

住宅法第 23 條修正草案相關稅賦
稅式支出評估

內政部

民國 110 年 5 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.....	8
參、實施期間之合理性.....	19
肆、稅式支出評估.....	20
伍、財源籌措方式.....	38
陸、稅式支出績效評估機制.....	38
柒、總結.....	39

表 目 錄

表 1 住宅法第 23 條條文內容及說明	6
表 2 稅式支出法規是否構成潛在有害租稅慣例檢核表	8
表 3 社會住宅興辦情形	11
表 4 包租代管房屋所有權人實際與預計實施成效	19
表 5 實際與預估包租代管社會住宅戶數	20
表 6 包租代管社會住宅每月實際租金收入	21
表 7 預估民國 110 年月租金 10,001 元以上者每月租金收入	22
表 8 民國 110 年預估租金 10,001 元以上戶數	23
表 9 民國 110 年新增戶數過去曾出租戶數	24
表 10 綜合所得稅有效稅率	25
表 11 最初收入損失法稅收損失	27
表 12 誘發效果稅收損失	29
表 13 誘發效果綜所稅稅收增加	32
表 14 誘發效果營所稅稅收增加	32
表 15 最終收入損失法淨稅增(損)	32
表 16 各縣市平均公告地價及平均申報地價	35
表 17 設算土地成本	36
表 18 政府直接興建淨支出	37

圖 目 錄

圖 1 民國 106-109 年包租代管累積戶數.....	2
圖 2 民國 106-109 年臺北市包租代管累積戶數.....	2
圖 3 民國 106-109 年新北市包租代管累積戶數.....	3
圖 4 民國 106-109 年桃園市包租代管累積戶數.....	3
圖 5 民國 106-109 年臺中市包租代管累積戶數.....	4
圖 6 民國 106-109 年臺南市包租代管累積戶數.....	4
圖 7 民國 106-109 年高雄市包租代管累積戶數.....	5

摘要

住宅法於民國 106 年 1 月 11 日修正公布，其中第 23 條係住宅所有權人參與社會住宅包租代管租稅優惠，實施以來每年參與戶數皆有大幅成長，然相對於原政策目標，仍存在極大落差。

為鼓勵住宅所有權人參與社會住宅包租代管，將其持有之房屋透過專業經營者代為管理或出租予專業經營者後轉租並代為管理之意願，減輕經營負擔並獲得穩定收益，同時活絡租賃住宅市場。經參酌出租住宅每月出租行情，研擬住宅法第 23 條修正草案，將每屋每月租金收入免稅額度，由 10,000 元提高至 15,000 元。

經本稅式支出評估分析，結果顯示住宅法第 23 條修正草案通過後，依最初收入損失法估計，合計稅收損失約 1,123 萬元；最終收入損失法估計，淨稅損約 1,384 萬元。若依等額支出法，不論政府直接興建社會住宅或直接補貼租金，皆較採行稅式支出不利。

本稅式支出評估認為，住宅法第 23 條修正草案通過後，提高租金收入免稅額度，整體而言雖呈淨稅損，但仍較政府直接支出有利，且基於落實居住正義，並協助青年及弱勢民眾提升居住品質，實現社會公平，本稅式支出法案應屬可行。

住宅法第 23 條修正草案相關稅賦稅式支出評估

壹、法案內容

(一)背景說明

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，我國於民國 105 年 12 月 23 日修正住宅法，並於 106 年 1 月 11 日公布施行。其中第 23 條係鼓勵民間參與社會住宅，綜合所得稅予以適當減免，以提升住宅所有權人參與社會住宅包租代管。

自該法案實施以來，如圖 1 所示，住宅所有權人參與社會住宅包租代管戶數由民國 106 年 19 戶，民國 107 年 3,014 戶，逐年增加至民國 109 年 13,165 戶，每年增加幅度雖可觀，然相對於原政策目標每年增加 10,000 戶，民國 109 年應達 40,000 戶而言，仍有極大改進空間。

若觀察六都實施情形(圖 2 至圖 7)，截至民國 109 年底，實際累積戶數占預計戶數分別為臺北市 24%、新北市 36%、桃園市 60%、臺中市 35%、臺南市 15%、高雄市 18%，除了桃園市成效略佳外，其餘縣市皆未達 50%，臺南市及高雄市尚不及 20%，顯示不論在哪一個縣市，社會住宅包租代管皆有改善必要。

