

審議事項

提案單位：法令事務第一科

承辦人：郭興漢 分機2408

案由：為本府地政局（以下簡稱地政局）函請制定「臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例（以下簡稱本自治條例）」案，業經審查完竣，謹提請審議。

說明：

一、地政局一〇九年六月十八日北市地權字第一〇九六〇一六三〇五號函略以：

（一）查租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）於一〇六年十二月二十七日制定公布，並自一〇七年六月二十七日施行。本條例明確規範租賃雙方權利義務、建立包租代管專業服務制度、個人住宅所有權人將個人租賃住宅委託租賃住宅代管業或出租予租賃住宅包租業可享租稅優惠等規定，希望藉由上開租賃住宅服務業的推動，協助個人住宅所有權人處理繁雜的租屋管理事務及保障租賃雙方權利義務關係，以健全租賃住宅市場。另查本條例第十八條第二項規定，授權直轄市政府對於符合本條例第十七條規定之租賃住宅應課徵之地價稅及房屋稅制定減徵之期限、範圍、基準及程序之自治條例，希藉以鼓勵房東將個人租賃住宅委託租賃住宅服務業經營及增加租賃住宅釋出，爰參考相關法規及內政部一〇七年九月十二日台內地字第一〇七一三〇五三二六號函檢送○○市（縣）個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例參考條文範本，制定本自治條例草案。

（二）本自治條例條文共計八條，其重點說明如下：

- 1、第一條明定本自治條例之授權依據。
- 2、第二條明定本自治條例之適用對象、租賃住宅認定基準及減徵之比率、額度上限與適用期限。

- 3、第三條明定部分使用情形符合本自治條例減徵規定之處理程序。
- 4、第四條明定本自治條例減徵之申請期限及逾期申請處理程序。
- 5、第五條明定本自治條例申請減徵地價稅及房屋稅之應備文件。
- 6、第六條明定本自治條例減徵原因消滅時之處理程序及應主動通報事由。
- 7、第七條明定本自治條例所定書表格式，由本府定之。
- 8、第八條明定本自治條例之施行日期。

二、本案經核與臺北市法規標準自治條例第二條第一項、第二項及第三條第二款之規定尚無不合，除地政局制定條文第五條，茲考量人民申請案，倘應備文件其情形可補正者，基於保護人民申請權利，受理機關應通知申請人於期限內補正及屆期未補正或補正不全之法律效果，爰增訂制定條文第五條第二項及地政局制定條文第六條，因考量減徵原因消滅，亦包含自始不存在之情形，惟地政局制定條文第六條第二項，僅就「減徵原因事後發生效力向後生效」有所明文，為避免爾後產生爭議，爰將「減徵原因自始不存在」之法律效果予以明定，並與減徵原因事後消滅之法律效果分款表列；另為配合上開新增「減徵原因自始不存在」之法律效果，並將地政局制定條文第六條第一項第一款及第二款文字修正為「契約提前終止或解除」；又關於地政局制定條文第六條第一項第三款規定，經洽臺北市稅捐稽徵處（以下簡稱稅捐處）表示，其制定目的係考量因現行相關契約提前終止導致委託或租賃契約期間未達一年，而違反本條例第十七條第一項所定契約約定供居住使用一年以上之條件，按此情形業為同條第一項第一款及第二款所涵括，另據稅捐

處表示，依本自治條例核定減徵之適用期間係依申請當時檢具「契約所定年限」，爰無論新簽約或續約之情形本應由申請人依本自治條例規定向稅捐處重新申請減徵地價稅及房屋稅，尚與主動通報義務無涉，爰刪除地政局制定條文第六條第一項第三款規定；其餘就地政局制定條文及制定說明欄酌作文字修正外，擬予同意。

三、檢附地政局制定本自治條例草案與本科修正條文對照表及法規影響評估報告書各一份。

擬辦：提請審議通過後，送請市政會議審議。

決議：

地政局制定「臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例」草案與法務局法令事務第一科修正條文對照表

法務局法令事務第一科修正條文	地政局制定條文	地政局制定說明	法務局法令事務第一科修正說明
名稱：臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例	名稱：臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例	明定本自治條例法規名稱。	制定說明欄酌作文字修正。
第一條 本自治條例依租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第十八條第二項規定制定之。	第一條 本自治條例依租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第十八條第二項規定制定之。	<p>一、明定本自治條例之制定授權依據。</p> <p>二、<u>查</u>租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第十七條<u>第一項</u>規定：「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>三、<u>次查</u>本條例第十八條第一項及第二項規定：「符合前條規定之租賃住宅，直轄市、縣</p>	制定說明欄酌作文字修正。

