

地方稅務局市政統計簡析

第 110-A23-01 號

109 年 11 月

以契稅觀察臺中市房屋交易熱區

前言

人類基本生活需求，其範圍主要涉及食、衣、住、行，而人人都需要有棲身、遮風避雨的處所，因此民眾對不動產的需求，造就了不動產交易市場的存在。另一方面，不動產交易市場的興衰，又與社會經濟發展之繁榮程度有相當的連結，爰透過不動產移轉情形，以觀察各地區經濟動態的變遷。

不動產交易一般包括土地和房屋，若房屋與土地一起移轉，土地課徵土地增值稅，而房屋則課徵契稅¹。因此，若要明瞭臺中市(以下簡稱本市)房屋交易情形，可藉由觀察契稅申報件數的變動趨勢，瞭解房屋交易市場概況，並有助於政府掌握本市區域發展的整體規劃。

本文蒐集 100 年至 109 年第 3 季止之契稅課稅案件，並輔以本市戶籍登記總人口數資料，探查房屋移轉情形及交易熱區所在，以瞭解本市房屋交易概況，並提供本局改進管理稅捐徵收措施與施政作為之參考。

1 契稅條例第 2 條：「不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。」

壹、契稅之課稅方式

當房屋所有權移轉時，均應申報繳納契稅，並以其核定契價²及適用稅率計算應納稅額。另依房屋所有權移轉原因，分成三種不同的稅率：

- 一、6%：買賣契、贈與契、占有契。
- 二、4%：典權契。
- 三、2%：交換契、分割契。

以契價乘以適用稅率即為應納稅額³：

$$\text{契稅} = \text{核定契價} \times \text{適用稅率}。$$

貳、各契別比率

本市 108 年契稅申報案件共 5 萬 2,701 件，其中以買賣契 4 萬 5,786 件(占 86.88%)最多，贈與契 6,774 件(占 12.85%)次之，其餘為交換契 133 件(占 0.25%)、分割契 8 件(占 0.02%)，典權契及占有契均為 0 件。本文主要探討房屋買賣移轉案件，故僅針對「買賣契」之申報案件進行討論，其他契別所占比率相對較低，且與本文主題關聯較小，因此不予討論(表 1 及圖 1)。

表 1 臺中市 108 年契稅申報件數概況表

契別 項目	合計	買賣契	贈與契	交換契	分割契	典權契	占有契
申報件數(件)	52,701	45,786	6,774	133	8	-	-
比率(%)	100.00	86.88	12.85	0.25	0.02	-	-

資料來源：財政部資料倉儲系統。

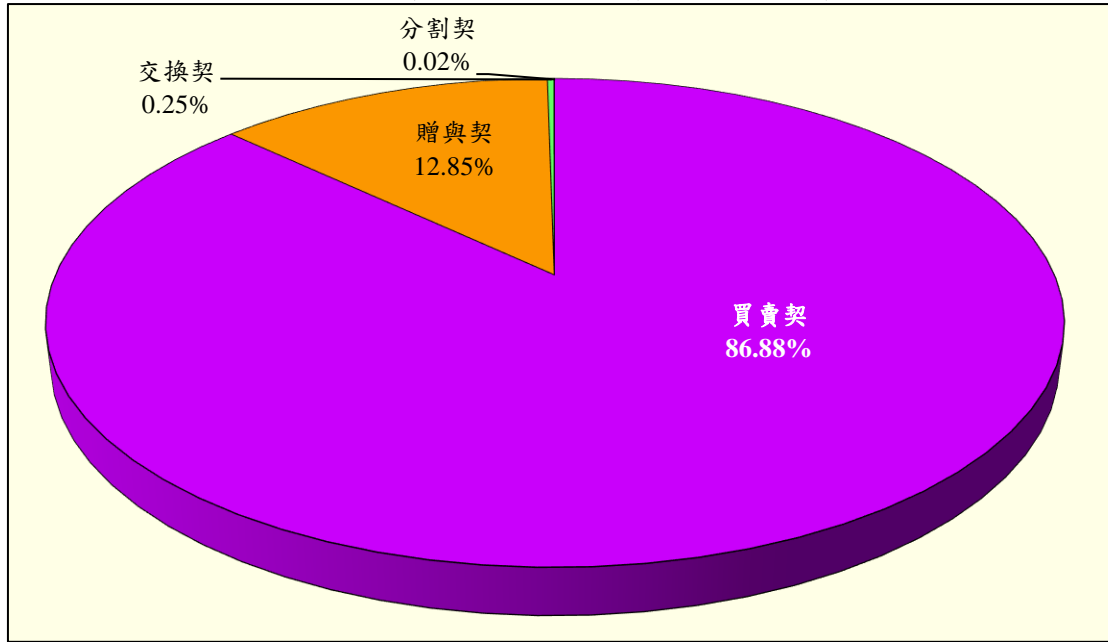
附註：件數包括應稅及免稅(以下同)。

2 移轉房屋之契價以本市不動產評價委員會評定之標準價格為準，但若為領買或標購公產及向法院標購拍賣，所取得之不動產移轉價格低於評定標準價格時，依法得以較低之移轉價格核課。

3 契稅之納稅義務人依房屋移轉原因而不同：

- (1) 買賣契為買受人。
- (2) 典權契為典權人。
- (3) 交換契為交換後承受部分之取得人；但交換有給付差額價款者，其差額價款應依買賣契之稅率課徵。
- (4) 贈與契為受贈人。
- (5) 分割契為分割後之取得人。
- (6) 占有契為依法占有取得之所有權人。

圖 1 臺中市 108 年契稅申報件數比率圖



資料來源：財政部資料倉儲系統。

參、以買賣契看房屋交易概況

一、100 年至 108 年間之買賣契，以 102 年之 5 萬 6,524 件最多，105 年之 3 萬 5,555 件最少；108 年共 4 萬 5,786 件，較 100 年 5 萬 2,358 件減少 6,572 件(-12.55%)。

觀察本市 100 年至 108 年房屋買賣契之申報件數，100 年共 5 萬 2,358 件，101 年因不動產實價登錄制度上路，民眾對房市處於保守與觀望態度，申報件數減少至 4 萬 9,691 件；102 年因特種貨物及勞務稅已實施屆滿 2 年⁴，遞延效果使房屋釋出至交易市場而帶動買氣，申報件數增加至 5 萬 6,524 件，為近年高點(表 2 及圖 2)。

