

不動產持有稅與住宅價格關係之研究——以桃園市中壢區為例

林雯琪、陳奉瑤*

要 目

壹、前言	肆、研究設計
貳、持有稅對不動產價格之影響	伍、實證結果與分析
參、持有稅有效稅率之衡量	陸、結論

提 要

不動產稅制核心為持有稅(本文指地價稅及房屋稅)，在目前我國不動產市場同時存在高房價、高空屋率等諸多複雜結構問題下，地價稅及房屋稅改革，為稅改重要之重。本文以 2012 年至 2017 年桃園市中壢區實價登錄資料，透過統計分析(獨立樣本 t 檢定與皮爾森積差相關係數)及特徵價格模型，解析不同土地價值比率之建物持有稅有效稅率差異、持有稅與住宅價格之相關性及持有稅對住宅價格影響程度。

分析結果顯示，不同土地價值比率之公寓與透天厝，其持有稅、地價稅及房屋稅之有效稅率皆具有顯著差異；持有稅與住宅(公寓、透天厝)價格呈高度負相關，持有稅、地價稅之有效稅率與交易單價則呈中度負相關，房屋稅有效稅率與交易單價呈低度正相關；而持有稅對住宅價格之影響情形，持有稅、地價稅之有效稅率對住宅價格影響皆為負向，房屋稅有效稅率對住宅價格影響則不具顯著性。

因此，提高持有稅將可改善目前持有稅有效稅率偏低之現象，健全之持有稅制具穩定房價、促進不動產有效利用與強化地方財政等功能。

* 本文作者分別為國立政治大學地政學系碩士及同系教授。

壹、前言

我國近年房價所得比¹平均約為 9 倍，臺北市、新北市甚至超過 10 倍以上²，在長期收入追趕不上房價情形下，使生產成本與生活成本提高，進而造成社會貧富差距擴大、消費能力降低影響經濟動能等社會問題。許多專家學者皆認為不動產相關稅制係高房價主要原因，因此房改聯盟不斷號召學者倡言稅制改革，而社會住宅推動聯盟等團體也透過巢運夜宿帝寶提出改革不動產稅制之訴求，並期待政府善盡健全住宅市場、維護居住品質之職責，以抑制過度投機炒作，使住宅市場供需回歸合理市場機制。

不動產稅制核心為持有稅，健全之持有稅制具有租稅中立性、穩定房價，促進不動產有效利用與強化地方財政等效果。回顧持有稅與住宅價格間之相關研究，Tiebout(1956)首先將財政因素與居住議題連結，提出「以足投票」³概念，後續學者便透過實證方式驗證以足投票現象。Oates(1969)繼 Tiebout 概念探討持有稅對不動產價格之影響，指出在地方公共服務產出不增加情況下，持有稅增加將導致稅收上漲並以資產價值下降之形式進行資本化。

我國持有稅資本化因差別持有稅(Split or two-rate property tax)制度關係，地價稅與房屋稅資本化效果將受土地與建物價值比率不同影響，以透天厝與區分所有建物而言，前者因擁有完整土地權利，未來整修或改建之自主性較大，故透天厝土地價值比率將高於區分所有建物(桃園市中壢區公寓與透天厝之土地價值比率，平均分別為 68.4%與 79.4%⁴)，惟目前仍鮮少文獻就不同土地價值比率之建物分析持有稅資本化效果之差異。

有鑑於此，本文針對我國特有差別持有稅制，以不同土地價值比率之建物

¹ 房價所得比=中位數住宅總價/家戶年可支配所得中位數。代表需花費多少年之可支配所得才買得起一戶中位數住宅總價，數值越高表示房價負擔能力越低。

² 以內政部 108 年第 2 季統計資料顯示，臺北市、新北市房價所得比分別為 14.45 與 11.85 倍，全臺灣中位數為 7.5 倍，而國際衡量標準房價所得比約 3 至 5 倍較為合理，故全臺灣房價所得比皆偏高。資料來源：內政部不動產資訊平台。

