

特銷稅對我國空屋現象衝擊之探討

黃裕聰、林晏如*

要 目

壹、前言	肆、實證結果
貳、文獻回顧	伍、結論與政策建議
參、研究方法	

提 要

為遏止房價不當飆漲，我國於100年6月實施「特種貨物及勞務稅條例」(以下簡稱特銷稅)，其中對短期不動產交易，透過加重課稅方式，以匡正不動產市場亂象。本文跳脫以往「以稅制價」、「以稅制量」思維，試圖從「空屋現象」角度切入，分析特銷稅實施成效。因欠缺空屋率之實證資料，本文以「低度使用用電住宅」數據作為空屋率的替代變數(proxy variable)，並依據相關文獻資料選取影響空屋率的解釋變數，建立迴歸模型分析特銷稅對臺灣六大都會區空屋率的影響。實證結果發現，實施特銷稅已明顯降低臺灣都會區空屋率。另外，本文亦對各都單獨進行實證分析，結果發現實施特銷稅政策對雙北市空屋現象之影響並不明顯，反而對桃園市、臺中市、臺南市及高雄市之空屋現象有明顯改善。

壹、前言

臺灣都會區房價自92年起持續上漲，已超過一般受薪階級所得水準，致使房價所得比愈來愈高，沉重房貸壓力造成欲購屋自住的民眾買不起房屋；加上因為房地有利可圖，使得建商想盡辦法不斷搶建，造成房市供過於求，因而產生空屋情形。根據行政院主計總處10年1次人口及住宅普查資料顯示，99年全

* 本文作者分別為財政部中區國稅局豐原分局稅務員、國立臺中科技大學財政稅務系教授。

臺空閒住宅率已達 19.3%¹，換算成戶數高達 156 萬戶，創歷年來新高，其中空閒住宅率最嚴重的都會區為臺中市，占全臺空閒住宅 26.2%，空閒住宅數量最多是新北市，計有 33 萬戶之多。

為遏止房價不當高漲，落實居住正義，我國於 100 年宣布實施特銷稅條例，目標即鎖定短期頻繁買賣房地產的交易，希望透過加重課稅提高交易成本，發揮「以稅制量」、「以量制價」效果，遏止短期投機炒作歪風，維護民眾居住權益。然而，由於房地合一實價課稅制於 105 年實施，不動產特銷稅因此隨之落幕，究竟「特銷稅」政策是否已達成當時立法政策目的？即降低民眾購屋壓力，使房屋回歸居住或出租之基本功能。緣此，本文跳脫以往「制價」、「制量」思維，從不同角度切入，藉由分析「房屋使用情形」評斷特銷稅實施成效，以提供政府未來擬定相關房地產政策之參考。

貳、文獻回顧

臺灣房市長期以來供需失衡，空屋率持續上升，房價卻仍高漲，無殼蝸牛運動因應而生，「住宅是一種基本人權」似乎成為每個人心中認同的概念，因此，於 100 年 6 月 1 日實施特銷稅，針對不動產部分，規定持有期間在 2 年內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地為課徵標的，但符合該條例第 5 條排除規定者，不包括之，故不動產特銷稅並非針對所有持有期間在 2 年內的不動產交易者均予課徵，如土地（指素地）僅限都市計畫的土地且得申請建照執照者；而房屋僅對於短期非自住交易者列入課稅之範圍，盡量避免影響正常交易，以期有效打擊投機客。

楊子菡（2010）研究指出，我國對於購買房屋所課徵稅目包括印花稅、契稅、地價稅、房屋稅等，換屋時課徵土地增值稅，然而該等稅制未能真正反映豪宅稅負，開徵特銷稅才能符合社會觀感。李傳信（2011）於特銷稅條例對臺北市房價影響研究中指出，政府可運用租稅措施，增加房地產持有成本，降低交

¹ 99 年底臺閩地區有人經常居住之住宅計 614 萬 1 千宅，約占 76.1%；無人經常居住且未供其他用途之空閒住宅，包括待租、待售、已售或已租，尚無人經常居住住宅、有第 2 棟以上未經常居住住宅、因工作等原因居住他處而未經常居住住宅等計 156 萬宅，約占 19.3%；無人經常居住但供其他用途者則占 4.6%。

