

學術論著

不動產特銷稅有效性之實證研究： 對短期交易與所得的衝擊

The Effectiveness of the Excise Tax on Real Estate Trades: Impact on Short-Term Trades and Income

屠美亞* 黃耀輝**

Mia Twu*, Yophy Huang**

摘 要

台灣房市供過於求，但是房價自2003年起持續上漲，原因之一是台灣不動產交易的稅負太輕，以致於投資人在房市短進短出；持有的稅負也偏低，造成民眾囤房囤地。特銷稅自2011年6月實施後，各界所關注的重點之一，即特銷稅是否抑制了房屋投資(投機)的需求，以及特銷稅的納稅人是否是屬於高所得或高財富者。本研究實證結果發現房市的短期交易確實增加投資人的所得與財富，而特銷稅的實施明顯減少了短期交易與其交易所得，對高短期交易頻率者影響尤其顯著，同時特銷稅的繳納者的所得與財富也相對較高，因此特銷稅確實有達到量能課稅的目的，但是由於特銷稅的閉鎖期只有兩年，一戶多屋者仍可延長持有期間規避稅負，相對地影響了特銷稅抑制房價的效果。

關鍵詞：特銷稅、不動產短期交易、所得、財富、量能課稅

ABSTRACT

In Taiwan, the housing price has been escalating quickly since 2003 in spite of there being an over-supply of housing. One of the main reasons for this phenomenon is the serious under-estimation of real estate prices by the government. This results in the taxes either on short-term trades or on holding real estate being very low. Since the inauguration of the new excise tax on short-term real estate trades in June 2011 by the Taiwan government, an inquiry has been made into the effectiveness of this new tax. This paper answers the question by examining the impact of the new tax on short-term real estate trades and income (or wealth). The empirical results show that, first, short-term real estate trades have significantly contributed to the income and wealth of their traders. Second, the new excise tax has significantly reduced short-term real estate trades and their gains, especially for high frequency traders. Third, those traders who are paying the new excise tax have higher income and are wealthier. This implies that the new excise tax complies with the principle of taxing based on the ability to pay. Finally, because the tax is applicable only to trades with a holding period of less than two years, wealthier traders have become better at prolonging their holding period to evade the tax. This has curtailed the effectiveness of the new excise tax.

Key words: excise tax, short-term trade, income, wealth, ability to pay

(本文於2013年11月7日收稿，2014年1月29日審查通過，實際出版日期2014年12月)

* 政治大學財務管理系教授，聯絡作者
Professor, Department of Finance, National Chengchi University, Taipei, Taiwan.
E-mail: twum@nccu.edu.tw

** 台北商業大學財政稅務系教授
Professor, Department of Public Finance & Tax Administration, Taipei University of Business, Taipei, Taiwan.
E-mail: yohuanghaka@gmail.com

一、前言

房屋在家計單位的消費支出和財富中占了最重要的地位。房屋除了為滿足人類基本的居住需要之外，也具有投資的功能，因此各國政府都以滿足人民住的基本需求為基本任務。當投資的需求排擠了自住的基本需求時，政府必需採取有關措施來保障基本的居住權利。

台灣的房市供過於求(註1)，但是長期以來由於不動產的稅制不夠健全，持有稅(房屋稅及地價稅)的稅基遠低於市價，有效稅率偏低於國際水準，造成民眾喜歡囤房囤地；且不動產移轉的稅負，因無法掌握實價，又房屋和土地之資本利得分開計課房屋交易所得稅和土地增值稅，越是短期的交易稅負越低，甚至漲價歸私，形成房市短進短出的現象。因此，房價在2003年SARS事件之後，呈現長期上漲的趨勢，尤其在世界金融風暴發生之後，各國採取貨幣寬鬆政策，利率壓至歷史新低水準，加上遺產及贈與稅在2009年1月開始大幅調降，以致於台灣的房價在2009年起更快速飆漲，造成中低收入及受薪階級買不起房子的恐慌，成為民怨之首。

因此，行政院在2011年4月推出健全房屋市場方案，並參考美國、新加坡、南韓及香港之立法體例，對不動產短期交易、高額消費貨物及勞務，課徵特種貨物及勞務稅。該條例順利獲得立法院審議通過，於100年5月4日公布，行政院核定自同年6月1日起施行。其中有關銷售不動產部分，針對短期買賣非供自住不動產課徵特種貨物及勞務稅，所有權人銷售持有期間在2年以內(含2年)在中華民國境內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地皆應依法繳納特種貨物及勞務稅，亦即，建屋及土地賣方在出售持有期間短於一年的標的物需按成交金額繳納15%的特銷稅，短於(包括)兩年則需繳納成交金額10%的稅額。不動產投資人若短期內的利潤未達這些標準者，進行相關的短期交易是無利可圖，以抑制短期投機炒作。

特銷稅實施以來，是否有效地抑制房價飆漲一直為各界所關注的焦點，而特銷稅的納稅人是否屬於財富或所得的優勢者也是眾所矚目的議題。初步觀察，特銷稅實施之後，不動產的交易量大幅降低(註2)，但是房價卻仍上漲(註3)，不免引起各界質疑特銷稅的效果。對特銷稅抱持正面看法者的觀點，認為不動產的買賣需要有相當的資金才可以進行，是有進入門檻的，通常只有所得與財富達一定水準者才有能力，因此透過對短期交易課稅，是可降低對房地產的投資需求，同時由於是對高所得與高財富的人課徵有關的稅負，可避免所得與財富分配不均情形的惡化；對特銷稅抱持負面意見者的看法，則認為特銷稅有兩年的閉鎖期，持有不動產長於這兩年的閉鎖期，就可避掉特銷稅，因此只有所得較低與財富較少，所謂「口袋」較淺者，才會必須在短期出售所持有的不動產，因此特銷稅不但無法達到抑制房價的目的，同時也無法達到量能課稅的目的，甚至可能劫貧濟富。為研究這項爭議，由於特銷稅的課徵對象是短期交易，本文針對特銷稅對短期交易的影響進行分析，探討房市短期交易對所得、財富的影響，從而瞭解特銷稅是否針對高所得與財富者課稅，發揮了「量能課稅」的精神。

依據租稅理論，對財產課稅的主要理由之一是能對不勞而獲的財產增值課以稅負，以彌補所得稅無法捕捉的問題，但是財產稅是否能得到使所得平均的經濟效益看法不一(利秀蘭，2012)，有主張其為累退效果者，也有主張具有累進效果者，最後尚有主張不涉及所得分配的原則者。由於台灣目前的稅制，無論是地價稅、房屋稅、土地增值稅與房屋交易所得稅都不能依照實價課徵，財產稅量能課稅的功能因此不彰，特銷稅針對不動產短期交易，依實際交

