

112 年度雲林縣性別分析報告
從土地增值稅來看本縣經濟結構之轉變

雲林縣稅務局 113 年 7 月

目錄

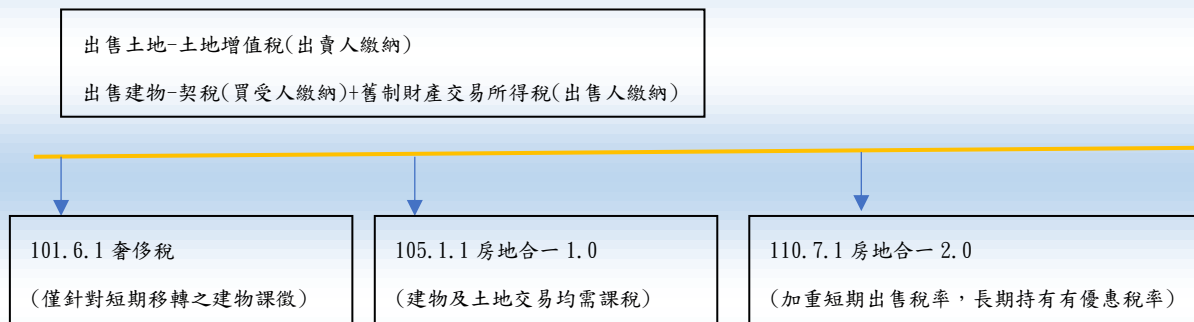
壹、 前言.....	3
貳、 現況描述.....	4
參、 性別統計分析.....	4
肆、 結論.....	10

112 年度性別分析報告-從土地增值稅來看本縣經濟結構之轉變

壹、前言

「有土斯有財」是台灣人的傳統文化，亦可說是中心思想，有了屬於自己的房地，進而有家的歸屬感，房地甚至是代表財富及地位的表徵。過去的年代，男性往往扮演著一家之主的角色地位，無論是支撐家庭的經濟來源或是購置一間能讓家人擋風遮雨的房子，購屋的重擔大都由男性承受，因此房地大都登記為男性居多。然而，經過社會的變遷及時代的轉變，女權崛起及女性經濟自主的思維高漲，本縣男性或女性在購地時，是否會帶來變化？

我國近年來房價居高不下，政府對於房地交易祭出一系列打房政策，希冀能抑制房價。以往，出售房地，針對建物獲利部分課徵財產交易所得稅，而土地係基於漲價歸公概念，就土地漲價總數額課徵土地增值稅，土地獲利部分則不需再課所得稅。自 100 年 6 月 1 日起開徵「奢侈稅(又稱特種貨物及勞務稅)」，針對短期頻繁交易的不動產(建物)獲利課稅，藉此消彌房價高漲及漲價歸私的不良觀感。105 年 1 月 1 日起奢侈稅停徵，取而代之是房地合一稅 1.0，出售房屋及土地的獲利均需課徵所得稅。110 年 7 月 1 日起房地合一稅 2.0 上路，加重短期出售房地之稅率。全台房價熱呼呼，政策強行介入自由經濟市場，本縣男性或女性在購地時，又會有什麼樣的改變呢？