		<p>(市)政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減徵。」及「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>第二條 <u>位於臺北市，且符合本條例第十七條第一項規定之租賃住宅</u>，得減徵應課徵之地價稅額及房屋稅額各百分之四十。但每屋減徵地價稅及房屋稅額各以新臺幣二萬元為<u>上限</u>。</p> <p>前項所稱租賃住宅及每屋之認定基準，依本條例施行細則第四條及第五條規定辦理。</p> <p>第一項減徵地</p>	<p>第二條 符合本條例第十七條第一項規定之租賃住宅，<u>且契約約定供居住使用一年以上者</u>，得減徵應課徵地價稅額<u>百分之四十</u>及應課徵房屋稅額<u>百分之四十</u>。但每屋減徵地價稅及房屋稅額各以新臺幣二萬元為限。</p> <p>前項所稱租賃住宅及每屋之認定基準，依本條例施行細則第四條及第五條規</p>	<p>一、<u>明定本自治條例之適用對象、租賃住宅認定基準及減徵之比率、額度上限</u>與適用期限。</p> <p>二、<u>有關本自治條例條第一項但書明定減徵額度上限</u>比，係參照本條例第十七條<u>第一項第二款</u>規定減徵所得稅租金收入之上限，即每屋減徵地價稅<u>及</u>房屋稅額上限各為二萬元。</p> <p>三、<u>查本條例施行細則第四條</u>規定：「本條例第十七條第一項序文所定契約</p>	<p>一、查本條例第十七條第一項業明定得依本自治條例申請減徵地價稅及房屋稅之租賃住宅要件，其中亦含租賃契約約定供居住使用一年以上之條件，爰本條第一項即無再行重複規範前開要件之必要，本科爰酌予文字修正。</p> <p>二、其餘制定條文及制定說明欄酌作文字修正。</p>

價稅及房屋稅之期限，依本條例第十八條第三項規定辦理。

定辦理。

第一項減徵地價稅及房屋稅之期限，依本條例第十八條第三項規定辦理。

約定供居住使用一年以上之認定基準如下：
一、個人住宅所有權人委託租賃住宅代管業管理者：簽訂委託管理租賃住宅契約書與租賃契約書約定之委託管理及租賃期間均達一年以上。
二、個人住宅所有權人出租予租賃住宅包租業者：簽訂租賃契約書約定之租賃期間達一年以上。」

四、次查本條例施行細則第五條規定：「本條例第十七條第一項第一款及第二款所定每屋之認定基準如下：一、經戶政機關編釘門牌者：每一個別門牌。二、未經戶政機關編釘門牌者：每一房屋稅籍證明所登載之範圍。」

		五、 <u>末查</u> 本條例第十八條第三項規定：「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。」	
第三條 同一地號之土地或同一建號之房屋，依其使用之情形，僅部分使用面積符合本自治條例規定者，得按使用面積比例計算，減徵其地價稅及房屋稅。	第三條 同一地號土地或同一建號建物之使用情形，經 <u>臺北市</u> 政府(以下簡稱本府)認定僅部分合於本自治條例規定者，得依符合本自治條例規定之使用面積比例，減徵其地價稅及房屋稅。	明定租賃住宅部分使用情形符合本自治條例減徵規定之處理。	制定條文酌作文字修正。
第四條 符合第二條減徵地價稅及房屋稅規定者，其納稅義務人應依下列期限，向臺北市稅捐稽徵處(以下簡稱稅捐處)	第四條 符合本自治條例規定減徵地價稅及房屋稅者，其納稅義務人應依下列期限，向臺北市稅捐稽徵處(以下簡稱稅捐處)	一、明定減徵地價稅及房屋稅之申請期限及逾期申請之處理。 二、制定條文第一項第一款明定申請減免地價稅期限，係參照土地稅	一、經查地政局制定條文第一項第三款未說明其制定理由，爰經洽地政局承辦人後補充於地政局制定理由欄第四點。 二、關於地政局制定條文第

