

市政統計簡析

113-004 號

113 年 3 月

臺中市兩性房屋持有及移轉變化

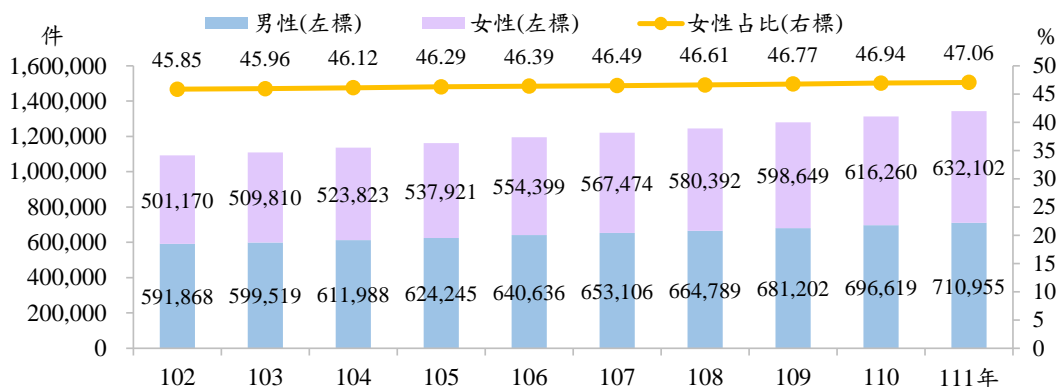
前言

早期社會受到「家產不落外姓」及「男主外，女主內」之父權社會影響，女性處於相對弱勢地位，在近年推動性別平等觀念下，女性權利意識抬頭、教育程度及收入水準提升，本文透過性別觀察本市房屋持有及移轉情形，了解目前兩性在現今社會變遷下的處境。

一、本市 111 年房屋稅開徵 134 萬 3,057 件，女性納稅義務人占 47.06%，近 10 年皆以男性納稅義務人居多，兩性占比差距呈逐年縮小趨勢；女性納稅義務人在房屋平均評定現值為 38 萬 8,250 元，較男性納稅義務人高 2 萬 8,080 元，近 10 年皆以女性納稅義務人房屋平均評定現值較高。

房屋稅為對房屋所有人課徵的財產稅之一，其應納稅額係依據房屋評定現值¹及課徵稅率計算而得，而樓層總數越高、房屋越新及地段越好的房屋，房屋評定現值較高，繳納的房屋稅也較多，相對的納稅義務人在經濟能力上也較為出色，因此透過房屋稅開徵情形觀察兩性在房屋持有上的差異，以了解是否存有落差情形。

圖1、臺中市房屋稅開徵概況-依性別分



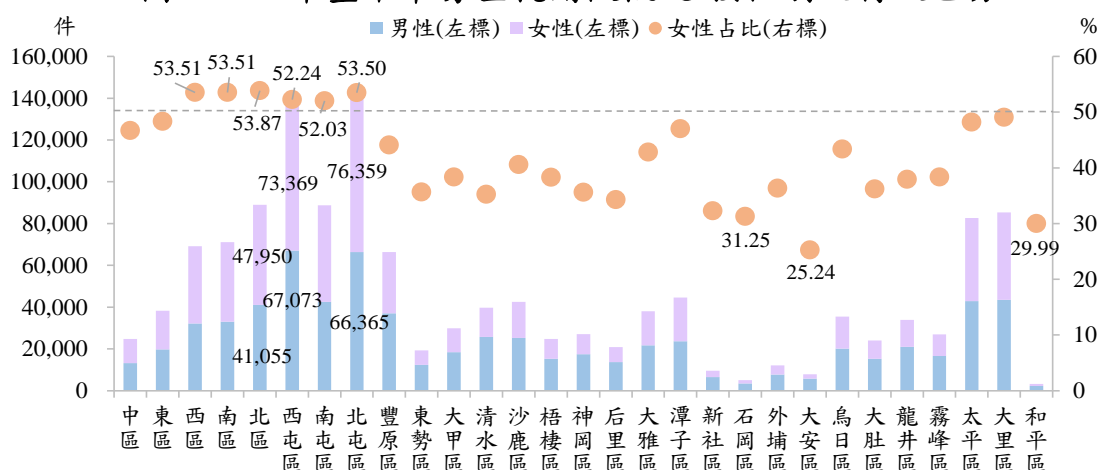
資料來源：臺中市政府地方稅務局

¹房屋評定現值為稽徵機關依不動產評價委員會評定之標準價格核計房屋現值，標準價格之構成因子包括房屋構造標準單價、耐用年數、折舊率及街路等級調整率等，每 3 年重行評定 1 次。

本市 111 年房屋稅開徵 134 萬 3,057 件，較 102 年增 25 萬 19 件 (22.87%)，其中男性納稅義務人 71 萬 955 件(占 52.94%)，女性納稅義務人 63 萬 2,102 件(占 47.06%)，近 10 年皆以男性納稅義務人居多，兩性占比差距 5.88 個百分點，較 102 年減 2.42 個百分點，呈逐年縮小趨勢(圖 1)。

依行政區觀之，開徵件數以北屯區 14 萬 2,724 件最多，其女性納稅義務人占 53.50%，西屯區 14 萬 442 件次之，其女性納稅義務人占 52.24%，北區 8 萬 9,005 件再次之，其女性納稅義務人占 53.87%，各行政區僅西區、南區、北區、西屯區、南屯區及北屯區共 6 行政區女性納稅義務人多於男性納稅義務人(圖 2)。

