

臺中市政府地政局性別分析

從不動產所有權流動論性別平等-以贈與登記為例

110年8月

壹、前言

不動產所有權取得方式約可分為二種，一種是有對價關係，例如以買賣或拍賣方式取得，另一種則是無對價關係，例如繼承或是贈與。贈與在登記原因上可區分一般贈與及夫妻贈與，一般贈與並無身分上的限制，所以贈與人與受贈人彼此的身分關係可以是祖孫、兄弟姊妹或親戚，稅務上亦無特別的優惠，而夫妻贈與則需權利人與義務人具備配偶身分，且因為是夫妻關係，目前稅制上有優惠，故實務上夫妻贈與背後有節稅的誘因。

貳、現況

一、臺中市贈與案件辦理情形

本文統計臺中市 105 年至 109 年贈與登記案件量如下表，每年案件量由 105 年度 7,609 件穩定成長至 109 年度 8,758 件，其中夫妻贈與由 105 年度 1,629 件穩定成長至 109 年度 1,963 件，夫妻贈與案件約佔整體贈與案件 22%，各年度贈與案件及夫妻贈與案件如圖 1。

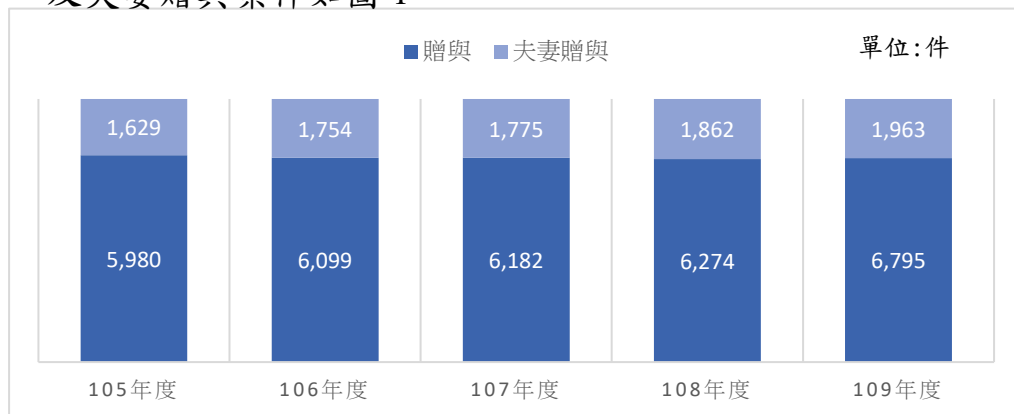


圖 1 臺中市 105 年度至 109 年度贈與案件及夫妻贈與案件統計圖

資料來源:本局地價科

二、臺中市贈與案件贈與前後性別現況

本文以 105 年度至 109 年度全臺中市地政事務所收辦之贈與登記案件為例(包含登記原因為一般贈與及夫妻贈與)，從贈與前後所有權人性別變化，討論分析性別平等。因不動產之所有權人資料僅為供公示不動產所有權人為何及行政通知上之需要，故僅登記身分證上基本資料(如姓名、統一編號、出生日期及戶籍地)，並未登記所有權人之族群、居住區域，是此部分資料取得不易，是本文依不動產既有之登記資料，依所有權人統一編號數字第一碼作為性別分析資料，特此敘明。

本文統計臺中市 105 年度至 109 年度贈與登記案件，贈與前與贈與後權利人與義務人之性別。105 年度贈與前總人數為 7,609 人，其中女性為 2,796 人，比率約 37%，贈與後女性為 3,162 人，比率約 42%，增加 5 個百分點。106 年度贈與前總人數為 7,853 人，其中女性為 2,793 人，比率約 36%，贈與後女性為 3,212 人，比率約 41%，增加 5 個百分點。107 年度贈與前總人數為 7,957 人，其中女性為 2,921 人，比率約 37%，贈與後女性為 3,342 人，比率約 42%，增加 5 個百分點。108 年度贈與前總人數為 8,136 人，其中女性為 3,125 人，比率約 38%，贈與後女性 3,441 人，比率約 42%，增加 4 個百分點。109 年度贈與前總人數為 8,758 人，其中女性為 3,408 人，比率約 39%，贈與後女性 3,648 人，比率約 42%，增加 3 個百分點。

