

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)  
中華民國110年4月30日印發

院總第 39 號 委員提案第 26472 號

案由：本院委員江永昌、范雲、蔡易餘等 21 人，鑒於我國部分地區存在房價及租金高漲、供需失衡，而閒置房屋比率卻不減反增之弔詭，造成居住不正義；爰提案修正「房屋稅條例」，就空置房屋加徵房屋空置稅，以促進空置房屋有效被供作居住或經濟使用。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、按「經濟、社會和文化權利國際公約」第十一條第一項，以及聯合國經濟、社會和文化權利委員會所通過第四號一般性意見第八點（c），國家應保障人民享有「適足居住權」（right to adequate standard of housing），並應確保其可支付性，使居住相關之個人或家庭費用不至威脅或損害其他基本需求之獲得與滿足。
- 二、依行政院主計總處之統計，全國租金指數（消費者物價房租類指數）自九十九年一月之 95.92，已於一百十年二月攀升至 104.23，全國房價所得比則由九十九年第一季之 6.8 倍高漲至一百零九年第四季之 9.2 倍。惟行政院主計總處歷次人口及住宅普查卻顯示國內空閒住宅率逐年上升：由八十八年之 17.6% 增至九十九年之 19.3%；以此趨勢推估，一百十年極有可能已逾 20%，亦即每五幢房屋即有一幢係無人居住且未供其他用途之住宅，顯示國內囤房之風日盛、已危及居住正義之實現，洵有增加空置房屋持有成本、鼓勵持有者將之釋出於不動產買賣或租賃市場之必要。
- 三、值此居住嚴重不正義之時，社會各界多有開徵「囤房稅」之議，呼籲透過調高持有多屋者之房屋稅促使其釋出房屋。惟「囤房稅」需以全國為範圍進行歸戶以認定持有戶數，未能慮及各地房屋供需情形之城鄉差異，難以因地制宜、針對房屋資源稀缺之地區開徵。且「囤房稅」之開徵意在增加房屋買賣市場之供給，而無資力購屋之經濟弱勢者仍無法透過合理租金獲致房屋之使用權；職是之故，「囤房稅」可謂僅實現「購屋者之居住正義」、忽略「租屋者之居住正義」。
- 四、為增加閒置房屋之持有成本、並避免上述「囤房稅」之缺失，爰取道於「空屋稅」之開徵，既使空置房屋之持有者得選擇將房屋投入買賣或租賃市場，而得兼顧各經濟階層所需之

居住正義，亦可擇定房屋供需嚴重失衡之地區開徵、充分顧及地方差異。

- 五、或曰：「房屋空置狀態認定困難，且為確認房屋實際使用情形將耗費龐大稽徵成本」。惟觀諸國外立法例，非無空屋稅之設：法國自西元 1998 年開徵住宅空置稅（taxe sur les logements vacants）、2007 年開徵空置住宅居住稅（taxe d'habitation sur les logements vacants），以及加拿大溫哥華自西元 2017 年開徵之空屋稅（Empty Homes Tax, Vacancy Tax），均為適例；而該等稅目開徵多年未遭廢除，足見各該財政主管機關咸認空屋稅於稅收及居住政策所帶來之效益大於其稽徵成本。實則我國財政部亦曾於一百〇八年八月八日新聞稿中自承：「地方稅稽徵機關採用水、用電度數清查自住房屋，改按非自住住家用稅率課徵房屋稅，並無技術上之困難」。顯見「房屋空置狀態認定困難」之說，並非可採；爰依房屋空置稅與現有之房屋稅同屬持有稅之性質，沿用房屋稅之稅基、徵收程序、部分免徵及減徵條款，並增列後述房屋空置稅特有之規範於本條例。
- 六、房屋空置稅之開徵，首應充分考慮都會地區及非都會地區人口結構、經濟發展及產業環境差異，衡酌房屋租賃及購屋需求之不同面貌，考慮是否對特定地區內之空置房屋加重課稅，爰授權行政院徵詢地方政府之意見、審酌各地區人口、房價所得比、租賃市場供需、住宅市場供需等因素，指定特定地區，就地區內空置之房屋加徵房屋空置稅（修正草案第三條）。
- 七、房屋之「空置」或有不同認定，惟稽徵實務上仍須有明確操作型定義，俾使地方主管稽徵機關作業有所遵循；爰將未登記為自然人、法人住所、商業所在地……等，或水、電、天然氣、網路、電話使用程度未達一定標準之房屋，推定為空置（修正草案第二條增訂第三款）。房屋位處經指定加徵房屋空置稅之地區，且於年度中處於空置狀態累積達半年以上，即應徵收房屋空置稅（修正草案第六條）。
- 八、為免地方政府稅捐稽徵成本遽升，房屋空置稅原則上隨房屋稅於每年五月間徵收，惟其課稅所屬期間則定為上一年一月一日起至上一年十二月三十一日止，俾供地方稽徵機關於四個月作業期間內確實勾稽相關資料、妥為空置認定。地方主管稽徵機關至遲應於每年徵收期間之始日送達前一年度應繳房屋空置稅之繳款書於納稅義務人，再由納稅義務人就該房屋確有供作使用等情核實舉證（包含但不限於：已出租、或因工作就學所需而僅部分期間使用該屋），循稅捐稽徵法所訂程序申請復查（修正草案第十四條）。
- 九、現行本條例第十四條、第十五條列有各款公私有房屋減徵、免徵房屋稅事由，此等減免規定之存在均甚為歷時多年，為免於短時間內影響人民財產上負擔過遽，暫保留之而僅移列為草案第十五條、第十六條。又財政部為防堵房屋所有人藉編釘或增編房屋門牌將房屋分割為小坪數，使房屋現值低於免徵標準而形成租稅漏洞，本已研議就自然人持有房屋現值在新臺幣十萬元以下免徵之規定增定戶數限制，爰將之納入本條例修正草案之內容（修正