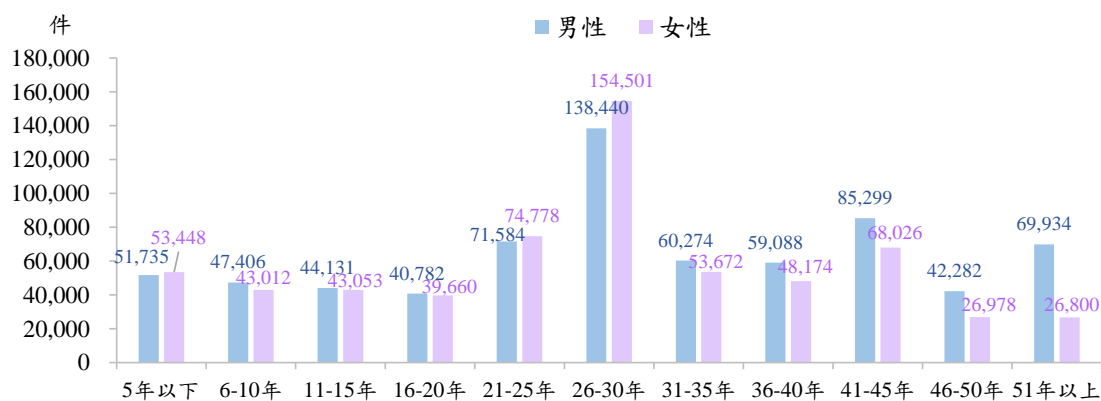
圖2、111年臺中市房屋稅開徵概況-按性別及行政區分



資料來源：臺中市政府地方稅務局

再以屋齡別觀之，111 年房屋稅開徵件數以屋齡「26-30 年」29 萬 2,941 件(占 21.81%)為大宗，屋齡「41-45 年」15 萬 3,325 件(占 11.42%)

圖3、111年房屋稅開徵件數-按性別及屋齡別分

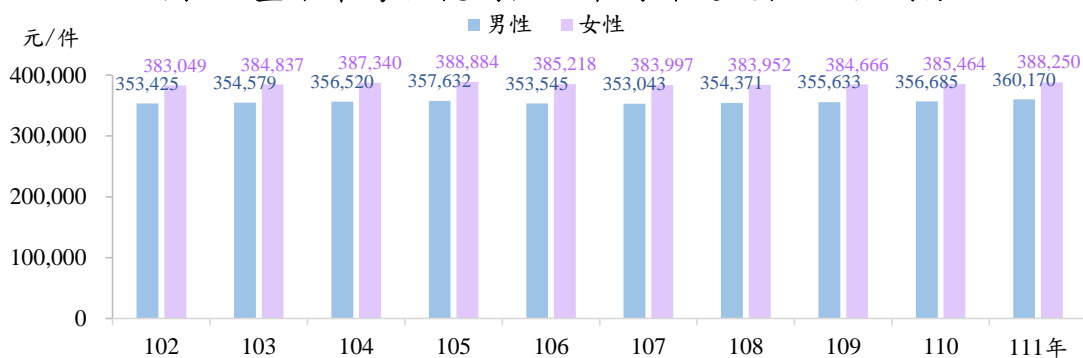


資料來源：臺中市政府地方稅務局

次之，屋齡「21-25年」14萬6,362件(占10.90%)再次之，前3高中，除屋齡「41-45年」外，女性納稅義務人房屋開徵件數較男性納稅義務人多；另女性納稅義務人在屋齡「5年以下」房屋開徵件數亦多於男性納稅義務人，餘各屋齡層女性納稅義務人房屋開徵件數皆少於男性納稅義務人，且「30年以下」各屋齡層男性納稅義務人占比在4成7至5成3間，「30年以上」各屋齡層男性納稅義務人占比則隨屋齡增加而上升(圖3)。

觀察房屋稅開徵之平均評定現值²，本市111年女性納稅義務人在房屋平均評定現值為38萬8,250元，較男性納稅義務人之房屋平均評定現值高出2萬8,080元，且近10年皆以女性納稅義務人之房屋平均評定現值較高(圖4)。

