

「租賃住宅市場發展及管理條例」  
稅式支出評估報告

內政部

民國 106 年 11 月



# 目 錄

目 錄 .....	I
表 目 錄 .....	III
圖 目 錄 .....	IV
壹、法案內容 .....	1
一、背景說明 .....	1
二、法案內容 .....	2
三、具體願景 .....	4
貳、整體評估 .....	4
一、環境分析 .....	4
二、國際作法 .....	5
(一)日本住宅租賃管理業發展 .....	5
(二)美國租賃住宅產業發展 .....	10
三、我國作法 .....	13
四、預期效益 .....	17
參、採行稅式支出措施之理由 .....	17
一、必要性 .....	17
二、衡平性 .....	18
三、執行性 .....	18
四、關聯性 .....	19
肆、稅式支出評估 .....	21
一、評估之範圍及基本資料 .....	21
(一) 評估範圍 .....	21
(二) 租賃住宅市場規模基本資料 .....	24
二、稅收影響數之評估 .....	27
(一)最初收入損失法 .....	28
(二)最終收入損失法 .....	43

(三)等額支出法 .....	50
伍、財源籌措方式 .....	51
陸、稅式支出績效評估機制 .....	52
一、評估指標及其評量標準 .....	52
二、評估期間及週期 .....	52
三、績效評估應予公開 .....	52
柒、總結 .....	53
捌、附件 .....	54

## 表 目 錄

表 1- 1 租稅優惠條文內容 .....	3
表 2- 1 日本政府對租賃住宅市場之相關政策.....	6
表 2- 2 美國政府對租賃住宅市場之相關策略.....	12
表 2- 3 本部營建署推動代租代管及包租代管政策時程表.....	13
表 2- 4 106 年社會住宅包租代管試辦計畫租稅優惠與政府補助措施 ...	14
表 2- 5 租稅優惠與非租稅優惠優缺分析 .....	16
表 3- 1 各租稅優惠項目之稅式評估(單位：億元).....	19
表 3- 2 社會住宅與租賃條例提供出租人委託服務業管理之優惠及補助措施 .....	20
表 4- 1 104 年度六都房屋稅籍自住用及其他住家用比例分析 .....	22
表 4- 2 107-111 年租賃住宅市場發展預估戶數表 .....	25
表 4- 3 家戶租金水準評估.....	26
表 4- 4 各級距租金行情及市場佔有率模擬數據.....	27
表 4- 5 所得稅租稅優惠對各次市場之計算課稅所得額影響數.....	29
表 4- 6 104 年度租賃所得有效稅率.....	29
表 4- 7 現行已委託服務業經營之所得稅影響數評估.....	30
表 4- 8 最初收入損失法(107-111 年度綜合所得稅) .....	31
表 4- 9 自用住宅用地之每戶地價稅平均稅額.....	32
表 4-10 105 年度~111 年度之地價稅影響數 .....	33
表 4-11 最初收入損失法(107-111 年度地價稅) .....	34
表 4-12 105 年 Q4 房屋稅籍住宅類數量比例.....	36
表 4-13 推估 104-111 年度六都自住用房屋稅平均稅額.....	37
表 4-14 推估 104-111 年度房屋稅租稅優惠影響數.....	40
表 4-15 最初收入損失法(107-111 年度房屋稅).....	42
表 4-16 最初收入損失法(107-111 年度綜整資料).....	42
表 4-17 出租人委託經營後之課稅所得額影響數.....	44
表 4-18 列報租金支出之承租人綜所稅平均稅率.....	45
表 4-19 閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營所得稅稅入及承 租人申報租金支出.....	46
表 4-20 最終收入損失法(107-111 年度綜合所得稅).....	47
表 4-21 最終收入損失法(107-111 年度地價稅).....	48
表 4-22 最終收入損失法(107-111 年度房屋稅).....	49
表 4-23 最終收入損失法(107-111 年度綜整資料).....	50
表 4-24 等額支出法(107-111 年度租賃住宅服務費用補貼).....	51
表 4-25 稅式支出成本及收入資料彙整 .....	52

## 圖 目 錄

圖 2- 1 日本租賃住宅產業關係示意圖-受託管理型.....	8
圖 2- 2 日本租賃住宅產業關係示意圖-轉租型.....	9
圖 2- 3 2002-2016 年度租賃住宅市場之投資報酬率資料(NMHC).....	12
圖 3- 1 住宅法及本條例之所得稅課稅額度及減徵比例.....	20

## 壹、法案內容

### 一、背景說明

隨著整體社會經濟環境之變遷，以租屋方式滿足居住需求之國人日漸增加，依行政院主計總處 99 年之人口及住宅普查結果，租屋戶數約有 80.8 萬餘戶(租用率 10.9%)，若以 99 年至 105 年間之戶數成長比率 15.68%推估，目前租屋戶數約 93.5 萬戶。又依內政部 105 年之統計月報顯示，每戶平均人口數為 2.75 人推估，國內租屋人數約 257 萬餘人，若加計學生校外租賃人數 29 萬餘人，租屋人數約 286 萬為總人口數 1/8。因此，租賃住宅市場之發展，攸關國人居住權益至鉅。

經檢視現行住宅租賃問題，包括租賃權利義務關係不對等、住宅租賃廣告資訊未真實透明、未有便捷糾紛處理機制等，加上承租人經濟條件或租屋知識之弱勢，租屋糾紛事件處理不易，導致租賃住宅市場發展有限。至於市場供給面多以個人經營為主，經營規模較小及缺乏專業化經營管理，而諸如催收欠繳租金、修繕維護及糾紛處理等事務，亦造成處理成本過高，以致供給不易增加。為解決上開租賃住宅供給需求之問題，需從健全住宅租賃關係著手，除規範廣告資訊真實透明與訂定住宅租賃契約應約定及不得約定事項，引導租賃關係合理化，保障承租人居住權益外，並透過輔導成立協助出租人及承租人之非營利團體，以增加出租人經營管理能力及保護承租人租賃權益。而租賃雙方若發生糾紛時，政府將提供法律諮詢及租賃糾紛免費調處等多元管道，保障租賃雙方權益及健全租賃住宅市場。

106 年內政部委託辦理「居住正義：民眾對保障居住權益之看法」民意調查指出，有近 81%的受訪民眾支持政府發展租賃住宅市

場的相關做法，並有 57% 民眾願意付費委託專業租賃住宅服務業者處理租賃事務，顯見發展專業經營有其必要性。觀諸目前租賃住宅市場分為「代管」及「包租」兩種專業經營模式，「代管」係指出租人委託租賃住宅服務業，於租賃契約有效期間代理處理租賃相關事務，屬受託管理性質；「包租」係由業者承租租賃住宅，並具有收益及使用權利，經適度規劃及整修租賃住宅再轉租他人居住使用（即為民間所稱二房東），屬管理自有資產性質。惟市場經營者良莠不齊，也常有糾紛爭議，故希冀藉由政策引導租賃住宅之「代管」及「包租」提升其專業化，建立從業人員專業證照制度，強化租賃雙方權利義務關係及降低經營租賃住宅成本，建立長期穩定的租賃關係，滿足國人居住需求。

綜上，為健全租賃住宅關係、保障租賃當事人權益及發展租賃住宅服務產業，爰擬具「租賃住宅市場發展及管理條例」（以下簡稱本條例）草案，計 46 條，分總則、健全住宅租賃關係、租賃住宅服務業、罰則及附則等 5 章。

本評估方案主要係依稅捐稽徵法第 11 條之 4：「稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度。前項租稅優惠之擬訂，應經稅式支出評估。」以及財政部 102 年 12 月 30 日台財稅字第 10204661510 號函頒「稅式支出評估基本規範格式」針對本法修正案中屬於租稅優惠部分進行稅式支出評估。

## 二、法案內容

與本評估方案有關之條文為第 17 條及第 18 條，茲列示修正條文對照表，說明如下：



表 1- 1 租稅優惠條文內容

條文	說明
<p>第十七條 個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者，得依下列規定減徵租金所得稅</p> <p>一、出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣六千元部分，免納綜合所得稅。</p> <p>二、出租期間每屋每月租金收入超過新臺幣六千元部分，其租金所得必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依下列方式認列：</p> <p>(一) 每屋每月租金收入超過新臺幣六千元至二萬元部分，依該部分租金收入百分之五十三計算。</p> <p>(二) 每屋每月租金收入超過新臺幣二萬元部分，依該部分租金收入按所得稅法相關法令規定之減除標準計算。</p> <p>前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</p>	<p>一、為發展租賃住宅代管及包租服務市場，鼓勵個人房東長期委託代管業管理其租賃住宅或將其住宅出租予包租業經營，以協助個人房東處理租賃住宅龐雜事務，同時讓承租人獲得專業租賃服務及穩定之居住權益，允宜提供適度之租金所得稅優惠措施，以提高其出租或委託代管之誘因，引導租賃住宅服務朝向專業經營模式及擴大租賃住宅市場規模。又據統計調查，現行租賃住宅市場每件租金約新臺幣二萬元，另考量本條例提供之租稅優惠應與社會住宅之優惠有所區隔，爰於第一項定明新臺幣六千元免稅額、新臺幣六千元至二萬元月租金之必要損耗及費用以百分五十三計算，以及月租金超過新臺幣二萬元部分之必要損耗及費用無租稅優惠，爰訂定第一項規定。</p> <p>二、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，爰訂定第二項規定。</p>
<p>第十八條 符合前條規定之租賃住宅，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減徵。</p> <p>前項減徵之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。</p> <p>第一項減徵地價稅及房屋稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</p>	<p>一、為發展租賃住宅代管及包租服務市場，鼓勵個人房東長期委託代管業管理其租賃住宅或將其住宅出租予包租業經營，以協助個人房東處理租賃住宅龐雜事務，同時讓承租人獲得專業租賃服務及穩定之居住權益，允宜提供適度之地價稅及房屋稅優惠措施，以提高其出租或委託代管之誘因，引導租賃住宅服務朝向專業經營模式及擴大租賃住宅市場規模。又考量地價稅及房屋稅係地方政府主要財源，宜由直轄市、縣（市）政府因地制宜，訂定相關租稅優惠之自治條例並報財政部備查，爰訂定第一項及第二項規定。</p> <p>二、訂定第三項之理由同前條說明二。</p>

### 三、具體願景

為活絡租賃住宅市場供給，提高租賃住宅之品質，使國人除購屋選項外，另提供租屋方式滿足其居住需求，逐步達成「住者適其屋」之目標，本部研訂專法發展租賃住宅服務產業及建立服務制度，協助租賃雙方處理龐雜的租賃住宅管理事務，以確保權利義務關係及提升居住品質，降低租賃糾紛事件發生；租賃住宅市場目前以「個人出租人」經營為主，透過提供租稅優惠(依第 17 條及第 18 條規定減徵綜合所得稅、房屋稅及地價稅)，可吸引無力管理、不願管理或自行經營之個人出租人委託租賃住宅服務業經營，引導閒置住宅釋出及提升租賃住宅市場專業經營比例，以促進住宅資源利用效率，優化租賃品質及滿足國人居住需求。

### 貳、整體評估

本節回顧其他國家及我國的住宅政策發展情況，並說明本條例草案預期達成之具體效益。

#### 一、環境分析

在租賃住宅市場供給面以個人經營方式居多，經營規模較小、缺乏專業管理及修繕成本投入不足，導致管理成本高及收益率低，租賃居住品質難以提升，且租賃住宅市場供給不易增加，租賃住宅服務業經營規模難以擴大，有賴政府以行政引導及行政管制的方式，健全租賃住宅市場。

租賃住宅服務業可分為「租賃住宅代管業」(以下簡稱代管業)及「租賃住宅包租業」(以下簡稱包租業)。其中，代管業代替出租人執行屋況設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護及糾紛協調處理等，讓出租人將複雜的管理業務委託予專業管理公司，以降低出租人管理成本及糾紛發生機率，達到保障租賃雙方權益之目的。

包租業承租房屋後轉租他人居住使用，即為專業二房東之角色，其可確保出租人獲得穩定的租金收入，增加住宅所有權人投入租賃住宅市場之意願，有利於擴大租賃住宅市場的經濟規模。對於承租人而言，代管業及包租業所提供專業服務，亦可具有效率，並可降低糾紛之發生。

## 二、國際作法

### (一)日本住宅租賃管理業發展

依郭子豪(2009)<sup>1</sup>的整理，日本物業管理的概念源於 1923 年的關東大地震後，為恢復城市建設，建立了許多集合式住宅公寓，開啟了日本集合住宅管理的先例，當時主要的管理項目只是進行一些簡單的收租、清掃跟一些細小的修繕工程。惟當時尚未有專業租賃管理的概念，直到美國將駐東京美國大使館的設施管理業務委託給日本的專業管理公司管理，才讓日本的物業管理開始有了維護管理的思維。1990 年代更受到國外的物業管理業者大舉進駐日本發展，其所挾帶的高度物業管理技巧和豐富的市場經驗，嚴重衝擊到日本當地的管理業者，縱使當時日本的物業管理業者已經正式處於穩定的發展時期，然而在受到國外產業的激勵影響之下，也開始加深了對於專業物業管理發展的認知，特別是在專業物業管理人員的創制方面。現階段日本的物業管理產業，主要可分為大樓管理、物業租賃管理公司和資產管理公司等 3 類。

基於租賃住宅管理需要專門知識、技術、技能及倫理觀，且為健全租賃管理制度，所以公益財團法人日本賃貸住宅管理協會、公益社團法人全國宅地建物取引業協會連合會、公益社團法人全日本

---

<sup>1</sup>郭子豪(2009)。從國內外住宅租賃市場分析相關產業發展需求之研究，國立成功大學碩士論文第 58、69~70 頁

不動產協會在2007年7月共同整合其各自之資格認證制度，成立「一般社團法人賃貸不動產經營管理士協議會」，創設租賃不動產經營管理士制度。其管理士須通過協議會考試，並完成登錄後取得資格，屬民間團體自行認證之專業人員。國土交通大臣針對已登錄之管理業者有造成出租人損害等不當情形，將進行指導、諮詢及勸告，情節重大且未按勸告改進等情形者，將註銷其登錄。依據該登錄制度，出租人得以掌握管理業者相關資訊，以作為事前選擇業者時之判斷。

目前日本政府的住宅政策是以藉由民間自行開發之模式，由供給面進行融資貸款支援，再從需求面提供租金補貼及相關租稅獎勵來健全住宅市場之發展，針對租賃住宅市場相關政策及措施，整理如下表：

表 2- 1 日本政府對租賃住宅市場之相關政策

面向	政策重點	政策效益
制度面	1999 年推動定期借家制度	將契約終止日期予以明確化，活化租賃住宅之使用彈性
	2006 年通過「居住生活基本法」	提高租賃住宅居住品質
	2012 年改制為公益財團法人房屋糾紛處理支援中心 <sup>2</sup>	國土交通省支持該中心及指定處理相關糾紛處理事務；全國律師協會提供協助
租金補助	中央政府補助承租戶負擔基本額與市場租金差額之一定比例(公營住宅 50%、公社住宅 50%及民間租賃住宅 20%)	減輕家庭所得分位在一定程度以下者或弱勢族群之租金負擔，保障居住需求
金融面	補助建設費用： ● 部分工程造價之 1/3(住宅公團) ● 部分工程造價之 1/6(住宅公社) ● 部分工程造價之 1/3(民間住宅開發公司)	利用半官方部門及民間部門投入相關資源，增加租賃住宅供給量，保障居住需求

