

住宅法相關租稅優惠實施年限
延長稅式支出評估報告

內政部營建署

民國 112 年 3 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.....	24
肆、稅式支出評估.....	25
伍、財源籌措方式.....	92
陸、稅式支出績效評估機制.....	93
柒、總結.....	94

表 目 錄

表 1 民國 106-109 年六都公益出租人戶數.....	3
表 2 民國 106-109 年六都包租代管社會住宅戶數.....	5
表 3 住宅法第 15、16、22、23 條條文內容及說明.....	7
表 4 稅式支出法規是否構成潛在有害租稅慣例檢核表.....	11
表 5 政府興建社會住宅興辦情形.....	14
表 6 租金補貼戶數情形.....	15
表 7 實際與預估公益出租人戶數.....	31
表 8 實際與預估包租代管社會住宅戶數.....	33
表 9 政府興建社會住宅戶數.....	34
表 10 公益出租人每月實際與預估租金收入.....	36
表 11 包租代管社會住宅每月實際與預估租金收入.....	37
表 12 各縣市平均樓地板面積及土地面積.....	39
表 13 各縣市平均公告地價及平均申報地價.....	41
表 14 各縣市房屋標準單價、屋齡及折舊率.....	43
表 15 房屋稅率及綜合所得稅有效稅率.....	44
表 16 最初收入損失法公益出租人綜所稅稅損.....	53
表 17 最初收入損失法公益出租人地價稅稅損.....	55
表 18 最初收入損失法包租代管社會住宅綜所稅稅損.....	57
表 19 最初收入損失法包租代管社會住宅營業稅稅損.....	58
表 20 最初收入損失法包租代管社會住宅地價稅稅損.....	59
表 21 最初收入損失法包租代管社會住宅房屋稅稅損.....	60
表 22 最初收入損失法政府興建社會住宅營業稅稅損.....	61
表 23 最初收入損失法政府興建社會住宅地價稅稅損.....	62
表 24 最初收入損失法政府興建社會住宅房屋稅稅損.....	63
表 25 最初收入損失法租屋服務事業租屋服務費用營業稅稅損.....	64
表 26 最初收入損失法租屋服務事業租金收入營業稅稅損.....	65
表 27 誘發效果公益出租人綜所稅稅損.....	74
表 28 誘發效果公益出租人地價稅稅損.....	76
表 29 誘發效果包租代管社會住宅綜所稅稅損.....	78
表 30 誘發效果包租代管社會住宅營業稅稅損.....	79
表 31 誘發效果包租代管社會住宅地價稅稅損.....	80
表 32 誘發效果包租代管社會住宅房屋稅稅損.....	81
表 33 誘發效果租屋服務事業租屋服務費用營業稅稅損.....	82
表 34 誘發效果租屋服務事業租金收入營業稅稅損.....	83
表 35 包租代管社會住宅綜所稅稅增.....	84
表 36 租屋服務事業租屋服務費用營所稅稅增.....	85
表 37 最終收入損失法淨稅(增)損-依住宅種類別.....	86

表 38 最終收入損失法淨稅(增)損-依租稅種類別	87
表 39 政府直接興建淨支出	91

圖 目 錄

圖 1 民國 106-109 年公益出租人戶數.....	2
圖 2 民國 106-109 年包租代管社會住宅戶數.....	4
圖 3 民國 106-109 年政府興建社會住宅累積戶數.....	6

摘要

住宅法於民國 106 年 1 月 11 日修正公布，實施近 5 年以來，公益出租人與政府興建社會住宅戶數達成初步成效，包租代管社會住宅戶數則有改善空間。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，因此欲延長該租稅優惠之實施年限。

本稅式支出報告主要目的，在評估住宅法延長實施年限，可能稅收損失金額，以及成本效益分析，評估期間為 111 年 1 月 13 日至 116 年 1 月 12 日，合計 5 年。依最終收入損失法估計，5 年合計淨稅損約 156.71 億元，然若依等額支出法，由政府直接興建社會住宅，較採行稅式支出不利。

本報告認為，延長住宅法實施年限，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 25.39 萬戶租賃住宅。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，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。

住宅法相關租稅優惠實施年限延長稅式支出評估報告

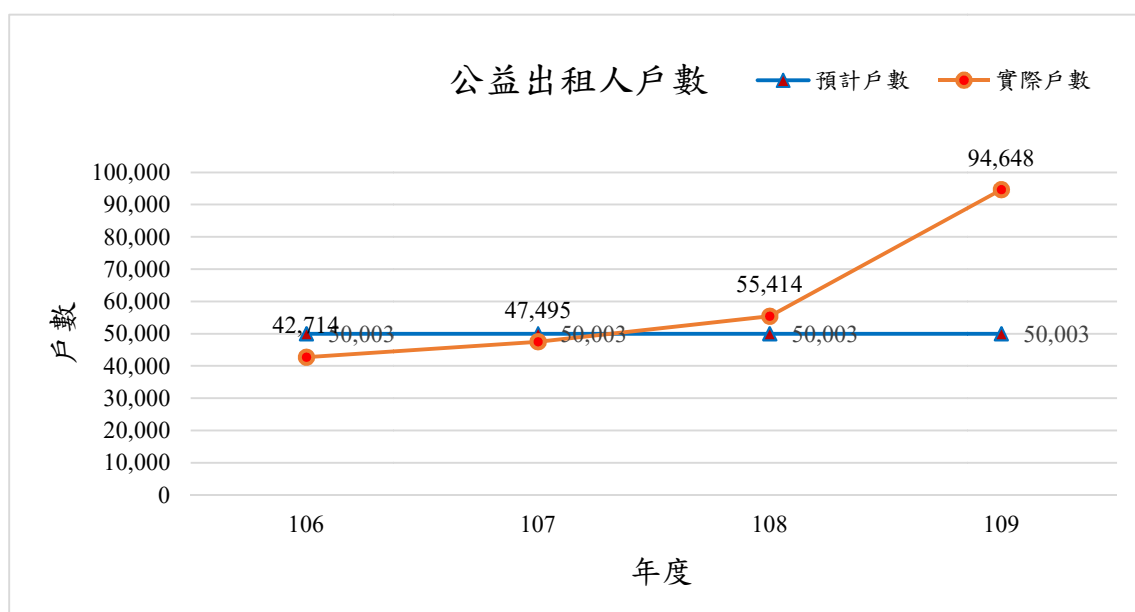
壹、法案內容

(一)背景說明

我國於民國 105 年 12 月 23 日修正住宅法，106 年 1 月 11 日公布施行，其中與稅式支出相關者計有第 15、16、22、23 條，本署於民國 106 年 5 月出具住宅法修正案稅式支出評估報告，並經財政部賦稅署核准(以下簡稱原稅式支出報告)。住宅法第 15、16 條規定，為保障中低所得家庭之居住權益，內政部提供無自有住宅之中低所得家庭租金補貼，以減輕弱勢家庭之居住負擔，惟考量房東(即：公益出租人)因稅負問題不願意出租住宅予接受政府住宅租金補貼之弱勢家庭，須提供適當誘因，減免房東部分稅負，提高房東出租意願。住宅法第 22、23 條規定，為鼓勵政府或民間廣為興辦社會住宅，以供出租予中低所得家庭及特殊情形身分者，並為減輕主管機關興辦社會住宅財務負擔，及促進民間參與興辦社會住宅，給予綜合所得稅、房屋稅、地價稅、營業稅適當減免，提升興辦社會住宅意願，此即興建社會住宅或包租代管方案。住宅法第 22 條又規定，為提高社會住宅採承租民間住宅並轉租方式，或媒合承、出租雙方，及其管理之效率，進而發展租屋服務產業，租屋服務事業所收取之租屋服務費用，免徵營業稅。

自住宅法案修正實施後，在公益出租人方面，如圖 1 所示，原稅式支出報告預定每年 50,003 戶，實際出租戶數情形民國 106 年 42,714 戶、民國 107 年 47,495 戶、民國 108 年 55,414 戶，民國 109 年 94,648 戶，自民國 108 年起已達成預定目標，顯示政策已收到初步成效。

進一步觀察六都實施情形(詳表 1)，臺北市於民國 109 年超越預計目標 8,074 戶，達到 12,988 戶；新北市於民國 108 年超越預計目標 11,408 戶，民國 109 年達 18,409 戶，臺南市亦有類似情形；桃園市、臺中市、高雄市則皆於民國 106 年超越預計目標。



年度	106	107	108	109
預計戶數	50,003	50,003	50,003	50,003
實際戶數	42,714	47,495	55,414	94,648

圖 1 民國 106-109 年公益出租人戶數

資料來源：內政部營建署

表 1 民國 106-109 年六都公益出租人戶數

單位：戶

年度	106	107	108	109
臺北市公益出租人戶數				
預計戶數	8,074	8,074	8,074	8,074
實際戶數	3,801	3,473	3,880	12,988
達成率	47.08%	43.01%	48.06%	160.86%
新北市公益出租人戶數				
預計戶數	11,408	11,408	11,408	11,408
實際戶數	10,460	10,691	12,249	18,409
達成率	91.69%	93.71%	107.37%	161.37%
桃園市公益出租人戶數				
預計戶數	6,143	6,143	6,143	6,143
實際戶數	6,706	8,497	9,102	12,986
達成率	109.16%	138.32%	148.17%	211.40%
臺中市公益出租人戶數				
預計戶數	5,303	5,303	5,303	5,303
實際戶數	6,036	6,584	7,737	15,295
達成率	113.82%	124.16%	145.90%	288.42%
臺南市公益出租人戶數				
預計戶數	2,767	2,767	2,767	2,767
實際戶數	1,237	2,081	3,858	6,899
達成率	44.71%	75.21%	139.43%	249.33%
高雄市公益出租人戶數				
預計戶數	7,772	7,772	7,772	7,772
實際戶數	7,911	8,511	9,209	11,906
達成率	101.79%	109.51%	118.49%	153.19%

資料來源：內政部營建署

包租代管社會住宅方面，如圖 2 所示，原稅式支出報告預訂戶數民國 106 年 10,000 戶，之後每年增加 10,000 戶，至民國 109 年應達 40,000 戶。惟實際執行情形，住宅所有權人參與社會住宅包租代管戶數民國 106 年僅 19 戶，民國 107 年略增至 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而言，仍有極大改進空間。

若觀察六都實施情形(詳表 2)，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。

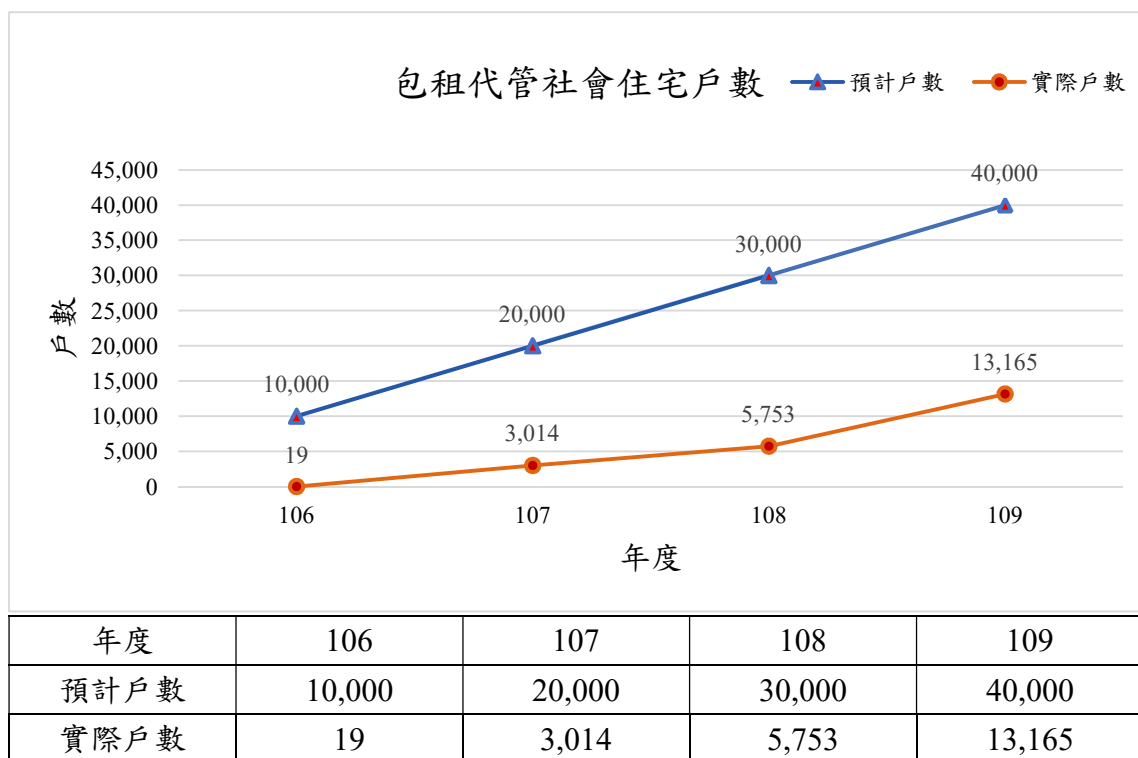


圖 2 民國 106-109 年包租代管社會住宅戶數

資料來源：內政部營建署

表 2 民國 106-109 年六都包租代管社會住宅戶數

單位：戶；%

年度	106	107	108	109
臺北市包租代管社會住宅戶數				
預計戶數	2,100	3,600	5,100	6,670
實際戶數	9	707	1,166	1,614
達成率	0.43%	19.64%	22.86%	24.20%
新北市包租代管社會住宅戶數				
預計戶數	2,100	3,600	5,100	6,666
實際戶數	0	519	1,018	2,426
達成率	0.00%	14.42%	19.96%	36.39%
桃園市包租代管社會住宅戶數				
預計戶數	1,900	3,500	5,100	6,666
實際戶數	10	456	1,223	3,994
達成率	0.53%	13.03%	23.98%	59.92%
臺中市包租代管社會住宅戶數				
預計戶數	1,900	3,500	5,100	6,666
實際戶數	0	833	1,399	2,352
達成率	0.00%	23.80%	27.43%	35.28%
臺南市包租代管社會住宅戶數				
預計戶數	1,000	2,900	4,800	6,666
實際戶數	0	120	335	979
達成率	0.00%	4.14%	6.98%	14.69%
高雄市包租代管社會住宅戶數				
預計戶數	1,000	2,900	4,800	6,666
實際戶數	0	379	595	1,211
達成率	0.00%	13.07%	12.40%	18.17%

資料來源：內政部營建署

政府興建社會住宅方面，如圖 3 所示，原稅式支出報告預訂戶數(含已完工、新完工、興建中、以及已決標待開工)民國 106 年 10,500 戶、民國 107 年 19,300 戶、民國 108 年 28,700 戶，民國 109 年 39,000 戶，實際執行情形各年度皆高於預計戶數，惟因興建社會住宅需時較久，短期內仍須搭配其他社會住宅方案，如包租代管社會住宅等，以滿足民眾需要。

