

都市更新條例第 67 條第 1 項第 3 款及
第 8 款稅賦減免之稅式支出實施成效
檢討評估報告
(定稿版)

內政部營建署

民國 111 年 7 月

目 錄

壹、背景說明	1
貳、政策目標達成情形	5
參、實際稅收影響數	10
肆、績效評估指標達成度	58
伍、其他政策工具比較	64
陸、總結	65

表 目 錄

表 1 都更條例第 67 條修正條文對照表及說明	2
表 2 都更實施成效稅賦減免年度表	11
表 3 民國 108-110 年實際重建戶數、土地面積、樓地板面積	13
表 4 民國 108-110 年區分所有權人之重建土地面積	14
表 5 民國 108-110 年區分所有權人之協議合建重建土地面積	15
表 6 民國 108-110 年區分所有權人之重建前後樓地板面積	16
表 7 民國 108-110 年區分所有權人之協議合建重建後樓地板面積	17
表 8 各縣市民國 109-111 年申報土地移轉現值及前次移轉現值	20
表 9 各縣市房屋標準單價、屋齡及折舊率	23
表 10 各縣市土地及建物平均銷售價格	23
表 11 各縣市房屋銷售占總價比例	25
表 12 綜合所得稅有效稅率	26
表 13 重建期間免繳房屋稅稅收損失	34
表 14 重建後房屋稅減半徵收兩年稅收(增)減	35
表 15 重建後房屋稅減半徵收延長十年稅收(增)減—原自然人所有權人	36
表 16 重建後房屋稅減半徵收延長十年稅收(增)減—原法人所有權人	37
表 17 房屋稅合計稅收(增)減—按年度別	38
表 18 房屋稅合計稅收(增)減—區分所有權人	39
表 19 土地增值稅稅收損失	40
表 20 契稅稅收損失	41
表 21 都市更新建物稅收損失(增加)表(房屋稅、土地增值稅及契稅)—按年度別	42
表 22 都市更新建物稅收損失(增加)表(房屋稅、土地增值稅及契稅)—按稅目別	43
表 23 都更重建期間營業稅(1)稅收增加-依年次別	50
表 24 都更重建期間營業稅(1)稅收增加-業者分類(所有年度合計)	51
表 25 都更重建完成實施者營業稅(2)稅收增加-依年次別	52
表 26 都更重建期間營所稅稅收增加-依年次別	53
表 27 都更重建期間營所稅稅收增加-依業者分類(所有年度合計)	54
表 28 法人所有權人因折舊費用之營所稅稅收減少估算表	55
表 29 都更重建期間工作人員綜所稅稅收增加-依年次別	56
表 30 都更重建期間及重建完成後各年度稅收總增加(減少)表	57
表 31 預計與實際都市更新戶數	60
表 32 預計與推估實際稅收(損失)增加數	61
表 33 誘發效果預計與推估實際稅收(損失)增加數	63

圖 目 錄

圖 1 民國 108-110 年我國都市更新戶數.....	6
圖 2 民國 108-110 年新北市都市更新戶數.....	6
圖 3 民國 108-110 年臺北市都市更新戶數.....	7
圖 4 民國 108-110 年桃園市都市更新戶數.....	7
圖 5 民國 108-110 年臺中市都市更新戶數.....	8
圖 6 民國 108-110 年臺南市都市更新戶數.....	8
圖 7 民國 108-110 年高雄市都市更新戶數.....	9
圖 8 民國 108-110 年非六都都市更新戶數.....	9

摘要

我國於民國 87 年 11 月 11 日公布施行都市更新條例以推動都市更新，並歷經八次修正，但都市更新量能仍不及房屋老化程度。由於老舊房屋防火安全性不足、耐震性差、影響市容，並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，民國 108 年 1 月 30 日修正都市更新條例，反映社會各界對於提供租稅誘因的要求，新增減免房屋稅、土地增值稅、契稅等。

本實施成效評估報告係依稅式支出評估作業辦法第 7 條規定，辦理都市更新條例修正第 67 條第 1 項第 3 款及第 8 款後之實際執行成效，評估期間為民國 108 年 1 月 30 日施行後，至 110 年 12 月 31 日止，合計三年。評估結果顯示，整體來說，民國 108 年至 110 年各年度都市更新戶數皆已達成目標，但都更戶數有逐年下降情況。以六都而言，新北市、臺北市、臺中市各年度皆達成政策目標，桃園市、臺南市部分年度達標，高雄市仍須努力，而各都皆有逐年減少情形。非六都方面，僅有新竹市、澎湖縣有都更案件，雖與原估計類似，但仍須持續於各縣市推動。稅式支出方面，評估期間內重建之都更建物稅收呈淨稅增，與原稅式支出報告估計一致，但金額略有不同，若比較採補助整建維護方式，相對於稅式支出的淨稅增，稅式支出法案仍為較佳選擇。

綜上所述，本報告認為，都市更新條例實施後三年，整體而言已初步達成預期成效，稅式支出評估結果亦為淨稅增，其他政策工具仍未較稅式支出為佳，該稅式支出法案應屬可行，惟仍須持續推動，擴大都更量能，提供國人更好居住環境。

都市更新條例第 67 條第 1 項第 3 款及第 8 款稅賦減免之 稅式支出實施成效檢討評估報告

壹、背景說明

隨著時代演進，我國建築物已逐漸呈現老化的現象。依內政部統計處內政統計通報，各縣市截至民國 109 年底，我國住宅總量約有 887 萬戶，平均屋齡約 31 年，屋齡 30 年以上戶數約有 436 萬戶，占 49.2%。以六都而言，屋齡 30 年以上占比分別是新北市 45.94%、臺北市 70.33%、桃園市 33.9%、臺中市 38.54%、臺南市 49.53%、高雄市 50.61%，除了桃園市及臺中市占比較低外，其餘縣市老屋皆偏高，尤其臺北市更高達 70% 以上，住宅嚴重老化。

老舊房屋防火安全性不足、耐震性差、缺乏電梯上下樓對生活不便、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。內政部分分析，主要是都市更新的議題繁雜，且民眾錯誤期待、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)。

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，民國 108 年 1 月 30 日修正都更條例，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)。除了程序面進行改善外，修正之都更條例亦反映了社會各界對於提供租稅誘因的要求，主要係修正第 67 條第 1 項第 3 款及第 8 款，新增減免房屋稅、土地增值稅(以下簡稱土增稅)、契稅等內容。修正條文對照表及其說明如

后：

表 1 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
第六十七條 更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。 四、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 五、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。 六、實施權利變換應分配之土	第四十六條 更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。 五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。	一、條次變更。 二、現行條文列為第一項，另配合修正條文第三條第二款有關都市更新事業之定義已明定都市更新事業之實施，以經主管機關核准之更新單元為範圍，爰序文配合修正。 三、考量重建區段範圍內更新後房屋稅稅基大幅提高，致房屋稅負擔增加，恐影響民眾參與都市更新意願，爰增訂第一項第三款，規定重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，其房屋稅延長減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限，以增加民眾參與都市更新意願。另規定第二款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用本款租稅優惠，以資明確。 四、現行第三款至第六款配合遞移至第一項第四款至第七款。 五、為鼓勵實施者朝整合全體同意之協議合

地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。 七、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。 八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。 都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。	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。	建方式實施都市更新事業，於都市更新事業完成時，所有權人與實施者間因協議合建辦理土地及建築物所有權移轉，得減徵土地增值稅及契稅，以為獎助，爰增訂第一項第八款。 六、考量房屋稅、契稅及土地增值稅為地方政府重要財源，為尊重地方自治及避免影響地方財政，應以經地方政府同意者，始有上開賦稅減免之適用，爰規定第一項第三款及第八款租稅優惠應經地方政府同意。 七、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰增訂第二項。 八、考量都市更新事業計畫報核後尚須由主管機關辦理公聽會、公開展覽、審議及聽證等程序始予核定，其核定及後續更新完成時程冗長且難以掌控，如無法保障都市更新事業計畫
--	--	--

		報核當時之法令所得享有之賦稅優惠，將引起所有權人質疑及反彈，故為鼓勵實施者及所有權人能在第二項實施期限內完成整合並報核，如其能在計畫核定後一定期限申請建造執照，並依建築期限完工者，即應保障其計畫報核當時所能享有之賦稅優惠，爰增訂第三項。
--	--	--

資料來源：立法院法律系統

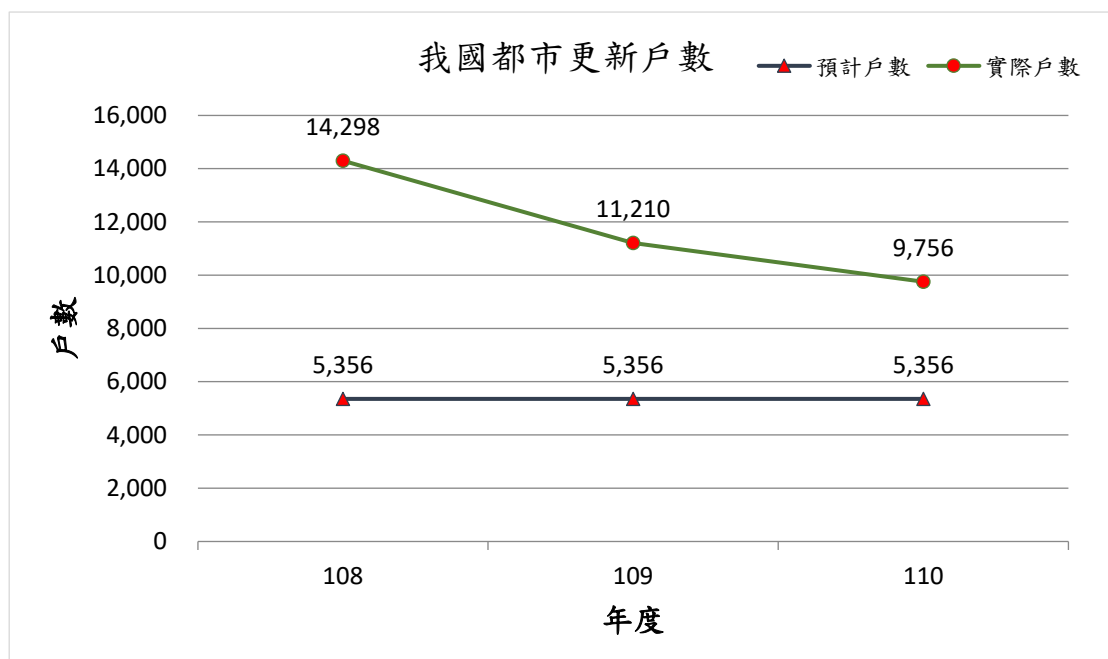
本署依稅式支出評估作業應注意事項規定，提出「都市更新條例第六十七條稅式支出評估報告」(該報告為評估都市更新條例第 67 條第 1 項第 3 款及第 8 款稅式支出，以下稱原稅式支出報告)，並經財政部民國 108 年 4 月 22 日台財稅字第 10700137440 號複評尚無不同意見在案。本報告目的係依稅式支出評估作業辦法第 7 條規定，辦理都市更新條例第 67 條第 1 項第 3 款及第 8 款稅式支出法案實施後之成效報告，報告期間為都更條例實施後 3 年，是否達成政策目標。

貳、政策目標達成情形

原稅式支出報告預估都更建物重建戶數與實際數如下圖所示，原估計民國 108-110 年每年既有重建 4,356 戶，加計都更條例施行後每年新增 1,000 戶，合計每年預估重建 5,356 戶。實際執行情形民國 108 年 14,298 戶，109 年 11,210 戶，110 年 9,756 戶，各年度皆已達成目標。再就六都分析，如以下各圖所示，新北市、臺北市、臺中市各年度皆達成政策目標，然而有逐年減少的現象，值得注意；桃園市則是 108 年及 109 年達標，但 110 年未有都更案件；臺南市 108-109 年雖沒有都更戶數，但 110 年一舉超過 2,000 戶；而高雄市則仍須努力。

非六都方面，與桃園市類似，108 年及 109 年達標，但 110 年則降為 0。原預計都更戶數主要集中在新竹市每年 91 戶(未列表)，實際執行情形 108 年 75 戶、109 年 1,110 戶，110 年無，未在原規劃有都更案件的澎湖縣，108 年 78 戶、109 年 147 戶。