³ 該理論顛覆傳統公共財無法確保消費者真正偏好，將使公共財資源配置無效率且易造成市場失靈之說法。

⁴ 以土地貢獻原則拆分土地與建物價值。

型態進行比較分析，選擇透天厝與公寓分布比例較平均之桃園市中壢區作為實證地區，蒐集該區 2013 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 申報之不動產實價登錄資料，採用土地貢獻原則分別計算地價稅與房屋稅之有效稅率後，以獨立樣本 t 檢定、皮爾森積差相關係數分析及特徵價格模型，求證不同土地價值比率之建物其持有稅、地價稅與房屋稅有效稅率與住宅價格之關聯性。

貳、持有稅對不動產價格之影響

回顧相關文獻，持有稅對不動產價格之影響正負互現。林森田等(1993)以 1990 年 7 月至 1991 年 6 月臺北市房屋買賣實例調查估價資料及行政院主計處(註：現為行政院主計總處)住宅專案調查之資料，探討地方公共設施效益與土地稅負擔資本化之現象，運用二階段最小平方法及 BOX-COX 轉換方法建立函數模型，研究發現純粹住宅使用之不動產在持有稅提高時，住宅價格會產生負面資本化現象。彭建文等(2007)以 2000 年 7 月至 2003 年 12 月間臺北市大同區與內湖區實際不動產交易案例推估其不動產有效稅率，運用特徵價格模型進行實證研究，發現不動產有效稅率每增加 1%，不動產價格將會降低 2.02%。鄭維瑩(2013)在模擬分析模型中考慮不動產價格變動率、租金變動率等，探究不動產稅制對不動產價格之影響，並搭配問卷調查瞭解國人對不動產市場現況、課稅制度及未來稅制改革方向之看法。研究結果亦顯示持有稅對不動產價格造成負向影響，在土地市場中，地價稅名目稅率調升 1 倍，地價會下跌 0.1829%；在住宅市場中，持有稅名目稅率調升 1 倍，住宅價格會下跌 0.2296%。黃明聖等(2017)則運用數學方程式推算地價稅對不動產需求價格及供給價格之影響，及對土地市場之影響，研究發現因課徵地價稅後土地供給價格下降程度高於需求下降程度，地價因而降低。

然而，陳美辰(2015)探討 2002 年至 2013 年我國 20 個縣市地方支出及持有稅對不動產價格影響，運用追蹤資料及政府公開資訊進行迴歸分析，研究發現房屋稅稅額與地價稅稅額皆與不動產價格呈正相關，且房屋稅每增加 1%，不動產價格會上漲 0.52%，故其結論導向我國持有稅與不動產價格不存在資本化現象。陳揚仁(2016)利用分量迴歸模型分析臺北市 2002 年至 2006 年持有稅對自用住宅價格影響，研究發現地價稅支出影響在所有分量中皆為正相關，房屋

稅支出在低住宅價格分量下為負相關，在高住宅價格分量下則為正相關。

Pollakowski(1973)以 Oates 模型為基礎，使用 San Francisco, Oakland, San Jose 等 19 個城市資料，研究發現將 Oates 模型應用於不同都會區會產生極大差異，意指資本化程度之計算對模型中任何組成要素極為敏感，模型及變數設定會導致不同研究成果。同樣認為持有稅與不動產價格不必然呈負相關之學者們，自持有稅視為受益稅之觀點提出概念，即地價稅稅率提高雖可降低土地資本價值，但由於課徵地價稅主要目的係用於地方建設，當一地區公共設施愈完善，理論上此資本化效益亦反映於地價上，造成地價稅稅率提高對土地資本價值同時產生正反面影響(Bloom et al. 1983)。Charlot et al.(2013)應用迴歸分析與空間分配概念，分析 Dijon 與 Besançon 持有稅資本化現象，由於當地持有稅制度設計為，在其他條件相同情況下，不動產屋齡越大，加權後持有稅率對不動產價格影響越小。於此研究背景下獲致結論為，持有稅稅率對不動產價格影響並未如預期高，另購屋者對於持有稅稅額感受更為敏感。

歸納持有稅對不動產價格之影響，無論國內外文獻，其正相關與負相關研究結果皆存在，惟目前國內文獻多以全國或臺北市為研究對象，其他縣市研究甚少；且未對不同土地價值比率之不動產持有稅進行差異分析，及其對住宅價格之影響程度分析。

叁、持有稅有效稅率之衡量

由於持有稅之稅基與評估價值息息相關，若單純探討名目稅率，無法實際瞭解真正持有稅之租稅負擔，且我國持有稅為差別持有稅制，於衡量評估價值時須分別考慮土地與建物不同名目稅率、土地價值與建物價值在總價中所占比重，方能計算持有稅、地價稅及房屋稅之有效稅率。

