

住宅法第 3、15、16 條修正案相關稅賦
稅式支出評估報告

(三版)

內政部營建署

民國 112 年 9 月

目 錄

壹、法案內容.....	1
貳、有害租稅慣例評估及採行稅式支出之理由.....	10
參、實施期間之合理性.....	20
肆、稅式支出評估.....	20
伍、財源籌措方式.....	54
陸、稅式支出績效評估機制.....	54
柒、總結.....	55
附錄一：稅式支出法規是否構成潛在有害租稅慣例檢核表.....	57
附錄二：「住宅法第 3、15、16 條修正案相關稅賦稅式支出評估報告之意見」回復	60

表 目 錄

表 1 住宅法第 3、15、16 條條文內容及說明	6
表 2 政府興建社會住宅興辦情形	11
表 3 出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格之既有及誘發戶數	24
表 4 透過社會福利團體承租再轉租公益出租人每月實際與預估租金收入	25
表 5 各縣市平均每戶樓地板面積及土地面積	27
表 6 各縣市平均公告地價及平均申報地價	29
表 7 各縣市租賃房屋標準單價、平均屋齡及折舊率	31
表 8 綜合所得稅有效稅率及房屋稅稅率	34
表 9 最初收入損失法綜所稅稅損	37
表 10 最初收入損失法地價稅稅損	38
表 11 最初收入損失法房屋稅稅損	39
表 12 最初收入損失法稅損合計	40
表 13 誘發效果綜所稅稅損	45
表 14 誘發效果地價稅稅損	46
表 15 誘發效果房屋稅稅損	47
表 16 誘發效果綜合所得稅稅增	48
表 17 最終收入損失法淨稅(增)損	49
表 18 政府直接興建淨支出	53

圖 目 錄

圖 1 民國 106-110 年全國公益出租人戶數.....	2
圖 2 民國 106-110 年臺北市公益出租人出租戶數.....	2
圖 3 民國 106-110 年新北市公益出租人出租戶數.....	3
圖 4 民國 106-110 年桃園市公益出租人出租戶數.....	3
圖 5 民國 106-110 年臺中市公益出租人出租戶數.....	4
圖 6 民國 106-110 年臺南市公益出租人出租戶數.....	4
圖 7 民國 106-110 年高雄市公益出租人出租戶數.....	5
圖 8 民國 106-110 年非六都公益出租人出租戶數.....	5

摘要

住宅法於民國 106 年 1 月 11 日修正公布，實施 5 年餘以來，公益出租人出租戶數已達初步成效，且仍成長中。為持續活絡租賃住宅市場，落實居住正義，以符合住宅法立法意旨，住宅法租稅優惠已奉行政院核准延長實施年限，由民國 111 年 1 月 13 日延長至 116 年 1 月 12 日。為進一步增加公益出租人態樣，擬修正住宅法第 3、15、16 條，將住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將房屋出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格者，亦認定為公益出租人，以鼓勵更多房東出租房屋予經濟或社會弱勢者。這些由社會福利團體承租再轉租之公益出租人，同樣享有綜合所得稅、地價稅之租稅優惠，以及房屋稅條例第 5 條房屋稅優惠稅率。

本稅式支出報告主要目的，在評估由社會福利團體承租再轉租之公益出租人，其稅收損失情形，評估期間為 113 年 1 月 13 日至 116 年 1 月 12 日，合計 3 年。經以最初收入損失法、最終收入損失法、等額支出法估計，在最終收入損失法下，3 年合計淨稅損約 0.19 億元，然若依等額支出法，由政府直接興建該等住宅再出租，較採行稅式支出不利。

本報告認為，住宅法擬修正擴增公益出租人態樣，整體而言雖呈淨稅損，但仍較政府直接支出有利，且平均每年增加約 943 戶租賃住宅，經效益成本分析評估，其質化效益遠高於量化成本，本稅式支出法案應屬可行。

住宅法第 3、15、16 條修正案

相關稅賦稅式支出評估報告

壹、法案內容

(一)背景說明

住宅法於民國 100 年 12 月 30 日公布，公布後一年施行，且曾於民國 105 年 12 月 23 日修正，106 年 1 月 11 日公布施行；110 年 6 月 9 日再次修正施行，其中第 3、15、16 條規定，住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者視為公益出租人，享有綜合所得稅、地價稅之租稅優惠。

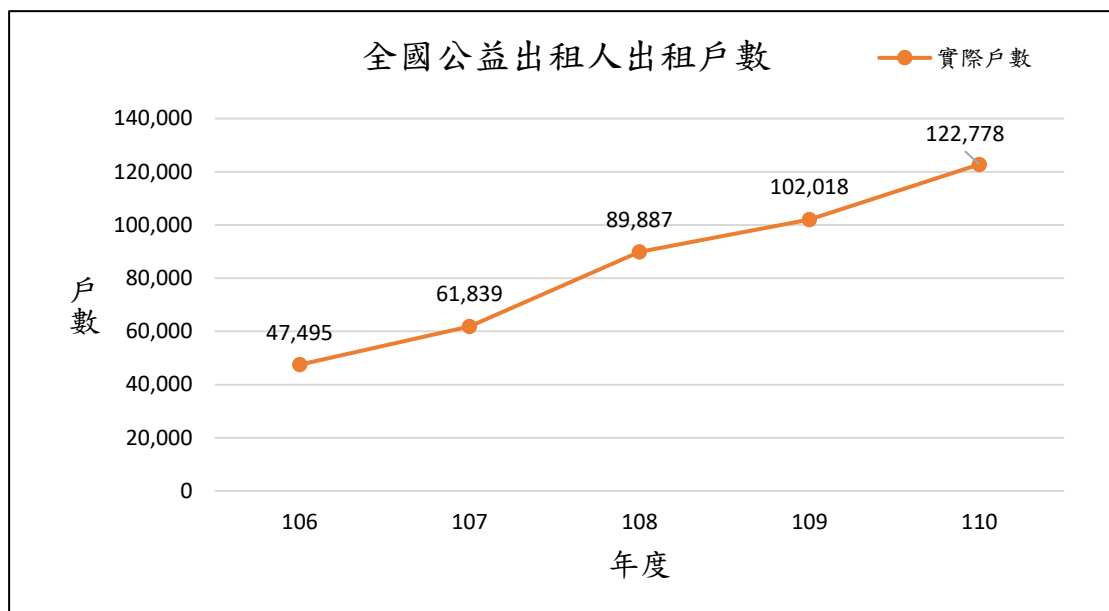
自住宅法民國 106 年修正實施後，如圖 1 所示，民國 106-110 年公益出租人原預計每年皆為 50,003 戶(未列表)，實際出租情形¹民國 106 年 47,495 戶、107 年 61,839 戶、108 年 89,887 戶、109 年 102,018 戶、110 年 122,778 戶²，自民國 107 年起達成預定目標，政策已收到初步成效。

進一步觀察六都實施情形，臺北市(詳圖 2)於民國 108 年超越預計目標 8,074 戶，達到 10,632 戶；新北市(詳圖 3)於民國 107 年達 15,321 戶，超越預計目標 11,408 戶，臺南市(詳圖 6)亦有類似情形；桃園市(詳圖 4)、臺中市(詳圖 5)、高雄市(詳圖 7)則皆於民國 106 年超越預計目標 6,143 戶、5,303 戶、7,772 戶，分別達到 8,497 戶、6,584 戶、8,511 戶。

¹ 因享有綜合所得稅或地價稅租稅優惠的公益出租人總戶數不盡相同，本節分析以申報綜合所得稅租稅優惠之戶數為準。

² 公益出租人實際出租戶數，與「住宅法相關租稅優惠實施年限延長稅式支出評估報告」略有不同，主要係因部分案件異動或取消等態樣所致。此外，111 年度資料須視 112 年申報綜合所得稅方可確定，本報告於評估期間尚未有此資料。

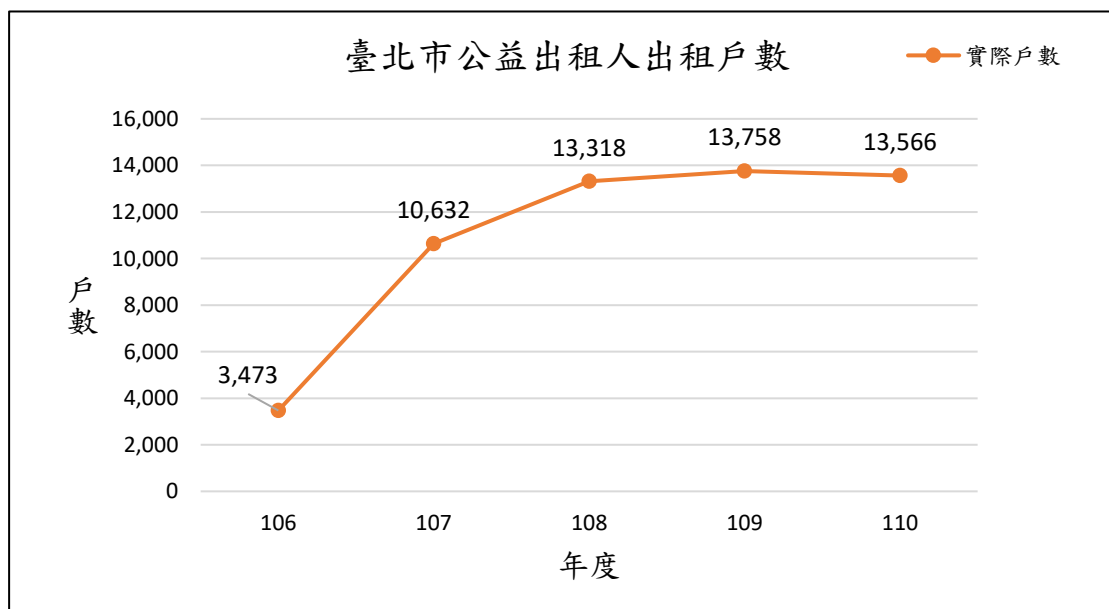
非六都方面，原預估每年戶數 8,536 戶，民國 108 年達 12,544 戶(詳圖 8)，之後逐步增加至民國 110 年 16,458 戶。



