

「青年居住正義與國房稅修正公聽會」公聽會會議紀錄

日期：中華民國 110 年 12 月 17 日(星期五)上午 9 時 30 分至
12 時

地點：本會 1 樓第一會議室

出席(列)席：

本會—議員黃捷

市府官員—

高雄市政府財政局局長陳勇勝

高雄市政府稅捐稽徵處處長黃惠玲

高雄市政府稅務金融管理科科长葉惠如

高雄市政府地政局專門委員沈秀珍

高雄市政府都市發展局處長翁浩建

高雄市政府青年局資源整合科科长許豪修

高雄市政府法制局專門委員丁麗仙

高雄市政府研究發展考核委員會專門委員何宜綸

高雄市政府稅捐稽徵處房屋稅科長林先賢

專家學者—

OURs 都市改革組織特聘研究員廖廷輝

國立屏東大學不動產經營學系教授賴碧瑩

國立高雄科技大學科技法律研究所教授廖欽福

國立高雄大學法律學系助理教授張鈺光

其他—

台灣人權促進會南部辦公室主任林彤

高雄市公民監督公僕聯盟副理事長陳銘彬

國立高雄科技大學法律所碩士劉昊宇

鄭孟洳議員服務處特助呂冠榮

主持人：黃議員捷

紀錄：江麗珠

甲、主持人介紹與會出席人員，宣布公聽會開始並說明公聽會要旨。

乙、議員、專家學者、各單位陳述意見：

高雄市政府財政局陳局長勇勝

高雄市政府稅捐稽徵處黃處長惠玲

高雄市政府稅務金融管理科葉科長惠如

高雄市政府地政局沈專門委員秀珍
高雄市政府稅捐稽徵處房屋稅林科長先賢
高雄市政府都市發展局翁處長浩建
高雄市政府青年局資源整合科許科長豪修
高雄市政府法制局丁專門委員麗仙
高雄市政府研究發展考核委員會何專門委員宜綸
OURs 都市改革組織廖特聘研究員廷輝
國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩
國立高雄科技大學科技法律研究所廖教授欽福
國立高雄大學法律學系張助理教授鈺光
台灣人權促進會南部辦公室林主任彤
高雄市公民監督公僕聯盟陳副理事長銘彬
國立高雄科技大學財務金融學院博士生呂珍珍
國立高雄科技大學法律所劉碩士昊宇

丙、主持人：黃議員捷結語。

丁、散 會：中午 12 時 05 分。

高雄市議會舉辦「青年居住正義與囤房稅修正公聽會」公聽會 錄音紀錄整理

主持人（黃議員捷）：

9點半了，我們準時開會。感謝大家，我先來介紹一下今天出席的單位，包括財政局長親自出席，非常感謝陳勇勝局長、稅捐處長黃惠玲、地政局沈秀珍專委、都發局翁浩建處長、青年局資源整合科科長許豪修、稅務金融管理科葉科長、法制局專委丁麗仙、研考會專委何宜綸、還有很感謝很多學者專家跟團體的出席，包括 OURs 研究員廖庭輝、台權會南部辦公室主任林彤、屏東大學不動產經營學系教授賴碧瑩、還有高科大科法所教授廖欽福、高雄大學法律系助理教授張鈺光，謝謝，稍後還會有公督盟副理事長陳銘彬也會到現場。

我簡短的跟大家說明，因為這陣子大家都在討論高雄的房價，相信大家身在高雄都非常有感，因為都一直說最近招商非常成功，也很感謝財經部門很多同仁的努力，包括台積電、英特格、默克，大家都喊得出來，最近鳳山也會有三井了。所以這些很大的投資進到高雄，相對的房價問題，其實年輕人都很擔心，很擔心會引發一些炒房的情況，大家看到台北的前車之鑑，都很擔心會發生在高雄。當然我們希望可以事先做一些預防，讓這些招商引資進來的時候，希望房價還是可以保障青年跟弱勢的居住權益，所以包括中央也下令說，希望六都可以先從囤房稅開始討論起，至於說要修什麼樣的稅率，當然各縣市還是有自己的空間。所以接下來包括財政局也會有提出一個版本，然後送到議會來審議，我們希望他們還沒有到議會來之前，大家先有一個共識，也希望學者們可以就你們的專業給一些有效的建議，希望到時候對我們的修正是有幫助的，不會事倍功半。

所以我們希望藉由大家的意見，大家先有一個初步的共識，接下來我們在議會審議可以更順利。因為預期是希望明年上半年就可以送到議會，希望明年中之前這個版本就可以開始公告實施。接下來我們就先請市府單位來做一些報告，好嗎？就你們目前手頭上的資料，還有你們正在籌備的進度跟方向，我們先請財政局說明，謝謝。

高雄市政府財政局陳局長勇勝：

謝謝主持人黃議員長期對年輕朋友居住正義的關心，今天安排這樣的一個公聽會，對我們後續草案的部分，當然市長在11月24日也已經宣布要課囤房稅，我們俗稱的囤房稅，今天主要還是藉由議員給我們這樣的一個機會，聽聽在場3位學者的意見，他們在這方面都很專精，以及3個民間團體的代表，我想這樣子的組合，讓我們來聽取各方的意見，我們會來整理綜合。市長也已經承諾在今年年底前，版本一定會送議會，這是我們的一個期程，剛剛議員也講了，我們的期程一定會如期、如質的送出來。我們整個送出來之後，當然後續我們也會有預告的作業，整個的作業流程，大概是這樣的流程。今天我們請同仁先簡單的講一下，大概用簡報的方式，快速的讓各位知道，到底什麼叫做囤房稅，其實它的名稱叫做囤房稅，但是很多人會誤解囤房稅或其他稅可能也不太清楚，其實它主要就是房屋稅率的調整，按照它的持有戶數，按照它的差別稅率，簡單的介紹給各位知道，我們從整個房屋稅，到底它課的3個基準、它的標單、它的地段率、它的折舊率，怎麼樣的組成，到底怎麼的組成去課房屋稅，我們同仁先很簡單快速的來跟大家介紹一下，以上，謝謝。

高雄市政府稅捐稽徵處房屋稅科林科長先賢：

主持人、各位與會先進、專家學者，還有市府的局處長官，大家好。我是稅捐處房屋稅科林先賢科長，今天由我來跟各位介紹一下，我們研議房屋稅修正的大概情形，今天我們大綱主要是第一段會講到房屋稅的稅率，第二段，因為配合議員提到的議題二，有探討到房屋標準價格跟地段率，這個是屬於稅基的部分，所以第二跟第三會探討房屋標準單價跟地段率，第四、就是房屋稅稅基努力的目標，這個是財政部要求各縣市政府，針對稅基去努力的一個目標。

我簡單說明，我們每年5月開徵的房屋稅，基本上我們手上是一間房屋就一張房屋稅單，這個房屋現值是由下面這邊乘出來的，民眾唯一可決定的，就是這個面積，他要買比較大間的，或者是小間的，這個由民眾決定，其他的，像標單、折舊率、地段率，都是一定在不動

產名下委員會通過評定的，因為我們 109 年已經評定了，而且房屋稅條例第 11 條有規定 3 年評定一次，所以我們下次評定是在 112 年。

另外，提到稅率的部分，稅率要由我們修房屋稅徵收自治條例第 4 條跟第 13 條，我們到時候會在年底前送到議會來審議通過。我現在先就住家用的房屋稅率來說明，高雄市的房屋稅應該是用使用情形來區分，營業用的跟非住、非營的，像人民團體，或者控制房屋 2%、3% 的，我都不算在裡面，主要是自住的這一塊佔了高雄市大概 80% 左右，全國自住 3 戶，就是全國歸戶的，它是本人、配偶跟未成年子女，全國可以 3 戶，所以你全國 3 戶滿了之後，或者是你滿了之後才會跑到這裡來，所以如果它跑到這裡來之後，就是法定稅率，目前它是訂在 1.5 到 3.6，高雄市現行的下限是 1.5。

再來，講到囤房稅，因為報章媒體都有講囤房稅，現行的房屋稅條例是沒有囤房稅這個名詞，房屋稅條例第 5 條有規定，非自住住家用房屋的法定稅率為 1.5% 到 3.6%，第 6 條也規定，它授權地方政府可以視所有權人持有房屋的戶數來訂定差別稅率，然後提經當地民意機關，也就是本市議會通過報請或陳轉財政部備案。所以我們透過擴大自住的這個 1.2% 與非自住 1.5% 到 3.6% 的差距，這就是囤房稅的機制，也就是一般報章媒體講的囤房稅。這一張表就是目前六都實施差別稅率跟單一稅率的狀況，台南市目前還是 1.5%，它這個是三讀通過的版本，在明年 7 月 1 日才會實施。如果我們通過的話，也是跟他們同樣的期程。它在 9 月 24 日市政會議通過的版本是 5 戶以下 2.4%，6 戶以上 3.6%。

台北市 103 年就通過了，2 戶以下 2.4%，3 戶以上 3.6%。除了六都之外，宜蘭也是有到 3.6%，連江有到 2%，單一稅率的桃園市是 2.4%，新竹縣是 1.6%，這是另外補充。所以本市跟其他 16 個縣市都是採 1.5%，包含台南市現在也是 1.5%，它明年 7 月 1 日才會實施這個稅率。我這邊再補充，新北在 106 年 7 月 1 日到 107 年 12 月 31 日，它有修法通過 2.4%，可是在 108 年 1 月 1 日又被議會改成 1.5%，所以到時候我們的草案還是希望議會多多支持。

現在我介紹六都的非自住戶數，六都非自住戶數應稅的房屋戶數是第3名，非自住的戶數都是排第4，佔比也是排第4，這是大概的情況。再來介紹囤房稅規劃的情況，市長在10月24日宣布要秉持3個原則，就是自住房屋不受影響，落實居住正義，不造成房東轉嫁稅賦，以及規劃期程跟方向，這個部分，剛剛局長也講過了，我們會考量各縣市的區域特性不同，將因地制宜規劃適用的稅率及戶數。另外，為避免傷及無辜，對於公有房屋、勞工宿舍，還有共同共有房屋繼承取得之分別共有房屋，也會予以排除適用。

再來，講到標準單價，本市在103年調升房屋標準單價81%，這是適用於新的房屋，舊的房屋不調，106年就維持，因為我們106年算出來跟102年的指數比是降了2.03%，因為幅度很小，所以就維持不調。109年我們參考高雄市營造工程物價指數的調幅是漲了6.3%，因為當年109年有新冠肺炎疫情的考量之下，我們也是維持，所以也就沒有調。再來，講到這個是地段率，近3年的調整情況，因為103年剛剛縣市合併，城鄉差距比較大，所以我們調的幅度比較大，影響19萬戶，佔當年開徵戶數的20.3%，總共增加2億元，106年影響7.3萬戶，佔當年開徵戶數的7.2%，增加大概7,800萬，109年影響2.7萬戶，佔當年開徵戶數的1.7%，增加大概3,800萬，這個是財政部訂定的一個標準，財政部有函令各縣市要跟73年標單來比，你的增幅要達100%。從110年起，未來3次重評應達目標值，也就說我們在112、115、118年有3次機會可以達到100%，我相信如果照目前的指數來調的話，應該可以達到。然後地段率要達財政部合一的標準考評指標，主要是擬定公告土地現值平均數與地段率對照表做為評比的標準。

本市要在112年重評，房屋標準單價會廣泛蒐集資料，也會參考我們之前參考的高雄市營造工程物價指數的漲幅來調整。地段率的話，我們會參考各項不動產交易、租賃、商業交眾情形，並比較各該不同地段之買賣房屋價格減除地價的部分，以全市衡平的角度來審慎擬定調整方案。至於折舊率方面，因為折舊率的部分全國22個縣市都一致，所以我們就不會去動它，以上報告。

主持人（黃議員捷）：

我補充介紹一下公督聯盟陳銘彬副理事長也到現場了，謝謝。再來請地政局說明。

高雄市政府地政局沈專門委員秀珍：

主席、各位與會的學者貴賓，大家早。地政局報告，依照我們的統計資料，在今年的1月到11月，本市的不動產買賣移轉登籍案件數目，一共來到4萬7,365件，跟去年同期來比較，去年是4萬180件，一共有增加了7,185件，它的成長率已經高達了17.88%。整體的不動產交易市場來講，確實是呈現比較熱絡的狀況，我們推究它的原因，除了之前台積電等大廠都紛紛要南下設廠，看好未來的發展，加上低利率的環境，還有寬鬆貨幣等因素，吸引了非常多的在地買家或外地的投資客出手置產。另外，還有一個原因，就是建商在它的營建成本上面，因為它的原物料上漲，還有建築工的短缺，也推升整體房價的上漲。我們從行政院主計處的網站上面可以查到，今年11月跟去年11月份的比較，它的營建工程物價指數已經上漲到13.18，整個漲幅可以說是非常大。

另外，為了要保障整個不動產交易安全，實價登錄2.0在今年7月1日已經正式實施，在這一個2.0的部分，我們除了實價登錄的地號門牌都已經完整的揭露之外，其中有關於預售屋的交易，我們更是全面的納管，這一部分包括預售屋要在銷售前，它的銷售資訊跟定型化契約都要辦理備查，它銷售後，自簽約日起30天內，他就要去申報實際的成交資訊，還有一個紅單的禁止轉讓，這個部分我們都希望能夠提供給民眾更透明、更即時的交易資訊。在實務執行方面，地政局也一直配合著中央政策辦理實價登錄的申報揭露跟預售屋查核的部分，我們除了積極對登錄價格有顯著異於交易情形的部分加強查核之外，我們也會同建管、消保官，還有國稅局，我們有組成一個聯合的稽查小組。今年我們已經聯合稽查了38個預售屋的建案，如果我們發現這些建案有違規的情形，我們也都已經依照規定予以處罰，希望我們能夠透過這一方面，讓預售屋的整個交易市場走向一個比較正常的狀況。