貳、現況描述

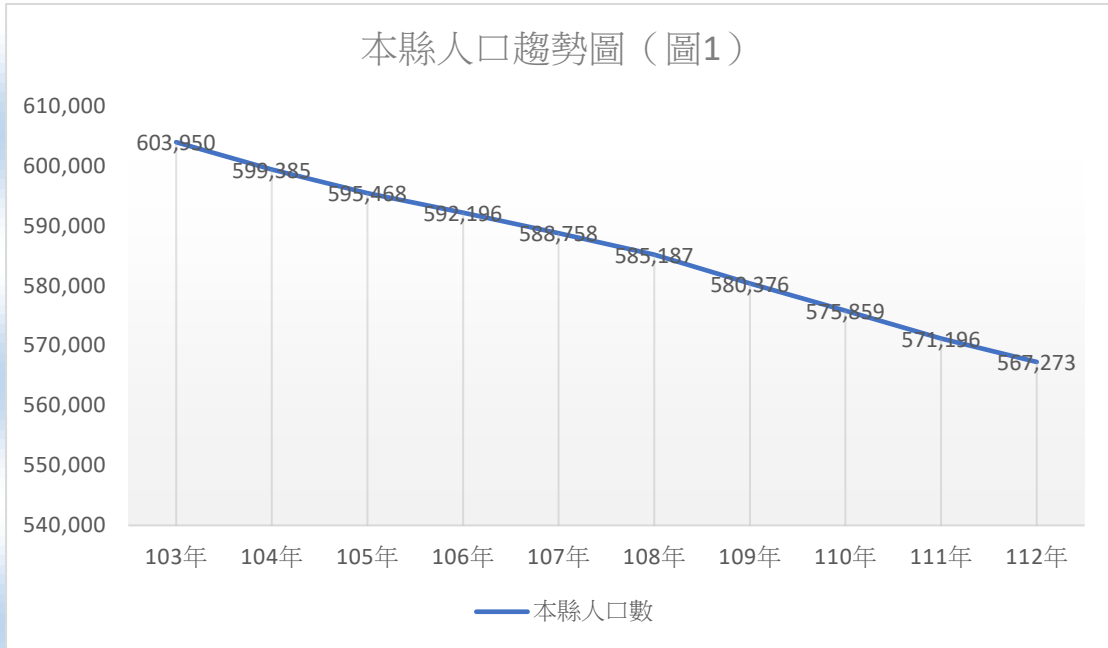
本次研究分析是土地增值稅，土地增值稅係依據土地稅法第 28 條規定，於土地移轉時所必須繳納的稅負，如移轉原因為買賣，則由出賣人(即原土地所有權人)繳納，如移轉原因為贈與，則由受贈人(及新土地所有權人)繳納。本次挑錄資料為申報土地增值稅之買受人(限自然人)，且移轉原因為買賣(一般稅率或自用住宅用地稅率買賣，排除農地)，不包含其他移轉原因(例如：贈與、交換或判決移轉等)，以利瞭解近 10 年間，本縣男性與女性的購地情形。

參、性別統計分析

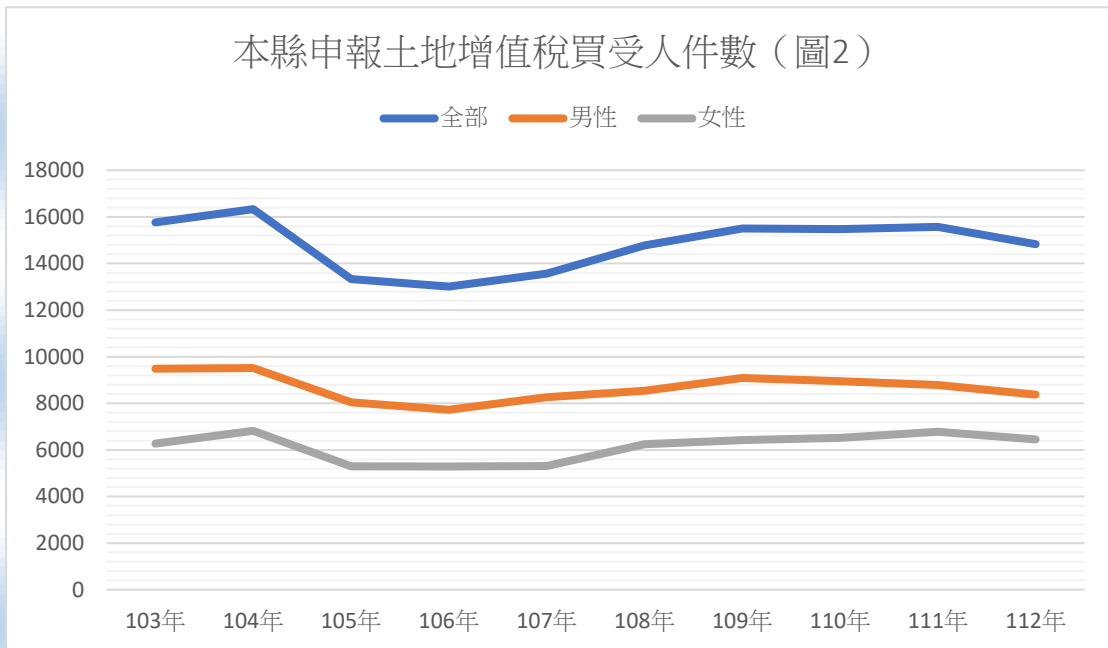
(一) 本縣土地交易量總體概況

依據本縣各戶政事務所官網公開之人口統計數據顯示(圖 1)，自 103 年至 112 年，本縣總人口數有持續下滑的趨勢，而在土地購買件數中，很明顯可看出 105 年不分男性或女性，交易件數減少最多，有可能是受到國稅房地合一稅 1.0 的緣故，將出售土地之獲利由原本不課稅改為課稅，因此市場處於觀望風氣，交易量驟減。但旋即又緩慢

