

都市更新條例第 67 條第 1 項第 3 款及第
8 款相關稅賦減免實施年限延長
稅式支出評估報告
(定稿版)

財政部 112 年 10 月 31 日台財稅字第 11200625200 號函複評尚無不同意見

內政部國土管理署

民國 112 年 9 月

目 錄

壹、法案內容.....	1
貳、有害租稅慣例評估及採行稅式支出之理由	5
參、實施期間之合理性.....	22
肆、稅式支出評估.....	22
伍、財源籌措方式.....	95
陸、稅式支出績效評估機制.....	95
柒、總結.....	96
附錄：稅式支出法規是否構成潛在有害租稅慣例檢核表	97

表 目 錄

表 1 都更條例第 67 條第 1 項第 3 款及第 8 款及第 2 項內容及說明.....	2
表 2 民國 107-111 年各年底我國房屋平均屋齡.....	15
表 3 民國 108-111 年各縣市都市更新每年核定件數.....	18
表 4 民國 108-111 年各縣市都市更新累計核定件數.....	18
表 5 民國 108-111 年各縣市都市更新每年更新前戶數.....	19
表 6 民國 108-111 年各縣市都市更新累計更新前戶數.....	19
表 7 民國 108-111 年各縣市都市更新每年更新後戶數.....	20
表 8 民國 108-111 年各縣市都市更新累計更新後戶數.....	20
表 9 民國 108-111 年每年預估與實際都市更新後戶數.....	21
表 10 民國 113-117 年都市更新案件稅收影響年度一覽表.....	24
表 11 都市更新既有及誘發戶數.....	27
表 12 都市更新既有及誘發樓地板面積.....	29
表 13 都市更新既有及誘發土地面積.....	30
表 14 都市更新協議合建既有及誘發戶數.....	32
表 15 都市更新協議合建既有及誘發樓地板面積.....	33
表 16 都市更新協議合建既有及誘發土地面積.....	34
表 17 房屋所有權人自然人與法人比重數.....	35
表 18 各縣市新屋及舊屋標準單價.....	37
表 19 各縣市預估民國 115-119 年申報土地移轉現值.....	40
表 20 各縣市預估民國 115-119 年申報土地前次移轉現值.....	41
表 21 預估各縣市土地及建物平均銷售價格.....	42
表 22 預估各縣市重建營造成本及營建相關比例.....	43
表 23 各縣市房屋銷售占總價比例.....	45
表 24 綜合所得稅有效稅率.....	47
表 25 最初收入損失法更新後房屋稅延長十年減半徵收稅收損失—自然人.....	53
表 26 最初收入損失法更新後房屋稅延長十年減半徵收稅收損失—法人.....	54
表 27 最初收入損失法更新後房屋稅延長十年減半徵收稅收損失合計.....	55
表 28 最初收入損失法土地增值稅稅收損失—自然人.....	56
表 29 最初收入損失法土地增值稅稅收損失—法人.....	56
表 30 最初收入損失法土地增值稅稅收損失合計.....	56
表 31 最初收入損失法契稅稅收損失—自然人.....	57
表 32 最初收入損失法契稅稅收損失—法人.....	57
表 33 最初收入損失法契稅稅收損失合計.....	57
表 34 最初收入損失法稅收損失表.....	58
表 35 誘發效果重建期間免徵房屋稅稅收損失—自然人.....	65
表 36 誘發效果重建期間免徵房屋稅稅收損失—法人.....	65
表 37 誘發效果重建期間免徵房屋稅稅收損失合計.....	66

表 38 誘發效果更新後房屋稅延長十年減半徵收稅收(增加)－自然人	67
表 39 誘發效果更新後房屋稅延長十年減半徵收稅收(增加)－法人	68
表 40 誘發效果更新後房屋稅延長十年減半徵收稅收(增加)合計	69
表 41 最終收入損失法房屋稅稅收損失(增加)	70
表 42 最終收入損失法房屋稅稅收損失(增加)-按所有權人分類(所有年度合計)	71
表 43 誘發效果土地增值稅稅收損失－自然人	72
表 44 誘發效果土地增值稅稅收損失－法人	72
表 45 誘發效果土地增值稅稅收損失合計	72
表 46 最終收入損失法土地增值稅稅收損失－自然人	73
表 47 最終收入損失法土地增值稅稅收損失－法人	73
表 48 最終收入損失法土地增值稅稅收損失合計	73
表 49 誘發效果契稅稅收損失－自然人	74
表 50 誘發效果契稅稅收損失－法人	74
表 51 誘發效果契稅稅收損失合計	74
表 52 最終收入損失法契稅稅收損失－自然人	75
表 53 最終收入損失法契稅稅收損失－法人	75
表 54 最終收入損失法契稅稅收損失合計	75
表 55 最終收入損失法稅收損失(增加)總計－依年度別	76
表 56 最終收入損失法稅收損失總計－依稅目別	77
表 57 最終收入損失法稅收損失(增加)合計－按所有權人分類(所有年度合計)	78
表 58 營業稅(1)稅收增加-依年度別	86
表 59 營業稅(1)稅收增加-業者分類(所有年度合計)	87
表 60 營業稅(2)稅收增加-依年度別	88
表 61 營所稅稅收增加-依年度別	89
表 62 營所稅稅收增加-業者分類(所有年度合計)	90
表 63 因折舊費用之營所稅稅收(減少)	91
表 64 綜所稅稅收增加-依年度別	91
表 65 誘發效果稅收增加(損失)表	92
表 66 最終收入損失法稅收淨(損失)增加表	93

摘要

都市更新條例於民國 108 年 1 月 30 日修正增訂第 67 條第 1 項第 3 款及第 8 款規定，施行迄今，依都更條例參與都更案件之更新後戶數，每年皆大幅超過預估更新後戶數，為持續反映社會各界對於提供租稅誘因的要求，擴大都更量能、落實都市更新條例立法意旨，擬延長該規定稅式支出實施年限。

本稅式支出報告主要目的，在評估依都市更新條例第 67 條第 2 項延長同條文第 1 項第 3 款及第 8 款之房屋稅、土地增值稅及契稅等稅賦優惠實施年限之可能稅收損失金額，以及成本效益分析，評估期間為 113 年 2 月 1 日起至 118 年 1 月 31 日止，合計 5 年。依最終收入損失法估計，合計淨稅增約 147.83 億元，復依財政部 108 年 4 月 22 日複評通過「都市更新條例第 67 條稅式支出評估報告」分析模式，以政府直接補助建物採都市更新經費預估 5 年支出總額，與前述稅賦優惠延長 5 年稅式支出評估結果相較，稅賦優惠延長 5 年之稅式支出為稅增，故採行稅賦優惠延長期限之稅式支出較為有利。

本報告認為，依都市更新條例第 67 條第 2 項延長上開稅賦優惠實施年限，整體而言呈淨稅增，且相對於政府直接支出有利，都市更新條例修正公布施行後之經驗顯示平均每年增加房屋供給約 12,972 戶。因此，經效益成本分析及相關財源籌措方式評估後，本報告認為都市更新條例第 67 條第 2 項延長房屋稅、土地增值稅、契稅等稅賦優惠稅式支出法案應屬可行。

都市更新條例第 67 條第 1 項第 3 款及第 8 款 相關稅賦減免實施年限延長稅式支出評估報告

壹、法案內容

(一)背景說明

都市更新條例(以下簡稱都更條例)於民國 87 年 11 月 11 日公布施行，為我國都市更新的主要法源，其間歷經八次修正，但都市更新量能仍有待提升。經內政部分析原因，主要是由於都市更新議題繁雜、民眾錯誤期待、審議程序冗長、公權力未彰顯、公辦能量不足、多由建商實施、違憲條文待解、自主更新不易、弱勢戶須協助等所致(中央社，2017.9.30)¹。

都市既有發展地區有環境窳陋、老舊房屋防火安全性不足、耐震性差、缺乏昇降設施、使用機能未能符合目前生活所需，或土地閒置未能配合都市發展有效利用，或因災害受損有危險之虞等情形，需要加速改善。因此，落實加速推動都市更新，並排除違憲狀態，踐行正當行政程序，民國 108 年 1 月 30 日修正公布都更條例全文，朝增強都更信任、連結都市計畫、精進爭議處理、簡明都更程序、強化政府主導、協助更新整合、擴大金融參與、保障民眾權益等八大面向改善(行政院，2019.2.22)²。除了程序面進行改善外，修正之都更條例亦反映了社會各界對於提供租稅誘因的要求，爰都更條例第 67 條第 1 項第 3 款及第 8 款，增訂減免房屋稅、土地增值稅(以下簡稱土增稅)、契稅等適用條件及優惠內容。建築物參與都市更新重建後(以下簡稱都更重建)房屋稅除可減半徵收 2 年外，符合要件者可再延長 10 年；實施者以協議合建實施都市更新事業，於都市更

¹ 中央社，2017.9.30，人老屋也老 老舊建築物重建勢在必行。

² 行政院，2019.2.22，都市更新條例修法 全面提升都更能量。

新事業完成時，原所有權人與實施者間因協議合建辦理土地及建築物之所有權移轉時，土增稅及契稅各得減徵 40%。

(二)法規內容

本報告係依都更條例第 67 條第 2 項規定延長同條文第 1 項第 3 款及第 8 款租稅優惠(以下簡稱依都更條例延長租稅優惠)實施年限，租稅優惠之規定如表 1：

表 1 都更條例第 67 條第 1 項第 3 款及第 8 款及第 2 項內容及說明

108 年 1 月 30 日修正後 條文	87 年 11 月 11 日 原條文	說明
第六十七條 更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣(市)主管機關視地	第四十六條 更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四	一、條次變更。 二、現行條文列為第一項，另配合修正條文第三條第二款有關都市更新事業之定義已明定都市更新事業之實施，以經主管機關核准之更新單元為範圍，爰序文配合修正。 三、考量重建區段範圍內更新後房屋稅稅基大幅提高，致房屋稅負擔增加，恐影響民眾參與都市更新意願，爰增訂第一項第三款，規定重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，其房屋稅延長減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限，以增加民眾參與都市更新意

108 年 1 月 30 日修正後 條文	87 年 11 月 11 日 原條文	說明
區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。 四、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 五、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。 六、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。 七、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。 八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，	十。 四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。 五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。 六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。	願。另規定第二款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用本款租稅優惠，以資明確。 四、現行第三款至第六款配合遞移至第一項第四款至第七款。 五、為鼓勵實施者朝整合全體同意之協議合建方式實施都市更新事業，於都市更新事業完成時，所有權人與實施者間因協議合建辦理土地及建築物所有權移轉，得減徵土地增值稅及契稅，以為獎助，爰增訂第一項第八款。 六、考量房屋稅、契稅及土地增值稅為地方政府重要財源，為尊重地方自治及避免影響地方財政，應以經地方政府同意者，始有上開賦稅減免之適用，爰規定第一項第三款及第八款租稅優惠應經地方政府同意。 七、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年

108 年 1 月 30 日修正後 條文	87 年 11 月 11 日 原條文	說明
經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。 都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。		限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰增訂第二項。 八、考量都市更新事業計畫報核後尚須由主管機關辦理公聽會、公開展覽、審議及聽證等程序始予核定，其核定及後續更新完成時程冗長且難以掌控，如無法保障都市更新事業計畫報核當時之法令所得享有之賦稅優惠，將引起所有權人質疑及反彈，故為鼓勵實施者及所有權人能在第二項實施期限內完成整合並報核，如其能在計畫核定後一定期限申請建造執照，並依建築期限完工者，即應保障其計畫報核當時所能享有之賦稅優惠，爰增訂第三項。

資料來源：內政部國土管理署

(三)具體目標

本次稅式支出評估都更條例第67條第2項延長稅賦優惠實施年限，期望透過提供租稅優惠，持續推動危險老舊窳陋地區辦理都市更新，增加土地及建物所有權人參與意願，以擴充都更量能，達到保障人民生命財產安全、改善民眾生活環境、照顧社會弱勢、活絡地區產業及就業市場，以促進都市土地有計畫再利用及復興都市公共環境機能等目標。

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

都更條例第67條第2項延長稅賦優惠實施年限，其稅式支出性質為房屋稅、土增稅、契稅，非屬營利事業所得稅優惠範疇，應無構成潛在有害租稅慣例(詳「附錄：稅式支出法規是否構成潛在有害租稅慣例檢核表」)。

(二)必要性分析

1.業務主管政策工具(非租稅措施)之運用情形及執行結果

如未採用租稅措施，內政部在推動都市更新政策可運用之政策工具如下：

(1)財政政策

財政政策可採政府直接補助老舊或有危險之虞等建物採都市更新進行改善，查目前各級政府提供項目包含所有權人籌組都市更新會核准立案、都市更新之規劃費用及都市更新整建維護實施工程經費等。

(2)都市更新建築容積獎勵

108年1月30日修正公布都更條例全文，其中第65條修

訂都市更新事業計畫範圍內之建築容積獎勵後不得超過各該建築基地 1.5 倍基準容積或 0.3 倍基準容積再加其原建築容積。但政府劃定之策略性更新地區，屬政府主導更新案且更新單元達一定規模者，其獎勵後之建築容積不得超過 2 倍基準容積或 0.5 倍基準容積再加其原建築容積。

另為鼓勵有危險之虞及協助實施容積管制前高樓層等合法建物推動都市更新，又於 110 年 5 月 28 日修正公布都更條例第 65 條放寬原建築容積獎勵上限檢討方式，如合法建物屬實施容積管制前已興建完成，其原建築容積高於基準容積者，該建築容積獎勵後不得超過各該建築基地 0.3 倍之基準容積再加其原建築容積，或其 1.2 倍原建築容積；如合法建物屬經地方政府認定之高氯離子或耐震能力不足而有明顯危害公共安全者，其建築容積獎勵後不得超過各該建築基地 1.3 倍原建築容積，並得依獎勵上限建築且不得再申請其他都市更新建築容積項目。

(3)金融協助

為協助所有權人或實施者或不動產投資開發專業公司籌措資金，108 年 1 月 30 日修正公布之都更條例增訂第 72 條金融機構對都市更新案放款額度得不受銀行法第 72 條之 2 放款總額比例限制，提升都更案財務可行性。

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

財政政策方面，都市更新若由政府直接補助都更規劃費用或整建維護實施工程經費，以目前政府財政狀況，補助額度有限及受理之案件數亦無法全數皆可核准，推動都市更新政策之效益實屬有限。

另如以建築容積獎勵方式獎勵民眾及實施者參與都市更

新，惟個案土地條件或市場條件或地方政府之都市計畫及建築管理管制有異，未必每個都市更新案皆能取得建築容積獎勵上限；又因市場條件不同，民眾較易誤以為參與都市更新可享有一坪換一坪之室內坪數迷思，訴求提高建築容積獎勵上限額度，對老舊地區整體都市環境未必有益，亦增加自主更新或實施者整合困難度，此等政策工具尚未能全面解決現況問題。

綜合言之，為達都市更新政策目的實有必要採用多元獎助措施，故搭配減輕更新後民眾及實施者稅賦負擔之獎助方式，確實可增加更新前誘發戶數，因此再予延長稅賦減免實施年限具必要性，以利都市更新案順利推動。

3. 國際做法

(1) 亞洲國家

以日本而言，其都市更新可以追溯至 20 世紀初期，當時東京市爆發了多次大規模火災，並導致了許多建物和基礎設施損失。為了重建這些受損的地區，政府通過改善衛生、建設新的住宅和商業設施，來進行都市更新。二次世界大戰後，日本的城市遭受巨大破壞和需要重建的挑戰，政府採取一系列政策，包括推廣公共住宅、促進城市基礎設施建設、加強城市規劃和管理等，以促進城市的重建和發展，政策包括土地徵收、低利貸款、稅收優惠等，以促進城市的發展和改善居民的生活條件。

1960 年代為日本高度經濟成長時期，其都市更新工作進入高峰期，政府大力投資於都市基礎設施建設，如公路、鐵路、橋梁等，並積極進行城市美化、綠化和環境保護等方面的工作，同時實施大規模的都市更新計畫，以推動城市現代化和工業化以進一步提升城市的品質。但隨著城市人口增加和城市加速擴張，城市的環境問題和社會問題也逐漸浮現，例如貧困、污染、

交通擁堵等。1990 年代，隨著都市更新需求的變化和市民參與意識的增強，日本的城市更新開始向多元化方向發展，政府開始採取更加靈活的政策措施，如推動城市再生、促進文化創意產業的發展等，藉由支持社區發展和社區參與，推廣歷史文化保護和城市設計等，以滿足不同城市更新需求。進入 21 世紀，隨著全球環境和永續發展的重要性日增，日本的都市更新也開始強調永續經營的理念，政府鼓勵綠色建築和可再生能源的應用，推廣低碳城市和智慧城市的發展，以促進都市更新永續發展。

在日本的都市更新過程中，政府扮演相當重要的角色，透過制定法律，引導並促進都更的發展。例如制定都市計畫法，以規定都市計畫和實施方式，此外還有都市再生特別措置法和都市再開發法等，提供更具體指引，將都市更新的目標放在強化都市救災機能，改善民眾居住環境等問題。都市再生安全計畫中得就避難路線、興修避難設施及儲備倉庫等確保都市再生安全設施、提供災害資訊、防災訓練等詳加規定，另外為確保都市再生安全設施之持續管理，另立協定制度，簡化建築物耐震認定程序，以促進建築物改建修繕，強化耐震能力，提升都市防災機能，並提供租稅優惠。同時，政府提供多項都更協助，包括財政支援、土地開發和管理、基礎設施建設等，也制定了一系列的計畫和政策，以推動都市更新的發展。同時還鼓勵民眾參與，以確保都更符合民眾的利益和需求，例如：召開公開聽證會、市民諮詢委員會等。

(2) 歐美國家

依內政部建築研究所自行研究報告³分析指出，早在 1920

³ 內政部，2008，推動都市更新之獎勵補助制度研究，內政部建築研究所自行研究報告。

年，美國北方都市地區面臨人口外移及環境老化，為解決此問題，聯邦政府開始著手更新都市內老舊建築物，更新地區係由聯邦政府直接選定，辦理的方式為聯邦政府徵收更新地區內不動產之相關權利後，拆除更新地區內之建築物，再建造平價住宅。之後隨著時代演變，國際化、全球化的競爭，與都市更新之理念發展，都市更新擴及都市經濟、社會或實質環境的改善，以再造都市機能。因此，都市更新由早期以拆除重建為主要手段，轉變成整建與維護為思考方向，以達到都市社經等條件的更新。

容積獎勵措施在美國實施都市更新時較少使用，使用時機主要在於都市計劃中為提升都市環境品質用，或改善土地使用分區管制不夠彈性的缺點，較少用於獎勵都市更新。

美國都市更新租稅減免方式，係針對不同的特定開發型態、計劃案或特定區，以固定稅率、或某段期限內免稅，使私人得以有更多資金投入都市更新事業。此外，並增加空地稅及使用中之土地稅，使無力負擔高額地價稅的地主將土地賣給開發商進行該地區之更新或整修計畫。美國政府亦以預計未來可能增加之不動產稅，來支持原先贊助計畫經費所發行的政府公債，使投資人購買公債投資都市更新事業意願增加。

整體而言，美國的都市更新主要是透過聯邦政府的資金援助、稅收優惠和法律規定，來鼓勵和支持都市更新重建計畫。以聯邦政府資金援助而言，美國政府提供援助，用於改善公共基礎設施、提高社區設施和服務水準，以及創造就業機會等。租稅優惠方面，美國通過一系列的稅收優惠措施來鼓勵都市更新重建，例如不同的開發型態、計劃案或特定區，以固定稅率、或某段期限內免稅，使私人得以有更多資金投入都市更新事業。規劃方面，美國制定都市規劃和土地使用政策，以支持都市更

新。例如政府將土地劃為都更區域，為該區域內的開發者提供簡化的開發程序，以及其他便利和優惠的政策。

英國是全球最早採取政策措施因應都市環境惡化的國家。身為工業革命的起源地，城市發展在政府消極管理制度之下恣意擴張，卻也因而導致都市環境污染與自然地景破壞，使得貧民區於市中心陸續出現。

內政部建築研究所自行研究報告(2008)⁴及 Hall(1981)⁵、Jones and Evans (2013)⁶指出，為解決都市環境與衛生的問題，英國政府於 1848 年訂立了公共衛生法(Public Health Act)，此後陸續訂定包括住宅及城鎮規劃法(Housing and Town Planning Act)、住宅法(Housing Act)等法案，也在 1932 年修訂城鄉規劃法(Town and Country Planning Act)，企圖以控制土地開發的方式，將城市與鄉鎮進行整體性規劃與發展。其不只補助於開發區域中新加入的公司，可享有免土地發展稅、工業建築方面最高 100%資金挹注、相關商業及工業不動產之減稅，並補助地方政府因而所損失之稅收收入。法案目的在控制都市和鄉村的發展，保護歷史建築和文化遺產，並為住宅、公共設施和基礎設施的建設提供指引。

英國的都市更新通常是由政府、地方政府、社會團體和私人企業合作進行。政府提供資金和政策支持，地方政府負責規劃和管理，社會團體和私人企業負責項目的實施和經營管理。因此，英國編列預算，創設都市更新基金、都市發展補助金、廢棄地補助金，使得私部門能負擔較低成本，以進行城市開發作業，且政府亦提供填地整地及相關公共設施工程。1993 年成立英格蘭夥伴組織(English Partnerships)，為英格蘭地區專責的

⁴ 內政部，2008，推動都市更新之獎勵補助制度研究，內政部建築研究所自行研究報告。

⁵ Hall, P. (1981). Enterprise zones: British origins, American adaptations. *Built Environment* 7(1); 4-12.