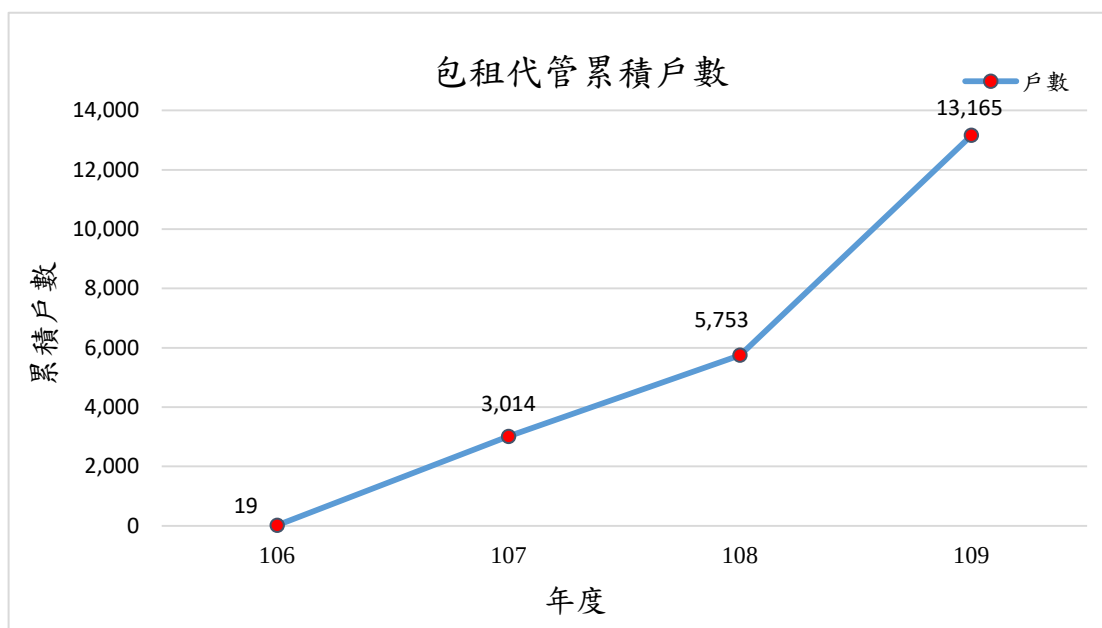


圖 1 民國 106-109 年包租代管累積戶數

資料來源：內政部營建署

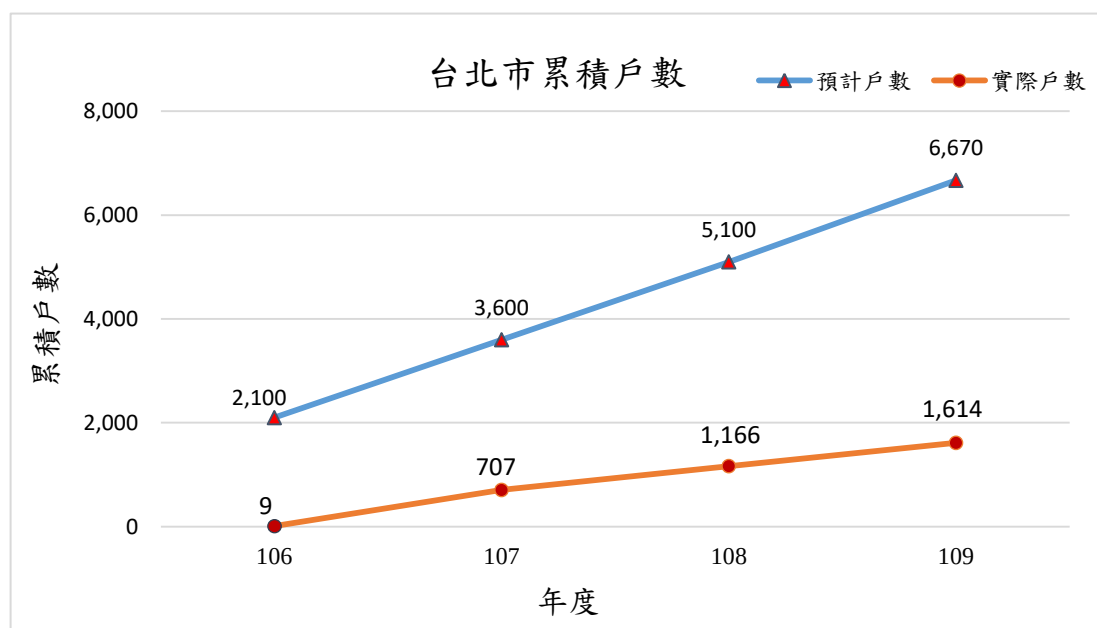
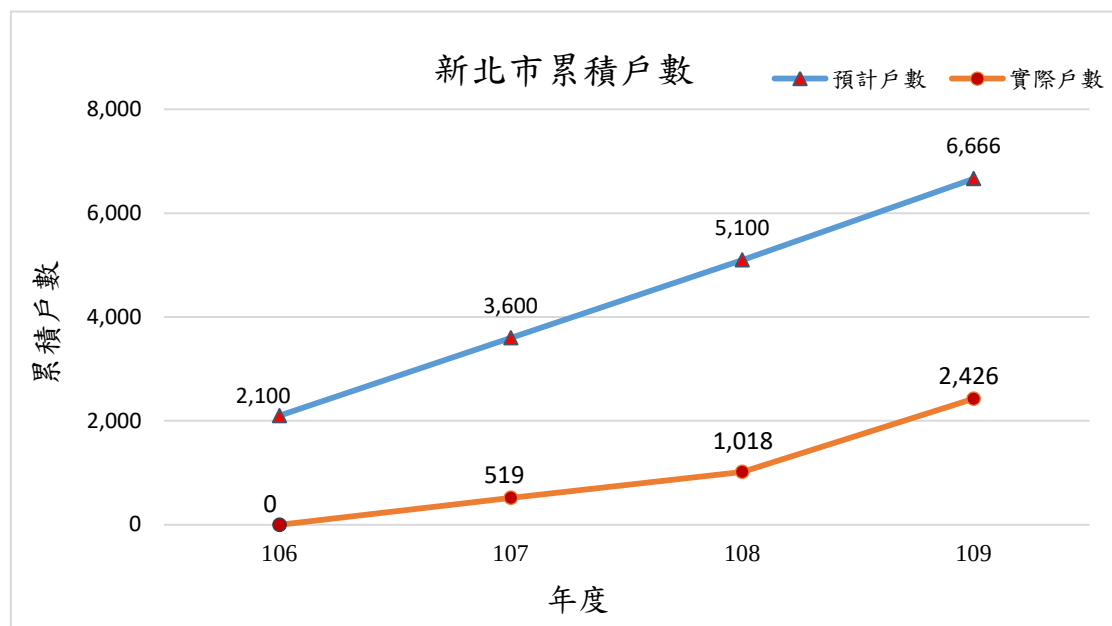


圖 2 民國 106-109 年臺北市包租代管累積戶數

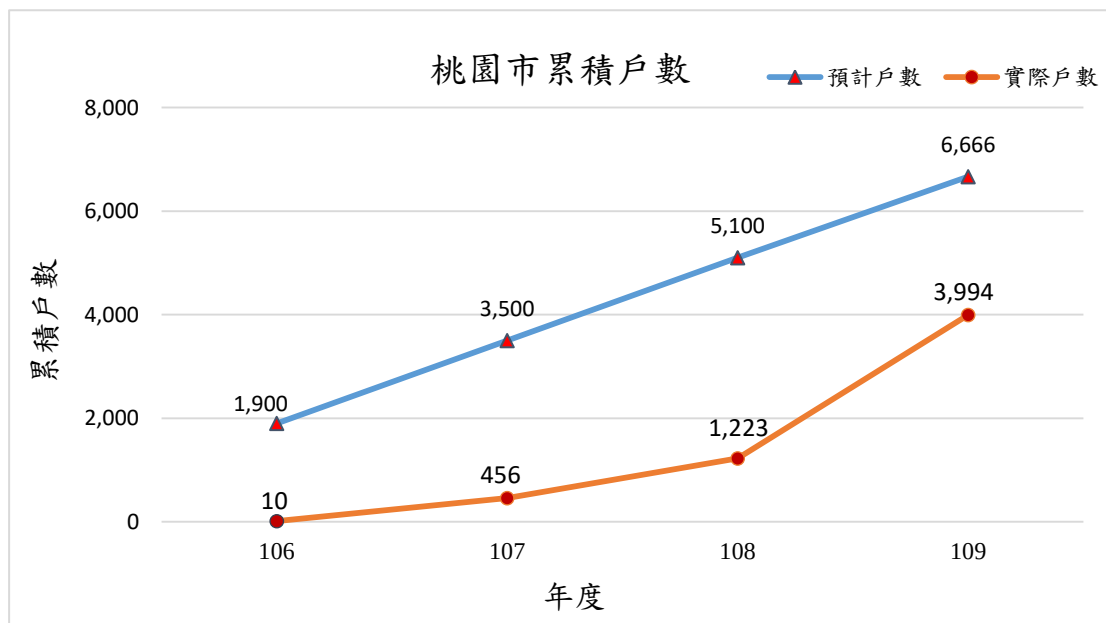
資料來源：內政部營建署



年度	106	107	108	109
新北市預計累積戶數	2,100	3,600	5,100	6,666
新北市實際累積戶數	0	519	1,018	2,426

圖 3 民國 106-109 年新北市包租代管累積戶數

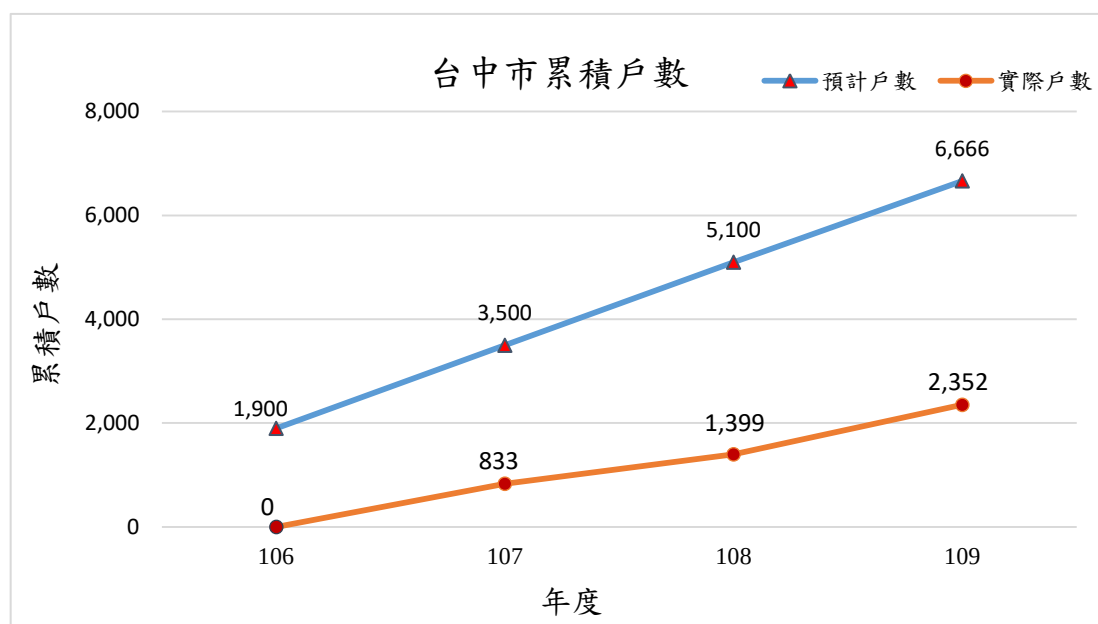
資料來源：內政部營建署



年度	106	107	108	109
桃園市預計累積戶數	1,900	3,500	5,100	6,666
桃園市實際累積戶數	10	456	1,223	3,994