5 公益財團法人房屋糾紛處理支援中心，網址 <https://www.chord.or.jp/>

面向	政策重點	政策效益
	提供長期低利貸款： <ul style="list-style-type: none"> <li>● 前 10 年利率 2%，後 10 年利率 1%(住宅公社)</li> <li>● 5 年期利率 2%(民間住宅開發公司)</li> </ul> 出租住宅整建補助(地方政府補助民間租賃住宅供給者)	
租稅面	降低登記稅、執照稅 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 固定資產稅：小規模住宅用地(200m<sup>2</sup>以下)為課稅標準 1/6；一般住宅用地(200m<sup>2</sup>以上)為課稅標準 1/3</li> <li>● 都市計劃稅：小規模住宅用地(200 平方公尺以下)為課稅標準 1/3；一般住宅用地(200m<sup>2</sup>以上)為課稅標準 2/3</li> </ul>	鼓勵提供租賃住宅，增加供給量，保障居住需求

資料來源：郭子豪 2009；本報告自行整理

日本不動產持有稅可分為固定資產稅(稅率 1.4%)及都市計劃稅(稅率 0.3%)<sup>3</sup>，對於「小規模住宅用地」200 平方公尺以下部分租稅優惠為課稅標準的 1/6 及 1/3；超過 200 平方公尺部分則為「一般住宅用地」<sup>4</sup>，課稅標準分別為 1/3 及 2/3。且租賃住宅與自用住宅之減稅標準一致。換言之，自住或租賃予他人居住使用均適用相同稅制，可減少租金轉嫁情事發生，已有租稅優惠之效果。

日本政府長期以來為實現民眾有其居住之處所，結合中央、地方單位以及民間企業等相關地方團體共同推展出多元的租賃住宅，以建構出完整體的金融體系，予以因應不同的居住需求。其中對於民間的租賃住宅開發產業方面，在政府長年的進行金融資助以及相關的稅制優惠之下，更是將民間企業推向成為日本租賃住宅開發的

3住宅用地的特例（マイホーム・セカンドハウス・賃貸用マンション〔住宅用〕など）  
<http://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/09.html>

4 富士市固定資產稅における住宅用地に関する課稅標準の特例  
<http://www.city.fuji.shizuoka.jp/kurashi/c0203/fmervo000000an8w.html>，富士市有明確標準，一般住宅用地為超過 200 平方公尺，不超過 300 平方公尺部分，與我國土地稅法第 17 條課徵自用住宅用地稅率之土地面積標準接近。

經營主體。也催促了租賃管理朝向專業化的物業管理發展，尤以在租賃住宅成為民眾的熱門投資標的之後，更是發展出多元的租賃經營模式，以為物業所有人創造出最大的經濟利潤，值得我國參考。

在日本租賃住宅市場狀態資料方面，根據總務省統計局統計資料<sup>5</sup>，2013年日本供家住宅存量為6,063萬戶，其中有家庭居住者為5,210萬戶(非閒置住宅)，租賃住宅為1,852萬戶(非閒置住宅之35.5%)。2015年行政院人事行政總處組成住宅政策規劃與推動班<sup>6</sup>，考察日本在優化發展租賃住宅管理及保障租賃雙方權益之相關制度重點。首先，國土交通省在2011年公布「賃貸住宅管理業者登録規程」及「賃貸住宅管理業務處理準則」，登錄對象包括受託管理型(受出租人委託辦理租賃住宅管理事務，如圖2-1)，以及轉租型(即承租他人住宅，作為經營管理出租者)業者(如圖2-2)；其對於管理對象應予說明契約重要事項並書面交付，並遵守定期向出租人報告管理事務情形等責任。

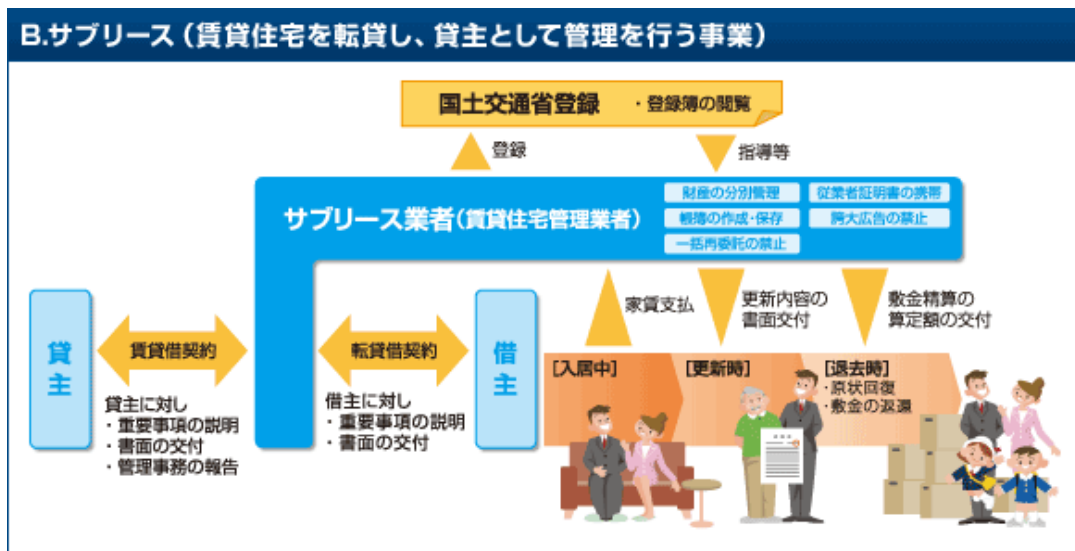


圖 2- 1 日本租賃住宅產業關係示意圖-受託管理型

5總務省統計局(2015),平成25年住宅・土地統計調査第7頁

網址：[http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10\\_3.htm](http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10_3.htm)

6 104年組團出國專題研究住宅政策規劃與推動班團體出國報告

網址：[http://report.nat.gov.tw/ReportFront/report\\_detail.jsp?sysId=C10500370](http://report.nat.gov.tw/ReportFront/report_detail.jsp?sysId=C10500370)

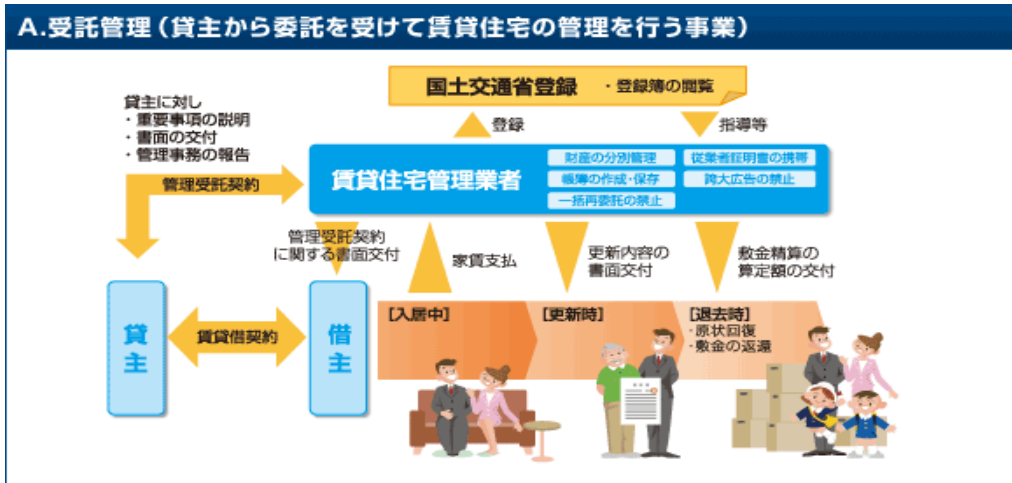


圖 2- 2 日本租賃住宅產業關係示意圖-轉租型

另外，多田治樹(2010)<sup>7</sup>指出至於租賃住宅的產權狀態以私人所有比例為 85%，如以持有人年齡區分約有 6 成為 60 歲以上之個人；由出租人持有戶數統計資料顯示，在 10 戶以下的約 3 成、20 戶以下的則過半數。由此可知，租賃住宅經營端的高齡化與零碎化，加上租屋相關問題增加及對應多樣化和高度化之管理業務所需，估計日本之出租人約有 7 成將住宅租賃管理業務全部或一部委託給他人。日本租賃住宅管理業家數，依 2010 年 6 月社團法人全國宅地建物取引業協會聯合會「業態調查結果報告書「全国版」調查結果，宅地取引業者約 13 萬家，有執行租賃住宅管理業務的宅地建物取引業者比例約為 60.8%，再加上部分非宅地取引業者經營管理，故推估約為 8 萬家經營租賃住宅管理相關業務。

根據本部 106 年 2 月公布老化指數指標，其 65 歲以上佔總人口比例達 13.33%，已接近聯合國世界衛生組織定義「高齡化社會」，另根據財政部研究員整理 103 年住家用房屋平均持有者年齡已達

<sup>7</sup>多田治樹(2010)。日本の民間賃貸住宅の管理の現状と課題及び施策の展開，日本不動産学会誌 Vol. 24(2010) No. 2 第 51-57 頁，  
網址：[https://www.jstage.jst.go.jp/browse/jares/24/2/\\_contents/-char/ja/](https://www.jstage.jst.go.jp/browse/jares/24/2/_contents/-char/ja/)

52.4 歲<sup>8</sup>並有逐年遞增之現象。面對高齡化的趨勢，可參考日本發展專業經營管理制度之經驗，協助高齡出租人經營管理租賃住宅，同時收取穩定的租金收益(租屋版以房養老)；租賃住宅服務業以專業客觀角度處理租賃事務，有利降低租賃糾紛發生。是以，我國利用租稅優惠提升個人出租人委託經營意願及經營效率，進一步引導租賃住宅服務業發展及保障承租人居住品質，對整體社會發展均有正向幫助，是符合未來社會發展需求之重要政策。

## (二)美國租賃住宅產業發展

依本部 2012 年委託財團法人國土規劃及不動產資訊中心之不動產租賃服務產業經營與管理制度規劃專業服務案總結報告書之美國租賃住宅市場發展狀況，興建租賃住宅是為美國住宅政策的重要發展項目一，自上世紀 20 年代起，美國即約有 56%的民眾居住在租賃住宅當中，雖較第二次世界大戰後呈現下降趨勢，但時至今日，美國仍約有 30%的居民選擇以租賃之方式來滿足自身的住宅需求。對於租賃住宅之發展，早年美國以興建大量公共住宅來尋求解決民眾的居住問題，惟使得政府財政短缺，加上後續衍生出許多繁雜的問題(如：貧民窟集結)，故政府改採直接或間接補助方式，鼓勵民間部門興建租賃住宅，讓承租者能自由選擇居住處所。目前美國租賃住宅的供給來源，主要可分為政府部門、半官方部門以及民間部門等。根據調查顯示，當今美國約有 30%以租賃方式滿足居住需求，僅有 2%的民眾是居住在政府部門的公營住宅，0.5%是居住在半官方部門所興建的可負擔住宅，故民眾多居住在由民間企業所開發之租賃型住宅為主。

另外，根據美國人口普查局(United State Census Bureau)2017 年

---

8 楊子江(2016)。我國住宅房屋持有及交易簡析，中國統計學報，第 129 頁~第 153 頁。



第 2 季<sup>9</sup>資料顯示，租賃住宅市場規模為 4,665 萬戶(佔整體住宅市場之 34.1%)，已出租之租賃住宅戶數為 4,318 萬戶(佔整體住宅市場 31.6%)，待租住宅比例為 347 萬戶(佔整體住宅市場 2.5%)，其租賃住宅市場閒置率為 7.3%。美國研究機構 NMHC(National Multifamily Housing Council)統計租賃住宅市場經營狀態，2017 年委託前 50 大租賃管理公司經營管理約有 317 萬單元<sup>10</sup>，即佔整體租賃住宅市場 6.80%，其中 Greystar Real Estate Partners, LLC 公司管理規模為 415,634 單元，為現行規模最大的管理公司；50 大資產管理公司出租自有房屋約有 199 萬個單元<sup>11</sup>，佔整體租賃住宅市場 4.27%，其中 MAA 公司擁有自有資產為 99,393 單元，為現行經營自有資產規模最大的公司。綜上所述，委託經營管理及自有出租住宅即有 11.07% 透過較具規模之租賃住宅公司服務。另外，根據 NMHC 統計資料指出，近年來租賃投資報酬率有降低之趨勢，2016 年美國租賃住宅市場之投資報酬率為 5.71%<sup>12</sup>(詳圖 2-3)，其租賃收益報酬尚稱穩定。綜上所述，美國租賃住宅市場除了發展專業物業租賃管理公司之外，並有大型商用不動產的租賃經營模式(如不動產證券化，發行不動產投資信託基金)，提供低利貸款及穩定財源，推動興建出租住宅等方式(詳表 2-2)，其租賃住宅租市場具有經濟規模大、租賃住宅市場需求高及投資報酬率穩定等 3 個特點，值得我國參考。

---

9 Housing Vacancies and Homeownership(CPS/HVS),

網址 <http://www.census.gov/housing/hvs/index.html>

10 NMHC 50 Largest Apartment Managers, 網址 <http://www.nmhc.org/Top-Managers/>

11 NMHC 50 Largest Apartment Owners, 網址 <http://www.nmhc.org/Top-Owners/>

12 Quick Facts: Market Conditions, 網址 <http://www.nmhc.org/Content.aspx?id=4704>

Prices, Rents, and Capitalization Rates for Apartment Properties			
Year	Price (\$ per Square Foot)	Annual Rent (\$ per Square Foot)	Cap Rate (%)
2002	\$130	\$1.02	8.15%
2003	\$133	\$1.02	7.55%
2004	\$151	\$1.03	6.96%
2005	\$149	\$1.06	6.34%
2006	\$146	\$1.10	6.25%
2007	\$147	\$1.15	6.30%
2008	\$137	\$1.16	6.41%
2009	\$120	\$1.12	6.77%
2010	\$148	\$1.13	6.69%
2011	\$152	\$1.17	6.41%
2012	\$153	\$1.21	6.26%
2013	\$150	\$1.25	6.26%
2014	\$171	\$1.30	6.07%
2015	\$186	\$1.37	5.91%
2016	N/A	\$1.43	5.71%

Source: Real Capital Analytics; MPF Research. Updated August 2017.