年度	106	107	108	109	110
實際戶數	47,495	61,839	89,887	102,018	122,778

圖 1 民國 106-110 年全國公益出租人戶數

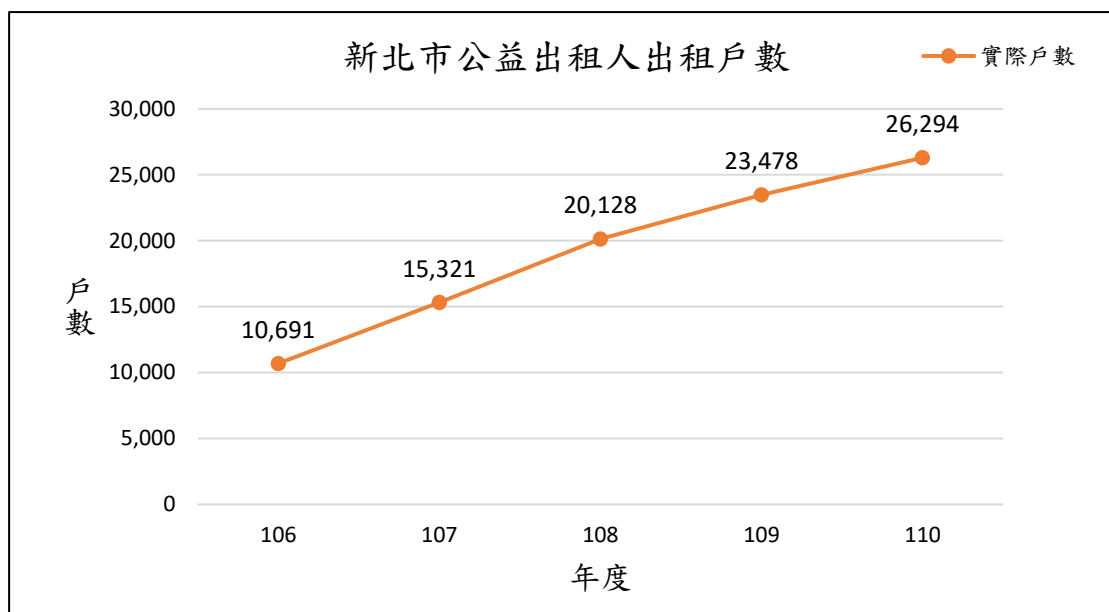
資料來源：內政部營建署



年度	106	107	108	109	110
實際戶數	3,473	10,632	13,318	13,758	13,566

圖 2 民國 106-110 年臺北市公益出租人出租戶數

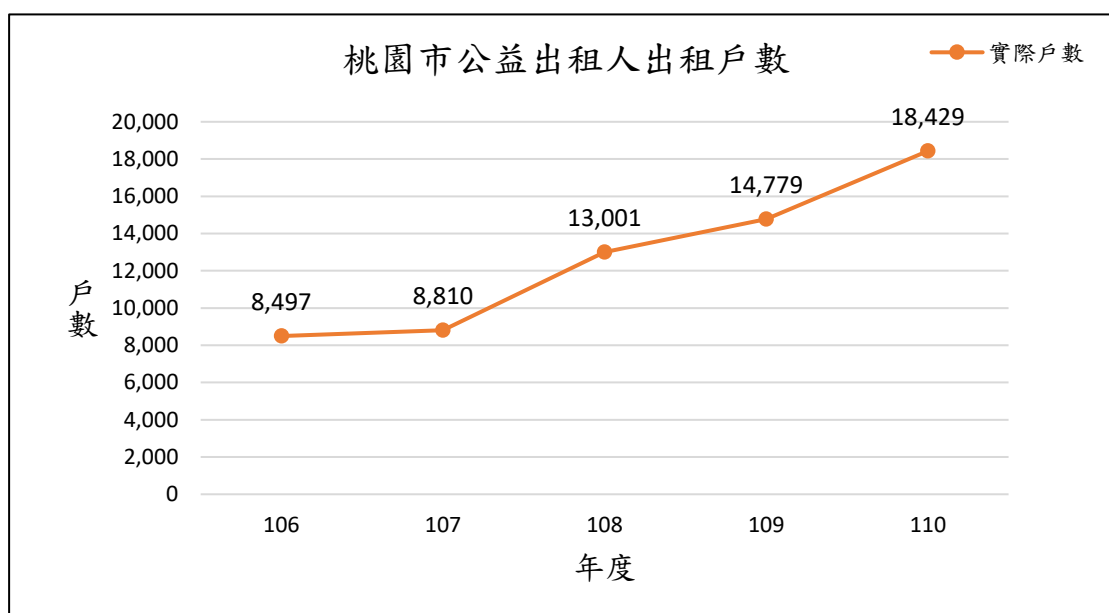
資料來源：內政部營建署



年度	106	107	108	109	110
實際戶數	10,691	15,321	20,128	23,478	26,294

圖 3 民國 106-110 年新北市公益出租人出租戶數

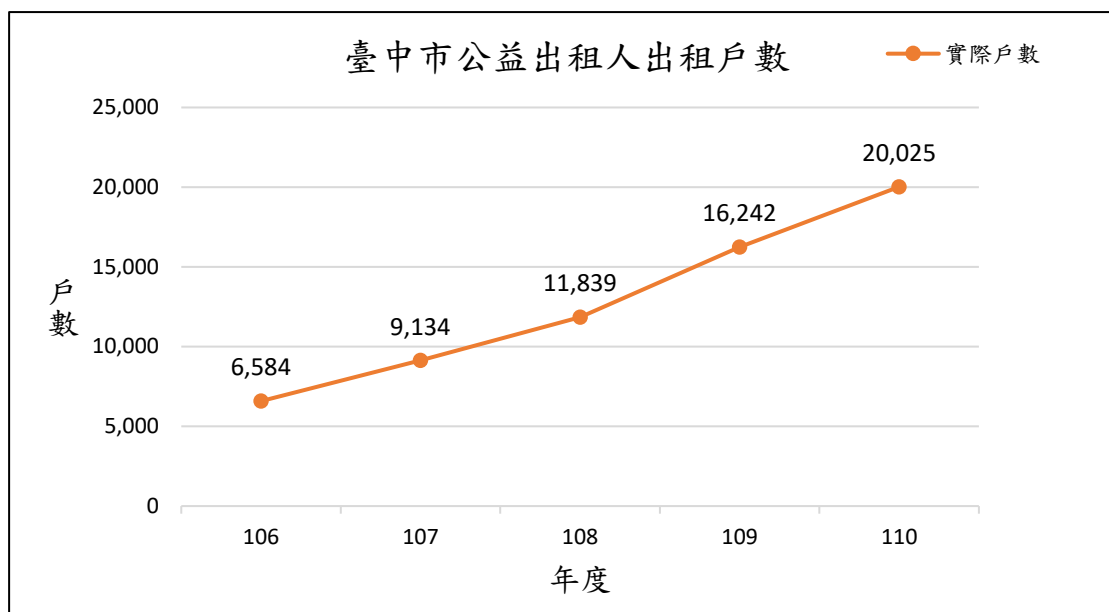
資料來源：內政部營建署



年度	106	107	108	109	110
實際戶數	8,497	8,810	13,001	14,779	18,429

圖 4 民國 106-110 年桃園市公益出租人出租戶數

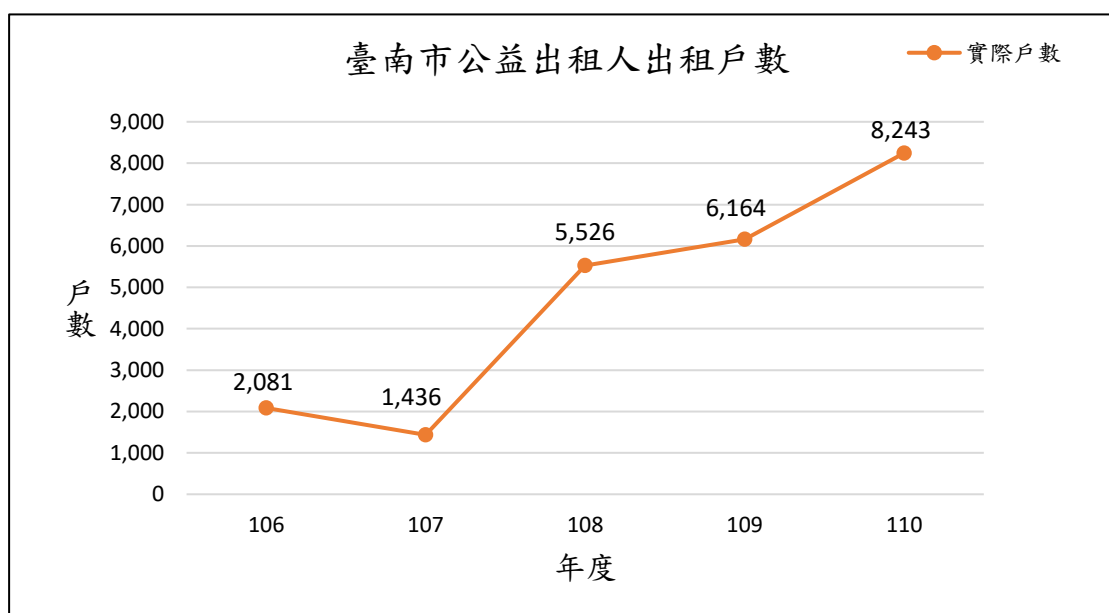
資料來源：內政部營建署



年度	106	107	108	109	110
實際戶數	6,584	9,134	11,839	16,242	20,025

圖 5 民國 106-110 年臺中市公益出租人出租戶數

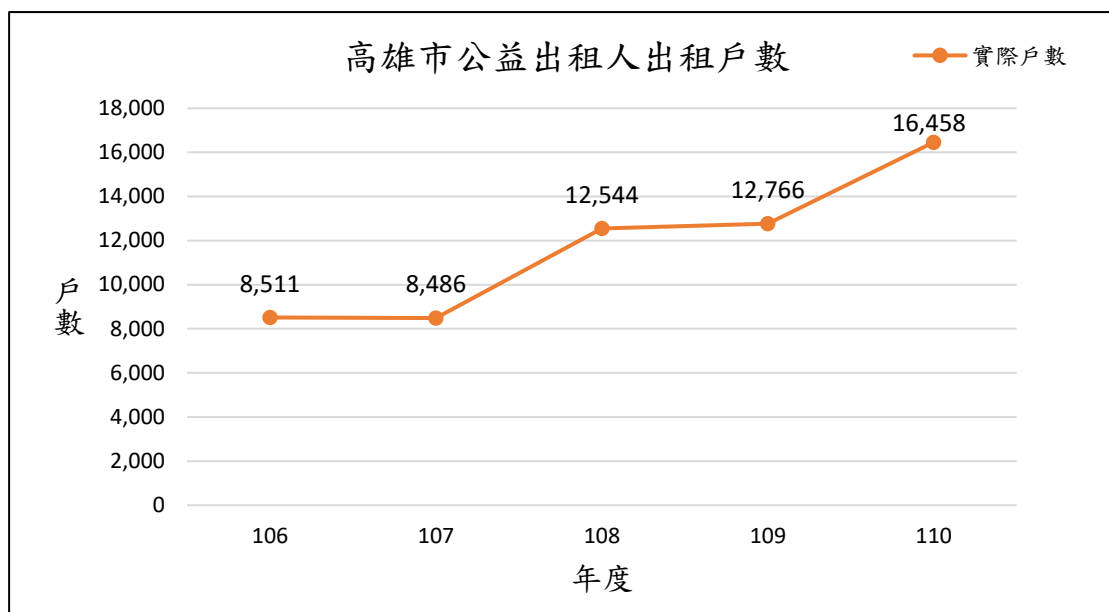
資料來源：內政部營建署



年度	106	107	108	109	110
實際戶數	2,081	1,436	5,526	6,164	8,243

圖 6 民國 106-110 年臺南市公益出租人出租戶數

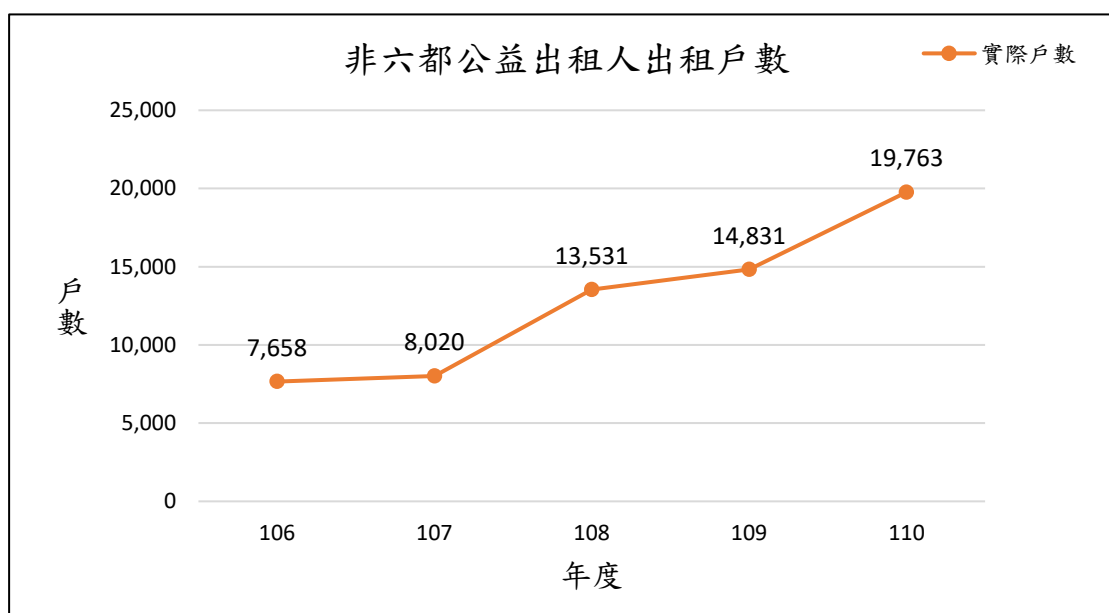
資料來源：內政部營建署



年度	106	107	108	109	110
實際戶數	8,511	8,486	12,544	12,766	16,458

圖 7 民國 106-110 年高雄市公益出租人出租戶數

資料來源：內政部營建署



年度	106	107	108	109	110
實際戶數	7,658	8,020	13,531	14,831	19,763

圖 8 民國 106-110 年非六都公益出租人出租戶數

資料來源：內政部營建署

由前述實際執行狀況，公益出租人開辦情形已達成政策目標，然為持續擴充租賃市場量能，滿足弱勢及青年族群承租住宅需求，以符合住宅法立法意旨、落實居住正義，該項公益出租人仍有其必要賡續推動，且宜擴增公益出租人範疇。因此，為鼓勵更多房東加入公益出租人行列，住宅法第 3 條擬將住宅出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格者，亦符合公益出租人態樣，爰修正住宅法第 3、15、16 條。

本評估方案主要係依納稅者權利保護法第 6 條：「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。前項租稅優惠之擬訂，應舉行公聽會並提出稅式支出評估。」，財政紀律法第 6 條以及行政院 109 年 2 月 4 日院臺財字第 1090160036 號令訂定發布「稅式支出評估作業辦法」，其中第 8 條「稅式支出評估基本規範完整格式」，針對住宅法修正案中租稅優惠進行稅式支出評估。

(二)法規內容

與本評估方案有關之條文為住宅法第 3、15、16 條，茲列示修正條文對照表，及其說明如后：

表 1 住宅法第 3、15、16 條條文內容及說明

修正條文	現行條文	說明
第三條 本法用詞，定義如下： 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。 二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施	第三條 本法用詞，定義如下： 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。 二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施	一、本法為鼓勵更多公益出租人將住宅出租予經濟或社會弱勢者，給予其相關稅賦優惠，考量實務上部分住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人，將住宅出租予社會福利團體，再由該團體轉租予經濟或社會弱