圖 4 民國 106-109 年桃園市包租代管累積戶數

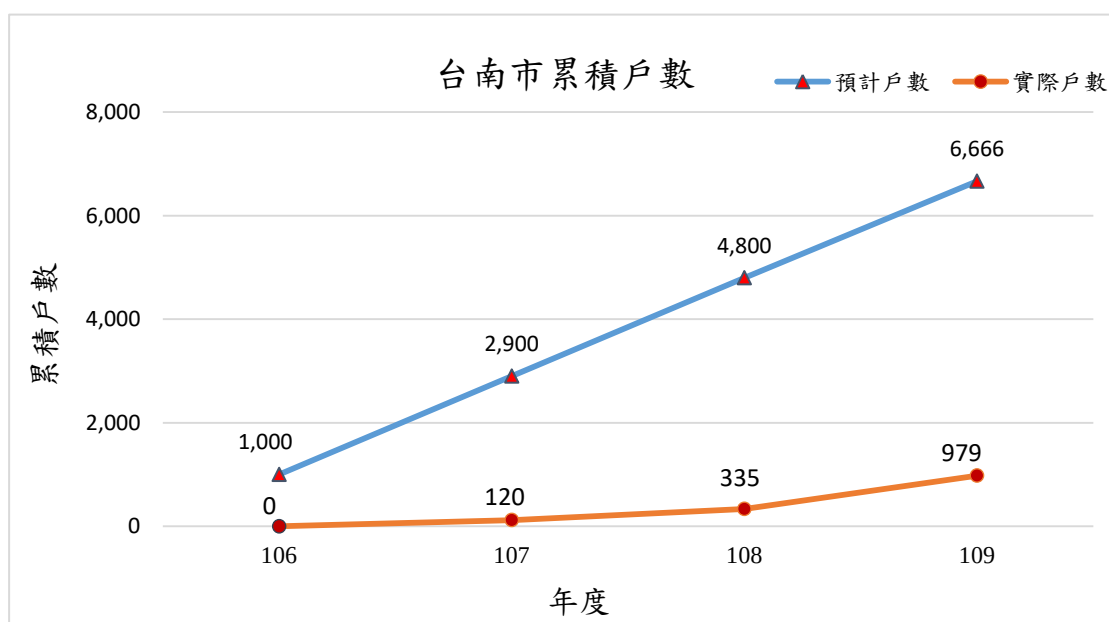
資料來源：內政部營建署



年度	106	107	108	109
臺中市預計累積戶數	1,900	3,500	5,100	6,666
臺中市實際累積戶數	0	833	1,399	2,352

圖 5 民國 106-109 年臺中市包租代管累積戶數

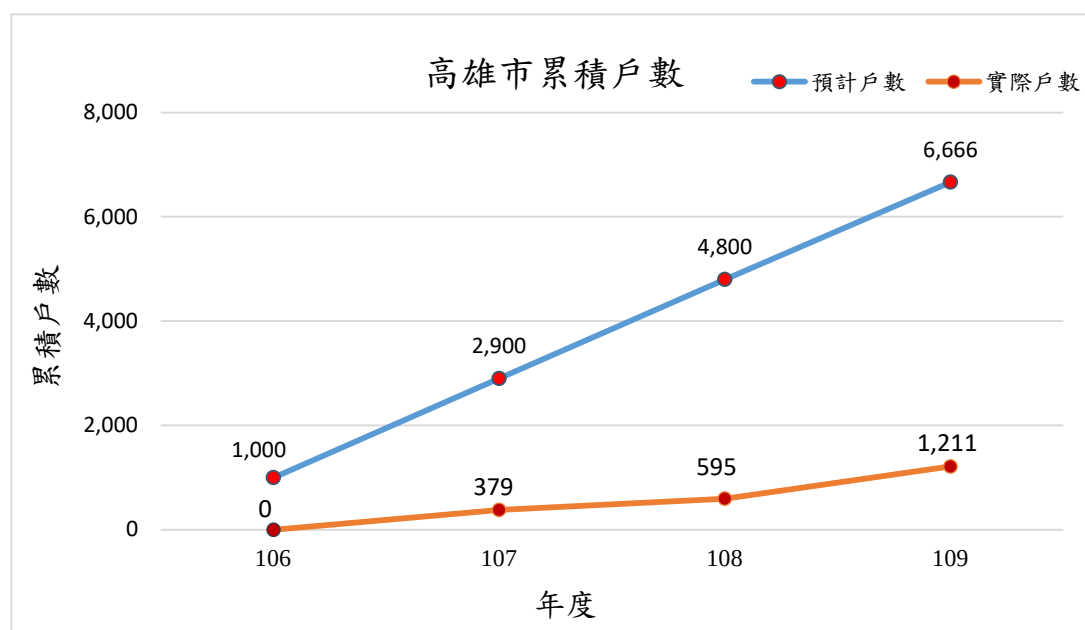
資料來源：內政部營建署



年度	106	107	108	109
臺南市預計累積戶數	1,000	2,900	4,800	6,666
臺南市實際累積戶數	0	120	335	979

圖 6 民國 106-109 年臺南市包租代管累積戶數

資料來源：內政部營建署



年度	106	107	108	109
高雄市預計累積戶數	1,000	2,900	4,800	6,666
高雄市實際累積戶數	0	379	595	1,211

圖 7 民國 106-109 年高雄市包租代管累積戶數

資料來源：內政部營建署

本署分析進度落後原因，主要係因國人租屋習慣、稅負誘因、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，現行條文規定每月 10,000 元租金綜合所得稅免稅額度，對於住宅所有權人之稅務誘因不足。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。

因此，為提高住宅所有權人將持有之房屋透過專業經營者代為管理或出租予專業經營者後轉租並代為管理之意願，減輕經營負擔

並獲得穩定收益，擬提出住宅法第 23 條修正草案。

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。」，以及行政院 109 年 2 月 4 日台財稅字第 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」，針對本法修正草案中屬於租稅優惠部分進行稅式支出評估。

(二)法規內容

與本評估方案有關之條文為住宅法第 23 條，茲列示修正條文對

照表，及其說明如后：

表 1 住宅法第 23 條條文內容及說明

修正條文	現行條文	說明
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。 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： 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	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。 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、社區長照服務或托育使用，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得	一、為鼓勵住宅所有權人參與社會住宅包租代管，提高其將持有之房屋透過專業經營者媒合及代為管理，或出租予主管機關、專業經營者後轉租及代為管理之意願，減輕經營負擔及獲得穩定收益，同時活絡租賃住宅市場，考量現行條文規定每屋每月租金收入不超過新臺幣一萬元，免納租金綜合所得稅，對於住宅所有權人之租稅優惠誘因不足，爰參考社會住宅包租代管政策推動期間，六直轄市之出租住宅每月平均租金行情，修正第二項

修正條文	現行條文	說明
收入免稅額度不得超過新臺幣一萬五千元。 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。 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。 住宅所有權人依第二項規定所簽訂之租賃契約資料，除作為同項租稅減免使用外，不得作為查核該住宅所有權人租賃所得之依據。	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。 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。	第一款但書規定每屋每月之租金收入免稅額度上限為新臺幣一萬五千元。 二、刪除第三項以一次為限之文字。為鼓勵住宅所有權人出租房屋，減輕其租稅負擔，俾活絡租賃住宅市場，爰刪除第三項租稅優惠延長年限以一次為限之規定。 三、為提高住宅所有權人參與意願，明確排除住宅所有權人依第二項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前，因有出租行為衍生租賃所得而被課稅之疑慮，避免住宅所有權人出租住宅成為稅務機關追查租金所得稅之依據，爰增訂第四項有關第二項租賃契約資料不得作為該住宅所有權人租賃所得查核依據之規定。

資料來源：內政部營建署

(三)具體目標

簡而言之，住宅法第 23 條修正草案係將租金收入免稅額度，由每月 10,000 元提高至 15,000 元，期望修法後，鼓勵住宅所有權人參與社會住宅包租代管，同時活絡租賃住宅市場，落實居住正義。

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

住宅法第 23 條修正草案，稅式支出性質為綜合所得稅，非屬營利事業所得稅優惠範疇，故應無構成潛在有害租稅慣例，請詳表 2 檢核表。

表 2 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23條	主管部會	內政部 營建署
				聯絡人	
提案委員	(非立法委員提案無需填寫)				
內容摘要	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。				
	住宅所有權人依第二項規定所簽訂之租賃契約資料，除作為同項租稅減免使用外，不得作為查核該住宅所有權人租賃所得之依據。				
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、叁項目】					
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」。

(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

社會住宅興辦方式可由政府興辦或獎勵民間興辦，其中政府興辦可採補助地方政府興辦或運用國宅用地興辦。如下表所示，截至民國 109 年 11 月 30 日止，既有社會住宅計 6,482 戶、新完工 10,689 戶、興建中 18,901 戶、已決標待開工 4,643 戶，合計 40,715 戶，該戶數相對於我國社會住宅的需求仍偏低，更遑論立即可使用戶數僅有 17,171 戶(6,482 戶+ 10,689 戶)。