圖 2- 3 2002-2016 年度租賃住宅市場之投資報酬率資料(NMHC)

考量我國現行租賃住宅服務業發展尚未成熟，且租金報酬率較低，故需優先發展租賃住宅服務產業後，再行評估參考美國經營模式，吸引建築業者及壽險業者開發大規模租賃住宅產品，並委託專業租賃業者經營，以獲得穩定的租金收益。(發展租賃住宅服務產業需要租稅優惠之說明，參見三、我國作法)

表 2- 2 美國政府對租賃住宅市場之相關策略

措施	實施對象	政府作為
興建租賃住宅	補助非營利性半官方部門	由聯邦銀行提供長期低利貸款
	民間住宅開發商	由聯邦銀行提供長期低利貸款
	社會大眾	發展不動產投資信託制度，提升資金融通管道
租賃住宅整建	民間租賃住宅供給者	由聯邦政府來提供補助
租金管制	房租高昂的都會地區	設定最高租金管制與租金上漲管制
發展租賃專業證照制度	租賃住宅產業	-----

資料來源：郭子豪(2009)；本報告自行整理

### 三、我國作法

行政院主計總處 99 年人口及住宅普查總報告調查結果，租用(住宅)比例為約 10.9%<sup>13</sup>，可推算租屋戶數約為 80.8 萬戶，若以 99 年至 105 年間之戶數成長比率 15.68%推估，目前租屋戶數約 93.5 萬戶；又本部統計處於 105 年 7~8 月期間，調查 104 年不動產服務業經營概況<sup>14</sup>，經調查不動產租賃業經營之租賃住宅 35,211 戶，故推估我國透過專業服務業經營租賃住宅者，僅佔租賃住宅市場之 3.77%(=35,211/935,000)，比例明顯偏低。又本部營建署調查 104 年低度利用住宅約有 86.3 萬戶，可推估我國住宅潛在供給量約近 180 萬戶。

另外，為整合相關租賃資訊，於本部營建署依住宅法第 44 條(現行第 52 條)規定於 102 年成立租屋資訊網，並於 103 年度及 105 年通過「租屋服務平臺你租我管試辦」計畫，欲以代管方式吸引公益出租人釋出房屋及透過租賃業者進行媒合，以協助中低所得家庭租屋需求。(詳表 2-3)

表 2- 3 本部營建署推動代租代管及包租代管政策時程表

計畫名稱	執行期間
103 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫	103 年 11 月 1 日至 104 年 10 月 31 日
105 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫	105 年 4 月 26 日至 106 年 4 月 25 日
106 年度包租代管試辦計畫	106 年 4 月 18 日奉行政院核定， 已於同年 8 月開始推動

資料來源：內政部營建署

推動代租代管制度的過程中，出租人承擔違約風險仍高，故參

13 行政院主計總處 99 年人口及住宅普查總報告統計結果提要分析(第 66 頁), 網址：  
<http://www.stat.gov.tw/public/Attachment/21081884771.pdf>

14 內政部統計處中華民國 104 年不動產服務業經營概況調查報告(106 年 3 月出版, 108 頁)

與意願仍不高，成效有限。本部營建署另依 106 年 1 月 11 日公布施行的住宅法，推動 106 年度社會住宅包租代管計畫，並奉行政院 106 年 4 月 18 日院臺建字第 1060011133 號函核定。計畫核心係透過提供租稅優惠及補助措施，鼓勵住宅所有權人將房屋委託租屋服務事業經營，並出租予符合住宅法第 4 條規定之承租人。其中，住宅法修法重點為：每月租金收入 10,000 元內免納綜合所得稅、超過額度部分其必要損耗及費用率之提高至 60%；修(增)訂地價稅與房屋稅適用租稅優惠之規定；增訂社會住宅營運期間之租金或租屋服務費用等收入項目免徵營業稅等。在補助措施方面有提供公證費用、居家安全險、代墊租金(代管業務)及弱勢戶租金補助等措施(詳表 2-4)降低出租人出租風險，俾利引進專業經營者投入及提高租賃住宅供給量，達成照顧經濟、社會弱勢或一定所得以下之民眾居住權益之政策目的。

表 2-4 106 年社會住宅包租代管試辦計畫租稅優惠與政府補助措施

項 目		類 型	社 會 住 宅 包 租	社 會 住 宅 代 管
租稅優惠	所得稅		免稅額 10,000 元/月/屋	
			必要損耗及費用減除率 60%。(現行規定 43%)	
	房屋稅/地價稅		授權地方政府訂定減免規定	
政府補助	居家安全險		3,500 元/年/處	無
	公證費		3,000 元/次	3,000 元/次
	修繕費		10,000 元/年	10,000 元/年
	代墊租金		無	3 個月租金為上限(1 次為限)
	租金補助		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 出租人獲得市場租金行情 80%之租金，減輕承租人負擔之租金金額由政府補助</li> <li>● 承租人負擔市場租金行情比例：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 一般戶：80%</li> <li>(2) 第 1 類弱勢戶：70%</li> <li>(3) 第 2 類弱勢戶：50%</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 出租人獲得市場租金行情 90%之租金，減輕承租人負擔之租金金額由政府補助</li> <li>● 承租人負擔市場租金行情比例：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 一般戶：90%</li> <li>(2) 第 1 類弱勢戶：70%</li> <li>(3) 第 2 類弱勢戶：50%</li> </ol> </li> </ul>

資料來源：內政部營建署

另依所得稅法第 17 條第 1 項第 2 款第 2 目之 6 規定略以：「納

稅義務人、配偶及受扶養直系親屬在中華民國境內租屋供自住且非供營業或執行業務使用者，其所支付之租金，每一申報戶每年扣除數額以 12 萬元為限。……」承租供自住使用之租賃住宅者，於申報個人年度綜合所得稅時可將其租金支出列舉扣除，以適度減輕中、低收入者之稅賦負擔。

我國租賃住宅市場存在租金報酬率低、個人出租人經營規模較小及住宅閒置或隱匿出租行為、租賃住宅市場供給不足、經營狀態不透明、租賃住宅品質(設備)不佳或租賃雙方權益保障不足等現象，故為保障國人居住品質，應積極推動租賃住宅專業化經營之政策。現行個人出租人經營一般租賃住宅並無租稅優惠，且租金報酬率偏低<sup>15</sup>，倘再委託專業經營，可能產生稅賦及成本增加之情事，將降低個人出租人委託意願；又租賃住宅服務業服務費用約為月租金 10%，報酬也不高，需要一定規模以上之戶數始有效益。綜上，考量經營規模效益及個人出租人委託成本增加等多項因素，在制度發展初期提供租稅優惠仍有其必要性，俾利提升出租人投入意願及引導租賃住宅服務業發展。

為鼓勵個人出租人委託租賃住宅服務業經營，可透過租稅優惠與非租稅優惠(補助)之方式，提升委託租賃住宅服務業之意願。其中提供租稅優惠減輕個人出租人租稅負擔，符合規定者即可申請租稅優惠，可降低行政成本費用及穩定政府預算支出編列；非租稅獎勵為透過爭取編列預算方式進行補助，在政府各項重要工作計劃排列優先順序及分配款項等，需要整體政府財政規劃配合（優缺分析

---

15 根據 Global property guide 調查世界各國面積 120 平方公尺房屋之租金報酬率，我國報酬率約為 1.57%，為亞洲調查國家中報酬率最低。（參考網頁 <http://www.globalpropertyguide.com/investment-rating>）此外，該租金報酬率亦低於我國政府長期公債，如 106 央債甲 3(20 年期) 票面利率為 1.75%及 106 央債甲 6(30 年期)票面利率 1.875%)。換言之，租金報酬率亦僅略高於郵局 3 年期定期儲金利率 1.04%，如考量投資不動產市場之風險，容易造成投入租賃住宅市場意願有限。

如表 2-5)。透過整體分析可發現，租賃住宅市場發展規模仍有部分不確定性，本部積極推動租賃住宅市場專業化及透明化的過程，於發展市場規模得宜時，仍有相當的租稅收入(參考本報告肆、二、(二)最終收入損失法)，可有效降低政府財務負擔；另如編列預算方式進行補貼則產生行政查核不易、無法因應市場規模發展彈性及政府財政支出擴大的現象(參考本報告肆、二、(三)等額支出法評估)等多項限制，故建議採用租稅獎勵，作為執行發展租賃住宅服務業市場之政策工具。

表 2- 5 租稅優惠與非租稅優惠優缺分析

政策工具	優	缺
租稅優惠 (如綜合所得稅、地價稅及房屋稅減徵)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 檢附租金收益資料及租賃契約執行時間，作為申請減徵依據，查核行政成本最低。</li> <li>➤ 政府不需先支出預算，可保持政府財政穩定性。</li> <li>➤ 可因應市場經濟規模發展，給予適當租稅優惠，避免增多粥少的現象發生。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 初期推動租賃住宅市場規模仍小，部分個人出租人已委託租賃專業經營者代管，給予租稅優惠，將造成租稅收入減少。於推動初期，未擴大租賃住宅市場前，短期內政府稅收減少。</li> </ul>
非租稅優惠 (如政府直接編列預算補助)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 確保資源投入政策規劃的方向，並每年評估補助金額，推動初期可減少政府支出。</li> <li>➤ 可針對各項重要工作計畫，編列優先順序及預算額度。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 租賃住宅市場發展及民眾參與意願之不確定性高。如預算編列過多，將對其他政策產生排擠效應；另如編列預算不足，推動租賃住宅市場發展容易產生掣肘情形，影響國人投入之意願。</li> <li>➤ 考量各縣市之租賃住宅市場供需不同，如何同步編列補助預算，於實務執行不易。</li> <li>➤ 個人出租人透過租賃服務業管理取得補助款後，如發生提前終止租約，則不易追回補助費用，導致政策成效不彰。</li> <li>➤ 契約租期與預算編列年度不</li> </ul>

政策工具	優	缺
		合，產生期限不配合，致經營不穩定之風險。

資料來源：本報告自行整理

#### 四、預期效益

本條例草案，針對個人出租人委託「代管業」或「包租業」者達1年以上者，提供綜合所得稅、地價稅及房屋稅之租稅優惠，鼓勵擴大民間參與能量，預期個人出租人將部分「自行經營租賃住宅」及「閒置住宅」逐步加入專業經營管理，可降低出租人管理壓力及管理成本；承租人透過專業經營制度，取得更透明及正確租賃資訊，也有正常的諮詢管道，可增進居住權益及降低租賃糾紛發生，讓「租賃」也能成為長久居住選擇的選項，以落實「住者適其屋」之住宅政策。同時，發展租賃住宅服務業為不動產交易市場帶來穩定的經營模式及租金收益，可帶動國內產業需求及增加就業機會。以專業服務有制度、委託經營有利多、租賃關係有保障、住宅租賃有幫手及爭議處理有管道為主軸；落實出租人放心，承租人安心及服務業用心之5有3心的政策目標。

### 參、採行稅式支出措施之理由

#### 一、必要性

住宅政策之「住者適其屋」為政府所推動的目標，然而在現今高物價以及低薪資水準的環境下，青年族群及一般家庭並無法購得符合需求的房屋，進而「以租代買」需求逐年增加。本條例草案，旨在發展及管理租賃住宅市場，利用租稅優惠，將目前租賃住宅市場以個人出租人為主之現況，引導交由專業經營，協助出租人處理租賃事務，降低租賃糾紛發生及促進糾紛調處效率，達成健全租賃住宅市場之目標。

然而，委託專業經營將衍生管理費用及稅賦增加，故推動期間有必要採稅式支出措施，減輕出租人上開費用及稅賦負擔，以優惠措施引導租賃住宅服務業的發展。並透過服務業向主管機關報送住宅租賃契約資訊，可降低稅務機關之稽徵成本及研訂整體住宅政策之參考，促進租賃住宅市場資訊之透明。

## 二、衡平性

就所得能力相同的個人出租人而言，委託租賃住宅服務業經營，可享受相同程度之綜合所得稅，地價稅及房屋稅之減徵優惠，爰尚無水平公平之疑慮。

至於「垂直公平」的衡平性，於所得稅方面，本條例係採分段優惠方式，針對不同之租金水準(6,000 元以下部分、超過 6,000 元至 20,000 元部分及超過 20,000 元部分)分別提供免稅額及減徵租金所得必要損耗費用率標準之租稅優惠，針對不同租金水準之租賃住宅均提供相同標準之租稅優惠，爰尚無垂直公平之疑慮。

## 三、執行性

對出租人而言，申報綜合所得稅本是每年的例行義務，減徵相關租金租稅負擔並不會增加納稅義務人的依從成本；而地價稅與房屋稅，係稽徵機關依稅籍底冊核課，納稅義務人僅需以有效委託租賃契約據以申報，俾利適用優惠稅率，無依從成本產生。在最初收入損失法預計租稅影響數為-13.939 億元、最終收入損失法為租稅影響數為 12.551 億元及等額支出法租稅影響數為-30.196 億元，由數據得知在租賃住宅市場發展得宜情況下，仍有租稅收入，對於政府財政與保障國人居住權益是雙贏的政策，其政策具有財務上之可行性。



表 3- 1 各租稅優惠項目之稅式評估(單位：億元)

評估方案 稅種	最初收入損失法				最終收入損失法				等額支出法 服務費用補貼
	所得稅	地價稅	房屋稅	合計	所得稅	地價稅	房屋稅	合計	
107年度	-1.327	-0.963	-0.469	-2.759	-0.955	-0.978	-0.477	-2.410	-2.854
108年度	-1.327	-0.963	-0.473	-2.763	0.422	-0.261	-0.132	0.029	-4.446
109年度	-1.327	-0.994	-0.473	-2.794	1.798	0.469	0.203	2.470	-6.039
110年度	-1.327	-0.994	-0.473	-2.794	3.174	1.207	0.584	4.965	-7.632
111年度	-1.327	-1.026	-0.476	-2.829	4.551	2.006	0.940	7.497	-9.225
總計	-6.635	-4.940	-2.364	-13.939	8.990	2.443	1.118	12.551	-30.196

註：數字資料請參考本報告第肆部分

#### 四、關聯性

本條例提供之租稅優惠，並無與現行稅式支出政策重複。查住宅法提供的租稅優惠，適用於將租賃住宅供作社會住宅使用之情形，與本條例提供一般租賃市場之租稅優惠透過出租人綜合所得稅、地價稅及房屋稅，其優惠類別雖然類同，考量其政策目的及受惠對象不同，在所得稅減免額度及必要損耗及費用減除率等 2 項租稅優惠已有差異化處理(詳表 3-2)。以月租金 2 萬元為例，現行每月計入所得稅額為 11,400 元；依住宅法之租稅優惠計入所得稅額為 4,000 元(減徵比例為 64.91%)；本條例之租稅優惠計入所得稅額為 6,580 元<sup>16</sup>(減徵比例為 42.28%)，其減徵效果已有明顯不同。(如圖 3-1)