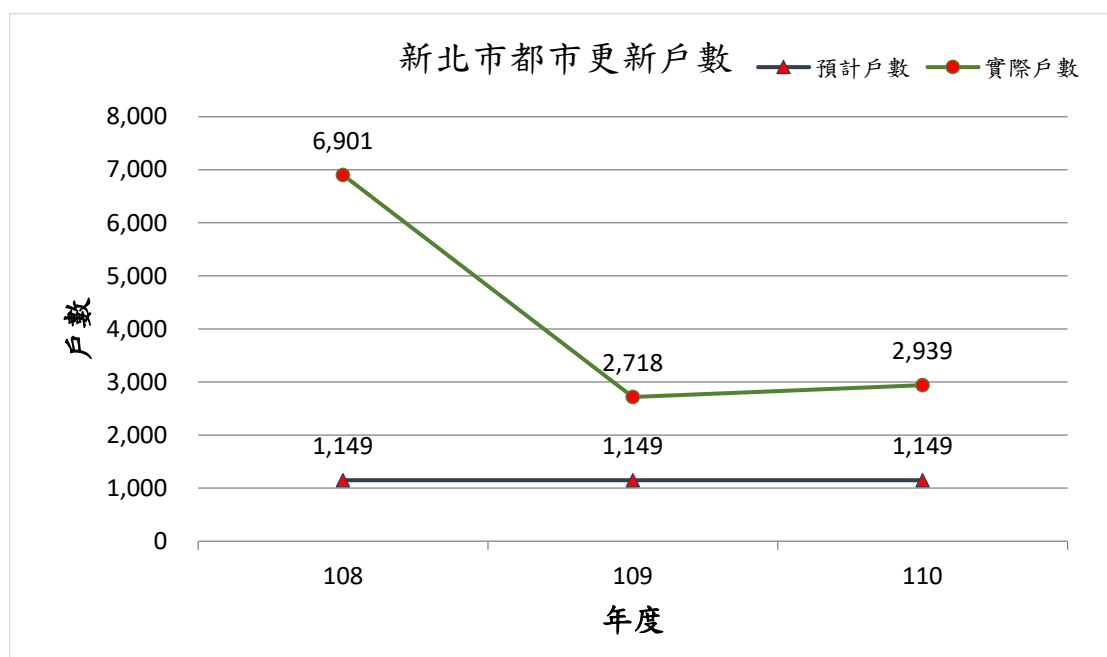
由預估與實際重建之戶數觀之，各縣市合計民國 108-110 年皆已達成原政策目標，然須注意都更戶數有逐年減少的情形，此外，個別縣市差異頗大，部分縣市遠超過預計水準，但亦有部分縣市三年度皆未達政策戶數。



年度	108	109	110
預計戶數	5,356	5,356	5,356
實際戶數	14,298	11,210	9,756

圖 1 民國 108-110 年我國都市更新戶數

資料來源：內政部營建署



年度	108	109	110
預計戶數	1,149	1,149	1,149
實際戶數	6,901	2,718	2,939

圖 2 民國 108-110 年新北市都市更新戶數

資料來源：內政部營建署

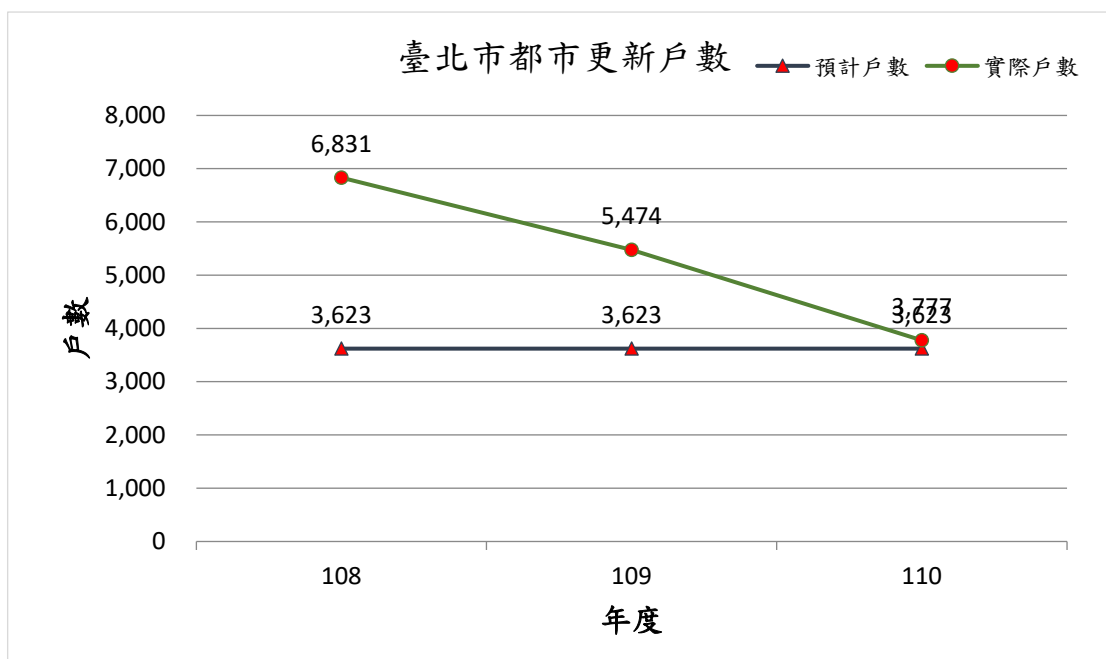


圖 3 民國 108-110 年臺北市都市更新戶數

資料來源：內政部營建署

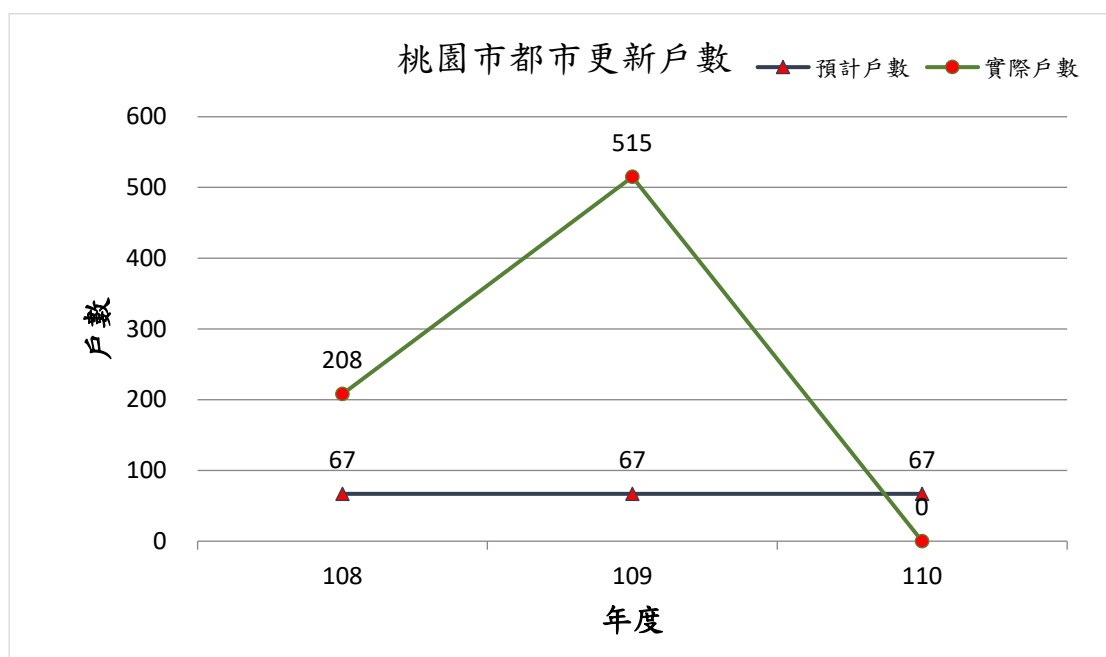
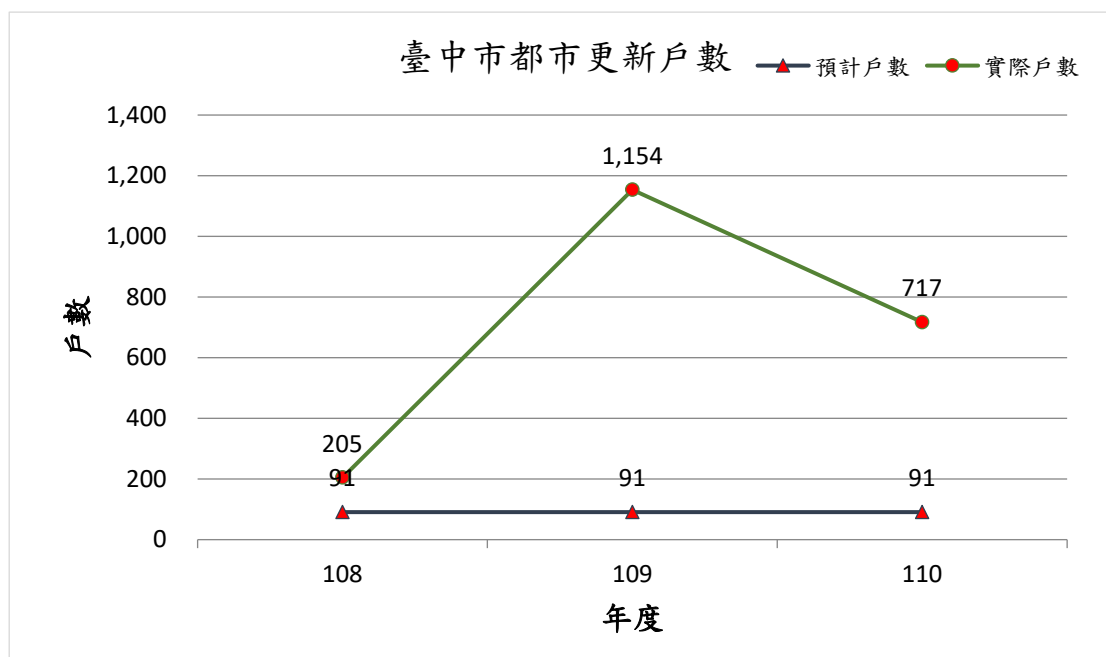


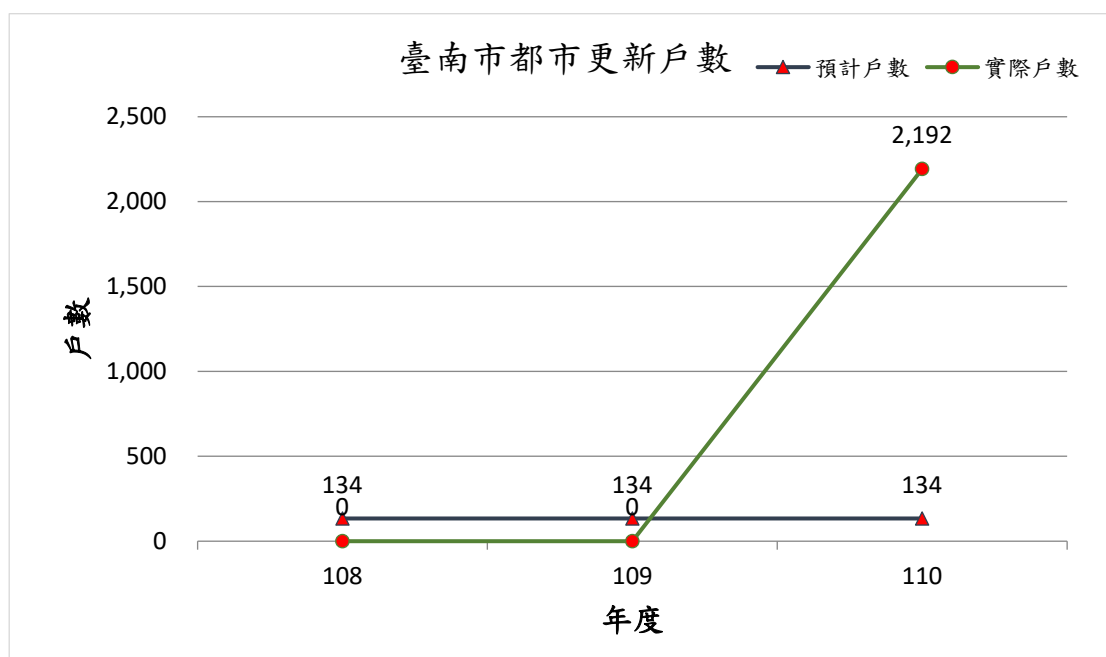
圖 4 民國 108-110 年桃園市都市更新戶數

資料來源：內政部營建署



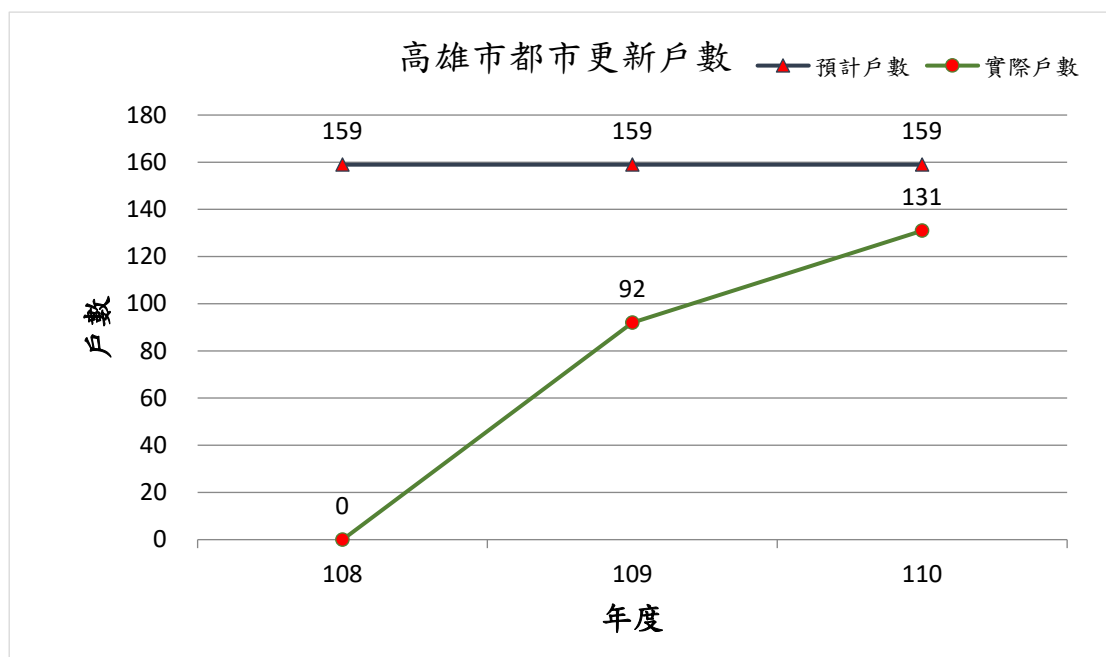
年度	108	109	110
預計戶數	91	91	91
實際戶數	205	1,154	717