⁶ Jones, P., & Evans, J. (2013). *Urban Regeneration in the UK: Boom, Bust and Recovery*. Sage.

都市再開發機構，組織上強調公、私部門間以及私部門、社區民眾間兩種合作夥伴關係，資金來源部分接受政府預算補助與本身開發活動的經營收入，以及投資者之挹注。同時成立都市再生公司此公私合夥性質之非營利公司，該公司為目前英國推動都市再生計畫最直接的途徑。營運目標是在主要的都市地區整合與推動都市再生相關計畫，必要時由政府出面處理土地等產權之徵收工作。

在整體再發展架構引導下，與當地居民、社區、私人開發商、地方政府與其他政府部門等組成合作夥伴，共同推動涵蓋住宅、工商業設施、基礎公共設施、觀光遊憩與環境改善等方面之計畫。

(三) 成本效益分析

1. 稅收面

依都更條例延長稅賦優惠實施年限，經以最初收入損失法、最終收入損失法、等額支出法分析，實施期間淨稅增合計約 147.83 億元，相較於政府直接補助都更規劃費用或整建維護實施工程經費，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，若因都更條例而房屋重建，由於房屋稅、土增稅、契稅稅率與所得無關，符合垂直公平。另外，截至 112 年 6 月底，計有 10 個地方政府(臺北市、宜蘭縣、連江縣、桃園市、新竹縣、新竹市、臺中市、臺南市、高雄市及屏東縣)就轄內非自住住家用房屋按持有戶數適用差別稅率課徵房屋稅，其餘則採單一稅率，若以房屋戶數作為繳稅

能力之觀察指標，則部分未符垂直公平。

對繳稅能力相同的納稅義務人，其房屋是否依都更條例重建將有別，若是則享有各項租稅減免、若否則沒有，其利益不同，未符水平公平，然對於皆依都更條例重建之所有權人而言，其租稅優惠相同，以此觀之，符合水平公平。

(2)效率性

都更條例或都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱危老條例)皆為提供危老建物重建之管道，兩者最終目的相似，但程序有異，危老條例優先處理危險及瀕臨危險之老舊建物，透過簡化程序以加快建物重建審查時間，效率性高於都更條例，但都更條例以「增強都更信任」、「連結都市計畫」、「精進爭議處理」、「簡明都更程序」、「強化政府主導」、「協助更新整合」、「擴大金融參與」、「保障民眾權益」八大面向通盤檢討，維護民眾權益，同時解決實務執行爭議，以加速都市更新推動進程⁷。

(3)經濟或社會發展

如最終收入損失法計算結果，都市更新過程中所增加的稅收將會挹注國庫，協助政府推動各項建設，此外，更新過程中建物重建、裝潢、銷售，有助於創造產業就業機會並增加營建相關產業發展，整體而言有利於國家經濟。城市的發展，與建物的安全與景觀息息相關，透過都更條例提供誘因，加速都更建物更新，創造美觀的市容、安全便利的居住環境為進步城市的象徵。

(4)行政及遵從成本

依都更條例延長租稅優惠實施年限，因租稅優惠內容皆為

⁷ 請詳民國 107 年 12 月 28 日內政部國土管理署新聞稿：「立法院三讀通過都市更新條例修正案 徐國勇：相信都更 重啟都更」，網址：https://www.moi.gov.tw/News_Content.aspx?n=2&s=12929，擷取日期：民國 112 年 4 月 15 日。

延續原條文規定，爰就主管機關而言，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，都更房屋重建相關作業多由實施者代理，實施者熟稔相關制度運作，遵從成本低。

(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

依本報告稅式支出分析，依都更條例延長稅賦優惠實施年限，其稅收增加將高於稅收損失，主要係因建物更新過程中及銷售後之營業稅稅收，以及更新後房屋稅因房屋標準單價提高而增加所致。此外，若由政府直接補助都更規劃費或整建維護實施工程經費，皆將造成政府重大財政負擔，相對於稅式支出之淨稅增不利。

2.環境分析

依內政部不動產資訊平台統計我國房屋屋齡資料，如表 2 所示，107 年全國平均屋齡為 29 年，108 年平均屋齡達 30 年至 111 年平均屋齡已達 32 年，呈現緩步上升趨勢。六都方面，各年度資料顯示臺北市平均屋齡皆為最高，111 年達 36.97 年，且高出其他五都有不小差距，非六都中，以 111 年為例，除新竹縣、新竹市、金門縣外，其餘縣市平均屋齡皆高於 30 年，澎湖縣甚至達 42.51 年。

五年期間我國平均屋齡增加 3 年($32-29=3$)，六都中仍以臺北市增加年數最高為 3.97 年，新北市增加 3.58 年，非六都中以基隆市增加年數最多，苗栗縣、彰化縣、南投縣、嘉義縣、屏

東縣、花蓮縣、嘉義市增加皆高於 3 年。若觀察超過 30 年屋齡舊屋比例，以民國 111 年為例(未列表)，全國平均為 50.99%，表示全國過半數房屋屋齡超過 30 年，全國最高的臺北市有 71.84%，其餘五都較高者，臺南市為 51.58%、高雄市則為 52.39%，非六都中高於 60%以上縣市計有雲林縣、嘉義縣、臺東縣、花蓮縣、澎湖縣。

我國於民國 106 年 5 月 10 日制定公布危老條例、108 年 1 月 30 日修正公布都更條例全文、110 年 5 月 28 日修正公布都更條例第 65 條建築容積獎勵，期望透過健全都更制度及前述必要性分析提及之多元獎助方式，加速推動都市更新。自修法施行至 111 年度，如「5.本稅式支出倘屬延續性措施，應分析前期政策實際成效」中分析，我國都更重建後戶數已逐年大幅增加，反映在屋齡上顯示我國平均屋齡增加速度有減緩趨勢(如表 2)，已有初步成效，然相對於全國每年老舊房屋屋齡緩增情形，都更仍需持續推動。

表 2 民國 107-111 年各年底我國房屋平均屋齡

單位：年

縣市	107 年(註)	108 年	109 年	110 年	111 年
全國平均	29	30.00	31.00	31.00	32.00
新北市	27	28.52	29.25	29.89	30.58
臺北市	33	34.61	35.37	36.23	36.97
桃園市	24	25.49	26.10	26.61	27.07
臺中市	27	27.71	28.19	28.73	29.12
臺南市	31	32.17	32.78	33.18	33.64
高雄市	30	30.75	31.33	31.91	32.48
宜蘭縣	31	31.65	32.32	32.85	33.36
新竹縣	25	25.76	26.26	26.59	26.93
苗栗縣	32	33.36	33.86	34.47	35.08
彰化縣	33	34.10	34.78	35.41	36.02
南投縣	34	35.08	35.75	36.44	37.09
雲林縣	36	37.40	37.98	38.65	39.13
嘉義縣	35	36.66	37.41	38.10	38.72
屏東縣	33	34.57	35.24	35.84	36.42
臺東縣	34	34.96	35.54	36.17	36.67
花蓮縣	33	34.40	35.14	35.66	36.26
澎湖縣	40	40.80	41.34	42.08	42.51
基隆市	29	30.59	31.46	32.28	33.06
新竹市	25	26.00	26.48	27.03	27.74
嘉義市	31	32.00	32.73	33.41	34.08
金門縣	26	26.65	26.87	27.28	27.75
連江縣	32	32.96	33.61	34.21	34.92

註 1：該年度統計資料僅計算至個位數。

註 2：資料來源為內政部不動產資訊平台。

3. 本稅式支出是否與現行稅式支出政策重複、與政府其他計畫配合情形

都更條例與危老條例都是為了解決都市老舊、危險等合法建築物及居住環境品質提升等問題，並提出稅式支出政策，但兩條例租稅優惠並不可重複使用，而係相輔相成，且法律關係係相互獨立，並非特別法與普通法的關係。此外，兩者亦有下

列不同⁸：(1)適用範圍不同：都更條例處理範圍包含都市窳陋及復甦、配合重大建設、保存歷史文化等多種情形；危老條例僅針對都市危險及老舊建築物。(2)實施主體不同：都更條例之實施者資格可為政府機關(構)、都市更新會或股份有限公司組織之都市更新事業機構等；危老條例由新建建築物起造人依建築法申請建築執照。(3)實施方式不同：都更條例實施方式包括徵收、區段徵收、市地重劃、協議合建及權利變換等；危老條例則屬私人間協議合建，政府不涉入權利分配。(4)同意比率不同：都更條例須經至少 1/2 以上土地及合法建築物所有權人同意；危老條例須全體土地及合法建築物所有權人同意。(5)容積獎勵上限不同：都更條例一般地區之容積獎勵上限為法定容積之 1.5 倍或原容積加法定容積之 0.3 倍，策略性更新地區之容積獎勵上限為法定容積之 2 倍或原容積加法定容積之 0.5 倍；危老條例容積獎勵上限為法定容積之 1.3 倍或原容積之 1.15 倍。(6)行政審查時程不同：都更條例審查都市更新事業計畫及權利變換計畫，行政審查依地方政府實務經驗平均約 2 至 3 年；危老條例由起造人擬具重建計畫，取得全體同意後即可申請，行政審查約 2 個月。(7)稅賦減免不同：都更條例除地價稅及房屋稅有免徵及減徵外，以權利變換或新增以協議合建辦理者，亦可減(免)徵土地增值稅及契稅；危老條例僅就地價稅、房屋稅進行減免。

4.採行本稅式支出預期達成之具體貢獻

鑒於我國早期發展地區，建築物結構老化、防災抗震能力不足、實質環境劣化、都市機能衰敗等現象，亟待透過都市更新方式來解決，透過租稅優惠獎勵都市更新。對政府而言可擴充都更量能，保障國民生命財產安全，並提供人民無障礙居住

⁸王武聰，2020，從危老到都更-中央都市更新政策規劃歷程，*土木水利*，47(5)：13-16。

環境；對經濟面而言，在都更過程中進行重建裝潢工程、銷售等，有助於提供就業機會與促進經濟發展；對民眾而言，避免生命財產遭受危害，並享受優質居住環境；對社會而言，都更改善建物陳舊、外觀缺損，有礙市容觀瞻的問題，進步美化建物景觀，改善都市市容。

5.本稅式支出倘屬延續性措施，應分析前期政策實際成效

本部於111年7月擬具都更條例第67條第1項第3款及第8款稅賦減免之稅式支出實施成效檢討評估報告在案。

都更條例於108年修正公布施行後，108年至111年底(即前期)各縣市每年核定及累計核定都市更新案(以下簡稱都更案)件數分別如表3及表4所示，各年度核定件數分別為108年103件、109年86件、110年67件、111年微幅增加至77件，4年累計核定件數為333件。至111年底六都之臺北市累計核定188件，占全國半數以上，其次為新北市76件，臺中市則有35件，非六都之新竹市亦有10件，顯示都更案件仍集中於都會地區，尤其以雙北市為最大宗。

以更新前戶數計算，108-111年各縣市每年核定及累計核定更新前戶數分別如表5及表6所示，108年更新前戶數為2,248戶，109年後因受新冠肺炎疫情影響，更新前戶數微幅降至2,002戶，110年更新前戶數再降至1,182戶，至111年更新前戶數則略回升至1,533戶，4年累計更新前戶數計6,965戶。以更新前戶數觀察，我國都市都更案推動仍集中於六都且以雙北市為主，其占比大約占90%以上，其餘縣市僅有零星案件。

若以更新後戶數計算，如表7及表8所示，108年更新後戶數15,333戶，109年及110年更新後戶數略為下降，至111年更新後戶數又增加計有16,853戶，4年累計更新後戶數51,888戶，其中臺北市有24,800戶、新北市16,131戶。

依此觀之，都更條例 108 年修正公布施行後，核定都更案件數與更新前戶數近年雖有下降，但平均每年都更案更新後戶數呈增加趨勢，顯示都更案之推動可能往較大規模之都更案發展的趨勢。

表 3 民國 108-111 年各縣市都市更新每年核定件數

單位：件

縣市 \ 年度	108 年	109 年	110 年	111 年
新北市	29	16	11	20
臺北市	65	43	40	40
桃園市	1	4	1	3
臺中市	3	16	11	5
臺南市	0	2	2	2
高雄市	0	1	2	2
雲林縣	1	1	0	0
澎湖縣	1	1	0	0
新竹市	3	2	0	5
總計	103	86	67	77

註：雲林縣都更案件係屬整建維護且預期民國 113-117 年不會有都更重建案或案件數非常少，因金額不大，未列入稅式支出評估。

資料來源：內政部國土管理署

表 4 民國 108-111 年各縣市都市更新累計核定件數

單位：件

縣市 \ 年度	108 年	109 年	110 年	111 年
新北市	29	45	56	76
臺北市	65	108	148	188
桃園市	1	5	6	9
臺中市	3	19	30	35
臺南市	0	2	4	6
高雄市	0	1	3	5
雲林縣	1	2	2	2
澎湖縣	1	2	2	2
新竹市	3	5	5	10
總計	103	189	256	333

註：雲林縣都更案件係屬整建維護且預期民國 113-117 年不會有都更重建案或案件數非常少，因金額不大，未列入稅式支出評估。

資料來源：內政部國土管理署

表 5 民國 108-111 年各縣市都市更新每年更新前戶數

單位：戶

縣市 \ 年度	108 年	109 年	110 年	111 年
新北市	589	577	227	439
臺北市	1,639	1,257	920	1,076
桃園市	0	116	0	2
臺中市	1	25	20	5
臺南市	0	0	0	0
高雄市	0	6	15	9
澎湖縣	17	18	0	0
新竹市	2	3	0	2
總計	2,248	2,002	1,182	1,533

註：雲林縣雖於民國 108 年及 109 年各有一件都更案件(請詳表 3)，惟係屬整建維護。

資料來源：內政部國土管理署

表 6 民國 108-111 年各縣市都市更新累計更新前戶數

單位：戶

縣市 \ 年度	108 年	109 年	110 年	111 年
新北市	589	1,166	1,393	1,832
臺北市	1,639	2,896	3,816	4,892
桃園市	0	116	116	118
臺中市	1	26	46	51
臺南市	0	0	0	0
高雄市	0	6	21	30
澎湖縣	17	35	35	35
新竹市	2	5	5	7
總計	2,248	4,250	5,432	6,965

註：雲林縣雖於民國 108 年及 109 年各有一件都更案件(請詳表 3)，惟係屬整建維護。

資料來源：內政部國土管理署

表 7 民國 108-111 年各縣市都市更新每年更新後戶數

單位：戶

縣市 \ 年度	108 年	109 年	110 年	111 年
新北市	6,901	2,718	2,939	3,573
臺北市	6,831	5,245	3,777	8,947
桃園市	208	515	0	898
臺中市	205	1,154	717	818
臺南市	0	0	2,192	885
高雄市	0	92	131	546
澎湖縣	78	147	0	0
新竹市	1,110	75	0	1,186
總計	15,333	9,946	9,756	16,853

資料來源：內政部國土管理署

表 8 民國 108-111 年各縣市都市更新累計更新後戶數

單位：戶

縣市 \ 年度	108 年	109 年	110 年	111 年
新北市	6,901	9,619	12,558	16,131
臺北市	6,831	12,076	15,853	24,800
桃園市	208	723	723	1,621
臺中市	205	1,359	2,076	2,894
臺南市	0	0	2,192	3,077
高雄市	0	92	223	769
澎湖縣	78	225	225	225
新竹市	1,110	1,185	1,185	2,371
總計	15,333	25,279	35,035	51,888

資料來源：內政部國土管理署

由前述分析，都更條例於 108 年修正公布施行後，108-111 年 4 年期間，累計更新後戶數 51,888 戶，對比更新前戶數 6,965 戶，我國因為都市更新而使房屋供給增加約 4 萬 5 千戶，且重建後樓地板面積累積達 10,064,124 平方公尺⁹。與原稅式支出報告預估數相較，如表 9 所示，預估都更條例第 67 條修正後，每年既有及誘發更新後戶數合計 5,356 戶，實際執行結果，108 年 15,333 戶、109 年 9,946 戶、110 年 9,756 戶、111 年 16,853 戶，自 108 年起每年已達成預估目標，至 111 年呈大幅增長趨

⁹ 資料來源：內政部國土管理署綜整資料。

勢。

再觀察六都執行情形，新北市、臺北市、臺中市自 108 年起每年皆達成目標，桃園市、臺南市於多數年度達成目標，值得一提的是六都之外的新竹市，其 108 年及 111 年皆有推動大規模都更案致更新後戶數大幅超越原預估數。

依前期(即 108 年至 111 年)實施成效經驗，採行稅式支出政策初步已達成目標，爰為延續推動政府重要都市更新政策，以利推動中之都更案能順利進行，須依都更條例第 67 條第 2 項延長稅賦優惠實施年限。

表 9 民國 108-111 年每年預估與實際都市更新後戶數

縣市	預估每年既有更新後戶(A)	預估每年誘發更新後戶數(B)	預估每年更新後戶數(A+B)	實際更新後戶數			
				108 年	109 年	110 年	111 年
新北市	934	215	1,149	6,901	2,718	2,939	3,573
臺北市	2,948	675	3,623	6,831	5,245	3,777	8,947
桃園市	54	13	67	208	515	0	898
臺中市	74	17	91	205	1,154	717	818
臺南市	109	25	134	0	0	2,192	885
高雄市	129	30	159	0	92	131	546
澎湖縣	0	0	0	78	147	0	0
基隆市	17	4	21	0	0	0	0
新竹市	74	17	91	1,110	75	0	1,186
嘉義市	17	4	21	0	0	0	0
總計	4,356	1,000	5,356	15,333	9,946	9,756	16,853

資料來源：原稅式支出報告及內政部國土管理署

參、實施期間之合理性

依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，而財政紀律法第 6 條亦有類似規定。本次依都更條例第 67 條第 2 項規定擬延長同條第 1 項第 3 款及第 8 款房屋稅、土增稅、契稅等租稅優惠實施年限 5 年，且與其他稅式支出(例如：危老條例)相同。

肆、稅式支出評估

(一) 評估範圍及基本資料

1. 評估範圍及期間

依都更條例第 67 條第 2 項規定延長同條第 1 項第 3 款及第 8 款之租稅優惠，計有房屋稅、土增稅與契稅，其中房屋稅重建後除減半徵收 2 年外，符合要件者可再延長 10 年。而實施者以協議合建實施都市更新事業，於都市更新事業完成時，原所有權人與實施者辦理更新後土地及建築物之所有權移轉時，土增稅及契稅各得減徵 40%。因此，本報告之評估範圍計有房屋稅減半徵收延長 10 年、協議合建減徵土增稅與契稅，各稅目預估稅收損失增加情形。

本次報告係依稅式支出評估作業辦法，估算都更條例延長實施年限五年之稅式支出，評估期間為 113 年 2 月 1 日起至 118 年 1 月 31 日止，本報告定義五年係指民國 113 年至 117 年。

評估年度之計算，房屋稅方面，假設建物重建期間為 3 年¹⁰，且自每年初開始建造，於第 3 年底完工。以 113 年都更案為例，前 3 年(113-115 年)屬重建期間原有建物因拆除，停止課徵房