由以上統計結果可知，近 5 年本市透過贈與，所有權人性別變化，可發現女性所有權人穩定增加 3 至 5 個百分點，詳細統計如下圖 2 至圖 6。

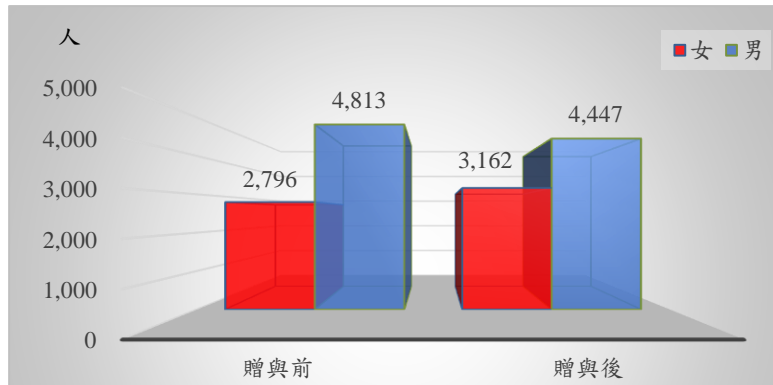


圖2 臺中市105年度贈與案件
贈與前後性別統計圖

資料來源:本局地價科

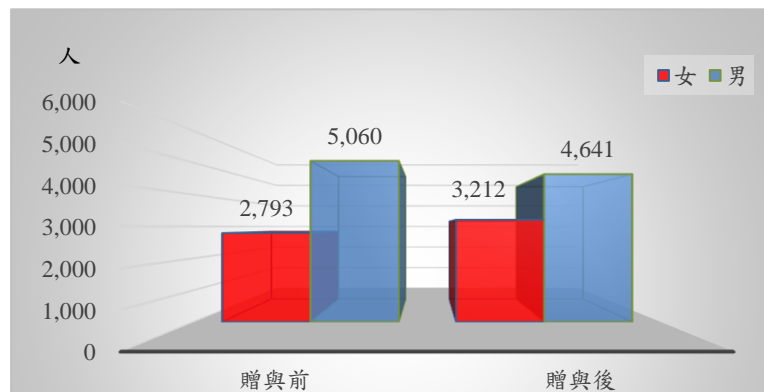