易價格課稅，理論上應可彌補我國租稅制度的缺失，透過抑制房地產的需求，幫助所得分配得平均，但是因有兩年閉鎖期的限制，是否真能抑制不動產的投資需求，進而達到量能課稅的原則，有待實證分析。

為研究特銷稅對短期交易與所得的影響，本文利用財政部財政資訊中心的綜合所得稅、契稅、房屋稅、特銷稅與全國財產總歸戶等資料進行有關的分析，實證結果顯示特銷稅的實施顯著的降低了不動產的短期交易，對高短期交易頻率者的影響幅度尤其大，同時也發現短期交易確實增加交易人的所得並造成財富的累積，特銷稅的課徵，其繳納者相對非繳納者有較高的所得與財富，這些結果支持特銷稅確實有「量能課稅」(改善所得分配)的功能，同時特銷稅的實施顯著的降低由短期交易所獲得的利得。但是本研究也發現特銷稅課徵使得一戶多屋者的短期交易降低幅度相對較大，因為特銷稅閉鎖期只有兩年，在持有的稅負和資金成本低的情形下，高財富者容易透過延長持有期限而規避，從而影響了量能課稅的效果。

本文的實證結果對財產交易稅的研究是有相當貢獻的，因為短期財產交易稅的有關文獻在國際是相當缺乏的，有關的文獻主要分佈於外匯市場，主張對短期的外匯投機課以交易稅，但是效果如何並無定論，加以外匯市場的流動性很高，且屬於全球性的互動影響，與不動產市場有相當的不同，因此對不動產交易課徵交易稅，其有效性是相當值得討論的。此次台灣政府採用全球少見的短期財產交易稅來抑制不動產市場的投機行為，其成效如何可提供未來有關政策的參考，也為本文主要的貢獻。

本文除了本節的前言外，第二節為文獻回顧，並提出有關的實證假說，第三節說明本文所使用的資料與研究的方法，第四節為統計研究的發現與迴歸分析結果，最後一節試就特銷稅對不動產短期交易與所得的影響提出一結論和政策建議。

二、文獻探討與有關假說

(一) 文獻探討

租稅理論方面對於經濟行為的分析，大多集中於課稅對勞動供給、儲蓄、風險性投資等行為的影響，理論上都是根據租稅改變相對價格而產生替代效果和所得效果。至於租稅對於不動產的影響，理論上則大多探討所得稅制對於購屋自住或出租的選擇有何影響，例如自住者的隱含房租所得因行政技術上無法課稅，因而促使民眾偏向購屋自住而不願將房屋出租(因為租金所得課徵所得稅)；或是探討所得稅或財產稅對於買房或承租的決策影響。至於財產稅的效果分析，一般都探討財產稅的轉嫁與歸宿，例如有三種見解，其中舊觀點認為財產稅效果等同於貨物稅，對土地課稅部分為累進，對房屋課稅則為累退；新觀點則認為財產稅等同於對全國的資本主課徵資本稅，因而認為財產稅是累進的；而受益者付費觀點則認為財產稅其實是受益者付費，課徵財產稅雖然會導致不動產價格下降，但財產稅稅收運用於提供公共財又有助於提高不動產價格，因而認為財產稅沒有累進與否的問題。

針對房市短進短出的投機交易行為課徵租稅的有關租稅文獻並不多見，這可能和大部分國家在稅制的設計尚屬合理有關。因為大多數國家的財產稅稅基接近市價，稅率也至少在1%，民眾持有稅負不輕，同時各國對於不動產買賣有關交易的課稅，會依身份、持有期間與金額(或棟數)而課以不同的稅率(黃耀輝等，2013)，通常對自住需求的本國人民與持有期間較

長者課以較低稅率，對房屋棟數愈多與金額愈高者課以較高稅率，因此不動產除了自住需求外，投資的需求相對較少；且財產交易的資本利得稅一般都和所得稅制接近，很少像我國的財產稅制和土地增值稅稅基偏低，甚為不公平合理的現象。因此，實務上很少國家針對房市的投資需求(或投機行為)課徵抑制性的特種銷售稅(註4)，理論上自然也缺乏相關的租稅文獻可資參考。對於奢侈品課稅雖然有部分文獻探討，但我國特銷稅對不動產課稅部分與奢侈品課稅屬於不同範疇，因此也無從參考。

但在外匯市場則有經濟學家提出特殊的交易稅以抑制投機的概念，最有名的就是Tobin稅(Tobin, 1978)。所謂的Tobin稅，是指對外匯現貨市場的短期交易課徵一定比例的交易稅，以控制外匯的波動；就如同對在過度有效率的國際貨幣市場的輪胎上灑上沙子。Tobin承認他的想法其實師承於凱因斯(J.M. Keynes)在他的「就業利率與貨幣的一般理論」書中曾提到的金融交易稅概念，而將之應用於外匯交易上。凱因斯的金融交易稅也就是因為1936年華爾街投資客過度投機的行為造成金融市場的波動，因此認為當時政府課徵移轉稅的政策最務實有效。Spahn(1995)認為Tobin所建議的交易稅並不可行，因為外匯市場上很難區分正常(為流動性)的交易或是投機性的交易。若是交易稅稅率太高，則會嚴重地妨礙金融運作而造成國際流動性問題，尤其當衍生性商品也一併課稅時更是如此；而若稅率太低，也許尚不至於對金融市場產生負面衝擊，但是也不足以抑制投機交易。因此Spahn建議課徵雙層稅率結構，一者針對平時匯率在一定區間內波動(appropriate exchange rate band)的外匯交易課徵低稅率的交易稅，加上在匯率超過一定區間的波動所課徵的高稅率高外匯附加稅(exchange surcharge at prohibitive rates)，則可望自動引導外匯市場的交易者從事安定交易的行為。Tobin稅和貨幣交易稅(currency transaction tax, CTT)或金融交易稅(financial transaction tax, FTT)國際上也有數例，例如2001年聯合國曾經提議課徵貨幣交易稅以穩定國際金融市場；2009年歐盟27國高峰會雖然遭到美國反對和IMF質疑，仍向IMF提議全球實施金融交易稅。