表 3 社會住宅興辦情形

單位：戶

縣市別	截至民國 109 年 11 月 30 日達成數					規劃及招標 中	總計
	既有	新完工	興建中	已決標待開 工	小計		
臺北市	5,784	2,717	10,303	276	19,080	300	19,380
新北市	418	6,061	1,415	2,527	10,421	130	10,551
桃園市	-	855	3,759	1,210	5,824	135	5,959
臺中市	-	891	2,977	630	4,498	-	4,498
臺南市	-	-	-	-	-	-	0
高雄市	241	122	427	-	790	-	790
其他	39	43	20	-	102	-	102
合計	6,482	10,689	18,901	4,643	40,715	565	41,280

資料來源：內政部營建署

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

由前述政策工具分析，本署已戮力增加社會住宅供給，惟興建社會住宅需要經選址、規劃、溝通、建造等歷程，非一蹴可幾，有待時間累積。然社會對於該項住宅之需求迫切，若採行稅式支出方案，提高住宅所有權人參與包租代管免稅額度，增加住宅所有權人提供房屋出租誘因。就規劃修正草案中免稅額度由每月 10,000 元提高至 15,000 元，一方面符合現今市場行情，另一方面設有最高額度控管。相對於興辦社會住宅，不論就時效性與足夠性，採行稅式支出方案應是較佳的選擇。

3. 國際做法

社會住宅(social housing)別稱為「社會出租住宅」(social

rented housing)，指政府興建或民間擁有之合於標準的房屋，以低於市場租金或以免費出租給所得較低的家戶；或政府補助房租給所得較低的家戶向民間租屋居住；或政府補助所得較低的家戶購買自用住宅。社會住宅本質上，是將住宅去商品化(de-commodification)，對象以社會中經濟弱勢族群體，企圖達成提昇全民居住品質的目標(林萬億，2003)¹。

(1). 歐洲社會住宅

荷蘭社會住宅歷史已有百年，1901 年頒布住宅法(Housing Act)後，提供比市價低廉的社會住宅，大約為市場行情的四成，讓民眾承租，造就荷蘭成為全歐洲社會住宅比例最高的國家。

荷蘭保障居住權的方式主要係由政府提供租屋者租金補貼，補貼的金額依據家庭收入、租金和成員組成而有不同。此外，租金水準由政府決定，租金上限不隨市場租金或租戶收入波動，政府可以透過調整租金增加較高收入族群搬離社會住宅的誘因，避免社會住宅提供太多予高收入族群(陳思穎，2017)²。

英國社會住宅目前是透過新建房屋，增加供給，提供民眾可負擔的住宅以遏止投資客哄抬或炒作價格，並提出民眾負擔得起的租金，將地主建造後的住宅導入出租市場，提供民眾更多選擇(謝雅婷，2018)³，另外亦提出租金補貼方案。

2. 美國住宅政策

美國解決民眾住宅的問題，主要透過提供住宅抵押貸款及興建公共住宅，並提供民眾住宅補貼，補貼包含重建或修建住宅，須在完工後提供給低收入的家戶，以及租賃型協助

¹ 林萬億，2003，論我國的社會住宅政策與社會照顧的結合，國家政策季刊，2 卷 4 期：53-82。

² 陳思穎，2017，荷蘭社會住宅經驗，新社會政策，51 期：56-58。

³ 謝雅婷，2018，臺灣社會住宅政策之反思-以外國經驗為借鏡，中國文化大學都市計劃與開發管理學系碩士論文。

(tenant-based assistance)的租金補貼，只要房屋品質與住戶所承租的租金能符合標準，且房東有意願加入，住戶都可自由的選擇承租之地點與房屋之類型。

1980 年代因政府預算緊縮政策，將補貼對象設定在低收入家戶，且重新調整租賃補貼制度使其能更符合市場機制，並透過非營利機構與社區發展協會作為對於住宅補貼的推動力。因此，住宅補貼政策的改變不再一味提供公共住宅，而是透過州、地方政府及私人機構對於住宅計畫的參與，將政策的重點放在直接或間接，補助民間地主及開發商重整低收入住宅及興建新住宅，來降低開發之成本，達到住宅補貼的政策目標(陳慧君，2011)⁴。

由於如此，美國於 1986 年提出史上最大規模住宅供給計畫-低所得住宅稅務抵減(Low Income Housing Tax Credit, LIHTC)，總共創造了 260 萬間住宅供給量，其主要是藉由提供開發商一元對一元的稅務投資抵減，且最高可達十年，以減輕投資者募集資金的難度(Gibb et al. 2013)⁵，但限制至少 40%量體提供給所得在地區中位數 60%以下民眾，至少 20%量體提供給所得在地區中位數 50%以下民眾，租金最高限制在地區所得中位數 50%或 60%之 30%。

根據美國內地稅務局(Internal Revenue Service)的統計，LIHTC 計畫在 2015 年稅式支出達 76 億美元，隨後逐年增加，2019 年稅式支出達 96 億美元，雖然如此，該項計畫被認為是具有生產力、效率性，且具備財務可行性。

近年來，對於低收入家戶住宅問題，聯邦政府已逐漸從定

⁴ 陳慧君，2011，政府住宅供給與價格補貼之政策分析－兼論社會住宅政策，土地問題研究季刊，10 卷 2 期：105-123。

⁵ Gibb, K., Maclennan, D. and Stephens, M. 2013. Innovative financing of affordable housing: international and UK perspectives, Joseph Rowntree Foundation, York.

點協助(place-based assistance)轉向以家戶或個人之協助為導向(assistance target toward individuals or families)，強調家戶領取住宅補貼於私有住宅的市場中，具有選擇住宅的自由度及彈性，期待能夠實現混合所得階層共住，且打破社會問題種族隔離。

3.新加坡住宅政策

根據新加坡政府統計，新加坡人住在政府提供的組屋當中高達 86%，其中有近九成擁有自有住宅(楊海寧，2010)⁶，這是因為自 1960 年以來，新加坡政府成立了建屋發展局，提供大量平價組屋，並給予民眾 99 年的租約，讓「住者有其屋」的理想能實現。新加坡的組屋分為新建及二手組屋兩種，購買組屋的自備款，可由員工及雇主提撥至薪資的公積金按月扣除，以降低購屋之財務壓力。由於住宅補貼政策相當優惠，新加坡政府為了避免人民用補貼政策來當作套利工具，附帶條件要住滿三年才得出租或轉售，新建組屋因為有政府價格補貼，並可以向建屋發展局申辦為期三十年之低利貸款且額度高達九成；二手組屋則須自行向銀行申貸，額度最高八成，故只限擁有永久居留權身份就可以購買，無月薪收入與買賣次數限制。

面對高齡化與少子化的衝擊，新加坡提出鄰近居住計畫，若是已婚子女與父母同住之家庭可獲得額外補助(Tay, 2015)⁷，此外，新加坡將住宅補貼制度、組屋翻新與提升行政效率等政策，轉列為協助整體經濟發展、移民政策、社會福利、生育制度等問題之改善配套措施(謝雅婷，2018)。

4.小結

由前述各國的住宅政策，不脫政府廣為興建社會住宅，以

⁶ 楊海寧，2010，透析新加坡中央公積金制度下的住房保障，經濟師，8：106-116。

⁷ Tay, K. 2015.8.23. New housing grant, enhanced baby bonus for all Singaporean families: PM Lee, The Business Times.