<sup>16</sup>每月計入所得稅額(所得稅法)=20,000\*(1-43%)=11,400 元；

每月計入所得稅額所得稅額(住宅法)=(20,000-10,000)\*(1-60%)=4,000 元；

所得稅減徵比例(住宅法)=(11,400-4,000)/11,400=64.91%

每月計入所得稅額所得稅額(本條例)=(20,000-6,000)\*(1-53%)=6,580 元；

所得稅減徵比例(本條例)=(11,400-6,580)/11,400=42.28%

表 3-2 社會住宅與租賃條例提供出租人委託服務業管理之優惠及補助措施

項目 \ 類型		住宅法		本條例
		租賃服務事業 (社會住宅包租)	租賃服務事業 (社會住宅代管)	租賃住宅服務業 (包租業及代管業)
租稅優惠	所得稅	免稅額 10,000 元/月/屋 必要損耗及費用減除率 60%。 (現行規定 43%)		免稅額 6,000 元/月/屋 必要損耗及費用減除率 53%
	房屋稅/地價稅	授權地方政府訂定減免規定		授權地方政府訂定減免規定

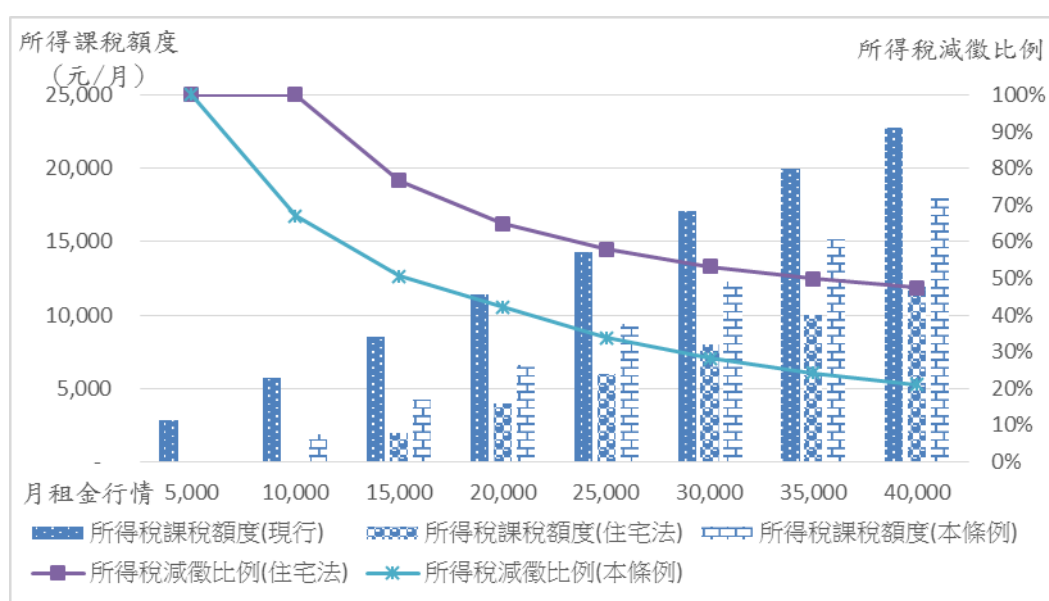


圖 3-1 住宅法及本條例之所得稅課稅額度及減徵比例

另參與社會住宅者，個人出租人另享有公證費補助、修繕補助、居家安全險補助及租金補助等(如表 2-4)，故個人出租人可依經營意願，選擇投入社會住宅及一般住宅的租賃住宅市場。業者同時經營一般租賃市場及社會住宅，可擴大經營規模，降低經營平均成本，讓經營計劃更具可行性，兼顧發展租賃服務產業及照顧國人居住權益之效果。

## 肆、稅式支出評估

### 一、評估之範圍及基本資料

#### (一) 評估範圍

本條例草案第 17 條及第 18 條，有關減徵綜合所得稅、地價稅及房屋稅等規定，實施年限皆以 5 年為限。本報告評估範圍為本條例施行後 5 年（假定為民國 107 年至 111 年），個人出租人委託租賃住宅服務業管理之稅收影響數。

其中，本草案對於將租賃住宅委託服務業經營之出租人提供租稅優惠，雖初期將產生租稅損失，但藉由提供專業經營，可擴大供給經濟規模，亦可吸引原閒置或隱匿出租行為之出租人加入，進而產生租稅收入。分述如下：

#### 1. 綜合所得稅影響數：

- 租稅損失：出租人現行已委託服務業經營及自行出租轉為委託服務業經營提供所得稅租稅優惠，產生租稅稅收損失。
- 租稅收入：出租人將閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營，從無繳納所得稅狀態變成依租稅優惠額度繳納所得稅，所增加之租賃所得稅收。

#### 2. 地價稅影響數：

- 租稅損失：地方政府為發展租賃住宅市場及鼓勵個人出租人委託租賃住宅服務業經營，需評估租稅優惠所產生之稅收影響數。租稅優惠為吸引個人出租人為主，其所持有戶數低或經營規模較小，假設其持有之土地地價總額未超過土地累進起點地價，且以 10‰為基本稅率之稅率。又考量地方政府財政負擔能力及租賃住宅市場需求，本條例已授權地方政府自行訂定減徵優惠，本報告依自用住宅用地稅率與基本稅率之課徵地價稅差額 45%，試算租稅損失額

度，並依表 4-2 推估「現行委託經營業者」、「自行出租轉為委託服務業經營」及「閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營」(適用基本稅率)產生租稅損失之戶數，與「閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營」(適用自用住宅用地稅率)產生租稅收入之戶數相當時，不會增加地方政府財政負擔。

「現行委託經營業者」、「自行出租轉為委託服務業經營」及「閒置房屋或隱匿出租行為委託租賃住宅服務業經營」(適用基本稅率)類別依本報告假設適用基本稅率 10%，故給予租稅優惠會產生租稅損失，並以自用住宅用地稅率與基本稅率之課徵地價稅差額 45% 試算租稅損失額度，計算地價稅影響數。

至於，「閒置房屋或隱匿出租行為委託租賃住宅服務業經營」(地價稅適用基本稅率或房屋稅適用其他供住家用稅率)與「閒置房屋或隱匿出租行為委託租賃住宅服務業經營」(地價稅適用自用住宅用地稅率或房屋稅適用自住用稅率)之戶數推估，則參照 104 年臺閩地區房屋稅使用類別戶數統計表之住家資料，分別占整體住家用 9% 與 91%(詳表 4-1)，作為推估表 4-2 各類別戶數之參據。

表 4- 1 104 年度六都房屋稅籍自住用及其他供住家用比例分

縣市別	住家用			其他供住家用佔整體住家用戶數之比例(D=B/C)
	自住用(A)	其他供住家用(B)	合計(C=A+B)	
新北市	1, 259, 627	132, 415	1, 392, 042	9. 51%
臺北市	720, 952	79, 178	800, 130	9. 90%
桃園市	655, 439	64, 630	720, 069	8. 98%
臺中市	775, 373	84, 526	859, 899	9. 83%
臺南市	507, 859	34, 990	542, 849	6. 45%
高雄市	798, 841	73, 592	872, 433	8. 44%
小計	4, 718, 091	469, 331	5, 187, 422	9. 05%

資料來源：財政部財政資訊中心 104 年財稅資訊地方稅統計表

- 租稅收入：「閒置房屋或隱匿出租行為委託租賃住宅服務業經營」(適用自用住宅用地稅率)，考量其閒置或隱匿出租行為多以降低稅賦為目的，適用地價稅率 2‰，並以自用住宅用地稅率與基本稅率之課徵地價稅差額 55%(=1-45%)，試算租稅收入額度，計算地價稅影響數。

### 3.房屋稅影響數：

- 租稅損失：地方政府為發展租賃住宅市場及鼓勵個人出租人委託租賃住宅服務業經營，提供租稅優惠減徵，假設以持有 2 戶以下個人出租人較具提供專業經營之意願，評估其房屋稅稅率為 2.4% 及 1.5% (依地方政府規定)。考量地方政府財政負擔能力及租賃住宅市場需求，本條例已授權地方政府自行訂定減徵優惠，本報告依自住用與其他供住家用之房屋稅差額 45% 計算，並依表 4-2 推估「現行委託經營業者」、「自行出租轉為委託服務業經營」及「閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營」(其他供住家用)<sup>17</sup>產生租稅損失部分之戶數，與「閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營」(自住用)產生租稅收入之戶數相當時，不會增加地方政府財政負擔。

其中，「現行委託經營業者」、「自行出租轉為委託服務業經營」及「閒置房屋或隱匿出租行為委託租賃住宅服務業經營」(其他供住家用)類別依本報告假設依六都標準適用其他非住家用之房屋稅稅率為 1.5% 或 2.4%，給予租稅優惠會產生租稅損失，並以自住用與其他供住家用之課徵房屋稅差額 45%，試算租稅損失額度及房屋稅影響數。

- 租稅收入：「閒置房屋或隱匿出租行為委託租賃住宅服務業

---

<sup>17</sup> 推估比例及戶數，詳參 2.地價稅影響數，租稅損失之說明。

經營」之類別，適用房屋稅率 1.2%，並以自住房屋稅率與其他供住家用稅率之課徵房屋稅差額之 55%(=1-45%)試算租稅收入額度，計算房屋稅影響數。

## (二) 租賃住宅市場規模基本資料

為評估租賃住宅服務業發展狀況，需先彙整目前租賃住宅市場規模及已委託專業經業者之數量，俾利後續試算租稅優惠之稅收影響數資料。

### 1. 租賃住宅市場評估：

依行政院主計總處 99 年人口及住宅普查租用需求約為 80.8 萬戶，又按本部家戶數成長調查 99 年至 105 年期間成長 15.68% 推算租賃住宅市場約為 93.5 萬戶(=80.8\*(1+15.68%))，加上低度利用約 86.3 萬戶，本報告市場供給面以 180 萬戶作為評估基礎；另以 45 萬戶(=180 萬戶\*25%)作為委託租賃住宅服務業經營之發展目標進行評估。

### 2. 租賃住宅市場專業經營者評估：

本部統計處於 105 年 6~8 月期間，調查 104 年不動產服務業經營概況<sup>18</sup>，經調查不動產租賃業經營之租賃住宅 35,211 戶，故本案估算現行個人出租人已委託專業經營戶數以 3.5 萬戶計。

### 3. 個人出租人經營出租住宅且如實繳納租稅數評估：

根據 103 年度財政部統計非扣繳租賃所得<sup>19</sup>查核件數約有 30 萬戶，扣除已委託不動產租賃業經營 3.5 萬戶，故得個人出

---

18 同註 12

19 非扣繳租賃所得，其核課內容包含：

- (1) 出租予個人使用（不論是否供承租人自住或非自住使用），因非屬扣繳範疇，由稽徵機關蒐集公證租約等資料或實地訪查，歸戶課稅。
- (2) 房屋所有權人無償供營業或執行業務使用，或申報租金低於當地一般租金標準，由稽徵機關參照當地一般租金情況，計算租賃所得課稅。

租人自行出租房屋約有 26.5 萬戶，又考量其中包含部分為非住宅使用及無意願委託專業管理之情形，估計吸引 15.9 萬戶(以 26.5 萬戶之 60% 估算)委託租賃住宅服務業經營管理，其委託管理戶數自 107 年度的 5.3 萬戶 (=26.5 萬戶\*20%)發展至 111 年度的 15.9 萬戶(=26.5 萬戶\*60%)。

#### 4.擴大租賃住宅市場之評估

透過提升專業服務及租稅優惠，規劃於 5 年內吸引租賃住宅潛在供給市場 25%(即 180 萬\*25%=45 萬戶)委託租賃住宅服務業，扣除原本已委託案件及已納稅個人出租人轉委託之 19.4 萬戶(=3.5 萬戶+15.9 萬戶)，仍需吸引個人出租人委託經營者約 25.6 萬戶(=45 萬戶-19.4 萬戶)，並規劃每年吸引 5.12 萬戶(=25.6 萬戶\*20%)投入租賃住宅市場。

#### 5.107-111 年租賃住宅市場發展評估

綜整(1)~(4)調查資料及本部規劃數據及表 4-1 之統計數據，彙整 107 年至 111 年租賃住宅市場發展如表 4-2。

表 4- 2 107-111 年租賃住宅市場發展預估戶數表(單位：戶)

年度	現行已委託服務業經營	自行出租轉為委託服務業經營		閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營		合計	備註(閒置或隱匿出租行為之戶數計算，參照表4-1)	
							房屋稅以其他供住家用或地價稅基本稅率之戶數	房屋稅以自住用或地價稅以自用住宅用地之戶數
106年	35,000	-	-	-	-	35,000		
107年	35,000	265000*20%=	53,000	256000* 20%=	51,200	139,200	4,600	46,600
108年	35,000	265000*30%=	79,500	256000* 40%=	102,400	216,900	9,200	93,200
109年	35,000	265000*40%=	106,000	256000* 60%=	153,600	294,600	13,800	139,800
110年	35,000	265000*50%=	132,500	256000* 80%=	204,800	372,300	18,400	186,400
111年	35,000	265000*60%=	159,000	256000*100%=	256,000	450,000	23,000	233,000

#### 6.租賃住宅市場租金水準

本報告所引用主計總處 99 年人口及住宅普查報告抽樣母體為每戶資料，故進行稅式支出評估時，也將每戶租賃面積納入考量，並以租金單價，推估租金總價，以反應居住人口數不同時對於租金總價評估之影響。

- 租賃住宅坪數：針對租賃住宅市場，尚無調查統計租賃面積資料，故利用 104 年家庭收支調查報告之平均每戶自住面積進行推估(表 4-3-A 欄)。以租賃而言，承租人租賃面積多低於自住面積，本報告假設租賃面積為自住面積之 70%<sup>20</sup>(表 4-3-B 欄)，作為推估基礎。
- 租金單價：依本部營建署住宅價格指數民國 105 年年報資料之租金單價資料為主，並分別利用第 25 百分位數、中位數及第 75 百分位數資料(表 4-3-A 至 C 欄)，推估租金總價(表 4-3-F 至 H 欄)，再依 104 年六都房屋稅籍之自住用戶數住宅(表 4-13-A1 欄，推估表 4-3-I 欄)進行加權平均，計算 25 分位數、中位數及 75 分位數之租金總價，作為模擬各租金行情市佔率之基礎。此外，租賃住宅市場需求以六都地區為主，在推估整體市場每戶租金總價，進行稅式支出評估時，仍需考量六都住宅規模之比例作為加權數，計算六都租賃租金總價之相關數據，作為推估整體租賃住宅市場之稅式支出評估之參據。

表 4-3 家戶租金水準評估

項目 縣市	租賃空間(坪)		租金單價(元/坪)			推估租金總價(元/戶)			加權數 I(自住用戶數比例)
	平均建坪 A	租賃坪數 B=A*0.7	第 25 百分位數 C	中位數 D	第 75 百分位數 E	第 25 百分位數 F=C*B	中位數 G=D*B	第 75 百分位數 H=E*B	
新北市	31.80	22.26	600	792	1,026	13,356	17,623	22,846	26.71%
臺北市	31.41	21.99	960	1,223	1,522	21,110	26,886	33,463	15.28%
桃園市	50.95	35.67	414	531	682	14,760	18,950	24,321	13.89%
臺中市	51.02	35.71	486	625	786	17,345	22,319	28,058	16.43%
臺南市	47.78	33.45	448	600	750	14,999	20,070	25,088	10.76%