易利得，迫使空屋釋出市場，增加供給量，使房價回歸合理價格。郭宗翰（2011）於影響房價變動因素之系統動態模擬研究中指出，特銷稅效用僅是短期且非全面性抑制房價措施，並非解決實質性結構問題，政府在研擬相關政策時，理應考量長短期政策效果，建立有效抑制投資客過度炒作之課稅方式。

其實，從政策目標觀之，特銷稅最主要目的不在稅收，而在實現居住正義，使住者有其屋。依照目前房地產市場，有部分比例購屋者為非自住短期投資客，其透過短期投資轉手賺取利差，形成房地市場的假性需求。因此，政府制定特銷稅條例，無非是要建立一個公平合理且具居住正義之賦稅機制，以健全房市發展，同時滿足無住屋民眾居住需求。

政府應如何擬定住宅政策使不動產市場運作更有效率，以減少房屋閒置所形成資源浪費？為解決住宅問題，首先必須分析形成高空屋率之原因。

Alchian and Allen（1964）指出，當人們因居住需求改變而遷徙時，市場中必須先存有相當的空屋數量以供選擇，此時空屋存在並非浪費。另外，Steuyk（1988）亦指出，在一般已開發國家中，為維持房屋市場有效運作，市場上存有 4%至 5%之空屋被視為必須且合理。因此，在市場資訊不完全情況下，為維持房市正常運作，存在適當比例的空屋不但不是浪費，反而是合理、必須且有效率。然而根據最近一次住宅普查資料顯示，99年臺灣空屋率高達19.3%，已超過市場合理空屋率 4 倍之多，閒置房屋不作使用情形相當嚴重²。

所謂「空屋」概念雖然簡單清楚，但實際操作定義及執行調查時卻很困難，官方目前僅有10年1次的人口及住宅普查，頻率太低，不符合市場與政策需求，彭建文（1994）利用臺電用電不足底度戶數資料調整並推估臺灣各縣市歷年空屋率，以彌補國內空屋資料之不足，由於此類推估資料相對較具規模且有系統及可信度，所以本文決定以內政部不動產資訊平臺統計資料中「低度使用用電住宅」數據作為空屋之替代變數（proxy variable）來反映目前空屋狀況。

彭建文（1994）利用計量經濟模型分析影響臺灣空屋率主要因素有房價水準、遷徙人口、房價負擔能力等，並由實證結果得到，房價水準愈高則空屋率

² 依據104年社會住宅推動聯盟公布資料，已開發國家空屋率如美國為13.6%、日本為13.1%、澳洲為10.2%、荷蘭為4.2%，我國則高達19.3%。

將愈低、遷徙率愈高則空屋率亦愈高，而房價負擔能力愈高則空屋率愈低。另外，投資人買賣房屋通常為有利於轉手而不做利用，亦可能是造成高空屋率的原因，此類房屋大都是買賣交易頻繁。彭建文（2004）就房價與空屋率聯立模型之實證結果，發現政府宣告實施容積率管制引發建商搶建，造成各縣市住宅供給充裕，可能是造成空屋率大幅上升主因。林佳蓉（2004）以 89 年臺灣市鄉鎮空屋率來觀察高空屋率成因，透過實證模型檢驗出人口淨遷徙率對空屋率有顯著影響。

另外，Belsky（1992）、Darrat and Glascock（1993）與 Jud and Winkler（2002）等研究結果指出，高空屋率形成原因為：（1）過多游資充斥，在投資管道偏少情況下，房地產景氣相對比較穩定且長期上漲，成為投資者投資與保值之最佳選擇，加上房屋持有成本低（如稅負）、短期預期利潤高，造成投機炒作盛行，此類房屋通常為有利於短期轉手而不做利用，買進賣出交易自然頻繁。（2）在房屋租賃糾紛多且租賃法令過於偏向保護承租人情況下，投資人便不會將房屋出租使用，亦造成許多住宅閒置。（3）房價高漲使房價所得比偏高，加上房屋持有人因預期未來利得增加，不願降價求售，造成房屋閒置機會增加，空屋率也隨之提升。（4）為逃避區域計畫、都市計畫的建築管制而未考量其區位與需求所造成之搶建。（5）因工作環境或就學因素等自願性及非自願性遷移它地，所形成之空屋。

