

「住宅法」第 15 條、第 16 條、第 22
條、第 23 條實施成效報告
(完稿版)

內政部營建署
民國 109 年 4 月

目 錄

壹、背景說明-----	1
貳、政策目標達成情形-----	5
參、實際稅收影響數-----	10
肆、績效評估指標達成度-----	35
伍、其他政策工具比較-----	36
陸、總結-----	39

表 目 錄

表 1 住宅法修正條文對照表-----	1
表 2 民國 106-110 年政府興建社會住宅預估戶數表-----	5
表 3 實際政府興建社會住宅戶數表-----	5
表 4 民國 106-110 年包租代管方式辦理社會住宅預估累計戶數表-----	6
表 5 民國 106 至 108 年 7 月包租代管方式辦理社會住宅實際累計戶數表-----	6
表 6 民國 106-110 年公益出租人預估戶數表-----	8
表 7 民國 106-107 年公益出租人與租金補貼實際戶數表-----	9
表 8 民國 106-107 年政府興建社會住宅出租戶數表-----	11
表 9 民國 106-107 年公益出租人減徵稅負戶數表-----	12
表 10 民國 106-107 年政府興建社會住宅每月實際租金收入-----	13
表 11 民國 106-108 年包租代管社會住宅每月實際租金收入-----	13
表 12 民國 106-107 年公益出租人每月實際租金收入-----	14
表 13 各縣市平均樓地板面積及土地面積-----	15
表 14 各縣市平均公告地價及平均申報地價-----	17
表 15 各縣市房屋標準單價-----	18
表 16 各縣市折舊率-----	18
表 17 民國 106-108 年各縣市平均屋齡-----	19
表 18 政府興建之社會住宅營業稅稅收損失-----	22
表 19 政府興建之社會住宅地價稅稅收損失-----	22
表 20 政府興建之社會住宅房屋稅稅收損失-----	22
表 21 政府興建之社會住宅稅收損失合計-----	23
表 22 租屋服務事業租屋服務費用營業稅稅收損失-----	25
表 23 租屋服務事業租金收入營業稅稅收損失-----	25
表 24 租屋服務事業稅收損失合計-----	25
表 25 包租代管房屋所有權人綜所稅稅收損失-----	28
表 26 包租代管房屋所有權人地價稅稅收損失-----	28
表 27 包租代管房屋所有權人房屋稅稅收損失-----	29
表 28 包租代管房屋所有權人稅收損失合計-----	29
表 29 公益出租人綜所稅稅收損失-----	31
表 30 公益出租人地價稅稅收損失-----	31
表 31 公益出租人稅收損失合計-----	32
表 32 稅收總損失-----	32
表 33 租屋服務事業營所稅稅收增加-----	34
表 34 包租代管房屋所有權人綜所稅稅收增加-----	34
表 35 稅收增加合計-----	34
表 36 稅收淨影響數-----	35

表 37 政府直接補貼差異數-----	37
表 38 包租代管及公益出租人戶數由政府直接興建支出差異數-----	39

摘要

為因應國內社會及經濟情勢快速變遷，並兼顧有效落實相關住宅政策及保障人民之基本居住權利，民國 105 年 12 月 23 日修正住宅法，並於 106 年 1 月 11 日公布施行。

本報告主要係依稅式支出評估作業辦法第 7 條規定，辦理稅式支出法案實施後之成效報告。結果顯示，在政策目標與績效評估指標達成度方面，不論政府興建之社會住宅戶數、公益出租人戶數，皆達成原設定之目標；包租代管方式辦理社會住宅雖有部分落後，經分析原因尚屬可控。實際稅收影響數民國 106-108 年各年度皆呈淨損失，但若比較其他政策工具，包含政府直接補貼、政府直接興建社會住宅，稅式支出金額皆較低。

綜上所述，經本報告分析，住宅法實施後 2 年，整體而言已初步達成政策目標，部分進度落後的指標已提出原因分析及對應措施，且其他政策工具仍未較稅式支出為佳，稅式支出法案應屬可行。

「住宅法」第 15 條、第 16 條、第 22 條、第 23 條 實施成效報告

壹、背景說明

住宅法（以下簡稱本法）於民國 100 年 12 月 30 日公布，並自公布後一年施行。自公布迄今，已有 4 年餘，為因應國內社會及經濟情勢快速變遷，並兼顧有效落實相關住宅政策及保障人民之基本居住權利，爰於民國 105 年 12 月 23 日修正本法，並於 106 年 1 月 11 日公布施行。修正後計分 8 章(總則、住宅補貼、社會住宅、居住品質、住宅市場、居住權利平等、罰則及附則)，共 65 條。

其中與稅式支出有關之條文為第 15 條、第 16 條、第 22 條、第 23 條，茲列示修正條文對照表，及其說明如后：

表 1 住宅法修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第十五條 住宅所有權人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。</p> <p>前項免納綜合所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、內政部自九十六年起開辦「整合住宅補貼資源實施方案」提供無自有住宅之中低所得家庭租金補貼，或各直轄市、縣（市）政府辦理之低收入戶租金補貼、身心障礙者租金補貼等，以減輕該等弱勢家庭之居住負擔。惟實務上迭有住宅所有權人因稅負考量不願出租住宅予接受政府住宅租金補貼之弱勢家庭或其他機關辦理之各項租金補貼者，為落實政府租金補貼政策，爰第一項規定住宅出租予接受主管機關或其他機關租金補貼之住宅所有權人，享有適度所得稅優惠。</p> <p>三、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定</p>

		<p>實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰於第二項明定第一項租稅優惠實施年限為五年，屆時再授權行政院視情況延長，並以一次為限。</p>
<p>第十六條 公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。</p> <p>前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。</p> <p>第一項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為鼓勵屋主將房屋出租予符合租金補貼申請資格者，爰增訂地價稅租稅優惠。另考量公益出租人應繳納之房屋稅已可依照房屋稅條例第五條獲得相關租稅優惠，爰第一項之租稅優惠僅定明地價稅。</p> <p>三、考量地價稅係地方政府主要財源收入，爰第二項定明租稅優惠之相關事項由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。</p> <p>四、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰於第三項明定第一項租稅優惠實施年限為五年，屆時再授權行政院視情況延長，並以一次為限。</p>
<p>第二十二條 社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。</p> <p>前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。</p> <p>第一項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙</p>	<p>第二十條 民間興辦之社會住宅於興建或營運期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得予適當減徵。</p> <p>前項減徵之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。</p>	<p>一、條次變更。本條為原條文第二十二條移列。</p> <p>二、為減輕主管機關興辦社會住宅財務負擔，並促進民間參與興辦社會住宅，爰修正第一項之地價稅租稅優惠範圍，並增列房屋稅亦得以適當減免。</p> <p>三、考量地價稅及房屋稅係地方政府主要財源收入，爰第二項酌作文字修正，明定租稅優惠之相關事項由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。</p> <p>四、為減輕民眾承租社會住宅居住、住宅所有權人提供長期照顧服</p>

<p>服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。</p> <p>第一項及前項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</p>		<p>務、身心障礙服務或托育、幼兒園空間之負擔，及增加民間參與社會住宅包租代管、代租代管之意願，爰增訂第三項提供免徵營業稅租稅優惠。</p> <p>五、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰於第四項明定第一項及第三項租稅優惠實施年限為五年，屆時再授權行政院延長，並以一次為限。</p>
<p>第二十三條 主管機關為促進以第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。</p> <p>住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：</p> <p>一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。</p> <p>二、住宅出租期間之租金所得，其必要損</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為提升社會住宅辦理成效及擴大民間參與能量，爰增訂第一項獎勵租屋服務事業辦理，該事業係指本於公益理念，提供租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等租屋相關服務，經直轄市、縣（市）主管機關審核認定之法人或團體。</p> <p>三、為發展社會住宅租屋服務市場，鼓勵住宅所有權人依修正條文第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為社會住宅居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務或幼兒園使用，宜提供適度租稅優惠措施，以提高住宅所有權人出租誘因，爰增訂第二項減徵住宅所有權人租金所得稅規定，及提高出租期間住宅必要損耗及費用之扣除成數。</p> <p>四、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定</p>

