制定「高雄市社會住宅與公益出租人地價稅及房屋稅優惠自治條例」草案公聽會錄音紀錄整理

**主持人（張議員豐藤）：**

謝謝大家，我先介紹一下今天參加公聽會與會的出席來賓，高雄科技大學財富與稅務管理系副教授兼所長柯伯昇所長；正修科技室內設計系張貴財老師，也是我們的老同事；高雄科技大學科技法律所廖欽福教授；成功大學法律系陳汶津教授。再來介紹府內的單位，包括財政局的曾副局長、稅捐處的陳副處長、吳主任秘書長、土地稅科的張科長、都發局的郭總工程司、財政局的黃科長、稅捐處房屋稅的陳科長。謝謝各位。

 按照議會議長的要求，只要是新的法規都要開正式的公聽會，讓大家了解，也集思廣益，在還沒有付委之前，可以透過公聽會廣徵大家的意見。下禮拜一會付委，付委之後我們會在星期二和星期三進入法規委員會審查。我是第一召集人，所以我們今天所有的意見，我要求他們要詳細的記錄，做為我們在後面審查的參考。今天這個議題說單純也很單純，不過這是相當重要的，因為社會住宅這個議題，對於弱勢的幫助，我想在現在是相當重要的議題。但是怎麼樣透過地價稅、房屋稅的優惠減免，又可以達到公平而不會影響到整個社會其他的房地產的問題，我想需要大家來討論的。今天非常謝謝四位老師願意在百忙之中可以來參加。我們一開始的程序，就讓稅捐處先做簡報的說明，還是財政局副局長先說。

**高雄市政府財政局曾副局長美妙：**

主席，不好意思，因為這個提案是由財政局提到貴會審議的，容我先做一個報告，然後稅捐處會有ppt。謝謝。

 主席、各位教授、媒體朋友大家午安。高雄市政府財政局在這次會期有草擬了「高雄市社會住宅與公益出租人的房屋稅和地價稅優惠自治條例」的草案，提送到貴會審議。因為在這個條例的內容裡面，主管機關是財政局，但是它的執行單位是稅捐處，所以我大概對這個條例的原由和內容做一個概要的說明。

第一點是因為住宅法在去年的1月11日修正公布，在其內容當中就增訂了公益出租人，當你在出租房屋的土地時得按自用住宅的稅率來課徵地價稅，也就是說稅率就變成是2‰。另外，社會住宅在興辦期間，其地價稅和房屋稅得以適當的減免，至於減免的幅度和內容，按照母法是授權地方政府來制定條例規範。這是它的緣由。

第二、高雄市政府訂定了這個條例，其目的是為了推動國家興辦社會住宅的政策。我們知道在目前高房價的狀況之下，很多年輕人和弱勢者的基本居住需求常常會遭受困難。政府目前正在推動只租不售的社會住宅政策，另外政府也透過興建一個包租代管，或是興辦社會住宅，以增加住宅的供給量。同時也鼓勵房屋所有權人，當你有多餘的房屋的話也可以提供出來，給符合租金補貼資格條件者，讓他有一個居住的地方，等於是滿足市民居住的權利。基於這個目的，我們才訂定這個條例。

這個條例的重點有哪些？第一個，我們是依據住宅法的第十六條和第二十二條的第二項等規定來制定的。至於在調幅的範圍內，財政局基本上只有參酌目前稅法上減免的規則上的規定。另外，我們也了解到目前除了高雄市以外，其他五都對於這個條例的執行狀況。目前就是台北、新北和高雄市政府一樣，都是送到議會審議；台中跑得比較快，台中已經公布了；台南還在研議當；桃園也是在草擬的過程中。我們除了考慮這些因素以外，同時不免還是要考慮到這個的稅式支出對於我們財政上的影響，還有租稅的減免在公平和合理性等等這些因素，我們都會做一個充分的討論以及考量。

目前我們研定出來的內容大概有幾個，第一、如果願意興辦社會住宅，不脫兩個主體，一個是政府，另外一個是由民間來興辦這個社會住宅。但是由於興辦社會住宅的成本比較高，所以對於這部分，我們給予地價稅和房屋稅減免100%。這是第一點。

第二、以包租代管的方式興建社會住宅者，在這段期間裡面，我們地價稅減五成，房屋稅減兩成。對於房屋稅減兩成，我要再做更詳細的說明，因為我們在前兩年的時候，房屋稅有規範，一個人的自有房屋可以有三間。在這個自有房屋以內，我們的稅率是1.2%，如果你有營業的行為，當然稅率就不會到1.2%，可能就是1.5%。所以我們這邊的減兩成，假設你來做的是包租代管的房子出租的話，他的房屋稅我們就減兩成。所以就變成你出租的房子的稅率1.5%減兩成，也就是等於打八折，就是像一般的自用住宅一樣，房屋稅就是用1.2%的方式。另外一個是公益出租人，對於出租房屋土地的部分，我們就一律比照現在的自用住宅就是用2‰來課徵。

另外一點就是目前我們高雄市對於這個社會住宅政策的執行狀況如何，我們也從都發局那邊了解，目前我們辦理社會住宅的有296戶；包租代管委外的招標案件大概有800件；至於公益出租人大概有9,929件，其中包括9,629件是屬於都發局，還有300件是社會局提供給弱勢者。所以總共到目前為止，高雄市做社會住宅或是公益出租的案件將近有一萬兩千多件。我們也有一個估算，假設我們提供的條例裡面做一些稅捐的減免的話，整個合起來在稅收的損失上達到2.1億。同樣的，這個法規的訂定有一個比較特殊的地方，因為配合住宅法的規範，如果完成整個法定程序，議會能夠審議通過之後，回溯的開始日是從去年106年的1月13日，也就是住宅法修正公布的1月13日做為我們這個條例實施的開始。以上是我針對這個條例的內容做一個簡單的報告。

因為這個內容大部分真正要落實的執行單位是稅捐處，所以特別請稅捐處針對這個條例的內容做一個簡單的ppt，等一下會做一個報告。希望各位學者和議員代表能夠給我們提出指正，最後我們也希望議會能夠支持，讓我們這個條例能審議通過來公布實施。謝謝。

**主持人（張議員豐藤）：**

謝謝。我現在介紹一下我們的同仁林議員瑩蓉也來到現場。等會兒的程序就先讓稅捐處報告，看看財政局和都發局及稅捐處有沒有要補充，再由學者專家來提供意見，最後如果有需要答復的，再請市府單位答復。請稅捐處開始發言。

**高雄市政府稅捐稽徵處房屋稅科陳科長麗凰：**

 主席張議員、林議員以及各位與會的專家和機關代表大家好。接下來由稅捐處說明制定本市社會住宅與公益出租人地價稅及房屋稅優惠自治條例的情形。我們的簡報大綱有分三大項，首先就是本市自治條例制定的情形，接著我們就再跟其他的五都做比較，最後我們會有差異分析說明。

 首先本市自治條例制定的情形，這個自治條例就是一個租稅優惠的自治條例，所以大家關注的焦點都會在於我們可以端出什麼樣的租稅優惠。依照住宅法第二十二條的規定，「興辦社會住宅期間，應納之地價稅和房屋稅得以適當的減免。」本市興辦社會住宅的地價稅和房屋稅最高的減幅是達到100%，減幅100%也就是全免。我們減徵的方式區分兩大部分，第一、我們是以興辦方式區分。第一個是包租代管以外的方式，譬如說新建、增建、改建、修建或是購買建築物轉做社會住宅。這種興辦方式的成本比較高，這種方式的社會住宅，我們的地價稅和房屋稅都減徵100%，最主要是希望可以減輕政府興辦社會住宅的負擔，也可以促進民間參與社會住宅的興辦，所以這個部分我們給予減徵100%。

 第二、興辦方式是採包租代管這一塊，因為它是以承租民間的住宅，所以是以既有閒置的空屋轉做社會住宅，所以這個部分的成本跟包租代管以外的興辦方式有別。這個部分我們給予的租稅減徵，地價稅是減徵50%，房屋稅是減徵20%。地價稅減徵50%，最主要我們是參照土地稅減免規則，土地因為特殊因素使用受到限制，例如軍事設施區、飛航管制區等等禁建，在使用上受到限制的，我們地價稅就會減徵50%，參照這個規定我們就給予減徵50%。房屋稅減徵的幅度是20%，這個最主要是因為社會住宅是專供出租使用，原本房屋稅應該是按照非自住住家用的稅率來課徵。本市非自住的房屋是按照下限1.5%課徵，如果減徵20%，減徵之後剛好可以把稅率降到1.2%，等同於自住用的稅率，這個就是我們社會住宅減徵的情形。

在社會住宅的減免上，不管興辦的主體是政府或是民間，我們的減徵幅度是無差別待遇的，我們對於興辦主體是無差別待遇的。最主要的是說，不論是政府或是民間興辦都必須要投入人力、物力，所以我們給予減徵的幅度是一致的，沒有差別待遇。但是我們會針對興辦方式，興辦方式不同，投入的成本就有差異，所以在興辦方式不同的部分，我們採差別減幅，這是社會住宅的部分。

 接下來是公益出租人的部分，按照住宅法第十六條的規定，「公益出租人出租房屋的土地，得按自用住宅用地稅率課徵。」所以住宅法第十六條已經明定了，公益出租人出租房屋的土地就是要按自用住宅用地稅率課徵，地方機關沒有裁量的空間，就是要或不要而已。本市自治條例針對公益出租人出租房屋的土地，按自用住宅用地課徵的部分，我們有訂定一個面積限制的規定，就是限制都市土地是150平方公尺，非都市土地限制是350平方公尺。這個規定最主要是為了防杜規避稅賦取巧濫用，這個是參照土地稅法第三十四條，土地增值稅一生一屋的面積限制的規定。公益出租人本身按照土地稅法仍然享有都市土地300平方公尺，非都市土地700平方公尺自用的優惠。他把房屋轉出租出去時候，還可以再享有150平方公尺和350平方公尺的優惠。所以這個部分我們的面積就予以適度的限制。台中市的自治條例在去年已經公布施行了，台中市的自治條例也有這個面積的限制。