低價或是以只租不售方式提高供給，或者提高對於符合資格者的補貼，亦或給予住宅所有權人部分誘因，引導住宅所有權人將其房屋釋出供民眾承租。我國現行政策與各國這些做法不相悖離，而住宅法第 23 條修正草案亦是其中一種。

(三) 成本效益分析

1. 稅收面

住宅法第 23 條修正草案，經以最初收入損失法、最終收入損失法、等額支出法分析，實施期間淨稅損合計約 1,384 萬元，相較於政府直接興建或直接租金補貼，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

對不同繳稅能力的納稅義務人，因適用所得稅率不同，其免稅利益將依其適用稅率而有差異，也就是說，同樣租金金額，適用所得稅率高者其節稅利益較高，故未符垂直公平。

對繳稅能力相同的納稅義務人，倘依住宅法第 23 條加入包租代管社會住宅，與未依該法而出租他人，前者享有租稅減免、後者沒有，其利益有別，亦未符水平公平。

(2) 效率性

社會住宅是各國為解決民眾居住權問題所經常採行的作法，其方式可為政府興建、民間興建、或民間住宅加入包租代管，目前政府已有相關興建社會住宅計畫，並業已將民間興建社會住宅納入促進民間參與公共建設法，惟興建速度緩慢，需要時間累積，相對而言鼓勵民間住宅加入包租代管方案，就效率性而言應較為立即可行。此並非表示政府或民間興建社會住

宅不可行，而係相輔相成，皆在提供合理有品質的居住環境。

(3)經濟或社會發展

隨著經濟發展，人口逐漸往都市集中，房價或房租逐年提升，因居住而支付高額代價已影響生活品質，尤其青年及弱勢族群受影響程度大。世界各國為解決民眾居住問題，希望「住者適其屋」，紛紛推出社會住宅政策。以此次住宅法第 23 條修正草案而言，一方面以優惠租金提供民眾承租，另一方面以租稅優惠鼓勵住宅所有權人釋出房屋，由包租代管業者管理，提高租屋品質，具體效益為落實居住正義。

(4)行政及遵從成本

住宅法第 23 條修正草案，係將每屋每月租金收入免稅額度提高，就稽徵機關而言，提高免稅額度並非新增業務，對稽徵成本影響不大；就主管機關而言，協助包租代管業者、推行社會住宅政策一直是持續進行事項，行政成本與之前差異應不高；就納稅義務人而言，若本已有出租住宅，本次修正僅是免稅金額提高，遵從成本變動應屬低，若為原未曾出租者，將在原租稅申報中增加租金所得，遵從成本略微增加但亦不高。

(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

量化分析方面，住宅法第 23 條修正草案，其成本將造成政府稅收損失，以及未符垂直及水平公平，但基於社會公平角度，協助民眾解決居住問題，重要性應高於垂直及水平公平。質化分析請詳「(三) 成本效益分析 2.非稅收面」。

2.環境分析

依審計部民國 102 年度中央政府總決算審核報告中指出，我國經濟或社會弱勢家庭沒有自有住宅者，合計有 394,715 戶，其中有社會住宅需求者為 328,164 戶，復依內政部民國 103 年 8 月社會住宅中長期推動方案計第一期實施計畫，統計只租不售社會住宅約有 6,813 戶，約占全國 50%分位點以下無自有住宅家戶 85 萬戶之 0.8%。另一方面，我國有效低度使用住宅數約 64 萬餘戶，占全國住宅存量 7.8%，因此如何有效運用該低度使用住宅，將其提供需要者使用，將可減輕政府提供居住協助之負擔。

本署為落實 8 年 20 萬戶社會住宅政策，其中興建 12 萬戶、包租代管 8 萬戶及依據住宅法保障國民居住權益，落實居住正義，於民國 106 年度推動「106 年度社會住宅包租代管試辦計畫」，計畫目標戶數預計辦理 10,000 戶，執行 3 年，以六都先行試辦，委託 17 家民間租屋服務業者，協助辦理租屋媒合、包租或代管，期藉由引進民間業者租賃媒合及住宅專業管理，使租屋市場租賃雙方能獲得更好的服務及保障。行政院再於民國 108 年 2 月核定社會住宅包租代管第 2 期計畫，擴大由全臺地方政府辦理，以媒合 15,000 戶為目標，自民國 108 年起推動，視地方政府開辦日期，於開辦後 1 年內完成媒合，後續執行管理 3 年。

惟據審計部民國 108 年度中央政府總決算審核報告，六都執行結果，臺北市、新北市、臺南市、高雄市等 4 直轄市均未及 5 成，臺南市甚至未及 3 成，媒合率欠佳。有鑑於此，本署將配合網路媒體平臺、電視及戶外媒體、海報摺頁等行銷方式及加強政策宣導，擴大社會住宅包租代管媒合成效；建置社會住宅包租代管管理系統，提供各級政府、業者執行業務之審核

參考，以加速計畫經費執行成效；針對第 2 期計畫未辦理公告招標及未開辦之市縣，已按季召開社會住宅包租代管進度管考及執行情形檢討會議，督促地方政府儘速辦理計畫開辦作業；督促各縣市完成減免地價稅及房屋稅自治條例法定作業程序。

由前述分析可知，社會住宅需求仍殷，但包租代管社會住宅執行成效仍不足，本署雖已進行多項改善計畫，包含宣傳、廣告、系統建置，然重要者仍在於增加社會住宅供給量，給予住宅所有權人釋出房屋出租的誘因。因此，提出住宅法第 23 條修正草案，加速政策目標達成。

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

住宅法第 23 條修正草案僅係將租金收入免稅額度提高，經檢視現有稅式支出政策，並無其他法規與之重複。

此外，政府倡導居住正義，經由社會住宅優惠租稅，提供青年及弱勢族群良善的居住環境，提升我國的社會福利制度，照顧中低所得者，有助於達成此目標。

4.採行本稅式支出預期達成之具體貢獻

對國家而言，提供國民友善的居住環境，政府責無旁貸，採行本稅式支出有助於協助政府施政目標達成；對民眾而言，使其有能力承租品質良好的住宅，並減輕租屋費用負擔，提升生活品質，本稅式支出有助於解決民眾居住難題；對社會而言，係社會公平的展現。

5.本稅式支出倘屬延續性措施，應分析前期政策實際成效

關於績效評估指標衡量前期稅式支出實施成效是否達成政策目標，請詳「壹、法案內容 (一)背景說明」。

按照本署於民國 109 年 4 月所出具之「住宅法第 15 條、

第 16 條、第 22 條、第 23 條實施成效報告」，最終損失法下實際與預計稅收影響數如下表所示。表中顯示民國 106-108 年預估淨稅損介於 4,873 萬元至 1.4 億元之間，然實際淨稅損最高僅有 1,843 萬元，如背景說明中所述，主要差異原因係包租代管社會住宅出租戶數偏低所致，此亦是本次擬住宅法第 23 條修正草案之主要原因。

表 4 包租代管房屋所有權人實際與預計實施成效

單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度
實際數			
實際稅收損失	(102,740)	(14,217,258)	(21,578,449)
實際稅收增加	19,785	2,167,477	3,144,528
實際淨稅損	(82,955)	(12,049,781)	(18,433,921)
預估數			
預估稅收損失	(55,188,951)	(106,603,041)	(158,017,132)
預估稅收增加	6,454,848	12,468,192	18,481,536
預估淨稅損	(48,734,103)	(94,134,849)	(139,535,596)

資料來源：住宅法第 15 條、第 16 條、第 22 條、第 23 條實施成效報告與住宅法修正草案稅式支出評估方案

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。本次住宅法第 23 條修正草案，僅調整免稅額度，未修正實施年限，而原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」，由此觀之，該條文實施期間與其他稅式支出相當。

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

依住宅法第 23 條修正草案規定，住宅所有權人出租住宅期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入由現行條文 10,000 元免納綜合所得稅，提高至 15,000 元，以及住宅所有權人所簽訂之租賃契約資料，不得作為查核該住宅所有權人租賃所得之依據。本稅式支出評估稅收損失範圍為綜合所得稅，又因住宅法第 23 條於民國 106 年 1 月 11 日修正公布，實施年限五年，至民國 110 年止，而本次修正僅調整免稅額度，故截至本稅式支出評估出具日(民國 109 年底)，評估期間為民國 110 年計一年。

2. 基本資料

(1). 實際包租代管社會住宅戶數

截至民國 109 年 12 月 8 日止，辦理包租代管社會住宅戶數合計 13,165 戶，各縣市戶數分配情形請詳下表。

表 5 實際與預估包租代管社會住宅戶數

單位：戶

縣市	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市	宜蘭縣
實際出租戶數	2,426	1,614	3,994	2,352	979	1,211	6
占比	18.43%	12.26%	30.34%	17.87%	7.44%	9.20%	0.05%
縣市	新竹縣	苗栗縣	屏東縣	基隆市	新竹市	嘉義市	合計
實際出租戶數	54	45	68	191	146	79	13,165
占比	0.41%	0.34%	0.52%	1.45%	1.11%	0.58%	100.00%

