

調 查 報 告

壹、案由：據審計部 102 年度中央政府總決算審核報告，地方政府房屋稅稽徵情形允宜通盤檢討，另非自住房屋之租賃所得亦待加強查核，以促進租稅負擔合理化並遏止逃漏稅捐等情乙案。

貳、調查意見：

我國房屋稅之稅基係房屋評定現值，惟計算現值之房屋構造標準單價偏低且歷久未修，除造成地方政府自有財源比例偏低外，房屋租賃所得之推計課稅部分，又以房屋評定現值為準據，亦使前揭所得之核定更形偏離經濟現實。爰現行房屋稅之課徵及房屋租賃所得之核定，均有改進必要。有關「審計部 102 年度中央政府總決算審核報告，地方政府房屋稅稽徵情形允宜通盤檢討，另非自住房屋之租賃所得亦待加強查核，以促進租稅負擔合理化並遏止逃漏稅捐等情」乙案，本院經調閱財政部及內政部相關卷證資料後，復於民國（下同）104 年 1 月 23 日約詢財政部賦稅署、財政部臺北國稅局（下稱臺北國稅局）、財政部北區國稅局（下稱北區國稅局）、財政部中區國稅局（下稱中區國稅局）、財政部南區國稅局（下稱南區國稅局）、財政部高雄國稅局（下稱高雄國稅局）、臺北市稅捐稽徵處及新竹縣政府稅捐稽徵局等相關業務主管人員後，業經調查竣事，茲臚列調查意見如下：

- 一、103 年 6 月修正後房屋稅條例第 5 條規定，雖已訂定住家用房屋之差別稅率，並授權地方政府依持有人擁有戶數訂定不同徵收率，惟迄 104 年 1 月仍有逾半之地方政府未完成差別徵收率之訂定作業，且部分完成作業之縣市仍採單一下限稅率，對原擬藉提高非自住

住家用房屋之持有成本，以抑制囤房之政策目標恐難達成等情，確有未當。財政部允宜督導地方政府積極改進前揭缺失，以符修法意旨。

- (一)依 103 年 6 月 4 日修正公布之房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款規定：「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。」且前揭條文之修法理由為：「擴大自用住宅與非自用住宅稅率的差距，提高房屋持有成本，抑制房產炒作，並保障自住權益……」
- (二)經查，迄 104 年 1 月 12 日已有臺北市、臺南市、雲林縣、澎湖縣、苗栗縣、南投縣、嘉義縣、屏東縣、臺東縣、福建省連江縣等 10 直轄市、縣，已完成相關房屋稅徵收率之修正，並經各地方民意機關三讀通過，且報財政部核備，惟尚有 12 地方政府未完成修正作業。
- (三)次查前揭已修正住家用房屋稅稅率之 10 直轄市、縣政府中，僅臺北市及福建省連江縣對於非自住之住家用房屋徵收率，按所有者之持有戶數訂定差別稅率(臺北市：2 戶以下者，均按 2.4%；3 戶以上均按 3.6%、福建省連江縣 2 戶以下者，均按 1.6%課徵；3 戶以上者，均按 2%課徵)外，其餘 8 直轄市、縣政府均採最低單一稅率 1.5%，訂定非自住住家用房屋稅稅率，明顯未符前揭「擴大自用住宅與非自用住宅稅率的差距，提高房屋持有成本，抑制房產炒作，並保障自住權益」之修法理由。
- (四)末查自 97 年至 102 年，全國「低度使用(用電)住

宅」¹約在 81 萬餘戶至 89 萬餘戶之間，約占整體房屋數量比例之 10.15% 至 11.52%。且近年來房價飆漲幅度最劇之臺北市及新北市，102 年「低度使用(用電)住宅」數量，分別高達 6.6 萬戶及 11.7 萬戶。前揭房屋未能釋出，以滿足住屋需求，實屬國家資源之浪費，亦有推漲屋價之副作用。探究「低度使用(用電)住宅」及新建餘屋(待售)住宅之成因，除我國資金缺乏其他投資管道外，房屋持有成本過低，使多餘房屋持有者及建商有恃無恐，手握空置餘屋坐待賺取高額房屋差價，容屬主因。是藉提高非自住房屋之房屋稅稅率，以增加該等房屋持有成本以抑制囤房行為，實為政府當務之急。