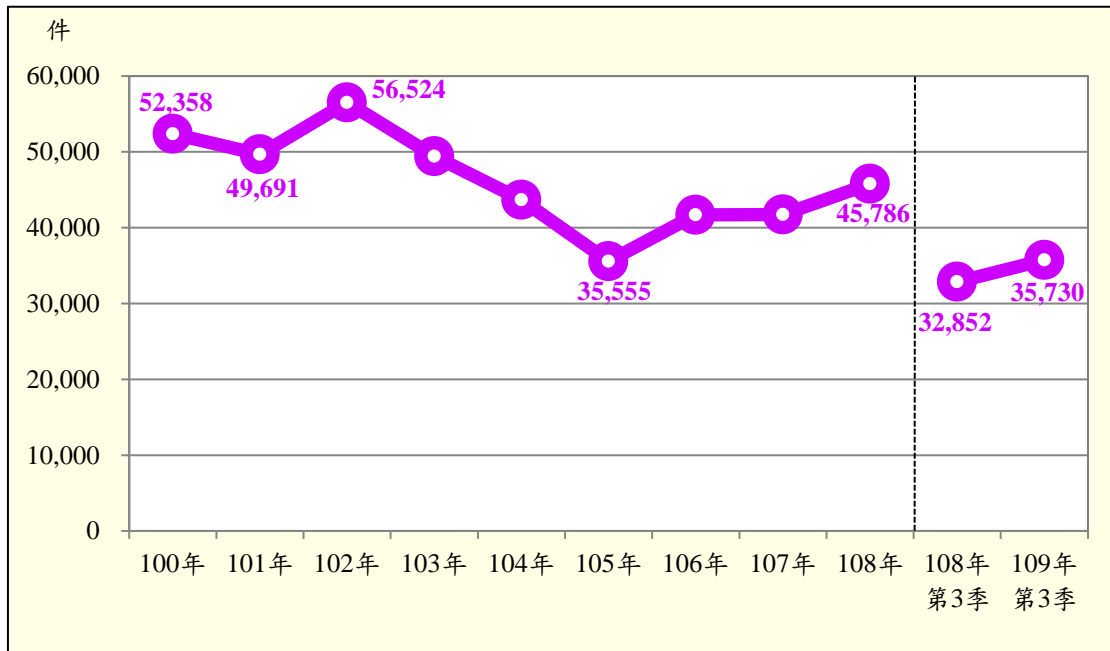
其後政府為抑制囤房，持續進行不動產稅制改革，103 年修訂非自住房屋稅率⁵、105 年房地合一課徵所得稅制度上路，皆使房市交易量趨緩，移轉案件數量萎縮，申報件數自 103 年起連續 3 年遞減，至 105 年僅 3 萬 5,555 件，為近年低點(表 2 及圖 2)。

4 特種貨物及勞務稅自 100 年 6 月起開徵。

5 臺中市 103 年 6 月修正非自住房屋稅率，「其他供住家用」適用稅率由 1.2%調整為 1.5%，「私人醫院、診所或自由職業事務所用」適用稅率由 2%調整為 3%；至於「自住或公益出租人出租使用」，則維持稅率 1.2%。

106年起房產市場逐漸回溫，申報件數連續3年增加，至108年達4萬5,786件，若與100年比較，仍減少6,572件(-12.55%)。另109年統計至第3季止，買賣契申報件數共3萬5,730件，較上年同期3萬2,852件增加2,878件(8.76%)(表2及圖2)。

圖2 臺中市買賣契申報趨勢圖



資料來源：財政部資料倉儲系統。

二、觀察各行政區買賣契申報件數，各年度均以西屯區(占12.37%至18.41%)及北屯區(占12.01%至16.55%)為最多數，和平區(占0.02%至0.05%)為最少數。

再以更細緻數據觀察本市各行政區交易情形，依買賣契申報件數高低排序，本文將行政區分為三組，依序為第一熱區群、第二熱區群及一般區群。

第一熱區群包括申報件數最高之西屯區及北屯區，西屯區介於4,399件至9,638件(占12.37%至18.41%)，其各年度交易件數之高低震盪幅度較大；北屯區則介於5,781件至7,865件(占12.01%至16.55%)，相

較於西屯區，其各年度交易件數之高低震盪幅度較為平緩。其中 100 年至 103 年暫以西屯區居首、北屯區居次，自 104 年起北屯區買賣契件數超越西屯區而躍居首位，西屯區居次(表 2、圖 3、

圖 4 至圖 12)。

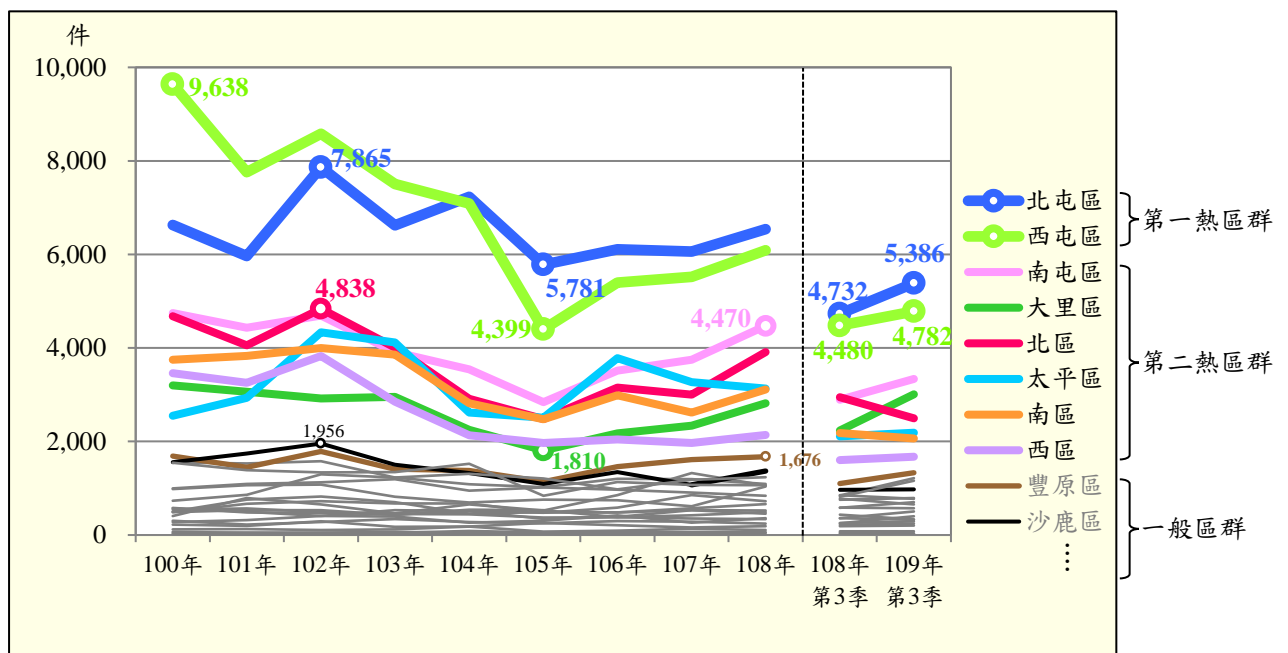
第二熱區群包括北區、西區、南區、南屯區、大里區及太平區等 6 區，為房屋交易量次多之行政區群，買賣契申報件數均介於 1,810 件至 4,838 件之間(占 4.67%至 9.76%)。其中各行政區之交易件數，除 102 年為北區居首，103 年、106 年為太平區居首，其餘各年度均以南屯區之件數居首位(表 2、圖 3、

圖 4 至圖 12)。

一般區群則為第一熱區群及第二熱區群以外之其他 21 行政區，其買賣契申報件數相對較少，近年最多者為 102 年沙鹿區之 1,956 件及 108 年豐原區之 1,676 件，另各年度均以和平區之數量最少，介於 12 件至 22 件(占 0.02%至 0.05%)(表 2、圖 3、

