住宅法修正案相關稅賦稅式支出

實施成效報告

(定稿版)

內政部國土管理署

民國 114 年 6 月

目　　錄

壹、背景說明 1
貳、政策目標達成情形 6
參、實際稅收影響數 13
肆、績效評估指標達成度 68
伍、其他政策工具比較 69
陸、總結 73

表　目　錄

表 1 住宅法與稅式支出實施成效報告相關條文及說明 1
表 2 106-113 年政府興建社會住宅情形 11
表 3 公益出租人出租戶數 18
表 4 社會住宅包租代管戶數 20
表 5 政府興建社會住宅出租戶數 21
表 6 公益出租人平均每戶每月租金收入 22
表 7 社會住宅包租代管平均每戶每月租金收入 23
表 8 政府興建社會住宅平均每戶每月租金收入 24
表 9 各縣市每年合計社會住宅包租代管租屋服務費用 25
表 10 各縣市平均樓地板面積及土地面積 27
表 11 各縣市平均公告地價及平均申報地價 29
表 12 各縣市公益出租人、包租代管房屋標準單價、屋齡及折舊率 31
表 13 各縣市政府興建社會住宅房屋標準單價及折舊率 32
表 14 綜合所得稅有效稅率及房屋稅稅率 34
表 15 公益出租人推估實際綜所稅稅損 43
表 16 公益出租人推估實際地價稅稅損 44
表 17 公益出租人推估實際房屋稅稅損 45
表 18 社會住宅包租代管推估實際綜所稅稅損 46
表 19 社會住宅包租代管推估實際地價稅稅損 47
表 20 社會住宅包租代管推估實際房屋稅稅損 48
表 21 社會住宅包租代管推估實際營業稅稅損 49
表 22 政府興建社會住宅推估實際地價稅稅損 50
表 23 政府興建社會住宅推估實際房屋稅稅損 51
表 24 政府興建社會住宅推估實際營業稅稅損 52
表 25 租屋服務事業租屋服務費用推估實際營業稅稅損 53
表 26 租屋服務事業租金收入推估實際營業稅稅損 54
表 27 公益出租人預估與推估實際稅損比較 55
表 28 社會住宅包租代管預估與推估實際稅損比較 55
表 29 政府興建社會住宅預估與推估實際稅損比較 56
表 30 租屋服務事業預估與推估實際稅損比較 56
表 31 公益出租人推估實際綜所稅稅增 61
表 32 社會住宅包租代管推估實際綜所稅稅增 62
表 33 租屋服務事業推估實際營所稅稅增 63
表 34 公益出租人預估與推估實際稅增比較 64
表 35 社會住宅包租代管預估與推估實際稅增比較 64
表 36 租屋服務事業預估與推估實際稅增比較 64
表 37 推估實際淨稅損-依住宅種類別 65

表 38 推估實際淨稅(增)損-依稅目別 66
表 39 預估與推估實際淨稅損比較-依住宅種類別 67
表 40 預估與推估實際淨稅損比較-依稅目別 67
表 41 政府直接興建社會住宅淨支出 72

圖　目　錄

圖 1 106-113 年租金補貼戶數情形 6
圖 2 111-113 年一般公益出租人預估與實際戶數表 8
圖 3 111-113 年未辦建物登記房屋稅納稅義務人預估與實際戶數表 8
圖 4 111-113 年社會住宅包租代管預估與實際戶數 9
圖 5 111-113 年政府興建社會住宅預估與實際累積戶數 12

摘要

住宅法民國(以下省略民國)110 年 6 月 9 日公布修正第 3、15、16、22、23 條，將未辦建物登記之合法住宅房屋納稅義務人認定為公益出租人、公益出租人及社會住宅包租代管租金所得免稅額度提高至新臺幣(以下同)15,000 元。112 年 12 月 6 日再修正公布第 3、15、16 條，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勢者亦納入公益出租人態樣。

本報告目的係辦理住宅法修正案相關稅賦稅式支出實施後之成效報告，評估是否達成政策目標。評估標的為公益出租人、社會住宅包租代管、政府興建社會住宅、租屋服務事業等稅式支出，評估期間始於 111 年 1 月 1 日，終至 113 年 12 月 31 日，但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勢者納入公益出租人之態樣，實施成效檢討評估報告評估期間始於 113 年 1 月 1 日，終至 113 年 12 月 31 日。

政策目標達成情形，111 年至 113 年公益出租人戶數、包租代管方式辦理社會住宅政策目標皆已達成，政府興建社會住宅之興建中戶數雖達成目標，但實際完工出租數仍有努力空間。

實際稅收影響數，111 年至 113 年各種類住宅推估實際金額皆呈淨稅損，其中公益出租人合計約 36.29 億元、社會住宅包租代管合計約 12.08 億元、政府興建社會住宅合計約 19.58 億元、租屋服務事業合計約 16.64 億元，以上合計淨稅損約 84.59 億元，但該金額仍較政府直接興建淨支出低，採行稅式支出方案較政府直接支出有利。

比較原稅式支出報告預估淨稅損與推估實際淨稅損金額，111 年至 113 年原預估金額約為 76.88 億元，較推估實際金額低，主要係因公益出租人實際出租戶數較預估數大幅增加，社會住宅包租代管與租屋服務事業淨稅損略增所致。

本報告認為住宅法 111 年至 113 年稅式支出實施成效，整體而言已達政策目標，平均每年至少提供約 32.49 萬戶租賃住宅，且較政府直接支出有利，為實現社會公平，擴大租賃市場規模，協助民眾提升居住品質，稅式支出法案仍值得推行。

住宅法修正案相關稅賦稅式支出實施成效報告

壹、背景說明

住宅法(以下簡稱本法)於 105 年 12 月 23 日修正，並於 106 年 1 月 11 日公布施行。110 年 6 月 9 日總統華總一義字第 11000052751 號令修正公布第 3、4、15、16、22、23、25、40、41 條條文，與稅式支出有關之條文為第 3、15、16、22、23 條，主要包含將未辦建物登記之合法住宅房屋納稅義務人認定為公益出租人(第 3 條)、將公益出租人租金所得免稅額度，由每屋每月租金收入免稅額度不得超過 10,000 元修正為 15,000 元(第 15 條)、鼓勵住宅所有權人參與社會住宅包租代管，規定每屋每月之租金收入免稅額度上限為 15,000 元(第 23 條)。112 年 12 月 6 日總統華總一義字第 11200105791 號令修正公布第 3、4、15、16 條條文，與稅式支出有關之條文為第 3、15、16 條，主要包含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勢者納入公益出租之態樣(第 3 條)。

茲列示住宅法與稅式支出實施成效報告相關之條文，以及修正情形說明如后：

表 1 住宅法與稅式支出實施成效報告相關條文及說明

條文內容	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。 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，	一、110 年 5 月 18 日，為鼓勵更多公益出租人將住宅出租予社會弱勢，給予其相關稅賦優惠，爰將未辦建物登記之合法住宅房屋納稅義務人認定為公益出租人，俾符合本條立法意旨。 二、112 年 11 月 21 日，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，

經直轄市、縣（市）主管機關認定者。	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。
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。	一、110 年 5 月 18 日 (一)將住宅所有權人租金所得免稅額度，由每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元修正為一萬五千元。 (二)配合本法第二十二條、第二十三條有關減稅實施年限修正有一致性規定，爰刪除第二項年限之規定。 三、112 年 11 月 21 日 (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「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之依據。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。
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。	一、105 年 12 月 23 日，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。 二、110 年 5 月 18 日，為讓行政院具備鼓勵更多房東加入公益出租人行列的政策工具，爰刪除第三項之租稅優惠以一次為限的限制。 三、112 年 11 月 21 日 (一)為明確公益出租人應課徵之房屋稅辦理依

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。	據，增訂第一項，原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之依據。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限，併予敘明。
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。 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。 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。 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。	一、105 年 12 月 23 日 (一)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。 (二)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。 (三)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。 二、110 年 5 月 18 日，依貨物稅十二條之三及牌照稅第五條的立法體例，租稅優惠不該有延長次數之限制，應視情況判斷能否達到政策目標，以維護租稅優惠政策的彈性。為使社會住宅之地價稅、房屋稅及營業稅得以長期減免，第四項刪除並以一次為限。
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	一、105 年 12 月 23 日 (一)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（

、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。	市）主管機關審核認定之法人或團體。 (二)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。 三、110 年 5 月 18 日 (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)為鼓勵住宅所有權人人出租房屋，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。 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：立法院法律系統

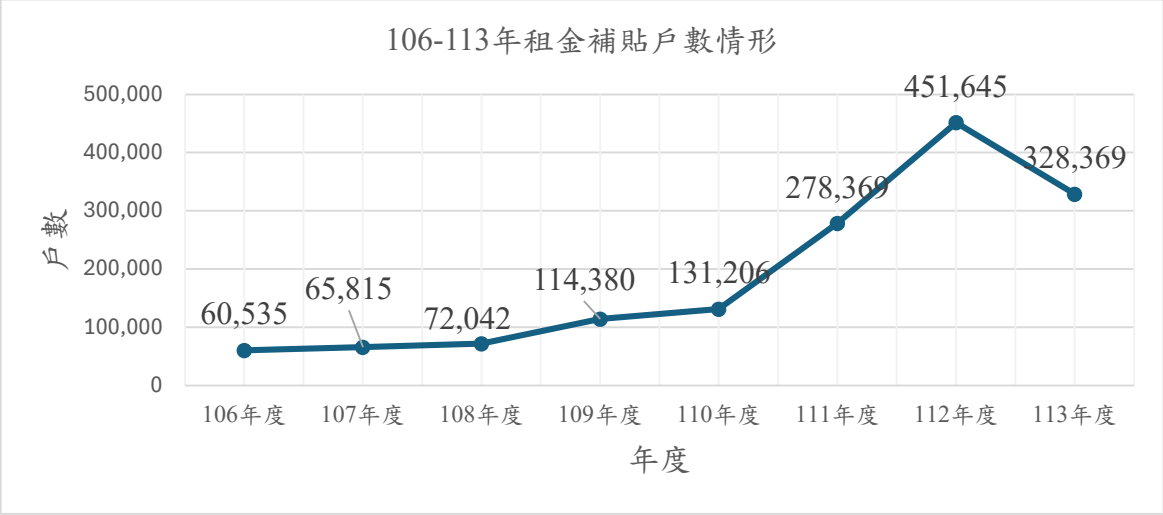
本署依財政紀律法第 6 條及納稅者權利保護法第 6 條規定，111 年 8 月提出「住宅法第 3 條、第 15 條、第 16 條、第 22 條及第 23 條相關租稅優惠實施年限延長稅式支出評估報告」(以下簡稱原稅式支出報告)，並經財政部 112 年 3 月 8 日台財稅字第 11100081420 號複評尚無不同意見，之後因 112 年 12 月 26 日修正住宅法，112 年 9 月提出「住宅法第 3 條、第 15 條、第 16 條修正案相關稅賦稅式支出評估報告」，經財政部 112 年 11 月 3 日台財稅字第 11200642580 號複評尚無不同意見。

本報告目的係依稅式支出評估作業辦法第 7 條規定，辦理住宅法修正案相關稅賦稅式支出實施後之成效報告，評估是否達成政策目標。依原稅式支出報告實施成效定期評估期間為租稅優惠延長後 3 年，因此，自 111 年 1 月 13 日起算 3 年至 114 年 1 月 12 日，惟本報告為便於計算相關稅式支出，以年度開始結束日為截止起訖點，實施成效檢討評估報告評估期間始於 111 年 1 月 1 日，終至 113 年 12 月 31 日，但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勢者納入公益出租之態樣係於 112 年 12 月 6 日修正，其實施成效檢討評估報告評估期間始於 113 年 1 月 1 日，終至 113 年 12 月 31 日。

貳、政策目標達成情形

(一)租金補貼戶數

下圖為租金補貼戶數歷年累積補貼情形,自住宅法 106 年 1 月修正公布全文起,當年租金補貼戶數為僅有約 6 萬戶,自 111 年起有大幅增進,當年補貼戶數來到約 27 餘萬戶,此後每年皆呈現大幅增加,尤其 112 年以及 113 年,迄 113 年底為止,受補助戶數已有約 78 餘萬戶。該項租金補貼政策,對無自用住宅的民眾,尤其是經濟弱勢及青年族群,有相當程度幫助。



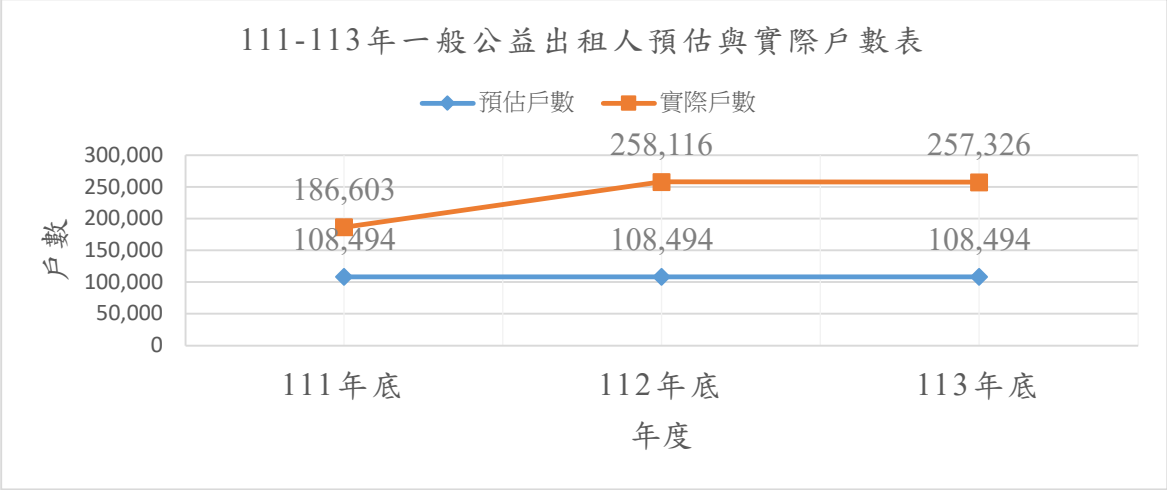
年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年度
戶數	60,535	65,815	72,042	114,380	131,206	278,369	451,645	328,369