<p>耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。</p> <p>前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</p>		<p>政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰於第三項明定第二項租稅優惠實施年限為五年，屆時再授權行政院延長，並以一次為限。</p>
---	--	--

資料來源：立法院法律系統

本署依稅式支出評估作業應注意事項規定，提出「住宅法修正案稅式支出評估方案報告」(以下稱原稅式支出報告)，並經財政部民國 106 年 5 月 26 日台財稅字第 105007255590 號複評尚無不同意見在案。本報告目的係依稅式支出評估作業辦法第 7 條規定，辦理稅式支出法案實施後之成效報告，報告期間為住宅法實施後 2 年，是否達成政策目標。

貳、政策目標達成情形

(一) 政府興建社會住宅(含社區長照服務及托育設施)

原稅式支出報告預估政府興建社會住宅及實際數如以下二表所示，原估計民國 106 年底累計政府興建社會住宅數 10,500 戶，實際完工 1,561 戶、興建中 10,811 戶，兩者合計 12,372 戶；原估計民國 107 年底累計政府興建社會住宅數 19,300 戶，實際完工 6,621 戶、興建中 11,724 戶，兩者合計 18,345 戶。民國 106 年底加總實際完工與興建中戶數已高於預定數、民國 107 年底則是與預定數差異不高，顯示政府興建社會住宅戶數指標初步達成。

表 2 民國 106-110 年政府興建社會住宅預估戶數表

單位：戶

縣市	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
臺北市	1,750	3,220	4,785	6,500	8,125
新北市	1,750	3,216	4,783	6,500	8,125
桃園市	1,750	3,216	4,783	6,500	8,125
臺中市	1,750	3,216	4,783	6,500	8,125
臺南市	1,750	3,216	4,783	6,500	8,125
高雄市	1,750	3,216	4,783	6,500	8,125
累計戶數	10,500	19,300	28,700	39,000	48,750

資料來源：原稅式支出報告

表 3 實際政府興建社會住宅戶數表

單位：戶

項目	106 年底	107 年底
民國 105 年前既有(A)	7,259	7,079
新完工(B)	1,561	6,621
興建中(C)	10,811	11,724
目標達成(進入動工)(A)+(B)+(C)	19,631	25,424
規劃中(E)	30,349	27,174
新建及新規劃合計 (B)+(C)+(E)	42,721	45,519
總計(A)+ (B)+(C)+(E)	49,980	52,598

資料來源：內政部營建署

(二) 包租代管方式辦理社會住宅

原稅式支出報告預估包租代管方式辦理社會住宅及實際數如以下二表所示，原估計民國 106 年底累計包租代管方式辦理社會住宅數 10,000 戶，實際辦理 19 戶；原估計民國 107 年底累計包租代管方式辦理社會住宅數 20,000 戶，實際辦理 3,014 戶，再統計截至民國 108 年 7 月止，累計辦理 4,657 戶，進度約落後一年餘¹。

表 4 民國 106-110 年包租代管方式辦理社會住宅預估累計戶數表 單位：戶

年期 縣市	106	107	108	109	110
臺北市	2,100	3,600	5,100	6,670	8,500
新北市	2,100	3,600	5,100	6,666	8,500
桃園市	1,900	3,500	5,100	6,666	8,250
臺中市	1,900	3,500	5,100	6,666	8,250
臺南市	1,000	2,900	4,800	6,666	8,250
高雄市	1,000	2,900	4,800	6,666	8,250
累計戶數	10,000	20,000	30,000	40,000	50,000

資料來源：原稅式支出報告

表 5 民國 106 至 108 年 7 月包租代管方式辦理社會住宅實際累計戶數表

單位：戶

月份	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市	合計
106.12	9	0	10	0	0	0	19
107.12	707	519	456	833	120	379	3,014
108.07	991	834	902	1,129	262	539	4,657

資料來源：內政部營建署

¹ 差異原因檢討請詳「肆、績效評估指標達成度」。

(三) 公益出租人戶數

該戶數係指公益出租人將其自有住宅出租予符合租金補貼申請資格者，原稅式支出報告預估公益出租人戶數即為租金補貼戶數，民國 106 年及 107 年皆為 50,003 戶，如表 6 所示。而實際執行情形，民國 106 年及 107 年實際公益出租人戶數分別為 42,714 戶及 47,495 戶；若計算實際租金補貼戶數，民國 106 年及 107 年分別為 60,536 戶及 65,814 戶。實際公益出租人戶數低於實際租金補貼戶數，主要係因取得租金補貼資格者，其房東未必是屋主(例如：二房東等)，或者其承租之房屋未必屬於合法建物(例如：違建或加蓋等)，亦或其房東無法適用綜合所得稅抵減資格者(例如：法人房東等)。

若以實際公益出租人戶數而言，略低於原稅式支出報告預估公益出租人戶數，然若依住宅法立法意旨分析，住宅法第 16 條給予公益出租人稅負優惠，係鼓勵屋主將房屋出租予經濟弱勢民眾，經濟弱勢民眾有屋可住為該條文政策目的(請詳表 1)，至於屋主是否取得租稅優惠僅為達成目標的方法。因此，本報告認為，欲檢視原稅式支出報告之公益出租人戶數成效，宜觀察實際取得租金補貼之戶數，而非取得租稅優惠之公益出租人戶數，由此觀之，民國 106 年及 107 年實際租金補貼戶數分別為 60,536 戶及 65,814 戶，各年度皆遠高於原稅式支出報告預估 50,003 戶，顯示此方面已達成績效評估指標。

表 6 民國 106-110 年公益出租人預估戶數表

單位：戶

	106	107	108	109	110
新北市	11,408	11,408	11,408	11,408	11,408
臺北市	8,074	8,074	8,074	8,074	8,074
桃園市	6,143	6,143	6,143	6,143	6,143
臺中市	5,303	5,303	5,303	5,303	5,303
臺南市	2,767	2,767	2,767	2,767	2,767
高雄市	7,772	7,772	7,772	7,772	7,772
宜蘭縣	790	790	790	790	790
新竹縣	263	263	263	263	263
苗栗縣	369	369	369	369	369
彰化縣	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088
南投縣	691	691	691	691	691
雲林縣	439	439	439	439	439
嘉義縣	290	290	290	290	290
屏東縣	1,299	1,299	1,299	1,299	1,299
臺東縣	290	290	290	290	290
花蓮縣	597	597	597	597	597
澎湖縣	202	202	202	202	202
基隆市	759	759	759	759	759
新竹市	439	439	439	439	439
嘉義市	851	851	851	851	851
金門縣	167	167	167	167	167
連江縣	2	2	2	2	2
累計戶數	50,003	50,003	50,003	50,003	50,003