支持金融交易稅的經濟假設，主要是認為此種稅制可以減少報酬的波動性，可提高長期投資者的效用或匯率水準更可預測。此種稅制對於波動性的衝擊特別值得關注，就是因為抑制了貨幣的投機，從而減少了投機行為對於各國匯率穩定的破壞，有助於提升總體經濟政策的自治程度。但是大多數關於Tobin稅對金融安定的討論都是「理論性」的，例如實驗室的模擬或是模型的推估等等。大多理論認為該稅可以排擠或消除投機者，從而有助於金融安定，但是對於夠深的全球性市場(例如主要貨幣國家)的波動性可能無任何衝擊；而對流動性較低的市場(例如股市或選擇權)波動性反而隨著交易量的減少而增加。依據行為財務理論模型，Westerhoff & Dieci(2006)指出交易稅至少在外匯市場可以降低波動性；但相對地，有些研究則發現交易稅反而增加市場波動性，例如Aliber et al.(2005)指出交易稅或許可遏止短期的交易，但是當過高的稅造成投資人追求長期趨勢的操作時，波動性反而增加，Lanne & Vesala(2010)則認為此種交易稅對獲得資訊的參與者的處罰反而超過未獲得資訊者，因此會增加而不是減少外匯市場的波動性。

在實證文獻方面，大多數的研究發現交易成本的增加和波動性的降低兩者之間並沒有顯著的關連；甚至發現較早實施金融交易稅的國家反而得到意料之外的結果(Werner, 2003)，也就是股市報酬的波動性反而增加，伴隨的是流動性的下降(交易量)以及稅收的減少(Umlauf, 1993)。除此之外，究竟是否應該對投機者的行為予以抑制或處罰，也有正反兩種見解。認為

不應處罰的觀點，是認為投機行為有助於發現價格，讓市場運作更好，甚至提高流動性；也有人以2008年油價飆漲就是許多避險基金操縱的投機行為所致。

總之，以租稅抑制投機行為的文獻大多集中於金融市場，而實證結果也沒有定論。但就這些文獻和房市投機交易的關連而言，可能有些限制，因為房市交易和金融交易大不相同，因為外匯或金融商品的交易非常頻繁，且屬於全球性的互動影響，很難區分投機性或一般需求，而房市則流動性較低，投機性的需求容易區分，且房市的投機影響的是居住正義等基本人權，與一般金融交易不同。因此，金融面的交易稅只有部分參考價值。

(二) 有關的實證假說

為研究對不動產短期交易課稅，是否能抑制不動產交易的投機行為，以及其是否能對高所得與財富者課稅，本文提出的假說有三：

第一項假說為短期交易可增加投資者的所得與財富：

因為如果購屋的目的是為滿足住屋需求，則不會在短期內買進賣出；短期交易的主要目的應為投資獲利，而由於短期交易的稅負相對較低，短期投資的稅後報酬相對長期的稅後報酬容易較高，短期交易因此應該會增加投資人的所得，由這幾年台灣房價飆漲的情形，不動產短期交易應可提供投資人可觀的報酬，大幅提高投資人的所得。此外由於短期交易造成其交易者所得的增加，所得的增加又使短期交易者更有能力購置不動產，同時排擠住屋需求者的購買，如此累積的結果讓短期交易造成財富的累積與集中。

第二項假說為特銷稅的課稅將減少短期交易：

由於目前的不動產特銷稅是就交易金額課徵10%至15%的稅負，因此投資人必須等其報酬超過這比率，才有進行交易的動機，由於這項稅負是可觀的，因此對不動產的短期交易應可產生相當的抑制效果。

第三項假說為特銷稅的課稅對象應為較高所得與財富者：

由於不動產的價格動輒上百萬元，必須有相當所得與財富，才可進行不動產的短期投資，同時短期交易又替投資人帶來相當的所得與財富，因此對短期交易課徵交易稅，應可推論為針對有較高所得與財富者課稅，亦即發揮了「量能課稅」的效果。

三、資料與實證模型

本文的資料來源為財政部財政資訊中心；為研究特銷稅對所得與財富集中的影響，本文分別由契稅、土地增值稅與房屋稅分析台灣不動產相關的短期交易情形，並連結綜合所得稅的個人各類所得、總所得與淨所得資料分析所得分配狀況，並串連全國財產總歸戶資料，配合有關各所得申報戶的建物與土地的持有資料，分析短期交易對所得與財富集中的影響。雖然特銷稅從2011年6月1日開始實施，但綜合所得稅仍須使用2011年的資料(註5)，全國財產總歸戶則為2013年5月的資料(註6)，特銷稅的資料至2013年5月止。

本研究主要是透過統計分析檢定短期交易、所得與房屋持有價值的關係，並利用下述的迴歸模型分析短期交易對所得與財富集中的影響：

第一項迴歸模型如下：

$$\text{總所得}_{2011} = c_0 + c_1 \text{短期交易數}_{2011} + c_2 \text{總所得}_{2010} \dots\dots\dots (1)$$

式(1)中以2011年的各所得申報戶的核定總所得為被解釋變數，有關的解釋變數包括該申報戶2011年的總房屋短期交易數與2010年的核定總所得；其中，所謂短期交易是指持有期間短於兩年者，另外包括前期總所得為一解釋變數的目的，是因為所得有前後期的相關性，在控制前後期的相關性後，才可以較正確的衡量短期交易對當期所得的影響。此外，本研究進一步將短期交易依照交易標的物所在地分為四區(北區、中區、南區與其他地區等)，其中北區包括臺北市、新北市、桃園縣、新竹市、新竹縣與基隆市；中區包括臺中市、苗栗縣、彰化縣、雲林縣與南投縣；南區包括臺南市、高雄市、屏東縣、嘉義市與嘉義縣；其他地區則包括花蓮縣、宜蘭縣、臺東縣、澎湖縣、金門縣與連江縣(註7)，以分析不同地區短期交易對所得的影響。預期短期交易對所得應有明顯正向的影響，同時在房價飆升愈多的地區，短期交易對所得增加的影響應該愈高。

第二項迴歸模型在衡量房屋短期交易對財富的影響，其迴歸模型如下：

$$\text{財富}_{2013} = c_0 + c_1 \text{短期交易數}_{2012} + c_2 \text{總所得}_{2011} \dots\dots\dots (2)$$

迴歸式(2)中，財富為被解釋變數，財富的指標有三項，第一項為各所得申報戶於2013年5月的房屋持有價值，另一項為為所得申報戶於2013年5月的土地持有價值，第三項為所得申報戶於2013年5月的房屋持有數(註8)，迴歸模型的解釋變數則包括該申報戶2012年的總短期交易數與2011年的核定總所得。

另外，為研究特銷稅是否能夠透過對房屋短期交易的課稅，進而減少房屋短期交易所導致的所得與財富的增加，本研究也分別將上述的迴歸模型中加入特銷稅此一虛擬變數；將該所得申報戶為有繳交特銷稅者之虛擬變數設為1，否則為0，同時再包括特銷稅與房屋短期交易的交乘項，以探討特銷稅如何影響房屋短期交易與所得(財富)的關係，本研究的預期為特銷稅能降低短期交易的所得與減少財富的累積。