叁、研究方法

一、資料來源

為研究不動產短期交易課徵特銷稅能否有效抑制不動產交易的投機行為，進而讓眾多空屋能夠釋出，本文以臺灣六大都市³作為都會區代表，依據現有文獻綜合國內外學者有關空屋現象所作之研究，決定採用內政部不動產資訊平臺住宅統計資料，以 98 年至 103 年六都市區低度使用用電住宅比例、房屋買賣交易件數、建物竣工總宅數、買賣契約價格平均單價（代表房價水準）、房價所

³ 六都在組織人事和財政預算等層面均享有較其他縣、市更多權限與資源，行政區內人口眾多，活動交易頻繁，因此人口異動數、新建成屋量、房價、買賣成交量等數據較其他縣、市容易取得，亦較具代表性，有利於本文分析臺灣空屋現象。

得比（代表房價負擔能力）、遷入及遷出人口數情形等數據作分析。其中，「六都」指新北市、臺北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市6個行政區，涵蓋範圍為六都改制前的行政區範圍，如：臺中市涵蓋六都改制前之臺中市與臺中縣；臺南市涵蓋六都改制前之臺南市與臺南縣；高雄市涵蓋六都改制前之高雄市與高雄縣。

因此，本文所選取之樣本數計新北市八里區等29個市區、臺北市士林區等12個市區、桃園市八德區等13個市區、臺中市中區等29個市區、臺南市中西區等37個市區以及高雄市三民區等38個市區，共158個市區，並無抽樣過程，剔除沒有參考數據之資料後，計117個市區納入分析。

二、建立假說及迴歸模型

本文假說：實施特銷稅政策將使臺灣都會區空屋率下降。

如果購屋者買屋目的是為了滿足居住需求，便不會在短期內買進賣出，本文假設短期頻繁買賣房屋主要是為了投資獲利，由於臺灣近年房價飆漲，房地短期交易提供投資人可觀報酬，理論上投資人會等待報酬超過不動產交易稅負金額才有交易動機。為享房價上漲獲利，投資人因此會囤積房地，排擠購屋居住需求者，影響房屋實際使用，形成閒置空屋現象。本文假設特銷稅課徵會產生相當之抑制效果。

本文以上開資料建立迴歸模型，採用最小平方法（Least Square Method）檢測，以 Eviews 統計軟體進行資料彙整。為分析方便，假設參數間呈現線性關係，函數型態列示如下：

$$Y_{ij} = \beta_0 + \beta_1 T_{ij} + \beta_2 N_{ij} + \beta_3 H_{ij} + \beta_4 P_{ij} + \beta_5 A_{ij} + \beta_6 O_{ij} + \varepsilon$$

其中

- (一) β_0 ：常數項
- (二) β_i ：各屬性特徵之係數， $i=1,2,3,4,5,6$
- (三) Y_{ij} ：六都中 j 市區 t 年度低度使用用電住宅比例，以內政部營建署所調查低度使用用電住宅數據與房屋稅籍資料推算⁴，將每年度11月至12月平均用電

⁴ 低度使用用電住宅比例，計算方式為該行政區低度使用用電住宅數除以該行政區之房屋稅籍住宅類數量。

度數低於 60 度住宅⁵，界定為低度使用用電住宅，考量資訊產製成本較低、資料來源穩定，且具有公信力等多項因素（彭建文，1994），是以將此類使用頻率偏低之住宅，作為空屋之替代變數（proxy variable）。

- (四) T_{jt} ：特銷稅政策實施前，變數設定為 0；政策實施後，變數設定為 1。我國特銷稅實施日期係 100 年 6 月 1 日，由於本文係以內政部營建署調查之「低度使用用電住宅比例」作為空屋之替代變數，該比例是將每年度 11 月至 12 月平均用電度數低於 60 度住宅，勾稽房屋稅籍資料加以推算，因此，樣本資料取得為 100 年（含）之後，變數設定為 1；樣本資料取得為 98 年、99 年，變數設定為 0。政府可運用租稅措施增加房地產持有成本，降低交易利得，迫使空屋釋出市場（李傳信，2011）。
- (五) N_{jt} ：六都中 j 市區 t 年度房屋買賣交易數量，係以內政部不動產資訊平臺住宅統計資料中買賣交易件數計算。投資人買賣房屋通常為有利於轉手而不做利用，此類房屋大都是買賣交易頻繁（林柏伸，2012）。
- (六) H_{jt} ：六都中 j 市區 t 年度建物竣工總宅數，採內政部不動產資訊平臺所調查每年各市區建物竣工住宅戶數，用以代表房屋供給數量。由於政府宣告實施容積率管制引發建商搶建，造成各縣市住宅供給充裕，可能是造成空屋率大幅上升之主因（彭建文，2004）。
- (七) P_{jt} ：六都中 j 市區 t 年度房價水準，採內政部不動產資訊平臺所調查買賣契約價格平均單價，用以代表房價水準。彭建文（2004）依房價與空屋率聯立模型實證結果，發現房價水準是影響空屋率最重要之變數。
- (八) A_{jt} ：六都中 j 市區 t 年度平均每戶房價所得比，用以代表房價負擔能力，即房價所得比 = 中位數房屋總價 / 家戶年可支配所得中位數，代表需花費多少年可支配所得才買到 1 戶中位數房屋，此數值愈高表示房價負擔能力愈低。房價高漲使得房價所得比偏高，加上房屋持有人因預期未來利得增加，不願降價求售，造成房屋閒置機會增加（鄭佩芳，2013）。