¹⁰ 原稅式支出報告估計重建期間兩年，惟考量近年營建產業缺工缺料情況，完成新建物所需時間增加，本報告假設都更建物重建期間為三年。

屋稅，且新建建物尚未完工，應無房屋稅，116-117 年更新後適用都更條例第 67 條第 1 項第 2 款房屋稅減半課徵 2 年(非屬本次評估範圍)，符合同條第 1 項第 3 款條件之房屋所有權人 118-127 年可再延長最長 10 年適用房屋稅減半課徵，其餘年度依此類推；因此，113-117 年都更者，房屋稅評估期間為 113-131 年。土增稅與契稅方面，重建期間完工後即辦理產權移轉，與原稅式支出報告相同，並於當年度移轉時減徵該二項稅賦，同樣以 113 年更新案為例，於 115 年底更新完成並移轉，土增稅與契稅於當年度減徵，其餘年度依此類推，因此，113-117 年都更者，土增稅與契稅評估期間為民國 115-119 年。綜上，本次都更條例稅式支出評估期間始自 113 年至 131 年稅收損失結束年度。

房屋稅、土增稅及契稅之稅式支出影響年度，以及相對應稅收增加年度彙整如表 10 所示。

表 10 民國 113-117 年都市更新案件稅收影響年度一覽表

年度	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	120 年
113 年 更新 (稅損)	重建期無房屋稅	重建間無房屋稅	重建期無房屋稅 減徵土增稅 減徵契稅	房屋稅減半 營所稅稅損	房屋稅減半	房屋稅減半延長	房屋稅減半延長	房屋稅減半延長
113 年 更新 (稅增)	營業稅(1)稅增 營所稅稅增 綜所稅稅增	營業稅(1)稅增 營所稅稅增 綜所稅稅增	營業稅(1)稅增 營所稅稅增 綜所稅稅增	營業稅(2)稅增 營所稅稅增	營業稅(2)稅增 營所稅稅增	—	—	—
114 年 更新 (稅損)	—	重建期無房屋稅	重建間無房屋稅	重建期無房屋稅 減徵土增稅 減徵契稅	房屋稅減半 營所稅稅損	房屋稅減半	房屋稅減半延長	房屋稅減半延長
114 年 重建 (稅增)	—	營業稅(1)稅增 營所稅稅增 綜所稅稅增	營業稅(1)稅增 營所稅稅增 綜所稅稅增	營業稅(1)稅增 營所稅稅增 綜所稅稅增	營業稅(2)稅增 營所稅稅增	營業稅(2)稅增 營所稅稅增	—	—
115 年 更新 (稅損)	—	—	重建期無房屋稅	重建間無房屋稅	重建期無房屋稅 減徵土增稅 減徵契稅	房屋稅減半 營所稅稅損	房屋稅減半	房屋稅減半延長
115 年 更新 (稅增)	—	—	營業稅(1)稅增 營所稅稅增 綜所稅稅增	營業稅(1)稅增 營所稅稅增 綜所稅稅增	營業稅(1)稅增 營所稅稅增 綜所稅稅增	營業稅(2)稅增 營所稅稅增	營業稅(2)稅增 營所稅稅增	—
116 年 更新 (稅損)	—	—	—	重建期無房屋稅	重建間無房屋稅	重建期無房屋稅 減徵土增稅 減徵契稅	房屋稅減半 營所稅稅損	房屋稅減半
116 年 更新 (稅增)	—	—	—	營業稅(1)稅增 營所稅稅增 綜所稅稅增	營業稅(1)稅增 營所稅稅增 綜所稅稅增	營業稅(1)稅增 營所稅稅增 綜所稅稅增	營業稅(2)稅增 營所稅稅增	營業稅(2)稅增 營所稅稅增
117 年 更新 (稅損)	—	—	—	—	重建期無房屋稅	重建間無房屋稅	重建期無房屋稅 減徵土增稅 減徵契稅	房屋稅減半 營所稅稅損
117 年 更新 (稅增)	—	—	—	—	營業稅(1)稅增 營所稅稅增 綜所稅稅增	營業稅(1)稅增 營所稅稅增 綜所稅稅增	營業稅(1)稅增 營所稅稅增 綜所稅稅增	營業稅(2)稅增 營所稅稅增

資料來源：本報告彙整

表 10(續) 民國 113-117 年都市更新案件稅收影響年度一覽表

年度	121 年	122 年	123 年	124 年	125 年	126 年	127 年	128 年	129 年	130 年	131 年
113 年更新 (稅損)	房屋稅減半延長							—	—	—	—
114 年更新 (稅損)	房屋稅減半延長								—	—	—
115 年更新 (稅損)	房屋稅減半延長									—	—
116 年更新 (稅損)	房屋稅減半延長										—
117 年更新 (稅損)	房屋稅減半	房屋稅減半延長									
117 年更新 (稅增)	營業稅(2)稅增 營所稅稅增	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

資料來源：本報告彙整

2.基本資料

(1)既有與誘發都更戶數、樓地板面積、土地面積

表 11 為本部國土管理署統計，108-111 年各縣市實際符合都更條例都更前後戶數，計有 8 縣市¹¹，每年平均都更前戶數計 1,743 戶、都更後戶數計 12,972 戶，本報告以之作為 113-117 年每年既有及誘發都更合計戶數。103-107 年為都更條例修法前，該等期間依都更條例都更前後之戶數認定為本次稅式支出既有都更前戶數、既有都更後戶數，全國合計每年分別為 1,454 戶與 6,110 戶，因此，每年誘發都更前戶數為 309 戶¹²、誘發更新後戶數為 6,862 戶。既有及誘發戶數為計算都更前既有及誘發樓地板面積、都更後既有及誘發樓地板面積，以及都更既有及誘發土地面積的基礎。

表 12 為既有及誘發更新前後樓地板面積計算表。108-111 年各縣市平均每年實際都更前總樓地板面積除以都更前總戶數假定為 113-117 年每年平均每戶都更前樓地板面積(如 C 欄所示)，該等面積乘以既有都更前戶數為 113-117 年每年既有更新前總樓地板面積；該等面積乘以誘發都更前戶數為 113-117 年每年誘發更新前總樓地板面積。同理，108-111 年各縣市每年平均實際都更後總樓地板面積除以都更後總戶數假定為 113-117 年每年平均每戶都更後樓地板面積(如 F 欄所示)，該等面積乘以 113-117 年每年既有都更後戶數為 113-117 年每年既有更新後總樓地板面積；該等面積乘以誘發都更後戶數為 113-117 年每年誘發更新後總樓地板面積。

¹¹ 全國有 22 縣市，108 年至 111 年推動都更案有成效之縣市計 8 縣市，其他未列出縣市表示尚無依都更條例程序辦理者，所有權人另循一般建管法令進行整建、維護或重建作業。此外，依 108-111 年都更條例實施經驗，預期該期間內未有都更案件成效之縣市，其於 113-117 年有都更案動機之機率較低。

¹² 本報告係以個別縣市計算既有及誘發戶數，若某縣市更新前既有戶數(即 103-107 年平均更新前戶數)高於 108-111 年更新前戶數，例如臺中市，則假定該縣市 108-111 年更新前戶數全數屬既有戶數。

表 11 都市更新既有及誘發戶數

單位：戶數

縣市	都市更新前戶數													
	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	103-107 年平均 (A)	108 年	109 年	110 年	111 年	108-111 年平均 (B)	113-117 年 每年既有戶 數(C=A) (註 1)	113-117 年每年 誘發戶 數(D)	113-117 年 每年調整後 既有戶數 (E=B-D)
新北市	84	328	277	423	568	336	589	577	227	439	458	336	122	336
臺北市	684	1,377	374	1,596	1,385	1,083	1,639	1,257	920	1,076	1,223	1,083	140	1,083
桃園市	0	0	0	0	0	0	0	116	0	2	30	0	30	0
臺中市	0	163	0	0	1	33	1	25	20	5	13	33	0	13(註 2)
臺南市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
高雄市	0	0	0	0	5	1	0	6	15	9	8	1	7	1
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	17	18	0	0	9	0	9	0
新竹市	0	0	4	0	1	1	2	3	0	2	2	1	1	1
總計	768	1,868	655	2,019	1,960	1,454	2,248	2,002	1,182	1,533	1,743	1,454	309	1,434

表 11(續) 都市更新既有及誘發戶數

單位：戶數

縣市	都市更新後戶數												
	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	103-107 年 平均(F)	108 年	109 年	110 年	111 年	108-111 年 平均(G)	113-117 年每年 既有戶數(H=F) (註 1)	113-117 年每 年誘發戶數 (I=G-H)
新北市	984	1,870	1,636	3,095	2,551	2,027	6,901	2,718	2,939	3,573	4,033	2,027	2,006
臺北市	2,398	4,237	2,218	5,060	4,387	3,660	6,831	5,245	3,777	8,947	6,200	3,660	2,540
桃園市	0	0	0	0	0	0	208	515	0	898	405	0	405
臺中市	103	158	0	0	22	57	205	1,154	717	818	724	57	667
臺南市	532	0	0	96	0	126	0	0	2,192	885	769	126	643
高雄市	0	0	0	0	32	6	0	92	131	546	192	6	186
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	78	147	0	0	56	0	56
新竹市	689	140	0	0	343	234	1,110	75	0	1,186	593	234	359
總計	4,706	6,405	3,854	8,251	7,335	6,110	15,333	9,946	9,756	16,853	12,972	6,110	6,862

註 1：都更條例修法前 103-107 年每年都更前及都更後平均戶數認定為 113-117 年都更前及都更後每年既有戶數。

註 2：既有都更前戶數(即民國 103-107 年平均)高於民國 108-111 年平均戶數，則假定該縣市 108 至 111 年都更戶數全數屬既有。

註 3：雲林縣雖於民國 108 年及 109 年各有一件都更案件(請詳表 3)，惟係屬整建維護且預期民國 113-117 年不會有都更重建案或案件數非常少，因金額不大，故未列入稅式支出評估。

註 4：資料來源為內政部國土管理署及本報告計算。

表 12 都市更新既有及誘發樓地板面積

單位：平方公尺，戶數

縣市	108-111 年 每年平均都 更前總樓地 板面積(A)	108-111 年 每年平均 都更前總 戶數(B)	108-111 年平均 每戶都更前樓 地板面積-依都 更前戶數計算 (C=A÷B)	113-117 年 每年既有都 更前總樓地 板面積	113-117 年 每年誘發都 更前總樓地 板面積	108-111 年每 年平均都更 後總樓地板 面積(D)	108-111 年 每年平均 都更後總 戶數(E)	108-111 年平 均每戶都更後 樓地板面積- 依都更後戶數 計算(F=D÷E)	113-117 年每 年既有都更 後總樓地板 面積	113-117 年每 年誘發都更後 總樓地板面積
新北市	63,518.06	458	138.69	46,598.40	16,919.66	824,971.93	4,033	204.56	414,633.80	410,338.13
臺北市	199,486.49	1,223	163.11	176,650.75	22,835.74	1,202,715.05	6,200	193.99	709,989.85	492,725.20
桃園市	11,641.72	30	388.06	0.00	11,641.72	73,261.95	405	180.89	0.00	73,261.95
臺中市	17,978.54	13	1,382.96	17,978.54	0.00	183,023.00	724	252.79	14,409.27	168,613.73
臺南市	0.00	0	0.00	0.00	0.00	106,397.02	769	138.36	17,433.06	88,963.96
高雄市	3,559.73	8	444.97	444.97	3,114.76	24,319.54	192	126.66	759.99	23,559.55
澎湖縣	958.23	9	106.47	0.00	958.23	5,761.24	56	102.88	0.00	5,761.24
新竹市	1,514.62	2	757.31	757.31	757.31	95,581.19	593	161.18	37,716.69	57,864.50
總計	298,657.38	1,743	—	242,429.96	56,227.41	2,516,030.92	12,972	—	1,194,942.66	1,321,088.26

資料來源：內政部國土管理署及本報告計算

表 13 為既有及誘發都更土地面積計算表，計算邏輯與上述 113-117 年既有及誘發都更前後樓地板面積相同，108-111 年各縣市每年平均實際都更土地面積除以都更後總戶數假定為 113-117 年每年平均每戶都更土地面積(如 C 欄所示)，該等面積乘以既有都更後戶數為 113-117 年每年既有都更土地面積；該等面積乘以誘發都更後戶數為 113-117 年每年誘發都更土地面積。

表 13 都市更新既有及誘發土地面積

單位：平方公尺，戶數

縣市	108-111 年平均都更土地總面積(A)	108-111 年每年平均都更後總戶數(B)	108-111 年平均每戶都更土地面積-依都更後戶數計算(C=A÷B)	113-117 年每年既有都更土地總面積	113-117 年每年誘發都更土地總面積
新北市	95,497.81	4,033	23.68	47,997.53	47,500.27
臺北市	133,066.96	6,200	21.46	78,552.43	54,514.53
桃園市	9,506.84	405	23.47	0.00	9,506.84
臺中市	29,171.16	724	40.29	2,296.62	26,874.53
臺南市	13,206.60	769	17.17	2,163.89	11,042.71
高雄市	2,527.00	192	13.16	78.97	2,448.03
澎湖縣	668.75	56	11.94	0.00	668.75
新竹市	13,909.98	593	23.46	5,488.93	8,421.05
總計	297,555.09	12,972	—	136,578.38	160,976.71

資料來源：內政部國土管理署及本報告計算

依上述計算邏輯計算 113-117 年既有與誘發協議合建後總樓地板面積或土地面積，請詳表 14 至表 16，表 14 中 113-117 年每年既有協議合建後戶數係依表 11 所估計之 113-117 年每年都更後既有戶數乘以協議合建比例 26.15%¹³ 估算。本報告另依所有權人不同，將樓地板面積或土地面積依比例區分所有權人為自然人或法人所有。

¹³ 協議合建比例 26.15%係依 108-111 年實際都更結果計算，本報告以此推估 113-117 年都更案件之協議合建數。

表 14 都市更新協議合建既有及誘發戶數

單位：戶數

縣市	108 年協議 合建後戶數	109 年協議 合建後戶數	110 年協議 合建後戶數	111 年協議合建 後戶數	108-111 年每年 協議合建後平 均戶數(A)	113-117 年每年 既有協議合建後 戶數(註 1)	113-117 年每年 誘發協議合建後 戶數(B)	113-117 年每年 調整後既有協議 合建後戶數 (C=A-B) (註 2)
新北市	3,697	408	426	704	1,309	530	779	530
臺北市	734	189	337	353	403	957	0	403
桃園市	0	0	0	3	1	0	1	0
臺中市	0	696	260	169	281	15	266	15
臺南市	0	0	0	885	221	33	188	33
高雄市	0	0	0	0	0	2	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	0	0
新竹市	639	75	0	122	209	61	148	61
總計	5,070	1,368	1,023	2,236	2,424	1,598	1,382	1,042

註 1：都更後 113-117 年每年既有戶數(參表 11)×108-111 年已核定都更案採協議合建方式實施比例 26.15%推估為 113-117 年每年既有協議合建後戶數。

註 2：既有協議合建後戶數(即民國 103-107 年平均)若高於民國 108-111 年協議合建後平均戶數，則假定該縣市協議合建戶數全數屬既有戶數。

註 3：資料來源為內政部國土管理署及本報告計算。

表 15 都市更新協議合建既有及誘發樓地板面積

單位：平方公尺，戶數

縣市	108-111 年 每年平均協議合建後樓 地板面積(A)	108-111 年 每年協議合 建後平均戶 數(B)	108-111 年 協議合建後 平均每戶樓 地板面積 (C=A÷B)	113-117 年每年 既有協議合建 後樓地板面積- 自然人(D)	113-117 年每年 既有協議合建 後樓地板面積- 法人(E)	113-117 年每 年既有協議合 建後總樓地板 面積(F=D+E)	113-117 年每 年誘發協議合 建後樓地板面 積-自然人(G)	113-117 年每 年誘發協議合 建後樓地板面 積-法人(H)	113-117 年每 年誘發協議合 建後總樓地板 面積(I=G+H)
新北市	266,526.61	1,309	203.65	101,188.59	6,745.91	107,934.50	148,728.14	9,915.21	158,643.35
臺北市	96,777.76	403	239.99	87,218.46	9,497.51	96,715.97	0.00	0.00	0.00
桃園市	15,986.40	1	210.15(註 1)	0.00	0.00	0.00	195.82	14.33	210.15
臺中市	52,541.34	281	186.81	2,582.74	219.41	2,802.15	45,800.62	3,890.84	49,691.46
臺南市	36,160.07	221	163.44	4,840.14	553.38	5,393.52	27,574.16	3,152.56	30,726.72
高雄市	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
澎湖縣	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
新竹市	34,942.59	209	167.19	9,124.68	1,073.91	10,198.59	22,138.56	2,605.56	24,744.12
總計	502,934.76	2,424	—	204,954.61	18,090.12	223,044.73	244,437.30	19,578.50	264,015.80

註 1：桃園市因協議合建每年平均僅有一戶，其計算之協議合建後平均每戶樓地板面積不具代表性，本報告以鄰近之新北市、臺北市、臺中市三市平均數為之。

註 2：資料來源為內政部國土管理署及本報告計算。

表 16 都市更新協議合建既有及誘發土地面積

單位：平方公尺，戶數

縣市	108-111 年每年平均協議合建土地面積(A)	108-111 年每年協議合建後平均戶數(B)	協議合建平均每戶土地面積(C=A÷B)	113-117 年每年既有協議合建土地面積-自然人(D)	113-117 年每年既有協議合建土地面積-法人(E)	113-117 年每年既有協議合建總土地面積(F=D+E)	113-117 年每年誘發協議合建土地面積-自然人(G)	113-117 年每年誘發協議合建土地面積-法人(H)	113-117 年每年誘發協議合建土地面積(I=G+H)
新北市	35,241.93	1,309	26.93	13,380.84	892.06	14,272.90	19,667.32	1,311.15	20,978.47
臺北市	10,360.35	403	25.69	9,336.40	1,016.67	10,353.07	0.00	0.00	0.00
桃園市	2,427.25	1	28.30(註)	0.00	0.00	0.00	26.37	1.93	28.30
臺中市	9,078.18	281	32.28	446.29	37.91	484.20	7,914.16	672.32	8,586.48
臺南市	3,022.75	221	13.66	404.53	46.25	450.78	2,304.59	263.49	2,568.08
高雄市	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
澎湖縣	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
新竹市	6,651.08	209	31.82	1,736.63	204.39	1,941.02	4,213.46	495.90	4,709.36
總計	66,781.53	2,424	—	25,304.69	2,197.28	27,501.97	34,125.90	2,744.79	36,870.69

註 1：桃園市因協議合建每年平均僅有一戶，其計算之協議合建後平均每戶土地面積不具代表性，本報告以鄰近之新北市、臺北市、臺中市三市平均數為之。

註 2：資料來源為內政部國土管理署及本報告計算。

(2) 自然人或法人所有權人

各縣市須區分都更案件所有權人屬自然人或法人，本報告依楊子江(2016)¹⁴以 2014 年全國財產總歸戶檔調查資料，作為我國房屋所有權人類型持有概況，依各縣市不同計算所有權人自然人與法人比重，請詳表 17。

表 17 房屋所有權人自然人與法人比重數

單位：萬戶，比率

縣市	自然人戶數	法人戶數	自然人比例	法人比例
新北市	165	11	93.75%	6.25%
臺北市	101	11	90.18%	9.82%
桃園市	82	6	93.18%	6.82%
臺中市	106	9	92.17%	7.83%
臺南市	70	8	89.74%	10.26%
高雄市	105	10	91.30%	8.70%
澎湖縣	3	1	75.00%	25.00%
新竹市	17	2	89.47%	10.53%

資料來源：楊子江(2016)

(3) 房屋標準單價、折舊年數及折舊率

都更前舊屋依我國平均屋齡觀之，應屬於屋齡久之建物，其房屋標準單價擬依各縣市公開之最早資料，構造為「加強磚造」之第三類，總樓層 4 層價格計算。房屋標準單價係由各縣市政府之不動產評價委員會公告或各縣市政府公報取得。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之各縣市截至 111 年底我國各縣市平均屋齡取四捨五入計算，113 年都更重建之房屋，該年屋齡以表 18 數據計算，114 年都更者，則再加一年，其餘依此類推，屋齡係計算舊屋房屋稅折舊年數用。

都更後房屋多非超高層大樓，新屋房屋構造標準單價表擬

¹⁴ 楊子江，2016，我國住宅房屋持有及交易簡析，*中國統計學報*，54(3)：129-153。

依各縣市 112 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。113 年都更戶數假設皆於 115 年底完工，116 年開始計算房屋稅減徵，該年屋齡為 0；114 年都更戶數假設皆於 116 年底完工，117 年開始計算房屋稅減徵，該年屋齡為 0，依此類推。