圖3 臺中市106年度贈與案件
贈與前後性別統計圖

資料來源:本局地價科

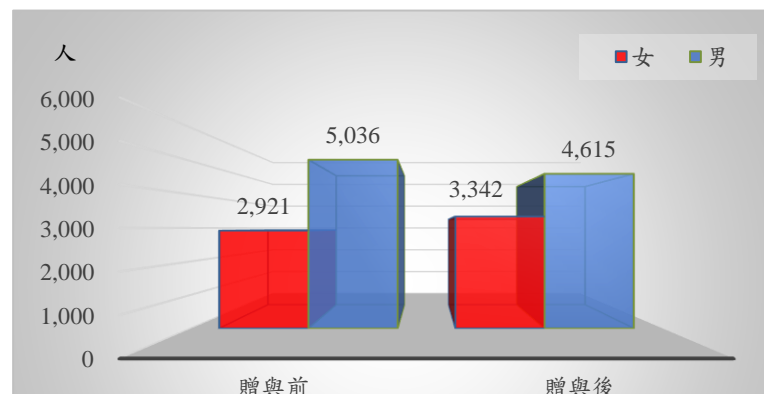
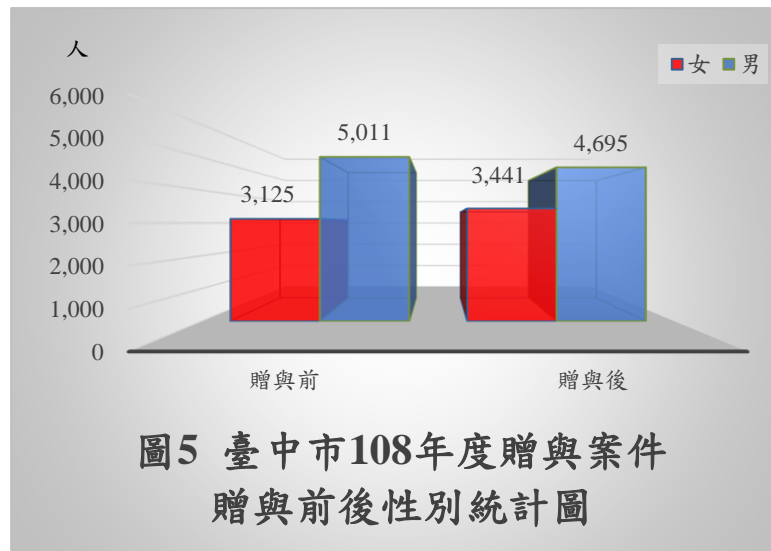
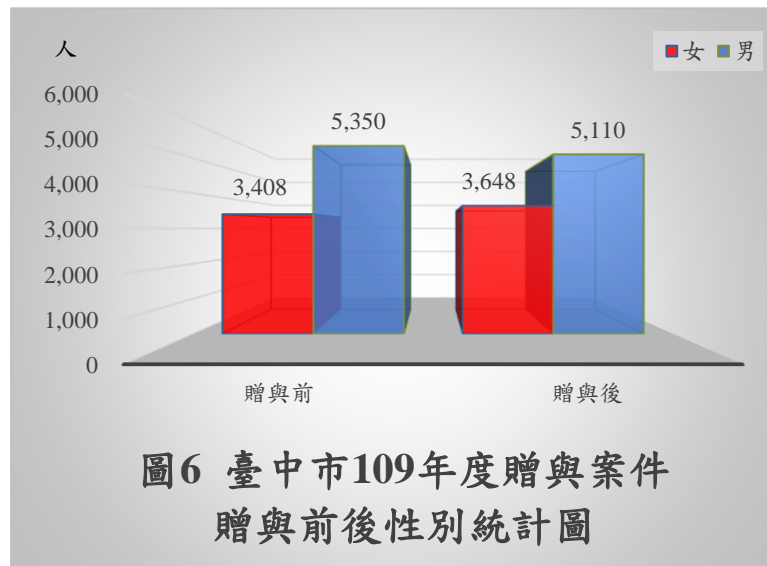


