

# 都市更新條例第六十七條

## 稅式支出評估報告

(完稿版)

內政部營建署

民國 108 年 4 月

# 目 錄

壹、法案內容 -----	1
(一) 背景說明 -----	1
(二) 法案內容 -----	4
(三) 具體願景 -----	7
貳、整體評估 -----	7
(一) 環境分析 -----	7
(二) 國際作法 -----	8
(三) 我國作法 -----	13
(四) 預期效益 -----	16
參、採行稅式支出措施之理由 -----	19
(一) 必要性 -----	19
(二) 衡平性 -----	20
(三) 執行性 -----	20
(四) 關聯性 -----	24
肆、稅式支出評估 -----	25
(一) 評估資料之內容及範圍 -----	25
(二) 稅收影響數之評估 -----	33
伍、財源籌措方式 -----	103
陸、稅式支出績效評估機制 -----	103
(一) 評估指標及其評量標準 -----	103
(二) 評估期間及週期 -----	103
(三) 績效評估應予公開 -----	103
柒、總結 -----	104

# 表 目 錄

表一、 都更條例第 67 條修正條文對照表及說明	4
表二、 美國都市更新獎勵機制與內容	10
表三、 英國都市更新獎勵機制與內容	12
表四、 民國 108-112 年營建產值-情境一	17
表五、 民國 108-112 年營建產值-情境二	17
表六、 民國 108-112 年 GDP 影響-情境一	19
表七、 民國 108-112 年 GDP 影響-情境二	19
表八、 各稅目徵課費用	21
表九、 最初收入損失法稅收損失徵課費用減少	21
表十、 最終收入損失法稅收損失徵課費用減少	22
-情境一	
表十一、 最終收入損失法稅收增(減)徵課費用增加	23
(減少)-情境一	
表十二、 民國 101-105 年各縣市都市更新核定案數	26
表十三、 民國 108-112 年每年既有及新增都市更新建物戶數	27
表十四、 各縣市平均樓地板面積	27
表十五、 各縣市申報土地移轉現值及前次移轉現值	29
表十六、 民國 108-112 年各縣市都市更新建物平均屋齡	30
表十七、 各縣市新屋及舊屋標準單價	30
表十八、 各縣市折舊率	31
表十九、 各縣市土地及建物平均銷售價格	32
表二十、 各縣市房屋銷售占總價比例	32
表二十一、 最初收入損失法都市更新建物房屋稅稅收損失-	
原自然人所有權人	40
表二十二、 最初收入損失法都市更新建物房屋稅稅收損失-	
原法人所有權人	42
表二十三、 最初收入損失法都市更新建物房屋稅稅收損失	
-依年次別	44
表二十四、 最初收入損失法都市更新建物土地增值稅稅收損失-依年次別-	
-	46
表二十五、 最初收入損失法都市更新建物土地增值稅合計稅	
收損失-按所有權人分類	47
表二十六、 最初收入損失法都市更新建物原自然人所有權人	
每年(108-113 年)土地增值稅稅收損失	48
表二十七、 最初收入損失法都市更新建物原法人所有權	
	48

人每年(108-113 年)土地增值稅稅收損失	
表二十八、 最初收入損失法都市更新建物契稅稅收損失-依年次別	49
表二十九、 最初收入損失法都市更新建物合計稅收損失表	50
表三十、 新增重建 1,000 戶都市更新建物房屋稅稅收(損失)增加-原自然人所有權人	60
表三十一、 新增重建 1,000 戶都市更新建物房屋稅稅收(損失)增加-原法人所有權人	62
表三十二、 新增重建 1,000 戶都市更新建物房屋稅稅收增加-建商及之後移轉予自然人與法人	64
表三十三、 新增重建 1,000 戶都市更新建物房屋稅稅收(損失)增加-依年次別	66
表三十四、 新增重建 1,000 戶都市更新建物土地增值稅稅收損失-依年次別	68
表三十五、 新增重建 1,000 戶都市更新建物土地增值稅合計稅收損失-按所有權人分類	69
表三十六、 新增重建 1,000 戶都市更新建物自然人所有權人每年(109-113 年)土地增值稅稅收損失	70
表三十七、 新增重建 1,000 戶都市更新建物法人所有權人土地增值稅稅收損失	71
表三十八、 新增重建 1,000 戶都市更新建物契稅稅收損失-依年次別	72
表三十九、 新增重建 1,000 戶都市更新建物合計稅收(損失)增加表(房屋稅、土地增值稅及契稅)	73
表四十、 最終收入損失法都市更新建物稅收(損失)增加表(房屋稅、土地增值稅及契稅)	75
表四十一、 最終收入損失法都市更新建物稅收(損失)增加表-依稅別分類	77
表四十二、 新增重建 1,000 戶都市更新重建營業稅(1)稅收增加-依年次別	87
表四十三、 新增重建 1,000 戶都市更新重建營業稅(1)合計稅收增加-業者分類	88
表四十四、 新增重建 1,000 戶都市更新重建營業稅(2)稅收增加-依年次別	89
表四十五、 新增重建 1,000 戶都市更新重建營所稅稅收增加-依年次別	90
表四十六、 新增重建 1,000 戶都市更新重建營所稅合計稅收增加-業者分類	91

表四十七、	新增重建 1,000 戶都更建物重建因折舊費用 之營所稅稅收減少	-----	92
表四十八、	新增重建 1,000 戶都市更新重建綜所稅 稅收增加-依年次別	-----	93
表四十九、	最終收入損失法新增重建 1,000 戶都市更新重建 合計稅收增加(營業稅、營所稅、綜所稅)	-----	94
表五十、	最終收入損失法都市更新重建稅收淨影響表 (稅收增加減稅收損失)-情境一	-----	97
表五十一、	最終收入損失法都市更新重建稅收淨影響表 (稅收增加減稅收損失)-情境二	-----	99
表五十二、	最終收入損失法都市更新重建各情境稅收淨 影響評估表	-----	101
表五十三、	最終收入損失法都市更新重建各情境稅收淨 影響與等額支出法比較	-----	105

# 圖 目 錄

圖一、 全國及六都 30 年以上屋齡比例 -----	1
圖二、 歷年都市更新案件 -----	2

## 摘要

我國雖已制定都市更新條例，且歷經多次修正，然而都更量能仍不足，此外，隨著時代演進，住宅逐漸老化，安全與方便性不足，而殘破的市容，更是都市進步的一大阻礙。有鑒於此，除了都市危險及老舊建築物加速重建條例之外，為加速都市更新進程，排除都市更新障礙，政府推動修正都市更新條例，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。

本稅式支出評估主要目的，在於修正都市更新條例第 67 條後，估計對我國稅收之影響數。研究結果顯示，依最終收入損失法估計，情境一新增重建 1,000 戶下，各年稅收損失合計約 5.37 億元，而稅收增加合計約 14.81 億元，淨稅增 9.44 億元。情境二下新增重建 500 戶下，各年稅收損失合計約 11.07 億元，而稅收增加合計約 7.4 億元，淨稅損 3.67 億元。綜合考慮情境一及情境二，情境一稅收增加高於稅收損失，主要原因為營建工程所帶動的營業稅增高所致；情境二雖然稅收損失高於稅收增加，然金額僅 3.67 億。此外，若採整建維護方式由政府直接補助，情境一每年約需支出 6.25 億元，五年合計約需 31.25 億元，情境二每年約需支出 3.125 億元，五年合計約需 15.625 億元，皆遠高於稅收損失金額。

本報告認為，根據都市更新條例的稅式支出分析結果，整體而言，都市更新建物的租稅損失，低於可能增加的租稅效益，且若以政府直接補助，金額亦高於可能的稅收損失，因此，修正都更條例的稅式支出應屬可行。

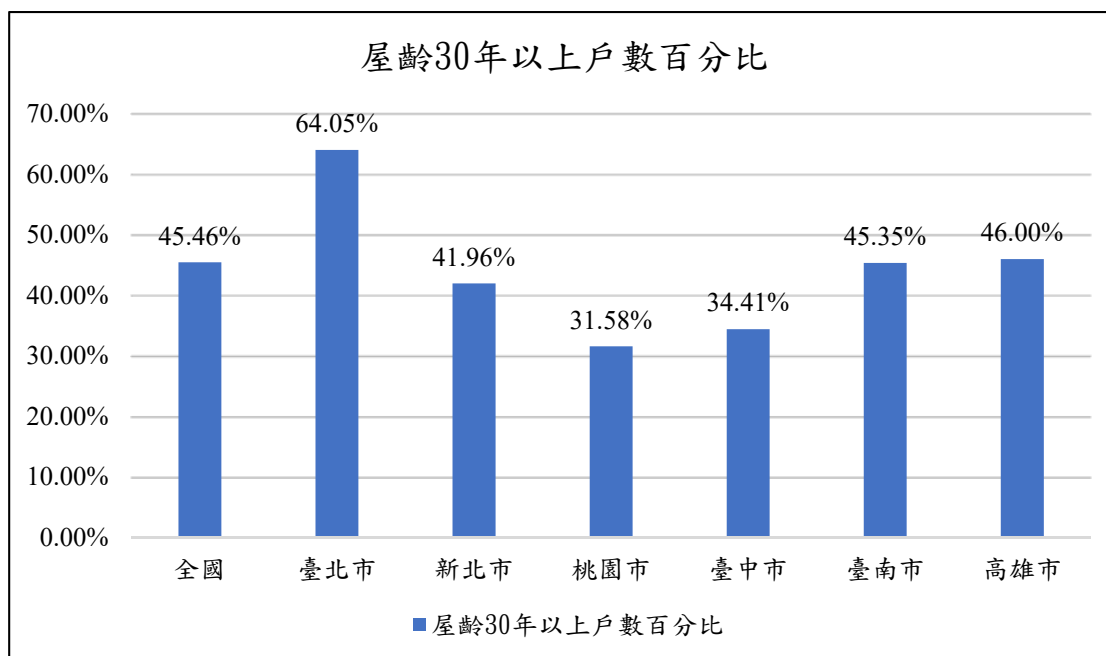
# 都市更新條例第六十七條稅式支出評估報告

## 壹、法案內容

### （一）背景說明

安全舒適的居住環境是國民基本生活需求，然而，隨著時代變遷，我國建築物已逐漸呈現老化的現象。截至民國 105 年底，我國住宅總量約有 845 萬戶，屋齡 30 年以上戶數約有 384 萬戶，約占 45.46%，表示近半數房屋屋齡有偏高的情形，六都中臺北市約 57 萬戶、新北市約 65 萬戶、桃園市約 25 萬戶、臺中市約 34 萬戶、臺南市約 30 萬戶、高雄市約 47 萬戶，以上合計約 258 萬戶，占 384 萬戶約 67.19%。顯示近三分之二老舊房屋多集中在六都。

若由六都屋齡 30 年以上戶數百分比觀之，如圖一所示，六都中除桃園市與臺中市老屋占比較低外，其餘四都皆在 40% 以上，其中又以臺北市最高，舊屋比例高達 64%。



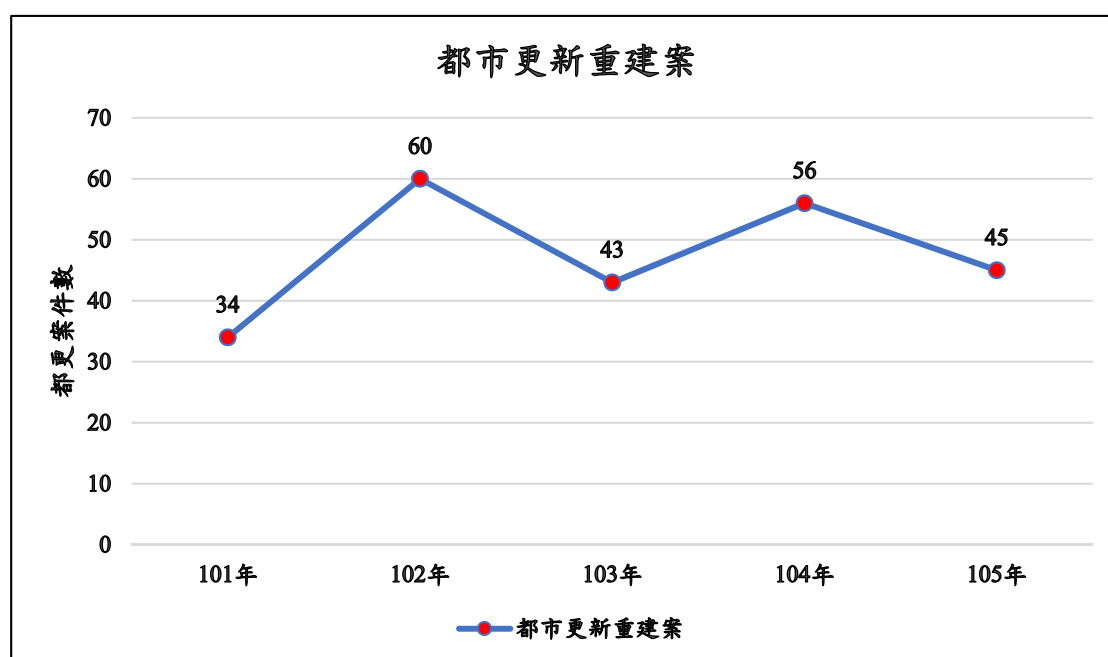
圖一 全國及六都 30 年以上屋齡比例

資料來源：內政部不動產資訊平台

老舊房屋不僅防火安全性不足，耐震性也不佳，威脅居民生命財產安全；舊公寓未設置無障礙設施，上下樓缺乏電梯輔助，影響障礙者或



長者行動便利性；而破舊殘壞的市容，是社會退步的象徵(中國時報，2017.9.25)。我國雖於民國 87 年 11 月 11 日公布施行都市更新條例(以下簡稱都更條例)以推動都市更新，並歷經八次修正，然而都市更新腳步仍呈牛步化。如圖二所示，民國 101 年至 105 年都市更新案件僅有 238 案，平均一年約 48 案，若以每案重建前 40~50 戶計算，我國一年都更約 2,000 戶，相較於全國屋齡 30 年以上的老屋約 384 萬戶，都市更新能量顯然不足。



圖二 歷年都市更新案件

資料來源：內政部營建署

為協助部分無法以都市更新方式進行的小面積基地也可進行重建我國於民國 106 年 05 月 10 日公布施行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」(以下簡稱危老條例)，對於危險老舊建物經 100%土地及合法建築物所有權人同意後，可以用簡單快速進行建物重建，以增加部分危老建物重建進度。

然而，欲解決都市更新量能不足的問題，危老條例雖是一個途徑，然並非所有案件皆能取得 100%所有權人同意，但同樣有都市更新需求。如前所述，六都老舊房屋占全國老舊房屋數達三分之二，且依其房屋屬性，多為該都市早期開發區域，這些房屋多位於都市計畫區，相對於非六都，更有推動都市更新的需求，歸根究柢仍應由修改「都市更新條例」

著手。依中華民國統計資訊網之「拆除執照總件數及總樓地板面積」統計數據，民國 102-106 年實際拆除之住宅戶數分別為 3,731 戶、3,792 戶、3,402 戶、2,232 戶、2,821 戶，平均每年約 3,193 戶，雖未有統計資料顯示每年這三千餘戶是否屬都市更新的重建戶數，亦未有資料顯示日後這些戶數是否皆依都市更新條例申請重建，然可以確定的是，相對於位於都市計劃區的龐大老舊房屋數，即使所有拆除戶數皆符合都市更新條例之重建條件並申請重建，都市更新能量依舊甚低。

推究都市更新能量不高之原因，依《蘋果日報》委託「創市際」市場研究顧問公司調查，有 79.2% 民眾認為都更推動困難的問題在於「要屋主全數同意太難」，另外，有 64.6% 的民眾表示，「都更後房屋稅、地價稅稅負太重」以及「政府都更獎勵誘因太少」(理財周刊，2017.12.14)。類似地，由臺北市政府 2017 年所舉辦的「都市更新論壇」，臺北市副市長表示，現行都更過程中採取權利變換者享有優惠契稅和土增稅，但協議合建便無，因此未來都更條例修法時應讓兩者權益一致，同享租稅優惠後，鼓勵參與都更者採取協議合建，快速達到全體同意，進行都更(中央社，2017.9.29)，不動產開發商業同業公會亦指出政府應正視房屋稅遽增對都更的負面影響，可讓房屋稅制優惠延長，對於都更過程中採協議合建者的租稅優惠應等同於權利變換(中央社，2017.9.29)。

部分外界意見認為如欲鼓勵協議合建方式實施都市更新，建議應給予與權利變換相同租稅優惠，對原所有權人與實施者間協議合建辦理產權移轉時，比照權利變換折價抵付，免徵土地增值稅及契稅。惟土地所有權人與實施者間因協議合建產權移轉，倘給予土地增值稅全免，原所有權人與實施者可自由約定交換土地比例，其租稅優惠可能優於權利變換，造成稅制不公，且除該次土地增值稅全免，實施者下次移轉時，前次移轉現值墊高，有違「憲法」漲價歸公精神，爰本次「都市更新條例」修正案增訂授權地方政府對原所有權人與實施者間協議合建辦理產權移轉時，得減徵土地增值稅及契稅 40%，適度給予租稅優惠。

內政部彙集各方意見分析，我國都市更新緩慢的主要原因為都市更新的議題繁雜，可歸納為民眾錯誤期待、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

須協助等因素(中央社，2017.9.30)，都更要成功，整合、專業與資金是3大關鍵(中央社，2017.9.30)。

因此，為落實總統加速推動都市更新之政見，並排除違憲狀態，踐行正當行政程序，本次修正都更條例，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(花敬群，2017.9.2)。除了在程序面進行改善外，本次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。

修正後都更條例第67條為租稅相關優惠，影響者計有房屋稅、土增稅、契稅。依財政收支劃分法第38條之1、納稅者權利保護法第6條、行政院所屬各機關主管法案報院審查應注意事項第3點第6款及稅式支出作業應注意事項第3點、第4點及第6點規定，為達成政策目標所研擬之租稅減免法案，應提評估方案。準此，本次稅式支出評估報告，主要目的係辦理都更條例租稅優惠的評估作業。

## (二) 法案內容

修正都更條例第67條租稅相關優惠，與現行條例主要差異在於新增減免房屋稅、土增稅、契稅等內容，修正條文對照表及其說明如表一。

表一 都更條例第67條修正條文對照表及說明

修正條文	現行條文	說明
<p>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：</p> <p>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。</p> <p>二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。</p> <p>三、重建區段範圍內更新</p>	<p>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：</p> <p>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</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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、</u></p>	<p>法課徵之。</p> <p>二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。</p> <p>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四十。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，</p>
---	--	--

<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>		<p>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。</p> <p>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，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰增訂第二項。</p> <p>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。</p>
---	--	--

資料來源：行政院都市更新條例修正草案

### （三）具體願景

本次修正都市更新條例，期望經由修法，以符合憲法所要求之正當行政程序，強化政府主導都市更新能量，維護公產權益，簡化行政程序及擴大獎助措施，同時解決實務執行爭議，以加速都更推動進程(都更條例修正案總說明)。如「（一）背景說明」所指出，雖然沒有數據顯示每年拆除之三千餘戶是否屬都市更新的重建戶數或日後這些戶數是否皆依都市更新條例申請重建，然可以確定的是，我國都市更新能量目前並不高。都市更新條例期望經由稅賦優惠等措施，誘發都市內老舊建物實施重建，預估每年的都更重建戶數除既有都更戶數外，新增重建500~1,000戶，不包含依危老條例重建之戶數。

## 貳、整體評估

### （一）環境分析

都市更新是為了促進都市健全發展、充實生活環境之公共設施，進而增加都市機能。透過拆除重建、整建、保存維護等措施，使都市能夠永續經營，長期發展之必要手段。現代社會中，勞動人口往都市集中，於較早發展之市區或社區，建築物結構與機能上顯有不足，因此要透過都市更新而加強都市的容納力。

以新北市為例，民國 85 年年底總人口數為 335 萬人，至民國 105 年年底總人口數已增加為 398 萬人，短短 20 年間人口數增長近 63 萬人，其中 65 歲以上人口增加近 27 萬人，對公共設施需求也因而增加。然而許多社區機能已不足容納如此龐大住戶量，且許多街道因建築物林立，地價高漲造成欲擴大道路寬度而徵收不易，嚴重阻礙都市健全發展。

以屋齡觀察，全國建築物屋齡 20 年以下之房屋僅 27.2%，而超過 40 年老屋達 21.0%，屋齡中位數截至民國 106 年 6 月為 27.90 年，顯見我國屋齡相對偏高(內政統計通報，2017.9.16)，其中又以臺北市較為明顯。因此，採取都更模式更新舊有建物，或是注入新的機能而使都市活化是我國當前刻不容緩的議題。

當都市的發展逐漸成熟時，都市未來的走向以「都市更新」或「都

市再發展」使以往的都市擴張轉變為追求生活品質的提升，為都市未來的重要方向。在少子化問題浮現的當下，提升舊中心地區之生活品質，比起不斷向外拓張的都市範圍更顯重要。是以藉由都市更新方式以消弭窳陋地區頹敗的都市景觀，並透過公共設施的檢討與改善，提升都市整體活力，增進都市生活環境的舒適與便利實為重要，遑論尚有改善貧窮後減少社會問題之外溢效果。

## (二)國際作法

### 1.日本

日本在經歷經濟高度發展過程中，因都市人口密集化，造成地價高漲問題，由於昂貴的地價，地區發展受限，都市機能日漸衰敗、環境亦越來越惡化。日本政府為因應此種情況，制定「都市再開發法」與「都市再生特別措施法」以修建都市設施，改善民眾居住環境等問題。