圖 1 106-113 年租金補貼戶數情形　　資料來源：內政部國土管理署

(二)公益出租人戶數

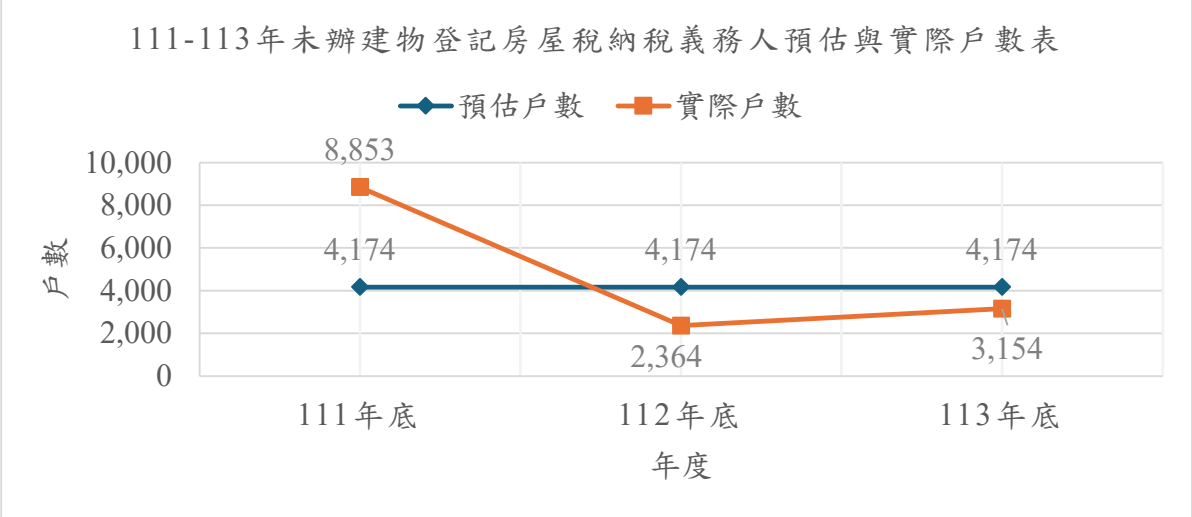
該戶數係指公益出租人將其自有住宅出租予符合租金補貼申請資格者，原稅式支出報告預估一般公益出租人戶數 111 年至 113 年每年底皆為 108,494 戶，如圖 2 所示。實際執行情形結果，111 年底公益出租人戶數約 18.7 萬戶，112 年及 113 年底出租戶數皆約 25 萬戶，自 111 年底開始，已大幅超越預估戶數。在未辦建物登記房屋稅納稅義務人亦屬公益出租人態樣下，原稅式支出報告預估 111 年至 113 年底皆為 4,174 戶，實際執行後 111 年底已有 8,853 戶，112 年及 113 年底雖戶數較預估數略低，但該等公益出租人態樣戶數所佔比重並不高。

若加總一般公益出租人及未辦建物登記房屋稅納稅義務人之公益出租人戶數，合計數遠超過原稅式支出報告預期，政策目標已達成。



年度	111 年底	112 年底	113 年底
預估戶數	108,494	108,494	108,494
實際戶數	186,603	258,116	257,326

圖 2 111-113 年一般公益出租人預估與實際戶數表　　資料來源：內政部國土管理署



年度	111 年底	112 年底	113 年底
預估戶數	4,174	4,174	4,174
實際戶數	8,853	2,364	3,154

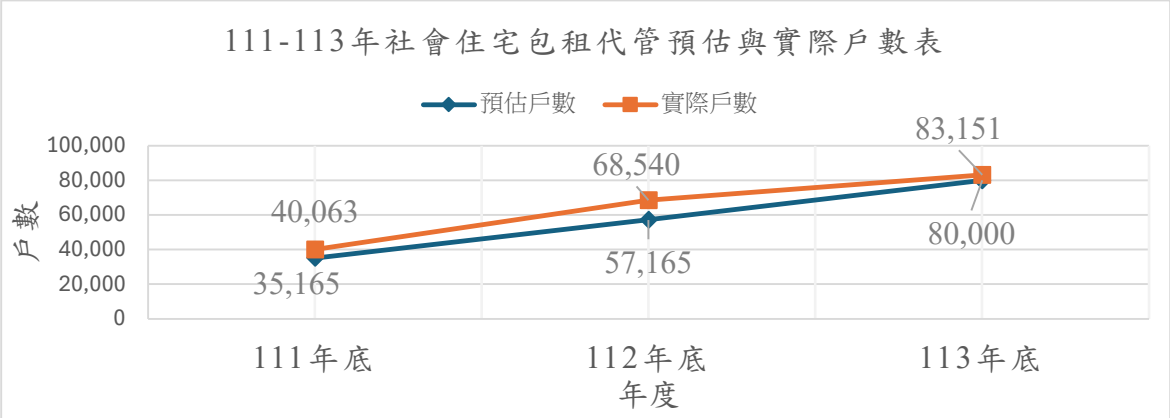
圖 3 111-113 年未辦建物登記房屋稅納稅義務人預估與實際戶數表

資料來源：內政部國土管理署

(三)社會住宅包租代管

如下圖所示，原稅式支出報告預估 111 年底累計包租代管方式辦理社會住宅數 35,165 戶，實際辦理 40,063 戶；原估計 112 年底累計包租代管方式辦理社會住宅數 57,165 戶，實際辦理 68,540 戶；原估計 113 年底累計包租代管方式辦理社會住宅數 80,000 戶，實際辦理 83,151 戶。

111 年底至 113 年底，每年底實際社會住宅包租代管皆高於預估數，政策目標亦達成。



年度	111 年底	112 年底	113 年底
預估戶數	35,165	57,165	80,000
實際戶數	40,063	68,540	83,151

圖 4 111-113 年社會住宅包租代管預估與實際戶數　　資料來源：內政部國土管理署

(四)政府興建社會住宅(含社區長照服務及托育設施)

政府興建社會住宅(含既有、新完工、興建中、已決標待開工)方面，如表 2 所述為 106 年底至 113 年底興建情形，觀察表中達成數(即：(A)+(B)+(C)+(D))，自 106 年住宅法修正起，政府興建社會住宅計 20,047 戶，此後呈逐年增加，其中 110 年底已有約 5.5 萬戶，較前一年大幅增加約 1.4 萬戶，111 年再增加約 1.7 萬戶至 7.1 萬戶，112 年增加約 2.3 萬戶，累積戶數約有 9.4 萬戶，113 年底再增加約 2.6 萬戶，累積戶數約 12 萬戶。

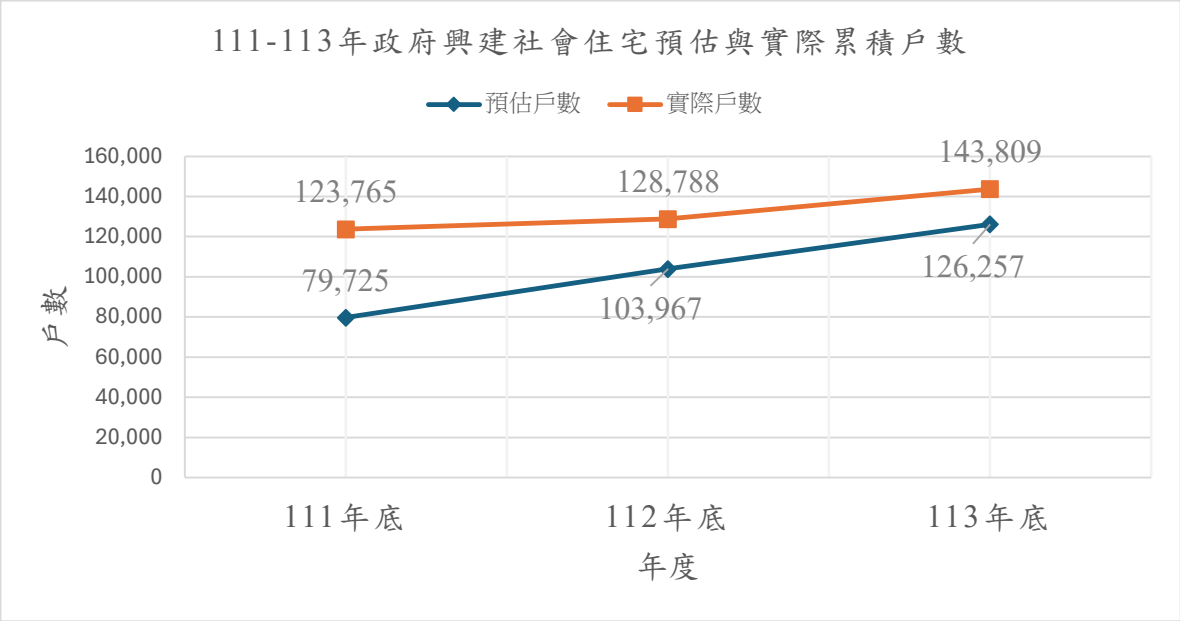
原稅式支出報告指出，依據行政院 106 年 3 月 6 日核定之「社會住宅興辦計畫」，將以興建 12 萬戶社會住宅，並於 113 年達成。由表 2 觀之，政府興建社會住宅政策目標應屬達成。

若加入規劃中戶數觀察，如圖 5 所示，原稅式支出報告預估 111 年底總戶數 7.97 萬戶，實際約 12.4 萬戶，112 年底預估總戶數 10.4 萬戶，實際約 12.9 萬戶，113 年底預估總戶數 12.6 萬戶，實際約 14.4 萬戶，每年實際總戶數皆大幅高於預估戶數，原稅式支出報告預估目標已達成。

表 2 106-113 年政府興建社會住宅情形　　單位；戶

項目	106 年底	107 年底	108 年底	109 年底	110 年底	111 年底	112 年底	113 年底
民國 105 年前既有(A)	7,259	7,079	6,698	6,475	6,436	6,276	6,253	6,208
新完工(B)	2,652	6,621	8,305	10,689	13,086	17,791	22,230	26,776
興建中(C)	10,136	11,724	16,949	19,218	21,002	30,199	38,518	53,306
已決標待開工(D)	-	-	-	4,326	14,030	16,846	27,042	33,262
達成數(A)+(B)+(C)+(D)	20,047	25,424	31,952	40,708	54,554	71,112	94,043	119,552
規劃中(E)	28,903	27,174	15,335	11,322	71,703	52,653	34,745	24,257
總計(A)+(B)+(C)+(D)+(E)	48,950	52,598	47,287	52,030	126,257	123,765	128,788	143,809

資料來源：內政部國土管理署



年度	111 年底	112 年底	113 年底
預估戶數	79,725	103,967	126,257
實際戶數	123,765	128,788	143,809

圖 5 111-113 年政府興建社會住宅預估與實際累積戶數　　資料來源：內政部國土管理署

參、實際稅收影響數[1]

（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。復依第 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 15,000 元。第 16 條規定，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，而房屋稅依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款享有稅率優惠規定。此外，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。由此觀之，公益出租人計有一般公益出租人、未辦建物登記房屋稅納稅義務人、出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格等三種，其租稅優惠有綜合所得稅、地價稅、房屋稅。

住宅法第 3 條亦規定，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 22 條規定，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。而且，社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第 19 條第 1 項第 5 款、第 6 款或第 2 項第 4 款收取

[1] 因未能取得實際稅收損失增加資料，本報告所稱「實際」稅收損失增加，係以實際捐贈金額為基礎，推估可能稅收損失或增加金額。

之租屋服務費用，免徵營業稅。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為居住、社區長照服務或托育使用，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 15,000 元。且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 60%計算。

惟依內政部國土管理署「社會住宅興辦計畫」分析，我國目前對於民間興辦社會住宅誘因不足，民間配合意願不高，暫不考慮民間興辦之社會住宅,復以社會住宅於我國推行尚屬初期,以政府主導為主，因此採逐步推動方式，先由政府新建社會住宅、承租民間住宅並轉租(或媒合承、出租雙方)及代為管理(即：包租代管)，循序漸進推動社會住宅。故社會住宅評估範圍為包租代管房屋所有權人、租屋服務事業、政府興建社會住宅(包含社區長照服務與托育設施等)出租。租稅優惠計有綜合所得稅、地價稅、房屋稅、營業稅。

綜合上述法條，本實施成效報告評估範圍為：

(1)公益出租人(包含一般公益出租人、未辦建物登記房屋稅納稅義務人、出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格)：綜合所得稅、地價稅、房屋稅之稅式支出實施成效(第 15、16 條、房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款)。

(2)包租代管方式辦理社會住宅房屋所有權人：綜合所得稅、地價稅、房屋稅、營業稅之稅式支出實施成效(第 22、23 條)。

(3)政府興建社會住宅(含社區長照服務與托育設施等)：地價稅、房屋稅、營業稅之稅式支出實施成效(第 22 條)。

(4)租屋服務事業：營業稅之稅式支出實施成效(第 22 條)。

依原稅式支出報告,實施成效定期評估期間為租稅優惠延長後 3 年，因此為 111 年 1 月 13 日起至 114 年 1 月 12 日，惟本報告為便於計算相關稅式支出，以年度開始結束日為截止起訖點，實施成效檢討評估報告評估期間始於 111 年 1 月 1 日，終至 113 年 12 月 31 日(簡稱 111 年至 113 年)。