房屋標準單價、屋齡及折舊率彙總如表 18 所示。

表 18 各縣市新屋及舊屋標準單價

單位：元/平方公尺，年，%

縣市	舊屋房屋標準 單價	舊屋房屋平 均屋齡	舊屋折舊率	新屋房屋標準 單價	新屋折舊率
新北市	2,300	31	1.2%	11,137.50	1.17%
臺北市	2,110	37	1.2%	15,235.00	1.17%
桃園市	2,300	27	1.2%	8,607.50	1.17%
臺中市	2,300	29	1.2%	9,317.50	1.17%
臺南市	2,300	34	1.2%	7,135.00	1.17%
高雄市	2,450	32	1.38%	11,252.50	1.17%
宜蘭縣	2,300	33	1.5%	11,860.00	1.17%
新竹縣	2,300	27	1.2%	10,125.00	1.17%
苗栗縣	2,185	35	1.2%	10,548.75	1.17%
彰化縣	2,300	36	1.2%	8,100.00	1.17%
南投縣	2,300	37	1.2%	9,150.00	1.17%
雲林縣	2,300	39	1.2%	10,050.00	1.17%
嘉義縣	2,300	39	1.2%	9,277.50	1.17%
屏東縣	2,300	36	1.2%	8,900.00	1.17%
臺東縣	2,300	37	1.5%	9,575.00	1.17%
花蓮縣	2,300	36	1.5%	8,250.00	1.17%
澎湖縣	2,300	43	1.8%	8,850.00	1.17%
基隆市	2,300	33	1.2%	9,257.50	1.17%
新竹市	2,300	28	1.2%	10,125.00	1.17%
嘉義市	2,300	34	1.2%	9,180.00	1.17%
金門縣	1,800	28	1.4%	4,425.00	1.17%
連江縣	1,800	35	1.4%	8,100.00	1.17%

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

(4)申報土地移轉現值及前次移轉現值

a.申報土地移轉現值預估

土增稅稅損計算年度為 115-119 年，計算時「本次移轉申報之土地移轉現值」分別以各縣市 110-112 年平均土地公告現值，再考慮 110-112 年各縣市公告現值平均漲幅做為未來土地公告現值漲幅參考。土地公告現值計算基礎，臺北市、新竹市係以全市資料，新北市及桃園市因顧及都更建物重建集中於都會地區，各行政區以都市計畫面積占該行政區土地總面積達 50%以上者，方列入該市公告現值計算。新北市列入之行政區計有板橋區、三重區、中和區、永和區、新莊區、新店區、蘆洲區、林口區、八里區；桃園市列入之行政區計有桃園區、中壢區、蘆竹區、龜山區。

臺中市、臺南市、高雄市三直轄市除納入原有「省轄市、直轄市」行政範圍以外，其餘行政區計入標準同新北市及桃園市。臺中市列入之行政區計有原臺中市、豐原區、梧棲區、大雅區；臺南市列入之行政區計有原臺南市、新營區、永康區；高雄市列入之行政區計有原高雄市、鳳山區、鳥松區、林園區、大寮區；澎湖縣列入之行政區為馬公市；以上行政區域定義與原稅式支出報告相同，有關各縣市 115-119 年預估申報土地移轉現值請詳表 19。

b.前次移轉現值預估

取得年度公告現值原應計算各縣市房屋平均持有期間以推估原取得年度，惟目前並無此統計資料，經洽詢內政部地政司，目前各縣市各行政區年度公告現值可得之最早年度為 94 年，本報告各縣市皆以 94 年為前次土地移轉年度¹⁵，

¹⁵ 若以民國 94 年為前次土地移轉年度，計算至土增稅評估年度民國 115-119 年，持有期間為 21 至 25

而前次土地移轉現值取得年度之行政區域與上述計算本次移轉申報之土地移轉現值一致，之後再調整消費者物價指數(CPI)至移轉年度，消費者物價指數以行政院主計總處公布「民國112年3月以各年月為基期之消費者物價總指數－稅務專用」之年平均數計算，111年相對於94年CPI為121.52%，115-119年申報之土地前次移轉現值，各年度預估CPI係以111年121.52%為基礎，再考慮CPI平均漲幅，該漲幅以109-111年CPI平均漲幅2.49%計算，115-119年前次移轉現值(調整CPI後)請詳表20。

(5)每單位樓地板面積時價、重建營造成本、營建相關比例

每單位樓地板面積時價以各縣市不動產交易，平均每平方公尺實際銷售價格計算。本報告依內政部不動產交易實價查詢服務網資料，蒐集111年1月1日至12月31日各縣市各區「土地+建物」、屋齡5年內、面積50坪以內、住家用途、建物型態為「公寓、華廈、套房、住宅大樓」實際成交均價，再以各區成交筆數加權，分別計算各縣市房屋買賣時價，行政區域定義與「(4)申報土地移轉現值及前次移轉現值」相同。113-121年每單位樓地板面積時價以111年上述實際銷售價格，再考慮CPI平均漲幅，該漲幅以109-111年CPI平均漲幅2.49%計算，請詳表21。

每單位重建營造成本依國土管理署統計108-111年各縣市都更案件平均每平方公尺實際營造成本，113-119年每單位重建營造成本以上述營造成本，再考慮CPI平均漲幅2.49%計算，請詳表22。此外，建材比例與人工比例係依108-111年各縣市都更案件實際資料之平均值計算。

年，原應考慮土地增值稅長期持有優惠，然顧及房屋所有權人於持有過程中，可能有移轉情形，本報告不擬計算該項長期優惠，預估影響金額應不重大。

表 19 各縣市預估民國 115-119 年申報土地移轉現值

單位：元/平方公尺，%，倍數

縣市	110-112 年平均 土地公告現值	110-112 年 土地公告 現值平均 漲幅	預估各年度申報土地移轉現值					預估各年度土地漲價總數額占前次移 轉現值倍數				
			115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年
新北市	51,177.16	4.07%	57,683.67	60,031.39	62,474.67	65,017.39	67,663.60	1.38	1.41	1.45	1.49	1.53
臺北市	115,806.50	3.10%	126,913.82	130,848.15	134,904.44	139,086.48	143,398.16	0.97	0.98	0.99	1.00	1.01
桃園市	26,586.40	4.38%	30,235.10	31,559.39	32,941.70	34,384.54	35,890.58	1.34	1.39	1.43	1.47	1.52
臺中市	32,717.82	2.21%	34,935.30	35,707.37	36,496.51	37,303.08	38,127.48	1.52	1.51	1.51	1.50	1.49
臺南市	19,437.11	3.07%	21,282.79	21,936.17	22,609.61	23,303.73	24,019.15	0.52	0.53	0.54	0.55	0.55
高雄市	28,870.68	2.05%	30,682.87	31,311.87	31,953.77	32,608.82	33,277.30	0.46	0.45	0.44	0.44	0.43
澎湖縣	20,835.31	0.40%	21,086.33	21,170.68	21,255.36	21,340.38	21,425.74	0.66	0.63	0.59	0.56	0.53
新竹市	39,719.36	1.19%	41,154.28	41,644.01	42,139.58	42,641.04	43,148.47	0.90	0.88	0.85	0.83	0.81

資料來源：內政部地政司地價統計資料並經換算

表 20 各縣市預估民國 115-119 年申報土地前次移轉現值

單位：元/平方公尺

縣市	取得年度 公告現值	111 年 CPI	109-111 年 CPI 平均漲 幅	預估 CPI					前次移轉現值(調整 CPI 後)				
				115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年
新北市	18,111.44	121.52%	2.49%	134.08%	137.42%	140.84%	144.35%	147.94%	24,283.82	24,888.74	25,508.15	26,143.86	26,794.06
臺北市	48,114.71	121.52%	2.49%	134.08%	137.42%	140.84%	144.35%	147.94%	64,512.20	66,119.23	67,764.76	69,453.58	71,180.90
桃園市	9,628.38	121.52%	2.49%	134.08%	137.42%	140.84%	144.35%	147.94%	12,909.73	13,231.32	13,560.61	13,898.57	14,244.23
臺中市	10,335.52	121.52%	2.49%	134.08%	137.42%	140.84%	144.35%	147.94%	13,857.87	14,203.07	14,556.55	14,919.32	15,290.37
臺南市	10,445.16	121.52%	2.49%	134.08%	137.42%	140.84%	144.35%	147.94%	14,004.87	14,353.74	14,710.96	15,077.59	15,452.57
高雄市	15,718.76	121.52%	2.49%	134.08%	137.42%	140.84%	144.35%	147.94%	21,075.71	21,600.72	22,138.30	22,690.03	23,254.33
澎湖縣	9,463.26	121.52%	2.49%	134.08%	137.42%	140.84%	144.35%	147.94%	12,688.34	13,004.41	13,328.06	13,660.22	13,999.95
新竹市	16,133.30	121.52%	2.49%	134.08%	137.42%	140.84%	144.35%	147.94%	21,631.53	22,170.38	22,722.14	23,288.42	23,867.60

資料來源：內政部地政司地價統計資料並經換算

表 21 預估各縣市土地及建物平均銷售價格

單位：元，%

縣市	111 年土地 及建物平均 銷售價格	109-111 年 CPI 平 均漲幅	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	120 年	121 年
新北市	143,477.63	2.49%	150,711.77	154,464.50	158,310.66	162,252.60	166,292.69	170,433.38	174,677.17	179,026.63	183,484.39
臺北市	248,703.99	2.49%	261,243.65	267,748.61	274,415.55	281,248.50	288,251.59	295,429.05	302,785.24	310,324.59	318,051.67
桃園市	90,183.12	2.49%	94,730.15	97,088.93	99,506.45	101,984.16	104,523.57	107,126.20	109,793.64	112,527.51	115,329.44
臺中市	98,105.75	2.49%	103,052.24	105,618.24	108,248.14	110,943.52	113,706.01	116,537.29	119,439.07	122,413.10	125,461.19
臺南市	80,257.67	2.49%	84,304.26	86,403.44	88,554.88	90,759.90	93,019.82	95,336.02	97,709.88	100,142.86	102,636.42
高雄市	84,611.26	2.49%	88,877.36	91,090.41	93,358.56	95,683.19	98,065.70	100,507.53	103,010.17	105,575.12	108,203.94
澎湖縣	56,022.75	2.49%	58,847.42	60,312.72	61,814.50	63,353.69	64,931.19	66,547.98	68,205.02	69,903.33	71,643.92
新竹市	92,020.09	2.49%	96,659.74	99,066.57	101,533.33	104,061.51	106,652.64	109,308.29	112,030.07	114,819.62	117,678.62

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網及本報告計算

表 22 預估各縣市重建營造成本及營建相關比例

單位：元/平方公尺，%

縣市	108-111 年各 縣市實際平 均重建營造 成本	109-111 年 CPI 平均漲 幅	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	建材比例	人工比例
新北市	41,560	2.49%	43,655	44,742	45,857	46,998	48,169	49,368	50,597	70.82%	29.18%
臺北市	56,411	2.49%	59,255	60,731	62,243	63,793	65,381	67,009	68,678	66.56%	33.44%
桃園市	35,715	2.49%	37,516	38,450	39,407	40,389	41,394	42,425	43,481	72.23%	27.77%
臺中市	48,849	2.49%	51,312	52,590	53,899	55,241	56,617	58,026	59,471	91.57%	8.43%
臺南市	36,947	2.49%	38,810	39,776	40,767	41,782	42,822	43,888	44,981	77.14%	22.86%
高雄市	31,761	2.49%	33,362	34,193	35,045	35,917	36,811	37,728	38,668	75.76%	24.24%
澎湖縣	30,207	2.49%	31,730	32,520	33,330	34,160	35,010	35,882	36,776	67.06%	32.94%
新竹市	37,526	2.49%	39,418	40,400	41,406	42,437	43,493	44,576	45,686	74.04%	25.96%

資料來源：國土管理署及本報告計算

(6)房屋銷售占總價比

參酌加值型及非加值型營業稅法施行細則第 21 條規定，依各縣市房屋評定標準價格總額(含營業稅)占「土地公告現值總額及房屋評定標準價格總額(含營業稅)」之比例，計算各縣市房屋部分銷售占比；樓地板面積、土地面積皆以 108-111 年實際都更平均數據計算；房屋評定標準價格請詳「(3)房屋標準單價、折舊年數及折舊率」之表 18；土地公告現值以民國 110-112 年平均值計算，計入之行政區規則同「(4)申報土地移轉現值及前次移轉現值」；該比例係適用於新屋建成後售出之營業稅計算用，請詳表 23。

(7)共同負擔比例

共同負擔比例依 108-111 年各縣市實際都更案件計算平均共同負擔比例，實施者參與都市更新事業平均分回比例約為 41.07%計算。

表 23 各縣市房屋銷售占總價比例

單位：平方公尺或元

縣市	108-111 年平均 每戶都更新後 樓地板面積(A)	108-111 年平均 每戶都更土地 面積(B)	新屋標準單價 (C)	110-112 年平均 土地公告現值 (D)	房屋評定標準價 格總額 (E=A×C×1.05)	總土地公告現 值(F=B×D)	房屋銷售占比 (G=E/(E+F))
新北市	204.56	23.68	11,137.50	51,177.16	2,392,148	1,211,829	0.6638
臺北市	193.99	21.46	15,235.00	115,806.50	3,103,150	2,485,487	0.5553
桃園市	180.89	23.47	8,607.50	26,586.40	1,634,861	624,080	0.7237
臺中市	252.79	40.29	9,317.50	32,717.82	2,473,180	1,318,255	0.6523
臺南市	138.36	17.17	7,135.00	19,437.11	1,036,541	333,808	0.7564
高雄市	126.66	13.16	11,252.50	28,870.68	1,496,554	379,980	0.7975
澎湖縣	102.88	11.94	8,850.00	20,835.31	956,006	248,814	0.7935
新竹市	161.18	23.46	10,125.00	39,719.36	1,713,571	931,695	0.6478

資料來源：主計總處及各縣市政府及相關不動產評價委員會公告、地政司公布

(8)稅率

- a.房屋稅：依房屋稅條例規定，住家用房屋供自住或公益出租人出租使用者，稅率為 1.2%；其他供住家用者稅率最低不得少於 1.5%、最高不得超過 3.6%。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。非住家用房屋供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，稅率最低不得少於 3%，最高不得超過 5%；供人民團體等非營業使用者，稅率最低不得少於 1.5%，最高不得超過 2.5%。本報告假設所有權人為自然人者，其房屋為供自住之住家用房屋，所有權人為法人者，其房屋屬營業使用之非住家用房屋。經查對各縣市資料，「住家用房屋」適用之稅率皆為 1.2%，營業用房屋稅率皆為 3%。
- b.土地增值稅：自然人所有權人為簡化分析，假設皆符合自用住宅用地要件，適用稅率為 10%；法人所有權人依土地漲價總數額之倍數不同，分別有 20%、30%、40%三種不同適用稅率¹⁶。
- c.契稅：以交換稅率 2%計算。
- d.營業稅：以加值型營業人稅率 5%計算。
- e.營利事業所得稅：以 20%計算。
- f.綜合所得稅：考量營建工程聘僱相關人員之薪資所得分布，以財政部財政資訊中心 108 年及 109 年綜合所得稅申報核定統計專冊、110 年綜合所得稅初步核定統計專冊附表 6-2A 綜稅各類所得應納稅額及稅率各級距申報統計表中，屬課稅級距 5%之各縣市各年度有效稅率，再以簡單平均計算如表 24 所示。

¹⁶ 本報告不擬計算土地增值稅長期持有減徵規定，相關說明請詳附註 15。

表 24 綜合所得稅有效稅率

單位：%

縣市	綜合所得稅有效稅率			
	108 年	109 年	110 年	平均有效稅率
新北市	1.57%	1.58%	1.59%	1.58%
臺北市	1.59%	1.61%	1.63%	1.61%
桃園市	1.51%	1.52%	1.53%	1.52%
臺中市	1.51%	1.52%	1.53%	1.52%
臺南市	1.52%	1.53%	1.54%	1.53%
高雄市	1.55%	1.56%	1.57%	1.56%
宜蘭縣	1.50%	1.51%	1.52%	1.51%
新竹縣	1.50%	1.51%	1.53%	1.51%
苗栗縣	1.49%	1.50%	1.52%	1.50%
彰化縣	1.49%	1.50%	1.51%	1.50%
南投縣	1.52%	1.53%	1.54%	1.53%
雲林縣	1.48%	1.49%	1.49%	1.49%
嘉義縣	1.49%	1.51%	1.52%	1.51%
屏東縣	1.54%	1.55%	1.55%	1.55%
臺東縣	1.56%	1.57%	1.58%	1.57%
花蓮縣	1.54%	1.56%	1.56%	1.55%
澎湖縣	1.64%	1.64%	1.65%	1.64%
基隆市	1.57%	1.58%	1.60%	1.58%
新竹市	1.53%	1.54%	1.56%	1.54%
嘉義市	1.54%	1.55%	1.56%	1.55%
金門縣	1.55%	1.57%	1.58%	1.57%
連江縣	1.70%	1.73%	1.74%	1.72%

資料來源：綜合所得稅申報核定、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。

都更條例第 67 條第 1 項第 3 款規定：「...三、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。...」同條第 1 項第 8 款規定：「...八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。...」

依上述規定，本次稅式支出評估都更重建原合法建物所有權人於房屋稅減半徵收 2 年未移轉者，房屋稅租稅優惠期間可再延長 10 年；如原所有權人與實施者因協議合建辦理產權移轉者，土增稅及契稅減徵 40%。因此，本次都更條例延長稅賦優惠實施年限列入評估的租稅優惠有房屋稅、土增稅與契稅，其中房屋稅評估期間為延長實施期限後租稅優惠再延長 10 年之

部分¹⁷，土增稅及契稅評估標的為都更重建採協議合建方式實施者減徵 40%。以下依稅別計算稅收損失金額：

(1)房屋稅減半徵收延長十年

都更重建符合本條例第 67 條第 1 項第 2 款規定，房屋稅可減半徵收 2 年，若符合同條文第 1 項第 3 款規定條件，原合法建物所有權人可享延長 10 年減半徵收之優惠。每年稅收損失金額公式如下，並區分原自然人所有權人與原法人所有權人(計算結果請詳表 25 至表 27)：

各縣市既有都更後樓地板面積×自然人比例×(1-共同負擔比例)×各縣市新屋標準單價×(1-各縣市新屋折舊率×新屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率×各縣市住家用房屋稅稅率×50%

各縣市既有都更後樓地板面積×法人比例×(1-共同負擔比例)×各縣市新屋標準單價×(1-各縣市新屋折舊率×新屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率×各縣市營業用房屋稅稅率×50%

其中，

各縣市既有都更後樓地板面積：請詳表 12。

自然人比例、法人比例：請詳表 17。

共同負擔比例：請詳「(一)評估範圍及基本資料 2.基本資料 (7)共同負擔比例」說明。

各縣市新屋標準單價、新屋折舊率：請詳表 18。

各縣市街路等級調整率：以 100%估算。

各縣市房屋稅稅率：所有權人為自然人者，其房屋為供自住之

¹⁷ 國土管理署目前並無統計都更前合法建物所有權人取得都更後建築物未移轉之戶數比例，為求穩健計算稅損，避免稅損低估，本評估報告擬假設這些原建物所有權人於都更後取得之戶數全部未移轉，提醒閱讀者有該項之研究限制。

住家用房屋，適用稅率為 1.2%；所有權人為法人者，其房屋屬營業使用之非住家用房屋，適用稅率為 3%。請詳「(一) 評估範圍及基本資料 2.基本資料 (8)稅率」說明。

(2)土地增值稅

都更重建採協議合建方式實施者，於都更完成後依實施者與原所有權人協議之分配比例(本報告假設等同共同負擔比例)，由原所有權人將部分土地產權移轉予實施者，原所有權人減徵土地增值稅，估計土增稅稅損如下，並區分原自然人所有權人與原法人所有權人(計算結果請詳表 28 至表 30)：