Wilson(1999)與 Brueckner(2001)提出租稅競爭概念，指出雖然美國各州所訂持有稅名目稅率不同，但地方政府可在固定名目稅率下，限制不動產評估價值，進而影響納稅人支付稅額，以作為政府財政政策工具，吸引投資或增加地方政府稅收。我國持有稅名目稅率由中央政府統一制定，地價稅自用住宅用地之名目稅率為 0.2%，稅基為申報地價；房屋稅自用住宅優惠之名目稅率為 1.2%，稅基為房屋現值。地方政府可以依據市場變動情形、財政需求等狀況，

調整地價稅及房屋稅之稅基。

國外有關持有稅有效稅率文獻中，可分類為持有稅有效稅率與家戶所得相關及持有稅有效稅率與財產價值相關 2 類(陳揚仁，2016)，而我國在探討持有稅有效稅率時，則多以持有稅有效稅率與財產價值相關方向進行研究(黃朝琴，1994；彭建文等，2007；陳揚仁，2016)。

黃朝琴(1994)以 1990 年至 1993 年臺北市大安區實際交易價格作為財產價值，發現持有稅有效稅率會隨市場買賣價格上升而下降(呈累退現象)，並採總價分量迴歸之方式，將總價區分為 5 級距〔新臺幣(下同)500 萬元、1,000 萬元、1,500 萬元、2,000 萬元、2,500 萬元〕，分析各級距持有稅有效稅率分別為 0.2347%、0.1757%、0.1560%、0.1462%、0.1403%。彭建文等(2007)以房地價格交易簡訊作為財產價值，探討臺北市大同區與內湖區持有稅有效稅率，若以聯合貢獻說之基礎，將交易總價之 60%作為土地價值、40%作為建物價值之情況下，大同區及內湖區之持有稅名目稅率應為 0.6%，然而實際有效稅率大同區平均為 0.1047%至 0.1484%，內湖區為 0.076%至 0.1162%。陳揚仁(2016)以 2002 年至 2006 年民眾向某銀行申請房屋貸款之資料，分析臺北市 12 個行政區之有效稅率平均為 0.0912%，推論課稅稅基有嚴重被低估情形，並分析不同建物型態之有效稅率平均值，住宅大樓為 0.1099%最高，其次依序是公寓 0.0737%、獨棟(透天厝)0.0661%，推論住宅大樓坐落於繁榮地段，而獨棟建物則坐落於偏遠或遠離塵囂地區，而繁榮地段之公告地價與房屋現值較高，進而造成持有稅有效稅率較高現象。

本文有效稅率計算方式，係以實付稅額除以住宅交易總價，據以計算實際有效稅率作為變數。在地價稅稅額計算部分，稅基為申報地價，惟本文係以住宅區之交易價格為研究對象，故適用之地價稅率統一採自用住宅用地稅率(0.2%)計算。在房屋稅稅額計算部分，房屋標準單價與折舊率依「桃園市房屋標準單價表」、「桃園市房屋構造別代號暨折舊率對照表」計算；路段調整率參考「桃園市房屋地段等級表暨桃園市房屋街道等級調整表」計算，稅率部分則統一採自用住宅優惠稅率(1.2%)計算。(計算結果詳表 1)

表 1 桃園市中壢區持有稅、地價稅及房屋稅有效稅率計算結果

有效稅率	建物型態	最小值	最大值	平均數	標準差
持有稅(%)	公寓	0.006	0.207	0.079	0.027
	透天厝	0.004	0.170	0.049	0.027
	全部	0.004	0.207	0.068	0.031
地價稅(%)	公寓	0.004	0.134	0.018	0.011
	透天厝	0.003	0.081	0.014	0.008
	全部	0.003	0.134	0.016	0.010
房屋稅(%)	公寓	0	0.874	0.236	0.061
	透天厝	0	1.920	0.208	0.151
	全部	0	1.920	0.221	0.118