。 三、公益出租人：指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格或出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。	。 三、公益出租人：指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。	勢者，亦符合將住宅出租予經濟或社會弱勢者之立法意旨，爰修正第三款，將上開情形納入公益出租之態樣。 二、實務上社會福利團體至少包含：（一）經社會福利事業主管機關許可設立之社會福利慈善事業基金會。（二）依兒童及少年福利與權益保障法、老人福利法、身心障礙者權益保障法及社會救助法等社會福利相關法規，經直轄市、縣（市）政府主管機關許可設立之社會福利機構。（三）財團法人附設前開之社會福利機構。（四）依人民團體法設立之社會團體，其章程規定設立宗旨與目的及主要任務係為從事兒童、少年、老人、婦女、身心障礙、性侵害防治、家庭暴力防治等社會福利業務者。本法施行細則將就第三款「社會福利團體」之範圍予以規範。 三、社會福利團體將住宅轉租予符合租金補貼申請資格者之公益出租態樣，僅限於社會福利團體提供經濟或社會弱勢者「居住」之需求，不包含護理、養護、安養等，將於本法施行細則加以界定第三款「轉租」之範圍。
第十五條 <u>公益出租人</u>將住宅出租予依本法規定接受主管機關租	第十五條 住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所	一、公益出租人於第三條第三款已有定義，故依第十六條規定用詞將第一項所定

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一萬五千元。 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。 <u>公益出租人依第一項規定出租住宅所簽訂之租賃契約資料，除作為該項租稅減免使用外，不得作為查核其租賃所得之依據。</u>	有人不明之房屋稅納稅義務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一萬五千元。 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。	「住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人」修正為「公益出租人」。 二、為提高公益出租人參與公益出租之意願，避免其出租住宅成為稅務機關追查租賃所得之依據，爰參照第二十三條第四項之意旨，增訂第三項，規定其簽訂之租賃契約資料不得作為查核租賃所得依據之規定。至不得作為查核租賃所得之租賃契約資料，以符合第三條第三款公益出租態樣之租賃契約為限，併予敘明。 三、第二項未修正。
第十六條 <u>公益出租人出租之房屋，直轄市、縣（市）政府應課徵之房屋稅，依房屋稅條例規定辦理。</u> 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。 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。 第二項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行	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。 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。 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。	一、為明確公益出租人應課徵之房屋稅辦理依據，增訂第一項，現行第一項至第三項項次調整為第二項至第四項，第四項引敘項次並配合修正為第二項。 二、為提高公益出租人參與公益出租之意願，避免其出租房屋及其土地成為稅務機關追查房屋稅及地價稅之依據，爰參照第二十三條第四項之意旨，增訂第五項，規定其簽訂之租賃契約資料不得作為查核房屋稅及地價稅依據之規定。至不得作為查核房屋稅及地價稅之租賃契約資料，以符合第三條第三款公益出租態樣之租賃契約為

政院得視情況延長之。 <u>公益出租人出租房屋所簽訂之租賃契約資料，除作為第一項、第二項房屋稅及地價稅課徵使用外，不得作為查核前開租賃契約所載房屋、其土地之房屋稅及地價稅之依據。</u>	限，併予敘明。
---	----------------

資料來源：內政部營建署

此外，依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。…」，由此觀之，住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將房屋出租予社會福利團體，該社會福利團體將房屋轉租予符合租金補貼申請資格者亦能享有房屋稅按住家用房屋稅稅率優惠。

(三)具體目標

本次放寬公益出租人條件，將住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將房屋出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格者，亦認定為公益出租人，以鼓勵更多房東出租房屋予經濟或社會弱勢者，持續協助弱勢民眾居住需求，落實居住正義，以符合住宅法立法意旨³。

³ 請詳內政部網頁，內政部修住宅法 租金補貼資訊不得做為查稅依據，網址：
https://www.moi.gov.tw/News_Content.aspx?n=4&s=265642。

貳、有害租稅慣例評估及採行稅式支出之理由

(一)未構成有害租稅慣例之評估

住宅法放寬公益出租人條件，影響稅式支出之稅捐為綜合所得稅、地價稅、房屋稅等，未有營利事業所得稅，故應無構成潛在有害租稅慣例，請詳附錄之檢核表。

(二)必要性分析

1. 業務主管政策工具(非租稅措施)之運用情形及執行結果

內政部於民國 106 年至 113 年推行「社會住宅興辦計畫」，合計 8 年。其中民國 106 年至 109 年第一階段預定目標為政府直接興建 4 萬戶及包租代管 4 萬戶，合計 8 萬戶，而民國 110 年至 113 年第二階段預定目標為政府直接興建(含容積獎勵補充)累計達 12 萬戶，及包租代管累計達 8 萬戶，達成 20 萬戶的目標。

政府興建社會住宅方面，如下表所示，不含規劃中戶數，自民國 106 年 19,631 戶，逐年成長至民國 109 年 39,498 戶，各年成長率皆維持約 25%，且已符合第一階段預定目標。

表 2 政府興建社會住宅興辦情形

單位：戶

項目	106 年底	107 年底	108 年底	109 年底
民國 105 年前既有(A)	7,259	7,079	6,698	6,475
新完工(B)	1,561	6,621	8,305	10,689
興建中(C)	10,811	11,724	16,949	19,218
已決標待開工(D)	-	-	-	3,116
達成數(A)+(B)+(C)+(D)	19,631	25,424	31,952	39,498
規劃中(E)	30,349	30,171	18,267	11,322
總計(A)+(B)+(C)+(D)+(E)	49,980	55,595	50,219	50,820

資料來源：內政部營建署

包租代管方面，原預訂戶數民國 106 年 10,000 戶、107 年 20,000 戶、108 年 30,000 戶、109 年 40,000 戶，但實際執行情形，民國 106 年僅 19 戶、107 年 3,014 戶、108 年 5,753 戶、民國 109 年 13,165 戶，每年增加幅度雖可觀，然相對於原政策目標而言，仍有極大改進空間。

除了政府直接興建社會住宅以及包租代管方案外，內政部提出租金補貼方案，屬於弱勢或年輕族群皆可提出申請，若房客申請租金補貼，住宅所有權人可享有公益出租人所得稅等稅捐減免優惠，該項政策實施後，申請租金補貼戶數民國 109 年有 91,962 戶、民國 110 年 114,668 戶。民國 111 年更提出 300 億元租金補貼計畫，實際補助 273,829 戶。

2. 政策工具及措施無法達成政策目的之情形及採行本稅式支出之理由及必要性

內政部統計處於民國 100 年出版之「社會住宅需求調查報告」指出，民國 100 年 3 月底我國經濟或社會弱勢族群計有 973,790 戶，其中無自有住宅者合計 394,715 戶，無自有住宅者中對社會住宅有需求者高達 328,164 戶，占比達 83%(328,164/394,715=83.14%)。依前述政策工具分析，截至民國 109 年底政府興建社會住宅約 4 萬戶，包租代管約 1.3 萬戶，兩者合計約 5.3 萬戶，雖然政府極力增加社會住宅供給，但相

較於無自有住宅者對社會住宅之需求仍是不足，有必要輔以其他租稅措施。

有鑒於此，住宅法中尚有公益出租人方案，民國 106-109 年預估每年 50,003 戶，自 107 年起已達成目標，顯示透過租稅優惠，大幅提升住宅持有人擔任公益出租人意願，弱勢承租戶因而同步受惠。

本次住宅法修正，再次擴充公益出租人範圍，若房東將住宅出租予社會福利團體，且社會福利團體將該住宅轉租予符合租金補貼申請資格者，亦認定為公益出租人態樣(第 3 條)，以鼓勵更多公益出租人將住宅出租予經濟或社會弱勢者，本質上仍屬提高出租住宅供給量。

3. 國際做法

依擬修訂住宅法第 3 條規定，公益出租人指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格或出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。與原條文不同處在於增列將房屋出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格的房屋，亦認定為公益出租人，其目的在於增加出租住宅量供給，提供民眾承租，主要協助對象為在租屋市場居於弱勢的族群，包含身心障礙者、老人、低收入戶、特殊境遇家庭，以及青年在就學就業階段的族群。

雖然社會住宅是解決弱勢族群住屋問題的一個方法，然而，根據監察院民國 108 年「我國社會住宅政策之推動成效及檢討」通案性案件調查研究報告指出，截至 107 年 9 月 6 日止已完工社會住宅戶數占第一季總體住宅存量計算，我國社會住宅占現有總體住宅存量的比率僅約 0.16%，而荷蘭有 32%、英國有 18%、美國為 5%，亞洲方面，香港 29%、日本 6.1%、新加坡 4.5

%、韓國 5.1%，以上皆高於我國。在此情況下，有需要以其他方法補充社會住宅不足的問題。

以美國為例，聯邦政府提供租賃住房補助，幫助低收入家庭減輕住房成本負擔，並得到有品質居住環境。該項政策由住房和城市發展部(Department of Housing and Urban Development, HUD)負責，主要由三個計畫組成，包括(1)第 8 節住房券(housing Choice Vouchers)、(2)第 8 節計畫為基礎的租金援助(project-based rental assistance)，以及(3)公共住房(public housing)。三個中最大的是住房券計畫，該計畫在 2019 年為 220 萬個家庭提供服務，耗資 226 億美元(佔 HUD 總預算的 52%)，合格的租戶獲得聯邦補貼，用於支付他們所承租房屋的部分租金。第二大係計畫為基礎的租金援助，該計畫在 2019 年為 120 萬個家庭提供服務，耗資 117 億美元，該項計畫下，出租人獲得政府補貼，將房屋出租給低收入家庭。第三大計畫是公共住房，該計畫為 100 萬個家庭提供服務，2019 年運營成本為 74 億美元(不包括持有房產的機會成本)，公共住房由政府當局建造和管理。

雖然這三個主要的 HUD 住房補助計畫在彈性度以及開發者和管理者有所不同，但承租人在這三個計畫中所需具備的條件相當：一般來說，收入低於所在地區收入中位數 50% 家庭有資格獲得援助。然而，每年獲得住房券的家庭中有四分之三必須屬於極低收入，即收入低於地區中位數收入或聯邦貧困線(以較高者為準)的 30%(HUD, 2019)⁴。

三個計畫的支付租金規則亦類似：承租人通常支付收入的

⁴ HUD (U.S. Department of Housing and Urban Development). 2019. Housing choice voucher program Guidebook. 網址：
https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/HCV_Guidebook_Eligibility_Determination_and_Denial_of_Assistance.pdf.

30%作為租金，其餘部分由政府承擔。對於住房券計劃，只有當房屋租金等於或低於政府設定的標準時，政府才會承擔剩餘部分。當地的公共住房局(Public Housing Authority, PHA)通常設定租金為大都市區租金的 40%，負責制定住房券支付標準、分配租金援助、建立租客資格、維護與房東的合約、確保租戶遵守租約，並定期評估租戶的收入等(HUD 2021⁵; HUD 2021⁶)。

除上述計畫外，美國亦有針對開發者提供的方案：低收入住房稅收扣抵(Low Income Housing Tax Credit, LIHTC)同意向中低收入家庭收取低於市場租金的開發者提供補貼。儘管如此，只有大約四分之一有資格獲得補助的家庭實際收到援助(Collinson et al., 2019)⁷，仍需要積極擴充租賃住宅規模。

如前所述，在歐洲，為因應工業化及都市化產生的住宅問題，政府積極投入改善住宅環境，提供社會住宅，尤其是大量興建公共住宅，雖然在 1980 年代曾歷經削減政府公共支出與福利預算等政策，但諸如奧地利、法國、丹麥、荷蘭等國家，其社會住宅佔比仍相當高(黃麗玲，2020)⁸，這其中又以荷蘭為代表。荷蘭社會住宅歷史約莫百年，全國住宅中社會住宅就佔了 32%以上的住宅⁹，自 1901 年頒布住宅法(Housing Act)後，由民間非營利的住宅協會(Housing Associations, HAs)負責建造和經營，荷蘭政府則是從旁幫助提供各種支持，包括直接補貼、供應廉價土地、或是長期低利貸款。透過公部門與民營部門攜手合作，提供民眾承租低於市價的社會住宅，因此荷蘭成為全

⁵ HUD (U.S. Department of Housing and Urban Development). 2021. Housing choice vouchers fact sheet. 網址：https://www.hud.gov/topics/housing_choice_voucher_program_section_8.

⁶ HUD (U.S. Department of Housing and Urban Development). 2021. HUD's public housing program. 網址：https://www.hud.gov/topics/rental_assistance/phprog.

⁷ Collinson, R., I. G. Ellen, and J. Ludwig. 2019. Reforming housing assistance. *Annals of the American Academy of Political and Social Science* 686 (1): 250-285.