立法院第 10 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

草案第十六條第一項第九款、增訂第四項)。

- 十、若干情形衡諸事務之本質、一般社會通念、國家打擊房屋炒作之政策，仍應免徵房屋空置稅，爰於草案第十七條列明各種豁免條款，並設概括條款，俾供就房屋空置欠缺可歸責性之納稅義務人於復查等救濟程序中舉證主張免徵房屋空置稅。
- 十一、房屋空置稅之設立既在實現居住正義、並促進房屋資源之有效利用，允宜將其課稅收入自「統收統支」原則抽離，優先支應於實現居住正義之相關政策。又地方主管機關依住宅法第七條，為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，得設置住宅基金，中央主管機關並訂定有住宅基金收支保管及運用辦法，就基金之用途、管理已有規範；爰於本條規定房屋空置稅之稅課收入應撥入依住宅法
- 十二、未按法規修正條文達全部條文二分之一者，應採全案修正，此觀「中央行政機關法制作業應注意事項」第四點即明，爰擬具本「房屋稅條例修正草案」，並調整條次。

提案人：江永昌 范 雲 蔡易餘

連署人：郭國文 邱顯智 洪申翰 余 天 羅致政

邱議瑩 王婉諭 鍾佳濱 林宜瑾 陳椒華

陳秀寶 吳玉琴 趙正宇 李昆澤 賴品妤

伍麗華 Saidhai Tahovecahe 林昶佐 蔡壁如

房屋稅條例修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第一條 房屋稅及房屋空置稅之徵收，依本條例之規定；本條例未規定者，依其他有關法律之規定。</p>	<p>第一條 房屋稅之徵收，依本條例之規定；本條例未規定者，依其他有關法律之規定。</p>	<p>對空置房屋加重課稅以增加其持有成本，性質上與房屋稅同屬持有稅，爰將房屋空置稅訂入本條例，除別有規定外原則上適用房屋稅之稅基計算、徵收程序、減徵及免徵規定。</p>
<p>第二條 本條例用辭之定義如下：</p> <p>一、房屋，指固定於土地之建築物，供營業、工作或住宅用者。</p> <p>二、增加該房屋使用價值之建築物，指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。</p> <p><u>三、空置，指適於供住家或營業用之房屋，符合下列各款情形之一，而足認其完全未供作使用、或僅供作低度使用者，惟財政部得會同內政部於本款所列事由以外另增訂空置房屋之認定標準：</u></p> <p><u>(一)房屋地址未有自然人戶籍設定，且非法人或公司之住所、合作社之社址，亦未依商業登記法登記為商業之所在地，亦未依營業稅法登記為固定營業場所。</u></p> <p><u>(二)用水、用電、天然氣使用度數低於行政院公告之一定數額，或未設有電話或網路服務。</u></p>	<p>第二條 本條例用辭之定義如左：</p> <p>一、房屋，指固定於土地之建築物，供營業、工作或住宅用者。</p> <p>二、增加該房屋使用價值之建築物，指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。</p>	<p>一、新增第一項第三款，明定房屋空置之原則性認定標準。</p> <p>二、本條所列空置認定標準均為地方主管稽徵機關得與他機關恆勾稽，以及向水利、電力、電信事業調查而得之資料：凡依戶籍登記、商業登記可認定未作為自然人或法人住所之用，或經查該房屋水電、網路、電話使用低於行政院所訂標準而屬趨近於空置之低度使用者，即得推定為空置房屋。</p> <p>三、房屋符合本第三款二目而經主管稽徵機關認定為空置，所有權人或其他依第四條應納稅之人仍得於依稅捐稽徵法第三十五條以下規定申請復查、提起訴願及行政訴訟，具體舉證推翻地方稽徵機關之空置認定，乃屬當然。</p> <p>四、房屋空置之原因、樣態繁多，以至「空置」一詞之文意射程恆因具體時空情境、社會經濟發展、國家政策需求而異；是以空置之認定標準宜授權中央財政及內政主管機關通盤考量，依事物之本質將具體樣態納入或排除於「空置」範圍之外，爰於</p>