然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勢者納入公益出租人之態樣係於 112 年 12 月 6 日修正，其實施成效檢討評估報告評估期間應始於 112 年 12 月 6 日，終至 113 年 12 月 5 日，如上段所述，為便於計算，實施成效檢討評估報告評估期間始於 113 年 1 月 1 日，終至 113 年 12 月 31 日，但該評估期間內未有實際案件，實際稅收淨增損為 0。

2.基本資料

(1)總經數字說明

本報告評估 111 年至 113 年住宅法修正案稅式支出實施成效，各項總體經濟數據係以最接近 111 年之數據計算，例如：家庭收支調查報告以 110 年度版、公告地價以各縣市 111 年平均公告地價、新建住宅房屋標準單價及折舊率以各縣市適用基準日 111 年 7 月 1 日計算、工商及服務業普查以 110 年度版。

(2)戶數

公益出租人

公益出租人分成一般公益出租人與未辦建物登記房屋稅納稅義務人態樣公益出租人,兩者 111 年至 113 年實際出租戶數如表 3 所示，為計算需求誘發效果戶數，比照原稅式支出報告，本報告以 109 年實際出租 94,648 戶作為一般公益出租人既有出租戶數、3,641 戶作為未辦建物登記房屋稅納稅義務人態樣公益出租人既有出租戶數,各縣市戶數分配

情形請詳表 3(A)(B)，111 年至 113 年超過既有出租戶數即屬需求誘發效果，但須再考慮需求誘發戶中過去未曾出租戶數，過去未曾出租係指過去未曾出租而可供出租之情形，以行政院主計總處 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，亦詳表 3。

包租代管方式辦理社會住宅

社會住宅包租代管 111 年至 113 年實際出租戶數如表 4 所示，與公益出租人類似，為計算需求誘發效果戶數，比照原稅式支出報告，本報告以 109 年實際出租 13,165 戶作為社會住宅包租代管既有出租戶數，各縣市戶數分配情形請詳表 4，111 年至 113 年超過既有出租戶數即屬需求誘發效果。此外，若屬營業人所有之社會住宅包租代管，享有營業稅免稅優惠，故本報告再依自然人比例區分包租代管中屬自然人或營業人，自然人比例亦詳表 4。

政府興建社會住宅[2]

111 年至 113 年政府興建社會住宅實際出租戶數如表 5 所示，區分成一般戶與弱勢戶。

租屋服務事業

租屋服務事業係符合租屋服務事業認定及獎勵辦法第 2 條規定之業者，其 111 年至 113 年管理戶數同社會住宅包租代管戶數，請詳表 4。

(3)租金收入/租屋服務費用

公益出租人

111 年至 113 年一般公益出租人與未辦建物登記房屋稅納稅義務人態樣公益出租人之平均每戶每月實際租金收入

[2]包含供居住、社區長照服務、托育設施等戶數。

請詳表 6。

包租代管方式辦理社會住宅

111 年至 113 年社會住宅包租代管平均每戶每月實際租金收入請詳表 7。

政府興建社會住宅

111 年至 113 年政府興建社會住宅平均每戶每月實際租金收入請詳表 8，區分成一般戶與弱勢戶。由於政府興建社會住宅自開始承租起，租客租金即不再異動，本報告以各政府興建社會住宅每戶每月入住平均租金計算。

租屋服務事業

111-113 年各縣市每年合計社會住宅包租代管租屋服務費用請詳表 9。

表 3 公益出租人出租戶數

縣市	109 年一般公益出租人 (A)	109 年未辦建物登記房屋稅納稅義務人 (B=A×3.85%)	111 年一般公益出租人	111 年未辦建物登記房屋稅納稅義務人	112 年一般公益出租人	112 年未辦建物登記房屋稅納稅義務人	113
新北市	18,409	709	38,662	1,061	46,150	427	
臺北市	12,988	500	24,075	755	27,894	205	
桃園市	12,986	500	24,004	665	30,282	289	
臺中市	15,295	589	31,177	1,546	50,068	106	
臺南市	6,899	266	13,285	1,088	17,762	209	
高雄市	11,906	458	24,830	1,020	38,377	139	
宜蘭縣	1,545	59	2,723	137	3,987	18	
新竹縣	660	25	1,863	102	2,259	41	
苗栗縣	736	28	1,882	111	3,595	33	
彰化縣	2,021	78	3,335	441	5,661	179	
南投縣	1,147	44	1,897	139	3,478	69	
雲林縣	1,152	44	2,272	175	5,357	79	
嘉義縣	676	26	1,667	319	2,733	143	
屏東縣	1,981	76	3,737	367	4,805	141	
臺東縣	503	19	1,034	132	1,602	17	
花蓮縣	1,230	47	2,423	191	3,515	60	
澎湖縣	193	7	278	52	392	26	
基隆市	1,560	60	2,279	130	2,874	35	

縣市	109 年一般公益出租人 (A)	109 年未辦建物登記房屋稅納稅義務人 (B=A×3.85%)	111 年一般公益出租人	111 年未辦建物登記房屋稅納稅義務人	112 年一般公益出租人	112 年未辦建物登記房屋稅納稅義務人	113 年一般公益出租人	113 年未辦建物登記房屋稅納稅義務人	過去未曾出租率
新竹市	1,022	39	2,575	91	3,471	79	3,457	93	1.21%
嘉義市	1,319	51	1,874	257	2,885	61	2,882	64	3.54%
金門縣	416	16	731	74	969	8	965	12	1.19%
連江縣	4	0	0	0	0	0	0	0	8.51%
合計	94,648	3,641	186,603	8,853	258,116	2,364	257,326	3,154	

資料來源：內政部國土管理署、行政院主計總處、本報告計算

表 4 社會住宅包租代管戶數　　單位：戶；%

縣市	109 年包租代管戶數	111 年包租代管戶數	112 年包租代管戶數	113 年包租代管戶數	111-113 年平均自然人比例
新北市	2,426	7,896	14,272	19,592	98.77%
臺北市	1,614	4,251	6,329	7,334	97.51%
桃園市	3,994	12,155	21,337	24,070	99.18%
臺中市	2,352	6,186	10,741	11,385	97.84%
臺南市	979	2,811	4,496	5,436	99.18%
高雄市	1,211	3,448	6,285	7,786	97.03%
宜蘭縣	6	288	595	810	99.91%
新竹縣	54	360	458	579	98.25%
苗栗縣	45	172	376	506	99.10%
彰化縣	0	0	22	612	72.96%
南投縣	0	0	7	158	100.00%
雲林縣	0	27	57	136	100.00%
嘉義縣	0	62	148	185	99.37%
屏東縣	68	196	270	397	99.26%
臺東縣	0	0	0	38	100.00%
花蓮縣	0	24	103	161	98.91%
澎湖縣	0	0	0	0	0.00%
基隆市	191	1,272	1,972	2,608	99.81%
新竹市	146	529	516	615	99.10%
嘉義市	79	386	556	743	99.71%
合計	13,165	40,063	68,540	83,151	

資料來源：內政部國土管理署

表 5 政府興建社會住宅出租戶數　　單位：戶

年度	111 年		112 年		113 年	
縣市	一般戶	弱勢戶	一般戶	弱勢戶	一般戶	弱勢戶
新北市	3,321	2,590	3,573	2,712	3,292	3,010
臺北市	4,473	4,879	4,989	5,243	5,488	5,467
桃園市	1,198	746	1,912	1,615	2,240	1,817
臺中市	887	349	967	546	1,611	1,222
臺南市	0	0	0	0	29	5
高雄市	166	142	233	195	664	300
宜蘭縣	0	0	0	0	0	0
新竹縣	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0	156	18
彰化縣	0	0	0	0	0	0
南投縣	0	0	0	0	0	0
雲林縣	0	0	0	0	94	7
嘉義縣	0	0	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0	62	15
臺東縣	25	18	25	18	21	20
花蓮縣	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0
基隆市	0	0	0	0	0	0
新竹市	0	6	0	6	0	6
嘉義市	0	0	0	0	0	0
金門縣	0	0	0	0	0	0
連江縣	0	0	0	0	11	8
合計	10,070	8,730	11,699	10,335	13,668	11,895

資料來源：內政部國土管理署

表 6 公益出租人平均每戶每月租金收入　　單位：元

縣市	111 年平均每戶每月租金-一般公益出租人	111 年平均每戶每月租金-未辦建物登記房屋稅納稅義務人	112 年平均每戶每月租金-一般公益出租人	112 年平均每戶每月租金-未辦建物登記房屋稅納稅義務人	113 年平均每戶每月租金-一般公益出租人	113 年平均每戶每月租金-未辦建物登記房屋稅納稅義務人
新北市	13,370	10,852	13,663	12,204	14,087	12,882
臺北市	15,344	12,798	15,299	12,410	15,084	12,266
桃園市	10,712	9,030	11,112	8,520	11,469	8,664
臺中市	10,660	9,615	10,582	9,305	10,481	9,384
臺南市	8,928	7,470	8,689	6,104	8,792	6,696
高雄市	9,043	7,626	9,331	7,980	9,415	8,814
宜蘭縣	8,667	7,415	8,775	6,243	8,897	7,478
新竹縣	10,214	8,110	10,557	8,054	11,096	7,047
苗栗縣	8,334	7,135	8,452	7,140	8,371	7,178
彰化縣	8,309	7,405	8,461	6,609	8,348	6,798
南投縣	8,169	6,766	8,232	8,487	8,331	7,955
雲林縣	7,318	6,365	6,784	5,227	6,367	5,337
嘉義縣	6,178	5,649	5,854	5,430	5,550	5,021
屏東縣	6,990	6,141	7,178	5,417	7,266	5,731
臺東縣	8,490	6,560	8,554	6,813	8,674	7,622
花蓮縣	8,439	7,470	8,515	7,051	8,390	7,151
澎湖縣	7,017	5,530	7,445	5,233	7,639	6,067
基隆市	8,916	8,395	9,266	10,142	9,527	9,127
新竹市	10,193	9,868	9,933	9,714	10,006	10,532
嘉義市	7,677	7,872	8,021	6,644	8,083	7,129
金門縣	8,440	7,051	8,004	7,281	7,526	6,493
連江縣	7,639	8,899	7,500	4,517	6,708	5,533

資料來源：內政部國土管理署

表 7 社會住宅包租代管平均每戶每月租金收入　　單位：元

縣市	111 年平均每戶每月租金收入	112 年平均每戶每月租金收入	113 年平均每戶每月租金收入
新北市	16,142	16,843	17,762
臺北市	18,013	18,697	19,541
桃園市	11,794	13,326	14,249
臺中市	13,751	14,128	14,505
臺南市	12,770	13,121	13,458
高雄市	11,802	12,388	12,692
宜蘭縣	11,231	11,784	12,034
新竹縣	14,574	15,335	15,336
苗栗縣	10,525	10,988	10,981
彰化縣	0	10,146	9,817
南投縣	0	11,787	11,927
雲林縣	10,362	10,703	11,172
嘉義縣	6,592	7,606	8,199
屏東縣	9,866	10,122	10,758
臺東縣	0	0	9,810
花蓮縣	9,954	10,390	10,355
澎湖縣	0	0	0
基隆市	10,690	11,098	11,559
新竹市	12,645	13,114	13,605
嘉義市	9,357	9,953	10,601

資料來源：內政部國土管理署

表 8 政府興建社會住宅平均每戶每月租金收入　　單位：元

縣市	一般戶	弱勢戶
新北市	13,168	10,381
臺北市	16,391	16,185
桃園市	9,131	9,131
臺中市	9,863	9,092
臺南市	3,773	2,830
高雄市	5,968	4,670
宜蘭縣	0	0
新竹縣	0	0
苗栗縣	4,560	3,420
彰化縣	0	0
南投縣	0	0
雲林縣	5,120	3,840
嘉義縣	0	0
屏東縣	4,660	3,120
臺東縣	5,135	4,607
花蓮縣	0	0
澎湖縣	0	0
基隆市	0	0
新竹市(註 1)	0	0
嘉義市	0	0
金門縣	0	0
連江縣(註 2)	16,411	12,882

註 1：該縣市政府興建社會住宅皆出租予弱勢戶，且未收租金。

註 2：該縣市政府興建社會住宅皆屬大坪數，總平均租金金額因而較高。

資料來源：內政部國土管理署及本報告計算

表 9 各縣市每年合計社會住宅包租代管租屋服務費用　　單位：元

縣市	111 年合計 租屋服務費用	112 年合計 租屋服務費用	113 年合計 租屋服務費用
新北市	293,530,356	471,733,009	708,978,587
臺北市	178,267,236	246,100,909	315,564,261
桃園市	319,474,930	486,949,578	665,705,387
臺中市	166,963,489	225,882,533	284,696,479
臺南市	67,328,870	81,457,017	125,595,458
高雄市	97,244,839	141,487,100	191,001,974
宜蘭縣	6,576,185	10,967,832	16,200,464
新竹縣	10,680,703	14,331,880	17,109,493
苗栗縣	4,242,048	9,384,044	12,520,922
彰化縣	0	0	12,214,547
南投縣	0	0	2,086,107
雲林縣	599,110	984,532	2,841,342
嘉義縣	1,119,107	2,978,436	3,584,244
屏東縣	4,211,101	5,974,227	7,720,274
臺東縣	0	0	719,026
花蓮縣	708,020	2,301,860	3,372,007
澎湖縣	0	0	0
基隆市	29,946,381	44,598,231	58,233,002
新竹市	11,361,652	15,435,360	17,288,936
嘉義市	8,098,322	11,513,476	15,234,685