各縣市自然人既有協議合建都更土地面積×共同負擔比例×(本次移轉申報之土地移轉現值-前次土地移轉現值×物價指數調整)×適用稅率×40%

各縣市法人既有協議合建都更土地面積×共同負擔比例×(本次移轉申報之土地移轉現值-前次土地移轉現值×物價指數調整)×適用稅率×40%

其中，

各縣市既有協議合建都更土地面積：請詳表 16。

各縣市本次移轉申報之土地移轉現值、前次土地移轉現值、物價指數調整：請詳「(一) 評估範圍及基本資料 2.基本資料 (4)申報土地移轉現值及前次移轉現值」說明。

適用稅率：自然人所有權人為簡化分析，假設皆符合自用住宅用地要件，適用稅率為 10%；法人所有權人依土地漲價總數額之倍數不同，分別有 20%、30%、40%三種不同適用稅率以反映實際狀況。此外，本報告所採之取得年度為民國 94 年，計算至土增稅評估年度民國 115-119 年，持有期間計 21 至 25 年，原應考慮土地增值稅長期持有優惠，然

顧及房屋所有權人於持有過程中，可能有移轉情形，且預估影響金額應不重大，本報告不擬考量減徵規定。

其餘如前所述。

(3)契稅

都更重建採協議合建方式實施者，實施者新建完成之建物依(1-共同負擔比例)由實施者移轉予原土地所有權人，應由原土地所有權人依交換核課契稅並減徵 40%，契稅估計損失公式如下，並區分原自然人所有權人與原法人所有權人(計算結果請詳表 31 至表 33)：

各縣市自然人既有協議合建都更後樓地板面積×(1-共同負擔比例)×契價×契稅稅率×40%

各縣市法人既有協議合建都更後樓地板面積×(1-共同負擔比例)×契價×契稅稅率×40%

其中，

各縣市既有協議合建都更後樓地板面積：請詳表 15。

契價：以各縣市新屋房屋現值計算，新屋房屋現值為各縣市新屋房屋標準單價×(1-各縣市新屋折舊率×各縣市新屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率。請詳「(一)評估範圍及基本資料 2.基本資料 (3)房屋標準單價、折舊年數及折舊率」說明。

契稅稅率：屬交換稅率 2%。

其餘如前所述。

(4)稅收總損失

最初收入損失法下都更重建完成後，房屋稅減半課徵延長

10 年之稅收損失請詳表 25 至表 27，自然人所有權人合計稅損約 23.96 億元，法人所有權人合計稅損約 5.78 億元，兩者合計約 29.74 億元。

土增稅減徵 40%之稅收損失計算結果請詳表 28 至表 31，都更重建完成後之原所有權人部分土地移轉予實施者所致土增稅稅收損失，屬自然人所有權人稅損合計約 0.96 億元、屬法人所有權人稅損約 0.19 億元，兩者合計約 1.15 億元。

契稅減徵 40%之稅收損失計算結果請詳表 31 至表 33，都更重建完成後，實施者移轉房屋予原所有權人所致契稅稅收損失，屬自然人所有權人稅損合計約 0.61 億元、屬法人所有權人稅損合計約 0.06 億元，兩者合計約 0.67 億元。

以上最初收入損失法下稅收損失合計約 31.56 億元，請詳表 34。

表 25 最初收入損失法更新後房屋稅延長十年減半徵收稅收損失－自然人

單位：元

縣市 \ 年度	118 年	119 年	120 年	121 年	122 年	123 年	124 年	125 年
新北市	14,949,549	29,719,998	44,311,346	58,723,593	72,956,740	72,061,237	71,165,733	70,270,230
臺北市	33,682,882	66,962,231	99,838,048	132,310,333	164,379,085	162,361,423	160,343,762	158,326,100
桃園市	0	0	0	0	0	0	0	0
臺中市	427,302	849,485	1,266,549	1,678,494	2,085,320	2,059,724	2,034,128	2,008,532
臺南市	385,441	766,264	1,142,470	1,514,058	1,881,028	1,857,940	1,834,852	1,811,763
高雄市	26,961	53,599	79,914	105,906	131,575	129,960	128,345	126,730
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	0	0
新竹市	1,179,806	2,345,477	3,497,014	4,634,416	5,757,684	5,687,011	5,616,339	5,545,666
合計	50,651,941	100,697,054	150,135,341	198,966,800	247,191,432	244,157,295	241,123,159	238,089,021

表 25(續)最初收入損失法更新後房屋稅延長十年減半徵收稅收損失－自然人

單位：元

縣市 \ 年度	126 年	127 年	128 年	129 年	130 年	131 年	合計
新北市	69,374,727	68,479,223	54,425,177	40,550,232	26,854,387	13,337,643	707,179,815
臺北市	156,308,438	154,290,776	122,625,556	91,363,868	60,505,713	30,051,090	1,593,349,305
桃園市	0	0	0	0	0	0	0
臺中市	1,982,936	1,957,339	1,555,633	1,159,046	767,578	381,229	20,213,295
臺南市	1,788,674	1,765,586	1,403,233	1,045,498	692,381	343,882	18,233,070
高雄市	125,115	123,500	98,154	73,131	48,431	24,054	1,275,375
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	0
新竹市	5,474,994	5,404,321	4,295,188	3,200,189	2,119,325	1,052,595	55,810,025
合計	235,054,884	232,020,745	184,402,941	137,391,964	90,987,815	45,190,493	2,396,060,885

資料來源：本報告計算

表 26 最初收入損失法更新後房屋稅延長十年減半徵收稅收損失－法人

單位：元

縣市 \ 年度	118 年	119 年	120 年	121 年	122 年	123 年	124 年	125 年
新北市	2,491,592	4,953,333	7,385,224	9,787,265	12,159,456	12,010,205	11,860,955	11,711,705
臺北市	9,169,602	18,229,349	27,179,242	36,019,280	44,749,463	44,200,189	43,650,915	43,101,640
桃園市	0	0	0	0	0	0	0	0
臺中市	90,750	180,413	268,989	356,478	442,879	437,443	432,007	426,571
臺南市	110,169	219,018	326,547	432,756	537,646	531,047	524,448	517,849
高雄市	6,423	12,769	19,038	25,230	31,345	30,960	30,575	30,190
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	0	0
新竹市	347,137	690,116	1,028,936	1,363,597	1,694,099	1,673,305	1,652,510	1,631,716
合計	12,215,673	24,284,998	36,207,976	47,984,606	59,614,888	58,883,149	58,151,410	57,419,671

表 26(續)最初收入損失法更新後房屋稅延長十年減半徵收稅收損失－法人

單位：元

縣市 \ 年度	126 年	127 年	128 年	129 年	130 年	131 年	合計
新北市	11,562,455	11,413,205	9,070,864	6,758,373	4,475,732	2,222,941	117,863,305
臺北市	42,552,365	42,003,090	33,382,762	24,872,289	16,471,671	8,180,908	433,762,765
桃園市	0	0	0	0	0	0	0
臺中市	421,134	415,698	330,384	246,157	163,017	80,965	4,292,885
臺南市	511,250	504,650	401,080	298,830	197,900	98,290	5,211,480
高雄市	29,805	29,420	23,382	17,421	11,537	5,730	303,825
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	0
新竹市	1,610,922	1,590,128	1,263,785	941,601	623,575	309,708	16,421,135
合計	56,687,931	55,956,191	44,472,257	33,134,671	21,943,432	10,898,542	577,855,395

資料來源：本報告計算

表 27 最初收入損失法更新後房屋稅延長十年減半徵收稅收損失合計

單位：元

縣市 \ 年度	118 年	119 年	120 年	121 年	122 年	123 年	124 年	125 年
新北市	17,441,141	34,673,331	51,696,570	68,510,858	85,116,196	84,071,442	83,026,688	81,981,935
臺北市	42,852,484	85,191,580	127,017,290	168,329,613	209,128,548	206,561,612	203,994,677	201,427,740
桃園市	0	0	0	0	0	0	0	0
臺中市	518,052	1,029,898	1,535,538	2,034,972	2,528,199	2,497,167	2,466,135	2,435,103
臺南市	495,610	985,282	1,469,017	1,946,814	2,418,674	2,388,987	2,359,300	2,329,612
高雄市	33,384	66,368	98,952	131,136	162,920	160,920	158,920	156,920
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	0	0
新竹市	1,526,943	3,035,593	4,525,950	5,998,013	7,451,783	7,360,316	7,268,849	7,177,382
合計	62,867,614	124,982,052	186,343,317	246,951,406	306,806,320	303,040,444	299,274,569	295,508,692

表 27(續)最初收入損失法更新後房屋稅延長十年減半徵收稅收損失合計

單位：元

縣市 \ 年度	126 年	127 年	128 年	129 年	130 年	131 年	合計
新北市	80,937,182	79,892,428	63,496,041	47,308,605	31,330,119	15,560,584	825,043,120
臺北市	198,860,803	196,293,866	156,008,318	116,236,157	76,977,384	38,231,998	2,027,112,070
桃園市	0	0	0	0	0	0	0
臺中市	2,404,070	2,373,037	1,886,017	1,405,203	930,595	462,194	24,506,180
臺南市	2,299,924	2,270,236	1,804,313	1,344,328	890,281	442,172	23,444,550
高雄市	154,920	152,920	121,536	90,552	59,968	29,784	1,579,200
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	0
新竹市	7,085,916	6,994,449	5,558,973	4,141,790	2,742,900	1,362,303	72,231,160
合計	291,742,815	287,976,936	228,875,198	170,526,635	112,931,247	56,089,035	2,973,916,280

資料來源：本報告計算

表 28 最初收入損失法土地增值稅稅收損失－自然人

單位：元

縣市 \ 年度	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
新北市	7,341,970	7,725,073	8,125,997	8,545,196	8,983,960	40,722,196
臺北市	9,571,059	9,928,017	10,297,775	10,680,181	11,076,566	51,553,598
桃園市	0	0	0	0	0	0
臺中市	154,532	157,662	160,856	164,110	167,434	804,594
臺南市	48,366	50,390	52,491	54,668	56,930	262,845
高雄市	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0
新竹市	556,972	555,570	553,967	552,118	550,071	2,768,698
合計	17,672,899	18,416,712	19,191,086	19,996,273	20,834,961	96,111,931

資料來源：本報告計算

表 29 最初收入損失法土地增值稅稅收損失－法人

單位：元

縣市 \ 年度	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
新北市	1,112,527	1,180,283	1,251,391	1,325,915	1,404,140	6,274,256
臺北市	2,084,446	2,162,186	2,242,714	2,328,992	2,429,634	11,247,972
桃園市	0	0	0	0	0	0
臺中市	30,750	31,332	31,926	32,529	33,145	159,682
臺南市	11,059	11,522	12,003	12,500	13,018	60,102
高雄市	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0
新竹市	131,104	130,774	130,397	129,961	129,479	651,715
合計	3,369,886	3,516,097	3,668,431	3,829,897	4,009,416	18,393,727

資料來源：本報告計算

表 30 最初收入損失法土地增值稅稅收損失合計

單位：元

縣市 \ 年度	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
新北市	8,454,497	8,905,356	9,377,388	9,871,111	10,388,100	46,996,452
臺北市	11,655,505	12,090,203	12,540,489	13,009,173	13,506,200	62,801,570
桃園市	0	0	0	0	0	0
臺中市	185,282	188,994	192,782	196,639	200,579	964,276
臺南市	59,425	61,912	64,494	67,168	69,948	322,947
高雄市	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0
新竹市	688,076	686,344	684,364	682,079	679,550	3,420,413
合計	21,042,785	21,932,809	22,859,517	23,826,170	24,844,377	114,505,658

資料來源：本報告計算

表 31 最初收入損失法契稅稅收損失－自然人

單位：元

縣市 \ 年度	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
新北市	5,313,072	5,313,072	5,313,072	5,313,072	5,313,072	26,565,360
臺北市	6,264,369	6,264,369	6,264,369	6,264,369	6,264,369	31,321,845
桃園市	0	0	0	0	0	0
臺中市	113,451	113,451	113,451	113,451	113,451	567,255
臺南市	162,809	162,809	162,809	162,809	162,809	814,045
高雄市	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0
新竹市	435,551	435,551	435,551	435,551	435,551	2,177,755
合計	12,289,252	12,289,368	12,289,369	12,289,370	12,289,371	61,446,260

資料來源：本報告計算

表 32 最初收入損失法契稅稅收損失－法人

單位：元

縣市 \ 年度	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
新北市	354,205	354,205	354,205	354,205	354,205	1,771,025
臺北市	682,148	682,148	682,148	682,148	682,148	3,410,740
桃園市	0	0	0	0	0	0
臺中市	9,638	9,638	9,638	9,638	9,638	48,190
臺南市	18,614	18,614	18,614	18,614	18,614	93,070
高雄市	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0
新竹市	51,261	51,261	51,261	51,261	51,261	256,305
合計	1,115,866	1,115,866	1,115,866	1,115,866	1,115,866	5,579,330

資料來源：本報告計算

表 33 最初收入損失法契稅稅收損失合計

單位：元

縣市 \ 年度	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
新北市	5,667,277	5,667,277	5,667,277	5,667,277	5,667,277	28,336,385
臺北市	6,946,517	6,946,517	6,946,517	6,946,517	6,946,517	34,732,585
桃園市	0	0	0	0	0	0
臺中市	123,089	123,089	123,089	123,089	123,089	615,445
臺南市	181,423	181,423	181,423	181,423	181,423	907,115
高雄市	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0
新竹市	486,812	486,812	486,812	486,812	486,812	2,434,060
合計	13,405,118	13,405,118	13,405,118	13,405,118	13,405,118	67,025,590

資料來源：本報告計算

表 34 最初收入損失法稅收損失表

單位：元

縣市 \ 年度	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	120 年	121 年	122 年	123 年
新北市	14,121,774	14,572,633	15,044,665	32,979,529	50,728,708	51,696,570	68,510,858	85,116,196	84,071,442
臺北市	18,602,022	19,036,720	19,487,006	62,808,174	105,644,297	127,017,290	168,329,613	209,128,548	206,561,612
桃園市	0	0	0	0	0	0	0	0	0
臺中市	308,371	312,083	315,871	837,780	1,353,566	1,535,538	2,034,972	2,528,199	2,497,167
臺南市	240,848	243,335	245,917	744,201	1,236,653	1,469,017	1,946,814	2,418,674	2,388,987
高雄市	0	0	0	33,384	66,368	98,952	131,136	162,920	160,920
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0
新竹市	1,174,888	1,173,156	1,171,176	2,695,834	4,201,955	4,525,950	5,998,013	7,451,783	7,360,316
總計	34,447,903	35,337,927	36,264,635	100,098,902	163,231,547	186,343,317	246,951,406	306,806,320	303,040,444

表 34(續) 最初收入損失法稅收損失表

單位：元

縣市 \ 年度	124 年	125 年	126 年	127 年	128 年	129 年	130 年	131 年	合計
新北市	83,026,688	81,981,935	80,937,182	79,892,428	63,496,041	47,308,605	31,330,119	15,560,584	900,375,957
臺北市	203,994,677	201,427,740	198,860,803	196,293,866	156,008,318	116,236,157	76,977,384	38,231,998	2,124,646,225
桃園市	0	0	0	0	0	0	0	0	0
臺中市	2,466,135	2,435,103	2,404,070	2,373,037	1,886,017	1,405,203	930,595	462,194	26,085,901
臺南市	2,359,300	2,329,612	2,299,924	2,270,236	1,804,313	1,344,328	890,281	442,172	24,674,612
高雄市	158,920	156,920	154,920	152,920	121,536	90,552	59,968	29,784	1,579,200
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0
新竹市	7,268,849	7,177,382	7,085,916	6,994,449	5,558,973	4,141,790	2,742,900	1,362,303	78,085,633
總計	299,274,569	295,508,692	291,742,815	287,976,936	228,875,198	170,526,635	112,931,247	56,089,035	3,155,447,528

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都更條例實施年限，並未變更相關租稅優惠內容，此外，都更條例與危老條例皆屬加速房屋重建作法，然建物所有權人僅能依其適用條件，擇一適用，適用本稅式支出之都更案件，將無法再適用危老條例，兩者並未重複優惠。

(2) 本稅式支出對其他稅收之影響

除本項損失法第(5)點所述的稅收(房屋稅、土地增值稅、契稅、營業稅、營利事業所得稅及綜合所得稅)外，本稅式支出對其他稅收(如：使用牌照稅、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

請詳見本項損失法第(5)點說明。

(4) 本稅式支出對政府其他方案支出之影響

本稅式支出係依都更條例延長租稅優惠，減少房屋稅、土增稅、契稅稅收，部分排擠中央政府及地方政府財政支出。然如最終收入損失法預估，雖然稅收損失合計約 4.63 億元，但誘發效果致營業稅、營所稅及綜所稅等增加稅收約 152.46 億元，合計租稅淨收益 147.83 億元，因此預估本稅式支出應不至於排擠整體政府而言其他方案支出。

(5)綜合評估稅式支出效益與成本

最終收入損失法下須考量延長都更條例後，對於經濟行為的誘發效果，以下分析誘發效果稅收損失與稅收增加，再加計最初收入損失法稅收損失，以計算最終收入損失法淨稅增損。

a.誘發效果稅收損失

(a)房屋稅

房屋稅-重建期間及減半徵收兩年

參與都更案之建物本應課徵房屋稅，惟於重建 3 年期間原有建物因拆除，停止課徵房屋稅，且新建建物尚未完工，應無房屋稅，此外，重建完成後依都更條例第 67 條第 1 項第 2 款房屋稅減半課徵兩年雖非屬本次評估範圍，然基於穩健原則，該兩年未能徵收到的舊屋房屋稅亦列入稅損計算，以上稅損合計五年。此重建期間及減半徵收兩年房屋稅稅收損失僅限於誘發增加之都更案件，既有都更案件不會因是否有都更條例而影響該等稅收，故未列入房屋稅稅收損失評估。計算公式如下，並區分原自然人所有權人與原法人所有權人（計算結果請詳表 35 至表 37）：

各縣市誘發都更前樓地板面積×自然人比例×各縣市舊屋標準單價×(1-各縣市舊屋折舊率×各縣市舊屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率×各縣市住家用房屋稅稅率

各縣市誘發都更前樓地板面積×法人比例×各縣市舊標準單價×(1-各縣市舊屋折舊率×各縣市舊屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率×各縣市營業用房屋稅稅率

其中，

各縣市誘發都更前樓地板面積：請詳表 12。

各縣市舊屋標準單價、舊屋折舊率：請詳表 18。

各縣市街路等級調整率：以 100%估算。

各縣市房屋稅稅率：所有權人為自然人者，其房屋為供自住之住家用房屋，適用稅率為 1.2%；所有權人為法人者，其房屋屬營業使用之非住家用房屋，適用稅率為 3%。請詳「(一)評估範圍及基本資料 2.基本資料 (8)稅率」說明。

其餘如前所述。

房屋稅-延長十年

都更重建原合法建物所有權人除房屋稅可減半徵收 2 年，若符合都更條例第 67 條第 1 項第 3 款條件，原所有權人可再享延長 10 年減半徵收之優惠。房屋稅雖延長減半徵收 10 年，然新建物評定之房屋標準價格相較於舊建物較高，減半後之房屋稅負擔仍較原房屋稅為高，故都更後房屋稅稅收應呈增加¹⁸，來自原自然人所有權人、法人所有權人每年稅收增加金額公式如下(計算結果請詳表 38 至表 40)：

各縣市誘發都更後樓地板面積×自然人比例×(1-共同負擔比例)×各縣市新屋標準單價×(1-各縣市新屋折舊率×新屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率×各縣市住家用房屋稅稅率×50%-各縣市誘發都更前樓地板面積×自然人比例×各縣市舊屋標準單價×(1-各縣市舊屋折舊率×各縣市舊屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率×各縣市住家用房屋稅稅率

¹⁸ 本報告評估都市更新房屋稅影響年度，僅止於延長減半徵收 10 年，之後因已無該項租稅優惠，故不列入評估。

各縣市誘發都更後樓地板面積×法人比例×(1-共同負擔比例)×各縣市新屋標準單價×(1-各縣市新屋折舊率×新屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率×各縣市營業用房屋稅稅率×50%-各縣市誘發都更前樓地板面積×法人比例×各縣市舊屋標準單價×(1-各縣市舊屋折舊率×各縣市舊屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率×各縣市營業用房屋稅稅率

其中，

各縣市誘發都更前、後樓地板面積：請詳表 12。

其餘如前所述。

(b)土地增值稅

都更重建採協議合建方式實施者，於都更完成後依實施者與原所有權人協議之分配比例(本報告假設等同共同負擔比例)，由原所有權人將部分土地產權移轉予實施者，原所有權人減徵土地增值稅，估計土增稅稅損如下，並區分原自然人所有權人與原法人所有權人(計算結果請詳表 43 至表 45)：