資料來源：內政部營建署

(2). 預估包租代管社會住宅戶數

依本署預估，住宅法第 23 條修正草案通過後，包租代管社

會住宅戶數民國 110 年新增 10,000 戶⁸，各縣市戶數分配情形請詳「(5)預估民國 110 年各縣市每月租金收入逾 10,000 元戶數」。

(3).每月實際租金收入

以包租代管社會住宅開辦(民國 106 年)後至民國 109 年 12 月 8 日止，各縣市每戶實際租金取平均數計算，此外，再區分每月實際租金 10,001 元以上戶數，與每月實際租金 10,000 元以下戶數，分別計算每月平均租金，請詳下表。

表 6 包租代管社會住宅每月實際租金收入

單位：戶或元

縣市	實際出租戶數	每月平均租金	租金 10,001 元以上戶數	平均租金	租金 10,000 元以下戶數	平均租金
新北市	2,426	14,230	2,058	15,207	368	8,762
臺北市	1,614	15,747	1,414	16,675	200	9,168
桃園市	3,994	11,957	2,845	13,349	1,149	8,510
臺中市	2,352	12,589	1,514	15,709	838	6,952
臺南市	979	11,427	591	14,375	388	6,935
高雄市	1,211	9,859	503	12,877	708	7,714
宜蘭縣	6	9,867	3	12,600	3	7,133
新竹縣	54	13,176	44	14,148	10	8,900
苗栗縣	45	7,004	0	0	45	7,004
屏東縣	68	8,794	17	11,853	51	7,775
基隆市	191	9,741	68	12,168	123	8,399
新竹市	146	12,780	104	14,606	42	8,260
嘉義市	79	7,947	11	12,736	68	7,172
合計	13,165	12,645	9,172		3,993	

資料來源：內政部營建署

⁸ 依行政院 108 年 2 月 1 日院臺建字第 1070046446 號函核定之社會住宅包租代管第 2 期計畫，預定民國 106-113 年社會住宅包租代管每年新增一萬戶(p.6)，本稅式支出評估以之作為民國 110 年新增戶數基礎。

(4). 預估民國 110 年月租金 10,001 元以上者每月租金收入

因住宅法第 23 條修正草案僅影響民國 110 年月租金 10,001 元以上之住宅所有權人，故以前述表 6 中租金 10,001 元以上平均租金作為 109 年每月租金水準，並以民國 106-108 年⁹消費者物價指數年增率平均 0.72%做為每年租金水準調整依據¹⁰，推算民國 110 年月租金 10,001 元以上者，每年月租金水準如下表所示，其中苗栗縣基準租金為零係因為該縣未有月租金 10,001 元以上社會住宅。此預估租金水準係作為計算本稅式支出民國 110 年租金收入免稅之稅收損失依據。

表 7 預估民國 110 年月租金 10,001 元以上者每月租金收入

單位：元

縣市	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市	宜蘭縣
109 年 基準租金	15,207	16,675	13,349	15,709	14,375	12,877	12,600
110 年 預估租金	15,316	16,795	13,445	15,822	14,479	12,970	12,691
縣市	新竹縣	苗栗縣	屏東縣	基隆市	新竹市	嘉義市	
109 年 基準租金	14,148	0	11,853	12,168	14,606	12,736	
110 年 預估租金	14,250	0	11,938	12,256	14,711	12,828	

資料來源：本稅式支出評估計算

⁹ 民國 109 年消費者物價指數年增率為-0.23%，主要係因受新冠疫情影響，考量此種情況並非常態，且不具代表性，故未納入平均物價指數年增率計算。

¹⁰ 圖 1 列示民國 106-109 年包租代管累積出租戶數，若以之各年度實際租金推算租金水準調整，因各年度戶數及租金金額差異大，未達穩定狀況，故本報告仍以消費者物價指數年增率計算。

(5). 預估民國 110 年各縣市每月租金收入逾 10,000 元戶數

本次修正將每月租金免稅門檻由 10,000 元提高至 15,000 元，對每月租金逾 10,000 元房東具有誘因。因此本稅式支出評估假定新增之 10,000 戶皆為月租金 10,001 元以上者，並依表 6 中民國 109 年實際租金 10,001 元以上戶數比例，推算民國 110 年各縣市分配戶數，請詳下表。

表 8 民國 110 年預估租金 10,001 元以上戶數

單位：戶

縣市	109 年租金 10,001 元以上戶數	占比	110 年新增 10,000 戶分配
新北市	2,058	22.44%	2,244
臺北市	1,414	15.42%	1,542
桃園市	2,845	31.02%	3,102
臺中市	1,514	16.51%	1,651
臺南市	591	6.44%	644
高雄市	503	5.48%	548
宜蘭縣	3	0.03%	3
新竹縣	44	0.48%	48
苗栗縣	0	0.00%	0
屏東縣	17	0.19%	19
基隆市	68	0.74%	74
新竹市	104	1.13%	113
嘉義市	11	0.12%	12
合計	9,172	100.00%	10,000

資料來源：本稅式支出評估計算

(6). 民國 110 年新增戶數過去未曾出租者

民國 110 年新增 10,000 戶以過去未曾出租率計算過去未曾出租的戶數，過去未曾出租應指過去未曾出租而可供出租之情形，本稅式支出評估依行政院主計總處 108 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。各縣市推算結果如下表。

■ 表 9 民國 110 年新增戶數過去曾出租戶數

單位：戶

縣市	110 年新增 10,000 戶分配(A)	過去未曾出租率(B)	過去未曾出租戶數(C=A*B)
新北市	2,244	1.48%	33
臺北市	1,542	3.04%	47
桃園市	3,102	1.72%	53
臺中市	1,651	3.24%	53
臺南市	644	2.38%	15
高雄市	548	2.83%	16
宜蘭縣	3	2.65%	0
新竹縣	48	1.12%	1
苗栗縣	0	1.74%	0
屏東縣	19	5.63%	1
基隆市	74	3.90%	3
新竹市	113	1.98%	2
嘉義市	12	2.92%	0
合計	10,000		224

資料來源：108 年家庭收支調查報告、本稅式支出評估計算

(7). 稅率

a. 營利事業所得稅：以 20% 計算。

b. 綜合所得稅有效稅率：依財政部財政資訊中心民國 105-107 年綜合所得稅申報核定/初步核定資料附表 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。

■表 10 綜合所得稅有效稅率

單位：％

縣市	105 年有效稅率	106 年有效稅率	107 年有效稅率	平均有效稅率
新北市	5.76%	5.62%	4.77%	5.38%
臺北市	9.42%	9.23%	7.59%	8.75%
桃園市	5.47%	5.29%	4.63%	5.13%
臺中市	5.77%	5.62%	4.65%	5.35%
臺南市	5.22%	5.27%	4.31%	4.93%
高雄市	5.94%	5.95%	4.82%	5.57%
宜蘭縣	4.06%	3.92%	3.46%	3.81%
新竹縣	4.96%	4.94%	4.47%	4.79%
苗栗縣	3.64%	3.63%	3.18%	3.49%
屏東縣	4.13%	3.72%	3.31%	3.72%
基隆市	4.08%	3.97%	3.68%	3.91%
新竹市	6.27%	6.05%	5.17%	5.83%
嘉義市	4.72%	4.55%	3.92%	4.40%

資料來源：綜合所得稅申報核定/初步核定資料、本稅式支出評估計算

(二) 稅收影響數之評估

依財政部 109 年 2 月 4 日台財稅字第 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)。本稅式支出評估分析如下：

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，本稅式支出評估在現況下，已實際出租之包租代管社會住宅所有權人，若住宅法第 23 條修正草案通過後，政府所減少的綜合所得稅金額。

依住宅法第 23 條修正草案規定，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：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一萬五千元。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。

修正草案與舊法差異在於將免稅額度由每月 10,000 元提高至 15,000 元，受惠者為每月租金收入逾 10,000 元之房東，包租

代管租金收入之綜所稅稅收損失為(計算結果請詳表 11)：

$$\text{各縣市戶數} \times (\text{未來平均每月租金收入} - 10,000) \times 12 \text{ 個月} \times (1 - 60\%) \\ \times \text{各縣市綜所稅有效稅率}$$

變數說明如下：

各縣市戶數：以包租代管現有實際每月租金 10,001 元以上
戶數計算，合計 9,172 戶，請詳表 6。

未來平均每月租金收入：以各縣市包租代管社會住宅預估民
國 110 年月租金 10,001 元以上者每月租金收入計算，請
詳表 7，惟平均租金逾 15,000 元者，以 15,000 元計算。