資料來源：原稅式支出報告

表 7 民國 106-107 年公益出租人與租金補貼實際戶數表

單位：戶

縣市	106 年度		縣市	107 年度	
	公益出租人戶數	租金補貼戶數		公益出租人戶數	租金補貼戶數
總計	42,714	60,536	總計	47,495	65,814
臺北市	3,801	9,286	臺北市	3,473	10,430
新北市	10,460	13,000	新北市	10,691	13,000
桃園市	6,706	7,999	桃園市	8,497	9,970
臺中市	6,036	6,967	臺中市	6,584	7,460
臺南市	1,237	3,828	臺南市	2,081	4,405
高雄市	7,911	9,400	高雄市	8,511	9,984
宜蘭縣	122	967	宜蘭縣	369	1,000
新竹縣	362	382	新竹縣	269	498
苗栗縣	338	420	苗栗縣	340	420
彰化縣	421	1,472	彰化縣	758	1,540
南投縣	729	667	南投縣	649	711
雲林縣	235	600	雲林縣	391	600
嘉義縣	274	330	嘉義縣	313	330
屏東縣	854	1,454	屏東縣	1,090	1,480
臺東縣	262	330	臺東縣	266	330
花蓮縣	630	680	花蓮縣	618	680
澎湖縣	224	157	澎湖縣	152	157
基隆市	873	997	基隆市	866	1,000
新竹市	430	536	新竹市	489	615
嘉義市	922	851	嘉義市	848	901
金門縣	174	210	金門縣	237	300
連江縣	10	3	連江縣	3	3

資料來源：內政部營建署

參、實際稅收影響數

(一) 評估範圍及基本資料

1. 評估範圍及期間

依原稅式支出報告所述，本報告評估範圍為政府新建社會住宅（包含社區長照服務與托育設施）、承租民間住宅並轉租（或媒合承、出租雙方）及代為管理（合稱包租代管）、及將房屋出租予符合租金補貼申請資格者（該所有權人即：公益出租人）。亦即評估範圍為住宅法修正後迄今（民國 106 年及 107 年），社會住宅（包含：政府新建社會住宅和包租代管）及公益出租人之實際稅收影響數。

(1) 社會住宅的實際稅收影響範圍為（第 22、23 條）：

- a. 政府興建之社會住宅（含居住、社區長照服務、托育設施），其減免之營業稅、地價稅、房屋稅之實際稅收影響數。
- b. 租屋服務事業，其租屋服務費用及租金收入免徵營業稅之實際稅收影響數。
- c. 包租代管房屋所有權人，其減免之綜所稅、地價稅、房屋稅之實際稅收影響數。

(2) 公益出租人，其減免之綜所稅、地價稅之實際稅收影響數（第 15、16 條）。

2. 基本資料

(1). 社會住宅戶數

民國 106-107 年政府實際興建並出租社會住宅戶數請詳下表所示²。

² 該表係為估算稅收損失所用之實際出租戶數，與表 3 已完工戶數略有差異。

表 8 民國 106-107 年政府興建社會住宅出租戶數表

單位：戶

縣市	106 年度	107 年度
臺北市	0	1,154
新北市	1,671	4,301
桃園市	225	225
臺中市	0	200
臺南市	0	0
高雄市	0	74
累計戶數	1,842	5,954

資料來源：內政部營建署

實際包租代管辦理社會住宅戶數請詳表 5，由於實際數與預估數約有一年餘落差，本報告於估計包租代管社會住宅實際稅收損失時將計算至民國 108 年度。

(2). 公益出租人戶數

房屋所有權人將房屋出租予符合租金補貼申請資格者為公益出租人，實際減徵地價稅與綜所稅戶數，請詳下表。其中民國 107 年度綜所稅減徵戶數因尚未取得，擬依民國 106 年資料計算³。

³ 公益出租人實際減徵戶數與表 7 戶數略有不同主要係因綜所稅減徵須公益出租人自行提出申請，地價稅須由各縣市政府制定自治條例方予實施，以及部分公益出租人出租房屋前後稅率未改變所致。

表 9 民國 106-107 年公益出租人減徵稅負戶數表

單位：戶

	地價稅		綜所稅
	106 年度	107 年度	106 年度
總計	15,504	21,179	47,595
臺北市	186	184	5,985
新北市	0	0	14,748
桃園市	8,567	9,357	6,532
臺中市	1,625	2,260	6,516
臺南市	328	2,023	2,185
高雄市	4,313	5,515	6,781
宜蘭縣	0	397	395
新竹縣	0	0	0
苗栗縣	0	371	209
彰化縣	0	0	511
南投縣	0	611	356
雲林縣	0	0	404
嘉義縣	485	461	182
屏東縣	0	0	512
臺東縣	0	0	316
花蓮縣	0	0	319
澎湖縣	0	0	139
基隆市	0	0	463
新竹市	0	0	235
嘉義市	0	0	668
金門縣	0	0	136
連江縣	0	0	3

資料來源：內政部營建署

(3).每月租金收入/租屋服務費用

a.政府興建社會住宅

政府興建社會住宅以各縣市各社會住宅實際租金中位數，並以住宅數加權平均計算，請詳下表。

表 10 民國 106-107 年政府興建社會住宅每月實際租金收入單位：元

縣市	106	107
臺北市	未有興建	14,738
新北市	13,627	13,707
桃園市	10,450	10,450
臺中市	未有興建	6,425
臺南市	未有興建	未有興建
高雄市	未有興建	4,995

資料來源：本報告計算

b.包租代管社會住宅

包租代管社會住宅受限於資料取得程度，以民國 106-108 年 7 月止每戶實際租金平均數，作為民國 106-108 年實際租金，請詳下表。

表 11 民國 106-108 年包租代管社會住宅每月實際租金收入單位：元

縣市	106	107	108
臺北市	14,523	14,523	14,523
新北市	12,777	12,777	12,777
桃園市	10,561	10,561	10,561
臺中市	11,185	11,185	11,185
臺南市	9,699	9,699	9,699
高雄市	9,128	9,128	9,128

資料來源：本報告計算

c. 公益出租人

公益出租人所屬住宅，以各年度公益出租人每戶實際租金平均數計算，請詳下表。

表 12 民國 106-107 年公益出租人每月實際租金收入 單位：元

縣市	106 年度	107 年度
新北市	11,189	11,252
臺北市	13,286	13,395
桃園市	9,009	8,950
臺中市	8,931	9,105
臺南市	7,286	6,939
高雄市	7,401	7,487
宜蘭縣	6,880	6,789
新竹縣	8,747	5,876
苗栗縣	6,667	6,588
彰化縣	6,993	7,032
南投縣	6,833	6,866
雲林縣	6,586	6,468
嘉義縣	5,423	5,618
屏東縣	5,994	6,011
臺東縣	6,964	6,876
花蓮縣	10,604	7,145
澎湖縣	5,925	6,084
基隆市	7,096	7,166
新竹市	9,042	9,162
嘉義市	6,577	6,603
金門縣	7,867	7,679
連江縣	7,333	6,857

資料來源：本報告計算

d. 包租代管租屋服務費用

考量承租人多為弱勢戶，租屋服務費用以內政部營建署規劃之租金收入 20% 計算。

(4). 樓地板面積

以行政院主計總處「民國 105 年度家庭收支調查」第 91 頁

至第 96 頁各縣市平均每戶建坪資料換算平方公尺；另金門縣及連江縣由各該縣政府主計處(室)家庭收支調查之平均每戶居住面積計算，各縣市平均樓地板面積如下表所示。

表 13 各縣市平均樓地板面積及土地面積 單位：平方公尺

縣市	樓地板面積	應有土地面積	本報告所採土地面積
臺北市	104.047381	14.747364	7.373682
新北市	107.032075	15.170405	7.585203
桃園市	165.952819	23.521655	11.760827
臺中市	165.769521	23.495675	11.747837
臺南市	157.175786	22.277624	11.138812
高雄市	161.145129	22.840227	11.420114
宜蘭縣	168.567078	23.892192	11.946096
新竹縣	185.612349	26.308138	13.154069
苗栗縣	190.009186	26.931332	13.465666
彰化縣	170.553649	24.173763	12.086881
南投縣	175.549977	24.881927	12.440964
雲林縣	174.909436	24.791139	12.395569
嘉義縣	161.507656	22.891611	11.445805
屏東縣	164.429027	23.305677	11.652838
臺東縣	148.611749	21.063783	10.531892
花蓮縣	146.070512	20.703596	10.351798
澎湖縣	145.499004	20.622592	10.311296
基隆市	103.101523	14.613301	7.306650
新竹市	168.602361	23.897193	11.948596
嘉義市	185.073134	26.231711	13.115855
金門縣	220.132231	31.200882	15.600441
連江縣	139.008264	19.702614	9.851307