註：1.依據桃園市房屋稅徵收細則第 7 條規定，私有之住家用房屋現值在 10 萬元以下者免徵房屋稅。

2.樣本數共 3,889 件，其中公寓 1,847 件，透天厝 2,042 件。

肆、研究設計

本文運用桃園市中壢區 2013 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 申報之不動產實價登錄資料，以統計分析及迴歸模型方式，探討不動產持有稅或地價稅、房屋稅與住宅價格之關聯性，並預測調整稅率對住宅價格之影響。本文所提之研究假說、研究方法、變數及樣本敘述統計如下。

一、研究假說

(一)假設一：公寓與透天厝之持有稅、地價稅有效稅率顯著不同，房屋稅之有效稅率則無顯著差異

由於地價稅資本化效果將受土地與建物價值比率不同影響，以透天厝與區分所有建物而言，前者因擁有完整土地權利，未來整修或改建之自主性較大，土地價值比率較高，故本文提出「公寓與透天厝之持有稅、地價稅有效稅率顯著不同，房屋稅之有效稅率則無顯著差異」之假說。

(二)假設二：持有稅、地價稅及房屋稅之有效稅率與住宅價格具相關性

依據文獻回顧，無論是持有稅、地價稅或房屋稅之稅率與住宅價格具相關性，惟相關性為正或負，在過去研究結果皆存在。本文根據資本化觀點，認為持有稅對於不動產價值有資本化效果，故提出「持有稅、地價稅及房屋稅之有效稅率與住宅價格具相關性」之假說。

(三) 假設三：持有稅、地價稅與房屋稅之有效稅率對住宅價格產生負向影響

由於持有稅資本化程度因地區不同而有差異，爰對住宅價格之影響程度不一。過去以全國及臺北市為研究對象之文獻，研究成果以持有稅對不動產價格有顯著影響居多，且存在負向資本化現象。故本文提出「持有稅、地價稅與房屋稅之有效稅率對住宅價格產生負向影響」之假說。

二、研究方法

本文以統計分析之獨立樣本 t 檢定比較不同土地價值比率之建物其持有稅、地價稅及房屋稅之有效稅率平均數是否有顯著差異，並以皮爾森積差相關係數分析探討住宅價格與前揭有效稅率之相關程度。

另外，在預測持有稅、地價稅及房屋稅各對住宅價格之影響部分，係採複迴歸方式建立特徵價格模型。由於研究樣本包含公寓及透天厝之交易資料，因部分變數無法適用於透天厝，故分別以公寓及透天厝交易單價作為特徵價格模型之依變數。另在主要自變數方面，包含持有稅有效稅率、地價稅有效稅率及房屋稅有效稅率，每項模型僅含一個主要自變數及符合依變數建物型態之控制變數。綜上所述，本文迴歸模型建立如下：

$$\ln PA_i = \alpha + \beta_T T_i + \beta_k C_{ki} + \varepsilon_i \dots\dots\dots(1)$$

$$\ln PS_i = \alpha + \beta_T T_i + \beta_k C_{ki} + \varepsilon_i \dots\dots\dots(2)$$

$$\ln PA_i = \alpha + \beta_L L_i + \beta_k C_{ki} + \varepsilon_i \dots\dots\dots(3)$$

$$\ln PS_i = \alpha + \beta_L L_i + \beta_k C_{ki} + \varepsilon_i \dots\dots\dots(4)$$

$$\ln PA_i = \alpha + \beta_H H_i + \beta_k C_{ki} + \varepsilon_i \dots\dots\dots(5)$$

$$\ln PS_i = \alpha + \beta_H H_i + \beta_k C_{ki} + \varepsilon_i \dots\dots\dots(6)$$

其中， $LnPA_i$ 為第*i*個公寓住宅交易單價(取自然對數)， $LnPS_i$ 為第*i*個透天厝住宅交易單價(取自然對數)； T_i 為持有稅有效稅率，其係數值 β_T 可衡量在其他條件不變情況下，持有稅有效稅率變動對住宅價格之影響程度； L_i 為地價稅有效稅率，其係數值為 β_L ； H_i 為房屋稅有效稅率，其係數值為 β_H ； C_{ki} 為其他影響住宅價格之控制變數， ε_i 為干擾項。

三、變數說明

有關迴歸模型之依變數、自變數與控制變數之選取及計算方式，說明如下：

(一)依變數

迴歸模型之依變數為公寓或透天厝住宅每平方公尺交易單價，取自然對數。依一般市場交易習慣，公寓以單價計算，透天厝則以總價計算，然而考量本文研究目的之一為探討不同土地價值比率之建物型態其持有稅有效稅率是否有所差異，故依變數須選擇相同單位進行比較。本文分別先以總價及單價作為依變數進行測試，測試結果發現總價模型迴歸解釋力雖較高，但單價模型控制變數之係數及顯著性皆較總價模型穩定，故選擇以單價作為迴歸模型之依變數。