圖 5 民國 108-110 年臺中市都市更新戶數 資料來源：內政部營建署



年度	108	109	110
預計戶數	134	134	134
實際戶數	0	0	2,192

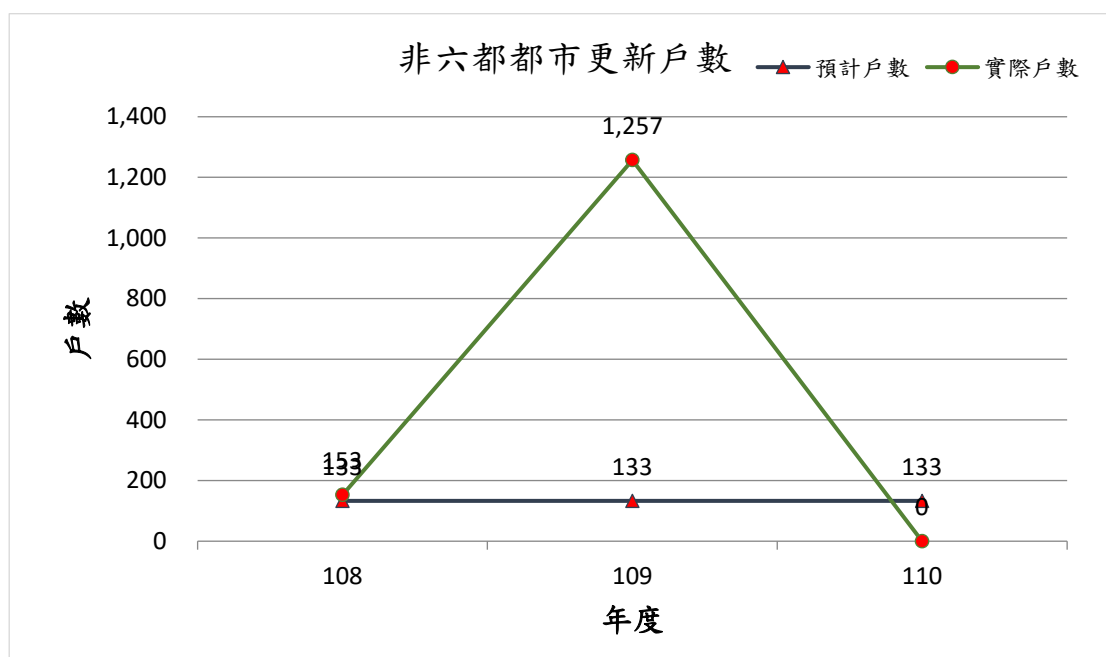
圖 6 民國 108-110 年臺南市都市更新戶數 資料來源：內政部營建署



年度	108	109	110
預計戶數	159	159	159
實際戶數	0	92	131

圖 7 民國 108-110 年高雄市都市更新戶數

資料來源：內政部營建署



年度	108	109	110
預計戶數	133	133	133
實際戶數	153	1,257	0

圖 8 民國 108-110 年非六都都市更新戶數

資料來源：內政部營建署

參、實際稅收影響數

（一）評估範圍及基本資料

1. 實施成效檢討範圍及期間

依修正後都市更新條例第 67 條第 1 項第 3 款及第 8 款規定，新增租稅優惠計有房屋稅、土增稅與契稅，其中房屋稅重建後除減半徵收 2 年外，符合要件者可再延長 10 年。另外，實施者以協議合建實施都市更新事業，於都市更新事業完成時，原所有權人與實施者辦理更新後土地及建築物之所有權移轉時，土地增值稅及契稅各得減徵 40%。本評估報告之評估範圍計有房屋稅減半徵收 2 年及延長 10 年、協議合建減徵土增稅與契稅，各稅目預計與推估實際¹稅收損失增加情形。

本報告係依稅式支出評估作業辦法，估算都更條例實施三年後稅式支出成果，都更條例於民國 108 年 1 月 30 日施行，本報告定義實施三年係指民國 108 年至 110 年。至於評估期間，房屋稅方面，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，與原稅式支出報告相同。以民國 108 年重建案為例，前兩年(108-109 年)重建期間建物拆除免繳房屋稅，民國 110-111 年屬重建後適用房屋稅減半課徵，符合條件房屋所有權人民國 112-121 年可再延長適用房屋稅減半課徵，其餘年度依此類推，因此，民國 108-110 年重建者，房屋稅評估期間為民國 108-123 年。土地增值稅與契稅方面，亦與原稅式支出報告相同，以重建期間第 2 年完工後即辦理產權移轉，並於當年度移轉時減徵該二項稅賦，同樣以民國 108 年重建案為例，於 109 年底重建完成並移轉，土增稅與契稅於當年度減徵，其餘年度依此類推，因此，民國 108-110 年重建者，土增稅與契稅評估期間為民國 109-111 年。

房屋稅、土增稅及契稅之減徵發生年度彙整如下表所示。

¹ 因未能取得實際稅收損失增加資料，本報告所稱「實際」稅收損失增加，係以實際都更戶數為基礎，推估可能稅收損失與增加金額。

表 2 都更實施成效稅賦減免年度表

開始重建年度	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
108	重建期間免徵房屋稅		房屋稅減半課徵		延長適用房屋稅減半課徵			
同上	—	減徵土增稅與契稅	—	—	—	—	—	—
109	—	重建期間免徵房屋稅		房屋稅減半課徵		延長適用房屋稅減半課徵		
同上	—	—	減徵土增稅與契稅	—	—	—	—	—
110	—	—	重建期間免徵房屋稅		房屋稅減半課徵		延長適用房屋稅減半課徵	
同上	—	—	—	減徵土增稅與契稅	—	—	—	—

開始重建年度	民國 116 年	民國 117 年	民國 118 年	民國 119 年	民國 120 年	民國 121 年	民國 122 年	民國 123 年
108	延長適用房屋稅減半課徵						—	—
109	延長適用房屋稅減半課徵							—
110	延長適用房屋稅減半課徵							

資料來源：本報告彙整

2.基本資料

(1)既有重建戶數、實際重建戶數、土地面積、樓地板面積

下表為內政部營建署統計，民國 108-110 年各縣市符合都更條例實際重建戶數、土地面積、樓地板面積，計有 8 縣市²。既有重建戶數以原稅式支出報告預估數，本報告以既有重建戶數占實際重建戶數比例(請詳表 31)，計算重建土地面積中，既有重建土地面積，其餘則為誘發重建土地面積；既有、誘發樓地板面積計算方式亦同。

(2)所有權人

依楊子江(2016)³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，此假設與原稅式支出報告相同。本報告依此比例區分自然人所有權人、法人所有權人之民國 108-110 年各縣市符合都更條例重建土地面積(表 4)、屬協議合建重建土地面積(表 5)、重建前後樓地板面積(表 6)、屬協議合建重建後樓地板面積(表 7)。

² 其他縣市未列出者，表示該縣市尚無依都更條例程序辦理者，所有權人另循一般建管法令進行整建、維護或重建作業。

³ 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。

表 3 民國 108-110 年實際重建戶數、土地面積、樓地板面積

單位：除戶數外，其餘為平方公尺

縣市	108 年重建戶數	108 年重建土地面積	108 年重建前樓地板面積	108 年重建後樓地板面積	109 年重建戶數	109 年重建土地面積	109 年重建前樓地板面積	109 年重建後樓地板面積	110 年重建戶數	110 年重建土地面積	110 年重建前樓地板面積	110 年重建後樓地板面積
新北市	6,901	200,954	118,061	1,444,717	2,718	45,909	58,923	420,312	2,939	55,588	28,662	392,856
臺北市	6,831	164,999	251,871	1,379,444	5,474	106,443	208,241	1,019,304	3,777	85,391	129,704	709,462
桃園市	208	3,059	0	29,941	515	8,926	12,946	69,056	0	0	0	0
臺中市	205	5,208	2,913	28,094	1,154	69,241	31,542	403,934	717	15,462	24,346	111,003
臺南市	0	0	0	0	0	0	0	0	2,192	40,735	0	280,948
高雄市	0	0	0	0	92	1,396	1,436	18,966	131	1,108	10,961	18,856
澎湖縣	78	901	829	7,895	147	1,774	3,004	15,150	0	0	0	0
新竹市	75	35,247	1,027	169,136	1,110	1,688	210	12,539	0	0	0	0
總計	14,298	410,368	374,699	3,059,227	11,210	235,377	316,302	1,959,261	9,756	198,285	193,673	1,513,125

資料來源：內政部營建署

表 4 民國 108-110 年區分所有權人之重建土地面積

單位：平方公尺

年度	108 年重建土地面積	108 年重建土地面積		109 年重建土地面積	109 年重建土地面積		110 年重建土地面積	110 年重建土地面積	
	合計數	自然人所有	法人所有	合計數	自然人所有	法人所有	合計數	自然人所有	法人所有
新北市	200,954	180,858	20,096	45,909	41,318	4,591	55,588	50,030	5,558
臺北市	164,999	148,499	16,500	106,443	95,799	10,644	85,391	76,852	8,539
桃園市	3,059	2,753	306	8,926	8,033	893	0	0	0
臺中市	5,208	4,687	521	69,241	62,317	6,924	15,462	13,915	1,547
臺南市	0	0	0	0	0	0	40,735	36,662	4,074
高雄市	0	0	0	1,396	1,256	140	1,108	997	111
澎湖縣	901	811	90	1,774	1,597	177	0	0	0
新竹市	35,247	31,722	3,525	1,688	1,519	169	0	0	0
總計	410,368	369,330	41,038	235,377	211,839	23,538	198,285	178,456	19,829

資料來源：內政部營建署

表 5 民國 108-110 年區分所有權人之協議合建重建土地面積

單位：平方公尺

年度	108 年協議合 建土地面積	108 年協議合建土地面積		109 年協議合 建土地面積	109 年協議合建土地面積		110 年協議合 建土地面積	110 年協議合建土地面積	
所有權人	合計數	自然人所有	法人所有	合計數	自然人所有	法人所有	合計數	自然人所有	法人所有
新北市	115,609	104,048	11,561	0	0	0	5,933	5,340	593
臺北市	19,797	17,817	1,980	7,090	6,381	709	3,683	3,315	368
桃園市	0	0	0	0	0	0	0	0	0
臺中市	0	0	0	25,598	23,038	2,560	6,966	6,269	697
臺南市	0	0	0	0	0	0	0	0	0
高雄市	0	0	0	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0
新竹市	22,062	19,856	2,206	1,688	1,519	169	0	0	0
總計	157,468	141,721	15,747	34,376	30,938	3,438	16,582	14,923	1,658

資料來源：內政部營建署

表 6 民國 108-110 年區分所有權人之重建前後樓地板面積

單位：平方公尺

縣市	108 年重建前樓地板面積		108 年重建後樓地板面積		109 年重建前樓地板面積		109 年重建後樓地板面積		110 年重建前樓地板面積		110 年重建後樓地板面積	
所有權人	自然人所有	法人所有	自然人所有	法人所有	自然人所有	法人所有	自然人所有	法人所有	自然人所有	法人所有	自然人所有	法人所有
新北市	106,255	11,806	1,300,246	144,472	53,030	5,892	378,281	42,031	25,796	2,866	353,570	39,286
臺北市	226,684	25,187	1,241,500	137,944	187,417	20,824	917,374	101,930	116,734	12,970	638,516	70,946
桃園市	0	0	26,947	2,994	11,651	1,295	62,150	6,906	0	0	0	0
臺中市	2,621	291	25,284	2,809	28,387	3,154	363,540	40,393	21,912	2,435	99,903	11,100
臺南市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	252,853	28,095
高雄市	0	0	0	0	1,293	144	17,069	1,897	9,865	1,096	16,970	1,886
澎湖縣	746	83	7,105	789	2,704	300	13,635	1,515	0	0	0	0
新竹市	924	103	152,222	16,914	189	21	11,285	1,254	0	0	0	0
總計	337,230	37,470	2,753,304	305,922	284,671	31,630	1,763,334	195,926	174,307	19,367	1,361,812	151,313

資料來源：內政部營建署

表 7 民國 108-110 年區分所有權人之協議合建重建後樓地板面積

單位：平方公尺

縣市	108 年協議合建重建後樓地板面積	108 年重建後樓地板面積		109 年協議合建重建後樓地板面積	109 年重建後樓地板面積		110 年協議合建重建後樓地板面積	110 年重建後樓地板面積	
	合計數	自然人所有	法人所有	合計數	自然人所有	法人所有	合計數	自然人所有	法人所有
新北市	849,135	764,221	84,913	0	0	0	50,709	45,638	5,071
臺北市	153,136	137,822	15,314	82,993	74,694	8,299	47,934	43,140	4,793
桃園市	0	0	0	0	0	0	0	0	0
臺中市	0	0	0	148,184	133,366	14,818	36,707	33,036	3,671
臺南市	0	0	0	0	0	0	0	0	0
高雄市	0	0	0	0	0	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0
新竹市	105,654	95,089	10,565	12,539	11,285	1,254	0	0	0
總計	1,107,925	997,132	110,792	243,716	219,345	24,372	135,349	121,814	13,535