⁵ 營建署利用全國之房屋稅籍資料與台電用電資料進行勾稽分析，並將成果與專家學者歷經無數次之溝通討論，終於獲有共識，將月平均用電度數低於 60 度的住宅，定義為低度使用用電住宅。

(九) O_{tj} ：六都中 j 市區 t 年度人口遷徙量，係以戶口設籍遷入（出）登記計算，資料取自內政部不動產資訊平臺所調查之人口遷出及遷入人數兩者平均。林佳蓉（2004）透過實證模型檢驗出我國人口淨遷徙率對空屋率有顯著影響。

迴歸模型以低度使用用電住宅比例為依變數（dependent variable），特銷稅、房屋買賣交易件數、建物竣工總宅數、買賣契約價格平均單價、房價所得比、人口遷徙量為自變數（independent variable），其中「特銷稅」為分析探討的解釋變數，其他則為控制變數（control variable）。

三、預期假設

以下分別說明各解釋變數之預期假設：

(一) 特銷稅（T）

課徵特銷稅會增加不動產交易成本，避免過多游資充斥房地產市場，讓房市趨近合理健全運作，依據供需法則，課徵特銷稅將會減少房市供給，致交易量明顯減少。本文假設房市頻繁交易主要因為投機者炒作，交易量減少代表買賣房屋投機行為減少，房屋可回復最基本功能，使得「住者有其屋」，故預期特銷稅課徵能降低空屋率，其係數應為負數。

(二) 房屋買賣交易數量（N）

投資人為投資獲利在房市短進短出，造成假性供給及假性需求增加，依據供需均衡理論，最後將產生買賣交易量不斷增加及房價持續上揚之現象，實際購屋自住者因而愈買不起房屋，加上房屋持有人為利於短期轉手，對房屋不做居住或出租使用，造成嚴重空屋閒置情形。因此，房屋短期交易愈頻繁，空屋率也隨之愈高，故假設係數應為正數。

(三) 建物竣工總宅數（H）

建商搶建房屋將造成住宅供給充裕度明顯上升，透過供需模型分析，房市供給曲線右移，在需求曲線不變及建商不願降價情況下，房屋供過於求，空屋數增加，因此，建物竣工總宅數增加，空屋率也隨之增加，故假設係數應為正數。

(四) 買賣契約價格平均單價 (P)

對房屋持有人而言，買賣契約價格平均單價愈高，代表房價水準愈高，相對房屋持有成本（如貸款負擔、稅負）也愈高，因此屋主會加強住宅之利用（如居住、出租），空屋率將降低，故係數為負數。對購屋需求者而言，買賣契約價格平均單價愈高，購屋者繼續搜尋房價之潛在利得愈高（買不起而尋找較低房價），造成空屋閒置期間愈久，導致較高空屋率，故係數應為正數。所以，買賣契約價格平均單價造成空屋率之影響，端視買賣雙方對價格反應程度而定。

(五) 房價所得比 (A)

在房價高漲且無健全購屋貸款制度下，房價所得比將偏高，透過供需模型分析，房市需求曲線左移，房屋需求減少，加上房屋持有人預期未來利得增加，不願降價求售，結果造成房屋閒置機會增加，故房價所得比愈高，空屋率也隨之提昇，假設係數應為正數。

(六) 人口遷徙量 (O)

