

廢房屋稅助炒房 有違居住正義

張金鶚／政大地政系特聘教授（台北市）

行政院前院長陳冲撰文認為現今房屋稅，尤其自住房屋的房屋稅「違法違憲」，引發房屋稅改爭議。

首先，陳前院長引用聯合國人權宣言及人權公約保障居住的基本人權，以及憲法第十五條保障人民財產權，認為對所有權課稅是違憲。令人不解的是居住基本人權、保障財產權與所有權課稅的關聯性為何？為何對所有權課稅即財產權無法獲得保障？況且土地法一八七條是民國十九年的產物，早就被立法院以現今房屋稅特別條例所取代，那有違法違憲之爭。

更高的稅賦，在認同汽車持有成本合理下，凸顯房屋稅過低的不合理。而且目前過低的房屋稅不但未影響房屋財產權的持有（房屋自有率超過百分之八十），反而加深房屋炒作，空屋過多的浪費資源。

第四，相較於汽車使用後多為折舊降低車價，房屋使用因為公共設施環境的改善，房價通常未跌反升。享受房屋的公共建設環境與資產增值，每年適當繳交房屋稅，不但公平合理，更是良性循環。否則，不想繳交房屋稅，公共設施建設不足，不但生活品質變差，房價也受影響而降低，如此惡性循環應非大家所樂見。

其次，陳前院長認為購屋者只是「一次預付房屋的全部租金」價格，房屋稅有重複課稅之嫌，也不代表屋主有較強租稅負擔能力。房屋使用並非只有房屋本身，還要有道路、公園、學校、水電等公共設施，才能居住使用，而且房屋所產生的垃圾、汙水也必須處理，才能有良好環境。換言之，除了房屋使用外，必須負擔伴隨房屋使用所需的公共設施費用，這並不包括在房屋價格之內。這好比汽車除買賣價格外，也必須每年支付牌照稅來負擔道路建設費用外，還要支付汽油燃料稅，以為空氣汙染處理費用。這與屋主是否有較強的租稅負擔能力無關，也無重複課稅之疑慮。

第三，房屋稅是否過高不合理而影響房屋持有？從汽車不到百萬價格相較千萬的房屋價格便宜許多，但汽車擁有者卻比房屋擁有者負擔

第五，從量能課稅及保障自住觀點，同意自住與非自住的稅率應有明顯差異，新屋與舊屋也要有不同的稅基評定，但絕非自住或舊有房屋就可排除在課稅範圍，因為都享有公共設施及增值利益。至於持有成本的課稅方式，同意以房地分離計算並不妥當，未來可仿照房地合一交易成本課稅方式以實價交易價格為依據，課徵房地產持有稅。但在中央稅制改革未完善前，地方政府應積極落實公平合理的房屋稅制。

不敢想像房屋稅不可增只能廢的結果，只靠少數租金所得支撐現有房屋稅收入，不但不可行，更增加弱勢者的租金負擔。沒有了房屋稅，房屋炒作更是風起雲湧，房價更難下跌，空屋更多，這是我們要的居住正義嗎？