 再來就是我們這個條例的施行日期是追溯到106年1月13日，也就是住宅法公布生效日當天施行，也就是住宅法公布生效以後，已經釋出餘屋供政府包租代管轉做社會住宅，或者是房屋已經出租給經濟或社會弱勢的屋主，就是社會住宅或公益出租人出租房屋的土地，在本自治條例公布之後，都可以享有租稅優惠。

接下來就是我們的稅式支出評估，因為這是一個租稅優惠的法案，依照稅捐稽徵法的規定，其實我們都會進行一個稅式支出的評估。這個部分也是區分為社會住宅和公益出租人兩大部分，社會住宅依照興辦方式又分為包租代管以外和包租代管。大家可以看到包租代管以外的興辦方式，房屋稅和地價稅的稅損大概是0.17億；包租代管的部分是0.69億；合計整個社會住宅的稅損是0.87億。公益出租人的部分是1.23億，合計大概是2.1億，這個稅損的估算，社會住宅的部分，因為我們也請都發局提供興辦的情形。他們提供的件數是包租代管預計規劃興辦988戶，包租代管每年是1,200戶，所以包租代管總計是4,800戶，包租代管以外的是988戶，公益出租人是以每年8千戶來估算。這是稅損評估的狀況。

 接下來就是六都的比較，首先是制定進度的部分，住宅法在106年1月11日公布之後，台中市是在去年的12月12日已經公布施行自治條例了，在今年的1月31日已得財政部備查。本市、台北市以及台南市，目前自治條例都呈報議會審議中。新北市的部分，他們在4月17日剛剛在市政會議通過。桃園市目前還在研議中。這是六都的進度。其他的部分，連江縣是在去年的12月26日公布施行，其他縣市也都還在研議中。

接下來大家最關注的就是我們的社會住宅的減幅，這個部分是各縣市得予適度的減免。這個部分因為桃園的還在研議中，所以就本市、新北、台北、台中、台南比較，我們也是按照興辦的方式興辦的主體來分析。大家可以看到就是包租代管以外的部分，這個興辦方式在我們跟台北的減幅都是100%，我們都是全免，新北是減半，所以這個部分我們是優於新北。台中、台南，他們在政府的部分也是跟我們一樣減100%，但是他們在民間以包租代管以外的方式興辦的時候，他們的地價稅減幅是80%，房屋稅是20%。所以民間以包租代管以外的方式興辦的部分，我們也優於台中和台南。再來就是以包租代管方式興辦社會住宅的部分，地價稅的部分，台北、台中、台南是減80%；本市是減50%；新北市減30%。剛剛也說明了我們減50%是參照土地稅減免規則的規定，我們地價稅的部分，減徵的幅度也優於新北。房屋稅的部分，我們跟台北、台中、台南都是減20%，看起來好像新北的減徵幅度比較高，不過這個部分應該是回歸看各縣市房屋稅非自住的稅率。因為房屋稅的條例在103年修正的時候，當時有授權各縣市，就房屋所有權人持有的戶數去訂定差別稅率，各縣市訂定稅率的情形不一樣。以新北來講，非自住的稅率是2.4%，在減30%以後的實質稅率是1.68%。台北的自住稅率雖然是採差別稅率，兩戶以內是2.4%；三戶以上是3.6%，不過社會住宅這一部分的稅率在去年修訂為1.5%。所以跟高雄、台中、台南一樣都是1.5%。1.5%減20%之後的實質稅率是1.2%，所以相較這個部分，新北的稅率其實還比其他四都還要來得高。

接下來綜合剛剛減幅的比較，在社會住宅減幅的這個部分，不論是政府或是民間興辦，或者是包租代管，或者是包租代管以外的方式，本市都優於新北市。第二個部分就是說，如果民間是以包租代管以外的方式來興辦社會住宅，在這個部分本市是優於台中和台南市，本市是全免，台中和台南的地價稅減80%，房屋減20%，我們在這個部分是優於兩都的。在包租代管方式興辦這個部分，本市地價稅的減幅是略低於台北、台中和台南，但是我們是高於新北。

接下來說明的是地價稅優惠差異的原因，這個部分剛才我們有一再提到地價稅減50%的規定，最主要是參照地價稅減免規則的規定。另外就是說本市社會住宅的需求比中北部來得低。因為本市的房價和租金水準，相較於中北部是比較低的，民眾購屋的負擔相對比較輕，以最近的房價所得比的公布情形來看，台北的房價所得比是15.12%；新北是12.48%；台中是9.43%；本市是8.32%。所以社會住宅的需求，我們相對中北部來講是比較低一點的，需要用租稅誘因刺激供給，增加社會住宅的部分，就不像中北部來得這麼殷切，因此我們的減幅比較低。第三個部分是考量財政狀況，因為各縣市的財政狀況並不相同，以租稅減免為誘因，鼓勵興辦社會住宅，應該要視各縣市整體的情形，因地制宜處理。以上說明。謝謝。

**主持人（張議員豐藤）：**

 謝謝稅捐處的報告，稅捐處副處長有沒有要補充？財政局有沒有要補充？都發局需不需要補充？請都發局補充說明。

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

 主席、林議員、與會先進以及市府同仁大家好。今天這個自治條例其實是配合住宅法，要提供更多的誘因，其實它主要的目的是提供更多的誘因來做兩件事情。第一個就是提供興辦社會住宅；第二個是要達成社會住宅照護的政策。對於住宅三法來講，有幾個重點，第一個就是社會住宅；第二個就是包租代管；第三個就是租金補貼。這三個不同的政策，主要照顧的對象都是經濟上或是社會上比較弱勢的，需要有住宅需求，需要被照顧的人，透過不同的方法來照顧他們。也提供了不同的選擇，社會住宅是有一些特定區位才會有，不是到處都有的。所以要照顧的對象是需要一個比較固定的地點，他也負擔得起一定水準的租金，因為租金照理說是市價打八折而已，所以這是社會住宅興辦的目的。如同剛剛財政局和稅捐處報告過的房價所得比和購宅壓力相對是比較小的。

　所以第二個部分反而是比較多的，像租金補貼，這個部分高雄市一直以來都是全台灣第二或第三的需求。像去年申請租金補貼的就有10,359戶。當然有一些是不合格的，不合格的就是他名下已經有房子，或是他的親屬已經有房子，或是他的所得超過一定的所得，所以不合格。但是合格戶加起來有九千六百多戶，顯示租金補貼的部分，照顧到的是另外一種對象。他是有租房的需求，可是想要選擇離工作場所或是小孩就學比較方便的地方，可能不需要到一個很好等級，或是一定規模的房子，他想要找適合的房子，只需要政府補助他租金。所以租金補貼也是另外一種。

　第三個是包租代管，尤其是今年政府在大力推動的。主要是針對有空餘屋比較多的縣市，例如新北、台中和高雄，高雄大概有10萬間空屋。空屋的定義，在內政部營建署已經有一定的定義，就是基本水電沒有到達一定的基本水電額度，就視為低度使用而認定它為空屋。所以高雄大概有10萬戶的空屋，代表高雄如果可以釋出的話，可以解決很多租屋的需求。所以內政部這次的住宅法，在106年1月11日修法的重點之一，就是要把包租代管這件做得更澈底，所以要求各縣市政府在租稅方面給予更多的誘因，讓房東願意把房子拿出來租。我們從房東的角度想，房東最在意的就是會被課稅，所以房屋稅和地價稅是地方稅，就是我們現在在處理的自治條例。另外一個就是他的所得，因為一旦被查到他有營業收入或是出租房子之後，國家會徵稅。所以每個月的租金收入如果在1萬元以下的，每個月1萬元的綜合所得稅是計入免稅額。所以中央政府在推動社會住宅這件事情跟照護這件事情，其實釋出很多誘因。各地方政府雖然地方的條件跟住宅的壓力不同，但是也都配合政策去微調自己的需求。以上是我的補充說明，謝謝。

**主持人（張議員豐藤）：**

謝謝都發局，我們先從廖教授開始。

**高雄科技大學科技法律所廖教授欽福：**

 主持人、議員，還有在座的相關局處以及先進大家午安，非常高興有這個機會來參加公聽會。我大概想從兩個部分跟各位討論，基本上我完全贊成立法的大方向。各位如果看到的話，就知道我們長期都在討論居住正義這件事情。不過這個部分可能在高雄沒有這麼嚴重，我有些學生畢業以後，找到工作到台北去，每次遇到我就跟我說，那個地方沒辦法住，因為很貴，薪水可能有一半就付房租去了。

幾年前我在月旦寫過一篇文章，標題滿有趣，叫做「走在鋼索上的居住正義遇到海市蜃樓的社會住宅」，在月旦法學教室裡面我寫過的一篇文章，如果各位有需要的話，不過那篇文章是以舊的住宅法當作基礎去討論社會住宅這個地方，裡面我有提一個說我們大概是用比較溫和的手段，我以前看到一個例子非常有趣，法國，法國因為左派政府立法，我看到的資料是說他們訂了一個「社會連帶與都市更新法」，他們希望說要有一定比例的社會住宅，如果沒有達到還會罰錢，甚至於還有另外一個在2007年，我看到還有另外更有趣的叫「可抗辯居住權法」，上面是說「為了社會和諧而訂的法律」，意思是說如果你是被人趕出去、沒有地方住、住在不太好的房子裡面或居住空間低於多少平方公尺等等就符合資格，如果你看到有人的房子空空的，你可以進去住，這個是法國，給占據民宅，如果你家被人占用，譬如說你有很多房子，屋主沒有在48小時裡面報警的話，借住者無須立刻離去，這個行為只能是非法而不是犯罪，法國做到這樣的程度，你知道嗎？甚至於他想要打破什麼東西？想要打破社會混居。各位知道我們有些區域比較好、有些區域比較不好，這個狀況之下他們甚至還更落實在巴黎比較好的區域裡面怎麼樣？在這邊放社會住宅。

