

都市危險及老舊建築物加速重建條例

第八條實施成效報告

(完稿版)

內政部營建署

民國 109 年 12 月

目 錄

壹、背景說明-----	1
貳、政策目標達成情形-----	8
參、實際稅收影響數-----	15
肆、績效評估指標達成度-----	74
伍、其他政策工具比較-----	75
陸、總結-----	76

表 目 錄

名稱	頁碼
表 1 危老條例第 8 條條文內容及說明-----	5
表 2 民國 107-108 年每年預估與實際重建危老建物戶數-----	10
表 3 民國 107-108 年每年預估與實際重建土地面積-----	11
表 4 民國 107-108 年每年預估與實際重建後樓地板面積-----	13
表 5 民國 107-108 年實際重建戶數與土地面積-----	18
表 6 民國 107-108 年實際重建戶數與樓地板面積-----	19
表 7 民國 107-108 年實際重建危老建物土地面積-區分自然人法人-----	20
表 8 民國 107-108 年實際重建危老建物樓地板面積-區分自然人法人-----	21
表 9 各縣市平均公告地價及平均申報地價-----	22
表 10 各縣市新屋及舊屋標準單價-----	24
表 11 各縣市折舊率-----	25
表 12 民國 107-111 年各縣市危老建物平均屋齡-----	26
表 13 民國 107 年及 108 年各縣市土地及建物平均銷售價格-----	27
表 14 各縣市建物占總價比例-----	30
表 15 重建期間免徵地價稅稅收損失—自然人所有權人-----	36
表 16 重建期間免徵地價稅稅收損失—法人所有權人-----	37
表 17 重建期間免徵地價稅稅收損失—合計-----	38
表 18 重建後地價稅減半徵收期間稅收損失—原自然人所有權人-----	39
表 19 重建後地價稅減半徵收期間稅收損失—原法人所有權人-----	40
表 20 重建後地價稅減半徵收期間稅收(增)減—建商-----	41
表 21 重建後地價稅減半徵收期間稅收損失—合計-----	42
表 22 地價稅稅收總損失-依年次別-----	43
表 23 地價稅稅收總損失(增加)-按所有權人分類(所有年度合計)-----	44
表 24 重建期間免繳房屋稅稅收損失—自然人所有權人-----	45
表 25 重建期間免繳房屋稅稅收損失—法人所有權人-----	46
表 26 重建後房屋稅減半徵收兩年稅收(增)減—原自然人所有權人-----	47
表 27 重建後房屋稅延長十年減半徵收期間稅收(增)減—原自然人所有權人-----	48
表 28 重建後房屋稅減半徵收兩年期間稅收(增)減—原法人所有權人-----	50
表 29 重建後房屋稅減半徵收兩年期間稅收(增)減—建商-----	51
表 30 房屋稅稅收(增)減-依年次別-----	52
表 31 房屋稅稅收(增)減-按所有權人分類(所有年度合計)-----	54
表 32 地價稅與房屋稅稅收(增)減總表-----	55
表 33 營業稅(1)稅收增加-依年次別-----	64
表 34 營業稅(1)稅收增加-業者分類(所有年度合計)-----	65
表 35 營業稅(2)稅收增加-依年次別-----	66

表 36 營所稅稅收增加-依年次別-----	67
表 37 營所稅稅收增加-業者分類(所有年度合計)-----	68
表 38 因折舊費用之營所稅稅收(減少)-----	69
表 39 綜所稅稅收增加-依年次別-----	70
表 40 各年度稅收總增加(減少)表-----	71
表 41 稅收淨增(減)總表-----	72

圖 目 錄

名稱	頁碼
圖 1 民國 105-108 年經濟成長率-----	2
圖 2 民國 105-108 年平均每人國民所得毛額-----	2
圖 3 民國 105-108 年平均每人國民所得-----	3
圖 4 民國 105-108 年核發建築物建造執照-----	4
圖 5 民國 105-108 年核發建築物使用執照-----	4

摘要

鑒於住宅老化程度嚴重，我國於民國 106 年 5 月 10 日新訂都市危險及老舊建築物加速重建條例，增加危險及老舊建物重建的管道，以提高重建計畫範圍內土地及建築物所有權人參與意願，加速危險及老舊建築物重建。

本評估報告係依稅式支出評估作業辦法第 7 條規定，辦理稅式支出法案實施後之成效報告。結果顯示，危老建物重建戶數進度雖有落後，但後續年度已逐步趕上；重建土地面積預估於民國 109 年達成，而重建後樓地板面積於民國 108 年符合預期水準。在稅式支出方面，評估期間內重建之危老建物，全期稅收呈淨稅增，與原稅式支出報告估計一致。若比較補助整建維護之其他政策工具，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，危老條例實施後三年，整體而言已初步達成主管機關預期成效，且仍呈成長趨勢中，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，是以該稅式支出法案應屬可行。

都市危險及老舊建築物加速重建條例第八條 實施成效報告

壹、背景說明

依內政部不動產資訊平台資訊顯示，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，占 45.46%，其中老屋占比以臺北市 64% 最高。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)，我國雖訂有都市更新條例，但都更量能仍難以提升，經內政部分析，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)。有鑑於此，政府催生「都市危險及老舊建築物加速重建條例」(以下簡稱危老條例)，增加危險及老舊建築物重建的管道，於民國 106 年 5 月 10 日公布施行。

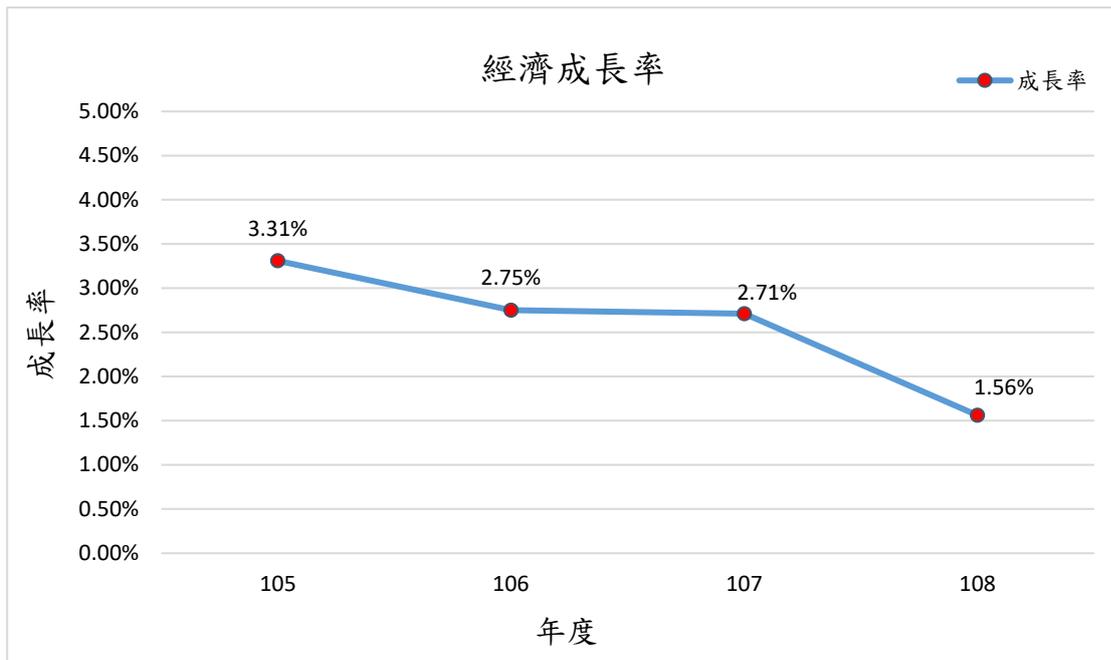


圖 1 民國 105-108 年經濟成長率 單位：%；資料來源：經濟部經濟統計指標

如圖 1 所示，我國 105-108 年經濟成長率每年皆呈現正成長，民國 105 年為 3.31%，但成長動能似嫌不足，逐年呈現下降趨勢，民國 108 年僅有 1.56%。

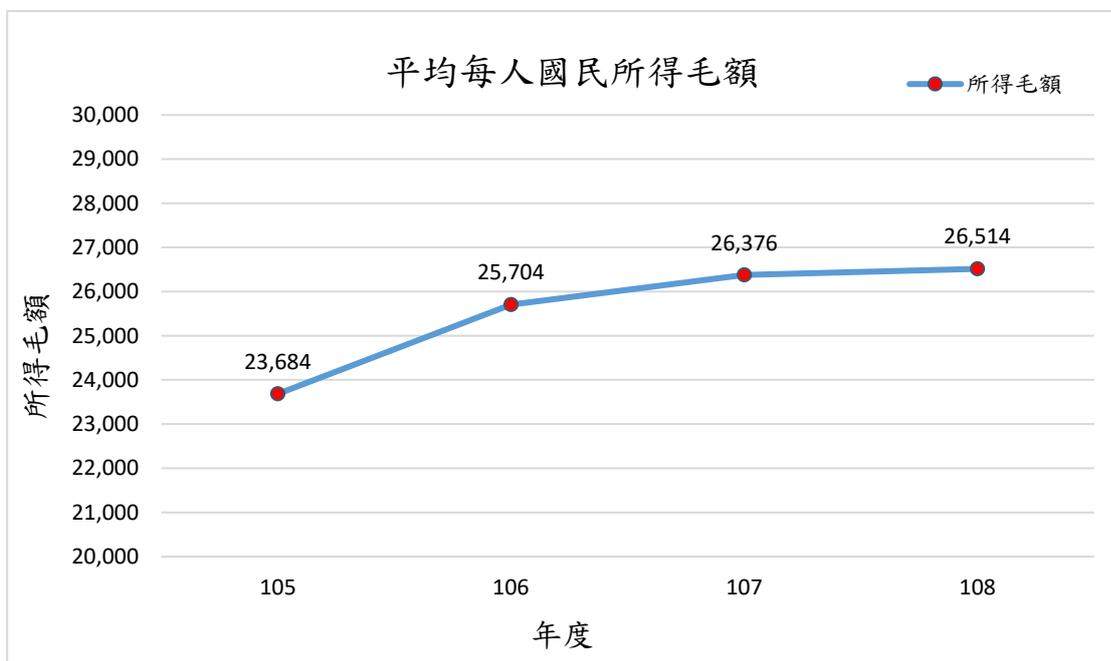


圖 2 民國 105-108 年平均每人國民所得毛額

單位：美元；資料來源：經濟部經濟統計指標

然而，民國 105-108 年平均每人國民所得毛額仍呈現穩定上升，如圖 2 所示，民國 105 年為 23,684 美元，民國 106 年為 25,704 美元，成長 8.5%，民國 107 年為 26,376 美元，成長 2.6%，民國 108

年與前一年度約略相當。

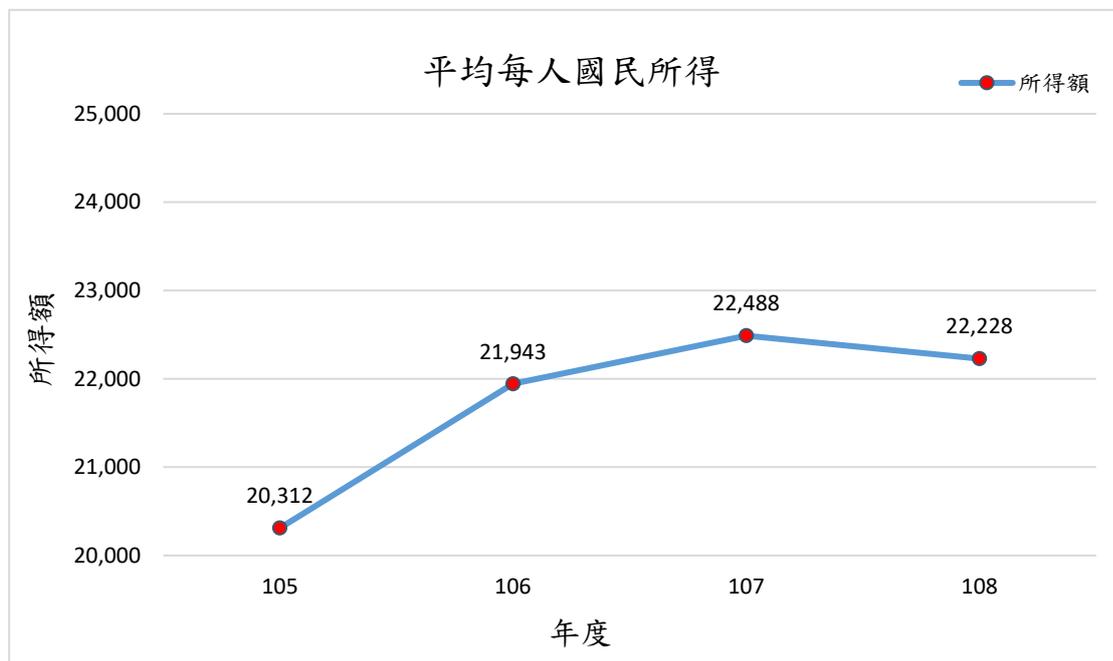


圖 3 民國 105-108 年平均每人國民所得

單位：美元；資料來源：經濟部經濟統計指標

同樣地，圖 3 顯示民國 105-108 年平均每人國民所得，民國 105 年為 20,312 美元，民國 106 年為 21,943 美元，成長 8%，民國 107 年為 22,488 美元，成長 2.5%，民國 108 年與 107 年度約略相當。

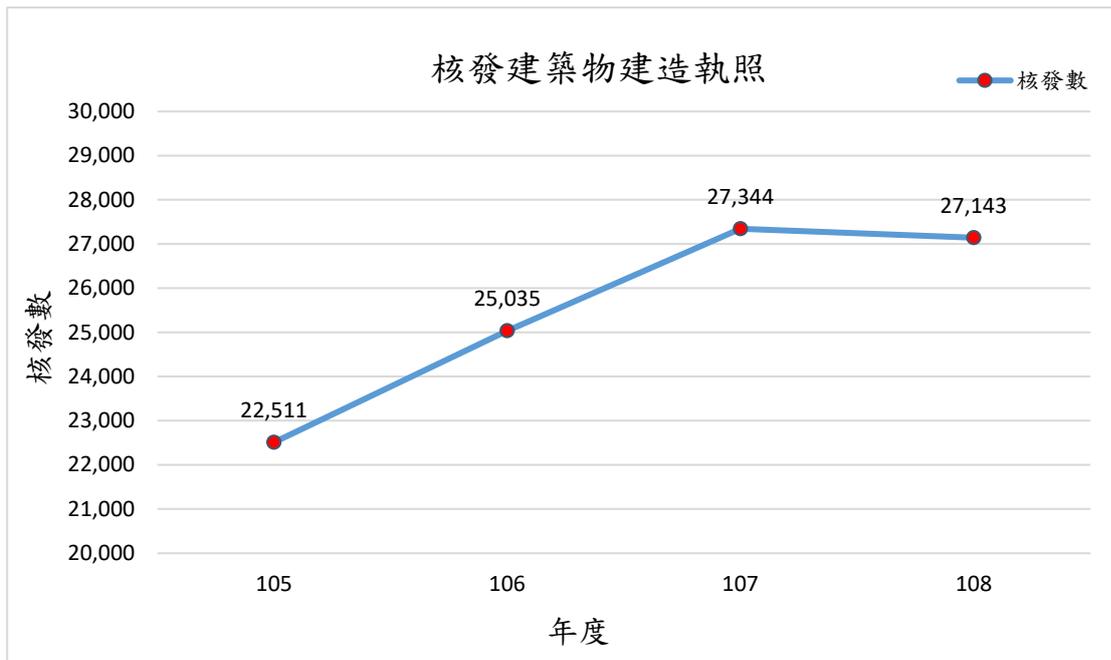


圖 4 民國 105-108 年核發建築物建造執照

單位：件；資料來源：內政部營建署營建統計年報

在營建數據方面，民國 105-108 年核發建築物建造執照亦呈增加趨勢，如圖 4 所示，民國 105 年為 22,511 件，民國 106 年增加至 25,035 件，成長 11.2%，民國 107 年再成長 9.2%，達 27,344 件，民國 108 年則是 27,143 件。