預售屋的定型化契約，從今年 7 月 1 日之後，都需要經過備查才能夠銷售，這個部分經過地政局審核通過備查的，到目前已經有 25 個案子，這 25 個定型化契約，我們都放在內政部的不動產交易實價查詢網站，都是可以供民眾查詢的。

另外，近來各縣市其實對預售屋炒作的這個部分，都常常有很多的新聞，所以內政部在 12 月 9 日已經有經過部務會議通過，要再次的修正平均地權條例跟不動產經紀業管理條例。這次的修正，它有包括 5 個重點，第一個，就是說關於預售屋跟新建成屋換約的話，除了是他的配偶、直系血親跟二等親以內的旁系血親之外，禁止預售屋跟新成屋的換約；第二點的話，就是嚴懲炒作，最高可以處 3 年的徒刑，還有併科 5,000 萬的罰金；第三點的修正重點是說，如果你預售屋解約的話，它還是要在 30 日內去做申報；第四點，就是關於司法人的購屋，以後要採取許可制，而且他在取得 5 年內是不可以再移轉的；第五點，就是以後關於預售屋的部分，我們會建立一個檢舉獎金制度，希望以後能夠把住宅當做是真的有需要居住的人來買的標的，而不是做為投資跟炒作的商品，以上地政局報告。

主持人（黃議員捷）：

好，謝謝地政局，當然這個售屋的部分，我之前在議會一再提醒，當然其實跟今天這個是搭配的，只是這個可能再另外討論。好，感謝地政局的報告，再來，我們是不是請都發局發言，謝謝。

高雄市政府都市發展局翁處長浩建：

主席，以及與會的各位長官跟學者們，就都發局的部分，主要是站在基本居住權益的保障，就這個居住政策來說，都發局目前可以用的一些政策工具，包括社會住宅，這是我們目前比較主推的一個方向。另外，我們也透過所謂包租代管的方式，來引導民間空餘屋的釋出，把它轉做社會住宅。另外，也有所謂租金補貼的這個部分，今天我所提供的這個書面資料，主要是針對我們現在主推社會住宅新建的部分，來跟大家做簡單的報告。

首先目前市府所訂定的目標，就是以一萬戶為興建社會住宅的目標，

這個部分其實我們也著眼於現在很多產業到高雄來投資，預期很多的就業人口會引入，所以我們除了照顧比較弱勢的一些民眾基本居住需求之外，我們也針對將來這些就業青年提供適合的社會住宅，可以來解決企業安家的問題。

這一萬戶，其中市府所新建的是 2,800 戶，其他的 7,200 戶是由內政部委託國家住都中心來新建，如果關心我們進度的話，我們大概也可以看到最近媒體都有揭露，陸陸續續住都中心已經有好幾個社宅基地開始動工。就市府所興辦的社會住宅，主要有 3 個地點，第一個是岡山、第二個是大寮、第三個是前鎮亞灣地區。

事實上我們選址大概都有它的策略性，包括選定岡山的話，其實是著眼在橋頭科學園區，以及路科，它大概是一個中心點的位置。大寮的部分，因為它也鄰近和發產業園區，並且我們目前選的地點，其實就在大寮捷運站的旁邊，所以它有交通的近便性。

另外，在前鎮亞灣的部分，我們在 IKEA 旁邊，這個也是市府自有的土地，所以我們也把它釋出。因為它鄰近 5G Aiot 的產業園區，而且周邊的捷運跟輕軌都非常方便，所以這個地點都非常得好、非常得優越，其實這個都可以供應企業所引進這些青年就業人口的居住需求，所以我們所要顧的對象，除了依照住宅法，至少要提供 40% 做為弱勢群眾的保障之外，其他的部分提供給在本市就學、就業的這些年輕人。

所以這個社會住宅不僅僅是提供居住的機能，其實我們在興辦社宅的時候，我們也同步去結合，譬如說社會局、衛生局、教育局等，提供所謂的日照、長照、幼兒園，或者托嬰中心等等，也希望這一個社會住宅，不是僅僅只有供住在這邊的人使用，其實我們也優化周邊社區的服務機能來打造一個社會安全網。

目前的進度大家可以參閱，就是說目前住都中心所選的地點，大概跟市府所選的地緣可以互相搭配。所以包括楠梓、仁武、左營、三民、鳳山、小港，以及新興區，或者前鎮、前金等，這個部分陸陸續續，其實我們都已經進入到統包工程的階段，整個工期大概差不多 3 到 4 年，所以我們預期大概在民國 114 年可以陸續來達標，以上報告。

主持人（黃議員捷）：

好，謝謝都發局，等一下可不可以請你們說明到時候社宅租約的計算跟價格，因為跟這個比較有關係，如果青年人真的買不起的話，囤房稅沒有幫助到他們，接下他們就會使用社宅。

社宅對他們來說，到底價格是什麼，因為之前台北發生過一個狀況，是明倫吧！他們用的計算方式，結果他們一樣租不起，沒錯，這就是我們擔心的事情，等一下可能再請你們二次發言的時候補充。接下來我們請青年局科長說明。

高雄市政府青年局資源整合科許科長豪修：

主席，還有今天與會的業界、學界先進、專家、市府長官同仁，大家好。青年局今天針對青年的居住問題，有關於囤房稅修正議題做一個簡單的報告。

我們如果以居住的問題來講的話，青年不外乎大概是繼承，剛才有提到，我們比較常見的就是租屋，或是我們傳統觀念來說的話，就是希望會有購屋自住的部分。

撇開繼承不講的話，如果以我們今天探討的議題，應該是比較跟絕大部分民眾希望青年喜歡投入購屋市場，因為有土地持有，才有財的觀念，不過現在因為我們都知道房屋除了滿足居住之外，有點變成是投資的工具，在國外正常來說，他們都不希望有這樣子的現象。

所以這次如果是囤房稅增加非自住的稅率來說的話，就站在青年局的角度，以居住的立場，我們是樂見這樣子的做法，希望健全購屋市場來滿足需求的這樣子導向。

至於在青年居住的部分，除了剛才講到購屋的部分，現在市府另外在租金補貼的部分，剛才都發局的長官也有提到，中央政府都有相關的資源配套措施。以及社會住宅的部分，我們也有跟都發局來討論，我們最近這兩年可能會新建的社會住宅，苓雅區凱旋青樹、三民區新都的部分。

我們都希望會保有一定的比例，讓如果沒有辦法透過購屋的話，希望用租屋的部分來保留一定的比例給青年。另外，回到購屋市場那部

分，如果青年有需要居住去做購屋貸款，其實以我們的了解，高雄銀行去年10月到目前為止，都有推出幸福高雄首購的房貸專案，其實這個成效也不錯，從去年到現在已經貸放大概超過45億元的金額，以上先做簡短的報告說明，謝謝。

主持人（黃議員捷）：

謝謝青年局，請問那個租金補貼是青年局的方案嗎？

高雄市政府青年局資源整合科許科長豪修：

沒有，這個應該是內政部…。

主持人（黃議員捷）：

請都發局，等一下可不可以一併說明，就是讓青年知道目前市府針對青年居住這一塊，到底有哪些政策，我今天沒有請到高雄銀行比較可惜，就是他們的購屋貸款也可以一併說明。

好，感謝青年局，聽起來其實青年局比較沒有相關的業務，是這樣嗎？

高雄市政府青年局資源整合科許科長豪修：

就是統籌整合這些資源，讓我們有需要的青年大概知道這樣廣泛的資源。

主持人（黃議員捷）：

所以你們會有個資…。

高雄市政府青年局資源整合科許科長豪修：

目前的話是有人。

主持人（黃議員捷）：

接下來請法制局專委。

高雄市政府法制局丁專門委員麗仙：

法制局發言，有關於弱勢居住正義實際上在政策面有很多種可以執行的，在稅法上面的房屋稅課徵因為它屬於地方稅，所以這個稅率具有因地制宜的特性，可以考量各地方發展的情形做最適當的訂定，在房屋稅條例第5條第1項第1款就有規定，房屋依照房屋現值，按照這個法定的稅率來課徵，住家用的房屋除了自住或公益出租這個使用

的，依照房屋現值 1.2% 來課徵。另外住家用的但是非自住的住家用的，最低不得少於房屋現值 1.5%，最高不得超過 3.6%，然後各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率，也就是說，中央在這個地方就有針對於非自住供住家用的房屋，依照房屋現值和稅率從 1.5% 到 3.6% 課徵房屋稅，而且授權各地方政府可以視所有權人持有房屋數訂定差別稅率。

依照房屋稅條例第 6 條和第 24 條的授權，本市目前也有訂定高雄市房屋稅徵收自治條例，這個自治條例第 4 條第 1 項第 1 款，針對於剛才所講到的，非自住供住家用的它是採行單一稅率 1.5% 來課徵，這個部分對於反映我們剛才講到，只要授權的可以視所有權人持有房屋數訂定差別稅率這一塊，好像目前沒有這樣子的規範，所以這個部分是不是我們權責機關，市長也都有這樣宣示，要來推動囤房稅的政策，所以有修正高雄市房屋稅徵收自治條例第 4 條規定的必要。

剛才財政局也提到，目前針對非自住住家用這樣的房屋稅率，大概只有台北市、台南市、宜蘭縣、連江縣有採行這樣子的差別稅率，其他部分和我們都是採行單一稅率。目前我們修正高雄市房屋稅徵收條例修正這樣的方向，本局也會積極來協助完成相關法制的作業程序，以上，謝謝。

主持人（黃議員捷）：

謝謝法制局，最後請研考會，等一下第二輪發言的時候，希望局處針對你們現在預計修的方向跟大家做說明，因為剛才只有看到你們整理台北市、台南市現有的狀況，我們比較想知道的是，高雄接下來會採取的差別稅率大概會是什麼數字？分成幾種？然後參考台北和台南的狀況有什麼可以值得我們參考的？就是他們實行起來，當然台南還沒有，就目前有的，其他縣市的差別稅率有什麼前車之鑑和可以參考的？我相信局長歷練非常深，從中央到地方，相信你的經驗可以給高雄很多幫助，等一下希望可以多多補充，謝謝，請研考會。

高雄市政府研究發展考核委員會何專門委員宜綸：

大家早安，研考會接獲這個邀請，承蒙議員指示，希望能夠提供書

面資料或者一點我們的觀察，所以我們就從整個居住政策這個方向來提供研考會的想法。在報告之前先向各位說明，在府裡面的分工，財政局、地政局、都發局都比我們在這個方面更加專業，所以我們研考會作為一個幕僚單位，我們可能會就整體性比較大方向來向大家報告，如果有不夠專業的地方請各位專家還有府裡面的長官同仁大家多包涵。

第一個，在我們整個議題裡面，第一件事情就是先談到台灣的居住政策，就高雄市的居住政策來講，我們還是必須跟隨中央的大政策架構之下來發展高雄市的特色，我們從中央內政部得到的訊息，我們看到整個國家目前的居住政策它稱為多元居住政策，它大概採取 5 項政策工具，第一個是增加社會住宅，剛才都發局的處長也有說了非常多，原則是採取只租不售，照顧弱勢族群和青年族群；第二個部分就是完備住宅租賃的制度，就是包租代管；第三個就是弱勢的照顧，採取一些補貼利息的優惠等等方式給予一些補助的優惠；第四個就是健全不動產的交易管理制度；第五個就是加速都更的進行。從這五個政策工具我個人用一個簡單的理解，對於弱勢需要照顧的族群，包括一些比較弱勢的對象，比如說身心障礙者或老年者，或需要被照顧的人，甚至於剛剛出社會的青年，我們給他扶一把的概念，這是第一個，從弱勢照顧的角度。第二個角度就是，健全市場的交易型態，所以整個讓它資訊透明化，還有完整資訊的揭露，這個是現階段最常做的事情，所以大概會朝向這兩個大的方向在進行。

就高雄市來講，稅的部分在座非常多的專家，所以很抱歉，我在這邊完全不提稅的部分，我純粹就高雄市現階段我們最積極來做的就是對弱勢的照顧，因此市長從上任開始喊最大聲的就是我們要先佈建我們社會住宅，最初談到的是 4 年 8,800 戶，但是在這兩年之內我們已經拚過這個目標，從 8,800 戶進升到 4 年裡面要達到 1 萬戶的目標，而且這個目標是快速的達成，甚至於各位可以拭目以待，說不定這個 1 萬的數字很快就會被超越。所以就高雄市來講，這個對弱勢的照顧它是在加速佈建當中，就整個政策性來講，是這樣子的趨勢。

接下來從全台灣的趨勢統計來看，整個高雄市有什麼樣的現象？第一個，從內政部不動產交易平台，我們抓到的是 110 年第三季，我們看到的是有做房屋稅稅籍登記的，目前在六都住宅的狀況，不久前大概新聞也有發佈，這個非常值得注意的現象就是，它的屋齡在 30 年以上的房屋，目前住宅的平均屋齡，六都的平均屋齡已經來到 30 幾年，高雄市平均的屋齡是 31.98，也就是說全高雄市目前現有房屋的屋齡偏高