資料來源：內政部營建署

(3)申報土地移轉現值及前次移轉現值

土增稅稅損計算年度為民國 109-111 年，計算時「本次移轉申報之土地移轉現值」分別以各縣市民國 109-111 年該年度平均土地公告現值計算，其中臺北市、新竹市係以全市資料，新北市及桃園市因顧及都更建物重建集中於都會地區，各行政區以都市計畫面積占該行政區土地總面積達 50%以上者，方列入該市公告現值計算。新北市列入之行政區計有板橋區、三重區、中和區、永和區、新莊區、新店區、蘆洲區、林口區、八里區；桃園市列入之行政區計有桃園區、中壢區、蘆竹區、龜山區。

臺中市、臺南市、高雄市三直轄市除納入原「市」以外，其餘行政區計入標準同新北市及桃園市。臺中市列入之行政區計有原臺中市、豐原區、梧棲區、大雅區；臺南市列入之行政區計有原臺南市、新營區、永康區；高雄市列入之行政區計有原高雄市、鳳山區、鳥松區、林園區、大寮區。澎湖縣列入之行政區為馬公市。以上行政區域定義與原稅式支出報告相同。

取得年度公告現值原應計算各縣市房屋平均持有期間以推估原取得年度，惟目前並無此統計資料，經洽詢內政部地政司，目前各縣市各行政區年度公告現值可得之最早年度為民國 94 年，本報告皆以民國 94 年為前次土地移轉年度⁴，而取得年度之行政區域與計算本次移轉申報之土地移轉現值一致，之後再調整消費者物價指數(CPI)至移轉年度，分別為民國 109 年、110 年、111 年。

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」年平均數計算⁵，民國 109 年相對於 94 年 CPI 為 115.73、民國 110 年相對於 94 年 CPI 為 118.01、民國 111 年相對於 94 年 CPI 為 119.90，各縣市取得年度公告

⁴ 若以民國 94 年為前次土地移轉年度，計算至土增稅評估年度民國 109-111 年，持有期間介於 15-17 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，該持有期間尚屬合理。

⁵ 民國 111 年因於資料可取得性，係以當年度 1 月份物價指數計算。

現值、物價指數調整、前次移轉現值、本次申報土地移轉現值、
土地漲價總數額占前次移轉現值倍數請詳下表。

表 8 各縣市民國 109-111 年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)	109 年本次申報土 地移轉現值	申報土地移轉現值減前次 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	115.73	20,960.37	47,851.06	26,890.69	1.28
臺北市	48,114.71	115.73	55,683.15	109,310.23	53,627.08	0.96
桃園市	9,628.38	115.73	11,142.92	25,219.91	14,076.99	1.26
臺中市	10,335.52	115.73	11,961.30	30,967.46	19,006.16	1.59
臺南市	10,445.16	115.73	12,088.18	18,064.85	5,976.67	0.49
高雄市	15,718.76	115.73	18,191.32	27,604.35	9,413.03	0.52
澎湖縣	7,248.26	115.73	10,951.83	20,111.78	9,159.95	0.84
新竹市	16,133.30	115.73	18,671.07	38,958.49	20,287.42	1.09

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)	110 年本次申報土 地移轉現值	申報土地移轉現值減前次 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	118.01	21,373.31	48,696.09	27,322.78	1.28
臺北市	48,114.71	118.01	56,780.17	111,558.57	54,778.40	0.96
桃園市	9,628.38	118.01	11,362.45	26,103.98	14,741.53	1.30
臺中市	10,335.52	118.01	12,196.95	31,684.68	19,487.73	1.60
臺南市	10,445.16	118.01	12,326.33	18,733.00	6,406.67	0.52
高雄市	15,718.76	118.01	18,549.71	27,960.63	9,410.92	0.51
澎湖縣	7,248.26	118.01	11,167.59	20,742.45	9,574.86	0.86
新竹市	16,133.30	118.01	19,038.91	39,208.01	20,169.10	1.06

表 8(續) 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)	111 年本次申報土 地移轉現值	申報土地移轉現值減前次 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	119.90	21,715.62	50,649.89	28,934.27	1.33
臺北市	48,114.71	119.90	57,689.54	115,618.78	57,929.24	1.00
桃園市	9,628.38	119.90	11,544.43	26,435.18	14,890.75	1.29
臺中市	10,335.52	119.90	12,392.29	32,574.80	20,182.51	1.63
臺南市	10,445.16	119.90	12,523.75	19,380.49	6,856.74	0.55
高雄市	15,718.76	119.90	18,846.79	28,763.05	9,916.26	0.53
澎湖縣	7,248.26	119.90	11,346.45	20,824.50	9,478.05	0.84
新竹市	16,133.30	119.90	19,343.83	39,656.20	20,312.37	1.05

資料來源：內政部地政司地價統計資料並經換算

(4)房屋標準單價、折舊年數及折舊率

依下表平均屋齡觀之，重建前舊屋房屋標準單價擬依各縣市構造為「加強磚造」之第三類，總樓層 4 層價格計算，該單價係以現有各縣市公開之最早資料。舊屋房屋標準單價係由各縣市政府之不動產評價委員會或各縣市政府公報取得，折舊率則以各縣市該基準日所適用之「加強磚造」折舊率計算。屋齡以內政部統計處內政統計通報各縣市截至民國 109 年底我國各縣市平均屋齡取四捨五入計算，民國 108 年重建之房屋，該年屋齡以下表數據計算，民國 109 年重建者，則再加一年，其餘依此類推，屋齡係計算舊屋房屋稅折舊年數之用。

重建後房屋多非超高層大樓，房屋構造標準單價表擬依各縣市民國 108 年 7 月 1 日為基準日，構造為「鋼筋混凝土造(B)預鑄混凝土造(T)」之第三類(即住宅類)，總樓層十層價格計算。折舊率則依「鋼筋混凝土造(B)、預鑄混凝土造(T)」計算。民國 108 年重建戶數假設皆於民國 109 年底完工，110 年開始計算房屋稅減徵，該年屋齡為 0；民國 109 年重建戶數假設皆於民國 110 年底完工，111 年開始計算房屋稅減徵，該年屋齡為 0，依此類推。

房屋標準單價、屋齡及折舊率彙總如下表所示。

表 9 各縣市房屋標準單價、屋齡及折舊率

單位：元；年；%

縣市	舊屋標準單價	舊屋平均屋齡	舊屋折舊率	新屋標準單價	新屋折舊率
新北市	2,300	29	1.20%	7,900	1.17%
臺北市	2,110	35	1.20%	9,720(註)	1.17%
桃園市	2,300	26	1.20%	6,320	1.17%
臺中市	2,300	28	1.20%	6,320	1.17%
臺南市	2,300	33	1.20%	6,240	1.17%
高雄市	2,450	31	1.38%	8,510	1.17%
澎湖縣	2,300	41	1.80%	6,000	1.17%
新竹市	2,300	26	1.20%	7,050	1.17%

註：臺北市實施緩漲機制，建物於民國 103 年以後建造完成者，房屋標準單價逐年調漲，本報告以民國 108 年 7 月 1 日至 110 年 6 月 30 日適用之 9,720 元作為重建後房屋標準單價。

資料來源：各縣市政府相關不動產評價委員會公告、內政部統計處

(5)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，蒐集民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日各縣市各區「土地+建物」、屋齡 5 年內、面積 50 坪以內、住家用途、建物型態為「公寓、華廈、套房、住宅大樓」實際成交均價，再以各區成交筆數加權，分別計算各縣市房屋買賣時價，行政區域定義與土地移轉現值相同，亦同原稅式支出報告。結果如下表所示：

表 10 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	418,147	126,489
臺北市	742,610	224,639
桃園市	264,431	79,990
臺中市	274,678	83,090
臺南市	212,332	64,230
高雄市	227,468	68,809
澎湖縣	157,500	47,644
新竹市	270,500	81,826

資料來源：不動產交易實價查詢服務網並經計算

(6)房屋銷售占總價比

參酌加值型及非加值型營業稅法規定，依各縣市房屋評定標準價格占「土地公告現值(民國 109-111 年三年平均)及房屋評定標準價格」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計算用，請詳下表。

(7)分配比例

依本實施成效報告各縣市實際都更案件(民國 108 年至 110 年)，實施者參與都市更新事業平均分回比例約為 40.60% 計算。

(8)稅率

a.房屋稅：依房屋稅條例規定，住家用房屋供自住或公益出租人出租使用者，稅率為 1.2%；其他供住家用者稅率最低不得少於 1.5%、最高不得超過 3.6%。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。非住家用房屋供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，稅率最低不得少於 3%，最高不得超過 5%；供人民團體等非營業使用者，稅率最低不得少於 1.5%，最高不得超過 2.5%。本報告假設所有權人為自然人者，其房屋為供自住之住家用房屋，所有權人為法人者，其房屋屬營業使用之非住家用房屋。經查對各縣市資料，「住家用房屋」適用之稅率皆為 1.2%，營業用房屋稅率皆為 3%。

b.營業稅：以加值型營業人稅率 5%計算。

c.營利事業所得稅：以 20%計算。

表 11 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)	土地面積(B)	房屋標準單價(C)	土地公告現值(D)	房屋評定價格 (E=A×C)	總土地公告現值 (F=B×D)	房屋銷售占比 (G=E/(E+F))
新北市	597,690.33	80,604.33	7,900	49,065.68	4,721,753,607	3,954,906,262	0.5442
臺北市	470,069.00	53,884.00	9,720	112,162.53	4,569,070,680	6,043,765,587	0.4305
桃園市	27,994.33	3,418.33	6,320	25,919.69	176,924,166	88,602,054	0.6663
臺中市	165,177.00	27,331.67	6,320	31,742.31	1,043,918,640	867,570,433	0.5461
臺南市	88,992.33	12,903.33	6,240	18,726.11	555,312,139	241,629,220	0.6968
高雄市	597,690.33	80,604.33	8,510	28,109.34	816,960	159,380	0.8368
澎湖縣	7,681.67	891.67	6,000	20,559.58	46,090,020	18,332,358	0.7154
新竹市	4,652.67	681.67	7,050	39,274.23	32,801,324	26,772,067	0.5506

資料來源：各縣市政府及相關不動產評價委員會公告、地政司

d.綜合所得稅：依財政部財政資訊中心民國 107 年綜合所得稅申報核定統計專冊及 108 年度綜合所得稅初步核定統計專冊附表 1-1 及表 16-1，以租賃及權利金應納稅額除以租賃及權利金所得金額計算各縣市各年度有效稅率，再以簡單平均計算各縣市有效稅率如下表所示，作為受薪者所適用的綜所稅稅率。

表 12 綜合所得稅有效稅率 單位：%

縣市	綜合所得稅稅率		
	107 年	108 年	平均有效稅率
新北市	4.72%	3.18%	3.95%
臺北市	7.44%	4.78%	6.11%
桃園市	4.58%	3.11%	3.85%
臺中市	4.53%	3.17%	3.85%
臺南市	4.26%	2.80%	3.53%
高雄市	4.77%	3.38%	4.08%
澎湖縣	2.71%	2.20%	2.45%
新竹市	5.13%	4.25%	4.69%

資料來源：綜合所得稅申報核定/初步核定資料

(二) 推估實際稅收損失⁶

1. 房屋稅

重建期間

都更建物本應課徵房屋稅，惟於重建期間因建物拆除而免繳房屋稅，此重建期間房屋稅稅收損失僅限於誘發增加之都更案件，既有重建戶數不會因是否有都更條例，政府稅收有所改變，故未列入房屋稅稅收損失中。因此，重建期間房屋稅稅損僅有因誘發增加之案件，計算公式如下，並區分原自然人所有權人與原法人所有權人(計算結果請詳表 13)：

各縣市自然人重建前樓地板面積×(1-既有戶數比例)×各縣市舊屋標準單價×(1-各縣市舊屋折舊率×各縣市舊屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率×各縣市住家用房屋稅稅率

各縣市法人重建前樓地板面積×(1-既有戶數比例)×各縣市舊屋標準單價×(1-各縣市舊屋折舊率×各縣市舊屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率×各縣市營業用房屋稅稅率

房屋稅減半徵收延長期間

都市更新完成後之建築物，依本條例第 67 條第 1 項第 2 款規定，房屋稅可減半徵收 2 年，若符合前述條文第 1 項第 3 款規定條件，原所有權人可享延長十年減半徵收之優惠⁷。因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，故重建後房屋稅稅收應呈增加，每年稅收增加金額公式如下，並區分既有與誘發案件、原自然人所有權人與原法人所有權人(計算結果請詳表 14 至

⁶ 本報告之實際稅收損失係指依都更建物實際重建面積推估稅收損失。

⁷ 本報告假設原所有權人於租稅優惠期間皆未出售，因而除房屋稅減半徵收 2 年外，可再享有延長十年減半徵收之優惠，依此基礎計算之稅收損失將較高，主要係因未能取得合理之房屋持有期間數據，故基於穩健原則估算，提醒閱讀者有該項之研究限制。

表 16)：

既有重建者

各縣市自然人重建後樓地板面積×既有戶數比例×(1-分配比例)×各縣市新屋標準單價×(1-各縣市新屋折舊率×新屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率×各縣市住家用房屋稅稅率×50%

各縣市法人重建後樓地板面積×既有戶數比例×(1-分配比例)×各縣市新屋標準單價×(1-各縣市新屋折舊率×新屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率×各縣市營業用房屋稅稅率×50%