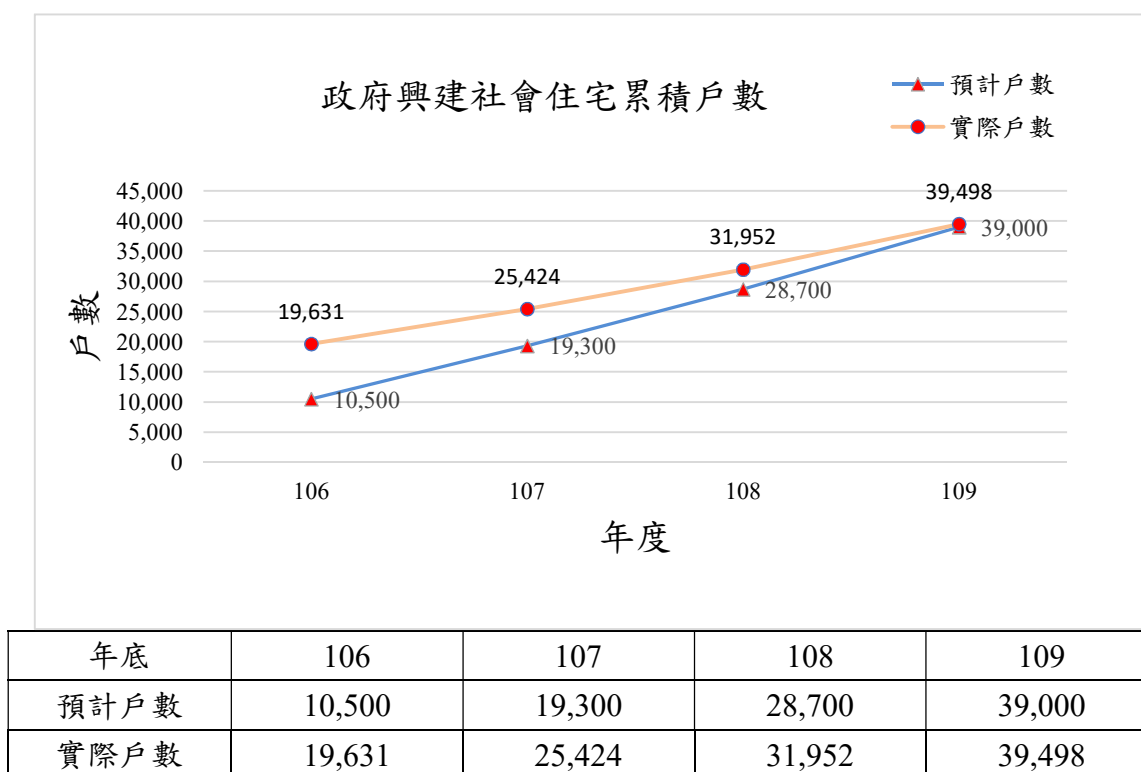


圖 3 民國 106-109 年政府興建社會住宅累積戶數

資料來源：內政部營建署

如前述分析，公益出租人與政府興建社會住宅戶數已達成原稅式支出報告預定成效，包租代管社會住宅則有改善空間。為持續活躍租賃住宅市場，落實居住正義，以符合住宅法立法意旨，延長住宅法之稅式支出期間仍有必要。

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」，針對本法修正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 15、16、22、23 條，茲列示修正條文對照表，及其說明如后：

表 3 住宅法第 15、16、22、23 條條文內容及說明

修正條文	現行條文	說明
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。	第十五條住宅所有權人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。 前項免納綜合所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。	一、配合第3條公益出租人定義增列未辦建物所有權第一次登記住宅之房屋稅納稅義務人，雖納稅義務人未必是住宅所有權人，倘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，而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，亦符合本條立法意旨。 二、配合本法第22條、第23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。
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	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	為鼓勵公益出租人出租房屋意願，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。

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。	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，並以一次為限。	
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。	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，並以一次為限。	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、租屋服務事業轉	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	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

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。	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。	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、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

本次延長住宅法相關租稅優惠之實施年限，係為持續照顧國人居住需求，推動 8 年 20 萬戶社會住宅政策，為利住宅補貼、社會住宅及包租代管社會住宅業務之推動，俾利賡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(內政部 110 年 2 月 20 日台內營字第 1100802028 號函)。

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

住宅法延長實施年限，稅式支出性質為綜合所得稅、地價稅、房屋稅、營業稅等，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 4 檢核表。

表 4 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15、16、 22、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	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。				
	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。				
	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。				
	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。
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」。

(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

目前主管機關住宅政策工具中的非租稅措施主要有政府興辦社會住宅與租金補貼政策。政府興建社會住宅情形如下表所示，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%，雖政府戮力於各縣市興建各式社會住宅，達成預估政策目標(請詳圖 3)，然該戶數相對於社會住宅的需求仍屬偏低(請詳「貳、有害租稅慣例評估及採行稅式支出之理由 (四)可行性分析 2.環境分析」)，須輔以租稅措施強化。

表 5 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

就租金補貼政策而言，該政策係提供無自有住宅之中低所得家庭租金補貼，或各直轄市、縣(市)政府辦理之低收入戶租金補貼、身心障礙者租金補貼等，以減輕該弱勢家庭居住負擔。如下表所示，民國 106-109 年各年補貼戶數皆有顯著成長，但仍面臨住宅所有權人因考量稅負不願出租住宅的問題，須搭配租稅措施進行以利政策推動。

表 6 租金補貼戶數情形

單位：戶

縣市	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度
新北市	13,000	13,000	14,743	21,536
臺北市	9,286	10,430	10,929	15,540
桃園市	7,999	9,970	10,435	15,186
臺中市	6,967	7,460	8,753	14,550
臺南市	3,828	4,405	4,842	7,111
高雄市	9,400	9,984	10,706	14,409
宜蘭縣	967	1,000	1,124	1,491
新竹縣	382	498	517	868
苗栗縣	420	420	520	814
彰化縣	1,472	1,540	1,552	2,175
南投縣	667	711	739	1,011
雲林縣	600	600	679	990
嘉義縣	330	330	423	612
屏東縣	1,454	1,480	1,714	2,305
臺東縣	330	330	360	562
花蓮縣	680	680	762	1,188
澎湖縣	157	157	146	199
基隆市	997	1,000	1,109	1,410
新竹市	536	615	642	1,068
嘉義市	851	901	995	1,201
金門縣	210	300	349	457
連江縣	3	3	3	3
合計	60,536	65,814	72,042	104,686

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

如前述所提，政府雖已戮力增加社會住宅供給，但仍面臨規模擴充不易以及時間緩慢的問題。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。而租金補貼政策面臨住宅所有權人出租誘因不足的難題，需要輔以租稅措施，擴充租賃市場規模。

理由及必要性方面，住宅法將未辦建物登記之合法住宅房

屋納稅義務人亦認定為公益出租人(第 3 條)，擴充公益出租人範圍，並提高租金收入免稅額度，由每屋每月上限一萬元調整為一萬五千元(第 15 條)，以及給予地價稅租稅優惠(第 16 條)，不論就服務規模、時效性，以及住宅所有權人的誘因而言，採行稅式支出方案有其必要性。

此外，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。將包租代管社會住宅免稅額度由每月一萬元提高至一萬五千元，一方面符合現今市場行情，另一方面設有最高額度控管(第 23 條)，並給予地價稅及房屋稅減免(第 22 條)。

在政府興建社會住宅之外，輔以公益出租人以及包租代管社會住宅方案，這些稅式支出措施不論就時效性與擴充規模仍有其必要。

3. 國際做法

林萬億(2003)¹指出，社會住宅(socialhousing)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。

(1).荷蘭社會住宅

荷蘭社會住宅歷史已有百年，全國住宅約 32%以上是社會住宅²，自 1901 年頒布住宅法(Housing Act)後，興辦與經營由民間非營利的住宅協會(Housing Associations, HAs)擔任，荷蘭政府則是提供各種支持，包含直接補貼、長期低利貸款、或是供

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。

應廉價土地。透過公部門與私部門密切合作，提供比市價低廉的社會住宅讓民眾承租，造就荷蘭成為全歐洲社會住宅比例最高的國家。

(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(public housing)，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(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)³。

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)⁴，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

³ 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。

⁴ Gibb, K., Maclennan, D. and Stephens, M. 2013. Innovative financing of affordable housing: international and UK perspectives, Joseph Rowntree Foundation, York.

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點協助(place-based assistance)轉向以家戶或個人之協助為導向(assistance targeted 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。

綜合來看，美國政府透過提供包含優惠利率貸款、免稅債券、信託基金、稅收抵減等財務補貼方式，協助民間公司或非營利組織興辦可負擔住宅或公共住宅。

(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)⁵，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

⁵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。

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)⁶，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。彭揚凱(2015)亦歸納認為，各國社會住宅共通點為：非以財務為主要考量、與國家社會特定發展歷史相關、積極採融資、支出、租稅、發展權等財務協助。而我國現行政策，包括：公益出租人、政府興建社會住宅、包租代管社會住宅等，與各國做法皆相類似。

(三) 成本效益分析

1.稅收面

住宅法延長實施年限，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 156.71 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

對不同繳稅能力的納稅義務人，因適用綜合所得稅率不同，

⁶ Tay, K.2015.8.23.New housing grant, enhanced baby bonus for all Singaporean families: PM Lee, The Business Times.

其免稅利益將依其適用稅率而有差異，也就是說，同樣租金免稅金額，適用綜所稅率高者其節稅利益較高，故未符垂直公平，地價稅亦有類似情形。然房屋稅方面，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，因此部分未符垂直公平。

對繳稅能力相同的納稅義務人，倘依住宅法第 3 條加入公益出租人，或依住宅法第 23 條加入包租代管社會住宅，與未依該法而出租他人，前者享有各項租稅減免、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。

另外，為增加住宅供給，協助一般民眾與中低所得者承租房屋，鼓勵住宅所有權人加入公益出租人行列，效率性來說亦較為快速。

透過以上政策，結合民間力量興建社會住宅以達相輔相成，提供合理有品質的居住環境。

(3).經濟或社會發展

都會區因就業機會多，生活便利性高，吸引人口往都市集中，然也造成房價或房租上漲，青年及弱勢族群多屬所得較低者，面臨居高不下的住屋成本，將影響其生活品質及水準。

世界各國為解決民眾居住問題，希望「住者適其屋」，紛

紛推出各項住宅政策。此次延長住宅法實施年限，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，期望在經濟發展同時，亦能提高民眾居住品質，具體落實居住正義。

(4).行政及遵從成本

住宅法延長實施年限，租稅優惠內容皆為延續已有，就主管機關而言，協助成本屬持續進行事項，且已具學習經驗，相關作業與推廣等行政成本增加應有限；就稽徵機關而言亦非新增業務，縱有需求誘發效果之新增戶數，對稽徵成本影響應不大；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，然因申報操作介面方便，遵從成本略增但不高。

(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，住宅法延長實施年限，其成本將造成政府稅收損失，以及部分未符垂直及水平公平，但其質化效益卻不可忽視：公益出租人方面，如圖 1 所示，經提供稅賦優惠後，加入該方案之房東戶數倍增，受惠之弱勢承租戶同步增加；政府興建社會住宅方面，該項政策效果非短期內顯見，延長住宅法實施年限，有助於減輕財務負擔，社會住宅將更為普及；包租代管方面，一方面使房東安心無慮，另一方面租屋服務事業成立，提供相關就業機會。以上皆有助於解決民眾居住問題，因而落實社會公平、居住正義，這些重要性應高於垂直及水平公平。

2.環境分析

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，占無自有住宅者達 83%。

再依本署民國 110 年 6 月所作之「109 年住宅需求動向調查報告」，調查對象為全臺 22 縣市之申請租金補貼戶，受訪者有近 8 成(77.4%)有意願加入社會住宅包租代管，主要基於社會福利協助(59.0%)、可以節省尋找租屋時間(56.9%)與租金補貼(53.3%)等 3 項因素為主。同時亦有 77.8%表示願意申請社會住宅。

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⁷。包租代管方面，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，以六都先行試辦，執行 3 年，預估至民國 108 年應達 30,000 戶。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，以每年增加媒合 15,000 戶為目標，自民國 108 年起推動，期望達成 8 萬戶目標。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。

由前述分析可知，我國屬經濟或社會弱勢族群且無自有住宅者約有 40 萬戶，全國無自有住宅者應更高，而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訂定合

⁷請參照行政院 106 年 3 月 6 日院臺建字第 1060004796 號函核定之「社會住宅興辦計畫」(p.19)。

理租金水準，同時，對於政府興建或包租代管社會住宅需求仍般，但政府興建社會住宅仍要時間累積、包租代管社會住宅執行成效仍不足，因此需要持續給予住宅所有權人釋出房屋出租的誘因。本次欲延長住宅法年限，目的即在於提供相關租稅優惠，以期加速政策目標達成。

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

本報告係評估延長住宅法實施年限，條文內容並未修正，經檢視現有稅式支出政策，並無其他法規與之重複。

此外，本稅式支出提供公益出租人、社會住宅相關個體租稅優惠，擴大租賃市場規模，提供青年及弱勢族群良善的居住環境，與政府倡導的居住正義相互配合。

4.採行本稅式支出預期達成之具體貢獻

對國家而言，提供民眾友善且具有品質的居住環境，是政府不可避免的責任，採行本稅式支出有助於協助政府施政目標達成；對企業而言，政府興建與包租代管社會住宅，工程之興建、租屋服務事業之營運，有助於促進經濟發展與增加就業機會；對民眾而言，租屋者有能力承租良善的住宅，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，出租者妥善運用其空置房屋，增加租金收入；對社會而言，為社會公平正義的展現。

5.本稅式支出倘屬延續性措施，應分析前期政策實際成效

如「壹、法案內容 (一)背景說明」所示，住宅法自民國 106 年 1 月 11 日公布施行，其實施成效說明如下：公益出租人方面，民國 106-109 年預估每年 50,003 戶，實際成效分別為民國 106 年 42,714 戶、107 年 47,495 戶、108 年 55,414 戶，109 年 94,648

戶，自 108 年起達成目標，顯示透過租稅優惠，願意擔任公益出租人之房東有增加趨勢，受惠之弱勢承租戶因而同步增加。

包租代管社會住宅方面，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。該項政策使房東放心交付房屋予包租代管業者(即：租屋服務事業)，由該業者提供媒合及管理服務，免除房東瑣碎行政事務，而且租屋服務事業亦帶來相關就業機會，促進經濟發展，包租代管社會住宅政策有賡續推行之必要。

政府興建社會住宅方面，原預訂戶數(含已完工、新完工、興建中、以及已決標待開工)民國 106 年 10,500 戶、107 年 19,300 戶、108 年 28,700 戶，109 年 39,000 戶，實際執行情形、民國 106 年 19,631 戶、107 年 25,424 戶、108 年 31,952 戶、109 年 39,498 戶，各年度皆高於預計目標。惟政府所興建之社會住宅所需時間較長，該項政策效果非短期內顯現，仍需持續努力，以滿足廣大社會住宅需求。

綜合言之，依本部 110 年 2 月 20 日台內營字第 1100802028 號函，為利住宅補貼、社會住宅及包租代管社會住宅業務之推動，俾利賡續協助弱勢民眾居住需求，落實居住正義，符合住宅法立法意旨，需再延長住宅法實施年限。

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。本次住宅法延長實施年限，仍為五年，與原規定相同，且與其他稅式支出相當。