資料來源：主計總處及金門縣、連江縣政府主計處(室)公佈家庭收支調查

(5).土地面積

依各縣市平均每戶樓地板面積反推，「土地面積/樓地板面積」以新北市三處社會住宅：中和秀峰段，三重大同南段、三重大安段等三處總基地面積除以總樓地板面積，得出平均土地面積

占平均樓地板面積之比率為 0.141737。

(6).公告地價與申報地價

公告地價以各縣市民國 105 年平均公告地價計算，申報地價以公告地價 80% 推估，其中臺北市、基隆市、新竹市、嘉義市係以全市資料，新北市及桃園市因顧及社會住宅應屬位於都會地區，各行政區以都市計畫面積占該行政區土地總面積達 50% 以上者，方列入該市公告地價計算。新北市列入之行政區計有板橋區、三重區、中和區、永和區、新莊區、新店區、蘆洲區、林口區、八里區；桃園市列入之行政區計有桃園區、中壢區、蘆竹區、龜山區。

臺中市、臺南市、高雄市三直轄市除納入原「市」以外，其餘行政區計入標準同新北市及桃園市。臺中市列入之行政區計有原臺中市、豐原區、梧棲區、大雅區；臺南市列入之行政區計有原臺南市、新營區、永康區；高雄市列入之行政區計有原高雄市、鳳山區、鳥松區、林園區、大寮區。

其餘非六都原則以該縣之縣政府所在地為納入之行政區，惟金門縣、連江縣因資料無法取得，仍以全縣計算，此兩縣市社會住宅比重低，如此作法應不影響本報告評估結果。各縣市公告地價與申報地價經統計如下表所示。

表 14 各縣市平均公告地價及平均申報地價 單位：元/平方公尺

縣市	平均公告地價	平均申報地價	平均申報地價/平均公告地價
臺北市	32,554.95	26,043.96	80%
新北市	8,184.64	6,547.71	80%
桃園市	7,298.72	5,838.98	80%
臺中市	5,092.59	4,074.07	80%
臺南市	3,623.67	2,898.94	80%
高雄市	7,714.32	6,171.46	80%
宜蘭縣	3,117.72	2,494.18	80%
新竹縣	2,002.13	1,601.70	80%
苗栗縣	1,799.30	1,439.44	80%
彰化縣	2,040.10	1,632.08	80%
南投縣	1,482.80	1,186.24	80%
雲林縣	1,438.99	1,151.19	80%
嘉義縣	1,082.94	866.35	80%
屏東縣	4,591.58	3,673.26	80%
臺東縣	1,796.48	1,437.18	80%
花蓮縣	2,701.90	2,161.52	80%
澎湖縣	651.70	521.36	80%
基隆市	5,288.14	4,230.51	80%
新竹市	4,750.10	3,800.08	80%
嘉義市	4,452.31	3,561.85	80%
金門縣	287.10	229.68	80%
連江縣	217.67	174.14	80%

資料來源：內政部地政司地價統計資料經換算

(7).房屋標準單價

社會住宅多非超高層大樓，擬依各縣市最近一次房屋構造標準單價表，構造為「鋼筋混凝土造(B)預鑄混凝土造(T)」之第三類(即住宅類)，總樓層十層價格計算。各縣市房屋標準單價係由各縣市政府之不動產評價委員會、各縣市政府公報、或政府公告(例：馬祖日報)取得，各縣市房屋標準單價如下表所示。

表 15 各縣市房屋標準單價

單位：元/平方公尺

縣市	標準單價
臺北市	8,500
新北市	7,900
桃園市	6,320
臺中市	6,320
臺南市	6,850
高雄市	8,510

資料來源：各縣市政府公告

(8).折舊率

依各縣市民國 106 年 7 月 1 日為基準日所適用之「鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造」折舊率計算。各縣市折舊率係由各縣市政府或稅捐稽徵機關之不動產評價委員會、各縣市政府公報或者政府公告(馬祖日報)取得，彙總如下表所示。

表 16 各縣市折舊率

縣市	鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造
臺北市	1.17%
新北市	1.17%
桃園市	1%
臺中市	1.17%
臺南市	1%
高雄市	1.17%

資料來源：各縣市政府及相關不動產評價委員會

(9).折舊年數(房屋屋齡)

若屬政府興建社會住宅，第一年以 0 計算，其後每一年折舊年數增加 1。若屬包租代管舊屋，折舊年數以民國 106 年 9 月 16 日內政部統計處「內政統計通報」各縣市截至民國 106 年 6 月底我國各縣市平均屋齡取四捨五入計算，各縣市如下表所示。

表 17 民國 106-108 年各縣市平均屋齡

單位：年

縣市	民國 106 年	民國 107 年	民國 108 年
臺北市	34.00	35.00	36.00
新北市	29.00	30.00	31.00
桃園市	25.00	26.00	27.00
臺中市	28.00	29.00	30.00
臺南市	32.00	33.00	34.00
高雄市	31.00	32.00	33.00

資料來源：內政部統計處

(10).稅率

- a.營業稅：以加值型營業人稅率 5% 計算。
- b.地價稅：依地價稅基本稅率 10‰ 估計。
- c.房屋稅：依各縣市「其他供住家用者」所適用之房屋稅稅率，臺北市 1.5%，新北市 2.4%、桃園市 2.4%、臺中市 1.5%、臺南市 1.5%、高雄市 1.5%。
- d.綜合所得稅：依財政部財政資訊中心民國 106 年綜合所得稅申報核定資料附表 1-1 及表 16-1，以租賃及權利金應納稅額除以租賃及權利金所得金額計算，六都有效稅率分別為：臺北市 9.39%，新北市 5.70%、桃園市 5.34%、臺中市 5.62%、臺南市 5.61%、高雄市 5.99%，其餘縣市略。
- e.營利事業所得稅：民國 106 年以 17%、民國 107 年以後以 20% 計算

(二) 實際稅收損失

1.政府興建之社會住宅

依住宅法修正草案第 22 規定，社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。且營運期間作居住、社區長照服務、托育使用之租金收入，免徵營業稅。因此，政府興建供居住社會住宅、社區長照服務、托育設施，可減免或免除之稅捐為營業稅、地價稅、房屋稅。

(1).營業稅

本報告估算政府興建之社會住宅(包含供居住、社區長照服務、托育使用)之租屋收入免徵營業稅的稅收損失，公式如下：

$$\text{戶數} \times \text{每月租金收入} \times 12 \text{ 個月} \times \text{附加價值率} \times \text{營業稅稅率}$$

變數說明如下：

- a.戶數：政府興建之社會住宅戶數請詳表 8。
- b.每月租金收入：各縣市政府興建社會住宅之實際平均租金收入請詳表 10。
- c.附加價值率：依行政院主計總處最近年度(即：105 年度)工商及服務業普查，行業別為住宿業，附加價值率為 53.35%。
- d.營業稅稅率：以加值型營業人稅率 5%計算。

(2).地價稅

本報告估算若政府興建之社會住宅(包含供居住、社區長照服務、托育使用)地價稅全免，稅收損失計算式為：

$$\text{戶數} \times \text{平均土地面積} \times \text{平均申報地價} \times \text{地價稅稅率}$$

變數說明如下：

- a.戶數：請詳表 8。
- b.平均土地面積：請詳表 13。
- c.平均申報地價：公有土地以各縣市平均公告地價 100%估計，請詳表 14。
- d.地價稅稅率：依地價稅基本稅率 10‰估計⁴。