資料來源：內政部國土管理署及本報告計算

(4)樓地板面積與土地面積

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」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。考量承租人經濟情況以及原稅式支出報告，公益出租人、社會住宅包租代管每戶樓地板面積以各縣市平均居住樓地板面積 50%計算，惟政府興建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，故未乘以 50%。土地面積則以樓地板面積反推，與原稅式支出報告相同，「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[3]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。

[3]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 10 各縣市平均樓地板面積及土地面積　　單位：平方公尺

縣市	政府興建社會住宅平均樓地板面積	政府興建社會住宅應有土地面積	公益出租人、包租代管住宅樓地板面積	公益出租人、包租代管住宅應有土地面積
新北市	104.859976	14.872647	52.429988	7.436324
臺北市	106.314528	15.078951	53.157264	7.539476
桃園市	164.232144	23.293603	82.116072	11.646802
臺中市	167.438770	23.748410	83.719385	11.874205
臺南市	165.190826	23.429577	82.595413	11.714789
高雄市	164.066854	23.270160	82.033427	11.635080
宜蘭縣	165.124710	23.420199	82.562355	11.710100
新竹縣	196.860390	27.921378	98.430195	13.960689
苗栗縣	191.670284	27.185248	95.835142	13.592624
彰化縣	179.273534	25.426975	89.636767	12.713488
南投縣	191.042182	27.096162	95.521091	13.548081
雲林縣	163.703216	23.218584	81.851608	11.609292
嘉義縣	153.521352	21.774455	76.760676	10.887228
屏東縣	169.422250	24.029734	84.711125	12.014867
臺東縣	165.157768	23.424888	82.578884	11.712444
花蓮縣	154.248628	21.877607	77.124314	10.938804
澎湖縣	139.967572	19.852077	69.983786	9.926039
基隆市	108.992226	15.458738	54.496113	7.729369
新竹市	172.595818	24.479852	86.297909	12.239926
嘉義市	182.810740	25.928669	91.405370	12.964335
金門縣	215.538160	30.570510	107.769080	15.285255
連江縣	134.579118	19.087814	67.289559	9.543907

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

(5)公告地價與申報地價

公告地價以各縣市 111 年平均公告地價計算，其中公有土地申報地價以各縣市平均公告地價 100%估計，其餘申報地價以公告地價 80%推估。公告地價估計基礎，與原稅式支出報告相同，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[4]。各縣市公告地價與申報地價經統計如下表所示[5]。

[4]連江縣因戶數不多，此做法不影響整體評估結論。

[5]本報告計算實施成效期間為 111 年至 113 年，公告地價以 111 年計算，並假設 113 年未調整公告地價，因受影響年度僅有一年，計算之地價稅稅收損失差異尚不重大。

表 11 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	2,729.49	80%
新竹縣	9,212.29	7,369.83	80%
苗栗縣	5,260.02	4,208.01	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	4,137.45	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	7,222.33	80%
嘉義市	4,625.00	3,699.84	80%
金門縣	289.22	231.38	80%
連江縣	195.82	156.66	80%

資料來源：111 年各縣市地政主管機關土地筆數面積公告地價統計經換算

(6)房屋標準單價、折舊年數及折舊率

公益出租人、社會住宅包租代管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 層價格計算，依下表平均屋齡偏高來看，以現有各縣市公開之最早資料應屬適當。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。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。

屋齡以內政部統計處內政統計通報各縣市截至 110 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。

而政府興建社會住宅多非超高層大樓，建造完成新屋首年房屋構造標準單價表擬依各縣市 111 年 7 月 1 日為基準日，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 13 至 16 層平均價格計算。折舊率則依「鋼筋混凝土造(B)、預鑄混凝土造(T)」計算。

房屋標準單價、屋齡及折舊率彙總如下列各表所示。

表 12 各縣市公益出租人、包租代管房屋標準單價、屋齡及折舊率

單位：元；年；%

縣市	房屋標準單價	平均屋齡	折舊率	適用基準日
新北市	2,300	30	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	36	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	33	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	34	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	35	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	36	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	38	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	36	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	42	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	32	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	27	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	33	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	27	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	34	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

表 13 各縣市政府興建社會住宅房屋標準單價及折舊率　　單位：元；年；%

縣市	房屋標準單價	折舊率	適用基準日	說明
新北市	10,125.00	1.17%	109.07.01	111.07.01 未調整
臺北市	13,850.00	1.17%	110.07.01	適用緩漲期間 110.07.01-112.06.30
桃園市	8,607.50	1.17%	110.07.01	111.07.01 未調整
臺中市	8,100.00	1.17%	109.07.01	111.07.01 未調整
臺南市	7,135.00	1.17%	108.07.01	111.07.01 未調整
高雄市	10,137.50	1.17%	109.07.01	111.07.01 未調整
宜蘭縣	11,860.00	1.17%	110.07.01	111.07.01 未調整
新竹縣	10,125.00	1.17%	108.07.01	111.07.01 未調整
苗栗縣	8,850.00	1.17%	109.07.01	111.07.01 未調整
彰化縣	8,100.00	1.17%	111.07.01	
南投縣	9,150.00	1.17%	111.07.01	
雲林縣	10,050.00	1.17%	111.07.01	
嘉義縣	9,277.50	1.17%	111.07.01	
屏東縣	8,900.00	1.17%	111.07.01	
臺東縣	9,575.00	1.17%	111.07.01	
花蓮縣	8,250.00	1.17%	111.07.01	
澎湖縣	8,850.00	1.17%	110.07.01	111.07.01 未調整
基隆市	9,257.50	1.17%	111.07.01	
新竹市	10,125.00	1.17%	111.07.01	
嘉義市	9,180.00	1.17%	111.07.01	
金門縣	4,425.00	1.17%	110.07.01	111.07.01 未調整
連江縣	8,100.00	1.17%	111.07.01	

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

(7)稅率

a.綜合所得稅有效稅率：為避免採用單一年度造成之偏差，本報告取 3 年度簡單平均計算各縣市綜所稅有效稅率。資料取自財政部財政資訊中心 109 年及 110 年綜合所得稅申報核定統計專冊及 111 年度綜合所得稅初步核定統計專冊附表 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，如下表所示。

b.出租房屋地價稅稅率：以基本稅率 10‰計算。

c.公益出租人、社會住宅包租代管出租房屋地價稅稅率：2‰計算。

d.政府興建社會住宅出租房屋地價稅稅率：免徵，即 0‰。

e.出租房屋房屋稅稅率：依 111 年各縣市「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。

f.公益出租人、社會住宅包租代管出租房屋房屋稅稅率：公益出租人出租房屋房屋稅稅率為 1.2%，社會住宅包租代管出租房屋房屋稅稅率除連江縣為 0.8%外，其餘縣市為 1.2%。

g.政府興建社會住宅出租房屋房屋稅稅率：免徵，即 0%。

h.營業稅率：以加值型營業人稅率 5%計算。

i.營利事業所得稅率：以 20%計算。

表 14 綜合所得稅有效稅率及房屋稅稅率　　單位：%

	綜合所得稅稅率				出租房屋
縣市	109 年	110 年	111 年	平均有效稅率	房屋稅稅率
新北市	4.89%	4.98%	5.23%	5.04%	1.50%
臺北市	7.37%	7.35%	7.54%	7.42%	1.50%
桃園市	4.65%	4.75%	5.01%	4.81%	2.40%
臺中市	4.68%	4.76%	5.13%	4.86%	2.40%
臺南市	4.37%	4.47%	4.86%	4.57%	1.80%
高雄市	4.91%	5.10%	5.43%	5.15%	1.50%
宜蘭縣	3.73%	3.89%	4.12%	3.92%	1.50%
新竹縣	4.67%	5.07%	5.53%	5.09%	1.60%
苗栗縣	3.25%	3.37%	3.66%	3.43%	1.50%
彰化縣	3.80%	3.81%	4.06%	3.89%	1.50%
南投縣	3.03%	3.03%	3.23%	3.10%	1.50%
雲林縣	3.83%	3.71%	3.44%	3.66%	1.50%
嘉義縣	2.93%	2.97%	3.43%	3.11%	1.50%
屏東縣	3.05%	3.10%	3.38%	3.18%	1.50%
臺東縣	2.93%	2.95%	3.21%	3.03%	1.50%
花蓮縣	3.26%	3.43%	3.70%	3.46%	1.50%
澎湖縣	3.25%	3.30%	3.39%	3.31%	1.50%
基隆市	3.58%	3.57%	3.96%	3.70%	1.50%
新竹市	5.41%	5.58%	6.10%	5.70%	1.50%
嘉義市	3.95%	4.00%	4.50%	4.15%	1.50%
金門縣	3.07%	3.03%	3.33%	3.14%	1.50%
連江縣	2.76%	2.55%	3.32%	2.88%	1.60%

資料來源：綜合所得稅申報核定或初步核定資料、本報告計算

（二）推估實際稅收損失[6]

1.公益出租人

(1)綜合所得稅

各縣市公益出租人戶數x平均每戶每月租金收入x12 個月x(1-43%)x各縣市綜所稅有效稅率

變數說明如下：

a.各縣市公益出租人戶數：包含一般公益出租人、未辦建物登記房屋稅納稅義務人態樣公益出租人，請詳表 3。

b.平均每戶每月租金收入：按 111 年至 113 年各縣市公益出租人每月實際平均租金計算，但上限為 15,000 元，請詳表 6。

c.各縣市綜所稅有效稅率：請詳表 14。

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

各縣市公益出租人戶數×平均每戶土地面積×平均每戶每平方公尺申報地價×(出租房屋地價稅稅率-自用住宅用地稅率)

變數說明如下：

a.平均每戶土地面積：請詳表 10。

b.平均每戶每平方公尺申報地價：請詳表 11。

c.出租房屋地價稅稅率：依地價稅基本稅率 10‰計算。

d.自用住宅用地稅率：2‰。

(3)房屋稅

各縣市公益出租人戶數×平均每戶租賃樓地板面積x平均每戶每平方公尺房屋標準單價x(1-折舊率x折舊年數)x地段率x(各縣市出租房屋房屋稅稅率-公益出租人房屋稅稅率)

[6] 本報告之實際稅收損失係指依住宅法實際出租戶數推估稅收損失。

變數說明如下：

a.各縣市公益出租人戶數：請詳表 3。

b.平均每戶租賃樓地板面積：請詳表 10。

c.平均每戶每平方公尺房屋標準單價、折舊率、折舊年數：請詳表 12。

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 111 年「其他供住家用者」，且持有 2 戶所適用之房屋稅稅率，請詳表 14。

f.公益出租人房屋稅稅率：1.2%。

2.社會住宅包租代管房屋所有權人

(1)綜合所得稅

若平均每月租金收入未逾 15,000 元者：

各縣市包租代管屬自然人戶數x平均每戶每月租金收入x 12 個月x(1-43%)x各縣市綜所稅有效稅率

若平均每月租金收入逾 15,000 元者，除上述公式外，超過 15,000 元部分綜所稅稅收損失計算如下：

各縣市包租代管屬自然人戶數x(平均每戶每月租金收入-15,000 元)x12 個月x(60%-43%)x各縣市綜所稅有效稅率

變數說明如下：

a.各縣市包租代管屬自然人戶數：各縣市包租代管戶數及自然人比重請詳表 4

b.平均每戶每月租金收入：按 111 年至 113 年各縣市包租代管房屋所有權人每月實際平均租金計算，請詳表 7。

c.各縣市綜所稅有效稅率：請詳表 14。

公式中「60%-43%」係因租金所得必要損耗及費用率為 43%，

惟逾 15,000 元部分該項比例為 60%之故。

(2)地價稅

各縣市包租代管戶數×平均每戶土地面積×平均每戶每平方公尺申報地價×(出租房屋地價稅稅率-各縣市減徵後地價稅稅率)

變數說明如下：

a.各縣市包租代管戶數：請詳表 4。

b.平均每戶土地面積：請詳表 10。

c.平均每戶每平方公尺申報地價：請詳表 11。

d.出租房屋地價稅稅率：依地價稅基本稅率 10‰估計。

e.各縣市減徵後地價稅稅率：2‰。

(3)房屋稅

各縣市包租代管戶數x平均每戶租賃樓地板面積x平均每戶每平方公尺房屋標準單價x(1-折舊率x折舊年數)x地段率x(各縣市出租房屋房屋稅稅率-各縣市減徵後房屋稅稅率)

變數說明如下：

a.平均每戶租賃樓地板面積：請詳表 10。

b.平均每戶每平方公尺房屋標準單價、折舊年數、折舊率：請詳表 12。

c.地段率：考量承租者多為經濟弱勢族群，地段率以 100%估算。

d.各縣市出租房屋房屋稅稅率：依 111 年各縣市「其他供住家用者」，且持有 2 戶所適用之房屋稅稅率，請詳表 14。

e.各縣市減徵後房屋稅稅率：除連江縣為 0.8%外，其餘縣市為 1.2%。

(4)營業稅

各縣市包租代管屬營業人戶數×平均每戶每月租金收入×12 個

月×營業稅稅率

變數說明如下：

a.各縣市包租代管屬營業人戶數：各縣市包租代管戶數請詳表 4，營業人戶數自該表自然人比重反推。

b.營業稅稅率：以加值型營業人稅率 5%計算。

3.政府興建社會住宅(含居住、社區長照服務、托育使用)

(1)地價稅

政府興建社會住宅戶數×平均每戶土地面積×平均每戶每平方公尺申報地價×(出租房屋地價稅稅率-各縣市減徵後地價稅稅率)