誘發重建者

各縣市自然人重建後樓地板面積×(1-既有戶數比例)×(1-分配比例)×各縣市新屋標準單價×(1-各縣市新屋折舊率×新屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率×各縣市住家用房屋稅稅率×50%-各縣市自然人重建前樓地板面積×各縣市舊屋標準單價×(1-各縣市舊屋折舊率×各縣市舊屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率×各縣市住家用房屋稅稅率

各縣市法人重建後樓地板面積×(1-既有戶數比例)×(1-分配比例)×各縣市新屋標準單價×(1-各縣市新屋折舊率×新屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率×各縣市營業用房屋稅稅率×50%-各縣市法人重建前樓地板面積×各縣市舊屋標準單價×(1-各縣市舊屋折舊率×各縣市舊屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率×各縣市營業用房屋稅稅率

其中，

各縣市重建前樓地板面積、重建後樓地板面積：請詳表 6。

既有戶數比例：以既有重建戶數占實際重建戶數比例計算，請詳「（一）評估範圍及基本資料 2.基本資料 (1)既有重建戶數、實際重建戶數、土地面積、樓地板面積」說明。

各縣市舊屋標準單價、舊屋折舊率、舊屋折舊年數：請詳表 9。

街路等級調整率：以 100%估算。

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

各縣市新屋標準單價、新屋折舊率：請詳表 9。

分配比例：請詳「（一）評估範圍及基本資料 2.基本資料 (7)分配比例」說明。

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原所有權人移轉實施者，原所有權人減徵土地增值稅，估計土增稅稅損如下，並區分既有與誘發案件、原自然人所有權人與原法人所有權人(計算結果請詳表 19)：

既有重建者

各縣市自然人協議合建重建土地面積×既有戶數比例×分配比例×(本次移轉申報之土地移轉現值-前次土地移轉現值×物價指數調整)×適用稅率×40%

各縣市法人協議合建重建土地面積×既有戶數比例×分配比例×(本次移轉申報之土地移轉現值-前次土地移轉現值×物價指數調整)×適用稅率×40%

誘發重建者

各縣市自然人協議合建重建土地面積×(1-既有戶數比例)×分配比例×(本次移轉申報之土地移轉現值-前次土地移轉現值×物價指數調整)×適用稅率×40%

各縣市法人協議合建重建土地面積×(1-既有戶數比例)×分配比例×(本次移轉申報之土地移轉現值-前次土地移轉現值×物價指數調整)×適用稅率×40%

其中，

各縣市協議合建重建土地面積：請詳表 5。

本次移轉申報之土地移轉現值、前次土地移轉現值、物價指數調整：請詳「（一）評估資料之內容及範圍 2.評估內容 (3)申報土地移轉現值及前次移轉現值」。

適用稅率：自然人所有權人為簡化分析，假設皆符合自用住宅用地要件，適用稅率為 10%；法人所有權人依土地漲價總數額之倍數不同，分別有 20%、30%、40%三種不

同適用稅率以反映實際狀況，此外，本報告所採之取得年度為民國 94 年，計算至土增稅評估期間最後年度民國 111 年仍未滿 20 年，尚無需考量減徵規定。

其餘如前所述。

3.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，並區分既有與誘發案件、原自然人所有權人與原法人所有權人(計算結果請詳表 20)：

既有重建者

各縣市自然人協議合建重建後樓地板面積×既有戶數比例×(1-分配比例)×契價×契稅稅率×40%

各縣市法人協議合建重建後樓地板面積×既有戶數比例×(1-分配比例)×契價×契稅稅率×40%

誘發重建者

各縣市自然人協議合建重建後樓地板面積×(1-既有戶數比例)×(1-分配比例)×契價×契稅稅率×40%

各縣市法人協議合建重建後樓地板面積×(1-既有戶數比例)×(1-分配比例)×契價×契稅稅率×40%

其中，

各縣市協議合建重建後樓地板面積：請詳表 7。

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

契稅稅率：屬交換稅率 2%。

其餘如前所述。

4.推估實際稅收損失

表 13 為依年次別、所有權人別計算之都市更新建物，於重建期間房屋稅稅收損失合計數，民國 108-111 年屬自然人所有權人稅損約 0.14 億元、屬法人所有權人稅損約 0.04 億元。表 14 為依年次別、所有權人別計算之都市更新建物，於重建後房屋稅減半徵收兩年稅收增加合計數，民國 110-113 年屬自然人所有權人稅增約 1.76 億元、屬法人所有權人稅增約 0.49 億元。依年次別、所有權人別計算之都市更新建物，於重建後房屋稅減半徵收兩年後，再延長十年稅收增加合計數請見表 15 及 16，民國 112-123 年屬自然人所有權人稅增約 8.24 億元、屬法人所有權人稅增約 2.35 億元。

以上房屋稅稅收增減合計數請見表 17，因民國 108-110 年都更案件之房屋稅稅收合計增加約 12.66 億元，其中屬自然人所有權人約 9.86 億元、屬法人所有權人約 2.8 億元。

土地增值稅方面，表 19 為依年次別、所有權人別計算之都市更新建物，於重建後移轉所致土增稅稅收損失合計數，民國 109-111 年屬自然人所有權人稅損約 0.89 億元、屬法人所有權人稅損約 0.21 億元。

契稅方面，表 20 為依年次別、所有權人別計算之都市更新建物，於重建後移轉所致契稅稅收損失合計數，民國 109-111 年屬自然人所有權人稅損約 0.51 億元、屬法人所有權人稅損約 0.06 億元。

茲加總房屋稅、土地增值稅、契稅之合計稅增損如表 21

及 22。由於房屋重建完成後，即使減徵半數，政府因新屋所增加之房屋稅收仍大於原舊屋房屋稅稅收損失，因而自民國 110 年後皆呈淨稅增，合計約 11 億元。

表 13 重建期間免繳房屋稅稅收損失

單位：元

	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	合計
縣市	自然人所有 權人	自然人所有 權人	自然人所有 權人	自然人所有 權人	自然人所有 權人
新北市	1,653,291	2,237,711	908,343	299,194	5,098,539
臺北市	1,892,328	3,096,983	1,578,219	352,906	6,920,436
桃園市	0	194,580	191,126	0	385,706
臺中市	30,697	508,220	816,395	340,607	1,695,919
臺南市	0	0	0	0	0
高雄市	0	0	2,402	2,341	4,743
澎湖縣	5,394	23,234	16,866	0	45,494
新竹市	247	3,526	3,225	0	6,998
總計	3,581,957	6,064,254	3,516,576	995,048	14,157,835

	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	合計
縣市	法人所有權人	法人所有權人	法人所有權人	法人所有權人	法人所有權人
新北市	459,238	621,596	252,322	83,095	1,416,251
臺北市	525,634	860,245	438,386	98,037	1,922,302
桃園市	0	54,060	53,101	0	107,161
臺中市	8,522	141,172	226,762	94,594	471,050
臺南市	0	0	0	0	0
高雄市	0	0	680	663	1,343
澎湖縣	1,500	6,448	4,678	0	12,626
新竹市	47	980	916	0	1,943
總計	994,941	1,684,501	976,845	276,389	3,932,676

資料來源：本報告計算

表 14 重建後房屋稅減半徵收兩年稅收(增)減

單位：元

	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	合計
縣市	自然人所有 權人	自然人所有 權人	自然人所有 權人	自然人所有 權人	自然人所有 權人
新北市	(29,657,073)	(35,207,765)	(12,088,765)	(6,196,213)	(83,149,816)
臺北市	(19,244,446)	(29,014,361)	(11,226,204)	(1,341,361)	(60,826,372)
桃園市	(449,386)	(1,482,058)	(1,027,045)	0	(2,958,489)
臺中市	(313,033)	(7,471,563)	(8,714,587)	(1,616,480)	(18,115,663)
臺南市	0	0	(5,343,651)	(5,281,130)	(10,624,781)
高雄市	0	39,216	327,834	285,661	652,711
澎湖縣	(147,301)	(421,942)	(273,980)	0	(843,223)
新竹市	(27,878)	(288,714)	(258,126)	0	(574,718)
總計	(49,839,117)	(73,847,187)	(38,604,524)	(14,149,523)	(176,440,351)

	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	合計
縣市	法人所有權 人	法人所有權 人	法人所有權 人	法人所有權 人	法人所有權 人
新北市	(8,238,109)	(9,779,948)	(3,358,744)	(1,721,192)	(23,097,993)
臺北市	(5,345,691)	(8,059,523)	(3,128,608)	(372,593)	(16,906,415)
桃園市	(124,842)	(411,698)	(285,293)	0	(821,833)
臺中市	(86,952)	(2,075,434)	(2,420,936)	(449,072)	(5,032,394)
臺南市	0	0	(1,484,366)	(1,466,999)	(2,951,365)
高雄市	0	10,919	90,095	79,313	180,327
澎湖縣	(40,939)	(117,234)	(76,111)	0	(234,284)
新竹市	(7,806)	(80,247)	(71,689)	0	(159,742)
總計	(13,844,339)	(20,513,165)	(10,735,652)	(3,930,543)	(49,023,699)

註：各年度數值有括弧者表示稅增，未括弧者表示稅損。

資料來源：本報告計算

表 15 重建後房屋稅減半徵收延長十年稅收(增)減－原自然人所有權人

單位：元

縣市	民國 112 年	民國 113 年	民國 114 年	民國 115 年	民國 116 年	民國 117 年
新北市	(28,986,691)	(34,408,863)	(40,134,695)	(39,664,315)	(39,193,935)	(38,723,554)
臺北市	(18,829,981)	(28,391,110)	(29,408,757)	(29,085,044)	(28,761,330)	(28,437,616)
桃園市	(438,870)	(1,449,772)	(1,433,628)	(1,417,485)	(1,401,342)	(1,385,199)
臺中市	(306,125)	(7,303,887)	(8,820,023)	(8,719,679)	(8,619,335)	(8,518,991)
臺南市	0	0	(5,218,610)	(5,156,089)	(5,093,568)	(5,031,048)
高雄市	0	38,299	320,084	316,209	312,334	308,458
澎湖縣	(144,487)	(414,991)	(411,516)	(408,041)	(404,565)	(401,090)
新竹市	(27,229)	(281,996)	(278,637)	(275,278)	(271,919)	(268,560)
總計	(48,733,383)	(72,212,320)	(85,385,782)	(84,409,722)	(83,433,660)	(82,457,600)

縣市	民國 118 年	民國 119 年	民國 120 年	民國 121 年	民國 122 年	民國 123 年	合計
新北市	(38,253,174)	(37,782,793)	(37,312,413)	(36,842,033)	(10,736,866)	(5,486,918)	(387,526,250)
臺北市	(28,113,902)	(27,790,189)	(27,466,475)	(27,142,761)	(10,061,392)	(1,220,475)	(284,709,032)
桃園市	(1,369,055)	(1,352,912)	(1,336,769)	(1,320,625)	(918,190)	0	(13,823,847)
臺中市	(8,418,646)	(8,318,302)	(8,217,958)	(8,117,614)	(7,745,684)	(1,451,416)	(84,557,660)
臺南市	(4,968,527)	(4,906,006)	(4,843,485)	(4,780,965)	(4,718,444)	(4,655,923)	(49,372,665)
高雄市	304,583	300,708	296,833	292,958	289,082	251,497	3,031,045
澎湖縣	(397,615)	(394,140)	(390,664)	(387,189)	(253,299)	0	(4,007,597)
新竹市	(265,201)	(261,842)	(258,483)	(255,124)	(227,783)	0	(2,672,052)
總計	(81,481,537)	(80,505,476)	(79,529,414)	(78,553,353)	(34,372,576)	(12,563,235)	(823,638,058)

註：各年度數值有括弧者表示稅增，未括弧者表示稅損。

資料來源：本報告計算

表 16 重建後房屋稅減半徵收延長十年稅收(增)減—原法人所有權人

單位：元

縣市	民國 112 年	民國 113 年	民國 114 年	民國 115 年	民國 116 年	民國 117 年
新北市	(8,051,891)	(9,558,031)	(11,148,561)	(11,321,541)	(10,887,238)	(10,756,576)
臺北市	(5,230,561)	(7,886,398)	(8,169,071)	(10,737,314)	(7,989,230)	(7,899,310)
桃園市	(121,921)	(402,729)	(398,245)	(401,060)	(389,276)	(384,792)
臺中市	(85,033)	(2,028,858)	(2,450,055)	(2,452,228)	(2,394,307)	(2,366,433)
臺南市	0	0	(1,449,632)	(1,432,265)	(1,414,898)	(1,397,531)
高雄市	0	10,663	88,899	(1,527)	86,746	85,670
澎湖縣	(40,157)	(115,302)	(114,336)	(113,370)	(112,404)	(111,438)
新竹市	(7,624)	(78,379)	(77,446)	(82,545)	(75,579)	(74,645)
總計	(13,537,187)	(20,059,034)	(23,718,447)	(26,541,850)	(23,176,186)	(22,905,055)

