

專案質詢

7-8-08-0825

立法院議案關係文書 中華民國 100 年 11 月 2 日印發

案由：本院丁委員守中，鑑於馬總統日前提出「居住正義五大方向」，代表政府將以更有效率的方式解決民怨之首的居住問題。國父創立「平均地權」係以「規定地價」、「照價徵稅」、「照價收買」、「漲價歸公」為主要之實施方法，而「漲價歸公」為民生主義之真諦，期望全體人民都能共享「社會未來的大富產」。為確實實踐國父之「漲價歸公」理想，本席認為「土地增值稅」應修正為以買賣價格（即市價）作為課稅基準，以配合實價登錄政策，而非以公告現值為課稅基準；故要求行政院檢討與修正現行「土地稅法」第 30 條規定，將目前以公告土地現值為土地所有權移轉之申報審核標準，改以實價登錄為申報審核標準。為早日實現居住正義之理想，特向行政院提出緊急質詢。

說明：

- 一、國父的「平均地權」基本思想係因土地為天然物，國家擁有土地之所有權，任何人不得私有土地。所以國父主張「自報地價」、「照價納稅」，以保持人民對土地之「使用權和收益權」；但政府仍可運用「規定地價」、「照價收買」之方法，限制人民對土地的使用權。同時，政府亦可利用「照價徵稅」、「漲價歸公」兩種方法，保有國家對土地之所有權。政府若能確實執行「漲價歸公」，不僅國家財政收入不虞匱乏，併可負擔一切建設與「照價收買」所需之費用，亦可減輕一般人民之稅負。此係當初將「平均地權」置於國家土地之根本大法中，欲藉此抑制土地暴利、消除地主剝削，讓全民共享土地漲價之原意良善。
- 二、不過，現「土地稅法」第 30 條土地增值稅，係以公告現值作為稅負課徵之基準，此一偏低公告現值無法真實反應市價，使得高所得收入者在低稅政策中坐享社會經濟成長之大部分

立法院第 7 屆第 8 會期第 8 次會議議案關係文書

果實。於是，台灣越易發展成為 M 型社會，中產階級原為社會安定之主體，現在卻轉變為富裕與貧窮兩個極端群體。

- 三、我國現行不動產公告價格包括土地之公告現值、土地之公告地價、房屋之公告價格，使得同一宗土地擁有市價、公告現值及公告地價等三種價格，而同一筆房屋同時存有市價及評定現值等兩種價值。地價稅與房屋稅因為都是長期持有稅，非屬僅課徵一次即不再課徵；故在稅基逐漸提高之際，如何避免大幅增加一般民眾用來安身立命之自用住宅稅負，係屬值得深入研究之課題。然而，土地增值稅僅在土地所有權移轉時，採一次性課徵，係由賣屋者繳交；但政府課不到賣屋者的實際獲利所得，卻增加買房者的負擔，成為房價大漲的主因之一。因此，除了「土地徵收條例」改採以市價補償被徵收土地之地價外，「土地稅法」亦應修正為以買賣價格（即市價）作為課稅基準，以配合未來擬實施之不動產實價登錄政策。
- 四、此一修正「土地稅法」第 30 條規定，並不會影響到地價稅與房屋稅之現行課徵方式。房屋稅與地價稅宜採漸進方式為宜，較不會影響人民的權利；但土地增值稅僅在房屋買賣時才會產生的稅負，相信若改採買賣價格（即市價）將有益於抑制房屋不斷高漲之情事，且得配合未來擬實施之實價登錄政策，有利早日實現居住正義之理想。