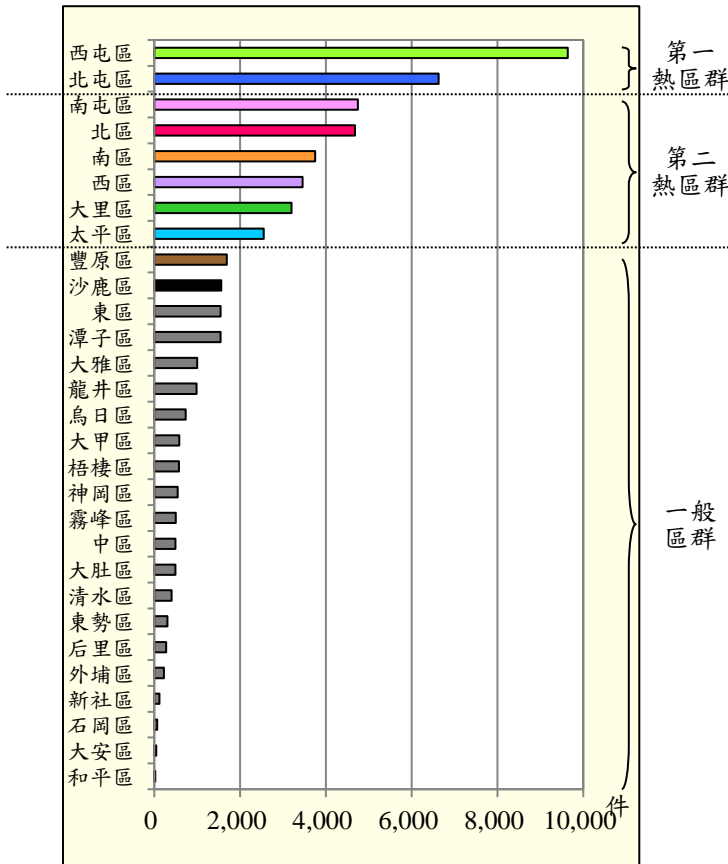
圖 4 至圖 12)。

圖 3 臺中市房屋買賣熱區之交易趨勢圖



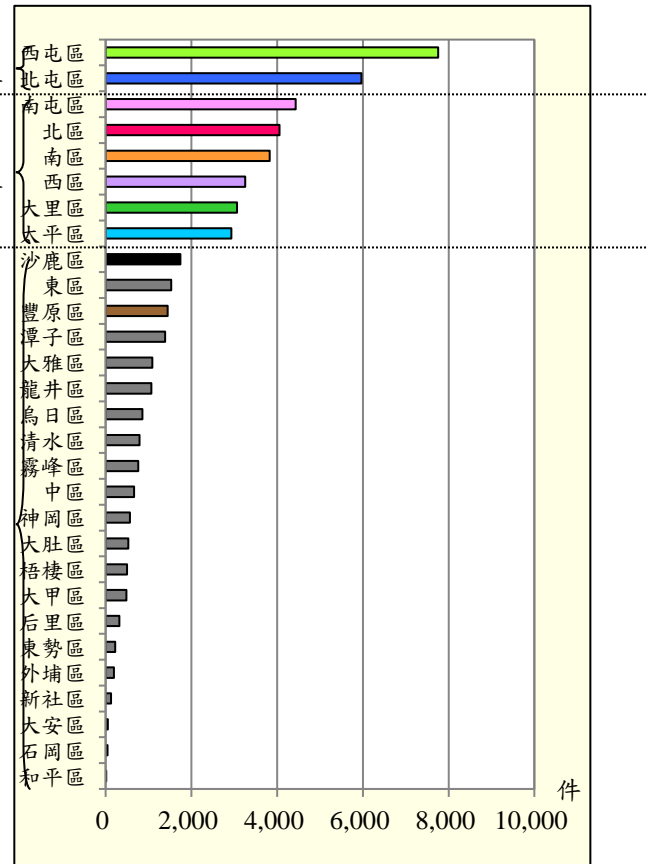
資料來源：財政部資料倉儲系統。

圖 4 買賣契申報件數圖(100 年)



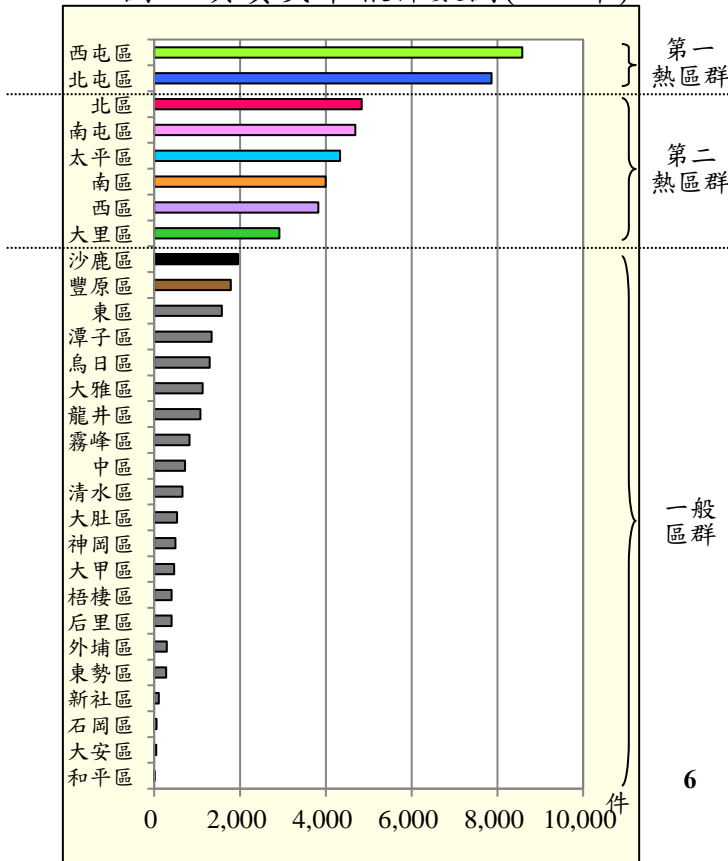
資料來源：財政部資料倉儲系統。

圖 5 買賣契申報件數圖(101 年)



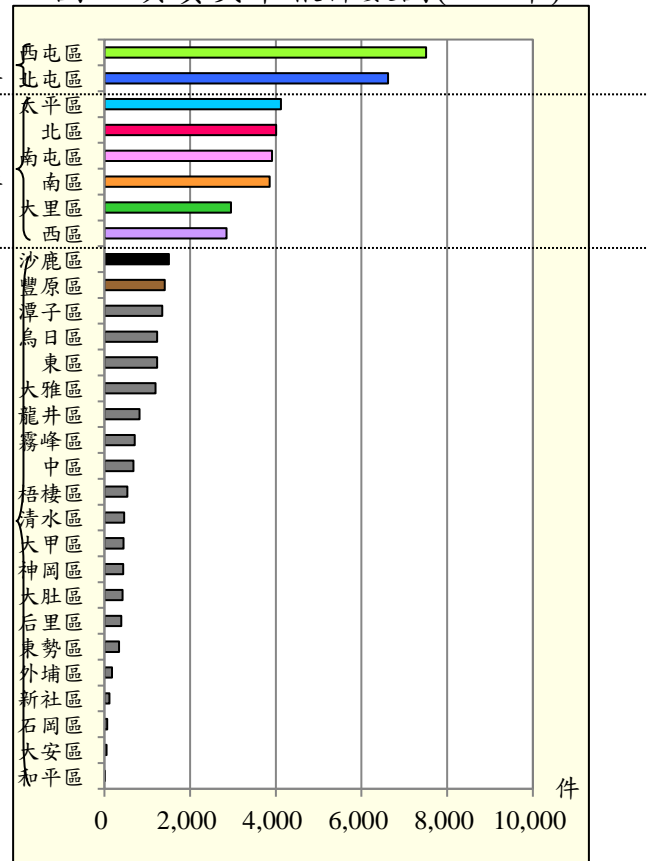
資料來源：財政部資料倉儲系統。

圖 6 買賣契申報件數圖(102 年)