，甚至於如果我們把屋齡在 30 年到 50 年以上的這幾個屋齡加起來的時候，高屋齡的比例已經超過 51%。

第二個，現在已經有課徵房屋稅的房屋裡面，如果我們看有登記戶數裡面是老人，沒有老人居住的人口是 68.86%，1 位以上的老人居住人口是 23.95%，3 位或 4 位以上老人是相當低的。從這個現象可以看得出非常明顯的是，整個台灣的居住型態世代居住的情況並不普遍，換句話說，一個年輕人當他成家立業之後，第一件事情他很有可能會先想要買一個房子，所以這個世代居住的現象在未來高齡化的社會之後，它是不是一個需要被處理的問題？這個就整體性全台灣都需要一起來思考的。各位可以看到，高雄市的數值相較於其他六都並不特別突出，也就是說我們沒有老人人口的比例這個城市，我們還不是最高的，可能還包含新北和台中可能比例甚至還高過於高雄市。

第三個，內政部還統計了一件事情，他們去計算空屋率，空屋非常難定義，所以內政部定義所謂的空屋是連結台電電價的使用，低度使用電力的房屋它會把它定義為所謂的較少低度使用的住宅，所謂低度使用是指台電的電數，如果它一個月使用的電數在 60 度以下，就會被它定義為低度使用的電力，如果是這樣的住宅的時候，我們高雄市低度使用的住宅比例，我們從民國 98 年一直到 109 年下半年，這樣的數值看起來我們的變化不太明顯，也就是說它並不會有特別高或低的現象，甚至於比較特別的現象是，我們幾乎是貼近全國的平均值在走的趨勢，比較特殊的是，稍微低於平均值的是新北市和台北市。就高雄市來講，我們在看趨勢的時候，它幾乎貼近全國的平均值，我們用這

個圖會看得更清楚，黑色這條線是全國平均值，淡綠色這條虛線是高雄市，各位可以看到我們就是略高於全國平均值的狀況在前進的，也就是說我們低度使用的住宅和全國的比平均值差不多，換句話說，我們採取的這個策略和全國的策略很多時候是同步前進的。

還有一個數值可以稍微觀察一下，我們用 109 年下半年六都低度使用，如果我們用總面積來看，到底哪些房子是屬於比較低度使用的，它大約六都一樣，低度使用最高的都會在 20 坪以下的房子，在北部比較容易看到的是，超過 100 坪以上卻低度使用，這個有可能是另外一個現象，但是在高雄比較少這樣子的現象，在高雄比較多的是 20 坪以下的房子比較多，比例上比較高，是屬於低度使用的房舍。就屋齡來看，低度使用的屋齡大概是多少坪以上的屋齡？可以看得出來多少年屋齡以下的使用率是比較低的。以高雄市來講，比較低度使用的是 30 年以上、40 年以上、50 年以上，屋齡越高的屋子低度使用的比例越高。還有一個更有意思的現象是，如果我們把它對照行政區，到底哪些行政區是屬於低度使用的行政區？如果以總數來看，發現三民、苓雅、鳳山、前鎮等等，但是這幾個都是人口數比較多、房屋比較密集的区域，所以嚴格來講不太準。

如果就比例來看就會發現一個比較特殊的現象，比如說占 20%、21% 這個，甲仙區 18%、鹽埕區 18%、杉林、內門、旗山、那瑪夏、桃源、田寮，假設你用比例來看它的低度使用區域的時候，幾乎就會和行政區有某種程度的相合，但是我們沒有辦法再做交叉，假如我們再做交叉分析的時候，或許還可以把這個行政區和低度使用的人口數、屋齡的時間再做一個交叉，或許它可以得到更有意義的數值。但是純粹從這幾個統計數值約略可以看得出來高雄市的屋齡現象，它有可能屋齡高的，低度使用的狀況是比較高的，還有就是比較偏鄉的地方有可能低度使用住宅的數量可能稍微偏多一點。還有一個比較有可能會被稱為炒作的是新建案，新建案之後待售的情況，內政部統計的是新建立 1 到 5 年的期間它完售的狀況，以這個完售的狀況來講，高雄市一樣是淡綠色這個曲線，以這個曲線來看，我們整個新建屋的餘售、待

售這個情況，從 103 年到 109 年，真正整個高峰期是在 104 到 105 年，這段期間有比較多的新建案，新建完之後卻銷售不出去。各位看到這個趨勢從 108 年左右已經下降，我們已經低於黃色這條線，也就是台中市，這一條趨勢線它已經下來了，它會不會持續下來？它很有可能還有一些觀測的現象和趨勢可以值得再次去關切的。

從這幾張統計圖表我們大概得出幾個結論和建議，第一個，從現有的房屋屋齡偏高，但是世代同住的情況並不明顯，整個全台灣包括高雄市，我們是逐步走向高齡化的社會，如何去建構一個更具彈性的住宅政策？這個很有可能是中央和地方我們還有很大的努力空間。第二個，新建案餘屋待售的趨勢從 108 年起已經逐漸趨緩，也就是它很有可能跟著高雄市產業的發展有一個同步的現象，它趨緩的現象和產業轉型之間的這個趨勢是不是一個同步的趨勢？這是一個很值得觀測的焦點。第三個，30 年以上屋齡的房屋超過房屋總數的半數以上的這個現象，其實很多老屋很希望能夠改建，但是老屋改建之後很有可能也許新世代不一定要去外面買房子，但是危老的房屋他想要回去承繼家人留下來舊有的房舍，他要能夠去改建這個危老的房屋，以中央現有的法規是障礙重重的。或者是說，我們可能必須再提出更多實質的誘因，我們才能夠真的去解決危老房屋改建的可能性，青年這一代才有機會可能真的想承接，也有機會去承接。還有一個就是，高雄市低度使用的住宅是在 20 坪以下、30 年以上屋齡為主，如果對應個別行政區它很有可能又有一些值得觀測的角度，這個部分我們在府裡面會朝這個角度做持續的觀測。

最後一個，很多老的房屋他們期待都更，但是現在都更某種程度它是走在市場機制的架構底下，很多想要做都更不見得能夠做得到都更，因此市府現在的做法是用公辦都更的方式做一個示範性計畫，我們最具代表性的就是岡山行政中心這個改建案，這個公辦都更，假設在公部門的公辦都更做得起來，對民間的都更就會有一定的鼓舞和帶動的作用，或許未來對於一些老舊的住宅區，希望透過都更去改建變成一個新的住宅，它就會有更多的誘因和可能性。我們大概從幾個統計數

據得出來的觀察和建議，提供大家做參考，不成熟的地方請各位專家學者多包涵，以上。

主持人（黃議員捷）：

謝謝研考會，研考會也給我們一個提醒，今天這個囤房稅只是眾多多元住宅政策的其中一環而已，它有非常多各式各樣的方式，希望可以保障青年的居住正義，包括剛才提到那個包租代管政策，現在政府也很努力在做，然後都更的部分、危老改建，甚至社宅、補貼、預售屋等等，這個其實有非常多的工具大家可以使用，所以今天討論的時候我們還是希望可以聚焦在囤房稅，因為這個稅率，這個工具已經在眼前，然後我們接下來即將實施的其中一項，當然希望大家可以優先，我們先聚焦討論完之後，剩下還有時間其他類型的工具和管制的方式大家有意見，我也希望大家可以多多提出，希望至少今天有一個聚焦。接下來請學者專家給一些回饋和一些建議，我們先請高科大廖教授，謝謝。

國立高雄科技大學科技法律研究所廖教授欽福：

今天非常高興有這個機會來參加這個公聽會，非常特別的是因為青年的聲音在哪邊？我後面這邊有四位都是我指導的研究生，他們都是青年人，他們非常關心這個議題，聽到議員有提這個部分，因為他們現在在學校唸書，然後畢業可能要就業，他們就覺得人生好像很黑暗，因為他們不太可能買得起房子，以前我剛當老師之前我們可能買得起，我看到報載，好像發覺議員也買不起的樣子，這個狀況下，我有幾個點要提供大家思考，我們政策方向是對的，政策是應該做對的事，但是法律在整個過程裡面要把事情做對，等一下我們可能聚焦細節的法律要怎麼樣去做設計？

當然我們今天聚焦是在囤房稅，可是在很前面的地方會有一個先決的問題，因為上個星期在南台科大花敬群政次有下來，他們做個專題演講，我事後有和他交換意見，我們提到要蓋很多的社會住宅，但是這邊就有一個很有趣的觀念，因為我們有三位同學是住在台糖，我們學校在楠梓，門口的台糖有宿舍，今天我載他們過來，他們說環境好

像也不錯，租金也沒有很貴，覺得還不錯。這個時候我們就發覺有一個前提就是，那天政次說我們高雄蓋了非常多的社會住宅租給年輕人，那天我就想說有兩條路就是，我們後面的同學你願不願意一輩子都是用租房子的方式租社會住宅？等一下問問他們的聲音。

但是如果說，我們的觀念大概還是希望有土斯有財，還是希望能夠，我們這個方向是對的，因為我們除了社會住宅，我們有住宅法主要給青年人以外，其他還有很多社會弱勢，特別是各位很少想到一塊，比如說老年人，老年人要去租房子很困難，因為很多人會歧視，不願意租給他們。第一個，社會住宅是一個點，我那天想說，有沒有可能當我們房價漲到一去不回頭，我們後面這個新的世代他們就放棄了，當然歐洲很多國家的確這個自有率不高，他們習慣去租房子，這是第一個部分。第二個部分，我覺得像包租代管，剛才提到這個是額外，我覺得很棒是因為，我們學校出來左邊有一棟新的房子，本來我要去看房子，剛好遇到學生，他就跟我說，他住在樓上，我說那個房子不錯，你怎麼可以住到這個房子？他說，那個類似社會住宅、包租代管，所以我們之前來參加公聽會，我們有一個自治條例，就是針對這個可以減免的部分，這個當然可以有一定的鼓勵機制，我覺得最終應該還是要回到我們這個課題，所以剛才我們有聽到做一些分享。

另外有一個觀念想和各位分享，我記得地方要課稅立法空間很有限，很多年前小英總統基金會我去拜訪過之前的林全，那時候是馬英九政府時代我們有去，我們地方那時候很想開徵一些其他的稅，我記得高雄市、各縣市都有，可是中央不予備查，那個對地方要來課稅有很多限制，唯一的例外就是這個地方，這個地方從地方自治的角度來看，的確是賦予我們很多的空間，這樣的思考之下，你會發覺我們的囤房稅會有兩個方向，一個就是你要叫地方來做還是中央來做？可是我初步看到時代力量版也有提，有好幾個，立法院有提幾個，中央的態度好像，我不是很確定中央的態度是如何？可是我覺得如果從地方自治的角度來看，我們地方自治有高度的空間，為什麼？剛才法制局的同仁說這個要因地制宜？因為我們越在地越了解，就像你看每次天氣報

導都說什麼寒流很冷，那個根本是天龍國，氣象局都是台北的觀點，跟你講很冷，你到高雄來，學者到高雄來開始把他的毛衣脫掉，那個觀點是很狹隘的，所以高雄有高雄自己在地的特色。

我再舉另外一個例子，像我們上次城中城很不幸的事情，我們很快速，市府同仁非常快速做安置等等，我覺得這個地方就是落實這樣的部分。我大概有整理看到一些資料，我先把大的觀念提完，待會兒細節可以再談，你會覺得還有一個很有趣的現象就是，房屋持有的成本很低，不信各位看你繳房屋稅、地價稅、牌照稅和燃料稅，你想想看，一輛車的牌照稅、燃料稅，稅金大概要 2 萬元左右。可是我每次拿到地價稅、房屋稅都覺得很便宜，竟然我們負擔的稅捐是這麼低。

我是做憲法和財政財稅法，我們傳統會想說，我們要量能課稅大概分三階段，一個是所得，譬如說，我們剛來得時候就拿一張單子簽名，就領到兩千元，就是所得，等一下可能我們同學來，我請他們去吃飯，這個就是支出，這個地方大概就是我們課稅的兩端，可是中間有一塊是什麼？我們針對財產的持有，這個財產持有的時候怎麼樣？學理上過去說如果你要來對他課稅的話，你如果高度去課稅，我們一般會認為說，你持有財產一般認為你有收益，譬如說，我有出租或買賣交易，這個時候我們就會進入到課稅，但是純粹的譬如說我就持有都不動，我們觀念上認為我應該課比較輕的稅，這個也是造成目前，當然一個是稅率的問題，一個是評定公告那個價值的問題，這兩個是相扣的，目前我覺得它的確是偏低的。

我住在台南安平，最近很有感，不是只有阿堂鹹粥 180 變 200，而是因為台積電，只要我們落地它其實會拉高貧富差距，因為善化那邊跟你講說，我再也買不起房子了，因為它就整個拉高。我們學校楠梓最近很高興，如果你沒有買同學大概就買不起，這個狀況之下你會發覺，當台積電進來的時候，我們會分為自住和非自用住宅的部分，當然自住的部分如果戶數有控制這沒有問題。

所以我們在設計上當然你可以理解，在學理上就是一戶或是多少戶？這個我們可以去考量，陳局長有提到有時候面積大小，還有剛才研

考會有提到，高雄還有很多不同的地區，譬如說那瑪夏鄉這個比較偏遠，你就會發覺在我們大高雄，高雄縣市合併大的部分它有不同區域的狀況，這個不同區域我們在設計上可以更細緻去做這樣的設計，就這樣的部分去做，我們剛才講說，有其他的部分可以去討論。

接下來如果我們可以理解房子應該是來住的，房子不應該是拿來做炒作，可是我們現在很可怕就是，你有很大一個比例是持有拿來做炒作或是預售屋這些問題，這個狀況之下當然就會產生房價的落差。如果這個觀念可以確立的話，我們應該確立下來，沒有錯，針對財產的持有，因為財產持有如果課很高的稅率。