2013 年至 2017 年住宅區交易建物類型為公寓與透天厝共 5,064 件，排除特殊樣本後，⁵樣本數共 3,889 件，其中每平方公尺單價最小值為 15,439 元，最大值為 164,865 元，平均為 53,054 元。

(二)自變數

迴歸模型之自變數包含主要自變數及控制變數。主要自變數為持有稅相關變數，控制變數則包括：個體屬性變數、區位屬性變數及總體屬性變數，說明如下：

⁵ 特殊樣本包含：總價包含車位交易、建物交易面積低於 30 平方公尺、公寓土地面積大於建物面積、透天厝土地面積大於建物面積 2 倍以上、交易單價每坪 5 萬元以下或 60 萬元以上、資料填寫不齊全、公寓交易樓層為 1 樓。

1. 主要自變數

本文主要自變數包含持有稅有效稅率、地價稅有效稅率及房屋稅有效稅率，單位皆為「%」，其計算說明如下：

- (1) 持有稅有效稅率 = (實付地價稅稅額 + 實付房屋稅稅額) ÷ 住宅交易總價
- (2) 地價稅有效稅率 = 實付地價稅稅額 ÷ 土地價格，其中土地價格 = 住宅交易總價 - 建物價格
- (3) 房屋稅有效稅率 = 實付房屋稅稅額 ÷ 建物價格，其中建物價格 = 建物總成本 - 建物累積折舊額⁶

2. 控制變數

參考過去影響住宅價格主要因素相關文獻，歸納個體屬性變數包含屋齡(年)、土地移轉面積(平方公尺)、建物移轉面積(平方公尺)、面臨道路寬度(公尺)、總樓層數(樓)、移轉樓層(樓)、建物構造、頂樓交易；區位屬性變數包含到火車站距離、到捷運站距離、到公園距離、到國小距離、到傳統市場距離、到嫌惡設施距離；總體屬性變數指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素，由於研究樣本皆為桃園市中壢區，樣本間市場條件、人口密度、教育水平與可支配所得並無明顯差異，故本文僅以交易年度作為總體屬性變數之代表。

伍、實證結果與分析

一、以獨立樣本 T 檢定驗證假說一之結果

我國地價稅自用住宅優惠稅率為 0.2%，房屋稅自用住宅優惠稅率為 1.2%，本文以中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報及桃園市政府相關法規，使用土地抽取法計算建物成本價格與土地價格，並計算其所負擔之房屋稅與地價稅有效稅率後，除發現大多數土地及建物之持有稅皆未達名目稅率標準外，在不同型態建物上有效稅率亦產生顯著差異(詳表 2)。

⁶ 不動產估價技術規則第 69 條。

表 2 桃園市中壢區名目稅率與有效稅率

不動產持有稅	建物型態	名目稅率(%)	有效稅率(平均)(%)
地價稅	公寓	0.2	0.018
	透天厝		0.014
房屋稅	公寓	1.2	0.236
	透天厝		0.208

以獨立樣本 t 檢定對假說一之檢驗結果如表 3 所示，公寓與透天厝之持有稅、地價稅及房屋稅之有效稅率皆有顯著差異，驗證假說一。桃園市中壢區無論地價稅、房屋稅，或者二者合併後之持有稅，皆得出公寓與透天厝之有效稅率在統計上均存在顯著差異。公寓無論在地價稅、房屋稅或持有稅，多數皆高於透天厝，此實證結果雖與魏妙芳(2015)探討屏東縣持有稅制的公平性及陳揚仁(2016)探討臺北市自用住宅之持有稅研究結果相同，但與本文所提之假說中「房屋稅有效稅率應無顯著差異」不符。

表 3 獨立樣本 t 檢定分析結果

有效稅率	t 檢定	自由度	顯著性(雙尾)
持有稅	34.973	3,835.254	0.000
地價稅	13.847	3,265.152	0.000
房屋稅	7.521	2,751.003	0.000