上升，甚至房地合一稅 2.0 自 110 年上路，對本縣土地交易量而言，並沒有造成太大的影響（圖 2）。近 10 年來平均交易量為 1 萬 4,000 多件，男性買受人約佔 58.55%，女性買受人約佔 41.45%。



資料來源：本縣各戶政事務所官網

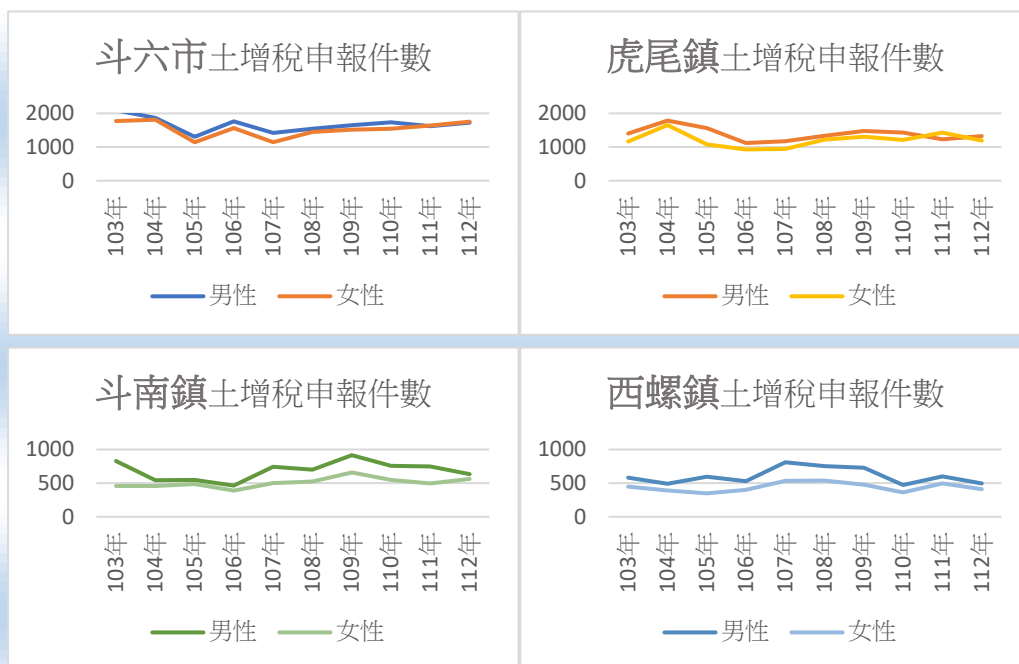


資料來源：本局資訊科，土地增值稅申報資料

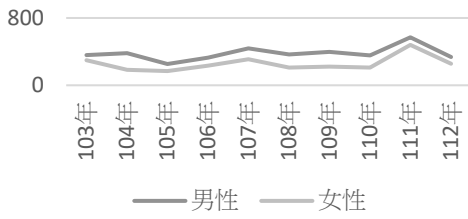
(二) 城市與鄉村的性別差異

看完本縣購地交易量整體概況後，接著分析各鄉鎮市。

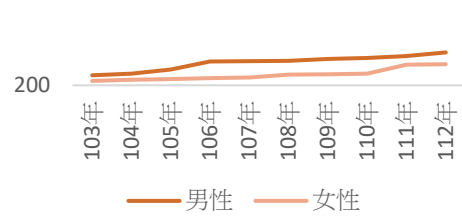
雲林縣共有 20 個鄉鎮市，從圖表可看出近 10 年來各鄉鎮市土地買受人的變化趨勢。斗六市及虎尾鎮的男女買受人比例懸殊不大，但受到打房政策的影響，在 105 年時，無論男性或女性，均呈現向下曲線，至近幾年有攀升的趨勢。而其餘鄉鎮男女買受人比例懸殊較大，且打房政策並無造成土地交易量明顯起伏，意味著買受人應該是當地人居多，不易受到炒房影響，且有可能是受到傳統思想的緣故，土地大都由男性購買並登記給男性。在本縣各鄉鎮市，男性買受人比例普遍大於女性，顯示無論是傳統思想的禁錮或財力方面的限制，男性置產能力大於女性。