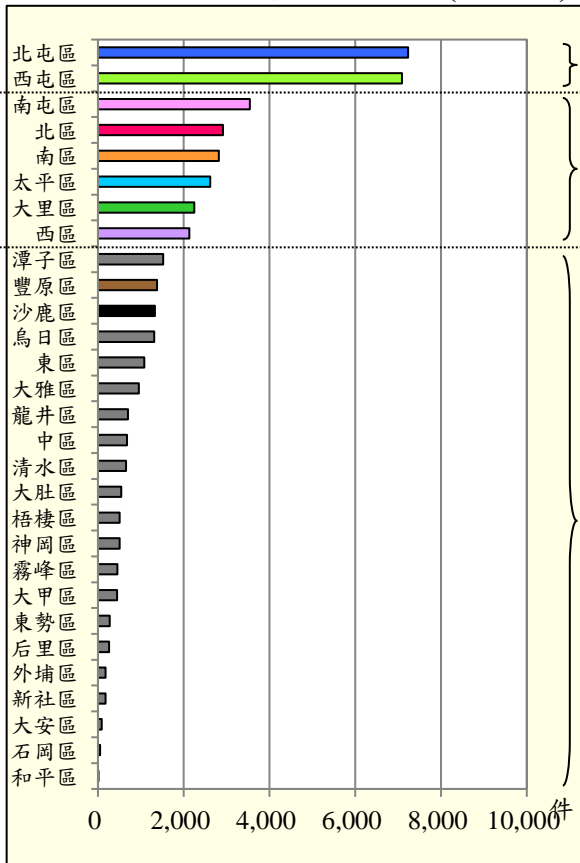
資料來源：財政部資料倉儲系統。

圖 7 買賣契申報件數圖(103 年)



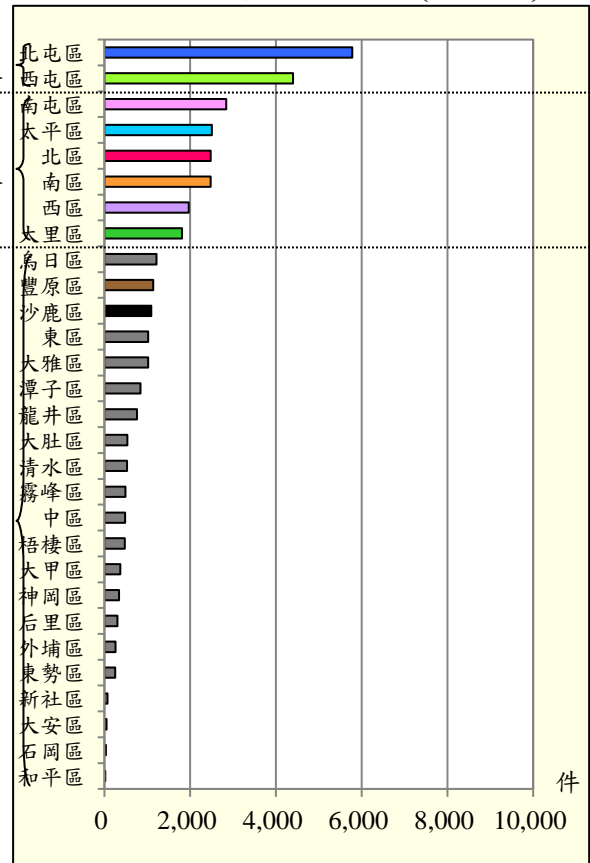
資料來源：財政部資料倉儲系統。

圖 8 買賣契申報件數圖(104 年)



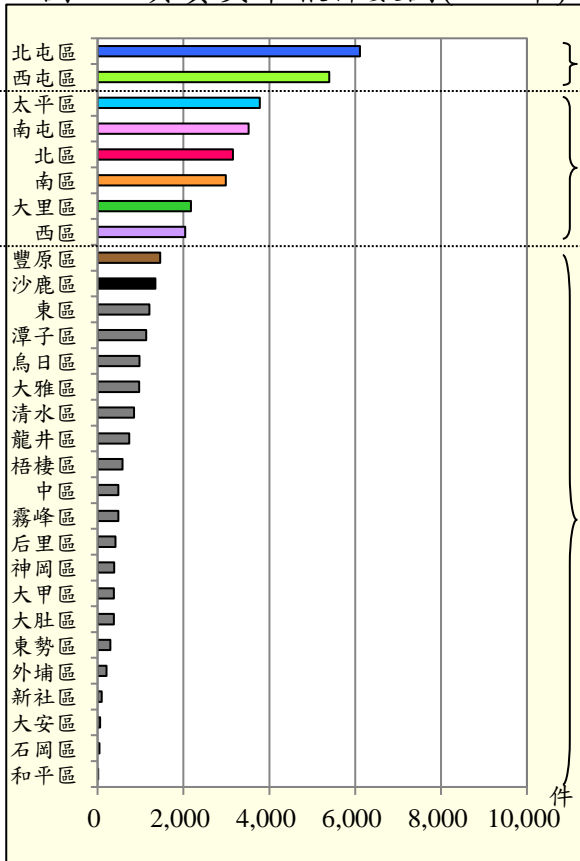
資料來源：財政部資料倉儲系統。

圖 9 買賣契申報件數圖(105 年)



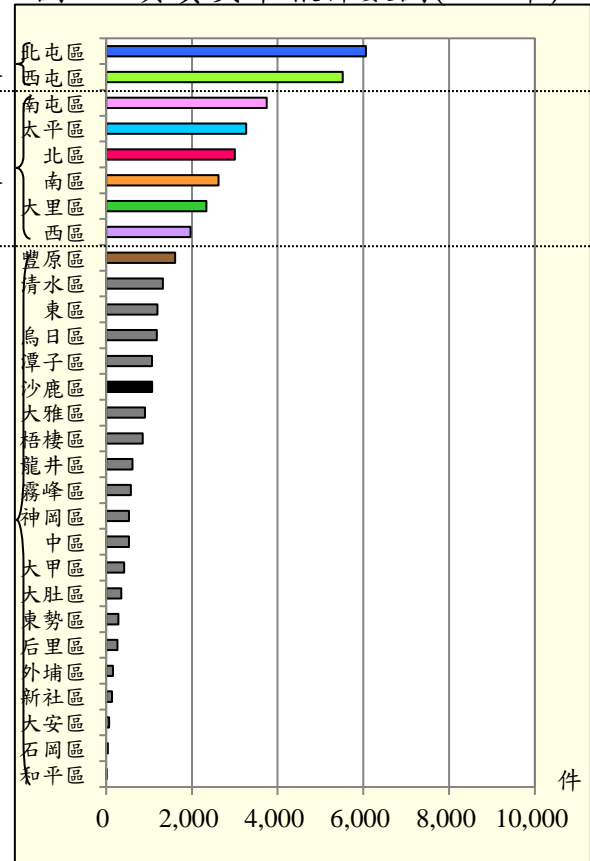
資料來源：財政部資料倉儲系統。

圖 10 買賣契申報件數圖(106 年)