圖4 臺中市107年度贈與案件
贈與前後性別統計圖

資料來源:本局地價科



資料來源:本局地價科



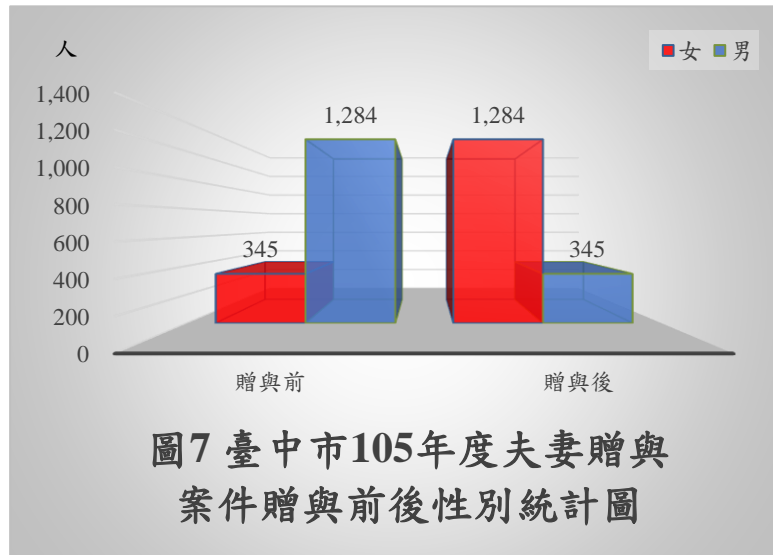
資料來源:本局地價科

三、臺中市夫妻贈與案件贈與前後性別現況

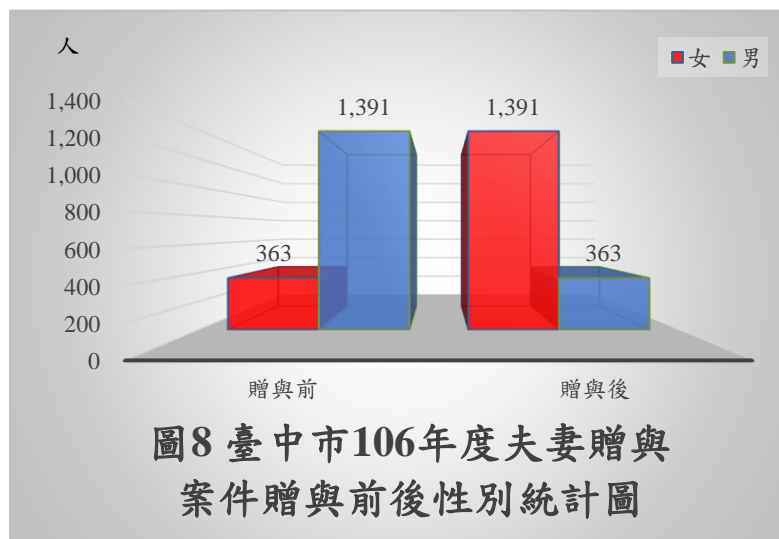
另外本文統計臺中市 105 年度至 109 年度夫妻贈與登記案件，贈與前與贈與後權利人與義務人之性別。105 年度贈與前總人數為 1,629 人，其中女性為 345 人，比率約 21%，贈與後女性為 1,284 人，比率約 79%，增加 58 個百分點。106 年度贈與前總人數為 1,754 人，其中女性為 363 人，比率約 21%，贈與後女性為 1,391 人，比率約 79%，增加 58 個百分點。107 年度贈與前總人數為 1,775 人，其中女性為 413 人，比率約 23

%，贈與後女性為 1,362 人，比率約 77%，增加 54 個百分點。108 年度贈與前總人數為 1,862 人，其中女性為 399 人，比率約 21%，贈與後女性 1,463 人，比率約 79%，增加 58 個百分點。109 年度贈與前總人數為 1,963 人，其中女性為 481 人，比率約 25%，贈與後女性 1,482 人，比率約 75%，增加 50 個百分點。

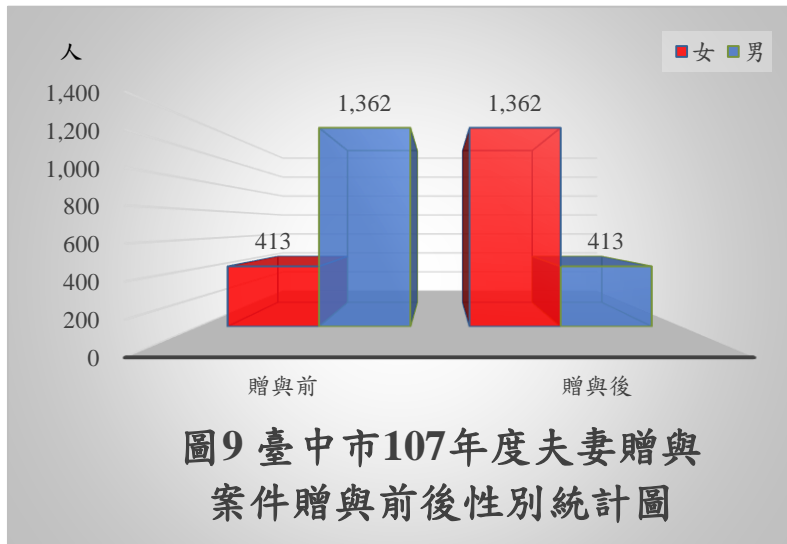
由以上統計結果可知，近 5 年本市透過夫妻贈與，所有權人性別變化，可發現贈與後女性所有權人大幅增加 50 個百分點以上，詳細統計如圖 7 至圖 11。