⁸ 黃麗玲，2020，社會住宅政策的社會效益與政策創新，政府審計季刊 40 卷 3 期，10-20。

⁹ 彭揚凱，2015，鼓勵民間興辦社會住宅執行策略之研究，國家發展委員會委託研究報告。

歐洲社會住宅比例最高的國家。

雖然如此，歐洲國家的公共住房方案對於政府而言過於昂貴，赤字規模不斷擴大；而且有時政府興建的住宅有時會加劇窮人的問題(Gilbert 2016)¹⁰，起而代之的替代方案是開發私人租賃市場，此方法已用於英國和美國多年。

在大多數已開發國家，租賃市場的房東多為自然人，以英國為例，2012 年英國有近百萬套空置房屋，其中 35 萬間已閒置超過六個月。雖然許多空置房屋位於郊區，但仍可提供出租，英國制定法律給予社區和個人有能力改造廢棄房舍並出租予有需要的家庭；為需要房屋的弱勢家庭提供低成本貸款資金；鼓勵釋出閒置房屋。為擴充私人租賃市場規模，英國以各式誘因機制推定，在 1980 年代末期，英國的私人租賃只占租賃市場的十分之一，但 1996 年推出稅收優惠措施以鼓勵投資者出租房屋，2012 年，倫敦私人租賃房屋已佔所有房屋租賃的五分之一。

由上述各國的住宅政策可以發現，政府擴充私人租賃市場增加住宅供給，解決民眾住宅需求，與社會住宅應是相輔相成。本次修正住宅法，將住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人，房屋出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格者，亦認定為公益出租人，同樣是提高出租住宅供給，與各國政府政策不謀而合。

(三) 成本效益分析

1. 稅收面

擬修正住宅法增加公益出租人態樣，經以最初收入損失法、最終收入損失法、等額支出法分析，最終收入損失法下實施期

¹⁰ Gilbert, A. 2016. Rental housing: The international experience. *Habitat International* 54, 173-181.

間淨稅損合計約 0.19 億元，然相較於政府直接興建，採行稅式支出較為有利。請詳「肆、稅式支出評估」。

2.非稅收面

(1).垂直及水平公平

綜合所得稅方面，不同繳稅能力的納稅義務人適用之所得稅率不同，免稅利益依其適用稅率而有差異：綜所稅率高者其節稅利益較高，所以未符合垂直公平。類似地，地價稅亦有此情形。然房屋稅方面，截至 111 年 12 月底，計有 10 個地方政府(臺北市、宜蘭縣、連江縣、桃園市、新竹縣、新竹市、臺中市、臺南市、高雄市及屏東縣)就轄內非自住住家用房屋按持有戶數適用差別稅率課徵房屋稅，其餘則採單一稅率，因此部分未符垂直公平。

若同樣是繳稅能力相同的房屋所有權人，屬於住宅法第 3 條的公益出租人，與未符合公益出租人條件而出租他人，前者享有租稅減免、後者無，其利益有別，亦未符水平公平。

(2).效率性

為增加社會住宅的供給量，我國以 20 萬戶為階段性目標，其中 12 萬戶透過直接興建，其餘 8 萬戶則採包租代管方式。目前政府已陸續進行興建社會住宅計畫，並已將民間興建社會住宅納入促進民間參與公共建設法，但興建安所須投入之資金與土地，須要時間累積，而民間住宅加入包租代管方案，刻正加速推動中。

相較於興建社會住宅與包租代管方案，我國尚有公益出租人方案，過去經驗顯示鼓勵房屋所有權人加入公益出租人行列，其效率與效果皆較為顯著，公益出租人方案鼓勵房屋所有權人出租予符合租金補貼資格者，增加租賃市場供給量，對增加社會租賃住宅存量，仍扮演相當重要的角色，尤其民國 111 年擴

大租金補貼金額至 300 億元，預估增加補貼戶數至 50 萬戶。

由於鼓勵房屋所有權人加入公益出租人行列，施行經驗顯示效率與效果顯著，因此，在擴大租金補貼之外，本次修正住宅法，對於將房屋租予社會福利團體，再由該社會福利團體轉租予符合租金補貼資格的房東，亦認定為公益出租人，期望在社會住宅存量尚未充足時，及早協助急迫住宅需求的弱勢與青年族群承租，就效率性而言較為快速。

(3).經濟或社會發展

如公民政治權利國際公約(International Covenant on Civil and Political Rights, ICCPR)與經濟社會文化權利國際公約(International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, ICESCR)此兩公約以及兩公約施行法所指出，任何人都有和平、安全而有尊嚴地居住在某處的適足居住權。但隨著社會經濟發展，人口往都市集中，都會區房價以及房租高漲，對於弱勢族群或初入就業市場的青年，高漲的居住成本形成不利的影響，進而影響這些族群的生活品質。有鑑於此，在社會經濟發展的同時，政府也須顧及民眾的適足居住權，提供合理且舒適的住宅環境，本次修正住宅法，增加公益出租人態樣，與適足居住權的理念相符。

(4).行政及遵從成本

修正住宅法增加公益出租人態樣，租稅優惠內容皆為延續現有方案，就主管機關而言，皆屬於持續進行事項，因已具數年學習經驗，相關作業與推廣等行政成本增加有限；就稽徵機關而言，公益出租人租稅優惠條件不變，僅新增態樣，且此態樣之戶數仍屬不多，影響稽徵成本不大；就納稅義務人而言，若本已有出租住宅，遵從成本並未變動，若為原未曾出租者，雖須增列租金所得，然申報操作介面方便，遵從成本略增但不

高。不論何種情形，其租稅優惠之利益皆遠高於遵從成本。

(四) 可行性分析

1. 成本效益分析後，採行稅式支出產生之效益是否足以補償各項成本損失

住宅法擴增公益出租人態樣，稅式支出量化分析結果指出將造成政府稅收淨損失，以及未符合垂直及水平公平。然而，一項政策推行的同時，仍應兼顧其他質化方面的效益：過去公益出租人方案所增加的出租住宅規模可觀，本次住宅法修正延續公益出租人方案，進一步擴增公益出租人適用範圍，預估所提供之租賃住宅，有助於落實適足居住權，安定青年及弱勢族群的住房需求，在社會發展的同時，實應顧及社會公平與居住正義。

2. 環境分析

我國於民國 108 年 12 月 10 日施行公民政治權利國際公約與經濟社會文化權利國際公約以及兩公約施行法。1966 年通過的經濟社會文化權利國際公約第 4 號與第 7 號一般性意見指出，「適足居住權」指的是任何人都有和平、安全而有尊嚴地居住在某處的權利；政府的工作不只是讓每個人都有地方住就算完成，更必須讓每個人住得安心自在。此外，即使某些人缺乏某塊土地的所有權，其住房權仍不應被侵犯¹¹。

內政部統計處於民國 100 年出版之「社會住宅需求調查報告」指出，民國 100 年 3 月底我國經濟或社會弱勢族群計有 973,790 戶，其中無自有住宅者合計 394,715 戶(無自有住宅率 $394,715/973,790=40.53\%$)，對社會住宅有需求者高達 328,164 戶，

¹¹ 公民報橘，2015，日、韓社會住宅比例是台灣 80 倍，這些年我們追求了誰的公平與正義？網址：<https://buzzorange.com/ctiorange/2015/03/13/socialhousing/>(瀏覽日期：民國 111 年 12 月 24 日)。

占無自有住宅者達 83%。

前述內政部統計分析可知，我國屬經濟或社會弱勢族群且無自有住宅者約有 40 萬戶，實際上無自有住宅者應更高，無自有住宅者除給予租金補貼外，亦需住宅所有權人釋出房屋出租並提供合理租金水準，雖然政府興建或包租代管社會住宅持續推動中，但短期內相較於需求仍嫌不足，需要時間累積。因此，政府一方面增加租金補貼戶數，另一方面積極提供住宅所有權人釋出房屋出租誘因，擴增公益出租人態樣即是方法之一。

3.本稅式支出與現行稅式支出政策重複、與政府其他計畫配合情形

此次修正住宅法係擴增公益出租人態樣，租稅優惠內容與原公益出租人相同，經檢視現有稅式支出政策，並無其他法規與之重複。

政府興建社會住宅、包租代管、公益出租人等方案，其目的皆在擴大租賃市場規模，提供青年及弱勢族群良善的居住環境，計畫之間應屬互相配合而相輔相成。

4.採行本稅式支出預期達成之具體貢獻

具體而言，國家有義務提供青年及弱勢族群友善且具有品質的居住環境，本稅式支出有助於協助達成政府施政目標；解決民眾居住問題，有助於企業聘僱適當且適合之人才，安定員工民心；租屋民眾能夠承租品質良好的住宅，減輕租屋費用負擔，解決民眾居住問題，提升生活品質，而出租人能妥善運用房屋，增加租金收入；透過稅賦政策引導，展現社會公平正義。

5.本稅式支出倘屬延續性措施，應分析前期政策實際成效

住宅法自民國 106 年 1 月 11 日公布施行，如前所述，公益出租人方案成效卓著且仍呈成長趨勢，透過租稅優惠，房東願意提供房屋擔任公益出租人，受惠之弱勢或青年承租戶因而增

加，請詳「壹、法案內容 (一)背景說明」。

本次擬修正住宅法，增加公益出租人態樣，將住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將房屋出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格者，亦認定為公益出租人，持續擴充租賃住宅市場規模，與住宅法立法意旨相當。

參、實施期間之合理性

納稅者權利保護法第 6 條規定，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。本次住宅法修正第 3 條、第 15 條、第 16 條，有條件擴充公益出租人適用範圍：住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將房屋出租予社會福利團體，再由該團體轉租予符合租金補貼申請資格，亦認定為公益出租態樣，但未變更住宅法實施年限。因此，本報告延續「住宅法相關租稅優惠實施年限延長稅式支出評估報告」，該報告評估期間為 111 年 1 月 13 日至 116 年 1 月 12 日，本報告評估期間始自住宅法預估修正日 113 年 1 月 13 日，終至 116 年 1 月 12 日，合計 3 年。

肆、稅式支出評估

(一) 評估範圍及基本資料

1. 評估範圍及期間

住宅法第 3 條規定，公益出租人指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格或社會福利團體，且社會福利團體將該住宅轉租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。本次新增社會福利團體承租再轉租之

公益出租人態樣，為本稅式支出評估標的。

住宅法第 15 條規定，公益出租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一萬五千元，且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。依此，本稅式支出報告係延續「住宅法相關租稅優惠實施年限延長稅式支出評估報告」，該報告評估期間為民國 111 年 1 月 13 日至 116 年 1 月 12 日止，本報告則自預定修正日起實施，爰評估期間為 113 年 1 月 13 日至 116 年 1 月 12 日(以下簡稱 113 年至 115 年)，合計 3 年。

住宅法第 16 條規定，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，另依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款稅率優惠規定，爰此，本稅式支出報告評估稅目為綜合所得稅、地價稅及房屋稅。

2.基本資料

(1).既有及誘發戶數

本報告以民國 111 年實際資料¹²，採篩選出租人身分屬社福團體據以推估出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格之既有戶數。民國 111 年符合規定之租金補貼戶數計 273,829 戶：首先，排除自然人房東計 255,612 戶，餘 18,217 戶為法人房東；第二，再排除出租人名稱有下列關鍵字者：政府或類政府機關(農會、水利會、縣市政府、行政院、鄉鎮公所、交通部、科學園區)、宗教團體(祠、寺、宮、廟、壇、神明會、教會、神學)、大廈委員會、祭祀、大學、

¹² 我國於民國 110 年 6 月 9 日修正公布住宅法第 3 條，擴充公益出租人範圍，將未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人亦列入，為避免此事項之干擾，在推估出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格之既有戶數時，僅以民國 111 年為之，不採計其餘較早年度。

商會、醫院，以上計 568 戶；第三，出租人名稱有下列關鍵字者(但不屬於第二點所界定之範圍)認定屬於出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格戶數，且非自有房屋：財團法人、崔媽媽、中心(但不可以為公司)、社團法人、同鄉會、合作社、協會、公會、工會、宗親會、促進會、協進會以上計 515 戶；第四，完成前述三點後，出租人名稱有下列關鍵字者認定不屬於既有戶數：建設、管理顧問、開發、不動產、資產管理、停車、仲介、投資、保險、飯店、營造、貿易、汽車、鋼鐵、康軒、寶島、寄居蟹、糖業、中華郵政、生醫，計 9,950 戶；第五，出租人名稱有下列關鍵字者亦認定不屬於既有戶數：公司、企業社、企業行、商行、實業，計 6,788 戶；最後，剩餘 396 戶($18,217-568-515-9,950-6,788=396$)採人工個別檢視，僅有一戶屬於出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格戶數，其餘皆非，主要原因係屬於行號，或出租人僅列示名稱，經以統一編號查詢屬於公司。以上合計出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格之既有戶數為 516 戶($515+1=516$)，各縣市分布情形請詳表 3(D)。

依行政院擴大租金補貼專案，租金補貼戶數將一次提高至 50 萬戶¹³，本報告以此為基礎，計算與民國 111 年租金補貼 273,829 戶數之差額，等比例計算各縣市出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格之誘發戶數計 427 戶，請詳表 3(F)。

此外，公益出租人屬社會福利團體承租再轉租者，當中需求誘發戶數且過去未曾出租者，以誘發戶數中過去未曾出

¹³ 請詳行政院民國 111 年 3 月 31 日新聞稿「中央擴大租金補貼 300 億元大為減輕租屋族負擔 蘇揆：擴大補貼戶數並加碼金額」，網址：<https://www.ey.gov.tw/Page/9277F759E41CCD91/773305cd-3186-4026-8fda-5ec9e7cd5f31>，擷取日期：民國 112 年 7 月 31 日。

租率計算過去未曾出租的戶數，過去未曾出租係指過去未曾出租而可供出租之情形，本報告依行政院主計總處 110 年家庭收支調查報告中「其他(含配住及借用)比例」表示過去未曾出租率，同樣詳表 3(G)。

