

住宅市場與政策第十三次上課紀錄

時間：2012/05/21(一) 14:10~17:00

主持人：張金鶚老師

地點：政大綜合院館南棟 270622

紀錄：陳力綸

出席人員：陳志豪、許翔、林耀宗、郭哲瑋、陳力綸、丁嘉言、簡淑華、吳健宇

住宅補貼

老師：上星期講了住宅的使用，我想最近都市更新修法，也是屬於住宅使用的一部份，以後有機會再多討論住宅補貼。其實過去住宅法與住宅政策的主軸就住宅補貼。政策核心有三個主要是住宅市場、住宅補貼、還有住宅品質。住宅品質要好，一般比較少談到，品質是住宅的核心，而最多談到的則是住宅補貼。

談到住宅補貼其實是福利經濟學與社會福利很重要的一塊領域，如果觀念清楚我們可以知道住宅補貼的背後隱含著資源的分配，住宅補貼一定要符合公平和效率。這兩個衝突時如何評估、衡量、作法又為何？回過頭來我們在想一下為何要做住宅補貼？為何要補貼弱勢的人和低收入的人，弱勢和低收入的意思也有差別。補貼弱勢的人的正當性在哪裡？

耀宗：我覺得補貼從富人角度來說也是保護自身，因為幫助窮人也會達到社會安定、環境整潔等結果。

健宇：其實我有一部分想法要耀宗相同，我覺得若有一部分人沒有受到社會幫助，那社會體制自然就會崩壞，進而影響到耀宗指的富人。

老師：那如果是以達爾文物競天擇的角度而言，這又如何說呢？

健宇：其實他們並不會被淘汰，反而會造成社會動亂。

老師：也就是說其實並非發自悲天憫人的角度，而是從利人利己的方向出發。但是，我們是從利人或利己的角度出發將會得到不同的政策結果。雖然並非說善良之心不存在，但是若補貼是完全立足於這個基礎上則顯得不切實際，若是能夠利人利己當然最好，得到雙贏的局面，但是利人多一點還是利己多一點，如何拿捏其中的平衡尺度就是很有趣的議題了。另外，大家覺得用現金幫助和直接房屋補貼有何差別呢？

耀宗：現金幫助可以挪用在其他地方，效用比單純住宅補貼來得大。

老師：既然現金補貼能達到較好的效用，為何我們還採取住宅補貼呢？由此可知我們不補貼現金而採取直接住宅補貼是有其意涵在內的，並非單純的慈善事業可以解釋的，其背後也包含了外部性等等問題的處理。

耀宗：其實以政府角度而言，政策的制定其實都是有一定目的，他們可以用實物的手段來達到一定的成果，好比發行消費券而非現金，現金可能被挪為儲蓄之用，但消費券目的就為了刺激消費，不讓人民可以將消費券存起來。

健宇：政府在住宅補貼上可能也是考量弱勢民眾的需求就是房屋，若是補貼現金

則能會被挪作他用，反而造成資源錯置。

老師: 所以其背後的意涵就是政策制定者較弱勢有更好的決策規劃能力，在避免弱勢者錯誤決策的前提下直接為他們規劃的意思。另外現金和實物補貼之間的差別也值得探討，像教育券、租屋券、住房券等等以替代實物，和直接提供房屋之間到底有何差異? 另外，再釐清利人利己的情況，先利人再利己和先利己再利人是有差別的，邏輯是有不同，到底要怎麼做才能達到公平、效率等等也可以談談。在某些補貼的背後是以自身為出發點，所以只針對自身認為應改善的部分著手，也就是指定項目來作補貼，但這樣也有可能淪為資源流用甚至盜用。

許翔: 以社會契約價格理論而言，為何富人要課比較多所得稅? 每人在出生前都希望出生後會有最基礎的生存保障，富人之所以利人也就是為了維繫這個制度，以防之為自己也淪為窮人時依然會享有類似的保障。

老師: 所以同學的意思是有帶點未雨綢繆的味道，這點和利人以悲天憫人的情況出發是不同的，但是當然這兩種狀況都有可能同時存在。

許翔: 在以悲憫之心不是普遍倫理狀況下，並不適合以其為架構來設計政策制度。金錢補貼傾向財務重分配的功能，社會補貼(指定項目，例如直接補貼住屋)則是針對基本權利的維護。