建法的界線，因為國家透過課稅方式就行徵收之實，就等於是把人家東西拿走，但是我們覺得前提是限制在你的自住那一塊。如果超過部分不是的話，我覺得就應該雙管齊下。一個是我們講的稅率部分，既然中央覺得立法院版本有問題的話，其實地方在有這樣的空間之下，我們同仁剛剛也報告過預計要怎麼去調整。

我覺得如果可以把細節，甚至於我們今天有學生，他也是在房屋稅、地價稅的第一線同仁，他們也討論到在稽徵去查的過程裡面看有沒有；我想我們這邊有監住的長官，在他們去查察的過程裡面，當然也會有類似像這樣的情形。譬如說，可能有些細微沒有辦法查到當事人使用的情況，這當然是我們在執行上面要思考怎麼去做的。大致上從大的整個法律面的立法來看，我是完全贊成我們高雄市可以去做，因為不一定每個縣市都這麼願意做。有聽說過，他在推社會住宅的時候，很多縣市譬如說高雄市，我們的成果非常好，做非常多，但是其實有些縣市不願意配合，我們不好意思說是誰，事實上，我們高雄市可以開始先來做，這是我第一次的簡單發言，謝謝。

主持人(黃議員捷):

你已經把很多觀念都包括在裡面了，謝謝。那我們請高雄大學的張老師。

國立高雄大學法律學系張助理教授鈺光：

謝謝主持人，我們各個機關、一些團體的代表，還有與會的老師以

及各位工作同仁。今天的主題若從標題「青年居住正義與囤房稅修正」來看，好像是兩個主題，但是剛剛主席一直有說要我們聚焦在囤房稅。但是前面有提到不管是所得居住正義，或者剛剛廖老師所提到有關的住宅法，事實上這是一個所謂的居住權益，基本上，我想這大概都是非常多面向的。但是為了達到這個部分，他必須要多管齊下，確實囤房稅是其中一個。

但是剛剛有提到很多社會住宅，因為我本身是台北市公辦都更董事，我們自己本身也在持有一些社會住宅，剛提到明倫社會住宅那個部分，確實在當時相對是非常為難的。它除了興建成本，各位曉得，現在各個原物料上漲，所以我們最近一些新的社會住宅，原來當初的招標是16萬元，然後我們現在自己調為18萬元，為什麼？因為像住都它們是16萬8千元，沒有人要投標，所以變成營建成本，第一個要非常提高，第二個其實是隱性的。

因為這樣的住宅也許用30年或50年，就我們現在遇到的問題是，每年因為變成它的租金，為了要符合所謂的社會住宅的本意，所以臨時租金有照市價比率做調整。我們現在遇到的問題是，每年的管理維護成本如果設計是1,800萬元，那麼這筆錢要由哪邊支出？也許可能一次真的有效率，但是反過來說，小孩子生下來還是要養。所以這1,800萬元，像台北市，因為我們本身有推比較多的都更，所以有這樣的都市更新基金。將來如果這個部分，高雄市做很多之後，雖然有些因此不持有，但是我們讓它的使用比較多，這個部分就是所謂的包租代管，公益型的包租代管，我想大概是這樣。

我們現在回到有關於囤房稅的問題，我想所謂的囤房稅，就如同今天的簡報資料，其實沒有一個所謂的囤房稅章，它不是正式的一個法律用語。事實上指的是，如果我今天持有超過一定戶數的話，這個部分已經超過原來的自住需求，那麼針對這個部分，我們也許透過所謂的累進稅率或者是差別稅率，來課於它比較高的成本，因為比較高的持有成本，也許就把它釋放出來。我想釋放有兩種，一種是他不持有，不擁有所有權。第二種，他拿來提供給有需要的人來居住，相對的這

個部分，我們在配套上，會讓他在稅上有比較優惠的部分。確實有關圍房稅，從這樣看起來，譬如說 3 戶或幾戶，相對的，我也會比較擔憂的一點是，它的配套如果沒做好，到時候也許會打到誰？譬如說，有一些老人家住老房、也許他擁有這房子，但是這房子也許相對不是新的房子，當初也不是買來投資的。另外一些除了自住之外，有一些所謂小額的投資人，就是他不是擁有很多資金，但是確實以前可能透過紅單炒做，一次買了很多戶的這一種。

另外一種是游資很多的實業家，最近很多海外資金回流，他確實不知道投資什麼，他就投資不動產，因為投資不動產，相對是最保值又有增值的機會，所以怎麼去做？我想就是把目標有效的集中到希望處理的部分。另外純粹以戶數來看，我認為它也應該被考慮，剛提到 20 坪 3 戶，也許他因為工作的關係，譬如說我自己，除了剛廖老師說我車子很多外，其實我房子沒有很多，但是住的地方很多，因為我南北跑，所以住過很多地方，還好因為現在住學校宿舍，所以它跟我比較沒有關係。這個部分是不是要考慮到它的一些成本？包括它的建造成本和坪數大小。舉個例子，譬如某個明星，他花了三億多元，他的室內 300 坪，可是它算一戶；但是我們剛提到有一些老房子，它基本上算 3 戶，這個部分也許將來在配套上需要去考慮。

再來，有關於稅基跟稅率的問題，稅率的部分看起來，基本上是有法律的規定，所以稅率真的要去變動的話，也許要經過中央立法的調整。至於稅基，以目前來講，基本上有關於稅基部分的房屋現值，還有這樣的一個房屋標準價格，確實與市價的差異非常大。以歲終比較法來講，韓國有圍房稅大概是以 3 戶來計；日本到現在為止，基本上有固定資產稅和都市計畫稅，固定資產就相當於房屋稅，都市計畫稅就相當於我們地價稅，大一點的一個是 0.3，所以合起來大概是 1.7，但是它的差別在於它都是以接近市價的價格去課徵，所以也許將來要考慮這個部分。當然調稅率是另一個方式，確實稅基的差異過大，這個也是應該考量的，以上是我第一輪的發言，謝謝。

主持人(黃議員捷):

謝謝張老師，補充介紹一下，鄭孟洳議員的李冠榮特助也有到現場，謝謝鄭議員的關心。接下來我們請屏東大學的賴老師，謝謝。

國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：

曾幾何時，我們開始討論高雄的囤房稅，這代表一件事情，高雄的房地產市場變得很熱絡，我不知道這算不算是好事，至少從產業鏈來說，這是好事。大概在 10 年前，本地的業者都會講，我們有歐洲房地產品質，但是可能只有非洲的房價，到現在對比到全台灣來說，高雄的房價相對來說是低，所以我覺得在座的年輕人倒不用擔心高雄太貴。我為什麼敢這樣講？是因為沒有一塊錢可以從天上免費掉下來，這個是必須要大家努力的。目前的數字，我可以提供給各位幾個，高雄的房價所得比是 7.6，這是今年第二季的資料，我們研考會這邊已經有針對相對的數字做一個說明。

按照國際房價所得比的數字來說是 4 到 7，所以坦白說，我們是接近 7 的數字，這個是不是算高？相對台北的十五點多，我們事實上幾乎只有它的一半還不到，這個是關鍵點，所以這是第一個。我要回應，為什麼就外面的眼中來說、六都來看，高雄的房價一直是很親民的一個關鍵所在。即便是它現在在楠梓、橋頭、三民區這個地方比較貴一點，在我來看比較貴一點。它的漲幅，剛剛研考會有講、地政局這邊也有提到，它的漲幅其實不到兩成，相較於台南從去年到今年的統計數字，台南的漲幅是五成起跳，這是另外一件事情。相較於台南跟高雄來說，我們高雄其實算是 reasonable，它在反映某個程度的土地成本和興建成本，這個是我要先回應幾個統計數字上。

再來，就行政院主計處的資料，剛剛研考會所提供的是內政部營建署官網所提供的不動產資訊，這個是我們長期以來在做的事情。因為我擔任內政部住宅審議小組的成員，所以對於中央、國家的住宅政策，我非常的嫻熟，包含稅制的部分，也協助立法院致力有關房稅草案的修訂，這裡頭我們先回應幾個數字，高雄市 2010 年空閒住宅，這個是實際的統計資料，不是用水電的，總共是 17.5 萬戶，它的佔比是 17.6%。今年 9 月公布的 2020 普查的資料，我們的空閒住宅有 19 萬戶，

它的佔比是 17.2%，相對於全國的 18.5%，我們高雄是漂亮的數字。

這是我身為高雄的研究學者來說，我一直是覺得很開心的地方，我們展現漂亮的數字給全台灣的人看。這就回到下一個問題了，就是高雄青年人部分的處理，其實問題出在兩個端點，第一個薪資、第二個工作機會，我們經發局現在正在努力處理當中。

我相信他們的薪資如果能夠跟台積電的員工看齊，大概購房以目前的 7%，就是房價所得比的 7 個數字來說，絕對不會有問題的，其實多次北漂的青年希望回來這裡，他們擔憂的不是房屋，他們擔憂的是回不來，沒有工作機會讓他回來，這樣在北漂的族群當中，因為我在六都裡常有機會開會，常會被問到：「賴教授，高雄市政府有工作機會嗎？」我就說，我不是青年局也不是勞工局，我都沒有辦法提供這樣的說明，但是如果有，我一定如實轉達。所以這個資訊，我們高雄市要努力的去 po，好不好？因為很多人想回來，這是真的，那為什麼他們想回來？我解釋過了，它的房價是親民的；在所有人的眼中，我講的是從台北市、新北市、桃園市的眼中，它是親民的。

甚至在這次桃園的房價，剛剛我們地政局講到 12 月 9 日的 5 項措施，當天之所以會失守這麼重，關鍵是當天在台南出了問題，高雄沒出，我覺得我們高雄市政府團隊優秀，沒有出現這種排隊文化。但是反過來代表一件事情，高雄的殷實建商，我知道這裡頭有不好的建商，但是高雄好的建商絕對不會允許紅單、絕對不會允許換約。這件事情，我覺得我在中央，都可以很大聲正式的跟市長講這件事，這個我必須讓所有在座的人去體會，因為我長期在中央跟各縣市開會的結果，有些訊息，我覺得我們高雄人是應該理解的，好，這是針對這個部分。

回過頭來第二個問題囤房稅，囤房稅要不要做？台北市政府在 103 年它們的房屋稅自治條例制定之後，在 106 年也就是柯文哲任內的第二次，他有再做了一次調整，所以也正式落案了有關房屋稅條例這件事情。

剛剛我們財政局很棒，整理了幾個相關的資訊，所以我可以搭架在這個資訊上面，往下做幾個說明。首先第一個房屋稅課稅的目的是什

麼？這一點，我覺得高雄市在制定房屋稅自治條例的時候要先釐清，因為按照房屋稅條例的本源，它是屬於財產收入是地方稅收重要來源，如果以高雄市目前財政的困境，我們的陳局長很辛苦，他天天要為這財政的赤字去努力、去想辦法。如果是從財產稅的收入，當然你可以課得很高，這是第一個原則，就是把脈要先搞清楚病原在哪裡？如果是從財產稅的收入來看。

第二個，你要先清楚，我們是要從價稅還是從量稅？所謂的從價從量，我們地價稅就是從價，但問題是當我們在討論囤房的時候變成從量稅，是按戶 1 戶、2 戶、3 戶，4 戶、5 戶去計算，從從價到從量，這是非常不一樣的基礎，這個必須要討論清楚，所以才會糾結在，我究竟是要設立 1 戶以內、1 到 2 戶、2 到 3 戶、4 到 5 戶，像台南分得那麼細，還是學台北 1 戶、2 戶、3 戶。這個背後代表一件事情，它在告訴台灣民眾，台北市要有 1 戶是多麼困難、台南要有 2 戶是多麼簡單。我必須要很務實地去講。

再來，目前在房地產市場裡頭，推出的推案商品主軸是小房商品。小房商品的量只有二十幾坪，這是年輕人剛買的房產；也很多的家長為了這群年輕人，買這個商品給他。如果我今天買的是一個 60 幾坪的豪宅商品，請問 20 跟 60 拆成 3 戶，你覺得哪一個，對年輕人來說會比較喜歡？我相信年輕人要的是後面，我要二十幾坪，你不要把我 60 拆成 3 個房間。這個是邏輯，在這樣的邏輯情況之下，高雄市如果要制定如同陳市長說的，我們要有自己的路，所以我是不是用 1 戶來算，還是我拉高到籌碼給你 2 戶，我的家長住南高雄 1 戶；你在北高雄南科，不是南科就是所謂的橋科工作，我再買一個二十幾坪給你，這兩戶算不算都自住？如果我就一個家長的角度，我現在講的是高雄人的角度。他一定說，我這都是自住的，你怎麼跟我課 1.5%？其實會引起民怨。

我想陳市長會喊出那句話說高雄要有自己的特色，就是考慮到我們高雄在南北之間，確實有這樣的行政邏輯。所以剛剛研考會一個很棒的數字告訴我說，你仔細的去看，現在低度使用不是空閒住宅，普查

資料叫做空閒住宅；如果我們到不動產資訊官網，那個叫做低度使用。低度使用都在原民鄉 6 個鄉鎮，那代表什麼事？都搬出來了，我不可能每天從高雄市開回桃源鄉往返工作嘛！開玩笑，那請問我要算幾戶？我也有很多美濃、旗山的人是在市中心工作，假日回到美濃，這要算 1 戶或 2 戶？所以在這個裡頭，我們高雄會跟別的人不一樣。

台北市的行政區交通系統非常方便，所以它可以快速地抵達，不管是淡水或是深坑，甚至連往南走到土城都沒問題。可惜我們高雄不一樣它只有兩條線，而且這兩條線只是在蛋黃區，蛋白怎麼辦？這個反而會抹煞年輕人天天騎摩托車的問題。所以有時候我覺得政策的決定，在這個區塊，既然你要考慮到青年，就要去想他的父母怎麼想、他怎麼想這個邏輯。所以我的主張是第一個，你們提出 3 個原則非常的棒，我覺得我們的局長真的用了功，這也是我要講的。