我常想說那個觀念必須要去改，我舉另外一個例子也許各位有看到，台北市安和路是好地方，就是台北很貴的地方，最新有個新聞我看了很有趣，轉型正義委員會說要設在那邊，居民怕很多人來抗議，說他是嫌惡設施，要把他趕走，我看到新聞。那裡原來是財政部的一個地方，他說你們不能來這邊，以後會有很多人來陳抗，我們附近有小學會影響到小朋友，我覺得觀念上大家都…，我們姑且不論他是不是，可是你觀念上會發現其實我們往往會把很多東西貼上標籤。

「住宅法」過去其實也是，就是說你想要去興辦這一塊的時候，以台北市而言，你想去設社會住宅，旁邊譬如說是空軍總部，就是帝寶，對不對？在旁邊假設蓋社會住宅，按照法國的想法多好，可是這些人就不喜歡，甚至於各位如果去看那個例子，以前美河市也是一樣，也是有出狀況，這個是政府給一般人來住，美河市說你會讓我們的房價下跌，我覺得政府整個立意良善希望做這件事情，我覺得這是非常重要。這個部分事實上我覺得跟我們的人權保障是非常有關，這個部分我們說社會住宅應該只是其中的一個，那時候寫那篇文章如果你們有需要可以給大家看，你去看他的整個實施中間還有一個很詭異的東西叫合宜住宅，各位知道，後來很多人被抓走的那個合宜住宅，很奇怪就是內政部在當時做這個，後來就弄一個很奇怪的新北合宜住宅，這個地方有很大的不同。

不過我覺得另外一個觀念可能不曉得大家會不會改變？就是說我們都覺得有土斯有財，所以都希望要買房子，在華人社會裡面大概很根深蒂固，除非是像我的學生，很年輕的很多就說他放棄，去台北的會放棄，在高雄可能不太會放棄，高雄還是有可能性，可是台北幾乎是無可能性除非你有好爸爸。這一塊我覺得整個社會住宅一路這樣來看的話，事實上你可以發覺最早的時候是蓋國宅，就是蓋了以後賣給你，可是現代人的想法是租，社會住宅就是讓你暫時的，後來我去看到一些數據，我也覺得說如果以政府的財政，全部都是政府來蓋其實不太可能，就是說現有的地那些相關的東西其實不太可能，於是我覺得這次的住宅法修正誠如剛剛我們報告，就是說希望能夠怎麼樣？鼓勵你把房子租出去，租出去剛才我們也有同仁講說房東最不喜歡的是會被捕捉到所得，就是這一塊。

當然民法上的租賃其實會選的就是我想租給誰，對不對？你會發覺我們空的非常多，我常想這樣的誘因是有，一個是補貼，一個是有沒有這樣的誘因讓你能夠把它租出去，這個就像以前我去租房子跟房東說要拿收據來做所得稅申報，5月我們要報稅，對不對？很多房東就不太願意，他覺得他的收得會被捕捉，所以我來之前有問我的一些學生，可能是做代書或是做哪些的，我跟他說這個東西弄下去會不會有高度的誘因？可是他們都會去算，算我們剛剛講的譬如說這個地方的房屋稅，其實我們的房屋稅、地價稅真的便宜，不信，各位比一件事情，各位都繳了車子的牌照稅嗎？繳了嗎？不知道各位繳了沒有？你有沒有發覺假設你的房子1,000萬元跟你的車子100萬元，相較之下滿失衡的，就是我們的牌照稅、燃料費，有車族其實負擔還滿重的，我的意思是說房屋稅、地價稅在某種程度是低的，因為我們從所得到支出中間這個財產，原則上在稅法上認為說這個財產是不課稅的，所以我們事實上是用一個比較低的，其實本來就滿低的。當然各位看另外還有一個已經落日條款是什麼？就是奢侈稅那一塊，有沒有？那一塊就是說大家這樣的資本利得炒作賺很多錢，這個狀況之下當然他會利用這樣的租稅工具去抑制他，這邊我覺得以我們這個方式事實上從我們稅法上來講他配合社會國家原則，就是說除了基本的收入、獲得財政收入以外，事實上稅捐的減免是一個很好的工具，如果運用得宜的話。

我來參加過幾次公聽會，每次我都覺得像這種我們可以立的，財政部不會反對都是他的恩賜。不信，各位看我們地方議會想要用地方稅法通則，你看財政部那個力道多麼的兇狠，他說不給你過，有沒有？備查都不給你過，我遇到很多，過去的這邊特別跟環境稅有關，［…。］對，調適費，幾年前參加非常多公聽會也推很多，甚至雲林也是，譬如說雲林過去想要給他稅不行，改成特別公課碳稅，環保署也說不行，我們也跟沈世宏前署長討論過很久。我覺得這一塊你如果訂完之後，因為這是住宅法規規定的，他也訂好了，所以你送去給他，我想基本上他應該不會有太大意見，然後我大概稍微整理一下，大概看一下，我幾個建議想說，也提供大家參考。

第一個，目前大概會有相關幾個法律，我想在座因為是稅捐跟財政，其實應該比我們更熟悉，目前我們有房屋稅，房屋稅裡面有去訂一個供自住跟公益出租人的認定標準，這個我有去看，所以我們在去年（2017年）就有一個「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，這是新的，如果你去看原來舊的住宅法其實各個縣市都有訂，我們的稅有國稅跟地方稅，可是各位可以發覺縱使是我們的地方稅像地價稅、房屋稅，那個稅本身也是國家訂的，就是中央立法院訂的，只是在他恩賜的範圍裡面給你小小，有沒有？我們的空間其實很小，你知道嗎？我們地方的權力很小，我常戲稱說這個叫做國定地方稅，因為大的東西都是他訂好，在很有限的範圍裡面授權給你，不過至少我也覺得以目前的授權，可是又不太一樣是因為你看這邊有稅法，我們這樣的住宅法可能是社會法，社會法其實又介入到稅法，他就在住宅法裡面直接規定要求你去訂，這邊我大概去整理，我想你們也應該都知道他有一個出租使用認定標準，這個也是他們上面訂的。另外也有一個是「公益出租人資格認定作業要點」，這個也有，我也把它整理出來了，有這幾個部分。

後來我有去比較，就是剛提過五都、六都，的確就是台中市那個名稱，我們的名稱跟台中市差一點點，不過長得還滿像的，大概就是把整個東西放進去，把它放進去這邊，因為我們原來的那個住宅法針對社會住宅本來就有，我看我們高雄市不管地價稅或是什麼都有自治條例，這以前都訂過，所以這個地方可能到時候我不曉得那個法位階之間的關係，現在因為只有台中訂而已，假設我們訂了這個，我們過去譬如說我舉個例子，台北市有「房屋稅徵收自治條例」，我們高雄其實我看也有一個，將來我不曉得說這個，不會影響嗎？它類似像特別法這樣，對不對？對方也不太一樣，所以這個東西都會繼續存在。［…。］就是規範對方，不會有法規重疊，我看你們給的資料的第三條大概有提到，我覺得這個跟台中差不多，有沒有？「依住宅法興辦之社會住宅…，依本自治條例之規定。但其他法令規定較本自治條例更有利者，適用最有利之法令。」所以這個地方我覺得設計上大概沒什麼問題，這是一個。然後，我覺得剛才提過住宅法裡面的第十六條，就剛提到的，第十六條第二項「前項租稅優惠之期限、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。」我們讀行政法，這個難得有授權明確，但是授權明確也是在限制你；另外，我覺得還有一個比較有趣是租稅優惠明訂期限，這個其實可以回應到我們的「稅捐稽徵法」，剛我們講要做稅式支出、租稅優惠；另外，我們還有一個新的「納稅者權利保護法」，還是那句話，以前財政部很抗衡「稅捐稽徵法」，對不起，我們這邊都有財稅單位的人，後來就訂在「稅捐稽徵法」裡面，我們現在是後來時代力量把那個法過了，所以這邊我覺得你如果要參照，除了看「稅捐稽徵法」以外，其實「納稅者權利保障法」裡面也有針對租稅優惠，可是這兩個也很有趣，各位有沒有看到「稅捐稽徵法」沒有去動它就擺著，「納稅者權利保障法」新的又擺在那邊，這個突顯出我國立法院立法品質之低落，沒有全盤的去參照，我覺得我們高雄市政府水準很高，我們是很棒，也許這個地方可以去考量一下。

當然這個地方也有一個優惠的部分，我剛有看出來大概有去計算稅損的部分，就是稅式支出現在要去做，剛計算大概我覺得金額上可能也應該還好，可是我每次也都在想說政府欺負我們，你知道嗎？你懂意思嗎？都中央請客，地方買單。因為損失都損失我們高雄市的地方稅，對不對？他出一張嘴而己，這個應該以後要爭取財劃法統籌分配的時候，或是補助要一些回來，不然我們這些錢要去跟誰要？就是我們願意去做，我覺得這個立意良善，可是我們少了稅損的話，都是中央出一張嘴叫我訂，我剛看到我們還跟大家比，好像比得別人少，感覺也不好意思，好像比別人少，如果比他門多，我們的錢就變少了，我覺得是這樣，中央立法常做這種方式，他就在住宅法裡面訂，我不是反對，我只是說這會涉及到中央跟地方，因為我從稅損的觀念去看，其實地方是這樣子，他常常訂了這些，然後要求你第十六條，而且還用“得”，對不對？“得”大概不太會有哪個縣市不得吧？就是不要。你看每個剛報告過，台中市最快就訂了，我覺得這一塊大概整個高雄市訂的內容上我跟台中比過，我們非常的完整，我只有其中一個比較小的問題就是我們過去的常識，房屋稅、地價稅當事人要申報，自己要申報，可是我有看到一個，不曉得有沒有看錯，財政部在107年1月29日有發布一個函釋，如果你們去搜尋台財稅字第107004517340號，我不曉得有沒有誤會？他說：「經主管機關逕行認定之公益出租人，如果沒有申請按公益出租人出租使用稅率課徵房屋稅，應由稽徵機關逕行認定有效期間內，按該稅率課徵房屋稅。」，這是我看財政部在2018年1月29日發布的，我去搜尋有這個函釋，不曉得大家知不知道？我是不太理解，照理說我們這個都是當事人自己申報，我常當訴願委員，一天到晚來訴願都是他沒有去申報，他違反申請義務，可是我看到財政部有一個解釋函令滿特別的，你們可以查，這個有，就是說他沒有向主管機關申請按照房屋稅條例第5條規定之公益出租人出租使用稅率課徵房屋稅者，應由稽徵機關逕依主管機關提供之公益出租人名單，這邊是不是會可能由經發局那邊提供？對不起，都發局那邊提供，然後你們就會於認定有效期間內，按公益出租人出租使用稅率課徵房屋稅，就不用去申報，會這樣子嗎？［…。］可是我的意思是說財政部的函有沒有可能你們那邊知道到這邊來做，你就直接處理，因為我在台南、高雄訴願，很多人跑來訴願都是“我不知道我要申報＂，我看到這個函釋就覺得這會跟我們的第八條有關，我們的觀念裡面都是當事人要檢具文件向稽徵機關去申報。