各縣市自然人誘發協議合建都更土地面積×共同負擔比例×(本次移轉申報之土地移轉現值-前次土地移轉現值×物價指數調整)×適用稅率×40%

各縣市法人誘發協議合建都更土地面積×共同負擔比例×(本次移轉申報之土地移轉現值-前次土地移轉現值×物價指數調整)×適用稅率×40%

其中，

各縣市誘發協議合建更新土地面積：請詳表 16。

其餘如前所述。

(c)契稅

都更重建採協議合建方式實施者，實施者新建完成之建物依(1-共同負擔比例)由實施者移轉原土地所有權人，應由原土地所有權人依交換核課契稅並減徵 40%，契稅估計損失公式如下，並區分原自然人所有權人與原法人所有權人(計算結果請詳表 49 至表 51)：

各縣市自然人誘發協議合建都更後樓地板面積×(1-共同負擔比例)×契價×契稅稅率×40%

各縣市法人誘發協議合建都更後樓地板面積×(1-共同負擔比例)×契價×契稅稅率×40%

其中，

各縣市誘發協議合建都更後樓地板面積：請詳表 15。

其餘如前所述。

(d)稅收總損失

誘發效果都更重建之建物於重建期間免徵房屋稅稅收損失，來自原自然人所有權人 0.19 億元、原法人所有權人合計約 0.04 億元，兩者合計約 0.23 億元，請詳表 35 至表 37。房屋稅減半課徵延長 10 年請詳表 38 至表 40，其中來自自然人所有權人稅增合計約 23.31 億元(表 38)、來自法人所有權人稅增合計約 5.45 億元(表 39)，兩者合計約 28.76 億元(表 40)。

最終收入損失法房屋稅稅增損結果為加總最初收入損失法以及誘發效果稅收增損，各年度合計稅損約 1.21 億元，請詳表 41，其中屬原自然人所有權人約 0.84 億元、屬法人所有

權人合計約 0.37 億元，請詳表 42。

土地增值稅方面，表 43 至表 45 為誘發效果於更新後移轉所致土增稅稅收損失合計數，各年度合計稅損約 0.96 億元，其中屬自然人所有權人稅損約 0.82 億元、屬法人所有權人稅損約 0.14 億元。

最終收入損失法土增稅稅增損結果，各年度合計稅損約 2.11 億元，請詳表 48，其中屬原自然人所有權人約 1.79 億元、屬法人所有權人合計約 0.32 億元，請詳表 46 及表 47。

契稅方面，表 49 至表 51 為誘發效果於更新後移轉所致契稅稅收損失合計數，各年度合計稅損約 0.64 億元，其中屬自然人所有權人稅損約 0.59 億元、屬法人所有權人稅損約 0.05 億元。

最終收入損失法契稅稅增損結果，各年度合計稅損約 1.31 億元，請詳表 54，其中屬原自然人所有權人約 1.21 億元、屬法人所有權人合計約 0.1 億元，請詳表 52 及表 53。

茲加總最終收入損失法房屋稅、土增稅、契稅之合計稅增損如表 55，各年度合計稅損約 4.63 億元。依稅目別列示如表 56、依所有權人別列示如表 57。

表 35 誘發效果重建期間無課徵房屋稅稅收損失－自然人

單位：元

縣市 \ 年度	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	120 年	121 年	合計
新北市	274,936	539,364	793,287	1,036,700	1,269,610	994,672	730,245	476,322	232,908	6,348,044
臺北市	289,910	567,306	832,188	1,084,556	1,324,410	1,034,500	757,104	492,222	239,854	6,622,050
桃園市	202,393	397,600	585,624	766,460	940,110	737,716	542,508	354,488	173,651	4,700,550
臺中市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
臺南市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
高雄市	46,686	91,064	133,137	172,900	210,355	163,668	119,289	77,220	37,456	1,051,775
澎湖縣	4,483	8,252	11,307	13,648	15,275	10,792	7,023	3,968	1,626	76,374
新竹市	12,417	24,386	35,907	46,976	57,600	45,180	33,213	21,692	10,622	287,993
合計	830,825	1,627,972	2,391,450	3,121,240	3,817,360	2,986,528	2,189,382	1,425,912	696,117	19,086,786

資料來源：本報告計算

表 36 誘發效果重建期間無課徵房屋稅稅收損失－法人

單位：元

縣市 \ 年度	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	120 年	121 年	合計
新北市	45,823	89,894	132,213	172,784	211,600	165,780	121,707	79,388	38,818	1,058,007
臺北市	78,923	154,440	226,551	295,252	360,550	281,624	206,109	134,000	65,296	1,802,745
桃園市	37,034	72,752	107,157	140,248	172,020	134,988	99,267	64,864	31,774	860,104
臺中市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
臺南市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
高雄市	11,122	21,694	31,716	41,188	50,110	38,992	28,419	18,396	8,923	250,560
澎湖縣	3,736	6,876	9,423	11,372	12,730	8,992	5,850	3,306	1,355	63,640
新竹市	3,654	7,176	10,566	13,820	16,945	13,292	9,771	6,382	3,125	84,731
合計	180,292	352,832	517,626	674,664	823,955	643,668	471,123	306,336	149,291	4,119,787

資料來源：本報告計算

表 37 誘發效果重建期間無課徵房屋稅稅收損失合計

單位：元

縣市 \ 年度	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	120 年	121 年	合計
新北市	320,759	629,258	925,500	1,209,484	1,481,210	1,160,452	851,952	555,710	271,726	7,406,051
臺北市	368,833	721,746	1,058,739	1,379,808	1,684,960	1,316,124	963,213	626,222	305,150	8,424,795
桃園市	239,427	470,352	692,781	906,708	1,112,130	872,704	641,775	419,352	205,425	5,560,654
臺中市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
臺南市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
高雄市	57,808	112,758	164,853	214,088	260,465	202,660	147,708	95,616	46,379	1,302,335
澎湖縣	8,219	15,128	20,730	25,020	28,005	19,784	12,873	7,274	2,981	140,014
新竹市	16,071	31,562	46,473	60,796	74,545	58,472	42,984	28,074	13,747	372,724
合計	1,011,117	1,980,804	2,909,076	3,795,904	4,641,315	3,630,196	2,660,505	1,732,248	845,408	23,206,573

資料來源：本報告計算

表 38 誘發效果更新後房屋稅延長十年減半徵收稅收(增加)－自然人

單位：元

縣市 \ 年度	118 年	119 年	120 年	121 年	122 年	123 年	124 年	125 年
新北市	(14,546,002)	(28,925,265)	(43,137,792)	(57,183,578)	(71,062,628)	(70,202,670)	(69,342,712)	(68,482,754)
臺北市	(23,116,927)	(45,966,321)	(68,548,182)	(90,862,510)	(112,909,305)	(111,540,355)	(110,171,405)	(108,802,455)
桃園市	(1,844,574)	(3,672,024)	(5,482,353)	(7,275,559)	(9,051,641)	(8,948,065)	(8,844,488)	(8,740,911)
臺中市	(5,000,188)	(9,940,472)	(14,820,852)	(19,641,328)	(24,401,900)	(24,102,380)	(23,802,860)	(23,503,340)
臺南市	(1,966,974)	(3,910,383)	(5,830,227)	(7,726,506)	(9,599,220)	(9,481,395)	(9,363,570)	(9,245,745)
高雄市	(794,861)	(1,582,017)	(2,361,468)	(3,133,214)	(3,897,255)	(3,852,958)	(3,808,662)	(3,764,365)
澎湖縣	(129,348)	(257,828)	(385,441)	(512,187)	(638,064)	(631,940)	(625,815)	(619,690)
新竹市	(1,798,748)	(3,576,261)	(5,332,536)	(7,067,578)	(8,781,380)	(8,674,080)	(8,566,775)	(8,459,475)
合計	(49,197,622)	(97,830,571)	(145,898,851)	(193,402,460)	(240,341,393)	(237,433,843)	(234,526,287)	(231,618,735)

表 38(續) 誘發效果更新後房屋稅延長十年減半徵收稅收(增加)－自然人

單位：元

縣市 \ 年度	126 年	127 年	128 年	129 年	130 年	131 年	合計
新北市	(67,622,796)	(66,762,838)	(53,076,794)	(39,557,488)	(26,204,921)	(13,019,091)	(689,127,329)
臺北市	(107,433,505)	(106,064,555)	(84,316,578)	(62,836,134)	(41,623,223)	(20,677,845)	(1,094,869,300)
桃園市	(8,637,335)	(8,533,757)	(6,792,760)	(5,068,887)	(3,362,136)	(1,672,506)	(87,926,996)
臺中市	(23,203,820)	(22,904,300)	(18,203,632)	(13,562,868)	(8,982,008)	(4,461,052)	(236,531,000)
臺南市	(9,127,920)	(9,010,095)	(7,160,946)	(5,335,362)	(3,533,343)	(1,754,889)	(93,046,575)
高雄市	(3,720,070)	(3,675,775)	(2,925,210)	(2,182,350)	(1,447,194)	(719,744)	(37,865,143)
澎湖縣	(613,565)	(607,440)	(484,216)	(361,860)	(240,372)	(119,752)	(6,227,518)
新竹市	(8,352,170)	(8,244,869)	(6,553,422)	(4,883,212)	(3,234,239)	(1,606,501)	(85,131,246)
合計	(228,711,181)	(225,803,629)	(179,513,558)	(133,788,161)	(88,627,436)	(44,031,380)	(2,330,725,107)

資料來源：本報告計算

表 39 誘發效果更新後房屋稅延長十年減半徵收稅收(增加)－法人

單位：元

縣市 \ 年度	118 年	119 年	120 年	121 年	122 年	123 年	124 年	125 年
新北市	(2,424,334)	(4,820,877)	(7,189,632)	(9,530,597)	(11,843,771)	(11,700,445)	(11,557,119)	(11,413,792)
臺北市	(6,293,198)	(12,513,564)	(18,661,098)	(24,735,802)	(30,737,674)	(30,365,000)	(29,992,326)	(29,619,652)
桃園市	(337,519)	(671,904)	(1,003,156)	(1,331,276)	(1,656,262)	(1,637,310)	(1,618,357)	(1,599,405)
臺中市	(1,061,936)	(2,111,150)	(3,147,642)	(4,171,411)	(5,182,458)	(5,118,847)	(5,055,235)	(4,991,623)
臺南市	(562,212)	(1,117,688)	(1,666,429)	(2,208,434)	(2,743,704)	(2,710,026)	(2,676,349)	(2,642,671)
高雄市	(189,356)	(376,877)	(562,562)	(746,412)	(928,425)	(917,873)	(907,322)	(896,768)
澎湖縣	(107,790)	(214,858)	(321,201)	(426,822)	(531,719)	(526,615)	(521,512)	(516,408)
新竹市	(529,251)	(1,052,253)	(1,569,007)	(2,079,512)	(2,583,769)	(2,552,198)	(2,520,626)	(2,489,054)
合計	(11,505,596)	(22,879,171)	(34,120,727)	(45,230,266)	(56,207,782)	(55,528,314)	(54,848,846)	(54,169,373)

表 39(續) 誘發效果更新後房屋稅延長十年減半徵收稅收(增加)－法人

單位：元

縣市 \ 年度	126 年	127 年	128 年	129 年	130 年	131 年	合計
新北市	(11,270,465)	(11,127,140)	(8,846,133)	(6,592,914)	(4,367,487)	(2,169,849)	(114,854,555)
臺北市	(29,246,979)	(28,874,305)	(22,953,780)	(17,106,089)	(11,331,228)	(5,629,198)	(298,059,893)
桃園市	(1,580,452)	(1,561,500)	(1,242,934)	(927,501)	(615,200)	(306,034)	(16,088,810)
臺中市	(4,928,012)	(4,864,400)	(3,866,075)	(2,880,473)	(1,907,593)	(947,435)	(50,234,290)
臺南市	(2,608,994)	(2,575,316)	(2,046,782)	(1,524,983)	(1,009,920)	(501,592)	(26,595,100)
高雄市	(886,217)	(875,663)	(696,860)	(519,891)	(344,759)	(171,462)	(9,020,447)
澎湖縣	(511,303)	(506,200)	(403,514)	(301,550)	(200,310)	(99,794)	(5,189,596)
新竹市	(2,457,482)	(2,425,910)	(1,928,231)	(1,436,801)	(951,619)	(472,685)	(25,048,398)
合計	(53,489,904)	(52,810,434)	(41,984,309)	(31,290,202)	(20,728,116)	(10,298,049)	(545,091,089)

資料來源：本報告計算

表 40 誘發效果更新後房屋稅延長十年減半徵收稅收(增加)合計

單位：元

縣市 \ 年度	118 年	119 年	120 年	121 年	122 年	123 年	124 年	125 年
新北市	(16,970,336)	(33,746,142)	(50,327,424)	(66,714,175)	(82,906,399)	(81,903,115)	(80,899,831)	(79,896,546)
臺北市	(29,410,125)	(58,479,885)	(87,209,280)	(115,598,312)	(143,646,979)	(141,905,355)	(140,163,731)	(138,422,107)
桃園市	(2,182,093)	(4,343,928)	(6,485,509)	(8,606,835)	(10,707,903)	(10,585,375)	(10,462,845)	(10,340,316)
臺中市	(6,062,124)	(12,051,622)	(17,968,494)	(23,812,739)	(29,584,358)	(29,221,227)	(28,858,095)	(28,494,963)
臺南市	(2,529,186)	(5,028,071)	(7,496,656)	(9,934,940)	(12,342,924)	(12,191,421)	(12,039,919)	(11,888,416)
高雄市	(984,217)	(1,958,894)	(2,924,030)	(3,879,626)	(4,825,680)	(4,770,831)	(4,715,984)	(4,661,133)
澎湖縣	(237,138)	(472,686)	(706,642)	(939,009)	(1,169,783)	(1,158,555)	(1,147,327)	(1,136,098)
新竹市	(2,327,999)	(4,628,514)	(6,901,543)	(9,147,090)	(11,365,149)	(11,226,278)	(11,087,401)	(10,948,529)
合計	(60,703,218)	(120,709,742)	(180,019,578)	(238,632,726)	(296,549,175)	(292,962,157)	(289,375,133)	(285,788,108)

表 40(續) 誘發效果更新後房屋稅延長十年減半徵收稅收(增加)合計

單位：元

縣市 \ 年度	126 年	127 年	128 年	129 年	130 年	131 年	合計
新北市	(78,893,261)	(77,889,978)	(61,922,927)	(46,150,402)	(30,572,408)	(15,188,940)	(803,981,884)
臺北市	(136,680,484)	(134,938,860)	(107,270,358)	(79,942,223)	(52,954,451)	(26,307,043)	(1,392,929,193)
桃園市	(10,217,787)	(10,095,257)	(8,035,694)	(5,996,388)	(3,977,336)	(1,978,540)	(104,015,806)
臺中市	(28,131,832)	(27,768,700)	(22,069,707)	(16,443,341)	(10,889,601)	(5,408,487)	(286,765,290)
臺南市	(11,736,914)	(11,585,411)	(9,207,728)	(6,860,345)	(4,543,263)	(2,256,481)	(119,641,675)
高雄市	(4,606,287)	(4,551,438)	(3,622,070)	(2,702,241)	(1,791,953)	(891,206)	(46,885,590)
澎湖縣	(1,124,868)	(1,113,640)	(887,730)	(663,410)	(440,682)	(219,546)	(11,417,114)
新竹市	(10,809,652)	(10,670,779)	(8,481,653)	(6,320,013)	(4,185,858)	(2,079,186)	(110,179,644)
合計	(282,201,085)	(278,614,063)	(221,497,867)	(165,078,363)	(109,355,552)	(54,329,429)	(2,875,816,196)

資料來源：本報告計算

表 41 最終收入損失法房屋稅稅收損失(增加)

單位：元

縣市 \ 年度	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	120 年	121 年	122 年
新北市	320,759	629,258	925,500	1,209,484	1,481,210	1,631,257	1,779,141	1,924,856	2,068,409	2,209,797
臺北市	368,833	721,746	1,058,739	1,379,808	1,684,960	14,758,483	27,674,908	40,434,232	53,036,451	65,481,569
桃園市	239,427	470,352	692,781	906,708	1,112,130	(1,309,389)	(3,702,153)	(6,066,157)	(8,401,410)	(10,707,903)
臺中市	0	0	0	0	0	(5,544,072)	(11,021,724)	(16,432,956)	(21,777,767)	(27,056,159)
臺南市	0	0	0	0	0	(2,033,576)	(4,042,789)	(6,027,639)	(7,988,126)	(9,924,250)
高雄市	57,808	112,758	164,853	214,088	260,465	(748,173)	(1,744,818)	(2,729,462)	(3,702,111)	(4,662,760)
澎湖縣	8,219	15,128	20,730	25,020	28,005	(217,354)	(459,813)	(699,368)	(936,028)	(1,169,783)
新竹市	16,071	31,562	46,473	60,796	74,545	(742,584)	(1,549,937)	(2,347,519)	(3,135,330)	(3,913,366)
合計	1,011,117	1,980,804	2,909,076	3,795,904	4,641,315	5,794,592	6,932,815	8,055,987	9,164,088	10,257,145

表 41(續) 最終收入損失法房屋稅稅收損失(增加)

單位：元

縣市 \ 年度	123 年	124 年	125 年	126 年	127 年	128 年	129 年	130 年	131 年	合計
新北市	2,168,327	2,126,857	2,085,389	2,043,921	2,002,450	1,573,114	1,158,203	757,711	371,644	28,467,287
臺北市	64,656,257	63,830,946	63,005,633	62,180,319	61,355,006	48,737,960	36,293,934	24,022,933	11,924,955	642,607,672
桃園市	(10,585,375)	(10,462,845)	(10,340,316)	(10,217,787)	(10,095,257)	(8,035,694)	(5,996,388)	(3,977,336)	(1,978,540)	(98,455,152)
臺中市	(26,724,060)	(26,391,960)	(26,059,860)	(25,727,762)	(25,395,663)	(20,183,690)	(15,038,138)	(9,959,006)	(4,946,293)	(262,259,110)
臺南市	(9,802,434)	(9,680,619)	(9,558,804)	(9,436,990)	(9,315,175)	(7,403,415)	(5,516,017)	(3,652,982)	(1,814,309)	(96,197,125)
高雄市	(4,609,911)	(4,557,064)	(4,504,213)	(4,451,367)	(4,398,518)	(3,500,534)	(2,611,689)	(1,731,985)	(861,422)	(44,004,055)
澎湖縣	(1,158,555)	(1,147,327)	(1,136,098)	(1,124,868)	(1,113,640)	(887,730)	(663,410)	(440,682)	(219,546)	(11,277,100)
新竹市	(3,865,962)	(3,818,552)	(3,771,147)	(3,723,736)	(3,676,330)	(2,922,680)	(2,178,223)	(1,442,958)	(716,883)	(37,575,760)
合計	10,078,287	9,899,436	9,720,584	9,541,730	9,362,873	7,377,331	5,448,272	3,575,695	1,759,606	121,306,657

資料來源：本報告計算

表 42 最終收入損失法房屋稅稅收損失(增加)-按所有權人分類(所有年度合計)

單位：元

縣市	原自然人所有權人	原法人所有權人	合計
新北市	24,400,530	4,066,757	28,467,287
臺北市	505,102,055	137,505,617	642,607,672
桃園市	(83,226,446)	(15,228,706)	(98,455,152)
臺中市	(216,317,705)	(45,941,405)	(262,259,110)
臺南市	(74,813,505)	(21,383,620)	(96,197,125)
高雄市	(35,537,993)	(8,466,062)	(44,004,055)
澎湖縣	(6,151,144)	(5,125,956)	(11,277,100)
新竹市	(29,033,228)	(8,542,532)	(37,575,760)
合計	84,422,564	36,884,093	121,306,657

資料來源：本報告計算

表 43 誘發效果土地增值稅稅收損失－自然人

單位：元

縣市 \ 年度	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
新北市	10,791,313	11,354,403	11,943,685	12,559,830	13,204,730	59,853,961
臺北市	0	0	0	0	0	0
桃園市	7,505	7,940	8,396	8,875	9,377	42,093
臺中市	2,740,357	2,795,856	2,852,498	2,910,198	2,969,139	14,268,048
臺南市	275,541	287,070	299,042	311,441	324,330	1,497,424
高雄市	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0
新竹市	1,351,341	1,347,941	1,344,052	1,339,565	1,334,599	6,717,498
合計	15,166,057	15,793,210	16,447,673	17,129,909	17,842,175	82,379,024