人口設籍遷出數較大地區，通常都市發展緩慢，當人口遷出後，其舊有房屋無人居住，自然會有較多空屋產生（短期或長期皆會造成空屋率上升）。

人口設籍遷入數較大地區，通常是都市發展快速，就業機會較高地區，就短期而言，因非預期人口遷入，短期內未能即時增加房屋供給情況下，將使空屋率下降；但長期而言，因預期人口將大量遷入，房屋供給增加（供給曲線右移），空屋產生機率也相對提高。因此，人口遷徙量（不論是遷出或遷入）高的地區，短期間空屋率可能降低，長期間應會有較高之空屋率，故該變數影響是正向或是負向，端視時間長短而定。

肆、實證結果

一、敘述統計

首先探究臺灣六大都會區空屋率在「特銷稅」政策實施前、後是否有差異，並作相關之統計檢定⁶。

⁶ 在此係採用 T 檢定來檢測該項政策實施前後各變數平均數是否有顯著不同，而在進行 T 檢定之前，必須先判定該政策實施前後各變數變異數是否相同，而進行變異數是否相同之檢定係採用 F 檢定。

就六都整體而言，低度使用用電住宅比例（低度使用用電住宅占總戶數）從 98 年 9.61%、降至 99 年 9.38%，100 年宣布實施「特銷稅」政策時驟降至 8.37%，101 年經盤整後回升至 8.75%，102 年小幅減少至 8.61%，103 年則為 9.29%，較 102 年增加。

就各都而言，臺北市與新北市低度使用用電住宅比例維持在 7% 至 8%，相對於中南部都市比例為低。六大都市中新北市比例雖低於中南部都市，但因房屋稅籍住宅類數量多，推算 103 年度新北市低度使用用電住宅數約有 11 萬多戶，相對高於其他中南部都市。依前揭數據，相較於「特銷稅」政策實施前空屋狀況，六大都市於政策實施後空屋現象均有減緩趨勢。

表 1 顯示統計檢定結果，六都整體或各都在「特銷稅」政策實施後，行政區低度使用用電住宅比例平均數均顯著小於政策實施前（T 檢定 $p\text{-value} < 0.01$ ）。本文即利用低度使用用電住宅比例作為空屋之替代變數來反映目前臺灣存在空屋狀況，表 1 顯示在實施「特銷稅」政策後，無論是六都整體或各都分別，其空屋現象明顯有所改善（即空屋率下降）。

表 1 特銷稅政策實施前、後低度使用用電住宅比例統計檢定結果

探討變數	特銷稅實施前		特銷稅實施後		T 檢定 p-value	F 檢定 p-value
	平均數	標準差	平均數	標準差		
六都低度使用用電住宅比例 (Y)	0.095	0.002	0.088	0.004	0.035**	0.295
新北市低度使用用電住宅比例 (Y)	0.085	0.000	0.078	0.001	0.000***	0.151
臺北市低度使用用電住宅比例 (Y)	0.082	0.001	0.076	0.002	0.008***	0.454
桃園市低度使用用電住宅比例 (Y)	0.124	0.007	0.108	0.002	0.005***	0.058*
臺中市低度使用用電住宅比例 (Y)	0.119	0.003	0.103	0.003	0.001***	0.584
臺南市低度使用用電住宅比例 (Y)	0.114	0.005	0.104	0.003	0.013***	0.158
高雄市低度使用用電住宅比例 (Y)	0.118	0.004	0.107	0.002	0.006***	0.151

註：*表 $p\text{-value} < 0.1$ ，**表 $p\text{-value} < 0.05$ ，***表 $p\text{-value} < 0.01$ 。

資料來源：依據內政部不動產資訊平臺住宅統計資料—低度使用用電住宅數據整理而得。

二、迴歸結果

依本文所建立之迴歸模型，採最小平方法來進行假說之統計檢定，並就實證分析結果予以說明。

(一) 各變數整體分析

首先將 98 年至 103 年六都各行政區資料合併 (Pooling Data) 後，即以低度使用用電住宅比例為依變數，以特銷稅、房屋買賣交易件數、建物竣工總宅數、買賣契約價格平均單價、房價所得比、人口遷徙量為自變數進行迴歸分析，其中「特銷稅」是分析探討之解釋變數，其他則為控制變數，經檢定後發現，自變數之間共線性情形並不明顯。