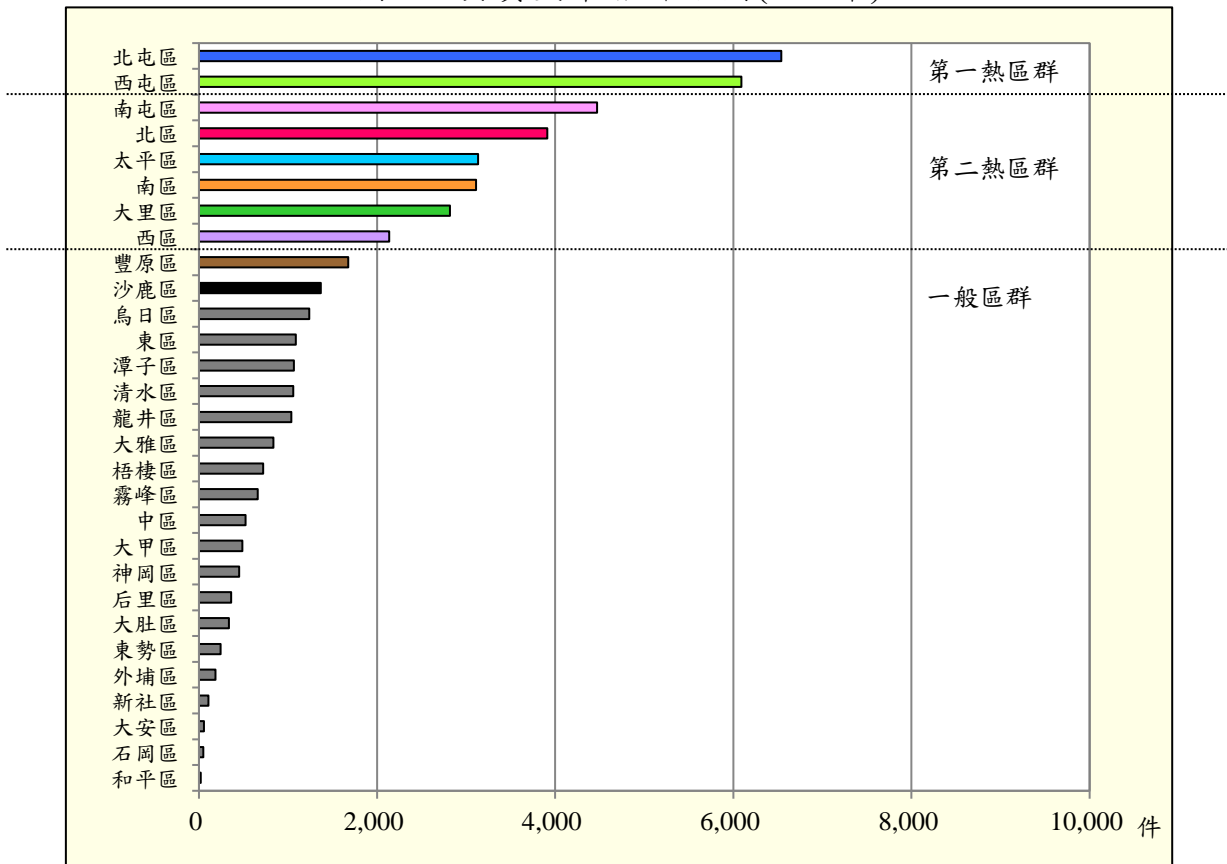
資料來源：財政部資料倉儲系統。

圖 11 買賣契申報件數圖(107 年)



資料來源：財政部資料倉儲系統。

圖 12 買賣契申報件數圖(108 年)



資料來源：財政部資料倉儲系統。

三、因人口遷移，本市房屋交易熱區集中在早期市中心之周圍，形成一環狀分布，其他外圍之行政區未來仍有成長及發展之空間。

將本市各行政區之買賣契申報件數資料，對應至實際地理位置圖，數值愈高者其地圖顏色愈深，數值愈低者其地圖顏色愈淺，便可繪得房屋交易熱區地圖(圖 13)。

以 108 年資料為例，比對房屋交易熱區圖及年底戶籍登記總人口數，造成第一熱區群集中在北屯區及西屯區之主因，與人口成長有相當因果關係。北屯區 108 年底戶籍登記總人口數 28 萬 3,621 人，較 100 年增加 3 萬 3,879 人(13.57%)，西屯區 108 年底戶籍登記總人口數 23 萬 501 人，較 100 年增加 2 萬 829 人(9.93%)人，此 2 區為本市人口數最高且增加人數最多之行政區，因此隨著人口發展趨勢，帶來

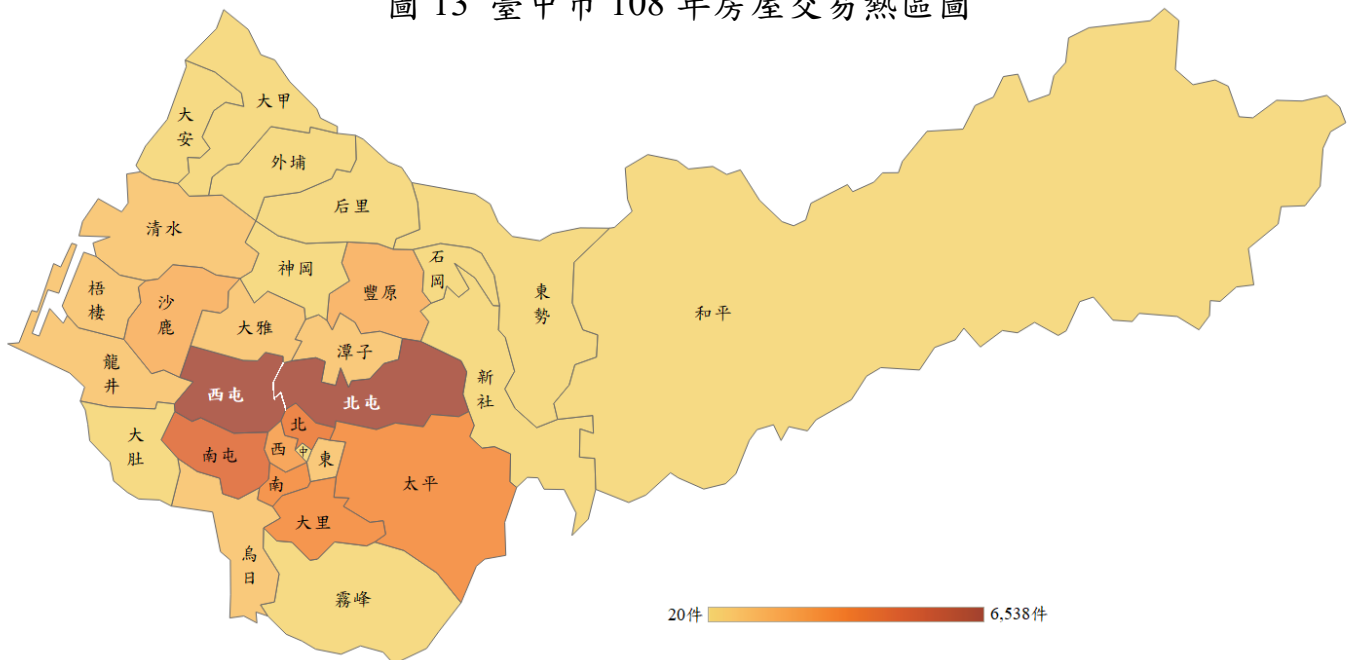
強大住屋需求，使北屯區及西屯區之房屋交易維持在一定熱度(表 3、圖 13 至圖 15)。