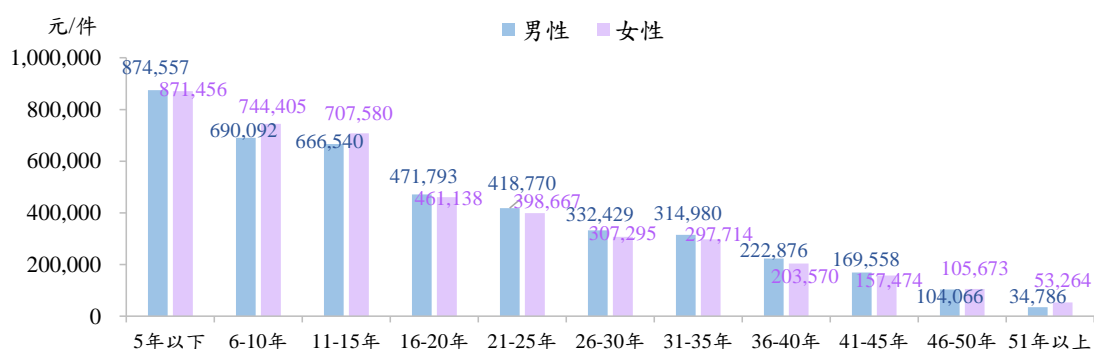
圖4、臺中市房屋稅開徵之平均評定現值-依性別分



資料來源：臺中市政府地方稅務局

以屋齡別觀之，111年房屋稅開徵之平均評定現值隨屋齡增加而降低，女性納稅義務人以屋齡「6-10年」、「11-15年」、「46-50年」及

圖5、111年房屋稅開徵之平均評定現值-按性別及屋齡別分



資料來源：臺中市政府地方稅務局

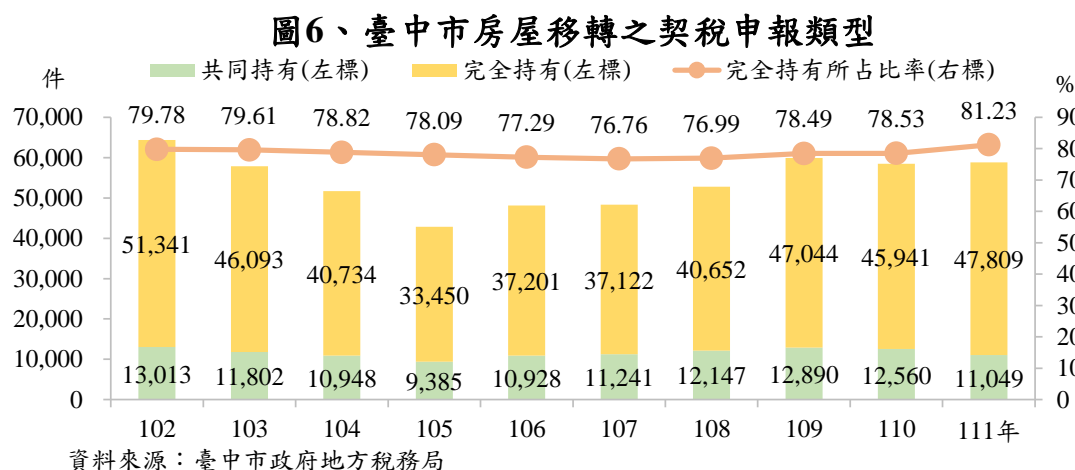
²平均評定現值=房屋評定現值/移轉房屋件數。

「51 年以上」平均評定現值較男性納稅義務人高；在「15 年以下」各屋齡層中，雖男性納稅義務人在屋齡「5 年以下」平均評定現值較女性納稅義務人高，但僅高出 3,101 元，而女性納稅義務人在屋齡「6-10 年」及「11-15 年」房屋平均評定現值較男性納稅義務人高出 5 萬 4,313 元及 4 萬 1,040 元(圖 5)。

綜上所述，雖房屋稅開徵件數以男性納稅義務人為多，平均評定現值則以女性納稅義務人為高，顯示女性納稅義務人在經濟能力上未必弱於男性納稅義務人；在屋齡別方面，房屋稅開徵件數在「30 年以下」的房屋，兩性納稅義務人的占比接近，而屋齡超過 30 年後，男性納稅義務人占比則隨屋齡增加而上升，應與過去性別平等意識尚未成熟的社會氛圍有關；另兩性平均評定現值差異，除女性納稅義務人在屋齡「6-10 年」及「11-15 年」房屋較男性納稅義務人高外，其餘屋齡無顯著差異，顯示近年納稅義務人在持有房產上漸趨性別平等。

二、隨近年民眾性別意識及女性經濟能力的提升，房屋移轉交易已不再專屬於男性，本市 111 年自然人房屋移轉 5 萬 6,496 件，較 102 年減 5,744 件(-9.23%)，其中女性自然人房屋移轉占 51.02%；移轉原因以買賣占 82.73%最多，贈與占 9.61%次之；各行政區房屋移轉件數以北屯區 1 萬 489 件最多，女性自然人房屋移轉占比以南區 54.37%最高。

房屋移轉³時須在契約訂定之日起 30 日內向房屋所在地稽徵機關

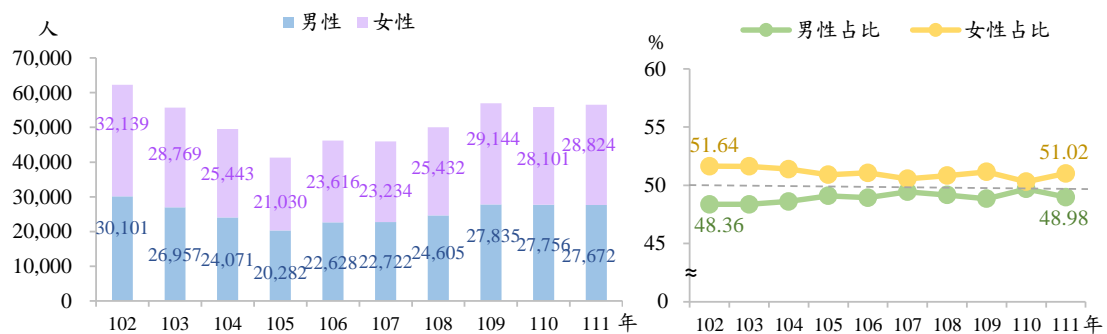


³房屋移轉狀況可能為一對一、一對多或多對一。

申報契稅，而取得房屋之新所有權人可分為共同持有或完全持有。本市 111 年房屋移轉 5 萬 8,858 件，其中共同持有 1 萬 1,049 件(占 18.77%)，完全持有 4 萬 7,809 件(占 81.23%)，且近 10 年皆以完全持有為多，約占 7 成 6 至 8 成 2 間(圖 6)。

隨近年民眾性別意識及女性經濟能力的提升，房屋移轉交易已不再專屬於男性，由於房屋持有者可以是自然人或法人，為探討兩性在房屋移轉上是否存在傳統刻板印象，故將未能辨別性別者去除；111 年自然人房屋移轉 5 萬 6,496 件，較 102 年減 5,744 件(-9.23%)，其中女性自然人房屋移轉 2 萬 8,824 件(占 51.02%)，近 10 年皆以女性自然人房屋移轉為多，占比在 5 成至 5 成 2 之間；移轉原因以買賣占 82.73%(4 萬 6,737 件)為多，贈與占 9.61%(5,427 件)次之，兩者合占約 9 成 2，而近 10 年來皆以買賣為大宗，占比在 7 成 7 至 8 成 5 之間(圖 7、圖 8)。