各縣市綜所稅有效稅率：請詳表 10。

公式中「1-60%」係因原必要損耗及費用率為 60%，修正
草案改為免稅之故。

最初收入損失法綜合所得稅稅收損失如表 11 所示。民國
110 年稅收損失約 1,123 萬元，其中苗栗縣則因平均租金未達
10,000 元，住宅所有權人不受新制影響。

表 11 最初收入損失法稅收損失

單位：元

縣市 年度	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市	宜蘭縣
110 年稅 收損失	2,657,290	2,969,400	2,413,404	1,943,976	626,407	399,412	1,476
縣市 年度	新竹縣	苗栗縣	屏東縣	基隆市	新竹市	嘉義市	合計
110 年稅 收損失	42,995	0	5,883	28,792	137,106	6,570	11,232,711

資料來源：本稅式支出評估計算

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

住宅法第 23 條修正草案係將租金收入免稅額度提高，與之性質較相近者為社會住宅適用促進民間參與公共建設法中的租稅優惠，但兩者並非重複，而是相輔相成。住宅法第 23 條修正草案係提供包租代管住宅所有權人租稅優惠，而促進民間參與公共建設法係鼓勵民間機構投資興建並營運之社會住宅，而給予租稅優惠，兩者皆為增加社會住宅供給，但方式有別。

(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、營業稅)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

本稅式支出僅係將租金收入免稅額度提高，造成租金所得綜合所得稅減少，但不影響政府其他方案支出。

(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第 23 條修正草案通過後，對於經濟行為的誘發效果，如「(一)評估範圍及基本資料 2.基本資料 (2).預估包租代管社會住宅戶數」所述，本署預估住宅法第 23 條修正通過後，誘發效果為包租代管社會住宅戶數民國

110 年新增 10,000 戶。

a. 誘發效果稅收損失公式

因誘發民國 110 年新增 10,000 戶，所減少之綜所稅計算如下(結果請見表 12)：

$$\text{各縣市戶數} \times (\text{未來平均每月租金收入} - 10,000) \times 12 \text{ 個月} \times (1 - 60\%) \times \text{各縣市綜所稅有效稅率}$$

變數說明如下：

各縣市戶數：以包租代管現有實際每月租金 10,001 元以上戶數比例，推估新增 10,000 戶中屬於每月租金 10,001 元以上戶數，請詳表 8。

未來平均每月租金收入：以各縣市包租代管社會住宅預估民國 110 年月租金 10,001 元以上者每月租金收入計算，請詳表 7，惟平均租金逾 15,000 元者，以 15,000 元計算。

各縣市綜所稅有效稅率：請詳表 10。

b. 誘發效果稅收損失計算結果

如表 12，誘發效果所減少之綜所稅合計約 1,225 萬元。

表 12 誘發效果稅收損失

單位：元

縣市 年度	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市	宜蘭縣
110 年稅收損失	2,897,453	3,238,200	2,631,417	2,119,884	682,582	435,144	1,476
縣市 年度	新竹縣	苗栗縣	屏東縣	基隆市	新竹市	嘉義市	合計
110 年稅收損失	46,904	0	6,575	31,332	148,971	7,167	12,247,106

資料來源：本稅式支出評估計算

c.誘發效果稅收增加公式

(a)綜所稅

因誘發民國 110 年新增 10,000 戶，這些戶數中屬於過去未曾出租且每月租金在 15,001 元以上者，因已逾免稅額度，將增加政府綜所稅稅收，計算如下(結果請見表 13)：

$$\frac{\text{各縣市過去未曾出租戶數} \times (\text{未來平均每月租金收入} - 15,000)}{\times 12 \text{ 個月} \times (1 - 60\%) \times \text{各縣市綜所稅有效稅率}}$$

變數說明如下：

各縣市過去未曾出租戶數：以各縣市每年新增戶數中，計算過去未曾出租，請詳表 9，各縣市合計 224 戶。

未來平均每月租金收入：以各縣市包租代管社會住宅民國 110 年月租金 10,001 元以上者每月租金收入計算，請詳表 7，惟平均租金低於 15,000 元者不列入計算。

其餘變數定義如前所述。

公式中「1-60%」係每月租金逾 15,000 元者，其必要損耗及費用率為 60%，租金收入為 40%。

(b)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(結果請見表 14)：

$$\frac{\text{各縣市戶數} \times \text{每月租屋服務費用} \times 12 \text{ 個月} \times \text{稅前淨利率} \times \text{營所稅稅率}}$$

變數說明如下：

各縣市戶數：以包租代管現有實際每月租金 10,001 元以上戶數比例，推估新增 10,000 戶中屬於每月租金 10,001 元

以上戶數，請詳表 8。

每月租屋服務費用：租屋服務費用參照民國 109 年 4 月「住宅法」第 15 條、第 16 條、第 22 條、第 23 條實施成效稅式支出評估，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，各縣市包租代管社會住宅每月預估租金收入請詳表 7。

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%。

營所稅稅率：以 20%計算。

d.誘發效果稅收增加計算結果

如表 13 所示，誘發效果綜所稅稅收增加合計約 5 萬元，多數縣市為零主要係因該縣市每月平均租金未達 15,000 元，位於免稅額度內所致。另如表 14 所示，誘發效果營所稅稅收增加合計約 959 萬元。

e.最終收入損失法淨稅增損

經加總最初收入損失稅損 1,123 萬元、誘發效果稅損 1,225 萬元、綜所稅稅增 5 萬元、營所稅稅增 959 萬元，最終收入損失法下呈淨稅損合計約 1,384 萬元(詳表 15)。

表 13 誘發效果綜所稅稅收增加

單位：元

縣市 年度	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市	宜蘭縣
110	2,693	35,433	0	11,188	0	0	0
縣市 年度	新竹縣	苗栗縣	屏東縣	基隆市	新竹市	嘉義市	合計
110	0	0	0	0	0	0	49,314

資料來源：本稅式支出評估計算

表 14 誘發效果營所稅稅收增加

單位：元

縣市 年度	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市	宜蘭縣
110	2,223,819	1,675,697	2,698,570	1,690,206	603,331	459,888	2,463
縣市 年度	新竹縣	苗栗縣	屏東縣	基隆市	新竹市	嘉義市	合計
110	44,258	0	14,676	58,683	107,560	9,960	9,589,111

資料來源：本稅式支出評估計算

表 15 最終收入損失法淨稅增(損)

單位：元

縣市 年度	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市	宜蘭縣
110	(3,328,231)	(4,496,470)	(2,346,251)	(2,362,466)	(705,659)	(374,669)	(489)
縣市 年度	新竹縣	苗栗縣	屏東縣	基隆市	新竹市	嘉義市	合計
110	(45,641)	0	2,219	(1,441)	(178,517)	(3,777)	(13,841,391)

資料來源：本稅式支出評估計算

3. 等額支出法

此法主要在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。本稅式支出評估認為，若住宅法第 23 條修正草案未提供包租代管社會住宅稅賦優惠，對民間房東而言，參與誘因不足，需要政府直接興建或是直接補貼租金。

(1). 政府興建

在包租代管方案誘因不足下，包租代管戶數需要政府直接興建，政府所需金額有興建成本之折舊費用、重置費用、維護管理費用，收入則為租金收入，茲分述如下：

a. 折舊費用

若以六都平均每戶樓地板面積 105.53 平方公尺，社會住宅以 50%計算，即 65.265 平方公尺，興建成本以內政部營建署規劃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，包租代管之社會住宅 10,000 戶轉以政府興建方式辦理，並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)，則民國 110 年新增 10,000 戶當年折舊費用約 3.29 億元，計算如下：

$$\frac{10,000 \text{ 戶} \times 65.265 \text{ 平方公尺} \times \text{興建成本 } 25,700 \text{ 元}}{51 \text{ 年}} = \underline{328,884,412}$$

b. 重置費用

社會住宅重置費用包含建物修繕、機電汰換費用及社

會住宅設施更新汰換。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%)，每平方公尺興建成本為 25,700 元。民國 110 年新增 10,000 戶當年重置費用約 0.5 億元，計算如下：

$$\underline{10,000 \text{ 戶} \times 65.265 \text{ 平方公尺} \times \text{興建成本 } 25,700 \text{ 元} \times 0.3\% = 50,319,315}$$

c. 維護管理費用

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，本稅式支出評估亦沿用以每坪每月 50 元計算(即每平方公尺每月 15.15 元)。民國 110 年新增 10,000 戶當年維護管理費用約 1.19 億元，計算如下：

$$\underline{10,000 \text{ 戶} \times 65.265 \text{ 平方公尺} \times \text{每月 } 15.15 \text{ 元} \times 12 \text{ 個月} = 118,651,770}$$

d. 土地成本

本稅式支出評估以每平方公尺土地租金設算之。土地面積方面，以新北市中和秀峰段，三重大同南段、三重大安段等三處社會住宅平均計算，土地面積占樓地板面積之比率為 0.141737，而每戶社會住宅樓地板面積為 65.265 平方公尺。