此外，本文也預期投資人會將持有不動產的期限延長以規避特銷稅，但是財富較高的投資人才有能力拉長持有期限，因此再以房屋短期交易為被解釋變數，以房屋持有棟數為解釋變數，探討是否有較多房屋者，較能規避特銷稅，從而限制了特銷稅的量能課稅功能。

四、實證結果

(一) 統計分析結果

1. 短期交易與所得

表一為房屋短期交易次數與所得之關係(註9)，表中所得與短期交易次數皆以2011年的資料來計算，結果顯示交易次數愈高者，總所得與淨所得皆較高，尤其是交易次數在11次以上者，其平均所得額較一般交易次數相對少之繳納戶明顯高出甚多，也比非特銷稅繳納戶(交易次數為0)者高出2倍以上。再就各類所得分析，也可發現其財產交易所獲得明顯高出甚多。

表二為房屋短期交易與所得的相關係數表，表中顯示房屋短期交易與總所得、淨所得以

表一 房屋短期交易次數與所得之關係

單位：新台幣元

交易 次數	戶數	平均總所得	平均 淨所得	平均 營利所得	平均 執行業務 所得	平均 薪資所得	平均 利息所得	平均 租賃所得	平均 財產交 易所得
0	5,637,167	875,952	398,416	157,670	82,486	470,746	43,791	174,288	99,263
1	3,134	1,272,735	679,173	178,211	187,953	556,997	43,480	206,395	114,466
2	12,430	1,406,217	810,078	200,787	138,266	581,683	37,594	203,770	126,944
3	2,644	1,451,772	842,913	194,700	102,305	618,615	38,301	281,135	150,888
4	1,944	1,661,212	1,043,681	317,814	138,196	621,964	47,617	259,865	233,214
5	617	2,081,760	1,434,765	371,883	299,011	685,979	42,402	369,502	205,346
6	563	1,658,132	1,031,395	318,343	141,745	610,132	45,347	331,476	243,840
7	200	1,855,619	1,153,491	134,452	40,740	525,543	45,810	194,716	210,165
8	186	2,243,954	1,537,660	558,456	157,974	695,280	52,755	234,716	364,969
9	83	1,874,523	1,217,544	158,040	115,023	591,241	47,734	650,000	402,710
10	61	1,879,067	1,195,096	350,222	87,285	515,285	18,984	673,234	201,260
11次 以上	181	2,926,415	2,091,321	624,393	181,535	687,531	62,188	259,005	606,774

資料來源：財政部財政資訊中心(稅目別：100年綜合所得稅及契稅)

及各類所得都有顯著的正相關性，與總所得相關性為0.018。再就各類所得分析，發現以租賃所得與房屋短期交易的相關性最高，其次為與財產交易所得，再次為與營利所得，顯示房屋短期交易愈多者，顯然由財富中獲得較高的所得，證實「以錢滾錢」的現象。

2. 短期交易與財富

表三分析短期交易次數與房屋、土地持有價值的關係，結果顯示從事愈多房屋短期交易的賣方，其擁有的建物價值也愈高，因此，房屋短期交易者非但有較高的所得，也相對的有較高的房屋持有價值。同樣的，表三也顯示土地短期交易次數越頻繁者，其擁有的土地價值較高。

表四顯示特銷稅繳納戶的房屋持有價值平均值(4,900萬元)約為非特銷稅繳納戶房屋持有價值(41.4萬元)的118倍，此倍數遠比所得方面的差距更大，顯示特銷稅繳納戶和非繳納戶之間的財富差距非常懸殊，財富集中的程度又遠比所得差距更嚴重。在土地持有價值部分，因使用的是地價稅資料，故為遠低於市價的公告地價。特銷稅繳納戶之土地公告地價平均總額(1.06千萬元)為非特銷稅繳納戶之土地公告地價平均總額(1.6百萬元)的7倍以上，顯示特銷稅繳納戶持有之土地價值遠比一般民眾高出許多，代表財富差距也是極為懸殊，甚至超過所得差距倍數。

3. 特銷稅對短期交易的影響

為探討特銷稅實施對不動產短期交易的影響，首先就契稅資料分析比較特銷稅實施前、後個人出售短期(2年)持有房屋的變動，由於樣本的限制，特銷稅實施後的樣本期間長度為22

表二 房屋短期交易與所得的相關係數表

	短期 交易	營利所得	執行業務 所得	薪資所得	利息所得	租賃所得	財產交易 所得	總所得
營利所得	0.014 <.0001							
執行業務所得	0.008 <.0001	0.003 0.055						
薪資所得	0.004 0.029	0.157 <.0001	0.510 <.0001					
利息所得	0.026 <.0001	0.558 <.0001	0.018 <.0001	0.084 <.0001				
租賃所得	0.041 <.0001	0.230 <.0001	0.029 <.0001	0.096 <.0001	0.250 <.0001			
財產交易所 得	0.017 <.0001	0.011 <.0001	0.660 <.0001	0.598 <.0001	0.038 <.0001	0.061 <.0001		
總所得	0.018 <.0001	0.582 <.0001	0.061 <.0001	0.417 <.0001	0.320 <.0001	0.212 <.0001	0.079 <.0001	
淨所得	0.017 <.0001	0.585 <.0001	0.060 <.0001	0.401 <.0001	0.321 <.0001	0.210 <.0001	0.079 <.0001	0.995 <.0001

資料來源：財政部財政資訊中心(稅目別：100年綜合所得稅及契稅)

表三 房屋、土地短期交易與房屋、土地持有價值的關係

短期交易次數	單位：新臺幣元			
	戶數	房屋中位數	戶數	土地中位數
0	5,637,167	272,900	5,633,616	597,542
1	3,134	314,700	16,238	949,208
2	12,430	472,050	5,461	1,111,982
3	2,644	689,805	1,829	1,472,453
4	1,944	901,400	1,261	1,717,162
5	617	1,094,100	499	2,599,097
6	563	1,260,100	556	2,573,038
7	200	1,506,850	236	2,252,337
8	186	1,251,000	283	2,786,751
9	83	1,331,352	156	3,406,095
10	61	2,697,250	166	2,097,608
11次及以上	181	5,686,200	1,182	4,827,346

資料來源：財政部財政資訊中心(稅目別：100年綜合所得稅、契稅及102年財產總歸戶資料)

表四 特銷稅繳納戶與非繳納戶房屋、土地持有價值之比較

	單位：新臺幣元			
	戶數	平均值	標準差	最大值
非特銷稅繳納戶：				
房屋持有價值	1,413,287	414,059	844,861	394,432,700
持分地價總額	3,894,277	1,574,876	6,266,947	2,129,500,787
特銷稅繳納戶：				
房屋持有價值	2,631	48,835,676	2,453,264,418	125,836,913,112
持分地價總額	4,924	10,607,257	84,545,388	4,890,293,805