相關理由說明如下：1.住宅補貼部分：為鼓勵住宅所有權人將住宅出租予租金補貼戶，民國 106 年起推辦公益出租人，提供房屋稅、地價稅及綜合所得稅等稅賦優惠，經本部調查減徵戶數倍增，顯見更多房東響應該政策。109 年起租金補貼自 6 萬戶擴大辦理至 12 萬戶，住宅法第 15 條綜合所得稅優惠應持續辦理，以利增加住宅所有權人出租住宅予租金補貼戶的誘因。2.直接興建社會住宅部分：中央與地方政府興辦社會住宅需支付興建成本(直接、間接)、興建期貸款利息、維護管理費用等大量支出，仍需減免營業稅、地價稅及房屋稅，以減輕財務負擔。3.包租代管社會住宅部分：社會住宅包租代管計畫係分期執行，房東加入每期計畫須持續 3 年，為鼓勵房東無疑慮，安心參與每期計畫，租稅優惠應持續推動，以達 8 萬戶計畫目標(內政部 110 年 2 月 20 日台內營字第 1100802028 號函)。

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，經直轄市、縣(市)主管機關認定者。復依第 15 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。第 16 條規定，公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣(市)政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。由此觀之，公益出租人的租稅優惠計有綜合所得稅、地價稅。

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新臺幣一萬五千元。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百分之六十計算。

惟依內政部營建署「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，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。因此社會住宅評估範圍為政府興建社會住宅(包含社區長照服務與托育設施)、包租代管及租屋服務事業。租稅優惠計有營業稅、綜合所得稅、地價稅、房屋稅。

綜合上述法條，本報告稅式支出評估範圍為：

- (1).公益出租人：綜合所得稅、地價稅之稅式支出(第 15、16 條)。
- (2).政府興建社會住宅(含社區長照服務與托育設施)：營業稅、地價稅、房屋稅之稅式支出(第 22 條)。
- (3).包租代管社會住宅房屋所有權人：綜合所得稅、地價稅、房屋稅之稅式支出(第 22、23 條)。
- (4).租屋服務事業：營業稅之稅式支出(第 22 條)。

住宅法延長實施年限五年，經行政院 110 年 7 月 27 日院臺建字第 1100177116 號令定自 111 年 1 月 13 日至 116 年 1 月 12 日止，爰評估期間為 111 年 1 月 13 日至 116 年 1 月 12 日(以下簡稱 111 年至 115 年)，合計 5 年。

2.基本資料

(1).戶數

公益出租人

截至民國 109 年底止，現有公益出租人(不含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，以下簡稱一般公益出租人)戶數合計 94,648 戶⁸，各縣市戶數分配情形請詳表 7(A)。而現有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(以下簡稱未辦建物登記房屋稅納稅義務人)以一般公益出租人之 3.85%計算⁹，請詳同表(B)。預估 111-115 年每年一般公益出租人皆為 108,494 戶¹⁰，需求誘發效果每年皆為 13,846 戶

⁸本報告以此數據計算現有公益出租人戶數，而未採表 6 中 104,686 戶。固然將房屋出租予接受政府租金補貼者，即自動取得享有減免綜所稅資格，然前提須為住宅所有權人，若因承租他人房屋再轉租接受政府租金補貼之二房東，則未能符合公益出租人條件，表 6 與表 7 之戶數落差屬於此類。

⁹未辦建物登記之合法建物案件僅台北市有約略估計，經電詢 109 年度約介於 100 至 500 件之間。本報告以最高稅收損失件數 500 件為估計基礎，約占台北市 109 年度 12,988 件之 3.85%(500/12,988=3.85%)。其餘縣市皆以此比例類推未辦建物登記房屋稅納稅義務人占一般公益出租人，主要因為公益出租人案件多集中北部地區，性質與台北市接近，此外，依目前可得資料，以該項比例估計為較佳選擇。

¹⁰該戶數係以預估民國 110 年租金補貼戶數 120,000 戶反推，依民國 109 年實際資料，租金補貼戶數

(=108,494-94,648)，請詳同表(D)，111-115 年每年需求誘發未辦建物登記房屋稅納稅義務人 533 戶，亦以一般公益出租人 3.85%計算，請詳同表(E)。

此外，屬公益出租人需求誘發戶數且過去未曾出租者，以需求誘發戶數中(包含一般公益出租人、未辦建物登記房屋稅納稅義務人)，過去未曾出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 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。民國 111-115 年各縣市推算結果亦如表 7(G)(H)。

包租代管社會住宅

截至民國 109 年底，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表 8，該表顯示實際僅於 13 個縣市辦理，本報告依過去經驗，預估其餘縣市仍未開辦。依 110 年 1 月 20 日院臺建長字第 1100160975 號函核定社會住宅興辦計畫，包租代管部分 106 年至 113 年平均每年開辦 1 萬戶，爰至 113 年 8 月提供 80,000 戶，然依現有進度類推，111-113 年每年平均應再誘發約 22,000 戶 $((80,000-13,165)/3)$ ，以達 113 年 80,000 戶目標。自民國 114 年起，隨租約逐漸到期，預估以當時平均每年開辦戶數 10,000 戶減少，亦請詳表 8。

政府興建社會住宅¹¹

截至民國 109 年底，政府興建社會住宅(含既有、新完工、興建中、已決標待開工)合計 39,498 戶，本報告假設以

104,686 戶，一般公益出租人 94,648 戶，占比 90.411%，類推民國 110 年租金補貼戶數 120,000 戶，一般公益出租人為 108,494 戶 $(=120,000 \times 90.411\%)$ 。依內政部 110 年 4 月整合住宅補貼資源實施方案，民國 110-114 年每年租金補貼戶數暫定為 120,000 戶。

¹¹包含供居住、社區長照服務、托育設施等戶數。

公有土地興建、興建期兩年、且這些戶數皆於民國 111 年起租。此外，依據行政院 106 年 3 月 6 日核定本部陳報之「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，民國 110-113 年各縣市新增戶數，依 110 年底營建署城鄉發展分署盤點土地推估社宅興辦量估計，請詳表 9(B)(C)(D)(E)，預估興建期亦為兩年，並於民國 112-115 年出租。

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，其民國 111-115 年預估管理戶數同包租代管社會住宅戶數，請詳表 8。

(2).租金收入/租屋服務費用

公益出租人

每月實際租金收入以一般公益出租人民國 109 年各縣市每戶實際租金取平均數計算，請詳表 10。民國 111-115 年預估租金收入則以 109 年實際租金，再調整物價指數，該指數係以民國 106-110 年消費者物價指數房租類年增率平均 0.88%計算。

包租代管社會住宅

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 年底，各縣市每戶實際租金取平均數計算，同樣以消費者物價指數房租類年增率 0.88%做為每年租金水準調整依據¹²，推算民國 111-115 年預估租金收入，請詳表 11。

政府興建社會住宅

¹²若以民國 106-110 年包租代管各年度實際租金推算租金水準調整幅度，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房租類年增率計算。

以截至民國 109 年底，六都新完工社會住宅預估以戶數加權之平均最高租金(13,623 元)、最低租金(11,106 元)，兩者取平均數作為政府興建社會住宅現有每月租金水準(12,364 元)，並以消費者物價指數房租類年增率 0.88%做為民國 111-115 年預估每月租金收入調整依據。民國 111-115 年每月租金收入分別為 12,583 元、12,693 元、12,805 元、12,918 元、13,031 元。

租屋服務事業

民國 111-115 年預估每月租金收入同包租代管社會住宅，請詳表 11，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 條實施成效報告」，考量承租人多為弱勢戶，租屋服務費用以租金收入 20%計算。

表 7 實際與預估公益出租人戶數

單位：戶；%

縣市	109 年現有一般公益出租人 (A)	109 年現有未辦建物登記房屋稅納稅義務人 (B=A×3.85%)	占比(C)	預估 111-115 年每年需求誘發一般公益出租人 (D=13,846 戶×C)	預估 111-115 年每年需求誘發未辦建物登記房屋稅納稅義務人 (E=D×3.85%)	過去未曾出租率(F)	預估 111-115 年每年需求誘發一般公益出租人中過去未曾出租戶數(G=D×F)	預估 111-115 年每年需求誘發未辦建物登記房屋稅納稅義務人中過去未曾出租戶數(H=E×F)
新北市	18,409	709	19.45%	2,693	104	1.48%	40	2
臺北市	12,988	500	13.72%	1,900	73	3.04%	58	2
桃園市	12,986	500	13.72%	1,900	73	1.72%	33	1
臺中市	15,295	589	16.16%	2,238	86	3.24%	73	3
臺南市	6,899	266	7.29%	1,009	39	2.38%	24	1
高雄市	11,906	458	12.58%	1,742	67	2.83%	49	2
宜蘭縣	1,545	59	1.63%	226	9	2.65%	6	0
新竹縣	660	25	0.70%	97	4	1.12%	1	0
苗栗縣	736	28	0.78%	108	4	1.74%	2	0
彰化縣	2,021	78	2.14%	296	11	2.16%	6	0
南投縣	1,147	44	1.21%	168	6	3.41%	6	0
雲林縣	1,152	44	1.22%	169	7	4.16%	7	0
嘉義縣	676	26	0.71%	98	4	2.40%	2	0
屏東縣	1,981	76	2.09%	289	11	5.63%	16	1
臺東縣	503	19	0.53%	73	3	6.98%	5	0
花蓮縣	1,230	47	1.30%	180	7	3.97%	7	0
澎湖縣	193	7	0.20%	28	1	5.01%	1	0

縣市	109 年現有一般公益出租人(A)	109 年現有未辦建物登記房屋稅納稅義務人(B=A×3.85%)	占比(C)	預估 111-115 年每年需求誘發一般公益出租人(D=13,846 戶×C)	預估 111-115 年每年需求誘發未辦建物登記房屋稅納稅義務人(E=D×3.85%)	過去未曾出租率(F)	預估 111-115 年每年需求誘發一般公益出租人中過去未曾出租戶數(G=D×F)	預估 111-115 年每年需求誘發未辦建物登記房屋稅納稅義務人中過去未曾出租戶數(H=E×F)
基隆市	1,560	60	1.65%	228	9	3.90%	9	0
新竹市	1,022	39	1.08%	150	6	1.98%	3	0
嘉義市	1,319	51	1.39%	192	7	2.92%	6	0
金門縣	416	16	0.44%	61	2	2.88%	2	0
連江縣	4	0	0.01%	1	0	4.95%	0	0
合計	94,648	3,641	100.00%	13,846	533	71%	356	12

資料來源：內政部營建署、行政院主計總處、本報告計算

表 8 實際與預估包租代管社會住宅戶數

單位：戶；%

縣市	109 年實際包租代管戶數	%	111 年需求誘發戶數	112 年需求誘發戶數	113 年需求誘發戶數	114 年需求誘發戶數	115 年需求誘發戶數
新北市	2,426	18.43%	4,054	8,108	12,316	10,473	8,631
臺北市	1,614	12.26%	2,697	5,394	8,194	6,968	5,742
桃園市	3,994	30.34%	6,674	13,349	20,276	17,243	14,209
臺中市	2,352	17.87%	3,930	7,861	11,940	10,154	8,367
臺南市	979	7.44%	1,636	3,272	4,970	4,226	3,483
高雄市	1,211	9.20%	2,024	4,047	6,148	5,228	4,308
宜蘭縣	6	0.05%	10	20	30	26	21
新竹縣	54	0.41%	90	180	274	233	192
苗栗縣	45	0.34%	75	150	228	194	160
屏東縣	68	0.52%	114	227	345	294	242
基隆市	191	1.45%	319	638	970	825	679
新竹市	146	1.11%	244	488	741	630	519
嘉義市	79	0.60%	133	266	403	341	282
合計	13,165	100.00%	22,000	44,000	66,835	56,835	46,835

資料來源：內政部營建署與本報告計算

表 9 政府興建社會住宅戶數

單位：戶

縣市	109 年現有 戶數(A)	110 年增 加戶數(B)	111 年增加 戶數(C)	112 年增加 戶數(D)	113 年增 加戶數(E)	111 年出租 戶數(F=A)	112 年出租戶 數(G=F+B)	113 年出租戶 數(H=G+C)	114 年出租戶 數(I=H+D)	115 年出租 戶數(J=I+E)
新北市	19,073	315	4,379	4,101	3,198	19,073	19,388	23,767	27,868	31,066
臺北市	10,421	3,457	4,828	9,131	10,831	10,421	13,878	18,706	27,837	38,668
桃園市	4,614	535	3,868	3,118	654	4,614	5,149	9,017	12,135	12,789
臺中市	4,498	1,769	1,279	1,900	2,823	4,498	6,267	7,546	9,446	12,269
臺南市	0	2,618	597	1,779	979	0	2,618	3,215	4,994	5,973
高雄市	790	4,580	4,467	992	298	790	5,370	9,837	10,829	11,127
宜蘭縣	0	0	502	151	45	0	0	502	653	698
新竹縣	0	0	518	748	851	0	0	518	1,266	2,117
苗栗縣	0	0	0	694	247	0	0	0	694	941
彰化縣	0	275	748	224	951	0	275	1,023	1,247	2,198
南投縣	0	260	182	223	335	0	260	442	665	1,000
雲林縣	0	105	243	73	347	0	105	348	421	768
嘉義縣	0	630	0	83	25	0	630	630	713	738
屏東縣	0	0	364	109	153	0	0	364	473	626
臺東縣	43	195	63	19	6	43	238	301	320	326
花蓮縣	0	0	554	166	50	0	0	554	720	770
澎湖縣	0	0	70	0	0	0	0	70	70	70
基隆市	0	0	452	135	281	0	0	452	587	868
新竹市	6	0	1,875	563	169	6	6	1,881	2,444	2,613

縣市	109 年現有 戶數(A)	110 年增 加戶數(B)	111 年增加 戶數(C)	112 年增加 戶數(D)	113 年增 加戶數(E)	111 年出租 戶數(F=A)	112 年出租戶 數(G=F+B)	113 年出租戶 數(H=G+C)	114 年出租戶 數(I=H+D)	115 年出租 戶數(J=I+E)
嘉義市	33	317	110	33	10	33	350	460	493	503
金門縣	0	0	72	0	37	0	0	72	72	109
連江縣	20	0	0	0	0	20	20	20	20	20
合計	39,498	15,056	25,171	24,242	22,290	39,498	54,554	79,725	103,967	126,257

資料來源：內政部營建署

表 10 公益出租人每月實際與預估租金收入

單位：元

縣市	109 年每月實際平均租金	111 年預估每月租金收入	112 年預估每月租金收入	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	11,856	12,066	12,172	12,279	12,387	12,496
臺北市	13,923	14,169	14,294	14,420	14,546	14,674
桃園市	9,349	9,514	9,598	9,682	9,768	9,854
臺中市	9,469	9,636	9,721	9,807	9,893	9,980
臺南市	7,661	7,796	7,865	7,934	8,004	8,075
高雄市	7,960	8,101	8,172	8,244	8,316	8,390
宜蘭縣	7,759	7,896	7,966	8,036	8,106	8,178
新竹縣	8,762	8,917	8,995	9,075	9,154	9,235
苗栗縣	7,170	7,297	7,361	7,426	7,491	7,557
彰化縣	7,305	7,434	7,500	7,566	7,632	7,699
南投縣	7,117	7,243	7,307	7,371	7,436	7,501
雲林縣	6,646	6,763	6,823	6,883	6,944	7,005
嘉義縣	5,906	6,010	6,063	6,117	6,170	6,225
屏東縣	6,265	6,376	6,432	6,488	6,546	6,603
臺東縣	7,143	7,269	7,333	7,398	7,463	7,529
花蓮縣	7,635	7,770	7,838	7,907	7,977	8,047
澎湖縣	6,208	6,318	6,373	6,429	6,486	6,543
基隆市	7,742	7,879	7,948	8,018	8,089	8,160
新竹市	9,213	9,376	9,458	9,542	9,626	9,710
嘉義市	6,874	6,996	7,057	7,119	7,182	7,245
金門縣	8,540	8,691	8,767	8,845	8,922	9,001
連江縣	5,750	5,852	5,903	5,955	6,007	6,060