在今天的簡報資料檔裡，除了要增加高雄市的財政收入之外，這個是財產稅、房屋稅不得不然，其實我們高雄市在房屋稅這個地方收到的總稅收，稅捐稽徵處可以提供數字，它的占比其實不到一成，是非常低的數字，那會計也就是它財產稅的收入上能夠展現的成果，這個我就暫不談，因為那個涉及到房屋稅條例另外一個問題。

可惜我們現在提出的 3 個原則，第一個自住房屋不受影響。所以這裡頭，我們 1 戶、2 戶的設定，我希望能夠排除掉類似我剛所提的情況，這樣子就符合包含我們部裡頭、署裡頭，其實有時候就會談說，兩輕類似這樣的畫面，所以你是按人歸戶還是按家戶歸戶，這裡頭要小心的處理掉，子女跟父母之間工作跟住居地這個問題，也就是自助絕對不受影響。

所以不一定是 1 戶，如果我把這個例外情況排除掉。它可能會變成兩戶，這是第一個原則。國際上也是這樣子，只要是住宅，它一定會是非常低的利率，我可以舉出任何國家的數字給各位看，這個是一定要強調的一點，住宅不應該重課，否則，高雄沒有人會移回來，高雄現在真的要人進來，所以我們這次看到真的是人進來，當然我們希望是擺明在戶籍設立跟人口成長的數字上面，因為我們目前是第三數字

比台中數少，成長率最高的是桃園市，我現在是在六都做評比，這是第一個問題。

第二個，其實囤房稅能不能做到居住正義？剛剛張教授有提到一個問題，如果要讓囤房稅成為居住正義，只有一件事情做，那個叫做持有成本拉高。持有成本拉高重點不在稅率，因為我們現在只能針對 1 戶 1.2%、兩戶 1.5%，學台北市 2.4%、3 戶 3.6%，用這樣的邏輯去推。

如果是用戶來算的時候，對不起，我們可能就沒辦法把持有稅拉高，持有稅真的要拉高是在房屋現值那一塊，這才是大宗。這就好像打房，你不調利率，再多的管制措施都動不了，關鍵在利率，因為它持有一棟房子的成本高和低的問題。

所以落實居住正義這件事情，我覺得可能在囤房稅這件事情上面，要增加它的持有成本。市府要去想想看，我們的核心在哪一個區塊？我個人的淺見，台北是一樣 1 戶、2 戶、3 戶，我們是不是要學台南一下子就拉到 1.5%？我不贊成，我剛說過了，我們應該還是維持 1 戶，現在在 1.2%。因為你如果不在自住上面給優惠，這個引起所謂的的市政恐慌，可能會超過這個課稅成本，反而會使得想來高雄移居的人，因為你看台南的數字是 1.5%，這個數字，我覺得我們不見得要學。

台南每次做了一些，你知道它們好幾次的問題，最後到議會就被處理很嚴重的問題。所以它的房屋稅，在賴清德當市長的時候大幅的調高，到黃偉哲的時後馬上回復原狀，我覺得施政應該是穩定的，不應該一回高、一回低的，所以我比較傾向是應該比照台北的 1.2% 數字，甚至我都覺得我們應該有屬於自己的特色，要不要算兩輕這個問題納進去考量？然後是不是要剔除掉因為繼承，那繼承而來的這些房子，在桃源鄉、在原鄉這些都應概要被剔除掉，所以例外的規定，這個是高雄市房屋稅自治條例裡頭可能必須要納入的，屬於我們自己有的特色的一個部分，這是針對這一次的。至於剛剛黃議員所提到的青年住宅，我倒是有一個比較有趣的想法，青年局有提到說要不要保留一定的比例，這個是因為母法裡頭住宅法第 4 條就明文規定，社宅 40% 是要提供給 13 類，你們唯一能夠動手的，只有第二款第 13 項裡頭由地方

政府來做，但是每一個動作背後代表一件事情，我們財政局長就要傷腦筋了，意思是我們市府的持有成本，雖然我們現在只有 2,800 戶是我們自己蓋的，但是 2,800 戶也是一個大數字，將來的折舊成本，這個是市府要扛起來的。

我們現在開支票，後面的 10 年、後面的年輕人，如果他是高雄人，他是要負擔的，所以支票開，我們不太敢做這個動作。我比較擔心財源的問題，將來國家住都中心丟給我們 7,200 戶，這 7,200 戶是國家住都中心蓋，蓋完後，市府要維護吧，它們維護，對。政權如果是繼續，它會這樣走，但是那個成本是一個大洞，我們都要很務實地去想，它是我們的 3 倍。我們當時市府一直都希望，只要是中央蓋的、中央維護的，我都收；地方蓋的，我不做。為什麼？因為這個可以減輕市政的負擔，我不像桃園市有錢、我也不像新北市有錢，可以搞央北重劃區這麼美的國宅、社宅的案例。所以我只能做一件事情，就是務實地去想，我該怎麼辦？其實我一直覺得台積電要來，我們應該跟台積電討論，我給你水、電和土地上面的東西，你是不是能夠幫我所有在你這個廠區裡頭工作的人，請你去承擔你的社會責任，USR(大學社會責任)，如果到這邊會變成 CSR(企業社會責任)，這才是國家的福氣。而不是我去邀請一個廠商來，然後最後地方政府壓力很大，這個壓力我們從土徵的部分就看出這個問題，所以我是建議這個地方可以納入我們談判的部分。至於青年住宅，我們現在的 5G AIoT 的廠區，我們經發局祭出一個非常優惠的條件，來吸引這個廠商進駐，但是它們有一個配套，只要是在租金上面的減免，它的配套可以搭配今天國宅組給的那張圖稿，可以看得出來，這個可以搭配前鎮灣 A 或亞灣社宅的 1,600 戶，所以你願意進駐，你符合條件，這個不在住宅法的第 4 條規範，直接就可以動手，馬上就用這個，所以雙軌並進，我同時引進廠商、同時解決了我住宅上的問題，這個可以處理青年居住的問題，也可以我們對外 announce。

我覺得大家應該一心共同去說，高雄真的是一個好地方，可以移居進來，房價不是那麼貴，囤房我們處理；但是我們的目標是財產稅收

入，從價從量我們考慮，考量的背後，我們會符合高雄市自己自有的特性，這個才是真正高雄住宅所謂房屋稅自治條例裡頭應該去揭露的訊息，以上說明。

主持人(黃議員捷):

謝謝賴老師非常一針見血，接下來，我們請 OURs 的廖研究員。

OURs 都市改革組織特聘廖研究員庭輝：

議員和各位機關長官以及各位先進，大家好，我是 OURs 都市改革組織的研究員廖庭輝，囤房稅或是房屋持有稅的這個問題，是我們組織長期非常關注的。剛提到從 2014 年房屋稅修法到現在為止，其實全台灣只有 4 個縣市採取了差別稅率，也就是大家剛剛俗稱的地方囤房稅，絕大多數的縣市都是用最低的 1.5% 的稅率，也包含我們的高雄市。

其實房屋稅條例當年修正的時候，它的立法意旨其實是希望各個地方政府去建立差別稅率的。也包括像財政部在 103 年 1 月 22 日的時候，它有一份台財稅制第 10304511360 號函發給各地方政府，希望大家做差別稅率，絕大多數地方政府當然就是沒有做，這件事情就造成了幾個不良後果。第一個，對於刻意要炒房囤積的群體來說，這其實是一個政策上面的方向，也就是如果我知道在這個縣市的行政部門，它沒有打算對於囤積 3 房的人、30 房的人、300 房的人做出任何差別稅率的時候，代表什麼？代表在這個地方的投資風險很低，至少政策上面風險是低的。另一方面也就是說，當我們看到房價開始在上漲，這兩年在上漲的時候，我們開始想去做差別稅率的時候，其實已經產生政策的制後現象。

2020 年後開始全台灣房價上漲，現在是 2021 年的年底，今年這個月的月底，其實財政部也才要提出法案，其實我們已經錯過非常多的時間，到底差別稅率對於高房價，可能是什麼樣的關係？高房價是一個非常複雜的問題，剛才有很多先進都有提到，不管是營造成本、不管是資金、不管是利率等等，我們一向的態度認為持有成本的改革，其實是一個市場正常化的改革，我們其實不太講打房這件。

硬把一個東西打下去，講的是一個交易市場正常化的過程，如果這

一件事情沒有去做的話，其實是我們對於一個房市市場的正常化必要的條件，他可能不是充分條件，但是他絕對是一個必要的手段。對，這是我先要明確的。

我有上高雄市議會的網站查過，今年1月、5月分別有議員提案，要求市府要去正視房產的使用稅制要去改革。那時候財政部的回應都是提出很多技術性的困難，包括房租轉嫁、包括繼承問題，所以就從長計議。其實這些問題他都是有技術層面，制度上的設計可以解決的，我覺得最終考量的還是市府改革的決心，也包含陳市長其邁他已經公開宣示了，我其實也非常期待高雄市財政局這邊提出的版本。

目前我查到在議會有提案的差別稅率，大概只有林議員于凱的版本，他採取的非自住的住宅兩戶以下1.5%，3-5戶2.4%，6戶以上3.6%，這個稅率到底好不好？我覺得必須要去考量高雄市的住宅群組分析，也包含我看今天到財政局的資料，其實有提到非自住的房屋戶數，並沒有提到像台南市財政局那個時候再去說服議會的時候，他其實有提到說，各種不同持有住宅的人數，不只是戶數還有人數，我今天其實沒有看到這樣子的資料，我們就沒有辦法分析這樣子的改革，到底可能會波及的範圍到底有多大？我們只有房子的數量沒有人的數量，也沒有戶數。我覺得這個地方還是有一點缺乏的，到底要調整什麼樣子？當然看高雄市自己的狀況。

只是以目前高雄市的房價漲幅，再加上目前囤房稅很大的挑戰是變而不變的問題。就是因為我們大家都知道我們的稅金是低的，如果我們的稅率調整不是那麼的明顯，到時候就會產生一個後果，就是你看我囤房稅我做了，可是沒有用，所以這條路是錯的，就變成這個樣子，就變成無效論。

再加上市府提案的版本到了地方議會之候，全台灣的經驗全部都是繼續送、繼續加碼，應該說，用減碼可能會更精準一點。比方說，台南市的版本現在是非自住一戶是1.5%，2-3戶就是剛剛簡報裡的這一套。但是原本台南市財政局提出的版本是，5戶以下都是2.4%，6戶以上是3.6%。最後台南市通過的版本其實影響到的人，跟一開始最早的

版本比起來，他弱化了 96.6%，就是有 96.6% 的人課到的最後通過的稅，是低於原本市府提案的版本的。

這一件事情其實在各地方政府都有，2019 年台南市就想調過一次，但是直接被三黨聯合退回。新竹市政府曾經要把非自住住宅費率把他調低，兩個議員憤而辭職。新北市政府在選舉之前，硬是把過去的 2.4% 調回 1.5%。這一件事情其實在議會都有很多很多的案例，所以如果財政局或是市府部門提出的版本是過於保守，進到議會之後絕對只會變得更糟，而不是變得更好。

剛剛台南市一戶一人其實是指非自住，現在自住的標準是夫妻未成年子女全國 3 戶以內。所以這邊非自住的一戶或非自住的 2 戶，我們可以算有例外，大致上可以理解為第 4 間或第 5 間的房子，而不是一般人想像的第 1 間或是第 2 間。

我這邊具體提個建議，第一個，我建議去參考台南市的經驗加入出租減稅的條款，像林議員于凱的版本裡面就有這一個。其實面臨到很多問題，只有成本的上升會不會轉嫁到租屋族身上？這是一個非常嚴重的問題。我們一概的主張就是多屋重稅，出租減稅這個原則。也就是說，空屋稅他很難稽徵跟分辨的困擾在，所以對我們來說，多屋族，我預設你的稅是重的，可是反過來你來跟我證明你的房屋是有出租的、是有使用的，我就把你的稅率降下去。

這一件事情在相當程度上可以抑制轉嫁的過程，因為你的房子根本沒有拿出來出租你轉嫁給誰？如果你的房子已經出租了，根本就課不到因為你出租了我就幫你減稅了，這樣就不會有轉嫁相關的問題。另外，繼承造成多重持分的問題，不管是在台南或是各縣市的版本都有討論過，我們都可以參考過去，已經做過差別稅率的這些縣市，他們的制度設計這些其實都有想過。

另外一個，最近台南過的時候面臨到民意或者是議員最大的挑戰，就是這一筆稅收來之後市府要做什麼用？就是市府到底是不是要宰人民一刀？你房子多就該死，我就要跟你課很多稅這個樣子嗎？這樣產生課稅正當性的問題，這個問題我覺得囤房稅在這個概念上面，他雖

然是房產稅的一部分，但是他在政策目的上面，我覺得他背後的意涵有一點點類似房地合一稅的概念。就是有一些稅是為了財政收入，我們收稅是為了花錢而去收了這個錢，但是有些稅收了太多是不好的。譬如說，像房地合一稅，因為房地合一稅我們知道是課大量的短期操作跟短期買賣。所以如果某一年的房地合一稅收了很多，那代表什麼？代表那一年的房市非常的火爆，房價漲的非常的高。

囤房稅其實也是一樣，對我們來說，我們不是要宰那些多房的大戶，不是說，你房子多就活該被課，我們要去明確的講說，這一筆錢市府要用在哪一個地方？就算你沒有辦法在自治條例裡面明確的指定，但是市府在這個部分必須要去做一個宣示。比方說，對我們來說，一直主張的就是取之於地產，用之於社宅。