各項統計值整理如表 2 及表 3 所示，可以發現模型的判定係數 R^2 值雖僅達 0.25，但如將「前期」低度使用用電住宅比例作為影響「當期」低度使用用電住宅比例之自變數，進行迴歸分析所得 R^2 值可高達 0.954，表示「前期」低度使用用電住宅比例對「當期」低度使用用電住宅比例有相當大的正面影響，而此影響將稀釋本文所試圖探討特銷稅政策對臺灣空屋現象造成之影響力，因此不將「前期低度使用用電住宅比例」加入迴歸模型討論。即使如此，就整體模型而言，F 值已達到 0.01% 以上之顯著水準，表示此模型配適度尚稱良好，所選取之自變數依然可以有效解釋依變數。

表 2 ANOVA 表

	自由度	SS	MS	F	P 值
迴歸	6	0.226648	0.037775	38.48528	1.96E-40
殘差	695	0.682168	0.000982		
總和	701	0.908816			

經實證分析結果，各變數之符號大致符合當初預期，除「建物竣工總宅數」變數未達顯著水準，其餘變數均很顯著。

如原先預期，「特銷稅」變數對低度使用用電住宅比例的迴歸係數呈現負號，且達顯著水準 ($p\text{-value} < 0.01$)，充分支持本文所建立之假說，即實施特銷稅政策將使臺灣都會區空屋率下降。特銷稅政策實施，對投機者將增加不動產

短期交易成本，致房屋投資利得或保值降低，資金注入房地產將趨於保守，如此即可避免過多游資充斥炒作房地市場，使房屋回復最基本使用（居住）功能，降低空屋率。

「房屋買賣交易數量」變數對低度使用用電住宅比例的迴歸係數呈現正號，亦達顯著水準（ $p\text{-value} < 0.01$ ），表示投資人為有利於將房屋迅速轉手，因此對房屋不做居住或出租之使用，在房市短進短出頻繁交易，造成空屋率上漲。自政府實施特銷稅政策以來，迄今已過 2 年閉鎖期，在這期間房市買賣交易已產生降溫效果，間接改善空屋現象。此結果也呼應並驗證本文假設「房市頻繁交易主要是因為投機者炒作，如能抑制買賣房屋投機行為，可使房屋回復最基本功能，降低空屋率」。

表 3 合併 98 年度至 103 年度資料之迴歸結果

被解釋變數：低度使用用電住宅比例				
解釋變數	係數	標準差	t 值	P 值
截距項 (C)	0.116***	0.002	53.857	0.000
特銷稅 (T)	-0.012***	0.003	-4.575	0.000
房屋買賣交易量 (N)	0.008***	0.003	2.598	0.001
建物竣工總宅數 (H)	0.001	0.002	0.483	0.629
買賣契約價格平均單價 (P)	-0.008***	0.003	-3.318	0.001
房價所得比 (A)	0.005*	0.002	1.912	0.056
人口遷徙量 (O)	-0.019***	0.003	-6.884	0.000
樣本數目	702			
R-squared	0.249			
Adjusted R-squared	0.243			
F-statistic	38.485			
Prob (F-statistic)	0.000			

註：*表 $p\text{-value} < 0.1$ ，**表 $p\text{-value} < 0.05$ ，***表 $p\text{-value} < 0.01$ 。

「建物竣工總宅數」變數雖與低度使用用電住宅比例呈現正相關，惟其實證結果並未達顯著水準（ $p\text{-value}$ 為 0.629），即住宅供給增加並未對空屋現象造成太大影響。這項訊息或可提供予一向採取「以量制價」，欲藉由增加住宅供給

解決居住問題之有關當局，是否重新省思解決途徑。

「買賣契約價格平均單價」對低度使用用電住宅比例之迴歸係數呈現負號，且具有顯著水準（ $p\text{-value} < 0.01$ ），此變數所代表的是房價水準，而房價水準最主要是反映空屋持有成本與機會成本，此等成本愈高一般人會儘量對房屋加以利用（如居住或出租），因此空屋率將會愈低。

「房價所得比」變數對低度使用用電住宅比例之迴歸係數呈現正號，亦達顯著水準（ $p\text{-value} < 0.1$ ），表示房價所得比愈高，一般人愈負不起房價壓力，空屋現象愈趨惡化，此或許可反映為何在如此多無殼蝸牛現況下，空屋率依然是高居不下。