(3).房屋稅

本報告估算若政府興建之社會住宅(包含供居住、社區長照服務、托育使用)房屋稅全免，稅收損失計算式為：

⁴ 截至民國 108 年 7 月底止，新北市政府關於政府興建之社會住宅關於房屋稅、地價稅稅率正研擬中，故尚未有相關減徵情形。

戶數×標準單價×平均樓地板面積×(1-折舊率×折舊年數) ×地段
率×各縣市房屋稅稅率

變數說明如下：

- a.戶數：請詳表 8。
- b.標準單價：請詳表 15。
- c.平均樓地板面積：請詳表 13，本報告以 105 年度行政院主計總處調查之家庭住宅狀況中，平均每戶居住平均樓地板面積 50% 計算。
- d.折舊率：請詳表 16。
- e.折舊年數：社會住宅依實際平均建造屋齡計算。
- f.地段率：考量承租者多為經濟弱勢族群，本地段率以 100% 估算。
- g.各縣市房屋稅稅率：依各縣市「其他供住家用者」所適用之房屋稅稅率，臺北市 2.4%，新北市 0%⁵、桃園市 2.4%、臺中市 1.5%、臺南市 1.5%、高雄市 1.5%。

⁵截至民國 108 年 7 月底止，新北市政府關於政府興建之社會住宅關於房屋稅、地價稅稅率正研擬中，故尚未有相關減徵情形。

(4).稅收損失彙總

政府興建之社會住宅(包含供居住、社區長照服務、托育使用)稅收損失如表 18 至表 20，民國 106 年合計約 1,107 萬元、民國 107 年合計約 4,154 萬元。

表 18 政府興建之社會住宅營業稅稅收損失 單位：元

	106 年度	107 年度
台北市	\$0	\$5,444,149
新北市	\$7,288,907	\$18,871,114
桃園市	\$752,635	\$752,635
台中市	\$0	\$411,329
台南市	\$0	\$0
高雄市	\$0	\$118,319
總計	\$8,041,542	\$25,597,546

資料來源：本報告計算

表 19 政府興建之社會住宅地價稅稅收損失 單位：元

	106 年度	107 年度
台北市	\$0	\$2,770,175
新北市	\$0	\$0
桃園市	\$193,138	\$193,138
台中市	\$0	\$119,654
台南市	\$0	\$0
高雄市	\$0	\$65,193
總計	\$193,138	\$3,148,160

資料來源：本報告計算

表 20 政府興建之社會住宅房屋稅稅收損失 單位：元

	106 年度	107 年度
台北市	\$0	\$7,654,506
新北市	\$0	\$0
桃園市	\$2,831,819	\$2,803,501
台中市	\$0	\$1,571,495
台南市	\$0	\$0
高雄市	\$0	\$761,097
總計	\$2,831,819	\$12,790,599

資料來源：本報告計算

表 21 政府興建之社會住宅稅收損失合計

單位：元

	106 年度	107 年度
台北市	\$0	\$15,868,830
新北市	\$7,288,907	\$18,871,114
桃園市	\$3,777,592	\$3,749,274
台中市	\$0	\$2,102,478
台南市	\$0	\$0
高雄市	\$0	\$944,609
總計	\$11,066,499	\$41,536,305

資料來源：本報告計算

2. 租屋服務事業

(1). 營業稅

依住宅法修正案第 22 條規定，租屋服務事業收取之租屋服務費用及租金收入，免徵營業稅。我國營業稅分為兩種課徵方式，一種是加值型營業稅，另一種則為非加值型營業稅。加值型營業稅是針對貨物或勞務在每一買賣或服務過程所創造出來的價值加以課稅，於銷售階段課徵營業稅，稱之為銷項稅額；而進貨及費用等所支付之營業稅額，稱之為進項稅額，進項稅額可用以扣抵銷項稅額。非加值型營業稅則是針對銷售貨物或勞務的營業總額來課稅。

由於加值型營業稅係就貨物或勞務之加值課徵，因此本報告以考慮相關費用後之附加價值率計算租屋服務費用附加價值，作為營業稅課稅基礎。另外，租屋服務事業向承租人收取之租金收入亦為營業稅課稅範圍，需計算銷項稅額，然支付予出租人之租金，因屬個人無進項稅額可扣抵，此部分以租金收入總額作為營業稅課稅基礎。

我國營業稅以加值型營業稅為主，而非加值型營業稅主要適用對象為金融保險業、特種飲食業及小規模營業人等。住宅法修正案之稅式支出對象多屬加值型營業稅之營業人，故本報告

採加值型營業稅方式估算。

民國 106-108 年包租代管下，租屋服務事業收取租屋服務費用及租金收入免徵營業稅的稅收損失，公式如下：

$$\frac{\text{戶數} \times \text{每月租屋服務費用} \times 12 \text{ 個月} \times \text{附加價值率} \times \text{營業稅稅率}}{\text{戶數} \times \text{每月租金收入} \times 12 \text{ 個月} \times \text{營業稅稅率}}$$

變數說明如下：

- a. 戶數：包租代管戶數請詳表 5。
- b. 每月租屋服務費用：租屋服務費用為租金收入 20%，各縣市包租代管社會住宅之實際平均租金收入請詳表 11。
- c. 附加價值率：依行政院主計總處最近年度(即：105 年度)工商及服務業普查，行業別為不動產經營及相關服務業，附加價值率為 52.46%。
- d. 營業稅稅率：以加值型營業人稅率 5% 計算。
- e. 每月租金收入：各縣市包租代管社會住宅之實際平均租金收入請詳表 11

(2). 稅收損失彙總

租屋服務事業之租屋服務費用及租金收入營業稅稅收損失分別計算如表 22 至表 24。民國 106 年合計約 16 萬元、民國 107 年合計約 2,364 萬元、民國 108 年合計約 3,624 萬元。

表 22 租屋服務事業租屋服務費用營業稅稅收損失 單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度
台北市	\$8,228	\$646,376	\$906,024
新北市	\$0	\$417,451	\$670,818
桃園市	\$6,648	\$303,165	\$599,682
台中市	\$0	\$586,530	\$794,949
台南市	\$0	\$73,269	\$159,970
高雄市	\$0	\$217,783	\$309,723
總計	\$14,876	\$2,244,574	\$3,441,166

資料來源：本報告計算

表 23 租屋服務事業租金收入營業稅稅收損失 單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度
台北市	\$78,424	\$6,160,657	\$8,635,376
新北市	\$0	3,978,758	6,393,611
桃園市	63,366	2,889,490	5,715,613
台中市	\$0	5,590,263	7,576,719
台南市	\$0	698,328	1,524,683
高雄市	\$0	2,075,707	2,951,995
總計	\$141,790	\$21,393,203	\$32,797,997

資料來源：本報告計算

表 24 租屋服務事業稅收損失合計 單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度
台北市	\$86,652	\$6,807,033	\$9,541,400
新北市	\$0	\$4,396,209	\$7,064,429
桃園市	70,014	3,192,655	6,315,295
台中市	\$0	\$6,176,793	\$8,371,668
台南市	\$0	\$771,597	\$1,684,653
高雄市	\$0	\$2,293,490	\$3,261,718
總計	\$156,666	\$23,637,777	\$36,239,163

資料來源：本報告計算

3.包租代管房屋所有權人

依住宅法修正案第 23 條規定，住宅所有權人將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事

業媒合及代為管理作居住使用，得依下列規定減徵租金所得稅：
一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不超過新臺幣一萬元。二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。再依同法第 22 規定，社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。因此，若住宅所有權人為自然人，可減免或免除者為綜所稅、地價稅、房屋稅。