<p>提出申請：</p> <p>一、申請減徵地價稅者，應於每年(期)地價稅開徵四十日前。</p> <p>二、申請減徵房屋稅者，應於減徵原因發生之日起三十日內。</p> <p>三、中華民國一百零七年六月二十七日起至本自治條例公布日前委託租賃住宅代管業或出租予租賃住宅包租業者，於本自治條例公布日起六十日內。 逾前項第一款或第二款規定期限申請者，地價稅之減徵自申請之次年(期)、房屋稅自申請之當月份</p>	<p>提出申請：</p> <p>一、申請減徵地價稅者，應於每年(期)地價稅開徵四十日前。</p> <p>二、申請減徵房屋稅者，應於減徵原因、事實發生之日起三十日內。</p> <p>三、中華民國一百零七年六月二十七日起至本自治條例公布前委託租賃住宅服務業包租或代管，且符合第二條規定者，應於本自治條例公布日起六十日內。 逾前項規定期限申請者，地價稅之減徵自申請之次年(期)、房屋稅自申請</p>	<p>減免規則第二十四條第一項規定，合於規定申請減免地價稅者，應於每年(期)開徵四十日前提出申請；逾期申請者，自申請之次年(期)起減免。減免原因消滅，自次年(期)恢復徵收。</p> <p>三、<u>制定條文第一項第二款</u>明定申請減免房屋稅期限，係參照房屋稅條例第十五條第三項規定，私有房屋依規定減免房屋稅者，應由納稅義務人於減免原因、事實發生之日起三十日內，申報當地主管稽徵機關調查核定之；逾期申報者，自申報日當月份起減免。</p> <p>四、<u>茲為保障一百零七年六月二十七日起至本自</u></p>	<p>二項就逾同條第一項規定期限申請減徵地價稅及房屋稅之適用期間，經洽稅捐處確認，僅能適用於同條第一項第一款或第二款，爰酌予修正地政局制定條文第二項文字。</p> <p>三、其餘制定條文及制定說明欄酌作文字修正。</p>
---	--	---	--

起適用。	之當月份起適用。	<u>治條例公布日前委託租賃住宅服務業之個人住宅所有權人亦可適用本自治條例之減徵地價稅及房屋稅之優惠措施，爰於制定條文第一項第三款明定其申請減徵地價稅及房屋稅期間。</u>	
<p>第五條 依前條規定申請減徵<u>地價稅及房屋稅</u>者，應檢具申請書及下列相關證明文件：</p> <p>一、身分證明文件，但能以電腦處理達成查詢者，得免提出；委託他人申請者，應附委託書、受託人之身分證明文件。</p> <p>二、<u>租賃住宅出租予</u></p>	<p>第五條 依前條規定申請減徵者，應檢具申請書及下列相關證明文件：</p> <p>一、身分證明文件，但能以電腦處理達成查詢者，得免提出；委託他人申請者，應附委託書、受任人之身分證明文件。</p> <p>二、<u>個人住宅所有權人出租予租賃住</u></p>	<p>明定減徵申請之應附文件。</p>	<p>一、經查本市市法規體例，對於人民申請案，倘應備文件其情形可補正者，基於保護人民申請權利，受理機關應通知申請人於期限內補正及屆期未補正或補正不全之法律效果，爰經洽稅捐處表示同意增訂於第二項。</p> <p>二、其餘制定條文酌作文字修正。</p>

<p>租賃住宅包租業者，應附簽訂之租賃契約書。</p> <p>三、<u>租賃住宅委託租賃住宅代管業</u>管理者，應附簽訂之委託管理租賃住宅契約書及租賃契約書。</p> <p>四、其他依法令規定之文件。</p> <p><u>前項申請文件有缺漏或不符合規定，依其情形可補正者，稅捐處應通知限期內補正，屆期未補正或補正不全者，應予駁回。</u></p>	<p>宅包租業者，應附簽訂之租賃契約書。</p> <p>三、<u>個人住宅所有權人委託租賃住宅代管業</u>管理者，應附簽訂之委託管理租賃住宅契約書及租賃契約書。</p> <p>四、其他依法令規定應附之文件。</p>		
<p>第六條 依第二條規定減徵地價稅及房屋稅者，<u>其減徵原因消滅時，應依下列規定辦理：</u></p> <p>一、<u>減徵原因自始不</u></p>	<p>第六條 依第二條規定減徵地價稅及房屋稅，<u>有下列情形之一，致減徵原因消滅，個人住宅所有權人應主動通報稅捐</u></p>	<p>明定符合本自治條例規定減免地價稅、房屋稅者，於適用減徵原因事實消滅時之處理程序及應主動通報事由。</p>	<p>一、經查減徵原因消滅，除事後消滅外，亦包含減徵原因自始不存在之情形，惟地政局制定條文第二項，似僅就「減徵原因事後消滅效力</p>