縣市	民國 118 年	民國 119 年	民國 120 年	民國 121 年	民國 122 年	民國 123 年	合計
新北市	(10,625,914)	(10,783,959)	(10,364,591)	(10,233,929)	(2,982,466)	(1,524,162)	(108,238,859)
臺北市	(7,809,389)	(10,247,086)	(7,629,549)	(7,539,628)	(2,794,795)	(339,015)	(84,271,346)
桃園市	(380,307)	(382,764)	(371,339)	(366,854)	(255,056)	0	(3,854,343)
臺中市	(2,338,559)	(2,339,261)	(2,282,810)	(2,254,936)	(2,151,623)	(403,213)	(23,547,316)
臺南市	(1,380,164)	(1,362,797)	(1,345,429)	(1,328,062)	(1,310,695)	(1,293,328)	(13,714,801)
高雄市	84,593	(1,494)	82,440	81,364	80,287	69,825	667,466
澎湖縣	(110,472)	(109,506)	(108,540)	(107,574)	(70,361)	0	(1,113,460)
新竹市	(73,711)	(78,511)	(71,844)	(70,910)	(63,263)	0	(754,457)
總計	(22,633,923)	(25,305,378)	(22,091,662)	(21,820,529)	(9,547,972)	(3,489,893)	(234,827,116)

註：各年度數值有括弧者表示稅增，未括弧者表示稅損。

資料來源：本報告計算

表 17 房屋稅合計稅收(增)減－按年度別

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	民國 116 年
新北市	2,112,529	2,859,307	(36,734,517)	(44,605,424)	(52,486,091)	(51,884,299)	(51,283,256)	(50,985,856)	(50,081,173)
臺北市	2,417,962	3,957,228	(22,573,532)	(36,622,941)	(38,415,354)	(37,991,462)	(37,577,828)	(39,822,358)	(36,750,560)
桃園市	0	248,640	(330,001)	(1,893,756)	(1,873,129)	(1,852,501)	(1,831,873)	(1,818,545)	(1,790,618)
臺中市	39,219	649,392	643,172	(9,111,796)	(11,526,681)	(11,398,297)	(11,270,078)	(11,171,907)	(11,013,642)
臺南市	0	0	0	0	(6,828,017)	(6,748,129)	(6,668,242)	(6,588,354)	(6,508,466)
高雄市	0	0	3,082	53,139	417,929	413,936	408,983	314,682	399,080
澎湖縣	6,894	29,682	(166,696)	(539,176)	(534,735)	(530,293)	(525,852)	(521,411)	(516,969)
新竹市	294	4,506	(31,543)	(368,961)	(364,668)	(360,375)	(356,083)	(357,823)	(347,498)
總計	4,576,898	7,748,755	(59,190,035)	(93,088,915)	(111,610,746)	(110,351,420)	(109,104,229)	(110,951,572)	(106,609,846)

縣市	民國 117 年	民國 118 年	民國 119 年	民國 120 年	民國 121 年	民國 122 年	民國 123 年	合計
新北市	(49,480,130)	(48,879,088)	(48,566,752)	(47,677,004)	(47,075,962)	(13,719,332)	(7,011,080)	(595,498,128)
臺北市	(36,336,926)	(35,923,291)	(38,037,275)	(35,096,024)	(34,682,389)	(12,856,187)	(1,559,490)	(437,870,427)
桃園市	(1,769,991)	(1,749,362)	(1,735,676)	(1,708,108)	(1,687,479)	(1,173,246)	0	(20,965,645)
臺中市	(10,885,424)	(10,757,205)	(10,657,563)	(10,500,768)	(10,372,550)	(9,897,307)	(1,854,629)	(129,086,064)
臺南市	(6,428,579)	(6,348,691)	(6,268,803)	(6,188,914)	(6,109,027)	(6,029,139)	(5,949,251)	(76,663,612)
高雄市	394,128	389,176	299,214	379,273	374,322	369,369	321,322	4,537,635
澎湖縣	(512,528)	(508,087)	(503,646)	(499,204)	(494,763)	(323,660)	0	(6,140,444)
新竹市	(343,205)	(338,912)	(340,353)	(330,327)	(326,034)	(291,046)	0	(4,152,028)
總計	(105,362,655)	(104,115,460)	(105,810,854)	(101,621,076)	(100,373,882)	(43,920,548)	(16,053,128)	(1,265,838,713)

註：各年度數值有括弧者表示稅增，未括弧者表示稅損。

資料來源：本報告計算

表 18 房屋稅合計稅收(增)減－區分所有權人

單位：元

縣市	自然人所有權人	法人所有權人	合計
新北市	(465,577,527)	(129,920,601)	(595,498,128)
臺北市	(338,614,968)	(99,255,459)	(437,870,427)
桃園市	(16,396,630)	(4,569,015)	(20,965,645)
臺中市	(100,977,404)	(28,108,660)	(129,086,064)
臺南市	(59,997,446)	(16,666,166)	(76,663,612)
高雄市	3,688,499	849,136	4,537,635
澎湖縣	(4,805,326)	(1,335,118)	(6,140,444)
新竹市	(3,239,772)	(912,256)	(4,152,028)
總計	(985,920,574)	(279,918,139)	(1,265,838,713)

註：各年度數值有括弧者表示稅增，未括弧者表示稅損。

資料來源：本報告計算

表 19 土地增值稅稅收損失

單位：元

	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	合計
縣市	自然人所有權人	自然人所有權人	自然人所有權人	自然人所有權人
新北市	45,438,262	0	2,509,226	47,947,488
臺北市	15,516,892	5,676,545	3,118,656	24,312,093
桃園市	0	0	0	0
臺中市	0	7,291,084	2,054,752	9,345,836
臺南市	0	0	0	0
高雄市	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0
新竹市	6,541,911	497,870	0	7,039,781
總計	67,497,065	13,465,499	7,682,634	88,645,198

	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	合計
縣市	法人所有權人	法人所有權人	法人所有權人	法人所有權人
新北市	11,210,910	0	626,811	11,837,721
臺北市	3,448,779	1,261,455	693,840	5,404,074
桃園市	0	0	0	0
臺中市	0	1,923,492	545,083	2,468,575
臺南市	0	0	0	0
高雄市	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0
新竹市	1,511,518	113,813	0	1,625,331
總計	16,171,207	3,298,760	1,865,734	21,335,701

資料來源：本報告計算

表 20 契稅稅收損失

單位：元

	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	合計
縣市	自然人所有權人	自然人所有權人	自然人所有權人	自然人所有權人
新北市	28,689,486	0	1,713,295	30,402,781
臺北市	6,365,921	3,450,074	1,992,612	11,808,607
桃園市	0	0	0	0
臺中市	0	4,005,336	992,170	4,997,506
臺南市	0	0	0	0
高雄市	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0
新竹市	3,185,617	378,059	0	3,563,676
總計	38,241,024	7,833,469	4,698,077	50,772,570

	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	合計
縣市	法人所有權人	法人所有權人	法人所有權人	法人所有權人
新北市	3,187,721	0	190,362	3,378,083
臺北市	707,345	383,326	221,386	1,312,057
桃園市	0	0	0	0
臺中市	0	445,051	110,238	555,289
臺南市	0	0	0	0
高雄市	0	0	0	0
澎湖縣	0	0	0	0
新竹市	353,961	42,018	0	395,979
總計	4,249,027	870,395	521,986	5,641,408

資料來源：本報告計算

表 21 都市更新建物稅收損失(增加)表(房屋稅、土地增值稅及契稅)－按年度別

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	民國 116 年
新北市	2,112,529	91,385,686	(36,734,517)	(39,565,730)	(52,486,091)	(51,884,299)	(51,283,256)	(50,985,856)	(50,081,173)
臺北市	2,417,962	29,996,165	(11,802,132)	(30,596,447)	(38,415,354)	(37,991,462)	(37,577,828)	(39,822,358)	(36,750,560)
桃園市	0	248,640	(330,001)	(1,893,756)	(1,873,129)	(1,852,501)	(1,831,873)	(1,818,545)	(1,790,618)
臺中市	39,219	649,392	14,308,135	(5,409,553)	(11,526,681)	(11,398,297)	(11,270,078)	(11,171,907)	(11,013,642)
臺南市	0	0	0	0	(6,828,017)	(6,748,129)	(6,668,242)	(6,588,354)	(6,508,466)
高雄市	0	0	3,082	53,139	417,929	413,936	408,983	314,682	399,080
澎湖縣	6,894	29,682	(166,696)	(539,176)	(534,735)	(530,293)	(525,852)	(521,411)	(516,969)
新竹市	294	11,597,513	1,000,217	(368,961)	(364,668)	(360,375)	(356,083)	(357,823)	(347,498)
總計	4,576,898	133,907,078	(33,721,912)	(78,320,484)	(111,610,746)	(110,351,420)	(109,104,229)	(110,951,572)	(106,609,846)

縣市	民國 117 年	民國 118 年	民國 119 年	民國 120 年	民國 121 年	民國 122 年	民國 123 年	合計
新北市	(49,480,130)	(48,879,088)	(48,566,752)	(47,677,004)	(47,075,962)	(13,719,332)	(7,011,080)	(501,932,055)
臺北市	(36,336,926)	(35,923,291)	(38,037,275)	(35,096,024)	(34,682,389)	(12,856,187)	(1,559,490)	(395,033,596)
桃園市	(1,769,991)	(1,749,362)	(1,735,676)	(1,708,108)	(1,687,479)	(1,173,246)	0	(20,965,645)
臺中市	(10,885,424)	(10,757,205)	(10,657,563)	(10,500,768)	(10,372,550)	(9,897,307)	(1,854,629)	(111,718,858)
臺南市	(6,428,579)	(6,348,691)	(6,268,803)	(6,188,914)	(6,109,027)	(6,029,139)	(5,949,251)	(76,663,612)
高雄市	394,128	389,176	299,214	379,273	374,322	369,369	321,322	4,537,635
澎湖縣	(512,528)	(508,087)	(503,646)	(499,204)	(494,763)	(323,660)	0	(6,140,444)
新竹市	(343,205)	(338,912)	(340,353)	(330,327)	(326,034)	(291,046)	0	8,472,739
總計	(105,362,655)	(104,115,460)	(105,810,854)	(101,621,076)	(100,373,882)	(43,920,548)	(16,053,128)	(1,099,443,836)

註：各年度數值有括弧者表示稅增，未括弧者表示稅損。

資料來源：本報告計算

表 22 都市更新建物稅收損失(增加)表(房屋稅、土地增值稅及契稅)－按稅目別

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	民國 116 年
房屋稅	4,576,898	7,748,755	(59,190,035)	(93,088,915)	(111,610,746)	(110,351,420)	(109,104,229)	(110,951,572)	(106,609,846)
土增稅	0	83,668,272	16,764,259	9,548,368	0	0	0	0	0
契稅	0	42,490,051	8,703,864	5,220,063	0	0	0	0	0
總計	4,576,898	133,907,078	(33,721,912)	(78,320,484)	(111,610,746)	(110,351,420)	(109,104,229)	(110,951,572)	(106,609,846)

縣市	民國 117 年	民國 118 年	民國 119 年	民國 120 年	民國 121 年	民國 122 年	民國 123 年	合計
房屋稅	(105,362,655)	(104,115,460)	(105,810,854)	(101,621,076)	(100,373,882)	(43,920,548)	(16,053,128)	(1,265,838,713)
土增稅	0	0	0	0	0	0	0	109,980,899
契稅	0	0	0	0	0	0	0	56,413,978
總計	(105,362,655)	(104,115,460)	(105,810,854)	(101,621,076)	(100,373,882)	(43,920,548)	(16,053,128)	(1,099,443,836)

註：各年度數值有括弧者表示稅增，未括弧者表示稅損。

資料來源：本報告計算

(三) 推估實際稅收增加⁸

本報告估計因都更建物重建，重建期間及重建完成新屋銷售，將增加政府營業稅、營利事業所得稅與綜合所得稅等稅收：

1. 營業稅(1)

重建完成後，實施者應以換出房屋時價，課徵營業稅。重建過程建築材料業者出售材料、裝潢所需物料等予實施者亦須負擔營業稅；銀行融通建案所需之資金，融資利息收入亦須繳納營業稅；聘僱營建相關人員，其所得用以消費亦增加營業稅。其中實施者、建築材料供給者屬加值型營業人，銀行等金融相關業者屬總額型營業人，工作人員為銷售終端之消費者。

以上合計在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：

(1) 實施者

各縣市重建後樓地板面積×(1-既有戶數比例)×各縣市每單位樓地板面積時價×分配比例×(1-分配比例)×實施者附加價值率×[營業稅稅率/(1+營業稅稅率)]

(2) 建材業者

各縣市重建後樓地板面積×(1-既有戶數比例)×每單位重建營造成本×建材比例×建材業附加價值率×[營業稅稅率/(1+營業稅稅率)]×1/2

(3) 銀行業者

各縣市重建後樓地板面積×(1-既有戶數比例)×每單位重建營造成本×融資比例×銀行放款利率×營業稅稅率×1/2

(4) 工作人員

⁸ 本成效報告之實際稅收增加係指依都更建物實際重建面積推估稅收增加。

$$\frac{\text{各縣市重建後樓地板面積} \times \text{每單位重建營造成本} \times \text{人工比例} \times \text{消費占所得比重} \times \text{應稅消費比例} \times [\text{營業稅稅率} / (1 + \text{營業稅稅率})]}{2}$$

其中，

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 10。

分配比例：以 40.60% 為實施者分得比例，請見「(一)評估範圍及基本資料 2.基本資料 (7)分配比例」。

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

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

每單位重建營造成本：依本署統計民國 108-110 年都更建物案件實際總工程費平均數 65,166 元計算。

建材比例：計算每平方公尺造價屬建材或裝潢之百分比，參酌民國 108-110 年都更實際經驗每平方公尺營建費用 44,817 元占總工程費 65,166 元比例為 68.77%。