「人口遷徙量」變數對低度使用用電住宅比例之迴歸係數呈現負號，且具顯著水準（ $p\text{-value} < 0.1$ ），表示六都整體住宅市場為因應龐大之人口異動，短期間住宅供給未能快速增加，空屋率有降低情形。

（二）「特銷稅」對六都各別影響之迴歸分析

以下再就六都資料各別進行迴歸分析，如同前述作法，以低度使用用電住宅比例為依變數，特銷稅、房屋買賣交易件數、建物竣工總宅數、買賣契約價格平均單價、房價所得比、人口遷徙量為自變數進行分析，其中「特銷稅」依然是分析探討之解釋變數，其他則為控制變數。

各都之實證結果經整理後列示如表 4，如同原預期，「特銷稅」變數係數皆為負數，即其對各都低度使用用電住宅比例皆呈負相關，進一步發現特銷稅對桃園市與中南部都市（臺中市、臺南市及高雄市）較具有顯著性，此意味著桃園市與中南部都市「低度使用用電住宅比例」歷年雖較雙北市為高，但經由加入特銷稅因素後，低度使用用電住宅比例所受負向影響反而比雙北市較為顯著，也就是說特銷稅政策之實施明顯改善桃園市與中南部都市空屋現象。

表 4 針對各都進行檢定之迴歸結果

被解釋變數：低度使用用電住宅比例					
調查區域	解釋變數	係數	標準差	t 值	P 值
新北市	特銷稅 (T)	-0.013	0.015	-0.882	0.379
臺北市	特銷稅 (T)	-0.009	0.008	-1.198	0.235
桃園市	特銷稅 (T)	-0.018***	0.006	-2.970	0.004
臺中市	特銷稅 (T)	-0.022*	0.012	-1.824	0.070
臺南市	特銷稅 (T)	-0.016*	0.010	-1.676	0.096
高雄市	特銷稅 (T)	-0.013***	0.004	-2.976	0.003

註：*表 p-value<0.1，**表 p-value<0.05，***表 p-value<0.01。

伍、結論與政策建議

臺灣房屋價格遠遠超過一般受薪階級之負擔能力，造成社會上存有龐大無殼蝸牛，然而卻同時存在高空屋率，此一現象長期且普遍存在臺灣各地，尤其是都會區，相當不合理。為遏阻炒房亂象，100年5月制定特銷稅條例，針對持有期間在2年以內之非自住房屋及其坐落基地課徵特銷稅，其目的在於遏止房地產短期炒作，抑制房價不正常飆漲，降低民眾購屋壓力，進而達到人人住者有其屋，改善高空屋率現象。

本文以計量經濟模型分析特銷稅對臺灣空屋現象之影響，探討近年實施該項政策，是否已使都會區空屋率下降，達到落實居住正義之目的。

整體而言，課徵特銷稅會增加不動產短期交易成本，使投機者將資金注入房地產的心態趨於保守，經實證結果發現，特銷稅政策實施已明顯降低臺灣都會區空屋率，因此肯定該項政策之成效。另外，就六都單獨分析，實施特銷稅政策對雙北市空屋現象之影響並不顯著，反而是其他四都（桃園市、臺中市、臺南市及高雄市）空屋現象因該項政策之實施有明顯改善。

就房屋買賣交易量方面，從歷史資料顯示六都整體在特銷稅政策實施後，買賣交易量已趨減緩，經由本文實證結果，該交易量減少將使空屋率呈現下跌情形，自政府實施特銷稅政策以來，迄今早已超過2年閉鎖期，在此期間整體房市已產生降溫效果，間接改善空屋現象。由於目前臺灣房市交易頻繁主要是因

為投機者炒作，建議政府未來制定相關不動產政策時，利用特定的租稅設計來防止買賣房屋投機行為。

就建物竣工總宅數方面，經實證結果發現該項變數並未達顯著水準，表示住宅供給的增減未對空屋現象造成太大影響，這項訊息或許可以提供政府相關單位，不能單以興辦社會住宅（增加房屋供給）來降低房價，應該要有效整合空屋予需要之家庭，才是最重要解決之道，例如調整住宅補貼制度，強化輔助租賃措施，以實質補貼或行政協助，讓中低所得弱勢者居住於適宜之住宅。