資料來源：內政部營建署與本報告計算

表 11 包租代管社會住宅每月實際與預估租金收入

單位：元

縣市	109 年每月實際平均租金	111 年預估每月租金收入	112 年預估每月租金收入	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	14,230	14,482	14,609	14,738	14,867	14,998
臺北市	15,747	16,025	16,166	16,309	16,452	16,597
桃園市	11,957	12,168	12,275	12,383	12,492	12,602
臺中市	12,589	12,812	12,924	13,038	13,153	13,268
臺南市	11,427	11,629	11,731	11,835	11,939	12,044
高雄市	9,859	10,033	10,122	10,211	10,300	10,391
宜蘭縣	9,867	10,041	10,130	10,219	10,309	10,400
新竹縣	13,176	13,409	13,527	13,646	13,766	13,887
苗栗縣	7,004	7,128	7,191	7,254	7,318	7,382
屏東縣	8,794	8,949	9,028	9,108	9,188	9,269
基隆市	9,741	9,913	10,000	10,088	10,177	10,267
新竹市	12,780	13,006	13,120	13,236	13,352	13,470
嘉義市	7,947	8,087	8,159	8,230	8,303	8,376

資料來源：內政部營建署與本報告計算

(3).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 108 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，公益出租人、包租代管社會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，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，「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¹³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。

¹³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 12 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	104.264932	14.78824981	52.132466	7.394124903
臺北市	106.281470	15.07426225	53.140735	7.537131124
桃園市	172.595818	24.47985169	86.297909	12.23992585
臺中市	171.141266	24.27354764	85.570633	12.13677382
臺南市	163.504868	23.19045134	81.752434	11.59522567
高雄市	165.554464	23.48115251	82.777232	11.74057626
宜蘭縣	163.174288	23.14356406	81.587144	11.57178203
新竹縣	202.248844	28.68564119	101.124422	14.34282060
苗栗縣	187.471918	26.58977953	93.735959	13.29488977
彰化縣	177.587576	25.18784970	88.793788	12.59392485
南投縣	184.595872	26.18186015	92.297936	13.09093008
雲林縣	164.827188	23.37800049	82.413594	11.68900024
嘉義縣	153.554410	21.77914406	76.777205	10.88957203
屏東縣	160.727996	22.79659815	80.363998	11.39829907
臺東縣	152.165974	21.58221746	76.082987	10.79110873
花蓮縣	151.306466	21.46031051	75.653233	10.73015526
澎湖縣	158.711458	22.51058571	79.355729	11.25529285
基隆市	110.975706	15.74006170	55.487853	7.87003085
新竹市	163.637100	23.20920626	81.818550	11.60460313
嘉義市	183.802480	26.06933067	91.901240	13.03466533
金門縣	209.951358	29.77811494	104.975679	14.88905747
連江縣	130.380752	18.49234535	65.190376	9.246172675

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 109 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，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¹⁴。各縣市公告地價與申報地價經統計如下表所示¹⁵。

¹⁴連江縣因戶數不高，此做法不影響整體評估結論。

¹⁵因我國近兩次公告地價(民國 107 年及 109 年)全國平均跌幅分別為 3.63%及 0.66%，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 109 年度相同，亦即漲跌幅為 0%。

表 13 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	8,063.46	6,450.77	80%
臺北市	30,942.87	24,754.30	80%
桃園市	4,454.11	3,563.29	80%
臺中市	3,212.98	2,570.38	80%
臺南市	3,314.62	2,651.70	80%
高雄市	6,138.35	4,910.68	80%
宜蘭縣	2,506.11	2,004.89	80%
新竹縣	3,610.77	2,888.62	80%
苗栗縣	1,787.80	1,430.24	80%
彰化縣	2,053.05	1,642.44	80%
南投縣	845.19	676.15	80%
雲林縣	841.55	673.24	80%
嘉義縣	481.24	384.99	80%
屏東縣	2,058.50	1,646.80	80%
臺東縣	510.14	408.11	80%
花蓮縣	2,518.46	2,014.77	80%
澎湖縣	658.53	526.82	80%
基隆市	1,819.90	1,455.92	80%
新竹市	4,754.07	3,803.26	80%
嘉義市	4,600.97	3,680.78	80%
金門縣	288.63	230.90	80%
連江縣	247.04	197.63	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、折舊年數及折舊率

公益出租人、包租代管社會住宅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，依下表平均屋齡觀之，以現有各縣市公開之最早資料。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民國 109 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，房屋構造標準單價表擬依各縣市(新竹縣、嘉義縣除外)¹⁶民國 108 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），總樓層十層價格計算。折舊率則依「鋼筋混凝土造(B)、預鑄混凝土造(T)」計算。表 9 民國 109 年現有戶數假設皆於民國 111 年完工並起租，該年屋齡為 0；民國 110 年之新增戶數假設皆於民國 112 年完工並起租，該年屋齡為 0，而原民國 109 年之戶數則屋齡為 1 年，依此類推。

房屋標準單價、屋齡及折舊率彙總如下表所示。

¹⁶新竹縣以適用於 107 年 7 月 1 日以後、嘉義縣以 105 年 7 月 1 日以後，新增改建完成之房屋構造標準單價為計算依據。

表 14 各縣市房屋標準單價、屋齡及折舊率

單位：元；年；%

縣市	公益出租人、 包租代管房屋 標準單價	公益出租人、 包租代管房屋 平均屋齡	公益出租人、 包租代管房屋 折舊率	政府興建社會 住宅房屋標準 單價	政府社會住 宅折舊率
新北市	2,300	29	1.2%	7,900	1.17%
臺北市	2,110	35	1.2%	12,150(註 1)	1.17%
桃園市	2,300	26	1.2%	6,320	1.17%
臺中市	2,300	28	1.2%	6,320	1.17%
臺南市	2,300	33	1.2%	6,240	1.17%
高雄市	2,450	31	1.38%	8,510	1.17%
宜蘭縣	4,300	32	1.5%	10,800	1.17%
新竹縣	2,300	26	1.2%	7,900	1.17%
苗栗縣	2,185	34	1.2%	5,400	1.17%
彰化縣	2,300	35	1.2%	3,950	1.00%
南投縣	2,300	36	1.2%	6,000	1.17%
雲林縣	2,300	38	1.2%	6,600	1.17%
嘉義縣	2,300	37	1.2%	5,900	1.17%
屏東縣	2,300	35	1.2%	6,700	1.17%
臺東縣	2,300	36	1.5%	6,000	1.17%
花蓮縣	2,300	35	1.5%	6,000	1.17%
澎湖縣	2,300	41	1.8%	6,000	1.17%
基隆市	2,300	31	1.2%	5,925	1.17%
新竹市	2,300	26	1.2%	7,050	1.17%
嘉義市	2,300	33	1.2%	5,280	1.17%
金門縣	1,800	27	1.4%	2,500	1.00%
連江縣	2,760	34	1.4%	6,320	1.17%

註 1：臺北市實施緩漲機制，建物於民國 103 年以後建造完成者，房屋標準單價逐年調漲，本報告以民國 112 年 7 月 1 日以後適用之 12,150 元作為政府興建社會住宅房屋標準單價。

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 年綜合所得稅申報核定統計專冊及 108 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，再以簡單平均計算各縣市有效稅率如下表所示。

b.出租房屋地價稅率：以基本稅率 10‰計算。

c.出租房屋房屋稅率：依各縣市「其他供住家用者」所適用之房屋稅稅率，亦詳下表。

d.營業稅率：以 5%計算。

e.營利事業所得稅率：以 20%計算。

表 15 房屋稅率及綜合所得稅有效稅率

單位：%

縣市	房屋稅率(註 1)	綜合所得稅稅率		
		107 年	108 年	平均有效稅率
新北市	1.50%	4.72%	3.18%	3.95%
臺北市	1.50%(註 2)	7.44%	4.78%	6.11%
桃園市	2.40%	4.58%	3.11%	3.85%
臺中市	1.50%	4.53%	3.17%	3.85%
臺南市	1.50%	4.26%	2.80%	3.53%
高雄市	1.50%	4.77%	3.38%	4.08%
宜蘭縣	1.50%	3.46%	2.21%	2.83%
新竹縣	1.60%	4.46%	3.35%	3.91%
苗栗縣	1.50%	3.18%	2.40%	2.79%
彰化縣	1.50%	3.54%	2.79%	3.17%
南投縣	1.50%	2.94%	1.98%	2.46%
雲林縣	1.50%	4.27%	1.90%	3.09%
嘉義縣	1.50%	3.11%	2.16%	2.64%
屏東縣	1.50%	3.25%	2.06%	2.66%
臺東縣	1.50%	2.74%	1.82%	2.28%
花蓮縣	1.50%	3.06%	2.36%	2.71%
澎湖縣	1.50%	2.71%	2.20%	2.45%
基隆市	1.50%	3.65%	2.20%	2.93%
新竹市	1.50%	5.13%	4.25%	4.69%
嘉義市	1.50%	3.93%	2.66%	3.29%
金門縣	1.50%	2.76%	2.57%	2.66%
連江縣	1.60%	2.54%	2.11%	2.33%

註 1：本報告於民國 110 年 7 月評估住宅法相關優惠實施年限延長之稅式支出，各縣市房屋稅稅率係以評估時公布之稅率為預估基礎。

註 2：依臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 1 款規定，房屋出租供符合該市社會住宅承租資格者使用，且持有主管機關核發之出租人核定函者，稅率為 1.5%。

資料來源：綜合所得稅申報核定/初步核定資料、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，住宅法延長 5 年後，政府的稅收損失金額。各項稅收損失估算如下：

(1). 公益出租人

綜合所得稅

各縣市既有公益出租人戶數×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. 各縣市既有公益出租人戶數：包含現有一般公益出租人 94,648 戶與未辦建物登記房屋稅納稅義務人 3,641 戶，請詳表 7。
- b. 未來平均每月租金收入：按民國 109 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 10。
- c. 各縣市綜所稅有效稅率：請詳表 15。

公式中「1-43%」係因租金所得之必要損耗及費用率為 43%。

地價稅

各縣市既有公益出租人戶數×平均土地面積×平均申報地價
×(地價稅稅率-自用住宅用地稅率)

變數說明如下：

- a. 平均土地面積：請詳表 12。
- b. 平均申報地價：請詳表 13。
- c. 地價稅稅率：依地價稅基本稅率 10‰估計。
- d. 自用住宅用地稅率：2‰。

(2). 包租代管房屋所有權人

綜合所得稅

若平均每月租金收入未逾 15,000 元者：

各縣市既有包租代管屬自然人戶數×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

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：

各縣市既有包租代管屬自然人戶數×(未來平均每月租金收入
-15,000 元)×12 個月×(60%-43%)×各縣市綜所稅有效稅率

變數說明如下：

- a. 各縣市既有包租代管屬自然人戶數：各縣市既有包租代管戶數以包租代管現有實際戶數計算，合計 13,165 戶，請詳表 8。其中依最近一期統計，各縣市自然人與營業人比重分別為新北市 71%：29%、臺北市 95%：5%、臺中市 99%：1%、苗栗縣 96%：4%，其餘縣市皆全數屬自然人，本報告依此比例計算屬自然人戶數。
- b. 未來平均每月租金收入：按民國 109 年各縣市包租代管房

屋所有權人每月實際平均租金，再考慮物價指數影響，請詳表 11。

c.各縣市綜所稅有效稅率：請詳表 15。

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。

營業稅

各縣市既有包租代管屬營業人戶數×未來平均每月租金收入
×12 個月×營業稅稅率

變數說明如下：

a.各縣市既有包租代管屬營業人戶數：各縣市既有包租代管戶數以包租代管現有實際戶數計算，合計 13,165 戶，請詳表 8。其中依最近一期統計，各縣市自然人與營業人比重分別為新北市 71%：29%、臺北市 95%：5%、臺中市 99%：1%、苗栗縣 96%：4%，其餘縣市皆全數屬自然人，本報告依此比例計算屬營業人戶數。

b.營業稅稅率：以加值型營業人稅率 5%計算。

包租代管營業稅稅損，係依據財政部部 108 年 5 月 22 日台財稅字第 10800545380 號令規定，住宅所有權人出租其所有之住宅供主管機關或民間依住宅法第 19 條第 1 項第 5 款、第 6 款及第 2 項第 4 款規定興辦社會住宅，並於該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、幼兒園使用取得之租金收入，依同法第 22 條第 3 項規定免徵營業稅。因此，住宅所有權人如為營業人，其出租社會住宅予租屋服務事業且依上開規定使用者，亦得免徵營業稅。

地價稅

各縣市既有包租代管戶數×平均土地面積×平均申報地價×(地價稅稅率-各縣市減徵後地價稅稅率)

變數說明如下：

- a.各縣市既有包租代管戶數：以包租代管現有實際戶數計算，合計 13,165 戶，請詳表 8。
- b.平均土地面積：請詳表 12。
- c.平均申報地價：請詳表 13。
- d.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‰。

房屋稅

各縣市既有包租代管戶數×租賃樓地板面積×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率-各縣市減徵後房屋稅率)

變數說明如下：

- a.租賃樓地板面積：請詳表 12。
 - b.房屋標準單價、折舊年數、折舊率：請詳表 14。
 - 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率：依各縣市「其他供住家用者」所適用之房屋稅稅率，請詳表 15。
 - e.各縣市減徵後房屋稅率：1.2%。
- (3).政府興建社會住宅(含居住、社區長照服務、托育使用)

營業稅

政府興建社會住宅戶數×未來每月租金收入×12 個月×附加價值率×營業稅稅率

變數說明如下：

- a.政府興建社會住宅戶數：請詳表 9。
- b.未來每月租金收入：請詳「(一)評估範圍及基本資料 2.基本資料(2).租金收入/租屋服務費用」。
- c.附加價值率：依行政院主計總處最近年度(即：105 年度)工商及服務業普查，行業別為住宿業，附加價值率為 53.35%。
- d.營業稅稅率：以加值型營業人稅率 5%計算。

由於政府興建社會住宅戶數不受住宅法是否延長影響，而係照規劃及既有進度進行，因此現有及規劃中戶數皆全數列入最初收入損失法計算稅收損失，之後地價稅及房屋稅計算亦同。

地價稅

政府興建社會住宅戶數×平均土地面積×平均申報地價×(地價稅稅率-各縣市減徵後地價稅稅率)

變數說明如下：

- a.平均土地面積：請詳表 12。
- b.平均申報地價：公有土地以各縣市平均公告地價 100%估計，請詳表 13。
- c.地價稅稅率：依地價稅基本稅率 10‰估計。
- d.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為 0‰(即免稅)。