相較於第一熱區群，本市發展期程較早之中、東區，因腹地較小，都市發展易受侷限，近年人口多以放射狀方向往周圍衛星城區移居，因此房屋交易之第二熱區群多圍繞在早期市中心之周圍，如北區、西區、南區、南屯區、大里區及太平區等 6 區，與第一熱區群形成一環狀分布(圖 13 至圖 15)。

至於其他一般區群，中、東區因發展漸趨飽和及先天地理環境的限制，房屋交易件數相對較少；而其他位於熱區外圍之行政區，由於人口數相對較少，連帶使住屋需求較低。

配合本市 3 大發展核心、6 個發展策略及 9 大環境軸⁶，朝「生活、生產、生態、生機」四生一體之城市目標邁進，未來各行政區仍有成長及發展之空間(圖 13 至圖 15)。

圖 13 臺中市 108 年房屋交易熱區圖

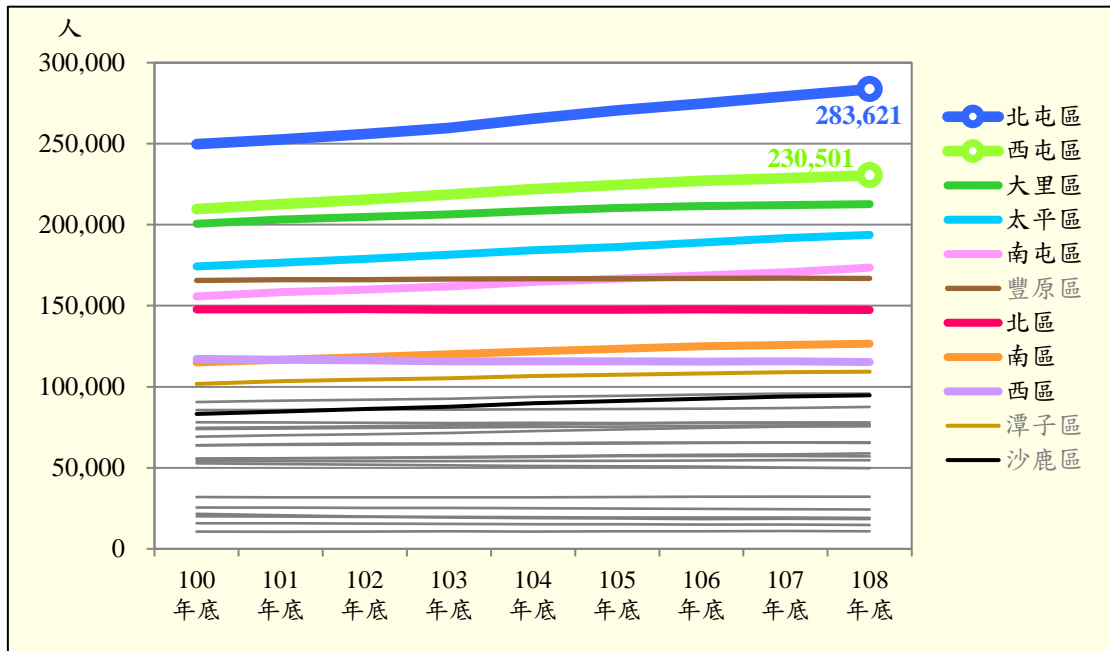


資料來源：財政部資料倉儲系統。

6 臺中市都市發展願景網站

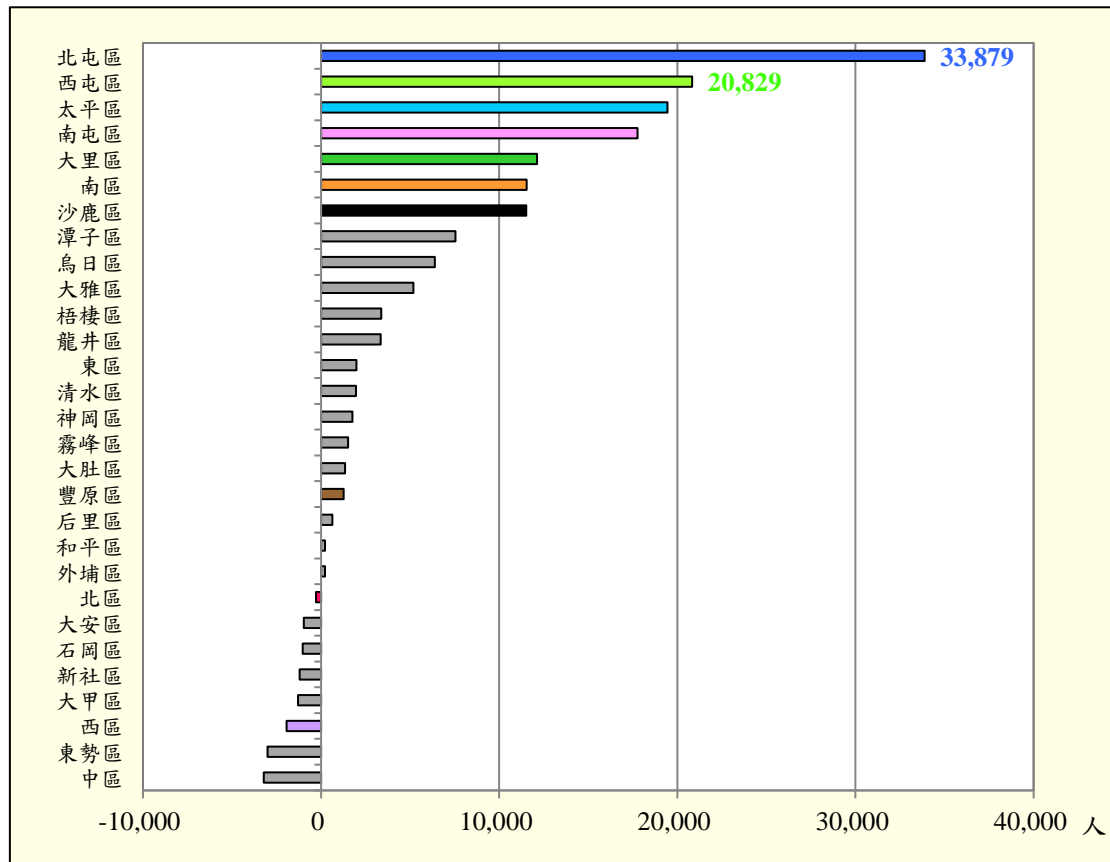
<https://www.udvision.taichung.gov.tw/Planning/page?id=cb0fef17197948ed992913d01e4a4f61>

