

社區管委會不少的錢，將使得擁有房地產便得累贅。

二、不動產稅制不公，是造成房價居高不下，成為民怨之首的主要原因。台灣不動產的租稅負擔可說是全世界最低，持有的稅負（地價稅和房屋稅）低得離譜，買賣賺了暴利又只繳納微不足道的稅額（土地增值稅和房屋交易所得稅），因而塑造了投資客的機會和投機客的樂園。自 2008 年美國引發金融海嘯至歐債危機以來，各國拚命印鈔票，利率幾乎歸零，資金當然流向報酬率最高的房地產，乃至於投資客寧可將資金凍結在房地產上，不願釋出，造成許多民眾無立錐之地的嚴重失衡狀態。

三、根據台北市稅捐處的資料，仁愛路某知名豪宅真實市價約 4 億元，所繳納的房屋稅、地價稅總額只有 16 萬元；信義區的豪宅，市價約 2.5 億元，只繳了房屋稅和地價稅 10 萬元，可見得最認真課徵財產稅的台北市，不動產的持有稅負有效稅率也只在萬分之 4 以下；相對於上述日本案例的有效稅率尚有 0.85%，歐美國家的不動產有效稅率大多在 1% 左右，可見得我國的不動產稅負擔實在是偏低得離譜。如以市價來計算，目前的不動產交易稅至少讓獲取暴利者節省了數千萬元的稅負，此種稅制可說是漲價全部歸私，暴利輕稅的極不公制度。

四、財政部應敦促地方政府及稅捐稽徵單位儘快針對與現實脫鉤的土地公告現值、公告地價、房屋評定現值進行檢討，拉近與實價的落差。地方政府的「不動產評價委員會」、「地價評議委員會」應克盡職責，引進專業鑑價機制，進行房屋、土地市價的估算。地方的稅收就能增加，財政部也應以地方努力與否，做為考核，進行中央統籌分配款的分配依據，避免地方政府的行政怠惰與不作。中央的財政負擔也可以減輕。

五、當民眾的不動產稅額因為稅基的價值提高，配上現有的稅率，土地、房屋的持有成本就會大幅提高。民眾一算囤積房產，每年要繳交的房屋稅、地價稅如此之高，就可以糾正房地產不當得利的現象。妨害到他人居住權利的額外房產，就會釋出，房地產的價格就會回落。當然對於普羅大眾，真正自用的不動產，政府要給予更優惠稅率，讓目前的稅賦不會提高，如此才能苦民所苦。打擊到真正的炒房投機客，解決房價問題，造福社會。

（四十八）本院黃委員昭順，針對吸引優質台商企業回台上市櫃乃政府既定政策，但為何成效不如預期？據悉近來許多在大陸經營不佳的台資企業，準備回台找殼，期達直接上市櫃的目的，利用企業分割方式，母公司留在大陸，利用子公司回台上市，在國內吸金後，再將資金移回大陸挹注母公司所需，明顯將在台的子公司當作是大陸母公司的提款機，對於台灣廣大投資股民而言，無異是「詐欺」、「背信」行為，亦有「掏空」嫌疑，金管會是否已經注意或掌握？如何杜絕此等投機不法心態和行徑？在大陸經營的台商企業，好壞參半，甚至

近年來走下坡的台商企業明顯增多，本席原則支持政府的這項美意，但對於所謂台商優質企業回台上市櫃的審核，必須採取從嚴標準，力求嚴謹把關，免得日後衍生諸多後遺症問題，兩岸三地所謂的跨國炒股集團，據說也正利用政府鼓勵台商企業回台上市櫃的機會，安排佈局在台炒股計畫，諸此最後受害者就是無辜的投資大眾，鑑此；政府將如何因應對策？如何防杜國際炒股集團上下其手？特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、大陸台商企業良莠參半，近年來走下坡的台商企業明顯增多，政府當局不能有所謂的「鍍金」迷思，以為只要到對岸喝了大陸牌墨水，回台後個個都是優等生，都得享有特殊優惠！本席固然原則支持政府吸引優質台商企業回台上市櫃政策的這項美意，但對於台商優質企業回台上市櫃的審核，必須採取從嚴標準，力求嚴謹把關，免得日後衍生諸多後遺症問題，而吸引優質台商企業回台政策，實施迄今成效如何？這些所謂的優質台商企業回台上市櫃，對於台灣股市的挹注或加持功能又如何？實應好好評估。
- 二、近來市場紛傳，許多在中國大陸混不下去的台資企業，準備回台找殼〈註：找殼的意思就是直接買股權、拿經營權，入主國內既有的、經營不善的上市櫃公司〉，達到直接上市櫃的目的。部分在大陸發展的台商企業，利用企業分割方式，把母公司留在大陸，然後利用子公司回台上市，在國內吸金後，再將資金移回大陸挹注母公司所需，明顯將在台的子公司當作是大陸母公司的提款機，對於台灣廣大投資股民而言，無異是「詐欺」、「背信」行為，亦有「掏空」嫌疑。
- 三、兩岸三地有所謂的跨國炒股集團，據悉也正利用我政府鼓勵台商企業回台上市櫃的機會，與公司派高層合作，安排佈局在台炒股計畫，大半的手法都是利用發佈台商企業回台投資的利多消息，並以灌水方式美化財報，迷惑國內股民追高追價，達到炒股集團炒作和內線交易目的，最後受害者就是無辜的投資大眾，基於金融國際化、自由化的精神，在未有違法事實前，政府或許無法干涉，然一旦事實發生，卻是木已成舟，廣大投資人的權益如何確保？糾紛如何排解？反過來說，如果中國大陸企業要來台上市櫃，政府的立場態度如何？在兩岸洽談平台上，政府應早有準備，掌握發球權。

（四十九）本院黃委員昭順，針對日前性侵受刑人刑滿出獄，當天晚上就再次亂倫性侵中度智能障礙女兒得逞，有關已依刑期七年加重強制性交罪嫌起訴，並建請法官加重量刑案甚表痛心。本席認為；我國法律對於強暴犯雖有強制治療的規定，但都