資料來源：財政部財政資訊中心(稅目別：100年綜合所得稅、契稅及102年財產總歸戶資料)

個月，本研究比較特銷稅實施前的22月同樣期間長度的短期交易次數，表五-1結果顯示短期持有房屋的交易件數因特銷稅的實施而明顯的減少，同時短期交易頻率愈高者，減少比率愈高，這兩項結果顯示特銷稅確實達到抑制短期交易的目的。

同樣的，表五-2比較特銷稅實施前、後個人出售短期(2年)持有土地的變動情形，結果顯示土地的短期交易件數明顯的減少(約40%)，但是減少的比例較房屋短期交易為少，可能的原因是特稍稅剔除許多土地的交易，例如工業用地、畸零地等。

接著再分析特銷稅實施對房屋與土地持有期間的影響，將樣本期間分為遺贈稅實施前(註10)，遺贈稅實施後至特銷稅實施前，以及特銷稅實施後三段期間，表六-1顯示房屋交易短於1年期所占比例最高，但是自特銷稅施行後，1年內的交易件數比由44%下降至19%，降低幅度甚為可觀。另外，表六-1也顯示，特銷稅實施後，房市交易案件中房屋持有期間超過2年之比率明顯增加，三年期的由10%上升至21%、四年期由7%上升至13%，增加幅度明顯，顯示投資者積極規避特銷稅兩年內交易的限制。

再分析特銷稅對土地交易持有期間的影響，表六-2顯示土地交易短於1年期者所占比例也最高，但是自特銷稅施行後，1年內的交易件數比由16%下降至9%，降低幅度，甚為可觀，但是比房屋受到的影響小。

4. 特銷稅繳納者的所得

所得稅為一累進稅，邊際稅率隨著所得愈高而增加，特銷稅若能對高所得者課稅，則繳交特銷稅者即應適用較高的所得稅稅率，因此表七比較特銷稅繳納戶與非繳納戶的所得。研究發現，特銷稅繳納戶適用高邊際稅率的比率較高，例如適用20%以上邊際稅率者，即占了20%；而非特銷稅繳納戶適用20%以上邊際稅率者，僅占8%。同時就相同級距的邊際稅率來分析，特銷稅繳納戶的核定總所得或淨所得都相對較高，意味著特銷稅繳納戶仍能透過短期交易獲得較高的所得，同時特銷稅繳納戶為所得較高者。

接著分析特銷稅繳納戶與非特銷稅繳納戶之平均稅率和平均所得，以及各類所得結構之差異。表八顯示，無論是平均所得總額、所得淨額，或各類所得之平均值，特銷稅繳納戶都比非特銷稅繳納戶高，其中特銷稅繳納戶平均核定淨所得為非特銷稅繳納戶的2.77倍，比平均核定總所得比的1.84倍高出甚多；而各類所得中，兩者差距最大的所得類別為營利所得(特銷

表五-1 特銷稅實施前、後個人出售短期持有(<2年)房屋次數比較

單位：件數/百分比

次數	件數	特銷稅實施前 (2009.6.1~2011.5.31)		特銷稅實施後 (2011.6.1~2013.5.31)		特銷稅實施前、後增減比較	
		件數	比率	件數	比率	增減件數	增減百分比
1次	54,908	59.12%	17,411	63.48%	(37,497)	-68.29%	
2次	22,887	24.64%	7,044	25.68%	(15,843)	-69.22%	
3次	6,689	7.20%	1,487	5.42%	(5,202)	-77.77%	
4次	3,788	4.08%	895	3.26%	(2,893)	-76.37%	
5次	1,603	1.73%	224	0.82%	(1,379)	-86.03%	
6次	1,151	1.24%	182	0.66%	(969)	-84.19%	
7次	558	0.60%	51	0.19%	(507)	-90.86%	
8次	399	0.43%	49	0.18%	(350)	-87.72%	
9次	235	0.25%	21	0.08%	(214)	-91.06%	
10次以上	653	0.70%	63	0.23%	(590)	-90.35%	
合計	92,871	100.00%	27,427	100.00%	(65,444)	-70.47%	

資料來源：財政部財政資訊中心(稅目別：契稅及特銷稅)

表五-2 特銷稅實施前、後個人出售短期持有(<2年)土地變動情形比較

單位：件數/百分比

次數	件數	特銷稅實施前 (2009.6.1~2011.5.31)		特銷稅實施後 (2011.6.1~2013.5.31)		特銷稅實施前、後增減比較	
		件數	比率	件數	比率	增減件數	增減百分比
1次	57,166	57.63%	35,564	59.69%	(21,602)	-37.79%	
2次	20,210	20.37%	11,671	19.59%	(8,539)	-42.25%	
3次	7,547	7.61%	3,883	6.52%	(3,664)	-48.55%	
4次	4,738	4.78%	2,537	4.26%	(2,201)	-46.45%	
5次	2,171	2.19%	1,100	1.85%	(1,071)	-49.33%	
6次	1,825	1.84%	946	1.59%	(879)	-48.16%	
7次	1,004	1.01%	509	0.85%	(495)	-49.30%	
8次	718	0.72%	489	0.82%	(229)	-31.89%	
9次	592	0.60%	329	0.55%	(263)	-44.43%	
10次以上	3,230	3.26%	2,550	4.28%	(680)	-21.05%	
合計	99,201	100.00%	59,578	100.00%	(39,623)	-39.94%	

資料來源：財政部財政資訊中心(稅目別：土地增值稅及特銷稅)

表六-1 臺灣房屋案件短期持有期間按政府租稅政策分布

單位：年/件/百分比/天

政策期間	持有時間	件數	比率	平均持有天數	中位數	標準差
遺產贈與稅調降前 (政策一)	1年內	38,864	45%	101	101	248
	2年內	11,608	13%	540	536	106
	3年內	7,959	9%	900	893	106
	4年內	5,668	7%	1,277	1,277	109
	4年以上	22,216	26%	2,777	2,588	1,438
	總件數	86,315				
遺產贈與稅調降後， 特銷稅實施前 (政策二)	1年內	237,130	44%	139	130	1,145
	2年內	89,059	16%	526	515	105
	3年內	54,384	10%	902	899	106
	4年內	36,705	7%	1,269	1,265	106
	4年以上	123,777	23%	2,858	2,538	1,534
	總件數	541,055				
特銷稅實施後 (政策三)	1年內	51,706	19%	133	123	1,294
	2年內	21,364	8%	525	512	104
	3年內	56,803	21%	877	856	108
	4年內	34,718	13%	1,261	1,247	103
	4年以上	104,105	39%	2,908	2,475	1,547
	總件數	268,696				