就買賣契約價格平均單價（即所謂房價水準）方面，房價水準最主要反映空屋之持有成本與機會成本，此等成本愈高，一般人會儘量對房屋加以利用（如居住或出租），導致空屋率愈低。因此，政府若能提高空屋所有人之持有成本（例如地價稅、房屋稅及空屋稅等），使其加強住宅之使用效率或考慮出租、出售，應可抑制空屋產生。

就房價所得比方面，房價所得比代表個人之房價、房貸負擔能力，房價所得比愈高，一般人愈負擔不起房價壓力，購屋需求減少，也因此產生空屋情形。因此，政府應健全住宅金融制度，提供中低收入戶合理之購屋貸款制度（例如償還方式、償還期限及借款利率等），藉以提高房價負擔能力，使其有能力購買適合經濟能力之住宅，進而減少空屋閒置。

就人口遷徙量方面，影響人口遷徙主要關鍵有就業機會多寡、房市發展性及城市軟硬體建設，由於都會區就業機會大、房市具增值潛力，加上有優質都市形象等條件，相當吸引都會區外人口之移動。由歷史資料顯示，六都整體人口遷徙行為，在特銷稅政策實施後逐年下降，經實證結果，其與空屋現象呈現負相關，以致都會區空屋一直無法如期消化，然而，這些在都會區之空屋仍造成資源浪費並增加社會成本。因此，政府未來若能建立完善住宅市場資訊，並加強仲介服務效率，以減少遷徙搜尋成本，應可降低閒置空屋數量。

最後，本文係從稅務面「特銷稅」及前揭所選取影響空屋現象因素，分析對臺灣都會區空屋現象之影響，當然尚有許多空屋產生原因，例如，當地租金、預期都市發展潛力、預售屋價格、新建餘屋（待售）戶數等。由於缺乏相關資料，無法將所有因素納入分析，未來可針對這些限制深入研究，探討更多施政

議題。

政府應改革不合時宜之不動產稅制，扮演房地市場交易監督者，以租稅設計保障民眾「住的權利」，促使房屋回歸最基本功能，同時透過財政政策扮演所得重分配之公平角色，來改善貧富差距持續擴大現象。

參考文獻

一、中文部分

1. 李傳信（2011），《特種貨物及勞務稅條例（奢侈稅）對臺北市房價之影響》，國立政治大學經營管理碩士學程碩士論文。
2. 林柏伸（2012），《我國課徵奢侈稅對不動產價格與成交量之影響—以臺北市為例》，朝陽科技大學財務金融系碩士班碩士論文。
3. 林佳蓉（2004），《空屋的迷思：台灣地區 359 區市鄉鎮空屋率之成因分析》，國立政治大學地政學系碩士論文。
4. 郭宗翰（2011），《影響房價變動因素之系統動態模擬（兼論奢侈稅）》，國立政治大學碩士論文。
5. 彭建文（1994），《臺灣地區空屋率之研究》，國立政治大學地政研究所碩士論文。
6. 彭建文（2004），「臺灣地區空屋狀況變遷與原因分析」，《住宅學報》，第 13 卷第 2 期，頁 23-46。
7. 高資婷（2015），《臺灣高空屋率現象探討—空間分析方法的應用》，國立臺灣大學國家發展研究所學位論文。
8. 張誌文（2011），《影響房地產價格之總體經濟因素分析》，國立臺灣大學經濟學研究所碩士論文。
9. 楊子菡（2010），《對奢侈消費課徵特種銷售稅之研究》，財政部賦稅署委託研究報告。
10. 鄭佩芳（2013），《奢侈稅實施前後影響房地產成交價風險因子之實證分析—以五都為例》，大葉大學管理學院碩士在職專班碩士論文。

二、英文部分

1. Alchian, A. and W.R. Allen (1964), *Exchange and Production: Theory in Use*, Wadsworth Publishing Co.
2. Belsky, E. S. (1992), “Rental Vacancy Rates and Rental Markets”, *Housing Economics*.
3. Darrat, A. F., Glascock, J. L. (1993), “On the Real Estate Market Efficiency”, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 7: 55-72.
4. Jud, G. D. and D. T. Winkler (2002), “The Dynamics of Metropolitan Housing Prices”, *Journal of Real Estate Research*.
5. Steuyk (1988), “Understanding high Housingn Vacancy Rate in a Developing Country: Jordan” *The Journal of Developing Areas*, 22: 373-380.