隨後日本將都市更新的目標放在強化都市救災機能，2012年修法明示由都市再生緊急整備協議會，擬定確保都市再生安全計畫，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，此外，為確保都市再生安全設施之持續管理，另立協定制，簡化建築物耐震化認定程序，以促進建築物改建修繕，強化耐震能力，提升都市防災機能。為推動此項工作，其稅制優惠上有以下項目：

#### (1)固定資產稅(類似我國地價稅、房屋稅)<sup>1</sup>：

日本都市再生促進稅制規定，依都市更新的區域分為兩種類型，各類型有不同稅制優惠，一為都市再生緊急整備時，為強化國際競爭力的區域，可享有五年扣除固定資產稅 1/2，另一為適用整備緊急並且重要的區域，可享有五年扣除固定資產稅 2/5。

---

<sup>1</sup>請詳 [http://www.mlit.go.jp/toshi/crd\\_machi\\_tk\\_000040.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000040.html)。

## (2)不動產取得稅<sup>2</sup>

為加速區域須立即更新而加強國際競爭力之的區域，可享有扣除不動產取得稅 1/2，而適用整備緊急並且重要的區域可享有扣除不動產取得稅 1/5。

## (3)法人稅(類似我國營利事業所得稅)

為鼓勵再生區域內之公司團體參與都更，屬強化國際競爭力的區域，參與都更之企業可享有 5 年，每年法人稅最高減免 50%應納稅額，若屬適用整備緊急並且重要的區域，參與都更之企業可享有 5 年，每年法人稅最高減免 30%應納稅額。

## (4)登錄免許稅(類似我國登記時所繳納的規費)

該稅原稅率為 4‰，然為鼓勵所有權人於法令公布起，盡快參與都市更新，於公布後當年度及次一年度起，有不同優惠，其中屬強化國際競爭力的區域，法令公布當年度可享有稅率 1.5‰，次一年度起為稅率 2‰，適用整備緊急並且重要的區域可享有稅率 3.5‰。

由以上優惠可看出，比起傳統型的都更，日本政府更看重都更能否為國家帶來競爭力提升之效果，因此於強化國際競爭力區域所享有的優惠比起一般進行都市更新區域多。若我國欲鼓勵部分區域盡快完成都市更新，日本政府此種作法或能供我借鏡。

## 2.美國

依內政部建築研究所自行研究報告<sup>3</sup>分析指出，早於 1920 年起，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，而非透過各州或各地方政府。當時都市更新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

<sup>2</sup>同上。

<sup>3</sup> 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。



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。

本報告綜合林佑璘(2003)<sup>4</sup>、謝文娟(2004)<sup>5</sup>、內政部建築研究所自行研究報告(2008)之分析，彙總美國鼓勵都市更新獎勵機制如下表所示：

表二 美國都市更新獎勵機制與內容

獎勵機制	獎勵內容
社區發展整體補助基金(CDBG) 都市發展行動補助基金(UDAG)	提供資金之財務援助
容積獎勵措施	增加容積率
租稅減免	依不同政策目的，資本利得採固定稅率或免稅方式

資料來源：內政部建築研究所自行研究報告(2008)

社區發展整體補助基金(Community Development Block Grant，CDBG)、都市發展行動補助基金(Urban Development Action Grant，UDAG)主要由聯邦政府提供予地方政府運用，其中將受補助者分為中心都市或符合一定人口數量的城市，以及不合前述資格之城市兩種，各佔總補助金額的 70%及 30%，地方政府須提出住宅協助計畫方可申請補助金，且運用時必須透過民眾參與程序。

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。

租稅減免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

<sup>4</sup> 林佑璘，2003，台北市實施都市更新歷程及影響之研究，中國文化大學環境設計學院建築及都市計畫研究所碩士論文。

<sup>5</sup> 謝文娟，2004，都市更新獎勵誘因財務模擬之研究，成功大學都市計劃學系學位論文。

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。

### 3. 英國

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)<sup>6</sup>及 Peter(1981)、Jones and Evans (2008)<sup>7</sup>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, 1848)」，此後至 1970 年代間，亦陸續訂定包括「住宅及城鎮規劃法 (Housing and Town Planning Act, 1908)」、「住宅法 (Housing Act, 1930)」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。

英國發展都市更新的獎勵機制及內容主要如下表所示：

---

<sup>6</sup> 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。

<sup>7</sup> Hall, P. (1981). Enterprise zones: British origins, American adaptations. *Built Environment* 7(1); 4-12.  
Jones, P., & Evans, J. (2008). *Urban Regeneration in the UK: theory and practice*. Sage.

表三 英國都市更新獎勵機制與內容

獎勵機制	獎勵內容
企業區(Enterprise Zone，類我國工業區概念)	區內商業及工業免公司所得稅 資金補助 補助地方政府損失 簡化程序
補助基金	基金補助 資金補助私部門降低成本負擔 補助土地取得及相關公共設施

資料來源：Peter(1981)、謝文娟(2004)、內政部建築研究所自行研究報告(2008)、Jones and Evans (2008)

前段提及英國政府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% 的資金挹注、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。

英國政府亦編列預算，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。

除此之外，為促進民間參與政策推動，在組織上強調公、私部門間以及私部門、社區民眾間兩種合作夥伴關係，於 1993 年成立英格蘭夥伴組織（English Partnerships），為英格蘭地區專責的都市再開發機構。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。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。

同時，亦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。

由此可知，英國政府希望在都市更新或城市再開發之目標中，身居主導地位，但其又以合夥方式讓民眾與政府可以長期合作，共創良好之生活環境與維持國家競爭力。

### （三）我國作法

#### 1.各種措施優劣點

##### （1）稅式支出

我國為鼓勵都市更新，都更條例在地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅、營利事業所得稅皆有租稅優惠規定。地價稅方面，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。另外，更新後地價稅減半徵收 2 年。由於都更完成後公共設施完善，整體生活品質增加，區域價格因而提升，可能造成公告地價價格大幅上漲。藉由地價稅減徵，減少土地所有權人未來可能增加之地價稅負擔，有助於提升持續使用之所有權人參與都更之誘因。

房屋稅方面，更新後房屋稅減半徵收 2 年，修正都更條例進一步規定，更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於房屋稅減半徵收 2 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 10 年為限。

都更建物重建前房屋現值多不高，重建後因屬於新成屋，房屋現值會大幅增加，造成房屋稅負擔加重，都更條例規定減半徵收，平衡所有權人重建後增加之負擔，亦有助於增加原所有權人同意重建之意願。都市更新之目的主要在促進都市健全發展、充實生活環境公共設施，進而增加都市機能，並非鼓勵取得都更後不動產之所有權人買賣其不動產，因此於條例中適當照顧繼續使用之所有權人自屬公平正義，因而對新所有權人所取得之新成屋，不得享有延長之稅賦優惠自為合理。

在土地增值稅及契稅方面，除依權利變換方式有免徵或減徵之規定外，本次修正都更條例新增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 40%。權利變換完成後，土地公告現值大幅提升，因此現有條例對土地增值稅及契稅有相關租稅優惠，為鼓勵協議合建，增強都更所有權人同意誘因，因而新增協議合建減徵土地增值稅及契稅的規定。

在營利事業所得稅方面，實施者為股份有限公司組織之都市更新事業機構，投資於經主管機關劃定應實施都市更新地區之都市更新事業支出，得於支出總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。都市更新事業依規定由主管機關或經同意之其他機關自行實施，經公開徵求股份有限公司提供資金並協助實施，該股份有限公司得準用投資抵減之規定，使企業更有意願協助都更單元之資金需求<sup>8</sup>。

## (2)政府預算補助

若為加速都更建物重建而採編定預算方式，直接補助重建費用，因每棟建物之建築費用非常可觀，若申請重建之建物數量過多，可能造成政府財政上之困難，反而排擠其他預算之編定；若以定額預算方式，由申請重建之都更建物按比例分攤，一來每棟建物僅能分配相對於重建支出少許的重建補助款，二來如何公平分配亦是難題。

若依美英實施經驗，以基金補助私部門降低成本負擔，我國都市更新條例第 18 條已規定，各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金。然此法並非重建所有支

---

<sup>8</sup> 由於股份有限公司可自行擔任都市更新實施者取得投資抵減，亦可由政府自行實施，對外徵求股份有限公司協助，該股份有限公司同樣取得投資抵減。觀之立法目的，對外徵求股份有限公司主要是在尋求民間資金協助都市更新進行，僅是都市更新事業主體之不同，並非新設投資抵減項目，因此本報告不擬將其列入稅式支出評估。

出皆由政府負擔，政府僅能在其預算範圍內協助都市更新順利進行。

其他政府預算補助的方式尚有整建維護都更建物，例如建物外部美化修繕、建築內部興建無障礙設施或防火消防設備，以及結構補強等<sup>9</sup>。此法的優點相對於重建在於較容易整合、速度較快等，然而都更建物可能已是結構不良，採此法治標不治本，且若干年後這些整建維護後都更建物又將有另一次整建維護需求，政府預算將難以負擔。再者，欲達成大規模戶數整建維護，恐壓縮其他政府預算。

### (3)其他可採行之非租稅獎勵

現行我國非租稅獎勵主要以容積獎勵為主，無論是更新後提供社區使用之公益設施，協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施，並登記產權為公有者，或捐贈經費予當地地方政府都市更新基金協助都市更新之發展，保留具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定者及使用綠建築等方式進行更新者，皆可獲得獎勵容積。

此外，都更條例修正草案參考日本為加速推動都市更新，將大眾運輸站、水岸、港灣、及老舊商業區、住宅區等適合高度發展地區劃定為「高度再利用地區」，予以更高之容積獎勵，鼓勵民間提出具有開創性的再開發計畫。另外為將節能減碳、耐震等觀念導入於都市更新中，經認定合格者亦增加其容積獎勵。

然而，若政府不採稅式支出，全數以提高容積獎勵以鼓勵都更建物重建，雖然政府稅收損失減少，然此法對於都市計畫、日照權、都市景觀的不利影響，恐非政府所能承擔。

## 2.綜整各種措施之優劣。

---

<sup>9</sup> 請詳「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」等。

經由上述分析，採行稅式支出直接給予更新單元內之所有權人減稅或降低稅率優惠，減輕所有權人之租稅負擔，有助於加快都市更新進行。此舉雖造成政府稅收減少，然重建期間及重建完成後所增加的稅收，預期應能彌補稅收之減少，亦即稅收呈現淨效益，而且質化的優點亦非其他方案可以比擬。

採行政府預算直接補助重建之形式，雖然快速容易達成都更建物重建的目標，但是否符合公平正義的要求是其疑問，且政府是否有足夠預算進行大規模補助恐有問題，對於日益困窘的財政而言無疑雪上加霜，更會造成排擠其他預算之問題。

採行較現行制度再增加容積獎勵的方式，雖然亦容易驅動都更進行，但給予過多容積獎勵，可能造成都市景觀鉅變、圖利特定業者、惡化釘子戶補償問題等，嚴重的不利後果，本報告建議不宜全數採以容積獎勵的方式推行。

因此，本稅式支出經比較不同措施後，認為並無其他方案較稅式支出可更有效達成目標。

#### （四）預期效益

為加速都市更新速度，政府推動都市危險及老舊建築物加速重建條例、都市更新條例、及國家住宅及都市更新中心設置條例，期盼透過行政革新、專業服務、租稅優惠等面向，鼓勵都更進行，預估每年全國縣市合計新增都更重建約 1,000 戶(情境一)，不包含依危老條例重建之戶數，此外，本報告以 50%進行敏感度分析，即新增重建 500 戶(情境二)。

該項戶數之效益主要反映在營建產值及國內生產毛額(Gross Domestic Product, GDP)。營建產值方面，本報告估計因營建工程每年所帶來(含上下游產業)之產值，計算如下：

**房屋重建產值=重建戶數×平均每戶樓地板面積×建築容積獎勵×**

每單位樓地板面積造價×50%

上下游產值=重建戶數×平均每戶樓地板面積×建築容積獎勵×每單位樓地板面積造價×50%×產業關聯係數

其中重建戶數、平均每戶樓地板面積、建築容積獎勵、每單位樓地板面積造價請詳「肆、稅式支出評估（一）評估資料之內容及範圍」說明。

產業關聯係數係透過產業關聯表(投入產出表)顯示之投入結構及產出分配關係，所計算之產業關聯波及效果之關聯係數，常用於分析最終產品需求之變動，直、間接對各產業及資源所誘發之需求程度。本報告產業關聯係數以行政院主計總處所編民國100年產業關聯表，營造工程關聯效果為3.45，扣除自我關聯後為2.43計算。另外，考量都更建物重建期為兩年，各產值乘以50%計算每年產值。

情境一之下每年新增都更重建1,000戶，表四為民國108-112年因都更建物重建所帶來之營建產值，民國108年因屬都更建物重建第一年僅89.51億元、民國109年至112年每年皆約有179.01億元，五年營建產值合計增加約805.55億。

情境二之下每年新增都更重建500戶，表五為民國108-112年因都更建物重建所帶來之營建產值，民國108年因屬都更建物重建第一年僅有44.75億元、民國109年至112年皆約有89.51億元，五年營建產值合計增加約402.78億。

表四 民國108-112年營建產值-情境一

	民國108年	民國109年	民國110年	民國111年	民國112年	合計
房屋重建	26.09 億	52.19 億	52.19 億	52.19 億	52.19 億	234.85 億
上下游產值	63.41 億	126.82 億	126.82 億	126.82 億	126.82 億	570.70 億
合計	89.51 億	179.01 億	179.01 億	179.01 億	179.01 億	805.55 億

資料來源：本報告計算

表五 民國108-112年營建產值-情境二

	民國108年	民國109年	民國110年	民國111年	民國112年	合計
房屋重建	13.05 億	26.09 億	26.09 億	26.09 億	26.09 億	117.43 億
上下游產值	31.71 億	63.41 億	63.41 億	63.41 億	63.41 億	285.35 億



合計	44.75 億	89.51 億	89.51 億	89.51 億	89.51 億	402.78 億
----	---------	---------	---------	---------	---------	----------

資料來源：本報告計算

本報告亦估計每年新增都更重建之 GDP 影響，與營建產值著重投入面不同，GDP 著重產出面，係一個區域內的經濟活動中所生產出之全部最終成果的市場價值（market value），增加 GDP 以加總房屋重建完工、房屋重建上下游產值、房屋銷售上下游營收、以及稅額淨影響數<sup>10</sup>計算，其中房屋重建完工、房屋銷售上下游營收公式如下：

**房屋重建完工=重建戶數×平均每戶樓地板面積×建築容積獎勵×每單位樓地板面積時價**

**房屋銷售上下游營收=重建戶數×平均每戶樓地板面積×建築容積獎勵×每單位樓地板面積時價×分配比例×50%×產業關聯係數**

其中重建戶數、平均每戶樓地板面積、建築容積獎勵、每單位樓地板面積時價請詳「肆、稅式支出評估（一）評估資料之內容及範圍」說明，分配比例請詳「肆、稅式支出評估（二）稅收影響數之評估」說明。產業關聯係數以行政院主計總處所編民國 100 年產業關聯表，不動產及住宅服務關聯效果為 1.51，扣除自我關聯後為 0.5 計算。

另外，因假設房屋銷售只限於建商，且平均於兩年銷售完竣，計算房屋銷售上下游營收時，需再乘以建商之分配比例及乘以 50%。

表六為情境一之下，民國 108-112 年因新增都更建物重建之 GDP 影響數，民國 108 年因都更建物尚屬重建中僅有 64.29 億元、民國 109 年約有 331.62 億元、民國 110 年約有 351.35 億元、民國 111 年約有 372.70 億元、民國 112 年約有 372.70 億元，五年 GDP 影響數合計約 1,492.65 億。每年創造 GDP 約占民國 105 年 GDP 之 0.04%至 0.22%，五年合計約 0.87%。

表七為情境二之下，民國 108-112 年因都更建物重建之 GDP

<sup>10</sup> 本報告假設稅收淨增加數全數於當年投入國家相關建設。

影響數，民國 108 年因都更建物尚屬重建中僅有 32.01 億元、民國 109 年約有 165.59 億元、民國 110 年約有 175.36 億元、民國 111 年約有 185.94 億元、民國 112 年約有 185.82 億元，五年 GDP 影響數合計約 744.72 億。每年創造 GDP 約占民國 105 年 GDP 之 0.02%至 0.11%，五年合計約 0.44%。

表六 民國 108-112 年 GDP 影響-情境一

	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	合計
房屋完工	-	202.31 億	202.31 億	202.31 億	202.31 億	809.25 億
房屋重建上下游產值	63.41 億	126.82 億	126.82 億	126.82 億	126.82 億	570.70 億
房屋銷售上下游營收	-	-	20.64 億	41.27 億	41.27 億	103.18 億
稅收淨影響數	0.87 億	2.48 億	1.58 億	2.29 億	2.29 億	9.52 億
合計	64.29 億	331.62 億	351.35 億	372.70 億	372.70 億	1,492.65 億
佔 GDP% <sup>11</sup>	0.04%	0.19%	0.21%	0.22%	0.22%	0.87%

資料來源：本報告計算

表七 民國 108-112 年 GDP 影響-情境二

	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	合計
房屋完工	-	101.16 億	101.16 億	101.16 億	101.16 億	404.63 億
房屋重建上下游產值	31.71 億	63.41 億	63.41 億	63.41 億	63.41 億	285.35 億
房屋銷售上下游營收	-	-	10.32 億	20.64 億	20.64 億	51.59 億
稅收淨影響數	0.31 億	1.03 億	0.47 億	0.74 億	0.61 億	3.16 億
合計	32.01 億	165.59 億	175.36 億	185.94 億	185.82 億	744.72 億
佔 GDP% <sup>12</sup>	0.02%	0.10%	0.10%	0.11%	0.11%	0.44%

資料來源：本報告計算

## 參、採行稅式支出措施之理由

### （一）必要性

我國雖已於民國 87 年公布施行都更條例，然都更量能不高，早期或可謂無急迫性，然隨著房屋屋齡愈來愈高，復以人口老年化速度加劇，已是必須正視且解決的社會問題。在 2017 年都市更

<sup>11</sup> 以民國 105 年 GDP 171,187 億元為分母。

<sup>12</sup> 以民國 105 年 GDP 171,187 億元為分母。

新論壇中，產官學人士明指租稅優惠之必要(2017.9.29)、市場研究顧問公司調查報告同樣指出租稅對於民眾進行都更的重要性(理財周刊，2017.12.14)。雖然租稅誘因僅為其中一項原因，並非唯一，但如背景說明中所提，採行稅式支出符合各界對於都更的期待，因此，本次修正都更條例於修正重點中「增強都更信任」擴大稅賦減免範圍。

此外，都更條例對於各利害關係人的效益：對內政部而言，形塑安全且方便的居住環境，使人民免於居住安全的威脅與不便，是重要的政策目標，也是政府不可推卸的責任，因此有必要解決並排除都市更新的各項障礙。對經濟部而言，都市更新過程購買工程建材、裝潢，聘僱工人的需求，及完成後優質的居住環境，皆有助於增加經濟成長。對現有屋主而言，免於地震等天然災害威脅，符合老年化之生活需求，以及房屋價值的提升等，都是潛在的重大效益。對整個社會來說，整齊乾淨新穎的都市景觀，是社會進步的重要指標，也是邁向現代化社會所不可或缺者。

## （二）衡平性

本報告以所擁有的建築物做為衡量繳稅能力的指標。對相同繳稅能力的納稅義務人，房屋按都更條例重建，皆享有此租稅優惠，符合水平公平。但對不同繳稅能力的納稅義務人，若其房屋按都更條例重建，繳稅能力高者因其擁有房屋眾多，所享之租稅優惠金額自高，未符合垂直公平。

都更條例之實際受益者為按都更條例實施建築物重建之所有權人，然而，安全的公共空間與新穎的都市景觀，仍為全民所共享，此外，建物完成後增加的稅收預期將大幅增加，社會大眾亦將受益。

## （三）執行性

本項稅式支出之宣導，透過研討會、論壇、說明會、媒體宣傳與播放等方式，使納稅義務人清楚本稅式支出內容。此外，於

業務主管機關官方網站，建立相關連結，製作「懶人包」、政策簡報與說明等，皆有助於納稅義務人知悉本稅式支出運作情形。

在徵課費用上，根據財政部公布之《財政統計年報》，民國105年整體實徵淨額約2.1兆元，徵課費用約198.34億元，平均每徵收1元稅收約需徵課費用0.0094元。與本稅式支出相關之稅目計有房屋稅、土增稅、契稅、營業稅、營所稅、綜所稅。民國105年房屋稅實徵淨額約729.61億元，徵課費用約18.3億元，平均每1元稅收約需徵課費用0.0251元；土增稅實徵淨額約833.86億元，徵課費用約13.4億元，平均每1元稅收約需徵課費用0.0161元；契稅實徵淨額約113.76億元，徵課費用約4.6億元，平均每1元稅收約需徵課費用0.0403元；營業稅實徵淨額約3,783.54億元，徵課費用約44.4億元，平均每1元稅收約需徵課費用0.0117元；營所稅實徵淨額約5,103.88億元，徵課費用約23.4億元，平均每1元稅收約需徵課費用0.0046元；綜所稅實徵淨額約4,959.72億元，徵課費用約40.8億元，平均每1元稅收約需徵課費用0.0082元，以上各稅徵課費用彙總如表八所示。

表八 各稅目徵課費用

稅目	房屋稅	土增稅	契稅	營業稅	營所稅	綜所稅
(徵課費用/元)	0.0251	0.0161	0.0403	0.0117	0.0046	0.0082

資料來源：財政部105年財政統計年報表3-29

如後述「肆、稅式支出評估」中最初收入損失法，房屋稅合計稅收損失約為15.19億元，估算徵課費用減少約3,813萬元，土增稅合計稅收損失約為1.10億元，估算徵課費用減少約178萬元，契稅合計稅收損失約為4,722萬元，估算徵課費用減少約191萬元，三者總計徵課費用減少約4,181萬元，各年各稅目徵課費用如下表所示。