房屋稅

政府興建社會住宅戶數×規劃平均樓地板面積×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率-各縣市減徵後房屋稅率)

變數說明如下：

- a. 規劃平均樓地板面積：請詳表 12。
- b. 房屋標準單價、折舊年數、折舊率：請詳「(一)評估範圍及基本資料 2.基本資料 (5).房屋標準單價、折舊年數及折舊率」。
- 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率：依各縣市「其他供住家用者」所適用之房屋稅稅率，請詳表 15。
- 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為 0%(即免稅)。

(4).租屋服務事業

租屋服務費用營業稅

各縣市既有包租代管戶數×租屋服務費用×12 個月×附加價值率×營業稅稅率

變數說明如下：

- a. 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 條實施成效報告」，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 11。
- b. 附加價值率：依行政院主計總處最近年度(即：105 年度)工商及服務業普查，行業別為不動產經營及相關服務業，附加價值率為 52.46%。
- c. 營業稅稅率：以加值型營業人稅率 5%計算。

租金收入營業稅

各縣市既有包租代管戶數×未來平均每月租金收入×12 個月×
營業稅稅率

變數說明如下：

a.未來平均每月租金收入：按民國 109 年各縣市包租代管每月實際平均租金，再考慮物價指數影響，請詳表 11。

b.營業稅稅率：以加值型營業人稅率 5%計算。

(5).最初收入損失法稅收損失

公益出租人方面，綜所稅稅損(包含一般公益出租人與未辦建物登記房屋稅納稅義務人)每年介於 2.84 億元至 2.94 億元之間(表 16)，五年合計約 14.44 億元。地價稅稅損(包含一般公益出租人與未辦建物登記房屋稅納稅義務人)每年皆約為 0.46 億元(表 17)，五年合計約 2.32 億元。

包租代管社會住宅方面，綜所稅稅損每年介於 0.45 億元至 0.46 億元之間(表 18)，五年合計約 2.28 億元。營業稅稅損每年皆約 0.07 億元(表 19)，五年合計約 0.36 億元。地價稅稅損每年皆約為 0.06 億元(表 20)，五年合計約 0.31 億元。房屋稅稅損每年皆約為 0.09 億元(表 21)，五年合計約 0.45 億元。

政府興建社會住宅方面，營業稅稅損每年介於 1.59 億元至 5.27 億元之間(表 22)，五年合計約 16.64 億元。地價稅稅損每年介於 1.53 億元至 2.71 億元之間(表 23)，五年合計約 11.75 億元。房屋稅稅損每年介於 6.49 億元至 21.74 億元之間(表 24)，五年合計約 69.21 億元。

租屋服務事業方面，因租屋服務費用之營業稅稅損每年皆約 0.11 億元(表 25)，五年合計約 0.54 億元。因租金收入之營業稅稅損每年介於 1.02 億元至 1.05 億元之間(表 26)，五年合計約

5.17 億元。

表 16 最初收入損失法公益出租人綜所稅稅損

單位：元

年度	111 年		112 年		113 年		114 年		115 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	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	60,013,191	2,311,334	60,540,407	2,331,639	61,072,598	2,352,136	61,609,762	2,372,824	62,151,900	2,393,704	317,149,495
臺北市	76,909,288	2,960,783	77,587,788	2,986,903	78,271,715	3,013,232	78,955,643	3,039,561	79,650,427	3,066,308	406,441,648
桃園市	32,535,342	1,252,708	32,822,600	1,263,769	33,109,857	1,274,829	33,403,954	1,286,153	33,698,051	1,297,476	171,944,739
臺中市	38,811,739	1,494,614	39,154,101	1,507,798	39,500,490	1,521,137	39,846,880	1,534,476	40,197,297	1,547,970	205,116,502
臺南市	12,986,400	500,708	13,101,339	505,139	13,216,277	509,571	13,332,882	514,067	13,451,152	518,627	68,636,162
高雄市	26,916,636	1,035,429	27,152,542	1,044,504	27,391,772	1,053,707	27,631,001	1,062,909	27,876,876	1,072,368	142,237,744
宜蘭縣	2,361,447	90,178	2,382,382	90,978	2,403,316	91,777	2,424,251	92,577	2,445,784	93,399	12,476,089
新竹縣	1,573,967	59,620	1,587,735	60,141	1,601,856	60,676	1,615,800	61,205	1,630,098	61,746	8,312,844
苗栗縣	1,024,902	38,991	1,033,891	39,333	1,043,021	39,680	1,052,151	40,027	1,061,421	40,380	5,413,797
彰化縣	3,257,649	125,728	3,286,570	126,844	3,315,492	127,961	3,344,414	129,077	3,373,774	130,210	17,217,719
南投縣	1,397,890	53,624	1,410,242	54,098	1,422,594	54,572	1,435,139	55,053	1,447,684	55,535	7,386,431
雲林縣	1,646,670	62,894	1,661,278	63,452	1,675,887	64,010	1,690,740	64,577	1,705,592	65,144	8,700,244
嘉義縣	733,637	28,217	740,107	28,466	746,698	28,719	753,168	28,968	759,882	29,226	3,877,088
屏東縣	2,298,108	88,166	2,318,293	88,940	2,338,477	89,714	2,359,382	90,516	2,379,926	91,305	12,142,827
臺東縣	570,208	21,539	575,229	21,728	580,328	21,921	585,426	22,114	590,604	22,309	3,011,406
花蓮縣	1,771,542	67,693	1,787,046	68,286	1,802,778	68,887	1,818,738	69,496	1,834,698	70,106	9,359,270
澎湖縣	204,343	7,411	206,122	7,476	207,933	7,542	209,776	7,608	211,620	7,675	1,077,506

年度	111 年		112 年		113 年		114 年		115 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	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
基隆市	2,463,312	94,743	2,484,884	95,572	2,506,769	96,414	2,528,967	97,268	2,551,165	98,122	13,017,216
新竹市	3,073,955	117,304	3,100,839	118,329	3,128,378	119,380	3,155,918	120,431	3,183,458	121,482	16,239,474
嘉義市	2,076,570	80,292	2,094,676	80,992	2,113,079	81,704	2,131,779	82,427	2,150,479	83,150	10,975,148
金門縣	657,811	25,300	663,563	25,522	669,467	25,749	675,295	25,973	681,274	26,203	3,476,157
連江縣	3,731	0	3,763	0	3,796	0	3,829	0	3,863	0	18,982
合計	273,288,338	10,517,276	275,695,397	10,609,909	278,122,578	10,703,318	280,564,895	10,797,307	283,037,025	10,892,445	1,444,228,488

資料來源：本報告計算

表 17 最初收入損失法公益出租人地價稅稅損

單位：元

年度	111 年		112 年		113 年		114 年		115 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	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	7,024,550	270,542	7,024,550	270,542	7,024,550	270,542	7,024,550	270,542	7,024,550	270,542	36,475,460
臺北市	19,386,035	746,306	19,386,035	746,306	19,386,035	746,306	19,386,035	746,306	19,386,035	746,306	100,661,705
桃園市	4,531,013	174,458	4,531,013	174,458	4,531,013	174,458	4,531,013	174,458	4,531,013	174,458	23,527,355
臺中市	3,817,157	146,996	3,817,157	146,996	3,817,157	146,996	3,817,157	146,996	3,817,157	146,996	19,820,765
臺南市	1,696,992	65,430	1,696,992	65,430	1,696,992	65,430	1,696,992	65,430	1,696,992	65,430	8,812,110
高雄市	5,491,448	211,245	5,491,448	211,245	5,491,448	211,245	5,491,448	211,245	5,491,448	211,245	28,513,465
宜蘭縣	286,754	10,950	286,754	10,950	286,754	10,950	286,754	10,950	286,754	10,950	1,488,520
新竹縣	218,755	8,286	218,755	8,286	218,755	8,286	218,755	8,286	218,755	8,286	1,135,205
苗栗縣	111,960	4,259	111,960	4,259	111,960	4,259	111,960	4,259	111,960	4,259	581,095
彰化縣	334,431	12,907	334,431	12,907	334,431	12,907	334,431	12,907	334,431	12,907	1,736,690
南投縣	81,221	3,116	81,221	3,116	81,221	3,116	81,221	3,116	81,221	3,116	421,685
雲林縣	72,525	2,770	72,525	2,770	72,525	2,770	72,525	2,770	72,525	2,770	376,475
嘉義縣	22,672	872	22,672	872	22,672	872	22,672	872	22,672	872	117,720
屏東縣	297,478	11,413	297,478	11,413	297,478	11,413	297,478	11,413	297,478	11,413	1,544,455
臺東縣	17,722	669	17,722	669	17,722	669	17,722	669	17,722	669	91,955
花蓮縣	212,729	8,129	212,729	8,129	212,729	8,129	212,729	8,129	212,729	8,129	1,104,290
澎湖縣	9,155	332	9,155	332	9,155	332	9,155	332	9,155	332	47,435

年度	111 年		112 年		113 年		114 年		115 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	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
基隆市	142,998	5,500	142,998	5,500	142,998	5,500	142,998	5,500	142,998	5,500	742,490
新竹市	360,850	13,770	360,850	13,770	360,850	13,770	360,850	13,770	360,850	13,770	1,873,100
嘉義市	506,261	19,575	506,261	19,575	506,261	19,575	506,261	19,575	506,261	19,575	2,629,180
金門縣	11,441	440	11,441	440	11,441	440	11,441	440	11,441	440	59,405
連江縣	58	0	58	0	58	0	58	0	58	0	290
合計	44,634,205	1,717,965	44,634,205	1,717,965	44,634,205	1,717,965	44,634,205	1,717,965	44,634,205	1,717,965	231,760,850

資料來源：本報告計算

表 18 最初收入損失法包租代管社會住宅綜所稅稅損

單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	6,739,550	6,798,652	6,858,686	6,918,719	6,979,683	34,295,290
臺北市	9,807,938	9,834,885	9,862,215	9,889,544	9,917,256	49,311,838
桃園市	12,798,059	12,910,599	13,024,191	13,138,835	13,254,531	65,126,215
臺中市	7,856,087	7,924,763	7,994,666	8,065,182	8,135,698	39,976,396
臺南市	2,748,881	2,772,991	2,797,575	2,822,159	2,846,979	13,988,585
高雄市	3,390,714	3,420,793	3,450,871	3,480,949	3,511,703	17,255,030
宜蘭縣	11,662	11,765	11,869	11,973	12,079	59,348
新竹縣	193,652	195,357	197,075	198,808	200,556	985,448
苗栗縣	58,764	59,283	59,803	60,330	60,858	299,038
屏東縣	110,719	111,696	112,686	113,676	114,678	563,455
基隆市	379,457	382,787	386,155	389,562	393,007	1,930,968
新竹市	609,152	614,491	619,924	625,357	630,884	3,099,808
嘉義市	143,769	145,049	146,312	147,609	148,907	731,646
合計	44,848,404	45,183,111	45,522,028	45,862,703	46,206,819	227,623,065

註：包租代管社會住宅實際僅於 13 個縣市辦理，本報告依過去經驗，預估其餘縣市仍未開辦，請詳表 8。

資料來源：本報告計算

表 19 最初收入損失法包租代管社會住宅營業稅稅損

單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	6,113,200	6,166,810	6,221,264	6,275,718	6,331,016	31,108,006
臺北市	775,931	782,758	789,682	796,606	803,627	3,948,603
桃園市	0	0	0	0	0	0
臺中市	180,803	182,383	183,992	185,615	187,238	920,032
臺南市	0	0	0	0	0	0
高雄市	0	0	0	0	0	0
宜蘭縣	0	0	0	0	0	0
新竹縣	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	7,698	7,766	7,834	7,903	7,973	39,175
屏東縣	0	0	0	0	0	0
基隆市	0	0	0	0	0	0
新竹市	0	0	0	0	0	0
嘉義市	0	0	0	0	0	0
合計	7,077,631	7,139,717	7,202,772	7,265,842	7,329,853	36,015,815

註：包租代管社會住宅實際僅於 13 個縣市辦理，本報告依過去經驗，預估其餘縣市仍未開辦，請詳表 8。

資料來源：本報告計算

表 20 最初收入損失法包租代管社會住宅地價稅稅損

單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	925,719	925,719	925,719	925,719	925,719	4,628,595
臺北市	2,409,075	2,409,075	2,409,075	2,409,075	2,409,075	12,045,375
桃園市	1,393,567	1,393,567	1,393,567	1,393,567	1,393,567	6,967,835
臺中市	586,986	586,986	586,986	586,986	586,986	2,934,930
臺南市	240,811	240,811	240,811	240,811	240,811	1,204,055
高雄市	558,554	558,554	558,554	558,554	558,554	2,792,770
宜蘭縣	1,114	1,114	1,114	1,114	1,114	5,570
新竹縣	17,898	17,898	17,898	17,898	17,898	89,490
苗栗縣	6,845	6,845	6,845	6,845	6,845	34,225
屏東縣	10,211	10,211	10,211	10,211	10,211	51,055
基隆市	17,508	17,508	17,508	17,508	17,508	87,540
新竹市	51,550	51,550	51,550	51,550	51,550	257,750
嘉義市	30,322	30,322	30,322	30,322	30,322	151,610
合計	6,250,160	6,250,160	6,250,160	6,250,160	6,250,160	31,250,800

註：包租代管社會住宅實際僅於 13 個縣市辦理，本報告依過去經驗，預估其餘縣市仍未開辦，請詳表 8。

資料來源：本報告計算

表 21 最初收入損失法包租代管社會住宅房屋稅稅損

單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	568,978	558,506	548,034	537,562	527,090	2,740,170
臺北市	314,893	308,378	301,863	295,348	288,833	1,509,315
桃園市	6,544,943	6,430,787	6,316,631	6,202,475	6,088,319	31,583,155
臺中市	922,103	905,438	888,774	872,109	855,445	4,443,869
臺南市	333,557	326,930	320,303	313,676	307,049	1,601,515
高雄市	421,590	411,422	401,255	391,087	380,919	2,006,273
宜蘭縣	3,284	3,189	3,094	3,000	2,905	15,472
新竹縣	34,564	33,961	33,358	32,756	32,153	166,792
苗栗縣	16,369	16,037	15,705	15,373	15,041	78,525
屏東縣	21,870	21,417	20,965	20,512	20,060	104,824
基隆市	45,924	45,047	44,169	43,291	42,414	220,845
新竹市	56,708	55,719	54,730	53,740	52,751	273,648
嘉義市	30,258	29,656	29,055	28,454	27,853	145,276
合計	9,315,041	9,146,487	8,977,936	8,809,383	8,640,832	44,889,679