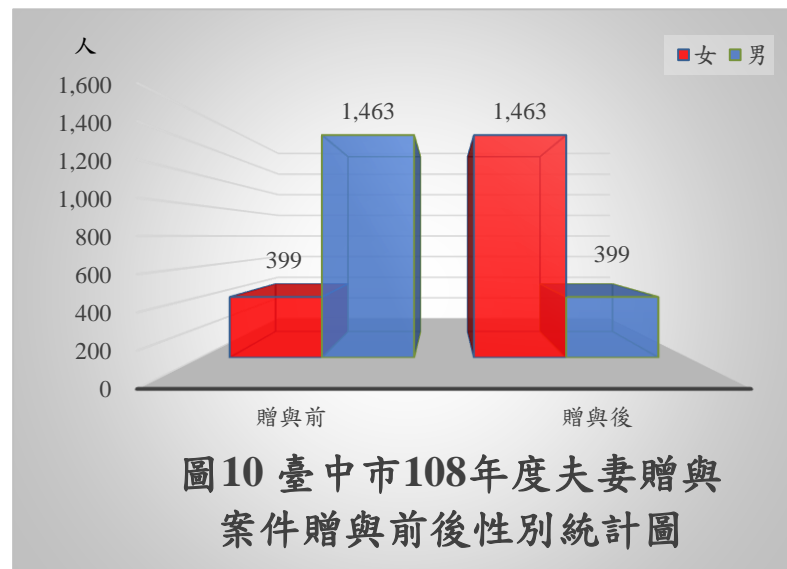
資料來源:本局地價科



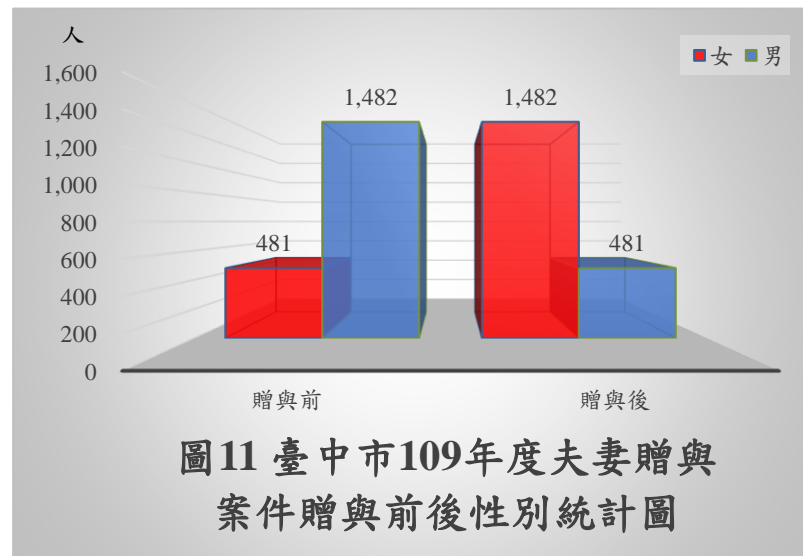
資料來源:本局地價科



資料來源:本局地價科



資料來源:本局地價科



資料來源:本局地價科

四、不動產所有權之流動，仍存在著不平等

從近 5 年臺中市贈與案件及單獨以夫妻贈與觀察，可以發現以下現象：

(一)不動產所有權人贈與其財產仍有性別不平等之情形。

贈與前女性持有所有不動產之比例皆未超過 4 成，即便贈與後，其所有不動產僅穩定增加 3 至 5 個百分點。然而單就夫妻贈與案件來看，夫妻贈與後女性所有權人暴增 50 個百分點以上，除了顯示夫妻間不動產所有權的流動，係由男性流向女性，也表示不動產多是由男性持有。