		<p>第三款但書授權財政部會同內政部另訂空置房屋之認定標準。</p>
<p>第三條 房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。</p> <p><u>行政院應審酌各地區人口、房價所得比、租賃市場供需、住宅市場供需等因素指定地區，就該地區內空置之房屋於房屋稅外，另以該空置房屋、及有關增加該空置房屋使用價值之建築物為對象，加徵房屋空置稅。</u></p> <p><u>行政院依前條指定應徵收房屋空置稅之地區前，應徵詢該地區所在直轄市及縣（市）政府之意見。</u></p>	<p>第三條 房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。</p>	<p>一、現行第五條雖已授權地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率；惟查目前僅臺北市、宜蘭縣、連江縣等少數縣市確實依該條授權訂定差別稅率，足見實有必要就空置房屋加徵房屋空置稅，以促進房屋資源投入買賣或租賃市場做最有效之利用。</p> <p>二、又各級政府、立法機關制（訂）定或修正法律或自治法規，有減少收入者，應同時籌妥替代財源，八十八年一月二十五日修正公布財政收支劃分法第三十八條之一前段定有明文。而現行房屋稅條例並未區分房屋是否空置、一律課徵房屋稅，是以房屋空置稅之開徵，若係逕以該稅取代房屋稅，將可能依財政收支劃分法第三十八條之一須籌妥替代財源。職是之故，本條例之修正並不排除空置房屋於房屋稅之課徵範圍之外，而係於房屋稅之上對其另行加徵房屋空置稅。</p> <p>三、由於都會地區及非都會地區人口結構、經濟發展及產業環境差異，對房屋租賃及購屋需求，呈現不同之面貌，是否對空置房屋加重課稅，仍應綜合各項因素審慎評估、僅針對房屋供徐嚴重失衡之地區開徵，並應先徵詢地方政府之意見。</p>
<p>第四條 房屋稅及房屋空置稅向房屋所有人徵收之。其設</p>	<p>第四條 房屋稅向房屋所有人徵收之。其設有典權者，向</p>	<p>房屋之空置與否，繫諸房屋實際佔有管領之人是否確實將該</p>

有典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。

前項代繳之房屋稅及房屋空置稅，在其應負擔部分以外之稅款，對於其他共有人有求償權。

第一項所有權人或典權人住址不明，或非居住房屋所在地者，應由管理人或現住人繳納之。如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。

未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅及房屋空置稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之。

房屋為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為房屋稅及房屋空置稅之納稅義務人。受託人為二人以上者，準用第一項有關共有房屋之規定。

典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。

前項代繳之房屋稅，在其應負擔部分以外之稅款，對於其他共有人有求償權。

第一項所有權人或典權人住址不明，或非居住房屋所在地者，應由管理人或現住人繳納之。如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。

未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之。

房屋為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為房屋稅之納稅義務人。受託人為二人以上者，準用第一項有關共有房屋之規定。

房屋供住家或營業使用；故房屋空置稅亦應比照房屋稅，於房屋出典之情形中以典權人為納稅義務人，於房屋交付信託之情形則以受託人為納稅義務人，而為徵收經濟計，就未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，亦以使用執照所載起造人為房屋空置稅之納稅義務人。

第五條 房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：  
一、住家用房屋：  
（一）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。  
（二）下列房屋，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：  
1. 公有房屋供住家使用。

第五條 房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：  
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。  
二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由

一、考量下列六類房屋具有特殊性，爰於第一項第一款第二目，定明各該類房屋維持按現行法定稅率百分之一點五至百分之三點六課徵，俾由各地方政府依第六條規定，視實際情形分別規定徵收率：  
（一）公有房屋供住家使用。  
舉例說明：公有房屋被占用作住家使用，或租與民眾作住家使用。  
（二）參照土地稅法第十七條

<p>2. 企業或公營事業所有經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍。</p> <p>3. 民間機構依促進民間參與公共建設法規定投資新建公立學校學生宿舍，租與該校學生作宿舍使用，約定其營運期間屆滿後移轉所有權予政府。</p> <p>4. 起造人所有於主管機關核發使用執照之日起一年內未出售且未作任何使用。</p> <p>5. 公共共有房屋。</p> <p>6. 其他供住家用者。</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三。</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>前項第一款第一目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>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>第二項規定，企業或公營事業所有經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍。</p> <p>(三) 民間機構依促進民間參與公共建設法第八條第一項第一款規定方式，投資新建公立學校學生宿舍，並租與該校學生作宿舍使用，約定其營運期間屆滿後移轉所有權予政府。</p> <p>(四) 起造人所有於主管機關核發使用執照之日起一年內未出售且未作任何使用之房屋。</p> <p>(五) 稅捐稽徵法第十二條後段規定，公共共有財產，未設管理人時，以全體公共共有人為納稅義務人。稽徵實務上，少數共有房屋（例如：因遺產繼承而形成之公共共有住家用房屋，於辦理遺產分割登記前），其公共共有人尚有不明之情形，考量如予列入第三目住家用房屋，需按全國歸戶計算持有戶數確有困難，爰將公共共有房屋列入適用第二目規定之稅率。</p>
<p>第六條 房屋於年度中空置累計達六個月以上者，應按房屋現值之百分之十，按月比</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、查外國立法例就房屋空置所課徵之持有稅採行之稅率</p>