註：包租代管社會住宅實際僅於 13 個縣市辦理，本報告依過去經驗，預估其餘縣市仍未開辦，請詳表 8。

資料來源：本報告計算

表 22 最初收入損失法政府興建社會住宅營業稅稅損

單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	76,822,578	78,774,012	97,418,093	115,235,624	129,583,217	497,833,524
臺北市	41,973,895	56,386,721	76,673,659	115,107,437	161,292,855	451,434,567
桃園市	18,584,354	20,920,538	36,959,605	50,178,854	53,345,772	179,989,123
臺中市	18,117,127	25,463,005	30,930,152	39,059,699	51,176,736	164,746,719
臺南市	0	10,637,011	13,177,901	20,650,449	24,914,716	69,380,077
高雄市	3,181,976	21,818,467	40,320,687	44,778,476	46,413,199	156,512,805
宜蘭縣	0	0	2,057,638	2,700,189	2,911,514	7,669,341
新竹縣	0	0	2,123,220	5,234,976	8,830,479	16,188,675
苗栗縣	0	0	0	2,869,726	3,925,121	6,794,847
彰化縣	0	1,117,333	4,193,155	5,156,410	9,168,348	19,635,246
南投縣	0	1,056,388	1,811,705	2,749,809	4,171,223	9,789,125
雲林縣	0	426,618	1,426,410	1,740,857	3,203,499	6,797,384
嘉義縣	0	2,559,708	2,582,295	2,948,292	3,078,363	11,168,658
屏東縣	0	0	1,491,993	1,955,880	2,611,186	6,059,059
臺東縣	173,196	967,001	1,233,763	1,323,217	1,359,819	5,056,996
花蓮縣	0	0	2,270,780	2,977,237	3,211,842	8,459,859
澎湖縣	0	0	286,922	289,454	291,986	868,362
基隆市	0	0	1,852,694	2,427,275	3,620,622	7,900,591
新竹市	24,167	24,378	7,709,994	10,106,067	10,899,406	28,764,012
嘉義市	132,918	1,422,060	1,885,485	2,038,581	2,098,125	7,577,169
金門縣	0	0	295,119	297,724	454,663	1,047,506
連江縣	80,556	81,261	81,978	82,701	83,424	409,920
合計	159,090,767	221,654,501	326,783,248	429,908,934	526,646,115	1,664,083,565

資料來源：本報告計算

表 23 最初收入損失法政府興建社會住宅地價稅稅損

單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	28,340,831	33,231,046	37,044,484	37,044,484	37,044,484	172,705,329
臺北市	87,252,442	129,843,164	180,363,382	180,363,382	180,363,382	758,185,752
桃園市	9,831,772	13,231,513	13,944,608	13,944,608	13,944,608	64,897,109
臺中市	5,885,157	7,366,975	9,568,645	9,568,645	9,568,645	41,958,067
臺南市	2,471,291	3,838,765	4,591,298	4,591,298	4,591,298	20,083,950
高雄市	14,178,612	15,608,437	16,037,961	16,037,961	16,037,961	77,900,932
宜蘭縣	291,162	378,742	404,842	404,842	404,842	1,884,430
新竹縣	536,530	1,311,288	2,192,730	2,192,730	2,192,730	8,426,008
苗栗縣	0	329,908	447,325	447,325	447,325	1,671,883
彰化縣	529,013	644,848	1,136,628	1,136,628	1,136,628	4,583,745
南投縣	97,809	147,155	221,286	221,286	221,286	908,822
雲林縣	68,465	82,827	151,094	151,094	151,094	604,574
嘉義縣	66,030	74,729	77,350	77,350	77,350	372,809
屏東縣	170,814	221,964	293,762	293,762	293,762	1,274,064
臺東縣	33,140	35,232	35,892	35,892	35,892	176,048
花蓮縣	299,420	389,138	416,161	416,161	416,161	1,937,041
澎湖縣	10,377	10,377	10,377	10,377	10,377	51,885
基隆市	129,477	168,148	248,642	248,642	248,642	1,043,551
新竹市	2,075,461	2,696,665	2,883,137	2,883,137	2,883,137	13,421,537
嘉義市	551,743	591,325	603,319	603,319	603,319	2,953,025
金門縣	6,188	6,188	9,368	9,368	9,368	40,480
連江縣	914	914	914	914	914	4,570
合計	152,826,648	210,209,348	270,683,205	270,683,205	270,683,205	1,175,085,611

資料來源：本報告計算

表 24 最初收入損失法政府興建社會住宅房屋稅稅損

單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	235,654,438	236,789,231	288,090,810	335,324,570	370,808,576	1,466,667,625
臺北市	201,852,664	266,452,379	356,824,639	529,450,986	732,936,661	2,087,517,329
桃園市	120,791,446	133,384,129	233,068,662	311,933,934	325,338,289	1,124,516,460
臺中市	72,976,416	100,823,187	120,384,308	149,777,868	193,785,694	637,747,473
臺南市	0	40,066,018	48,733,766	75,384,012	89,472,469	253,656,265
高雄市	16,695,092	113,289,024	206,362,490	224,894,192	228,514,294	789,755,092
宜蘭縣	0	0	13,269,986	17,106,296	18,093,877	48,470,159
新竹縣	0	0	13,242,284	32,209,411	53,585,928	99,037,623
苗栗縣	0	0	0	10,538,546	14,165,996	24,704,542
彰化縣	0	2,893,568	10,735,136	12,984,437	22,859,710	49,472,851
南投縣	0	4,319,543	7,292,685	10,911,609	16,347,912	38,871,749
雲林縣	0	1,713,379	5,658,580	6,783,346	12,365,277	26,520,582
嘉義縣	0	8,561,426	8,461,257	9,489,023	9,715,396	36,227,102
屏東縣	0	0	5,879,752	7,571,653	9,953,694	23,405,099
臺東縣	588,882	3,252,505	4,077,151	4,289,126	4,320,022	16,527,686
花蓮縣	0	0	7,544,140	9,716,393	10,282,557	27,543,090
澎湖縣	0	0	999,882	988,184	976,485	2,964,551
基隆市	0	0	4,458,061	5,737,402	8,441,157	18,636,620
新竹市	103,828	102,613	32,547,567	41,909,235	44,338,894	119,002,137
嘉義市	480,386	5,089,384	6,631,060	7,033,099	7,094,704	26,328,633
金門縣	0	0	566,869	561,200	846,839	1,974,908
連江縣	263,682	260,597	257,512	254,427	251,342	1,287,560
合計	649,406,834	916,996,983	1,375,086,597	1,804,848,949	2,174,495,773	6,920,835,136

資料來源：本報告計算

表 25 最初收入損失法租屋服務事業租屋服務費用營業稅稅損

單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	2,211,714	2,231,109	2,250,810	2,270,511	2,290,518	11,254,662
臺北市	1,628,213	1,642,539	1,657,068	1,671,598	1,686,330	8,285,748
桃園市	3,059,404	3,086,307	3,113,461	3,140,867	3,168,524	15,568,563
臺中市	1,896,984	1,913,568	1,930,447	1,947,474	1,964,501	9,652,974
臺南市	716,695	722,982	729,391	735,801	742,272	3,647,141
高雄市	764,864	771,649	778,434	785,219	792,157	3,892,323
宜蘭縣	3,793	3,826	3,860	3,894	3,928	19,301
新竹縣	45,583	45,984	46,388	46,796	47,208	231,959
苗栗縣	20,192	20,371	20,549	20,731	20,912	102,755
屏東縣	38,308	38,646	38,989	39,331	39,678	194,952
基隆市	119,192	120,238	121,296	122,367	123,449	606,542
新竹市	119,538	120,586	121,652	122,718	123,803	608,297
嘉義市	40,218	40,576	40,930	41,293	41,656	204,673
合計	10,664,698	10,758,381	10,853,275	10,948,600	11,044,936	54,269,890

註：包租代管社會住宅實際僅於 13 個縣市辦理，本報告依過去經驗，預估其餘縣市仍未開辦，請詳表 8。

資料來源：本報告計算

表 26 最初收入損失法租屋服務事業租金收入營業稅稅損

單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	21,079,999	21,264,860	21,452,633	21,640,405	21,831,089	107,268,986
臺北市	15,518,610	15,655,154	15,793,636	15,932,117	16,072,535	78,972,052
桃園市	29,159,395	29,415,810	29,674,621	29,935,829	30,199,433	148,385,088
臺中市	18,080,294	18,238,349	18,399,226	18,561,514	18,723,802	92,003,185
臺南市	6,830,875	6,890,789	6,951,879	7,012,969	7,074,646	34,761,158
高雄市	7,289,978	7,354,645	7,419,313	7,483,980	7,550,101	37,098,017
宜蘭縣	36,148	36,468	36,788	37,112	37,440	183,956
新竹縣	434,452	438,275	442,130	446,018	449,939	2,210,814
苗栗縣	192,456	194,157	195,858	197,586	199,314	979,371
屏東縣	365,119	368,342	371,606	374,870	378,175	1,858,112
基隆市	1,136,030	1,146,000	1,156,085	1,166,284	1,176,598	5,780,997
新竹市	1,139,326	1,149,312	1,159,474	1,169,635	1,179,972	5,797,719
嘉義市	383,324	386,737	390,102	393,562	397,022	1,950,747
合計	101,646,006	102,538,898	103,443,351	104,351,881	105,270,066	517,250,202

註：包租代管社會住宅實際僅於 13 個縣市辦理，本報告依過去經驗，預估其餘縣市仍未開辦，請詳表 8。

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

本次稅式支出僅評估延長住宅法實施年限，並未變更相關租稅優惠內容，且前次 106 年 5 月「住宅法修正案稅式支出評估方案」已評估未與其他稅式支出方案重複，本報告結論與其相同。

(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、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

本稅式支出係延長公益出租人、社會住宅、租屋服務事業之稅式支出實施年限，減少綜合所得稅、地價稅、房屋稅、營業稅稅收，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，欲達成相同效果恐花費更高，因此，在權衡之下稅式支出應為較佳選擇。

(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延長住宅法後，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).公益出租人

綜合所得稅

各縣市需求誘發公益出租人戶數×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.各縣市需求誘發公益出租人戶數：包含需求誘發一般公益出租人與未辦建物登記房屋稅納稅義務人，請詳表 7。

ii.未來平均每月租金收入：按民國 109 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 10。

iii.各縣市綜所稅有效稅率：請詳表 15。

公式中「1-43%」係因租金所得之必要損耗及費用率為 43%。

地價稅

各縣市需求誘發公益出租人戶數×平均土地面積×平均申報地價×(地價稅稅率-自用住宅用地稅率)

變數說明如下：

i.平均土地面積：請詳表 12。

ii.平均申報地價：請詳表 13。

iii.地價稅稅率：依地價稅基本稅率 10‰估計。

iv.自用住宅用地稅率：2‰。

(b).包租代管房屋所有權人

綜合所得稅

若平均每月租金收入未逾 15,000 元者：

各縣市需求誘發包租代管屬自然人戶數×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

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：

各縣市需求誘發包租代管屬自然人戶數×(未來平均每月租金收入-15,000 元)×12 個月×(60%-43%)×各縣市綜所稅有效稅率

變數說明如下：

i.各縣市需求誘發包租代管屬自然人戶數：依表 8 各縣市需求誘發戶數，再以最近一期統計之各縣市自然人與營業人比重，分別為新北市 71%：29%、臺北市 95%：5%、臺中市 99%：1%、苗栗縣 96%：4%，其餘縣市皆全數屬自然人，以此比例計算屬自然人戶數。

ii.未來平均每月租金收入：按民國 109 年各縣市包租代管房屋所有權人每月實際平均租金，再考慮物價指數影響，請詳表 11。

iii.各縣市綜所稅有效稅率：請詳表 15。

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。

營業稅

各縣市需求誘發包租代管屬營業人戶數×未來平均每月租金收入×12 個月×營業稅稅率

變數說明如下：

- a.各縣市需求誘發包租代管屬營業人戶數：依表 8 各縣市需求誘發戶數，再以最近一期統計之各縣市自然人與營業人比重，分別為新北市 71%：29%、臺北市 95%：5%、臺中市 99%：1%、苗栗縣 96%：4%，其餘縣市皆全數屬自然人，以此比例計算屬營業人戶數。
- b.營業稅稅率：以加值型營業人稅率 5%計算。

地價稅

各縣市需求誘發包租代管戶數×平均土地面積×平均申報地價×(地價稅稅率-各縣市減徵後地價稅稅率)

變數說明如下：

- i.平均土地面積：請詳表 12。
- ii.平均申報地價：請詳表 13。
- iii.地價稅稅率：依地價稅基本稅率 10‰估計。
- iv.各縣市減徵後地價稅稅率：2‰。

房屋稅

各縣市需求誘發包租代管戶數×租賃樓地板面積×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率-各縣市減徵後房屋稅率)

變數說明如下：

- i.租賃樓地板面積：請詳表 12。
- ii.房屋標準單價、折舊年數、折舊率：請詳表 14。
- iii.地段率：考量承租者多為經濟弱勢族群，地段率以 100%估算。
- iv.各縣市出租房屋房屋稅率：依各縣市「其他供住家用者」所適用之房屋稅稅率，請詳表 15。

v.各縣市減徵後房屋稅率：1.2%。

(c).政府興建社會住宅(含居住、社區長照服務、托育使用)

如最初收入損失法中所述，因政府興建社會住宅戶數不受住宅法是否延長實施年限影響，尚無誘發效果，因此現有及規劃中戶數皆全數列入最初收入損失法計算稅收損失，即等同最終稅收損失法。

(d).租屋服務事業

租屋服務費用營業稅

各縣市需求誘發包租代管戶數×租屋服務費用×12 個月×附加價值率×營業稅稅率

變數說明如下：

i.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 條實施成效報告」，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 11。

ii.附加價值率：依行政院主計總處最近年度(即：105 年度)工商及服務業普查，行業別為不動產經營及相關服務業，附加價值率為 52.46%。

iii.營業稅稅率：以加值型營業人稅率 5%計算。

租金收入營業稅

各縣市需求誘發包租代管戶數×未來平均每月租金收入×12 個月×營業稅稅率

變數說明如下：

i.未來平均每月租金收入：按民國 109 年各縣市包租代管房屋所有權人每月實際平均租金，再考慮物價指

數影響，請詳表 11。

ii.營業稅稅率：以加值型營業人稅率 5%計算。

b.誘發效果稅收增加

(a).公益出租人

綜合所得稅

各縣市需求誘發公益出租人戶數×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 7(F)。

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。

(b).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×過去未曾出租率×(未來平均每月租金收入-15,000 元)×12 個月×(1-60%)×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 7(F)。

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。

(c).政府興建社會住宅(含居住、社區長照服務、托育使用)：無。

(d).租屋服務事業

租屋服務費用營利事業所得稅

各縣市需求誘發包租代管戶數×租屋服務費用×12 個月×稅

前淨利率×營所稅稅率

變數說明如下：

i.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%。

ii.營所稅稅率：以 20%計算。

c.誘發效果稅收損失計算結果

公益出租人方面，誘發效果綜所稅稅損(包含一般公益出租人與未辦建物登記房屋稅納稅義務人)每年介於 0.41 億元至 0.43 億元之間(表 27)，五年合計約 2.11 億元。誘發效果地價稅稅損(包含一般公益出租人與未辦建物登記房屋稅納稅義務人)每年皆約為 0.07 億元(表 28)，五年合計約 0.34 億元。

包租代管社會住宅方面，誘發效果綜所稅稅損每年介於 0.75 億元至 1.64 億元之間(表 29)，五年合計約 8.19 億元。誘發效果營業稅稅損每年介於 0.12 億元至 0.26 億元之間(表 30)，五年合計約 1.3 億元。誘發效果地價稅稅損每年介於 0.1 億元至 0.32 億元之間(表 31)，五年合計約 1.12 億元。誘發效果房屋稅稅損每年介於 0.16 億元至 0.46 億元之間(表 32)，五年合計約 1.61 億元。