變數說明如下：

a.政府興建社會住宅戶數：請詳表 5。

b.平均每戶土地面積：請詳表 10。

c.平均每戶每平方公尺申報地價：公有土地以各縣市平均公告地價 100%估計，請詳表 11。

d.出租房屋地價稅稅率：依地價稅基本稅率 10‰估計。

e.各縣市減徵後地價稅稅率：政府興建社會住宅各縣市減徵後地價稅稅率免徵，即 0‰。

(2)房屋稅

政府興建社會住宅戶數x平均每戶樓地板面積x平均每戶每平方公尺房屋標準單價x(1-折舊率x折舊年數)x地段率x(各縣市出租房屋房屋稅稅率-各縣市減徵後房屋稅稅率)

變數說明如下：

a.平均每戶樓地板面積：請詳表 10。

b.平均每戶每平方公尺房屋標準單價、折舊年數、折舊率：請詳表 13。

c.地段率：考量承租者多為經濟弱勢族群，地段率以 100%估算。

d.各縣市出租房屋房屋稅稅率：依 111 年各縣市「其他供住家用者」，且持有 2 戶所適用之房屋稅稅率，請詳表 14。

e.各縣市減徵後房屋稅率：政府興建社會住宅各縣市減徵後房屋稅稅率免徵，即 0%。

(3)營業稅

政府興建社會住宅戶數×平均每戶每月租金收入×12 個月×附加價值率×營業稅稅率

變數說明如下：

a.平均每戶每月租金收入：請詳表 8。

b.附加價值率：以行政院主計總處最近年度(即：110 年度)工商及服務業普查，行業別為住宿業，附加價值率為 48.69%。

c.營業稅稅率：以加值型營業人稅率 5%計算。

4.租屋服務事業

(1)社會住宅包租代管租屋服務費用營業稅

各縣市包租代管每年總租屋服務費用×附加價值率×營業稅稅率

變數說明如下：

a.各縣市包租代管每年總租屋服務費用：請詳表 9。

b.附加價值率：依行政院主計總處最近年度(即：110 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 56.37%。

c.營業稅稅率：以加值型營業人稅率 5%計算。

(2)租金收入營業稅

各縣市包租代管戶數×平均每戶每月租金收入×12 個月×營業稅稅率

變數說明如下：

a.平均每戶每月租金收入：按 111 年至 113 年各縣市包租代管每月實際平均租金，請詳表 7。

b.營業稅稅率：以加值型營業人稅率 5%計算。

5.推估實際稅收損失

公益出租人方面，一般公益出租人推估實際綜所稅稅損 111 年至 113 年每年介於 7.4 億元至 10.01 億元之間、未辦建物登記房屋稅納稅義務人態樣公益出租人每年介於 0.07 億元至 0.26 億元之間，3 年合計約 27.77 億元(表 15)。一般公益出租人推估實際地價稅稅損每年介於 1.01 億元至 1.32 億元之間、未辦建物登記房屋稅納稅義務人態樣公益出租人每年介於0.01億元至 0.04 億元之間，3 年合計約 3.71 億元(表 16)。一般公益出租人推估實際房屋稅稅損每年介於 1.25 億元至 1.76 億元之間、未辦建物登記房屋稅納稅義務人態樣公益出租人每年介於 0.01 億元至 0.06 億元之間，3 年合計約 4.81 億元(表 17)。

社會住宅包租代管方面，111 年至 113 年推估實際綜所稅稅損每年介於 1.85 億元至 4.11 億元之間，3 年合計約 9.25 億元(表 18)。推估實際地價稅稅損每年介於 0.21 億元至 0.42 億元之間，3 年合計約 0.98 億元(表 19)。推估實際房屋稅稅損每年介於 0.35 億元至 0.66 億元之間，3 年合計約 1.60 億元(表 20)。推估實際營業稅稅損每年介於 0.05 億元至 0.12 億元之間，3 年合計約 0.25 億元(表 21)。

政府興建社會住宅方面，111 年至 113 年一般戶推估實際

地價稅稅損每年介於 0.29 億元至 0.37 億元之間、弱勢戶每年介於 0.29 億元至 0.35 億元之間，3 年合計約 1.94 億元(表 22)。一般戶推估實際房屋稅稅損每年介於2.26億元至3.2億元之間、弱勢戶每年介於 1.9 億元至 2.73 億元之間，3 年合計約 15.10 億元(表 23)。一般戶推估實際營業稅稅損每年介於 0.40 億元至 0.51 億元之間、弱勢戶每年介於 0.34 億元至 0.44 億元之間，3 年合計約 2.54 億元(表 24)。

租屋服務事業方面，111 年至 113 年因社會住宅包租代管租屋服務費用推估實際之營業稅稅損每年介於0.34億元至0.69億元之間，3 年合計約 1.53 億元(表 25)。因租金收入推估實際之營業稅稅損每年介於 3.28 億元至 7.56 億元之間，3 年合計約 16.77 億元(表 26)。

若比較原稅式支出報告預估稅損與本報告推估實際稅損，表 27 列示公益出租人稅損比較，綜所稅原預估 3 年合計稅損約 9.85 億元，實際約為 27.77 億元，地價稅原預估稅損約 1.59 億元，推估實際稅損約 3.71 億元，房屋稅因原稅式支出報告未估計，不列入比較。比較後不論綜所稅和地價稅推估實際數皆較原預估數大幅增加，主要原因是公益出租人 111 年至 113 年實際出租戶數較原預估數大幅成長所致。

表 28 列示社會住宅包租代管稅損比較，綜所稅原預估 3 年合計稅損約 5.93 億元，實際約為 9.25 億元，主要原因係六都每戶每月平均實際租金皆較預估數高所致，反應實際租金上漲幅度皆較預估之物價指數漲幅大。地價稅原預估稅損約0.82億元，推估實際稅損約 0.98 億元，兩者差異不大。房屋稅原預估稅損約 1.19 億元，推估實際稅損約 1.60 億元，主要係因實際出租戶

數略增所致。營業稅原預估稅損約 0.94 億元，推估實際稅損約 0.25 億元，主要係因新北市原預估社會住宅包租代管營業人占比 29%，但實際僅有 1.23%所致。

表 29 列示政府興建社會住宅稅損比較，地價稅原預估稅損約 6.34 億元，推估實際稅損約 1.94 億元，房屋稅原預估稅損約 29.41 億元，推估實際稅損約 15.10 億元，營業稅原預估稅損約 7.08 億元，推估實際稅損約 2.54 億元，不論地價稅、房屋稅、營業稅推估實際稅收損失皆較預估數為低，反映政府興建社會住宅多尚屬興建階段，致實際出租戶數較原預估少。

表 30 列示租屋服務事業稅損比較，社會住宅包租代管租屋服務費用營業稅原預估 3 年合計稅損約 1.41 億元，實際約為 1.53 億元，租金收入營業稅原預估稅損約 13.45 億元，推估實際稅損約 16.77 億元，營業稅推估實際稅損皆較預估數略微增加，主要係反應社會住宅包租代管戶數略增。

表 15 公益出租人推估實際綜所稅稅損　　單位：元

年度	111 年		112 年		113 年		
縣市	一般公益出租人	未辦建物登記房屋稅納稅義務人	一般公益出租人	未辦建物登記房屋稅納稅義務人	一般公益出租人	未辦建物登記房屋稅納稅義務人	合計
新北市	178,197,810	3,969,281	217,372,406	1,796,457	222,903,988	3,006,482	627,246,424
臺北市	183,281,049	4,903,984	212,354,790	1,291,177	211,692,466	1,817,799	615,341,265
桃園市	84,597,078	1,975,653	110,707,735	810,100	113,419,260	1,462,302	312,972,128
臺中市	110,480,059	4,941,413	176,124,743	327,880	174,374,036	393,053	466,641,184
臺南市	37,075,588	2,540,515	48,242,962	398,780	48,737,886	496,062	137,491,793
高雄市	79,095,647	2,740,061	126,142,822	390,734	127,129,147	571,287	336,069,698
宜蘭縣	6,327,885	272,379	9,380,706	30,131	9,484,886	58,147	25,554,134
新竹縣	6,624,950	288,002	8,302,916	114,966	8,719,105	105,499	24,155,438
苗栗縣	3,679,793	185,809	7,128,672	55,279	7,052,498	62,310	18,164,361
彰化縣	7,373,103	868,899	12,744,434	314,771	12,547,573	345,478	34,194,258
南投縣	3,285,898	199,418	6,070,895	124,171	6,133,306	126,508	15,940,196
雲林縣	4,162,344	278,852	9,097,974	103,375	8,516,423	124,256	22,283,224
嘉義縣	2,190,786	383,335	3,403,367	165,178	3,221,907	157,009	9,521,582
屏東縣	5,681,768	490,217	7,502,052	166,135	7,563,996	199,450	21,603,618
臺東縣	1,819,395	179,464	2,840,079	24,004	2,878,124	28,434	7,769,500
花蓮縣	4,839,234	337,665	7,083,407	100,123	6,929,782	143,853	19,434,064
澎湖縣	441,652	65,105	660,746	30,804	660,669	49,449	1,908,425
基隆市	5,142,475	276,199	6,739,643	89,836	6,912,604	97,014	19,257,771
新竹市	10,233,171	350,108	13,442,065	299,196	13,486,238	381,878	38,192,656
嘉義市	4,083,808	574,278	6,568,686	115,044	6,612,577	129,513	18,083,906
金門縣	1,325,091	112,065	1,665,776	12,510	1,559,830	16,734	4,692,006
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
合計	739,938,584	25,932,702	993,576,876	6,760,651	1,000,536,301	9,772,517	2,776,517,631

資料來源：本報告計算

表 16 公益出租人推估實際地價稅稅損　　單位：元

年度	111 年		112 年		113 年		
縣市	一般公益出租人	未辦建物登記房屋稅納稅義務人	一般公益出租人	未辦建物登記房屋稅納稅義務人	一般公益出租人	未辦建物登記房屋稅納稅義務人	合計
新北市	17,867,423	490,335	21,327,960	197,336	21,212,423	312,872	61,408,349
臺北市	36,896,194	1,157,077	42,749,011	314,173	42,615,679	447,505	124,179,639
桃園市	10,533,744	291,824	13,288,736	126,823	13,190,438	225,121	37,656,686
臺中市	8,577,582	425,344	13,774,975	29,163	13,769,473	34,666	36,611,203
臺南市	3,683,822	301,694	4,925,258	57,954	4,917,494	65,718	13,951,940
高雄市	13,031,103	535,309	20,140,742	72,949	20,117,126	96,566	53,993,795
宜蘭縣	696,276	35,031	1,019,483	4,603	1,016,670	7,415	2,779,478
新竹縣	1,533,441	83,957	1,859,390	33,747	1,857,744	35,393	5,403,672
苗栗縣	861,174	50,792	1,645,015	15,100	1,643,185	16,931	4,232,197
彰化縣	1,134,101	149,967	1,925,082	60,871	1,921,001	64,952	5,255,974
南投縣	336,058	24,624	616,137	12,224	615,074	13,286	1,617,403
雲林縣	711,510	54,804	1,677,624	24,740	1,673,240	29,124	4,171,042
嘉義縣	103,885	19,880	170,316	8,912	170,067	9,161	482,221
屏東縣	1,486,161	145,952	1,910,892	56,074	1,903,336	63,630	5,566,045
臺東縣	79,777	10,184	123,601	1,312	123,524	1,389	339,787
花蓮縣	511,651	40,332	742,243	12,670	736,964	17,949	2,061,809
澎湖縣	50,602	9,465	71,352	4,733	69,532	6,553	212,237
基隆市	347,295	19,811	437,966	5,334	436,900	6,400	1,253,706
新竹市	1,821,059	64,356	2,454,716	55,869	2,444,815	65,770	6,906,585
嘉義市	719,137	98,622	1,107,102	23,408	1,105,951	24,560	3,078,780
金門縣	20,683	2,094	27,417	226	27,303	340	78,063
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
合計	101,002,678	4,011,454	131,995,018	1,118,221	131,567,939	1,545,301	371,240,611

資料來源：本報告計算

表 17 公益出租人推估實際房屋稅稅損　　單位：元

年度	111 年		112 年		113 年		
縣市	一般公益出租人	未辦建物登記房屋稅納稅義務人	一般公益出租人	未辦建物登記房屋稅納稅義務人	一般公益出租人	未辦建物登記房屋稅納稅義務人	合計
新北市	8,951,445	245,654	10,484,801	97,010	10,228,743	150,868	30,158,521
臺北市	4,601,304	144,298	5,218,575	38,353	5,090,019	53,450	15,145,999
桃園市	36,776,260	1,018,839	45,571,139	434,914	44,416,560	758,058	128,975,770
臺中市	46,969,618	2,329,122	74,041,521	156,755	72,624,220	182,838	196,304,074
臺南市	9,146,049	749,033	11,985,291	141,027	11,723,835	156,679	33,901,914
高雄市	8,359,885	343,419	12,601,634	45,643	12,267,910	58,888	33,677,379
宜蘭縣	783,376	39,413	1,112,944	5,025	1,075,898	7,847	3,024,503
新竹縣	1,140,449	62,440	1,358,315	24,653	1,332,586	25,388	3,943,831
苗栗縣	699,905	41,280	1,309,858	12,024	1,281,331	13,202	3,357,600
彰化縣	1,196,352	158,198	1,988,734	62,883	1,942,592	65,682	5,414,441
南投縣	710,173	52,037	1,274,538	25,286	1,244,879	26,891	3,333,804
雲林縣	682,647	52,581	1,573,263	23,201	1,532,940	26,682	3,891,314
嘉義縣	480,311	91,913	770,086	40,294	751,614	40,486	2,174,704
屏東縣	1,240,683	121,844	1,561,557	45,823	1,521,812	50,875	4,542,594
臺東縣	271,017	34,598	406,201	4,310	392,263	4,410	1,112,799
花蓮縣	593,132	46,755	832,388	14,209	798,609	19,450	2,304,543
澎湖縣	32,755	6,127	42,780	2,837	38,368	3,616	126,483
基隆市	527,885	30,112	652,737	7,949	638,211	9,349	1,866,243
新竹市	1,036,510	36,630	1,372,373	31,235	1,342,135	36,106	3,854,989
嘉義市	713,883	97,902	1,077,180	22,776	1,054,248	23,411	2,989,400
金門縣	264,604	26,786	342,859	2,831	333,581	4,148	974,809
連江縣	0	0	0	-	-	0	0
合計	125,178,243	5,728,981	175,578,774	1,239,038	171,632,354	1,718,324	481,075,714