表 3 出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格之既有及誘發戶數

單位：戶；%

縣市	111 年租金補貼戶數(A)	各縣市占比(B)	等比例分配 50 萬戶 ($C=500,000 \times B$)	既有戶數 (D)	既有戶數占 111 年租金補貼戶數比例 ($E=D/A$)	誘發戶數($F=(C-A) \times E$)	過去未曾出租率(G)
新北市	51,941	18.97%	94,850	24	0.05%	21	0.98%
臺北市	35,326	12.90%	64,500	219	0.62%	181	3.62%
桃園市	37,028	13.52%	67,600	99	0.27%	83	2.06%
臺中市	44,843	16.38%	81,900	65	0.14%	52	3.85%
臺南市	22,057	8.06%	40,300	32	0.15%	27	2.75%
高雄市	35,970	13.14%	65,700	14	0.04%	12	4.22%
宜蘭縣	3,616	1.32%	6,600	12	0.33%	10	1.89%
新竹縣	3,136	1.15%	5,750	1	0.03%	1	1.41%
苗栗縣	2,713	0.99%	4,950	6	0.22%	5	1.13%
彰化縣	5,087	1.86%	9,300	0	0.00%	0	2.20%
南投縣	2,791	1.02%	5,100	6	0.21%	5	5.43%
雲林縣	3,281	1.20%	6,000	1	0.03%	1	5.19%
嘉義縣	2,818	1.03%	5,150	5	0.18%	4	1.50%
屏東縣	5,971	2.18%	10,900	3	0.05%	2	4.13%
臺東縣	1,614	0.58%	2,900	0	0.00%	0	5.11%
花蓮縣	3,522	1.29%	6,450	6	0.17%	5	4.42%
澎湖縣	456	0.16%	800	0	0.00%	0	1.46%
基隆市	3,394	1.24%	6,200	12	0.35%	10	1.33%
新竹市	4,151	1.52%	7,600	3	0.07%	2	1.21%
嘉義市	3,102	1.13%	5,650	4	0.13%	3	3.54%
金門縣	990	0.36%	1,800	4	0.40%	3	1.19%
連江縣	22	0.00%	0	0	0.00%	0	8.51%
合計	273,829	100.00%	500,000	516	0.05%	427	

資料來源：內政部營建署及本報告計算

(2).租金收入

每月實際租金收入以公益出租人民國 111 年各縣市每戶實際租金取簡單平均數計算，請詳表 4。民國 113-115 年預估租金收入則以 111 年實際租金，再調整物價指數，該指數係以民國 107-111 年消費者物價指數房租類年增率平均 1.03%計算。

表 4 透過社會福利團體承租再轉租公益出租人每月實際與預估租金收入 單位：元

縣市	111 年每月實際平均租金	113 年預估每月租金收入	114 年預估每月租金收入	115 年預估每月租金收入
新北市	12,479	12,737	12,869	13,001
臺北市	14,423	14,722	14,873	15,026
桃園市	10,236	10,448	10,556	10,664
臺中市	9,934	10,140	10,244	10,350
臺南市	7,900	8,064	8,147	8,231
高雄市	8,970	9,156	9,250	9,345
宜蘭縣	8,182	8,351	8,437	8,524
新竹縣	9,414	9,609	9,708	9,808
苗栗縣	7,580	7,737	7,817	7,897
彰化縣	7,796	7,957	8,039	8,122
南投縣	8,201	8,371	8,457	8,544
雲林縣	7,190	7,339	7,414	7,491
嘉義縣	6,477	6,611	6,679	6,748
屏東縣	6,537	6,672	6,741	6,811
臺東縣	7,740	7,900	7,982	8,064
花蓮縣	7,868	8,031	8,114	8,197
澎湖縣	6,082	6,208	6,272	6,336
基隆市	8,270	8,441	8,528	8,616
新竹市	9,619	9,818	9,919	10,021
嘉義市	7,333	7,485	7,562	7,640
金門縣	8,440	8,615	8,703	8,793
連江縣	9,000	9,186	9,281	9,377

資料來源：內政部營建署與本報告計算

(3).每戶出租樓地板面積、土地面積

平均居住樓地板面積以行政院主計總處「民國 110 年度家庭收支調查」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民國 110 年主計處(室)家庭收支調查之平均每戶居住面積計算。考量承租人經濟情況，公益出租人透過社會福利團體承租再轉租住宅，每戶樓地板面積以各縣市平均居住樓地板面積 50%計算。土地面積則以樓地板面積反推，「土地面積/樓地板面積」以新北市新店區新店央北青年社會住宅、臺北市內湖區瑞光社會住宅、桃園市八德區八德一號社會住宅、八德二號社會住宅等四處社會住宅¹⁴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 0.1418334。以上如下表所示。

¹⁴該四處社會住宅皆位於都會區，且戶數為 300 戶以上之大型社區，其數據應較具代表性。

表 5 各縣市平均每戶樓地板面積及土地面積

單位：坪；平方公尺；元

縣市	平均每戶 居住面積 (坪)	社會住宅平均 每戶居住面積 (平方公尺)	公益出租人每 戶樓地板面積 (平方公尺)	平均土地面積 占平均樓地板 面積比率	公益出租人 每戶土地面 積(平方公尺)
新北市	31.72	104.859976	52.429988	0.1418334	7.436323460
臺北市	32.16	106.314528	53.157264	0.1418334	7.539475488
桃園市	49.68	164.232144	82.116072	0.1418334	11.64680169
臺中市	50.65	167.438770	83.719385	0.1418334	11.87420502
臺南市	49.97	165.190826	82.595413	0.1418334	11.71478825
高雄市	49.63	164.066854	82.033427	0.1418334	11.63507987
宜蘭縣	49.95	165.124710	82.562355	0.1418334	11.71009952
新竹縣	59.55	196.860390	98.430195	0.1418334	13.96068922
苗栗縣	57.98	191.670284	95.835142	0.1418334	13.59262403
彰化縣	54.23	179.273534	89.636767	0.1418334	12.71348743
南投縣	57.79	191.042182	95.521091	0.1418334	13.54808111
雲林縣	49.52	163.703216	81.851608	0.1418334	11.60929186
嘉義縣	46.44	153.521352	76.760676	0.1418334	10.88722766
屏東縣	51.25	169.422250	84.711125	0.1418334	12.01486688
臺東縣	49.96	165.157768	82.578884	0.1418334	11.71244389
花蓮縣	46.66	154.248628	77.124314	0.1418334	10.93880368
澎湖縣	42.34	139.967572	69.983786	0.1418334	9.926038313
基隆市	32.97	108.992226	54.496113	0.1418334	7.729368994
新竹市	52.21	172.595818	86.297909	0.1418334	12.23992585
嘉義市	55.30	182.810740	91.40537	0.1418334	12.96433441
金門縣	65.20	215.538160	107.76908	0.1418334	15.28525503
連江縣	40.71	134.579118	67.289559	0.1418334	9.543906937

資料來源：主計總處及金門縣、連江縣政府主計處(室)公佈家庭收支調查與本報告計算

(4).公告地價與申報地價

公告地價以各縣市民國 111 年都市土地平均公告地價計算，該項資料係發函取自內政部各縣市土地筆數面積公告地價統計。申報地價以公告地價 80%推估，其中臺北市、基隆市、新竹市、嘉義市係以全市都市土地資料，新北市及桃園市因顧及租賃市場應位於都會地區，各行政區以都市土地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、五股區、泰山區、林口區，但石碇區與貢寮區因公告地價相對其他行政區過低故排除；桃園市列入之行政區計有桃園區、中壢區、蘆竹區、龜山區、平鎮區。

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、沙鹿區、梧棲區、潭子區、大雅區，但清水區、龍井區因公告地價相對其他行政區過低而排除；臺南市列入之行政區計有原臺南市、新營區、仁德區、永康區，但六甲區、官田區因公告地價相對其他行政區過低而排除；高雄市列入之行政區計有原高雄市、鳳山區、林園區、大寮區、大社區、仁武區、鳥松區、橋頭區、茄萣區。

其餘非六都原則以該縣之縣政府所在地為納入之行政區，惟連江縣因資料無法取得，仍以全縣計算¹⁵。各縣市公告地價與申報地價經統計如下表所示¹⁶。

¹⁵連江縣因戶數不高，此做法不影響整體評估結論。

¹⁶因我國近三次公告地價(民國 107 年、109 年及 111 年)全國平均漲跌幅分別為-3.63%、-0.66%及 2.68%，平均為-0.54%，考量穩健原則，本報告於計算地價稅時各年度公告地價皆假設與 111 年度相同，亦即漲跌幅為 0%。

表 6 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
新北市	9,710.45	7,768.36	80%
臺北市	31,761.00	25,408.80	80%
桃園市	5,887.25	4,709.80	80%
臺中市	3,620.31	2,896.25	80%
臺南市	3,698.47	2,958.78	80%
高雄市	7,047.83	5,638.26	80%
宜蘭縣	3,411.87	2,729.50	80%
新竹縣	9,212.29	7,369.83	80%
苗栗縣	5,260.02	4,208.02	80%
彰化縣	4,179.38	3,343.50	80%
南投縣	2,043.10	1,634.48	80%
雲林縣	4,214.90	3,371.92	80%
嘉義縣	894.37	715.50	80%
屏東縣	5,171.82	4,137.46	80%
臺東縣	1,029.28	823.42	80%
花蓮縣	3,016.28	2,413.02	80%
澎湖縣	2,865.28	2,292.22	80%
基隆市	3,080.56	2,464.45	80%
新竹市	9,027.92	7,222.34	80%
嘉義市	4,625.00	3,700.00	80%
金門縣	289.22	231.38	80%
連江縣	195.82	156.66	80%

資料來源：各縣市地政主管機關土地筆數面積公告地價統計經換算

(5).房屋標準單價、屋齡及折舊率

租賃住宅依下表各縣市平均屋齡觀之，應屬老舊房屋，故計算租賃房屋稅基時，房屋標準單價擬依各縣市構造為「加強磚造」之第三類，總樓層 4 層價格為之，此外，由於時間久遠，房屋標準單價以現有各縣市公開之最早資料計算，該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。折舊率則以各縣市該基準日所適用之「加強磚造」折舊率計算。

租賃房屋屋齡以內政部統計處內政統計通報各縣市截至民國 111 年底我國各縣市平均屋齡取四捨五入計算，該數據係計算房屋稅折舊年數之用。

以上彙總如下表所示。

表 7 各縣市租賃房屋標準單價、平均屋齡及折舊率

單位：元；年；%

縣市	租賃房屋 標準單價	111 年底 平均屋齡	租賃房屋 折舊率	租賃房屋標準單價適用基準日
新北市	2,300	31	1.2%	適用於 100 年 7 月 1 日以後新、增、改建完成之建物
臺北市	2,110	37	1.2%	適用於 103 年 6 月 30 日以前新、增、改建完成之建物
桃園市	2,300	27	1.2%	適用於 104 年 6 月 30 日以前新、增、改建完成之建物
臺中市	2,300	29	1.2%	適用於原臺中市行政區 103 年 6 月 30 日以前新、增、改建完成之建物
臺南市	2,300	34	1.2%	適用於原臺南市行政區 90 年 6 月 30 日以前新、增、改建完成之建物
高雄市	2,450	32	1.38%	適用於原高雄市行政區 103 年 6 月 30 日以前新、增、改建完成之建物
宜蘭縣	2,300	33	1.5%	適用於 98 年 7 月 1 日以後新、增、改建完成之建物
新竹縣	2,300	27	1.2%	適用於 105 年 6 月 30 日以前新、增、改建完成之建物
苗栗縣	2,185	35	1.2%	適用於 100 年 7 月 1 日以後新、增、改建完成之建物
彰化縣	2,300	36	1.2%	適用於 105 年 7 月 1 日以後新、增、改建完成之建物
南投縣	2,300	37	1.2%	適用於 105 年 12 月 31 日以前新、增、改建完成之建物
雲林縣	2,300	39	1.2%	適用於 99 年 7 月 1 日以後新、增、改建完成之建物
嘉義縣	2,300	39	1.2%	適用於 105 年 6 月 30 日以前新、增、改建完成之建物
屏東縣	2,300	36	1.2%	適用於 105 年 6 月 30 日以前新、增、改建完成之建物
臺東縣	2,300	37	1.5%	適用於 105 年 6 月 30 日以前新、增、改建完成之建物
花蓮縣	2,300	36	1.5%	適用於 102 年 1 月 1 日以後新、增、改建完成之建物
澎湖縣	2,300	43	1.8%	適用於 105 年 1 月 1 日以前新、增、改建完成之建物
基隆市	2,300	33	1.2%	適用於 106 年 6 月 30 日以前新、增、改建完成之建物
新竹市	2,300	28	1.2%	適用於 105 年 6 月 30 日以前新、增、

				改建完成之建物
嘉義市	2,300	34	1.2%	適用於 104 年 7 月 1 日以前新、增、改建完成之建物
金門縣	1,800	28	1.4%	適用於 104 年 7 月 1 日以後新、增、改建完成之建物
連江縣	1,800	35	1.4%	適用於 102 年 7 月 1 日以前新、增、改建完成之建物