(1).綜合所得稅

包租代管租金收入之綜所稅稅收損失為：

戶數×每月租金收入一萬元以下×12 個月×(1-43%)×各縣市綜所稅有效稅率

戶數×每月租金收入逾一萬元部分×12 個月×(60%-43%)×各縣市綜所稅有效稅率

變數說明如下：

- a.戶數：包租代管戶數請詳表 5。
- b.每月租金收入：各縣市包租代管社會住宅之實際平均租金收入請詳表 11
- c.租賃收入必要損耗及費用標準：依所得稅法及其相關規定，租賃收入未能提具必要損耗及費用之確實證據者，稽徵機關得依財政部核定之減除標準調整之，目前公布之必要費用率為 43%，本報告以此估算之。
- d.各縣市綜所稅有效稅率：依財政部財政資訊中心民國 106 年綜合所得稅申報核定資料附表 1-1 及表 16-1，以租賃及權利金應納稅額除以租賃及權利金所得金額計算，有效稅率分別為：臺北市 9.39%，新北市 5.70%、桃園市 5.34%、臺中市 5.62%、臺南市 5.61%、高雄市 5.99%。

(2)地價稅

包租代管社會住宅地價稅減徵稅收損失公式為：

戶數×平均土地面積×平均申報地價×(地價稅稅率-減徵後稅率)

變數說明如下：

- a.戶數：包租代管戶數請詳表 5。
- b.平均土地面積：請詳表 13。
- c.平均申報地價：以平均公告地價 80%計算，請詳表 14。
- d.地價稅稅率：依地價稅基本稅率 10‰估計。
- e.減徵後稅率：包租代管社會住宅地價稅減徵後稅率分別為：
臺北市 2‰，新北市 10‰、桃園市 2‰、臺中市 2‰、臺南市 2‰、高雄市 5‰。

(3)房屋稅

包租代管社會住宅房屋稅減徵稅收損失公式為：

戶數×標準單價×平均樓地板面積×(1-折舊率×折舊年數) ×地段率×(各縣市房屋稅稅率-減徵後稅率)

變數說明如下：

- a.戶數：包租代管戶數請詳表 5。
- b.標準單價：請詳表 15。
- c.平均樓地板面積：請詳表 13。
- d.折舊率：請詳表 16。
- e.折舊年數：依實際建造屋齡計算，請詳表 17。。
- f.地段率：考量承租者多為經濟弱勢族群，本地段率以 100%估算。
- g.各縣市房屋稅稅率：依各縣市「其他供住家用者」所適用之房屋稅稅率，臺北市 2.4%，新北市 1.5%、桃園市 2.4%、臺中市 1.5%、臺南市 1.5%、高雄市 1.5%。
- h.減徵後稅率：包租代管社會住宅房屋稅減徵後稅率分別為：

臺北市 1.2%，新北市 1.5%、桃園市 1.2%、臺中市 1.2%、
臺南市 1.2%、高雄市 1.2%。

(4)稅收損失彙總

包租代管房屋所有權人稅收損失如表 25 至表 28。民國 106 年合計約 19 萬元、民國 107 年合計約 2,311 萬元、民國 108 年合計約 3,515 萬元。

表 25 包租代管房屋所有權人綜所稅稅收損失 單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度
台北市	\$65,603	\$5,153,441	\$7,223,565
新北市	\$0	\$2,191,067	\$3,520,906
桃園市	\$37,137	\$1,693,435	\$3,349,733
台中市	\$0	\$3,315,289	\$4,493,350
台南市	\$0	\$446,609	\$975,096
高雄市	\$0	\$1,417,417	\$2,015,799
總計	\$102,740	\$14,217,258	\$21,578,449

資料來源：本報告計算

表 26 包租代管房屋所有權人地價稅稅收損失 單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度
台北市	\$13,827	\$1,086,177	\$1,522,492
新北市	\$0	\$0	\$0
桃園市	\$8,241	\$375,769	\$743,297
台中市	\$0	\$119,606	\$162,107
台南市	\$0	\$11,625	\$25,380
高雄市	\$0	\$80,134	\$113,964
總計	\$22,068	\$1,673,311	\$2,567,240

資料來源：本報告計算

表 27 包租代管房屋所有權人房屋稅稅收損失 單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度
台北市	\$28,760	\$2,258,677	\$3,122,311
新北市	\$0	\$0	\$0
桃園市	\$31,465	\$1,434,369	\$2,818,563
台中市	\$0	\$2,347,224	\$3,140,448
台南市	\$0	\$351,420	\$762,099
高雄市	\$0	\$828,075	\$1,162,456
總計	\$60,225	\$7,219,765	\$11,005,877

資料來源：本報告計算

表 28 包租代管房屋所有權人稅收損失合計 單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度
台北市	\$108,190	\$8,498,295	\$11,868,368
新北市	\$0	\$2,191,067	\$3,520,906
桃園市	\$76,843	\$3,503,573	\$6,911,593
台中市	\$0	\$5,782,119	\$7,795,905
台南市	\$0	\$809,654	\$1,762,575
高雄市	\$0	\$2,325,626	\$3,292,219
總計	\$185,033	\$23,110,334	\$35,151,566

資料來源：本報告計算

4. 公益出租人

依住宅法修正案第 15 條規定，住宅所有權人將住宅出租予依本法規定接受政府租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不超過新臺幣一萬元。又依同法第 16 條規定，公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。因此，若出租房屋予取得租金補貼房客之住宅所有權人，可減免者為綜所稅、地價稅。

(1). 綜合所得稅

符合資格之住宅所有權人，其每月租金收入 10,000 元以下部分，免併入綜合所得稅，稅收損失公式為：

戶數×每月租金收入×12個月×(1-43%)×各縣市綜所稅有效稅率

變數說明如下：

- a. 戶數：請詳表 9。
- b. 每月租金收入：各縣市公益出租人之實際平均租金收入請詳表 12。若每月租金收入未達 10,000 元，則以實際金額計算。
- c. 租賃收入必要損耗及費用標準：依所得稅法及其相關規定，租賃收入未能提具必要損耗及費用之確實證據者，稽徵機關得依財政部核定之減除標準調整之，目前公布之必要費用率為 43%，本報告以此估算之。
- d. 各縣市綜所稅有效稅率：依財政部財政資訊中心民國 106 年綜合所得稅申報核定資料附表 1-1 及表 16-1，以租賃及權利金應納稅額除以租賃及權利金所得金額計算，有效稅率分別為：臺北市 9.39%，新北市 5.70%、桃園市 5.34%、臺中市 5.62%、臺南市 5.61%、高雄市 5.99%，其餘縣市略。

(2).地價稅

本報告估算若屬租金補貼之住宅所有權人，其住宅地價稅按自用住宅用地稅率課徵，稅收損失公式為：

戶數×平均土地面積×平均申報地價×(地價稅稅率-自用住宅用地稅率)

其中，

- a. 戶數：依內政部營建署統計民國 106-107 年實際減徵戶數計算，請詳表 9。
- b. 平均土地面積：請詳表 13。
- c. 平均申報地價：請詳表 14。
- d. 地價稅稅率：依地價稅基本稅率 10‰估計。

e.自用住宅用地稅率：2‰。

(3).稅收損失彙總

公益出租人稅收損失如表 29 至表 31。民國 106 年合計約 1.85 億元、民國 107 年合計約 1.87 億元。

表 29 公益出租人綜所稅稅收損失

單位：元

	106 年度	107 年度
台北市	\$38,440,219	\$38,440,219
新北市	\$57,499,502	\$57,499,502
桃園市	\$21,494,142	\$21,353,377
台中市	\$22,370,391	\$22,806,227
台南市	\$6,108,852	\$5,817,914
高雄市	\$20,562,081	\$20,801,014
六都以外縣市	\$10,030,702	\$9,754,777
總計	\$176,505,889	\$176,473,030