表九 最初收入損失法稅收損失徵課費用減少

單位：元

徵課費用	108年度	109年度	110年度	111年度	112年度	113年度	114年度
房屋稅	-	(432,394)	(933,508)	(1,391,885)	(1,991,822)	(2,474,694)	(2,951,531)
土增稅	(296,971)	(296,971)	(296,971)	(296,971)	(296,971)	(296,971)	-
契稅	(292,183)	(292,183)	(317,286)	(317,286)	(342,596)	(342,596)	-

合計	(589,154)	(1,021,548)	(1,547,765)	(2,006,142)	(2,631,389)	(3,114,261)	(2,951,531)
徵課費用	115 年度	116 年度	117 年度	118 年度	119 年度	120 年度	121 年度
房屋稅	(3,422,335)	(3,887,105)	(3,838,834)	(3,790,564)	(3,295,626)	(2,806,721)	(2,323,849)
土增稅	-	-	-	-	-	-	-
契稅	-	-	-	-	-	-	-
合計	(3,422,335)	(3,887,105)	(3,838,834)	(3,790,564)	(3,295,626)	(2,806,721)	(2,323,849)
徵課費用	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	合計		
房屋稅	(1,847,012)	(1,376,208)	(911,438)	(452,702)	(38,128,228)		
土增稅	-	-	-	-	(1,781,826)		
契稅	-	-	-	-	(1,904,130)		
合計	(1,847,012)	(1,376,208)	(911,438)	(452,702)	(41,814,184)		

資料來源：本報告計算

若依最終收入損失法，亦即加總最初收入損失法及新增重建戶稅損，情境一之下，房屋稅合計稅收損失約為 3.49 億元，估算徵課費用減少約 876 萬元，土增稅合計稅收損失約為 1.32 億元，估算徵課費用減少約 212 萬元，契稅合計稅收損失約為 5,639 萬元，估算徵課費用減少約 227 萬元，三者總計徵課費用減少約 1,315 萬元，各年各稅目徵課費用如下表所示。

表十 最終收入損失法稅收損失徵課費用減少-情境一

單位：元

徵課費用	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年度	114 年度
房屋稅	(51,441)	(533,244)	(723,386)	(872,922)	(854,960)	(735,445)	(617,090)
土增稅	(296,971)	(365,107)	(365,107)	(365,107)	(365,107)	(365,107)	-
契稅	(292,183)	(359,265)	(390,115)	(390,115)	(421,219)	(421,219)	-
合計	(640,595)	(1,257,616)	(1,478,608)	(1,628,144)	(1,641,286)	(1,521,771)	(617,090)
徵課費用	115 年度	116 年度	117 年度	118 年度	119 年度	120 年度	121 年度
房屋稅	(886,770)	(1,153,112)	(1,135,732)	(1,118,352)	(654,304)	(196,289)	255,692
土增稅	-	-	-	-	-	-	-
契稅	-	-	-	-	-	-	-
合計	(886,770)	(1,153,112)	(1,135,732)	(1,118,352)	(654,304)	(196,289)	255,692
徵課費用	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	合計		
房屋稅	206,297	156,030	104,891	52,881	(8,757,256)		
土增稅	-	-	-	-	(2,122,506)		
契稅	-	-	-	-	(2,274,116)		
合計	206,297	156,030	104,891	52,881	(13,153,878)		

資料來源：本報告計算

最終收入損失法尚有增加營業稅、營所稅、綜所稅等稅收(請詳肆、稅式支出評估)，營業稅(1)合計稅收增加約 12.24 億元，估算徵課費用增加約 1,432 萬元，營業稅(2)合計稅收增加約 2.28 億元，估算徵課費用增加約 267 萬元，營所稅合計稅收增加約 7.66 億元，估算徵課費用增加約 352 萬元，折舊費用抵減營所稅合計減少約 8.07 億元，估算徵課費用減少約 371 萬元，綜所稅合計稅收增加約 6,853 萬元，估算徵課費用增加約 56 萬元，以上總計徵課費用增加約 1,737 萬元，各年各稅目徵課費用如下表所示。

表十一 最終收入損失法稅收增(減)徵課費用增加(減少)-情境一

單位：元

徵課費用	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度
營業稅(1)	1,016,059	2,844,788	2,864,755	2,864,755	2,864,755
營業稅(2)	-	-	266,934	533,868	533,868
營所稅	98,887	203,037	456,624	704,948	704,948
折舊抵減	-	-	(742,088)	(742,088)	(742,088)
綜所稅	56,191	112,382	112,382	112,382	112,382
總計	1,171,137	3,160,207	2,958,607	3,473,865	3,473,865
徵課費用	113 年度	114 年度	115 年度	合計	
營業稅(1)	1,848,697	19,967	-	14,323,776	
營業稅(2)	533,868	533,868	266,934	2,669,340	
營所稅	606,061	501,911	248,324	3,524,740	
折舊抵減	(742,088)	(742,088)	-	(3,710,440)	
綜所稅	56,191	-	-	561,910	
總計	2,302,729	313,658	515,258	17,369,326	

資料來源：本報告計算

於考慮稅收損失與增加後，總計徵課費用淨增加約 422 萬元(1,737 萬元減 1,315 萬元)，此金額約占稅收損失(5.37 億元)及稅收增加(14.81 億元)淨額 9.44 億元之 0.45%，相較於稅收淨效益 9.44 億元應不高。

若考慮情境二(不另列表)，房屋稅稅收損失估算之徵課費用減少約 2,344 萬元，土增稅稅收損失估算之徵課費用減少約 195 萬元，契稅稅收損失估算之徵課費用減少約 209 萬元，三者總計徵課費用減少約 2,748 萬元。營業稅(1)稅收增加估算之徵課費用增加約 716 萬元，營業稅(2)稅收增加估算之徵課費用增加約 133

萬元，營所稅稅收增加估算之徵課費用增加約 176 萬元，折舊費用抵減營所稅估算減少徵課費用約 186 萬元，綜所稅稅收增加估算之徵課費用增加約 28 萬元，以上總計徵課費用增加約 868 萬元。情境二下總計減少徵課費用約 1,880 萬元(868 萬元減 2,748 萬元)。

#### (四) 關聯性

都更條例與危老條例皆為提升都市更新能量而立法，兩者相輔相成，並未完全相同或重複，主要差異有：

1. 都更條例之都市更新地區包含窳陋、復甦機能、配合重大建設及歷史文化保存等多種情形，危老條例則優先處理危險及瀕臨危險之老舊建築物，透過簡化程序、容積獎勵、稅捐減免及資金貸款保證等誘因，加速其改建。
2. 危老條例申請主體單純，程序簡化快速。危老條例由新建建築物之起造人提出申請，並依建築法申請建造執照，無須委託建築開發業或籌組都市更新團體。危老條例由起造人擬具重建計畫，於取得全體土地及合法建築物所有權人之同意後提出申請，行政審查預計 2 個月。
3. 危老條例補充都市更新條例適用範圍之不足。目前地方政府對於都更適用面積，有一定之規模限制，危老條例可補足小基地之危險建築物無法適用都更條例程序重建之情形。

在租稅優惠上，危老條例第 8 條第二項規定：「依本條例適用租稅減免者，不得同時併用其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定。」主要因危老條例與都更條例等其他法律容有部分重疊，為避免重複獎勵或反而造成不利，因而有此規定。

## 肆、稅式支出評估

### (一) 評估資料之內容及範圍

#### 1. 評估範圍

依修正都市更新條例第 67 條規定，新增的租稅優惠有房屋稅、土地增值稅與契稅，其中新增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。另外，新增以協議合建方式辦理所有權人與實施者間相互移轉產權時，土地增值稅及契稅得減徵 40%。本評估報告之評估範圍計有房屋稅減半徵收延長 10 年、協議合建減徵土地增值稅與契稅。

#### 2. 評估內容

##### (1) 評估期間

本報告評估修正都市更新條例後，每年政府稅收損失金額，因都更條例於民國 108 年 1 月 30 日修正公布，本報告評估期間始自民國 108 年，終至稅收損失結束年度民國 125 年。

##### (2) 重建戶數與所有權人

如圖一所示，我國屋齡 30 年以上戶數所占百分比以台北市最高，比例達 64%，此外，依歷年經驗顯示，我國約九成都更集中於台北市及新北市，再依內政部現有資料，雙北市以外其他縣市過去僅有統計都市更新案數，都更後戶數資料不齊全。因此，鑒於資料可取得性以及估算精確性，本報告擬以我國近 10 年(民國 98 年至 107 年) 台北市及新北市每年平均都市更新後戶數 4,356 戶，作為估算在現行都更條例下，我國每年既有都更戶數<sup>13</sup>。在各縣市分配上，則依民國 101 年至 105 年各縣市實際都更案數占總核定案數比例(表十

<sup>13</sup> 如報告中所指出，囿於資料可取得性以及估算精確性，本報告擬以台北市及新北市之實際都更後戶數作為估算全國每年既有都更數之基礎，因其餘縣市所占都更比重不高，此種估算方式應不至於影響本報告結果



二)<sup>14</sup>，計算每年既有都更 4,356 戶於各縣市應有之戶數(表十三)。

依內政部評估結果，未來都更條例修正後，不包含依危老條例及每年既有之都更重建戶數，每年新增都更重建約 500~1,000 戶(重建前戶數)，因重建戶數存在不確定性，本報告擬以敏感性分析，情境一假設每年新增重建戶數 1,000 戶，情境二假設每年新增重建戶數 500 戶。各縣市重建戶數比例亦比照表十二辦理。

表十二 民國 101-105 年各縣市都市更新核定案數<sup>15</sup> 單位：案數

年度	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	合計	%
基隆市	0	0	0	0	1	1	0.42%
台北市	20	43	31	37	30	161	67.65%
新北市	12	12	10	10	7	51	21.43%
桃園市	1	0	2	0	0	3	1.26%
新竹市	0	1	0	2	1	4	1.68%
台中市	0	0	0	2	2	4	1.68%
嘉義市	0	0	0	0	1	1	0.42%
台南市	0	0	0	4	2	6	2.52%
高雄市	1	4	0	1	1	7	2.94%
總計	34	60	43	56	45	238	100.00%

資料來源：內政部營建署

此外，依楊子江(2016)<sup>16</sup>以 2014 年全國財產總歸戶檔調查資料，我國房屋持有概況(詳該文表 2)計有房屋總戶數 984 萬戶，其中自然人持有 891 萬戶(90.55%)、法人持有 93 萬戶(9.45%)，本報告以此為基準，假設各縣市原土地及建物所有權人自然人與法人比重皆為 9：1，每年新增都市更新建物戶數 1,000 戶<sup>17</sup>於各縣市分布情形亦詳表十三。其中協議合建戶

<sup>14</sup> 因台北市及新北市以外縣市，過去都市更新後戶數資料不齊全，本報告以都更案數比重作為各縣市都市更新戶數計算基礎。此外，依內政部資料，民國 100 年以前有部分縣市都更案件異常偏高，若納入計算案件數分布情形，恐低估台北市及新北市之案件比重。

<sup>15</sup> 其他縣市未列出者，表示該縣市尚無依都更條例程序辦理之案例，所有權人另循一般建管法令進行整建、維護或重建作業。

<sup>16</sup> 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。

<sup>17</sup> 若屬情境二新增加 500 戶則依等比例推估各縣市分布情形。

數經內政部依主要推動都市更新之台北市及新北市過去 10 年(民國 98 年至 107 年)經驗，平均每年都市更新後總戶數 4,356.2 戶，屬協議合建戶數 1,542.7 戶，占比 35.41%，再綜合考量全臺狀況，預估協議合建戶數為都更重建戶數之 35.41%。

表十三 民國 108-112 年每年既有及新增都市更新建物戶數 單位：戶數

縣市	既有都更 4,356 戶(重建後戶數)			新增都更 1,000 戶(重建前戶數)		
	自然人所有權人	法人所有權人	合計	自然人所有權人	法人所有權人	合計
新北市	843	91	934	194	21	215
臺北市	2,644	304	2,948	606	69	675
桃園市	51	3	54	12	1	13
臺中市	67	7	74	15	2	17
臺南市	98	11	109	23	2	25
高雄市	118	11	129	27	3	30
基隆市	16	1	17	4	0	4
新竹市	67	7	74	15	2	17
嘉義市	16	1	17	4	0	4
合計	3,920	436	4,356	900	100	1,000

資料來源：本報告計算

### (3)樓地板面積

以行政院主計總處「民國 105 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。各縣市平均樓地板面積如表十四所示。

表十四 各縣市平均樓地板面積

縣市	樓地板面積 (坪)	樓地板面積 (平方公尺)	舊屋土地面積 (平方公尺)	新屋土地面積 (平方公尺)
新北市	32.377203	107.032075	45.511216	15.170405
臺北市	31.474333	104.047381	44.242091	14.747364
桃園市	50.200728	165.952819	70.564964	23.521655
臺中市	50.145280	165.769521	70.487024	23.495675
臺南市	47.545675	157.175786	66.832873	22.277624
高雄市	48.746402	161.145129	68.520682	22.840227
基隆市	31.188211	103.101523	43.839902	14.613301
新竹市	51.002214	168.602361	71.691578	23.897193

嘉義市	55.984623	185.073134	78.695133	26.231711
-----	-----------	------------	-----------	-----------

資料來源：行政院主計總處家庭收支調查

#### (4)土地面積

依各縣市平均每戶樓地板面積反推，「土地面積/樓地板面積」以新北市三處社會住宅：中和秀峰段，三重大同南段、三重大安段等三處總基地面積除以總樓地板面積，得出平均土地面積占更新前平均樓地板面積之比率為 0.141737，惟都更建物多為屋齡長、樓高僅有四或五層樓之建物，因此本報告保守估計以原比例三倍計算，舊屋之「土地面積/樓地板面積」採 0.425211，新屋樓高約與社會住宅相當，「土地面積/樓地板面積」仍採 0.141737。

各縣市土地面積亦如表十四所示，重建前(即舊屋)土地面積為樓地板面積之 0.425211，而重建後(即新屋)土地面積為樓地板面積之 0.141737。

#### (5)申報土地移轉現值及前次移轉現值

本次移轉申報之土地移轉現值以各縣市民國 106 年平均土地公告現值計算<sup>18</sup>，其中臺北市、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都更建物重建多位於都會地區，各行政區以都市計畫面積占該行政區土地總面積達 50%以上者，方列入該市公告現值計算。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「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

<sup>18</sup>依內政部地政司公告資料指出，民國 107 年全國平均土地公告現值呈調降(經濟日報，2017.12.30)，顯示若依過去土地公告現值漲幅推估未來年度漲幅已不具預測性，因此本報告擬以民國 106 年土地公告現值做為民國 108-112 年出售之土地移轉現值，應尚屬穩健。

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。

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；此外，取得年度之行政區域應與本次計算移轉申報之土地移轉現值一致。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民國 94 年，本報告為求各縣市取得年度一致、取得及移轉計算年度公告現值之行政區一致，故皆以民國 94 年為前次土地移轉年度<sup>19</sup>，再調整消費者物價指數(CPI)至民國 106 年底。

消費者物價指數以行政院主計總處公布「各年月為基期之消費者物價總指數－稅務專用」計算，民國 106 年相對於民國 94 年 CPI 為 114.7，民國 108-112 年各年土地移轉皆以此物價指數計算，各縣市申報土地移轉現值及前次移轉現值請詳表十五。

表十五 各縣市申報土地移轉現值及前次移轉現值

單位：元/平方公尺

縣市	取得年度公告現值	物價指數調整	前次移轉現值(調整 CPI 後)	本次申報土地移轉現值	申報土地移轉現值-前次移轉現值(調整 CPI 後)	土地漲價總數額占前次移轉現值倍數
新北市	18,111.44	114.7	20,773.82	49,016.70	28,242.88	1.36
臺北市	48,114.71	114.7	55,187.57	108,999.02	53,811.45	0.98
桃園市	9,628.38	114.7	11,043.75	34,682.15	23,638.40	2.14
臺中市	10,335.52	114.7	11,854.84	30,963.26	19,108.42	1.61
臺南市	10,445.16	114.7	11,980.60	17,558.46	5,577.86	0.47
高雄市	15,718.76	114.7	18,029.42	27,402.77	9,373.35	0.52
基隆市	7,248.26	114.7	8,313.76	21,067.80	12,754.04	1.53
新竹市	16,133.30	114.7	18,504.89	38,169.73	19,664.84	1.06
嘉義市	9,463.26	114.7	10,854.36	15,053.40	4,199.04	0.39

<sup>19</sup> 若以民國 94 年為前次土地移轉年度，計算至修正後都更條例預計施行年度民國 108-112 年，持有期間介於 14-18 年，於計算土地增值稅時不適用長期持有優惠。另外，相較於我國平均屋齡約 30 年(表十六)，14-18 年持有期間尚屬合理。

## (6)折舊年數

民國 108 年舊屋折舊年數以民國 106 年 9 月 16 日內政部統計處「內政統計通報」各縣市截至民國 106 年 6 月底我國各縣市平均屋齡取無條件捨去計算，民國 109 年以後則假設每年遞增一年，各縣市如下表所示。

表十六 民國 108-112 年各縣市都市更新建物平均屋齡 單位：年

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年
新北市	29.00	30.00	31.00	32.00	33.00
臺北市	34.00	35.00	36.00	37.00	38.00
桃園市	25.00	26.00	27.00	28.00	29.00
臺中市	28.00	29.00	30.00	31.00	32.00
臺南市	32.00	33.00	34.00	35.00	36.00
高雄市	31.00	32.00	33.00	34.00	35.00
基隆市	30.00	31.00	32.00	33.00	34.00
新竹市	26.00	27.00	28.00	29.00	30.00
嘉義市	32.00	33.00	34.00	35.00	36.00

資料來源：民國 106 年 9 月 16 日內政統計通報並經計算

## (7)房屋標準單價

新屋(即改建後建物)多非超高層大樓，擬依各縣市最近一次房屋構造標準單價表，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；舊屋(即危險及老舊建物)因屬加強磚造為眾，依各縣市公開資訊可取得最遠年度(目前為民國 100 年 7 月 1 日)建築完成房屋構造標準單價，構造為「加強磚造」之第三類(即住宅類)，總樓層四層價格計算。房屋標準單價係由各縣市政府之不動產評價委員會、或政府公報取得，各縣市房屋標準單價如表十七所示。

表十七 各縣市新屋及舊屋標準單價 單位：元/平方公尺

縣市	新屋	舊屋
新北市	7,900	2,300
臺北市	8,500(註)	2,110
桃園市	6,320	2,300
臺中市	6,320	2,300

臺南市	6,850	2,300
高雄市	8,510	2,450
基隆市	5,925	2,300
新竹市	7,050	2,300
嘉義市	6,600	2,300

註：其中臺北市因實施緩漲機制，民國 103 年以後建造完成者，於民國 106 年至 108 年為 8,500，民國 108 年至 110 年適用 9,720 元，民國 110 年至 112 年適用 10,930 元，民國 112 年以後適用 12,150 元。

資料來源：各縣市政府

### (8)折舊率

新屋依各縣市民國 107 年 7 月 1 日為基準日所適用之「鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造」折舊率計算；舊屋則依照民國 103 年 6 月 30 日為基準日所適用之「加強磚造」折舊率計算<sup>20</sup>。

各縣市折舊率係由各縣市政府或稅捐稽徵機關之不動產評價委員會、各縣市政府公報取得，彙總如下表所示。

表十八 各縣市折舊率

縣市	鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	加強磚造
新北市	1.17%	1.2%
臺北市	1.17%	1.2%
桃園市	1.17%	1.2%
臺中市	1.17%	1.2%
臺南市	1%	1.2%
高雄市	1.17%	1.38%
基隆市	1.17%	1.2%
新竹市	1%	1.2%
嘉義市	1%	1.2%

資料來源：各縣市政府及相關不動產評價委員會

### (9)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

<sup>20</sup> 多數縣市於民國 105 年 7 月 1 日或民國 106 年 7 月 1 日公布新的房屋折舊率計算，且多追溯自民國 103 年 7 月 1 日以後新、增、改建完成之房屋適用，因此本報告新屋折舊率以民國 103 年 7 月 1 日為基準日、舊屋以民國 103 年 6 月 30 日為基準日。

過去一年(民國 105 年第三季至民國 106 年第二季)各縣市各區「土地+建物」實際成交資料，再以各區成交筆數加權，分別計算各縣市房屋買賣平均成交價格，結果如下表所示：

表十九 各縣市土地及建物平均銷售價格

單位：元

縣市	坪	平方公尺
新北市	355,145	107,431.36
臺北市	576,067	174,260.40
桃園市	175,032	52,947.27
臺中市	167,570	50,689.78
臺南市	129,446	39,157.33
高雄市	158,586	47,972.17
基隆市	135,874	41,101.87
新竹市	189,000	57,172.50
嘉義市	125,000	37,812.50

資料來源：不動產交易實價查詢服務網並經計算

#### (10)房屋銷售占總價比

參酌加值型及非加值型營業稅法規定，依各縣市房屋評定標準價格占土地公告現值及房屋評定標準價格總額之比例，計算各縣市房屋部分銷售占比。該比例係適用於新屋建成後售出之營業稅，由於已是新屋，土地面積以樓地板面積乘以 0.141737 計算，請詳「(4)土地面積」及下表。