20 郭子豪(2009)，美國自有住宅平均面積 157 平方公尺、租賃住宅 113 平方公尺，其租賃住宅坪數佔自有住宅坪數之比例約 71.97%；日本自有住宅平均面積 124 平方公尺、租賃住宅 46 平方公尺，其租賃住宅坪數佔自有住宅坪數之比例約 37.10%。



高雄市	47.27	33.09	429	556	714	14,181	18,383	23,636	16.93%
六都 平均	41.90	29.33	565	733	932	15,708	20,386	25,904	----

資料來源：104 年度家庭收支調查報告、營建署 105 年度住宅價格指數

參考六都家戶租金總價資料(表 4-3-F 至 H 欄)及本部 104 年不動產服務業經營概況調查不動產租賃業經營租賃住宅之月租金平均值 2 萬元等數據，模擬租賃住宅市場之月租金總價及市場佔有比率，分別為 5,000 元(5%)、10,000 元(10%)、15,000 元(20%)、20,000 元(30%)、25,000 元(25%)及 40,000 元(10%)，作為後續推估所得稅式支出評估之基礎(如表 4-4)。

表 4-4 各級距租金行情及市場佔有率模擬數據

模擬租金行情	市場佔有率	累計百分比	備註
5,000	5%	5%	本模擬數據配合表 4-3 計算結果，其第 25 百分位數為 15,000 元；中位數 20,000 元；第 75 百分位數 25,000 元
10,000	10%	15%	
15,000	20%	35%	
20,000	30%	65%	
25,000	25%	90%	
40,000	10%	100%	

## 7. 計算過程原則

最初收入損失法與最終收入損失法僅為影響戶數之不同，所運用之假設參數及數據均為相同，故本案將先以每萬戶為基本單位，依現行不同租賃行為分別為「現行已委託服務業經營」、「自行出租轉為委託服務業經營」及「閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營」計算不同稅收影響數，再配合該年度委託租賃住宅服務業戶數進行計算，先一併說明。

## 二、稅收影響數之評估

依財政部 102 年 12 月 30 日台財稅字第 10204661510 號函頒「稅式支出評估基本規範格式」，計算稅式支出成本的方式主要有 3 種，第 1 種是「最初收入損失法」(Initial revenue loss)；第 2 種是「最

終收入損失法」(Final revenue loss); 第 3 種是「等額支出法」(Outlay equivalence)。本研究分析如下：

#### (一)最初收入損失法

此法假設的估計方式是，納稅義務人行為模式不變，在有存在租稅獎勵法規時，政府所減少的稅收金額，重點在於某項法律存在與不存在時所產生比較的成本差異。

現行租賃住宅市場符合本條例草案規定可獲得租稅優惠者，為已委託不動產租賃業經營之個人出租人，預估有 35,000 戶產生租稅收入損失，至於原自行經營出租住宅，則未委託服務業經營，其行為無變化。

##### 1.綜合所得稅部分

依本條例草案第 17 條規定略以：「個人住宅所有權人將住宅委託租賃住宅服務業代管或出租予租賃住宅服務業轉租供居住使用，且契約約定承租期間為 1 年以上者，得減徵租金所得稅如後：一、住宅出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣 6,000 元部分，免納綜合所得稅。二、每屋每月租金收入超過 6,000 元至 20,000 部分，租金所得必要損耗費用率得以 53% 計算。」

##### ➤ 原已委託服務業經營之所得稅影響數

=已委託不動產租賃業管理之戶數\*所得額影響數

\*綜所稅有效稅率

##### (1)租稅優惠之所得額影響數

計算各月租金市場水準(5,000 元、10,000 元、15,000 元、20,000 元、25,000 元及 40,000 元)適用優惠方案，所影響的所得稅額額度(如表 4-5)。

表 4- 5 所得稅租稅優惠對各次市場之計算課稅所得額影響數

月租金	所得額影響數計算式	各次市場之計算課稅所得額影響數(年/元)
6,000 元以下	$-[\text{月租金額} * 12 * (1-43\%)]$	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 月租金水準 5,000 元  <math>=-[5,000 * 12 * (1-43\%)]</math>  <math>=-34,200</math></li> </ul>
6,001~ 20,000 元	$-[6,000 * 12 * (1-43\%) + (\text{月租金額} - 6,000) * 12 * (53\% - 43\%)]$	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 月租金水準 10,000 元：  <math>=-[6,000 * 12 * (1-43\%) + (10,000 - 6,000) * 12 * (53\% - 43\%)]</math>  <math>=-45,840</math></li> <li>➤ 月租金水準 15,000 元：  <math>=-[6,000 * 12 * (1-43\%) + (15,000 - 6,000) * 12 * (53\% - 43\%)]</math>  <math>=-51,840</math></li> <li>➤ 月租金水準 20,000  <math>=-[6,000 * 12 * (1-43\%) + (20,000 - 6,000) * 12 * (53\% - 43\%)]</math>  <math>=-57,840</math></li> </ul>
20,001 元以上	$-[6,000 * 12 * (1-43\%) + (20,000 - 6,000) * 12 * (53\% - 43\%)]$	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 月租金水準 25,000 及 40,000 元：  <math>=-[6,000 * 12 * (1-43\%) + (20,000 - 6,000) * 12 * (53\% - 43\%)]</math>  <math>=-57,840</math></li> </ul>

(2) 個人出租人平均綜合所得稅稅率

依財政部財政資訊中心 106 年 4 月 28 日公布之 104 年度綜合所得稅申報初步核定統計專冊<sup>21</sup>之各類所得金額各級距申報統計表所載數據計算，個人出租人租賃所得有效稅率為 7.00%。(如表 4-6 及計算結果)

表 4- 6 104 年度租賃所得有效稅率

所得額級距 (萬元)	租賃及權利金 所得額(千元)(A)	租賃及權利金 納稅額(千元) (B)	租賃所得有效 稅率(C=B/A)
NET= 0	15,255,872	-	0.00%
0 - 52	30,131,211	478,456	1.59%
52 - 117	23,317,462	906,357	3.89%
117 - 235	21,355,561	1,522,776	7.13%
235 - 440	13,735,480	1,620,730	11.80%

21 財政部財政資訊中心, 104 年度綜合所得稅申報初步核定統計專冊-綜稅各類所得金額各級距申報統計表(表 16-2)及綜稅各類所得持分之應納稅額各級距申報統計表(附表 1-2),網址：<https://ws.fia.gov.tw//001/Upload/public/attachment/77716432171.html>

所得額級距 (萬元)	租賃及權利金 所得額(千元)(A)	租賃及權利金 納稅額(千元)(B)	租賃所得有效 稅率(C=B/A)
440 - 500	1,958,670	307,653	15.71%
500 - 1,000	6,986,393	1,394,799	19.96%
1,000 以上	6,371,656	2,111,263	33.14%
合計	119,112,306	8,342,036	7.00%

### (3) 現行已委託服務業經營之所得稅影響數評估

彙整租賃住宅市場發展預估戶數(表 4-2)、優惠課稅所得額及個人出租人平均綜所稅稅率(表 4-6)，計算得知租稅優惠對於每萬戶已納稅之個人出租人委託租賃住宅服務業經營時，產生綜合所得稅影響數為-0.379 億元(表 4-7)。

表 4- 7 現行已委託服務業經營之所得稅影響數評估(每萬戶)

次市場	I	II	III	IV	V	VI
月租金金額	5,000	10,000	15,000	20,000	25,000	40,000
依本條例優惠之年應稅所得額影響數	-34,200	-45,840	-51,840	-57,840	-57,840	-57,840
租賃所得有效稅率	* 7.00%	* 7.00%	* 7.00%	* 7.00%	* 7.00%	* 7.00%
每戶租稅優惠影響數(元)	-2,394	-3,209	-3,629	-4,049	-4,049	-4,049
影響戶數	* 500	* 1,000	* 2,000	* 3,000	* 2,500	* 1,000
各次市場租稅優惠影響數(億元)	= -0.012	= -0.032	= -0.073	= -0.121	= -0.101	= -0.040
所得稅影響數合計(億元)	-0.379					

### (4) 最初收入損失法(所得稅部分)

綜上，納稅義務人行為模式不變的情形下，本條例提供之所得稅租稅優惠僅針對現行個人出租人委託服務業管理之 35,000 戶產生稅收損失，故 107 年度至 111 年度綜所稅每年稅收影響數為-1.327 億元，5 年累計-6.635 億元(如表 4-8)。

表 4- 8 最初收入損失法(107-111 年度綜合所得稅)

各年度計算		次市場	現行已委託服務業經營
107 年度	委託戶數(萬戶)		3.50
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	-0.379
	稅賦影響數小計(億元)	=	-1.327
108 年度	委託戶數(萬戶)		3.50
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	-0.379
	稅賦影響數小計(億元)	=	-1.327
109 年度	委託戶數(萬戶)		3.50
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	-0.379
	稅賦影響數小計(億元)	=	-1.327
110 年度	委託戶數(萬戶)		3.50
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	-0.379
	稅賦影響數小計(億元)	=	-1.327
111 年度	委託戶數(萬戶)		3.50
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	-0.379
	稅賦影響數小計(億元)	=	-1.327
稅賦影響數合計			-6.635

## 2.地價稅部分

### (1) 自用住宅用地平均地價稅額

依財政部財政資訊中心 106 年 7 月公布 105 年財政統計年報地價稅稅源表<sup>22</sup>，推估六都自用住宅用地平均地價稅為 1.49 千元。

22 105 年財政統計年報地價稅稅源表(表 3-19)

網址：<https://www.mof.gov.tw/Pages/Detail.aspx?nodeid=285&pid=74072&rand=5799>

表 4- 9 自用住宅用地之每戶地價稅平均稅額

地區\項目	戶數	稅額(千元)	平均稅額(千元/戶)
新北市	985,509	1,072,990	1.09
臺北市	648,353	2,606,847	4.02
桃園市	470,336	384,412	0.82
臺中市	487,117	347,828	0.71
臺南市	369,066	302,307	0.82
高雄市	638,284	657,282	1.03
六都	3,598,665	5,371,666	1.49

(2) 歷年公告地價調整幅度推估及地價稅調整情形

另外，自 105 年起房地產景氣及交易價格均較為趨緩，推估 107 年度及 111 年度之公告地價漲幅約為 3%，並預估每 2 年調整 1 次<sup>23</sup>，俾利推估 107 年至 111 年歷年之地價稅(表 4-10-A 欄)。

地方政府為發展租賃住宅市場及鼓勵個人出租人委託租賃住宅服務業經營，需評估租稅優惠所產生之稅收影響數。租稅優惠為吸引個人出租人為主，假設持有之土地地價總額未超過土地累進起點地價，以 10‰之基本稅率(表 4-10-B 欄)，考量本條例已授權地方政府自行訂定減徵優惠稅率，假設「現行委託經營業者」與「閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營」之戶數相當時，將達成持有稅之收支財政平衡，故本報告以自用住宅用地與適用基本稅率用地稅額差額減徵 45%稅額計算，推估具租稅優惠之地價稅平均稅額(表 4-10-C 欄)，並計算租稅優惠對每戶產生之稅收影響數(表 4-10-D

23 106 年 5 月 10 日總統公布平均地權條例第 14 條及第 17 條修正條文，將每 3 年重新規定地價 1 次，調整為每 2 年重新規定地價 1 次，將在 107 年度調整公告地價。

欄)。至於，引導閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營，所產生稅收影響數(表 4-10-E 欄及 F 欄)，將作為最終收入損失法之計算基礎。

➤ 現行已委託服務業經營之地價稅影響數

=已委託不動產租賃業管理之戶數

\*(租稅優惠之平均稅額-適用基本稅率之用地平均稅額)

\*公告地價調幅

表 4- 10 105 年度~111 年度之地價稅影響數(千元/戶)

項目 年度	公告地 價調幅	自用住宅 用地平均 稅額 A (稅率 2%)	基本稅率之 用地平均稅 額 B=A*5 (稅率 10%)	自用住宅用 地與基本稅 率用地之地 價稅差額 C=(B-A)	現行委託經 營業者租稅 優惠之稅收 影響數 D=-C*45%	閒置或隱匿出租行為之房 屋出租並委託服務業經營 稅收影響數	
						(基本稅率用 地) E=- C*45%	(自用住宅用 地) F=C*(1-45%)
105 年	----	1.49	7.45	5.96	-2.68	-2.68	3.28
106 年	100.00%	1.49	7.45	5.96	-2.68	-2.68	3.28
107 年	103.00%	1.53	7.65	6.12	-2.75	-2.75	3.37
108 年	100.00%	1.53	7.65	6.12	-2.75	-2.75	3.37
109 年	103.00%	1.58	7.90	6.32	-2.84	-2.84	3.48
110 年	100.00%	1.58	7.90	6.32	-2.84	-2.84	3.48
111 年	103.00%	1.63	8.15	6.52	-2.93	-2.93	3.59

(3) 最初收入損失法(地價稅部分)

最初收入損失法為納稅義務人行為模式不變，故僅針對現行個人出租人委託之不動產租賃業管理之 35,000 戶，產生租稅優惠，故 107 年度至 111 年度每年地價稅稅收影響數約為-0.963 至-1.026 億元(如表 4-11)。

表 4-11 最初收入損失法(107-111 年度地價稅)

各年度計算		次市場	現行已委託服務業經營
107 年度	委託戶數(萬戶)		3.50
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	<b>-0.275</b>
	稅賦影響數小計(億元)	=	<b>-0.963</b>
108 年度	委託戶數(萬戶)		3.50
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	<b>-0.275</b>
	稅賦影響數小計(億元)	=	<b>-0.963</b>
109 年度	委託戶數(萬戶)		3.50
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	<b>-0.284</b>
	稅賦影響數小計(億元)	=	<b>-0.994</b>
110 年度	委託戶數(萬戶)		3.50
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	<b>-0.284</b>
	稅賦影響數小計(億元)	=	<b>-0.994</b>
111 年度	委託戶數(萬戶)		3.50
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	<b>-0.293</b>
	稅賦影響數小計(億元)	=	<b>-1.026</b>
稅賦影響數合計			<b>-4.940</b>

### 3.房屋稅部分

依房屋稅條例第 11 條規定<sup>24</sup>，房屋稅稅基(房屋標準價格)包括房屋標準單價(第 11 條第 1 款)、折舊率(第 11 條第 2 款)及地段率(第 11 條第 3 款)等 3 項要素，每 3 年調整 1 次；房屋稅稅率部分，依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款規定之住家用

24 第 11 條 房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：

- 一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。
- 二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。
- 三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。

前項房屋標準價格，每 3 年重行評定 1 次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。



房屋，供自住或公益出租人出租使用者(以下簡稱自住用)稅率 1.2%；其他供住家用者之最低稅率不得低於 1.5%，最高稅率不得高於 3.6%。因租賃需求仍以都市地區為主，故本報告試算房屋稅部分仍以六都進行試算。