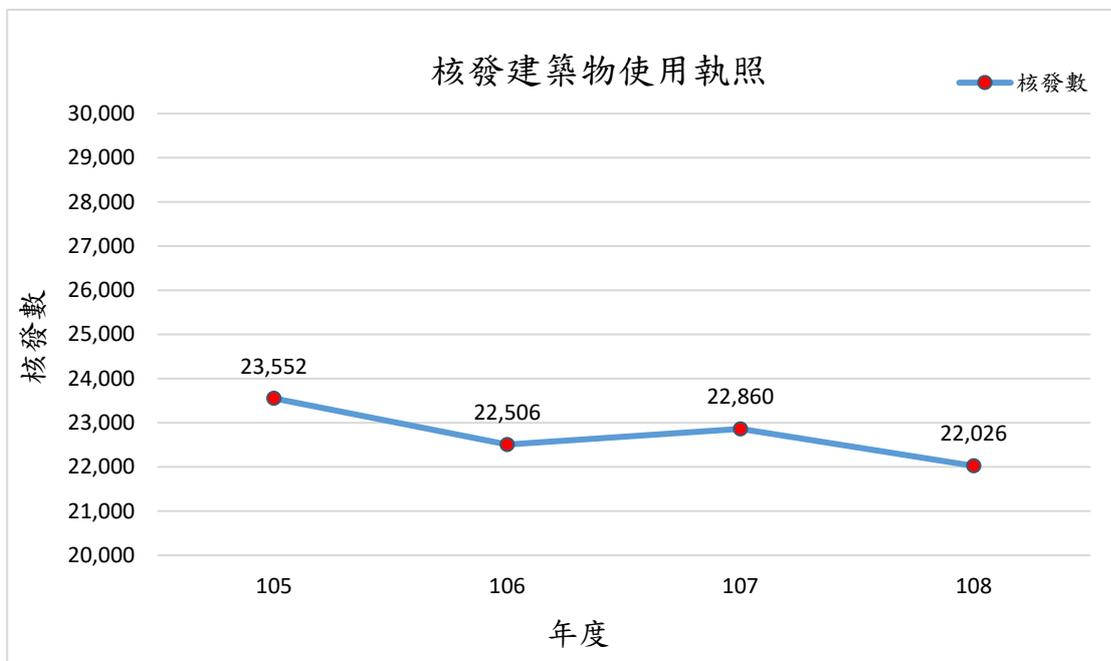


圖 5 民國 105-108 年核發建築物使用執照

單位：件；資料來源：內政部營建署營建統計年報

圖 5 為民國 105-108 年核發建築物使用執照，自民國 106 年降

為 22,506 件後，民國 107 及 108 年度皆為 2 萬 2 千件左右。

由上述分析可知，我國民國 105-108 年經濟成長率雖仍為正數，但成長幅度已趨緩，國民所得毛額及國民所得在民國 107-108 年有停滯的現象，雖然我國於民國 106 年 5 月推行危老條例，但反映在民國 107-108 年核發建築物建造執照以及建築物使用執照上，尚未有顯著增加的情況。

危老條例與租稅優惠有關者為第 8 條地價稅免徵或減半徵收，以及房屋稅減半徵收，此外，再於民國 109 年 5 月 6 日修正該條文，前後條文內容及說明如下：

表 1 危老條例第 8 條條文內容及說明

民國 109 年 5 月 6 日條文	民國 106 年 5 月 10 日條文	說明
<p>第八條 本條例施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，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，得依下列規定減免稅捐。但依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積部</p>	<p>第八條 本條例施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，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，得依下列規定減免稅捐：</p> <p>一、重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情者，依法課徵之。</p>	<p>原條文說明：</p> <p>一、為提高重建計畫範圍內土地及建築物所有權人參與之意願，以利重建工作之推展，爰參考都市更新條例減免規定之立法例，於本條明定土地及建築物之稅捐減免規定。</p> <p>二、房屋稅及地價稅屬地方稅，為地方政府重要財源，目前地方財政拮据，為避免影響地方政府建設，新增或修正擴大租稅減免範圍允宜尊重地方政府意見，爰於第一項序文明定應經地方政府同意。</p> <p>三、房屋遇有拆除致不堪居住程度者，在未重建完成期間得停止課稅，房屋稅條例第八條已有規定，爰於第一項第一款規定重建期間土地無法使用者，免徵</p>

民國 109 年 5 月 6 日條文	民國 106 年 5 月 10 日條文	說明
<p>分之土地及建築物，不予減免：</p> <p>一、重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。</p> <p>二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。</p> <p>三、重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。</p>	<p>二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。</p> <p>三、重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，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。</p> <p>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。</p> <p>第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</p>	<p>地價稅。惟為避免因重建計畫之延宕而影響地方政府稅收，爰復規定未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵地價稅。</p> <p>四、重建前合法建築物之房屋稅減半徵收，以「所有權人為自然人者」為限，俾符合社會公平。且房屋稅減半徵收二年期間內如未移轉者，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。</p> <p>五、本條例與都市更新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，爰於第二項明定重複時之適用原則。</p> <p>六、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，爰於第一項明定本條實施年限，並於第三項規定年限屆期前得由行政院視情況延長之，並以一次為限。</p> <p>再修正條文說明：</p> <p>一、配合本次修正刪除第三條第二項但書規定，增訂第一項但書，明定依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積</p>

民國 109 年 5 月 6 日條文	民國 106 年 5 月 10 日條文	說明
<p>但以十年為限。</p> <p>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。</p> <p>第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</p>		<p>部分之土地及建築物，不適用本條例稅捐減免規定，以維稅捐減免之正當性及公平性。例如危老建築物基地五百平方公尺，合併鄰地為一千五百平方公尺時，重建計畫面積為二千平方公尺，該鄰地僅有不超過危老建築物基地面積五百平方公尺之部分得適用本條例稅捐減免規定，故該重建計畫有一千平方公尺（五百平方公尺加五百平方公尺）得適用本條例稅捐減免；若危老建築物基地一千五百平方公尺，合併鄰地二千平方公尺，重建計畫面積為三千五百平方公尺時，該鄰地僅有不超過危老建築物基地面積一千五百平方公尺之部分得適用本條例稅捐減免規定，故該重建計畫有三千平方公尺（一千五百平方公尺加一千五百平方公尺）得適用本條例稅捐減免。</p> <p>二、第一項第三款酌作標點符號修正。</p> <p>三、第二項及第三項未修正。</p>

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「都市危險及老舊建築物加速重建條例第八條稅式支出評估方案報告」(以下稱原稅式支出報告)，並經財政部民國 108 年 4 月 3 日台財稅字第 10700715420 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，辦理稅式支出法案實施後之成效報告，報告期間為危老條例實施後 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危老建物重建戶數與實際數如下表所示，原估計每年既有重建 1,193 戶，加計危老條例施行之新增重建 2,460 戶，合計每年預估重建 3,653 戶。實際情形民國 107 年¹248 戶，民國 108 年 690 戶，皆遠低於預期。本報告額外再列示截至民國 109 年 6 月 30 日之重建戶數，表中顯示已有 1,575 戶進行重建，較民國 108 年長足增加，政策效果隨時間逐漸發酵。上述各年數據表示危老條例施行之初，需要時間向社會大眾宣導，且部分有意願採危老條例進行建物重建者尚處觀望中，需要累積更多實際案例增強其信心，再者，如「壹、背景說明」所述，我國經濟景氣在民國 107-108 年尚未有大幅好轉，危老建物重建戶數受房地產市場榮枯影響，以致依危老條例重建戶數未達預期。

為方便比較政策目標達成情形，本報告再列示危老建物預估與實際重建土地面積如表 3。原稅式支出報告該項預估重建土地面積係以預估重建戶數，乘以各縣市平均每戶土地面積而得，預估每年重建之土地面積為 219,186.29 平方公尺，民國 107 年實際重建土地面積 38,304.98 平方公尺、民國 108 年實際重建土地面積 151,794.23 平方公尺，雖皆未達原預期目標，然民國 108 年已較民國 107 年大幅增加，且民國 109 年截至 6 月 30 日實際重建土地面積已有 246,841.43 平方公尺，已達成原稅式支出報告預估水準。

相較於重建戶數之預估戶數與實際戶數比較，重建土地面積達成進度較高，顯示實際重建之危老建物，其實際重建土地面積高於

¹ 為與原稅式支出報告配合，以及民國 106 年因法案施行之初尚待推廣，本報告將民國 106 年重建之危老建物戶數全數併入民國 107 年戶數中，視為民國 107 年重建者，於其後章節計算稅收損失時亦採相同作法。

原稅式支出報告所估計，可能原因為原預估每戶土地面積係以各該縣市全部建物平均數推算，然申請危老建物重建者，多為土地持份較大之老舊公寓，致原預估平均每戶土地面積有低估之虞，但不論如何，危老建物重建成敗，仍需各方利害關係人以及建商之共同努力。

類似地，本報告亦於表 4 列示危老建物預估與實際重建樓地板面積。原稅式支出報告該項預估重建樓地板面積以預估重建戶數，乘以各縣市平均每戶樓地板面積，預估每年重建後之樓地板面積為 721,667.14 平方公尺，民國 107 年實際重建後樓地板面積 157,349.89 平方公尺、民國 108 年為 903,822.48 平方公尺，民國 108 年已達成原預期目標，而且民國 109 年截至 6 月 30 日實際重建後樓地板面積已有 912,692.54 平方公尺，全年目標應可順利完成。同樣地，實際重建之危老建物戶數低於預估重建戶數，但實際重建後樓地板面積高於原稅式支出報告估計數，亦顯示原稅式支出報告平均每戶樓地板面積可能低估。

由預估與實際重建之戶數、土地面積、樓地板面積觀之，民國 107 年未達原政策目標，民國 108 年這三項目標數據皆較前一年度大幅成長，但僅有樓地板面積達標。109 年度申請案量因民眾於同年 5 月 11 日時程獎勵屆期前申請踴躍，並內政部營建署於該年 5 月 6 日完成危老條例第 3 條及第 6 條修正案，放寬合併鄰地限制及新增規模容積獎勵誘因。故統計民國 109 年度截至 6 月 30 日止，該上半年度案量提高，雖未滿一整年然戶數、土地面積、樓地板面積等方面應可順利符合預期，危老條例之政策目標初步達成。

表 2 民國 107-108 年每年預估與實際重建危老建物戶數

單位：戶

縣市	預估每年既有重建戶(A)	預估每年新增重建戶數(B)	預估每年重建戶數(A+B)	107年實際數	108年實際數	109年實際數
新北市	201	100	301	222	294	577
臺北市	394	1,000	1,394	8	257	619
桃園市	18	50	68	3	10	46
臺中市	117	50	167	4	64	188
臺南市	108	100	208	2	27	64
高雄市	121	50	171	0	13	0
宜蘭縣	21	50	71	0	3	9
新竹縣	12	70	82	0	0	3
苗栗縣	22	50	72	0	0	2
彰化縣	39	100	139	0	2	3
南投縣	9	50	59	0	1	0
雲林縣	3	50	53	0	1	5
嘉義縣	7	200	207	0	0	0
屏東縣	16	20	36	0	0	15
臺東縣	4	50	54	0	1	3
花蓮縣	14	50	64	0	2	2
澎湖縣	9	50	59	0	3	9
基隆市	27	10	37	0	1	1
新竹市	23	60	83	9	8	26
嘉義市	28	200	228	0	1	2
金門縣	1	50	51	0	2	1
連江縣	0	50	50	0	0	0
總計	1,193	2,460	3,653	248	690	1575

資料來源：原稅式支出報告及內政部營建署

表 3 民國 107-108 年每年預估與實際重建土地面積

單位：平方公尺

縣市	預估每年既有重建 土地面積(A)	預估每年增加重建 土地面積(B)	預估每年重建土地 面積(A+B)	107 年實際數	108 年實際數	109 年實際數
新北市	10,108.94	4,551.12	14,660.06	17,791.50	41,031.09	70,247.72
臺北市	22,828.77	44,242.09	67,070.86	1,283.11	48,666.16	74,559.24
桃園市	1,389.32	3,528.25	4,917.57	421.62	2,626.07	9,772.22
臺中市	7,674.38	3,524.35	11,198.73	13790.79	36,106.74	63,061.48
臺南市	7,058.80	6,683.29	13,742.09	4,428.96	2,697.65	12026.1
高雄市	8,788.33	3,426.03	12,214.36	0	2,502.32	0
宜蘭縣	1,003.52	3,583.83	4,587.35	0	277.07	1,783.97
新竹縣	981.9	5,524.71	6,506.61	0	0	2,168.34
苗栗縣	1,507.47	4,039.70	5,547.17	0	0	370.00
彰化縣	2,677.81	7,252.13	9,929.94	0	11,546.05	327.19
南投縣	603.81	3,732.29	4,336.10	0	658.00	0
雲林縣	229.47	3,718.67	3,948.14	0	428.00	614.01
嘉義縣	521.36	13,734.97	14,256.33	0	0	0
屏東縣	1,192.69	1,398.34	2,591.03	0	0	980.00
臺東縣	238.5	3,159.57	3,398.07	0	262.00	2,625.70
花蓮縣	699.22	3,105.54	3,804.76	0	705.00	884.00
澎湖縣	577.8	3,093.39	3,671.19	0	2,786.02	1,834.13
基隆市	1,258.01	438.40	1,696.41	0	445.00	770.00
新竹市	1,940.25	4,301.49	6,241.74	589.00	745.00	3,707.47
嘉義市	1,442.70	15,739.03	17,181.73	0	75.00	961.00
金門縣	50.53	4,680.13	4,730.66	0	237.06	148.86

連江縣	0	2,955.39	2,955.39	0	0	0
總計	72,773.58	146,412.71	219,186.29	38,304.98	151,794.23	246,841.43