政府興建社會住宅因未有誘發效果，故未有相關稅損。

租屋服務事業方面，誘發效果之租屋服務費用營業稅稅損每年介於 0.18 億元至 0.55 億元之間(表 33)，五年合計約 1.95 億元。誘發效果之租金收入營業稅稅損每年介於 1.7

億元至 5.25 億元之間(表 34)，五年合計約 18.63 億元。

d.誘發效果稅收增加計算結果

公益出租人因每月平均租金收入各縣市皆未達 15,000 元，故未有綜所稅稅增。包租代管社會住宅綜所稅稅增五年合計約 0.003 億元(表 35)。租屋服務事業營所稅稅增五年合計約 2.01 億元(表 36)。

e.最終收入損失法淨稅損

依住宅種類別計算之最終收入損失法淨稅增損如表 37 所示，各種類住宅皆呈淨稅損，其中公益出租人五年合計約 19.21 億元、包租代管社會住宅五年合計約 15.61 億元、政府興建社會住宅五年合計約 97.6 億元、租屋服務事業五年合計約 24.29 億元，以上合計淨稅損 156.71 億元。

依租稅種類別計算之最終收入損失法淨稅增損如表 38 所示，其中綜所稅稅損五年合計約 27.03 億元、地價稅稅損五年合計約 15.84 億元、房屋稅稅損五年合計約 71.26 億元、營業稅稅損五年合計約 44.59 億元、綜所稅稅增五年合計約 0.003 億元、營所稅稅增五年合計約 2.01 億元，合計淨稅損亦為 156.71 億元。

表 27 誘發效果公益出租人綜所稅稅損

單位：元

年度	111 年		112 年		113 年		114 年		115 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	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	8,779,158	339,039	8,856,283	342,018	8,934,136	345,024	9,012,716	348,059	9,092,024	351,122	46,399,579
臺北市	11,250,974	432,274	11,350,231	436,088	11,450,282	439,932	11,550,333	443,776	11,651,972	447,681	59,453,543
桃園市	4,760,292	182,895	4,802,321	184,510	4,844,350	186,125	4,887,380	187,778	4,930,409	189,432	25,155,492
臺中市	5,679,024	218,229	5,729,119	220,154	5,779,804	222,101	5,830,488	224,049	5,881,762	226,019	30,010,749
臺南市	1,899,301	73,412	1,916,111	74,062	1,932,921	74,712	1,949,975	75,371	1,967,272	76,039	10,039,176
高雄市	3,938,248	151,471	3,972,764	152,799	4,007,766	154,145	4,042,769	155,491	4,078,743	156,875	20,811,071
宜蘭縣	345,428	13,756	348,491	13,878	351,553	14,000	354,615	14,122	357,765	14,247	1,827,855
新竹縣	231,325	9,539	233,349	9,623	235,424	9,708	237,474	9,793	239,575	9,879	1,225,689
苗栗縣	150,393	5,570	151,712	5,619	153,052	5,669	154,392	5,718	155,752	5,769	793,646
彰化縣	477,122	17,731	481,358	17,888	485,594	18,046	489,830	18,203	494,130	18,363	2,518,265
南投縣	204,748	7,312	206,557	7,377	208,366	7,442	210,203	7,507	212,041	7,573	1,079,126
雲林縣	241,569	10,006	243,712	10,095	245,855	10,183	248,034	10,274	250,213	10,364	1,280,305
嘉義縣	106,356	4,341	107,294	4,379	108,249	4,418	109,187	4,457	110,160	4,496	563,337
屏東縣	335,262	12,761	338,206	12,873	341,151	12,985	344,201	13,101	347,198	13,215	1,770,953
臺東縣	82,754	3,401	83,483	3,431	84,223	3,461	84,962	3,492	85,714	3,522	438,443
花蓮縣	259,250	10,082	261,519	10,170	263,821	10,260	266,157	10,351	268,492	10,441	1,370,543
澎湖縣	29,646	1,059	29,904	1,068	30,166	1,077	30,434	1,087	30,701	1,096	156,238

年度	111 年		112 年		113 年		114 年		115 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	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
基隆市	360,023	14,211	363,175	14,336	366,374	14,462	369,618	14,590	372,863	14,718	1,904,370
新竹市	451,167	18,047	455,113	18,205	459,155	18,366	463,197	18,528	467,239	18,690	2,387,707
嘉義市	302,276	11,020	304,911	11,117	307,590	11,214	310,312	11,313	313,034	11,413	1,594,200
金門縣	96,458	3,163	97,301	3,190	98,167	3,219	99,022	3,247	99,898	3,275	506,940
連江縣	933	0	941	0	949	0	957	0	966	0	4,746
合計	39,981,707	1,539,319	40,333,855	1,552,880	40,688,948	1,566,549	41,046,256	1,580,307	41,407,923	1,594,229	211,291,973

資料來源：本報告計算

表 28 誘發效果公益出租人地價稅稅損

單位：元

年度	111 年		112 年		113 年		114 年		115 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	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	1,027,601	39,685	1,027,601	39,685	1,027,601	39,685	1,027,601	39,685	1,027,601	39,685	5,336,430
臺北市	2,835,961	108,961	2,835,961	108,961	2,835,961	108,961	2,835,961	108,961	2,835,961	108,961	14,724,610
桃園市	662,939	25,471	662,939	25,471	662,939	25,471	662,939	25,471	662,939	25,471	3,442,050
臺中市	558,535	21,463	558,535	21,463	558,535	21,463	558,535	21,463	558,535	21,463	2,899,990
臺南市	248,190	9,593	248,190	9,593	248,190	9,593	248,190	9,593	248,190	9,593	1,288,915
高雄市	803,469	30,903	803,469	30,903	803,469	30,903	803,469	30,903	803,469	30,903	4,171,860
宜蘭縣	41,946	1,670	41,946	1,670	41,946	1,670	41,946	1,670	41,946	1,670	218,080
新竹縣	32,150	1,326	32,150	1,326	32,150	1,326	32,150	1,326	32,150	1,326	167,380
苗栗縣	16,429	608	16,429	608	16,429	608	16,429	608	16,429	608	85,185
彰化縣	48,982	1,820	48,982	1,820	48,982	1,820	48,982	1,820	48,982	1,820	254,010
南投縣	11,896	425	11,896	425	11,896	425	11,896	425	11,896	425	61,605
雲林縣	10,640	441	10,640	441	10,640	441	10,640	441	10,640	441	55,405
嘉義縣	3,287	134	3,287	134	3,287	134	3,287	134	3,287	134	17,105
屏東縣	43,398	1,652	43,398	1,652	43,398	1,652	43,398	1,652	43,398	1,652	225,250
臺東縣	2,572	106	2,572	106	2,572	106	2,572	106	2,572	106	13,390
花蓮縣	31,131	1,211	31,131	1,211	31,131	1,211	31,131	1,211	31,131	1,211	161,710
澎湖縣	1,328	47	1,328	47	1,328	47	1,328	47	1,328	47	6,875

年度	111 年		112 年		113 年		114 年		115 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	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
基隆市	20,900	825	20,900	825	20,900	825	20,900	825	20,900	825	108,625
新竹市	52,962	2,118	52,962	2,118	52,962	2,118	52,962	2,118	52,962	2,118	275,400
嘉義市	73,694	2,687	73,694	2,687	73,694	2,687	73,694	2,687	73,694	2,687	381,905
金門縣	1,678	55	1,678	55	1,678	55	1,678	55	1,678	55	8,665
連江縣	15	0	15	0	15	0	15	0	15	0	75
合計	6,529,703	251,201	6,529,703	251,201	6,529,703	251,201	6,529,703	251,201	6,529,703	251,201	33,904,520

資料來源：本報告計算

表 29 誘發效果包租代管社會住宅綜所稅稅損

單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	11,262,216	22,721,959	34,819,279	29,867,990	24,831,675	123,503,119
臺北市	16,389,100	32,868,259	50,068,765	42,695,381	35,281,838	177,303,343
桃園市	21,385,639	43,150,622	66,118,804	56,723,319	47,154,139	234,532,523
臺中市	13,126,880	26,486,634	40,585,166	34,818,816	28,941,915	143,959,411
臺南市	4,593,635	9,267,853	14,202,195	12,182,271	10,128,731	50,374,685
高雄市	5,667,057	11,431,831	17,519,367	15,027,581	12,492,498	62,138,334
宜蘭縣	19,437	39,218	59,343	51,884	42,276	212,158
新竹縣	322,754	651,189	999,974	857,821	713,087	3,544,825
苗栗縣	97,940	197,611	303,001	260,091	216,384	1,075,027
屏東縣	185,617	372,868	571,715	491,480	408,118	2,029,798
基隆市	633,752	1,278,629	1,961,104	1,682,664	1,397,131	6,953,280
新竹市	1,018,035	2,053,916	3,146,327	2,698,459	2,242,662	11,159,399
嘉義市	242,042	488,394	746,375	637,150	531,542	2,645,503
合計	74,944,104	151,008,983	231,101,415	197,994,907	164,381,996	819,431,405

註：包租代管社會住宅實際僅於 13 個縣市辦理，本報告依過去經驗，預估其餘縣市仍未開辦，請詳表 8。

資料來源：本報告計算

表 30 誘發效果包租代管社會住宅營業稅稅損

單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	10,215,545	20,610,260	31,583,298	27,092,164	22,523,906	112,025,174
臺北市	1,296,583	2,615,982	4,009,078	3,439,126	2,858,999	14,219,769
桃園市	0	0	0	0	0	0
臺中市	302,107	609,573	934,042	801,333	666,080	3,313,136
臺南市	0	0	0	0	0	0
高雄市	0	0	0	0	0	0
宜蘭縣	0	0	0	0	0	0
新竹縣	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	12,830	25,888	39,694	34,073	28,347	140,831
屏東縣	0	0	0	0	0	0
基隆市	0	0	0	0	0	0
新竹市	0	0	0	0	0	0
嘉義市	0	0	0	0	0	0
合計	11,827,065	23,861,703	36,566,113	31,366,696	26,077,333	129,698,910

註：包租代管社會住宅實際僅於 13 個縣市辦理，本報告依過去經驗，預估其餘縣市仍未開辦，請詳表 8。

資料來源：本報告計算

表 31 誘發效果包租代管社會住宅地價稅稅損

單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	1,546,935	3,093,870	4,699,569	3,996,312	3,293,438	16,630,124
臺北市	4,025,573	8,051,145	12,230,456	10,400,515	8,570,574	43,278,263
桃園市	2,328,660	4,657,670	7,074,605	6,016,346	4,957,737	25,035,018
臺中市	980,806	1,961,862	2,979,853	2,534,123	2,088,144	10,544,788
臺南市	402,418	804,835	1,222,503	1,039,497	856,736	4,325,989
高雄市	933,537	1,866,613	2,835,665	2,411,330	1,986,995	10,034,140
宜蘭縣	1,856	3,712	5,568	4,826	3,898	19,860
新竹縣	29,830	59,661	90,817	77,227	63,638	321,173
苗栗縣	11,409	22,818	34,683	29,511	24,339	122,760
屏東縣	17,119	34,088	51,807	44,149	36,340	183,503
基隆市	29,241	58,482	88,915	75,624	62,241	314,503
新竹市	86,152	172,304	261,634	222,442	183,250	925,782
嘉義市	51,048	102,097	154,680	130,883	108,238	546,946
合計	10,444,584	20,889,157	31,730,755	26,982,785	22,235,568	112,282,849

註：包租代管社會住宅實際僅於 13 個縣市辦理，本報告依過去經驗，預估其餘縣市仍未開辦，請詳表 8。

資料來源：本報告計算

表 32 誘發效果包租代管社會住宅房屋稅稅損

單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	950,799	1,866,599	2,782,189	2,320,647	1,875,234	9,795,468
臺北市	526,187	1,030,601	1,532,505	1,275,083	1,027,557	5,391,933
桃園市	10,936,642	21,493,383	32,067,102	26,777,485	21,659,720	112,934,332
臺中市	1,540,758	3,026,211	4,511,886	3,765,049	3,043,157	15,887,061
臺南市	557,404	1,092,659	1,626,051	1,354,028	1,092,391	5,722,533
高雄市	704,623	1,374,918	2,037,088	1,688,359	1,355,079	7,160,067
宜蘭縣	5,473	10,630	15,471	12,998	10,167	54,739
新竹縣	57,607	113,204	169,263	141,334	114,321	595,729
苗栗縣	27,281	53,456	79,572	66,276	53,481	280,066
屏東縣	36,664	71,497	106,366	88,686	71,390	374,603
基隆市	76,700	150,469	224,314	186,992	150,780	789,255
新竹市	94,772	186,238	277,771	231,894	187,520	978,195
嘉義市	50,940	99,856	148,219	122,821	99,425	521,261
合計	15,565,850	30,569,721	45,577,797	38,031,652	30,740,222	160,485,242

註：包租代管社會住宅實際僅於 13 個縣市辦理，本報告依過去經驗，預估其餘縣市仍未開辦，請詳表 8。

資料來源：本報告計算

表 33 誘發效果租屋服務事業租屋服務費用營業稅稅損

單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	3,695,914	7,456,650	11,426,619	9,801,758	8,148,994	40,529,935
臺北市	2,720,749	5,489,377	8,412,650	7,216,662	5,999,324	29,838,762
桃園市	5,112,284	10,315,250	15,805,844	13,559,833	11,272,300	56,065,511
臺中市	3,169,706	6,395,644	9,799,972	8,407,590	6,988,513	34,761,425
臺南市	1,197,665	2,416,339	3,702,833	3,176,194	2,640,789	13,133,820
高雄市	1,278,353	2,578,749	3,951,952	3,389,864	2,818,010	14,016,928
宜蘭縣	6,321	12,754	19,299	16,873	13,749	68,996
新竹縣	75,971	153,279	235,378	201,917	167,849	834,394
苗栗縣	33,654	67,903	104,117	89,372	74,354	369,400
屏東縣	64,223	129,011	197,812	170,050	141,208	702,304
基隆市	199,070	401,634	616,008	528,547	438,857	2,184,116
新竹市	199,776	403,054	617,425	529,537	440,093	2,189,885
嘉義市	67,709	136,624	208,792	178,237	148,695	740,057
合計	17,821,395	35,956,268	55,098,701	47,266,434	39,292,735	195,435,533

註：包租代管社會住宅實際僅於 13 個縣市辦理，本報告依過去經驗，預估其餘縣市仍未開辦，請詳表 8。

資料來源：本報告計算

表 34 誘發效果租屋服務事業租金收入營業稅稅損

單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	35,226,017	71,069,863	108,907,925	93,421,255	77,668,643	386,293,703
臺北市	25,931,655	52,319,642	80,181,568	68,782,522	57,179,984	284,395,371
桃園市	48,725,539	98,315,385	150,646,625	129,239,734	107,437,091	534,364,374
臺中市	30,210,696	60,957,338	93,404,232	80,133,337	66,608,014	331,313,617
臺南市	11,415,026	23,030,299	35,291,970	30,272,528	25,169,551	125,179,374
高雄市	12,184,075	24,578,240	37,666,337	32,309,040	26,858,657	133,596,349
宜蘭縣	60,246	121,560	183,942	160,820	131,040	657,608
新竹縣	724,086	1,460,916	2,243,402	1,924,487	1,599,782	7,952,673
苗栗縣	320,760	647,190	992,347	851,815	708,672	3,520,784
屏東縣	612,112	1,229,614	1,885,356	1,620,763	1,345,859	6,693,704
基隆市	1,897,348	3,828,000	5,871,216	5,037,615	4,182,776	20,816,955
新竹市	1,904,078	3,841,536	5,884,726	5,047,056	4,194,558	20,871,954
嘉義市	645,343	1,302,176	1,990,014	1,698,794	1,417,219	7,053,546
合計	169,856,981	342,701,759	525,149,660	450,499,766	374,501,846	1,862,710,012