<p><u>存在：自核定減徵時起，地價稅及房屋稅恢復原稅率課徵。</u></p> <p><u>二、減徵原因事後消滅：地價稅自次(年)期、房屋稅自次月起恢復原稅率課徵。</u></p> <p><u>有下列情形之一者，納稅義務人應主動通報稅捐處：</u></p> <p><u>一、租賃住宅出租予租賃住宅包租業，其租賃契約提前終止或解除。</u></p> <p><u>二、租賃住宅委託租賃住宅代管業管理，其委託管理租賃住宅契約或租賃契約提前終止或解除。</u></p>	<p><u>處：</u></p> <p><u>一、出租予租賃住宅包租業轉租者，其租賃契約已終止。</u></p> <p><u>二、委託租賃住宅代管業管理者，其委託管理租賃住宅契約或租賃契約已終止。</u></p> <p><u>三、新簽訂或續約之租賃契約或委託管理租賃住宅契約期間未達一年以上。</u></p> <p><u>因前項情形致減徵地價稅及房屋稅原因消滅，地價稅自次年(期)起、房屋稅自次月起恢復徵收。</u></p>		<p>向後生效」予以明定，為避免爾後產生爭議，經電洽地政局及稅捐處同意，將「減徵原因自始不存在」之法律效果予以明定並與減徵原因屬事後消滅之法律效果分款表列；另基於法規條文結構性，將地政局制定條文第二項調整於第一項。</p> <p>二、關於地政局制定條文第一項所稱「個人住宅所有權人應主動通報稅捐處」一節，茲配合制定條文第四條及第五條均係由「納稅義務人」作為申請人，並經洽稅捐處確認，本科爰統一用語修正為「納稅義務人」。</p> <p>三、關於地政局制定條文第一項第一款及第二款</p>
---	--	--	--

			<p>主動通報事由一節，茲配合上開新增「減徵原因自始不存在」之法律效果，且經洽稅捐處表示，本條申請人之主動通報義務僅限於「契約終止或解除」之情形，爰將上開二款文字修正為「契約提前終止或解除」。</p> <p>四、關於地政局制定條文第一項第三款制定原因一節，經洽稅捐處表示，當初係考量因現行相關契約提前終止導致委託或租賃契約期間未達一年，而違反本條例第十七條第一項所定契約約定供居住使用一年以上之條件，惟此情形業為同條第一款及第二款所涵括，另洽稅捐處表示，</p>
--	--	--	---

			<p>依本自治條例核定減徵之適用期間係依申請當時檢具「契約所定年限」，爰上開新簽約或續約之情形本應由申請人依本自治條例規定向稅捐處重新申請減徵地價稅及房屋稅，尚與主動通報義務無涉，爰本科刪除地政局制定條文第一項第三款規定。</p> <p>二、其餘制定條文酌作文字修正。</p>
<p>第七條 本自治條例所定書表格式，由<u>臺北市</u>政府定之。</p>	<p>第七條 本自治條例所定書表格式，由<u>本府</u>另定之。</p>	<p>明定本自治條例書表格式訂定方式。</p>	<p>制定條文酌作文字修正。</p>
<p>第八條 本自治條例自中華民國一百零七年六月二十七日施行。</p>	<p>第八條 本自治條例自中華民國一百零七年六月二十七日施行。</p>	<p>一、明定本自治條例自本條例公布生效之<u>特定施行日</u>施行。</p> <p>二、為配合依內政部一〇九年一月十五日台內</p>	<p>制定說明欄酌作文字修正。</p>

地字第一〇九〇一〇
一〇八六號函釋說明
二略以：「……該條例
第十七條及第十八條
規定提供所得稅、地價
稅及房屋稅租稅優
惠，其實施期限五年，
是以，減徵之期限應有
齊一標準，該條例係於
一〇七年六月二十七日
施行，故第十八條授權
地方政府得訂定自治條
例之減徵期限為一〇七
年六月二十七日至一一
二年六月二十六日……
。」故本條例係於一〇
六年十二月二十七日公
布，一〇七年六月二十
七日生效，爰本自治條
例明定以本條例生效施
行日為特定施行日。

制定「臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例」草案法規影響評估報告書

一、法規必要性分析

隨著整體社會經濟環境之變遷，民眾以租屋方式滿足居住需求者日漸增加，惟實際上居住供給相對不足。為解決民眾經常面臨之住宅租賃問題，包括租屋供給的不足、租賃雙方權利義務關係的不對等、住宅租賃資訊不透明及租賃糾紛處理等問題，內政部於一〇六年十二月二十七日公布制定「租賃住宅市場發展及管理條例」(以下簡稱本條例)，並自一〇七年六月二十七日施行。本條例明確規範住宅租賃雙方之權利義務關係，並期建立包租代管專業服務制度，協助出租人提升自行經營管理租賃住宅之能力，以健全租賃住宅市場之發展。