資料來源：各縣市政府相關不動產評價委員會公告、內政部統計處

(6).稅率

- a.綜合所得稅有效稅率：依財政部財政資訊中心民國 107 年、108 年及 109 年度綜合所得稅申報核定統計專冊附表 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各縣市各年度有效稅率，再以簡單平均計算各縣市有效稅率如下表所示。
- b.出租房屋之地價稅稅率：以地價稅基本稅率 10‰計算。
- c.自用住宅用地稅率：2‰。
- d.出租房屋之房屋稅稅率：依各縣市「其他供住家用者」，且持有 2 戶所適用之房屋稅稅率，亦詳下表。

表 8 綜合所得稅有效稅率及房屋稅稅率

單位：%

縣市	綜合所得稅稅率				房屋稅率(註 1)
	107 年	108 年	109 年	平均有效稅率	
新北市	4.72%	4.89%	4.89%	4.83%	1.50%
臺北市	7.44%	7.50%	7.37%	7.44%	2.40%
桃園市	4.58%	4.72%	4.65%	4.65%	2.40%
臺中市	4.53%	4.69%	4.68%	4.63%	2.40%
臺南市	4.26%	4.38%	4.37%	4.34%	1.80%
高雄市	4.77%	5.01%	4.91%	4.90%	2.40%
宜蘭縣	3.46%	3.50%	3.73%	3.57%	1.50%
新竹縣	4.46%	4.57%	4.67%	4.56%	2.40%
苗栗縣	3.18%	3.38%	3.25%	3.27%	1.50%
彰化縣	3.54%	3.75%	3.80%	3.70%	1.50%
南投縣	2.94%	2.90%	3.03%	2.96%	1.50%
雲林縣	4.27%	4.15%	3.83%	4.09%	1.50%
嘉義縣	3.11%	3.19%	2.93%	3.08%	1.50%
屏東縣	3.25%	3.02%	3.05%	3.11%	1.50%
臺東縣	2.74%	2.78%	2.93%	2.82%	1.50%
花蓮縣	3.06%	3.25%	3.26%	3.19%	1.50%
澎湖縣	2.71%	3.00%	3.25%	2.99%	1.50%
基隆市	3.65%	3.75%	3.58%	3.66%	1.50%
新竹市	5.13%	5.41%	5.41%	5.32%	2.40%
嘉義市	3.93%	4.02%	3.95%	3.97%	1.50%
金門縣	2.76%	3.06%	3.07%	2.97%	1.50%
連江縣	2.54%	2.34%	2.76%	2.55%	1.60%

註 1：本報告始於民國 111 年 12 月評估，各縣市房屋稅稅率係以評估時公布之稅率為預估基礎。

資料來源：綜合所得稅申報核定資料、本報告計算

(二) 稅收影響數之評估

依行政院 109 年 2 月 4 日院臺財字第 1090160036 號令訂定發布「稅式支出評估作業辦法」第 8 條「稅式支出評估基本規範完整格式」，稅式支出評估的方式有三種，第一種是「最初收入損失法」(Initial revenue loss)；第二種是「最終收入損失法」(Final revenue loss)；第三種是「等額支出法」(Outlay equivalence)。本報告分析如下：

1. 最初收入損失法

此法假設的估計方式是，納稅義務人行為模式不變，在有存在租稅獎勵法規時，政府所減少的稅收金額，重點在於某項法律存在與不存在時所產生比較的成本差異。依此，本報告評估在現況下，住宅法增加公益出租人態樣，政府的稅收損失金額。各項稅收損失估算如下：

(1).綜合所得稅

各縣市既有透過社福團體承租再轉租戶數×未來平均每月租金收入×12 個月×(1-43%)×各縣市綜所稅有效稅率

變數說明如下：

- a.各縣市既有透過社福團體承租再轉租戶數：請詳表 3(D)。
- b.未來平均每月租金收入：按民國 111 年各縣市公益出租人每月實際平均租金，再考慮物價指數影響，但上限為 15,000 元，請詳表 4。
- c.各縣市綜所稅有效稅率：請詳表 8。

公式中「1-43%」係因租金所得之必要損耗及費用率為 43%。

(2).地價稅

各縣市既有透過社福團體承租再轉租戶數×平均每戶土地面積×平均每平方公尺申報地價×(出租房屋之地價稅稅率-自用住宅用地稅率)

變數說明如下：

- a.各縣市既有透過社福團體承租再轉租戶數：請詳表 3(D)。
- b.平均每戶土地面積：請詳表 5。
- c.平均每平方公尺申報地價：請詳表 6。
- d.出租房屋之地價稅稅率：依地價稅基本稅率 10‰估計。
- e.自用住宅用地稅率：2‰。

(3).房屋稅

房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款規定，房屋供公益出租人出租使用者，房屋稅率為 1.2%，房屋稅稅收損失公式如下：

各縣市既有透過社福團體承租再轉租戶數×平均每戶出租樓地板面積×租賃房屋標準單價×(1-折舊率×折舊年數)×地段率×(各縣市出租房屋房屋稅稅率-公益出租人房屋稅稅率)

變數說明如下：

- a.各縣市既有透過社福團體承租再轉租戶數：請詳表 3(D)。
- b.平均每戶出租樓地板面積：請詳表 5。
- c.租賃房屋標準單價、折舊率、折舊年數：請詳表 7。
- d.地段率：考量承租者多為經濟弱勢族群，地段率以 100% 估算。
- e.各縣市出租房屋房屋稅稅率：依各縣市「其他供住家用者」，且持有 2 戶所適用之房屋稅稅率，請詳表 8。
- f.公益出租人房屋稅稅率：1.2%。

(3).最初收入損失法稅收損失

如表 9 至表 12 所示，綜所稅稅損 3 年合計約 764 萬元、地價稅稅損 3 年合計約 132 萬元、房屋稅稅損 3 年合計約 142 萬元，最初收入損失法下合計稅損約 1,038 萬元。

表 9 最初收入損失法綜所稅稅損

單位：元

縣市	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	100,991	102,037	103,084	306,112
臺北市	1,640,741	1,657,569	1,671,723	4,970,033
桃園市	328,986	332,387	335,787	997,160
臺中市	208,732	210,873	213,055	632,660
臺南市	76,603	77,392	78,189	232,184
高雄市	42,962	43,403	43,849	130,214
宜蘭縣	24,471	24,723	24,978	74,172
新竹縣	2,997	3,028	3,059	9,084
苗栗縣	10,383	10,490	10,598	31,471
彰化縣	0	0	0	0
南投縣	10,169	10,273	10,379	30,821
雲林縣	2,053	2,074	2,096	6,223
嘉義縣	6,964	7,035	7,108	21,107
屏東縣	4,258	4,302	4,347	12,907
臺東縣	0	0	0	0
花蓮縣	10,514	10,623	10,731	31,868
澎湖縣	0	0	0	0
基隆市	25,358	25,619	25,884	76,861
新竹市	10,718	10,828	10,940	32,486
嘉義市	8,130	8,214	8,299	24,643
金門縣	7,000	7,072	7,145	21,217
連江縣	0	0	0	0
合計	2,522,030	2,547,942	2,571,251	7,641,223

資料來源：本報告計算

表 10 最初收入損失法地價稅稅損

單位：元

縣市	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	11,091	11,091	11,091	33,273
臺北市	335,629	335,629	335,629	1,006,887
桃園市	43,444	43,444	43,444	130,332
臺中市	17,883	17,883	17,883	53,649
臺南市	8,873	8,873	8,873	26,619
高雄市	7,347	7,347	7,347	22,041
宜蘭縣	3,068	3,068	3,068	9,204
新竹縣	823	823	823	2,469
苗栗縣	2,746	2,746	2,746	8,238
彰化縣	0	0	0	0
南投縣	1,063	1,063	1,063	3,189
雲林縣	313	313	313	939
嘉義縣	312	312	312	936
屏東縣	1,193	1,193	1,193	3,579
臺東縣	0	0	0	0
花蓮縣	1,267	1,267	1,267	3,801
澎湖縣	0	0	0	0
基隆市	1,829	1,829	1,829	5,487
新竹市	2,122	2,122	2,122	6,366
嘉義市	1,535	1,535	1,535	4,605
金門縣	113	113	113	339
連江縣	0	0	0	0
合計	440,651	440,651	440,651	1,321,953

資料來源：本報告計算

表 11 最初收入損失法房屋稅稅損

單位：元

縣市	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	5,453	5,348	5,244	16,045
臺北市	163,887	160,350	156,813	481,050
桃園市	151,677	148,984	146,292	446,953
臺中市	97,926	96,123	94,321	288,370
臺南市	21,593	21,155	20,717	63,465
高雄市	18,854	18,388	17,922	55,164
宜蘭縣	3,452	3,350	3,247	10,049
新竹縣	1,836	1,804	1,771	5,411
苗栗縣	2,186	2,141	2,096	6,423
彰化縣	0	0	0	0
南投縣	2,199	2,151	2,104	6,454
雲林縣	300	294	287	881
嘉義縣	1,409	1,377	1,345	4,131
屏東縣	996	975	954	2,925
臺東縣	0	0	0	0
花蓮縣	1,469	1,421	1,373	4,263
澎湖縣	0	0	0	0
基隆市	2,725	2,671	2,617	8,013
新竹市	4,745	4,659	4,573	13,977
嘉義市	1,493	1,463	1,433	4,389
金門縣	1,415	1,383	1,350	4,148
連江縣	0	0	0	0
合計	483,615	474,037	464,459	1,422,111

資料來源：本報告計算

表 12 最初收入損失法稅損合計

單位：元

縣市	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	117,535	118,476	119,419	355,430
臺北市	2,140,257	2,153,548	2,164,165	6,457,970
桃園市	524,107	524,815	525,523	1,574,445
臺中市	324,541	324,879	325,259	974,679
臺南市	107,069	107,420	107,779	322,268
高雄市	69,163	69,138	69,118	207,419
宜蘭縣	30,991	31,141	31,293	93,425
新竹縣	5,656	5,655	5,653	16,964
苗栗縣	15,315	15,377	15,440	46,132
彰化縣	0	0	0	0
南投縣	13,431	13,487	13,546	40,464
雲林縣	2,666	2,681	2,696	8,043
嘉義縣	8,685	8,724	8,765	26,174
屏東縣	6,447	6,470	6,494	19,411
臺東縣	0	0	0	0
花蓮縣	13,250	13,311	13,371	39,932
澎湖縣	0	0	0	0
基隆市	29,912	30,119	30,330	90,361
新竹市	17,585	17,609	17,635	52,829
嘉義市	11,158	11,212	11,267	33,637
金門縣	8,528	8,568	8,608	25,704
連江縣	0	0	0	0
合計	3,446,296	3,462,630	3,476,361	10,385,287

資料來源：本報告計算

2. 最終收入損失法

此法的估計方式是，採行租稅優惠法律後，納稅義務人相關行為模式的改變或效果，對其他稅收的影響數。

(1).本稅式支出對其他稅式支出之影響

住宅法擬修正第 3、15、16 條，增列公益出租人態樣，經檢視相關法規，由於房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款亦有公益出租人租稅優惠規定，本報告將房屋稅稅收損失影響亦列入併同分析，但房屋稅優惠與住宅法之綜合所得稅、地價稅租稅優惠並無重複。

(2).本稅式支出對其他稅收之影響。

除以下(5)所述的稅收(綜合所得稅、地價稅、房屋稅)外，本稅式支出對其他稅收(如：牌照稅、贈與稅、進口稅捐等)並無影響。

(3).稅式支出增減對納稅義務人行為及稅收之影響

請詳見(5)說明。

(4).本稅式支出對政府其他方案支出之影響

本稅式支出擴增公益出租人態樣，造成租金所得綜合所得稅、地價稅減少，部分排擠中央政府及地方政府財政支出，然經等額支出法分析，若此等住宅政策全部依賴政府財政支出，欲達成相同效果花費更高，因此，權衡之下稅式支出應為較佳選擇。此修正案不但有助於提供公益出租人出租住宅之誘因，預估每年將增加 943 戶租賃住宅，部份解決不足的租賃缺口問題。

(5).綜合評估稅式支出效益與成本

最終收入損失法下須考量住宅法增加公益出租人態樣後，對於經濟行為的誘發效果，以下先分析誘發效果稅收損失與誘發效果稅收增加，再加計最初收入損失法稅損，以計算最終收入損失法淨稅增損。

a.誘發效果稅收損失

(a).綜合所得稅

各縣市需求誘發透過社福團體承租再轉租戶數×未來平均每月租金收入×12 個月×(1-43%)×各縣市綜所稅有效稅率

變數說明如下：

i.各縣市需求誘發透過社福團體承租再轉租戶數：請詳表 3(F)。

ii.未來平均每月租金收入：按民國 111 年各縣市公益出租人每月實際平均租金，再考慮物價指數影響，但上限為 15,000 元，請詳表 4。

iii.各縣市綜所稅有效稅率：請詳表 8。

公式中「1-43%」係因租金所得之必要損耗及費用率為 43%。

(b).地價稅

各縣市需求誘發透過社福團體承租再轉租戶數×平均每戶土地面積×平均每平方公尺申報地價×(出租房屋之地價稅稅率-自用住宅用地稅率)