資料來源：本報告計算

表 44 誘發效果土地增值稅稅收損失－法人

單位：元

縣市 \ 年度	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
新北市	1,635,198	1,734,786	1,839,301	1,948,837	2,063,812	9,221,934
臺北市	0	0	0	0	0	0
桃園市	1,239	1,324	1,414	1,508	1,607	7,092
臺中市	545,335	555,667	566,198	576,897	587,820	2,831,917
臺南市	63,005	65,642	68,379	71,214	74,161	342,401
高雄市	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0
新竹市	318,087	317,287	316,371	315,315	314,146	1,581,206
合計	2,562,864	2,674,706	2,791,663	2,913,771	3,041,546	13,984,550

資料來源：本報告計算

表 45 誘發效果土地增值稅稅收損失合計

單位：元

縣市 \ 年度	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
新北市	12,426,511	13,089,189	13,782,986	14,508,667	15,268,542	69,075,895
臺北市	0	0	0	0	0	0
桃園市	8,744	9,264	9,810	10,383	10,984	49,185
臺中市	3,285,692	3,351,523	3,418,696	3,487,095	3,556,959	17,099,965
臺南市	338,546	352,712	367,421	382,655	398,491	1,839,825
高雄市	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0
新竹市	1,669,428	1,665,228	1,660,423	1,654,880	1,648,745	8,298,704
合計	17,728,921	18,467,916	19,239,336	20,043,680	20,883,721	96,363,574

資料來源：本報告計算

表 46 最終收入損失法土地增值稅稅收損失－自然人

單位：元

縣市 \ 年度	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
新北市	18,133,283	19,079,476	20,069,682	21,105,026	22,188,690	100,576,157
臺北市	9,571,059	9,928,017	10,297,775	10,680,181	11,076,566	51,553,598
桃園市	7,505	7,940	8,396	8,875	9,377	42,093
臺中市	2,894,889	2,953,518	3,013,354	3,074,308	3,136,573	15,072,642
臺南市	323,907	337,460	351,533	366,109	381,260	1,760,269
高雄市	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0
新竹市	1,908,313	1,903,511	1,898,019	1,891,683	1,884,670	9,486,196
合計	32,838,956	34,209,922	35,638,759	37,126,182	38,677,136	178,490,955

資料來源：本報告計算

表 47 最終收入損失法土地增值稅稅收損失－法人

單位：元

縣市 \ 年度	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
新北市	2,747,725	2,915,069	3,090,692	3,274,752	3,467,952	15,496,190
臺北市	2,084,446	2,162,186	2,242,714	2,328,992	2,429,634	11,247,972
桃園市	1,239	1,324	1,414	1,508	1,607	7,092
臺中市	576,085	586,999	598,124	609,426	620,965	2,991,599
臺南市	74,064	77,164	80,382	83,714	87,179	402,503
高雄市	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0
新竹市	449,191	448,061	446,768	445,276	443,625	2,232,921
合計	5,932,750	6,190,803	6,460,094	6,743,668	7,050,962	32,378,277

資料來源：本報告計算

表 48 最終收入損失法土地增值稅稅收損失合計

單位：元

縣市 \ 年度	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
新北市	20,881,008	21,994,545	23,160,374	24,379,778	25,656,642	116,072,347
臺北市	11,655,505	12,090,203	12,540,489	13,009,173	13,506,200	62,801,570
桃園市	8,744	9,264	9,810	10,383	10,984	49,185
臺中市	3,470,974	3,540,517	3,611,478	3,683,734	3,757,538	18,064,241
臺南市	397,971	414,624	431,915	449,823	468,439	2,162,772
高雄市	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0
新竹市	2,357,504	2,351,572	2,344,787	2,336,959	2,328,295	11,719,117
合計	38,771,706	40,400,725	42,098,853	43,869,850	45,728,098	210,869,232

資料來源：本報告計算

表 49 誘發效果契稅稅收損失－自然人

單位：元

縣市 \ 年度	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
新北市	7,809,213	7,809,213	7,809,213	7,809,213	7,809,213	39,046,065
臺北市	0	0	0	0	0	0
桃園市	7,946	7,946	7,946	7,946	7,946	39,730
臺中市	2,011,857	2,011,857	2,011,857	2,011,857	2,011,857	10,059,285
臺南市	927,519	927,519	927,519	927,519	927,519	4,637,595
高雄市	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0
新竹市	1,056,747	1,056,747	1,056,747	1,056,747	1,056,747	5,283,735
合計	11,813,282	11,813,282	11,813,282	11,813,282	11,813,282	59,066,410

資料來源：本報告計算

表 50 誘發效果契稅稅收損失－法人

單位：元

縣市 \ 年度	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
新北市	520,614	520,614	520,614	520,614	520,614	2,603,070
臺北市	0	0	0	0	0	0
桃園市	581	581	581	581	581	2,905
臺中市	170,911	170,911	170,911	170,911	170,911	854,555
臺南市	106,043	106,043	106,043	106,043	106,043	530,215
高雄市	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0
新竹市	124,372	124,372	124,372	124,372	124,372	621,860
合計	922,521	922,521	922,521	922,521	922,521	4,612,605

資料來源：本報告計算

表 51 誘發效果契稅稅收損失合計

單位：元

縣市 \ 年度	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
新北市	8,329,827	8,329,827	8,329,827	8,329,827	8,329,827	41,649,135
臺北市	0	0	0	0	0	0
桃園市	8,527	8,527	8,527	8,527	8,527	42,635
臺中市	2,182,768	2,182,768	2,182,768	2,182,768	2,182,768	10,913,840
臺南市	1,033,562	1,033,562	1,033,562	1,033,562	1,033,562	5,167,810
高雄市	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0
新竹市	1,181,119	1,181,119	1,181,119	1,181,119	1,181,119	5,905,595
合計	12,735,803	12,735,803	12,735,803	12,735,803	12,735,803	63,679,015

資料來源：本報告計算

表 52 最終收入損失法契稅稅收損失－自然人

單位：元

縣市 \ 年度	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
新北市	13,122,285	13,122,285	13,122,285	13,122,285	13,122,285	65,611,425
臺北市	6,264,369	6,264,369	6,264,369	6,264,369	6,264,369	31,321,845
桃園市	7,946	7,946	7,946	7,946	7,946	39,730
臺中市	2,125,308	2,125,308	2,125,308	2,125,308	2,125,308	10,626,540
臺南市	1,090,328	1,090,328	1,090,328	1,090,328	1,090,328	5,451,640
高雄市	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0
新竹市	1,492,298	1,492,298	1,492,298	1,492,298	1,492,298	7,461,490
合計	24,102,534	24,102,534	24,102,534	24,102,534	24,102,534	120,512,670

資料來源：本報告計算

表 53 最終收入損失法契稅稅收損失－法人

單位：元

縣市 \ 年度	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
新北市	874,819	874,819	874,819	874,819	874,819	4,374,095
臺北市	682,148	682,148	682,148	682,148	682,148	3,410,740
桃園市	581	581	581	581	581	2,905
臺中市	180,549	180,549	180,549	180,549	180,549	902,745
臺南市	124,657	124,657	124,657	124,657	124,657	623,285
高雄市	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0
新竹市	175,633	175,633	175,633	175,633	175,633	878,165
合計	2,038,387	2,038,387	2,038,387	2,038,387	2,038,387	10,191,935

資料來源：本報告計算

表 54 最終收入損失法契稅稅收損失合計

單位：元

縣市 \ 年度	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
新北市	13,997,104	13,997,104	13,997,104	13,997,104	13,997,104	69,985,520
臺北市	6,946,517	6,946,517	6,946,517	6,946,517	6,946,517	34,732,585
桃園市	8,527	8,527	8,527	8,527	8,527	42,635
臺中市	2,305,857	2,305,857	2,305,857	2,305,857	2,305,857	11,529,285
臺南市	1,214,985	1,214,985	1,214,985	1,214,985	1,214,985	6,074,925
高雄市	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0
新竹市	1,667,931	1,667,931	1,667,931	1,667,931	1,667,931	8,339,655
合計	26,140,921	26,140,921	26,140,921	26,140,921	26,140,921	130,704,605

資料來源：本報告計算

表 55 最終收入損失法稅收損失(增加)總計－依年度別

單位：元

縣市	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	120 年	121 年	122 年
新北市	320,759	629,258	35,803,612	37,201,133	38,638,688	40,008,139	41,432,887	1,924,856	2,068,409	2,209,797
臺北市	368,833	721,746	19,660,761	20,416,528	21,171,966	34,714,173	48,127,625	40,434,232	53,036,451	65,481,569
桃園市	239,427	470,352	710,052	924,499	1,130,467	(1,290,479)	(3,682,642)	(6,066,157)	(8,401,410)	(10,707,903)
臺中市	0	0	5,776,831	5,846,374	5,917,335	445,519	(4,958,329)	(16,432,956)	(21,777,767)	(27,056,159)
臺南市	0	0	1,612,956	1,629,609	1,646,900	(368,768)	(2,359,365)	(6,027,639)	(7,988,126)	(9,924,250)
高雄市	57,808	112,758	164,853	214,088	260,465	(748,173)	(1,744,818)	(2,729,462)	(3,702,111)	(4,662,760)
澎湖縣	8,219	15,128	20,730	25,020	28,005	(217,354)	(459,813)	(699,368)	(936,028)	(1,169,783)
新竹市	16,071	31,562	4,071,908	4,080,299	4,087,263	3,262,306	2,446,289	(2,347,519)	(3,135,330)	(3,913,366)
總計	1,011,117	1,980,804	67,821,703	70,337,550	72,881,089	75,805,363	78,801,834	8,055,987	9,164,088	10,257,145

表 55(續) 最終收入損失法稅收損失(增加)總計－依年度別

單位：元

縣市	123 年	124 年	125 年	126 年	127 年	128 年	129 年	130 年	131 年	合計
新北市	2,168,327	2,126,857	2,085,389	2,043,921	2,002,450	1,573,114	1,158,203	757,711	371,644	214,525,154
臺北市	64,656,257	63,830,946	63,005,633	62,180,319	61,355,006	48,737,960	36,293,934	24,022,933	11,924,955	740,141,827
桃園市	(10,585,375)	(10,462,845)	(10,340,316)	(10,217,787)	(10,095,257)	(8,035,694)	(5,996,388)	(3,977,336)	(1,978,540)	(98,363,332)
臺中市	(26,724,060)	(26,391,960)	(26,059,860)	(25,727,762)	(25,395,663)	(20,183,690)	(15,038,138)	(9,959,006)	(4,946,293)	(232,665,584)
臺南市	(9,802,434)	(9,680,619)	(9,558,804)	(9,436,990)	(9,315,175)	(7,403,415)	(5,516,017)	(3,652,982)	(1,814,309)	(87,959,428)
高雄市	(4,609,911)	(4,557,064)	(4,504,213)	(4,451,367)	(4,398,518)	(3,500,534)	(2,611,689)	(1,731,985)	(861,422)	(44,004,055)
澎湖縣	(1,158,555)	(1,147,327)	(1,136,098)	(1,124,868)	(1,113,640)	(887,730)	(663,410)	(440,682)	(219,546)	(11,277,100)
新竹市	(3,865,962)	(3,818,552)	(3,771,147)	(3,723,736)	(3,676,330)	(2,922,680)	(2,178,223)	(1,442,958)	(716,883)	(17,516,988)
總計	10,078,287	9,899,436	9,720,584	9,541,730	9,362,873	7,377,331	5,448,272	3,575,695	1,759,606	462,880,494

資料來源：本報告計算

表 56 最終收入損失法稅收損失總計－依稅目別

單位：元

縣市	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	120 年	121 年	122 年
房屋稅	1,011,117	1,980,804	2,909,076	3,795,904	4,641,315	5,794,592	6,932,815	8,055,987	9,164,088	10,257,145
土增稅	0	0	38,771,706	40,400,725	42,098,853	43,869,850	45,728,098	0	0	0
契稅	0	0	26,140,921	26,140,921	26,140,921	26,140,921	26,140,921	0	0	0
總計	1,011,117	1,980,804	67,821,703	70,337,550	72,881,089	75,805,363	78,801,834	8,055,987	9,164,088	10,257,145

表 56(續) 最終收入損失法稅收損失總計－依稅目別

單位：元

縣市	123 年	124 年	125 年	126 年	127 年	128 年	129 年	130 年	131 年	合計
房屋稅	10,078,287	9,899,436	9,720,584	9,541,730	9,362,873	7,377,331	5,448,272	3,575,695	1,759,606	121,306,657
土增稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210,869,232
契稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130,704,605
總計	10,078,287	9,899,436	9,720,584	9,541,730	9,362,873	7,377,331	5,448,272	3,575,695	1,759,606	462,880,494

資料來源：本報告計算

表 57 最終收入損失法稅收損失(增加)合計－按所有權人分類(所有年度合計)

單位：元

縣市	原自然人所有權人	原法人所有權人	合計
新北市	190,588,112	23,937,042	214,525,154
臺北市	587,977,498	152,164,329	740,141,827
桃園市	(83,144,623)	(15,218,709)	(98,363,332)
臺中市	(190,618,523)	(42,047,061)	(232,665,584)
臺南市	(67,601,596)	(20,357,832)	(87,959,428)
高雄市	(35,537,993)	(8,466,062)	(44,004,055)
澎湖縣	(6,151,144)	(5,125,956)	(11,277,100)
新竹市	(12,085,542)	(5,431,446)	(17,516,988)
合計	383,426,189	79,454,305	462,880,494

資料來源：本報告計算

b.誘發效果稅收增加

本報告估計因都更重建期間及重建完成新屋銷售，將增加政府營業稅、營利事業所得稅與綜合所得稅等稅收，並因折舊費用增加減少營利事業所得稅。

(a)營業稅(1)

都更重建完成後，實施者換出房屋取得土地，其應以換出房屋時價課徵營業稅；都更重建3年期間，建築材料業者出售材料、裝潢所需物料等予實施者須負擔營業稅，銀行融通都更案所需之資金，融資利息收入亦須繳納營業稅，重建工程期間中聘僱營建相關工作人員，其所得用以消費亦增加營業稅。其中實施者、建築材料供給者屬加值型營業人，銀行等金融相關業者屬總額型營業人，工作人員為銷售終端之消費者。

以上合計在3年重建期間有四種不同營業稅稅收，估計增加之稅收如下(計算結果請詳表58及表59)：

實施者(參考財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令辦理)

各縣市自然人加法人誘發都更後樓地板面積×各縣市每單位樓地板面積時價×(1-共同負擔比例)×[房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格)]×實施者附加價值率×營業稅稅率

建材業者

各縣市自然人加法人誘發都更後樓地板面積×各縣市每單位重建營造成本×各縣市建材比例×建材業附加價值率×[營業稅稅率/(1+營業稅稅率)]×1/3

銀行業者

各縣市自然人加法人誘發都更後樓地板面積×各縣市每單位重建營造成本×融資比例×銀行放款利率×營業稅稅率×1/3

工作人員

各縣市自然人加法人誘發都更後樓地板面積×各縣市每單位重建營造成本×各縣市人工比例×消費占所得比重×應稅消費比例×[營業稅稅率/(1+營業稅稅率)]×1/3

其中，

各縣市每單位樓地板面積時價：以各縣市不動產交易，平均每平方公尺實際銷售價格計算，請詳表 21。

共同負擔比例：以 41.07%計算，請見「(一)評估範圍及基本資料 2.基本資料 (7)共同負擔比例」。

房屋評定標準價格：請見「(一)評估範圍及基本資料 2.基本資料 (6)房屋銷售占總價比」。

土地公告現值：請見「(一)評估範圍及基本資料 2.基本資料 (6)房屋銷售占總價比」。

實施者附加價值率：依行政院主計總處最近年度(105 年度)工商及服務業普查，建築工程業之附加價值率 24.97%計算。

營業稅稅率：加值型營業人營業稅稅率為 5%，銀行之利息收入屬於經營本業之銷售額，營業稅稅率亦為 5%。

各縣市每單位重建營造成本：依本部國土管理署統計民國 108-111 年各縣市都更案每平方公尺平均實際營造成本預估，並考慮物價指數，請詳表 22。

各縣市建材比例：計算每平方公尺造價屬建材或裝潢之百分比，參酌民國 108-111 年都更案實際經驗每平方公尺平均營建費用占總工程費比例，請詳表 22。

建材業附加價值率：依行政院主計總處最近年度(即：105 年度)工商及服務業普查，建材批發業之附加價值率 61.31%計算。

融資比例：計算房屋造價銀行資金融通之百分比，本報告估計為 50%¹⁹。

銀行放款利率：以 112 年 1 月 1 日台灣銀行基準利率 2.867%計算。

各縣市人工比例：假設都更案營建費用扣除建材比例後，餘為人工比例，請詳表 22。

消費占所得比重：根據行政院主計總處 110 年「家庭收支調查報告」，全國平均消費支出為 815,442 元，平均可支配所得為 1,090,554 元，平均消費占所得比重為 74.77%。

應稅消費比例：依經濟部 111 年零售業經營實況調查報告，零售業之各類商品銷售比率(詳該報告表 9，附表 P.17-20)中，排除珠寶及首飾等(3.3%)、藥品及醫療用品(1.7%)、書籍及雜誌等(1.3%)等免稅財貨後，應稅消費為 93.7%，本報告以此做為應稅消費比例。

其餘如前所述。

實施者營業稅係假設於都更重建完成當年(即重建期間第三年)一次性繳納，而建材業者、銀行業者、工作人員相關之營業稅係假設於建物重建期間(三年)平均徵收，故於公式中乘以「1/3」。

(b)營業稅(2)

都更重建完成後，實施者取得應得之土地及建物，該建物於出售時依加值型及非加值型營業稅法規定，土地部分免稅，而建物部分屬課稅範圍。本報告假設實施者取得之建物於兩年平均銷售完竣(於公式中乘以「1/2」)，每年增加之營業稅收計算如下(計算結果請詳表 60)：

¹⁹ 請詳華南銀行之「都市更新銀行融資實務」。雖第一銀行、土地銀行、臺灣銀行陸續推出全額貸款(鉅亨網，2017.12.22，加速「危老宅」重建，3 官股行庫都推全額貸款)，惟考量稅增之穩健性，本報告採保守估計。

各縣市自然人加法人誘發都更後樓地板面積×共同負擔比例×各縣市每單位樓地板面積時價×各縣市房屋銷售占總價比×實施者附加價值率×[營業稅稅率/(1+營業稅稅率)]×1/2

其中，

各縣市房屋銷售占總價比：參酌加值型及非加值型營業稅法施行細則第 21 條規定，依各縣市房屋評定標準價格總額(含營業稅)占土地公告現值及房屋評定標準價格總額(含營業稅)之比例，計算房屋部分銷售占比，請詳表 23。

其餘如前所示。

(c)營利事業所得稅增加

實施者分配而得之建物，日後建物銷售之所得應課徵營利事業所得稅，本報告假設建物於兩年平均銷售完竣。依所得稅法規定，民國 105 年 1 月 1 日後取得之房屋、土地，應就房屋、土地合計之交易所得額課稅(即：房地合一稅)，且依該法第 24 條之 5，營利事業提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依危老條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率為 20%。此外，重建期間內建材業者出售營建相關材料亦有所得，銀行業融資借款利息收入亦屬於營所稅課徵範圍，計算公式如下(計算結果請詳表 61 及表 62)：

實施者

各縣市自然人加法人誘發都更後樓地板面積×共同負擔比例×各縣市每單位樓地板面積時價×稅前淨利率×20%×1/2

建材業者

各縣市自然人加法人誘發都更後樓地板面積×各縣市每單位重建營

建成本×各縣市建材比例×稅前淨利率×營所稅稅率×1/3

銀行業者

各縣市自然人加法人誘發都更後樓地板面積×各縣市每單位重建營
造成本×融資比例×銀行放款利率×稅前淨利率×營所稅稅率×1/3

其中，

稅前淨利率：以行政院主計總處民國 105 年度工商及服務業普查，
建築工程業、建材批發業、銀行業稅前淨利率分別為 3.15%、
6.37%、19.82%計算。

營所稅稅率：以 20%計算。

其餘如前所示。

同樣地，營所稅係假設於重建期間(建材業者與銀行業者)或銷售期間(實施者)平均發生，皆於公式中乘以「1/3」或「1/2」。

(d)營利事業所得稅減少

原土地法人所有權人於都更重建分配而得之建物，因都更後房屋實際取得成本提高而增加之折舊費用，可列課稅所得額減項減少所得稅，實施者出售房屋予法人所有權人亦同。參與都更之建物因屋齡偏高，假設舊屋已無帳面價值，且穩健假設新屋折舊費用於建築完成當年一次認列，計算公式如下(計算結果請詳表 63)：