表二十 各縣市房屋銷售占總價比例

單位：平方公尺或元

縣市	樓地板面積(A)	房屋標準單價(B)	房屋評定價格(C=A×B)	土地面積(D)	土地公告現值(E)	總土地公告現值(F=D×E)	房屋銷售占比(G=C/(C+F))
新北市	107.0321	7,900	845,553	15.1704	49,016.70	743,603	0.5321
臺北市	104.0474	8,500	884,403	14.7474	108,999.02	1,607,448	0.3549
桃園市	165.9528	6,320	1,048,822	23.5217	34,682.15	815,782	0.5625
臺中市	165.7695	6,320	1,047,663	23.4957	30,963.26	727,503	0.5902
臺南市	157.1758	6,850	1,076,654	22.2776	17,558.46	391,161	0.7335
高雄市	161.1451	8,510	1,371,345	22.8402	27,402.77	625,885	0.6866
基隆市	103.1015	5,925	610,877	14.6133	21,067.80	307,870	0.6649

新竹市	168.6024	7,050	1,188,647	23.8972	38,169.73	912,149	0.5658
嘉義市	185.0731	6,600	1,221,482	26.2317	15,053.40	394,876	0.7557

資料來源：主計總處公佈家庭收支調查、各縣市政府及相關不動產評價委員會公告、地政司公布、各縣市政府地政局以及地政事務所公布

### (11)分配比例

依過去 10 年(民國 98 年至 107 年)台北市及新北市經驗，平均每年都市更新後總戶數 4,356.2 戶，建商參與都市更新分配戶數平均每年 1,777.5 戶，占比 40.80%，再經內政部綜合考量全臺狀況，本報告以 40.80%為建商分得比例。

## (二) 稅收影響數之評估

依財政部 102 年 12 月 30 日台財稅字第 10204661510 號函頒「稅式支出評估基本規範格式」，計算稅式支出成本的方式主要有三種，第一種是「最初收入損失法」(Initial revenue loss)；第二種是「最終收入損失法」(Final revenue loss)，；第三種是「等額支出法」(Outlay equivalence)。本稅式支出分析如下：

### 1. 最初收入損失法

此法的估計方式是假設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。本報告以我國近 10 年(民國 98 年至 107 年)台北市及新北市每年平均都市更新後戶數 4,356 戶，作為現行都更條例下，民國 108-112 年每年既有都更戶數，亦為估計最初收入損失法每年稅收損失金額之計算基礎。請詳「(一)評估資料之內容及範圍 2.評估內容(2)重建戶數與所有權人」說明。

由修正都更條例第 67 條第一項第三款規定：「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。」修正都更條例第 67 條第一項第八款規定：「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。」

惟依修正都更條例第 67 條第二項規定：「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。」相較於修正前都更條例，都市更新建物除維持房屋稅減半徵收 2 年外，新增若於該 2 年期間未移轉者，房屋稅租稅優惠期間可再延長 10 年；新增屬協議合建者，土地增值稅及契稅有減徵 40% 之優惠。此兩款租稅優惠實施年限皆以五年為限，但得延長一次。

綜上，本次修正都更條例新增的租稅優惠有房屋稅、土地增值稅與契稅，其中房屋稅評估期間為延長 10 年此部分<sup>21</sup>。另外，土地增值稅及契稅評估標的為協議合建者減徵 40%。以下依稅別計算稅收損失金額：

#### (1) 房屋稅

本報告假設建物重建期間為兩年，且自每年初開始建造，於第二年底完工。都市更新建物重建完成後房屋稅減半徵收 2 年，符合條件者可再延長 10 年，但延長 10 年的減徵房屋稅稅收損失，僅限於原自然人所有權人、原法人所有權人，建商無該房屋稅優惠。每年稅收損失金額公式如下(計算結果請詳表二十一至表二十三)：

**各縣市既有重建後戶數×各縣市平均樓地板面積×(1-分配比例)×新屋標準單價×(1-新屋折舊率×新屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率×各縣市房屋稅稅率×50%**

<sup>21</sup> 本部目前並未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。

其中，

各縣市既有重建後戶數：以每年 4,356 戶計算，其中自然人與法人比重為 9：1，請詳表十三。

各縣市平均樓地板面積：以民國 105 年度行政院主計總處調查之家庭住宅狀況中，各縣市平均每戶居住平均樓地板面積計算，請詳表十四。

分配比例：以台北市及新北市過去都更經驗，並綜合考量全臺狀況，以 40.8% 為建商分得比例，請詳「(一) 評估資料之內容及範圍 2. 評估內容(11) 分配比例」。

新屋標準單價：依各縣市最近一次房屋構造標準單價表，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，請詳表十七。

新屋折舊率：依各縣市「鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造」折舊率計算，請詳表十八。

新屋折舊年數：因屬新屋，第一年以 0 計算，其後每一年折舊年數增加 1。

街路等級調整率：以 100% 估算。

房屋稅稅率：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

業使用之房屋。經查對各縣市資料，自住用稅率皆為 1.2%，營業用稅率皆為 3%。

上述公式中，「各縣市既有重建後戶數」係指已經重建後戶數。

## (2)土地增值稅

屬協議合建方式辦理之都市更新建物重建完成，部分產權依分配比例由所有權人移轉實施者，所有權人減徵土地增值稅，估計土增稅稅損如下(計算結果請詳表二十四至表二十七)：

各縣市既有重建後戶數×協議合建比例×平均土地面積×分配比例×(申報土地移轉現值-前次移轉現值×物價指數調整)×適用稅率×40%

其中，

協議合建比例：內政部依主要推動都市更新之台北市及新北市經驗，並綜合考量全臺狀況，預估協議合建比例 35.41%，請詳「(一)評估資料之內容及範圍 2.評估內容(2)重建戶數與所有權人」。

平均土地面積：依各縣市平均每戶樓地板面積反推，因屬新屋，「土地面積/樓地板面積」採 0.141737 計算，請詳表十四。

申報土地移轉現值：以各縣市民國 106 年平均土地公告現值計算，請詳「(一)評估資料之內容及範圍 2.評估內容(5)申報土地移轉現值及前次移轉現值」。

前次移轉現值：為求前次移轉現值行政區域之計算與本次移轉申報之土地移轉現值一致，目前可得之最早年度為民國 94 年，假設以該年為前次土地移轉年度，請詳「(一)評估資料之內容及範圍 2.評估

內容(5)申報土地移轉現值及前次移轉現值」。

物價指數調整：以行政院主計總處公布「各年月為基期之消費者物價總指數－稅務專用」計算，民國 106 年相對於民國 94 年 CPI 為 114.7，民國 108-112 年各年土地移轉皆以此物價指數計算，請詳「(一) 評估資料之內容及範圍 2.評估內容(5)申報土地移轉現值及前次移轉現值」。

適用稅率：個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，若計算至民國 112 年仍未滿 20 年，尚無需考量減徵規定。

其餘如前所述。

### (3)契稅

採協議合建方式辦理之都市更新建物重建完成，建物依(1-分配比例)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(計算結果請詳表二十八)：

**各縣市既有重建後戶數×協議合建比例×(1-分配比例)×契價×契稅稅率×40%**

其中，

契價：以各縣市新屋房屋現值計算，新屋房屋現值為新屋房屋標準單價×平均樓地板面積×(1-新屋折舊率×新屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率。

契稅稅率：屬交換稅率 2%。

其餘如前所述。

#### (4)稅收總損失

依修正都更條例第 67 條第一項第三款規定：「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，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。」復依第三項規定：「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。」準此，於都更條例修正前興建中或已興建完成之都更建物，於期限內仍可適用房屋稅延長減半課徵 10 年之優惠，評估期間終至民國 125 年<sup>22</sup>。

最初收入損失法下，依年次別計算之都市更新建物房屋稅稅收損失請詳表二十三，民國 108 年因建物重建中或已於舊法即適用減半徵收或已逾減半徵收兩年期間，故未有稅收損失，民國 109 年約 1,723 萬元、民國 110 年約 3,720 萬元、民國 111 年約 5,547 萬元、民國 112 年約 7,938 萬元、民國 113 年約 9,862 萬元、民國 114 年約 1 億 1,762 萬元、民國 115 年約 1 億 3,638 萬元、民國 116 年約 1 億 5,491 萬元、民國 117 年約 1 億 5,298 萬元、民國 118 年約 1 億 5,106 萬元、民國 119 年約 1 億 3,133 萬元、民國 120 年約 1 億 1,185 萬元、民國 121 年約 9,261 萬元、民國 122 年約 7,361 萬元、民國 123 年約 5,484 萬元、民國 124 年約 3,632 萬元、民國 125 年約 1,804 萬元，合計約 15 億 1,946 萬元。依原所有權人分

<sup>22</sup> 若都更條例修正前，房屋於民國 105 年興建，兩年興建期於民國 106 年完工，民國 107-108 年為減半徵收兩年，則可適用延長十年減半徵收之優惠，該期間始於民國 109 年。若於民國 104 年興建，民國 105 年完工，民國 106-107 年為減半徵收兩年，因都更條例於民國 108 年初修正，該屋將不適用延長十年減半徵收優惠。而民國 112 年興建者，依此方式類推，最長評估期間將至民國 125 年。

類，原自然人所有權人每年房屋稅稅收損失詳表二十一、原法人所有權人每年房屋稅稅收損失詳表二十二。

最初收入損失法下，依年次別計算之都市更新建物土地增值稅稅收損失請詳表二十四，興建中房屋若於民國 108 年完工，依修正都更條例第 67 條仍可列報土增稅減徵之優惠，同樣地，民國 112 年開工於民國 113 年完工之房屋，亦有土增稅減徵之優惠，因此稅損期間為民國 108 年至 113 年。由於假設各年既有重建戶數相同，民國 108 年至 113 年皆為 1,841 萬元，合計約 1 億 1,048 萬元。依所有權人分類計算之都市更新建物土地增值稅稅收損失請詳表二十五，合計亦為 1 億 1,048 萬元，其中自然人所有權人約 9,000 萬元(各年稅損請詳表二十六)、法人所有權人約 2,048 萬元(各年稅損請詳表二十七)。

表二十八為依年次別計算之都市更新建物契稅稅收損失表，與土增稅稅損類似，稅損期間亦為民國 108 年至 113 年。民國 108-109 年皆約 725 萬元、民國 110-111 年皆約 787 萬元、民國 112-113 年皆約 850 萬元，合計約 4,722 萬元。

表二十九為依年次別計算，最初收入損失法下都市更新建物稅收總損失(包含房屋稅、土地增值稅及契稅)，民國 108 年約 2,566 萬元，民國 109 年約 4,289 萬元、民國 110 年約 6,348 萬元、民國 111 年約 8,175 萬元、民國 112 年約 1 億零 629 萬元、民國 113 年約 1 億 2,553 萬元、民國 114 年約 1 億 1,762 萬元、民國 115 年約 1 億 3,638 萬元、民國 116 年約 1 億 5,491 萬元、民國 117 年約 1 億 5,298 萬元、民國 118 年約 1 億 5,106 萬元、民國 119 年約 1 億 3,133 萬元、民國 120 年約 1 億 1,185 萬元、民國 121 年約 9,261 萬元、民國 122 年約 7,361 萬元、民國 123 年約 5,484 萬元、民國 124 年約 3,632 萬元、民國 125 年約 1,804 萬元，合計約 16 億 7,716 萬元。

表二十一 最初收入損失法都市更新建物房屋稅稅收損失-原自然人所有權人

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度
新北市	-	(2,465,586)	(4,901,633)	(7,308,142)	(9,685,112)	(12,032,543)	(14,350,436)	(16,638,790)	(18,897,606)	(18,661,297)
臺北市	-	(9,308,015)	(20,808,063)	(31,024,002)	(45,703,728)	(56,781,181)	(67,719,243)	(78,517,913)	(89,177,192)	(88,062,060)
桃園市	-	(176,818)	(351,518)	(524,100)	(694,563)	(862,908)	(1,029,135)	(1,193,243)	(1,355,233)	(1,338,287)
臺中市	-	(242,039)	(481,178)	(717,418)	(950,758)	(1,181,198)	(1,408,739)	(1,633,380)	(1,855,121)	(1,831,923)
臺南市	-	(367,658)	(731,565)	(1,091,720)	(1,448,123)	(1,800,775)	(2,149,675)	(2,494,824)	(2,836,221)	(2,806,208)
高雄市	-	(552,292)	(1,097,967)	(1,637,026)	(2,169,468)	(2,695,293)	(3,214,502)	(3,727,094)	(4,233,069)	(4,180,136)
基隆市	-	(32,422)	(64,455)	(96,100)	(127,356)	(158,224)	(188,703)	(218,794)	(248,497)	(245,389)
新竹市	-	(275,566)	(548,320)	(818,262)	(1,085,393)	(1,349,712)	(1,611,219)	(1,869,914)	(2,125,797)	(2,103,302)
嘉義市	-	(65,055)	(129,446)	(193,173)	(256,236)	(318,635)	(380,370)	(441,442)	(501,850)	(496,539)
總計	-	(13,485,451)	(29,114,145)	(43,409,943)	(62,120,737)	(77,180,469)	(92,052,022)	(106,735,394)	(121,230,586)	(119,725,141)

資料來源：本報告計算

表二十一(續) 最初收入損失法都市更新建物房屋稅稅收損失-原自然人所有權人

單位：元

縣市	118 年度	119 年度	120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	合計
新北市	(18,424,989)	(16,018,480)	(13,641,510)	(11,294,079)	(8,976,186)	(6,687,832)	(4,429,016)	(2,199,739)	(186,612,976)
臺北市	(86,946,928)	(75,590,692)	(64,373,847)	(53,296,394)	(42,358,332)	(31,559,662)	(20,900,383)	(10,380,496)	(872,508,131)
桃園市	(1,321,340)	(1,148,758)	(978,295)	(809,950)	(643,723)	(479,615)	(317,625)	(157,753)	(13,382,864)
臺中市	(1,808,726)	(1,572,486)	(1,339,146)	(1,108,706)	(881,165)	(656,524)	(434,783)	(215,942)	(18,319,232)
臺南市	(2,776,195)	(2,416,040)	(2,059,637)	(1,706,985)	(1,358,085)	(1,012,936)	(671,539)	(333,894)	(28,062,080)
高雄市	(4,127,203)	(3,588,144)	(3,055,702)	(2,529,877)	(2,010,668)	(1,498,076)	(992,101)	(492,742)	(41,801,360)
基隆市	(242,282)	(210,637)	(179,381)	(148,513)	(118,034)	(87,943)	(58,240)	(28,926)	(2,453,896)
新竹市	(2,080,807)	(1,810,865)	(1,543,734)	(1,279,415)	(1,017,908)	(759,213)	(503,330)	(250,259)	(21,033,016)
嘉義市	(491,228)	(427,501)	(364,438)	(302,039)	(240,304)	(179,232)	(118,824)	(59,080)	(4,965,392)
總計	(118,219,698)	(102,783,603)	(87,535,690)	(72,475,958)	(57,604,405)	(42,921,033)	(28,425,841)	(14,118,831)	(1,189,138,947)

資料來源：本報告計算



表二十二 最初收入損失法都市更新建物房屋稅稅收損失-原法人所有權人

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度
新北市	-	(684,885)	(1,361,565)	(2,030,040)	(2,690,309)	(3,342,373)	(3,986,232)	(4,621,886)	(5,249,335)	(5,183,694)
臺北市	-	(2,585,560)	(5,780,018)	(8,617,779)	(12,695,480)	(15,772,550)	(18,810,900)	(21,810,531)	(24,771,442)	(24,461,683)
桃園市	-	(49,116)	(97,644)	(145,583)	(192,934)	(239,697)	(285,871)	(331,457)	(376,454)	(371,747)
臺中市	-	(67,233)	(133,661)	(199,283)	(264,100)	(328,111)	(391,317)	(453,717)	(515,312)	(508,868)
臺南市	-	(102,127)	(203,212)	(303,255)	(402,256)	(500,215)	(597,132)	(693,007)	(787,839)	(779,502)
高雄市	-	(153,414)	(304,990)	(454,728)	(602,629)	(748,692)	(892,917)	(1,035,304)	(1,175,853)	(1,161,150)
基隆市	-	(9,006)	(17,904)	(26,694)	(35,376)	(43,950)	(52,417)	(60,776)	(69,027)	(68,164)
新竹市	-	(76,546)	(152,311)	(227,295)	(301,498)	(374,920)	(447,561)	(519,421)	(590,500)	(584,252)
嘉義市	-	(18,071)	(35,957)	(53,659)	(71,177)	(88,510)	(105,659)	(122,623)	(139,403)	(137,928)
總計	-	(3,745,958)	(8,087,262)	(12,058,316)	(17,255,759)	(21,439,018)	(25,570,006)	(29,648,722)	(33,675,165)	(33,256,988)

資料來源：本報告計算

表二十二(續) 最初收入損失法都市更新建物房屋稅稅收損失-原法人所有權人

單位：元

縣市	118 年度	119 年度	120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	合計
新北市	(5,118,053)	(4,449,578)	(3,789,309)	(3,137,245)	(2,493,386)	(1,857,732)	(1,230,283)	(611,039)	(51,836,944)
臺北市	(24,151,924)	(20,997,414)	(17,881,624)	(14,804,554)	(11,766,204)	(8,766,573)	(5,805,662)	(2,883,471)	(242,363,369)
桃園市	(367,039)	(319,100)	(271,749)	(224,986)	(178,812)	(133,226)	(88,229)	(43,820)	(3,717,464)
臺中市	(502,424)	(436,802)	(371,985)	(307,974)	(244,768)	(182,368)	(120,773)	(59,984)	(5,088,680)
臺南市	(771,165)	(671,122)	(572,121)	(474,162)	(377,245)	(281,370)	(186,538)	(92,748)	(7,795,016)
高雄市	(1,146,447)	(996,709)	(848,808)	(702,745)	(558,520)	(416,133)	(275,584)	(136,873)	(11,611,496)
基隆市	(67,301)	(58,511)	(49,829)	(41,255)	(32,788)	(24,429)	(16,178)	(8,035)	(681,640)
新竹市	(578,003)	(503,019)	(428,816)	(355,394)	(282,753)	(210,893)	(139,814)	(69,516)	(5,842,512)
嘉義市	(136,453)	(118,751)	(101,233)	(83,900)	(66,751)	(49,787)	(33,007)	(16,411)	(1,379,280)
總計	(32,838,809)	(28,551,006)	(24,315,474)	(20,132,215)	(16,001,227)	(11,922,511)	(7,896,068)	(3,921,897)	(330,316,401)

資料來源：本報告計算

表二十三 最初收入損失法都市更新建物房屋稅稅收損失-依年次別

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度
新北市	-	(3,150,471)	(6,263,198)	(9,338,182)	(12,375,421)	(15,374,916)	(18,336,668)	(21,260,676)	(24,146,941)	(23,844,991)
臺北市	-	(11,893,575)	(26,588,081)	(39,641,781)	(58,399,208)	(72,553,731)	(86,530,143)	(100,328,444)	(113,948,634)	(112,523,743)
桃園市	-	(225,934)	(449,162)	(669,683)	(887,497)	(1,102,605)	(1,315,006)	(1,524,700)	(1,731,687)	(1,710,034)
臺中市	-	(309,272)	(614,839)	(916,701)	(1,214,858)	(1,509,309)	(1,800,056)	(2,087,097)	(2,370,433)	(2,340,791)
臺南市	-	(469,785)	(934,777)	(1,394,975)	(1,850,379)	(2,300,990)	(2,746,807)	(3,187,831)	(3,624,060)	(3,585,710)
高雄市	-	(705,706)	(1,402,957)	(2,091,754)	(2,772,097)	(3,443,985)	(4,107,419)	(4,762,398)	(5,408,922)	(5,341,286)
基隆市	-	(41,428)	(82,359)	(122,794)	(162,732)	(202,174)	(241,120)	(279,570)	(317,524)	(313,553)
新竹市	-	(352,112)	(700,631)	(1,045,557)	(1,386,891)	(1,724,632)	(2,058,780)	(2,389,335)	(2,716,297)	(2,687,554)
嘉義市	-	(83,126)	(165,403)	(246,832)	(327,413)	(407,145)	(486,029)	(564,065)	(641,253)	(634,467)
總計	-	(17,231,409)	(37,201,407)	(55,468,259)	(79,376,496)	(98,619,487)	(117,622,028)	(136,384,116)	(154,905,751)	(152,982,129)

資料來源：本報告計算

表二十三(續) 最初收入損失法都市更新建物房屋稅稅收損失-依年次別

單位：元

縣市	118 年度	119 年度	120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	合計
新北市	(23,543,042)	(20,468,058)	(17,430,819)	(14,431,324)	(11,469,572)	(8,545,564)	(5,659,299)	(2,810,778)	(238,449,920)
臺北市	(111,098,852)	(96,588,106)	(82,255,471)	(68,100,948)	(54,124,536)	(40,326,235)	(26,706,045)	(13,263,967)	(1,114,871,500)
桃園市	(1,688,379)	(1,467,858)	(1,250,044)	(1,034,936)	(822,535)	(612,841)	(405,854)	(201,573)	(17,100,328)
臺中市	(2,311,150)	(2,009,288)	(1,711,131)	(1,416,680)	(1,125,933)	(838,892)	(555,556)	(275,926)	(23,407,912)
臺南市	(3,547,360)	(3,087,162)	(2,631,758)	(2,181,147)	(1,735,330)	(1,294,306)	(858,077)	(426,642)	(35,857,096)
高雄市	(5,273,650)	(4,584,853)	(3,904,510)	(3,232,622)	(2,569,188)	(1,914,209)	(1,267,685)	(629,615)	(53,412,856)
基隆市	(309,583)	(269,148)	(229,210)	(189,768)	(150,822)	(112,372)	(74,418)	(36,961)	(3,135,536)
新竹市	(2,658,810)	(2,313,884)	(1,972,550)	(1,634,809)	(1,300,661)	(970,106)	(643,144)	(319,775)	(26,875,528)
嘉義市	(627,681)	(546,252)	(465,671)	(385,939)	(307,055)	(229,019)	(151,831)	(75,491)	(6,344,672)
總計	(151,058,507)	(131,334,609)	(111,851,164)	(92,608,173)	(73,605,632)	(54,843,544)	(36,321,909)	(18,040,728)	(1,519,455,348)