變數說明如下：

i.各縣市需求誘發透過社福團體承租再轉租戶數：請詳表 3(F)。

ii.平均每戶土地面積：請詳表 5。

iii.平均每平方公尺申報地價：請詳表 6。

iv.出租房屋之地價稅稅率：依地價稅基本稅率 10%。

v.自用住宅用地稅率：2%。

(c).房屋稅

各縣市需求誘發透過社福團體承租再轉租戶數×平均每戶出租樓地板面積×租賃房屋標準單價×(1-折舊率×折舊年數)×地段率×(各縣市出租房屋房屋稅稅率-公益出租人房屋稅稅率)

i.各縣市需求誘發透過社福團體承租再轉租戶數：請詳表 3(F)。

ii.平均每戶出租樓地板面積：請詳表 5。

iii.租賃房屋標準單價、折舊率、折舊年數：請詳表 7。

iv.地段率：考量承租者多為經濟弱勢族群，地段率以 100%估算。

v.各縣市出租房屋房屋稅稅率：依各縣市「其他供住家用者」，且持有 2 戶所適用之房屋稅稅率，請詳表 8。

vi.公益出租人房屋稅稅率：1.2%。

b.誘發效果稅收增加

綜合所得稅

各縣市需求誘發透過社福團體承租再轉租戶數×過去未曾出租率×(未來平均每月租金收入-15,000 元)×12 個月×(1-43%)×各縣市綜所稅有效稅率

變數說明如下：

過去未曾出租率：請詳表 3(G)。

其餘變數如前所述，但未來平均每月租金收入若低於 15,000 元，則未有稅收增加。

c.誘發效果稅收損失計算結果

誘發效果綜所稅稅損請詳表 13，3 年合計約 633 萬元；誘發效果地價稅稅損 3 年合計約 110 萬元，請詳表 14；誘發效果房屋稅稅損 3 年合計約 117 萬元，請詳表 15。

d.誘發效果稅收增加計算結果

透過社福團體承租再轉租之公益出租人因每月平均租金收入各縣市多未達 15,000 元，僅有臺北市於民國 115 年超過，綜所稅稅增 3 年僅有 87 元，請詳表 16。

e.最終收入損失法淨稅增損

最終收入損失法淨稅增損如表 17，合計淨稅損 1,898 萬元。若依租稅種類別計算，其中綜所稅稅損 3 年合計約 1,397 萬元、地價稅稅稅損 3 年合計約 242 萬元、房屋稅稅稅損 3 年合計約 259 萬元、綜所稅稅增 3 年合計 87 元，以上合計淨稅損亦為 1,898 萬元。

表 13 誘發效果綜所稅稅損

單位：元

縣市	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	88,367	89,283	90,198	267,848
臺北市	1,356,046	1,369,955	1,381,653	4,107,654
桃園市	275,817	278,668	281,519	836,004
臺中市	166,985	168,698	170,444	506,127
臺南市	64,634	65,299	65,972	195,905
高雄市	36,825	37,203	37,585	111,613
宜蘭縣	20,392	20,602	20,815	61,809
新竹縣	2,997	3,028	3,059	9,084
苗栗縣	8,653	8,742	8,832	26,227
彰化縣	0	0	0	0
南投縣	8,474	8,561	8,649	25,684
雲林縣	2,053	2,074	2,096	6,223
嘉義縣	5,571	5,628	5,686	16,885
屏東縣	2,839	2,868	2,898	8,605
臺東縣	0	0	0	0
花蓮縣	8,762	8,852	8,943	26,557
澎湖縣	0	0	0	0
基隆市	21,132	21,349	21,570	64,051
新竹市	7,145	7,219	7,293	21,657
嘉義市	6,098	6,160	6,224	18,482
金門縣	5,250	5,304	5,359	15,913
連江縣	0	0	0	0
合計	2,088,040	2,109,493	2,128,795	6,326,328

資料來源：本報告計算

表 14 誘發效果地價稅稅損

單位：元

縣市	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	9,705	9,705	9,705	29,115
臺北市	277,392	277,392	277,392	832,176
桃園市	36,423	36,423	36,423	109,269
臺中市	14,307	14,307	14,307	42,921
臺南市	7,487	7,487	7,487	22,461
高雄市	6,298	6,298	6,298	18,894
宜蘭縣	2,557	2,557	2,557	7,671
新竹縣	823	823	823	2,469
苗栗縣	2,288	2,288	2,288	6,864
彰化縣	0	0	0	0
南投縣	886	886	886	2,658
雲林縣	313	313	313	939
嘉義縣	249	249	249	747
屏東縣	795	795	795	2,385
臺東縣	0	0	0	0
花蓮縣	1,056	1,056	1,056	3,168
澎湖縣	0	0	0	0
基隆市	1,524	1,524	1,524	4,572
新竹市	1,414	1,414	1,414	4,242
嘉義市	1,151	1,151	1,151	3,453
金門縣	85	85	85	255
連江縣	0	0	0	0
合計	364,753	364,753	364,753	1,094,259

資料來源：本報告計算

表 15 誘發效果房屋稅稅損

單位：元

縣市	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	4,771	4,680	4,589	14,040
臺北市	135,450	132,527	129,603	397,580
桃園市	127,163	124,906	122,649	374,718
臺中市	78,340	76,899	75,457	230,696
臺南市	18,219	17,850	17,480	53,549
高雄市	16,161	15,761	15,362	47,284
宜蘭縣	2,877	2,791	2,706	8,374
新竹縣	1,836	1,804	1,771	5,411
苗栗縣	1,822	1,784	1,746	5,352
彰化縣	0	0	0	0
南投縣	1,832	1,793	1,753	5,378
雲林縣	300	294	287	881
嘉義縣	1,127	1,102	1,076	3,305
屏東縣	664	650	636	1,950
臺東縣	0	0	0	0
花蓮縣	1,224	1,184	1,144	3,552
澎湖縣	0	0	0	0
基隆市	2,271	2,226	2,181	6,678
新竹市	3,163	3,106	3,049	9,318
嘉義市	1,120	1,097	1,075	3,292
金門縣	1,061	1,037	1,013	3,111
連江縣	0	0	0	0
合計	399,401	391,491	383,577	1,174,469

資料來源：本報告計算

表 16 誘發效果綜合所得稅稅增

單位：元

縣市	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	0	0	0	0
臺北市	0	0	87	87
桃園市	0	0	0	0
臺中市	0	0	0	0
臺南市	0	0	0	0
高雄市	0	0	0	0
宜蘭縣	0	0	0	0
新竹縣	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0
彰化縣	0	0	0	0
南投縣	0	0	0	0
雲林縣	0	0	0	0
嘉義縣	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0
臺東縣	0	0	0	0
花蓮縣	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0
基隆市	0	0	0	0
新竹市	0	0	0	0
嘉義市	0	0	0	0
金門縣	0	0	0	0
連江縣	0	0	0	0
合計	0	0	87	87

資料來源：本報告計算

表 17 最終收入損失法淨稅(增)損

單位：元

縣市	綜所稅稅損	地價稅稅損	房屋稅稅損	綜所稅稅(增)	合計
新北市	573,960	62,388	30,085	0	666,433
臺北市	9,077,687	1,839,063	878,630	(87)	11,795,293
桃園市	1,833,164	239,601	821,671	0	2,894,436
臺中市	1,138,787	96,570	519,066	0	1,754,423
臺南市	428,089	49,080	117,014	0	594,183
高雄市	241,827	40,935	102,448	0	385,210
宜蘭縣	135,981	16,875	18,423	0	171,279
新竹縣	18,168	4,938	10,822	0	33,928
苗栗縣	57,698	15,102	11,775	0	84,575
彰化縣	0	0	0	0	0
南投縣	56,505	5,847	11,832	0	74,184
雲林縣	12,446	1,878	1,762	0	16,086
嘉義縣	37,992	1,683	7,436	0	47,111
屏東縣	21,512	5,964	4,875	0	32,351
臺東縣	0	0	0	0	0
花蓮縣	58,425	6,969	7,815	0	73,209
澎湖縣	0	0	0	0	0
基隆市	140,912	10,059	14,691	0	165,662
新竹市	54,143	10,608	23,295	0	88,046
嘉義市	43,125	8,058	7,681	0	58,864
金門縣	37,130	594	7,259	0	44,983
連江縣	0	0	0	0	0
合計	13,967,551	2,416,212	2,596,580	(87)	18,980,256

資料來源：本報告計算

3. 等額支出法

等額支出法係比較直接支出與稅式支出，倘若以直接支出替代稅式支出，為達到相同的稅後利益，直接支出所必須付出的稅前金額。住宅法增加公益出租人態樣，本報告假設若未提供此等稅式支出，在租稅誘因不足下，房東租予社會福利團體再轉租戶數皆由政府直接興建，政府所需支付金額，計有折舊費用、重置費用、維護管理費用，政府收入則有出租之租金收入，茲分述如下：

a. 折舊費用

每年折舊費用計算如下：

$$\frac{\text{興建戶數} \times \text{各縣市規劃平均每戶樓地板面積} \times \text{每平方公尺興建成本元}}{51 \text{ 年}}$$

興建戶數以各年度公益出租人租予社會福利團體再轉租既有及誘發效果合計戶數計算，請詳表 3(D)(F)；各縣市規劃平均每戶樓地板面積係以政府興建社會住宅為計算基準，政府興建之社會住宅經實際檢視，平均每戶樓地板面積與各縣市平均居住樓地板面積差異不大，本報告以後者作為興建社會住宅平均每戶樓地板面積，請詳表 5；興建成本參酌行政院主計總處「112 年度共同性費用編列標準表」鋼筋混凝土構造住宅與宿舍 13~16 層每平方公尺 42,280 元計算。折舊年數以固定資產耐用年數表中鋼骨混凝土建造，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)。

b. 重置費用

每年重置費用計算如下：

興建戶數×各縣市規劃平均每戶樓地板面積×每平方公尺
重置費用

重置費用包含建物修繕、機電汰換費用及住宅設施更新汰換。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%)，因每平方公尺興建成本為 42,280 元，重置費用每平方公尺為 126.84 元。

c.維護管理費用

每年維護管理費用計算如下：

興建戶數×各縣市規劃平均每戶樓地板面積×每平方公尺
每月維護管理費用×12 個月

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，本報告再考慮消費者物價指數房租類年增率 1.03%，以每坪每月 54.83 元計算($50 \times (1 + 1.03\%)^9 = 54.83$)，即每平方公尺每月約 16.59 元)。

d.土地成本

每年土地成本計算如下：

興建戶數×各縣市規劃平均每戶樓地板面積×土地面積占
樓地板面積比率×申報地價×租金比率

土地成本以土地價值計算，其中土地面積以各縣市平均每戶出租樓地板面積反推，土地面積占樓地板面積比率(即：土地面積/樓地板面積)以新北市新店區新店央北青年社會住宅、臺北市內湖區瑞光社會住宅、桃園市八德區八德一

號社會住宅、八德二號社會住宅等四處社會住宅¹⁷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 0.1418334。政府土地申報地價以公告地價 100%，如表 6 所示。參照土地法第 97 條規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限，本報告以土地申報地價 10%計算租金比率。

e.租金收入

租金收入依公益出租人民國 113-115 年預估每月租金收入計算，每年租金收入計算如下：

$$\text{興建戶數} \times \text{預估每月租金收入} \times 12 \text{ 個月}$$

以上政府直接興建淨支出如下表所示，民國 113-115 年 3 年合計折舊費用約 3.22 億元、重置費用約 0.49 億元、維護管理費用約 0.77 億元、土地租金成本約 0.76 億元、租金收入則約有 4.07 億元，合計淨支出約 1.17 億元。而最終收入損失法淨稅損約 0.19 億元，採行稅式支出較為有利。

¹⁷該四處社會住宅皆位於都會區，且戶數為 300 戶以上之大型社區，其數據應較具代表性。

表 18 政府直接興建淨支出

單位：元

縣市	113-115 年總戶數	折舊費用	重置費用	維護管理費	土地成本	出租收入	淨支出(收入)
新北市	135	11,735,682	1,795,559	2,818,196	1,949,671	(20,847,780)	(2,548,672)
臺北市	1,200	105,764,194	16,181,922	25,398,115	57,470,707	(214,180,800)	(9,365,861)
桃園市	546	74,338,811	11,373,838	17,851,653	7,487,586	(69,162,912)	41,888,976
臺中市	351	48,722,318	7,454,515	11,700,132	3,017,779	(43,150,536)	27,744,208
臺南市	177	24,239,519	3,708,646	5,820,856	1,533,768	(17,304,936)	17,997,853
高雄市	78	10,609,142	1,623,199	2,547,669	1,279,232	(8,658,312)	7,400,930
宜蘭縣	66	9,034,847	1,382,332	2,169,620	527,384	(6,682,368)	6,431,814
新竹縣	6	979,207	149,819	235,146	154,332	(699,000)	819,503
苗栗縣	33	5,243,648	802,278	1,259,205	471,883	(3,095,532)	4,681,482
彰化縣	0	0	0	0	0	0	0
南投縣	33	5,226,465	799,649	1,255,078	182,689	(3,349,104)	4,114,777
雲林縣	6	814,279	124,585	195,540	58,718	(533,856)	659,266
嘉義縣	27	3,436,350	525,762	825,202	52,581	(2,164,104)	2,675,790
屏東縣	15	2,106,816	322,343	505,929	186,416	(1,213,440)	1,908,064
臺東縣	0	0	0	0	0	0	0
花蓮縣	33	4,219,880	645,642	1,013,358	217,764	(3,213,144)	2,883,499
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	0
基隆市	66	5,963,542	912,422	1,432,079	314,302	(6,754,440)	1,867,906
新竹市	15	2,146,280	328,381	515,406	331,503	(1,785,480)	1,536,090
嘉義市	21	3,182,627	486,942	764,273	251,832	(1,905,708)	2,779,966
金門縣	21	3,752,393	574,116	901,096	18,567	(2,193,324)	3,052,849
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
合計	2,829	321,516,000	49,191,948	77,208,553	75,506,716	(406,894,776)	116,528,441