 這個，我覺得另外有一個觀念也許各位可以想，就是說我們在租稅稽徵上面，我們有租稅稽徵的經濟，我們經常講說拔鵝毛而不痛，所以沒有感覺，可能用最小的的成本得到最大的稅收，可是我覺得還有一個就是便民。財稅上談便民原則，就像現在一樣，我們5月1日報稅，其實大量的資料都在你們手裡，所以你看以前我們還要花錢換自然人憑證，現在不用，只要健保卡就可以查到，這是便民原則。你看所得稅申報很多，假設你的收入很單純，沒有什麼東西，你就直接發單告訴他就好，我的意思是說這個部分因為我們的法律這樣訂，我覺得沒有問題，只是說因為財政部剛好有這樣的東西在，我是剛好發現，如果是這個樣子的話，我可能可以check一下，如果基於便民，因為現在都電腦作業都可以勾稽起來，如果可以勾稽起來有沒有需要他都去個別申報，因為我發覺有很多人是不知道，一般的房屋稅、地價稅可能大家知道，可是對一般的民眾來講這一塊可能是不知道，如果說基於便民，我不曉得會不會給你們帶來麻煩，如果電腦上、勾稽上可以這樣從他們那邊移過來知道的話，有沒有可能進行做這樣的認定？因為財政部自己做了這樣的函釋，所以我看到以後覺得其實滿有趣的，也許我們可以從這個地方去思考，我覺得這個樣子可能會讓民眾更有感。

當然另外我也常會想到就是說我們訂這樣的法律下去以後當然希望有社會住宅或公益出租人這個部分，可能要等到他實施以後去看到底有沒有這樣的成效，可是我基本上看整個稅式支出，我想以高雄市的財政狀態大概2億多元應該還好，我想議會應該可以支持，我還是很不甘願，我自己長期做地方財政的，這根本從我們的口袋拿錢，可是這樣的一個東西去幫忙，我覺得金額不大，個人非常同意，我大概整個看過，我也跟台中市整個比過，我覺得我們訂的很多東西，訂得他們細，尤其是我看到我們訂的第四條那個地方，那個細緻度是比台中的立法方式好很多，因為我去看了台中市的版本以後，我覺得我們比他們好很多，遠遠超過。其他的部分，我都非常的贊成，我們也朝這個方式去做。以上是我個人的意見，謝謝。

**主持人（張議員豐藤）：**

 謝謝廖老師。再來，張老師貴財，就按照這樣過去好了。

**正修科技大學建築與室內設計系兼任講師張貴財：**

 謝謝。也好久沒有再進到議會來，我以前是都發局的主任秘書，現在退休了。剛剛教授有講到，第一個，基本上這個自治條例，我是贊成的，它的一個減免規定是贊成的。為什麼呢？因為住宅法裡頭這一塊從我們以前蓋國宅，用公有地蓋國宅賣給別人，公有好的土地就一塊少掉一塊，原來的住宅，像我們現在民族國宅這麼好的地點，但是住宅品質是一直衰弱的，所以政府部門出錢蓋國宅或者說蓋社會住宅或者說蓋合宜住宅，其實這個政策，我個人來講，我認為依我們以前的經驗不可以再走下去，所以我們覺得說你們原來的提案都非常好，就是說高房價、高空屋率、高持有率，但是我們現在要解決的是那些低收入戶或者經濟弱勢住戶的需求，可是我比較相信的不是「住者有其屋」，而是「住者適其屋」，有適當的房屋在我們城市裡頭居住，然後他住得起，而且負擔得起，所以住宅法裡頭這一塊我比較關心的，譬如說你興建所謂的社會住宅，那麼我們地價稅跟房屋稅百分之百減免，那是o.k.的，因為他本來的成本或者說政府部門蓋一個只租不賣，地價稅跟房屋稅百分之百減免，但是民間有沒有這樣的意願要興建社會住宅？基本上來講很難，所以剛剛教授也談到，我們知道的大概就是美河市，政府部門因為我興辦BOT留了部分的所謂社會住宅在那邊，而且社會住宅裡頭有人要搬進去的時候，原來的住戶抗議。為什麼？社會住宅跟以前的國宅會被貼標籤，我們的經驗會被貼標籤，所以現在講求的是所謂的混居。

混居的話，其實住宅補貼我也滿贊同的，政府不需要再花很多錢、找很好的土地蓋國宅讓原來的人居住，你把那些錢、租金拿來補貼這些比較弱勢的人，讓他可以在高雄市住，我覺得這一個很好可以繼續推，但是另外一塊，我看到的就是住宅法出來以後的包租代管，所以我們今天訂的這一塊其實原來的住宅補貼，我們都發局9,000多戶，本來就有，那麼我們今天這樣的政策要看的是所謂的包租代管，而且是立即的，他把我們現有的空屋率，剛剛總工有報告，大概有10萬戶，10萬戶裡頭要怎麼樣釋放出來讓他可以租給這些弱勢？其實說真的，除了剛剛總工講的，稅金的減免以外，原來的住戶、房東、包租公最怕的是什麼？房價的下跌，我是怕我房價下跌，所以有很多豪宅型的、好一點的房子來講，你這樣的一個房屋稅、地價稅的這些減免就想要我釋放出來，基本上很難，我如果是包租公的立場來講，很難，我不太可能把我好的租人，只要租人，房價一定下跌，所以很可能會釋放出來的是比較次優的，或者認為說我是閒置的而且是既有的，不是新成屋、是中古屋的那一塊可以釋放出來，其實我們的政策裡頭如果我們訂了這個優惠的政策，我是覺得針對這一塊可以立竿見影。

我們大概都知道，我想站在財政局跟稅捐處稽徵的立場，105年的持有稅，公告地價公告完了以後，我看到一個數據，我們的持有稅創歷年新高，我想這個是財稅，你們比我清楚，歷年新高，但是105年全國的房屋交易量24萬5,000，那個是最低量，也就是說高稅賦，房屋市場的交易相對來講是弱的。

快要到5月，5月份是包租公最痛苦的時候，他要繳很多的房屋稅，相對來講，房屋稅跟地價稅，房子本身的房屋稅是比地價稅來得更高，為什麼？因為既有的房屋是持分的，持分的原來土地再總歸戶全市的標準，再share那個房子，土地的部分其實說真的我們50%減免等等，這個部分其實不高，沒有什麼誘因，比較care的是房屋稅，剛剛副局長有講到，大概我們用1.5的現值減增20%，打八折大概就變成自用住戶稅率的1.2，這樣的話，我比較care公寓出租人是不是有意願將所擁有的中古屋釋放出來？我覺得今天這個政策應該是鼓勵我中古屋願意釋放出來出租給社會或經濟上的弱勢，這樣的話就可以達到我們行政的一個目的，而且是立竿見影，是最快的，所以基本上來講20，我們還可以再討論。

剛剛講的財損的2.1億元是把原來都發局的那個9,000多戶已經出租出去的都算是減免裡面的內容嗎？是不是有把他算進來了？我們做住宅補貼的。住宅補貼的那個部分是不是你們也算到財損裡面去？就是2.1億元裡頭，有算進去了嗎？有。因為那一塊是我們都發局，都發局的公益出租人，你們要通報，通報完了以後，你們再做減免，你們統計的結果那一塊加起來，應該是包括那一塊，所以9,000多戶你們剛剛的數據裡頭是1萬2,000多戶，變成是這樣的一個數據。我是覺得說這個部分當然可以討論，因為這一塊大概是動不了，我們今天租金的補貼很可能原來願意出租的，他就享受到這一塊，9,000多戶，由你們通報。

剛剛我看第九條，自治條例草案第九條，是由都市發展局及社會局通報，如果他原因滅失後可以繼續來這邊做，我是比較希望能夠討論的是房屋稅的這一塊，這一塊你要讓原本就出租的那個，他大概變動不大，新的這一塊，我願意包租代管這一塊能夠再釋放出來，這一塊釋放出來的話，因為它本身就是混居，也沒有社會住宅的疑慮，也沒有合宜住宅標籤的問題，所以說那些的力道，如果我們的財政方向可以的話，讓他覺得我有誘因，我希望把這一塊提供出來可不可以再多一點或者怎麼樣？

另外一個是我們住宅法裡頭，社會住宅或者公益出租住宅有千分之二的自用住宅稅率，然後我們這邊再打五折，是不是？沒有，就不是。［社會住宅跟公益出租住宅是分兩個］有分兩個，所以不太一樣，不是說我用自用住宅千分之二再打五折，千分之一，不是這樣，也就是說看你原來的地價稅是多少再打五折這樣，大概是這樣。