<p>例計課房屋空置稅。</p>		<p>各異，法國稅務總法典（Code general des impots）第二百三十二條第四項定住宅空置稅（taxe annuelle sur les logements vacants）稅率為百分之十二點五（空置第一年）或百分之二十五（空置累計超過一年）；加拿大溫哥華 Vacancy Tax By-Law No. 11674 第二條第四項（Section 2.4）則將空屋稅稅率定為百分之一。本條房屋空置稅稅率取其中道，定為房屋現值之百分之十。</p> <p>三、又房屋依其使用情形偶有數週、乃至數月處於空置狀態，乃合乎常理，爰規定課稅所屬期間中空置累計未滿一半者，不予徵收房屋空置稅。</p> <p>四、未按本條所定「六個月」其間係指年度各零星期間之累計、而非謂單一連續之時期逾六個月，並予敘明。</p>
<p>第七條 直轄市及縣（市）政府得視地方實際情形，在前二條規定稅率範圍內，分別規定房屋稅及房屋空置稅徵收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。</p>	<p>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、條次變更。</p> <p>二、修正後第六條增列房屋空置稅之稅率以區間，本條則授權地方政府視當地房屋市場供需情形於該區間內訂定稅率開徵房屋空置稅。</p>
<p>第八條 納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。</p>	<p>第七條 納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第九條 房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主</p>	<p>第八條 房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主</p>	<p>條次變更。</p>



立法院第 10 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

<p>管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅。</p>	<p>管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅。</p>	
<p>第十條 各直轄市、縣（市）（局）應選派有關主管人員及建築技術專門人員組織不動產評價委員會。 不動產評價委員會應由當地民意機關及有關人民團體推派代表參加，人數不得少於總額五分之二。其組織規程由財政部定之。</p>	<p>第九條 各直轄市、縣（市）（局）應選派有關主管人員及建築技術專門人員組織不動產評價委員會。 不動產評價委員會應由當地民意機關及有關人民團體推派代表參加，人數不得少於總額五分之二。其組織規程由財政部定之。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第十一條 主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。 依前項規定核計之房屋現值，主管稽徵機關應通知納稅義務人。納稅義務人如有異議，得於接到通知書之日起三十日內，檢附證件，申請重行核計。</p>	<p>第十條 主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。 依前項規定核計之房屋現值，主管稽徵機關應通知納稅義務人。納稅義務人如有異議，得於接到通知書之日起三十日內，檢附證件，申請重行核計。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第十二條 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，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。</p>	<p>第十一條 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，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第十三條 房屋稅於<u>每年五月一日起至五月三十一日止徵收</u>，其課稅所屬期間為<u>上一年七月一日起至當年六月三</u></p>	<p>第十二條 房屋稅每年徵收一次，其開徵日期由省（市）政府定之。 新建、增建或改建房屋</p>	<p>一、條次變更。 二、配合臺灣省政府功能業務與組織調整，臺灣省政府業依一百零七年一月二十四日</p>

<p><u>十日</u>止。                  新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，均須按月比例計課，未滿一個月者不計。</p>	<p>，於當期建造完成者，均須按月比例計課，未滿一個月者不計。</p>	<p>研商該府業務移撥事宜會議決議，於同年四月三日函固定該府房屋稅開徵日期自當年五月一日起至五月三十一日止，福建省政府及直轄市政府亦核定固定相同之開徵日期。另依據財政部七十三年十月二十四日台財稅第六一八九八號函規定，房屋稅折舊經歷年數之起算，以每年六月三十日為準，為期明確，以利遵循，修正第一項，定明房屋稅開徵日期為每年五月一日起至五月三十一日止，及課稅所屬期間為上一年七月一日起至當年六月三十日止。舉例說明：一百一十年房屋稅開徵日期為一百一十年五月一日至同年月三十一日，其課稅所屬期間為一百零九年七月一日起至一百一十年六月三十日止。                  三、第二項未修正。</p>
<p>第十四條 房屋空置稅於每年五月一日起至五月三十一日止徵收，其課稅所屬期間為上一年一月一日起至上一年十二月三十一日止；除中央或地方主管稽徵機關另有公告外，隨房屋稅徵收。                  當地主管稽徵機關至遲應於每年五月一日送達前一年度應繳房屋空置稅之繳款書於納稅義務人，並應於其上載明認定房屋為空置之理由、認定之空置期間、應徵之房屋空置稅額、以及不服空置認定之救濟方式。                  房屋空置稅於年度中因房屋新建、增建或改建，或年度中有本法規定之免徵事由者，均須按月比例計課，</p>		<p>一、本條新增。                  二、考量房屋空置稅之性質、稅率與房屋稅同，又有部分免徵事由重疊，爰於第一項明定房屋空置稅原則上與房稅並同徵收，以收稽徵經濟之效。                  三、惟慮及房屋空置稅之課徵所需考量之情事較房屋稅繁雜、據以認定之證據方法亦較多樣，爰規定其課稅所屬期間為前一年度一月一日起至上一年十二月三十一日止，俾供主管稽徵機關於課稅期間末日後有四個月之期間可作業。                  四、第二項責成房屋所在地之主管稽徵機關勾稽戶籍、商業登記、水電網路使用等資</p>