探究造成公寓及透天厝房屋稅有效稅率有顯著差異之原因，可能係因樣本中透天厝建物構造為加強磚造之比率(46.6%)較公寓比率(4.4%)高出許多，且由於繁榮街道建築密度較高，公寓相對透天厝多建築於繁榮街道上，造成公寓之街道等級調整率平均高於透天厝(公寓為 106.6%，透天厝為 104.8%)。因建物構造與街道等級調整率將影響房屋現值之計算，透天厝在此 2 項目中皆低於公寓，故造成公寓及透天厝房屋稅有效稅率有顯著差異。

至於公寓與透天厝在地價稅有效稅率皆有顯著差異，經確認樣本特性，除

本文所指透天厝土地價值比率較高情形外(公寓土地價值比率平均約為 70%，透天厝約為 80%)，在地價區段劃設方面，公寓每平方公尺公告地價平均約為 9,000 元，透天厝約為 7,600 元，故透天厝因土地價值高、地價稅之稅基低，造成其地價稅有效稅率顯著低於公寓。

在透天厝房屋稅及地價稅之有效稅率皆低於公寓情況下，進而發現此二種建物型態之持有稅有效稅率有顯著差異。

二、以皮爾森積差相關係數分析驗證假說二之結果

因本文採土地貢獻原則將土地與建物價格分離，建物價值並不受其位置坐落之影響，然而影響住宅價格之因素尚包含面前道路寬度及其他接近條件(蘇京皓等，2003；林祖嘉等，2007)，而街道等級調整率係評定房屋現值因素之一，目的在於將房屋所處位置、地段所帶來使用效益，於評定房屋現值時加以反映，以合理評定房屋現值。僅管房屋現值中街道等級調整率係以房屋之商業交通情形及供需決定，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分所訂定之標準(房屋稅條例第 11 條第 1 項第 3 款)，然所謂「商業、交通及房屋供求」等抽象名詞，缺乏具體評估標準，使部分稅捐稽徵機關採用地政機關所公布之土地公告現值作為劃設街道等級調整率之參考(張碧珠，2013)。經分析研究樣本，公寓與透天厝之公告現值與街道等級調整率之相關係數分別為 0.549 與 0.507，皆屬中度正相關。惟公告現值與實際市場交易情形仍有落差，迴歸分析結果公寓與透天厝之公告現值與交易單價之相關係數分別為 0.303 與 0.342，而街道等級調整率與交易單價之相關係數分別為 0.126 與 0.235，皆屬低度正相關。公寓與透天厝之公告現值與街道等級調整率、交易單價之相關性並不高，而使房屋稅有效稅率與住宅價格呈現低度正相關之情形(表示交易單價較高住宅，其所支付房屋稅稅額，占其建物總價之比例較高)。惟其是否對住宅價格產生資本化現象，則於假說三以迴歸分析確認。

而在地價稅有效稅率方面，因土地價格係交易總價扣除建物成本後而得，因此土地價格與市場交易情形有關。地段越佳之公寓或透天厝，扣除建物成本後，所計算出土地價格越高，但若公告地價之區段價格與市場交易價格之層次

分布不相符，⁷則易造成地價稅有效稅率與交易單價不相關或負相關。分析研究樣本，公寓之公告地價占土地每平方公尺交易單價平均為 11%、最小值 4%、最大值 40%；透天厝平均為 9%、最小值 4%、最大值 44%，⁸顯示桃園市中壢區之公告地價分布與市場交易價格比例不一致。然而亦可能存在地價稅有效稅率對住宅價格產生負向資本化現象，故造成二者呈現負相關(表示交易單價較高住宅，其所支付地價稅稅額，占其土地總價之比例較低)，此推論將於假說三以迴歸分析確認。

至於持有稅有效稅率與住宅價格呈現負相關結果，與彭建文(2007)、鄭維瑩(2013)研究結果相符，然而研究發現，由於有效稅率係以地價稅及房屋稅稅額合計後，除以交易總價而得，故不涉及房地拆分，然而持有稅有效稅率亦與公寓及透天厝交易單價呈現負相關(表示交易單價較高住宅，其所支付持有稅額，占其交易總價之比例較低)，推測桃園市中壢區之持有稅中，地價稅之影響較房屋稅大，分析結果詳表 4。