資料來源：本報告計算

表二十四 最初收入損失法都市更新建物土地增值稅稅收損失-依年次別

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	合計
新北市	(2,607,141)	(2,607,141)	(2,607,141)	(2,607,141)	(2,607,141)	(2,607,141)	(15,642,846)
臺北市	(14,873,131)	(14,873,131)	(14,873,131)	(14,873,131)	(14,873,131)	(14,873,131)	(89,238,786)
桃園市	(199,967)	(199,967)	(199,967)	(199,967)	(199,967)	(199,967)	(1,199,802)
臺中市	(216,787)	(216,787)	(216,787)	(216,787)	(216,787)	(216,787)	(1,300,722)
臺南市	(86,999)	(86,999)	(86,999)	(86,999)	(86,999)	(86,999)	(521,994)
高雄市	(176,793)	(176,793)	(176,793)	(176,793)	(176,793)	(176,793)	(1,060,758)
基隆市	(20,710)	(20,710)	(20,710)	(20,710)	(20,710)	(20,710)	(124,260)
新竹市	(220,519)	(220,519)	(220,519)	(220,519)	(220,519)	(220,519)	(1,323,114)
嘉義市	(11,864)	(11,864)	(11,864)	(11,864)	(11,864)	(11,864)	(71,184)
總計	(18,413,911)	(18,413,911)	(18,413,911)	(18,413,911)	(18,413,911)	(18,413,911)	(110,483,466)

資料來源：本報告計算

表二十五 最初收入損失法都市更新建物土地增值稅合計稅收損失-按所有權人分類

單位：元

縣市	自然人所有權人	法人所有權人	合計
新北市	(12,498,216)	(3,144,630)	(15,642,846)
臺北市	(73,013,550)	(16,225,236)	(89,238,786)
桃園市	(931,008)	(268,794)	(1,199,802)
臺中市	(1,028,724)	(271,998)	(1,300,722)
臺南市	(427,086)	(94,908)	(521,994)
高雄市	(867,894)	(192,864)	(1,060,758)
基隆市	(98,550)	(25,710)	(124,260)
新竹市	(1,076,772)	(246,342)	(1,323,114)
嘉義市	(58,242)	(12,942)	(71,184)
總計	(90,000,042)	(20,483,424)	(110,483,466)

資料來源：本報告計算

表二十六 最初收入損失法都市更新建物原自然人所有權人每年(108-113 年)土地增值稅稅收損失

單位：元

縣市	協議合建 戶數 A	平均土 地面積 B	申報土地移轉現 值-前次移轉現值× 物價指數調整 C	稅 損 金 額 合 計 =A×B×C× 分 配 率 40.8%×稅率 10%×都 更減徵率 40%
新北市	297.90	15.17	28,242.88	(2,083,036)
臺北市	939.60	14.75	53,811.45	(12,168,925)
桃園市	17.10	23.52	23,638.40	(155,168)
臺中市	23.40	23.50	19,108.42	(171,454)
臺南市	35.10	22.28	5,577.86	(71,181)
高雄市	41.40	22.84	9,373.35	(144,649)
基隆市	5.40	14.61	12,754.04	(16,425)
新竹市	23.40	23.90	19,664.84	(179,462)
嘉義市	5.40	26.23	4,199.04	(9,707)
總計	1,388.70	-	-	(15,000,007)

表二十七 最初收入損失法都市更新建物原法人所有權人每年(108-113 年)土地增值稅稅收損失

單位：元

縣市	A= 協 議合建 戶數	B= 平 均土 地面 積	前次移轉 現值 (調 整 CPI 後)	申報土地移 轉現值-前 次移轉現值 (調整 CPI 後)	C= 每 平方公 尺土地 增值稅 金額	稅損金額合 計= A×B×C×分 配率 40.8%× 都更減徵率 40%
新北市	33.10	15.17	20,773.82	28,242.88	6,395	(524,105)
臺北市	104.40	14.75	55,187.57	53,811.45	10,762	(2,704,206)
桃園市	1.90	23.52	11,043.75	23,638.40	6,142	(44,799)
臺中市	2.60	23.50	11,854.84	19,108.42	4,547	(45,333)
臺南市	3.90	22.28	11,980.60	5,577.86	1,116	(15,818)
高雄市	4.60	22.84	18,029.42	9,373.35	1,875	(32,144)
基隆市	0.60	14.61	8,313.76	12,754.04	2,995	(4,285)
新竹市	2.60	23.90	18,504.89	19,664.84	4,049	(41,057)
嘉義市	0.60	26.23	10,854.36	4,199.04	840	(2,157)
總計	154.30					(3,413,904)

資料來源：本報告計算

表二十八 最初收入損失法都市更新建物契稅稅收損失-依年次別

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	合計
新北市	(1,325,503)	(1,325,503)	(1,325,503)	(1,325,503)	(1,325,503)	(1,325,503)	(7,953,018)
臺北市	(5,000,456)	(5,000,456)	(5,622,941)	(5,622,941)	(6,250,570)	(6,250,570)	(33,747,934)
桃園市	(94,377)	(94,377)	(94,377)	(94,377)	(94,377)	(94,377)	(566,262)
臺中市	(129,005)	(129,005)	(129,005)	(129,005)	(129,005)	(129,005)	(774,030)
臺南市	(198,862)	(198,862)	(198,862)	(198,862)	(198,862)	(198,862)	(1,193,172)
高雄市	(298,756)	(298,756)	(298,756)	(298,756)	(298,756)	(298,756)	(1,792,536)
基隆市	(17,359)	(17,359)	(17,359)	(17,359)	(17,359)	(17,359)	(104,154)
新竹市	(146,365)	(146,365)	(146,365)	(146,365)	(146,365)	(146,365)	(878,190)
嘉義市	(34,710)	(34,710)	(34,710)	(34,710)	(34,710)	(34,710)	(208,260)
總計	(7,245,393)	(7,245,393)	(7,867,878)	(7,867,878)	(8,495,507)	(8,495,507)	(47,217,556)

資料來源：本報告計算



表二十九 最初收入損失法都市更新建物合計稅收損失表

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度
新北市	(3,932,644)	(7,083,115)	(10,195,842)	(13,270,826)	(16,308,065)	(19,307,560)	(18,336,668)	(21,260,676)	(24,146,941)	(23,844,991)
臺北市	(19,873,587)	(31,767,162)	(47,084,153)	(60,137,853)	(79,522,909)	(93,677,432)	(86,530,143)	(100,328,444)	(113,948,634)	(112,523,743)
桃園市	(294,344)	(520,278)	(743,506)	(964,027)	(1,181,841)	(1,396,949)	(1,315,006)	(1,524,700)	(1,731,687)	(1,710,034)
臺中市	(345,792)	(655,064)	(960,631)	(1,262,493)	(1,560,650)	(1,855,101)	(1,800,056)	(2,087,097)	(2,370,433)	(2,340,791)
臺南市	(285,861)	(755,646)	(1,220,638)	(1,680,836)	(2,136,240)	(2,586,851)	(2,746,807)	(3,187,831)	(3,624,060)	(3,585,710)
高雄市	(475,549)	(1,181,255)	(1,878,506)	(2,567,303)	(3,247,646)	(3,919,534)	(4,107,419)	(4,762,398)	(5,408,922)	(5,341,286)
基隆市	(38,069)	(79,497)	(120,428)	(160,863)	(200,801)	(240,243)	(241,120)	(279,570)	(317,524)	(313,553)
新竹市	(366,884)	(718,996)	(1,067,515)	(1,412,441)	(1,753,775)	(2,091,516)	(2,058,780)	(2,389,335)	(2,716,297)	(2,687,554)
嘉義市	(46,574)	(129,700)	(211,977)	(293,406)	(373,987)	(453,719)	(486,029)	(564,065)	(641,253)	(634,467)
總計	(25,659,304)	(42,890,713)	(63,483,196)	(81,750,048)	(106,285,914)	(125,528,905)	(117,622,028)	(136,384,116)	(154,905,751)	(152,982,129)

資料來源：本報告計算

表二十九(續) 最初收入損失法都市更新建物合計稅收損失表

單位：元

縣市	118 年度	119 年度	120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	合計
新北市	(23,543,042)	(20,468,058)	(17,430,819)	(14,431,324)	(11,469,572)	(8,545,564)	(5,659,299)	(2,810,778)	(262,045,784)
臺北市	(111,098,852)	(96,588,106)	(82,255,471)	(68,100,948)	(54,124,536)	(40,326,235)	(26,706,045)	(13,263,967)	(1,237,858,220)
桃園市	(1,688,379)	(1,467,858)	(1,250,044)	(1,034,936)	(822,535)	(612,841)	(405,854)	(201,573)	(18,866,392)
臺中市	(2,311,150)	(2,009,288)	(1,711,131)	(1,416,680)	(1,125,933)	(838,892)	(555,556)	(275,926)	(25,482,664)
臺南市	(3,547,360)	(3,087,162)	(2,631,758)	(2,181,147)	(1,735,330)	(1,294,306)	(858,077)	(426,642)	(37,572,262)
高雄市	(5,273,650)	(4,584,853)	(3,904,510)	(3,232,622)	(2,569,188)	(1,914,209)	(1,267,685)	(629,615)	(56,266,150)
基隆市	(309,583)	(269,148)	(229,210)	(189,768)	(150,822)	(112,372)	(74,418)	(36,961)	(3,363,950)
新竹市	(2,658,810)	(2,313,884)	(1,972,550)	(1,634,809)	(1,300,661)	(970,106)	(643,144)	(319,775)	(29,076,832)
嘉義市	(627,681)	(546,252)	(465,671)	(385,939)	(307,055)	(229,019)	(151,831)	(75,491)	(6,624,116)
總計	(151,058,507)	(131,334,609)	(111,851,164)	(92,608,173)	(73,605,632)	(54,843,544)	(36,321,909)	(18,040,728)	(1,677,156,370)

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。本報告以每年都更重建 4,356 戶作為納稅義務人既有之行為模式，以之計算最初收入損失法每年稅收損失金額。最終收入損失法則需額外考慮都更條例修正後，誘發之新增重建戶數，情境一假設每年新增重建戶數 1,000 戶；情境二假設每年新增重建戶數 500 戶。

最終收入損失法之淨稅收影響，係以最初收入損失法金額，再加計新增之 1,000 戶(或 500 戶)稅收影響數。以下(3)先行計算新增之 1,000 戶(或 500 戶)稅收(損失)增加估計數。

### (1)本稅式支出對其他稅式支出之影響

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，因此，本稅式支出所估計每年重建之戶數，無法再適用危老條例，有減少危老條例稅式支出的效果。

### (2)本稅式支出對其他稅收之影響。

除以下(3)所述的稅收(營業稅、營所稅、綜所稅)外，本稅式支出對其他稅收(如：牌照稅、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

#### 情境一

#### 新增 1,000 戶稅收損失之估計

##### a. 房屋稅

都更建物重建完成後兩年，房屋稅雖減半徵收兩年，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，故新增之重建戶數

稅收應呈增加，每年稅收增加金額公式為(計算結果請詳表三十至表三十三)：

$$\begin{aligned} & \text{各縣市新增戶數} \times \text{各縣市平均樓地板面積} \times \text{建築容積} \\ & \text{獎勵} \times \text{新屋標準單價} \times (1 - \text{新屋折舊率} \times \text{新屋折舊年數}) \times \\ & \text{各縣市街路等級調整率} \times \text{各縣市房屋稅稅率} \times 50\% - \text{各} \\ & \text{縣市新增戶數} \times \text{各縣市平均樓地板面積} \times \text{舊屋標準單價} \\ & \times (1 - \text{舊屋折舊率} \times \text{舊屋折舊年數}) \times \text{各縣市街路等級調整} \\ & \text{率} \times \text{各縣市房屋稅稅率} \end{aligned}$$

重建完成經過房屋稅減半徵收兩年後，符合條件之原自然人所有權人、原法人所有權人可再享延長 10 年減半徵收之優惠，稅收增加計算公式同上，而建商已無房屋稅優惠。

其中，

各縣市新增戶數：依內政部營建署估計未來五年每年各縣市都市更新重建戶數，其中自然人與法人比重為 9：1，請詳表十三。

各縣市平均樓地板面積：以民國 105 年度行政院主計總處調查之家庭住宅狀況中，各縣市平均每戶居住平均樓地板面積計算，請詳表十四。

建築容積獎勵：依過去實施都市更新重建經驗，臺北市平均容積獎勵約 37.29%、新北市約 34.02%，本報告並參考危老條例第 6 條規定 1.3~1.4 倍，獎勵後建築容積擬以法定容積 1.3 倍計算。

新屋標準單價：依各縣市 108 年後建造完成之房屋構造標準單價表，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，請詳表十七。

舊屋標準單價：依各縣市公開資訊可取得最遠年度（目前為民國 100 年 7 月 1 日）建築完成房屋構造標準單價，構造為「加強磚造」之第三類（即住宅類），總樓層四層價格計算，請詳表十七。

新屋折舊率：依各縣市「鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造」折舊率計算，請詳表十八。

舊屋折舊率：依各縣市「加強磚造」折舊率計算，請詳表十八。

折舊年數：若屬新屋，第一年以 0 計算，其後每一年折舊年數增加 1。若屬舊屋，折舊年數以民國 106 年 9 月 16 日內政部統計處「內政統計通報」各縣市截至民國 106 年 6 月底我國各縣市平均屋齡取四捨五入計算，民國 109 年以後則假設每年遞增一年，請詳表十六。

街路等級調整率：以 100%估算。

房屋稅稅率：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

屋屬營業使用之房屋。經查對各縣市資料，  
自住用稅率皆為 1.2%，營業用稅率皆為 3%。

#### b.土地增值稅

屬協議合建方式辦理之都市更新建物重建完成，部分產權依分配比例由所有權人移轉實施者，所有權人減徵土地增值稅，估計土增稅稅損如下(計算結果請詳表三十四至表三十七)：

各縣市新增戶數×協議合建比例×平均土地面積×分配比例×(申報土地移轉現值-前次移轉現值×物價指數調整)×適用稅率×40%

其中，

協議合建比例：內政部依主要推動都市更新之台北市及新北市經驗，並綜合考量全臺狀況，預估協議合建比例 35.41%，請詳「(一)評估資料之內容及範圍 2.評估內容(2)重建戶數與所有權人」。

平均土地面積：依各縣市平均每戶樓地板面積反推，因屬新屋，「土地面積/樓地板面積」採 0.141737 計算，請詳表十四。

分配比例：以台北市及新北市過去都更經驗，並綜合考量全臺狀況，以 40.8%為建商分得比例，請詳「(一)評估資料之內容及範圍 2.評估內容(11)分配比例」。

申報土地移轉現值：以各縣市民國 106 年平均土地公告現值計算，請詳「(一)評估資料之內容及範圍 2.評估內容(5)申報土地移轉現值及前次移轉現值」。

前次移轉現值：為求前次移轉現值行政區域之計算與本次移轉申報之土地移轉現值一致，目前可得之最早年度為民國 94 年，假設以該年為前次土地移轉年度，請詳「（一）評估資料之內容及範圍 2.評估內容(5)申報土地移轉現值及前次移轉現值」。

物價指數調整：以行政院主計總處公布「各年月為基期之消費者物價總指數－稅務專用」計算，民國 106 年相對於民國 94 年 CPI 為 114.7，民國 108-112 年各年土地移轉皆以此物價指數計算，請詳「（一）評估資料之內容及範圍 2.評估內容(5)申報土地移轉現值及前次移轉現值」。

適用稅率：個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，若計算至民國 112 年仍未滿 20 年，尚無需考量減徵規定。

其餘如前所述。

#### c.契稅

屬協議合建方式辦理之都市更新建物重建完成，建物依(1-分配比例)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(計算結果請詳表三十八)：

$$\text{各縣市新增戶數} \times \text{協議合建比例} \times (1 - \text{分配比例}) \times \text{契價} \times \text{契稅稅率} \times 40\%$$

其中，

契價：以各縣市新屋房屋現值計算，新屋房屋現值為新屋房屋標準單價×平均樓地板面積×(1-新屋折舊率×新屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率。

契稅稅率：屬交換稅率 2%。

其餘如前所述。

表三十三為新增重建 1,000 戶，依年次別計算之都市更新建物房屋稅稅收損失合計數，民國 108 年與 109 年產生淨稅損，民國 108 年約 205 萬元，民國 109 年約 402 萬元，民國 110 年以後期間產生淨稅增，民國 110 年約 837 萬元、民國 111 年約 2,068 萬元、民國 112 年約 4,531 萬元、民國 113 年約 6,931 萬元、民國 114 年約 9,303 萬元、民國 115 年約 1 億零 105 萬元、民國 116 年約 1 億零 895 萬元、民國 117 年約 1 億零 772 萬元、民國 118 年約 1 億零 649 萬元、民國 119 年約 1 億零 526 萬元、民國 120 年約 1 億零 403 萬元、民國 121 年約 1 億零 280 萬元、民國 122 年約 8,183 萬元、民國 123 年約 6,106 萬元、民國 124 年約 4,050 萬元、民國 125 年約 2,015 萬元，合計淨稅增約 11 億 7,047 萬元。依所有權人分類，原自然人所有權人淨稅增約 2 億零 865 萬元(表三十)、原法人所有權人淨稅增約 5,796 萬元(表三十一)，此外，考量都更建物重建後，部分建物移轉予建商及之後移轉予自然人與法人，其房屋稅淨稅增約 9 億零 387 萬元(表三十二)。

表三十四為新增重建 1,000 戶，依年次別計算之都市更新建物土地增值稅稅收損失，因新增建戶始於民國 108 年，預估重建期間兩年，民國 109 年開始產生土增稅損失，連續五年至民國 113 年。由於假設各年新增建戶相同，民國 109 年至 113 年土增稅稅損皆為 422 萬元，合計約 2,112



萬元。表三十五為依所有權人分類計算之都市更新建物土地增值稅稅收損失表，合計亦為 2,112 萬元，其中原自然人所有權人約 1,721 萬元(各年請詳表三十六)、原法人所有權人約 392 萬元(各年請詳表三十七)。

表三十八為新增重建 1,000 戶，依年次別計算之都市更新建物契稅稅收損失，民國 109 年約 166 萬元、民國 110 年與 111 年皆為 181 萬元、民國 112 年與 113 年約 195 萬元，合計約 917 萬元。

表三十九為新增重建 1,000 戶，依年次別計算之都市更新建物稅收淨損失或增加(包含房屋稅、土地增值稅及契稅)，民國 108 年與 109 年產生淨稅損，民國 108 年約 205 萬元、民國 109 年約 991 萬元。民國 110 年以後期間產生淨稅增，其中民國 110 年約 234 萬元、民國 111 年約 1,465 萬元、民國 112 年約 3,913 萬元、民國 113 年約 6,314 萬元、民國 114 年約 9,303 萬元、民國 115 年約 1 億零 105 萬元、民國 116 年約 1 億零 895 萬元、民國 117 年約 1 億零 772 萬元、民國 118 年約 1 億零 649 萬元、民國 119 年約 1 億零 526 萬元、民國 120 年約 1 億零 403 萬元、民國 121 年約 1 億零 280 萬元、民國 122 年約 8,183 萬元、民國 123 年約 6,106 萬元、民國 124 年約 4,050 萬元、民國 125 年約 2,015 萬元，合計淨稅增約 11 億 4,017 萬元。

最終收入損失法稅損係加總最初收入損失法稅損金額及新增重建 1,000 戶淨稅(損)增(包含房屋稅、土地增值稅及契稅)，表四十為最終收入損失法下，依年次別計算之都市更新建物稅收損失增加，民國 108 年至 120 年產生淨稅損，民國 108 年約 2,771 萬元、民國 109 年約 5,280 萬元、民國 110 年約 6,114 萬元、民國 111 年約 6,710 萬元、民國 112 年約 6,716 萬元、民國 113 年約 6,239 萬元、民國 114 年約 2,459 萬元、民國 115 年約 3,534 萬元、民國 116 年約 4,595 萬元、民國 117 年約 4,526 萬元、民國 118 年約 4,457

萬元、民國 119 年約 2,607 萬元、民國 120 年約 782 萬元。  
民國 121 年以後期間則產生淨稅增，民國 121 年約 1,019  
萬元、民國 122 年約 822 萬元、民國 123 年約 622 萬元、  
民國 124 年約 418 萬元、民國 125 年約 211 萬元，合計淨  
稅損約 5 億 3,699 萬元。稅別分類詳表四十一。

表三十 新增重建 1,000 戶都市更新建物房屋稅稅收(損失)增加-原自然人所有權人

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度
新北市	(372,693)	(731,668)	(174,956)	381,040	936,317	1,829,270	2,707,789	2,683,897	2,660,005	2,636,108
臺北市	(947,464)	(1,856,518)	833,903	3,509,741	7,226,744	11,068,434	14,852,961	14,702,350	14,551,744	14,401,133
桃園市	(37,513)	(73,740)	(37,234)	(631)	36,068	107,165	177,075	175,660	174,250	172,840
臺中市	(46,481)	(91,282)	(42,107)	7,196	56,630	148,471	238,760	236,915	235,075	233,230
臺南市	(60,125)	(117,908)	(37,913)	42,349	122,881	257,951	390,944	388,821	386,693	384,565
高雄市	(73,194)	(142,858)	(9,596)	123,757	257,198	455,097	649,555	644,778	640,001	635,224
基隆市	(6,556)	(12,866)	(6,201)	491	7,208	19,896	32,361	32,132	31,903	31,674
新竹市	(48,984)	(96,258)	(38,560)	19,310	77,354	180,281	281,667	279,998	278,329	276,661
嘉義市	(11,328)	(22,214)	(7,912)	6,447	20,867	45,566	69,885	69,525	69,160	68,800
總計	(1,604,338)	(3,145,312)	479,424	4,089,700	8,741,267	14,112,131	19,400,997	19,214,076	19,027,160	18,840,235