圖 14 臺中市人口成長趨勢圖



資料來源：臺中市政府民政局。
附註：本表未包括外僑人口數。

圖 15 臺中市 108 年底較 100 年底之人口成長數比較圖



資料來源：臺中市政府民政局。
附註：本表未包括外僑人口數。

肆、結論

由近年資料觀察得知，房市交易常受外在因素干擾，進而影響交易意願，例如 100 年實施特種貨物及勞務稅、101 年不動產實價登錄制度上路、103 年修訂非自住房屋稅率及 105 年房地合一課徵所得稅制度施行，種種稅制變革皆使房市交易量上下波動。此外，整體經濟景氣循環變動亦牽動房市交易，本市 106 年起房市回溫，交易量雖已連續 3 年成長，惟 108 年交易量仍低於 100 年之水準，顯見抑制不當炒房之政策仍有一定效果。

房市熱度除與政策面及整體經濟面有關之外，人口的增長亦為重要因子之一。由於本市較早開發之行政區發展漸趨飽和，近年本市人口成長較明顯之行政區集中在北屯區及西屯區，再加上人口數較多之南屯區、太平區、大里區、南區、北區等等，隨著人口的成長，本市房屋交易熱區多集中於此而形成一環狀分布，使交易量普遍高於其他地區。

而根據各行政區人口成長增減的趨勢，可以慢慢刻劃出本市經濟發展的脈絡與軌跡，反映出本市房產交易已逐漸向外發展擴張，藉由人口的流動方向，明瞭消費重心的轉移及商業市集的興衰起落。

本局為本市之地方稅主管機關，對於房產交易後所衍生之地方稅，如地價稅及房屋稅，本局均秉持主動服務的「初心」，輔導民眾申請以較低之自用住宅稅率核課，以維市民權益，並不斷精進創新，建立多元服務平台，打造友善的地方稅納稅環境。

表 2 臺中市買賣契申報概況表

年度		行政區																													
		合計	中區	東區	西區	南區	北區	西屯區	南屯區	北屯區	豐原區	東勢區	大甲區	清水區	沙鹿區	梧棲區	神岡區	后里區	大雅區	潭子區	新社區	石岡區	外埔區	大安區	烏日區	大肚區	龍井區	霧峰區	太平區	大里區	和平區
100年 (1)	件數	52,358	493	1,548	3,457	3,750	4,678	9,638	4,746	6,628	1,690	303	579	406	1,561	573	546	278	997	1,545	123	68	221	44	733	492	985	504	2,551	3,199	22
	比率	100.00	0.94	2.96	6.60	7.16	8.93	18.41	9.06	12.66	3.23	0.58	1.11	0.78	2.98	1.09	1.04	0.53	1.90	2.95	0.23	0.13	0.42	0.08	1.40	0.94	1.88	0.96	4.87	6.11	0.04
101年	件數	49,691	665	1,530	3,256	3,827	4,056	7,757	4,433	5,967	1,447	225	486	791	1,744	496	568	320	1,092	1,388	124	45	195	53	858	531	1,066	759	2,933	3,065	14
	比率	100.00	1.34	3.08	6.55	7.70	8.16	15.61	8.92	12.01	2.91	0.45	0.98	1.59	3.51	1.00	1.14	0.64	2.20	2.79	0.25	0.09	0.39	0.11	1.73	1.07	2.15	1.53	5.90	6.17	0.03
102年	件數	56,524	723	1,578	3,827	3,998	4,838	8,582	4,689	7,865	1,787	279	467	657	1,956	407	493	406	1,127	1,342	110	54	294	48	1,295	534	1,078	823	4,334	2,919	14
	比率	100.00	1.28	2.79	6.77	7.07	8.56	15.18	8.30	13.91	3.16	0.49	0.83	1.16	3.46	0.72	0.87	0.72	1.99	2.37	0.19	0.10	0.52	0.08	2.29	0.94	1.91	1.46	7.67	5.16	0.02
103年	件數	49,405	677	1,227	2,850	3,857	4,008	7,508	3,912	6,620	1,408	341	449	460	1,505	534	440	392	1,193	1,348	120	63	176	48	1,231	425	820	705	4,120	2,954	14
	比率	100.00	1.37	2.48	5.77	7.81	8.11	15.20	7.92	13.40	2.85	0.69	0.91	0.93	3.05	1.08	0.89	0.79	2.41	2.73	0.24	0.13	0.36	0.10	2.49	0.86	1.66	1.43	8.34	5.98	0.03
104年	件數	43,694	674	1,084	2,131	2,819	2,915	7,089	3,542	7,232	1,378	275	445	652	1,328	509	508	261	951	1,523	180	50	180	87	1,309	542	696	455	2,618	2,246	15
	比率	100.00	1.54	2.48	4.88	6.45	6.67	16.22	8.11	16.55	3.15	0.63	1.02	1.49	3.04	1.16	1.16	0.60	2.18	3.49	0.41	0.11	0.41	0.20	3.00	1.24	1.59	1.04	5.99	5.14	0.03
105年	件數	35,555	481	1,022	1,967	2,478	2,479	4,399	2,841	5,781	1,138	251	373	524	1,093	478	344	302	1,019	839	73	35	258	51	1,212	534	758	491	2,506	1,810	18
	比率	100.00	1.35	2.87	5.53	6.97	6.97	12.37	7.99	16.26	3.20	0.71	1.05	1.47	3.07	1.34	0.97	0.85	2.87	2.36	0.21	0.10	0.73	0.14	3.41	1.50	2.13	1.38	7.05	5.09	0.05
106年	件數	41,679	486	1,205	2,041	2,987	3,153	5,396	3,518	6,111	1,459	295	382	852	1,347	585	388	420	972	1,134	94	42	208	60	979	378	740	481	3,779	2,175	12
	比率	100.00	1.17	2.89	4.90	7.17	7.56	12.95	8.44	14.66	3.50	0.71	0.92	2.04	3.23	1.40	0.93	1.01	2.33	2.72	0.23	0.10	0.50	0.14	2.35	0.91	1.78	1.15	9.07	5.22	0.03
107年	件數	41,727	532	1,194	1,967	2,621	3,002	5,518	3,745	6,059	1,609	287	422	1,325	1,072	854	533	263	907	1,072	134	42	161	67	1,184	352	615	574	3,266	2,338	12
	比率	100.00	1.27	2.86	4.71	6.28	7.19	13.22	8.98	14.52	3.86	0.69	1.01	3.18	2.57	2.05	1.28	0.63	2.17	2.57	0.32	0.10	0.39	0.16	2.84	0.84	1.47	1.38	7.83	5.60	0.03
108年 (2)	件數	45,786	524	1,089	2,136	3,111	3,911	6,090	4,470	6,538	1,676	243	489	1,059	1,368	720	453	360	836	1,066	107	49	187	56	1,239	338	1,038	661	3,134	2,818	20
	比率	100.00	1.14	2.38	4.67	6.79	8.54	13.30	9.76	14.28	3.66	0.53	1.07	2.31	2.99	1.57	0.99	0.79	1.83	2.33	0.23	0.11	0.41	0.12	2.71	0.74	2.27	1.44	6.84	6.15	0.04
增減 (3)=(2)-(1) (百分點)	件數	-6,572	31	-459	-1,321	-639	-767	-3,548	-276	-90	-14	-60	-90	653	-193	147	-93	82	-161	-479	-16	-19	-34	12	506	-154	53	157	583	-381	-2
	比率	-	0.20	-0.58	-1.94	-0.37	-0.39	-5.11	0.70	1.62	0.43	-0.05	-0.04	1.54	0.01	0.48	-0.05	0.26	-0.08	-0.62	0.00	-0.02	-0.01	0.04	1.31	-0.20	0.39	0.48	1.97	0.04	0.00
比較(% (4)=(3)/(1))	件數	-12.55	6.29	-29.65	-38.21	-17.04	-16.40	-36.81	-5.82	-1.36	-0.83	-19.80	-15.54	160.84	-12.36	25.65	-17.03	29.50	-16.15	-31.00	-13.01	-27.94	-15.38	27.27	69.03	-31.30	5.38	31.15	22.85	-11.91	-9.09
	比率	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
108年 第3季 (5)	件數	32,852	359	754	1,602	2,180	2,946	4,480	2,894	4,732	1,101	189	256	845	966	588	360	216	582	851	79	35	157	44	820	251	776	432	2,109	2,234	14
	比率	100.00	1.09	2.30	4.88	6.64	8.97	13.64	8.81	14.40	3.35	0.58	0.78	2.57	2.94	1.79	1.10	0.66	1.77	2.59	0.24	0.11	0.48	0.13	2.50	0.76	2.36	1.31	6.42	6.80	0.04
109年 第3季 (6)	件數	35,730	505	793	1,672	2,064	2,493	4,782	3,339	5,386	1,331	204	290	1,217	977	571	326	246	699	774	82	34	152	30	1,164	404	652	334	2,190	3,010	9
	比率	100.00	1.41	2.22	4.68	5.78	6.98	13.38	9.35	15.07	3.73	0.57	0.81	3.41	2.73	1.60	0.91	0.69	1.96	2.17	0.23	0.10	0.43	0.08	3.26	1.13	1.82	0.93	6.13	8.42	0.00
增減 (7)=(6)-(5) (百分點)	件數	2,878	146	39	70	-116	-453	302	445	654	230	15	34	372	11	-17	-34	30	117	-77	3	-1	-5	-14	344	153	-124	-98	81	776	-5
	比率	-	0.32	-0.08	-0.20	-0.86	-1.99	-0.25	0.54	0.67	0.37	0.00	0.03	0.83	-0.21	-0.19	-0.18	0.03	0.18	-0.42	-0.01	-0.01	-0.05	-0.05	0.76	0.37	-0.54	-0.38	-0.29	1.62	-0.04
比較(% (8)=(7)/(5))	件數	8.76	40.67	5.17	4.37	-5.32	-15.38	6.74	15.38	13.82	20.89	7.94	13.28	44.02	1.14	-2.89	-9.44	13.89	20.10	-9.05	3.80	-2.86	-3.18	-31.82	41.95	60.96	-15.98	-22.69	3.84	34.74	-35.71
	比率	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