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

融資比例：計算每平方公尺造價銀行資金融通之百分比，本報告估計為 50%⁹。

銀行放款利率：以民國 110 年 1 月 1 日台灣銀行基準利率 2.366% 計算。

人工比例：假設建案扣除建材比例 68.77% 後，餘為人工比例

⁹ 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，惟考量稅增之穩健性，本報告採保守估計。

31.23%。

消費占所得比重：根據行政院主計總處 109 年「家庭收支調查報告」，全國平均消費支出為 815,100 元，平均可支配所得為 1,079,648 元，平均消費占所得比重為 75.50%。

應稅消費比例：依經濟部 108 年零售業經營實況調查報告，零售業之各類商品銷售比率(詳該報告表 15，附表 P.24)中，排除珠寶及首飾(1.6%)、藥品及醫療用品(0.9%)、書籍(1.2%)等免稅財貨後，應稅消費為 96.3%，本報告以此做為應稅消費比例。

其餘如前所述。

實施者營業稅係假設於建物重建完成當年(即重建期間第二年)一次性繳納，而建材業者、銀行業者、工作人員相關之營業稅係假設於建物重建期間(兩年)平均徵收，故於公式中乘以「1/2」。計算結果請詳表 23 及 24。

2. 營業稅(2)

都更建物重建完成，實施者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。本報告假設實施者取得之建物於兩年平均銷售完竣(於公式中乘以「1/2」)，每年增加之營業稅收計算如下(計算結果請詳表 25)：

各縣市重建後樓地板面積×(1-既有戶數比例)×分配比例×各縣市每單位樓地板面積時價×各縣市房屋銷售占總價比×實施者附加價值率×營業稅稅率×1/2

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之比例，以計算房屋部分銷售占比，請詳表 11。

其餘如前所示。

3. 營利事業所得稅增加

實施者分配而得之建物，日後銷售之所得應課徵營利事業所得稅，與原稅式支出報告相同，本報告假設建物於兩年重建期間完工，再以兩年平均銷售完竣，因而產生營所稅。依所得稅法規定，民國 105 年 1 月 1 日後取得之房屋、土地，應就房屋、土地合計之交易所得額課稅(即：房地合一稅)，且依該法第 24 條之 5，營利事業提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率為 20%。另外，重建期間內，建材業者出售營建相關材料亦有所得，銀行業融資借款利息收入亦屬於營所稅課徵範圍，計算公式如下：

(1) 實施者

$$\frac{\text{各縣市重建後樓地板面積} \times (1 - \text{既有戶數比例}) \times \text{分配比例} \times \text{各縣市每單位樓地板面積時價} \times \text{稅前淨利率} \times \text{營所稅稅率} \times 1/2}{}$$

(2) 建材業者

$$\frac{\text{各縣市重建後樓地板面積} \times (1 - \text{既有戶數比例}) \times \text{每單位重建營造成本} \times \text{建材比例} \times \text{稅前淨利率} \times \text{營所稅稅率} \times 1/2}{}$$

(3) 銀行業者

$$\frac{\text{各縣市重建後樓地板面積} \times (1 - \text{既有戶數比例}) \times \text{每單位重建營造成本} \times \text{融資比例} \times \text{銀行放款利率} \times \text{稅前淨利率} \times \text{營所稅稅率} \times 1/2}{}$$

其中，

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

3.15%、6.37%、19.82%計算。

營所稅稅率：以 20%計算。

其餘如前所示。

同樣地，營所稅係假設於重建期間(建材業者與銀行業者)或銷售期間(實施者)平均發生，皆於公式中乘以「1/2」。計算結果請詳表 26 及 27。

4.營利事業所得稅減少

原土地法人所有權人於都更建物重建後分配而得之建物，因重建後房屋實際取得成本提高而增加之折舊費用，可列課稅所得額減項減少所得稅，實施者出售房屋予法人所有權人亦同。因都更案件建物屋齡偏高，本報告為簡化起見，假設舊屋已無帳面價值，且穩健假設新屋折舊費用於建築完成當年一次認列，計算公式如下(計算結果請詳表 28)：

$$\text{各縣市法人重建後樓地板面積} \times (1 - \text{既有戶數比例}) \times \text{每單位樓地板面積時價} \times \text{房屋銷售占總價比} \times \text{營所稅稅率}$$

定義如前所述。

5.綜合所得稅

都更建物興建過程中聘僱工作人員等所支付之薪資，應報繳綜合所得稅。本報告假設建物營造成本中，人工成本於重建期間平均發生(於公式中乘以「1/2」)，估計綜所稅增加之稅收如下(計算結果請詳表 29)：

$$\text{各縣市重建後樓地板面積} \times (1 - \text{既有戶數比例}) \times \text{每單位重建營造成本} \times \text{人工比例} \times \text{綜所稅有效稅率} \times 1/2$$

其中，

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

其餘如前所述。

6.稅收總增加

表 23 為都更建物依年次別計算之重建期間營業稅(1)稅收增加表，民國 108-111 年合計約 97.49 億元，若依業者分類，表 24 顯示，實施者約 17.52 億元、建材業者約 51 億元、銀行業者約 1.5 億元、工作人員約 27.47 億元。

表 25 為建物依都更重建按年次別計算之重建完成實施者售屋營業稅(即本報告定義之營業稅(2))稅收增加表，民國 110-113 年合計約 14.49 億元。

表 26 為建物依都更重建按年次別計算之重建期間建造、融資或重建完成後售屋營所稅稅收增加表，合計約 39.07 億元。若依業者分類，實施者約 15.63 億元、建材業者約 22.25 億元、銀行業者約 1.19 億元，請見表 27。

表 28 為依年次別計算之都更建物重建完成後，法人所有權人因房屋價值增加，所增提之折舊費用減少營所稅之稅收損失表，民國 110-112 年合計約 60.03 億元，稅損金額較高主要係穩健假設折舊費用一次性於重建完成後隔年認列所致。

表 29 為依年次別計算之都更建物重建期間，工作人員綜所稅稅收增加表，合計約 38.72 億元。

經加總各項稅收增加及損失如表 30。各年多呈現淨稅增，合計民國 108-123 年淨稅增約 140.73 億元。

綜合言之，更新前建築物及土地透過都更條例重建後，致房屋價值增加，增加之房屋稅收高於地價稅與房屋稅稅收損失，且尚有營業稅、營所稅及綜所稅等稅收增加，合計呈淨租稅效益。

表 23 都更重建期間營業稅(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	合計
新北市	1,066,076,816	1,754,613,097	564,226,889	325,933,111	3,710,849,913
臺北市	995,100,135	2,097,122,061	1,097,518,118	297,920,540	4,487,660,854
桃園市	23,024,563	92,312,874	78,382,368	0	193,719,805
臺中市	13,095,134	293,113,061	438,422,737	96,329,357	840,960,289
臺南市	0	0	201,271,004	250,443,641	451,714,645
高雄市	0	0	256,184	313,010	569,194
澎湖縣	5,598,147	17,419,261	12,812,305	0	35,829,713
新竹市	1,953,671	12,621,942	12,885,155	0	27,460,768
總計	2,104,848,466	4,267,202,296	2,405,774,760	970,939,659	9,748,765,181

資料來源：本報告計算

表 24 都更重建期間營業稅(1)稅收增加-業者分類(所有年度合計) 單位：元

縣市	實施者	建材業者	銀行業者	工作人員	合計
新北市	650,372,204	1,951,839,107	57,502,632	1,051,135,970	3,710,849,913
臺北市	908,405,489	2,282,692,855	67,249,828	1,229,312,682	4,487,660,854
桃園市	19,263,660	111,260,516	3,277,817	59,917,812	193,719,805
臺中市	118,067,758	461,029,306	13,582,267	248,280,958	840,960,289
臺南市	49,172,637	256,723,724	7,563,272	138,255,012	451,714,645
高雄市	56,826	326,766	9,626	175,976	569,194
澎湖縣	3,148,449	20,842,684	614,040	11,224,540	35,829,713
新竹市	3,275,112	15,424,556	454,418	8,306,682	27,460,768
總計	1,751,762,135	5,100,139,514	150,253,900	2,746,609,632	9,748,765,181

資料來源：本報告計算

表 25 都更重建完成實施者營業稅(2)稅收增加-依年次別

單位：元

縣市	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	合計
新北市	207,555,068	253,392,856	90,367,957	44,530,169	595,846,050
臺北市	183,037,704	292,833,530	146,144,587	36,348,762	658,364,583
桃園市	2,851,854	10,804,189	7,952,335	0	21,608,378
臺中市	1,966,316	43,370,443	52,307,087	10,902,959	108,546,805
臺南市	0	0	28,841,324	28,841,324	57,682,648
高雄市	0	0	40,027	40,027	80,054
澎湖縣	649,538	1,895,960	1,246,422	0	3,791,920
新竹市	245,228	1,517,910	1,272,682	0	3,035,820
總計	396,305,708	603,814,888	328,172,421	120,663,241	1,448,956,258

資料來源：本報告計算

表 26 都更重建期間營所稅稅收增加-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	合計
新北市	312,568,496	381,598,121	338,166,672	313,764,943	87,982,688	43,354,792	1,477,435,712
臺北市	291,758,482	466,770,856	458,224,356	418,342,666	179,866,747	44,736,064	1,859,699,171
桃園市	6,750,689	25,574,844	21,091,923	8,591,395	6,323,626	0	68,332,477
臺中市	3,839,429	84,685,149	104,042,598	63,367,889	50,749,254	10,578,243	317,262,562
臺南市	0	0	59,011,672	59,011,672	21,930,491	21,930,491	161,884,326
高雄市	0	0	75,112	75,112	25,344	25,344	200,912
澎湖縣	1,641,350	4,790,993	3,630,701	1,404,176	923,118	0	12,390,338
新竹市	572,806	3,545,558	3,208,731	1,460,667	1,224,687	0	10,012,449
總計	617,131,252	966,965,521	987,451,765	866,018,520	349,025,955	120,624,934	3,907,217,947

資料來源：本報告計算

表 27 都更重建期間營所稅稅收增加-依業者分類(所有年度合計) 單位：元

縣市	實施者	建材業者	銀行業者	合計
新北市	580,118,652	851,728,974	45,588,086	1,477,435,712
臺北市	810,279,042	996,104,464	53,315,665	1,859,699,171
桃園市	17,182,790	48,551,033	2,598,654	68,332,477
臺中市	105,314,016	201,180,525	10,768,021	317,262,562
臺南市	43,860,982	112,027,182	5,996,162	161,884,326
高雄市	50,688	142,592	7,632	200,912
澎湖縣	2,808,351	9,095,175	486,812	12,390,338
新竹市	2,921,334	6,730,852	360,263	10,012,449
總計	1,562,535,855	2,225,560,797	119,121,295	3,907,217,947

資料來源：本報告計算

表 28 法人所有權人因折舊費用之營所稅稅收減少估算表

單位：元

縣市	民國 110 年	民國 111 年	民國 112 年	合計
新北市	1,719,767,713	379,805,727	368,971,049	2,468,544,489
臺北市	1,516,618,602	909,742,932	301,184,560	2,727,546,094
桃園市	23,632,039	65,896,827	0	89,528,866
臺中市	16,289,786	343,065,620	90,342,519	449,697,925
臺南市	0	0	238,976,276	238,976,276
高雄市	0	0	333,960	333,960
澎湖縣	5,385,354	10,327,609	0	15,712,963
新竹市	2,036,413	10,542,495	0	12,578,908
總計	3,283,729,907	1,719,381,210	999,808,364	6,002,919,481

資料來源：本報告計算

表 29 都更重建期間工作人員綜所稅稅收增加-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	合計
新北市	417,735,446	509,990,812	181,878,954	89,623,588	1,199,228,800
臺北市	603,147,773	964,948,133	481,577,184	119,776,824	2,169,449,914
桃園市	8,793,624	33,314,457	24,520,834	0	66,628,915
臺中市	5,001,340	110,313,081	133,043,508	27,731,768	276,089,697
臺南市	0	0	70,480,934	70,480,934	140,961,868
高雄市	0	0	103,688	103,688	207,376
澎湖縣	1,366,140	3,987,674	2,621,535	0	7,975,349
新竹市	908,950	5,626,217	4,717,267	0	11,252,434
總計	1,036,953,273	1,628,180,374	898,943,904	307,716,802	3,871,794,353

資料來源：本報告計算

表 30 都更重建期間及重建完成後各年度稅收總增加(減少)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	民國 114 年	民國 115 年	民國 116 年
新北市	1,794,268,229	2,554,816,344	(391,205,613)	642,474,501	(138,134,313)	139,769,260	51,283,256	50,985,856	50,081,173
臺北市	1,887,588,428	3,498,844,885	715,540,892	249,727,075	63,242,128	119,076,288	37,577,828	39,822,358	36,750,560
桃園市	38,568,876	150,953,535	103,544,941	(44,607,487)	16,149,090	1,852,501	1,831,873	1,818,545	1,790,618
臺中市	21,896,684	487,461,899	646,877,238	(106,856,610)	24,240,503	32,879,499	11,270,078	11,171,907	11,013,642
臺南市	0	0	330,763,610	379,936,247	(181,376,444)	57,519,944	6,668,242	6,588,354	6,508,466
高雄市	0	0	431,902	438,671	(686,518)	(348,565)	(408,983)	(314,682)	(399,080)
澎湖縣	8,598,743	26,168,246	14,495,421	(6,488,297)	2,704,275	530,293	525,852	521,411	516,969
新竹市	3,435,133	10,196,204	18,019,751	(7,194,957)	2,862,037	360,375	356,083	357,823	347,498
總計	3,754,356,093	6,728,441,113	1,438,468,142	1,107,429,143	(210,999,242)	351,639,595	109,104,229	110,951,572	106,609,846