資料來源：本報告計算

表三十(續) 新增重建 1,000 戶都市更新建物房屋稅稅收(損失)增加-原自然人所有權人

單位：元

縣市	118 年度	119 年度	120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	合計
新北市	2,612,216	2,588,324	2,564,431	2,540,534	2,030,992	1,522,168	1,014,061	506,671	27,934,506
臺北市	14,250,527	14,099,916	13,949,310	13,798,704	11,001,457	8,222,966	5,463,224	2,722,236	161,851,368
桃園市	171,430	170,015	168,605	167,195	133,950	100,611	67,173	33,635	1,706,554
臺中市	231,385	229,545	227,700	225,855	180,940	135,900	90,728	45,428	2,343,888
臺南市	382,442	380,314	378,186	376,063	301,385	226,443	151,229	75,748	4,030,068
高雄市	630,447	625,670	620,893	616,117	493,077	369,942	246,718	123,404	6,906,230
基隆市	31,440	31,211	30,982	30,753	24,657	18,531	12,381	6,204	316,201
新竹市	274,987	273,318	271,649	269,981	216,329	162,502	108,507	54,340	2,841,411
嘉義市	68,435	68,075	67,715	67,350	53,998	40,587	27,115	13,587	715,658
總計	18,653,309	18,466,388	18,279,471	18,092,552	14,436,785	10,799,650	7,181,136	3,581,253	208,645,884

資料來源：本報告計算

表三十一 新增重建 1,000 戶都市更新建物房屋稅稅收(損失)增加-原法人所有權人

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度
新北市	(103,526)	(203,242)	(48,598)	105,845	260,090	508,133	752,166	745,529	738,892	732,255
臺北市	(263,185)	(515,700)	231,639	974,926	2,007,431	3,074,566	4,125,822	4,083,985	4,042,148	4,000,317
桃園市	(10,420)	(20,484)	(10,343)	(174)	10,018	29,768	49,188	48,797	48,401	48,010
臺中市	(12,911)	(25,356)	(11,697)	2,000	15,730	41,241	66,321	65,808	65,300	64,787
臺南市	(16,701)	(32,752)	(10,532)	11,766	34,134	71,654	108,594	108,006	107,417	106,823
高雄市	(20,332)	(39,682)	(2,666)	34,375	71,445	126,415	180,430	179,107	177,778	176,450
基隆市	(1,821)	(3,574)	(1,723)	137	2,003	5,528	8,990	8,925	8,865	8,800
新竹市	(13,607)	(26,738)	(10,711)	5,363	21,488	50,076	78,242	77,776	77,314	76,848
嘉義市	(3,147)	(6,170)	(2,198)	1,790	5,796	12,659	19,413	19,311	19,214	19,111
總計	(445,650)	(873,698)	133,171	1,136,028	2,428,135	3,920,040	5,389,166	5,337,244	5,285,329	5,233,401

資料來源：本報告計算

表三十一(續) 新增重建 1,000 戶都市更新建物房屋稅稅收(損失)增加-原法人所有權人

單位：元

縣市	118 年度	119 年度	120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	合計
新北市	725,618	718,981	712,344	705,702	564,163	422,823	281,683	140,742	7,759,600
臺北市	3,958,480	3,916,643	3,874,807	3,832,975	3,055,961	2,284,157	1,517,562	756,176	44,958,710
桃園市	47,620	47,229	46,833	46,442	37,209	27,948	18,658	9,343	474,043
臺中市	64,274	63,761	63,249	62,736	50,260	37,751	25,203	12,619	651,076
臺南市	106,234	105,641	105,052	104,463	83,717	62,901	42,007	21,041	1,119,465
高雄市	175,122	173,798	172,470	171,142	136,966	102,761	68,532	34,279	1,918,390
基隆市	8,735	8,670	8,605	8,545	6,850	5,148	3,439	1,724	87,846
新竹市	76,387	75,921	75,459	74,993	60,092	45,139	30,141	15,094	789,277
嘉義市	19,009	18,907	18,810	18,708	14,998	11,275	7,532	3,774	198,792
總計	5,181,479	5,129,551	5,077,629	5,025,706	4,010,216	2,999,903	1,994,757	994,792	57,957,199

資料來源：本報告計算

表三十二 新增重建 1,000 戶都市更新建物房屋稅稅收增加-建商及之後移轉予自然人與法人

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度
新北市	-	-	1,259,208	2,508,646	5,160,821	7,786,304	10,385,094	11,680,104	12,958,191	12,806,848
臺北市	-	-	5,633,389	11,215,346	25,397,169	38,084,739	50,633,476	56,678,225	62,643,543	61,899,295
桃園市	-	-	89,592	178,584	372,916	565,384	755,981	853,441	949,633	938,621
臺中市	-	-	118,343	235,904	491,066	743,788	994,070	1,121,379	1,247,026	1,232,637
臺南市	-	-	184,023	367,124	759,170	1,148,155	1,534,074	1,729,860	1,923,505	1,905,141
高雄市	-	-	290,995	580,000	1,186,672	1,787,523	2,382,555	2,676,172	2,965,965	2,932,269
基隆市	-	-	16,151	32,202	67,139	101,749	136,037	153,523	170,782	168,828
新竹市	-	-	136,121	271,524	563,764	853,677	1,141,269	1,288,184	1,433,492	1,419,645
嘉義市	-	-	33,197	66,236	137,211	207,639	277,519	313,080	348,251	344,939
總計	-	-	7,761,019	15,455,566	34,135,928	51,278,958	68,240,075	76,493,968	84,640,388	83,648,223

資料來源：本報告計算

表三十二(續) 新增重建 1,000 戶都市更新建物房屋稅稅收增加-建商

單位：元

縣市	118 年度	119 年度	120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	合計
新北市	12,655,505	12,504,162	12,352,818	12,201,475	9,707,795	7,240,807	4,800,512	2,386,910	138,395,200
臺北市	61,155,042	60,410,793	59,666,540	58,922,287	46,860,156	34,936,859	23,152,403	11,506,782	668,796,044
桃園市	927,604	916,587	905,570	894,558	711,910	531,130	352,220	175,176	10,118,907
臺中市	1,218,248	1,203,859	1,189,471	1,175,082	935,186	697,730	462,714	230,137	13,296,640
臺南市	1,886,782	1,868,418	1,850,059	1,831,700	1,459,234	1,089,834	723,495	360,216	20,620,790
高雄市	2,898,573	2,864,882	2,831,186	2,797,490	2,226,354	1,661,040	1,101,541	547,861	31,731,078
基隆市	166,874	164,920	162,965	161,010	128,154	95,625	63,423	31,548	1,820,930
新竹市	1,405,793	1,391,947	1,378,095	1,364,243	1,086,748	811,573	538,725	268,200	15,353,000
嘉義市	341,626	338,314	335,001	331,689	264,256	197,371	131,033	65,243	3,732,605
總計	82,656,047	81,663,882	80,671,705	79,679,534	63,379,793	47,261,969	31,326,066	15,572,073	903,865,194

資料來源：本報告計算



表三十三 新增重建 1,000 戶都市更新建物房屋稅稅收(損失)增加-依年次別

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度
新北市	(476,219)	(934,910)	1,035,654	2,995,531	6,357,228	10,123,707	13,845,049	15,109,530	16,357,088	16,175,211
臺北市	(1,210,649)	(2,372,218)	6,698,931	15,700,013	34,631,344	52,227,739	69,612,259	75,464,560	81,237,435	80,300,745
桃園市	(47,933)	(94,224)	42,015	177,779	419,002	702,317	982,244	1,077,898	1,172,284	1,159,471
臺中市	(59,392)	(116,638)	64,539	245,100	563,426	933,500	1,299,151	1,424,102	1,547,401	1,530,654
臺南市	(76,826)	(150,660)	135,578	421,239	916,185	1,477,760	2,033,612	2,226,687	2,417,615	2,396,529
高雄市	(93,526)	(182,540)	278,733	738,132	1,515,315	2,369,035	3,212,540	3,500,057	3,783,744	3,743,943
基隆市	(8,377)	(16,440)	8,227	32,830	76,350	127,173	177,388	194,580	211,550	209,302
新竹市	(62,591)	(122,996)	86,850	296,197	662,606	1,084,034	1,501,178	1,645,958	1,789,135	1,773,154
嘉義市	(14,475)	(28,384)	23,087	74,473	163,874	265,864	366,817	401,916	436,625	432,850
總計	(2,049,988)	(4,019,010)	8,373,614	20,681,294	45,305,330	69,311,129	93,030,238	101,045,288	108,952,877	107,721,859

資料來源：本報告計算

表三十三(續) 新增重建 1,000 戶都市更新建物房屋稅稅收增加-依年次別

單位：元

縣市	118 年度	119 年度	120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	合計
新北市	15,993,339	15,811,467	15,629,593	15,447,711	12,302,950	9,185,798	6,096,256	3,034,323	174,089,306
臺北市	79,364,049	78,427,352	77,490,657	76,553,966	60,917,574	45,443,982	30,133,189	14,985,194	875,606,122
桃園市	1,146,654	1,133,831	1,121,008	1,108,195	883,069	659,689	438,051	218,154	12,299,504
臺中市	1,513,907	1,497,165	1,480,420	1,463,673	1,166,386	871,381	578,645	288,184	16,291,604
臺南市	2,375,458	2,354,373	2,333,297	2,312,226	1,844,336	1,379,178	916,731	457,005	25,770,323
高雄市	3,704,142	3,664,350	3,624,549	3,584,749	2,856,397	2,133,743	1,416,791	705,544	40,555,698
基隆市	207,049	204,801	202,552	200,308	159,661	119,304	79,243	39,476	2,224,977
新竹市	1,757,167	1,741,186	1,725,203	1,709,217	1,363,169	1,019,214	677,373	337,634	18,983,688
嘉義市	429,070	425,296	421,526	417,747	333,252	249,233	165,680	82,604	4,647,055
總計	106,490,835	105,259,821	104,028,805	102,797,792	81,826,794	61,061,522	40,501,959	20,148,118	1,170,468,277

資料來源：本報告計算

表三十四 新增重建 1,000 戶都市更新建物土地增值稅稅收損失-依年次別

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	合計
新北市	-	(598,618)	(598,618)	(598,618)	(598,618)	(598,618)	(2,993,090)
臺北市	-	(3,404,864)	(3,404,864)	(3,404,864)	(3,404,864)	(3,404,864)	(17,024,320)
桃園市	-	(52,623)	(52,623)	(52,623)	(52,623)	(52,623)	(263,115)
臺中市	-	(50,027)	(50,027)	(50,027)	(50,027)	(50,027)	(250,135)
臺南市	-	(20,076)	(20,076)	(20,076)	(20,076)	(20,076)	(100,380)
高雄市	-	(42,277)	(42,277)	(42,277)	(42,277)	(42,277)	(211,385)
基隆市	-	(3,452)	(3,452)	(3,452)	(3,452)	(3,452)	(17,260)
新竹市	-	(50,889)	(50,889)	(50,889)	(50,889)	(50,889)	(254,445)
嘉義市	-	(1,978)	(1,978)	(1,978)	(1,978)	(1,978)	(9,890)
總計	-	(4,224,804)	(4,224,804)	(4,224,804)	(4,224,804)	(4,224,804)	(21,124,020)

資料來源：本報告計算

表三十五 新增重建 1,000 戶都市更新建物土地增值稅合計稅收損失-按所有權人分類

單位：元

縣市	個人所有權人	法人所有權人	合計
新北市	(2,391,400)	(601,690)	(2,993,090)
臺北市	(13,928,990)	(3,095,330)	(17,024,320)
桃園市	(204,170)	(58,945)	(263,115)
臺中市	(197,830)	(52,305)	(250,135)
臺南市	(82,130)	(18,250)	(100,380)
高雄市	(172,950)	(38,435)	(211,385)
基隆市	(13,690)	(3,570)	(17,260)
新竹市	(207,070)	(47,375)	(254,445)
嘉義市	(8,090)	(1,800)	(9,890)
總計	(17,206,320)	(3,917,700)	(21,124,020)

資料來源：本報告計算

表三十六 新增重建 1,000 戶都市更新建物自然人所有權人每年(109-113 年)土地增值稅稅收損失 單位：元

縣市	協議合建 戶數 A	平均土地面積 B	申報土地移轉現值-前次移 轉現值×物價指數調整 C	稅損金額合計=AxBxCx 分配率 40.8%x 稅率 10%X 都更減徵率 40%
新北市	68.40	15.17	28,242.88	(478,280)
臺北市	215.10	14.75	53,811.45	(2,785,798)
桃園市	4.50	23.52	23,638.40	(40,834)
臺中市	5.40	23.50	19,108.42	(39,566)
臺南市	8.10	22.28	5,577.86	(16,426)
高雄市	9.90	22.84	9,373.35	(34,590)
基隆市	0.90	14.61	12,754.04	(2,738)
新竹市	5.40	23.90	19,664.84	(41,414)
嘉義市	0.90	26.23	4,199.04	(1,618)
總計				(3,441,264)

資料來源：本報告計算

表三十七 新增重建 1,000 戶都市更新建物法人所有權人土地增值稅稅收損失

單位：元

縣市	A=協議合 建戶數	B= 平 均土地 面積	前次移轉現值 (調整 CPI 後)	申報土地移轉現 值-前次移轉現值 (調整 CPI 後)	C= 每平方公尺土地增 值稅金額	稅損金額合計= A×B×C×分配率 40.8%×都 更減徵率 40%
新北市	7.60	15.17	20,773.82	28,242.88	6,395	(120,338)
臺北市	23.90	14.75	55,187.57	53,811.45	10,762	(619,066)
桃園市	0.50	23.52	11,043.75	23,638.40	6,142	(11,789)
臺中市	0.60	23.50	11,854.84	19,108.42	4,547	(10,461)
臺南市	0.90	22.28	11,980.60	5,577.86	1,116	(3,650)
高雄市	1.10	22.84	18,029.42	9,373.35	1,875	(7,687)
基隆市	0.10	14.61	8,313.76	12,754.04	2,995	(714)
新竹市	0.60	23.90	18,504.89	19,664.84	4,049	(9,475)
嘉義市	0.10	26.23	10,854.36	4,199.04	840	(360)
總計	35.40					(783,540)

資料來源：本報告計算

表三十八 新增重建 1,000 戶都市更新建物契稅稅收損失-依年次別

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	合計
新北市	-	(304,345)	(304,345)	(304,345)	(304,345)	(304,345)	(1,521,725)
臺北市	-	(1,144,740)	(1,287,244)	(1,287,244)	(1,430,926)	(1,430,926)	(6,581,080)
桃園市	-	(24,836)	(24,836)	(24,836)	(24,836)	(24,836)	(124,180)
臺中市	-	(29,770)	(29,770)	(29,770)	(29,770)	(29,770)	(148,850)
臺南市	-	(45,891)	(45,891)	(45,891)	(45,891)	(45,891)	(229,455)
高雄市	-	(71,442)	(71,442)	(71,442)	(71,442)	(71,442)	(357,210)
基隆市	-	(2,893)	(2,893)	(2,893)	(2,893)	(2,893)	(14,465)
新竹市	-	(33,777)	(33,777)	(33,777)	(33,777)	(33,777)	(168,885)
嘉義市	-	(5,785)	(5,785)	(5,785)	(5,785)	(5,785)	(28,925)
總計	-	(1,663,479)	(1,805,983)	(1,805,983)	(1,949,665)	(1,949,665)	(9,174,775)

資料來源：本報告計算

表三十九 新增重建 1,000 戶都市更新建物合計稅收(損失)增加表(房屋稅、土地增值稅及契稅)

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度
新北市	(476,219)	(1,837,873)	132,691	2,092,568	5,454,265	9,220,744	13,845,049	15,109,530	16,357,088	16,175,211
臺北市	(1,210,649)	(6,921,822)	2,006,823	11,007,905	29,795,554	47,391,949	69,612,259	75,464,560	81,237,435	80,300,745
桃園市	(47,933)	(171,683)	(35,444)	100,320	341,543	624,858	982,244	1,077,898	1,172,284	1,159,471
臺中市	(59,392)	(196,435)	(15,258)	165,303	483,629	853,703	1,299,151	1,424,102	1,547,401	1,530,654
臺南市	(76,826)	(216,627)	69,611	355,272	850,218	1,411,793	2,033,612	2,226,687	2,417,615	2,396,529
高雄市	(93,526)	(296,259)	165,014	624,413	1,401,596	2,255,316	3,212,540	3,500,057	3,783,744	3,743,943
基隆市	(8,377)	(22,785)	1,882	26,485	70,005	120,828	177,388	194,580	211,550	209,302
新竹市	(62,591)	(207,662)	2,184	211,531	577,940	999,368	1,501,178	1,645,958	1,789,135	1,773,154
嘉義市	(14,475)	(36,147)	15,324	66,710	156,111	258,101	366,817	401,916	436,625	432,850
總計	(2,049,988)	(9,907,293)	2,342,827	14,650,507	39,130,861	63,136,660	93,030,238	101,045,288	108,952,877	107,721,859

資料來源：本報告計算



表三十九(續) 新增重建 1,000 戶都市更新建物合計稅收(損失)增加表(房屋稅、土地增值稅及契稅)

單位：元

縣市	118 年度	119 年度	120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	合計
新北市	15,993,339	15,811,467	15,629,593	15,447,711	12,302,950	9,185,798	6,096,256	3,034,323	169,574,491
臺北市	79,364,049	78,427,352	77,490,657	76,553,966	60,917,574	45,443,982	30,133,189	14,985,194	852,000,722
桃園市	1,146,654	1,133,831	1,121,008	1,108,195	883,069	659,689	438,051	218,154	11,912,209
臺中市	1,513,907	1,497,165	1,480,420	1,463,673	1,166,386	871,381	578,645	288,184	15,892,619
臺南市	2,375,458	2,354,373	2,333,297	2,312,226	1,844,336	1,379,178	916,731	457,005	25,440,488
高雄市	3,704,142	3,664,350	3,624,549	3,584,749	2,856,397	2,133,743	1,416,791	705,544	39,987,103
基隆市	207,049	204,801	202,552	200,308	159,661	119,304	79,243	39,476	2,193,252
新竹市	1,757,167	1,741,186	1,725,203	1,709,217	1,363,169	1,019,214	677,373	337,634	18,560,358
嘉義市	429,070	425,296	421,526	417,747	333,252	249,233	165,680	82,604	4,608,240
總計	106,490,835	105,259,821	104,028,805	102,797,792	81,826,794	61,061,522	40,501,959	20,148,118	1,140,169,482

資料來源：本報告計算

表四十 最終收入損失法都市更新建物稅收(損失)增加表(房屋稅、土地增值稅及契稅)

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度
新北市	(4,408,863)	(8,920,988)	(10,063,151)	(11,178,258)	(10,853,800)	(10,086,816)	(4,491,619)	(6,151,146)	(7,789,853)	(7,669,780)
臺北市	(21,084,236)	(38,688,984)	(45,077,330)	(49,129,948)	(49,727,355)	(46,285,483)	(16,917,884)	(24,863,884)	(32,711,199)	(32,222,998)
桃園市	(342,277)	(691,961)	(778,950)	(863,707)	(840,298)	(772,091)	(332,762)	(446,802)	(559,403)	(550,563)
臺中市	(405,184)	(851,499)	(975,889)	(1,097,190)	(1,077,021)	(1,001,398)	(500,905)	(662,995)	(823,032)	(810,137)
臺南市	(362,687)	(972,273)	(1,151,027)	(1,325,564)	(1,286,022)	(1,175,058)	(713,195)	(961,144)	(1,206,445)	(1,189,181)
高雄市	(569,075)	(1,477,514)	(1,713,492)	(1,942,890)	(1,846,050)	(1,664,218)	(894,879)	(1,262,341)	(1,625,178)	(1,597,343)
基隆市	(46,446)	(102,282)	(118,546)	(134,378)	(130,796)	(119,415)	(63,732)	(84,990)	(105,974)	(104,251)
新竹市	(429,475)	(926,658)	(1,065,331)	(1,200,910)	(1,175,835)	(1,092,148)	(557,602)	(743,377)	(927,162)	(914,400)
嘉義市	(61,049)	(165,847)	(196,653)	(226,696)	(217,876)	(195,618)	(119,212)	(162,149)	(204,628)	(201,617)
總計	(27,709,292)	(52,798,006)	(61,140,369)	(67,099,541)	(67,155,053)	(62,392,245)	(24,591,790)	(35,338,828)	(45,952,874)	(45,260,270)

資料來源：本報告計算

表四十(續) 最終收入損失法都市更新建物稅收(損失)增加表(房屋稅、土地增值稅及契稅)