(二)一般贈與所有權仍流向男性

其不動產所有權係原由男性持有，以及夫妻贈與其所有權流動係由男性流向女性已如前述，換言之，若非屬夫妻贈與，其不動產所有權其實係由女性流向男性。

(三)夫妻贈與占整體贈與案件比例不高。

臺中市夫妻贈與案件，其所有權流動係由男性流向女性，但夫妻贈與案件約佔該年度整體贈與案件的 2 成，所占比例不高。

綜上，贈與是以無償方式取得不動產，男性仍較女性具有優勢，亦即在一般贈與的情況下，男性仍較女性容易受贈不動產，而女性原所有之不動產，最後也容易由男性取得。雖然透過夫妻贈與，女性取得較高比例的不動產所有權，但是整體贈與案件，女性因受贈而取得不動產所有權卻只微幅增加 5 個百分點，顯示無償取得不動產所有權之流動，仍存在著不平等。

參、預期目標—提升女性無償取得不動產所有權之機會

傳統性別角色分工及社會文化規範下，女性被認為是家務勞動的主要負擔者，即便女性進入勞動市場，通常仍負擔家庭照顧的主要責任，潛藏著被傳統觀念的性別歧視束縛。為改善此情形，我國性別平等政策綱領持續檢討修訂相關法規與婚姻制度(包含財產分配、稅制等規範)，俾使符合性別平等原則。

消除對婦女一切形式歧視公約（簡稱 CEDAW）第 15 條第 2 款約定：「……應給予婦女簽訂合同和管理財產的平等權利……」，第 16 條 1 項約定：「締約各國應採取一切適當措施，消除在有關婚姻和家庭關係的一切事務上對婦女的歧視，並特別應保證婦女在男女平等的基礎上：……(h)配偶雙方在財產的所有、取得、經營、管理、享有、處置方面，不論是無償的或是收取價值酬報的，都具有相同的權利。」該公約對第 16 條之一般性建議，期望締約國能賦予婦女管理財產的平等權利，且有權擁有、經營、享用、處分財產，這對婦女的經濟獨立而言十分重要。無論婦女的婚姻狀況如何，這些權利都應受到保障。

以臺中市近 5 年贈與案件來看，若是沒有節稅的誘因，女性受贈不動產的機會較男性為低，而能提高女性受贈之原因，在於夫妻贈與。若能鼓勵配偶辦理夫妻贈與，一方面能提升女性經濟力，另一方面女性對於夫妻共有財產具有共同決定權，也可提升女性經濟地位。

肆、政策方案構想

一、相關法令：

(一)所得稅法

1. 第 4 條

下列各種所得，免納所得稅：……十六、個人及營利事

業出售土地……。

2. 第 4 條之 4

個人及營利事業交易中華民國 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），其交易所得應依第 14 條之 4 至第 14 條之 8 及第 24 條之 5 規定課徵所得稅。……第 1 項規定之土地，不適用第 4 條第 1 項第 16 款規定；同項所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。

(二) 房地合一課徵所得稅申報作業

1. 第 4 點：

房屋、土地取得日之認定，以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。……

2. 第 5 點：

房屋、土地持有期間之計算，自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。如有下列情形者，其持有期間得依下列規定合併計算：……(二)個人取自其配偶贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。

(三) 財政部中華民國 106 年 3 月 2 日台財稅字第 10504632520

號令：

個人取得配偶贈與之房屋、土地，適用遺產及贈與稅法第 20 條第 1 項第 6 款配偶相互贈與之財產不計入贈與總額規定者，出售時應以配偶間第 1 次相互贈與前配偶原始取得該

房屋、土地之日為取得日，據以計算持有期間及認定應適用所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類規定計算房屋之財產交易損益（以下簡稱舊制房屋交易損益）或依同法第 14 條之 4 規定計算個人房屋、土地交易所得或損失（以下簡稱新制房屋土地交易損益），並按該房屋、土地原始取得之原因，分別依所得稅法相關規定課徵所得稅。

(四)遺產及贈與稅法：

第 20 條：左列各款不計入贈與總額：……六、配偶相互贈與之財產。

(五)土地稅法：

1. 第 28-2 條：

配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉第三人時，以該土地第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

2. 第 34 條：

土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過 3 公畝部分或非都市土地面積未超過 7 公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之。