資料來源：原稅式支出報告及內政部營建署

表 4 民國 107-108 年每年預估與實際重建後樓地板面積

單位：平方公尺

縣市	預估每年既有重建樓地板面積	預估每年新增重建樓地板面積	容積獎勵	預估每年重建後樓地板面積	107 年實際數	108 年實際數	109 年實際數
新北市	23,773.93	10,703.21	1.4	48,267.99	67,170.15	401,448.54	275,489.78
臺北市	53,688.11	104,047.38	1.4	220,829.69	5,306.81	272,592.07	300,690.48
桃園市	3,267.37	8,297.64	1.4	16,191.02	586.90	7,372.35	31,603.46
臺中市	18,048.41	8,288.48	1.4	36,871.64	66,675.04	150,946.99	232,545.36
臺南市	16,600.70	15,717.58	1.4	45,245.59	15,106.09	7,276.82	24,682.14
高雄市	20,668.17	8,057.26	1.4	40,215.60	0.00	13,167.18	0.00
宜蘭縣	2,360.06	8,428.35	1.4	15,103.78	0.00	662.83	3,497.95
新竹縣	2,309.20	12,992.86	1.4	21,422.89	0.00	0.00	4,826.15
苗栗縣	3,545.23	9,500.46	1.4	18,263.97	0.00	0.00	824.58
彰化縣	6,297.60	17,055.36	1.4	32,694.15	0.00	34,950.60	756.73
南投縣	1,420.03	8,777.50	1.4	14,276.54	0.00	1,552.88	0.00
雲林縣	539.65	8,745.47	1.4	12,999.17	0.00	1,120.59	2,843.26
嘉義縣	1,226.11	32,301.53	1.4	46,938.70	0.00	0.00	0.00
屏東縣	2,804.94	3,288.58	1.4	8,530.93	0.00	0.00	6,673.19
臺東縣	560.89	7,430.59	1.4	11,188.07	0.00	558.95	3,322.24
花蓮縣	1,644.40	7,303.53	1.4	12,527.10	0.00	1,706.10	2,230.47
澎湖縣	1,358.86	7,274.95	1.4	12,087.33	0.00	6,386.33	5,390.69
基隆市	2,958.56	1,031.02	1.4	5,585.41	0.00	1,369.93	3,449.60
新竹市	4,563.04	10,116.14	1.4	20,550.85	2,504.90	1,966.29	10,403.23
嘉義市	3,392.90	37,014.63	1.4	56,570.54	0.00	166.50	3,041.67
金門縣	118.83	11,006.61	1.4	15,575.62	0.00	577.53	421.56

連江縣	0	6,950.41	1.4	9,730.58	0.00	0.00	0.00
總計	171,146.99	344,329.54		721,667.14	157,349.89	903,822.48	912,692.54

資料來源：原稅式支出報告及內政部營建署

參、實際稅收影響數

(一) 評估範圍及基本資料

1. 評估範圍及期間

都市危險及老舊建築物加速重建條例第 8 條規定，危險及老舊瀕危建築物的租稅優惠有地價稅與房屋稅，其中地價稅於重建期間免徵，重建後減半徵收兩年；房屋稅於重建後減半徵收二年，符合條件的自然人可再延長十年減半課徵。此外，民國 109 年 5 月 6 日新增合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免，由於該建築物基地或土地面積占全年重建比例不高，且本報告於評估時皆將此類情形，採穩健原則列入稅收損失估計中，故不擬額外區分該種情況金額。

本次報告係依稅式支出評估作業辦法，估算危老條例實施三年後稅式支出成果，危老條例於民國 106 年 5 月 10 日施行，為配合原稅式支出評估期間(107 年-111 年)，本報告定義實施三年係指民國 106 年至 108 年，且將民國 106 年因危老條例重建案亦列入民國 107 年²。由於危老建物重建經核准後尚須經行政流程申請方正式重建動工，估計約需 4 個月，因此本文定義民國 107 年 8 月 31 日前核准通過者屬民國 107 年，民國 107 年 9 月 1 日至民國 108 年 8 月 31 日前核准通過者屬民國 108 年。

在評估期間上，地價稅於重建期間免徵，重建後減半徵收兩年，本報告假設重建期間兩年(與原稅式支出報告相同)，以民國 108 年重建案舉例，民國 108-109 年為重建期間，地價稅免徵，民國 110-111 年屬重建後適用地價稅減半課徵；房屋稅方面，民國 108 年重建案，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，符合條件自然人民國 112-121 年可再延長適用房屋稅減半課徵。因此，本成果報告評估期間始自民國 107 年，終至稅收損失結

² 民國 106 年核准之重建案計一件，重建前戶數 35 戶，併入民國 107 年計算影響不重大。

束年度(民國 121 年)。

2.基本資料

(1) 實際重建戶數、土地面積、樓地板面積

表 5 為內政部營建署統計，民國 107-108 年實際符合危老條例重建戶數與土地面積，表 6 則為民國 107-108 年實際重建後樓地板面積。

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，該假設原稅式支出報告相同，民國 107-108 年依此比例區分之自然人與法人土地面積、樓地板面積，請分別詳表 7 及表 8。

(2)公告地價與申報地價

公告地價以各縣市民國 107 年平均公告地價計算，申報地價以公告地價 80%推估，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危老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，方列入該市公告地價計算。新北市列入之行政區計有板橋區、三重區、中和區、永和區、新莊區、新店區、蘆洲區、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。

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。

其餘非六都原則以該縣之縣政府所在地為納入之行政區，嘉義縣納入太保市及朴子市，惟連江縣因個別行政區資料無法取得，仍以全縣計算，嘉義縣、連江縣因危老建物重建比重低，如此作法應不影響本報告評估結果。各縣市公告地價與申報地價經統計如表 9 所示。

表 5 民國 107-108 年實際重建戶數與土地面積 單位：除戶數外，其餘為平方公尺

縣市	107 年重建戶數	107 年重建土地面積	108 年重建戶數	108 年重建土地面積
新北市	222	17,791.50	294	41,031.09
臺北市	8	1,283.11	257	48,666.16
桃園市	3	421.62	10	2,626.07
臺中市	4	13790.79	64	36,106.74
臺南市	2	4,428.96	27	2,697.65
高雄市	0	0	13	2,502.32
宜蘭縣	0	0	3	277.07
新竹縣	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0
彰化縣	0	0	2	11,546.05
南投縣	0	0	1	658.00
雲林縣	0	0	1	428.00
嘉義縣	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0
臺東縣	0	0	1	262.00
花蓮縣	0	0	2	705.00
澎湖縣	0	0	3	2,786.02
基隆市	0	0	1	445.00
新竹市	9	589.00	8	745.00
嘉義市	0	0	1	75.00
金門縣	0	0	2	237.06
連江縣	0	0	0	0
總計	248	38,304.98	690	151,794.23

資料來源：內政部營建署

表 6 民國 107-108 年實際重建戶數與樓地板面積 單位：除戶數外，其餘為平方公尺

縣市	107 年重建戶數	107 年重建後樓地板面積	108 年重建戶數	108 年重建後樓地板面積
新北市	222	67,170.15	294	401,448.54
臺北市	8	5,306.81	257	272,592.07
桃園市	3	586.90	10	7,372.35
臺中市	4	66,675.04	64	150,946.99
臺南市	2	15,106.09	27	7,276.82
高雄市	0	0.00	13	13,167.18
宜蘭縣	0	0.00	3	662.83
新竹縣	0	0.00	0	0.00
苗栗縣	0	0.00	0	0.00
彰化縣	0	0.00	2	34,950.60
南投縣	0	0.00	1	1,552.88
雲林縣	0	0.00	1	1,120.59
嘉義縣	0	0.00	0	0.00
屏東縣	0	0.00	0	0.00
臺東縣	0	0.00	1	558.95
花蓮縣	0	0.00	2	1,706.10
澎湖縣	0	0.00	3	6,386.33
基隆市	0	0.00	1	1,369.93
新竹市	9	2,504.90	8	1,966.29
嘉義市	0	0.00	1	166.50
金門縣	0	0.00	2	577.53
連江縣	0	0.00	0	0.00
總計	248	157,349.89	690	903,822.48

資料來源：內政部營建署

表 7 民國 107-108 年實際重建危老建物土地面積-區分自然人法人 單位：平方公尺

縣市	107 年自然人	107 年法人	107 年合計	108 年自然人	108 年法人	108 年合計
新北市	16,012.35	1,779.15	17,791.50	36,927.98	4,103.11	41,031.09
臺北市	1,154.80	128.31	1,283.11	43,799.54	4,866.62	48,666.16
桃園市	379.46	42.16	421.62	2,363.46	262.61	2,626.07
臺中市	12,411.71	1,379.08	13790.79	32,496.07	3,610.67	36,106.74
臺南市	3,986.06	442.90	4,428.96	2,427.89	269.77	2,697.65
高雄市	0	0		2,252.09	250.23	2,502.32
宜蘭縣	0	0		249.36	27.71	277.07
新竹縣	0	0		0	0	
苗栗縣	0	0		0	0	
彰化縣	0	0		10,391.45	1,154.61	11,546.05
南投縣	0	0		592.20	65.80	658.00
雲林縣	0	0		385.20	42.80	428.00
嘉義縣	0	0		0	0	
屏東縣	0	0		0	0	
臺東縣	0	0		235.80	26.20	262.00
花蓮縣	0	0		634.50	70.50	705.00
澎湖縣	0	0		2,507.42	278.60	2,786.02
基隆市	0	0		400.50	44.50	445.00
新竹市	530.10	58.90	589.00	670.50	74.50	745.00
嘉義市	0	0		67.50	7.50	75.00
金門縣	0	0		213.35	23.71	237.06
連江縣	0	0		0	0	
總計	34,474.48	3,830.50	38,304.98	136,614.81	15,179.42	151,794.23

資料來源：本報告計算

表 8 民國 107-108 年實際重建危老建物樓地板面積-區分自然人法人

單位：平方公尺

縣市	107 年自然人	107 年法人	107 年合計	108 年自然人	108 年法人	108 年合計
新北市	60,453.14	6,717.02	67,170.15	361,303.69	40,144.85	401,448.54
臺北市	4,776.13	530.68	5,306.81	245,332.86	27,259.21	272,592.07
桃園市	528.21	58.69	586.90	6,635.12	737.24	7,372.35
臺中市	60,007.54	6,667.50	66,675.04	135,852.29	15,094.70	150,946.99
臺南市	13,595.48	1,510.61	15,106.09	6,549.14	727.68	7,276.82
高雄市	0	0	0.00	11,850.46	1,316.72	13,167.18
宜蘭縣	0	0	0.00	596.55	66.28	662.83
新竹縣	0	0	0.00	0	0	0.00
苗栗縣	0	0	0.00	0	0	0.00
彰化縣	0	0	0.00	31,455.54	3,495.06	34,950.60
南投縣	0	0	0.00	1,397.59	155.29	1,552.88
雲林縣	0	0	0.00	1,008.53	112.06	1,120.59
嘉義縣	0	0	0.00	0	0	0.00
屏東縣	0	0	0.00	0	0	0.00
臺東縣	0	0	0.00	503.06	55.90	558.95
花蓮縣	0	0	0.00	1,535.49	170.61	1,706.10
澎湖縣	0	0	0.00	5,747.70	638.63	6,386.33
基隆市	0	0	0.00	1,232.94	136.99	1,369.93
新竹市	2,254.41	250.49	2,504.90	1,769.66	196.63	1,966.29
嘉義市	0	0	0.00	149.85	16.65	166.50
金門縣	0	0	0.00	519.78	57.75	577.53
連江縣	0	0	0.00	0	0	0.00
總計	141,614.90	15,734.99	157,349.89	813,440.23	90,382.25	903,822.48

資料來源：本報告計算

表 9 各縣市平均公告地價及平均申報地價 單位：元/平方公尺

縣市	平均公告地價	乘數	平均申報地價
新北市	8,077.09	80%	6,461.67
臺北市	30,538.88	80%	24,431.10
桃園市	7,097.99	80%	5,678.39
臺中市	5,460.86	80%	4,368.69
臺南市	3,601.48	80%	2,881.18
高雄市	8,064.92	80%	6,451.94
宜蘭縣	2,416.49	80%	1,933.19
新竹縣	3,689.959	80%	2,951.97
苗栗縣	1,795.52	80%	1,436.42
彰化縣	2,041.75	80%	1,633.40
南投縣	1,076.30	80%	861.04
雲林縣	1439.13	80%	1,151.30
嘉義縣	1,098.55	80%	878.84
屏東縣	4,611.74	80%	3,689.39
臺東縣	1,815.68	80%	1,452.54
花蓮縣	2513.27	80%	2,010.62
澎湖縣	651.59	80%	521.27
基隆市	5,409.74	80%	4,327.79
新竹市	4,691.11	80%	3,752.89
嘉義市	4,357.42	80%	3,485.94
金門縣	287.52	80%	230.02
連江縣	234.40	80%	187.52

資料來源：各縣市政府地政局統計年報或內政部地政司地價統計資料經換算

(3)房屋標準單價

考量新屋(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。

各縣市房屋標準單價係由各縣市政府之不動產評價委員會、各縣市政府公報取得，各縣市房屋標準單價如表10所示。

表 10 各縣市新屋及舊屋標準單價

單位：元/平方公尺

縣市	舊屋標準單價	新屋(107年)	新屋(108年以後)
新北市	2,300	7,900	7,900
臺北市	2,110	8,500(註 1)	8,500(註 1)
桃園市	2,300	6,320	6,320
臺中市	2,300	6,320	6,320
臺南市	2,300	6,850	6,240(註 2)
高雄市	2,450	8,510	8,510
宜蘭縣	2,300	10,800	10,800
新竹縣	2,300	9,880	9,880
苗栗縣	2,185	5,400	5,400
彰化縣	2,300	3,950	3,950
南投縣	2,300	6,000	6,000
雲林縣	2,300	6,600	6,600
嘉義縣	2,300	6,600	6,600
屏東縣	2,300	6,700	6,700
臺東縣	2,300	6,000	6,000
花蓮縣	2,300	6,000	6,000
澎湖縣	2,300	6,000	6,000
基隆市	2,300	5,925	5,925
新竹市	2,300	7,050	7,050
嘉義市	2,300	6,600	5,280(註 2)
金門縣	1,800	2,500	2,500
連江縣	2,300	6,320	6,320

註 1：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 7 月 1 日至 108 年 6 月 30 日為 8,500，民國 108 年 7 月 1 日至 110 年 6 月 30 日適用 9,720 元，民國 110 年 7 月 1 日至 112 年 6 月 30 日適用 10,930 元，民國 112 年 7 月 1 日以後適用 12,150 元。

註 2：民國 108 年 7 月 1 日起實施，適用民國 105 年 7 月 1 日後新建者。

資料來源：各縣市政府公告

(4)折舊率

新屋依各縣市民國 107 年 7 月 1 日(屬 107 年) 或民國 108 年 7 月 1 日(屬 108 年)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。

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 11 各縣市折舊率 單位：%

縣市	鋼筋混凝土造、預鑄 混凝土造(107 年)	鋼筋混凝土造、預鑄 混凝土造(108 年以後)	加強磚造
新北市	1.17%	1.17%	1.2%
臺北市	1.17%	1.17%	1.2%
桃園市	1.17%	1.17%	1.2%
臺中市	1.17%	1.17%	1.2%
臺南市	1%	1.17% (註 1)	1.2%
高雄市	1.17%	1.17%	1.38%
宜蘭縣	1.17%	1.17%	1.5%
新竹縣	1%	1.17% (註 1)	1.2%
苗栗縣	1.17%	1.17%	1.2%
彰化縣	1%	1%	1.2%
南投縣	1.17%	1.17%	1.2%
雲林縣	1%	1.17%	1.2%
嘉義縣	1.17%	1.17%	1.2%
屏東縣	1%	1.17% (註 1)	1.2%
臺東縣	1%	1.17% (註 1)	1.5%
花蓮縣	1%	1.17% (註 1)	1.5%
澎湖縣	1.17%	1.17%	1.8%
基隆市	1.17%	1.17%	1.2%
新竹市	1%	1.17% (註 1)	1.2%
嘉義市	1%	1.17% (註 1)	1.2%
金門縣	1%	1%	1.4%
連江縣	1%	1.17% (註 2)	1.4%