單位：元

縣市	118 年度	119 年度	120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	合計
新北市	(7,549,703)	(4,656,591)	(1,801,226)	1,016,387	833,378	640,234	436,957	223,545	(92,471,293)
臺北市	(31,734,803)	(18,160,754)	(4,764,814)	8,453,018	6,793,038	5,117,747	3,427,144	1,721,227	(385,857,498)
桃園市	(541,725)	(334,027)	(129,036)	73,259	60,534	46,848	32,197	16,581	(6,954,183)
臺中市	(797,243)	(512,123)	(230,711)	46,993	40,453	32,489	23,089	12,258	(9,590,045)
臺南市	(1,171,902)	(732,789)	(298,461)	131,079	109,006	84,872	58,654	30,363	(12,131,774)
高雄市	(1,569,508)	(920,503)	(279,961)	352,127	287,209	219,534	149,106	75,929	(16,279,047)
基隆市	(102,534)	(64,347)	(26,658)	10,540	8,839	6,932	4,825	2,515	(1,170,698)
新竹市	(901,643)	(572,698)	(247,347)	74,408	62,508	49,108	34,229	17,859	(10,516,474)
嘉義市	(198,611)	(120,956)	(44,145)	31,808	26,197	20,214	13,849	7,113	(2,015,876)
總計	(44,567,672)	(26,074,788)	(7,822,359)	10,189,619	8,221,162	6,217,978	4,180,050	2,107,390	(536,986,888)

資料來源：本報告計算

表四十一 最終收入損失法都市更新建物稅收(損失)增加表-依稅別分類

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度
房屋稅	(2,049,988)	(21,250,419)	(28,827,793)	(34,786,965)	(34,071,166)	(29,308,358)	(24,591,790)	(35,338,828)	(45,952,874)	(45,260,270)
土增稅	(18,413,911)	(22,638,715)	(22,638,715)	(22,638,715)	(22,638,715)	(22,638,715)	-	-	-	-
契稅	(7,245,393)	(8,908,872)	(9,673,861)	(9,673,861)	(10,445,172)	(10,445,172)	-	-	-	-
總計	(27,709,292)	(52,798,006)	(61,140,369)	(67,099,541)	(67,155,053)	(62,392,245)	(24,591,790)	(35,338,828)	(45,952,874)	(45,260,270)

資料來源：本報告計算

表四十一(續) 最終收入損失法都市更新建物稅收(損失)增加表-依稅別分類

單位：元

縣市	118 年度	119 年度	120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	合計
房屋稅	(44,567,672)	(26,074,788)	(7,822,359)	10,189,619	8,221,162	6,217,978	4,180,050	2,107,390	(348,987,071)
土增稅	-	-	-	-	-	-	-	-	(131,607,486)
契稅	-	-	-	-	-	-	-	-	(56,392,331)
總計	(44,567,672)	(26,074,788)	(7,822,359)	10,189,619	8,221,162	6,217,978	4,180,050	2,107,390	(536,986,888)

資料來源：本報告計算

### 新增 1,000 戶稅收增加之估計

情境一每年新增重建戶數為 1,000 戶，估計增加之稅收計有營業稅、營利事業所得稅與綜合所得稅：

#### a.營業稅(1)

本報告假設都更建物重建需委託建設公司協助建造，建商提供資金、技術或人力，於實施完成後取得土地、建築物以為代價。依財政部中華民國 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號函規定，土地所有權人以應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔部分，為更新後分配房地權利價值之計算基礎，尚非銷售土地及建築物行為，無營業稅課徵問題。營業人提供資金、技術或人力參與或實施，於實施完成後，自土地所有權人分配取得建築物及土地之應有部分，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額，依財政部 75 年 10 月 1 日台財稅第 7550122 號函及 84 年 1 月 14 日台財稅第 841601114 號函辦理。

復依財政部 75 年 10 月 1 日台財稅第 7550122 號函規定，合建分屋之銷售額，應按該項土地及房屋當地同時期市場銷售價格從高認定，並依統一發票使用辦法第十二條規定，於換出房屋或土地時開立統一發票。財政部 84 年 1 月 14 日台財稅第 841601114 號函規定，建設公司出資與地主合建分屋，雙方互易房屋及土地時，其銷售額之計算及憑證之開立，仍應依財政部台財稅第 7550122 號函之規定辦理。營業稅法施行細則第十八條規定，營業人以貨物或勞務與他人交換貨物或勞務者，其銷售額應以換出或換入貨物之時價，從高認定。因此，合建分屋互易之房屋及土地之「銷售額」應屬相等，亦即不含營業稅之房屋價格應等於土地之價格（土地免營業稅）。

由上述函釋觀之，原房地所有權人無營業稅課徵問題，而建商應以換出房屋時價，課徵營業稅。此外，建商興建過程中向建築材料業者購買之材料、裝潢所需物料等亦須負擔營業稅，由建材相關業者申報銷項稅額；此外，建築所需之資金向銀行融通，銀行融資利息收入亦須繳納營業稅。

我國營業稅分為兩種課徵方式，一種是加值型營業稅，另一種則為非加值型營業稅。加值型營業稅是針對貨物或勞務在每一買賣或服務過程所創造出來的價值加以課稅，於銷售階段課徵營業稅，稱之為銷項稅額；而進貨及費用等所支付之營業稅額，稱之為進項稅額，進項稅額可用以扣抵銷項稅額。非加值型營業稅則是針對銷售貨物或勞務的營業總額來課稅，又稱總額型營業人。建商、建築材料供給者屬加值型營業人，而銀行等金融相關業者屬總額型營業人。

除建商、建材及銀行業者營收增加之營業稅外，本報告預估建商於都市更新重建建物新聘僱工作人員所支付之薪資，將帶動消費市場消費，亦增加營業稅稅收。

以上合計在兩年重建期間有四種不同營業稅稅收，估計增加之稅收如下：

(a)建商

各縣市新增戶數×各縣市平均樓地板面積×建築容積獎勵×每單位樓地板面積時價×分配比例×(1-分配比例)×建商附加價值率×營業稅稅率

(b)建材業者

各縣市新增戶數×各縣市平均樓地板面積×建築容積獎勵×每單位樓地板面積造價×建材比例×建材業附加價值率×營業稅稅率×1/2

(c)銀行業者

各縣市新增戶數×各縣市平均樓地板面積×建築容積獎勵×每單位樓地板面積造價×融資比例×銀行放款利率×營業稅稅率×1/2

(d)工作人員

各縣市新增戶數×各縣市平均樓地板面積×建築容積獎勵×每單位樓地板面積造價×人工比例×消費占所得比重×應稅消費比例×營業稅稅率×1/2

其中，

各縣市新增戶數：依內政部營建署估計未來五年每年各縣市都市更新重建戶數，情境一之下計 1,000 戶，情境二之下為 500 戶，請詳表十三。

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。請詳表十九。

每單位樓地板面積造價：參酌行政院主計總處 107 年共同性費用編列標準，以每平方公尺總工程費 36,167 元計算。

建商附加價值率：依行政院主計總處最近年度(即：100 年度)工商及服務業普查，建築工程業之附加價值率 27.73%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%。

建材比例：計算每平方公尺造價屬建材或裝潢之百分比，參酌行政院主計總處 107 年共同性費用編列標準每平方公尺直接工程費 26,790 元占總工程費 36,167 元比例為 74%計算。

建材業附加價值率：依行政院主計總處最近年度(即：100 年度)工商及服務業普查，建材批發業之附加價值率 63.36%計算。

融資比例：計算每平方公尺造價銀行資金融通之百分比，本報告估計為 50%<sup>23</sup>

銀行放款利率：以民國 106 年 1 月 1 日台灣銀行基準利率 2.616%計算。

消費占所得比重：根據行政院主計總處 105 年「家庭收支調查報告」，全國平均消費支出為 776,811 元，平均可支配所得為 993,115 元，平均消費占所得比重為 78.22%。

應稅消費比例：依經濟部民國 106 年批發、零售及餐飲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 10，附表 P.17)中，排除生鮮冷凍、珠寶及首飾、藥品及醫療用品、書籍等免稅財貨後，應稅消費為 90.3%，本報告以此做為應稅消費比例。

其餘如前所述。

建商營業稅係假設於建物重建完成當年(即重建期間第 2 年)繳納，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(兩年)平均徵收，故於公式中乘以「1/2」。計算結果請詳表四十二至表四十三。

#### b.營業稅(2)

都市更新建物重建完成，建商取得土地及建物以為代價，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

<sup>23</sup> 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。



設建商取得之建物於兩年平均銷售完竣，每年增加之營業稅收計算如下(計算結果請詳表四十四)：

$$\text{各縣市新增戶數} \times \text{各縣市平均樓地板面積} \times \text{建築容積獎勵} \times \text{分配比例} \times \text{每單位樓地板面積時價} \times \text{房屋銷售占總價比} \times \text{建商附加價值率} \times \text{營業稅稅率} \times 1/2$$

其中，

房屋銷售占總價比：參酌加值型及非加值型營業稅法規定，依各縣市房屋評定標準價格占土地公告現值及房屋評定標準價格總額之比例，計算房屋部分銷售占比，請詳表二十。

其餘如前所示。

#### c.營利事業所得稅

建築業者分配而得之建物，日後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)。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，列示公式如下：

##### (a)建商

$$\text{各縣市新增戶數} \times \text{各縣市平均樓地板面積} \times \text{建築容積獎勵} \times \text{分配比例} \times \text{每單位樓地板面積時價} \times \text{稅前淨利率} \times \text{所得稅稅率} \times 1/2$$

##### (b)建材業者

$$\text{各縣市新增戶數} \times \text{各縣市平均樓地板面積} \times \text{建築容積獎勵} \times \text{每單位樓地板面積造價} \times \text{建材比例} \times \text{稅前淨利率} \times \text{所得稅稅率} \times 1/2$$

(c)銀行業者

各縣市新增戶數×各縣市平均樓地板面積×建築容積獎勵×每單位樓地板面積造價×融資比例×銀行放款利率×稅前淨利率×所得稅稅率×1/2

其中，

稅前淨利率：以行政院主計總處民國 100 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 6.54%、5.27%、16.76%計算。

所得稅稅率：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(建商)平均發生，故於公式中乘以「1/2」。計算結果請詳表四十五至表四十六。

d.營利事業所得稅減少

原土地及建物法人所有權人於都更建物重建後分配而得之建物，因重建後房屋實際成本提高而增加之折舊費用，可列課稅所得額減項抵減所得稅。因都更建物屋齡偏高，本報告為簡化起見，假設舊屋已無帳面價值，新屋折舊費用所減少之營所稅公式如下(計算結果請詳表四十七)：

各縣市新增戶數×法人所有權人比例×各縣市平均樓地板面積×建築容積獎勵×每單位樓地板面積時價×房屋銷售占總價比×所得稅稅率

變數定義如前所述。

e.綜合所得稅

都市更新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。假設建物興建人工成本於重建期間平均發生(於公式中乘以「1/2」)，估計綜所稅增加之稅收如下(計算結果請詳表四十八)：

$$\frac{\text{各縣市新增戶數} \times \text{各縣市平均樓地板面積} \times \text{建築容積獎勵} \times \text{每單位樓地板面積造價} \times \text{人工比例} \times \text{綜所稅有效稅率}}{2}$$

其中，

人工比例：計算每平方公尺造價人工成本百分比。參酌行政院主計總處 107 年共同性費用編列標準每平方公尺直接工程費 26,790 元占總工程費 36,167 元比例為 74%，以之為建材比例，餘 26%則屬人工比例。

綜所稅有效稅率：依財政部財政資訊中心民國 102 年至民國 104 年綜合所得稅申報核定資料，考量營建工程人員之薪資所得分布，本報告以綜所稅課稅級距 5%以下者，計算平均有效稅率為 1.01%。

其餘如前所述。

#### f. 稅收總增加

表四十二為最終收入損失法下，依年次別計算之都市更新建物重建期間營業稅(1)稅收增加表，民國 108 年為 8,684 萬元、民國 109 年為 2 億 4,314 萬元，民國 110 年至 112 年皆為 2 億 4,485 萬元，民國 113 年為 1 億 5,801 萬元、民國 114 年為 171 萬元、民國 115 年為 0 元，合計約 12 億 2,425 萬元。依所有權人分類，其中建商約 3 億 3,876 萬元、建材業者約 6 億 1,175 萬元、銀行業者約 3,413 萬元、工作人員約 2 億 3,961 萬元(表四十三)。

表四十四為最終收入損失法下，依年次別計算之都市更新重建完成建商售屋營業稅(即本報告定義之營業稅(2))稅收增加表，民國 108-109 年未有，民國 110 年約 2,281 萬元、民國 111 年至民國 114 年皆約 4,563 萬元、民國 115 年約 2,281 萬元，合計約 2 億 2,815 萬元。

表四十五為最終收入損失法下，依年次別計算之都市更新重建期間或重建完成後營所稅稅收增加表，民國 108 年約 2,150 萬元、民國 109 年約 4,414 萬元、民國 110 年約 9,927 萬元、民國 111 年與 112 年皆約 1 億 5,325 萬元、民國 113 年約 1 億 3,175 萬元、民國 114 年約 1 億零 911 萬元、民國 115 年約 5,398 萬元，合計約 7 億 6,625 萬元。若依所有權人分類建商約 5 億 3,984 萬元、建材業者約 2 億零 353 萬元、銀行業者約 2,288 萬元(表四十六)。

表四十七為最終收入損失法下，依年次別計算之都更建物重建完成後，原法人所有權人因房屋價值增加增提之折舊費用抵減營所稅之稅收損失表，民國 108-109 年未有，民國 110 年至民國 114 年皆約 1 億 6,132 萬元，合計約 8 億零 662 萬元。

表四十八為最終收入損失法下，依年次別計算之都市更新重建期間綜所稅稅收增加表，民國 108 年約 685 萬元、民國 109 年至 112 年皆為 1,371 萬元、民國 113 年約 685 萬元，合計約 6,853 萬元。

依最終收入損失法估計各年稅收合計(含營業稅、營所稅、綜所稅)增加如表四十九所示，民國 108 年約 1 億 1,519 萬元、民國 109 年約 3 億零 99 萬元、民國 110 年約 2 億 1,931 萬元、民國 111 年與民國 112 年皆約 2 億 9,611 萬元、民國 113 年約 1 億 8,092 萬元，民國 114 年產生因營業稅(1)稅收增加大幅減少而產生稅收損失約 488 萬元，民國 115 年則因折舊增加產生營所

稅減少不再產生，故再稅收增加約 7,680 萬元，合計約 14 億 8,056 萬元。

表四十二 新增重建 1,000 戶都市更新重建營業稅(1)稅收增加-依年次別

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	民國 114 年	民國 115 年	合計
新北市	18,003,392	47,123,464	47,477,262	47,477,262	47,477,262	29,473,870	353,799	-	237,386,311
臺北市	54,946,098	164,253,764	165,333,552	165,333,552	165,333,552	110,387,454	1,079,788	-	826,667,760
桃園市	1,687,835	3,906,137	3,939,306	3,939,306	3,939,306	2,251,471	33,169	-	19,696,530
臺中市	2,204,731	5,074,687	5,118,013	5,118,013	5,118,013	2,913,283	43,327	-	25,590,067
臺南市	3,074,168	6,878,609	6,939,021	6,939,021	6,939,021	3,864,854	60,413	-	34,695,107
高雄市	3,782,164	8,648,310	8,722,636	8,722,636	8,722,636	4,940,472	74,326	-	43,613,180
基隆市	322,647	725,430	731,770	731,770	731,770	409,124	6,341	-	3,658,852
新竹市	2,242,407	5,242,302	5,286,369	5,286,369	5,286,369	3,043,961	44,067	-	26,431,844
嘉義市	579,169	1,291,586	1,302,968	1,302,968	1,302,968	723,798	11,382	-	6,514,839
總計	86,842,611	243,144,289	244,850,897	244,850,897	244,850,897	158,008,287	1,706,612	-	1,224,254,490

資料來源：本報告計算

表四十三 新增重建 1,000 戶都市更新重建營業稅(1)合計稅收增加-業者分類

單位：元

縣市	建商	建材業者	銀行業者	工作人員	合計
新北市	53,814,405	126,822,160	7,075,972	49,673,774	237,386,311
臺北市	266,408,900	387,059,440	21,595,760	151,603,660	826,667,760
桃園市	2,486,490	11,889,696	663,380	4,656,964	19,696,530
臺中市	3,109,490	15,530,890	866,537	6,083,150	25,590,067
臺南市	3,349,300	21,655,510	1,208,257	8,482,040	34,695,107
高雄市	5,048,275	26,642,880	1,486,525	10,435,500	43,613,180
基隆市	368,980	2,272,834	126,812	890,226	3,658,852
新竹市	3,567,095	15,796,300	881,345	6,187,104	26,431,844
嘉義市	609,330	4,079,870	227,635	1,598,004	6,514,839
總計	338,762,265	611,749,580	34,132,223	239,610,422	1,224,254,490

資料來源：本報告計算

表四十四 新增重建 1,000 戶都市更新重建營業稅(2)稅收增加-依年次別

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	民國 114 年	民國 115 年	合計
新北市	-	-	4,836,933	9,673,867	9,673,867	9,673,867	9,673,867	4,836,933	48,369,334
臺北市	-	-	15,971,034	31,942,067	31,942,067	31,942,067	31,942,067	15,971,034	159,710,336
桃園市	-	-	236,259	472,517	472,517	472,517	472,517	236,259	2,362,586
臺中市	-	-	310,003	620,007	620,007	620,007	620,007	310,003	3,100,034
臺南市	-	-	414,985	829,970	829,970	829,970	829,970	414,985	4,149,850
高雄市	-	-	585,497	1,170,995	1,170,995	1,170,995	1,170,995	585,497	5,854,974
基隆市	-	-	41,442	82,883	82,883	82,883	82,883	41,442	414,416
新竹市	-	-	340,923	681,846	681,846	681,846	681,846	340,923	3,409,230
嘉義市	-	-	77,782	155,565	155,565	155,565	155,565	77,782	777,824
總計	-	-	22,814,858	45,629,717	45,629,717	45,629,717	45,629,717	22,814,858	228,148,584

資料來源：本報告計算



表四十五 新增重建 1,000 戶都市更新重建營所稅稅收增加-依年次別

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	民國 114 年	民國 115 年	合計
新北市	4,456,586	9,150,358	17,963,148	26,538,752	26,538,752	22,082,167	17,388,395	8,575,604	132,693,762
臺北市	13,601,436	27,926,761	71,104,287	113,557,923	113,557,923	99,956,488	85,631,162	42,453,636	567,789,616
桃園市	417,809	857,854	1,276,326	1,672,561	1,672,561	1,254,752	814,706	396,235	8,362,804
臺中市	545,762	1,120,571	1,645,130	2,140,643	2,140,643	1,594,881	1,020,072	495,513	10,703,215
臺南市	760,984	1,562,468	2,136,697	2,670,425	2,670,425	1,909,441	1,107,957	533,728	13,352,125
高雄市	936,242	1,922,313	2,776,609	3,581,078	3,581,078	2,644,836	1,658,765	804,468	17,905,389
基隆市	79,869	163,987	227,037	285,835	285,835	205,967	121,848	58,799	1,429,177
新竹市	555,089	1,139,720	1,737,698	2,306,134	2,306,134	1,751,045	1,166,414	568,435	11,530,669
嘉義市	143,368	294,367	399,097	496,197	496,197	352,829	201,830	97,100	2,480,985
總計	21,497,145	44,138,399	99,266,029	153,249,548	153,249,548	131,752,406	109,111,149	53,983,518	766,247,742

資料來源：本報告計算

表四十六 新增重建 1,000 戶都市更新重建營所稅合計稅收增加-業者分類單位：  
元

縣市	建商	建材業者	銀行業者	合計
新北市	85,756,040	42,193,990	4,743,732	132,693,762
臺北市	424,536,360	128,775,456	14,477,800	567,789,616
桃園市	3,962,350	3,955,726	444,728	8,362,804
臺中市	4,955,130	5,167,160	580,925	10,703,215
臺南市	5,337,280	7,204,830	810,015	13,352,125
高雄市	8,044,684	8,864,140	996,565	17,905,389
基隆市	587,986	756,176	85,015	1,429,177
新竹市	5,684,354	5,255,460	590,855	11,530,669
嘉義市	971,000	1,357,380	152,605	2,480,985
總計	539,835,184	203,530,318	22,882,240	766,247,742

資料來源：本報告計算

表四十七 新增重建 1,000 戶都更建物重建因折舊費用之營所稅稅收減少

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	民國 114 年	合計
新北市	-	-	(34,201,887)	(34,201,887)	(34,201,887)	(34,201,887)	(34,201,887)	(171,009,435)
臺北市	-	-	(112,930,948)	(112,930,948)	(112,930,948)	(112,930,948)	(112,930,948)	(564,654,740)
桃園市	-	-	(1,670,581)	(1,670,581)	(1,670,581)	(1,670,581)	(1,670,581)	(8,352,905)
臺中市	-	-	(2,192,030)	(2,192,030)	(2,192,030)	(2,192,030)	(2,192,030)	(10,960,150)
臺南市	-	-	(2,934,352)	(2,934,352)	(2,934,352)	(2,934,352)	(2,934,352)	(14,671,760)
高雄市	-	-	(4,140,044)	(4,140,044)	(4,140,044)	(4,140,044)	(4,140,044)	(20,700,220)
基隆市	-	-	(293,033)	(293,033)	(293,033)	(293,033)	(293,033)	(1,465,165)
新竹市	-	-	(2,410,660)	(2,410,660)	(2,410,660)	(2,410,660)	(2,410,660)	(12,053,300)
嘉義市	-	-	(549,999)	(549,999)	(549,999)	(549,999)	(549,999)	(2,749,995)
總計	-	-	(161,323,534)	(161,323,534)	(161,323,534)	(161,323,534)	(161,323,534)	(806,617,670)