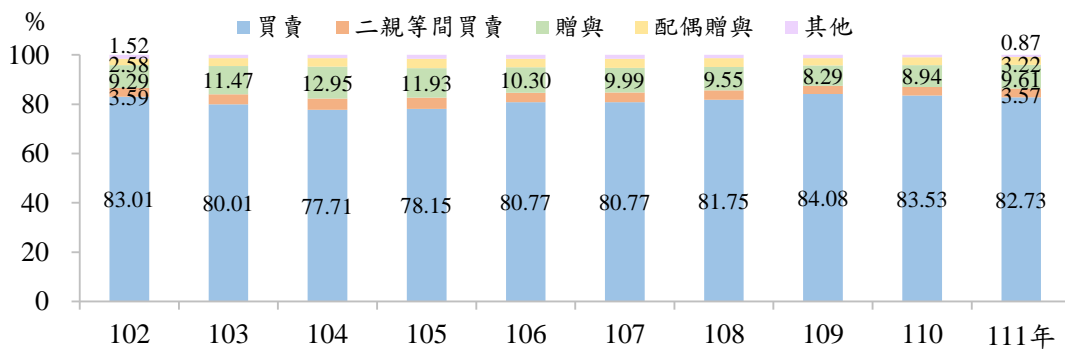
圖7、臺中市兩性自然人房屋移轉概況



資料來源：臺中市政府地方稅務局

備註：不含未能辨別性別者(包括非自然人及公司共有所有權人)。

圖8、臺中市自然人房屋移轉原因件數結構



資料來源：臺中市政府地方稅務局

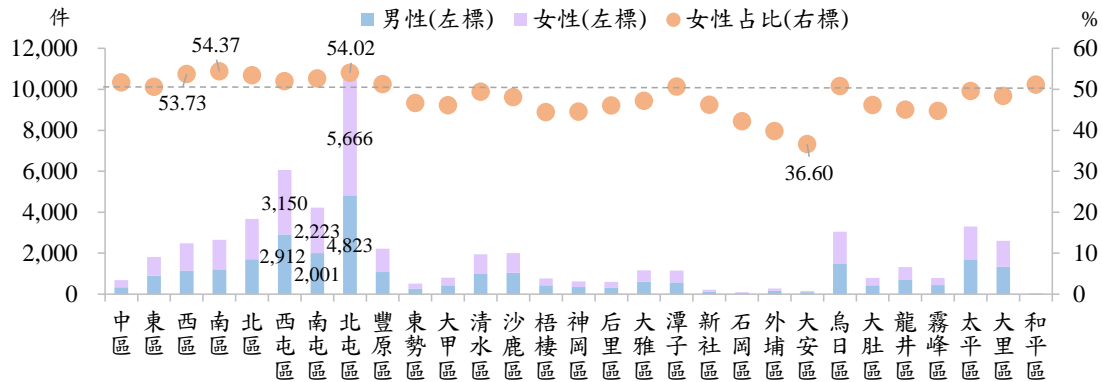
備註：1.其他包含拍賣、典權、交換、分割、占有、標購、領買、判決、調解及和解。

2.不含未能辨別性別者(包括非自然人及公司共有所有權人)。

3.資料為房屋移轉後之買受人、受贈人等。

依行政區觀之，111 年房屋移轉以北屯區 1 萬 489 件最多，西屯區 6,062 件次之，南屯區 4,224 件再次之；輔以性別觀察女性自然人房屋移轉占比，超過 50% 之行政區有原市 8 區、豐原區、潭子區、烏日區及和平區，其中以南區占 54.37% 最高，北屯區占 54.02% 次之，西區占 53.73% 再次之，而大安區僅占 36.60% 最低(圖 9)。

圖9、111年臺中市自然人房屋移轉概況-按性別及行政區分



資料來源：臺中市政府地方稅務局

備註：不含未能辨別性別者(包括非自然人及共同共有所有權人)。

三、透過自然人房屋一般買賣及配偶贈與行為觀察，本市 111 年一般買賣房屋女性買受人占 52.13%，兩性占比差距較 102 年減 1.54 個百分點；配偶間贈與房屋女性受贈人則占 72.87%，近 10 年有下降趨勢，兩性占比差距減 5.72 個百分點。另贈與及買賣為親子間房產過戶的常見行為，111 年一般贈與房屋男性受贈人占 61.89%，近 10 年皆以男性受贈人為主，兩性占比差距增 4.30 個百分點；二親等間房屋買賣男性買受人占 58.40%，近 10 年亦皆以男性買受人為主，惟兩性占比差距減 6.06 個百分點。

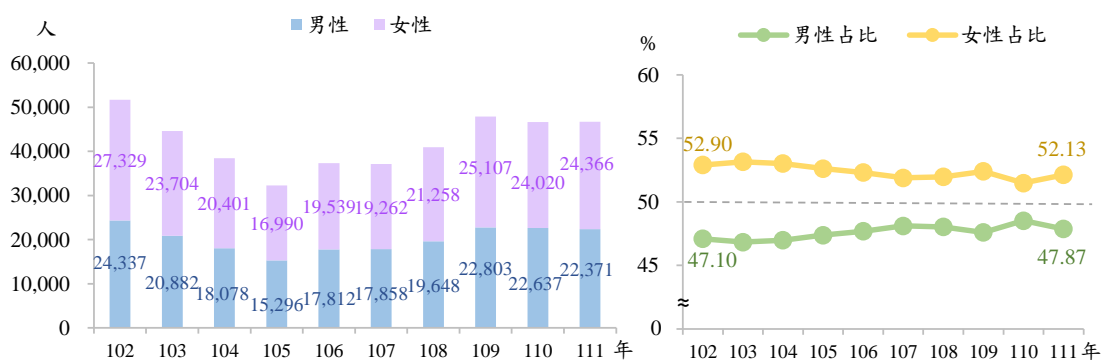
傳統社會女性主要負責家庭照顧的角色，可能因為教育程度較低而面臨較少的就業機會與薪資待遇，經濟能力較為弱勢，近年社會風氣的轉變，改善了兩性間經濟的不平衡，因此透過自然人房屋移轉交易之一般「買賣」行為及「配偶贈與」行為，觀察兩性的經濟水準。另早期在傳統家庭中女性較男性不易從長輩手中取得不動產財產權，故再以自然人房屋移轉交易之一般「贈與」行為及「二親等間買賣」行為，觀察現今家庭在政府宣導並落實性別平等下，親子房產過戶是

否存在性別落差情形。

(一)一般買賣行為

本市 111 年自然人一般買受房屋⁴ 萬 6,737 件，較 102 年減 4,929 件(-9.54%)，其中男性買受人 2 萬 2,371 件(占 47.87%)，女性買受人 2 萬 4,366 件(占 52.13%)，近 10 年皆以女性買受人為大宗，占比在 5 成 1 至 5 成 4 間，兩性占比差距較 102 年減 1.54 個百分點，未有如刻板印象般女性在經濟上為弱勢之情形(圖 10)。