註 1：民國 108 年 7 月 1 日起實施，適用民國 105 年 7 月 1 日後新建者。

註 2：民國 108 年 7 月 1 日起實施，適用民國 108 年 7 月 1 日後新建者。

資料來源：各縣市政府及相關不動產評價委員會

(5) 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 108 年以後則假設每年遞增一年，各縣市如下表所示。

表 12 民國 107-111 年各縣市危老建物平均屋齡 單位：年

縣市	民國 107 年	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年
新北市	28.00	29.00	30.00	31.00	32.00
臺北市	33.00	34.00	35.00	36.00	37.00
桃園市	24.00	25.00	26.00	27.00	28.00
臺中市	27.00	28.00	29.00	30.00	31.00
臺南市	31.00	32.00	33.00	34.00	35.00
高雄市	30.00	31.00	32.00	33.00	34.00
宜蘭縣	31.00	32.00	33.00	34.00	35.00
新竹縣	25.00	26.00	27.00	28.00	29.00
苗栗縣	33.00	34.00	35.00	36.00	37.00
彰化縣	33.00	34.00	35.00	36.00	37.00
南投縣	34.00	35.00	36.00	37.00	38.00
嘉義縣	35.00	36.00	37.00	38.00	39.00
屏東縣	33.00	34.00	35.00	36.00	37.00
澎湖縣	40.00	41.00	42.00	43.00	44.00
基隆市	29.00	30.00	31.00	32.00	33.00
新竹市	25.00	26.00	27.00	28.00	29.00
嘉義市	31.00	32.00	33.00	34.00	35.00
金門縣	27.00	28.00	29.00	30.00	31.00
連江縣	33.00	34.00	35.00	36.00	37.00

資料來源：內政部統計處

(6) 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，計入之行政區規則同「(2)公告地價與申報地價」。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 107 年及 108 年各縣市各區「土地+建物」五年內、50 坪以

下之新成屋實際成交均價資料，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，列示如下：

表 13 民國 107 年及 108 年各縣市土地及建物平均銷售價格 單位：元

縣市	107 年		108 年	
	平方公尺	坪	平方公尺	坪
新北市	115,540	381,949	125,112	413,592
臺北市	214,819	710,146	220,227	728,022
桃園市	60,010	198,380	63,743	210,720
臺中市	60,410	199,703	63,503	209,929
臺南市	46,234	152,841	51,424	169,995
高雄市	60,294	199,319	60,539	200,129
宜蘭縣	80,446	265,938	72,614	240,045
新竹縣	54,468	180,058	53,906	178,202
苗栗縣	47,618	157,413	48,620	160,728
彰化縣	52,081	172,168	49,726	164,385
南投縣	48,747	161,147	49,968	165,185
雲林縣	46,433	153,498	41,714	137,897
嘉義縣	45,799	151,400	42,305	139,850
屏東縣	44,880	148,364	40,746	134,699
臺東縣	42,925	141,900	55,176	182,400
花蓮縣	66,289	219,137	63,877	211,165
澎湖縣	59,532	196,800	44,558	147,300
基隆市	65,080	215,142	66,568	220,059
新竹市	58,110	192,100	61,075	201,900
嘉義市	43,076	142,400	45,708	151,100
金門縣	62,415	206,329	61,942	204,767
連江縣 ⁴	23,504	77,700	23,504	77,700

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網

(7)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。樓地板面積、土地面積皆以民國 107 年及 108 年實際重建後危老建物該項數據

⁴ 連江縣民國 108 年未有實價登錄資料，以民國 107 年資料替代，因該縣市所占比重甚低，應不影響結果。

兩年平均，房屋標準單價請詳「(3)房屋標準單價」，土地公告現值以民國 107 年數據，計入之行政區規則同「(2)公告地價與申報地價」，請詳下表。

(8)分配比例

分配比例：依過去推動都市更新經驗，建商參與都市更新分回的比例多位於 30~40%區間，經內政部綜合考量全臺狀況，本報告以 35%為建商分得比例。

(9)稅率

- a.地價稅：符合自用住宅條件及限制者，地價稅稅率為 2‰，一般稅率依申報地價之高低，累進稅率由 10‰至 55‰不等。符合危老條例之重建土地面積，多屬持有人眾多，本報告以之假設各所有權人申報地價皆未達累進起點地價，因此自然人地價稅稅率以自用住宅稅率 2‰計算，法人所有權人(含建商)以一般稅率 10‰計算。
- b.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%。

- c.營業稅：以加值型營業人稅率 5%計算。
- d.綜合所得稅：以財政部財政資訊中心民國 107 年綜合所得稅申報核定數中，納稅義務人薪資所得有效稅率(資料來源為綜合所得稅申報統計表 1-2 及表 16-2)，考量營建工程人員之薪資所得分布，以綜所稅課稅級距 5%計算 107 年平均薪資所得綜所稅有效稅率為 1.15%，作為受薪者所適用的綜所稅稅率。
- e.營利事業所得稅：以 20%計算

表 14 各縣市建物占總價比例

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	234,309.35	29,411.30	7,900	47,930.01	1,851,043,825.50	1,409,683,580.46	0.5677
臺北市	138,949.44	24,974.64	8,500	106,925.66	1,181,070,240.00	2,670,429,305.27	0.3067
桃園市	3,979.63	1,523.85	6,320	24,658.85	25,151,230.00	37,576,266.21	0.4010
臺中市	108,811.02	24,948.77	6,320	27,961.58	687,685,614.80	697,606,967.74	0.4964
臺南市	11,191.46	3,563.31	6,850	17,613.59	76,661,466.75	62,762,580.10	0.5498
高雄市	6,583.59	1,251.16	8,510	27,400.13	56,026,350.90	34,281,949.34	0.6204
宜蘭縣	331.42	138.54	10,800	22,763.87	3,579,282.00	3,153,592.81	0.5316
新竹縣	0.00	0.00	9,880	67,678.08	0.00	0.00	無重建案件
苗栗縣	0.00	0.00	5,400	20,735.26	0.00	0.00	無重建案件
彰化縣	17,475.30	5,773.03	3,950	22,504.92	69,027,435.00	129,921,471.83	0.3470
南投縣	776.44	329.00	6,000	15,902.45	4,658,640.00	5,231,907.13	0.4710
雲林縣	560.30	214.00	6,600	20,827.15	3,697,947.00	4,457,010.46	0.4535
嘉義縣	0.00	0.00	6,600	5,170.01	0.00	0.00	無重建案件
屏東縣	0.00	0.00	6,700	19,243.59	0.00	0.00	無重建案件
臺東縣	279.48	131.00	6,000	5,654.86	1,676,850.00	740,787.27	0.6936
花蓮縣	853.05	352.50	6,000	21,221.62	5,118,300.00	7,480,622.80	0.4062
澎湖縣	3,193.17	1,393.01	6,000	20,198.61	19,158,990.00	28,136,867.03	0.4051
基隆市	684.97	222.50	5,925	22,111.97	4,058,417.63	4,919,912.93	0.4520
新竹市	2,235.60	667.00	7,050	38,486.48	15,760,944.75	25,670,483.62	0.3804
嘉義市	83.25	37.50	6,600	15,944.75	549,450.00	597,928.20	0.4789
金門縣	288.77	118.53	2,500	6,917.91	721,912.50	819,979.93	0.4682
連江縣	0.00	0.00	6,320	661.20	0.00	0.00	無重建案件

資料來源：主計總處及各縣市政府及相關不動產評價委員會公告、地政司公布、各縣市政府地政局以及地政事務所公布

(二) 實際稅收損失⁵

危險及老舊瀕危建築物的租稅優惠有地價稅與房屋稅，其中地價稅於重建期間免徵，重建後減半徵收兩年；房屋稅於重建後減半徵收二年，原所有權人為自然人者，若符合條件，最多再延長十年。

1. 地價稅

危老建物重建期間計兩年，地價稅每年稅收損失金額公式為(計算結果請詳表 15 至表 17)：

各縣市重建土地面積×申報地價×地價稅稅率

重建完成後兩年，原自然人所有權人、以及原法人所有權人自留之土地，地價稅每年稅收損失金額公式為(計算結果請詳表 18 及表 19)：

各縣市屬自然人或法人所有重建土地面積×申報地價×(1-分配比例)×地價稅稅率×50%

建商於危老建物重建後，自原法人所有權人獲配之土地，減半徵收兩年地價稅每年稅收損失金額公式如下(計算結果請詳表 20)：

各縣市屬法人所有重建土地面積×申報地價×分配比例×地價稅稅率×50%⁶

而建商自原自然人所有權人獲配之土地，其地價稅將因建商適用較自然人為高之稅率，而呈現地價稅稅收增加的情形，計算公式如下(計算結果請詳表 20)：

各縣市屬自然人重建土地面積×申報地價×分配比例×建商地價稅稅率×50%-各縣市屬自然人所有重建土地面積×申

⁵ 本成效報告之實際稅收損失係指依危老建物實際重建面積推估稅收損失。

⁶ 因本報告假設建物於兩年平均銷售完竣，故減半徵收兩年之第二年金額為第一年之「1/2」。

報地價×分配比例×自用住宅地價稅稅率⁷

其中，

各縣市重建土地面積：請見表 7。

申報地價：請見表 9。

分配比例：以 35% 為建商分得比例，請見「(一) 評估範圍及基本資料、2. 基本資料、(8) 分配比例」。

地價稅稅率：自然人地價稅稅率以自用住宅稅率 2‰ 計算，法人所有權人(含建商)以一般稅率 10‰ 計算。請詳「(一) 評估範圍及基本資料、2. 基本資料、(9) 稅率」說明。

上述免徵或減徵之地價稅稅收損失，依所有權人不同，在免徵階段，因原所有權人尚未移轉土地，稅收損失適用於原自然人所有權人以及原法人所有權人；在減徵階段，因原所有權人已移轉土地予建商，稅收損失或增加適用於原自然人所有權人、原法人所有權人、建商。各年合計數請詳表 22，依所有權人分類之合計數請詳表 23。

2. 房屋稅

危老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，因此重建期間每年稅收損失公式如下(計算結果請詳表 24 至表 25)：

$$\text{各縣市重建前樓地板面積} \times \text{舊屋標準單價} \times (1 - \text{舊屋折舊率} \times \text{舊屋折舊年數}) \times \text{各縣市街路等級調整率} \times \text{各縣市房屋稅稅率}$$

危老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 26、28、29)：

⁷ 同附註 6。

各縣市重建後樓地板面積×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%-各縣市重建前樓地板面積×舊屋標準單價×(1-舊屋折舊率×舊屋折舊年數)×各縣市街路等級調整率×各縣市房屋稅稅率⁸

重建完成經過房屋稅減半徵收兩年後，僅原自然人所有權人可享延長十年減半徵收之優惠，其餘原法人所有權人以及建商已無房屋稅優惠，原自然人所有權人每年稅收增加金額計算公式同上，計算結果請詳表 27。

其中，

各縣市重建前樓地板面積：因未有該等資料，以各縣市重建後樓地板面積除以建築容積獎勵估算，建築容積獎勵擬依危老條例第六條規定，施行後三年內申請之重建建物獎勵後建築容積為法定容積 1.4 倍，該假設與原稅式支出報告相同。

各縣市重建後樓地板面積：請詳表 8。

新屋標準單價：依各縣市 107 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 10。

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 10。

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 11。

⁸ 就建商而言，因本報告假設建物於兩年平均銷售完竣，房屋稅減半徵收兩年之第二年金額為第一年之「1/2」。

舊屋折舊率：依各縣市「加強磚造」折舊率計算，請詳表 11。

折舊年數：請詳表 12。

街路等級調整率：以 100% 估算。

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、(9) 稅率」說明。

上述減徵房屋稅稅收影響，依所有權人不同，在減徵兩年階段，稅收影響適用於原自然人所有權人、原法人所有權人、建商；在延長減徵十年階段，稅收損失僅適用於原自然人所有權人。

3. 稅收總損失

危老建物於重建期間免徵地價稅稅收損失合計數列於表 17，其中屬原自然人所有權人詳表 15、屬原法人所有權人詳表 16。重建期間免徵地價稅稅收損失為民國 107 年約 627 千元、民國 108 年約 5,329 千元、民國 109 年約 4,702 千元，合計約 10,659 千元，其中屬原自然人所有權人約 6,852 千元、原法人所有權人約 3,807 千元。

表 21 為依年次別計算重建後減半徵收之地價稅稅收增加表，其中屬原自然人所有權人減半徵收詳表 18、原法人所有權詳表 19、建商詳表 20。重建後減半徵收地價稅稅收損失民國 109 年約 31 千元、民國 110 年約 353 千元、民國 111 年約 882 千元，合計稅損約 1,266 千元，其中屬原自然人所有權人稅損約 2,227 千元、原法人所有權人稅損約 1,237 千元、建商稅增約 2,198 千元。建商稅增金額中，獲配自原自然人所有權人或獲配自原法人所有權人土地，地價稅稅增各年度情形請詳表 20。

表 22 為依年次別計算之危老建物重建期間及重建後地

價稅稅收損失合計表(包含免徵及減徵稅收損失)，各年皆呈稅損，合計 11,924 千元，若依所有權人分類，表 23 顯示原自然人所有權人稅損約 9,079 千元、原法人所有權人稅損約 5,044 千元、建商稅增約 2,198 千元。

表 24 及 25 分別為危老建物重建期間免繳房屋稅之稅收損失，民國 107-109 年自然人所有權人合計稅損約 23,194 千元、法人所有權人合計稅損約 6,443 千元。

在重建後房屋稅減半課徵稅損方面，原自然人所有權人減半徵收兩年及延長十年減半徵收稅收增加分別為 41,381 千元及 195,950 千元，主要是因重建後房屋標準單價提高所致，請分別詳表 26 及表 27。此外，重建後房屋稅減半課徵亦適用於原法人所有權人(表 28)與建商(表 29)，合計稅收增加金額分別為 11,495 千元與 55,301 千元，理由與原自然人所有權人相同。

加總房屋稅稅收增減請詳表 30，表中顯示除民國 107-109 年為稅損外，其餘年度皆因新屋落成標準單價較高而呈稅增，民國 107-121 年合計稅增約 274,490 千元。若依身分別區分，表 31 顯示原自然人所有權人稅增約 214,137 千元、原法人所有權人稅增約 5,052 千元、建商稅增約 55,301 千元。

表 32 為合併地價稅與房屋稅稅收(增加)損失表，同樣因房屋稅稅增之故，民國 107-109 年為稅損，但民國 110 年起皆為稅增，全期合計淨稅增 262,566 千元。

表 15 重建期間免徵地價稅稅收損失－自然人所有權人 單位：元

縣市	民國 107 年	民國 108 年	民國 109 年	合計
新北市	206,933	684,166	477,233	1,368,332
臺北市	56,426	2,196,568	2,140,142	4,393,136
桃園市	4,309	31,151	26,841	62,302
臺中市	108,446	392,376	283,930	784,753
臺南市	22,969	36,959	13,990	73,919
高雄市	0	29,061	29,061	58,121
宜蘭縣	0	964	964	1,928
新竹縣	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0
彰化縣	0	33,947	33,947	67,894
南投縣	0	1,020	1,020	2,040
雲林縣	0	887	887	1,774
嘉義縣	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0
臺東縣	0	685	685	1,370
花蓮縣	0	2,551	2,551	5,103
澎湖縣	0	2,614	2,614	5,228
基隆市	0	3,467	3,467	6,933
新竹市	3,979	9,011	5,033	18,023
嘉義市	0	471	471	941
金門縣	0	98	98	196
連江縣	0	0	0	0
總計	403,062	3,425,996	3,022,934	6,851,992