資料來源：本報告計算

表四十八 新增重建 1,000 戶都市更新重建綜所稅稅收增加-依年次別

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	合計
新北市	1,420,604	2,841,208	2,841,208	2,841,208	2,841,208	1,420,604	14,206,040
臺北市	4,335,663	8,671,325	8,671,325	8,671,325	8,671,325	4,335,663	43,356,626
桃園市	133,183	266,366	266,366	266,366	266,366	133,183	1,331,830
臺中市	173,970	347,940	347,940	347,940	347,940	173,970	1,739,700
臺南市	242,575	485,150	485,150	485,150	485,150	242,575	2,425,750
高雄市	298,441	596,883	596,883	596,883	596,883	298,441	2,984,414
基隆市	25,459	50,919	50,919	50,919	50,919	25,459	254,594
新竹市	176,943	353,886	353,886	353,886	353,886	176,943	1,769,430
嘉義市	45,701	91,402	91,402	91,402	91,402	45,701	457,010
總計	6,852,539	13,705,079	13,705,079	13,705,079	13,705,079	6,852,539	68,525,394

資料來源：本報告計算

表四十九 最終收入損失法新增重建 1,000 戶都市更新重建合計稅收增加(營業稅、營所稅、綜所稅)

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	民國 114 年	民國 115 年	合計
新北市	23,880,582	59,115,030	38,916,664	52,329,202	52,329,202	28,448,621	(6,785,826)	13,412,537	261,646,012
臺北市	72,883,197	200,851,850	148,149,250	206,573,919	206,573,919	133,690,724	5,722,069	58,424,670	1,032,869,598
桃園市	2,238,827	5,030,357	4,047,676	4,680,169	4,680,169	2,441,342	(350,189)	632,494	23,400,845
臺中市	2,924,463	6,543,198	5,229,056	6,034,573	6,034,573	3,110,111	(508,624)	805,516	30,172,866
臺南市	4,077,727	8,926,227	7,041,501	7,990,214	7,990,214	3,912,488	(936,012)	948,713	39,951,072
高雄市	5,016,847	11,167,506	8,541,581	9,931,548	9,931,548	4,914,700	(1,235,958)	1,389,965	49,657,737
基隆市	427,975	940,336	758,135	858,374	858,374	430,400	(81,961)	100,241	4,291,874
新竹市	2,974,439	6,735,908	5,308,216	6,217,575	6,217,575	3,243,135	(518,333)	909,358	31,087,873
嘉義市	768,238	1,677,355	1,321,250	1,496,133	1,496,133	727,894	(181,222)	174,882	7,480,663
總計	115,192,295	300,987,767	219,313,329	296,111,707	296,111,707	180,919,415	(4,876,056)	76,798,376	1,480,558,540

資料來源：本報告計算

### 最終收入損失法稅收淨增加(損失)之估計-情境一

本報告綜合評估都更條例稅式支出稅收淨影響，包含最初收入損失法稅損及新增重建 1,000 戶稅增稅損，彙總如表五十。都市更新建物後，民國 108 年至民國 115 年稅收增加高於稅收損失，主要係建物重建帶動相關營業稅所得稅增加所致，其中民國 108 年約 8,748 萬元、民國 109 年約 2 億 4,819 萬元、民國 110 年約 1 億 5,817 萬元、民國 111 年約 2 億 2,901 萬元、民國 112 年約 2 億 2,896 萬元、民國 113 年約 1 億 1,853 萬元，民國 114 年稅收損失高於稅收增加，主要係因營業稅(1)稅收增加大幅減少，故產生稅損 2,947 萬元，民國 115 年稅收增加高於稅收損失則係因折舊增加產生營所稅減少不再產生，故產生稅增約 4,146 萬元。民國 116 年至 120 年稅收損失高於稅收增加，主要係適用修正後都更條例之既有重建案，延長 10 年房屋稅減徵所致，其中民國 116 年約 4,595 萬元、民國 117 年約 4,526 萬元、民國 118 年約 4,457 萬元、民國 119 年約 2,607 萬元、民國 120 年約 782 萬元。民國 121 年以後稅收增加高於稅收損失，主要係新屋之房屋稅基增加所致，其中民國 121 年約 1,019 萬元、民國 122 年約 822 萬元、民國 123 年約 622 萬元、民國 124 年約 418 萬元、民國 125 年約 211 萬元。各年合計淨稅增約 9 億 4,357 萬元。

### 情境二

#### 新增 500 戶稅收損失之估計(不另列表)<sup>24</sup>

依年次別計算之新增重建 500 戶都市更新建物稅收損失(包含房屋稅、土地增值稅及契稅)，民國 108 年與 109 年產生淨稅損，民國 108 年約 103 萬元、民國 109 年約 494 萬元，民國 110 年以後產生淨稅增，其中民國 110 年約 118 萬元、民國 111 年約 734 萬元、民國 112 年約 1,958 萬元、民國 113 年約 3,158 萬元、民國 114 年約 4,652 萬元、民國 115 年約 5,052 萬元、民國

<sup>24</sup>情境二稅收損失之影響數為情境一之半數，故不另列表。

116 年約 5,448 萬元、民國 117 年約 5,386 萬元、民國 118 年約 5,325 萬元、民國 119 年約 5,263 萬元、民國 120 年約 5,202 萬元、民國 121 年約 5,140 萬元、民國 122 年約 4,092 萬元、民國 123 年約 3,053 萬元、民國 124 年約 2,025 萬元、民國 125 年約 1,008 萬元。合計淨稅增約 5 億 7,017 萬元。

#### **新增 500 戶稅收增加之估計(不另列表)<sup>25</sup>**

各年稅收(含營業稅、營所稅、綜所稅)增加數，民國 108 年約 5,760 萬元、民國 109 年約 1 億 5,049 萬元、民國 110 年約 1 億零 966 萬元、民國 111 年與民國 112 年皆約 1 億 4,806 萬元、民國 113 年約 9,046 萬元，民國 114 年稅收損失高於稅收增加約 244 萬元，民國 115 年稅收增加高於稅收損失約 3,840 萬元，合計約 7 億 4,028 萬元。

#### **最終收入損失法稅收淨增加(損失)之估計-情境二**

情境二下，包含最初收入損失法稅損及新增重建 500 戶稅增稅損，彙總如表五十一。都市更新建物後，民國 108 年至民國 112 年稅收增加高於稅收損失，其中民國 108 年約 3,091 萬元、民國 109 年約 1 億零 266 萬元、民國 110 年約 4,736 萬元、民國 111 年約 7,364 萬元、民國 112 年約 6,135 萬元。民國 113 年以後稅收損失高於稅收增加，主要係適用修正後都更條例之既有重建案，延長 10 年房屋稅減徵所致，其中民國 113 年約 349 萬元、民國 114 年約 7,354 萬元、民國 115 年約 4,746 萬元、民國 116 年約 1 億零 43 萬元、民國 117 年約 9,912 萬元、民國 118 年約 9,781 萬元、民國 119 年約 7,870 萬元、民國 120 年約 5,983 萬元、民國 121 年約 4,120 萬元、民國 122 年約 3,269 萬元、民國 123 年約 2,431 萬元、民國 124 年約 1,607 萬元、民國 125 年約 797 萬元。合計淨稅損約 3 億 6,671 萬元。

---

<sup>25</sup>情境二稅收增加之影響數為情境一之半數，故不另列表。

表五十 最終收入損失法都市更新重建稅收淨影響表(稅收增加減稅收損失)-情境一

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度
新北市	19,471,719	50,194,042	28,853,513	41,150,944	41,475,402	18,361,805	(11,277,445)	7,261,391	(7,789,853)	(7,669,780)
臺北市	51,798,961	162,162,866	103,071,920	157,443,971	156,846,564	87,405,241	(11,195,815)	33,560,786	(32,711,199)	(32,222,998)
桃園市	1,896,550	4,338,396	3,268,726	3,816,462	3,839,871	1,669,251	(682,951)	185,692	(559,403)	(550,563)
臺中市	2,519,279	5,691,699	4,253,167	4,937,383	4,957,552	2,108,713	(1,009,529)	142,521	(823,032)	(810,137)
臺南市	3,715,040	7,953,954	5,890,474	6,664,650	6,704,192	2,737,430	(1,649,207)	(12,431)	(1,206,445)	(1,189,181)
高雄市	4,447,772	9,689,992	6,828,089	7,988,658	8,085,498	3,250,482	(2,130,837)	127,624	(1,625,178)	(1,597,343)
基隆市	381,529	838,054	639,589	723,996	727,578	310,985	(145,693)	15,251	(105,974)	(104,251)
新竹市	2,544,964	5,809,250	4,242,885	5,016,665	5,041,740	2,150,987	(1,075,935)	165,981	(927,162)	(914,400)
嘉義市	707,189	1,511,508	1,124,597	1,269,437	1,278,257	532,276	(300,434)	12,733	(204,628)	(201,617)
總計	87,483,003	248,189,761	158,172,960	229,012,166	228,956,654	118,527,170	(29,467,846)	41,459,548	(45,952,874)	(45,260,270)

資料來源：本報告計算



表五十(續) 最終收入損失法都市更新重建稅收淨影響表(稅收增加減稅收損失)-情境一

單位：元

縣市	118 年度	119 年度	120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	合計
新北市	(7,549,703)	(4,656,591)	(1,801,226)	1,016,387	833,378	640,234	436,957	223,545	169,174,719
臺北市	(31,734,803)	(18,160,754)	(4,764,814)	8,453,018	6,793,038	5,117,747	3,427,144	1,721,227	647,012,100
桃園市	(541,725)	(334,027)	(129,036)	73,259	60,534	46,848	32,197	16,581	16,446,662
臺中市	(797,243)	(512,123)	(230,711)	46,993	40,453	32,489	23,089	12,258	20,582,821
臺南市	(1,171,902)	(732,789)	(298,461)	131,079	109,006	84,872	58,654	30,363	27,819,298
高雄市	(1,569,508)	(920,503)	(279,961)	352,127	287,209	219,534	149,106	75,929	33,378,690
基隆市	(102,534)	(64,347)	(26,658)	10,540	8,839	6,932	4,825	2,515	3,121,176
新竹市	(901,643)	(572,698)	(247,347)	74,408	62,508	49,108	34,229	17,859	20,571,399
嘉義市	(198,611)	(120,956)	(44,145)	31,808	26,197	20,214	13,849	7,113	5,464,787
總計	(44,567,672)	(26,074,788)	(7,822,359)	10,189,619	8,221,162	6,217,978	4,180,050	2,107,390	943,571,652

資料來源：本報告計算

表五十一 最終收入損失法都市更新重建稅收淨影響表(稅收增加減稅收損失)-情境二

單位：元

縣市	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度
新北市	7,770,645	21,557,638	9,326,427	13,933,090	12,568,880	(496,420)	(14,839,262)	(7,034,789)	(16,006,440)	(15,795,008)
臺北市	15,963,585	65,209,128	27,998,740	48,651,246	38,646,297	(3,164,664)	(48,914,550)	(33,439,726)	(73,390,089)	(72,432,852)
桃園市	802,948	1,920,430	1,268,741	1,427,126	1,320,647	116,887	(1,036,757)	(710,961)	(1,190,632)	(1,174,896)
臺中市	1,084,998	2,514,887	1,648,168	1,844,654	1,715,020	154,263	(1,366,587)	(930,407)	(1,551,224)	(1,530,443)
臺南市	1,713,053	3,592,475	2,333,966	2,496,669	2,298,636	101,178	(2,157,328)	(1,555,595)	(2,366,896)	(2,339,511)
高雄市	1,986,112	4,259,539	2,479,961	2,715,848	2,424,094	(329,355)	(3,119,119)	(2,317,383)	(3,517,047)	(3,469,315)
基隆市	171,731	376,105	256,408	278,394	260,217	32,195	(193,404)	(132,159)	(211,755)	(208,906)
新竹市	1,087,200	2,541,510	1,590,241	1,810,826	1,663,473	61,620	(1,523,202)	(1,063,265)	(1,769,103)	(1,748,822)
嘉義市	330,309	687,023	452,429	484,136	448,252	35,399	(393,236)	(275,666)	(422,941)	(418,043)
總計	30,910,581	102,658,735	47,355,081	73,641,989	61,345,516	(3,488,897)	(73,543,445)	(47,459,951)	(100,426,127)	(99,117,796)

資料來源：本報告計算

表五十一(續) 最終收入損失法都市更新重建稅收淨影響表(稅收增加減稅收損失)-情境二

單位：元

縣市	118 年度	119 年度	120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	合計
新北市	(15,583,567)	(12,599,096)	(9,652,376)	(6,743,389)	(5,346,705)	(3,974,025)	(2,625,347)	(1,300,672)	(46,840,416)
臺北市	(71,475,618)	(57,432,524)	(43,567,543)	(29,880,669)	(23,710,874)	(17,637,907)	(11,661,772)	(5,782,470)	(296,022,262)
桃園市	(1,159,157)	(944,548)	(732,645)	(523,460)	(414,963)	(308,366)	(203,673)	(100,886)	(1,644,165)
臺中市	(1,509,668)	(1,216,671)	(927,380)	(641,795)	(508,435)	(377,577)	(249,214)	(123,358)	(1,970,769)
臺南市	(2,312,118)	(1,862,888)	(1,418,441)	(978,792)	(776,272)	(577,137)	(381,376)	(188,999)	(4,379,376)
高雄市	(3,421,577)	(2,752,682)	(2,092,232)	(1,440,241)	(1,140,986)	(847,338)	(559,290)	(276,844)	(11,417,855)
基隆市	(206,063)	(166,750)	(127,934)	(89,618)	(70,993)	(52,718)	(34,794)	(17,222)	(137,266)
新竹市	(1,728,539)	(1,392,080)	(1,059,208)	(729,929)	(578,981)	(430,521)	(284,535)	(141,028)	(3,694,343)
嘉義市	(413,149)	(333,602)	(254,909)	(177,069)	(140,428)	(104,404)	(68,991)	(34,190)	(599,080)
總計	(97,809,456)	(78,700,841)	(59,832,668)	(41,204,962)	(32,688,637)	(24,309,993)	(16,068,992)	(7,965,669)	(366,705,532)

資料來源：本報告計算

#### (4)本稅式支出對政府其他方案支出之影響

本報告彙總如表五十二所示。依最初收入損失法預估，減徵房屋稅、土增稅、契稅合計減少的稅收計 16.77 億元，但如最終收入損失法預估，情境一下，新增重建 1,000 戶減徵房屋稅、土增稅、契稅合計增加稅收計 11.4 億元(主要係房屋稅增加所致)，增加的稅收有營業稅、營所稅(含折舊費用減少之營所稅)及綜所稅，合計增加約 14.81 億元，以上淨增加稅收 9.44 億元 $(-16.77+11.4+14.81=9.44)$ ；在情境二下，新增重建 500 戶減徵房屋稅、土增稅、契稅合計增加稅收 5.7 億元(主要係房屋稅增加所致)，增加的稅收有營業稅、營所稅(含折舊費用減少之營所稅)及綜所稅，合計增加稅收約 7.40 億元，以上淨減少稅收 3.67 億元 $(-16.77+5.7+7.40=-3.67)$ 。情境一呈租稅淨效益，而情境二則呈租稅淨損失，顯示修正都更條例若能有效提升新增重建戶數，所增加之房屋稅及因營建所帶動之相關稅捐，應足以弭補稅收損失<sup>26</sup>，因此預估本稅式支出應不至於排擠政府其他方案支出。

表五十二 最終收入損失法都市更新重建各情境稅收淨影響評估表

	最初收入損失 法稅收損失 (房屋稅、土 增稅、契稅)	新增重建戶數 減徵稅收增加 (房屋稅、土 增稅、契稅)	新增重建戶數增 加之稅收 (營業稅、營所 稅、綜所稅)	淨影響數
情境一(誘發 1,000 戶)	(16.77 億元)	11.4 億元	14.81 億元	9.44 億元
情境二(誘發 500 戶)	(16.77 億元)	5.7 億元	7.40 億元	(3.67 億元)

資料來源：本報告計算

#### (5)稅式支出如附加限制條件，應併予調整稅收影響數

都更條例稅式支出規範於第 67 條，該條文並未限制稅式支出總額上限，亦未有排富條款等限制納稅義務人資格等條件。

#### (6)綜合評估稅式支出效益與成本

<sup>26</sup> 依本報告模擬，新增重建戶數達 640 戶時，稅增稅損將達損益兩平。

於最終收入損失法下，本報告評估修正都更條例後，透過都市更新重建建物，情境一(新增重建 1,000 戶)淨增加稅收 9.44 億元，情境二(新增重建 500 戶)僅淨減少稅收 3.67 億元，且若新增重建達 640 戶則無淨稅損，顯示整體而言，修正都更條例應為淨租稅效益。

### 3. 等額支出法

等額支出法係以補貼或移轉等直接支出，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，並比較直接支出與稅式支出。如本報告於整體評估中指出，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。另由都市更新條例觀之，都市更新處理方式，除重建外，尚有整建、維護等方式(都更條例第 4 條)，各縣市政府對於都市更新採整建維護訂有相關補助辦法，因此，本報告於等額支出法中，比較達成每年新增 1,000 戶(情境一)或 500 戶(情境二)都市更新的情況下，採行重建與整建維護方式，政府的相關支出如何。

以補助整建維護方式，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一千萬元，本稅式支出假設每棟建物整建維護約需一千萬元，政府補助 50%則為五百萬元。

本報告之舊屋係以「加強磚造」第三類(即住宅類)總樓層四層計算，由此推估每棟建物應有八戶，則按照情境一每年新增補助 1,000 戶計算，政府每年補助棟數為 125 棟( $1,000/8$ )，每棟補助五百萬元，每年約需 6.25 億元( $500 \text{ 萬} \times 125$ )，五年合計約需 31.25 億元，相較於稅式支出呈淨稅增更為不利；按照情境二每年新增補助 500 戶計算，政府每年補助棟數為 62.5 棟( $500/8$ )，每棟補助五百萬元，每年約需 3.125 億元( $500 \text{ 萬} \times 62.5$ )，五年合計約需 15.625 億元，亦較稅式支出呈淨稅損 3.67 億元高出許

多。由此觀之，政府以補助整建維護方式協助都市更新，相較於重建方式之稅式支出，所需支出的金額更高，建議仍以稅式支出較佳。

## 伍、財源籌措方式

本稅式支出評估結果，修訂都市更新條例雖造成稅收損失，然稅收增加減稅收損失，整體而言仍呈正數，無須籌措財源。

## 陸、稅式支出績效評估機制

依行政院秘書長 101 年 8 月 14 日院臺財字第 1010045484A 號函所示，業務主管機關應定期掌控預期效益之達成情形及檢討成效，並公開於機關網站，茲依下列三點說明：

### （一）評估指標及其評量標準

修正都市更新條例目的主要是落實總統加速推動都市更新之政見，以及排除違憲狀態，踐行正當行政程序，以利都市更新計畫推展，主要指標應是都市更新重建戶數，本報告建議評估指標為民國 108-112 年都市更新重建戶數，評量標準為平均每年新增重建戶數至少 500 戶。

### （二）評估期間及週期

都更條例修正通過後，尚須由業務事業主管機關舉辦說明會、媒體播放等宣導措施，此外，亦須整合住戶所有權人意見，並經一定行政程序方得以進行，復以都市更新建物重建亦需相當時日，評估週期不宜過於短暫，建議評估期間第一次於施行後三年，第二次於施行後五年。

### （三）績效評估應予公開

稅式支出實施後之績效，建議由業務事業主管機關定期掌握及檢討預期效益之達成情形，並且將相關資料公開於網站或其他媒介，以利民眾了解修正都市更新條例施行成效。

## 柒、總結

我國雖自民國 87 年已制定都市更新條例，且歷經八次修正，然而都更量能仍不足，此外，隨著時代演進，住宅逐漸老化，安全與方便性不足，而殘破的市容，更是都市進步的一大阻礙。有鑒於此，為加速都市更新進程，排除都市更新障礙，政府由不同面向修正都市更新條例。

其中在租稅優惠方面，都更條例新增房屋稅、土地增值稅與契稅等租稅優惠，期盼透過稅式支出等方式，落實都市更新的需求。本稅式支出主要目的，在於以最初收入損失法、最終收入損失法、等額支出法等方式，評估可能的稅收影響數，並進行成本與效益分析。

經本報告估算，都更條例修正通過後，依最終收入損失法估計(表五十三)，情境一新增重建 1,000 戶下，各年稅收損失合計約 5.37 億元( $-16.77+11.4=-5.37$ )，而稅收增加合計約 14.81 億元，淨稅增 9.44 億元。情境二下新增重建 500 戶下，各年稅收損失合計約 11.07 億元( $-16.77+5.7=-11.07$ )，而稅收增加合計約 7.40 億元，淨稅損 3.67 億元。綜合考慮情境一及情境二，情境一稅收增加高於稅收損失，主要原因為營建工程所帶動的營業稅增高所致；情境二雖然稅收損失高於稅收增加，然金額僅 3.67 億。此外，若採整建維護方式由政府直接補助，情境一每年約需支出 6.25 億元，五年合計約需 31.25 億元，情境二每年約需支出 3.125 億元，五年合計約需 15.625 億元，皆遠高於稅收損失金額。

表五十三 最終收入損失法都市更新重建各情境稅收淨影響與等額支出法比較

	稅收損失	稅收增加	淨影響	等額支出法總計
情境一(誘發 1,000 戶)	(5.37 億元)	14.81 億元	9.44 億元	(31.25 億元)
情境二(誘發 500 戶)	(11.07 億元)	7.40 億元	(3.67 億元)	(15.625 億元)

資料來源：本報告計算

綜上所述，都更條例的稅式支出分析結果指出，整體而言，都市更新建物的租稅損失，低於可能增加的租稅效益，且若以政府直接補助，金額亦高於可能的稅收損失，因此，本報告認為，修正都更條例的稅式支出應屬可行。