我們蓋社會住宅的壓力很大、資金很缺乏，就是最近想要成立住宅基金，住宅基金很大的其中一塊，就是政府預算的直接撥付，這個撥付的錢從哪裡來？我們怎麼樣去找這一筆多的錢，是不是可以從房價上漲多屋的持有人？這一些超額的稅收裡面，可以挹注到裡面蓋社會住宅，對青年有幫助的這樣子的預算考量上面。

我覺得這樣子才有辦法說服市民說，為什麼你要去多收我這一筆錢？如果這一筆錢我們一樣進到大水庫，怎麼用的市民不知道？我覺得這就很容易造成更多的就是反彈。

講完了稅率我想提一下稅基，稅基也非常的重要，最快看稅基這一件事情，是這一個月要公布的公告地價，這個部分是地政局的業務。這 1、2 年國泰的房價指數從去年的第一季到今年的第三季，是漲 13.59%，國泰房價指數同樣的一個年份的區間也漲了 11.34%。可是這 2 年高雄的土地公告現值，高雄合計只漲了 1.08%，這意味著我們正常的交易價格跟我們的公告土地現值的漲幅，是遠遠落後市場上真正的漲幅，造成我們一直再講的稅基跟市價落差很大，可是現在看起來越來越大，市價漲的遠比你政府調的快。所以我也很期待今年的或是這一個月就要公布的，高雄市的公告地價到底會調幾%？這個是所有高雄市民都應該睜開眼睛看的。

就是陳市長其邁宣示說，我要宣示做囤房稅，囤房稅從草案到立法到通過還有好幾個月甚至半年、1年，但是最可以直接看到短期之內市府決心的，其實就是這個月馬上就要公布的公告地價。

就我所知，高雄市的地價評議委員會，其實大概約半數左右是市府的部會首長跟市長指派的，對，我記得是這個樣子，或許可以指證。其實市府他可以充分的在這個過程裡面去展現他的決心，向市民宣布打擊高房價是玩真的，地價的部分是非常明確快速的試金石。

另外，剛剛有報告說，高雄房屋標準單價的問題。高雄房屋標準單價上次調整是在103年。剛剛也說，相對於民國73年比是上漲了81%。達成100%的目標可能要在未來3次之內，也就是118年之前達成。我們比照台北市，台北市今年跟民國73年比他已經調了120%了，到了明年111年之後，會到114%，所以我們可以看到明年的台北市，他們跟73年時候房屋標準單價比已經漲了114%，而高雄市要達到100%的目標定在118年。我在想這其實是不是有一點太慢了，我覺得這部分其實可試著以市場的熱度，未來要加速度去做考量、檢討說，有沒有可能讓這個速度變得更快一點？有沒有讓這個稅基合理化的速度再更快一步到位？我第一次發言到此為止。

主持人（黃議員捷）：

謝謝深根在這個領域的 OURs，謝謝廖研究員。接下來我們請台權會。
台灣人權促進會南部辦公室林主任彤：

大家好，非常感謝黃捷主席，今天邀請台權會來參加這個公聽會，在發言之前我我也要先說，其實囤房稅真的不是台權會非常專業的，我們在做居住權的部分比較多，還是著重於徵收和整體開發所造成的迫遷，比較是台權會所關心的議題。

在今天發言裡面，能給出的意見可能比較少，比較多的部分是提問。剛剛廷輝也有提到說，其實大家很擔心囤房稅可能會造成成本轉嫁到租屋族的身上。所以有沒有可能在制度的設計上面，出租的部分可以透過制度設計讓租金並不會轉嫁到租金上面。

其實也要說，以一個實際在高雄租屋的人來講，因為我是在高雄讀

書在高雄工作，我一直都在高雄租屋。我覺得要實際上跟房東講好，我們這些房客是可以報稅的，這件事情在實務上我覺得還是滿難的，所以不曉得在租金上面，有沒有辦法透過制度設計？讓房東可以好好的被課徵所得稅的部分。

其他的問題，也包含比較多是要問社會住宅的部分。社會住宅，高雄說要蓋 2,800 戶，中央內政部這邊會有 7,200 戶。已經蓋好的，我知道就是大統，前金的警察宿舍這個部分。當初的申請率、申請人有多少？平均等待的時間有多長？以及他們中籤率到底有多高？我覺得這應該都是討論社會住宅政策的時候，應該要一併提出來的數字，除了剛才有說還要補充的租金，我覺得這幾個比較重要的中籤率跟等待時間其實也都滿重要的。

我覺得這其實反應高雄到底有多少社會住宅的需求？其實我也滿好奇包租代管的使用率到底有多高？有多少人在做申請？平均減免的相關金額大概是多少？比較好奇的應該是這幾個問題。

我其實也同意收入的部分是滿重要的，因為以一個在高雄工作的新鮮人來講，買房子這件事情真的是非常遙遠，沒有辦法觸及的目標。這個根據高雄市自己主計處的統計，2019 年的平均月收入，我沒有看錯數字的話，應該是三萬一千兩百多塊這樣。全國我最近的只找到 2019 的資料，以行政院主計總處統計來看，2021 年 10 月份全國的平均收入是五萬多元。我覺得這個統計的基礎上面可能有一點點落差，我不是很確定，這個落差怎麼會到這麼多。如果是根據一個不是官方的數字，是台灣薪資地圖的統計來看，2021 年高雄市的平均收入是三萬兩千多元，全台灣的平均是三萬四千多元，其實高雄市低於全國平均值兩千多元，但他不是用中位數在算。

我覺得低薪的問題，多多少少還是在青年居住正義上面比較值得多關注的點，即便高雄市的租金跟房價平均起來一定沒有台北那麼高，但是我們跟台北，或是跟新竹實際上平均收入是有差距的狀況下，還是得看實際上租金的占比到底都占大家的收入多少？才有辦法評斷高雄的房價對青年來講是不是比較高的負擔？

因為我這幾天在準備的時候，一直覺得這些資料都太難找了，所以我才說，今天提出來的問題是比較多的，可能在囤房稅上面沒有辦法給一些很具體的建議。但是以台權會關注的角度來講，其實剛剛前面有提到一些是可能鼓勵公辦都更的部分，但我們其實要說，公辦都更上面我們認為制度設計上面，有的時候是會造成一些迫遷的情況出現。

其實在都更上面或者是市地重劃的部分，最常受到影響的都還是比較高風險的族群，因為這些人多半都還是租戶，或者是可負擔的風險本來就比較低，因為他們可能受到就學、就業，搬家對於這些弱勢族群來講，有的衝擊相對於我們這種中產階級來講是比較嚴重的。

所以我必要說，高雄在進行相關的開發或是都市更新的時候，都還是要考量到這樣的開發會不會對既有的弱勢族群造成影響？我們還是需要進行一定程度的社會影響評估，才有辦法一邊實踐青年居住正義，我們同時還是要顧及到這些弱勢族群原本居住的狀況，大概是這樣子，謝謝。

主持人（黃議員捷）：

謝謝台權會的發言。接下來請公督盟陳副理事長銘彬，謝謝。

高雄市公民監督公僕聯盟陳副理事長銘彬：

大家好，我這邊有幾點的思考，第一個，我先呼應剛剛學者所講的建議說，有關社會住宅這個部分，我想我們擴張到 1 萬戶，未來要再繼續擴張，在財政的支撐上確實是一個大問題，所以我呼籲學者。

我先前私下跟陳市長聊天的時候，其實他就跟我講說他要在西青埔站蓋社會住宅，他的做法是怎麼樣？我當然一直在提醒他，蓋社會住宅不僅僅是政見承諾的問題，他還牽涉到居住正義問題。

問題是，高雄市財政的本身，尤其在這幾年因為交通建設這方面財政擴張的支出，其實是非常的嚴重，是一個很大的挑戰。我們稅收收入來講其實沒有辦法像支出那麼快速的成長。我一直提醒他，可能還有其他的方法，剛才學者講的那一點其實我有私下跟他談過。

我建議像台積電這些業者他們本身財大，善盡社會責任他們提供給

他們員工的宿舍是什麼？這些其實都應該要去做，只是可能他沒有土地，市府在這方面就幫忙做解決，我覺得這是一個很好的事情。

我想這個也是牽涉到我們的財政，未來在擴張上面臨挑戰的問題。不可能社會住宅不斷的在那個…。當然在公寓出租跟怎麼樣讓公寓出租的量可以增加？在減稅方面可能還要再去思考，到底這個誘因夠不夠？當然還有其他的配套措施，促使這些擁有很多戶數的人，他願意釋放出來做公寓出租的這一塊。

另外，我要再提醒的第二個，我們看到現在的半導體高科技、高產值、高價值的業者進來，對高雄未來在就業或者甚至稅收上面他會有幫助，不過大家都知道他引發的負面，就是所謂的房市的上漲增加的非常快，當然不只這邊包括亞洲新灣區等等。從以前不值錢的土地，現在變成1坪要三十幾萬，這是一件很可怕的事情。

我想大家可能會注意到，以竹北為例，竹北就是有很多科技新貴在那邊，大家都知道科技新貴就是薪資高，薪資高就帶動地方上的房價跟物價。有一些年輕人去那邊薪資不一定是那麼高的時候，在那邊生活上來講是一個很大的挑戰。

所以要在竹北買房子，你可以看到竹北的空屋率是非常高的，非常非常高，因為這些科技新貴房子一出來預售屋，可能一買2-3戶都有，在他們的手上可能就好幾戶。所以我想囤房稅的實施事實上確實有他的必要，尤其是現在橋頭的空屋還滿高的，在高雄搞不好應該是最高的，就我的印象中。

因應未來台積電這些高科技產業進來之後，當然會帶動一些年輕人進來，但是對於房價這一方面的預設而言，市府這邊很重要的一點，我覺得要去預設那邊不要像竹北，變成晚上看幾乎有一大片沒有人住，確實是這樣，因為我女兒跟女婿就在那邊買房子就很辛苦。所以在這邊提醒，所以我滿支持囤房稅這個稅率來講，他採用差別稅率甚至是一個累進稅率。

另外有一點，就是第三點，我必須要談的就是說，地價稅的這個問題，剛才 OURs 有提到地價稅，現在大概要山林標準一致嗎？現在應該

要去討論了。

我印象非常深刻在 105 年的時候高敦木就喊了，包括前市議員蕭永達跟我們談合作、談地價稅調升的問題，因為 105 年要調，當初調了，調了百分之三十幾，隔年就掉下來，為什麼？因為民意代表幾乎都在反對。當時我們要請民意代表來支持、來連署的時候，很多民意代表，啊！啊！啊！的就過去了。議會沒有幾個人敢跳出來說要調高地價稅，但是我們的數據分析都非常精準。

調高地價稅其實是那些擁有土地的那一些人，那些大地主跟建商他付出的稅賦大概占 8 成以上，我想我講的應該沒有錯，占 8 成以上。大部分的人自助型的調高不多，當然引發了一些特例的問題。我記得市府當時有開一個公聽會，全場的都反對調高只有一個人贊成，那個人就是我，很有趣的現象，當時是陳副市長金德主持的，我當場就很不高興。我說地價稅事實上來講跟市價其實差別太大了，真的差太大了。土地增值稅還接近市價將近 90%，但是地價稅差距還是太遠，難怪我持有成本太低就增加了炒做的可能性。

所以地價稅的調高，他可能要更細膩的，當初反彈的我們都知道有一些區域他不一定是均衡的開發。譬如說，鼓山區也許舊部落有什麼？你這個地段沒有分得很細膩的話，搞不好那一些低收入戶就中槍，他當然就會反彈，其實他增加大概一千多元。不過一千多元對一些人來講，他覺得他的負擔就增加很大，就會去找民意代表，民意代表就會反彈就壓過來，隔年就調了。

我看我們明年的總預算的編列，土地稅是降的對不對？本來今年編了 210 億收入，但是明年編了 206 億，我印象沒有記錯的話，反而是調降的。

我不曉得市府這邊大概是想準備再調降、檢討地價稅的時候，不要再把地價稅調降，就我們講這個是不對的。其實地價稅在市府的稅收裡面來講是非重要的一個稅，他也應該是第一個、第二個的稅收，自籌財源裡面的稅收。

我常常開玩笑，高雄市是圖利建商的快樂天堂，這是不對的，我想

呼應剛才 OURs 這邊講，地價稅這個部分真的要認真的去看待。對於那些持有成本太低來講，其實會鼓勵炒作房地產，這是我的看法。

主持人（黃議員捷）：

謝謝陳副理事長銘彬，我們先請局處作第一輪的回應，大家就是限制在 3 分鐘內。等一下大家再進行第二輪的討論，先請財政局。

高雄市政府財政局陳局長勇勝：

謝謝主席，我先謝謝 6 位專業還有教授的建議，我想我快速的說明，因為畢竟在座的 6 位很精闢的分析，我想我也不要用統整的方式，我尊重每一位教授跟學者。

我很快地，譬如說，剛剛廖教授講的，整個偏鄉地區的部分，應該回過來說，整個高雄市，在整個制度設計上面來講。該排除的，譬如，住宅法、租令法、包租代管的這些公寓出租以及所謂的繼承、共同共有的，我們能夠排除的，我想細節我不講但是能夠 for 高雄的特色的，我們會一併考量，而且考量我們絕對會用最高雄、最 for 地區性的部分我們會去考量，這是第一個部分。

