

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)  
中華民國108年9月18日印發

院總第39號 委員提案第23475號

案由：本院時代力量黨團，有鑑於我國長期以來房屋持有成本過低，雖為資本家與財團創造了有利於炒作房地產的環境，然卻造成房價不斷飆漲、一般受薪階層無法負擔、年輕人難以成家的重大社會問題，更導致實體經濟活動扭曲、資源錯置的嚴重負面效應。在促進「居住正義」之理念下，我國雖曾於2014年修正「房屋稅條例」，授權地方政府針對囤房訂定差別稅率，惟在地方政府曲從建商財團壓力的金權政治結構下，因消極不作為而致使成效不彰。為有效達成「抑制炒作不動產」、「促使資源有效利用」與「真正實現居住正義」之立法目的，本次「房屋稅條例」之修正，直接由中央立法規定「囤房稅」的累進稅率區間，主要規範對象為少數持有多數房屋的囤房大戶，並保留地方政府在條例所定稅率區間內，因地制宜決定具體稅率之空間。在另一方面，本次修正亦針對「全國單一自住」之房屋，調降房屋稅率，同時追求落實「居住乃基本人權」的價值。爰擬具「房屋稅條例第五條、第五條之一及第六條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

提案人：時代力量立法院黨團  
黃國昌 徐永明 鄭秀玲

房屋稅條例第五條、第五條之一及第六條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第五條 房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：</p> <p>一、住家用房屋：</p> <p>(一)單一供自住者，為其<u>房屋現值百分之一</u>；</p> <p>(二)其他供自住或公益出租人出租使用者，為其<u>房屋現值百分之一點二</u>；</p> <p>(三)扣除前二日後之供住家用全國戶數，<u>在二戶以下者，最低不得少於其房屋現值百分之二點四，最高不得超過百分之三點六；在三戶以上四戶以下者，最低不得少於其房屋現值百分之三點六，最高不得超過百分之四點八；在五戶以上六戶以下者，最低不得少於其房屋現值百分之四點八，最高不得超過百分之六；在七戶以上者，最低不得少於其房屋現值百分之六，最高不得超過百分之十，但起造人持有待銷售之住家用房屋，於起徵房屋稅一年內未出售者，按其房屋現值百分之一點五課徵。</u></p> <p>二、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，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分</p>	<p>第五條 房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：</p> <p>一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。</p> <p>二、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，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。</p> <p>三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。</p> <p>前項第一款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。</p>	<p>一、在促進「居住正義」之理念下，我國雖曾於 2014 年修正「房屋稅條例」，授權地方政府針對同時持有多戶房屋之囤房訂定差別稅率，惟因地方政府曲從建商財團壓力而消極不作為，致使成效不彰。為有效達成「抑制炒作不動產」、「促使資源有效利用」與「真正實現居住正義」之立法目的，實有必要由中央直接立法規範「囤房稅」的累進稅率區間。</p> <p>二、本次修正，保留授權財政部訂定供自住及公益出租人出租使用之認定標準之權限，惟就供自住房屋，進一步針對單一供自住者，調降稅率為百分之一，以實現「居住乃乃基本人權」的價值。</p> <p>三、針對非供自住且非公益出租人出租使用之房屋，以全國為範圍計算戶數並採取累進稅率課徵囤房稅。具體而言，以現行全國自用房屋可達三戶之財政部基準為例（第二戶、第三戶維持現行稅率不變），第四戶與第五戶，適用 2.4%~3.6%之稅率；在六戶至第七戶，適用 3.6%~4.8%之稅率；在八戶至第九戶，適用 4.8%~6%之稅率第十戶及以上，適用 6%~10%之稅率。</p> <p>四、針對非住家用房屋，若既未供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用、亦未供人民團體等非營業使用</p>

<p>之五；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五；<u>未為使用者，最低不得少於其房屋現值百分之五，最高不得超過百分之八。</u></p> <p>三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。</p> <p>前項第一款第二目其他供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。</p>		<p>，由於此種「非住非營非用」的囤房行為，不僅助長不動產炒作、更導致社會資源之浪費，爰調高其稅率為 5%~8%。</p>
<p>第五條之一 非自住之住家用房屋，出租供他人居住且其租賃契約經公證人公證者，或符合租賃市場發展及管理條例第十七條規定之租賃住宅，納稅義務人得向當地主管稽徵機關提出申請，於租賃期間減半徵收房屋稅。</p> <p>前項減半徵收之申請文件、調查核定與其他相關事項之辦法，由財政部定之。</p> <p>直轄市及縣（市）政府就依前條第一項第一款第三目所徵收之房屋稅，應提撥至少半數用於辦理提供住宅貸款利息差額補貼及承租住宅租金補貼。</p> <p>前項補助之資格要件、申請程序及相關辦法，由各直轄市及縣（市）政府訂之。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、為鼓勵釋出空屋，滿足租屋之需求，並進一步活化租屋市場，明定非自住之住家用房屋，出租供他人居住者，或提供住宅給政府包租代管者，得申請於租賃期間減半徵收房屋稅。此外，為防止以假租約規避並降低稽查成本，明定租賃契約應經公證人公證，始得享有申請減半之資格。</p> <p>三、本條例修正第五條課徵「囤房稅」之主要目的，乃著眼於健全房屋市場，以實現居住正義，而非增加稅收之財政考慮。準此，為進一步促進居住正義價值之實現，爰明定直轄市及縣（市）政府所徵收之囤房稅，應提撥至少半數用於辦理提供住宅貸款利息差額補貼及承租住宅租金補貼。</p>

立法院第 9 屆第 8 會期第 2 次會議議案關係文書

<p>第六條 直轄市及縣（市）政府應視地方實際情形，在<u>第五條規定稅率範圍內</u>，分別規定房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。</p> <p><u>直轄市及縣（市）政府未依前項規定房屋稅徵收率者，依第五條分別所定稅率範圍之最低稅率課徵之。</u></p>	<p>第六條 直轄市及縣（市）政府得視地方實際情形，在前條規定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。</p>	<p>一、就本條例第五條規定針對不同情形所定之稅率範圍，明定直轄市及縣（市）政府應視地方實際情形，分別具體規定房屋稅徵收率之責任。</p> <p>二、在直轄市及縣（市）政府未依規定具體明定房屋稅徵收率時，明文規範即依第五條分別所定稅率範圍之最低稅率課徵之。</p>
--	--	--