(1) 房屋標準單價平均調幅整理：

- 103 年度：新北市平均調幅 80%、臺北市平均調幅 160% 及高雄市平均調幅 81%，並適用 103 年 7 月 1 日後取得使用執照之建物。又臺北市政府於 106 年 8 月 4 日<sup>25</sup>公布自 106 年 7 月 1 日起，以該標準單價按 70% 計算，之後每 2 年遞增 10%，採 6 年緩漲。
- 104 年度：桃園市平均調幅 60%，適用 104 年 7 月 1 日後取得使用執照之建物。
- 105 年度：臺南市平均調幅 81%，適用 90 年 7 月 1 日取得使照建物適用。惟其標準單價之調漲幅度分 3 年調整，106 平均調幅為 54%，107 年平均調幅為 65%，108 年平均調幅為 81%。
- 106 年度：臺中市平均調幅 60%，為降低房屋稅調衝擊，延至 107 年 7 月 1 日後取得使照建物適用之。

此外，適用新制房屋標準單價之住宅比例僅佔整體住宅之一部分，惟其數據均處變動之狀態，不易進行評估，故假設以 105 年第 4 季房屋稅籍住宅類數量比例(依屋齡區分)之資訊，利用其各縣市適用 1 年以下之住宅佔有比例，作為適用新制標準之住宅比例，分別為新北市 0.82%、臺北市 0.71%、桃園市 2.70%、臺中市 1.52%、臺南市 1.24% 及

---

25 106 年 7 月 1 日起臺北市房屋標準價格事項調整，(網址：<http://www.tpctax.gov.taipei/ct.asp?xItem=301980288&ctNode=78728&mp=103011>)

高雄市 1.22%；又臺南市之房屋稅已溯及之 90 年 7 月份之房屋(屋齡大約 15 年)，故第 105 年臺南市適用新制住宅比例為 16.11%(=1.24%+4.02%+5.21%+5.64%)。

表 4- 12 105 年 Q4 房屋稅籍住宅類數量比例(依屋齡區分)

市/地區	1 (含)	1~5	5~10	10~15	15~20	20~25	25~30	30~40	40~50	50 年	合計
	年以下 比 例 (%)	(含) 年比例 (%)	(含) 年比例 (%)	(含) 年比例 (%)	(含) 年比例 (%)	(含) 年比例 (%)	(含) 年比例 (%)	(含) 年比例 (%)	(含) 年比例 (%)	以上比 例(%)	
新北市	0.82%	4.08%	9.29%	4.63%	14.57%	16.44%	8.21%	27.45%	11.89%	2.62%	100%
臺北市	0.71%	2.59%	6.78%	4.03%	6.31%	6.32%	9.22%	38.04%	20.87%	5.13%	100%
桃園市	2.70%	6.62%	8.53%	10.93%	13.10%	20.31%	6.22%	21.63%	7.10%	2.85%	100%
臺中市	1.52%	5.20%	7.09%	6.77%	11.98%	24.00%	9.03%	21.53%	8.22%	4.66%	100%
臺南市	1.24%	4.02%	5.21%	5.64%	9.58%	19.67%	9.28%	25.41%	9.70%	10.24%	100%
高雄市	1.22%	4.20%	5.66%	7.32%	10.21%	16.55%	8.84%	27.13%	13.06%	5.81%	100%

(2) 折舊率部分：我國建築物構造多以鋼筋混凝土為主，以 105 年第 4 季房屋稅資料顯示，全國共約有 845 萬宅，其構造為鋼筋混凝土為約 567 萬宅，已佔 67.09%，故參考六都之房屋構造別代號暨折舊率對照表，其折舊率多以 1% 為準，僅臺北市及高雄市針對 103 年 7 月 1 日以後，增改建完成之房屋，調整折舊率為 1.17%，考量其差異有限且影響戶數少，為避免計算過程複雜，其折舊率均以 1% 計算之。

(3) 地段率調整：考量六都調整年度均為不同，且無公布重行評定年度之整體平均地段率調整資料，爰本案地段率參數以調整影響因素及範圍作為評估。調整影響因素方面，為反應房屋所處街道之商業交通情形及房屋之供求概況等等因素，地段率可能會調升或調降；又基於地段率係每 3 年重行評定 1 次，爰每次檢討調整範圍多為局部，對整體影響程度有限。綜合考量區域發展變動情形及合理課徵房屋稅機制，本案假設地段率每 3 年整體調整率為 1%，並依六

都重行評定年度分別調整，作為計算房屋稅稅額之基礎。

(4) 推估六都自住用之平均房屋稅

依 104 年度臺閩地區房屋稅使用類別戶數及稅額統計表<sup>26</sup>，整理推估 104-111 年度六都自住用房屋稅平均稅額(如表 4-13)，並考量各縣市不同房屋稅稅率，推算每戶委託租賃住宅服務業經營，所產生之租稅影響數(如表 4-14)。

➤ 房屋稅計算公式

=房屋核定單價×面積\*(1-折舊率×折舊經歷年數)\*地段率

=前年度房屋稅平均稅額\*[(1+新制房屋標準單價調整比率)

\*適用新制之住宅增加比例+適用舊制房屋比例\*(1-折舊率)]\* 地段率

表 4-13 推估 104-111 年度六都自住用房屋稅平均稅額

年度	調整項目	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市 <sup>27</sup>	高雄市
104 年	戶數(A1)	1,259,627	720,952	655,439	775,373	507,859	798,841
	稅額(千元)(B1)	5,190,945	3,533,692	2,785,389	3,504,338	2,220,535	3,748,362
	104 年房屋稅平均稅額(千元) E1=B1/A1	4.12	4.90	4.25	4.52	4.37	4.69
105 年	新制房屋標準單價平均調幅 A2	80%	160%	60%	0%	0%	81%
	適用新制之住宅增加比例 B2	0.82%	0.71%	2.70%	1.52%	0.00%	1.22%
	地段率調整 C2	100%	100%	101%	100%	100%	100%
	折舊率調整 D2	99%	99%	99%	99%	99%	99%
	105 年房屋稅平均稅額(千元) E2=E1*[(1+A2)*B2+(1-B2)*D2]*C2	4.11	4.91	4.32	4.48	4.33	4.69
106	新制房屋標準單價平均調幅 A3	80%	160%	60%	0%	54%	81%

26 財政部財政資訊中心, 104 年度臺閩地區房屋稅使用類別戶數統計表(表 22)及 104 年度臺閩地區房屋稅使用類別稅額統計表(表 19)。

網址：<http://www.fia.gov.tw/ct.asp?xItem=3466&ctNode=735&mp=3>

27 臺南市：標準單價之調漲幅度分三年調整，106 平均調幅為 54%，107 年平均調幅為 65%，108 年平均調幅為 81%

➔107 年度房屋稅平均稅額(千元)

=4.33\*[1.24%\*165%+16.11%\*165%\*99%+(1-16.11%-1.24%)\*99%\*99%]\*101%=4.78

➔108 年度房屋稅平均稅額(千元)

=4.33\*[1.24%\*181%+1.24%\*181%\*99%+16.11%\*181%\*99%\*99%+(1-16.11%-1.24%\*2)\*99%\*99%\*99%]\*101%=4.90

年度	調整項目	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市 <sup>27</sup>	高雄市
106年	適用新制之住宅增加比例 B3	0.82%	0.71%	2.70%	1.52%	16.11%	1.22%
	地段率調整 C3	100%	100%	100%	100%	101%	100%
	折舊率調整 D3	99%	99%	99%	99%	99%	99%
	106年房屋稅平均稅額(千元) $E3=E2*[(1+A3)*B3+(1-B3)*D3]*C3$	4.10	4.92	4.35	4.44	4.72	4.69
	新制房屋標準單價平均調幅 A4	80%	112%	60%	0%	65%	81%
107年	適用新制之住宅增加比例 B4	0.82%	0.71%	2.70%	1.52%	1.24%	1.22%
	地段率調整 C4	101%	101%	100%	101%	100%	101%
	折舊率調整 D4	99%	99%	99%	99%	99%	99%
	107年房屋稅平均稅額(千元) $E4=E3*[(1+A4)*B4+(1-B4)*D4]*C4$	4.13	4.96	4.38	4.44	4.78	4.74
	新制房屋標準單價平均調幅 A5	80%	112%	60%	60%	81%	81%
108年	適用新制之住宅增加比例 B5	0.82%	0.71%	2.70%	1.52%	1.24%	1.22%
	地段率調整 C5	100%	100%	101%	100%	100%	100%
	折舊率調整 D5	99%	99%	99%	99%	99%	99%
	108年房屋稅平均稅額(千元) $E5=E4*[(1+A5)*B5+(1-B5)*D5]*C5$	4.12	4.95	4.45	4.44	4.90	4.74
	新制房屋標準單價平均調幅 A6	80%	128%	60%	60%	81%	81%
109年	適用新制之住宅增加比例 B6	0.82%	0.71%	2.70%	1.52%	1.24%	1.22%
	地段率調整 C6	100%	100%	100%	100%	101%	100%
	折舊率調整 D6	99%	99%	99%	99%	99%	99%
	109年房屋稅平均稅額(千元) $E6=E5*[(1+A6)*B6+(1-B6)*D6]*C6$	4.11	4.95	4.48	4.44	4.95	4.74
	新制房屋標準單價平均調幅 A7	80%	128%	60%	60%	81%	81%
110年	適用新制之住宅增加比例 B7	0.82%	0.71%	2.70%	1.52%	1.24%	1.22%
	地段率調整 C7	101%	101%	100%	101%	100%	101%
	折舊率調整 D7	99%	99%	99%	99%	99%	99%
	110年房屋稅平均稅額(千元) $E7=E6*[(1+A7)*B7+(1-B7)*D7]*C7$	4.14	5.00	4.51	4.48	4.95	4.79
	新制房屋標準單價平均調幅 A8	80%	144%	60%	60%	81%	81%
111年	適用新制之住宅增加比例 B8	0.82%	0.71%	2.70%	1.52%	1.24%	1.22%
	地段率調整 C8	100%	100%	101%	100%	100%	100%
	折舊率調整 D8	99%	99%	99%	99%	99%	99%
	111年房屋稅平均稅額(千元) $E8=E7*[(1+A8)*B8+(1-B8)*D8]*C8$	4.13	5.00	4.58	4.48	4.95	4.79

(5)107-111 年度房屋稅稅額及稅收變化

六都房屋稅稅率：依「其他供住家用者」所適用之

房屋稅稅率分別為臺北市 2.4%~3.6%、桃園市 2.4%、臺中市 1.5%、臺南市 1.5%、高雄市 1.5%及新北市 1.5%，自 107 年起新北市其他供住家用者稅率調整為 2.4%<sup>28</sup>。考量租稅優惠針對持有 2 戶以下個人出租人較具有吸引力，其他供住家用之稅率以 2.4%或 1.5%作為計算標準。

參照 104-111 年度六都自住用房屋稅平均稅額(表 4-13)，計算自住用與其他供住家用之房屋稅稅額平均差額(表 4-14)。房屋稅租稅優惠授權地方政府訂定，本報告假設「現行委託經營業者」與「閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營」之戶數相當時，達成房屋稅之收支財政平衡，故本報告以自住用與其他供住家用房屋稅額差額之 45%計算租稅損失；55%計算租稅收入，並利用六都自住用戶數比例(依表 4-14-A1 欄換算)加權平均計算六都平均稅額，作為後續評估房屋稅租稅優惠之影響數。

➤ 現行已委託服務業經營之房屋稅影響數

=已委託專業經營管理之戶數

\*(自住用平均稅額-其他供住家用平均稅額)

\*租稅優惠比率

---

28 「新北市房屋稅徵收率自治條例」業以新北市政府 105 年 7 月 20 日新北府法規字第 1051283357 號令公布，有關其他供住家用者按現值課徵 2.4%。

表 4-14 推估 104-111 年度房屋稅租稅優惠影響數 (千元/每戶)

年度	縣市別	自住用戶數比例(用於本表 A 欄及 B 欄計算六都平均稅額)A1	自住用平均房屋稅(A)	其他供住家用平均房屋稅(B)	自住用及其他供住家用差額(C=B-A)	房屋稅租稅優惠影響數(D=-C*45%)	閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營影響數	
							其他供住家用 E=-C*45%	自住用 F=C*(1-45%)
104 年	新北市	26.71%	4.12	5.15	1.03	-0.46	-0.46	0.57
	臺北市	15.28%	4.90	9.8	4.90	-2.21	-2.21	2.7
	桃園市	13.89%	4.25	8.5	4.25	-1.91	-1.91	2.34
	臺中市	16.43%	4.52	5.65	1.13	-0.51	-0.51	0.62
	臺南市	10.76%	4.37	5.46	1.09	-0.49	-0.49	0.6
	高雄市	16.93%	4.69	5.86	1.17	-0.53	-0.53	0.64
	六都	100.00%	4.45	6.56	2.11	-0.95	-0.95	1.16
105 年	新北市	26.71%	4.11	5.14	1.03	-0.46	-0.46	0.57
	臺北市	15.28%	4.91	9.82	4.91	-2.21	-2.21	2.7
	桃園市	13.89%	4.32	8.64	4.32	-1.94	-1.94	2.38
	臺中市	16.43%	4.48	5.6	1.12	-0.5	-0.5	0.62
	臺南市	10.76%	4.33	5.41	1.08	-0.49	-0.49	0.59
	高雄市	16.93%	4.69	5.86	1.17	-0.53	-0.53	0.64
	六都	100.00%	4.44	6.57	2.13	-0.96	-0.96	1.17
106 年	新北市	26.71%	4.10	5.13	1.03	-0.46	-0.46	0.57
	臺北市	15.28%	4.92	9.84	4.92	-2.21	-2.21	2.71
	桃園市	13.89%	4.35	8.7	4.35	-1.96	-1.96	2.39
	臺中市	16.43%	4.44	5.55	1.11	-0.5	-0.5	0.61
	臺南市	10.76%	4.72	5.9	1.18	-0.53	-0.53	0.65
	高雄市	16.93%	4.69	5.86	1.17	-0.53	-0.53	0.64
	六都	100.00%	4.48	6.62	2.14	-0.96	-0.96	1.18
107 年	新北市	26.71%	4.13	8.26	4.13	-1.86	-1.86	2.27
	臺北市	15.28%	4.96	9.92	4.96	-2.23	-2.23	2.73
	桃園市	13.89%	4.38	8.76	4.38	-1.97	-1.97	2.41
	臺中市	16.43%	4.44	5.55	1.11	-0.5	-0.5	0.61
	臺南市	10.76%	4.78	5.98	1.20	-0.54	-0.54	0.66
	高雄市	16.93%	4.74	5.93	1.19	-0.54	-0.54	0.65
	六都	100.00%	4.52	7.50	2.98	-1.34	-1.34	1.64
108 年	新北市	26.71%	4.12	8.24	4.12	-1.85	-1.85	2.27
	臺北市	15.28%	4.95	9.9	4.95	-2.23	-2.23	2.72
	桃園市	13.89%	4.45	8.9	4.45	-2	-2	2.45
	臺中市	16.43%	4.44	5.55	1.11	-0.5	-0.5	0.61