資料來源：本報告計算

表 30 公益出租人地價稅稅收損失

單位：元

	106 年度	107 年度
台北市	\$285,755	\$282,683
新北市	\$0	\$0
桃園市	\$4,706,448	\$5,140,449
台中市	\$622,200	\$865,336
台南市	\$84,731	\$522,593
高雄市	\$2,431,798	\$3,109,522
六都以外縣市	\$38,474	\$260,868
總計	\$8,169,406	\$10,181,451

資料來源：本報告計算

表 31 公益出租人稅收損失合計

單位：元

	106 年度	107 年度
台北市	\$38,725,974	\$38,722,902
新北市	\$57,499,502	\$57,499,502
桃園市	\$26,200,590	\$26,493,826
台中市	\$22,992,591	\$23,671,563
台南市	\$6,193,583	\$6,340,507
高雄市	\$22,993,879	\$23,910,536
六都以外縣市	\$10,069,176	\$10,015,645
總計	\$184,675,295	\$186,654,481

資料來源：本報告計算

5.稅收總損失

茲加總前述政府興建之社會住宅(含供居住、社區長照服務、托育使用)、包租代管社會住宅、公益出租人，民國 106-108 年合計之稅收損失如下表。民國 106 年合計約 1.96 億元、民國 107 年合計約 2.75 億元、民國 108 年合計約 0.7 億元。

表 32 稅收總損失

單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度
台北市	\$38,920,816	\$69,897,060	\$21,409,768
新北市	\$64,788,409	\$82,957,892	\$10,585,335
桃園市	\$30,125,039	\$36,939,328	\$13,226,888
台中市	\$22,992,591	\$37,732,953	\$16,167,573
台南市	\$6,193,583	\$7,921,758	\$3,447,228
高雄市	\$22,993,879	\$29,474,261	\$6,553,937
六都以外縣市	\$10,069,176	\$10,015,645	\$0
總計	\$196,083,493	\$274,938,897	\$71,390,729

資料來源：本報告計算

(三) 實際稅收增加

1.營利事業所得稅

租屋服務事業收取之租屋服務費用應課徵營利事業所得稅，

公式如下：

戶數×每月租屋服務費用×12 個月×稅前淨利率×營所稅稅率

變數說明如下：

- a.戶數：包租代管戶數請詳表 5。
- b.每月租屋服務費用：租屋服務費用為租金收入 20%，各縣市包租代管社會住宅之實際平均租金收入請詳表 11。
- c.稅前淨利率：以行政院主計總處最近年度(即：105 年度)工商及服務業普查，行業別為不動產經營及相關服務業稅前淨利率 13.48%。
- d.營所稅稅率：民國 106 年以 17%、民國 107 年以後以 20% 計算

2.綜合所得稅

包租代管房屋所有權人，因租金收入列入綜所稅申報租金所得，若每月租金收入高於 10,000 元，超出部分將增加綜所稅金額，公式如下：

戶數×每月租金收入逾一萬元部分×12 個月×(1-60%)×各縣市綜所稅有效稅率

變數說明如下：

- a.戶數：包租代管戶數請詳表 5。
- b.各縣市綜所稅有效稅率：依財政部財政資訊中心民國 106 年綜合所得稅申報核定資料附表 1-1 及表 16-1，以租賃及權利金應納稅額除以租賃及權利金所得金額計算，有效稅率分別為：臺北市 9.39%，新北市 5.70%、桃園市 5.34%、臺中市 5.62%、臺南市 5.61%、高雄市 5.99%。

3.稅收增加數彙總

茲加總前述稅收增加如表 33 至表 35。民國 106 年合計約 3 萬元、民國 107 年合計約 447 萬元、民國 108 年合計約 668 萬元。

表 33 租屋服務事業營所稅稅收增加

單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度
台北市	\$7,189	\$664,365	\$931,239
新北市	\$0	\$429,069	\$689,487
桃園市	\$5,808	\$311,603	\$616,372
台中市	\$0	\$602,854	\$817,073
台南市	\$0	\$75,308	\$164,422
高雄市	\$0	\$223,844	\$318,343
總計	\$12,997	\$2,307,043	\$3,536,936

資料來源：本報告計算

表 34 包租代管房屋所有權人綜所稅稅收增加

單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度
台北市	\$18,347	\$1,441,295	\$2,020,259
新北市	\$0	\$ 394,330	\$633,663
桃園市	\$1,438	\$65,571	\$129,704
台中市	\$0	\$266,281	\$360,902
台南市	\$0	\$0	\$0
高雄市	\$0	\$0	\$0
總計	\$19,785	\$ 2,167,477	\$3,144,528

資料來源：本報告計算

表 35 稅收增加合計

單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度
台北市	\$25,536	\$2,105,660	\$2,951,498
新北市	\$0	\$823,399	\$1,323,150
桃園市	\$7,246	\$377,174	\$746,076
台中市	\$0	\$869,135	\$1,177,975
台南市	\$0	\$75,308	\$164,422
高雄市	\$0	\$223,844	\$318,343
總計	\$32,782	\$4,474,520	\$6,681,464

資料來源：本報告計算

(三) 稅收淨影響

稅收損失與稅收增加之淨影響數如下表。民國 106 年至 108 年皆呈稅收淨損失，其中民國 106 年約 1.96 億元、民國 107 年約 2.71 億元、民國 108 年約 0.65 億元。

表 36 稅收淨影響數

單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度
台北市	(\$38,895,280)	(\$67,791,400)	(\$18,458,270)
新北市	(\$64,788,409)	(\$82,134,493)	(\$9,262,185)
桃園市	(\$30,117,793)	(\$36,562,154)	(\$12,480,812)
台中市	(\$22,992,591)	(\$36,863,818)	(\$14,989,598)
台南市	(\$6,193,583)	(\$7,846,450)	(\$3,282,806)
高雄市	(\$22,993,879)	(\$29,250,417)	(\$6,235,594)
六都以外縣市	(\$10,069,176)	(\$10,015,645)	\$0
總計	(\$196,050,711)	(\$270,464,377)	(\$64,709,265)

資料來源：本報告計算

肆、績效評估指標達成度

依原稅式支出方案績效評估機制，評估指標及評量標準為民國 106-110 年政府興建供居住、社區長照服務、托育使用社會住宅數、包租代管方式辦理社會住宅戶數、公益出租人戶數。茲分別說明如下：

(一) 政府興建社會住宅(含社區長照服務及托育設施)

該項指標已初步達成，請詳「貳、稅式支出評估預期成效與實際成效說明(一)政府興建社會住宅(含社區長照服務及托育設施)」。

(二) 包租代管方式辦理社會住宅

該指標落後約一年餘，請詳「貳、稅式支出評估預期成效與實際成效說明(二)包租代管方式辦理社會住宅」。經營建署分析原因，主要係因國人租屋習慣、相關賦稅優惠未及落實、規範業者之相關配套未建立、各級政府與業者執行經驗不足所致。

以國人租屋習慣而言，個人房東多傾向自行出租，無委託租屋服務業者辦理包租代管的經驗與習慣，致有關機關難以有效管控租賃住宅市場。在稅負方面，住宅法第 22 條雖已訂定授權地方政府適當減免稅負，鼓勵房東參與計畫，惟地方政府有關該項租稅減免之自治條例正草擬中或較晚公布，時間落差致影響房東參與意願。另

外，租賃服務產業尚處萌芽階段，計畫開辦之初，相關租賃住宅服務業之管理及業務規範辦法尚缺乏，影響業者執行量能。最後，如前所述，本計畫為新興計畫，政府相關單位執行經驗尚待累積、租屋服務業者與政府間尚需時間磨合、整體社會住宅包租代管機制處於市場適應階段，致影響執行成效。