資料來源：財政部財政資訊中心(稅目別：契稅與房屋稅)

稅繳納戶為非特銷稅繳納戶之3.22倍)和租賃所得(特銷稅繳納戶為非特銷稅繳納戶之2.22倍)，以及執行業務所得(特銷稅繳納戶為非特銷稅繳納戶之2.21倍)，代表特銷稅的納稅人所得來源主要還是資本所得或租賃所得者。兩者差距最小的是薪資所得和財產交易所得，惟特銷稅繳納戶所得上仍然高過於非特銷稅繳納戶。而且值得注意的是，財產交易所得特銷稅繳納戶與非特銷稅繳納戶之差距相對小於營利所得，其意義有二：第一代表房屋交易所得部分在稅基認定上偏低；第二、甚多短期交易者可以規避特銷稅。而就平均稅率而言，特銷稅繳納戶在綜合所得稅方面適用的平均稅率8%，仍比非特銷稅繳納戶的6%高，代表特銷稅確實符合量能課稅原則。

接著以所得稅每一最高邊際稅率級距，分析特銷稅與非特銷稅繳納戶各類所得占總所得比例之差異。由表九可知，特銷稅繳納戶無論適用的最高邊際稅率為何，都有相對較高的營利所得與租賃所得，較低的薪資所得。如以40%邊際稅率戶來分析，高邊際稅率戶主要所得來源為營利所得，占52%之高，薪資所得只占28%，反之，非特銷稅繳納戶適用綜所稅最高邊際稅率者，其最主要來源為薪資所得，占52%，營利所得則占37%。就30%邊際稅率戶來分析，差異情形也是大致如此。由此可見，特銷稅繳納戶不但為高所得者，而且主要所得為資本或

表六-2 土增稅案件的持有期間按政府租稅政策分布

單位：年/件/百分比/天

政策期間	持有期間	件數	所占比例	平均持有天數	中位數	標準差
遺贈稅 調降之前 (政策一)	1年內	37,475	15%	148	127	106
	2年內	27,616	11%	551	554	102
	3年內	22,231	9%	904	903	105
	4年內	16,142	6%	1,268	1,262	105
	4年以上	154,640	60%	5,886	4,480	3,760
遺贈稅調降至 特銷稅實施前 (政策二)	1年內	152,297	16%	151	130	107
	2年內	79,061	8%	539	533	106
	3年內	72,802	7%	913	913	105
	4年內	65,886	7%	1,272	1,268	105
	4年以上	598,032	62%	6,246	4,693	4,289
特銷稅實施後 (政策三)	1年內	64,923	9%	154	139	105
	2年內	51,990	7%	544	542	105
	3年內	60,820	8%	880	865	109
	4年內	38,071	5%	1,279	1,280	108
	4年以上	517,187	71%	6,856	5,339	4,843

資料來源：財政部財政資訊中心(稅目別：土地增值稅)

表七 特銷稅繳納戶與非繳納戶邊際稅率與所得額的比較

單位：戶數/比率/新臺幣元

	邊際稅率	戶數	所占比率	核定總所得	核定淨所得
非特銷稅繳納戶	0%	1,999,282	0.35	337,675	0
	5%	2,498,875	0.44	522,066	104,771
	12%	709,369	0.13	1,385,072	746,573
	20%	304,222	0.05	2,324,142	1,551,093
	30%	100,627	0.02	3,849,241	2,969,037
	40%	43,945	0.01	12,254,401	11,133,965
	總戶數	5,656,320			
	特銷稅繳納戶	0%	1,471	0.29	394,126
5%		1,790	0.35	821,095	212,490
12%		852	0.16	1,496,556	776,390
20%		581	0.11	2,411,978	1,587,679
30%		248	0.05	3,940,938	2,979,459
40%		211	0.04	16,160,816	14,782,613
總戶數		5,153			

資料來源：財政部財政資訊中心(稅目別：100年綜合所得稅及特銷稅)

表八 特銷稅繳納戶與非繳納戶各類所得額的比較

單位：新臺幣元/倍

	平均稅率 (稅額/淨所得)	平均核定 總所得	平均核定 淨所得	平均營 利所得	平均執 行業務 所得	平均薪 資所得	平均利 息所得	平均租 賃所得	平均財 產交易 所得
非特銷稅 繳納戶	0.06	878,250	400,216	157,989	82,862	471,149	43,773	174,810	106,650
特銷稅繳 納戶	0.08	1,620,150	1,110,053	507,959	183,412	592,179	72,603	388,910	138,548
特銷稅納 稅戶所得 /非特銷 稅納稅戶 所得		1.84	2.77	3.22	2.21	1.26	1.66	2.22	1.30

資料來源：財政部財政資訊中心(稅目別：100年綜合所得稅及特銷稅)

表九 特銷稅繳納戶與非繳納戶各類所得占總所得比例的比較

單位：比例

	邊際稅率	戶數	營利 所得	執行業務 所得	薪資 所得	利息 所得	租賃 所得	財產交易 所得
非特銷稅 繳納戶	0%	1,999,282	0.14	0.02	0.70	0.11	0.02	0.004
	5%	2,498,875	0.08	0.01	0.84	0.04	0.02	0.003
	12%	709,369	0.11	0.01	0.79	0.04	0.02	0.004
	20%	304,222	0.16	0.02	0.73	0.04	0.03	0.004
	30%	100,627	0.23	0.02	0.66	0.03	0.03	0.005
	40%	43,945	0.37	0.02	0.52	0.02	0.03	0.006
特銷稅繳 納戶	0%	1,471	0.17	0.03	0.47	0.15	0.08	0.087
	5%	1,790	0.15	0.03	0.62	0.07	0.06	0.053
	12%	852	0.20	0.03	0.58	0.06	0.08	0.043
	20%	581	0.26	0.03	0.50	0.06	0.10	0.034
	30%	248	0.32	0.03	0.42	0.06	0.12	0.036
	40%	211	0.52	0.01	0.28	0.04	0.11	0.020

資料來源：財政部財政資訊中心(稅目別：100年綜合所得稅及特銷稅)

租賃所得，而非辛勤所得。而非特銷稅繳納戶適用最高級距之邊際稅率者，其實在投資不動產方面居於劣勢，其財產交易所得僅佔總所得的0.6%，相較特銷稅繳納戶的2%，明顯有差異。

總之，以上關於特銷稅繳納戶之所得特性分析，可以發現特銷稅繳納戶基本上都是所得方面占有優勢者，所得總額較高，且以非辛勤所得為主，因此課徵特銷稅其實非常符合「量能課稅」之公平原則，雖然不動產之短期投資(投機性)之交易無論盈虧都要繳納，但誤傷弱勢者的現象並不多見。