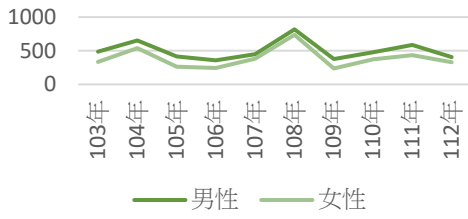
土庫鎮土增稅申報件數



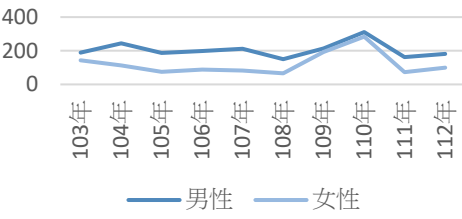
北港鎮土增稅申報件數



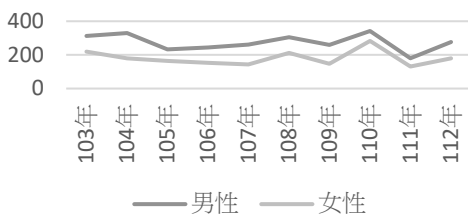
古坑鄉土增稅申報件數



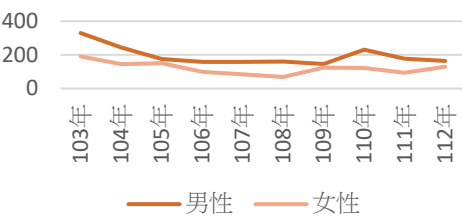
大埤鄉土增稅申報件數



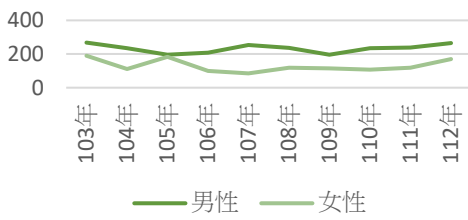
荊桐鄉土增稅申報件數



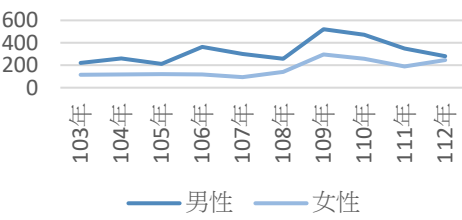
林內鄉土增稅申報件數



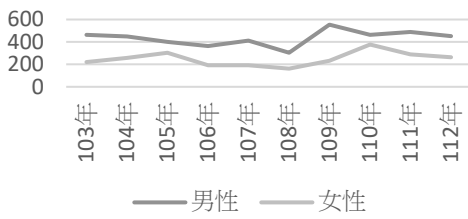
二崙鄉土增稅申報件數



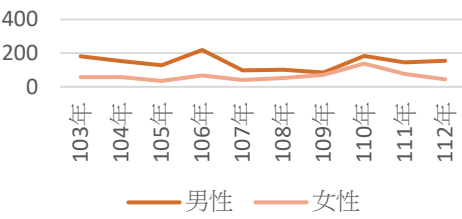