資料來源：本報告計算

表 16 重建期間免徵地價稅稅收損失－法人所有權人 單位：元

縣市	民國 107 年	民國 108 年	民國 109 年	合計
新北市	114,963	380,092	265,129	760,184
臺北市	31,348	1,220,316	1,188,968	2,440,631
桃園市	2,394	17,306	14,912	34,612
臺中市	60,248	217,987	157,739	435,974
臺南市	12,761	20,533	7,772	41,066
高雄市	0	16,145	16,145	32,290
宜蘭縣	0	536	536	1,071
新竹縣	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0
彰化縣	0	18,859	18,859	37,719
南投縣	0	567	567	1,133
雲林縣	0	493	493	986
嘉義縣	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0
臺東縣	0	381	381	761
花蓮縣	0	1,417	1,417	2,835
澎湖縣	0	1,452	1,452	2,905
基隆市	0	1,926	1,926	3,852
新竹市	2,210	5,006	2,796	10,013
嘉義市	0	261	261	523
金門縣	0	55	55	109
連江縣	0	0	0	0
總計	223,923	1,903,331	1,679,408	3,806,662

資料來源：本報告計算

表 17 重建期間免徵地價稅稅收損失－合計

單位：元

縣市	民國 107 年	民國 108 年	民國 109 年	合計
新北市	321,896	1,064,258	742,362	2,128,516
臺北市	87,774	3,416,884	3,329,110	6,833,767
桃園市	6,704	48,457	41,753	96,913
臺中市	168,694	610,363	441,670	1,220,726
臺南市	35,730	57,493	21,763	114,985
高雄市	0	45,205	45,205	90,411
宜蘭縣	0	1,500	1,500	3,000
新竹縣	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0
彰化縣	0	52,806	52,806	105,612
南投縣	0	1,586	1,586	3,173
雲林縣	0	1,380	1,380	2,759
嘉義縣	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0
臺東縣	0	1,066	1,066	2,131
花蓮縣	0	3,969	3,969	7,938
澎湖縣	0	4,066	4,066	8,133
基隆市	0	5,392	5,392	10,785
新竹市	6,189	14,018	7,829	28,036
嘉義市	0	732	732	1,464
金門縣	0	153	153	305
連江縣	0	0	0	0
總計	626,986	5,329,327	4,702,342	10,658,655

資料來源：本報告計算

表 18 重建後地價稅減半徵收期間稅收損失－原自然人所有權人 單位：元

縣市	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	合計
新北市	67,253	222,354	155,101	444,708
臺北市	18,338	713,885	695,546	1,427,769
桃園市	1,401	10,124	8,723	20,248
臺中市	35,245	127,522	92,277	255,045
臺南市	7,465	12,012	4,547	24,024
高雄市	0	9,445	9,445	18,889
宜蘭縣	0	313	313	627
新竹縣	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0
彰化縣	0	11,033	11,033	22,065
南投縣	0	331	331	663
雲林縣	0	288	288	577
嘉義縣	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0
臺東縣	0	223	223	445
花蓮縣	0	829	829	1,658
澎湖縣	0	850	850	1,699
基隆市	0	1,127	1,127	2,253
新竹市	1,293	2,929	1,636	5,857
嘉義市	0	153	153	306
金門縣	0	32	32	64
連江縣	0	0	0	0
總計	130,995	1,113,449	982,454	2,226,898

資料來源：本報告計算

表 19 重建後地價稅減半徵收期間稅收損失－原法人所有權人 單位：元

縣市	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	合計
新北市	37,363	123,530	86,167	247,060
臺北市	10,188	396,603	386,415	793,205
桃園市	778	5,624	4,846	11,249
臺中市	19,580	70,846	51,265	141,691
臺南市	4,147	6,673	2,526	13,346
高雄市	0	5,247	5,247	10,494
宜蘭縣	0	174	174	348
新竹縣	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0
彰化縣	0	6,129	6,129	12,259
南投縣	0	184	184	368
雲林縣	0	160	160	320
嘉義縣	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0
臺東縣	0	124	124	247
花蓮縣	0	461	461	921
澎湖縣	0	472	472	944
基隆市	0	626	626	1,252
新竹市	718	1,627	909	3,254
嘉義市	0	85	85	170
金門縣	0	18	18	35
連江縣	0	0	0	0
總計	72,775	618,583	545,808	1,237,165

資料來源：本報告計算

表 20 重建後地價稅減半徵收期間稅收(增)減—建商

單位：元

縣市	來自原自然人所有權人			來自原法人所有權人			合計			總計
	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	
新北市	(108,640)	(304,867)	(125,274)	20,118	56,457	23,199	(88,521)	(248,410)	(102,075)	(439,006)
臺北市	(29,624)	(1,138,386)	(561,787)	5,486	210,812	104,035	(24,138)	(927,574)	(457,753)	(1,409,465)
桃園市	(2,262)	(15,223)	(7,046)	419	2,819	1,305	(1,843)	(12,404)	(5,741)	(19,988)
臺中市	(56,934)	(177,531)	(74,532)	10,543	32,876	13,802	(46,391)	(144,655)	(60,730)	(251,775)
臺南市	(12,059)	(13,374)	(3,672)	2,233	2,477	680	(9,826)	(10,898)	(2,992)	(23,716)
高雄市	0	(15,257)	(7,628)	0	2,825	1,413	0	(12,432)	(6,216)	(18,647)
宜蘭縣	0	(506)	(253)	0	94	47	0	(412)	(206)	(619)
新竹縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
彰化縣	0	(17,822)	(8,911)	0	3,300	1,650	0	(14,522)	(7,261)	(21,783)
南投縣	0	(535)	(268)	0	99	50	0	(436)	(218)	(654)
雲林縣	0	(466)	(233)	0	86	43	0	(379)	(190)	(569)
嘉義縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
臺東縣	0	(360)	(180)	0	67	33	0	(293)	(147)	(440)
花蓮縣	0	(1,340)	(670)	0	248	124	0	(1,091)	(546)	(1,637)
澎湖縣	0	(1,372)	(686)	0	254	127	0	(1,118)	(559)	(1,677)
基隆市	0	(1,820)	(910)	0	337	169	0	(1,483)	(741)	(2,224)
新竹市	(2,089)	(3,687)	(1,321)	387	683	245	(1,702)	(3,004)	(1,076)	(5,782)
嘉義市	0	(247)	(124)	0	46	23	0	(201)	(101)	(302)
金門縣	0	(52)	(26)	0	10	5	0	(42)	(21)	(63)
連江縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
總計	(211,608)	(1,692,844)	(793,520)	39,187	313,490	146,948	(172,421)	(1,379,355)	(646,572)	(2,198,348)

資料來源：本報告計算

表 21 重建後地價稅減半徵收期間稅收損失—合計

單位：元

縣市	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	合計
新北市	16,095	97,474	139,193	252,761
臺北市	4,389	182,913	624,208	811,510
桃園市	335	3,345	7,829	11,508
臺中市	8,435	53,714	82,813	144,961
臺南市	1,786	7,787	4,081	13,654
高雄市	0	2,260	8,476	10,736
宜蘭縣	0	75	281	356
新竹縣	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0
彰化縣	0	2,640	9,901	12,541
南投縣	0	79	297	377
雲林縣	0	69	259	328
嘉義縣	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0
臺東縣	0	53	200	253
花蓮縣	0	198	744	943
澎湖縣	0	203	762	966
基隆市	0	270	1,011	1,281
新竹市	309	1,552	1,468	3,329
嘉義市	0	37	137	174
金門縣	0	8	29	36
連江縣	0	0	0	0
總計	31,349	352,677	881,689	1,265,715

資料來源：本報告計算

表 22 地價稅稅收總損失-依年次別

單位：元

縣市	民國 107 年	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	合計
新北市	321,896	1,064,258	758,457	97,474	139,193	2,381,277
臺北市	87,774	3,416,884	3,333,499	182,913	624,208	7,645,277
桃園市	6,704	48,457	42,088	3,345	7,829	108,422
臺中市	168,694	610,363	450,104	53,714	82,813	1,365,688
臺南市	35,730	57,493	23,549	7,787	4,081	128,640
高雄市	0	45,205	45,205	2,260	8,476	101,147
宜蘭縣	0	1,500	1,500	75	281	3,356
新竹縣	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0	0	0
彰化縣	0	52,806	52,806	2,640	9,901	118,154
南投縣	0	1,586	1,586	79	297	3,550
雲林縣	0	1,380	1,380	69	259	3,087
嘉義縣	0	0	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0	0	0
臺東縣	0	1,066	1,066	53	200	2,384
花蓮縣	0	3,969	3,969	198	744	8,881
澎湖縣	0	4,066	4,066	203	762	9,098
基隆市	0	5,392	5,392	270	1,011	12,066
新竹市	6,189	14,018	8,138	1,552	1,468	31,365
嘉義市	0	732	732	37	137	1,638
金門縣	0	153	153	8	29	342
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	626,986	5,329,327	4,733,691	352,677	881,689	11,924,370

資料來源：本報告計算

表 23 地價稅稅收總損失(增加)-按所有權人分類(所有年度合計)

單位：元

縣市	原自然人所有權人	原法人所有權人	建商	合計
新北市	1,813,040	1,007,244	(439,006)	2,381,277
臺北市	5,820,905	3,233,836	(1,409,465)	7,645,277
桃園市	82,549	45,861	(19,988)	108,422
臺中市	1,039,797	577,665	(251,775)	1,365,688
臺南市	97,943	54,413	(23,716)	128,640
高雄市	77,011	42,784	(18,647)	101,147
宜蘭縣	2,555	1,419	(619)	3,356
新竹縣	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0
彰化縣	89,959	49,977	(21,783)	118,154
南投縣	2,703	1,501	(654)	3,550
雲林縣	2,350	1,306	(569)	3,087
嘉義縣	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0
臺東縣	1,815	1,008	(440)	2,384
花蓮縣	6,761	3,756	(1,637)	8,881
澎湖縣	6,927	3,849	(1,677)	9,098
基隆市	9,186	5,104	(2,224)	12,066
新竹市	23,880	13,267	(5,782)	31,365
嘉義市	1,247	693	(302)	1,638
金門縣	260	145	(63)	342
連江縣	0	0	0	0
總計	9,078,890	5,043,828	(2,198,348)	11,924,370

資料來源：本報告計算

表 24 重建期間免繳房屋稅稅收損失－自然人所有權人 單位：元

縣市	民國 107 年	民國 108 年	民國 109 年	合計
新北市	791,349	5,421,142	4,558,620	10,771,111
臺北市	52,173	2,677,853	2,573,472	5,303,498
桃園市	7,414	98,854	89,995	196,263
臺中市	799,712	2,563,861	1,746,207	5,109,779
臺南市	168,320	244,636	77,983	490,939
高雄市	0	142,398	138,963	281,361
宜蘭縣	0	6,115	5,939	12,055
新竹縣	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0
彰化縣	0	367,113	359,672	726,785
南投縣	0	15,980	15,650	31,630
雲林縣	0	11,055	10,816	21,871
嘉義縣	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0
臺東縣	0	4,711	4,562	9,273
花蓮縣	0	14,833	14,379	29,212
澎湖縣	0	29,688	27,648	57,336
基隆市	0	15,556	15,264	30,821
新竹市	31,111	54,580	23,584	109,275
嘉義市	0	1,820	1,784	3,604
金門縣	0	4,876	4,764	9,639
連江縣	0	0	0	0
總計	1,850,079	11,675,070	9,669,302	23,194,451

資料來源：本報告計算

表 25 重建期間免繳房屋稅稅收損失－法人所有權人 單位：元

縣市	民國 107 年	民國 108 年	民國 109 年	合計
新北市	219,819	1,505,873	1,266,283	2,991,975
臺北市	14,493	743,848	714,853	1,473,194
桃園市	2,060	27,459	24,999	54,518
臺中市	222,142	712,184	485,057	1,419,383
臺南市	46,756	67,955	21,662	136,372
高雄市	0	39,555	38,601	78,156
宜蘭縣	0	1,699	1,650	3,348
新竹縣	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0
彰化縣	0	101,976	99,909	201,885
南投縣	0	4,439	4,347	8,786
雲林縣	0	3,071	3,004	6,075
嘉義縣	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0
臺東縣	0	1,309	1,267	2,576
花蓮縣	0	4,120	3,994	8,114
澎湖縣	0	8,247	7,680	15,927
基隆市	0	4,321	4,240	8,561
新竹市	8,642	15,161	6,551	30,354
嘉義市	0	505	496	1,001
金門縣	0	1,354	1,323	2,678
連江縣	0	0	0	0
總計	513,911	3,243,075	2,685,917	6,442,903

資料來源：本報告計算

表 26 重建後房屋稅減半徵收兩年稅收(增)減－原自然人所有權人 單位：元

縣市	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	合計
新北市	(1,366,776)	(9,578,502)	(8,149,538)	(19,094,816)
臺北市	(125,764)	(6,619,221)	(6,434,092)	(13,179,077)
桃園市	(8,362)	(114,357)	(105,173)	(227,893)
臺中市	(977,708)	(3,203,974)	(2,216,056)	(6,397,738)
臺南市	(257,977)	(366,133)	(108,840)	(732,949)
高雄市	0	(305,211)	(302,842)	(608,053)
宜蘭縣	0	(21,381)	(21,202)	(42,582)
新竹縣	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0
彰化縣	0	(255,623)	(255,614)	(511,237)
南投縣	0	(22,746)	(22,578)	(45,325)
雲林縣	0	(19,084)	(18,936)	(38,020)
嘉義縣	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0
臺東縣	0	(8,903)	(8,862)	(17,765)
花蓮縣	0	(26,879)	(26,754)	(53,634)
澎湖縣	0	(117,851)	(117,603)	(235,453)
基隆市	0	(18,758)	(18,614)	(37,372)
新竹市	(42,456)	(75,782)	(33,302)	(151,541)
嘉義市	0	(1,949)	(1,936)	(3,885)
金門縣	0	(2,045)	(2,067)	(4,111)
連江縣	0	0	0	0
總計	(2,779,043)	(20,758,399)	(17,844,008)	(41,381,450)