各縣市法人誘發都更後樓地板面積×各縣市每單位樓地板面積時價
×各縣市房屋銷售占總價比×營所稅稅率

定義如前所述。

(e)綜合所得稅

都更建物興建過程中聘僱工作人員等所支付之薪資，應報繳綜合所得稅。本報告假設建物營造成本中，人工成本於重建期間平均發生(於公式中乘以「1/3」)，估計綜所稅增加之稅收如下(計算結果

請詳表 64)：

各縣市自然人加法人誘發都更後樓地板面積×各縣市每單位重建營
造成本×人工比例×各縣市綜所稅有效稅率×1/3

其中，

綜所稅有效稅率：請詳「(一)評估範圍及基本資料 2.基本資料 (8)
稅率」。

其餘如前所述。

(f)稅收總增加

表 58 為都更建物重建期間營業稅(1)稅收增加表，合計約 164.98 億元。若依業者分類，表 59 顯示來自實施者約 55.83 億元、建材業者約 74.07 億元、銀行業者約 2.52 億元、工作人員約 32.56 億元。

表 60 為都更重建實施者取得應得部分之售屋營業稅(即本報告定義之營業稅(2))稅收增加表，各年度合計約 39.2 億元。

表 61 為都更重建期間建造、融資或更新完成後售屋營所稅稅收增加表、表 63 為都更建物更新完成後，法人所有權人因房屋價值增加增提之折舊費用減少營所稅之稅收損失表，重建期間營所稅稅收增加約 68.47 億元(依業者分類請見表 62)、更新完成後因增提折舊費用致營所稅稅收損失約 135.68 億元，兩者合計營所稅淨損失 67.21 億元。

都更重建期間工作人員綜所稅稅收增加請詳表 64，合計約 15.49 億元。

經加總誘發效果各項稅收增加如表 65，合計稅增約 152.46 億元。依最終收入損失法計算之稅收淨增減如表 66，全期合計呈淨稅增，金額計 147.83 億元。

綜合言之，依都更條例延長租稅優惠實施年限，雖造成房屋稅、土增稅、契稅稅收損失，但因重建後房屋價值增加，並衍生增加房

屋稅稅收、營業稅及綜所稅等，合計有淨租稅效益。

表 58 營業稅(1)稅收增加-依年度別

單位：元

縣市	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
新北市	185,867,028	380,990,150	897,728,866	920,071,604	942,990,965	756,275,337	559,680,827	4,643,604,777
臺北市	304,667,101	624,512,284	1,500,469,566	1,537,833,568	1,576,118,752	1,270,829,027	949,360,925	7,763,791,223
桃園市	28,464,337	58,345,974	127,987,850	131,176,492	134,441,227	105,600,550	75,239,289	661,255,719
臺中市	87,278,188	178,903,956	361,141,183	370,133,169	379,352,027	290,095,757	196,163,576	1,863,067,856
臺南市	35,521,785	72,811,882	155,254,755	159,120,329	163,081,404	126,971,851	88,963,852	801,725,858
高雄市	8,101,483	16,606,558	38,306,623	39,260,010	40,237,338	32,077,840	23,486,889	198,076,741
澎湖縣	1,906,307	3,907,538	8,065,193	8,266,033	8,471,748	6,526,985	4,480,107	41,623,911
新竹市	23,564,457	48,303,012	101,776,426	104,310,643	106,906,753	82,920,817	57,674,088	525,456,196
總計	675,370,686	1,384,381,354	3,190,730,462	3,270,171,848	3,351,600,214	2,671,298,164	1,955,049,553	16,498,602,281

資料來源：本報告計算

表 59 營業稅(1)稅收增加-業者分類(所有年度合計)

單位：元

縣市	建商	建材業者	銀行業者	工作人員	合計
新北市	1,639,656,411	1,995,320,526	69,169,148	939,458,692	4,643,604,777
臺北市	2,839,840,256	3,056,483,206	112,736,455	1,754,731,306	7,763,791,223
桃園市	201,227,689	312,238,607	10,612,670	137,176,753	661,255,719
臺中市	452,509,333	1,246,066,571	33,407,479	131,084,473	1,863,067,856
臺南市	227,636,689	418,902,272	13,331,795	141,855,102	801,725,858
高雄市	67,141,957	93,657,042	3,034,984	34,242,758	198,076,741
澎湖縣	10,814,790	19,280,884	705,861	10,822,376	41,623,911
新竹市	144,613,257	265,614,898	8,807,279	106,420,762	525,456,196
總計	5,583,440,382	7,407,564,006	251,805,671	3,255,792,222	16,498,602,281

資料來源：本報告計算

表 60 營業稅(2)稅收增加-依年度別

單位：元

縣市	116 年	117 年	118 年	119 年	120 年	121 年	合計
新北市	107,910,759	221,195,474	226,703,244	232,348,152	238,133,620	122,031,571	1,148,322,820
臺北市	187,895,602	385,148,408	394,738,598	404,567,598	414,641,328	212,482,947	1,999,474,481
桃園市	13,202,729	27,062,956	27,736,822	28,427,468	29,135,314	14,930,391	140,495,680
臺中市	29,794,507	61,072,778	62,593,492	64,152,070	65,749,454	33,693,309	317,055,610
臺南市	14,912,608	30,567,862	31,329,004	32,109,094	32,908,612	16,864,019	158,691,199
高雄市	4,389,624	8,997,852	9,221,898	9,451,524	9,686,866	4,964,035	46,711,799
澎湖縣	707,178	1,449,574	1,485,668	1,522,662	1,560,576	799,717	7,525,375
新竹市	9,524,391	19,523,096	20,009,222	20,507,452	21,018,088	10,770,718	101,352,967
總計	368,337,398	755,018,000	773,817,948	793,086,020	812,833,858	416,536,707	3,919,629,931

資料來源：本報告計算

表 61 營所稅稅收增加-依年度別

單位：元

縣市	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	120 年	121 年	合計
新北市	57,267,108	117,386,096	180,467,148	271,090,325	366,120,982	310,474,304	251,830,720	190,074,898	97,403,880	1,842,115,461
臺北市	88,056,276	180,499,392	277,489,839	463,679,339	658,966,366	575,795,524	488,074,870	395,627,266	202,739,191	3,330,928,063
桃園市	8,951,246	18,348,192	28,207,305	38,576,206	49,442,939	40,551,752	31,186,823	21,330,568	10,930,849	247,525,880
臺中市	35,283,222	72,324,002	111,186,294	138,155,481	166,400,000	130,641,876	93,001,547	53,405,512	27,367,655	827,765,589
臺南市	11,964,583	24,524,774	37,703,694	49,088,267	61,016,163	49,005,158	36,358,486	23,051,508	11,812,746	304,525,379
高雄市	2,677,636	5,488,664	8,438,139	11,564,439	14,841,271	12,182,862	9,382,814	6,435,672	3,297,960	74,309,457
澎湖縣	555,219	1,138,084	1,749,648	2,265,411	2,805,746	2,247,750	1,660,226	1,042,028	533,987	13,998,099
新竹市	7,603,720	15,586,296	23,961,615	32,348,257	41,137,307	33,562,942	25,585,866	17,190,700	8,809,373	205,786,076
總計	212,359,010	435,295,500	669,203,682	1,006,767,725	1,360,730,774	1,154,462,168	937,081,352	708,158,152	362,895,641	6,846,954,004

資料來源：本報告計算

表 62 營所稅稅收增加-業者分類(所有年度合計)

單位：元

縣市	建商	建材業者	銀行業者	合計
新北市	916,575,088	870,703,074	54,837,299	1,842,115,461
臺北市	1,907,785,280	1,333,765,316	89,377,467	3,330,928,063
桃園市	102,859,805	136,252,352	8,413,723	247,525,880
臺中市	257,530,914	543,749,226	26,485,449	827,765,589
臺南市	111,158,486	182,797,445	10,569,448	304,525,379
高雄市	31,033,961	40,869,360	2,406,136	74,309,457
澎湖縣	5,024,844	8,413,647	559,608	13,998,099
新竹市	82,896,619	115,907,048	6,982,409	205,786,076
總計	3,414,864,997	3,232,457,468	199,631,539	6,846,954,004

資料來源：本報告計算

表 63 因折舊費用之營所稅稅收(減少)

單位：元

縣市 \ 年度	116 年	117 年	118 年	119 年	120 年	合計
新北市	(552,434,515)	(566,190,135)	(580,288,276)	(594,737,450)	(609,546,408)	(2,903,196,784)
臺北市	(1,511,346,844)	(1,548,979,393)	(1,587,548,955)	(1,627,078,960)	(1,667,593,213)	(7,942,547,365)
桃園市	(73,753,756)	(75,590,227)	(77,472,419)	(79,401,481)	(81,378,583)	(387,596,466)
臺中市	(191,088,261)	(195,846,353)	(200,722,927)	(205,720,931)	(210,843,377)	(1,004,221,849)
臺南市	(125,324,792)	(128,445,377)	(131,643,676)	(134,921,594)	(138,281,147)	(658,616,586)
高雄市	(31,281,146)	(32,060,046)	(32,858,339)	(33,676,513)	(34,515,057)	(164,391,101)
澎湖縣	(14,481,215)	(14,841,796)	(15,211,357)	(15,590,119)	(15,978,314)	(76,102,801)
新竹市	(82,148,875)	(84,194,381)	(86,290,821)	(88,439,465)	(90,641,609)	(431,715,151)
總計	(2,581,859,404)	(2,646,147,708)	(2,712,036,770)	(2,779,566,513)	(2,848,777,708)	(13,568,388,103)

資料來源：本報告計算

表 64 綜所稅稅收增加-依年度別

單位：元

縣市	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
新北市	27,529,416	56,429,784	86,754,078	88,912,665	91,128,009	62,264,216	31,907,132	444,925,300
臺北市	52,396,305	107,402,920	165,115,344	169,227,111	173,439,684	118,505,578	60,728,604	846,815,546
桃園市	3,867,170	7,926,894	12,186,285	12,489,960	12,800,748	8,746,384	4,482,045	62,499,486
臺中市	3,695,403	7,574,884	11,645,142	11,935,089	12,232,380	8,357,868	4,283,000	59,723,766
臺南市	4,025,355	8,251,096	12,685,002	13,000,827	13,324,431	9,104,084	4,665,408	65,056,203
高雄市	990,730	2,030,814	3,122,124	3,199,812	3,279,456	2,240,768	1,148,298	16,012,002
澎湖縣	329,179	674,750	1,037,334	1,063,167	1,089,621	744,508	381,528	5,320,087
新竹市	3,039,561	6,230,568	9,578,574	9,817,080	10,061,367	6,874,600	3,522,893	49,124,643
總計	95,873,119	196,521,710	302,123,883	309,645,711	317,355,696	216,838,006	111,118,908	1,549,477,033

資料來源：本報告計算

表 65 誘發效果稅收增加(損失)表

單位：元

縣市 \ 年度	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	120 年	121 年	合計
新北市	270,663,552	554,806,030	1,164,950,092	835,550,838	1,055,245,295	775,428,825	481,029,381	(181,337,890)	219,435,451	5,175,771,574
臺北市	445,119,682	912,414,596	1,943,074,749	847,288,776	1,244,693,817	772,319,772	275,653,037	(857,324,619)	415,222,138	5,998,461,948
桃園市	41,282,753	84,621,060	168,381,440	121,691,631	148,157,643	105,163,089	59,934,144	(30,912,701)	25,861,240	724,180,299
臺中市	126,256,813	258,802,842	483,972,619	358,929,985	423,210,832	290,966,066	151,879,262	(91,688,411)	61,060,964	2,063,390,972
臺南市	51,511,723	105,587,752	205,643,451	110,797,239	139,544,483	84,766,421	27,175,246	(82,321,027)	28,676,765	671,382,053
高雄市	11,769,849	24,126,036	49,866,886	27,132,739	35,295,871	22,865,029	9,793,012	(18,392,519)	8,261,995	170,718,898
澎湖縣	2,790,705	5,720,372	10,852,175	(2,179,426)	(1,025,107)	(4,206,446)	(7,545,596)	(13,375,710)	1,333,704	(7,635,329)
新竹市	34,207,738	70,119,876	135,316,615	73,851,496	93,434,142	57,076,760	18,850,834	(52,432,821)	19,580,091	450,004,731
總計	983,602,815	2,016,198,564	4,162,058,027	2,373,063,278	3,138,556,976	2,104,379,516	1,016,769,320	(1,327,785,698)	779,432,348	15,246,275,146

資料來源：本報告計算

表 66 最終收入損失法稅收淨(損失)增加表

單位：元

縣市\年度	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	120 年	121 年	122 年
新北市	270,342,793	554,176,772	1,129,146,480	798,349,705	1,016,606,607	735,420,686	439,596,494	(183,262,746)	217,367,042	(2,209,797)
臺北市	444,750,849	911,692,850	1,923,413,988	826,872,248	1,223,521,851	737,605,599	227,525,412	(897,758,851)	362,185,687	(65,481,569)
桃園市	41,043,326	84,150,708	167,671,388	120,767,132	147,027,176	106,453,568	63,616,786	(24,846,544)	34,262,650	10,707,903
臺中市	126,256,813	258,802,842	478,195,788	353,083,611	417,293,497	290,520,547	156,837,591	(75,255,455)	82,838,731	27,056,159
臺南市	51,511,723	105,587,752	204,030,495	109,167,630	137,897,583	85,135,189	29,534,611	(76,293,388)	36,664,891	9,924,250
高雄市	11,712,041	24,013,278	49,702,033	26,918,651	35,035,406	23,613,202	11,537,830	(15,663,057)	11,964,106	4,662,760
澎湖縣	2,782,486	5,705,244	10,831,445	(2,204,446)	(1,053,112)	(3,989,092)	(7,085,783)	(12,676,342)	2,269,732	1,169,783
新竹市	34,191,667	70,088,314	131,244,707	69,771,197	89,346,879	53,814,454	16,404,545	(50,085,302)	22,715,421	3,913,366
總計	982,591,698	2,014,217,760	4,094,236,324	2,302,725,728	3,065,675,887	2,028,574,153	937,967,486	(1,335,841,685)	770,268,260	(10,257,145)

資料來源：本報告計算

表 66(續) 最終收入損失法稅收淨(損失)增加表

單位：元

縣市\年度	123 年	124 年	125 年	126 年	127 年	128 年	129 年	130 年	131 年	合計
新北市	(2,168,327)	(2,126,857)	(2,085,389)	(2,043,921)	(2,002,450)	(1,573,114)	(1,158,203)	(757,711)	(371,644)	4,961,246,420
臺北市	(64,656,257)	(63,830,946)	(63,005,633)	(62,180,319)	(61,355,006)	(48,737,960)	(36,293,934)	(24,022,933)	(11,924,955)	5,258,320,121
桃園市	10,585,375	10,462,845	10,340,316	10,217,787	10,095,257	8,035,694	5,996,388	3,977,336	1,978,540	822,543,631
臺中市	26,724,060	26,391,960	26,059,860	25,727,762	25,395,663	20,183,690	15,038,138	9,959,006	4,946,293	2,296,056,556
臺南市	9,802,434	9,680,619	9,558,804	9,436,990	9,315,175	7,403,415	5,516,017	3,652,982	1,814,309	759,341,481
高雄市	4,609,911	4,557,064	4,504,213	4,451,367	4,398,518	3,500,534	2,611,689	1,731,985	861,422	214,722,953
澎湖縣	1,158,555	1,147,327	1,136,098	1,124,868	1,113,640	887,730	663,410	440,682	219,546	3,641,771
新竹市	3,865,962	3,818,552	3,771,147	3,723,736	3,676,330	2,922,680	2,178,223	1,442,958	716,883	467,521,719
總計	(10,078,287)	(9,899,436)	(9,720,584)	(9,541,730)	(9,362,873)	(7,377,331)	(5,448,272)	(3,575,695)	(1,759,606)	14,783,394,652

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。

原稅式支出報告指出，若都市更新重建由政府直接補助，恐有違公平正義原則，且金額亦恐非政府目前財政所能承擔。另依都更條例第 4 條規定，都市更新處理方式除重建外，亦包含整建、維護等方式，因此，本報告循財政部 108 年 4 月 22 日複評通過原稅式支出報告分析模式，於等額支出法中，比較若政府採補助整建維護方式相較於都更重建之稅式支出金額如何，以此計算等額支出法。

整建維護補助金額，經參考「臺北市都市更新整建維護實施辦法」、「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」、「臺中市都市更新整建維護補助實施辦法」，每棟建物一次補助金額以不逾核准補助項目總經費 45%至 50%為限，補助額度不得逾新臺幣 1,000 萬元，原稅式支出報告假設每棟建物整建維護亦為 1,000 萬元，政府補助 50%則為 500 萬元。因舊屋係以「加強磚造」第三類(即住宅類)總樓層 4 層計算，由此推估每棟建物應有 8 戶，若每棟一次性補助 500 萬元，平均每戶約需政府支出 62.5 萬元(500 萬/8 戶)進行整建維護。

113 年至 117 年預估每年適用都更條例誘發都更後戶數合計 6,862 戶(如表 11)，這些都更戶數若全數由政府補助整建維護，以每戶一次性補助 62.5 萬元計算，則每年政府須支出約 42.89 億元，5 年合計約 214.45 億元，相較於採稅式支出之淨稅增，稅式支出仍為較佳之政策工具。

伍、財源籌措方式

依本稅式支出評估依都更條例延長租稅優惠實施年限，雖造成稅收損失，然額外增加之稅收減稅收損失後仍呈正數，無須籌措財源。

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 號令之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

依都更條例延長租稅優惠實施年限主要是希望透過都市更新方式解決現有建物老化、防災抗震能力不足、都市機能衰敗等問題，評估指標建議以本報告規劃之既有及誘發合計都更後戶數，即民國 113-117 年每年依都更條例參與都更之都更後戶數計 12,972 戶，藉以檢視是否符合政策目標。

(二) 評估期間及週期

建議參照原稅式支出報告之評估方式，於都更條例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，檢討該租稅延長實施年限後之實施成效。

柒、總結

我國於 108 年 1 月 30 日修正都更條例全文，主要是朝增強都更信任、連結都市計畫、精進爭議處理、簡明都更程序、強化政府主導、協助更新整合、擴大金融參與、保障民眾權益等八大面向改善以往實務執行課題，並因應社會各界反映提供租稅誘因的務實意見，檢討並修正都更條例第 67 條第 1 項第 3 款及第 8 款，增訂減免房屋稅、土增稅、契稅等租稅優惠。本部於民國 108 年 4 月擬具都市更新條例第 67 條稅式支出評估報告，並經財政部 108 年 4 月 22 日台財稅字第 10700137440 號函復複評尚無不同意見在案。

自都更條例修正公布後迄今將達 5 年，依原稅式支出報告所提出之評估指標觀之，108 年至 111 年每年都更後戶數皆達成原預估目標，對於國民生命財產安全、居住環境、都市機能改善、市容景觀方面助益甚大。為持續擴增都更量能，提供國人優質居住環境，擬依都更條例延長租稅優惠實施年限，以符合都更條例立法意旨。

本稅式支出評估報告主要目的，在評估都更條例延長租稅優惠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 113 年 2 月 1 日起至 118 年 1 月 31 日止，合計 5 年之都更重建稅收損失。依最終收入損失法估計，該延長期間合計淨稅增約 147.83 億元，然若依等額支出法，由政府直接補助都更整建維護規劃費及實施工程經費，較採行稅式支出不利。

本報告認為，本次延長都更條例租稅優惠實施年限，整體而言呈淨稅增，且較政府以補助方式直接支出有利，且依前期 108-111 年實施成效經驗，平均每年都更後戶數計 12,972 戶(如表 11)，大幅增加房屋市場供給量，因此經效益成本分析及相關財源籌措方式評估後，就稅式支出層面而言，該租稅支出優惠延長實施年限應屬可行。

附錄：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	都市更新條例	條次	第 67 條 第 1 項 第 3 款 及 第 8 款	主管部會	內政部
				聯絡人	許宸寧
提案委員	(非立法委員提案無需填寫)				
內容摘要	第六十七條 更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。 四、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 五、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。 六、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。 七、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。 八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。 都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日				

	起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。
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）】<u>（不適用）</u> 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。

叁、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、(三) 成本效益分析、(四) 可行性分析」。

肆、財政部意見