第二個部分，持有稅偏低的部分，我想整體來講，當然你如果符合某一個稅目來講，他確實是持有稅偏低，我覺得廖教授也講得很好。但是整體而言到底持有稅是偏低或其他各稅目來講，不管國地稅來講到底他是偏低還是偏高，我覺得社會學者有不同的見解。這是第一個針對廖教授的說明。

第二個，張教授的部分。他提到的部分整體來講，剛剛我提到包租代管的部分，這個稅率我們維持現行的 1.5%，概念就是說，第一個我們對於願意把房屋釋出來出租的，我們當然稅率會給他特別的考量。

另外，在坪數的考量上，教授也提到了一個部分，確實是一個很好的議題，但是，但是從整個全國的實施制度來講。我們一個好的稅制就是除了稅收放最後面，稽徵成本要排第一個。

再來，我們公益性要排最前面。所以整體來講，技術上能不能夠做得到？他對於所有的納稅人他是不是最容易了解的？這是要去考量的。所以坪數的大小確實每一個縣市都會面臨這的問題，但是他的方便

性，回過來下一位賴教授講的到底是從價、從量，這個確實是一個議題，但是從房屋稅稽徵簡便來講，他就會走到剛剛講得從屋子的多戶數去做判斷。

回到賴教授剛剛講很多的部分，確實從整個6位委員這樣子的想法、學者的想法，每一個人的角度都不一樣，但是方向都一致，讓年輕人如何能夠買得起房子？能夠租到好的房子？這是居住正義第一高前提要重視的。但是在於經濟產業的發展跟年輕族群的居住正義兩者怎麼去衡平？其實這就是最重要的觀點。

譬如，73年台北跟高雄兩個房價是一致的，經過了多年之後，你看目前高雄的房價，當然以年輕學子會認為說，一樣買不起，但是這是一個趨勢。所以剛剛賴老師剛剛講的，經濟以及年輕人的居住怎麼去衡平確實是一個問題？這個就做衡平。

再來，課的目的到底要做什麼？當然課的目的第一個，回過頭來課稅是一個手段，課來稅收的部分到底怎麼去運用？所以回到剛剛 OURs 廖研究員的部分，我們希望回過頭來他能夠用在真正所謂的租金補貼，或者其他的各方面的應用上面。對年輕人的租屋族或者補貼的部分能夠落實，我想這個是我們的一個理想、一個方式。

再來，賴老師還有提到一個部分就是整個社會住宅的維護成本，又恢復剛剛陳副理事長講的一樣，我們的社會住宅後續當然整個建造會影響到我的財政負擔，那也回過頭來，我想歷年來的市長沒有像市長這樣，因為社會住宅坦白講在任何一个區塊蓋，我想各位學者應該都知道或者委員都知道，當地地區對於社會住宅會不會影響當地的房價種種很多的考量，但是這個必須是要做的，譬如在亞灣，你推一個社會住宅，地區的民眾怎麼想法？年輕人怎麼想法？所以一定會有正反兩面或不同的聲音，但是市長毅然決然就是要推1萬500戶，這是很不容易的，歷任市長沒有一個敢推這麼多社會住宅。

當然財政會不會影響？我跟陳副理事長講一定會影響，但是我覺得這就是對於整個社會，第一個，你如果都不推，年輕人就不來；第二個，我們可以透過很多的，譬如我們現在正在做的，財政的部分是有

收有支，就是說我開源的方式是從哪邊來去彌補這邊我當然財政會付出的，譬如說我們現在很多的重大軌道建設，這個每年如果編起來，4條重大軌道將近花了 2,000 多億元的支出，但是相對地譬如我們現在的招商，譬如我們現在的聯開。高雄的捷運，我大概提一個話題，高雄的捷運長期以來就是沒有所謂聯開的概念，聯開其實很重要，會讓我們年輕人在共構的主體上面，才能夠住在離捷運比較近；未來採分潤的概念，我們市府能夠分回比較好的一些公共設施，我們可以拿來做公托、公幼、老人居住比較好的一個環境，我想這就是我們整個財政挹注的收入回過頭來社會住宅這方面比較重大負擔的財政支出，我想是這個部分。

再來，剛廖研究員他提的有些部分。第一個，我相信我們的版本當然我們一直在審慎思考，在整個還沒確定之前，我們沒辦法跟各位講太多，但是一個原則，我們的幅度以目前來講，各位有些關切的是不是分得很細？分得很細的情況在稽徵技術上面、民眾和外界的解讀上面其實很容易搞亂，也就是說剛剛廖研究員提到的，我們的戶數到底持有是什麼情況？我再強調一次，就是說目前各縣市有實施囤房稅的，1 戶是基本上本人、配偶、未成年子女已經有 3 戶的前提之下，回過頭來我們要課的基本上來講是他家庭有第 4 戶的，我這樣講，這是一個很重要的概念，不然你會認為說持有 1 個自住，1 戶就要課稅，不是這個樣子，而是本人、配偶、未成年子女，如果他是已成年子女其實是從 3 戶再往上起跳，所以台南通過的版本，1 戶以上課 1.5% 其實是沒動的，如果以這個概念來講，高雄跟台南的分佈情況有一點雷同，如果 1 戶回過來還是 1.5%，我相信就像各位想的影響力道會不足，所以我跟各位報告，我們絕對會讓市長一直在講的，推囤房稅絕對不是玩假的，各位請放心，絕對不是玩假的，我們也會重視整個產業的衡平，這個是前提。

再來就是標單的部分，剛才提到的標單，標準單價的部分，3 年賦予我們要去調達到百分之百，當然我們在民國 103 年已經調整 81%，後續的部分，我們能夠期程加快腳步當然會加快腳步。

再來就是台權的陳副理事長重視的這個部分，有關於整個，還有一個，房價負擔比、所得比的部分，我想在六都裡面我們的房價所得比、房價負擔比，回應到賴教授的部分，簡單來講我們還是相對比其他縣市是買得起房子的，我想概念是這個樣子。

整體來講，我綜整 6 位先進的意見，我想對於我們後續推動囤房稅是給我們很多的面向讓我們去思考，我們會儘快端出版本，也跟議員報告，反正市長的期程絕對就是年底之前絕對送議會，我想這個是我們要去落實的。至於說沒有提到的、不夠的部分，我想我們其他局處都在這邊，也可以請他們做補充，以上，謝謝。

主持人（黃議員捷）：

謝謝。稅捐處要補充嗎？還是可以說明？

高雄市政府稅捐稽徵處黃處長惠玲：

剛剛各位的問題，我們局長都已經很詳細的回應，有關於公督盟剛剛針對我們稅捐處明年度地價稅的編列為什麼反而會降低，我在這裡做一個說明。

明年度地價稅的預算，我們是少編 1 億元沒錯，可是那個是因為水利局現在變成公家機關，所以他的土地是免稅，他 1 年的地價稅就有 1.4 億元了，所以我們少編 1 億元是有依據的。另外，像台糖或者是中油他們提供很多土地來讓我們做公用，譬如說典寶溪，他提出來讓我們去做蓄洪池，這個部分你也不可能再跟他課地價稅，所以加一加，就是公營事業提供出來給市政府去做公共建設的部分，大概少了 1 億多元的地價稅，所以綜合以上，地價稅並沒有減少，以上說明。

主持人（黃議員捷）：

謝謝。有要補充的嗎？地政局。

高雄市政府地政局沈專門委員秀珍：

地政局這邊報告，關於剛剛陳副理事長跟廖研究員都有去提到公告地價的問題。現在公告地價是 2 年調整 1 次，確實在是在明年 1 月 1 日我們要重新去調整公告地價。至於明年要怎麼調整？那也是要到年底之前經過高雄市地評會通過，我們才會知道調幅確實是多少。關於

地評會的成員，目前高雄市的成員是 15 位，府內代表有 6 位，其他的 9 位，我們都是外聘的，關於一些估價師、地政，還有法律、都市計畫各方面的學者專家，在會上大家去考慮各個區域、各個區段不同的發展程度，我們會針對這個去做最適切的公告地價調整，以上報告。

主持人（黃議員捷）：

謝謝。都發局呢？

高雄市政府都市發展局翁處長浩建：

都發局這邊針對剛剛主席，以及各位專家學者的提問在這邊做一個回應。首先針對社會住宅租期的部分，目前依照高雄市社會住宅出租辦法，一般戶的話就是 1 次租期 3 年，但是可以續租 1 次，所以 3 加 3 等於 6 年，但是如果是屬於弱勢戶（社會或經濟弱勢者），租期是 6 年，可以再續租 1 次，所以 6 加 6 是 12 年。

對於租期的部分，我們內部也有在討論，因為在實務上我們遇到了一個狀況，剛也有提到大同社宅，所以我就以大同社宅為例來思考，就是說因為大同社宅總共 48 戶，其中提供 16 戶是給年長者，年長者的部分是由社會局的長青中心委託民間的弘道基金會來經營，事實上也看到一個現象，因為我們人口老齡化，假如說這 65 歲以上的老人來住社會住宅，我們給他 12 年的租期，他住滿之後就變成 77 歲了，你叫他離開，他要到外面去租房子的困難度會更高，所以對於有一些特殊狀況的，其實我們有考慮要把租期再拉長。

再來就有關價格的部分，這個也是依照目前的辦法，我們是去參考社會住宅所在地區的當地租賃市場行情，我們會去抓大概差不多 8 折左右，譬如說也是以剛剛大同社宅為例，我們去評估，因為他的房型是 2 房型，坪數 14 坪，參考市價約將近 1 萬元，所以後來我們的租金就訂在 7,500 元，單一價，含管理的成本都在裡面就是 7,500 元，我們大概是用這種方式去做評估。

剛剛人權促進會這邊他們也滿關心大同社宅中籤率的情形，我大概跟大家報告一下。剛剛有提到我們提供給青年家庭，因為當時候政策的走向就是提供 16 戶給年長者，2 戶給警消，剩下的 30 戶就是提供給

青年家庭。青年家庭來申請的大概差不多 300 戶，300 分之 30，所以中籤率大概十分之一。我們聽說台北的中籤率也差不多十分之一，所以看起來申請還是滿踴躍的，現在的狀況是還滿踴躍的。

另外剛剛其實我們都有提到住宅政策除了社會住宅之外，其實還有社會住宅的包租代管跟租金補貼，我也一併在這邊做說明。社會住宅除了由政府興辦也有一些缺點，就是說地點是沒有彈性的，在哪邊蓋就是你要租就只能租到這個地方來，你的工作、你的就學如果離這個地方很遠，那麼運輸成本就是要你自己負擔。如果我們換一種方式，就是說民間有許多的空餘屋，我們政府鼓勵民間的租賃業者把空餘屋釋放出來，轉做社會住宅，也就是說這個租金，我們也是抓市場行情的八折，另外我們也給房東跟房客一些稅務或者租金補貼方面的優惠的話，也同樣等於說他也享受到政府對他的居住協助，這就是社會住宅包租代管的概念。這個部分，我們從民國 107 年執行到現在已經進入第三期，目前的媒合戶數總共是 1,500 戶，房東是享有所得稅、地價稅跟房屋稅的一些優惠，房客的部分則享有租金的補助。租金補助，我們主要是針對這些弱勢的，就是在住宅法裡面這 13 個社會或經濟弱勢的族群，我們給予 22.5%到 40 幾%的補助額度。相對來講比政府興辦的社會住宅比較有多一點的彈性，他的租期當然我們也是 3 加 3，但是如果房東願意繼續讓他住，而且這個計畫繼續延續下去的話，他的租期還是可以繼續延續，所以譬如我們第一期的住戶有的後來就轉做到我們的第三期繼續下去這樣子。

另外也跟大家補充一下租金補貼的部分，高雄市從民國 109 年跟 110 年目前每年的計劃戶數是 1 萬 6,381 戶，經費的部分是中央提供 80%，我們地方 20%，相對來講我們地方的負擔會少一點，不過可以照顧到的民眾會比較多一點。租金補貼其實有一個好處，就是說比較靈活，比較有彈性，而且因為是現金的補貼，所以對人民來講也比較有感。

我大概報告一下，就是剛剛有提到說我們計劃戶數是 1 萬 6,381 戶，他是分成 2 次的受理，第一次是在今年 8 月，第二次是在明年 2 月。今年 8 月所受理的，目前申請戶數總共是 1 萬 9,300 多戶，其實已經

超過我們所定的計劃戶數，目前還在審核中，我們預計年底可以把所有符合資格的辦理核定，儘量都趕在今年年底能夠發給這些核定戶房租的補貼款。

再跟大家補充一下，租金補貼從今年開始內政部把我們高雄的補貼金額去做 6 個等級，他是考慮到高雄市其實幅員很大，有比較靠近市中心區的，但是也有比較偏遠的，另外除了地點的考量之外，他也考量到不同家戶的組成其實對租金負擔的程度也不一樣，所以區域的區別除了像高雄的田寮、杉林、甲仙、六龜，以及原鄉的地方，他的補貼金額是比較低，因為他負擔也比較低。其他的地區大概分成三級，第一級就是針對低收、中低收的，家庭成員有扶養親屬 2 人、3 人以上的，所以他補貼的金額每個月補貼額度最高就是 4,000 元；另外第二級跟第三級，第二級是 3,600 元，第三級是針對未滿 40 歲的年輕人，單身只有一個人的是 2,200 元。他是有這樣的分級，這樣比較能夠拉近實際負擔的能力。我大概就這幾個部分先做這樣的報告。

主持人（黃議員捷）：

謝謝。法制局，需要嗎？不用，好。我們第一輪的回應先到這邊，在座的各位委員有沒有要補充的？

OURs 都市改革組織特聘研究員廖廷輝：

感謝局長很詳細地去講高雄市的整個制度，因為我知道下禮拜一吳議員也還有一場關於社會住宅的公聽會，今天是囤房稅的，問題在到時候我們再有比較細緻的對話跟討論，今天這部分我就不特別地去專注。