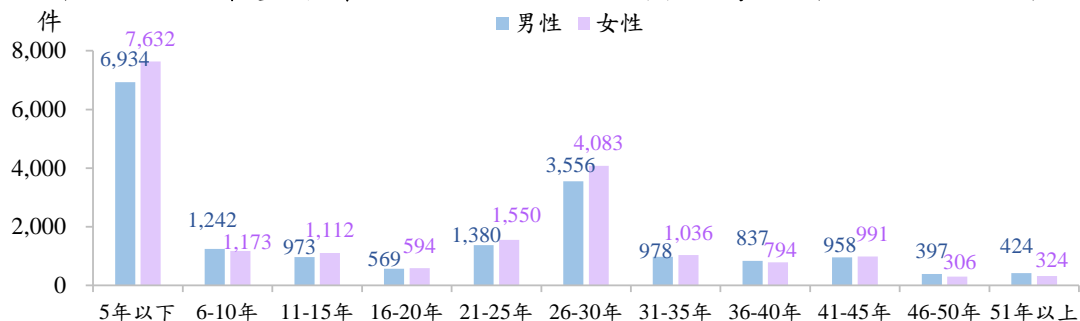
圖10、臺中市兩性自然人一般買受房屋概況



資料來源：臺中市政府地方稅務局

以屋齡別觀之，111 年兩性買受房屋皆以屋齡「5 年以下」為大宗，其中男性買受人 6,934 件、女性買受人 7,632 件，顯示兩性在買受房屋以新成屋為主，而男性買受人僅以買受屋齡「6-10 年」、「36-40 年」、「46-50 年」及「51 年以上」件

圖11、111年臺中市兩性自然人一般買受房屋件數-按屋齡別分



資料來源：臺中市政府地方稅務局

備註：本圖資料為契稅申報資料與房屋稅籍資料交叉而得；因房屋稅籍資料會有異動(含已註銷)，故數據加總與總計不一致。

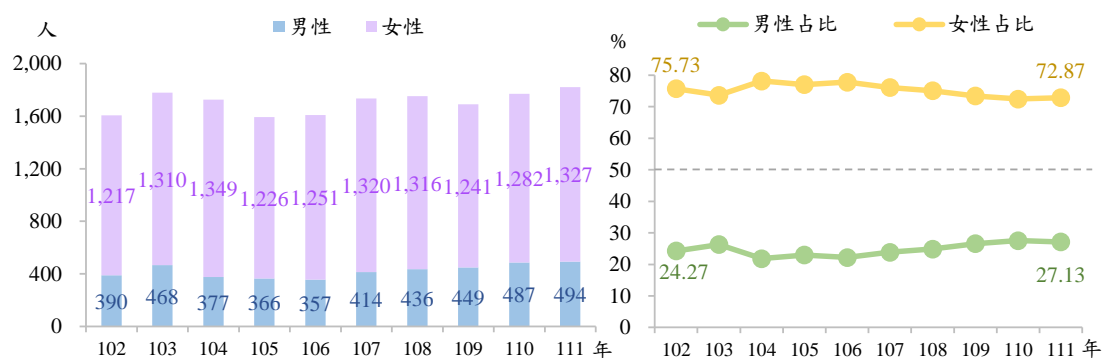
⁴不含未能辨別性別者(包括非自然人及共同共有所有權人)。

數較女性買受人多，餘皆以女性買受人為多(圖 11)。

(二)配偶贈與行為

本市 111 年配偶間贈與房屋，受贈房屋 1,821 件，較 102 年增 214 件(13.32%)，其中男性受贈人 494 件(占 27.13%)，女性受贈人 1,327 件(占 72.87%)，近 10 年皆以女性受贈人為大宗，占比在 7 成 2 至 7 成 9 間，兩性占比差距較 102 年減 5.72 個百分點；近年配偶間贈與房屋，受贈人以女性為主，顯示夫妻間房產贈與控制權仍在男性手中，惟近年有下降趨勢(圖 12)。

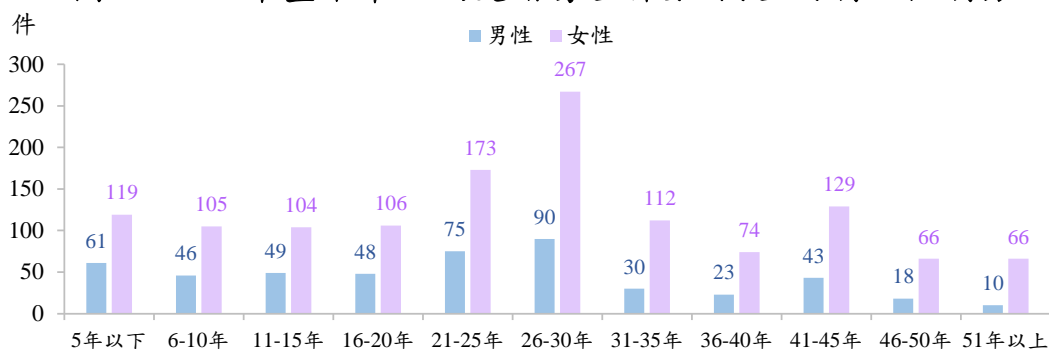
圖12、臺中市配偶受贈房屋概況-按性別分



資料來源：臺中市政府地方稅務局

以屋齡別觀之，111 年兩性配偶受贈房屋皆以屋齡「26-30 年」為大宗，其中男性受贈人 90 件、女性受贈人 267 件，屋齡「21-25 年」次之，其中男性受贈人 75 件、女性受贈人 173 件，顯示兩性在配偶受贈房屋以中古屋為主，且各屋齡