二、方案目標：

因此我們希望能提升夫妻贈與占整體贈與案件的比例，從節稅與財務規劃角度，宣導夫妻贈與之好處，藉以達到其所有權流動能夠促進兩性平等。

(一)節稅的效果：

基於房地合一稅的關係，一般贈與之取得日以不動產

完成所有權移轉登記為準。而夫妻贈與，以配偶間第 1 次相互贈與前配偶原始取得不動產之日為取得日。換言之，因為房地合一稅視持有時間長短有不同的稅率，而一般贈與和夫妻贈與對於取得日認定的差異，導致贈與不動產給子女以節稅，其效果已大不如前，但夫妻贈與基於節稅之理由，尚有誘因。

(二)財務規劃：

遺產稅採累進稅率，若是財產過於集中配偶一方，未來遺產稅被課的稅率越高，或是必須透過民法第 1030 條之 1 規定請求，但其有時效，故在生前適時地透過夫妻贈與做財務規劃，不僅可平衡配偶間的財產，亦可節省日後遺產總額之計算。

三、方案構想

(一)方案一：修改法令

現行稅制針對夫妻贈與，不課徵贈與稅及得不課徵土地增值稅，但契稅因為並無相關減免規定，導致無論是一般贈與或是夫妻贈與，移轉標的若有房屋，皆須課徵契稅。又我國建物型態現以公寓大廈為大宗，按公寓大廈管理條例規定，公寓大廈需併同其基地一併移轉，本文認為若能將契稅如同贈與稅及土地增值稅，於夫妻贈與時不課徵，一方面使稅賦減免之項目更完整，另一方面也能提高夫妻贈與的誘因。

(二)方案二：業務宣導

平時本局及所屬地政事務所在業務宣導時，將夫妻贈與納入宣導項目，嘗試從節稅與財務規劃的角度切入，向民眾宣導夫妻贈與的好處，進而提升民眾辦理夫妻贈與的

機會。

四、方案分析

SWOT 分析是優勢（strength）、劣勢（weakness）、機會（opportunity）與威脅（threat）的英文首字母縮寫。透過「內部、外部」條件與「正面、負面」因素兩軸交錯，得出4個分析面向，本文將政策以 SWOT 分析如下。

(一)方案一：修改法令

1.優勢：

(1) 優惠條件實質增加：

若契稅條例修法規定夫妻贈與免課契稅，將實質增加夫妻贈與時相關稅賦都免課徵的優惠條件。

(2) 完整配套易促進民眾辦理

若契稅條例修法規定夫妻贈與免課契稅，則贈與稅、土地增值稅及契稅對於夫妻贈與都免課徵，則夫妻之間的不動產移轉則無需考慮移轉而產生的移轉稅，更易促進夫妻贈與辦理的意願，進而促進夫妻之間產權移動的機會。

2.劣勢：

耗時：契稅條例係法位階，若要修法通過需要立法院三讀通過，因修法所需時間過長，恐怕不是短期可以看到成果。

3.機會：

(1) 不動產價格高漲：

不動產價格持續高漲，以及課徵不動產交易稅的認

定趨嚴，讓持有不動產的民眾在節稅與財產配置上會更加用心與注意，將有助於夫妻贈與成為節稅或財產配置的手段之一。

(2) 兩性平權意識抬頭：

社會對兩性平權議題越來越重視，女性意識抬頭，對於自己的權益也努力爭取，都有助於夫妻贈與的辦理。

4. 威脅：

(1) 影響稅收：

修改契稅條例對於夫妻贈與移轉案件得不課徵契稅，難免會影響既有稅收，若是因為不課徵契稅而增加夫妻贈與的比例，其短收的契稅將更多。

(2) 民意的反對聲浪：

為何獨厚夫妻贈與？加上是以減稅的方式(不課徵契稅)提高誘因，恐遭非屬既得利益者反對。

表 1 方案一 SWOT 分析表

	內部因素	外部因素
正面要素	優勢	機會
	<ul style="list-style-type: none">● 優惠條件實質增加。● 完整配套易促進民眾辦理。	<ul style="list-style-type: none">● 不動產價格高漲，促進民眾提早財務規劃。● 兩性平權意識抬頭。
負面要素	劣勢	威脅