<p>未滿一個月者不計。</p>		<p>料，先行認定房屋於年度中是否空置、空置期間，並將認定結果及該認定所依據之證據資料計載於房屋空置稅之繳款通知書上，至遲於每年徵收房屋空置稅前二徵收期間開始前送達於納稅義務人，並應善盡教示義務、於繳款通知書上就不服空置認定之救濟方式詳予說明。</p> <p>五、未按納稅義務人得於房屋空置稅繳款書送達之日起一個月內，就繳款書上房屋空置認定、理由、期間、當期應徵之房屋空置稅額等記載不服，自得提出證據資料依稅捐稽徵法第三十五條以下規定申請復查、提起訴願或行政訴訟，並予敘明。</p>
<p>第十五條 公有房屋供下列各款使用者，免徵房屋稅：</p> <p>一、各級政府機關及地方自治機關之辦公房屋及其員工宿舍。</p> <p>二、軍事機關部隊之辦公房屋及其官兵宿舍。</p> <p>三、監獄看守所及其辦公房屋暨員工宿舍。</p> <p>四、公立學校、醫院、社會教育學術研究機構及救濟機構之校舍、院舍、辦公房屋及其員工宿舍。</p> <p>五、工礦、農林、水利、漁牧事業機關之研究或試驗所所用之房屋。</p> <p>六、糧政機關之糧倉、鹽務機關之鹽倉、公賣事業及政府經營之自來水廠（場）所使用之廠房及辦公房屋。</p> <p>七、郵政、電信、鐵路、公路、航空、氣象、港務事</p>	<p>第十四條 公有房屋供左列各款使用者，免徵房屋稅：</p> <p>一、各級政府機關及地方自治機關之辦公房屋及其員工宿舍。</p> <p>二、軍事機關部隊之辦公房屋及其官兵宿舍。</p> <p>三、監獄看守所及其辦公房屋暨員工宿舍。</p> <p>四、公立學校、醫院、社會教育學術研究機構及救濟機構之校舍、院舍、辦公房屋及其員工宿舍。</p> <p>五、工礦、農林、水利、漁牧事業機關之研究或試驗所所用之房屋。</p> <p>六、糧政機關之糧倉、鹽務機關之鹽倉、公賣事業及政府經營之自來水廠（場）所使用之廠房及辦公房屋。</p> <p>七、郵政、電信、鐵路、公</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、又查截至一百十年二月底，財政部國有財產署經管之國有非公用房屋計有四千八百四十四棟，總面積達八十七萬三千六百六十五平方公尺；至其他公法人所有之房屋更不可勝數。為避免國家、地方自治團體財政負擔過鉅，爰增訂第二項將房屋空置稅之徵收限於私有房屋。</p>