表 4 皮爾森積差相關係數分析結果

有效稅率	公寓交易單價	透天厝交易單價
持有稅	-0.819**	-0.657**
地價稅	-0.571**	-0.430**
房屋稅	0.059*	0.187**

註：1.**表示在顯著水準為 0.01 時(雙尾)，相關顯著；*表示在顯著水準為 0.05 時(雙尾)，相關顯著。

2.係數 0.7~0.99 為高度相關、0.4~0.69 為中度相關、<0.4 為低度相關。

三、以迴歸分析驗證假說三之結果

房屋稅有效稅率對公寓交易單價及透天厝交易單價皆無顯著之影響，此結

⁷ 舉例而言，A 地每平方公尺交易價格為 10,000 元，其公告地價為 1,000 元；B 地每平方公尺交易價格為 50,000 元，其公告地價為 2,000 元。儘管公告地價與交易單價成正比，但其有效稅率卻成反比(A 地公告地價占交易單價為 $1,000 \div 10,000 = 10\%$ ，B 地為 $2,000 \div 50,000 = 4\%$ ，地價稅有效稅率 = 實付地價稅稅額 ÷ 土地價格)。

⁸ 公寓與透天厝之公告地價占土地每平方公尺交易單價之標準差分別為 4.9% 與 4.8%。

果與本文假說二實證結果房屋稅有效稅率與公寓及透天厝單價呈低度正相關相呼應，並由迴歸證實此相關程度對交易單價並不造成影響。

而地價稅有效稅率與持有稅有效稅率皆對公寓及透天厝交易單價產生負向影響，此研究結果符合文獻所提，持有稅會被資本化為不動產價值，而較高持有稅稅率會導致不動產價值下跌(華宜昌，1994、1997；彭建文，2007；鄭維瑩，2013；黃明聖，2017)。另外，從建物型態差異可發現，透天厝比公寓受到持有稅或地價稅有效稅率之影響為大，探究原因主要是透天厝之持有稅、地價稅及房屋稅有效稅率皆低於公寓，故當有效稅率增加 1%時，透天厝之價格變動幅度大於公寓。(詳表 5)

表 5 有效稅率對公寓及透天厝交易單價影響之迴歸分析結果

有效稅率	公寓				透天厝			
	係數	顯著性	F 值	Adj R ²	係數	顯著性	F 值	Adj R ²
持有稅	-1,008	0.000	531	0.852	-1,378	0.000	304	0.728
地價稅	-2,076	0.000	241	0.723	-3,252	0.000	278	0.710
房屋稅	78	0.525	43	0.311	-7	0.145	60	0.343

無論在公寓或透天厝特徵價格模型分析中，皆可發現地價稅有效稅率之係數值大於持有稅有效稅率，故從本文研究成果可推論，持有稅有效稅率之所以對住宅價格產生負向資本化現象，主要係因「地價稅有效稅率」對住宅交易單價產生負向影響，至於房屋稅有效稅率則對住宅價格不產生任何資本化現象。持有稅、地價稅有效稅率對公寓及透天厝之影響程度如下：

- (一)持有稅有效稅率每增加 1%，預測公寓單價約下跌 10.08%。
- (二)持有稅有效稅率每增加 1%，預測透天厝單價約下跌 13.78%。
- (三)地價稅有效稅率每增加 1%，預測公寓單價約下跌 20.76%。
- (四)地價稅有效稅率每增加 1%，預測透天厝單價約下跌 32.52%。

陸、結論

我國土地法規及稅制依據平均地權概念，以地盡其利與地利共享為目標，執行方法為規定地價、照價徵稅、照價收買及漲價歸公等 4 個要項，本文以不動產持有稅為主題，重點在規定地價與照價徵稅兩部分，研究之結論與建議如下：

一、提高持有稅可穩定房價

透過特徵價格模型分析得知持有稅與住宅價格呈負相關，意指提高持有稅(尤其是地價稅)可有效降低住宅價格。提高持有稅之方法有二，一為提高稅基，二為提高稅率。考慮我國現行地價稅與房屋稅之有效稅率遠低於名目稅率，如調整名目稅率易生民怨導致成效不彰；另一方面，以地價稅為例，其稅基為公告地價，而公告地價遠低於市價。因此，欲提高持有稅應從調整稅基著手，建議政府重新檢討地價稅及房屋稅之稅基並採漸進方式逐年調整，使有效稅率趨近名目稅率，住宅持有成本提高，降低囤房及市場炒作意願，進而抑制住宅價格上漲之情形，讓住宅供需與價格回歸合理市場機制。