	●耗時	●影響稅收 ●民意的反對聲浪
--	-----	-------------------

(二)方案二：業務宣導

1.優勢：

(1) 快速便利：

從節稅及財產規劃的角度宣導夫妻贈與的好處，可即時開始，且可以既有的業務宣導場合，例如透過政府機關之網站、布告欄、不定期大型活動設攤宣導，執行上快速且便利。

(2) 成本不高：

宣導夫妻贈與的好處，以製作宣導摺頁，或是在既有的業務宣導場合方式辦理，所額外增加的成本並不多，執行上亦無多大難處。

2.劣勢：

無新增誘因：在既有的規定及條件下，以增加宣導的方式，告訴民眾夫妻贈與的好處，但並未增加實質誘因，能否收到成效有待商榷。

3.機會：

同方案一，故不再贅述。

4.威脅：

決定權仍在所有權人：因為並無實質增加誘因，僅增加宣導的強度與力度，所有權人是否真的因此而辦理夫妻贈與，決定權仍在所有權人身上。

表 2 方案二 SWOT 分析表

	內部因素	外部因素
正面要素	優勢	機會
	<ul style="list-style-type: none"> ●快速便利。 ●成本不高。 	<ul style="list-style-type: none"> ●不動產價格高漲，促進民眾提早財務規劃。 ●兩性平權意識抬頭。
負面要素	劣勢	威脅
	<ul style="list-style-type: none"> ●以既有資源辦理，無新增誘因。 	<ul style="list-style-type: none"> ●決定權仍在所有權人。

五、方案選定

業務宣導在經費、可行性較具優勢，劣勢則是沒有增加實質誘因，乃基於現況條件宣導，最後能否增加夫妻贈與的案件辦理情形仍視贈與人是否願意辦理。而以修法方式，則對受惠對象人數、政策效益及成效上較具優勢，但劣勢則是修法曠日廢時，政治鋒線過高。然而本文認為二個方案並未衝突，短期而言，在既有法令規定下，夫妻贈與本有其優勢，故可宣導夫妻贈與的好處，長期而言，修法可使優惠項目更完整，嘉惠對象更多，是能提升夫妻贈與案件的終極目標，故建議二個方案可針對不同期程採用(短、長期)。

表 3 方案分析指標表

分析指標	方案 1-修法	方案 2-宣導
觸及人數	全國	臺中市
推廣成效	全國適用	以臺中市為宣導範圍。
政策效益持續性	修法通過後，其效益持續	持續性視宣導力度強度。
經費評估	需修法通過，行政成本與社會成本皆較高	印製宣導手冊，辦理教育訓練費用，尚屬可行。
行政(技術)可行性	需修法通過，不確定性高。	較無難度，可行性高。

伍、溝通政策

一、溝通對象

(一)短期：

為使鼓勵民眾辦理夫妻贈與，適時向民眾以及代理民眾申辦登記案件之地政士宣導，以提升夫妻贈與案件辦理數量。

(二)長期：

促請契稅條例主政機關提請修法，以便能排進立法院議程，完成修法程序。

二、溝通策略

(一)短期：

於辦公場所及網頁，適時張貼夫妻贈與文宣，並放置實體宣導摺頁，供洽公民眾索取。另外於不定期的業務宣導，提供夫妻贈與登記諮詢服務，俾利民眾了解相關訊息與法令。

(二)長期：

透過持續宣導，營造兩性平權觀念，並使夫妻贈與成爲一種議題，以便在溝通修法過程，使之成爲促進修法的理由。

三、核心價值

為保障女性受贈不動產的機會，在既有法令規範下，鼓勵符合資格的所有權人，能透過夫妻贈與的方式，提高女性取得所有權的機會，最終目標係在修法成功以提高誘因，藉以提升女性在夫妻關係中的經濟地位，且在夫妻共同財產具有共同決定的實質影響力，以顧及兩性平權。

陸、評估與監督

請本局所轄地政事務所定期統計贈與案件(包含一般贈與及夫妻贈與)所有權人異動情形，以確保是否方案執行具有成效，並適時檢討方案執行績效，以及精進作為，以確保能達成政策目標。