崙背鄉土增稅申報件數



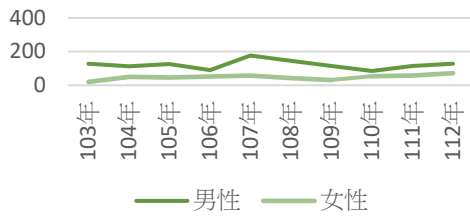
麥寮鄉土增稅申報件數



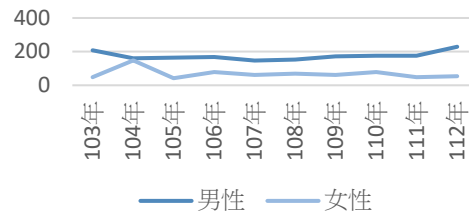
東勢鄉土增稅申報件數



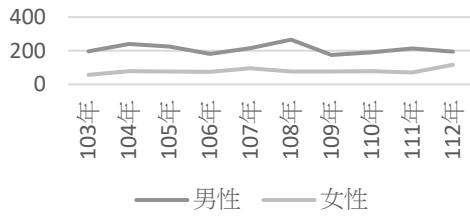
褒忠鄉土增稅申報件數



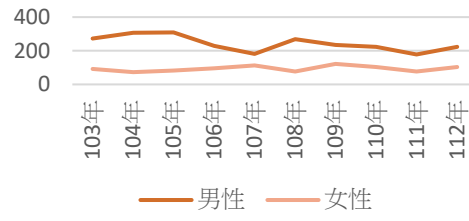
台西鄉土增稅申報件數



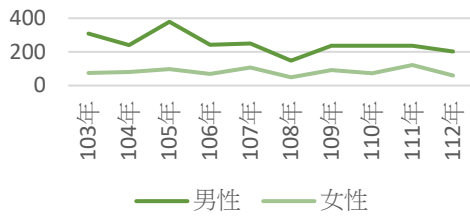
元長鄉土增稅申報件數



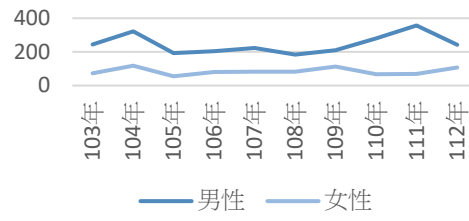
四湖鄉土增稅申報件數



口湖鄉土增稅申報件數

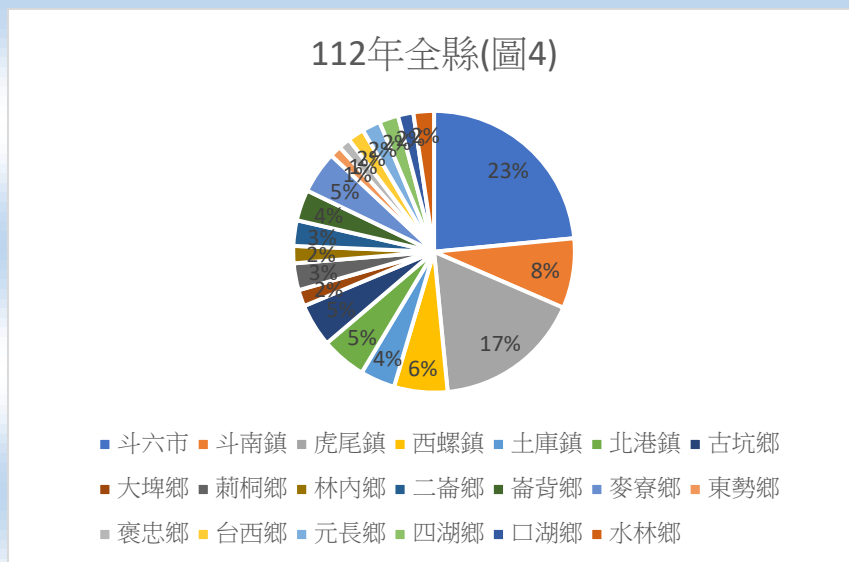
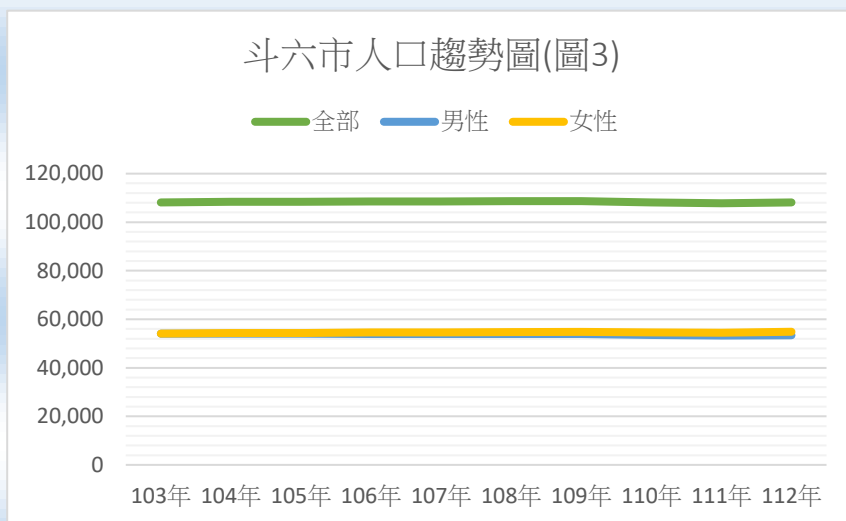