資料來源：財政部資料倉儲系統。

表 3 臺中市戶籍登記總人口數概況表

單位：人

行政區 年度	合計	中區	東區	西區	南區	北區	西屯區	南屯區	北屯區	豐原區	東勢區	大甲區	清水區	沙鹿區	梧棲區	神岡區	后里區	大雅區	潭子區	新社區	石岡區	外埔區	大安區	烏日區	大肚區	龍井區	霧峰區	太平區	大里區	和平區
100年底 (1)	2,664,394	21,610	73,960	117,210	115,032	147,679	209,672	155,768	249,742	165,609	52,780	78,118	85,629	83,238	55,544	63,921	54,033	90,591	101,781	25,495	15,792	32,005	20,081	69,224	55,739	74,682	63,904	174,284	200,588	10,683
101年底	2,684,893	20,647	74,282	116,784	116,807	147,798	212,750	158,300	252,668	166,085	52,403	77,986	85,734	84,797	55,857	64,534	54,089	91,367	103,516	25,378	15,763	31,797	19,910	70,068	55,863	75,138	64,183	176,594	203,239	10,556
102年底	2,701,661	20,008	74,572	116,397	118,349	147,880	215,485	159,952	255,978	166,090	51,953	77,847	86,061	86,305	56,008	64,899	54,076	91,939	104,471	25,322	15,636	31,845	19,720	70,624	55,995	75,664	64,280	178,870	204,846	10,589
103年底	2,719,835	19,323	74,922	115,731	120,128	147,471	218,540	161,906	259,742	166,458	51,485	77,607	85,957	87,742	56,643	64,956	54,106	92,628	105,165	25,242	15,405	31,800	19,654	71,520	56,364	76,164	64,496	181,537	206,318	10,825
104年底	2,746,112	19,020	75,171	115,798	121,865	147,570	221,942	164,647	265,497	166,729	51,244	77,765	86,131	89,783	57,159	65,210	54,313	93,751	106,613	25,077	15,277	31,868	19,533	72,590	56,654	76,696	64,708	184,223	208,571	10,707
105年底	2,767,239	18,708	75,396	115,747	123,502	147,585	224,601	166,685	270,547	166,778	50,952	77,656	86,350	91,338	57,645	65,496	54,332	94,488	107,530	24,947	15,174	32,034	19,409	73,647	57,207	77,236	64,898	186,271	210,285	10,795
106年底	2,787,070	18,450	75,811	115,627	125,067	147,653	227,043	168,760	274,819	166,879	50,714	77,761	86,420	92,645	57,993	65,553	54,482	95,203	108,288	24,754	15,066	32,185	19,303	74,554	57,322	77,818	65,393	189,066	211,492	10,949
107年底	2,803,894	18,514	76,175	115,698	125,874	147,557	228,630	170,618	279,297	167,025	50,256	77,625	86,862	94,079	58,218	65,711	54,775	95,815	108,952	24,576	14,956	32,230	19,267	75,372	57,324	77,998	65,619	191,752	212,104	11,015
108年底 (2)	2,815,261	18,390	75,943	115,273	126,571	147,391	230,501	173,532	283,621	166,875	49,773	76,822	87,587	94,755	58,921	65,679	54,666	95,772	109,324	24,289	14,758	32,224	19,111	75,610	57,085	78,027	65,419	193,729	212,711	10,902
增減 (3)=(2)-(1)	150,867	-3,220	1,983	-1,937	11,539	-288	20,829	17,764	33,879	1,266	-3,007	-1,296	1,958	11,517	3,377	1,758	633	5,181	7,543	-1,206	-1,034	219	-970	6,386	1,346	3,345	1,515	19,445	12,123	219
成長(% (4)=(3)/(1)	5.66	-14.90	2.68	-1.65	10.03	-0.20	9.93	11.40	13.57	0.76	-5.70	-1.66	2.29	13.84	6.08	2.75	1.17	5.72	7.41	-4.73	-6.55	0.68	-4.83	9.23	2.41	4.48	2.37	11.16	6.04	2.05

資料來源：臺中市政府民政局及內政部戶政司。

附註：本表未包括外僑人口數。