

論壇

空屋與餘屋面面觀

A Discussion on Vacant Houses in Taiwan

張金鶚* 彭建文**

Chin-Oh Chang, Chien-Wen Peng

最近營建署公佈委託政大台灣房地產研究中心所調查的空、餘屋結果，估計截至民國87年底，全國空屋數量在104萬到114萬戶左右，平均空屋率在15.72%-17.24%之間，至於台北市、台北縣、台中市、以及高雄市等四縣市的總餘屋數則在4萬2千戶左右。由於過去已有諸多不同版本的空、餘屋估計，且彼此間有相當程度的差異，到底此次公佈的數據隱藏何種意涵？龐大空、餘屋形成的原因為何？應如何解決？值得社會各界共同關心。

首先，不同的空、餘屋估算結果，彼此對於空、餘屋的定義不同是關鍵。普查時將空屋定義為，有門牌號碼並可提供居住使用而未使用或低度使用的住宅單元，此定義不考慮空屋由何人持有，完全站在社會資源有效利用的觀點來衡量住宅資源被閒置的程度。此次所公佈的空屋，乃同時利用住宅存量與家戶數之差額以及台電用電不足底度戶數資料來估算空屋數，兩方法所得到的結果相當一致，應具有相當的可信度。百萬空屋的背後不但隱含社會資源的嚴重誤置與浪費，亦顯示空屋資訊在近年雖陸續發佈，但此警訊並未引起太多的注意，至今空屋數仍持續增加中。

餘屋專指在建商手中尚未售出的房屋，可據以衡量建商的經營績效與資金積壓狀況。此次公佈資料乃將地政機關辦理建物第一次登記，且登記在同一所有權人名下超過10戶以上、從未轉手的建物視為餘屋，相較於其他餘屋的估算可說較具有公信力。資料顯示在台北縣、台北市、台中市、高雄市等四個主要都市，持有餘屋超過45戶以上的建設公司超過八百家，也就是有超過1/3左右的建商仍面臨資金週轉困難，顯示經營的危機仍未解除，政府與業者仍應審慎因應。

另外，亦有人建議應以是否對於房地產市場造成影響，區分為有效或無效的空屋與餘屋，我們認為此種區分不但過於主觀，且在技術上有其困難。因為目前龐大的空屋之所以未對房地產市場造成直接的衝擊，並不意味多數空屋屬於區位偏遠或品質欠佳的爛房子，而是許多空屋可能做為投資、保值或第二屋使用，只是目前並未直接參與市場運作。同樣地，許多餘屋只是目前仍未調整至其合理的價格，直接將之判定對市場無影響力，屬於無效的餘屋亦不妥當。比較可行的方式是針對空、餘屋，進行一次大規模的實地抽樣調查，確實瞭解其區位分佈與品質狀況。

對於國內為何有如此多的空、餘屋？我們認為主要與住宅資訊不流通、市場機制不健全、以及建商的短視有關。以往建商對於政府所發佈的空、餘屋資訊多持不相信的態度，未能體認

* 政大地政系教授。

** 政大地政系博士班研究生。

經營環境的變化，仍一味搶建容積大量推案，一旦面臨財務危機，又期盼政府政府不分良莠施予援手，市場機制汰弱留強的功能，完全無法發揮。針對此，我們建議政府儘速健全住宅資訊與相關法制，讓市場機制充分發揮，以房地產的長期穩定發展為目標，莫以短期救急方式，過度干預房地產市場。而從地政機關的建物登記資料顯示，在建商手中的餘屋未及所有空屋的十分之一，也就是大部份的空屋為一般民衆所持有。我們認為此與以往國內投資工具有限，長期持有房地產有相當高的資本利得有關，至於屋主為何未將空屋加以出租利用，則是因為租金收入過低且現行法令過於偏向保護承租人。針對此，我們建議政府應積極發展出租住宅市場，除提高屋主與承租人雙方的經濟誘因外，並應平衡雙方於法律上的權益。

綜合而論，當前房地產市場在數量上的過度投資，就是許多地主與建商對房地產市場認識不清、風險意識不足、一窩風投入所造成的結果。空、餘屋資訊發佈的目的，不在打壓市場，而在協助政府、業者、以及社會大眾更瞭解房地產市場與相關廠商的經營狀況，能擁有更充分的資訊以正確的做法。我們深深以為，以往任何人均可以蓋房子，從房地產市場獲取暴利的時代已經結束，面對當前經濟與社會環境的結構性變遷，消費者購屋日趨理性下，房地產市場應邁向一個更專業經營、追求品質、讓購屋者滿意的時代。在此房地產不景氣的同時，我們也確實發現建商正努力朝此目標邁進，此良性的種子。也讓我們看到房地產市場的未來與希望。