按本條例第十八條規定，個人住宅所有權人提供個人租賃住宅委託包租代管，直轄市、縣(市)政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減徵。按內政部不動產資訊平台資料顯示，營建署利用房屋稅稅籍資料與台電用電資料調查統計，臺北市一〇二年至一〇七年間之低度使用(用電)住宅數介於六萬至六萬六千戶。探究造成房屋閒置未利用之原因多係房屋所有權人考量出租管理成本高，出租產生之糾紛問題，致使對房屋提供出租產生卻步心態，而造成閒置資產之浪費。故為鼓勵房屋所有權人釋出閒置住宅房屋提供有租屋需求之民眾居住，避免閒置資產浪費，並推動租賃住宅包租代管專業服務制度之建立，協助出租人處理龐雜之租賃管理事務，達成健全住宅租賃發展之政策目的，爰擬依本條例第十八條第二項授權規定，制定「臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例」草案(以下簡稱本自治條例)。

二、法規替代方案審視

- (一) 可否由民間自行處理：本次立法內容核屬公法行政範疇，尚不得由民間自行處理，且目前雖有民間包租代管業者推動包租代管業

務，惟對個人住宅所有權人釋出空屋誘因尚嫌不足，仍須透過本自治條例之制定，提供稅捐減免之誘因，藉以達成政策目標。

- (二) 可否訂定相關計畫輔導民間處理：本項政策關係臺北市政府（以下簡稱市政府）之財政收入，其執行須先經財政、稅捐協助審核，再由臺北市市議會審議通過，涉及市政府財政歲入，無法以訂定相關計畫委託或輔導民間辦理。
- (三) 有無其他替代方案及其利弊分析：本案個人租賃住宅委託包租代管出租房地之租稅優惠，涉及人民權利義務之創設、剝奪或限制，依本條例第十七條第一項規定：「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……。」及第十八條第一項規定：「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。」及第二項規定：「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。」故本自治條例目前無其他替代方案。

三、法規影響對象評估

- (一) 可能受影響對象：同意將個人租賃住宅委託合法包租代管業者辦理出租之房屋所有權人（以自然人為限，不含公司法人、財團法人等）。
- (二) 正面影響：透過本自治條例提供之租稅優惠措施，可適度增加空置房屋所有權人同意將房屋釋出之意願，使租屋市場供給增加，除可平衡市場價格、使資產有效利用，更可讓租屋需求者有更多元的選擇，提升租屋居住品質，健全租賃市場發展，落實居住正義政策目標。
- (三) 負面影響：
 - 1、 市政府每年地價稅減損稅收約新臺幣二千五百萬元（挑選一〇七年度個人所有非自住之其他供住家用房屋且按一般用地稅率課徵地價稅案件，據以統計地價稅稅額合計

為 934,836,175 元，總戶數 59,898 戶，每戶平均地價稅稅額為 15,607 元。本案假設以 4,000 戶估算地價稅稅收損失 $15,607 \text{ 元} \times 4,000 \text{ 戶} \times 40\% = 24,971,200 \text{ 元}$ 。

2、市政府每年房屋稅減損稅收約新臺幣一千萬元(挑選 108 年度個人所有非自住之其他供住家用之課稅房屋，據以統計房屋稅稅額合計為 621,729,727 元，總戶數 98,629 戶，每戶平均房屋稅稅額為 6,304 元。本案假設以 4,000 戶估算房屋稅稅收損失 $6,304 \text{ 元} / \text{戶} \times 4,000 \text{ 戶} \times 40\% = 10,086,400 \text{ 元}$)。

四、法規成本效益分析

(一)執行成本：本案在現行編制下即可辦理，無需增加用人員額及經費。

(二)稅收成本：為利財政永續發展並兼顧健全租賃產業制度、活絡租屋市場等政策目標，採行臺北市稅捐稽徵處建議，減徵房屋稅及地價稅百分之四十方案，估計稅收損失合計約三千五百萬元，且減徵額度上限係參照本條例第十七條第一項第二款規定減徵所得稅租金收入上限相同，即每戶減徵地價稅、房屋稅稅額上限各為新臺幣二萬元，以符合租稅公平原則。

五、公開諮詢程序

本案依臺北市法規標準自治條例第八條規定：「市政府各機關擬訂自治規則，於送市政府法規委員會審議前，除情況急迫，顯然無法事先公告周知者外，應於市政府公報或新聞紙公告……。」前以一〇九年三月二十六日府地權字第一〇九六〇〇七八三六號公告於市政府第一〇九年第五十六期公報辦理草案預告六十日，預告期間無人提出異議。