另外一個，我要讓大家思考，我們的危老條例（危險老舊建築條例）房屋稅是減半徵收，最長十二年，我們這個住宅法裡頭的稅金減免也有一個期間，那麼是不是五年再加五年變成十年？其實我比較care的大概就是包租代管這一塊既有的中古屋，我們今天訂的這個條例可以刺激他釋放多少出來？這個是我比較關心的，而且是政策上比較好的、比較有可能、立即可以看得到成果的，我覺得興建社會住宅太久，住宅補貼已經在做，那麼我們今天訂的這個條例，我想在座很多的學者都是法律專家，我們這個所謂的法律優先、法律保留原則都有，已經有授權明訂，授權委任的自治條例，這個符合法律保留原則。

再來，我比較care的是強度。如果財政可以的話，強度，才能夠激發出來這些效果。這個部分當然可以討論，我覺得20是不是可以再加一點點？另外一個，法規的施行日是回溯到106年1月13日，但是你們說在公布日之前60天就要申報，不然的話就是要有一個草案第七條，公布完之後的60天才叫人家來申報，如果是一般地價稅和房屋稅的減免，有減免的事實，可能在開徵之前多久，稅法裡面多久要去提出，一般人知道，比較不會去delay時間，但是自治條例公告60天，當我知悉這個條例公告60天，我只剩下30天而已，我要申請只剩下5天，寄掛號出去會來不及，所以這個時間太趕。我覺得第七條的時間應該略為放寬，90天或更多天，不然第七條形同具文，符合自治條例規定，60天提出申請，逾期申請回到原來的稅率，比較高的部分再放寬一點，這樣的條文比較可行。以上結論，還是支持這樣的案子，只是希望誘因更多、更放寬一點，能夠真的照顧到經濟弱勢或社會弱勢的人，能夠住更好的房子，以上，謝謝。

**主持人（張議員豐藤）：**

代管的房屋稅20％，稅損只占2,400萬，還好啦！接下去請柯所長發言。

**高雄科技大學柯教授伯昇：**

主席、議員、在座學術界的前輩，還有市府的長官，大家午安。很高興有這個機會來，我不是法律專家，只能從財政和稅的角度來看這個問題，我有一些建議，待會我會提出來。當我們談到租稅制度或租稅法的時候，我們總是會強調租稅的公平正義，學財政的人都講公平正義、公平正義，所以我們一但只要針對特定的產業或是項目，提供租稅優惠或補助，難免會被放大批評是租稅不公平，財政學的程面比較廣，如果我們追求以提高社會福利為目的，租稅優惠或補貼不失為一個好的方法。就某種程度來講，租稅補貼也是一種社會福利正義的救濟方式，所以我認為租稅優惠措施，其實都一直在尋求我們講的公平與社會正義之間的一個平衡點，很難兼顧。所以各國的政府，通常就會利用租稅優惠或減免作為誘因，來推動某一項政府的政策，正如我們的住宅法，它是在落實國家的住宅政策及保障弱勢族群的基本居住權力，它就是所謂的居住正義。但是租稅優惠一定會造成稅收的損失，我們也對特定的人補貼，這些補貼也會增加支出，所以政府必須取捨，例如為了推動住宅法，政府的機會成本是什麼？它就是補貼及稅損。但是如果住宅法的損失，可以提高增進整體國家的社會福祉，我覺得就應該要做，但是這個很難去衡量，但是它的基本精神，我覺得同意，我們為了要維護居住正義等等的，基本上我個人認同住宅法的基本精神。

 因為前面二位專家講的層次太廣了，我們把它拉回來談自治條例，市政府為了配合住宅法的執行，所以訂定自己的自治條例，做一些執行上的明確規範。剛剛有談到，都發局也有講到，這個牽涉到國稅和地方稅，住宅法第十五條和第十三條，其實就是對租金的收入，給每人每個月最高1萬元的免稅額度，又可以減去一些費用，用60％去扣，老實說，會扣到所得稅真的不多。在國稅的部分，也已經提供租金收入的所得稅減免了，自治條例就是針對房屋稅和地價稅優惠的部分來做規範，這是承租問題，對適用住宅法的出租人來說，誘因一定有，只是誘因大不大？剛剛正修老師有講到，在實務上就某些出租人來講，他自己會去評估，因為要提出申請，就必須要申報，申報頂多就是沒有繳，所以到最後只要房屋稅和地價稅優惠這一塊，超過他必須要繳的租賃所得稅，就是有誘因了，他就會出申請。所以我覺得，反而是自治條例裡面房屋稅和地價稅才是關鍵，因為所得稅只會多、不會少，如果以前不要提出申請，根本就不用報稅，大家都知道，通常都不太會報稅，我們學校附近那麼多的房屋在出租，哪一個會報稅呢？沒有啊！你們也都知道他們有在出租，但是抓大不抓小，那個機會成本不划算。但是這個自治條例訂出來，或多或少對某些人來說會有誘因，以上很兩難，但是出租人絕對不會跟錢過不去，他們會算得很清楚。

 以上我只針對幾個法條提出個人見解，主要就是加上日期，大概最主要就是第四至第八這幾條，第四條絕對是一個重點的條文，第一項第一款其實就是社會住宅的概念，所以免徵地價稅和房屋稅，我想，沒有人會有問題，只是市府收不到地價稅和房屋稅，對老百姓來說，一定會支持，所以應該不會有什麼大問題，議會應該是站在市民這一邊，也不會有問題。第二款就屬於包租代管，它也參考其他的辦法，對地價稅用特殊因素來減徵50％，對房屋稅視同自有住宅率減徵20％。第五條是對公益出租人的地價稅減免，按自用住宅率課徵地價稅。我還是認為市政府，特別是稅捐處、財政局是業管單位，面對這個問題一定是陷入兩難，所以我才會說，我們一直在找平衡點。要配合減免地價稅、房屋稅來推動住宅法，但又會有稅損、又要增加補貼，所以就去追求平衡點。我也贊同可能50％、20％不好，但是站在市民或出租人的角度，一定是越高越好，業管單位又會考慮到稅損，又會考慮到租稅公平，所以兩難，我也不知道平衡點在哪裡？如果這麼簡單，就不用開公聽會了。所以同樣是找平衡點，因此我覺得，沒有說一定要減到多少才應該，「應該」就是規範經濟學的範疇了，就是決策者自己要去承擔責任，沒有對或不對，不是20％就一定不對，30％就一定對，沒有這種道理，不然各縣市也不會訂不一樣的標準，所以那是決策者自己要去承擔的責任，議會背書，就是這樣，

我個人基本上是可以接受這個標準，當然，還是可以談。最後第六條，對於房地僅部分使用，如何計徵的規範？我覺得這個條文寫得有一點簡單，你說是依照比例，但在實務上要如何決定是依照比例，難道每一間你們都要派人去看嗎？都還要拿米尺去丈量使用的面積嗎？所以要界定使用面積比例的時候，一定會有困難，所以我希望界定清楚一點。我用公寓大廈的住宅公設比，以及土地持分來做比例，大樓每一個所有權人持有的面積是很清楚的，你是千分之幾或百分之幾都寫得很清楚，並沒有問題，但如果承租人和出租人是住在同一個房地，你怎麼去認定？走廊要怎麼算？門要怎麼算？樓梯怎麼算？所以我覺得你們在認定的時候，應該會有很多爭議，想要避免爭議，我覺得細則應該訂清楚一點。或許我想太多了，如果我去做，我一定會盡量說，雖然只是租二間，但我會用多少比例，持分要怎麼算等等。話說回來，我們都希望小政府不要管太多，又希望你們要做大事，以後要幫我們做很多事，所以我在這裡非常敬佩公務員，你們真的太辛苦了，所有的事情、所有的業務，就像我們現在三校合併一樣，事情只會多、不會少，人員也不會多給你，像這個事情，我相信你們未來一定要花很多時間去做。

 我再補充一下，第七條、第八條的時間60天，對於60天我沒有多大的意見，但是我剛開始看的時候，覺得有點短，因為現在不是資訊很對稱的時代，特別是經濟弱勢的族群，他們對於很多的資訊，其實永遠是站在不對稱的這邊，所以我覺得適度放寬申請的期間，其實應該可以考慮。第八條，為何突然會有一個40天，所有看到的時間都是60天前，第八條會有一個40天前，我覺得如果在行政作業上沒有太大的困難，可以考慮把它一致，或者全部都再放寬，以上是我個人的一些淺見。

**主持人（張議員豐藤）：**

等一下再請稅捐處答復，接下去請陳教授發言。

**成功大學陳汶津：**

主席、議員、與會的各位先進、各位老師，大家好。因為很多意見我跟前面幾位老師是一樣的，可能有些地方會重複，有些地方會不一樣。

 首先先看草案第一條，適用對象是本市市民，在住宅法第四條規定，除了社會住宅以外，適用對象會有一定比例給未設籍當地，或到當地就學、或就業的民眾，如果高雄市設定只限高雄市民，當然可以，把到當地就學或就業的民眾排除在外，也可以，這是我們自己決定的權限，但我只是提醒，這可能會跟住宅法有一些不一樣的地方。下來是第四條第一項分成二款，第一款是免徵、第二款是減徵，在免徵的部分，各位是以興辦方式，如果以興建社會住宅是採取免徵的方式，如果是包租代管，採取第二款減徵的方式，如果是興辦社會住宅，採取地價稅和房屋稅百分之百免徵。但我想要提醒，能夠有能力去興辦社會住宅的，通常經濟能力是比較好的，甚至是經濟能力很強的，那麼有沒有必要讓他地價稅和房屋稅100％全免，甚至第二款包租代管，如果有多餘的房子可以提供出來做社會住宅，就算不是財團等級的，也是屬於中上階層經濟情況比較好的人，這裡涉及到剛才各未提到的稅損問題。一方面我們對於社會弱勢者有房租的補貼，就是高雄市有錢要補貼出去，可是另外一方面，房租稅、地價稅對地方政府來說是很重要的稅源，卻是減少的，也就是說，我們的錢變少了，可是我們該給的卻不能夠少，在這樣的情況下，我站在地方政府財政平衡的觀點來看，我認為，住宅稅只有要減免，配合中央的立法，但是並沒說要減免百分之多少，所以在百分比上是不是可以做調整？因為有能力興辦社會住宅的人，絕對都不是一般人，還給他百分之百的減免，根本就是全免，對他來說真有這麼大的誘因嗎？可是對高雄市政府的稅收來說，是有差的。還有包租代管的部分，由政府包租代管，可是這些房東還是繼續收房租，並不是沒有房租收入，只是現在房子租出去的對象是社會弱勢者，租金有低於市價嗎？有。這個條件可能要寫清楚，如果包租代管的租金是低於市價，才有獲得減免的可能性，因為如果租給社會弱勢者或租給一般民眾的租金沒有差別的話，為什麼要讓他減免房屋稅和地價稅呢$？$