圖13、111年臺中市配偶受贈房屋件數-按屋齡別及性別分



資料來源：臺中市政府地方稅務局

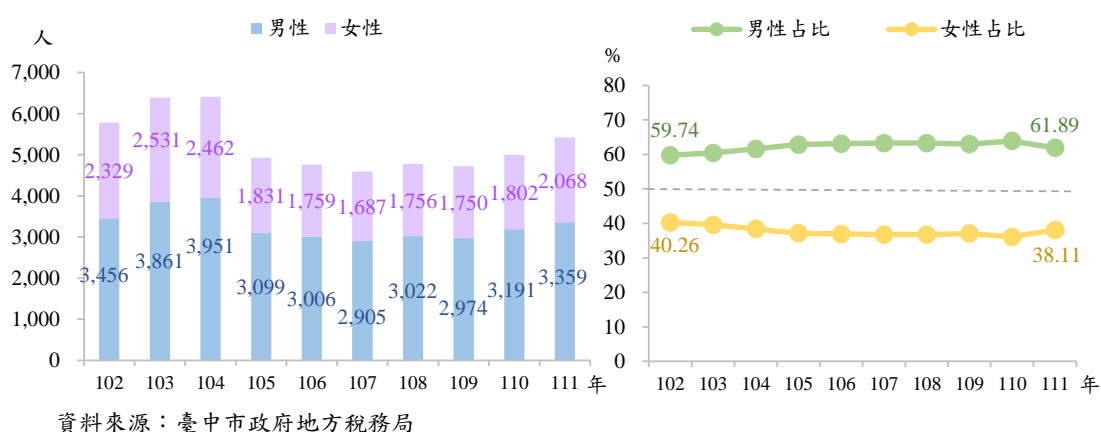
備註：本圖資料為契稅申報資料與房屋稅籍資料交叉而得；因房屋稅籍資料會有異動(含已註銷)，故數據加總與總計不一致。

層皆以女性受贈人較男性受贈人為多(圖 13)。

(三)一般贈與行為

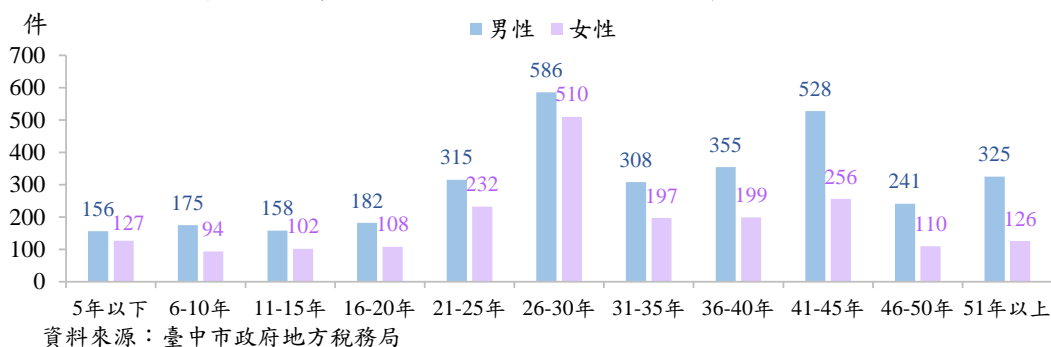
親子間房產的移轉，除死亡繼承外，亦時常透過生前贈與或相互間買賣達到過戶的目的，其中贈與方式雖須另外課徵贈與稅，惟因其有免稅額度，有節稅效果，故受民眾青睞。本市 111 年一般受贈房屋案件 5,427 件，較 102 年減 358 件 (-6.19%)，其中男性受贈人 3,359 件(占 61.89%)，女性受贈人 2,068 件(占 38.11%)，近 10 年以男性受贈人為大宗，占比在 5 成 9 至 6 成 4 間，兩性占比差距較 102 年增 4.30 個百分點，顯示家庭中房產的過戶仍以男性為重(圖 14)。

圖14、臺中市兩性自然人一般受贈房屋概況



以屋齡別觀之，111 年兩性一般受贈房屋在「21 年以上」各屋齡層占比皆高於「20 年以下」各屋齡層，以屋齡「26-30 年」為大宗，其中男性受贈人 586 件、女性受贈人 510 件，

圖15、111年臺中市兩性自然人一般受贈房屋件數-按屋齡別分



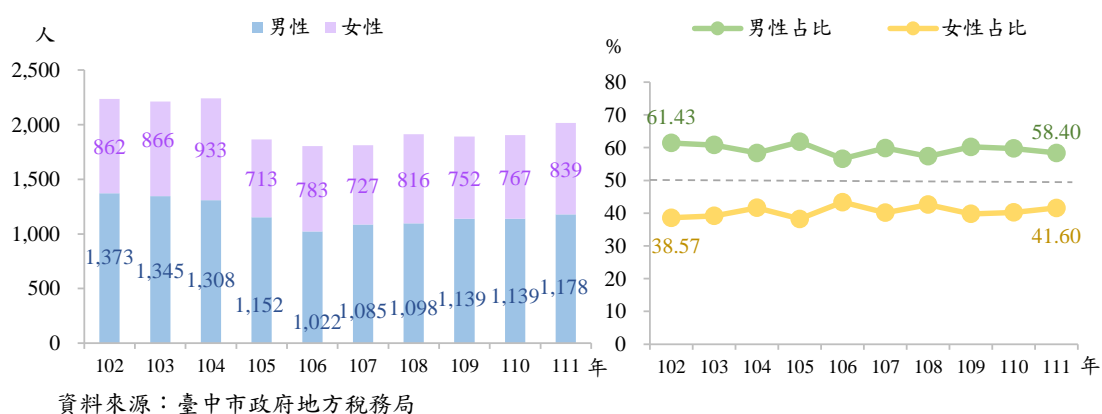
備註：本圖資料為契稅申報資料與房屋稅籍資料交叉而得；因房屋稅籍資料會有異動(含已註銷)，故數據加總與總計不一致。