我在這邊稍微補充幾點，第一點是囤房稅剛剛有提到整個經濟發展跟居住正義之間的拉扯，但是其實在某些層面上面不完全是我們想像中如此零和或是拉鋸的狀況，比方說因為像我們的囤房稅其實希望的是要求多屋者去把房屋釋出使用，所以我們會有出租減稅的設計在。其實我們的政策目標是希望這些房產資源不要囤積在那邊放著浪費，你要嘛就拿出來租、拿出來使用，所以囤房稅這件事情對我們的租屋市場相當程度上是會有幫助的，比方說像我們今年年初的時候在台北

有辦了一個所謂的「天龍房屋」系列活動，我們就蒐集了全台灣各種不好的租屋跟購屋的案例，以比較幽默諷刺的方式用海報去呈現出來。

其中有一個案例就來自於高雄，他的廚房被隔成 1 個隔間，非常狹窄的地方就拿出來出租。為什麼會有這樣的狀況？一定程度上是因為租屋市場整個分布跟供給會允許這樣的物件出現在市場上面，還租得掉。為什麼會有人想要連廚房或陽台都出租，還都會有人要去租？那就是因為在那附近要嘛是最便宜的，要嘛是更方便的，其他沒有類似的、更好的物件存在，所以才會去選擇，應該沒有人天生就是喜歡住在陽台，不會有這種事情。

囤房稅如果可以去達成房產釋出的功能，對於租屋市場、對於青年租屋的負擔都是一定程度上有下降的。對於很多移居來高雄工作的人來說，其實大家也不是一來就買房，可能租幾年，工作幾年才會決定要不要在這個地方落地生根。如果這個地方的租屋市場是友善的，對於高雄市整體的發展可能是非常有利的狀況，為什麼現在很多南部的青年不想上去台北工作？因為你一上去看那個租屋市場，連待都不願意待，你覺得進入那個城市的門檻非常高，會有一個這樣的狀況。

對於像是剛剛局長提到的包租代管這件事情，也是有一定的促進作用的，就像我之前在新北市跟這些長官們開會，其中有一個長官說了一個故事，他說他們有一次辦包租代管的說明會只有 1 個房東來，一群長官就圍著這個房東說服，後來那個房東很感動的說你們做的是好事，我願意租給你們，然後把這件事情當作很驕傲的事情在講，可是我聽到只覺得很可悲，如果這個政策這麼好，為什麼只有 1 個人來，你們一群人圍著他去做這件事情？其實是因為台灣的租屋市場長期就是處在一個非常地下化、黑市化的狀況，很多房子明明就是出租的，他就報自用。這件事情不只是高雄，全台灣都是這個樣子。

如果囤房稅可以讓這些人的租屋事實是露出來的，他勢必想要拿出來出租，這件事情是不是對於包租代管的數量或是品質來說，也都會有一定程度的上升？對都發局來說，當然也是一件好事，也包括剛提

到的社會住宅，社會住宅現在只能住 3 加 3、6 加 6，但是住完之後，他還是要面對高房價的問題，就是香港那邊講置業階梯的問題。我們在說住社會住宅、存錢買房子，以台北來說，你住 6 年（72 個月），1 個月算你省下 1 萬元，72 萬元，在台北市買 1 坪，新北市買 2 坪，沒有用。

社會住宅的興辦，同樣地我們還是要去面對到他離開社會住宅之後，他年紀比較大了，換比較有錢的工作，存一筆錢之後，這個地方的房價不可以追過他存錢或是換工作漲薪水的速度，這個才是非常關鍵的，不是好像有了社會住宅就好，其實我們的房價重點就是要在還將漲未漲之際就必須要抑制住，當真的漲起來的時候，你再打擊不只是會影響到很多人的切身利益，對銀行來說，他的授信風險等等的也會有非常大的衝擊，所以不是房價高漲之後，我們再去做這些改革，不是，是要正在漲、剛開始漲、將漲未漲之際就要去做這樣的事情，才會有具體的作用存在。我大概補充到這樣，謝謝。

主持人（黃議員捷）：

3 位老師有沒有要補充一下？因為我們還是希望接下來市府針對囤房稅的規劃可以秉持你們 3 個原則，就是自住房屋不受影響、居住正義的精神有在裡面、不會造成房東轉嫁給房客這 3 個原則。針對這 3 個原則，3 位老師要不要給一些具體的建議？

國立高雄科技大學科技法律研究所廖教授欽福：

我補充一點，我們還有另一個條件就是社會救助，如果我們去調高稅基那個部分，這邊依照社會救助法第 4 條第 4 款，就是我們有一個家庭財產的不動產計算，可以參酌第 5 條之 2 那邊把一些不動產會排除。

這邊可能也有一個就是我們去拉高的時候，還是要去關懷弱勢。我們先處理掉第一線，就是說你只有 1 戶的；還有另外一個可能是地價稅的問題，我覺得那一塊可以去思考；另外，我自己長期做財政收支劃分法，各位可以理解，財政收支劃分法已經角力很多年其實都沒有去修正，草案在立法院放非常久。地方要自立自強，我覺得如果我們

要從收入跟支出整個地方的財政來看，的確剛剛我們先進提到的沒有錯，就是說你承辦還是要去精算，我覺得還是要精算，因為我們可能要分清楚社會住宅應該不是社會救助，但我們會有給他一個是中低收入戶先進來住，這個是沒有錯的，但是他還是應該要有成本的概念，因為財政局長是很辛苦，要顧收跟支，這是一個，就是說你的錢進來。當然我剛才提到說事實上也可以去考量我們第二稅——房屋稅，這是固有的地方稅，以前還有營業稅，被中央修法拿走。這個地方，我們高雄市去考量整個財政的規模，我想這個可以看。

另外，我們剛才有提到那個錢要不要去做一個運用等等？不過以現在的制度是統收統支，就是大水庫，真的是放進去統支，除非是指定用途稅或是目的稅，否則的話其實是比較不太容易，譬如說我們都有很多特別公課，這些環境稅可能可以，可是也許可以在政策上面，剛講的，做一些宣示，但是制度上面可能不太容易，以上是我一些粗淺的想法補充，謝謝。

主持人（黃議員捷）：

謝謝，廖老師。張老師，要不要補充一下？

國立高雄大學法律學系張助理教授鈺光：

謝謝主席。我想本來議題要談到有關路線地段等級調整率那個部分，因為其實我不太曉得，大概之前我印象好像跟公督盟的…，反正之前我們有一次是到一個電台，那時候是因為高雄市地價稅的調漲。地價稅因為調漲比較多之後，好像有一些還用什麼刷卡跟分期付款的那個部分。基本上有關房屋稅跟地價稅大概都會考慮到一個因素就是有關路段，就是路線地段，因為在房屋稅條例第11條，要比較各該不同地段的房屋買賣價格，要去扣除有關的地價，其實大概都會使用到路段或區段的因素，所以這個部分好像後續也不曉得是不是有一些相關調整的部分？其實我對這個部分是有點關心。

另外就呼應到原來廖老師所提的，基本上當然我們今天談的是所謂的居住正義，但是事實上就繳稅這件事是對人民財產權某種程度的拿一部分出來，因此也要考慮到有關的租稅正義，這之間怎麼去設計到

平衡？就是說應該課到是那些應該要被課的，這個部分就是怎麼在技術上？也非常期待後續的部分，市府這邊有一些比較具體的做法，以上，謝謝。

主持人（黃議員捷）：

謝謝。賴老師呢？

國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：

因為時間關係簡單說，我想今天談的 2 個議題大概就市府的立場來說，青年的部分，居住正義、社會住宅這個議題如同剛剛廖研究員說下禮拜你們有另外一個討論議題，所以大概就不需要在這裡著磨。延長租約的期限其實是目前各縣市政府最頭痛的問題，所以應該把焦點拉回到那地方。囤房稅或是房屋稅，這是兩件事情，所以應該分開來看，只是我覺得高雄市民大概不會去理解那麼多，這個有待你們宣傳，至於剛廖研究員所提到的國泰房屋的物價指數，我想我必須要強調，那畢竟是一個民間計算的基準，還是要回到我們國家的地價指數，或是回到我們國家所公布的房貸負擔率、房價所得比這個議題上面會比較清楚聚焦，特別是我要講一下，可能在座的除了稅捐單位他們大概很清楚，我們國家跟很多的國家非常不一樣是我們把房屋稅、地價稅切割，我們不是課徵房地產稅的國家，這是非常不一樣的制度，目前全球沒有幾個國家是這樣做的，因為我們國家這樣做，所以有時候我們在處理一些議案跟政策的時候會混淆，以上說明，謝謝。

主持人（黃議員捷）：

謝謝賴老師。最後還有幾分鐘，我們要不要請同學們發表一下？因為你們應該是最需要了解，你們可以講一下你們的心聲，最後你們要不要各講幾句話？讓同學們講一下你們的心聲，因為局處長都在這邊，我是覺得讓局處長也知道我們年輕人的心聲是最實在，最直接的。

國立高雄科技大學財務金融學院呂博士生珍珍：

各位長官、議員，大家好。我是高雄科技大學財務金融學院，我是候選人。針對剛剛研考會提的幾個數據，我引起很大的關注。他講到空屋的問題，剛才我又看到幾個變項，包括屋齡、交通、操作跟人口

外移的問題，我看到一個非常亮點的地方就是三民區，我不曉得這個跟九如路、民族路交叉口的民族國宅有沒有相關性？假設有的話，因為我沒有看到比較細部的資訊，像這邊，五甲國宅也是，年度都滿久的。事實上在這個過程當中有可能考量到說譬如像城中城這樣的一個安全問題嗎？如果可能的話，在這個部分。

可能透過租稅這樣的工具，因為我們這邊有一個法治的工具叫做高雄市房屋稅徵收自治條例，那麼我們可不可以透過地方自治這樣的手段來加速都更？譬如說針對幾年以上就加重課稅，目的在促進都市更新的進程，有沒有可能？我提出這樣的一個想法。

主持人（黃議員捷）：

沒有房子的才可以發言。

國立高雄科技大學財務金融學院呂博士生珍珍：

所以你要從包租公、包租婆口袋裡面掏錢其實有一些困難度的，像我們基本上也會去閃這個部分。我想要說的是我們考量是什麼呢？資本利得跟收益的部分，我們要去平衡，也就是說如果你把持有稅弄得很高的時候，我們可能會考量的就是快買快賣。快買快賣其實有很多的做法，可是不方便說。因為陳局長是我以前台北市國稅局的同事，我們以前的想法就是抓賊的想法，可是我現在跳到業界，有一段時間會計師執業，到現在因為生病的關係把事務所弄掉，專心當職業學生，其實我們的心態是很大的不一樣。你在政府部門的時候，其實是考量什麼？考量是把人民都當賊，那麼你怎麼樣想辦法讓這些房東們（包租公、包租婆）願意把口袋裡面的房子拿出來租？這是很重要的一點。你們有沒有可能去做一下訪談，為什麼這些包租公、包租婆不願拿出來？這是非常重要的點。

另外一個部分的話，我覺得回應一下賴老師，企業社會責任的部分，現在經管會有提供一個叫做公司治理 3.0。台灣目前開始慢慢導入企業永續獎的評選，不好意思，小女不才，剛好是裡面評審委員其中的一員，當然我們是用匿名就去不一樣的派案。在這個過程當中，我覺得賴老師所提的直接釋出土地跟台積電談判是有機會的，因為在台灣企

業永續獎裡面，台電常年都是在 Top 等級，所以我覺得高雄市政府如果願意釋出土地的話，這個是非常可行的，而且你不要小看，政府做事都很沒效率，你把資源…。

主持人（黃議員捷）：

我們應該說局處很認真，不要這樣。

國立高雄科技大學財務金融學院呂博士生珍珍：

你把資源開放給民間，他會更有效率地去運作，舉例在北高雄楠梓地區是不是有一個楠梓加工出口區？楠梓加工出口區針對日月光就有提供宿舍用地，這個過程當中在員工宿舍管理的部分會比政府更有效，這是我個人簡單的一個觀點。

主持人（黃議員捷）：

謝謝。

國立高雄科技大學財務金融學院呂博士生珍珍：

不好意思，謝謝。

主持人（黃議員捷）：

感謝，我們可以訪談他，看怎麼從他口袋裡拿錢這樣子。其他 3 位同學要不要簡單分享一下？不好意思耽誤大家的時間，2 分鐘，好嗎？

國立高雄科技大學科技法律研究所劉碩士昊宇：

大家好，我是高科大科法所，現在碩二的學生，我就簡單講一下我們 3 個的想法。我們畢業的第一件事並不是居住的問題，其實我們會想說我們要去哪邊就業？依現在來說的話，我們有些同學他們的就業方式是第一個選擇北漂，第二個就選擇留在高雄。北漂的同學敢出去是因為他面試到的工作是電子工程師，這樣的大公司會提供所謂的宿舍，所以他敢出去，不會因為房價就畏懼這樣子。留在高雄的同學一樣會考量現實問題，他們會選擇直接住家裡，可能對於現況還是會害怕。這大概是我簡單的想法這樣子，也非常感謝大家的努力，謝謝大家。

主持人（黃議員捷）：

謝謝同學。對，我現在也是住家裡，也是北漂之後回來的，所以你

剛講的全部，我都符合。感謝在座各位局處、所有學者跟與會同仁今天的參與，我們有準備一點小點心，是鳳山在地的米糕跟春捲，希望大家在離開之前都可以吃一下，來感受一下鳳山在地的美食，感謝大家的出席，謝謝。