資料來源：本報告計算

表 18 社會住宅包租代管推估實際綜所稅稅損　　單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	合計
新北市	41,244,029	75,564,465	105,560,150	222,368,644
臺北市	33,447,182	50,436,001	59,358,500	143,241,683
桃園市	46,777,970	92,780,872	111,914,345	251,473,187
臺中市	27,666,423	49,355,348	53,710,548	130,732,319
臺南市	11,128,795	18,288,987	22,680,696	52,098,478
高雄市	13,908,882	26,611,897	33,776,436	74,297,215
宜蘭縣	866,487	1,878,282	2,611,236	5,356,005
新竹縣	1,794,683	2,365,627	2,990,667	7,150,977
苗栗縣	420,896	960,573	1,291,862	2,673,331
彰化縣	0	43,332	1,166,328	1,209,660
南投縣	0	17,495	399,582	417,077
雲林縣	70,040	152,728	380,371	603,139
嘉義縣	86,393	237,952	320,630	644,975
屏東縣	417,498	590,048	922,103	1,929,649
臺東縣	0	0	77,259	77,259
花蓮縣	55,922	250,510	390,255	696,687
澎湖縣	0	0	0	0
基隆市	3,434,762	5,528,197	7,614,822	16,577,781
新竹市	2,584,515	2,614,505	3,232,796	8,431,816
嘉義市	1,022,273	1,566,288	2,229,352	4,817,913
合計	184,926,750	329,243,107	410,627,938	924,797,795

資料來源：本報告計算

表 19 社會住宅包租代管推估實際地價稅稅損　　單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	合計
新北市	3,649,091	6,595,723	9,054,331	19,299,145
臺北市	6,514,879	9,699,523	11,239,738	27,454,140
桃園市	5,334,013	9,363,377	10,562,707	25,260,097
臺中市	1,701,925	2,955,121	3,132,302	7,789,348
臺南市	779,467	1,246,704	1,507,358	3,533,529
高雄市	1,809,555	3,298,449	4,086,193	9,194,197
宜蘭縣	73,642	152,143	207,118	432,903
新竹縣	296,317	376,981	476,577	1,149,875
苗栗縣	78,704	172,052	231,538	482,294
彰化縣	0	7,481	208,117	215,598
南投縣	0	1,240	27,990	29,230
雲林縣	8,455	17,850	42,590	68,895
嘉義縣	3,864	9,223	11,529	24,616
屏東縣	77,947	107,376	157,882	343,205
臺東縣	0	0	2,932	2,932
花蓮縣	5,068	21,750	33,997	60,815
澎湖縣	0	0	0	0
基隆市	193,839	300,511	397,431	891,781
新竹市	374,113	364,919	434,932	1,173,964
嘉義市	148,125	213,362	285,122	646,609
合計	21,049,004	34,903,785	42,100,384	98,053,173

資料來源：本報告計算

表 20 社會住宅包租代管推估實際房屋稅稅損　　單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	合計
新北市	1,828,167	3,242,450	4,366,046	9,436,663
臺北市	812,467	1,184,067	1,342,475	3,339,009
桃園市	18,622,540	32,109,880	35,568,122	86,300,542
臺中市	9,319,500	15,883,997	16,520,675	41,724,172
臺南市	1,935,231	3,033,773	3,593,705	8,562,709
高雄市	1,160,889	2,063,769	2,491,859	5,716,517
宜蘭縣	82,854	166,090	219,184	468,128
新竹縣	220,377	275,391	341,855	837,623
苗栗縣	63,966	136,998	180,550	381,514
彰化縣	0	7,729	210,456	218,185
南投縣	0	2,565	56,651	59,216
雲林縣	8,112	16,740	39,019	63,871
嘉義縣	17,864	41,702	50,952	110,518
屏東縣	65,072	87,746	126,235	279,053
臺東縣	0	0	9,310	9,310
花蓮縣	5,875	24,391	36,841	67,107
澎湖縣	0	0	0	0
基隆市	294,634	447,877	580,556	1,323,067
新竹市	212,937	204,017	238,766	655,720
嘉義市	147,043	207,595	271,793	626,431
合計	34,797,528	59,136,777	66,245,050	160,179,355

資料來源：本報告計算

表 21 社會住宅包租代管推估實際營業稅稅損　　單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	合計
新北市	940,634	1,774,029	2,568,189	5,282,852
臺北市	1,144,005	1,767,900	2,141,107	5,053,011
桃園市	705,312	1,398,937	1,687,429	3,791,679
臺中市	1,102,425	1,966,665	2,140,207	5,209,297
臺南市	176,611	290,241	359,936	826,787
高雄市	725,155	1,387,440	1,760,971	3,873,565
宜蘭縣	1,747	3,786	5,264	10,797
新竹縣	55,090	73,746	93,235	222,071
苗栗縣	9,776	22,310	30,004	62,090
彰化縣	0	36,214	974,739	1,010,952
南投縣	0	0	0	0
雲林縣	0	0	0	0
嘉義縣	1,545	4,255	5,734	11,534
屏東縣	8,586	12,134	18,963	39,683
臺東縣	0	0	0	0
花蓮縣	1,562	6,999	10,903	19,464
澎湖縣	0	0	0	0
基隆市	15,501	24,949	34,366	74,817
新竹市	36,122	36,541	45,182	117,845
嘉義市	6,285	9,629	13,705	29,619
合計	4,862,298	8,725,523	11,766,814	25,354,635

資料來源：本報告計算

表 22 政府興建社會住宅推估實際地價稅稅損　　單位：元

年度	111 年		112 年		113 年		
縣市	一般戶	弱勢戶	一般戶	弱勢戶	一般戶	弱勢戶	合計
新北市	4,796,191	3,740,480	5,160,130	3,916,673	4,754,310	4,347,045	26,714,829
臺北市	21,422,206	23,366,632	23,893,447	25,109,910	26,283,270	26,182,696	146,258,161
桃園市	1,642,880	1,023,029	2,622,026	2,214,735	3,071,830	2,491,748	13,066,248
臺中市	762,612	300,058	831,394	469,432	1,385,083	1,050,634	4,799,213
臺南市	0	0	0	0	25,130	4,333	29,463
高雄市	272,247	232,886	382,130	319,808	1,088,987	492,012	2,788,070
宜蘭縣	0	0	0	0	0	0	0
新竹縣	0	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0	223,072	25,739	248,811
彰化縣	0	0	0	0	0	0	0
南投縣	0	0	0	0	0	0	0
雲林縣	0	0	0	0	91,992	6,850	98,842
嘉義縣	0	0	0	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0	77,052	18,642	95,694
臺東縣	6,028	4,340	6,028	4,340	5,063	4,822	30,621
花蓮縣	0	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	0
基隆市	0	0	0	0	0	0	0
新竹市	0	13,260	0	13,260	0	13,260	39,780
嘉義市	0	0	0	0	0	0	0
金門縣	0	0	0	0	0	0	0
連江縣	0	0	0	0	411	299	710
合計	28,902,164	28,680,685	32,895,155	32,048,158	37,006,200	34,638,080	194,170,442

資料來源：本報告計算

表 23 政府興建社會住宅推估實際房屋稅稅損　　單位：元

年度	111 年		112 年		113 年		
縣市	一般戶	弱勢戶	一般戶	弱勢戶	一般戶	弱勢戶	合計
新北市	52,888,947	41,247,327	56,236,445	42,684,925	51,200,310	46,814,378	291,072,332
臺北市	98,794,450	107,761,708	108,902,023	114,446,443	118,376,221	117,923,250	666,204,095
桃園市	40,644,637	25,309,599	64,109,608	54,151,159	74,218,329	60,202,993	318,636,325
臺中市	28,871,936	11,359,984	31,107,675	17,564,416	51,211,152	38,845,455	178,960,618
臺南市	0	0	0	0	600,851	103,595	704,446
高雄市	4,141,437	3,542,675	5,744,969	4,808,021	16,178,110	7,309,387	41,724,599
宜蘭縣	0	0	0	0	0	0	0
新竹縣	0	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0	3,876,418	447,279	4,323,697
彰化縣	0	0	0	0	0	0	0
南投縣	0	0	0	0	0	0	0
雲林縣	0	0	0	0	2,265,474	168,706	2,434,180
嘉義縣	0	0	0	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0	1,369,494	331,329	1,700,823
臺東縣	593,020	426,974	586,081	421,979	486,480	463,314	2,977,848
花蓮縣	0	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	0
基隆市	0	0	0	0	0	0	0
新竹市	0	157,278	0	155,438	0	153,598	466,314
嘉義市	0	0	0	0	0	0	0
金門縣	0	0	0	0	0	0	0
連江縣	0	0	0	0	187,367	136,267	323,634
合計	225,934,427	189,805,545	266,686,801	234,232,381	319,970,206	272,899,551	1,509,528,911

資料來源：本報告計算

表 24 政府興建社會住宅推估實際營業稅稅損　　單位：元

年度	111 年		112 年		113 年		
縣市	一般戶	弱勢戶	一般戶	弱勢戶	一般戶	弱勢戶	合計
新北市	12,775,553	7,854,707	13,744,972	8,224,697	12,663,993	9,128,443	64,392,365
臺北市	21,418,812	23,069,307	23,889,661	24,790,403	26,279,105	25,849,539	145,296,827
桃園市	3,195,701	1,989,978	5,100,318	4,308,061	5,975,268	4,846,903	25,416,229
臺中市	2,555,781	926,992	2,786,291	1,450,251	4,641,898	3,245,799	15,607,012
臺南市	0	0	0	0	31,965	4,134	36,099
高雄市	289,420	193,730	406,234	266,037	1,157,678	409,288	2,722,387
宜蘭縣	0	0	0	0	0	0	0
新竹縣	0	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0	207,817	17,984	225,801
彰化縣	0	0	0	0	0	0	0
南投縣	0	0	0	0	0	0	0
雲林縣	0	0	0	0	140,601	7,853	148,454
嘉義縣	0	0	0	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0	84,405	13,672	98,077
臺東縣	37,503	24,226	37,503	24,226	31,503	26,918	181,879
花蓮縣	0	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	0
基隆市	0	0	0	0	0	0	0
新竹市	0	0	0	0	0	0	0
嘉義市	0	0	0	0	0	0	0
金門縣	0	0	0	0	0	0	0
連江縣	0	0	0	0	52,737	30,107	82,844
合計	40,272,770	34,058,940	45,964,979	39,063,675	51,266,970	43,580,640	254,207,974

資料來源：本報告計算

表 25 租屋服務事業租屋服務費用推估實際營業稅稅損　　單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	合計
新北市	8,273,153	13,295,795	19,982,561	41,551,509
臺北市	5,024,462	6,936,354	8,894,179	20,854,995
桃園市	9,004,401	13,724,674	18,762,906	41,491,981
臺中市	4,705,866	6,366,499	8,024,170	19,096,535
臺南市	1,897,664	2,295,866	3,539,908	7,733,438
高雄市	2,740,846	3,987,814	5,383,391	12,112,051
宜蘭縣	185,350	309,128	456,610	951,088
新竹縣	301,036	403,944	482,231	1,187,211
苗栗縣	119,562	264,489	352,902	736,953
彰化縣	0	0	344,267	344,267
南投縣	0	0	58,797	58,797
雲林縣	16,886	27,749	80,083	124,718
嘉義縣	31,542	83,947	101,022	216,511
屏東縣	118,690	168,384	217,596	504,670
臺東縣	0	0	20,266	20,266
花蓮縣	19,956	64,878	95,040	179,874
澎湖縣	0	0	0	0
基隆市	844,039	1,257,001	1,641,297	3,742,337
新竹市	320,228	435,046	487,289	1,242,563
嘉義市	228,251	324,507	429,390	982,148
合計	33,831,932	49,946,075	69,353,905	153,131,912

資料來源：本報告計算

表 26 租屋服務事業租金收入推估實際營業稅稅損　　單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	合計
新北市	76,474,339	144,229,978	208,795,862	429,500,179
臺北市	45,943,958	70,999,988	85,988,216	202,932,162
桃園市	86,013,642	170,602,117	205,784,058	462,399,817
臺中市	51,038,212	91,049,309	99,083,655	241,171,176
臺南市	21,537,882	35,395,210	43,894,613	100,827,705
高雄市	24,415,978	46,715,148	59,291,947	130,423,073
宜蘭縣	1,940,717	4,206,888	5,848,524	11,996,129
新竹縣	3,147,984	4,214,058	5,327,726	12,689,768
苗栗縣	1,086,180	2,478,893	3,333,832	6,898,905
彰化縣	0	133,927	3,604,802	3,738,729
南投縣	0	49,505	1,130,680	1,180,185
雲林縣	167,864	366,043	911,635	1,445,542
嘉義縣	245,222	675,413	910,089	1,830,724
屏東縣	1,160,242	1,639,764	2,562,556	5,362,562
臺東縣	0	0	223,668	223,668
花蓮縣	143,338	642,102	1,000,293	1,785,733
澎湖縣	0	0	0	0
基隆市	8,158,608	13,131,154	18,087,523	39,377,285
新竹市	4,013,523	4,060,094	5,020,245	13,093,862
嘉義市	2,167,081	3,320,321	4,725,926	10,213,328
合計	327,654,770	593,909,912	755,525,850	1,677,090,532