資料來源：本報告計算

表 27 重建後房屋稅延長十年減半徵收期間稅收(增)減—原自然人所有權人

單位：元

縣市	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年	民國 114 年	民國 115 年	民國 116 年	民國 117 年	民國 118 年
新北市	(1,341,784)	(9,404,143)	(9,316,963)	(9,229,784)	(9,142,604)	(9,055,425)	(8,968,246)	(8,881,066)
臺北市	(123,406)	(6,495,774)	(6,434,051)	(6,372,327)	(6,310,604)	(6,248,880)	(6,187,157)	(6,125,433)
桃園市	(8,220)	(112,429)	(111,465)	(110,500)	(109,536)	(108,572)	(107,608)	(106,643)
臺中市	(961,553)	(3,151,244)	(3,124,879)	(3,098,515)	(3,072,150)	(3,045,785)	(3,019,420)	(2,993,056)
臺南市	(254,894)	(361,335)	(358,936)	(356,536)	(354,137)	(351,738)	(349,339)	(346,940)
高雄市	0	(300,472)	(298,103)	(295,734)	(293,364)	(290,995)	(288,625)	(286,256)
宜蘭縣	0	(21,022)	(20,843)	(20,664)	(20,484)	(20,305)	(20,126)	(19,946)
新竹縣	0	0	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0	0	0	0	0
彰化縣	0	(255,605)	(255,597)	(255,588)	(255,579)	(255,570)	(255,562)	(255,553)
南投縣	0	(22,411)	(22,243)	(22,075)	(21,908)	(21,740)	(21,572)	(21,404)
雲林縣	0	(18,787)	(18,638)	(18,490)	(18,341)	(18,192)	(18,044)	(17,895)
嘉義縣	0	0	0	0	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0	0	0	0	0
臺東縣	0	(8,821)	(8,780)	(8,739)	(8,698)	(8,657)	(8,616)	(8,575)
花蓮縣	0	(26,629)	(26,504)	(26,378)	(26,253)	(26,128)	(26,003)	(25,877)
澎湖縣	0	(117,355)	(117,107)	(116,859)	(116,611)	(116,363)	(116,116)	(115,868)
基隆市	0	(18,470)	(18,327)	(18,183)	(18,039)	(17,895)	(17,752)	(17,608)
新竹市	(41,910)	(74,642)	(74,071)	(73,501)	(72,931)	(72,360)	(71,790)	(71,220)
嘉義市	0	(1,923)	(1,910)	(1,897)	(1,884)	(1,871)	(1,858)	(1,844)
金門縣	0	(2,089)	(2,111)	(2,134)	(2,156)	(2,178)	(2,201)	(2,223)
連江縣	0	0	0	0	0	0	0	0
總計	(2,731,767)	(20,393,151)	(20,210,527)	(20,027,903)	(19,845,279)	(19,662,656)	(19,480,032)	(19,297,408)

資料來源：本報告計算

表 27(續) 重建後房屋稅延長十年減半徵收期間稅收(增)減—原自然人所有權人
單位：元

縣市	民國 119 年	民國 120 年	民國 121 年	合計
新北市	(8,793,887)	(8,706,707)	(7,402,703)	(90,243,312)
臺北市	(6,063,710)	(6,001,986)	(5,828,644)	(62,191,973)
桃園市	(105,679)	(104,715)	(96,241)	(1,081,607)
臺中市	(2,966,691)	(2,940,326)	(2,033,185)	(30,406,804)
臺南市	(344,541)	(342,142)	(100,263)	(3,520,801)
高雄市	(283,887)	(281,517)	(279,148)	(2,898,101)
宜蘭縣	(19,767)	(19,588)	(19,408)	(202,153)
新竹縣	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0
彰化縣	(255,544)	(255,535)	(255,527)	(2,555,660)
南投縣	(21,237)	(21,069)	(20,901)	(216,560)
雲林縣	(17,746)	(17,598)	(17,449)	(181,180)
嘉義縣	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0
臺東縣	(8,534)	(8,493)	(8,452)	(86,362)
花蓮縣	(25,752)	(25,627)	(25,502)	(260,653)
澎湖縣	(115,620)	(115,372)	(115,124)	(1,162,395)
基隆市	(17,464)	(17,320)	(17,177)	(178,234)
新竹市	(70,649)	(70,079)	(30,331)	(723,484)
嘉義市	(1,831)	(1,818)	(1,805)	(18,640)
金門縣	(2,245)	(2,267)	(2,290)	(21,894)
連江縣	0	0	0	0
總計	(19,114,784)	(18,932,160)	(16,254,149)	(195,949,816)

資料來源：本報告計算

表 28 重建後房屋稅減半徵收兩年期間稅收(增)減－原法人所有權人 單位：元

縣市	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	合計
新北市	(379,660)	(2,660,695)	(2,263,761)	(5,304,116)
臺北市	(34,934)	(1,838,673)	(1,787,248)	(3,660,855)
桃園市	(2,323)	(31,766)	(29,215)	(63,303)
臺中市	(271,586)	(889,993)	(615,571)	(1,777,149)
臺南市	(71,660)	(101,704)	(30,233)	(203,597)
高雄市	0	(84,781)	(84,123)	(168,904)
宜蘭縣	0	(5,939)	(5,889)	(11,828)
新竹縣	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0
彰化縣	0	(71,006)	(71,004)	(142,010)
南投縣	0	(6,318)	(6,272)	(12,590)
雲林縣	0	(5,301)	(5,260)	(10,561)
嘉義縣	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0
臺東縣	0	(2,473)	(2,462)	(4,935)
花蓮縣	0	(7,467)	(7,432)	(14,898)
澎湖縣	0	(32,736)	(32,667)	(65,404)
基隆市	0	(5,210)	(5,171)	(10,381)
新竹市	(11,793)	(21,051)	(9,251)	(42,095)
嘉義市	0	(541)	(538)	(1,079)
金門縣	0	(568)	(574)	(1,142)
連江縣	0	0	0	0
總計	(771,956)	(5,766,222)	(4,956,669)	(11,494,847)

資料來源：本報告計算

表 29 重建後房屋稅減半徵收兩年期間稅收(增)減—建商

單位：元

縣市	來自原自然人所有權人			來自原法人所有權人			合計			總計
	民國 107 年	民國 108 年	民國 109 年	民國 107 年	民國 108 年	民國 109 年	民國 107 年	民國 108 年	民國 109 年	
新北市	(2,240,333)	(14,527,471)	(6,637,030)	(204,432)	(1,331,400)	(609,474)	(2,444,765)	(15,858,871)	(7,246,504)	(25,550,140)
臺北市	(195,600)	(10,162,634)	(4,978,222)	(18,811)	(980,737)	(481,182)	(214,410)	(11,143,371)	(5,459,404)	(16,817,185)
桃園市	(15,018)	(196,633)	(93,589)	(1,251)	(16,485)	(7,865)	(16,269)	(213,118)	(101,454)	(330,841)
臺中市	(1,721,088)	(4,759,036)	(1,933,083)	(146,238)	(406,712)	(165,731)	(1,867,327)	(5,165,748)	(2,098,813)	(9,131,888)
臺南市	(432,267)	(402,050)	(92,915)	(38,586)	(35,586)	(8,140)	(470,853)	(437,635)	(101,055)	(1,009,543)
高雄市	0	(482,014)	(238,511)	0	(45,651)	(22,648)	0	(527,665)	(261,159)	(788,824)
宜蘭縣	0	(31,807)	(15,737)	0	(3,198)	(1,586)	0	(35,005)	(17,322)	(52,328)
新竹縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
彰化縣	0	(529,029)	(262,555)	0	(38,234)	(19,116)	0	(567,263)	(281,672)	(848,934)
南投縣	0	(38,662)	(19,132)	0	(3,402)	(1,689)	0	(42,065)	(20,820)	(62,885)
雲林縣	0	(31,243)	(15,459)	0	(2,854)	(1,416)	0	(34,098)	(16,875)	(50,973)
嘉義縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
臺東縣	0	(14,302)	(7,084)	0	(1,332)	(663)	0	(15,633)	(7,747)	(23,380)
花蓮縣	0	(43,494)	(21,544)	0	(4,020)	(2,001)	0	(47,515)	(23,544)	(71,059)
澎湖縣	0	(172,089)	(85,343)	0	(17,627)	(8,795)	0	(189,717)	(94,138)	(283,854)
基隆市	0	(33,112)	(16,382)	0	(2,806)	(1,392)	0	(35,917)	(17,775)	(53,692)
新竹市	(72,926)	(93,531)	(28,386)	(6,350)	(8,180)	(2,491)	(79,276)	(101,711)	(30,876)	(211,864)
嘉義市	0	(3,542)	(1,753)	0	(292)	(145)	0	(3,833)	(1,898)	(5,731)
金門縣	0	(5,194)	(2,583)	0	(306)	(155)	0	(5,500)	(2,737)	(8,237)
連江縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
總計	(4,677,232)	(31,525,842)	(14,449,305)	(415,669)	(2,898,822)	(1,334,488)	(5,092,901)	(34,424,664)	(15,783,793)	(55,301,358)

資料來源：本報告計算

表 30 房屋稅稅收(增)減-依年次別

單位：元

縣市	民國 107 年	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	1,011,168	6,927,014	1,633,702	(28,098,068)	(19,001,587)	(9,404,143)	(9,316,963)	(9,229,784)	(9,142,604)	(9,055,425)
臺北市	66,666	3,421,701	2,913,217	(19,601,265)	(13,804,150)	(6,495,774)	(6,434,051)	(6,372,327)	(6,310,604)	(6,248,880)
桃園市	9,474	126,313	88,039	(359,241)	(244,062)	(112,429)	(111,465)	(110,500)	(109,536)	(108,572)
臺中市	1,021,854	3,276,045	-885,356	(9,259,714)	(5,891,993)	(3,151,244)	(3,124,879)	(3,098,515)	(3,072,150)	(3,045,785)
臺南市	215,075	312,591	-700,844	(905,472)	(495,022)	(361,335)	(358,936)	(356,536)	(354,137)	(351,738)
高雄市	0	181,952	177,564	(917,657)	(648,124)	(300,472)	(298,103)	(295,734)	(293,364)	(290,995)
宜蘭縣	0	7,814	7,589	(62,325)	(44,413)	(21,022)	(20,843)	(20,664)	(20,484)	(20,305)
新竹縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
彰化縣	0	469,089	459,580	(893,892)	(608,290)	(255,605)	(255,597)	(255,588)	(255,579)	(255,570)
南投縣	0	20,419	19,997	(71,129)	(49,670)	(22,411)	(22,243)	(22,075)	(21,908)	(21,740)
雲林縣	0	14,125	13,821	(58,483)	(41,071)	(18,787)	(18,638)	(18,490)	(18,341)	(18,192)
嘉義縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
臺東縣	0	6,019	5,829	(27,009)	(19,070)	(8,821)	(8,780)	(8,739)	(8,698)	(8,657)
花蓮縣	0	18,953	18,373	(81,861)	(57,730)	(26,629)	(26,504)	(26,378)	(26,253)	(26,128)
澎湖縣	0	37,934	35,328	(340,304)	(244,408)	(117,355)	(117,107)	(116,859)	(116,611)	(116,363)
基隆市	0	19,877	19,505	(59,885)	(41,559)	(18,470)	(18,327)	(18,183)	(18,039)	(17,895)
新竹市	39,753	69,741	-103,391	(198,544)	(115,339)	(74,642)	(74,071)	(73,501)	(72,931)	(72,360)
嘉義市	0	2,325	2,280	(6,324)	(4,371)	(1,923)	(1,910)	(1,897)	(1,884)	(1,871)
金門縣	0	6,230	6,087	(8,112)	(5,378)	(2,089)	(2,111)	(2,134)	(2,156)	(2,178)
連江縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
總計	2,363,990	14,918,145	3,711,319	(60,949,285)	(41,316,237)	(20,393,151)	(20,210,527)	(20,027,903)	(19,845,279)	(19,662,656)

資料來源：本報告計算

表 30(續) 房屋稅稅收增(減)-依年次別

單位：元

縣市	民國 117 年	民國 118 年	民國 119 年	民國 120 年	民國 121 年	合計
新北市	(8,968,246)	(8,881,066)	(8,793,887)	(8,706,707)	(7,402,703)	(126,429,299)
臺北市	(6,187,157)	(6,125,433)	(6,063,710)	(6,001,986)	(5,828,644)	(89,072,399)
桃園市	(107,608)	(106,643)	(105,679)	(104,715)	(96,241)	(1,452,864)
臺中市	(3,019,420)	(2,993,056)	(2,966,691)	(2,940,326)	(2,033,185)	(41,184,416)
臺南市	(349,339)	(346,940)	(344,541)	(342,142)	(100,263)	(4,839,579)
高雄市	(288,625)	(286,256)	(283,887)	(281,517)	(279,148)	(4,104,365)
宜蘭縣	(20,126)	(19,946)	(19,767)	(19,588)	(19,408)	(293,488)
新竹縣	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0	0	0
彰化縣	(255,562)	(255,553)	(255,544)	(255,535)	(255,527)	(3,129,173)
南投縣	(21,572)	(21,404)	(21,237)	(21,069)	(20,901)	(296,943)
雲林縣	(18,044)	(17,895)	(17,746)	(17,598)	(17,449)	(252,789)
嘉義縣	0	0	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0	0	0
臺東縣	(8,616)	(8,575)	(8,534)	(8,493)	(8,452)	(120,593)
花蓮縣	(26,003)	(25,877)	(25,752)	(25,627)	(25,502)	(362,918)
澎湖縣	(116,116)	(115,868)	(115,620)	(115,372)	(115,124)	(1,673,845)
基隆市	(17,752)	(17,608)	(17,464)	(17,320)	(17,177)	(240,297)
新竹市	(71,790)	(71,220)	(70,649)	(70,079)	(30,331)	(989,354)
嘉義市	(1,858)	(1,844)	(1,831)	(1,818)	(1,805)	(24,730)
金門縣	(2,201)	(2,223)	(2,245)	(2,267)	(2,290)	(23,068)
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	(19,480,032)	(19,297,408)	(19,114,784)	(18,932,160)	(16,254,149)	(274,490,118)

資料來源：本報告計算

表 31 房屋稅稅收(增)減-按所有權人分類(所有年度合計)

單位：元

縣市	原自然人所有權人	原法人所有權人	建商	合計
新北市	(98,567,018)	(2,312,140)	(25,550,140)	(126,429,299)
臺北市	(70,067,553)	(2,187,661)	(16,817,185)	(89,072,399)
桃園市	(1,113,237)	(8,786)	(330,841)	(1,452,864)
臺中市	(31,694,762)	(357,766)	(9,131,888)	(41,184,416)
臺南市	(3,762,811)	(67,225)	(1,009,543)	(4,839,579)
高雄市	(3,224,793)	(90,748)	(788,824)	(4,104,365)
宜蘭縣	(232,681)	(8,480)	(52,328)	(293,488)
新竹縣	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0
彰化縣	(2,340,113)	59,874	(848,934)	(3,129,173)
南投縣	(230,254)	(3,804)	(62,885)	(296,943)
雲林縣	(197,330)	(4,486)	(50,973)	(252,789)
嘉義縣	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0
臺東縣	(94,854)	(2,359)	(23,380)	(120,593)
花蓮縣	(285,075)	(6,784)	(71,059)	(362,918)
澎湖縣	(1,340,513)	(49,477)	(283,854)	(1,673,845)
基隆市	(184,786)	(1,820)	(53,692)	(240,297)
新竹市	(765,749)	(11,741)	(211,864)	(989,354)
嘉義市	(18,921)	(78)	(5,731)	(24,730)
金門縣	(16,366)	1,536	(8,237)	(23,068)
連江縣	0	0	0	0
總計	(214,136,815)	(5,051,944)	(55,301,358)	(274,490,118)