資料來源：本報告計算

伍、財源籌措方式

本稅式支出評估擬修正住宅法，將房屋由社會福利團體承租再轉租之房東亦列入公益出租人範疇，依最終收入損失法估計，3 年淨稅損合計約 0.19 億元，然若依等額支出法估計，該等住宅以政府直接興建方式補足租賃住宅缺口，直接興建之淨支本將遠高於採行稅式支出淨稅損金額。

採行稅式支出雖有淨稅損，平均每年僅約 0.06 億元($=0.19/3$)，然每年平均提供公益出租人住宅約 943 戶(各縣市詳細戶數請詳表 3)，解決青年族群與弱勢家庭住屋需求問題，這些質化的效益應遠高於租稅損失金額，其公益性應為首要考量。為落實住宅法制定宗旨「保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境」，以及公民政治權利國際公約與經濟社會文化權利國際公約的適足居住權，本報告建議採行稅式支出方案。

陸、稅式支出績效評估機制

依行政院 109 年 2 月 4 日院臺財字第 1090160036 號令「稅式支出評估作業辦法」，第 7 條規定，業務主管機關應檢視稅式支出法規預期效益之達成情形，定期檢討評估實施成效並公開於機關網站，茲依下列二點說明：

(一) 評估指標及其評量標準

本次修正住宅法，將住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人，其房屋出租予社會福利團體，社會福利團體再將房屋轉租予符合租金補貼申請資格者，亦認定為公益出租人，主要目的仍是希望透過租稅優惠，鼓勵住宅所

有權人擔任公益出租人，擴充租賃住宅市場規模。本報告建議，評估指標可以檢視此種態樣之公益出租人實際出租戶數是否符合政策目標。

(二) 評估期間及週期

由於增加公益出租人態樣並未增加住宅法租稅優惠年限，建議與民國 110 年住宅法延長租稅優惠年限同步，亦即於 111 年 1 月起算，延長後三年第一次評估實施成效，於實施年限五年期滿時再評估一次，並配合前述評估指標及評量標準，以作為是否延長實施年限之參考。

柒、總結

住宅法於民國 106 年 1 月 11 日修正公布，自實施 5 年多以來，公益出租人方案已有初步成效，民國 110 年 7 月 27 日行政院院臺建字第 1100177116 號令延長住宅法實施年限五年，自 111 年 1 月 13 日至 116 年 1 月 12 日止。為進一步擴充租賃住宅市場規模，落實居住正義，以符合住宅法立法意旨，擬修正住宅法第 3、15、16 條，增加公益出租人態樣，將住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將房屋出租予社會福利團體，該社會福利團體將房屋轉租予符合租金補貼申請資格者，亦認定為公益出租人，同樣享有綜合所得稅、地價稅、房屋稅之租稅優惠。

本稅式支出報告主要目的，在評估透過社會福利團體承租再轉租之公益出租人稅捐優惠，可能稅收損失金額，以及成本效益分析，評估期間為 113 年 1 月 13 日至 116 年 1 月 12 日，合計 3 年。依最終收入損失法估計，3 年合計淨稅損約 0.19 億元，然若依等額支出法，由政府直接興建租賃住宅，較採行稅式支出不利。

本報告認為，為持續擴增租賃市場供給民眾承租，以提升居住品質、實現社會公平，此次擬修正住宅法擴增公益出租人態樣，整體而言雖呈淨稅損，但仍較政府直接支出有利，且平均每年提供約943 戶租賃住宅，經效益成本分析、及相關財源籌措方式評估後認為，本稅式支出法案應首重公益性，故建議推行。

附錄一：稅式支出法規是否構成潛在有害租稅慣例檢核表

法規名稱	住宅法	條次	第3、15、16條	主管部會 聯絡人	內政部 營建署
提案委員	(非立法委員提案無需填寫)				
內容摘要	第三條 本法用詞，定義如下： 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。 二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。 三、公益出租人：指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格或出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。				
	第十五條 公益出租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一萬五千元。 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。 公益出租人依第一項規定出租住宅所簽訂之租賃契約資料，除作為該項租稅減免使用外，不得作為查核其租賃所得之依據。				
	第十六條 公益出租人出租之房屋，直轄市、縣（市）政府應課徵之房屋稅，依房屋稅條例規定辦理。 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。 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。 第二項租稅優惠，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。				
	公益出租人出租房屋所簽訂之租賃契約資料，除作為第一項、第二項房屋稅及地價稅課徵使用外，不得作為查核前開租賃契約所載房屋、其土地之房屋稅及地價稅之依據。				

壹、檢視稅式支出之性質

非屬營利事業所得稅優惠範疇。【無須填寫貳、參項目】

☐ 屬營利事業所得稅優惠範疇：

- ☐ 符合填表說明壹、一清單所列曾被經濟合作暨發展組織（Organisation for Economic Cooperation and Development, OECD）認屬潛在有害租稅慣例並進行檢視之租稅優惠措施。
- ☐ 不符合填表說明壹、一，但符合壹、二「有害租稅慣例論壇（Forum on Harmful Tax Practices, FHTP）工作範圍之租稅優惠措施定義」。

貳、檢視潛在有害租稅慣例標準【該稅式支出法規有下列情形者，請予勾選（可複選）】（不適用）

一、關鍵因素

- ☐ （一）有效稅率為零或很低。
- ☐ （二）具藩籬制度（排除居住者或國內市場適用該租稅優惠）。
- ☐ （三）資訊透明度不足。
- ☐ （四）訂有保密規定或保護措施，使稅務機關無法進行有效資訊交換。
- ☐ （五）不具實質活動。

二、其他因素

- ☐ （一）超過政策所需合理必要範圍之減免稅（例如允許免稅收入相關成本費用得自其他應稅收入扣除；允許認列扣除未實際發生之費用等措施）。
- ☐ （二）國內移轉訂價制度悖離國際移轉訂價常規交易原則。
【由財政部評估】
- ☐ （三）對國外來源所得免稅。

- ☐ (四) 視投資人居住地(稅制)彈性諮商稅率或稅基。
- ☐ (五) 訂有保密規定(例如銀行保密條款、無記名債務工具或票券等規範)或保護措施，使稅務機關無法取得相關資訊。

參、總評(不適用)

一、評估風險程度

- ☐ (一) 屬高風險潛在有害租稅慣例【勾選關鍵因素(一)，並勾選關鍵因素(二)～(五)或其他因素(一)～(五)中1項以上者】
- ☐ (二) 屬中風險潛在有害租稅慣例【勾選關鍵因素(二)～(五)或其他因素(一)～(五)中1項以上者】
- ☐ (三) 屬低風險潛在有害租稅慣例【未勾選以上任一因素者】

二、分析評估結果

- ☐ (一) 分析屬高風險潛在有害租稅慣例，經評估極可能構成國際組織發布之標準、準則或指引認定之有害租稅慣例，不提稅式支出法規。
- ☐ (二) 分析屬中風險或低風險潛在有害租稅慣例
 - ☐ 1.經評估，可能構成國際組織發布之標準、準則或指引認定之有害租稅慣例，不提稅式支出法規。
 - ☐ 2.經評估尚無構成國際組織發布之標準、準則或指引認定之有害租稅慣例，研提稅式支出法規。無構成有害租稅慣例之理由說明如下：

三、研提稅式支出法規理由(例如立法目的、必要性、有效性)

請詳「貳、有害租稅慣例評估及採行稅式支出之理由」。

肆、財政部意見

附錄二：「住宅法第3、15、16條修正案相關稅賦稅式支出評估報告之意見」回復

序 號	頁次	標題及內容	財政部賦稅署意見	修正回復 說明
1	第 16 頁	(1).垂直及水平公平 ……房屋稅方面,部分縣市如臺北市、宜蘭縣及連江縣視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率,其餘則採單一稅率……	依本報告第34頁所述,係以111年12月評估,截至該時點計有10個地方政府(臺北市、宜蘭縣、連江縣、桃園市、新竹縣、新竹市、臺中市、臺南市、高雄市及屏東縣)就轄內非自住家用房屋按持有戶數適用差別稅率課徵房屋稅,爰請修正文字。	謝謝,已修正,請詳P.16。
2	第 21 頁 至第 22 頁	(1).既有及誘發戶數 本報告以民國 111 年實際資料,採篩選出租人身分屬社福團體據以推估出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格之既有戶數……出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格之既有戶數為 516 戶	依左列文字所述,本報告係以實際資料計算既有戶數為516戶,惟該戶數是否含社會福利團體之自有房屋(非本次修正住宅法第3條規定之公益出租人態樣),請釐清或補充說明。	篩選過程中,已將極可能有自有房屋之社福團體,例如宗教團體、祭祀公業等排除,再於報告中加註定義說明,請詳 P.22 第一段。
3	第 30 頁	(5).房屋標準單價、屋齡及折舊率 新建房屋標準單價與折舊率係做為等額支出法中計算政	依本報告第34頁所述,係以111年12月評估,基準日尚不一致,請釐正並修正。	依序號 8 回復意見,政府興建住宅租金收入計算不採新建

序 號	頁次	標題及內容	財政部賦稅署意見	修正回復 說明
		府興建住宅租金收入使用……擬依各縣市民國 112 年 7 月 1 日為基準日……		房屋標準單價與折舊率計算，爰刪除此段，請詳 P.30。
4	第 31 頁 至第 32 頁	表 7 各縣市租賃或新建房屋標準單價、平均屋齡及折舊率	(1) 「租賃房屋標準單價」欄位之宜蘭縣、連江縣金額，與該等縣市公告資料不符，請釐清並修正。 (2) 「新建房屋標準單價」欄位之臺北市、屏東縣、金門縣金額，及「新建房屋折舊率」欄位之臺北市數值，與該等縣市公告資料不符，請釐清並修正。	(1) 謝謝指正，修改宜蘭縣、連江縣「租賃房屋標準單價」以及基準日，請詳 P.31-32 表 7。 (2) 如序號 3 意見，此段刪除，請詳 P.30。
5	第 33 頁	(6).稅率 d.出租房屋之房屋稅稅率：依各縣市「其他供住家用者」所適用之房屋稅稅率，亦詳下表。	依序號1修正意見，111年12月計有10個地方政府就轄內非自住住家用房屋按持有戶數適用差別稅率課徵房屋稅，惟左列表8之房屋稅率欄位數值，與該等縣市公告資料不符；另本報告未敘明以持	謝謝建議。「其他供住家用者」房屋稅稅率假設持有者房屋戶數 2 戶以符合實際狀況。此

序 號	頁次	標題及內容	財政部賦稅署意見	修正回復 說明
	第 34 頁	表 8 綜合所得稅有效稅率及房屋稅稅率	有幾戶之其他供住家用房屋稅率估算，請釐清修正並補充說明。	外，再重新確認並修改基準日為 111 年 12 月之持有 2 戶公益出租人房屋稅稅率，請詳 P.33-34 說明及表格，P.36 及 P.43 同步更正。
6	第 39 頁	表 11 最初收入損失法房屋稅稅損	各直轄市、縣(市)之各年度欄位金額，依貴部所附房屋稅計算表 EXCEL 電子檔，其估算方式與本報告第 36 頁 (3).房屋稅稅收損失之計算公式不符，請釐清並修正。	謝謝指正，已修改計算公式並同步修正相關表格，請詳 P.39-40 表 11 及 12。。
7	第 47 頁	表 15 誘發效果房屋稅稅損	各直轄市、縣(市)之各年度欄位金額，依貴部所附房屋稅計算表 EXCEL 電子檔，其估算方式與本報告第 43 頁 (c).誘發效果房屋稅稅收損失之計算公式不符，請釐清並修正。	謝謝指正，已修改計算公式並同步修正相關表格，請詳 P.47 表 15 及 P.49 表 17。
8	第 53 頁	表 18 政府直接興建淨支出	各直轄市、縣(市)之土地成本、出租收入欄位金額，依貴部所附 EXCEL 電子檔，與本報告第 51 頁 d.土地成本	參照住宅法延長五年稅式支出報告，政府興建住

序 號	頁次	標題及內容	財政部賦稅署意見	修正回復 說明
			及第52頁e.租金收入之 計算公式不符，請釐清 並修正。	宅租金收入改以公益出租人 預估租金計算，且土地成本計 算 EXCEL 檔修正錯誤公式，請 詳 P.50-53。
9	第 57 頁	附錄一內容摘要， 第 16 條第 3 項格式 跑掉；同條第 5 項， 「地 價 稅 之 依 據」，請刪除空格。		謝謝，已修 正，請詳 P.57 附錄 一。