資料來源：本報告計算

表 27 公益出租人預估與推估實際稅損比較　　單位：元

稅別	111 年	112 年	113 年	合計
預估數				
綜所稅	325,326,640	328,192,041	331,081,393	984,600,074
地價稅	53,133,074	53,133,074	53,133,074	159,399,222
房屋稅	未估計			
合計	378,459,714	381,325,115	384,214,467	1,143,999,296
推估實際數				
綜所稅	765,871,286	1,000,337,527	1,010,308,818	2,776,517,631
地價稅	105,014,132	133,113,239	133,113,240	371,240,611
房屋稅	130,907,224	176,817,812	173,350,678	481,075,714
合計	1,001,792,642	1,310,268,578	1,316,772,736	3,628,833,956

資料來源：本報告計算

表 28 社會住宅包租代管預估與推估實際稅損比較　　單位：元

稅別	111 年	112 年	113 年	合計
預估數				
綜所稅	119,792,508	196,192,094	276,623,443	592,608,045
地價稅	16,694,744	27,139,317	37,980,915	81,814,976
房屋稅	24,880,891	39,716,208	54,555,733	119,152,832
營業稅	18,904,696	31,001,420	43,768,885	93,675,001
合計	180,272,839	294,049,039	412,928,976	887,250,854
推估實際數				
綜所稅	184,926,750	329,243,107	410,627,938	924,797,795
地價稅	21,049,004	34,903,785	42,100,384	98,053,173
房屋稅	34,797,528	59,136,777	66,245,050	160,179,355
營業稅	4,862,298	8,725,523	11,766,814	25,354,635
合計	245,635,580	432,009,192	530,740,186	1,208,384,958

資料來源：本報告計算

表 29 政府興建社會住宅預估與推估實際稅損比較　　單位：元

稅別	111 年	112 年	113 年	合計
預估數				
地價稅	152,826,648	210,209,348	270,683,205	633,719,201
房屋稅	649,406,834	916,996,983	1,375,086,597	2,941,490,414
營業稅	159,090,767	221,654,501	326,783,248	707,528,516
合計	961,324,249	1,348,860,832	1,972,553,050	4,282,738,131
推估實際數				
地價稅	57,582,849	64,943,313	71,644,280	194,170,442
房屋稅	415,739,972	500,919,182	592,869,757	1,509,528,911
營業稅	74,331,710	85,028,654	94,847,610	254,207,974
合計	547,654,531	650,891,149	759,361,647	1,957,907,327

資料來源：本報告計算

表 30 租屋服務事業預估與推估實際稅損比較　　單位：元

稅別	111 年	112 年	113 年	合計
預估數				
租屋服務費用營業稅	28,486,093	46,714,649	65,951,976	141,152,718
租金收入營業稅	271,502,987	445,240,657	628,593,011	1,345,336,655
合計	299,989,080	491,955,306	694,544,987	1,486,489,373
推估實際數				
租屋服務費用營業稅	33,831,932	49,946,075	69,353,905	153,131,912
租金收入營業稅	327,654,770	593,909,912	755,525,850	1,677,090,532
合計	361,486,702	643,855,987	824,879,755	1,830,222,444

資料來源：本報告計算

（三）推估實際稅收增加[7]

1.公益出租人

綜合所得稅

各縣市需求誘發公益出租人戶數x過去未曾出租率x (平均每戶每月租金收入-15,000 元)x12 個月x(1-43%)x各縣市綜所稅有效稅率

變數說明如下：

a.各縣市需求誘發公益出租人戶數：請詳表 3。

b.過去未曾出租率：請詳表 3。

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

2.社會住宅包租代管房屋所有權人

綜合所得稅

各縣市需求誘發包租代管屬自然人戶數x過去未曾出租率x (平均每戶每月租金收入-15,000 元)x12 個月x(1-60%)x各縣市綜所稅有效稅率

變數說明如下：

a.各縣市需求誘發包租代管屬自然人戶數：請詳表 4。

b.過去未曾出租率：請詳表 3。

其餘變數如前所述。公式中「1-60%」係因租金所得逾 15,000 元，必要損耗及費用率為 60%之故。

3.政府興建社會住宅(含居住、社區長照服務、托育使用)：政府興建社會住宅政策不受住宅法租稅優惠影響，故未有需求誘發之興建社會住宅戶數，因此不會有稅收增加。

[7] 本報告之實際稅收增加係指依實際出租戶數推估稅收增加。

4.租屋服務事業

社會住宅包租代管租屋服務費用營利事業所得稅

各縣市包租代管每年總租屋服務費用×稅前淨利率×營所稅稅率

變數說明如下：

a.稅前淨利率：以行政院主計總處最近年度(即：110 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 19.30%。

b.營所稅稅率：以 20%計算。

5.推估實際稅收增加

111 年至 113 年一般公益出租人誘發效果推估實際綜所稅稅增每年介於 0 元至 8 萬元之間，未辦建物登記房屋稅納稅義務人態樣公益出租人則未有綜所稅稅收增加，3 年合計約稅增 15 萬元(表 31)，主要係因各縣市公益出租人平均每戶每月實際租金多未達 15,000 元所致。社會住宅包租代管 111 年至 113 年誘發效果推估實際綜所稅稅增每年介於 11 萬元至 44 萬元之間，3 年合計約稅增 82 萬元(表 32)，原因與公益出租人相同。政府興建社會住宅因未有誘發效果，故未有相關稅增。租屋服務事業 111 年至 113 年誘發效果推估實際營所稅稅增每年介於 0.31 億元至 0.80 億元之間，3 年合計約稅增 1.66 億元(表 33)。

比較原稅式支出報告預估稅損與本報告推估實際稅增，表 34 列示公益出租人稅增比較，綜所稅原預估 3 年合計無稅增，推估實際約為 15 萬元，主要是反映臺北市公益出租人平均每戶每月實際租金高於 15,000 元所致。表 35 列示社會住宅包租代管稅增比較，綜所稅原預估 3 年合計約 17 萬元，推估實際為 82 萬元，租屋服務事業原預估營所稅稅增約 1.12 億元，推估實

際稅增約 1.66 億元，社會住宅包租代管或租屋服務事業稅收增加皆是反映實際出租戶數較預估數高所致。

（四）推估實際淨稅收增減

依住宅種類別計算之推估實際淨稅損如表 37 所示，各種類住宅皆呈淨稅損，其中公益出租人 3 年合計約 36.29 億元、社會住宅包租代管 3 年合計約 12.08 億元、政府興建社會住宅 3 年合計約 19.58 億元、租屋服務事業 3 年合計約 16.64 億元，以上合計淨稅損約 84.59 億元。

依租稅種類別計算之推估實際淨稅增損如表 38 所示，綜所稅稅損 3 年合計約 37.01 億元、地價稅稅稅損 3 年合計約 6.63 億元、房屋稅稅損 3 年合計約 21.51 億元、營業稅稅損 3 年合計約 21.10 億元、綜所稅稅增 3 年合計約 0.01 億元、營所稅稅增 3 年合計約 1.66 億元，合計淨稅損亦為 84.59 億元。

比較依住宅種類別原稅式支出報告預估淨稅損與本報告推估實際淨稅損，表 39 列示推估實際淨稅損約 84.59 億元，預估約為 76.88 億元，主要係因公益出租人實際出租戶數較預估數大幅增加，而社會住宅包租代管與租屋服務事業淨稅損略增，係因社會住宅包租代管增加戶數不多，政府興建社會住宅推估實際淨稅損較低，係因該社會住宅仍多屬興建中。

進一步比較依稅目別原稅式支出報告預估淨稅損與本報告推估實際淨稅損，如表 40 所列，推估實際淨稅損在綜所稅較預估數大幅增加，主要係因公益出租人、社會住宅包租代管實際出租戶數增加，地價稅、房屋稅、營業稅淨稅損皆較預估數低，主要係反映政府興建社會住宅出租數略低，營所稅較預估數增加，係

反應社會住宅包租代管實際出租戶數成長。

表 31 公益出租人推估實際綜所稅稅增　　單位：元

年度	111 年		112 年		113 年		
縣市	一般公益出租人	未辦建物登記房屋稅納稅義務人	一般公益出租人	未辦建物登記房屋稅納稅義務人	一般公益出租人	未辦建物登記房屋稅納稅義務人	合計
新北市	0	0	0	0	0	0	0
臺北市	70,010	0	81,338	0	0	0	151,348
桃園市	0	0	0	0	0	0	0
臺中市	0	0	0	0	0	0	0
臺南市	0	0	0	0	0	0	0
高雄市	0	0	0	0	0	0	0
宜蘭縣	0	0	0	0	0	0	0
新竹縣	0	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0	0	0	0
彰化縣	0	0	0	0	0	0	0
南投縣	0	0	0	0	0	0	0
雲林縣	0	0	0	0	0	0	0
嘉義縣	0	0	0	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0	0	0	0
臺東縣	0	0	0	0	0	0	0
花蓮縣	0	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	0
基隆市	0	0	0	0	0	0	0
新竹市	0	0	0	0	0	0	0
嘉義市	0	0	0	0	0	0	0
金門縣	0	0	0	0	0	0	0
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
合計	70,010	0	81,338	0	0	0	151,348

資料來源：本報告計算

表 32 社會住宅包租代管推估實際綜所稅稅增　　單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	合計
新北市	14,735	51,083	110,874	176,692
臺北市	99,407	219,553	326,450	645,410
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	482	565	1,047
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
合計	114,142	271,118	437,889	823,149

資料來源：本報告計算

表 33 租屋服務事業推估實際營所稅稅增　　單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	合計
新北市	7,849,112	15,113,688	23,977,879	46,940,679
臺北市	4,268,525	7,076,966	9,500,145	20,845,636
桃園市	8,279,660	15,277,847	21,432,384	44,989,891
臺中市	3,994,395	6,809,817	8,719,034	19,523,246
臺南市	1,693,765	2,459,585	3,974,884	8,128,234
高雄市	2,435,301	4,409,094	6,225,963	13,070,358
宜蘭縣	248,552	419,089	620,706	1,288,347
新竹縣	350,434	487,985	598,832	1,437,251
苗栗縣	120,903	318,873	440,326	880,102
彰化縣	0	0	471,482	471,482
南投縣	0	0	80,524	80,524
雲林縣	23,126	38,003	109,676	170,805
嘉義縣	43,198	114,968	138,352	296,518
屏東縣	106,154	172,527	246,959	525,640
臺東縣	0	0	27,754	27,754
花蓮縣	27,330	88,852	130,159	246,341
澎湖縣	0	0	0	0
基隆市	982,359	1,554,755	2,083,174	4,620,288
新竹市	317,521	427,224	508,924	1,253,669
嘉義市	248,618	381,274	525,533	1,155,425
合計	30,988,953	55,150,547	79,812,690	165,952,190

資料來源：本報告計算

表 34 公益出租人預估與推估實際稅增比較　　單位：元

稅別	111 年	112 年	113 年	合計
預估數				
綜所稅	0	0	0	0
推估實際數				
綜所稅	70,010	81,338	0	151,348

資料來源：本報告計算

表 35 社會住宅包租代管預估與推估實際稅增比較　　單位：元

稅別	111 年	112 年	113 年	合計
預估數				
綜所稅	23,418	53,278	90,812	167,508
推估實際數				
綜所稅	114,142	271,118	437,889	823,149

資料來源：本報告計算

表 36 租屋服務事業預估與推估實際稅增比較　　單位：元

稅別	111 年	112 年	113 年	合計
預估數				
營所稅	18,317,377	36,956,957	56,632,140	111,906,474
推估實際數				
營所稅	30,988,953	55,150,547	79,812,690	165,952,190

資料來源：本報告計算

表 37 推估實際淨稅損-依住宅種類別　　單位：元

縣市	公益出租人	社會住宅包租代管	政府興建社會住宅	租屋服務事業	合計
新北市	718,813,294	256,210,612	382,179,526	424,111,009	1,781,314,441
臺北市	754,515,555	178,442,433	957,759,083	202,941,521	2,093,658,592
桃園市	479,604,584	366,825,505	357,118,802	458,901,907	1,662,450,798
臺中市	699,556,461	185,455,136	199,366,843	240,744,465	1,325,122,905
臺南市	185,345,647	65,021,503	770,008	100,432,909	351,570,067
高雄市	423,740,872	93,081,494	47,235,056	129,464,766	693,522,188
宜蘭縣	31,358,115	6,267,833	0	11,658,870	49,284,818
新竹縣	33,502,941	9,359,499	0	12,439,728	55,302,168
苗栗縣	25,754,158	3,599,229	4,798,309	6,755,756	40,907,452
彰化縣	44,864,673	2,654,395	0	3,611,514	51,130,582
南投縣	20,891,403	505,523	0	1,158,458	22,555,384
雲林縣	30,345,580	735,905	2,681,476	1,399,455	35,162,416
嘉義縣	12,178,507	791,643	0	1,750,717	14,720,867
屏東縣	31,712,257	2,591,590	1,894,594	5,341,592	41,540,033
臺東縣	9,222,086	89,501	3,190,348	216,180	12,718,115
花蓮縣	23,800,416	844,073	0	1,719,266	26,363,755
澎湖縣	2,247,145	0	0	0	2,247,145
基隆市	22,377,720	18,867,446	0	38,499,334	79,744,500
新竹市	48,954,230	10,379,345	506,094	13,082,756	72,922,425
嘉義市	24,152,086	6,120,572	0	10,040,051	40,312,709
金門縣	5,744,878	0	0	0	5,744,878
連江縣	0	0	407,188	0	407,188
合計	3,628,682,608	1,207,843,237	1,957,907,327	1,664,270,254	8,458,703,426