(二) 迴歸分析

本節再以迴歸分析來研究短期交易對所得與不動產財富的影響，表十以2011年的總所得為被解釋變數，結果顯示從事房屋短期交易確實對所得有正向的影響，平均每一短期交易可增加245萬元的收入，可見得短期交易增加的收入相當可觀，若再將短期交易依建物所在地，分為北部、中部、南部以及其他區域，可發現以北部的短期交易可增加的所得最高，達到319萬元，其餘依次為中部、其他區域，最後為南區。另外，由於台灣缺乏房屋與土地的實價，因此這些估計值明顯的要偏低，可推論不動產的短期交易確實為短期交易者創造更可觀的財富。

表十一為短期交易對財富持有的影響，被解釋變數為2012年5月的房屋或土地持有價值，短期交易為2011年的房屋或土地短期交易次數，總所得為2011年的核定總所得，結果顯示每一房屋短期交易可增加房屋持有價值26萬元，每一土地短期交易可增加土地持有價值54萬元，

表十 短期交易對所得的影響

	模型1	模型2
截距項	1,821,611 *** (616.14)	1,827,339 *** (618.52)
短期交易	2,451,485 *** (199.00)	
北區交易		3,193,225 *** (216.98)
中區交易		795,970 *** (17.99)
南區交易		455,304 *** (12.30)
其他區域交易		795,052 *** (13.05)
前一年核定總所得	1.0595 *** (3895.20)	1.0578 *** (3882.61)
調整後R ²	0.75	0.75

註：括弧中為t值，***，**，*分別代表顯著水準為1%，5%，以及10%

表十一 短期交易對財富的影響

	房屋持有價值	土地持有價值	房屋持有棟數
截距項	363433 *** (617.64)	1457220 *** (416.34)	1.13036 *** (2571.29)
短期交易	264177 *** (99.89)	540870 *** (244.57)	0.24438 *** (132.15)
總所得	0.00549 *** (80.98)	0.10729 *** (180.76)	1.96E-09 *** (38.73)
調整後R ²	0.01	0.02	0.01

註：括弧中為t值，***，**，*分別代表顯著水準為1%，5%，以及10%

顯著水準都達1%。不過由於台灣缺乏房屋與土地的實價，因此這些估計值顯然比實際數值要低；若再以房屋持有棟數為不動產財富的表徵，則每增加一次短期交易會增加0.24棟的房屋持有，這些迴歸結果都顯示短期交易使我國財富的集中與所得的不均惡化。

接著，加入特銷稅虛擬變數分析特銷稅對短期交易與所得關係的衝擊，表十二顯示特銷稅繳納者有顯著較高的所得(約高出103萬元)，短期交易增加所得為255萬元，但是因為繳納特銷稅的關係，使淨增加減為93萬元(255-162)，再將短期交易依建物所在地，分為北部、中部、南部以及其他區域，特銷稅使北部交易淨增加減為127萬元(324-197)，中部為54萬元(84-30)，但是對南部沒有明顯影響，對其他區域反增為100萬元(67+34)，因此特銷稅確實明顯降低北部從事短期交易為投資人所帶來的收益，但是資金卻有移向南部、東部與外島的現象。

上述的分析顯示特銷稅確實有量能課稅的功能，但是特銷稅的課徵是有2年閉鎖期的限制，投資人只要持有不動產標的物超過2年，就可規避特銷稅，因此可預期投資人會有誘因拉長持有期限，但是這種能力會因投資人的財富能力而不同，通常有較高財富的投資人，愈有能力規避特銷稅，因為拉長持有期間，投資人即有較高的存貨成本，財富較低的人，能持有的時間就相對較短，反而較易成為特銷稅課徵的對象。為研究此項命題，本文以各戶持有房屋數為財富衡量標準，一方面是因為房價在台灣各區的差異相當大的不同，房屋持有數相對是衡量財力比較明確的標準，另一方面，財富資料是一時點狀態資料，只有目前最新資料而無過去歷史資料，本文定義擁有3戶及以上者為財力雄厚者，反之則為財力相對不足者。表十三顯示從2011年開始短期交易次數明顯減少，但是就相對減少的幅度來分析，則財力雄厚者相較財力不足者明顯較大。例如，多屋者短期交易的比重由奢侈稅實施前的25%(2010年)，下降為實施後的7%(2012年)，下降幅度甚大。

再以迴歸模型來分析，表十四以各年度的短期交易數為被解釋變數，以財力虛擬變數為解釋變數，設持有房屋數3戶及以上者為1，其他為0，進行迴歸分析。表十四顯示多屋者確實較會從事短期交易，但是從100年奢侈稅開始實施後，多屋者的係數就明顯的下降，由99年的0.077降至101年的0.0081，下降幅度是相當可觀的。

表十二 特銷稅對房屋短期交易與所得關係的影響

	模型1	模型2
截距項	1,820,802 *** (615.68)	1,826,664 *** (618.05)
特銷稅	1,035,104 *** (10.30)	1,095,608 *** (10.90)
短期交易	2,550,098 *** (199.99)	
短期交易*特銷稅	-1,615,858 *** (-31.54)	
北區交易		3,243,167 *** (217.27)
中區交易		835,649 *** (16.97)
南區交易		420,366 *** (10.72)
其他區域交易		670,222 *** (9.11)
北區交易*特銷稅		-1,973,025 *** (-21.73)
中區交易*特銷稅		-297,986 *** (-2.64)
南區交易*特銷稅		142,191 (1.18)
其他區域交易*特銷稅		339,056 *** (2.59)
前一年核定總所得	1.059 *** (3893.15)	1.057 *** (3881.64)
調整後R ²	0.75	0.75

註：括弧中為t值，***，**，*分別代表顯著水準為1%，5%，以及10%

五、結論

本文分析特銷稅對不動產短期交易的影響，探討特銷稅是否達到原訂的政策目的，並由短期交易對所得與財富的影響，分析特銷稅是否符合量能課稅原則。本文首先假設不動產短期交易能增加交易者的所得與財富，透過財富的增加，短期交易者更能進行後續的短期交易，因此對短期交易課稅，其課徵對象相對為有高所得與財富者，所以特銷稅的繳納對象應為高所得與財富者。

表十三 財力與房屋短期交易關係的逐年變化

年度	財力	短期交易次數	所佔比率	逐年增加率
2009	低	98,497	0.74	
2009	高	33,788	0.26	
2010	低	109,749	0.75	0.11
2010	高	37,130	0.25	0.10
2011	低	61,713	0.81	-0.44
2011	高	14,558	0.19	-0.61
2012	低	44,408	0.93	-0.28
2012	高	3,235	0.07	-0.78