而各屋齡層皆以男性受贈人較女性受贈人為多(圖 15)。

(四)二親等間買賣行為

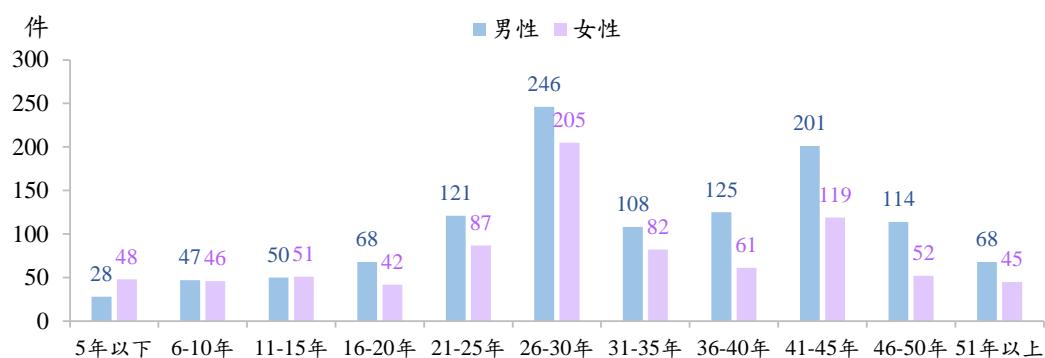
除了贈與行為，透過二親等間買賣房屋亦能達到產權移轉的作用，111 年二親等間房屋買賣，買受房屋 2,017 件，較 102 年減 218 件(-9.75%)，其中男性買受人 1,178 件(占 58.40%)，女性買受人 839 件(占 41.60%)，近 10 年皆以男性買受人為大宗，占比在 5 成 6 至 6 成 2 間，惟兩性占比差距較 102 年減 6.06 個百分點，顯示家庭中房產透過買賣行為過戶雖以男性為重，惟近年有下降趨勢(圖 16)。

圖16、臺中市二親等間買受房屋概況-按性別分



以屋齡別觀之，111 年兩性二親等間買受房屋，屋齡在「21 年以上」占比分別達 83.59%、77.68%，其中皆以屋齡「26-30 年」為大宗，男性買受人 246 件、女性買受人 205

圖17、111年臺中市二親等間買受房屋件數-按屋齡別及性別分



資料來源：臺中市政府地方稅務局

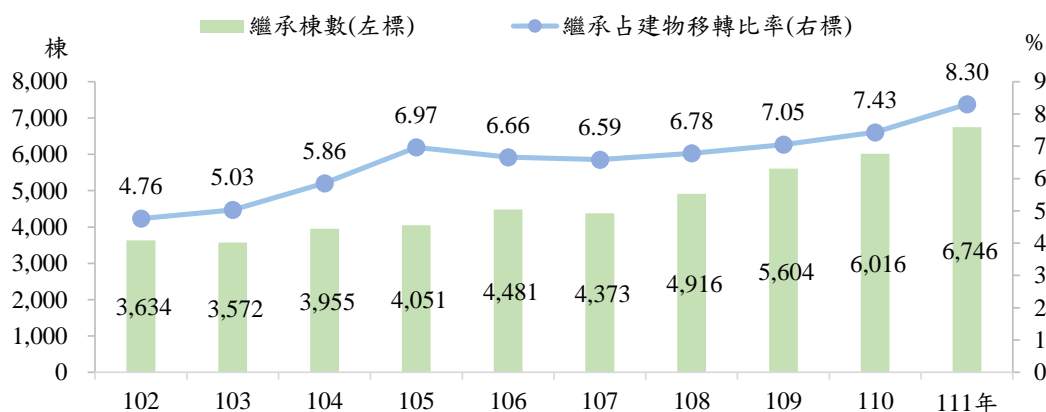
備註：本圖資料為契稅申報資料與房屋稅籍資料交叉而得；因房屋稅籍資料會有異動(含已註銷)，故數據加總與總計不一致。

件，而女性買受人在屋齡「5年以下」及「11-15年」房屋之買受較男性買受人為多(圖 17)。

四、本市 111 年因繼承取得建物所有權計 6,750 人，女性繼承人占 52.52%，近 10 年皆以女性繼承人為大宗，兩性占比差距較 102 年增 1.68 個百分點；拋棄遺產繼承 9,291 人，女性拋棄繼承人占 52.84%，近 6 年皆以女性拋棄繼承人為大宗，兩性占比差距較 106 年減 8.90 個百分點。

在傳統習俗「傳子不傳女」的觀念下，女性常放棄取得不動產財產權，近年政府宣導男女具平等繼承財產權，以落實性別平等。以地政資料觀察本市建物⁵繼承情形，111 年建物繼承棟數 6,746 棟，較 102 年增 3,112 棟(85.64%)，其中繼承占整體建物移轉 8.30%，亦增 3.54 個百分點，並自 108 年起呈逐年上升趨勢(圖 18)。

圖18、臺中市繼承建物概況

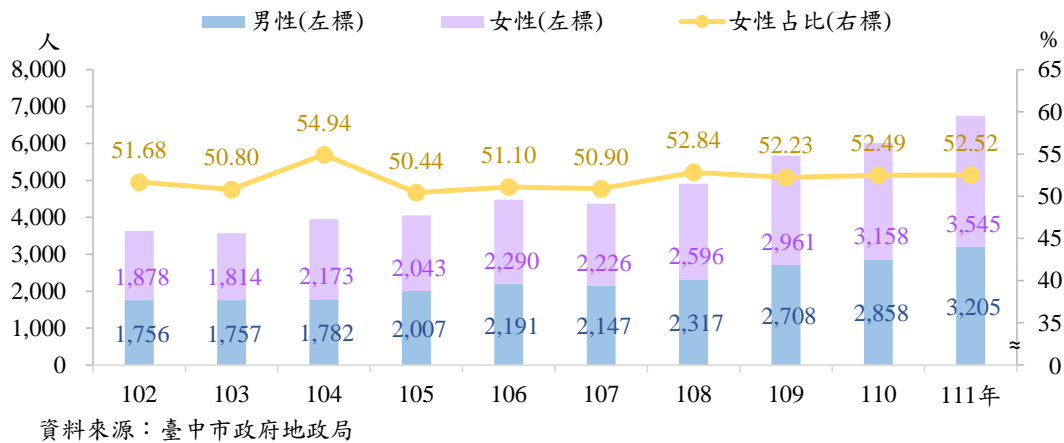


資料來源：臺中市政府地政局

111 年因繼承取得建物所有權計 6,750 人，較 102 年增 3,116 人 (85.75%)，其中男性繼承人 3,205 人(占 47.48%)，女性繼承人 3,545 人 (占 52.52%)，近 10 年皆以女性繼承人為大宗，兩性占比差距較 102 年增 1.68 個百分點，已與傳統觀念不同(圖 19)。