次參照土地法第 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，本稅式

支出評估以土地申報地價 10%計算租金。其中各縣市公告地價以「都市危險及老舊建築物加速重建條例第八條實施成效報告」民國 107 年¹¹平均公告地價計算¹²，申報地價為公告地價 80%，如表 16 所示。民國 110 年新增 10,000 戶當年土地成本如表 17 所示，計約 9.26 億元。

表 16 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	乘數	平均申報地價
新北市	8,077.09	80%	6,461.67
臺北市	30,538.88	80%	24,431.10
桃園市	7,097.99	80%	5,678.39
臺中市	5,460.86	80%	4,368.69
臺南市	3,601.48	80%	2,881.18
高雄市	8,064.92	80%	6,451.94
宜蘭縣	2,416.49	80%	1,933.19
新竹縣	3,689.959	80%	2,951.97
苗栗縣	1,795.52	80%	1,436.42
屏東縣	4,611.74	80%	3,689.39
臺東縣	1,815.68	80%	1,452.54
基隆市	5,409.74	80%	4,327.79
新竹市	4,691.11	80%	3,752.89
嘉義市	4,357.42	80%	3,485.94

資料來源：都市危險及老舊建築物加速重建條例第八條實施成效報告

¹¹ 內政部統計民國 109 年全國公告地價較 107 年調降 0.66%，因差異不大，本報告仍以民國 107 年計算。

¹² 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包租代管社會住宅多位於都會地區，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。

表 17 設算土地成本

單位：戶/平方公尺/元

縣市	新增 10,000 戶分配 (A)	每戶樓地板面積 (B)	土地比例(C)	土地總面積 (D=A×B×C)	申報地價(E)	租金率(F)	月數(G)	土地成本 (H=D×E×F×G)
新北市	2,244	65.265	0.141737	20,758	6,461.67	10%	12	160,957,957
臺北市	1,542	65.265	0.141737	14,264	24,431.10	10%	12	418,188,629
桃園市	3,102	65.265	0.141737	28,695	5,678.39	10%	12	195,529,295
臺中市	1,651	65.265	0.141737	15,273	4,368.69	10%	12	80,065,077
臺南市	644	65.265	0.141737	5,957	2,881.18	10%	12	20,596,863
高雄市	548	65.265	0.141737	5,069	6,451.94	10%	12	39,247,835
宜蘭縣	3	65.265	0.141737	28	1,933.19	10%	12	64,378
新竹縣	48	65.265	0.141737	444	2,951.97	10%	12	1,572,889
苗栗縣	0	65.265	0.141737	0	1,436.42	10%	12	0
屏東縣	19	65.265	0.141737	176	3,689.39	10%	12	778,131
基隆市	74	65.265	0.141737	685	4,327.79	10%	12	3,555,026
新竹市	113	65.265	0.141737	1,045	3,752.89	10%	12	4,707,487
合計	12	65.265	0.141737	111	3,485.94	10%	12	464,351
	10,000							925,727,918

資料來源：本稅式支出評估計算

e. 租金收入

依表 6 包租代管社會住宅每月實際租金收入計算，平均月租金為 12,645 元，其中弱勢戶約為該項租金 8 折¹³，再依包租代管第一、二期經驗，弱勢戶比例約 6 成。民國 110 年新增 10,000 戶當年租金收入約 13.35 億元，計算如下：

$$\begin{aligned} & \underline{10,000 \text{ 戶} \times \text{一般戶 } 40\% \times \text{每月 } 12,645 \text{ 元} \times 12 \text{ 個月} + 10,000 \text{ 戶} \times} \\ & \underline{\text{弱勢戶 } 60\% \times \text{每月 } 12,645 \text{ 元} \times 8 \text{ 折} \times 12 \text{ 個月} = 1,335,312,000} \end{aligned}$$

以上政府直接興建淨支出約 0.89 億元，如下表所示，其中 3.29 億元為折舊費用、0.5 億元為重置費用、1.19 億元為維護管理費用、土地租金 9.26 億元、租金收入則有 13.35 億元，金額高於稅式支出淨稅損。

表 18 政府直接興建淨支出

單位：元

	金額
折舊費用(A)	(328,884,412)
重置費用(B)	(50,319,315)
維護管理費用(C)	(118,651,770)
土地租金(D)	(925,727,918)
租金收入(E)	1,335,312,000
淨支出(A+B+C+D-E)	(88,271,305)

資料來源：本稅式支出評估計算

2. 政府直接補貼

若政府未新建社會住宅以及未有包租代管租稅誘因下，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

¹³ 資料來源請詳本署新聞稿 2021.4.19 「政府願與民間合作精進住宅法令 落實居住正義」，網址：https://www.gov.tw/News5_Content.aspx?n=11&s=537383。

金補貼申請資格者已有資料，擬以民國 106-109 年實際政府補貼金額計算，每戶平均實際補貼為 42,543 元，則 10,000 戶所需政府直接補貼金額約為 4.25 億元，仍高於稅式支出淨稅損。

伍、財源籌措方式

本稅式支出評估，住宅法第 23 條修正草案，依最終收入損失法估計，淨稅損約 1,384 萬元。以等額支出法估計，如果包租代管社會住宅未提高稅賦優惠導致房東參與意願低落，而必須以政府直接興建方式補足社會住宅興辦戶數缺口，直接興建之成本將較採行稅式支出不利；若採政府直接補助，同樣較稅式支出金額高。

採行稅式支出雖有淨稅損，然相對於提供合適社會住宅，協助民眾解決居住問題，落實居住正義，本稅式支出有其公益性，且稅損金額並不高，相對於人民所獲得之無形效益，仍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 日台財稅字第 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

本次修訂住宅法第 23 條，主要目的係透過租稅優惠，鼓勵住宅所有權人參與社會住宅包租代管，活絡租賃住宅市場。本稅式支出評估建議，評估指標可以觀察包租代管方式辦理社會住宅戶數是否符合政策目標。

(二) 評估期間及週期

前次於民國 106 年修正住宅法第 23 條，業於民國 109 年 4 月辦竣實施成效報告，本稅式支出評估建議於住宅法第 23 條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。

柒、總結

住宅法於民國 106 年 1 月 11 日修正公布，自該法案實施以來，住宅所有權人參與社會住宅包租代管戶數雖由民國 106 年 19 戶，民國 107 年 3,014 戶，逐年增加至民國 109 年 13,165 戶，每年皆有大幅增加，惟相對於原政策目標每年增加 10,000 戶，仍有極大進步空間。

為進一步鼓勵住宅所有權人參與社會住宅包租代管，將持有之住宅出租與主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或透過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，減輕經營負擔及獲得穩定收益，同時活絡租賃住宅市場，參酌出租住宅每月出租行情，擬具住宅法第 23 條修正草案，將每屋每月租金收入免稅額度，由 10,000 元提高至 15,000 元。

本稅式支出稅式支出評估主要目的，在估計住宅法第 23 條修正草案，可能稅收損失金額，以及成本效益分析。因住宅法第 23 條於民國 106 年 1 月 11 日修正公布，實施年限五年，至民國 110 年止，而本次修正僅調整免稅額度，故評估期間為民國 110 年計一年。依最初收入損失法估計，合計稅損約 1,123 萬元；最終收入損失法估計，合計淨稅損約 1,384 萬元。若依等額支出法，不論政府直接興建社會住宅或採直接租金補貼方式，皆較採行稅式支出不利。

本稅式支出評估認為，基於落實居住正義，並協助青年及弱勢

民眾提升居住品質，實現社會公平，本次住宅法第 23 條修正草案，提高租金收入免稅額度，整體而言雖略呈淨稅損，但仍較政府直接支出有利，且經效益成本分析、及相關財源籌措方式評估後，本稅式支出法案應屬可行。