表十四 一戶多屋對房屋短期交易的影響

	98年	99年	100年	101年
截距項	0.0068 *** (22.85)	0.0072 *** (14.44)	0.0049 *** (44.20)	0.0042 *** (61.25)
財力虛擬變數	0.0666 *** (94.43)	0.0772 *** (66.34)	0.0317 *** (121.07)	0.0081 *** (50.01)
調整後R ²	0.0016	0.0008	0.0026	0.0004

註：括弧中為t值，***，**，*分別代表顯著水準為1%，5%，以及10%

研究的實證結果明顯的支持本文的假設，不動產的短期交易顯著的增加投資人的所得與財富，同時特銷稅的繳納者為所得與財富相對較高者，特銷稅的實施大幅的降低投資人因此所得到的利益，使得短期交易大幅的減少，但是結果也顯示資金由北部轉往南部與其他地區的現象。而為規避特銷稅，投資人明顯將持有期間拉長到3年至4年，這情形尤其在投資人擁有3戶或以上房屋棟數者為明顯。綜合而言，特銷稅確實抑制了不動產的短期交易，而且也符合量能課稅的原則，但是由於閉鎖期的限制，投資人仍可透過延長持有期限而規避特銷稅的負擔，尤其是財力雄厚的投資人。

本研究的政策意涵為，不動產稅制的不合理，尤其是持有稅負偏低是民眾囤房囤地的主要原因之一；交易稅負的偏低，也是造成房市短進短出的主要因素。財產稅制更是造成所得和財富差距擴大的主要原因。因此，特銷稅雖然抑制短期交易有一定的效果，但為了居住正義的落實，以及改善所得與財富分配，財產稅制改革，特別是多屋者持有稅負的合理調高，以及不動產交易實價課稅，顯然是政府的當前急務。在這些稅制未能有效落實之前，特銷稅實不宜輕言退場。

本文為國內少數大幅使用我國財政部財政資訊中心的資料來分析我國稅制有效性與合理性的文章，除了針對特銷稅部分，使用特銷稅、房屋與土地交易資料外，事實上也運用了資料龐大的所得稅資料與全國財產總歸戶資料，因而才能夠透過各種稅務資料的勾稽，驗證

出特銷稅的繳納戶有明顯較高的所得與財富，尤其是非辛勤所得，對於後續欲研究我國稅制有效性與合理性的文章提供了將來有關研究可使用資料的方向，另外由於本文資料時間的限制，僅就特銷稅實施後的22月的時間來研究，未能就特銷稅在兩年期滿後不動產投資人的行為進行分析，同時由於國內時價登入制度的實施，當這些資料逐漸有相當的涵蓋率時，導入時價來分析，也是將來的可研究方向之一，將可讓我們對特銷稅的有效性以及對所得分配的衝擊有更清楚的瞭解。

註 釋

- 註1：依據行政院主計處99年人口及住宅普查資料，99年底臺閩地區空閑住宅計156萬宅，空閑住宅率19.3%，換算成戶數為高達156萬戶；10年間空閑住宅增加32萬8千宅，空閑住宅率增加1.7個百分點。
- 註2：依據內政部資料，特銷稅實施後一年全國的交易量約為前一年的77%，台北市更僅為前一年的65%。
- 註3：依據內政部資料，特銷稅實施後一年的全國的房價約為前一年的111%，台北市則為前一年的108%。
- 註4：當房價飆漲而影響到弱勢者基本的居住權利時，有些國家(例如香港、新加坡)會「因時制宜」抑制投機性質的交易，透過特定的移轉稅或交易稅(例如印花稅)來抑制短進短出的房市交易行為。若臨時性的政策目標未能完全實現，則繼續擴大稅基，例如將「短期」或「投機」的定義由2年內延長為3年內或4年內；將原先的對買方或賣方課稅，擴大為買、賣雙方都課稅，或再課徵額外印花稅，或是提高稅率(包括非居住者適用較高的稅率，印花稅稅率調高)。
- 註5：因為這是本文研究執行時所可得到的最新所得資料。
- 註6：該資料檔是一時點的狀況資料，不斷的更新，無過去資料可用。
- 註7：連江縣沒有特銷稅的有關資料。
- 註8：由於無論是房屋或土地都不能反映實價，加上各地的房屋價格差異很大，房屋的數量不失為反應投資性購屋者的一項財富指標，但是這項指標的缺失是同樣的房屋棟數由於價格的差異，其價值可以是相當不同的。
- 註9：以中位數分析的結果也十分相像。
- 註10：當2008年美國次貸問題衍生全球金融風暴時，為因應有關的衝擊，政府將遺贈稅稅率從2010年1月19日起從原有的50%降至目前的10%。

參考文獻

中文部分：

利秀蘭

2012 〈不動產相關稅制之研究〉《經濟研究》12：73-99。

Lee, S. L.

2012 “A Research on Real Estate Tax System,” *Economic Research*. 12: 73-99.

黃耀輝、屠美亞、羅德成

2013 《特種貨物及勞務條例實施成效及對所得分配效果之研究》 行政院財政部研究報告。

Huang, Y., M. Twu & D. Lou

2013 *The Effectiveness of Special-Purposed Excise Tax and Its Impact on Income Distribution*. Research Report of Ministry of Finance Executive Yuan.

英文部分：

Aliber R., B. Chowdry & S. Yan

2005 “Some Evidence That a Tobin Tax on Foreign Exchange Transactions May Increase Volatility,” *European Finance Review*. 7(3): 481-510.

Lanne, M. & T. Vesala

2010 “The Effect of a Transaction Tax on Exchange Rate Volatility,” *International Journal of Finance & Economics*. 15(2): 123-133.

Spahn, P. B.

1995 *International Financial Flows and Transactions Taxes: Survey and Opinion*. International Monetary Fund.

Tobin, J.

1978 “A Proposal for International Monetary Reform,” *Eastern Economic Journal*. 4(3-4): 153-159.

Umlauf, S. R.

1993 “Transaction Taxes and the Behavior of the Swedish Stock Market,” *Journal of Financial Economics*. 33(2): 227-240.

Werner, I. M.

2003 “Comment on Some Evidence that a Tobin Tax on Foreign Exchange Transactions May Increase Volatility,” *European Finance Review*. 7(3): 511-514.

Westerhoff, F. & R. Dieci

2006 “The Effectiveness of Keynes - Tobin Transaction Taxes When Heterogeneous Agents Can Trade in Different Markets: A Behavior Finance Approach,” *Journal of Economic Dynamics and Control*. 30(2): 293-322.