縣市	民國 117 年	民國 118 年	民國 119 年	民國 120 年	民國 121 年	民國 122 年	民國 123 年	合計
新北市	49,480,130	48,879,088	48,566,752	47,677,004	47,075,962	13,719,332	7,011,080	5,016,748,041
臺北市	36,336,926	35,923,291	38,037,275	35,096,024	34,682,389	12,856,187	1,559,490	6,842,662,024
桃園市	1,769,991	1,749,362	1,735,676	1,708,108	1,687,479	1,173,246	0	281,726,354
臺中市	10,885,424	10,757,205	10,657,563	10,500,768	10,372,550	9,897,307	1,854,629	1,204,880,286
臺南市	6,428,579	6,348,691	6,268,803	6,188,914	6,109,027	6,029,139	5,949,251	649,930,823
高雄市	(394,128)	(389,176)	(299,214)	(379,273)	(374,322)	(369,369)	(321,322)	(3,814,059)
澎湖縣	512,528	508,087	503,646	499,204	494,763	323,660	0	50,414,801
新竹市	343,205	338,912	340,353	330,327	326,034	291,046	0	30,709,824
總計	105,362,655	104,115,460	105,810,854	101,621,076	100,373,882	43,920,548	16,053,128	14,073,258,094

註：各年度數值有括弧者表示稅增，未括弧者表示稅損。

資料來源：本報告計算

肆、績效評估指標達成度

依原稅式支出報告績效評估機制，評估期間第一次於施行後三年，評估指標為每年都市更新重建戶數，評量標準為平均每年既有重建戶 4,356 戶及誘發重建戶數至少 1,000 戶(情境一)或 500 戶(情境二)，合計 5,356 戶(情境一)或 4,856 戶(情境二)。

預計(以情境一為例)與實際都市更新戶數如表 31 所示，民國 108 年至 110 年整體而言，各年度都市更新戶數皆已達成目標。六都中新北市、臺北市、臺中市各年度皆達成政策目標，桃園市、臺南市部分年度達標，高雄市雖皆未達標，但逐年成長。非六都中僅有新竹市、澎湖縣有都更案件，其中新竹市民國 109 年實際都更戶數達 1,110 戶，大幅超越目標，澎湖縣原規劃未有都更案件，實際執行後已有成效。基隆市、嘉義市則尚未有都更重建案。

在稅式支出方面，本報告推估民國 108-110 年建物依都更重建之稅增稅損情形，估計全期(民國 108-123 年)呈淨稅增，與原稅式支出報告評估結果一致，主要係房屋稅收增加以及各業者營業稅、營利事業所得稅增加所致，隨著重建案件逐步增加，預期淨稅增情況應可持續維持。此外，因地方稅與國稅分屬不同政府機關，就地方稅而言，房屋稅、土增稅、契稅合計已呈淨稅增(表 22)，表示都更條例稅式支出並未增加地方政府負擔；就國稅而言，營業稅、營利事業所得稅、綜合所得稅合計亦呈稅增(表 23 至 29)，都更條例亦有助於中央政府稅收增加。

稅式支出稅收實際與預計差異原因，首先就稅收損失而言，如表 32 所示，原稅式支出報告預估民國 108-110 年三年合計最終收入損失法下有稅增約 0.29 億元，本報告推估民國 108-110 年三年實際合計數稅增約 10.99 億元，差異約 10.7 億元，主要係因房屋稅，由於原預估每年既有及誘發都更戶數合計 5,356 戶，惟 108-110 年實

際都更戶數合計分別為 14,298 戶、11,210、9,756 戶，實際較預計戶數增加 1-2 倍，此外，原預估每年重建後總樓地板面積，合計約 607,488 平方公尺(既有重建後戶數 4,356 戶×每戶 105.54 平方公尺+誘發重建前戶數 1,000 戶×每戶 105.54 平方公尺×建築容積獎勵 140%=607,488)，而實際每年合計重建後總樓地板面積，108-110 年分別為 3,059,227 平方公尺、1,959,261 平方公尺、1,513,125 平方公尺(表 3)，復以房屋稅新屋標準單價較高，房屋稅稅增情形較原預估稅損差異甚多。

其次就稅收增加而言，如表 33 所示，原稅式支出報告預估民國 108-110 年三年合計稅增約 8.86 億元，本報告推估民國 108-110 年三年實際合計數稅增約 129.74 億元，差異達 120.88 億元，類似地，其原因除因原預估都更戶數與實際都更戶數差異外，各稅增皆須以重建後樓地板面積為計算基礎，因而導致推估實際稅收增加較預估數大增。

表 31 預計與實際都市更新戶數

單位：戶

縣市	既有都更 戶數(A)	新增都更 戶數(B)	目標戶數 (A+B)	108 年實 際戶數(C)	108 年既有戶 數佔實際比例 (A/C)	109 年實際 戶數(D)	109 年既有戶 數佔實際比例 (A/D)	110 年實際 戶數(E)	110 年既有戶 數佔實際比例 (A/E)
新北市	934	215	1,149	6,901	13.53%	2,718	34.36%	2,939	31.78%
臺北市	2,948	675	3,623	6,831	43.16%	5,474	53.85%	3,777	78.05%
桃園市	54	13	67	208	25.96%	515	10.49%	0	(註)
臺中市	74	17	91	205	36.10%	1,154	6.41%	717	10.32%
臺南市	109	25	134	0	(註)	0	(註)	2,192	4.97%
高雄市	129	30	159	0	(註)	92	140.22%	131	98.47%
澎湖縣	0	0	0	78	0.00%	147	0.00%	0	(註)
基隆市	17	4	21	0	(註)	0	(註)	0	(註)
新竹市	74	17	91	75	98.67%	1,110	6.67%	0	(註)
嘉義市	17	4	21	0	(註)	0	(註)	0	(註)
合計	4,356	1,000	5,356	14,298		11,210		9,756	

註：該縣市於該年度未有實際都更案件，表示無既有或誘發件數。

資料來源：內政部營建署

表 32 預計與推估實際稅收(損失)增加數

單位：元

	年度	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	民國 116 年
原預估 數(註 1)	房屋稅	(2,049,988)	(4,019,010)	8,373,614	22,609,833	28,876,637	17,419,746	6,095,831	6,078,580	6,061,336
	土增稅	0	(22,638,715)	(22,638,715)	(22,638,715)	0	0	0	0	0
	契稅	0	(8,908,872)	(9,673,861)	(9,673,861)	0	0	0	0	0
	合計(A)	(2,049,988)	(35,566,597)	(23,938,962)	(9,702,743)	28,876,637	17,419,746	6,095,831	6,078,580	6,061,336
推估實 際數	房屋稅	(4,576,898)	(7,748,755)	59,190,035	93,088,915	111,610,746	110,351,420	109,104,229	110,951,572	106,609,846
	土增稅	0	(83,668,272)	(16,764,259)	(9,548,368)	0	0	0	0	0
	契稅	0	(42,490,051)	(8,703,864)	(5,220,063)	0	0	0	0	0
	合計(B)	(4,576,898)	(133,907,078)	33,721,912	78,320,484	111,610,746	110,351,420	109,104,229	110,951,572	106,609,846
差異	B-A	(2,526,910)	(98,340,481)	57,660,874	88,023,227	82,734,109	92,931,674	103,008,398	104,872,992	100,548,510

	年度	民國 117 年	民國 118 年	民國 119 年	民國 120 年	民國 121 年	民國 122 年	民國 123 年	合計
原預估 數(註 1)	房屋稅	6,044,081	6,026,822	6,009,571	5,992,322	5,975,074	4,018,116	2,026,427	125,538,992
	土增稅	0	0	0	0	0	0	0	(67,916,145)
	契稅	0	0	0	0	0	0	0	(28,256,594)
	合計(A)	6,044,081	6,026,822	6,009,571	5,992,322	5,975,074	4,018,116	2,026,427	29,366,253
推估實 際數	房屋稅	105,362,655	104,115,460	105,810,854	101,621,076	100,373,882	43,920,548	16,053,128	1,265,838,713
	土增稅	0	0	0	0	0	0	0	(109,980,899)
	契稅	0	0	0	0	0	0	0	(56,413,978)
	合計(B)	105,362,655	104,115,460	105,810,854	101,621,076	100,373,882	43,920,548	16,053,128	1,099,443,836
差異	B-A	99,318,574	98,088,638	99,801,283	95,628,754	94,398,808	39,902,432	14,026,701	1,070,077,583

註 1：數字與原稅式支出報告預估數有所不同，係為配合本次實施成效檢討期間 108-110 年，原預估數以原稅式支出評估報告之數據，剔除都更條例修正前興建中或

已興建完成之都更建物，以及 111 年以後之都更建物影響後重新計算，以利原預估數評估年度與本次實施成效檢討年度之資料基礎一致。

註 2：各年度數值為 0 者表示該年度未發生稅損或稅增。

註 3：各年度數值有括弧者表示稅損，未括弧者表示稅增。

資料來源：本報告計算

表 33 誘發效果預計與推估實際稅收(損失)增加數

單位：元

	年度	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
原預估 數(註 1)	營業稅(1)	86,842,611	243,144,289	244,850,897	158,008,287	0	0	732,846,084
	營業稅(2)	0	0	22,814,858	45,629,717	45,629,717	22,814,858	136,889,150
	營所稅增加	21,497,145	44,138,399	99,266,029	131,752,406	107,967,037	53,983,518	458,604,534
	營所稅減少	0	0	(161,323,534)	(161,323,534)	(161,323,534)	0	(483,970,602)
	綜所稅增加	6,852,539	13,705,079	13,705,079	6,852,539	0	0	41,115,236
	合計(A)	115,192,295	300,987,767	219,313,329	180,919,415	(7,726,780)	76,798,376	885,484,402
推估實 際數	營業稅(1)	2,104,848,466	4,267,202,296	2,405,774,760	970,939,659	0	0	9,748,765,181
	營業稅(2)	0	0	396,305,708	603,814,888	328,172,421	120,663,241	1,448,956,258
	營所稅增加	617,131,252	966,965,521	987,451,765	866,018,520	349,025,955	120,624,934	3,907,217,947
	營所稅減少	0	0	(3,283,729,907)	(1,719,381,210)	(999,808,364)	0	(6,002,919,481)
	綜所稅增加	1,036,953,273	1,628,180,374	898,943,904	307,716,802	0	0	3,871,794,353
	合計(B)	3,758,932,991	6,862,348,191	1,404,746,230	1,029,108,659	(322,609,988)	241,288,175	12,973,814,258
差異	B-A	3,643,740,696	6,561,360,424	1,185,432,901	848,189,244	(314,883,208)	164,489,799	12,088,329,856

註 1：數字與原稅式支出報告預估數有所不同，係為配合本次實施成效檢討期間 108-110 年，原預估數僅以原稅式支出評估報告中 108-110 年之都更建物數量所影響之稅增計算，以利原預估數評估年度與本次實施成效檢討年度之資料基礎一致。

註 2：各年度數值為 0 者表示該年度未發生稅損或稅增。

註 3：各年度數值有括弧者表示稅損，未括弧者表示稅增。

資料來源：本報告計算

伍、其他政策工具比較

原稅式支出報告指出，若都市更新重建由政府直接補助，恐有違公平正義原則，且金額亦恐非政府目前財政所能承擔。另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)，因此，本報告於其他政策工具中，比較若政府採補助整建維護方式，相較於重建之稅式支出金額如何。

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

民國 108 年至 110 年適用都更條例實際重建戶數分別為 14,298 戶、11,210 戶、9,756 戶，分別高出原預估每年既有都更戶(4,356 戶)，108 年為 9,942 戶、109 年為 6,854 戶、110 年為 5,400 戶。這些超出既有都更戶數若全數由政府補助整建維護，以每戶一次性補助 62.5 萬元計算，則 108 年政府須支出約 62.14 億元、109 年約 42.84 億元、110 年約 33.75 億元，相較於採稅式支出之淨稅增，稅式支出仍為較佳之政策工具。

陸、總結

我國於民國 108 年 1 月 30 日修正都市更新條例，主要是朝增強都更信任、連結都市計畫、精進爭議處理、簡明都更程序、強化政府主導、協助更新整合、擴大金融參與、保障民眾權益等八大面向改善，並反映社會各界對於提供租稅誘因的要求，修正都更條例第 67 條第 1 項第 3 款及第 8 款，新增減免房屋稅、土地增值稅、契稅等。

本實施成效評估報告係依稅式支出評估作業辦法第 7 條規定，辦理都市更新條例修正第 67 條第 1 項第 3 款及第 8 款後實際執行成效，評估期間為民國 108 年 1 月 30 日施行後三年。評估結果顯示，施行後三年各年度都市更新戶數皆已達成目標，但都更戶數有逐年下降情況。稅式支出方面，評估期間內重建之都更建物，合計稅收為淨稅增，與原稅式支出報告估計一致，但金額略有不同，若其他政策工具採補助整建維護，相對於稅式支出呈淨稅增，稅式支出法案仍為較佳選擇。

綜上所述，本報告認為，都市更新條例實施後三年，整體而言已初步達成預期成效，稅式支出評估結果亦為淨稅增，其他政策工具仍未較稅式支出有利，稅式支出法案應屬可行，期望持續推行以擴大都更量能，提供國人更佳居住環境。