 再來是第四條第二項第四款，這是小小吹毛求疵的地方，最後一句話說，或媒合成出租雙方租賃關係發生之日，一般我們法學的用語會說，租賃契約成立之日，或租賃契約訂定之日，比較不會說什麼關係發生之日。接下來第五條，公益出租人出租房屋供住家使用，我想請問，這個公益人出租房屋供住家使用，是否出租期間有一個底限規範，譬如至少要出租六個月，要不然出租一個月也可以啊！雖然最後會有原因事實消滅，但這只是造成大家的困擾而已。因為如果出租一段時間以上，就是盡量把公益出租人的範圍限縮，適用上會比較明確，如果沒講出租多久，就開始會有人鑽漏洞，有時候只是出租一個短時間，或有些人只做短租，今天租給這個人、明天租給那個人，都是幾天、幾天，雖然有通報制度，只是累到大家而已，所以最好規定出租一段時間以上。

 另外，如果出租房屋，租金一定要低於當地的市價多少，也要講清楚，因為在住宅法的公益出租人並沒有定義得很清楚，為了符合住宅是真正租給社會弱勢者，應該租金要低於市價。如果出租之後有租賃契約無效撤銷的情況，那要怎麼處理呢？我不曉得，因為這裡面沒有處理到，就只有講到原因事實消滅的時候，如果事後發現這個租賃契約有瑕疵得撤銷或無效，就是民法租賃契約的概念發生的時候怎麼辦呢？如果租賃期間所有權移轉了，換成一個新的所有權人，要怎麼處理這個部分呢？在新的立法第七條有提到，新的所有權人要重新提出申請，但是在第五條方面，是不是也要配合做一下修正，如果中間有所有權移轉的情形，要怎麼去處理這種情況？

 再來就是第七條，第七條是60天、第八條寫40天，我也贊成柯老師的見解，他說，怎麼一下子60天、一下子40天，全部一致比較好，這個我很贊成。還有張老師提出，60天或40天可能實務上的申請時間太短、不夠，這一點我也很贊成。我想提一下，第七條的第二項逾期申請者，地價稅至申請當年期減免，我想知道，第一個，如果他逾期申請，這個效果到底是什麼？這個期限到底是法律上所講的訓示規定還是強行規定？因為從這裡來看，逾期申請好像是訓示規定而已，如果從它的效果來看，地價稅至申請當年期減免，為何不是從下一年度減免，而是從當年期減免，尤其對照第九條，在租稅優惠原因事實消滅的時候，地價稅是至次年期起，按一般用地全額課徵，這40天或60天，是一定要申請人遵守，還是即使沒有遵守，在當年度也可以申請地價稅減免，還是不遵守沒關係，但是今年度他雖然逾期申請了，這個申請就自動換算成下一年度，效果上可能要再規定明確一點，因為這樣看不出來，看起來像是一個不一定要遵守的強行規定。然後是第九條第一項，前面講到地價稅說，其地價稅至次年期起，按一般用地稅率全額課徵，房屋稅至次月起全額課徵，這裡是要按原本的稅率課徵，還是按全額課徵呢？全額課徵的意義是什麼呢？應該是要按照原來的稅率嘛！意思就是這樣，但是文意上面要稍微做一下修改。以上是我簡短的意見，謝謝各位。

**主持人（張議員豐藤）：**

等會再請稅捐處答復，先讓林議員表達他的意見。

**林議員瑩蓉：**

謝謝主席、學者專家、市府相關列席的同仁。剛剛學者提了很多意見，我覺得高雄市政府要訂這個自治條例，可能考量的還是財損的部分，就是我們的財政負擔，在這部分減免的話，財政負擔會有多大、會減少多少收入？我覺得這是市政府第一個考量，才會決定要給多少誘因，這個平衡點就是要去拿捏。剛才教授也特別強調，20％、30％其實都是決策，只是這個決策達到的效果會有多少？我覺得要從財損來看這個政策，才能夠決定我們今天可以端出多大的餅來，我覺得這點非常重要。從這個表格來看，我們的財損如果按照自治條例的規劃，一年大概損失2.1億，包括包租代管、公益出租人，差不多是這樣的規劃，所以一年財政負擔是2.1億，就是減少收進來的有2.1億。我看到公益出租人的部分，似乎地價稅的減免會占比較大比例，就是1億2,000多萬，按照你們的規劃。可是未來如果要走向比較社會福利的政府，當然我們要選擇用租金補貼的方式，或是社會混居的方式，會更符合去讓民眾能夠實現社會居住正義的重要原則。如果要用住宅混居的方式，我覺得公益出租人會變成一個很重要的，是將來居住正義實現上的標的。我覺得包租代管也是佔滿大一部分，反而包租代管以外的興建，我覺得也是小部分，所以我認同張教授的意見，我覺得包租代管和公益出租人未來會是大宗，是我們實現居住正義的大宗，尤其是公益出租人的部分，假設我有房屋要出租給人家，我就去申請公益出租人，只要我符合標準就可以減免，對一般的弱勢者來講，要選擇離他工作環境近的，還是生活方便的，甚至要在市中心的，這個公益出租人就會符合他的需求。所以反而包租代管，政府去租了這個空屋，不見得大家都要住在這啊！所以我認為未來公益出租人會是最大宗，其次是包租代管，第三才是興建。所以我覺得公益出租人地價稅的減免，就要好好去研究一下，公益出租人地價稅的計算方式，剛剛學者也有講到，面積要怎麼計算？違章的部分要不要算進來？如果違章部分不算進來，高雄市還好，像台北市違章的部分幾乎很多，還是出租出去了，我相信高雄市也有，這個會變成很務實的一面，違章部分如果不算進來，要怎麼讓公益出租人得到減免的部分，只是在合法的部分減免，其他部分都沒有，他會不會就不租了，這是比較現實面的問題。

 第二個，地價稅的減免是用自用住宅的2‰，我不知道其他縣市的比例是什麼？我沒看到其他縣市的比較，全國都一致嗎？所以適用自用住宅法，我們的自治條例裡面就不會再另外規定了，所以也沒有其他減免嗎？所以這是不能變動的，全國一致。我們如果要變動，只有租金收入減免稅，因為如果他來申報公益出租人，一定就要報稅，所以他的租金收入也一定要申報所得稅，所以在所得稅裡面還可以再減免，我們現在已經有了嗎？每個月減免1萬是指免稅額嗎？

**稅捐稽徵處吳主秘坤平：**

 每月1萬元免稅。

**林議員瑩蓉：**

可是我們個人的所得申報，一個年度的租金和利息所得就可以減免24萬。

**稅捐稽徵處吳主秘坤平：**

 那個是利息收入。

**林議員瑩蓉：**

所以這個不會算在利息的24萬裡面，所以這個又可以另外減免，這個減免1萬也是全國一致，還市高雄市才有？

**財政局曾副局長美妙：**

這是國稅。

**林議員瑩蓉：**

 對，所得稅是國稅。

**稅捐稽徵處吳主秘坤平：**

106年就開始適用，因為106年1月13日已經生效，所以今年5月份申報106年的，公益出租人的租金1萬元已經開始適用。

**林議員瑩蓉：**

我可以問一個更實務的統計數字嗎？現在高雄市的公益出租人有多少？9,600多戶。106年有8,065戶。

**財政局曾副局長美妙：**

公益出租人的定義，政府機關給他租金的補貼，其實就是在都發局那邊審查，符合資格的才有租金補貼。剛才議員提到，如果這是違規的房子，都法局想不想給他租金補貼。

**林議員瑩蓉：**

你們有遇過這個問題吧！這要怎麼解決，通常就不計入減免嗎？

**都市發展局郭總工程司進宗：**

在106年之前，違章建築是不行的，不過在住宅法修法之後，中央有放寬，我記得中央好像放寬二年而已，或是三年，因為確實各地方政府都有反映給中央，會來申請租金補貼的，本來就是貧窮人，你要叫貧窮人去找一個完全合法的，那真的很難，他已經是弱勢，你還不幫助他，所以各地方政府跟中央反映之後，中央也認可這樣的事實，所以住宅法修法的時候，已經把不是合法建築的部分開放，沒有大肆宣揚，但是還是有開放。

**林議員瑩蓉：**

你說只有3年的期限嗎？

**都市發展局郭總工程司進宗：**

我記得是3年。

**林議員瑩蓉：**

 3年過了嗎？

**都市發展局郭總工程司進宗：**

 3年落日。中央希望3年是給他轉圜的期間，但還是鼓勵誘導原來住在不合法房子的住戶，去住到合法的，其實中央搭配的就是社會住宅的興建時間，以及包租代管的辦理時間，中央是用這樣的態度及用意，所以才有彈性的時間。

**林議員瑩蓉：**

所以落日條款期限已經過了嗎？

**都市發展局郭總工程司進宗：**

 還沒。

**林議員瑩蓉：**

 去年開始嗎？

**都市發展局郭總工程司進宗：**

 對，從106年開始。我們在辦理租金補貼的時候，常常會遇到房東跟房客解租或退租，房東可能把租金補貼合格戶的房子，轉租給另一個不具租金補貼合格戶的住戶，等於原來因為工作的需要，租金補貼承租另外一個房子，這個房子不再是租金補貼合格戶承租，房東可能拿去租給另外一個人，另外一個人就沒有租金補貼。