資料來源：本報告計算

表 32 地價稅與房屋稅稅收(增)減總表

單位：元

縣市	民國 107 年	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	1,333,064	7,991,272	2,392,159	(28,000,594)	(18,862,394)	(9,404,143)	(9,316,963)	(9,229,784)	(9,142,604)	(9,055,425)
臺北市	154,440	6,838,584	6,246,715	(19,418,352)	(13,179,941)	(6,495,774)	(6,434,051)	(6,372,327)	(6,310,604)	(6,248,880)
桃園市	16,177	174,770	130,127	(355,896)	(236,233)	(112,429)	(111,465)	(110,500)	(109,536)	(108,572)
臺中市	1,190,548	3,886,408	(435,252)	(9,206,000)	(5,809,180)	(3,151,244)	(3,124,879)	(3,098,515)	(3,072,150)	(3,045,785)
臺南市	250,805	370,083	(677,295)	(897,684)	(490,941)	(361,335)	(358,936)	(356,536)	(354,137)	(351,738)
高雄市	0	227,158	222,770	(915,397)	(639,647)	(300,472)	(298,103)	(295,734)	(293,364)	(290,995)
宜蘭縣	0	9,314	9,089	(62,250)	(44,132)	(21,022)	(20,843)	(20,664)	(20,484)	(20,305)
新竹縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
彰化縣	0	521,895	512,387	(891,252)	(598,389)	(255,605)	(255,597)	(255,588)	(255,579)	(255,570)
南投縣	0	22,006	21,583	(71,050)	(49,373)	(22,411)	(22,243)	(22,075)	(21,908)	(21,740)
雲林縣	0	15,505	15,200	(58,414)	(40,812)	(18,787)	(18,638)	(18,490)	(18,341)	(18,192)
嘉義縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
臺東縣	0	7,085	6,895	(26,956)	(18,871)	(8,821)	(8,780)	(8,739)	(8,698)	(8,657)
花蓮縣	0	22,922	22,342	(81,662)	(56,986)	(26,629)	(26,504)	(26,378)	(26,253)	(26,128)
澎湖縣	0	42,001	39,394	(340,100)	(243,645)	(117,355)	(117,107)	(116,859)	(116,611)	(116,363)
基隆市	0	25,270	24,897	(59,616)	(40,548)	(18,470)	(18,327)	(18,183)	(18,039)	(17,895)
新竹市	45,942	83,759	(95,253)	(196,992)	(113,871)	(74,642)	(74,071)	(73,501)	(72,931)	(72,360)
嘉義市	0	3,057	3,012	(6,287)	(4,234)	(1,923)	(1,910)	(1,897)	(1,884)	(1,871)
金門縣	0	6,383	6,239	(8,105)	(5,349)	(2,089)	(2,111)	(2,134)	(2,156)	(2,178)
連江縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
總計	2,990,976	20,247,472	8,445,010	(60,596,608)	(40,434,548)	(20,393,151)	(20,210,527)	(20,027,903)	(19,845,279)	(19,662,656)

資料來源：本報告計算

表 32(續) 地價稅與房屋稅稅收增(減)總表

單位：元

縣市	民國 117 年	民國 118 年	民國 119 年	民國 120 年	民國 121 年	合計
新北市	(8,968,246)	(8,881,066)	(8,793,887)	(8,706,707)	(7,402,703)	(124,048,021)
臺北市	(6,187,157)	(6,125,433)	(6,063,710)	(6,001,986)	(5,828,644)	(81,427,122)
桃園市	(107,608)	(106,643)	(105,679)	(104,715)	(96,241)	(1,344,442)
臺中市	(3,019,420)	(2,993,056)	(2,966,691)	(2,940,326)	(2,033,185)	(39,818,729)
臺南市	(349,339)	(346,940)	(344,541)	(342,142)	(100,263)	(4,710,939)
高雄市	(288,625)	(286,256)	(283,887)	(281,517)	(279,148)	(4,003,217)
宜蘭縣	(20,126)	(19,946)	(19,767)	(19,588)	(19,408)	(290,132)
新竹縣	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0	0	0
彰化縣	(255,562)	(255,553)	(255,544)	(255,535)	(255,527)	(3,011,019)
南投縣	(21,572)	(21,404)	(21,237)	(21,069)	(20,901)	(293,393)
雲林縣	(18,044)	(17,895)	(17,746)	(17,598)	(17,449)	(249,701)
嘉義縣	0	0	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0	0	0
臺東縣	(8,616)	(8,575)	(8,534)	(8,493)	(8,452)	(118,209)
花蓮縣	(26,003)	(25,877)	(25,752)	(25,627)	(25,502)	(354,038)
澎湖縣	(116,116)	(115,868)	(115,620)	(115,372)	(115,124)	(1,664,746)
基隆市	(17,752)	(17,608)	(17,464)	(17,320)	(17,177)	(228,232)
新竹市	(71,790)	(71,220)	(70,649)	(70,079)	(30,331)	(957,989)
嘉義市	(1,858)	(1,844)	(1,831)	(1,818)	(1,805)	(23,092)
金門縣	(2,201)	(2,223)	(2,245)	(2,267)	(2,290)	(22,726)
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	(19,480,032)	(19,297,408)	(19,114,784)	(18,932,160)	(16,254,149)	(262,565,748)

資料來源：本報告計算

(三) 實際稅收增加⁹

本報告估計因危老建物重建，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)

與原稅式支出報告相同，建商應以換出房屋時價，課徵營業稅。此外，建築材料業者出售材料、裝潢所需物料等予建商亦須負擔營業稅。銀行融通建案所需之資金，融資利息收入亦須繳納營業稅。重建過程中聘僱營建相關人員，其所得用以消費亦增加營業稅。其中建商、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) 建商

各縣市重建後樓地板面積×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

(2) 建材業者

各縣市重建營造成本×建材比例×建材業附加價值率×營業稅
稅率×1/2

(3) 銀行業者

各縣市重建營造成本×融資比例×銀行放款利率×營業稅稅率
×1/2

(4) 工作人員

各縣市重建營造成本×人工比例×消費占所得比重×應稅消費

⁹ 本成效報告之實際稅收增加係指依危老建物實際重建面積推估稅收增加。

比例×營業稅稅率×1/2

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 13。

分配比例：以 35% 為建商分得比例，請見「(一)評估範圍及基本資料、2.基本資料、(8)分配比例」。

建商附加價值率：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%。

各縣市重建營造成本：依本署統計各縣市危老建物案件實際營造成本。

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：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%¹⁰。

銀行放款利率：以民國 107 年 1 月 1 日台灣銀行基準利率 2.616% 計算。

人工比例：假設建案扣除建材比例 74% 後，餘為人工比例 26%。

消費占所得比重：根據行政院主計總處 107 年「家庭收支調查報告」，全國平均消費支出為 811,359 元，平均可支配所得

¹⁰ 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。

為 1,036,304 元，平均消費占所得比重為 78.29%。

應稅消費比例：依經濟部民國 107 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 16，附表 P.25)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 90.4%，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 33 表 34。

2. 營業稅(2)

危老建物重建完成，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。本報告假設建商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 35)：

$$\frac{\text{各縣市重建後樓地板面積} \times \text{分配比例} \times \text{每單位樓地板面積時價} \times \text{房屋銷售占總價比} \times \text{建商附加價值率} \times \text{營業稅稅率} \times 1/2}{}$$

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 14。

其餘如前所示。

3. 營利事業所得稅增加

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，與原稅式支出報告相同，本報告假設建物於兩年平均銷售完竣。依所得稅法規定，民國 105 年 1 月 1 日後取得之房屋、土地，應就房屋、土地合計之交易所得額課稅(即：房地合一稅)。此外，重建期間內，建材業者出售營建相關材料亦有所得，銀行業融資借款利息收入亦屬於營所稅課徵範圍，計算公式如下：

(1) 建商

$$\frac{\text{各縣市重建後樓地板面積} \times \text{分配比例} \times \text{每單位樓地板面積時價} \times \text{稅前淨利率} \times \text{營所稅稅率}}{2}$$

(2) 建材業者

$$\frac{\text{各縣市重建營建成本} \times \text{建材比例} \times \text{稅前淨利率} \times \text{營所稅稅率}}{2}$$

(3) 銀行業者

$$\frac{\text{各縣市重建營造成本} \times \text{融資比例} \times \text{銀行放款利率} \times \text{稅前淨利率} \times \text{營所稅稅率}}{2}$$

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(建商)平均發生，皆於公式中乘以「1/2」。計算結果請詳表 36 及表 37。

4.營利事業所得稅減少

原土地及建物法人所有權人於危老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。因危老建物屋齡偏高，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 38)：

$$\text{各縣市重建後樓地板面積} \times \text{法人所有權人比例} \times \text{每單位樓地板面積時價} \times \text{房屋銷售占總價比} \times \text{營所稅稅率}$$

定義如前所述。

5.綜合所得稅

危險及老舊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 39)：

$$\text{各縣市重建營造成本} \times \text{人工比例} \times \text{綜所稅有效稅率} \times 1/2$$

其中，

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：以 1.15%計算，請詳「(一)評估範圍及基本資料、2.基本資料、(9)稅率」。

其餘如前所述。

6.稅收總增加

表 33 為危老建物依年次別計算之重建期間營業稅(1)稅收增加表，民國 107 年約 53,690 千元、民國 108 年約 336,798 千

元、民國 109 年約 596,303 千元，合計約 986,791 千元。若依業者分類，表 34 顯示，合計亦為 986,791 千元，其中建商約 391,632 千元、建材業者約 414,913 千元、銀行業者約 11,962 千元、工作人員約 168,284 千元。

表 35 為重建危老建物依年次別計算之危老建物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 107-108 年因房屋重建中，未有繳付營業稅，民國 109-111 年合計約 265,468 千元。

表 36 為重建危老建物依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 485,949 千元。若依業者分類，建商約 304,031 千元、建材業者約 172,435 千元、銀行業者約 9,483 千元，請見表 37。

表 38 為依年次別計算之危老建物重建完成後，原法人所有權人因房屋價值增加增提之折舊費用減少營所稅之稅收損失表，民國 107-108 年因房屋重建中，未有提列折舊費用之稅損，民國 109 年約 144,165 千元、民國 110 年約 1,070,859 千元，合計約 1,215,024 千元，稅損金額較高主要係穩健假設所有折舊年數之折舊費用一次性於重建完成當年認列所致。

表 39 為依年次別計算之危老建物重建期間，工作人員綜所稅稅收增加表，合計約 54,688 千元。

經加總各項稅收增加如表 40。民國 107 年淨稅增約 75,034 千元、民國 108 年 455,102 千元、民國 109 年約 580,069 千元、民國 110 年則為稅損，金額約 786,110 千元，係因折舊費用一次性於重建完成年度認列所致、民國 111 年淨稅增約 253,777 千元，合計淨稅增約 577,872 千元。

表 41 呈現民國 107-108 年危老建物重建，合併各年度稅收損失與稅收增加淨額表。整理來說，除民國 110 年為淨稅損之外，其餘年度皆為淨稅增，全期合計淨稅增 840,438 千元。

綜合言之，危老條例通過後，透過改建危老建物，因房屋

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，合計淨租稅效益約8.4億元。

表 33 營業稅(1)稅收增加-依年次別

單位：元

縣市	民國 107 年	民國 108 年	民國 109 年	合計
新北市	29,055,028	105,541,954	197,102,399	331,699,381
臺北市	2,637,314	109,209,192	273,845,404	385,691,909
桃園市	165,951	2,166,122	3,234,911	5,566,983
臺中市	18,066,981	96,117,549	93,836,447	208,020,977
臺南市	3,174,701	6,183,424	2,087,853	11,445,978
高雄市	0	5,320,833	7,584,945	12,905,778
宜蘭縣	0	82,487	219,195	301,682
新竹縣	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0
彰化縣	0	8,699,230	13,635,605	22,334,835
南投縣	0	302,779	523,173	825,951
雲林縣	0	69,634	202,404	272,038
嘉義縣	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0
臺東縣	0	68,170	155,768	223,938
花蓮縣	0	318,560	628,102	946,662
澎湖縣	0	1,168,000	1,976,252	3,144,252
基隆市	0	288,787	547,807	836,594
新竹市	589,450	1,210,165	548,375	2,347,990
嘉義市	0	14,155	35,771	49,925
金門縣	0	37,258	138,866	176,124
連江縣	0	0	0	0
總計	53,689,424	336,798,297	596,303,275	986,790,996

資料來源：本報告計算

表 34 營業稅(1)稅收增加-業者分類(所有年度合計)

單位：元

縣市	建商	建材業者	銀行業者	工作人員	合計
新北市	164,702,278	116,421,510	3,356,433	47,219,161	331,699,381
臺北市	173,749,516	147,754,979	4,259,777	59,927,638	385,691,909
桃園市	1,434,812	2,880,730	83,051	1,168,389	5,566,983
臺中市	38,666,724	118,064,790	3,403,808	47,885,655	208,020,977
臺南市	3,046,598	5,855,602	168,817	2,374,961	11,445,978
高雄市	2,264,112	7,418,804	213,884	3,008,978	12,905,778
宜蘭縣	136,708	115,011	3,316	46,647	301,682
新竹縣	0	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0	0
彰化縣	4,936,375	12,129,282	349,687	4,919,491	22,334,835
南投縣	220,394	422,162	12,171	171,224	825,951
雲林縣	132,770	97,091	2,799	39,379	272,038
嘉義縣	0	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0	0
臺東縣	87,598	95,049	2,740	38,551	223,938
花蓮縣	309,542	444,166	12,805	180,149	946,662
澎湖縣	808,252	1,628,535	46,951	660,514	3,144,252
基隆市	259,020	402,653	11,609	163,311	836,594
新竹市	754,538	1,110,870	32,026	450,555	2,347,990
嘉義市	21,616	19,736	569	8,005	49,925
金門縣	101,608	51,948	1,498	21,069	176,124
連江縣	0	0	0	0	0
總計	391,632,461	414,912,917	11,961,941	168,283,677	986,790,996

資料來源：本報告計算

表 35 營業稅(2)稅收增加-依年次別

單位：元

縣市	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	合計
新北市	9,625,814	71,921,454	62,295,640	143,842,909
臺北市	763,798	40,985,112	40,221,314	81,970,224
桃園市	30,854	442,540	411,686	885,081
臺中市	4,368,649	14,765,306	10,396,657	29,530,612
臺南市	839,034	1,288,579	449,545	2,577,159
高雄市	0	1,080,486	1,080,486	2,160,973
宜蘭縣	0	55,904	55,904	111,808
新竹縣	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0
彰化縣	0	1,317,483	1,317,483	2,634,965
南投縣	0	79,854	79,854	159,707
雲林縣	0	46,312	46,312	92,624
嘉義縣	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0
臺東縣	0	46,736	46,736	93,472
花蓮縣	0	96,731	96,731	193,463
澎湖縣	0	251,856	251,856	503,713
基隆市	0	90,064	90,064	180,128
新竹市	120,982	220,796	99,814	441,591
嘉義市	0	7,963	7,963	15,925
金門縣	0	36,595	36,595	73,189
連江縣	0	0	0	0
總計	15,749,132	132,733,773	116,984,641	265,467,545

