



如何實現居住正義？



打擊投機炒作， 房地合一稅上路

台灣長年來「有土斯有財」的觀念，使得住宅成為投資工具，房價不斷飆漲，已造成各種社會問題。為了紓緩人民的居住壓力，政府陸續提出各種改革方案。六月初，立法院通過房地合一課稅，新制將於明年元旦正式上路。

房地合一稅：讓房屋回歸居住本質

在為公智庫舉辦的座談會中，台北大學法律系陳慈陽教授、政治大學地政系張金鶚教授、元貞聯合法律事務所詹順貴律師，從各

自專長帶領大眾了解房地稅合一，如何實現居住正義？人民該如何保障自己的居住權？

張教授表示：「房地合一稅的實施，主要是在不影響自用住宅的交易下，針對非自用住宅房屋的交易利得進行課稅。透過房產實際交易利得視為稅基進行課稅。」其主要成效可歸納為以下三點：

- 避免投資客炒房，讓住宅市場回歸其供人民居住使用的本質，而非投資工具。
- 解決房屋評定現值、公告地價及公告現值，三價不一且與市價嚴重偏離的情形。

- 讓各項稅基價格單純且明確化，讓交易稅更具效率性，可增加地方財政稅收。

為了保障大眾基本居住需求，房地合一稅針對自住和非自住者，採用不同的課稅標準。詹律師表示自住型的房子，屬於憲法居住權所繫，投資客則是將房屋當作商品買賣，理應有所區別。

目前自住免稅門檻為實際居住6年以上，出售獲利400萬元以下。張教授認為，由於房價會隨時間波動，他認為採用坪數作為基本居住需求的標準，例如都市房屋50坪以下，非都會房屋100坪以下免稅，超過者比照非自用住宅課徵。此外，除了持有時間，也可依交易所得高低，訂定不同稅率，讓有能力者多負擔。

房地合一稅上路，房價下跌？

至於，房地合一稅是否能抑制房價，張教授解釋，高房價主要是市場問題，除了稅制改革，金融改革、租屋改革、國土改革也需一起進行。

台灣房價下跌不易，主要是因為整體環境利於房地產投資，除了交易和持有成本偏低，導致空屋率高（台灣空屋率10~15%，遠大於外國3~5%），金融界從風險控管的角度，給予富人較好的放款條件，使其享有資金取得優勢，當大量資金都留向房地產市場，就會造成嚴重影響，這背後也顯示了台灣資金氾濫的問題。

過去房屋與土地分開估價，其評定結果會影響到實價課稅的長期目標，房地合一稅的目的主要是要讓房地實價資訊更透明，讓稅制改革更合理、更健全，透過增加交易成本，減少投資利潤，使其在房價下跌方面，發揮臨門一腳的效果。

面對即使房價下跌，也無力購屋的人，政府應有完善的保障居住方式。張教授認為，「房地合一稅收至少30%以上指定作為公營社會出租住宅及相關租屋的補貼。」詹律師解釋，居住權不單單只是有個殼可以住，其實質內涵還包括有安全、和平、安寧與尊嚴的住房權，與居所相關的就學、就業、人際網絡等生活問題，都應一併考量。

健全房市有賴人民觀念的改變

陳教授說道：「居住是求生存的第一要務。」台灣並非資本主義國家，從憲法規定、法律繼受歐陸法系，到司法中的大法官解釋，都有很濃厚的社會主義思想。憲法中很重要的社會國原則，目前我們大多只談到社會保險、社會補償，尚未擴及到居住，但居住正義即是社會國原則中，公平正義的理念之一。

陳教授也特別強調：健全房市有賴人民觀念的改變，購屋與財富不需是等號，已經有越來越多的年輕人選擇以租屋的方式來安頓生活。詹律師則認為，任何權利都不會憑空掉下來，而是要靠公民努力地爭取和維護，別讓自己的權利被少數的既得利益者綁架。

這次房地合一稅的通過，顯示居住正義已逐漸成為台灣的主流價值，可以預見未來各種住宅政策的擬定和改革，都將受到更嚴格的檢視，不再能輕易地以經濟發展之名瞞混過關，也要更尊重人民對生活地點、形式或文化的選擇，以營造更理想的居住空間與環境。❤️