<p>業，供本身業務所使用之房屋及其員工宿舍。</p> <p>八、名勝古蹟及紀念先賢先烈之祠廟。</p> <p>九、政府配供貧民居住之房屋。</p> <p>十、政府機關為輔導退除役官兵就業所舉辦事業使用之房屋。</p> <p><u>公有房屋免徵房屋空置稅。</u></p>	<p>業，供本身業務所使用之房屋及其員工宿舍。</p> <p>八、名勝古蹟及紀念先賢先烈之祠廟。</p> <p>九、政府配供貧民居住之房屋。</p> <p>十、政府機關為輔導退除役官兵就業所舉辦事業使用之房屋。</p>	
<p>第十六條 私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅及房屋空置稅：</p> <p>一、業經立案之私立學校及學術研究機構，完成財團法人登記者，其供校舍或辦公使用之自有房屋。</p> <p>二、業經立案之私立慈善救濟事業，不以營利為目的，完成財團法人登記者，其直接供辦理事業所使用之自有房屋。</p> <p>三、專供祭祀用之宗祠、宗教團體供傳教佈道之教堂及寺廟。但以完成財團法人或寺廟登記，且房屋為其所有者為限。</p> <p>四、無償供政府機關公用或供軍用之房屋。</p> <p>五、不以營利為目的，並經政府核准之公益社團自有供辦公使用之房屋。但以同業、同鄉、同學或宗親社團為受益對象者，除依工會法組成之工會經由當地主管稽徵機關報經直轄市、縣（市）政府核准免徵外，不予免徵。</p> <p>六、專供飼養禽畜之房舍、培植農產品之溫室、稻米育苗中心作業室、人工繁</p>	<p>第十五條 私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：</p> <p>一、業經立案之私立學校及學術研究機構，完成財團法人登記者，其供校舍或辦公使用之自有房屋。</p> <p>二、業經立案之私立慈善救濟事業，不以營利為目的，完成財團法人登記者，其直接供辦理事業所使用之自有房屋。</p> <p>三、專供祭祀用之宗祠、宗教團體供傳教佈道之教堂及寺廟。但以完成財團法人或寺廟登記，且房屋為其所有者為限。</p> <p>四、無償供政府機關公用或供軍用之房屋。</p> <p>五、不以營利為目的，並經政府核准之公益社團自有供辦公使用之房屋。但以同業、同鄉、同學或宗親社團為受益對象者，除依工會法組成之工會經由當地主管稽徵機關報經直轄市、縣（市）政府核准免徵外，不在此限。</p> <p>六、專供飼養禽畜之房舍、培植農產品之溫室、稻米育苗中心作業室、人工繁殖場、抽水機房舍；專供</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項修正如下：                  （一）第五款及第七款酌作文字修正。                  （二）第九款規定係為避免苛擾、照顧居住於簡陋房屋者、減輕農民及低收入者之負擔，爰宜以自然人所有住家用房屋符合免徵標準者始有其適用，非屬自然人（例如：法人）持有者，尚不宜准予適用；又為避免房屋所有人藉編釘或增編房屋門牌，將房屋分割為小坪數，使房屋現值低於免徵標準，形成租稅漏洞，允宜訂定戶數限制，爰定明適用本款規定，以自然人所有全國三戶為限，排除上述法人之適用。</p> <p>三、第二項第四款酌作文字修正。</p> <p>四、配合第一項第九款增訂自然人適用免稅戶數限制，倘納稅義務人持有住家現值在新臺幣十萬元以下之房屋，應於超過三戶之事實發生之日起三十日內，向當地主管稽徵機關申報擇定適用。又</p>

殖場、抽水機房舍；專供農民自用之燻菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等房屋。

七、受重大災害，毀損面積占整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋。

八、司法保護事業所有之房屋。

九、住家房屋現值在新臺幣十萬元以下屬自然人持有者，全國合計以三戶為限。但房屋標準價格如依第十一條第二項規定重行評定時，按該重行評定時之標準價格增減程度調整之。調整金額以千元為單位，未達千元者，按千元計算。

十、農會所有之倉庫，專供糧政機關儲存公糧，經主管機關證明者。

十一、經目的事業主管機關許可設立之公益信託，其受託人因該信託關係而取得之房屋，直接供辦理公益活動使用者。

私有房屋有下列情形之一者，其房屋稅減半徵收，並免徵房屋空置稅：

一、政府平價配售之平民住宅。

二、合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋。

三、農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明者。

四、受重大災害，毀損面積占整棟面積三成以上不及五成之房屋。

依第一項第一款至第八

農民自用之燻菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等房屋。

七、受重大災害，毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋。

八、司法保護事業所有之房屋。

九、住家房屋現值在新臺幣十萬元以下者。但房屋標準價格如依第十一條第二項規定重行評定時，按該重行評定時之標準價格增減程度調整之。調整金額以千元為單位，未達千元者，按千元計算。

十、農會所有之倉庫，專供糧政機關儲存公糧，經主管機關證明者。

十一、經目的事業主管機關許可設立之公益信託，其受託人因該信託關係而取得之房屋，直接供辦理公益活動使用者。

私有房屋有下列情形之一者，其房屋稅減半徵收：

一、政府平價配售之平民住宅。

二、合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋。

三、農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明者。

四、受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋。

依第一項第一款至第八款、第十款、第十一款及第二項規定減免房屋稅者，應由納稅義務人於減免原因、事實發生之日起三十日內，

為利第一項第九款修正之執行，於施行初期，將請稽徵機關針對受影響之納稅義務人（例如：自然人於全國持有超過三戶現值在新臺幣十萬元以下之住家用房屋）主動寄發輔導通知函，輔導其提出申報擇定適用，以利徵納和諧，併此敘明。