年度	縣市別	自住用戶數比例(用於本表A欄及B欄計算六都平均稅額)A1	自住用平均房屋稅(A)	其他供住家用平均房屋稅(B)	自住用及其他供住家用差額(C=B-A)	房屋稅租稅優惠影響數(D=-C*45%)	閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營影響數	
							其他供住家用 E=-C*45%	自住用 F=C*(1-45%)
	臺南市	10.76%	4.90	6.13	1.23	-0.55	-0.55	0.68
	高雄市	16.93%	4.74	5.93	1.19	-0.54	-0.54	0.65
	六都	100.00%	4.53	7.53	3.00	-1.35	-1.35	1.65
109年	新北市	26.71%	4.11	8.22	4.11	-1.85	-1.85	2.26
	臺北市	15.28%	4.95	9.9	4.95	-2.23	-2.23	2.72
	桃園市	13.89%	4.48	8.96	4.48	-2.02	-2.02	2.46
	臺中市	16.43%	4.44	5.55	1.11	-0.5	-0.5	0.61
	臺南市	10.76%	4.95	6.19	1.24	-0.56	-0.56	0.68
	高雄市	16.93%	4.74	5.93	1.19	-0.54	-0.54	0.65
	六都	100.00%	4.54	7.53	2.99	-1.35	-1.35	1.64
110年	新北市	26.71%	4.14	8.28	4.14	-1.86	-1.86	2.28
	臺北市	15.28%	5.00	10	5.00	-2.25	-2.25	2.75
	桃園市	13.89%	4.51	9.02	4.51	-2.03	-2.03	2.48
	臺中市	16.43%	4.48	5.6	1.12	-0.5	-0.5	0.62
	臺南市	10.76%	4.95	6.19	1.24	-0.56	-0.56	0.68
	高雄市	16.93%	4.79	5.99	1.20	-0.54	-0.54	0.66
	六都	100.00%	4.58	7.59	3.01	-1.35	-1.35	1.66
111年	新北市	26.71%	4.13	8.26	4.13	-1.86	-1.86	2.27
	臺北市	15.28%	5.00	10	5.00	-2.25	-2.25	2.75
	桃園市	13.89%	4.58	9.16	4.58	-2.06	-2.06	2.52
	臺中市	16.43%	4.48	5.6	1.12	-0.5	-0.5	0.62
	臺南市	10.76%	4.95	6.19	1.24	-0.56	-0.56	0.68
	高雄市	16.93%	4.79	5.99	1.20	-0.54	-0.54	0.66
	六都	100.00%	4.58	7.61	3.03	-1.36	-1.36	1.67

#### (6)最初收入損失法(房屋稅計算)

最初收入損失法為納稅義務人行為模式不變，故僅針對現行個人出租人委託之租賃住宅服務業管理之 3.5 萬戶，產生租稅優惠，故 107 年度至 111 年度每年稅收影響數(房屋稅)約為-0.469~-0.476 億元(如表 4-15)。

表 4-15 最初收入損失法(107-111 年度房屋稅)

次市場		現行已委託 服務業經營
各年度計算		
107 年度	委託戶數(萬戶)	3.50
	稅賦影響數(億元/萬戶)	* -0.134
	稅賦影響數小計(億元)	= -0.469
108 年度	委託戶數(萬戶)	3.50
	稅賦影響數(億元/萬戶)	* -0.135
	稅賦影響數小計(億元)	= -0.473
109 年度	委託戶數(萬戶)	3.50
	稅賦影響數(億元/萬戶)	* -0.135
	稅賦影響數小計(億元)	= -0.473
110 年度	委託戶數(萬戶)	3.50
	稅賦影響數(億元/萬戶)	* -0.135
	稅賦影響數小計(億元)	= -0.473
111 年度	委託戶數(萬戶)	3.50
	稅賦影響數(億元/萬戶)	* -0.136
	稅賦影響數小計(億元)	= -0.476
稅賦影響數合計		-2.364

#### 4.最初收入損失法綜整資料

隨著地價稅每 2 年調整 1 次及房屋稅每 3 年調整 1 次，107 年度至 111 年度每年稅收影響數約為 -2.759~-2.829 億元，5 年合計稅收影響數為-13.939 億元。  
(詳表 4-16)

表 4-16 最初收入損失法(107-111 年度綜整資料)(單位：億元)

年度	稅種類			
	所得稅	地價稅	房屋稅	合計
107 年度	-1.327	-0.963	-0.469	-2.759
108 年度	-1.327	-0.963	-0.473	-2.763
109 年度	-1.327	-0.994	-0.473	-2.794
110 年度	-1.327	-0.994	-0.473	-2.794
111 年度	-1.327	-1.026	-0.476	-2.829
總計	-6.635	-4.940	-2.364	-13.939



## (二)最終收入損失法

本辦法係估計採行租稅優惠規定後，納稅義務人相關行為模式改變之稅收影響數，除前開最初收入損失法下估計之稅收影響數外，尚須衡量納稅義務人行為改變後的稅收影響數，包括承租人申報租金支出抵扣所得稅，閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營，產生之稅收損失或增加。

符合本條例草案規定可適用租稅優惠者，為現行已委託服務業經營之個人出租人，預估有 3.5 萬戶將產生租稅收入損失；另自行出租轉為委託服務業經營者，規劃 5 年將納入 15.9 萬戶，亦將產生租稅收入損失；至閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營者約 25.6 萬戶部分，則分為增加租稅收入 23.3 萬戶及產生租稅損失 2.3 萬戶。其中綜合所得稅部分，為依租金水準分列 6 個次市場進行評估；地價稅及房屋稅部分，都會地區租賃需求較高及服務業經營範圍亦均多於都會區，故影響層面及評估數據以六都為主。

### 1.綜合所得稅部分

#### ➤ 稅收影響數

=租稅損失(現行已委託服務業經營)+租稅損失(自行出租轉為委託服務業經營)+租稅收入(閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營)- 承租人申報租金支出抵扣所得稅

=[已委託服務業經營之戶數\*每年應稅所得額影響數\*出租人租賃所得有效稅率]+[自行出租轉為委託服務業經營之戶數\*每年應稅所得額影響數\*出租人租賃所得有效稅率]  
+[閒置或隱匿出租行為之房屋出租並服務業經營戶數\*每年應稅所得額影響數\*出租人租賃所得有效稅率]  
-[申報租金支出影響數\*影響戶數\*承租人申報租金支出

比例\*租金支出戶數加權平均後平均稅率]

(1)閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營增加所得額

計算各月租金市場水準(5,000 元、10,000 元、15,000 元、20,000 元、25,000 元、40,000 元) 之租賃住宅應稅所得經扣除租稅優惠後之所得稅額增加部分(如表 4-17)；另外，造成稅損之所得額計算方式同最初收入損失法之計算方式(如表 4-5)。

表 4-17 出租人委託經營後之課稅所得額影響數

月租金	所得額影響數計算式	各次市場之計算課稅所得額影響數
6,000 元以下	免稅額 6,000 元	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 月租金水準 5,000 元 =0</li> </ul>
6,001~20,000 元	(月租金額 -6,000) *12*(1-53%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 月租金水準 10,000 元： = (10,000-6,000)*12*(1-53%) =22,560</li> <li>➤ 月租金水準 15,000 元： = (15,000-6,000)*12*(1-53%) =50,760</li> </ul>
20,001 元以上	(20,000-6,000)*12*(1-53%)+ (月租金額 -20,000) *12*(1-53%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 月租金水準 20,000 元 = (20,000-6,000)*12*(1-53%) =78,960</li> <li>➤ 月租金水準 25,000 元 =(20,000-6,000)*12*(1-53%) +(25,000-20,000) *12*(1-43%) =113,160</li> <li>➤ 月租金水準 40,000 元 =(20,000-6,000)*12*(1-53%) +(40,000-20,000)*12*(1-43%) =215,760</li> </ul>

## (2) 承租人租金支出抵扣所得稅相關數據

### a. 列報租金支出之承租人綜所稅平均稅率

依財政部財政資訊中心 106 年 6 月 19 日公布 104 年度綜合所得稅申報初步核定統計專冊<sup>29</sup>之綜稅各類所得金額各級距申報統計表，按各課稅級距之列報扣除金額加權平均計算列報租金支出之承租人綜所稅平均稅率(如表 4-18)。

表 4-18 列報租金支出之承租人綜所稅平均稅率

所得額級距(萬元)	平均稅率	租金支出扣除金額(千元)	戶數
NET= 0	0.00%	369,698	3,696
0 - 52	5.00%	1,835,751	20,276
52 - 117	6.45%	995,785	11,606
117 - 235	9.43%	672,415	8,153
235 - 440	14.51%	298,685	3,409
440 - 500	18.57%	33,122	364
500 - 1000	22.98%	71,512	786
1000 以上	38.32%	17,172	170
加權平均	6.89%		

註：按各課稅級距之列報扣除金額加權平均  
$$=[0\%*3,696+5\%*20,276+6.45\%*11,606+9.43\%*8,153+14.51\%*3,409+18.57\%*(364+786+71,512)+38.32\%*170]/48,460=6.89\%$$

### b. 承租人申報租金支出比例

鑑於現行單身者之綜合所得稅標準扣除額為 9 萬元(有配偶者加倍)，而租金支出之列舉扣除額上限為每年 12 萬元，尚非全部有租金支出之申報戶均會於申報綜合所得稅時列報租金支出列舉扣除額，爰利用 104 年度非扣繳租金所得筆數及租金支出扣除額申報戶數，推算承

29 財政部財政部財政資訊中心,104 年度綜合所得稅申報初步核定統計專冊資料-列舉扣除細項戶數、金額統計表(表 44-2)；平均稅率參考表 6-2(104 年度)綜稅所得應納稅額及稅率各級距申報統計表。

網址：<http://www.fia.gov.tw/ct.asp?xItem=3784&ctNode=735&mp=3>

租人申報租金支出比例(如下計算式)；

➤ 承租人申報租金支出比例

=租金支出扣除額申報戶數/非扣繳租金所得筆數

=48,460/300,000=17.00%

c. 承租人申報租金抵扣額之上限

依所得稅法第 17 條第 1 項第 2 款第 2 目之 6 規定：

「納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬在中華民國境內租屋供自住且非供營業或執行業務使用者，其所支付之租金，每一申報戶每年扣除數額以 12 萬元為限。但申報有購屋借款利息者，不得扣除。」

(3) 閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營之所得稅稅入及承租人申報租金支出(以每萬戶計)：

彙整各級距租金行情及市場佔有率模擬數據(表 4-4)、優惠課稅所得額及個人出租人平均綜所稅稅率，計算閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營時，政府雖提供租稅優惠，仍有增加所得稅收入為 0.465 億元/萬戶(如表 4-19)。

表 4-19 閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營所得稅稅入及承租人申報租金支出(每萬戶)

次市場		I	II	III	IV	V	VI
月租金金額		5,000	10,000	15,000	20,000	25,000	40,000
擴大租賃市場之所得稅收入	年應稅所得額	0	22,560	50,760	78,960	113,160	215,760
	租賃所得有效稅率	* 7.00%	* 7.00%	* 7.00%	* 7.00%	* 7.00%	* 7.00%
	租稅收入(元)	= 0	= 1,579	= 3,553	= 5,527	= 7,921	= 15,103
	影響戶數	* 500	* 1,000	* 2,000	* 3,000	* 2,500	* 1,000
	A. 租入小計(億元)	= 0.000	= 0.016	= 0.071	= 0.166	= 0.198	= 0.151
房客申報租金支出抵扣所得稅	租金支出扣除金額	-60,000	-120,000	-120,000	-120,000	-120,000	-120,000
	按列報租金支出戶數加權平均後平均稅率	* 6.89%	* 6.89%	* 6.89%	* 6.89%	* 6.89%	* 6.89%
	申報租金支出影響數(元)	= -4,134	= -8,268	= -8,268	= -8,268	= -8,268	= -8,268
	影響戶數*0.17	* 85	* 170	* 340	* 510	* 425	* 170
	B. 租稅影響數小計(億元)	= -0.004	= -0.014	= -0.028	= -0.042	= -0.035	= -0.014
C. 各次市場所得稅影響數(=A+B)(億元)		-0.004	0.002	0.043	0.124	0.163	0.137
所得稅影響數合計(億元)		0.465					

針對現行已委託服務業經營之 3.5 萬戶、自行出租轉為委託服務業經營 15.9 萬戶及閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營 25.6 萬戶產生租稅影響數(表 4-2)及 105-111 年度所得稅租稅影響數(表 4-10)資料，推算 107 年度至 111 年度分別有(-)0.955 億元 (+)4.551 億元之租稅影響數，5 年合計約為 8.990 億元(如表 4-20)。

表 4-20 最終收入損失法(107-111 年度綜合所得稅)

各年度計算		次市場	現行已委託服務業經營	自行出租轉為委託服務業經營	閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營	年度影響數小計
107 年度	委託戶數(萬戶)		3.50	5.30	5.12	--
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	-0.379	* -0.379	* 0.465	--
	稅賦影響數小計(億元)	=	-1.327	= -2.009	= 2.381	-0.955
108 年度	委託戶數(萬戶)		3.50	7.95	10.24	--
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	-0.379	* -0.379	* 0.465	--
	稅賦影響數小計(億元)	=	-1.327	= -3.013	= 4.762	0.422
109 年度	委託戶數(萬戶)		3.50	10.60	15.36	--
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	-0.379	* -0.379	* 0.465	--
	稅賦影響數小計(億元)	=	-1.327	= -4.017	= 7.142	1.798
110 年度	委託戶數(萬戶)		3.50	13.25	20.48	--
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	-0.379	* -0.379	* 0.465	--
	稅賦影響數小計(億元)	=	-1.327	= -5.022	= 9.523	3.174
111 年度	委託戶數(萬戶)		3.50	15.90	25.60	--
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	-0.379	* -0.379	* 0.465	--
	稅賦影響數小計(億元)	=	-1.327	= -6.026	= 11.904	4.551
稅賦影響數合計			-6.635	-20.087	35.712	8.990

## 2.地價稅部分

「現行已委託服務業經營」及「自行出租轉為委託服務業經營」評估方式同最初收入損失法，另外引導閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營，所產生稅收影響數(表 4-10-E 及 F 欄)。推算 107-111 年度之次市場發展規模及經營每萬戶所獲得地價稅影響數(參考表 4-2、表 4-10)，分別有-0.978 至 2.006 億元，5 年合計有 2.443 億元租稅影響數(詳表 4-21)。

表 4-21 最終收入損失法(107-111 年度地價稅)