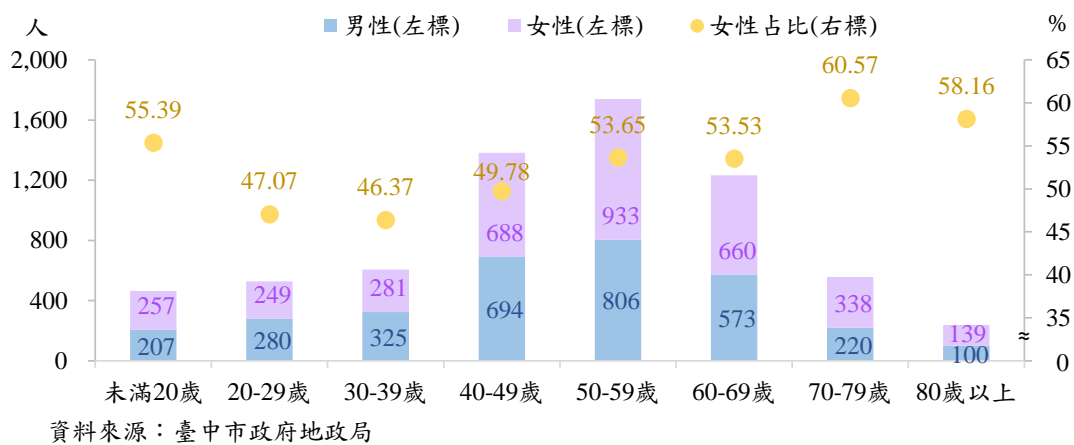
⁵建物除房屋住宅外，亦包含工廠、學校等。

圖19、臺中市繼承取得建物所有權人概況-按性別分



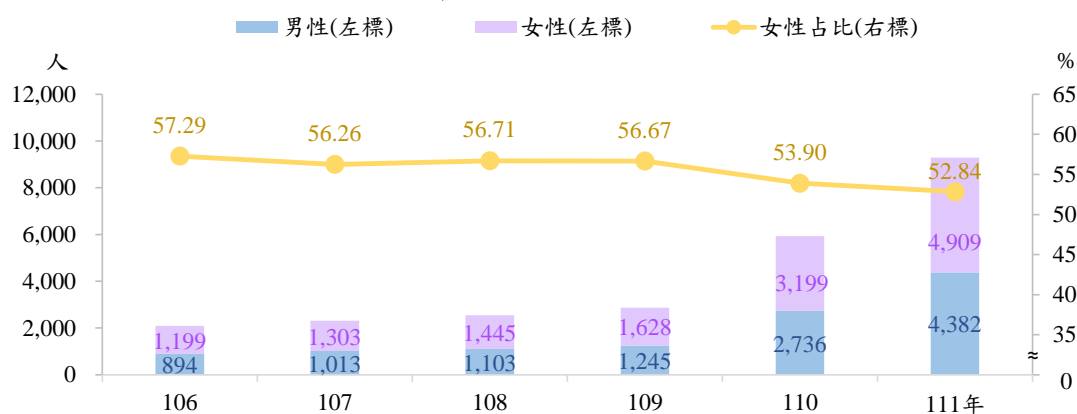
以年齡別觀之，本市 111 年兩性因繼承取得建物所有權，皆以 50-59 歲居多，其中男性繼承人 806 人(占 46.35%)，女性繼承人 933 人(占 53.65%)，而各年齡層兩性占比，女性繼承人以未滿 20 歲及 50 歲以上居多(圖 20)。

圖20、111年臺中市繼承取得建物所有權人數-按性別及年齡分



雖法律已明定兩性具平等繼承財產權利，在傳統觀念影響下，不少女性仍以拋棄繼承放棄與兄弟共同繼承財產。本市 111 年拋棄遺產繼承 9,291 人，較 106 年增 7,198 人(343.91%)，其中男性拋棄繼承人 4,382 人(占 47.16%)，女性拋棄繼承人 4,909 人(占 52.84%)，近 6 年皆以女性拋棄繼承人為大宗，兩性占比差距較 106 年減 8.90 個百分點，顯示近年由男性繼承家業，女性拋棄繼承的型態已有轉變(圖 21)。

圖21、臺中市遺產拋棄繼承概況-按性別分



資料來源：財政部統計處

備註：資料自106年起開始統計。

為提升民眾對 CEDAW 理念的認知，地政局透過媒材設計，將相關不動產權益資訊製作成影片，推廣不動產繼承、贈與及夫妻剩餘財產差額分配登記等之性別平等觀念，地方稅務局亦於各項租稅宣導活動中，張貼財政部國有財產署繪製之「兒子女兒都是寶，過戶男女一樣好」海報文宣，對各族群民眾擴大宣傳財產權性別平等意識，去除性別刻板印象與偏見。

結語

透過兩性房屋移轉及建物繼承情形，了解到在繼承遺產的性別落差已逐漸消彌，女性更能爭取自身權益，惟長輩生前的房產移轉行為仍存有性別不平等情形，為持續翻轉傳統性別刻板印象，本市未來仍將積極推動性別主流化及宣導兩性平權概念，並加強性別觀點融入各機關業務，強化性別平權及重要性別平等政策措施之規劃、執行與評估，以達到兩性實質平等之目標。