五、本條所訂免徵、減徵事由係屬房屋供作使用、或毀損置不堪使用之情形，本無房屋空置稅課徵之餘地；未明確計，爰於本條再度宣示此等情形免徵房屋空置稅。

<p>款、第十款、第十一款及第二項規定<u>減免房屋稅及房屋空置稅者</u>，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><u>中華民國○年○月○日修正之本條文施行後，自然人持有住家現值在新臺幣十萬元以下之房屋，應於超過三戶之事實發生之日起三十日內，向當地主管稽徵機關申報擇定適用第一項第九款規定之房屋；逾期申報者，自申報當月份起適用。</u></p>	<p>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>第十七條 房屋處於下列情形之一者，於該狀態存續期間免徵房屋空置稅：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>一、房屋所有權人本人、配偶及未成年子女合計於全國僅持有一戶房屋。</li><li>二、房屋因重建或裝修而不適於使用者。</li><li>三、房屋因老舊、屋況不佳、或結構安全性能評估未達一定標準，經所在地之直轄市政府、縣（市）政府判定不適於使用者。</li><li>四、房屋所有權人、共有人之一人、典權人、承租人、借用人、受託人，致所有權、應有部分、租賃權、使用權、受託之管理權由數人共同共有者。</li><li>五、房屋已委託租賃住宅包租業供轉租之用。</li><li>六、企業或公營事業所有經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍。</li><li>七、公立學校、以及經立案</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>一、本條新增。</li><li>二、房屋空置稅之徵收旨在促使房屋所有權人或其他依第四條應納稅之人將房屋資源充分使用。惟房屋可能非因可歸責於納稅義務人而空置，納稅義務人欠缺可歸責性，自不應以稅負之不利益加諸其上，爰於本條明列各種免徵房屋空置稅之豁免條款，包括：<ul style="list-style-type: none"><li>(一)單一家戶於全國享有一戶之擬制自住額度，縱實際上處於空置狀態仍不徵收房屋空置稅；並以所有權人本人、配偶及未成年子女為家戶之認定範圍，爰訂定第一項第一款。</li><li>(二)房屋因重建或修繕致不適於居住或作其他使用，已不符合本條例修正草案第二條第一項增訂第三款空置房屋須「適於」供住家或營業用之</li></ul></li></ul>

且完成財團法人登記之私立學校及學術研究機構所有，經教育主管機關核發證明文件之學生宿舍。

八、民間機構依促進民間參與公共建設法規定投資新建公立學校學生宿舍，租與該校學生作宿舍使用，約定其營運期間屆滿後移轉所有權予政府。

九、起造人所有於主管機關核發使用執照之日起三年內未出售且未作任何使用。

十、其他不可歸責於房屋所有權人或其他依第四條應納稅之人之情形致房屋空置。

依本條規定減免房屋空置稅者，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。

要件，縱使空置、仍非房屋空置稅之課徵對象，爰訂定第一項第二款。

(三)房屋經若因老舊、屋況不佳、或結構安全性能評估未達一定標準，縱經評定現值逾十萬元而未能依前條第一項第九款免徵房屋空置稅，仍應許納稅義務人於房屋所在地之直轄市政府、縣（市）政府判定該房屋不適用於使用後申請免徵，爰訂定第一項第三款。

(四)於房屋所有權人、共有人之一人、典權人、承租人、借用人、受託人死亡之情形，所有權、應有部分、租賃權、使用權、受託之管理權將由繼承人共同共有直至遺產分割為止，此觀民法第一千一百五十一條即明；此際房屋之處分及其他權利之行使受限於民法第八百二十八條、八百三十一條，原則上須得全體共同共有人同意而甚難進行，爰訂定第一項第四款，規定於繼承分割完竣前停徵房屋空置稅。

(五)於房屋出租缺乏市場需求之情形，倘對房屋所有權人或其他依第四條應納稅之人課以房屋空置稅，顯非公允，故理應於房屋所有權人或其他依第四條應納稅之人已盡合理之努力將房屋

投入使用之際停徵房屋空置稅。惟若凡房屋所有權人或其他依第四條應納稅之人登載房屋出租廣告即認其已進合理努力將房屋投入使用，似又過於寬鬆而無以防堵房屋所有權人或其他依第四條應納稅之人取道於諸如顯然高於行情之租金等不合理租賃條件將房屋「投入租賃使用」而規避房屋空置稅之徵收；本條爰訂定第一項第五款，採取折衷之道：就房屋經委託租賃住宅包租業之期間免徵房屋空置稅，既供提供簡便出租管道供房屋所有權人或其他依第四條應納稅之人避繳房屋空置稅，亦配合政府推動租賃住宅服務業發展之政策。

(六)房屋若供作學生宿舍、員工宿舍之用，自無戶籍或商業登記等，而其水電使用於若干情形（如：假期期間）又有被判定為低度使用之可能，爰訂定第一項第六款、第七款、第八款，對供作宿舍之用之房屋不予徵收房屋空置稅。

(七)營建業大量興建成屋，居於市場供給者之地位增加供給，若就甫興建完成而尚未售出之房屋立即課以房屋空置稅，恐造成日後營建業憚於房屋空置稅之課徵而不再以「先建後售」之形



		<p>式為成屋之買賣，造成購屋者僅剩中古屋及易生糾紛之預售屋，終非健全房屋市場之道。惟若未設定一定期間而對新建成屋永久免徵房屋空置稅，又恐助長建商「囤屋」之風。爰訂定第一項第六款，將起造人所有於主管機關核發使用執照之日起三年內未出售且未作任何使用之房屋排除於房屋空置稅之課徵之外。</p> <p>(八)第十款概括條款豁免其他不可歸責於房屋所有權人或其他依第四條應納稅之人致房屋空置情形於房屋空置稅之徵收以外。</p> <p>三、又本條第一項所列免徵房屋空置稅事由，或非主管稽徵機關所得主動察知；或屬偶發性，若責成主管稽徵機關年年均須逐件向相關登記機關勾稽資料，將造成稽徵成本過鉅。為稽徵經濟計，訂定第二項，規定訂納稅義務人應於減免原因、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該免徵事由，方得依本條免徵房屋空置稅。</p>
<p>第十八條 納稅義務人未依第八條規定之期限申報，因而發生漏稅者，除責令補繳應納稅額外，並按所漏稅額處以二倍以下罰鍰。</p>	<p>第十六條 納稅義務人未依第七條規定之期限申報，因而發生漏稅者，除責令補繳應納稅額外，並按所漏稅額處以二倍以下罰鍰。</p>	<p>條次變更，並配合原第七條條次變更而修正。</p>
<p>第十九條 納稅義務人未於稅單所載限繳日期以內繳清應納稅款者，每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金；</p>	<p>第十八條 納稅義務人未於稅單所載限繳日期以內繳清應納稅款者，每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金；</p>	<p>條次變更。</p>