**林議員瑩蓉：**

所以會有人頭戶的問題。

**都市發展局郭總工程司進宗：**

不是人頭戶，會空下來，公益出租人資格因此就會中斷，我們會定期查核，再通報給稅捐單位，國稅單位也會查。

**林議員瑩蓉：**

你們除了對公益出租人的地價稅減免，還有所得稅減免之外，對於弱勢承租戶有沒有租金的補貼？

**都市發展局郭總工程司進宗：**

租金補貼是每年7月中到8月中申請，全國都一致。租金補貼額度各地方政府不一樣，各地方政府會看生活水準及房價負擔能力劃分等級。

**林議員瑩蓉：**

所以是全國一致。

**都市發展局郭總工程司進宗：**

對，但是租金額度不一樣，以高雄市為例，每個月最高3,200元，你如果租到4,000元的房子，也是補給你3,200元，可是如果租到2,000元的房子，就補貼2,000元而已，就看實際租金是多少。

**林議員瑩蓉：**

看實際是多少，但最高上限是3,200元。

**都市發展局郭總工程司進宗：**

對，是3,200元，而且一年。

**林議員瑩蓉：**

這是高雄市嗎？

**都市發展局郭總工程司進宗：**

 對。

**林議員瑩蓉：**

 台北市多少？

**都市發展局郭總工程司進宗：**

 台北市5,000元。

**林議員瑩蓉：**

 因為他們的房價比較高。如果這樣來講，公益出租人部分的誘因差不多也都釋出了，沒有其他誘因條件了。好，現在就剩下包租代管，因為你剛剛有講到違章的部分，所以政府希望導向以後從包租代管的方式，可是我覺得還是違反混合居住的方向。因為包租代管勢必要有空屋，我們現在有10萬戶空屋，政府也不可能去承租所有的10萬戶啊！所以民眾還是會選擇離家近的。就像大眾運輸系統蓋好了，可是有些人還是不去搭乘，因為他還是寧可騎摩托車，對他而言，便利又省錢。對於弱勢戶來講，他也要找便利又省錢的地方，他不見得會去住在很遠的政府的房子。

**都市發展局郭總工程司進宗：**

 租金的補貼和包租代管是不一樣的政策。

**林議員瑩蓉：**

 今天假設我是弱勢戶，我租2,000元，你也補助我2,000元啊！我就選擇離我工作比較近的地方，變成公益出租人是比較大量的供應者。

**都市發展局郭總工程司進宗：**

 我補充向林議員說明，在中央的政策裡面，包租代管和租金補貼二個是互斥的，如果你去承租包租代管的房子，其實租金已經是市價的八折，所以不能再去領租金補貼。

**林議員瑩蓉：**

我是說公益出租人的部分，承租人可以領租金補貼，屋主還可以申請地價稅減免，對不對？承租戶會選擇離他工作方便、生活便利的地方，他不見得會去選擇政府給的包租代管的地方。所以我才會說，以這樣來看，未來公益出租人仍然是大宗。

**都市發展局郭總工程司進宗：**

 用租金補貼來解決弱勢居住需求，看起來是這樣，不過這個其實有討論過，中央一直有討論，每年大約五至六萬戶的租金補貼，這件事能夠撐多久？

**林議員瑩蓉：**

我在想，如果要讓包租代管更廣泛化，勢必在房屋稅和地價稅要更有誘因，因為高雄市有10萬戶空屋，政府其實可以釋出很多點，這個點只要夠多，房屋稅和地價稅的減免就要夠大。我看你們的比較裡面，台北市、台中、台南地價稅都減免80％，為何高雄市只減免50％？台南的地價也不會比我們貴啊！為何高雄市的地價稅只減免50％，台南、台中還減免80％？顯然我在猜，他們認為地價稅減免的誘因比較大，而且我們現在地價稅的漲幅很高，去年、前年都漲了百分之三十幾以上，如果漲幅高、減免大、誘因就大啊！所以為何地價稅台北、台中、台南減到八成，有他的道理在，我們為何只能減五成呢？

**財政局曾副局長美妙：**

 當初我們是根據土地稅的減免規則，減免三成、五成至八成，我們就選擇中間的50％，因為我們考量到包租代管，配合都發局也有做租金的補貼。之後再考量財政的問題，所以我們選擇土地稅減免規則，三個裡面最低的減免30％，中間減免50％，所以我們選擇中間，是這樣的考量。

**林議員瑩蓉：**

其實我看你們估算，地價稅財損是4,500萬，還好而已，所以如果減八成，我覺得也還好，我比較贊成減八成，台中、台南都可以做到減八成。房屋稅我覺得還好，因為20％和30％沒有差很多，我覺得其他縣市為何只減20％，因為這個都是用自有房屋稅率了，其實也不多啦！房屋稅真的也減不多。

**財政局曾副局長美妙：**

 適用自用住宅的1.2，所以減二成就是打八折，我們原來非自用是1.5，現在打八折，回到最低原則。

**林議員瑩蓉：**

 所以我覺得房屋稅本來幅度就不大，反而地價稅誘因比較大，你看！地價稅他們都減八成，我覺得這是很實際的東西。

**主持人（張議員豐藤）：**

 因為有這個比較，到時候議會審查時，一定會拿出來討論，你是很隨意用中間的50％來算。

**林議員瑩蓉：**

 對。我覺得市政府要考慮，未來在公益出租人及包租代管政策上，要如何去拿捏？地價稅我比較建議再提高。第三個，剛剛有提到60天的申請期，學者們講的是對的，我認為60天其實滿短的，二個月而已，有的人沒注意，時間就過了，所以看看可不可以再拉長一點，是不是要90天。像這種如果逾期，有沒有補救方式？我看第七條第二項只有提到，如果逾期只能依照申請當年減免，那個跟國稅局的所得稅減免一樣，都非常嚴厲，我覺得可以再鬆綁一點。60天可不可以改成90天？再來就是逾期申請的時候，可不可以有什麼補救方式？讓他的減免可以更提早些，這個你們思考一下。因為法制局今天沒來，其實法制局今天應該要來，這是跟法規相關的。第八條就是一致性，沒關係！大家把意見帶回去給法制局，請他們跟你們再做法條上的研擬，40天和60天我覺得要一致性，以上意見請相關單位再做研究，謝謝。

**主持人（張議員豐藤）：**

 是不是由財政局做一個整體答復。

**財政局曾副局長美妙：**

 因為有很多細節可能要稅捐處來講。剛才林議員有提到，地價稅用開徵前40天的部分，其實是沿用目前地價稅的開徵，因為地價稅算出來是在9月22日之前，是一致性，所以才會說地價稅的部分是在開徵40天以前。另外，其實我們在訂這部分的減免，老實講，也像學者講的，財政的考量是很大因素，這個向二位議員據實報告。因為高雄的財政並不是那麼好，所以我們在訂定減免的部分，再搭配都發局做長期租金的補貼，但是支出面還是有，收入的部分卻減少，所以會去考量我們在全國稅收部分不是很豐裕，才會酌量平衡。至於60天可不可以再延長的部分，事實上這幾年稅捐處在做整個稅務的宣導也非常加強，所以這個法令如果通過，稅捐處責無旁貸，一定會充分公告，讓民眾知道，另外還會加強宣導，讓這些符合資格者去申請。其實都發局會將這些資料先通報，社會局有一些社會住宅的部分，也會做一個通報，在通報的過程中，稅捐處責無旁貸應該加強宣導，以現有掌握的資訊，通知大家來申請。其他細節部分，請稅捐處一一答復。

**林議員瑩蓉：**

你們公益出租人作業要點，也是二個月要申請完畢嗎？

**稅捐處陳副處長財源：**

主席、林議員、各位專家學者、市府的長官、稅捐處的同仁，大家好。非常感謝專家學者對本自治條例草案的贊同和支持，不過在很多條文細節上，請主管科的科長向各位答復。

 我首先回應廖教授，他原則上同意我們的自治條例，唯一的就是財政部的解釋還沒有通報，為什麼我們提出申請制？我提出幾個理由，第一個，因為部分公益出租人不願意曝光，要讓你們主動減免，確實有這個…。

**稅捐處陳副處長財源：**

 對，我們為何主要採取申請制的理由，因為有的不願意曝光啊！他不願意說他是房屋出租人，如果你主動減免了，反而…，所以我們採取申請制。

**林議員瑩蓉：**

 如果他不申請**，**承租戶可以取得補貼嗎？就是他自己的補貼還是可以申請嗎？

**稅捐處陳副處長財源：**

可以，沒問題。

**林議員瑩蓉：**

 只是屋主不去申請。

**稅捐處陳副處長財源：**

 有關相關的通報非常多，像公益出租人和社會住宅這部分，平常我們和都發局就有一個輔導的作業方式，所以都發局通報的資料，我們還會主動去輔導他，請他提出資料之後，線上就可以申請，反而比較簡化申請的程序。另外，一般地價稅的申報，土地稅法有規定40天要提出申請，所以我們採取申請制，台中市目前已經通過的這張自治條例，也是採取申請制，現在送財政部主計處備查。另外，因為我們辦理減免欠稅的土地資料，需要所有權人的申報協力，因為都發局通報給我們的資料，只有門牌號碼及房屋所有權人，沒有土地的相關資料，所以如果遇到未辦保存登記的建物，稅捐處也無從查得土地的資料，除非納稅人提供，往往會造成懸而未決的案子，所以這是我們採取申報制的幾個理由，反而簡化申報程序。因為現在網路很方便，可以線上申請，以上是針對廖教授的回應，原則上對整個自治條例的優惠，都統一申報。〔…。〕另外，謝謝專家學者提出很多寶貴的意見，細節方面請主管科一一為各位解答，好不好？

**稅捐處房屋稅科陳科長麗凰：**

張議員、林議員、各位專家、與會代表，大家好。針對剛剛張老師的建議，他比較在意房屋稅的部分，減幅可不可以再增加？大家可以看到我們跟五都的比較，我們房屋稅的減幅，在包租代管這一塊，其實不低於其他縣市，我們跟台北、台中、台南一樣都是減20％，新北雖然是30％，但是剛剛我們有說過，他非自住的稅率是2.4，我們非自住的是1.5，他們雖然減免三成，但是減三成之後的實質稅率是1.68，其實還高於本市。所以我們已經是目前現有的版本裡面算是高的，這部分我們考量本市的財政狀況，我們是不是有足夠的能力負擔比別的縣市更大的租稅優惠，這是我們要考量的。