二、提高持有稅可促進不動產有效利用

內政部營建署統計資料顯示，我國 2018 年底空屋率為 10.12%，數量達 86 萬多戶；另一方面，政府近年強力建置社會住宅，希望提供青年及弱勢族群平價優質住宅，惟政府財源有限，社會住宅未能滿足龐大需求。因此，如何利用現有大量空屋實為重要課題，按前述研究結果，我國持有稅有效稅率偏低，表示住宅持有成本亦偏低，因此提高持有稅將可提高住宅持有成本，促進不動產有效利用，與地盡其利目標不謀而合。

三、提高持有稅具有強化地方財政之效果

我國各級地方政府財政常見窘迫，其根本原因在於財政收支劃分之分配方式與地方稅稅收不足，以桃園市為例，其地價稅及房屋稅稅收占地方稅收總額

約 45%，⁹持有稅有效稅率偏低嚴重影響地方稅之收入，因此提高持有稅對地方財政將有正面助益。地方政府擁有健全財政有益於各項公共建設與其維護，提高居民生活品質，符合平均地權中地利共享之目標。

參考文獻

一、中文部分

1. 林祖嘉、馬毓駿(2007)，「特徵方程式大量估價法在台灣不動產市場之應用」，*住宅學報*，16(2)，1-22。
2. 林森田、陳荔芬(1993)，「地方公共設施效益與土地稅負擔資本化之研究」，*政大學報*，67，423-457。
3. 黃明聖、林元興、黃淑惠(2017)，「善用地價稅促進土地利用」，*財稅研究*，46(3)，27-46。
4. 黃朝琴(1994)，「我國財產稅評價制度公平性之探討」，*國立政治大學財政學系研究所碩士論文*。
5. 陳美辰(2015)，「地方支出及財產稅對房價影響之實證分析」，*國立高雄應用科技大學財富與稅務管理系研究所碩士論文*。
6. 陳揚仁(2016)，「財產稅相關議題之研究-以台北市自用住宅為例」，*國立政治大學財政學系研究所博士論文*。
7. 彭建文、吳森田、吳祥華(2007)，「不動產有效稅率對房價影響分析—以台北市大同區與內湖區為例」，*台灣土地研究*，10(2)，49-66。
8. 鄭維瑩(2013)，「不動產稅制對不動產價格影響分析—論不動產稅制改革」，*國立臺北大學不動產與城鄉環境學系研究所碩士論文*。
9. 魏妙芳(2015)，「現行財產稅制的公平性研究—以屏東縣住宅為例」，*國立屏東*

⁹ 桃園市政府 2016 年地方稅總收入 347.96 億，地價稅 83.71 億，房屋稅 77.51 億；2017 年地方稅總收入 368.39 億，地價稅 84.56 億，房屋稅 81.87 億；2018 年地方稅總收入 360.00 億，地價稅 81.97 億，房屋稅 84.78 億。(資料來源：桃園市政府地方稅務局稅收統計報表)

大學不動產經營學系研究所碩士論文。

二、英文部分

1. Bloom, H. S., Ladd, H. F., & Yinger, J., (1983), *Are Property Taxes Capitalized into House Values?*, In *Local Provision of Public Services: Academic Press*.
2. Brueckner, J. K. (2001), *Do Local Government Engage in Strategic Property-Tax Competition?*, *National Tax Journal*, 54(2), 203-229.
3. Charlot, S., Paty, S., & Visalli, M. (2013), *Assessing the impact of local taxation on property prices: A spatial matching contribution*, *Applied Economics*, 45(9), 1151-1166.
4. Oates, W. E. (1969), *The effect of property taxes and local public spending on property values: An empirical study of tax capitalization and the Tiebout hypothesis*, *Journal of Political Economy*, 77, 957-971.
5. Pollakowski, H. O. (1973), *The effects of property taxes and local public spending on property values: A comment and further results*, *Journal of Political Economy*, 81, 994-1003.
6. Tiebout, C. M. (1956), *A pure theory of local expenditure*, *Journal of Political Economy*, 64, 416-424.
7. Wilson, J. D. (1999), *Theories of tax competition*, *National Tax Journal*, 52(2), 269-304.