註：包租代管社會住宅實際僅於 13 個縣市辦理，本報告依過去經驗，預估其餘縣市仍未開辦，請詳表 8。

資料來源：本報告計算

表 35 包租代管社會住宅綜所稅稅增

單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	0	0	0	0	0	0
臺北市	23,418	53,278	90,812	85,765	77,866	331,139
桃園市	0	0	0	0	0	0
臺中市	0	0	0	0	0	0
臺南市	0	0	0	0	0	0
高雄市	0	0	0	0	0	0
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	0	0
屏東縣	0	0	0	0	0	0
基隆市	0	0	0	0	0	0
新竹市	0	0	0	0	0	0
嘉義市	0	0	0	0	0	0
合計	23,418	53,278	90,812	85,765	77,866	331,139

註：包租代管社會住宅實際僅於 13 個縣市辦理，本報告依過去經驗，預估其餘縣市仍未開辦，請詳表 8。

資料來源：本報告計算

表 36 租屋服務事業租屋服務費用營所稅稅增

單位：元

縣市	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	合計
新北市	3,798,774	7,664,174	11,744,631	10,074,548	8,375,786	41,657,913
臺北市	2,796,470	5,642,150	8,646,780	7,417,507	6,166,290	30,669,197
桃園市	5,254,562	10,602,331	16,245,732	13,937,213	11,586,016	57,625,854
臺中市	3,257,921	6,573,639	10,072,712	8,641,579	7,183,008	35,728,859
臺南市	1,230,996	2,483,587	3,805,886	3,264,589	2,714,284	13,499,342
高雄市	1,313,931	2,650,517	4,061,938	3,484,207	2,896,438	14,407,031
宜蘭縣	6,497	13,109	19,836	17,343	14,131	70,916
新竹縣	78,085	157,545	241,929	207,537	172,521	857,617
苗栗縣	34,591	69,793	107,015	91,860	76,423	379,682
屏東縣	66,010	132,602	203,317	174,783	145,137	721,849
基隆市	204,610	412,812	633,152	543,256	451,071	2,244,901
新竹市	205,336	414,271	634,609	544,275	452,341	2,250,832
嘉義市	69,594	140,427	214,603	183,198	152,833	760,655
合計	18,317,377	36,956,957	56,632,140	48,581,895	40,386,279	200,874,648

註：包租代管社會住宅實際僅於 13 個縣市辦理，本報告依過去經驗，預估其餘縣市仍未開辦，請詳表 8。

資料來源：本報告計算

表 37 最終收入損失法淨稅損-依住宅種類別

單位：元

縣市	公益出租人	包租代管社會住宅	政府興建社會住宅	租屋服務事業	合計
新北市	405,360,964	334,725,946	2,137,206,478	503,689,373	3,380,982,761
臺北市	581,281,506	306,677,299	3,297,137,648	370,822,736	4,555,919,189
桃園市	224,069,636	476,179,078	1,369,402,692	696,757,682	2,766,409,088
臺中市	257,848,006	221,979,623	844,452,259	432,002,342	1,756,282,230
臺南市	88,776,363	77,217,362	343,120,292	163,222,151	672,336,168
高雄市	195,734,140	101,386,614	1,024,168,829	174,196,586	1,495,486,169
宜蘭縣	16,010,544	367,147	58,023,930	858,945	75,260,566
新竹縣	10,841,118	5,703,457	123,652,306	10,372,223	150,569,104
苗栗縣	6,873,723	2,069,647	33,171,272	4,592,628	46,707,270
彰化縣	21,726,684	0	73,691,842	0	95,418,526
南投縣	8,948,847	0	49,569,696	0	58,518,543
雲林縣	10,412,429	0	33,922,540	0	44,334,969
嘉義縣	4,575,250	0	47,768,569	0	52,343,819
屏東縣	15,683,485	3,307,238	30,738,222	8,727,223	58,456,168
臺東縣	3,555,194	0	21,760,730	0	25,315,924
花蓮縣	11,995,813	0	37,939,990	0	49,935,803
澎湖縣	1,288,054	0	3,884,798	0	5,172,852
基隆市	15,772,701	10,296,391	27,580,762	27,143,709	80,793,563
新竹市	20,775,681	16,694,582	161,187,686	27,217,023	225,874,972
嘉義市	15,580,433	4,742,242	36,858,827	9,188,368	66,369,870
金門縣	4,051,167	0	3,062,894	0	7,114,061
連江縣	24,093	0	1,702,050	0	1,726,143
合計	1,921,185,831	1,561,346,626	9,760,004,312	2,428,790,989	15,671,327,758

資料來源：本報告計算

表 38 最終收入損失法淨稅(增)損-依租稅種類別

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	521,347,483	235,775,938	1,479,203,263	1,186,313,990	0	(41,657,913)	3,380,982,761
臺北市	692,510,372	928,895,705	2,094,418,577	871,094,871	(331,139)	(30,669,197)	4,555,919,189
桃園市	496,758,969	123,869,367	1,269,033,947	934,372,659	0	(57,625,854)	2,766,409,088
臺中市	419,063,058	78,158,540	658,078,403	636,711,088	0	(35,728,859)	1,756,282,230
臺南市	143,038,608	35,715,019	260,980,313	246,101,570	0	(13,499,342)	672,336,168
高雄市	242,442,179	123,413,167	798,921,432	345,116,422	0	(14,407,031)	1,495,486,169
宜蘭縣	14,575,450	3,616,460	48,540,370	8,599,202	0	(70,916)	75,260,566
新竹縣	14,068,806	10,139,256	99,800,144	27,418,515	0	(857,617)	150,569,104
苗栗縣	7,581,508	2,495,148	25,063,133	11,947,163	0	(379,682)	46,707,270
彰化縣	19,735,984	6,574,445	49,472,851	19,635,246	0	0	95,418,526
南投縣	8,465,557	1,392,112	38,871,749	9,789,125	0	0	58,518,543
雲林縣	9,980,549	1,036,454	26,520,582	6,797,384	0	0	44,334,969
嘉義縣	4,440,425	507,634	36,227,102	11,168,658	0	0	52,343,819
屏東縣	16,507,033	3,278,327	23,884,526	15,508,131	0	(721,849)	58,456,168
臺東縣	3,449,849	281,393	16,527,686	5,056,996	0	0	25,315,924
花蓮縣	10,729,813	3,203,041	27,543,090	8,459,859	0	0	49,935,803
澎湖縣	1,233,744	106,195	2,964,551	868,362	0	0	5,172,852
基隆市	23,805,834	2,296,709	19,646,720	37,289,201	0	(2,244,901)	80,793,563
新竹市	32,886,388	16,753,569	120,253,980	58,231,867	0	(2,250,832)	225,874,972
嘉義市	15,946,497	6,662,666	26,995,170	17,526,192	0	(760,655)	66,369,870
金門縣	3,983,097	108,550	1,974,908	1,047,506	0	0	7,114,061
連江縣	23,728	4,935	1,287,560	409,920	0	0	1,726,143
合計	2,702,574,931	1,584,284,630	7,126,210,057	4,459,463,927	(331,139)	(200,874,648)	15,671,327,758

資料來源：本報告計算

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。住宅法延長實施年限，本報告假設若未提供此等稅式支出，公益出租人戶數、包租代管社會住宅戶數皆由政府直接興建¹⁷，政府所需支付金額。

在租稅誘因不足下，公益出租人出租住宅與包租代管社會住宅皆由政府直接興建，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

計算如下：

$$\frac{\text{戶數} \times \text{各縣市規劃平均樓地板面積} \times \text{興建成本}}{\text{年}} \quad 26,500 \text{ 元/51}$$

戶數以各年度公益出租人與包租代管社會住宅戶數現有及誘發效果合計數，請詳表 7 及表 8。各縣市規劃平均樓地板面積：請詳表 12。興建成本參酌行政院主計總處「110 年度共同性費用編列標準表」鋼筋混凝土構造住宅與宿舍 6～12 層每平方公尺 26,474 元，以 26,500 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

計算如下：

¹⁷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。

戶數×各縣市規劃平均樓地板面積×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 26,500 元，重置費用每平方公尺為 79.5 元。

c. 維護管理費用

計算如下：

戶數×各縣市規劃平均樓地板面積×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年增率 0.72%，以每坪每月 52.58 元計算($50 \times (1 + 0.72\%)^7 = 52.58$ ，即每平方公尺每月約 16 元)。

d. 土地成本

計算如下：

戶數×各縣市規劃平均樓地板面積×土地面積占樓地板面
積比率×申報地價×租金比率

土地面積則以各縣市平均每戶樓地板面積反推，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¹⁸總基地面積除以總樓地板面積，得出平均土地面

¹⁸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。

積占平均樓地板面積之比率為 0.1418334。公有土地申報地價為公告地價 100%，如表 13 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

由於屬政府興建住宅，其租金收入應較市場行情低，本報告依公益出租人民國 111-115 年預估每月租金收入計算¹⁹，請詳表 10。

以上政府直接興建淨支出如下表所示，民國 111-115 年 5 年合計折舊費用約 665.56 億元、重置費用約 101.83 億元、維護管理費用約 245.93 億元、土地租金約 127.87 億元、租金收入則約有 1,068.17 億元，合計淨支出約 73.02 億元。而最終收入損失法淨稅損約 156.71 億元，再排除歸屬於直接支出之政府興建社會住宅淨稅損 97.6 億元，餘額 59.11 億元，金額較 73.02 億元為低。

¹⁹本報告未採用「(一)評估範圍及基本資料 2.基本資料(2).租金收入/租屋服務費用」中政府興建社會住宅預估租金，係因該項社會住宅取樣皆位於北部，為考量地區租金差異，故以公益出租人預估租金計算。此外，亦未以包租代管社會住宅預估租金計算，主要是考量政府直接興建住宅之公益性。

表 39 政府直接興建淨支出

單位：元

縣市	111-115 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	165,287	8,954,733,375	1,370,074,206	3,308,858,461	1,970,955,919	(24,371,444,772)	(8,766,822,811)
臺北市	114,370	6,316,047,268	966,355,232	2,333,839,051	5,334,684,997	(19,802,957,640)	(4,852,031,092)
桃園市	169,016	15,157,716,697	2,319,130,655	5,600,919,317	1,842,882,050	(19,658,567,136)	5,262,081,583
臺中市	145,052	12,898,944,064	1,973,538,442	4,766,281,520	1,131,266,685	(17,082,464,916)	3,687,565,795
臺南市	63,547	5,398,852,195	826,024,386	1,994,926,819	488,470,117	(6,054,648,636)	2,653,624,881
高雄市	98,675	8,488,358,794	1,298,718,895	3,136,528,653	1,422,257,367	(9,767,369,040)	4,578,494,670
宜蘭縣	9,332	791,228,923	121,058,025	292,366,551	54,125,896	(899,971,728)	358,807,668
新竹縣	5,169	543,210,653	83,111,230	200,721,461	53,539,082	(563,160,264)	317,422,161
苗栗縣	5,412	527,193,089	80,660,543	194,802,820	25,727,137	(482,465,988)	345,917,600
彰化縣	12,030	1,110,079,045	169,842,094	410,184,680	62,209,434	(1,092,256,632)	660,058,620
南投縣	6,825	654,636,684	100,159,413	241,894,431	15,102,801	(603,734,040)	408,059,289
雲林縣	6,860	587,528,128	89,891,804	217,097,186	13,496,197	(566,657,952)	341,355,362
嘉義縣	4,020	320,748,065	49,074,454	118,519,436	4,213,360	(295,084,080)	197,471,235
屏東縣	13,347	1,114,681,743	170,546,307	411,885,420	62,633,196	(1,039,522,356)	720,224,310
臺東縣	2,990	236,409,234	36,170,613	87,355,442	3,291,976	(265,454,592)	97,772,673
花蓮縣	7,320	575,498,594	88,051,285	212,652,160	39,562,355	(694,621,152)	221,143,242
澎湖縣	1,145	94,425,538	14,447,107	34,891,127	1,697,336	(88,345,452)	57,115,656
基隆市	13,671	788,322,456	120,613,336	291,292,584	39,161,042	(1,316,259,144)	(76,869,726)
新竹市	9,437	802,400,937	122,767,343	296,494,716	104,126,151	(1,081,310,352)	244,478,795
嘉義市	9,665	923,057,857	141,227,852	341,078,586	115,926,077	(826,030,692)	695,259,680
金門縣	2,475	270,003,621	41,310,554	99,768,885	2,127,227	(262,702,440)	150,507,848
連江縣	25	1,693,672	259,132	625,828	11,421	(1,786,620)	803,432
合計	865,670	66,555,770,632	10,183,032,906	24,592,985,132	12,787,467,824	(106,816,815,624)	7,302,440,871

資料來源：本報告計算

伍、財源籌措方式

本稅式支出評估，住宅法延長實施年限，依最終收入損失法估計，5 年淨稅損合計約 156.71 億元。以等額支出法估計，若公益出租人、包租代管社會住宅未有稅賦優惠，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。

採行稅式支出雖有淨稅損，平均每年約 31.34 億元($=156.71/5$)，但每年平均提供公益出租人住宅約 11.27 萬戶、政府社會住宅約 8.08 萬戶、包租代管社會住宅約 6.05 萬戶，合計約 25.39 萬戶(每年詳細戶數請詳表 7 至表 9)，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。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」之主要租稅條文，因此，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

本次延長住宅法實施年限，主要目的係透過租稅優惠，鼓勵住宅所有權人擔任公益出租人、參與社會住宅包租代管，並且興辦社會住宅，活絡租賃住宅市場。本報告建議，評估指標可以檢視公益出租人實際出租戶數、政府興辦社會住宅戶數，以及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

建議依前次民國 106 年修正住宅法做法，於住宅法租稅優惠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，主要租稅優惠條文為第 15、16、22、23 條，包含公益出租人綜合所得稅、地價稅，政府興建社會住宅(含社區長照服務與托育設施)營業稅、地價稅、房屋稅，包租代管社會住宅房屋所有權人綜合所得稅、地價稅、房屋稅，以及租屋服務事業營業稅之租稅優惠。該法案實施近 5 年以來，公益出租人與政府興建社會住宅戶數達成初步成效，包租代管社會住宅則有改善空間。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，因此欲延長住宅法上述條文之實施年限。

本稅式支出報告主要目的，在評估住宅法延長實施年限，可能稅收損失金額，以及成本效益分析，評估期間為 111 年 1 月 13 日至 116 年 1 月 12 日，合計 5 年。依最終收入損失法估計，5 年合計淨稅損約 156.71 億元，然若依等額支出法，由政府直接興建社會住宅，較採行稅式支出不利。

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，此次延長住宅法實施年限，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 25.39 萬戶租賃住宅，因此經效益成本分析、及相關財源籌措方式評估後，本稅式支出法案應屬可行。