水林鄉土增稅申報件數



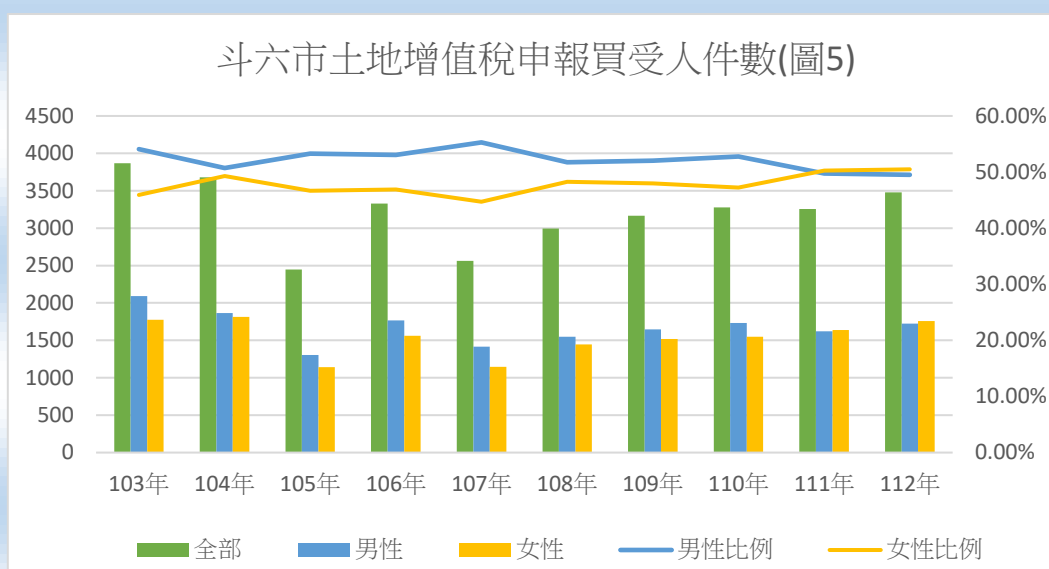
(三) 本縣第一大城—斗六市

斗六市，為縣府的所在地，集結了政治、經濟、文化、教育、醫療，是本縣第一大城市，人口數是全縣最多，從人口曲線圖來看(圖3)，近10年來人口並無太大變化，男女比例趨近持平約各佔50%，人口數維持在約10萬人左右。除了是縣政所在地，近年來更陸續完成區段徵收、市地重



劃等重大開發建設，醫療方面有臺大醫院雲林分院，近斗六交流道交通便利，就業機會較其他鄉鎮多，生活機能良好，故土地交易量常是全縣之冠(圖4)，平均佔20%以上。次之為虎尾鎮及斗南鎮，約佔17%及8%左右，其餘鄉鎮則不到10%。

103 年至 110 年斗六市土地購買件數每年平均約 3200 多件，男性平均 1600 多件，女性平均約 1500 多件，比例上男性平均大於女性 4%左右，惟自 111 年開始，女性購買斗六市土地的件數首次超越男性（圖 5）。推估可能因素有：1. 夫妻置產時，登記給女性，展現出男性對於婚姻的保障及對另一半的重視程度。2. 單身族，女性比男性更勇於置產，更懂得資產規劃，代表著女性有足夠的經濟基礎。3. 投資客，女性較男性更看好斗六市未來的房地產願景。



肆、結論

本縣各鄉鎮市，男性購地的件數普遍大於女性，僅都市化程度較高的斗六市自 111 年起以些微差距超過男性（虎尾鎮僅 111 年女性購地件數高於男性），非常符合女性經濟自主的社會概況。目前因房地產價格高漲的緣故，政府訂定許多打房政策，企圖抑制房價，不讓房地產市場過熱，但為了保護年輕一族，又推出房貸低率優惠（新青安），

希望讓物價飆漲薪水緩漲的年輕人可以買間房子安身立命。也因房價高漲的關係，導致住宅型態改變，建案由透天厝逐漸轉變為大樓，坪數小價格低，此風氣亦吹進都市化程度較高的斗六市，吸引單身族或投資客置產，也使得交易量不受高房價的影響仍然蓬勃發展。據房仲業者表示，斗六市建案宛如搶手貨，常常預售階段即銷售一空，外溢效果的關係，進而帶動周遭鄉鎮，例如古坑鄉及斗南鎮的房價亦水漲船高。未來，隨著本縣重要城市各項開發建設完工及大樓建案陸續完成，男性與女性的經濟能力及資產規劃能力的差異，是否會陸續出現黃金交叉，尚待日後觀察分析。