立法院第 10 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

<p>逾三十日仍未繳納者，移送法院強制執行。</p>	<p>逾三十日仍未繳納者，移送法院強制執行。</p>	
<p>第二十條 <u>欠繳房屋稅及房屋空置稅之房屋</u>，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。 前項所欠稅款，房屋承受人得申請代繳，其代繳稅額得向納稅義務人求償，或在買價、典價內照數扣除。</p>	<p>第二十二條 <u>欠繳房屋稅之房屋</u>，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。 前項所欠稅款，房屋承受人得申請代繳，其代繳稅額得向納稅義務人求償，或在買價、典價內照數扣除。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第二十一條 <u>房屋之新建、重建、增建或典賣移轉，或經委託予住宅包租業供轉租</u>，主管建築機關及主辦登記機關應於核准發照或登記之日，同時通知主管稽徵機關。</p>	<p>第二十三條 <u>房屋之新建、重建、增建或典賣移轉</u>，主管建築機關及主辦登記機關應於核准發照或登記之日，同時通知主管稽徵機關。</p>	<p>一、條次變更。 二、按租賃住宅服務業應於每季結束後十五日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關，租賃住宅市場發展及管理條例第三十四條定有明文；足見房屋是否已委託住宅包租業供轉租之用、而得依本條例修正草案第十七條免徵房屋空置稅，乃房屋所在地地方主管機關所得勾稽而察知；爰修正本條，責成受理彙整住宅包租業業務資訊之機關主動將相關資訊提供予主管稽徵機關作為認定是否課徵房屋空置稅之依據。</p>
<p>第二十二條 <u>房屋稅及房屋空置稅徵收細則</u>，由各直轄市及縣（市）政府依本條例分別擬訂，報財政部備案。</p>	<p>第二十四條 <u>房屋稅徵收細則</u>，由各直轄市及縣（市）政府依本條例分別擬訂，報財政部備案。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第二十三條 各直轄市及縣（市）政府依本法規定所徵房屋空置稅之稅課收入，撥入依住宅法設置之住宅基金，用於健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，不適用財政收支劃分法之規定。</p>		<p>一、本條新增。 二、房屋空置稅之設立既在實現居住正義、並促進房屋資源之有效利用，允宜定為學理上所謂「目的稅」（Zwecksteuer），將其課稅收入優先支應於實現居住正義之相關政策。 三、又依住宅法第七條規定，</p>

		<p>地方主管機關為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，得設置住宅基金，中央主管機關並訂定有住宅基金收支保管及運用辦法，就基金之用途、管理已有規範；爰於本條規定房屋空置稅之稅課收入應撥入依住宅法設置之住宅基金，依該基金之規範使用。</p>
<p>第二十四條 各直轄市及縣（市）政府就其依本條例應徵收房屋稅、房屋空置稅之稅收努力程度，以及房屋空置稅是否確實依第二十三條使用，均應納入中央依財政收支劃分法第三十條第二項及地方制度法第六十九條第三項對地方所為補助之考核項目。</p>		<p>一、本條新增。 二、查各直轄市及縣（市）政府執掌本條例稅目稅基評定之權，卻長年怠於進行合理之調整，部分直轄市、縣（市）政府雖調高房屋稅率、卻同時調降稅基；凡此種種，皆使本條例稅目無法透過增加房地產持有成本達成政策目的。為促進，各直轄市及縣（市）政府合理評定、調整稅基，並確保房屋空置稅此一目的稅於徵收後確實用於第二十三條指定之項目，爰於本條明定：稅收努力程度及其使用均應列入中央對地方所為補助之考核項目。</p>
<p>第二十五條 本條例施行日期，由行政院定之。</p>	<p>第二十五條 本條例施行日期，由行政院以命令定之。 <u>本條例修正條文自公布日施行。</u> <u>本條例九十年五月二十九日修正條文施行日期，由行政院定之。</u></p>	<p>按法規草案採全案修正時，如有改變該法規施行方式之必要，視同新訂案之方式修正末條（行政院法規會《行政機關法制作業實務》頁 246 參照）；爰刪除現行第二項、第三項，僅存原第一項，並配合法制作業酌作文字修正。</p>