 老師有另外提到，在自治條例公布之後60日內要提出申請，這個時程有一點太趕，如果我們對比台中市的版本，台中市是30日內要提出申請，所以其實我們有適度放寬了。針對這個部分，我們有跟都發局研議，因為目前我們也掌握現行已經興辦的社會住宅，還有公益出租人的部分也通報給我們了，一旦自治條例通過之後，我們會去輔導，請屋主提出申請。〔…。〕因為剛剛很多老師都有針對這一點提出疑問。

 再來就是柯老師有提到，第六條面積界定按比例計算部分，希望避免爭議，所以在細則要訂清楚。這部分的條文其實是參照土地稅減免規則第五條的規定，還有財政部有一個自治條例範本的文字。在我們實務上的操做，假設是四樓透天厝，每一層樓的面積一樣，如果今天是第一層出租，土地面積是100平方公尺，減徵的幅度就是按照100乘以四分之一，就是減20平方公尺的地價，實務上是這樣。因為我們有洽詢都發局，社會住宅原則上是以一戶的概念出租，公益出租人可能會有一間房，或是多大面積的部分，這部分我們會實際勘查，或依租約的記載，看承租範圍是多少？土地部分就是按照建物出租的面積比例，換算成土地的面積去做減徵，房屋的部分就是依照實際的出租面積，目前房屋稅和地價稅有比例計算的部分可以執行。

 再來，老師有提到60天的部分，剛剛張老師也有提出來，已經有說明。40天前，剛才曾副局長也有提到，公益出租人的申請期限為什麼要訂40天？最主要是參考土地稅法第四十一條的規定，必須在開徵40天前提出申請，那是參照現有土地稅法的規定。

 再來就是陳教授提到第一條市民的問題，其實我們認為，雖然沒有設籍在高雄市，但本身在高雄就學或就業的部分，也應該可以涵納進來一併適用，因為他來承租高雄市住宅，屋主本身就會適用到租稅的優惠。

 再來就是租金的部分，包租是按照市價的八折，代管是按照市價的九折，在都發局的包租代管計畫裡面都有明定。關於所有權移轉的部分，因為地價稅和房屋稅的納稅人，原則上是房屋和土地的所有權人，一旦所有權移轉之後，他的減免就會停止，因為所有權異動之後，我們是向新的所有權人課徵，所以新的所有權人除非符合這些要件，必須要重新提出申請。〔…。〕對，他必須重新提出申請。

**林議員瑩蓉：**

講到這裡，到底60天可不可以再延長呢？因為我們是自治條例啊！不見得要按照稅捐稽徵的規定同步，自治條例我們自己可以彈性，不然幹嘛要訂自治條例？而且是優惠自治條例啊！

**稅捐處房屋稅科陳科長麗凰：**

因為剛剛我們已經提到，申請時間是台中的二倍，時間已經比較充裕了。〔…。〕對，是。目前我們密切跟都發局聯繫，現有的社會住宅和公益出租人部分的資料，我們都已經掌握了，一旦自治條例通過之後，我們就會發函輔導。

**林議員瑩蓉：**

你們通常發函輔導之後，後面還是一樣啊！譬如我家裝機上盒，有發通知給我，但是我忙啊！申請時間一下子就過了。

**稅捐處房屋稅科陳科長麗凰：**

現在這部分我們會發輔導函，我們現在會用線上回復的方式，只要到我們的網站上輸入驗證碼，等同提出申請。

**林議員瑩蓉：**

 現在可以上網申請嗎？

**稅捐處房屋稅科陳科長麗凰：**

 可以。

**林議員瑩蓉：**

 所以你們宣導時，就可以請他們上網申請。

**稅捐處房屋稅科陳科長麗凰：**

是。

**林議員瑩蓉：**

所以你們還是堅持要60天嗎？

**正修科技大學張教授貴財：**

第七條，符合第四條規定減免地價稅及房屋稅者，應由納稅義務人於起算之日起60天內，檢具相關證明文件向稽徵機關所屬分處提出申請。溯及到106年1月13日起至本自治條例公布前符合者，你們有效期間只有60天，之前符合規定的人，他要享受優惠權利，60天對於出租人會不會來不及？我們真正呼籲就是要優惠，時間應該要再拉長**。**

**財政局曾副局長美妙：**

我補充說明一下，因為台中是跑最快的，他已經給財政部備查了，備查是30天，所以高雄市在訂這個也有一個挑戰性，我們已經拉長了變成60天，其他縣市的版本我們目前還未看到，但是依據我們了解財政部的往例，這個如果備查的話，其實共通性的東西就會比較固定，不然我們很挑戰，我們也有考慮到教授所提的意見，我們已經將台中的30天拉長到60天了。

**林議員瑩蓉：**

或者你的第七條第二項可以放寬一點，逾期申請者逾期多久可以再往前追溯呢？如果還是要訂60天，那你的第七條第二項可不可以再放寬一點？逾期申請者經補正，可以往前追溯多久呢？或者逾期30天內補申請者，得仍然準用第一項之規定，如果逾期30日，再用現在第二項，至當年起減免。

**主持人（張議員豐藤）：**

你們回去再討論一下。

**財政局曾副局長美妙：**

會不會跟稅法上的規定有牴觸呢？

**林議員瑩蓉：**

 一個月是再給他一個緩衝期的意思，可以再補正一下。

**財政局曾副局長美妙：**

 議員提供的意見，我們回去再看有沒有其他相關的稅法規定，看看設計成相關的…。

**林議員瑩蓉：**

因為你們的原則沒變、都一樣，只是多一個但書第二項。其實我還是比較在意你們的80％地價稅，我覺得那個比較重要。要80％、還是要50％，我覺得誘因不同。

**主持人（張議員豐藤）：**

 如果80％，稅損可能增加不到3,000萬。〔…。〕沒關係！我們在小組再來討論，而且這也不是增加政府的支出，只是減少收入而已，這是合法的。

**林議員瑩蓉：**

 沒有叫你拿出去**，**只是少拿進來而已。

**主持人（張議員豐藤）：**

 這個後續再談。

**稅捐處陳副處長財源：**

 主席，我回應一下陳教授，自治條例第四條包租代管以外，承辦社會住宅都是經濟強者，反而房屋稅、地價稅全免。剛剛與會的學者專家認為，自治條例到底能夠鼓勵多少民間來投資興建，到底能夠有多少誘因？針對這些興建社會住宅的人，反而給他更優惠的百分之百的減免。因為包租代管除了民間興建以外，另外，政府主管機關興建的社會住宅也包括在內，所以這個自治條例到底能夠增加多少，鼓勵民間來興建社會住宅，一定有更大的誘因，民間業者才會願意來興建社會住宅，為何全年房屋稅、地價稅全免，主要的理由，除了政府機關以外，還要民間興建社會住宅。因為陳教授說，有些經濟強者、經濟比較好的，反而減免那麼多。…。

**稅捐處土地稅科張科長萬清：**

主席、林議員、各位教授，大家好。我大概再補充一下剛剛陳教授提的問題，他的建議，公益出租人的出租期間，在我們條例裡面一定要明訂出租一定的期間以上，才可以適用自用住宅用地去課徵地價稅。這部分在內政部公益出租人資格的認定作業要點裡面，要認定他是不是公益出租人，有一個作業要點，因為在這個作業要點裡面，並沒有很明確地規範租約要多久，才可以認定是公益出租人，所以這個問題我們跟都發局討論的時候，都發局也是說，因為就現行的法律規定，沒有規範租賃期間的租賃下限一定要多久，才可以認定他是公益出租人，所以就現行法令的部分，如果真的對這個法令比較熟的人，他是有可能會去鑽法律的漏洞，但是就現行的法律來講，真的有這樣的缺漏。

**成功大學陳教授汶津：**

我補充一下作業要點，最多就是一個行政規則的位階而已，不是一個法律的位階，這個自治條例是可以規定的，作業要點之下的位階，不可以違反上位階的自治條例，反而不是自治條例去配合作業要點，作業要點沒講清楚的，自治條例可以訂定啊！

**稅捐處土地稅科張科長萬清：**

 OK！這個問題我們再思考看看，陳教授也有提到第七條第二項的逾期規定，它是一個訓示規定或是一個強行規定？這部分就是一個法令逾期的效果，是一個強行規定。但是在第二項裡面似乎看不出來，條文草案的文字是寫，逾期申請者，地價稅至申請當年期減免，房屋稅至申請當月份起減免，這部分舉一個例子來看，譬如興辦方式看第四條第二項第一款，如果興辦方式是依照住宅法第十九條第一項第一款，用興建的方式去興辦，地價稅減免的起日是從取得建照執照之日起開始起算，假設今天自治條例已經通過了，在107年10月1取得建照執照，自治條例我們規定60天，假設他是在107年12月3日來申請租稅優惠，一樣是逾期60天，我們地價稅的條文寫著，地價稅從申請的當年起減免，他申請是在107年12月3日，已經逾期了，但是地價稅一樣從107年就可以免徵，但是如果逾期到108年1月3日才來申請租稅優惠，就條文的文字來講，從申請的當年起減免，所以就只能從108年開始減免，所以這是強行的規定。剛剛有提到第九條，租稅原因事實消滅的時候，我們是從次年起才恢復成一般或取消優惠稅率，因為目前地價稅的課徵，就財政部的解釋，租稅的原因事實消滅，都是從次年起才恢復，所以我們大概都是依照這樣的邏輯去訂這個條文，以上，謝謝。

**主持人（張議員豐藤）：**

政策上想要有什麼誘因，你們稅損願意放多少？這個可能還要在議會討論一下，這是可以討論的。今天非常感謝四位老師，還有市府單位，也非常謝謝瑩蓉議員，今天公聽會到這裡結束，謝謝大家。