



焦點評論

居住正義的理想與實踐

張金鵬 / 政治大學地政系特聘教授

今年剛好是我在政大教書的第30年，長期在學校暢談居住正義的理想，少有實踐的機會，感慨像是狗吠火車。2013年4月到2014年底，有1年9個月的台北市副市長人生意外之旅，有機會去實踐過去居住正義的理想。

過 去至今居住正義最被詬病且應積極面對解決的二個現象：第一是房市的「投資欺騙行為」。大家應還記得幾年前的「胖達人」麵包添加人工香精事件，當時政府不只認定廣告不實，更進一步以詐欺行為罪名懲處，導致嚴重處罰，進而促使連鎖倒店結果。

然而房產業者欺騙行為，例如工業住宅，宣稱「白天當辦公室，晚上當住家」，工業住宅廣告消費糾紛不斷，卻只是以輕微的廣告不實懲處，業者損失極微，因此至今相關案例仍

然層出不窮。這相對胖達人事件，兩者消費金額的差距與影響，兩者懲處完全不符合比例原則。為何工業住宅的糾紛不是詐欺行為？

我們在「百貨公司購物」和「接待中心購屋」是完全不同情境，前者品質保證、價格透明、售後服務；後者製造假情境，產品、客戶、價格都不透明，購屋者擔心被騙，造成「沒有效率」的交易市場；再加上「特定人士」的「紅單」買賣，投資炒作，形成「不公平」的交易行為。同樣地政府的查核處罰也完全不符比例原

則，導致房市交易亂象。

到市府後的首要工作，即提出房市銷售規範，銷售廣告一切要有所本不可騙人，業者號稱「張八條」，強力查緝執行並公布結果，逐漸產生效果，提升房市的效率與公平。這是希望大家花一輩子心血買賣房屋，不要被業者欺騙，讓大家「居住安心」。

推囤房稅孤軍奮戰

第二是房市的「囤積炒作現象」。我們從許多社區房屋晚上不點燈的普遍狀況，即可明顯感受到房市囤積炒作的嚴重。這背後重要原因是房地產持有成本太低所致，養房相對於養車的成本竟然還便宜許多倍，完全不符比例原則，結果不但引發投資炒作，還產生大量空屋，浪費資源。

我在市府任內除了讓每年調整的公告現值逐漸反映真實房價，以提高買賣交易的資本利得外，更進一步在2014年4月主動和當時財政部長張盛和會面，號稱「雙張會」，明確界定「自住」與「非自住」並立法拉大兩者持有稅率差異。台北市的囤房稅跑第一，但其他縣市卻都猶豫不前，有點像唐吉訶德，只能孤軍奮戰。

另外，逐漸提高30年未調整的房屋建造成本，讓持有房屋稅的「稅基」逐漸合理。過去台北市就曾課有「豪宅稅」，對象有4千多戶，不到1%，但稅賦太輕，致有豪宅屋主說，「為何我沒有被課到稅」？到後來因豪宅包括非自住多重的持有稅賦改變，產生「為何我會被課到稅」？這也使得台北市的房價在2014年下半年

年開始從豪宅蛋黃區開始下滑，這就是「居住公平」的實踐。

增非自住持有成本

期待居住正義你也可以自己來實踐的「公民社會」。包括：努力作功課，房價不合理不要進場；不要和黑心建商、仲介、投資客買房子，助長投資炒作，也可避免欺騙行為；支持提高非自住房屋的持有成本，減少囤屋炒作，避免空屋資源浪費等。

當然這些理想實踐的過程並非想像中的容易，但「堅持理想，務實作法，尊重專業」是我擔任副市長的座右銘，也深感「身在公門好修行」。居住正義的「理想只是口號」，必須我們大家一起共同努力來「實踐才是王道」！