老師: 基本權利的保障也是由各種補貼型式呈現的。

健宇: 感覺老師的論點似乎是說金錢補貼是利他，直接指定住宅補貼則是屬於利己的方式，但是現在公民社會牽扯到公民選舉，利己者和利他者的選票會牽扯到政策的走向，所以說大家應該還是會從利己出發。

老師: 當然替代品的產生是沒有標準答案的。

耀宗: 是否政府不想要以自身力量介入市場，而是以市場機制來進行補貼機制的操作，被補貼者可以利用補貼券進入市場，而有選擇的機會。

老師: 在某程度來講租稅就是金錢補貼，目前台灣在這部分的觀念尚未明朗，似乎可以借鏡歐美的制度，又或者介於金錢補貼和實物補貼之間的平衡，我也很同意耀宗強調市場機制的引入，也就是隱含了「選擇」的餘地，也就是藉由自由選擇達到最有效率的分配，而非直接分配造成資源利用的僵硬性，在利人利己之間選取最適合的平衡，但是台灣還沒有發產出相關機制，台灣現在的機制就是社會住宅、租屋的補貼以及優惠房貸。還有法規上的補貼到底是什麼意思? 大家有何想法?

許翔: 例如要求提供一定比例的社會住宅，像英美某些土地在開發時同時被要求提供一定比例的社會住宅。

老師: 就是用法律來要求對窮人有基本的照顧形成的對價關係，像容積獎勵回饋社會住宅等，其實背後也隱含了政府沒有足夠資金來完成補貼，總之其中都包含了某種程度的對價關係，到底怎麼做才是最好也還沒有定論。

接下來，大家都同意補貼要先把餅做大，再來討論要如何做最適合的分配，已現況來說台灣的住宅補貼其實餅是不大的，所以分配會有問題。

另外法規上的補貼也有危險，在有對價的情況下這種補貼會產生很多問題。

再者，補貼供給面或是補貼需求面也是不同的想法，補貼建商或是補貼房東就是供給面的補貼，但是這類補貼都有牽涉到利益流向的問題，到底哪種補貼好，又怎麼才是好的補貼？

健宇：其實要從供給或需求面補貼應該是地方供需情形而定，若地方上已經供過於求，就不應該再補貼新建社會住宅。

老師：其實任何補貼都有其背後意涵，其背後都有一定的損失，到底要如何利弊得失間取捨就是採用這些補貼的基準，所以並沒有單一的補貼方式能夠達到最公平和最效率，那大家來談談既然現在已經供過於求為何還要供給補貼？

健宇：我的意思是市場上有需求和需要，但是需要沒有辦法轉換為需求，所以補貼就使需求實現。

老師：其實補貼是沒有標準答案的，他必須視情況而定。

嘉言：會不會有補貼超出能力的問題，也就是說補貼並未顧及受補貼者的還款能力，例如優惠貸款。

老師：當然這也都是過去有爭議的議題，但是補貼還是其必要，也存在著需求，所以補貼的存在是不需要爭執的，現在需要討論的是補貼的方式到底如何較好？我現在擔心的是整個社會住宅的氛圍太嚴重，反而害了那些需要補助的人，讓他們在價格高點購買了社會住宅，而他們也無法還貸款，這樣就不是好的補貼。

志豪：在供過於求，若是補貼買賣雙方，反而造成房價維持在高點，造成更不好的效果。

老師：我覺得這部分要更細緻的討論，例如優惠房貸的申辦資格、購買產品的限制等等，但是不能說就不完全補貼，或者是延緩補貼，似乎也是可以討論的方法。

嘉言：那鼓勵自地自建也是蓋房的補貼嗎？

老師：那其實也算是一種供給面的補貼。

我之所以討論供給面和需求面的補貼，也是因為有許多文獻在探討這部分，傳統供給面的補貼已逐漸轉變為需求面的補貼，因為供給面補貼會有效率低落和選擇不足的缺點，所以政府逐漸把政策改為需求面的補貼，例如優惠房貸、住屋補貼等，但到了現在，卻又顯現出供給補貼不足的情況，所以才有社會住宅、合宜住宅的政策，但是我爭論的地方在於有許多空屋了，為何不先利用這空屋而要再建新的社會住宅呢？

