

討 論

對謝文盛、林素菁「租稅效果對住宅租買選擇影響之分析」一文之意見

The Tax Effects for Tenure Choice of Housing in Taiwan

華昌宜*

Chang-I Hua

在《住宅學報》第九卷第一期(2000)中曾刊登謝文盛與林素菁〈租稅效果對住宅租買選擇影響之分析〉一文，由於過去國內鮮少文獻探討有關租稅與住宅之相關課題，故該文對此一問題之討論，實值得鼓勵。但仍有一些觀念有待釐清，故提出一些看法供作者及讀者共同討論。

1. 首先，吾人認為，在台灣地區對房價之增值預期實為購屋之主要考慮，但為該文所忽視。作者在答覆時並不很清楚，有關所謂假設現住處之自用住宅主要為消費，故進而可忽略為投資目的而購買自用住宅之推理亦不太清楚，盼能進一步說明。
2. 另外，財產稅(TAX)變數是否能直接做為房價之代理變數，在迴歸分析結果中，能否直接推論視房價愈高，租屋機率愈高？
3. 在該文的實證分析中，好像作者是將資料中現住自有住宅均視為租買選擇的結果，但事實上，許多住戶是住在父母或子女供給的住房，而非經過本身的決策過程。故該文題目是有關決策者的行為選擇，資料是住宅權屬，二者並不相同。若限於資料，應僅分析最近進住之自有自用的住宅較為適當。
4. 在該文中，有關租稅轉嫁的問題交代並不清楚，此轉嫁與否之假設與該文之推理事關重要，應予以澄清。
5. 在台灣，已被公認若認為同樣面積之住房，租屋較自有房之經濟成本低很多，除非將預期增值部分從自有房中扣除。該文雖不考慮增值，卻在文中顯示自用住宅之每坪成本較租屋便宜，是否本處之租金設算有誤？
6. 該文之主要發現是：「財產稅賦對選擇權的影響遠高於恆常所得對租買選擇的影響」，這是作者直接比較恆常所得(YP)與財產稅(TAX)的迴歸係數之故。但這將只是一塊錢財產稅對一塊錢恆常所得之對「租買選擇」的效果，並非「財產稅賦」與「恆常所得」二變數之影響力比較。若為後者或用彈性係數比較，或用標準化後數值(原數值減去平均數除以標準差)作迴歸，或用原數值迴歸所得迴歸係數以標準差做權重然後比較，從後者並依表一與表二資訊可計算出結論與作者相反，盼作者能更進一步之說明。

參考文獻

謝文盛、林素菁

2000〈租稅效果對住宅租買選擇影響之分析〉，《住宅學報》，9(1)：1-17。

* 台灣大學建築與城鄉研究所教授。