各年度計算		次市場	現行已委託服務業經營	自行出租轉為委託服務業經營	閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營		年度影響數小計
					(基本稅率)	(自用住宅用地稅率)	
107 年度	委託戶數(萬戶)		3.50	5.30	0.46	4.66	--
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	-0.275	-0.275	-0.275	0.337	--
	稅賦影響數小計(億元)	=	-0.963	-1.458	-0.127	1.570	-0.978
108 年度	委託戶數(萬戶)		3.50	7.95	0.92	9.32	--
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	-0.275	-0.275	-0.275	0.337	--
	稅賦影響數小計(億元)	=	-0.963	-2.186	-0.253	3.141	-0.261
109 年度	委託戶數(萬戶)		3.50	10.60	1.38	13.98	--
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	-0.284	-0.284	-0.284	0.348	--
	稅賦影響數小計(億元)	=	-0.994	-3.010	-0.392	4.865	0.469
110 年度	委託戶數(萬戶)		3.50	13.25	1.84	18.64	--
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	-0.284	-0.284	-0.284	0.348	--
	稅賦影響數小計(億元)	=	-0.994	-3.763	-0.523	6.487	1.207
111 年度	委託戶數(萬戶)		3.50	15.90	2.30	23.30	--
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	-0.293	-0.293	-0.293	0.359	--
	稅賦影響數小計(億元)	=	-1.026	-4.659	-0.674	8.365	2.006
稅賦影響數合計			-4.940	-15.076	-1.969	24.428	2.443

### 3 房屋稅部分

「現行已委託服務業經營」及「自行出租轉為委託服務業經營」評估方式同最初收入損失法，房屋稅租稅優惠影響數及閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託租賃服務業之租稅影響數可得知自住用與其他供住家用差額，惟本條例已授權地方政府自行訂定減徵優惠稅額，本報告以差額 45%作為計算基礎(如表 4-14E 欄及 F 欄資料)。依 107-111 年度之次市場發展規模(表 4-2)及經營每萬戶房屋稅影響數(參考表 4-14)，107 年度至 111 年度分別有-0.477 至 0.940 億元之影響數，5 年合計有 1.118 億元之租稅影響數(詳表 4-22)。

表 4-22 最終收入損失法(107-111 年度房屋稅)

各年度計算		次市場	現行已委託 服務業經營	自行出租 轉為委託 服務業經 營	閒置或隱匿出租行為 之房屋出租並委託服 務業經營		年度影響 數小計
					(其他供 住家用)	(自住用)	
107 年度	委託戶數(萬戶)		3.50	5.30	0.46	4.66	--
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	-0.134	-0.134	-0.134	0.164	
	稅賦影響數小計(億元)	=	-0.469	-0.710	-0.062	0.764	-0.477
108 年度	委託戶數(萬戶)		3.50	7.95	0.92	9.32	--
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	-0.135	-0.135	-0.135	0.165	
	稅賦影響數小計(億元)	=	-0.473	-1.073	-0.124	1.538	-0.132
109 年度	委託戶數(萬戶)		3.50	10.60	1.38	13.98	--
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	-0.135	-0.135	-0.135	0.164	
	稅賦影響數小計(億元)	=	-0.473	-1.431	-0.186	2.293	0.203
110 年度	委託戶數(萬戶)		3.50	13.25	1.84	18.64	--
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	-0.135	-0.135	-0.135	0.166	
	稅賦影響數小計(億元)	=	-0.473	-1.789	-0.248	3.094	0.584
111 年度	委託戶數(萬戶)		3.50	15.90	2.30	23.30	--
	稅賦影響數(億元/萬戶)	*	-0.136	-0.136	-0.136	0.167	
	稅賦影響數小計(億元)	=	-0.476	-2.162	-0.313	3.891	0.940
稅賦影響數合計			-2.364	-7.165	-0.933	11.580	1.118

#### 4.最終收入損失法綜整資料

估計本條例草案通過後，擴大租賃住宅服務業，將房屋所有權人委託管理之租金收入列入綜所稅申報，所增加的綜所稅金額；租賃住宅市場透明化後，亦帶動地價稅及房屋稅之稅收增加，於民國107-111年每年稅收影響數分別為：107年約(-)2億4,100萬元、108年約(+)29萬元、109年約2億4,700萬元、110年約4億9,650萬元及111年約7億4,970萬元；5年合計稅收入12億5,510萬元。(如表4-23)

表 4-23 最終收入損失法(107-111 年度綜整資料)(單位：億元)

年度 \ 稅種類	所得稅	地價稅	房屋稅	合計
107 年度	-0.955	-0.978	-0.477	-2.410
108 年度	0.422	-0.261	-0.132	0.029
109 年度	1.798	0.469	0.203	2.470
110 年度	3.174	1.207	0.584	4.965
111 年度	4.551	2.006	0.940	7.497
總計	8.990	2.443	1.118	12.551

#### (三)等額支出法

此方法比較直接支出與稅式支出，倘若以直接支出替代稅式支出，為達到相同政策目的，政府所需要之支出。本報告假設以政府每年補貼房屋所有權人委託租賃住宅服務業之1個月服務費用(按現行市場行情多為租金收入之10%)，促進出租人委託專業經營之替代方案為估算，自107年至111年間，需編列2.854億元至9.225億元，合計5年需編列30.196億元預算(如表4-24)。

➤ 服務費用補貼=委託專業經營戶數\*月租金<sup>30</sup>\*服務報酬率10%

30 利用表 4-4 模擬數據加權平均計算，平均月租金為 2.05 萬元。  
 $5,000*5\%+10,000*10\%+15,000*20\%+20,000*30\%+25,000*25\%+40,000*10\%=20,500$



表 4-24 等額支出法(107-111 年度租賃住宅服務費用補貼)(單位：億元)

年度	服務費用補貼	
107年度	$13.92*(2.05*10\%)=$	-2.854
108年度	$21.69*(2.05*10\%)=$	-4.446
109年度	$29.46*(2.05*10\%)=$	-6.039
110年度	$37.23*(2.05*10\%)=$	-7.632
111年度	$45*(2.05*10\%)=$	-9.225
總計		-30.196

現行租賃住宅市場規模約有 90 萬戶，如以補貼租賃住宅服務費用方式，導入租賃住宅服務專業制度及提升租賃住宅市場透明化，除支出補助費用大幅增加外，並考量出租人與業者簽訂租賃契約時間不一，辦理補助所增加人力及行政成本將大幅增加，不符合執行效益。此外，評估補貼數量與租賃住宅市場發展不同步時，可能形成編列補助金額不足及過度，容易發生政府財政預算編列之現金流量不穩定，均不利中央及地方政府的財政整體規劃。

未來如以稅式支出之方案，則可於申報綜合所得稅、地價稅及房屋稅過程，由出租人檢附相關文件，向稅捐機關申請適用綜合所得稅租稅優惠及財產稅優惠稅率(地價稅及房屋稅)，可節省行政人力及可保持推動政策之租稅優惠之彈性。鑒此，稅式支出之作法較優於政府預算補助作法，對租賃住宅發展可有較佳的助益。

## 伍、財源籌措方式

依本稅式支出估計，綜整最初收入損失法及最終收入損失法資料(表 4-25)，107 年度租稅影響數介於(-)2.759 億元至(-)2.410 億元，111 年度影響數額介於(-)2.829 億元至(+)7.497 億元。由上可知，租賃住宅市場之透明化對於租稅收入有著極大的影響，如能將整體租賃住宅市場導入正軌化，可兼具照顧租賃住宅市場之族群及租稅公平之功能，對於人民所獲得效益甚大，租賃住宅市場如發展得宜，

推動初期即可達到租稅平衡或增加國庫租稅收入，可謂為雙贏之政策。

表 4-25 稅式支出成本及收入資料彙整(單位：億元)

評估方案 年度	最初收入損失法	最終收入損失法	等額支出法
107 年度	-2.759	-2.410	-2.854
108 年度	-2.763	0.029	-4.446
109 年度	-2.794	2.470	-6.039
110 年度	-2.794	4.965	-7.632
111 年度	-2.829	7.497	-9.225
總計	-13.939	12.551	-30.196

## 陸、稅式支出績效評估機制

依行政院秘書長 101 年 8 月 14 日院臺財字第 1010045484A 號函所示，業務主管機關應定期掌控預期效益之達成情形及檢討成效，並公開於機關網站，茲依下列 3 點說明：

### 一、評估指標及其評量標準

本稅式支出方案之租稅優惠，其主要動機係為發展我國租賃住宅服務業，包含民國 107-111 年個人出租人委託租賃住宅服務業代管或出租予租賃住宅服務業轉租之戶數。

### 二、評估期間及週期

本條例租稅優惠擬實施年限為 5 年，且以分年方式計算各年稅收損失，建議評估週期為 2 年 1 次。其年限屆期前半年，行政院得視情況決定是否延長，並以 1 次為限。

### 三、績效評估應予公開

稅式支出實施後之績效，建議由主管機關（內政部地政司）定期掌握及檢討預期效益之達成情形，並且將相關資料公開於網站或其他媒介，以利民眾了解本條例立法施行成效。

## 柒、總結

為協助無自有房屋之國人，能以租賃方式居住於合適住宅，並發展租賃住宅服務業專業制度，減少租賃糾紛及落實「居住正義」的目標，制訂「租賃住宅市場發展及管理條例」草案，期望透過政府管理租賃住宅服務業及提高個人出租人委託專業經營之意願，發展租賃住宅市場規模，讓國人能找到適合房屋及專業處理租賃事務管道，以安定居住需求。

本稅式支出計畫的主要目的，在估計民國 107-111 年（即預訂之實施年限 5 年）的可能造成稅收損失及收入。短期內僅吸引現行已委託服務業經營及自行出租轉為委託服務業經營之出租人為主，將造成政府財政支出約 2 億 4 千萬餘元，長期而言吸引閒置或隱匿出租行為之房屋出租並委託服務業經營加入租賃住宅市場，可增加政府財政收入 7 億 4 千萬餘元，基於整體租賃住宅市場之健全發展及兼顧國人租賃住宅權益著眼，應積極推動租賃住宅市場的專業化，落實出租人放心出租、承租人安心承租及業者用心經營的政策目的。

## 捌、附件

### 附件一、各表單關聯數據參照表

表格編號	參照數據之相關表格編號
3-1	4-16、4-23、4-24
3-2	3-1
4-7	4-2、4-5、4-6
4-8	4-2、4-7
4-11	4-2、4-10
4-14	4-13
4-15	4-2、4-14
4-16	4-8、4-11、4-15
4-19	4-6、4-17、4-18
4-20	4-2、4-7、4-19
4-21	4-2、4-10
4-22	4-2、4-14
4-23	4-20、4-21、4-22
4-25	4-16、4-23、4-24

附件 2、稅式支出評估基本規範格式

項目	內容
<p>一、法案內容</p> <p>(一) 背景說明</p> <p>(二) 法案內容</p> <p>(三) 具體願景</p>	<p>1.為達成特定政策所研擬或立法委員提案之租稅減免法案。但依稅捐稽徵法第5條或其他相關法律規定，本於互惠原則，與外國政府商訂互免稅捐與為改善租稅公平及稅率結構不合理之法案不包括在內。</p> <p>2.租稅減免法案應就提案背景，法案具體內容及可達成之目標詳予說明及評估。</p>
<p>一、 整體評估</p> <p>(一) 環境分析</p> <p>(二) 國際做法</p> <p>(三) 我國做法</p> <p>(四) 預期效益</p>	<p>相關經濟環境或社會環境之評估，如產業規模、組成內容、產業分析、成長趨勢或社會人文之改變。</p> <p>列舉其他國家為達成此特定政策所採行之做法及成本效益分析。</p> <p>1.具體說明下列可採行之租稅及非租稅獎勵措施，並分析各種措施之優、缺點。</p> <p>(1)稅式支出。</p> <p>(2)政府預算補助。</p> <p>(3)其他可採行之非租稅獎勵。</p> <p>2.綜整各種措施之優劣。</p> <p>說明經比較可採行措施之優缺點後，並無較稅式支出可更有效達成目標之措施。</p> <p>採行此特定政策預期達成之具體效益。</p>
<p>三、採行稅式支出措施之理由</p> <p>(一) 必要性</p> <p>(二) 衡平性</p>	<p>就以下四面向說明採行稅式支出之理由：</p> <p>列舉稅式支出法案對社會之助益。</p> <p>1.稅式支出法案對繳稅能力相同納稅義務人之利益</p>

<p>(三) 執行性</p> <p>(四) 關聯性</p>	<p>比較。</p> <p>2.稅式支出法案對不同繳稅能力納稅義務人之利益比較。</p> <p>3.稅式支出法案之實際受益者。</p> <p>1.估算納稅義務人之依從成本。</p> <p>2.規劃納稅義務人知悉稅式支出運作之宣導措施。</p> <p>3.估算稽徵機關及相關機構之行政成本。</p> <p>1.稅式支出法案對其他機關施政目標之貢獻。</p> <p>2.稅式支出法案是否與現行稅式支出政策重複。</p> <p>3.稅式支出法案可否與政府其他計畫配合。</p>
<p>四、稅式支出評估</p> <p>(一) 評估資料之內容及範圍</p> <p>(二) 稅收影響數之評估</p> <p>1.最初收入損失法 [Initial revenue loss]</p> <p>2.最終收入損失法 [Final revenue loss]</p>	<p>說明評估稅收影響數之相關資料內容及範圍。</p> <p>同時採用下列3種評估方法估算稅收影響數。</p> <p>在經濟行為及其他租稅收入維持不變前提下，採行減稅方案之稅收影響數。</p> <p>採行減稅方案後，經濟行為改變或其他租稅收入受影響之稅收影響數。評估時應涵括下列內容：</p> <p>(1)本稅式支出對其他稅式支出之影響。</p> <p>(2)本稅式支出對其他稅收之影響。</p> <p>(3)稅式支出增減對稅納稅義務人行為及稅收之影響。</p> <p>(4)本稅式支出對政府其他方案支出之影響</p> <p>(5)稅式支出如附加限制條件，應併予調整稅收影響數。</p> <p>a. 納稅義務人適用稅式支出總額上限。</p> <p>b. 納稅義務人適用稅式支出有資格限制。</p>

<p>3. 等額支出法 [Outlay equivalence]</p>	<p>c. 對符合資格之納稅義務人稅式支出金額之減少數。</p> <p>(6)綜合評估稅式支出效益與成本。 以補貼或移轉支出取代稅式支出，為達相同之稅後利益，補貼或移轉支出所必須付出之稅前金額。</p>
<p>五、財源籌措方式</p>	<p>為避免稅式支出擴張而對政府財政造成不良影響，採用上述3種評估方式估算之稅收影響數。有減少收入者，應同時籌妥替代財源；需增加財政負擔者，應事先籌妥經費，替代財源之來源及籌措經費之作業應明確及可達成。</p>
<p>六、稅式支出績效評估機制</p> <p>(一) 評估指標及其評量標準</p> <p>(二) 評估期間及週期</p> <p>(三) 績效評估應予公開</p>	<p>依行政院秘書長101年8月14日院臺財字第1010045484A號函(如附件)示，業務主管機關應定期掌控預期效益之達成情形並檢討成效，並公開於機關網站。</p> <p>訂定稅式支出績效評估指標及其評量標準，該指標及標準與法案內容須具備關聯性。</p> <p>訂定足以衡量具體目標達程度之稅式支出績效評估之期間(2年或3年)及週期(至少2次)。</p> <p>辦理稅式支出法案實施後之成效評估，應定期公開於機關網站。</p>
<p>七、總結</p>	