資料來源：本報告計算

表 36 營所稅稅收增加-依年次別

單位：元

縣市	民國 107 年	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	合計
新北市	8,881,064	25,522,466	25,197,727	63,930,523	55,374,198	178,905,977
臺北市	806,131	32,391,535	32,842,258	67,442,282	66,185,428	199,667,632
桃園市	50,725	631,527	619,632	556,934	518,104	2,376,922
臺中市	5,522,418	25,882,713	24,800,988	15,008,802	10,568,109	81,783,030
臺南市	970,390	1,283,692	1,083,304	1,182,562	412,559	4,932,508
高雄市	0	1,626,385	1,626,385	878,834	878,834	5,010,437
宜蘭縣	0	25,213	25,213	53,064	53,064	156,555
新竹縣	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0	0	0
彰化縣	0	2,659,038	2,659,038	1,916,094	1,916,094	9,150,263
南投縣	0	92,548	92,548	85,548	85,548	356,192
雲林縣	0	21,285	21,285	51,536	51,536	145,640
嘉義縣	0	0	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0	0	0
臺東縣	0	20,837	20,837	34,002	34,002	109,678
花蓮縣	0	97,372	97,372	120,151	120,151	435,047
澎湖縣	0	357,015	357,015	313,730	313,730	1,341,489
基隆市	0	88,272	88,272	100,541	100,541	377,625
新竹市	180,173	243,530	223,836	292,880	132,401	1,072,820
嘉義市	0	4,327	4,327	8,390	8,390	25,434
金門縣	0	11,388	11,388	39,440	39,440	101,657
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	16,410,901	90,959,142	89,771,425	152,015,311	136,792,127	485,948,906

資料來源：本報告計算

表 37 營所稅稅收增加-業者分類(所有年度合計)

單位：元

縣市	建商	建材業者	銀行業者	合計
新北市	127,861,046	48,383,952	2,660,980	178,905,977
臺北市	134,884,563	61,405,918	3,377,151	199,667,632
桃園市	1,113,868	1,197,211	65,843	2,376,922
臺中市	30,017,604	49,066,887	2,698,539	81,783,030
臺南市	2,365,123	2,433,546	133,838	4,932,508
高雄市	1,757,667	3,083,202	169,567	5,010,437
宜蘭縣	106,128	47,798	2,629	156,555
新竹縣	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0
彰化縣	3,832,188	5,040,843	277,232	9,150,263
南投縣	171,095	175,448	9,649	356,192
雲林縣	103,071	40,350	2,219	145,640
嘉義縣	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0
臺東縣	68,004	39,502	2,172	109,678
花蓮縣	240,302	184,592	10,152	435,047
澎湖縣	627,459	676,807	37,222	1,341,489
基隆市	201,082	167,340	9,203	377,625
新竹市	585,760	461,670	25,391	1,072,820
嘉義市	16,781	8,202	451	25,434
金門縣	78,880	21,589	1,187	101,657
連江縣	0	0	0	0
總計	304,030,622	172,434,858	9,483,427	485,948,906

資料來源：本報告計算

表 38 因折舊費用之營所稅稅收(減少)

單位：元

縣市	民國 109 年	民國 110 年	合計
新北市	(88,113,182)	(570,244,431)	(658,357,613)
臺北市	(6,991,689)	(368,179,541)	(375,171,230)
桃園市	(282,435)	(3,768,510)	(4,050,946)
臺中市	(39,989,921)	(95,169,355)	(135,159,276)
臺南市	(7,680,385)	(4,115,067)	(11,795,452)
高雄市	0	(9,890,601)	(9,890,601)
宜蘭縣	0	(511,738)	(511,738)
新竹縣	0	0	0
苗栗縣	0	0	0
彰化縣	0	(12,060,029)	(12,060,029)
南投縣	0	(730,969)	(730,969)
雲林縣	0	(423,933)	(423,933)
嘉義縣	0	0	0
屏東縣	0	0	0
臺東縣	0	(427,815)	(427,815)
花蓮縣	0	(885,465)	(885,465)
澎湖縣	0	(2,305,454)	(2,305,454)
基隆市	0	(824,432)	(824,432)
新竹市	(1,107,449)	(913,678)	(2,021,127)
嘉義市	0	(72,888)	(72,888)
金門縣	0	(334,981)	(334,981)
連江縣	0	0	0
總計	(144,165,061)	(1,070,858,889)	(1,215,023,949)

資料來源：本報告計算

表 39 綜所稅稅收增加-依年次別

單位：元

縣市	民國 107 年	民國 108 年	民國 109 年	合計
新北市	2,669,831	7,672,579	5,002,748	15,345,158
臺北市	242,340	9,737,563	9,495,223	19,475,126
桃園市	15,249	189,850	174,601	379,700
臺中市	1,660,153	7,780,877	6,120,724	15,561,754
臺南市	291,719	385,904	94,185	771,809
高雄市	0	488,925	488,925	977,850
宜蘭縣	0	7,580	7,580	15,159
新竹縣	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0
彰化縣	0	799,362	799,362	1,598,723
南投縣	0	27,822	27,822	55,644
雲林縣	0	6,399	6,399	12,797
嘉義縣	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0
臺東縣	0	6,264	6,264	12,528
花蓮縣	0	29,272	29,272	58,544
澎湖縣	0	107,326	107,326	214,652
基隆市	0	26,536	26,536	53,073
新竹市	54,164	73,210	19,046	146,420
嘉義市	0	1,301	1,301	2,601
金門縣	0	3,424	3,424	6,847
連江縣	0	0	0	0
總計	4,933,455	27,344,193	22,410,738	54,688,386

資料來源：本報告計算

表 40 各年度稅收總增加(減少)表

單位：元

縣市	民國 107 年	民國 108 年	民國 109 年	民國 110 年	民國 111 年	合計
新北市	40,605,923	138,736,999	148,815,507	(434,392,454)	117,669,838	11,435,813
臺北市	3,685,784	151,338,289	309,954,995	(259,752,147)	106,406,741	311,633,662
桃園市	231,925	2,987,499	3,777,563	(2,769,036)	929,790	5,157,741
臺中市	25,249,551	129,781,139	89,136,887	(65,395,247)	20,964,767	199,737,098
臺南市	4,436,811	7,853,021	(3,576,009)	(1,643,926)	862,104	7,932,001
高雄市	0	7,436,143	9,700,255	(7,931,281)	1,959,320	11,164,436
宜蘭縣	0	115,280	251,988	(402,770)	108,968	73,466
新竹縣	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0	0	0
彰化縣	0	12,157,629	17,094,004	(8,826,452)	3,233,577	23,658,758
南投縣	0	423,149	643,543	(565,567)	165,401	666,526
雲林縣	0	97,317	230,087	(326,086)	97,848	99,166
嘉義縣	0	0	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0	0	0
臺東縣	0	95,271	182,869	(347,077)	80,738	11,800
花蓮縣	0	445,204	754,746	(668,582)	216,883	748,251
澎湖縣	0	1,632,341	2,440,593	(1,739,868)	565,586	2,898,652
基隆市	0	403,594	662,615	(633,827)	190,605	622,987
新竹市	823,787	1,526,905	(195,209)	(400,003)	232,214	1,987,694
嘉義市	0	19,782	41,398	(56,535)	16,353	20,997
金門縣	0	52,069	153,678	(258,946)	76,035	22,836
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	75,033,888	455,101,740	580,069,617	(786,109,695)	253,776,879	577,871,884

資料來源：本報告計算

表 41 稅收淨增(減)總表

單位：元

縣市	民國 107 年	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	39,272,859	130,745,727	146,423,348	(406,391,859)	136,532,232	9,404,143	9,316,963	9,229,784	9,142,604	9,055,425
臺北市	3,531,344	144,499,705	303,708,279	(240,333,795)	119,586,683	6,495,774	6,434,051	6,372,327	6,310,604	6,248,880
桃園市	215,747	2,812,729	3,647,436	(2,413,140)	1,166,024	112,429	111,465	110,500	109,536	108,572
臺中市	24,059,004	125,894,731	89,572,139	(56,189,247)	26,773,947	3,151,244	3,124,879	3,098,515	3,072,150	3,045,785
臺南市	4,186,005	7,482,938	(2,898,713)	(746,242)	1,353,046	361,335	358,936	356,536	354,137	351,738
高雄市	0	7,208,985	9,477,485	(7,015,884)	2,598,967	300,472	298,103	295,734	293,364	290,995
宜蘭縣	0	105,966	242,899	(340,520)	153,100	21,022	20,843	20,664	20,484	20,305
新竹縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
彰化縣	0	11,635,734	16,581,617	(7,935,200)	3,831,965	255,605	255,597	255,588	255,579	255,570
南投縣	0	401,143	621,960	(494,517)	214,774	22,411	22,243	22,075	21,908	21,740
雲林縣	0	81,812	214,887	(267,671)	138,660	18,787	18,638	18,490	18,341	18,192
嘉義縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
臺東縣	0	88,186	175,974	(320,121)	99,608	8,821	8,780	8,739	8,698	8,657
花蓮縣	0	422,282	732,404	(586,920)	273,869	26,629	26,504	26,378	26,253	26,128
澎湖縣	0	1,590,340	2,401,199	(1,399,768)	809,232	117,355	117,107	116,859	116,611	116,363
基隆市	0	378,325	637,718	(574,212)	231,153	18,470	18,327	18,183	18,039	17,895
新竹市	777,845	1,443,146	(99,957)	(203,011)	346,085	74,642	74,071	73,501	72,931	72,360
嘉義市	0	16,724	38,386	(50,248)	20,587	1,923	1,910	1,897	1,884	1,871
金門縣	0	45,686	147,438	(250,842)	81,384	2,089	2,111	2,134	2,156	2,178
連江縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
總計	72,042,912	434,854,268	571,624,608	(725,513,087)	294,211,427	20,393,263	20,210,640	20,028,017	19,845,394	19,662,772

資料來源：本報告計算

表 41(續) 稅收淨增(減)總表

單位：元

縣市	民國 117 年	民國 118 年	民國 119 年	民國 120 年	民國 121 年	合計
新北市	8,968,246	8,881,066	8,793,887	8,706,707	7,402,703	135,483,834
臺北市	6,187,157	6,125,433	6,063,710	6,001,986	5,828,644	393,060,783
桃園市	107,608	106,643	105,679	104,715	96,241	6,502,183
臺中市	3,019,420	2,993,056	2,966,691	2,940,326	2,033,185	239,555,826
臺南市	349,339	346,940	344,541	342,142	100,263	12,642,940
高雄市	288,625	286,256	283,887	281,517	279,148	15,167,654
宜蘭縣	20,126	19,946	19,767	19,588	19,408	363,599
新竹縣	0	0	0	0	0	0
苗栗縣	0	0	0	0	0	0
彰化縣	255,562	255,553	255,544	255,535	255,527	26,669,777
南投縣	21,572	21,404	21,237	21,069	20,901	959,919
雲林縣	18,044	17,895	17,746	17,598	17,449	348,868
嘉義縣	0	0	0	0	0	0
屏東縣	0	0	0	0	0	0
臺東縣	8,616	8,575	8,534	8,493	8,452	130,009
花蓮縣	26,003	25,877	25,752	25,627	25,502	1,102,289
澎湖縣	116,116	115,868	115,620	115,372	115,124	4,563,398
基隆市	17,752	17,608	17,464	17,320	17,177	851,218
新竹市	71,790	71,220	70,649	70,079	30,331	2,945,683
嘉義市	1,858	1,844	1,831	1,818	1,805	44,089
金門縣	2,201	2,223	2,245	2,267	2,290	45,562
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	19,480,149	19,297,526	19,114,903	18,932,280	16,254,270	840,437,631

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，評估指標為每年危老建物重建之戶數，評量標準為平均每年既有重建戶 1,193 戶及新增重建戶數 2,460 戶，合計 3,653 戶。

經內政部營建署統計，民國 107 年實際危老建物重建 248 戶，民國 108 年 690 戶，雖皆低於預期，然民國 109 年截至 6 月 30 日已達 1,575 戶，由此觀之，雖然危老建物重建起步較慢，但隨著政府積極宣導、法令變動、加快審議流程，以及累積愈來愈多案例之後，民國 108 年、民國 109 年皆已較前一年度大幅成長，並已接近目標水準。

另外，本報告再經由重建土地面積以及重建後樓地板面積觀察，發現原稅式支出報告預估每年重建土地面積為 219,186.29 平方公尺，民國 107 年實際重建土地面積 38,304.98 平方公尺、民國 108 年 151,794.23 平方公尺，雖皆未達目標，但同樣地民國 108 年已較前一年度大幅成長，且民國 109 年截至 6 月 30 日實際重建土地面積有 246,841.43 平方公尺，達成原稅式支出報告預估重建土地面積。

原稅式支出報告預估每年重建後樓地板面積為 721,667.14 平方公尺，民國 107 年實際重建後樓地板面積 157,349.89 平方公尺、民國 108 年 903,822.48 平方公尺，民國 108 年已達成預期目標，且民國 109 年截至 6 月 30 日實際重建後樓地板面積有 912,692.54 平方公尺，亦已超越全年目標水平。

因此，綜合評估危老建物重建戶數、土地面積、樓地板面積，雖於危老條例施行之初進度稍微落後，然呈現逐步快速上升趨勢，預估民國 109 年此三項指標應皆可達成。

在稅式支出方面，本報告計算民國 107 年及 108 年危老建物重建之稅增稅損情形，估計全期呈淨稅增，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，隨著危老建物重建案件逐步增加，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，地價稅與房屋稅合計已呈稅增(表 32)，表示危老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 40)，危老條例亦有助於中央政府稅收增加。

伍、其他政策工具比較

原稅式支出報告指出政府可採補助整建維護的方式，改善危老建物的安全問題，以保障人民生命財產安全，建構無障礙的居住空間。

該項補助整建維護方式，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一千萬元，原稅式支出報告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。因舊屋係以「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，若每年每棟補助五百萬元，平均每戶每年約需政府支出 62.5 萬元(500 萬/8)進行整建維護。

經檢視民國 107 年及 108 年每年適用危老條例實際重建戶數分別為 248 戶及 690 戶，皆遠低於原預估每年既有重建戶 1,193 戶，表示這些房屋本即會進行改建，政府不需出資補助整建維護，然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。

另一方面，若改以重建之土地面積而言，原預估每年既有重建土地 72,773.58 平方公尺，高於民國 107 年實際重建土地 38,304.98 平方公尺，但低於民國 108 年實際重建土地 151,794.23 平方公尺，表示民國 108 年有部分房屋若未重建，將增加政府整建維護支出，由此觀之，因稅式支出呈淨稅增，相較於政府補助整建維護仍較有利。

陸、總結

鑒於我國住宅老化程度嚴重，政府於民國 106 年 5 月 10 日新訂都市危險及老舊建築物加速重建條例，希冀提高重建計畫範圍內土地及建築物所有權人參與之意願，以利危險及老舊建築物重建工作之推展。

本報告主要係依稅式支出評估作業辦法第 7 條規定，辦理稅式支出法案實施後之成效報告，比較危老條例實施後三年預期成效與實際成效，以及估算實際稅收增損。結果顯示，在績效評估指標達成度方面，重建戶數雖有落後，但後續年度已逐步趕上進度；重建土地面積預估能於民國 109 年達成，而重建後樓地板面積已於民國 108 年符合預期水準。在稅式支出方面，全期合計呈淨稅增，與原稅式支出報告估計一致。若比較其他政策工具，補助整建維護需要政府支出預算金額，相對於稅式支出為稅收增加，在政府財政日趨困窘之時，顯示稅式支出仍為較佳選擇。

綜上所述，本報告認為，危老條例實施後三年，整體而言已初步達成主管機關預期成效，且仍呈成長趨勢中，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，是以該稅式支出法案應屬可行。