資料來源：本報告計算

表 38 推估實際淨稅(增)損-依稅目別　　單位：元

縣市	綜所稅稅損	地價稅稅損	房屋稅稅損	營業稅稅損	綜所稅稅(增)	營所稅稅(增)	合計
新北市	849,615,068	107,422,323	330,667,516	540,726,905	(176,692)	(46,940,679)	1,781,314,441
臺北市	758,582,948	297,891,940	684,689,103	374,136,995	(796,758)	(20,845,636)	2,093,658,592
桃園市	564,445,315	75,983,031	533,912,637	533,099,706	0	(44,989,891)	1,662,450,798
臺中市	597,373,503	49,199,764	416,988,864	281,084,020	0	(19,523,246)	1,325,122,905
臺南市	189,590,271	17,514,932	43,169,069	109,424,029	0	(8,128,234)	351,570,067
高雄市	410,366,913	65,976,062	81,118,495	149,131,076	0	(13,070,358)	693,522,188
宜蘭縣	30,910,139	3,212,381	3,492,631	12,958,014	0	(1,288,347)	49,284,818
新竹縣	31,306,415	6,553,547	4,781,454	14,099,050	(1,047)	(1,437,251)	55,302,168
苗栗縣	20,837,692	4,963,302	8,062,811	7,923,749	0	(880,102)	40,907,452
彰化縣	35,403,918	5,471,572	5,632,626	5,093,948	0	(471,482)	51,130,582
南投縣	16,357,273	1,646,633	3,393,020	1,238,982	0	(80,524)	22,555,384
雲林縣	22,886,363	4,338,779	6,389,365	1,718,714	0	(170,805)	35,162,416
嘉義縣	10,166,557	506,837	2,285,222	2,058,769	0	(296,518)	14,720,867
屏東縣	23,533,267	6,004,944	6,522,470	6,004,992	0	(525,640)	41,540,033
臺東縣	7,846,759	373,340	4,099,957	425,813	0	(27,754)	12,718,115
花蓮縣	20,130,751	2,122,624	2,371,650	1,985,071	0	(246,341)	26,363,755
澎湖縣	1,908,425	212,237	126,483	0	0	0	2,247,145
基隆市	35,835,552	2,145,487	3,189,310	43,194,439	0	(4,620,288)	79,744,500
新竹市	46,624,472	8,120,329	4,977,023	14,454,270	0	(1,253,669)	72,922,425
嘉義市	22,901,819	3,725,389	3,615,831	11,225,095	0	(1,155,425)	40,312,709
金門縣	4,692,006	78,063	974,809	0	0	0	5,744,878
連江縣	0	710	323,634	82,844	0	0	407,188
合計	3,701,315,426	663,464,226	2,150,783,980	2,110,066,481	(974,497)	(165,952,190)	8,458,703,426

資料來源：本報告計算

表 39 預估與推估實際淨稅損比較-依住宅種類別　　單位：元

	公益出租人	社會住宅包租代管	政府興建社會住宅	租屋服務事業	合計
預估數	1,143,999,296	887,083,346	4,282,738,131	1,374,582,899	7,688,403,672
推估實際數	3,628,682,608	1,207,843,237	1,957,907,327	1,664,270,254	8,458,703,426

資料來源：本報告計算

表 40 預估與推估實際淨稅損比較-依稅目別　　單位：元

	綜所稅稅損	地價稅稅損	房屋稅稅損	營業稅稅損	綜所稅稅(增)	營所稅稅(增)	合計
預估數	1,577,208,119	874,933,399	3,060,643,246	2,287,692,890	(167,508)	(111,906,474)	7,688,403,672
推估實際數	3,701,315,426	663,464,226	2,150,783,980	2,110,066,481	(974,497)	(165,952,190)	8,458,703,426

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 111 年至 113 年公益出租人實際出租戶數、包租代管方式辦理社會住宅戶數，以及政府興辦社會住宅戶數是否符合政策目標。說明如下：

(一)公益出租人戶數

本績效評估指標已達成，請詳「貳、政策目標達成情形 (二)公益出租人戶數」。

(二)包租代管方式辦理社會住宅

111 年底至 113 年底，每年底實際社會住宅包租代管戶數皆高於預估數，政策目標亦達成，請詳「貳、政策目標達成情形 (三)社會住宅包租代管」。

(三)政府興建社會住宅(含社區長照服務及托育設施)

可分興建數與出租數兩方面說明，以政府興建社會住宅(含既有、新完工、興建中、已決標待開工)而言，該項指標已初步達成；依據行政院 106 年核定之「社會住宅興辦計畫」，目標興建 12 萬戶社會住宅，已於 113 年達成。若加入規劃中戶數觀察，每年實際總戶數皆大幅高於預估戶數，原稅式支出報告預估目標已達成。請詳「貳、政策目標達成情形 (四)政府興建社會住宅(含社區長照服務及托育設施)」。

在出租數方面，經加總一般戶與弱勢戶，111 年至 113 年原預估出租數分別為 39,498 戶、54,554 戶、79,725 戶，惟實際出租數分別為 18,800 戶、22,034 戶、25,563 戶(請詳表 5)，每年實際出租戶數皆低於預估數，這種現象也反映目前住宅市場缺工缺料情形，以至於興建中戶數雖達成目標，但實際完工數仍有努力空間。因此，政府興建社會住宅政策目標部分達成。

伍、其他政策工具比較

本報告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，此部分關於政府興建並出租之社會住宅將不列入比較[8]，計算標的為公益出租人出租戶數、社會住宅包租代管戶數皆改由政府興建，政府所需支付金額。

若公益出租人出租住宅與社會住宅包租代管戶數皆由政府直接興建，政府所需支出計有興建成本之折舊費用、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：

1.折舊費用

每年折舊費用計算如下：

政府興建戶數×各縣市規劃平均每戶樓地板面積×每平方公尺興建成本元/51 年

政府興建戶數以 111 年至 113 年公益出租人與社會住宅包租代管戶數合計數計算，請詳表 3 及表 4。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，該項住宅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，本報告以之作為興建社會住宅平均每戶樓地板面積，與原稅式支出報告相同，請詳表 10。興建成本參酌行政院主計總處「111 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 32,414 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)。

2.重置費用

每年重置費用計算如下：

政府興建戶數×各縣市規劃平均每戶樓地板面積×每平方公尺重置費用

[8]此處計算未包含政府興建社會住宅，因該項住宅已屬政府直接支出。

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 32,414 元，重置費用每平方公尺為 97.242 元。

3.維護管理費用

每年維護管理費用計算如下：

政府興建戶數×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 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年增率 1.03%[9]，以每坪每月 53.72 元計算(50×(1+1.03%)^7=53.72，即每平方公尺每月約 16.25 元)。

4.土地成本

每年土地成本計算如下：

政府興建戶數×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×政府土地申報地價×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[10]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%計算，如表 11 所示。參照土地法第 97 條規定，城市地方房

[9] 物價指數係以 107-111 年消費者物價指數房租類年增率平均 1.03%計算。

[10]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。

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。

5.租金收入

租金收入依公益出租人、包租代管房屋 111 年至 113 年平均每戶每月租金收入計算，每年租金收入計算如下：

政府興建戶數×平均每戶每月租金收入×12 個月

以上政府直接興建淨支出如下表所示，111 年至 113 年 3 年合計折舊費用約 852.63 億元、重置費用約 130.45 億元、維護管理費用約 261.60 億元、土地租金成本約 146.65 億元、租金收入則約有 1,208.41 億元，合計淨支出約 182.92 億元。而推估實際淨稅損約 84.59 億元，再排除歸屬於直接支出之政府興建社會住宅淨稅損 19.58 億元，餘額 65.01 億元，金額較 182.92 億元低。

採行稅式支出雖有淨稅損，平均每年約 28.20 億元(=84.59/3)，但每年平均至少提供公益出租人住宅約 23.88 萬戶、社會住宅包租代管戶數約 6.40 萬戶、政府社會住宅約 2.21 萬戶，合計至少約 32.49 萬戶(每年詳細戶數請詳表 3 至表 5)，解決弱勢家庭與青年族群住屋需求的難題，這些無法量化的效益，遠高於租稅損失金額。且本稅式支出有其公益性，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」，因此，本報告認為採行稅式支出方案較政府直接支出佳。

表 41 政府直接興建社會住宅淨支出　　單位：戶；元

縣市	111-113 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	174,637	11,638,807,036	1,780,737,476	3,570,924,168	2,522,109,201	(28,739,952,816)	(9,227,374,935)
臺北市	98,942	6,685,528,615	1,022,885,878	2,051,199,546	4,738,555,612	(18,040,973,112)	(3,542,803,461)
桃園市	143,373	14,965,388,201	2,289,704,395	4,591,558,760	1,966,149,456	(19,108,981,272)	4,703,819,540
臺中市	161,383	17,174,189,918	2,627,651,057	5,269,245,349	1,387,516,266	(20,427,580,632)	6,031,021,958
臺南市	63,058	6,620,466,139	1,012,931,319	2,031,237,606	546,420,181	(6,614,510,556)	3,596,544,689
高雄市	120,401	12,554,903,999	1,920,900,312	3,851,993,591	1,974,626,124	(13,402,916,112)	6,899,507,914
宜蘭縣	12,563	1,318,462,796	201,724,808	404,520,038	100,386,755	(1,322,401,692)	702,692,705
新竹縣	7,962	996,191,808	152,417,347	305,643,473	204,798,433	(1,010,553,612)	648,497,448
苗栗縣	10,303	1,255,107,538	192,031,453	385,081,893	147,327,695	(1,034,975,052)	944,573,527
彰化縣	16,090	1,833,304,800	280,495,634	562,479,677	170,986,805	(1,605,252,240)	1,242,014,676
南投縣	9,295	1,128,602,780	172,676,225	346,268,731	51,457,277	(918,571,692)	780,433,321
雲林縣	13,539	1,408,660,223	215,525,014	432,193,679	132,498,081	(1,085,415,612)	1,103,461,385
嘉義縣	8,133	793,564,096	121,415,307	243,474,885	15,838,545	(564,280,308)	610,012,526
屏東縣	14,859	1,600,009,199	244,801,407	490,901,816	184,663,874	(1,265,579,232)	1,254,797,065
臺東縣	4,442	466,272,724	71,339,727	143,058,007	10,710,003	(453,814,440)	237,566,021
花蓮縣	10,052	985,453,738	150,774,422	302,348,906	66,332,132	(1,014,452,400)	490,456,798
澎湖縣	1,166	103,726,191	15,870,107	31,824,427	6,632,413	(101,152,656)	56,900,482
基隆市	14,079	975,281,044	149,218,000	299,227,802	67,046,408	(1,566,301,464)	(75,528,210)
新竹市	11,426	1,253,392,062	191,768,986	384,555,564	252,517,048	(1,375,584,456)	706,649,204
嘉義市	9,708	1,127,960,590	172,577,970	346,071,699	116,418,427	(925,345,428)	837,683,258
金門縣	2,759	377,953,458	57,826,879	115,960,608	2,439,398	(262,144,884)	292,035,459
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
合計	908,170	85,263,226,955	13,045,273,724	26,159,770,224	14,665,430,137	(120,840,739,668)	18,292,961,372

資料來源：本報告計算

陸、總結

住宅法 110 年 6 月 9 日總統公布修正第 3、15、16、22、23 條，將未辦建物登記之合法住宅房屋納稅義務人認定為公益出租人(第 3 條)、將公益出租人租金所得免稅額度，由每屋每月租金收入免稅額度不得超過 10,000 元修正為 15,000 元(第 15 條)、鼓勵住宅所有權人參與社會住宅包租代管，規定每屋每月之租金收入免稅額度上限為 15,000 元(第 23 條)。112 年 12 月 6 日總統再修正公布第 3、15、16 條，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勢者納入公益出租之態樣(第 3 條)。

本報告目的係依稅式支出評估作業辦法規定，辦理住宅法修正案相關稅賦稅式支出實施後之成效報告，評估是否達成政策目標。評估標的為公益出租人、包租代管方式辦理社會住宅、政府興建社會住宅、租屋服務事業等稅式支出，定期評估期間為 111 年 1 月 13 日起算 3 年至 114 年 1 月 12 日，惟為便於計算，以年度開始結束日為截止起訖點，實施成效檢討評估報告評估期間始於 111 年 1 月 1 日，終至 113 年 12 月 31 日，但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勢者納入公益出租之態樣係於 112 年 12 月 6 日修正，其實施成效檢討評估報告評估期間始於 113 年 1 月 1 日，終至 113 年 12 月 31 日。

在政策目標達成情形方面，公益出租人戶數、包租代管方式辦理社會住宅政策目標皆已達成，政府興建社會住宅(含社區長照服務及托育設施)之興建中戶數雖達成目標，但實際完工數仍有努力空間。

實際稅收影響數方面，111 年至 113 年各種類住宅推估實際皆呈淨稅損，其中公益出租人 3 年合計約 36.29 億元、社會住宅包租代管 3 年合計約 12.08 億元、政府興建社會住宅 3 年合計約 19.58 億

元、租屋服務事業 3 年合計約 16.64 億元，以上合計淨稅損約 84.59 億元，該金額仍較政府直接興建淨支出低，採行稅式支出方案較政府直接支出有利。

比較原稅式支出報告預估淨稅損與推估實際淨稅損金額，111 年至 113 年推估實際淨稅損約 84.59 億元，預估約為 76.88 億元，主要係因公益出租人實際出租戶數較預估數大幅增加，社會住宅包租代管與租屋服務事業淨稅損略增所致。

本報告認為，為擴大租賃市場，協助民眾提升居住品質，以實現社會公平，此次住宅法 111 年至 113 年稅式支出實施成效，整體而言已達政策目標，且較政府直接支出有利，且平均每年至少提供約 32.49 萬戶租賃住宅，稅式支出法案仍值得推行。