(三) 公益出租人戶數

本績效評估指標已達成，請詳「貳、稅式支出評估預期成效與實際成效說明(三)公益出租人戶數」。

伍、其他政策工具比較

本報告分別比較 1.直接補貼 2.政府直接興建社會住宅，為達到相同的政策效果，直接支出所必須付出的金額。

(一)直接補貼

由於公益出租人將房屋出租予符合租金補貼申請資格者，承租戶已領有租金補貼，此部分不列入比較，因此比較標的為若政府未新建社會住宅以及未開辦包租代管相關計畫，改採政府直接補貼民眾租金，由民眾自行承租，所需相關支出。

因符合租金補貼申請資格者已有相關補貼實際金額，擬以該金額作為政府直接補貼之支出，每戶平均實際補貼為 42,261 元⁶，以政府民國 106 年興建並出租社會住宅 1,842 戶及民國 107 年 5,954 戶，民國 106 年約需 0.78 億元、民國 107 年約需 2.52 億元。包租代管方面，民國 106 年約需 0.01 億元、民國 107 年約需 1.27 億元、民國 108 年約需 1.97 億元。以上請詳表 37。

實際稅收損失依據表 21、24、28 及 35 所示，合計民國 106 年約 0.11 億元、民國 107 年約 0.84 億元、民國 108 年約 0.65 億元。經與政府直接補貼金額比較，直接補助每年所需金額皆較實際稅收損失高。

⁶ 該金額係以目前可得之最近年度(民國 106 年)，作為估算民國 106-108 年政府直接補貼金額基礎。

表 37 政府直接補貼差異數

單位：元

政府興建社會住宅金額			
	106 年度	107 年度	108 年度
每年租金	\$42,261	\$42,261	\$0
戶數	1,842	5,954	0
金額(A)	\$77,844,762	\$251,621,994	\$0
包租代管金額			
	106 年度	107 年度	108 年度
每年租金	\$42,261	\$42,261	\$42,261
戶數	19	3,014	4,657
金額(B)	\$802,959	\$127,374,654	\$196,809,477
小計(C=A+B)	\$78,647,721	\$378,996,648	\$196,809,477
實際稅收損失			
	106 年度	107 年度	108 年度
政府興建社會住宅(D)	\$11,066,499	\$41,536,305	\$0
包租代管			
租屋服務事業稅損(E)	\$156,666	\$23,637,777	\$36,239,163
所有權人稅損(F)	\$185,033	\$23,110,334	\$35,151,566
稅增(G)	(\$32,782)	(\$4,474,520)	(\$6,681,464)
小計(H=D+E+F+G)	\$11,375,416	\$83,809,896	\$64,709,265
差異(C-H)	\$67,272,305	\$295,186,752	\$132,100,212

資料來源：本報告計算

(二)政府直接興建社會住宅

若無提供相關社會住宅稅賦優惠，對房東而言，參與包租代管及公益出租人方案誘因不足，需要政府直接興建，其所需支出與稅式支出金額比較。此部分關於政府已興建並出租之社會住宅將不列入比較，故計算標的為包租代管及公益出租人所有戶數若改由政府興建社會住宅之結果。

政府所需金額有興建成本之折舊費用與營運成本。茲分述如下：

1.折舊費用

本報告預估在包租代管及公益出租人方案租稅誘因不足下，

其戶數需要政府直接興建，包租代管實際戶數：民國 106 年累計 19 戶、民國 107 年累計 3,014 戶，民國 108 年 7 月累計 4,657 戶。公益出租人減徵稅負戶數：民國 106 年及民國 107 年皆為 47,595 戶。

房屋面積以六都平均每戶樓地板面積 143.52 平方公尺，再考慮社會住宅公益性質，以 50% 計算，即 71.76 平方公尺。興建成本以內政部營建署興建之豐原安康段社會住宅估算，每平方公尺興建成本約 25,700 元。折舊費用以固定資產耐用年數表中屬鋼骨混凝土建造之耐用年限 50 年，並預留一年殘值，採直線法計算（即每年折舊費用為成本除以 51）。

2. 營運成本

營運成本包含社會住宅重置費用(含建物修繕、機電汰換費用及社會住宅設施更新汰換)與維護管理費用。在重置費用方面，依內政部社會住宅興辦計畫草案，該項費用每年為每建坪成本 1%(即每平方公尺 0.3%)。每戶樓地板面積為 71.76 平方公尺、每平方公尺興建成本為 25,700 元。

在維護管理費用方面，依民國 104 年 3 月國家發展委員會委託中華民國專業者都市改革組織辦理「鼓勵民間興辦社會住宅執行策略之研究」所示，一般公寓大廈每月維護管理費用約 50-100 元/坪不等，該研究認為社會住宅管理費用約為 50 元/坪，本報告亦沿用以每坪每月 50 元計算(即每平方公尺每月 15.15 元)。

3. 結果分析

計算結果如下表 38 所示，若包租代管及公益出租人戶數皆由政府直接興建，民國 106 年支出約 26.06 億元、民國 107 年支出約 27.7 億元、民國 108 年支出約 2.55 億元。該支出相較於稅式支出民國 106 年約 1.85 億元、民國 107 年約 2.29 億元、

民國 108 年約 0.65 億元，政府直接興建成本每年皆較高。

表 38 包租代管及公益出租人戶數由政府直接興建支出差異數 單位：元

政府直接興建支出	106 年度	107 年度	108 年度
折舊費用(A)	\$1,721,789,460	\$1,830,092,888	\$168,403,695
重置費用(B)	\$263,433,787	\$280,004,212	\$25,765,765
維護管理費用(C)	\$621,170,720	\$660,243,395	\$60,755,073
小計(D=A+B+C)	\$2,606,393,967	\$2,770,340,494	\$254,924,533
包租代管(E)	\$308,917	\$42,273,591	\$64,709,265
公益出租人(F)	\$184,675,295	\$186,654,481	\$0
小計(G=E+F)	\$184,984,212	\$228,928,072	\$64,709,265
差異(D-G)	\$2,421,409,755	\$2,541,412,422	\$190,215,268

資料來源：本報告計算

陸、總結

為協助無力購屋之家庭居住於合適住宅，落實「居住正義」的目標，本次住宅法修正，期望透過政府興建社會住宅、包租代管方式辦理社會住宅、以及公益出租人等方式，廣設住宅，由青年及弱勢族群以低於市場價格的租金承租，同時透過減免或免除營業稅、綜所稅、地價稅、以及房屋稅等租稅優惠方式，賦予房東誘因，進而願意將房屋出租予經濟弱勢民眾。

本報告主要係依稅式支出評估作業辦法第 7 條規定，辦理稅式支出法案實施後之成效報告，評估住宅法實施後二年(即民國 106-107 年)預期成效與實際成效比較，以及估算實際稅收損失。結果顯示，在績效評估指標達成度方面，不論政府興建之社會住宅戶數、公益出租人戶數，皆達成原設定之目標；包租代管方式辦理社會住宅雖有部分落後，經分析原因尚屬可控，正積極辦理中。實際稅收影響數各年度皆為淨損失，民國 106 年約 1.96 億元、民國 107 年約 2.71 億元、民國 108 年約 0.65 億元，雖然如此，若比較其他政策工具，包含政府直接補貼、政府直接興建社會住宅，稅式支出金額皆較低，顯示稅式支出仍為較佳之選擇。

綜上所述，經本報告分析，住宅法實施後兩年，其稅式支出方案整體而言已初步達成主管機關預期成效，部分進度落後的指標已提出原因分析及對應措施，且其他政策工具仍未較稅式支出為佳，該稅式支出法案應屬可行。