志豪：那現金補貼和實物補貼何者對價格下跌有幫助呢？因為我想說蓋國宅在某種程度上是以較低行情賣出，但是現金補貼則是把金錢投入住宅市場，而使得房價抬高？

老師:當然補貼對價格的影響我們也還沒討論。但是若國宅數量不多，也不會造成太大影響，而金錢補貼除非優惠房貸是沒有特定對象的，那影響也不會太大，當然我們不能完全只採用一種補貼，任何補貼都是有其需求的，所以我們也不能把兩種都排除，不能因噎廢食，但是的確要做更細緻化的討論才比較好。

淑華:其實我覺得補貼是針對低收入戶的補貼，若是區別以次市場來看，相對於整體市場的影響是不大的。

老師:當然我還是要強調供給面和需求面的補貼都是需要的，只是要如何在兩者之間取得一定的平衡才是重點，又在供給補貼和需求補貼的細項下到底應該要採取哪種供給補貼搭配哪種需求補貼，到底是要由政府興建社會住宅會獎勵民間興建等等，這些搭配才是我們要專注的議題。另外租金管制也是可以討論的部分，在經濟上就是巴黎最後的房東的意思，在社會主義之下目的是要幫助弱勢者，反而會造成反效果，這樣會造成什麼結果呢？

淑華:房東將不會提供良好的維護。

志豪:黑市的產生。

老師:黑市的產生是有爭議的，如果真要如此說的話那房東都會去黑市交易了，但是事實上並非完全如此，當然這種情形還是會有存在的，當然租金管制是經過長期的實驗結果，所以事實上有其實施基礎，當然供給面補貼和需求面補貼也是過長久以來實施成果的檢視，事實證明需求面的補貼有較好效果，但是有許多部份是國外的經驗，如果放在台灣的情況是否適用？我覺得目前架構下這一塊還是有很大的漏洞，也就是沒辦法確保住宅補貼政策的施行，這點還是需要討論的。

課堂報告

題目:頂樓加蓋違章建築買到賺到？

報告人:丁嘉言

健宇:我認為頂樓加蓋很難維護，比較容易有漏水問題，在利用上亦有糾紛，所以可能比較不考慮。

志豪:其實現在可以為了防水處理而申請建蓋頂樓設施。

哲瑋:如果本身坪數不足的話，頂加的確是有誘因，如果再切割出租的話也會形成誘因。

老師:誘因是有的，但是重點是頂加的價格要如何計算。

志豪:之前有做過相關報告，基本上就是以比較法和成本法來操作，以成本法而言就是以頂加和頂樓住宅的三成為基準，但是還是要視其頂加的情況而言，但是若以成本法操作應該是只有頂樓住宅的一成而已，而以收益法則是以租金來計算，大概是頂樓住宅價格的三、四成左右。

力綸:我覺得頂加要視其為新違建和舊違建而言，舊違建比較沒有被拆的可能

性，所以價格相對而言會比較高，不過若是超過頂樓住宅價格三成以上我就沒有購買的慾望了。

老師：這個議題的重點在於頂加要如何估價，成本法是應該要考慮的因素，拆除風險也是要考慮，最後考慮頂加使用收益的效果，最後再打一個折扣，因為頂加是非正常財貨。

志豪：新違建在市場上是不值錢的，甚至對頂樓住宅會有貶值效果，所以這也可以當作購買時參考的效果。

嘉言：曾經有案例在購買有頂加的住宅後卻被拆除，則屋主告前屋主有隱瞞之嫌，最後或的判賠。

志豪：其實那個案例是法官認為前屋主的賣價明顯高於附近市場的賣價，顯然包含頂加的價格，則估計附近頂樓住宅的市場行情價，扣除原來買賣價後判賠差價，並非針對頂加隱瞞的判賠。

健宇：那頂加產品是否會增值？

志豪：以比較法而言，比較標的的頂樓住宅增值，將會帶動頂樓價蓋也增值，就案例而言，台北市的頂加較新北市的頂加值錢就可見一斑。