(五)綜上，103 年 6 月修正後房屋稅條例第 5 條規定，雖已訂定住家用房屋之差別稅率，並授權地方政府依持有人擁有戶數訂定不同徵收率，惟迄 104 年 1 月仍有逾半之地方政府未完成差別徵收率之訂定作業，且部分完成作業之縣市仍採單一下限稅率，對原擬藉提高非自住住家用房屋之持有成本，以抑制囤房之政策目標恐難達成等情，確有未當。財政部允宜督導地方政府積極改進前揭缺失，以符修法意旨。

二、房屋構造標準單價係房屋稅稅基之計算基礎，惟財政部遲至 98 年始正視單價偏低之問題，要求地方政府覈實調整，且迄 101 年方有縣市辦理公告調整，造成地方政府稅源流失，核有明顯怠失。

(一)房屋稅之計收方式

¹ 「低度使用(用電)住宅」之定義方式為：「房屋稅籍住宅類數量中，可供居住使用但使用(用電)頻率偏低之住宅」；實際分析時，低度使用(用電)住宅之操作型定義為：「平均每月用電度數低於 60 度之住宅。」取 60 度為認定標準係因：國內電視機與電冰箱的普及率已高達 99.6% 與 90.24%，該二電氣用品每月之耗電度數約在 55 至 62 度間，故以兩個月平均用電度數 60 度為低度使用(用電)住宅的認定標準。

依房屋稅條例第 5 條規定，有關房屋稅之徵收，係以住家用及非住家用為區別，徵收率為 1.2% 至 5% 之間，再以房屋評定現值為稅基，計得房屋稅應繳稅額。次依同法第 10 條及第 11 條規定，房屋評定現值係由地方政府主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準核計，且該標準應考量建造材料、耐用年數及折舊標準、房屋所處街道村里之商業交通情形、房屋之供求及不同地段之房屋買賣價格減除地價後決定之。有關房屋稅及房屋評定現值計算公式如下：

房屋稅額 = 房屋評定現值 × 稅率

房屋評定現值 = 核定單價 × (1 - 折舊年數 × 折舊率) × 房屋街路等級調整率 × 房屋面積

核定單價 = 房屋構造標準單價 × [1 ± 各項加減項之加減率 ± 樓層高度之超高(偏低)率]

(二) 房屋構造標準單價偏離市價情形

依 100 年臺北市稅捐稽徵處委託中國科技大學辦理「房屋稅合理化」之研究報告，業指出現行之房屋構造標準單價平均每坪大約是 2 萬多元，實際造價卻為 8 萬或 9 萬元，有 3 至 4 倍之差距。該處復參考、綜合臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價基準、拆遷補償重建單價、估價師公會建物價格等公私部門認可，並具有公信力之建築物造價指數擬定新的房屋構造標準單價表，已較現行標準單價增加高達 5 至 7 倍²，顯示現行房屋構造標準單價嚴重偏離市價。

(三) 地方政府參據房屋構造標準單價情形

² 103 年 7 月 31 日財政部第 50 次全國賦稅會報，臺北市稅捐稽徵處房屋稅業務改革報告資料。

經查現行大多數地方政府尚適用中之房屋構造標準單價，係依 73 年臺灣省政府及臺北市政府所頒標準單價表³評定，各縣市沿用多年，並無大幅調整變動。迄 98 年第 4 次賦稅改革會議，就房屋稅規定之檢討結論，認為地方政府宜覈實評定房屋標準價格，始經財政部 98 年 5 月 12 日台財稅字第 09804527240 號函各縣市政府依相關決議辦理⁴，距前揭 73 年臺灣省政府及臺北市政府所頒標準單價表已達 25 年，偏離實際價格情形已久。

(四)各直轄市、縣(市)最近 3 次評定房屋標準價格作業情形

次查 95 年至 103 年間，各地方政府評定房屋標準價格作業情形，均以調整房屋之地段率為主，迄 101 年始有宜蘭縣政府先行公告全面調整轄內房屋構造標準單價，嗣連江縣政府於 102 年，暨臺北市、新北市、苗栗縣及高雄市再陸續於 103 年公告全面調整⁵，明確顯示地方政府亦遲未覈實調整標準價格。

(五)綜上，房屋構造標準單價係房屋稅稅基之計算基礎，惟財政部遲至 98 年始正視單價偏低之問題，要求地方政府覈實調整，且迄 101 年方有縣市辦理公告調整，造成地方政府稅源流失，核有明顯怠失。

三、財政部現行「房屋稅稅收努力程度」考核項目之衡量指標計算公式，允宜再考量地方政府就項目外之積極作為，酌予列入評比，以覈實評定地方政府稅捐稽徵

³ 臺灣省政府 73 年 4 月 26 日七三府財稅三字第 1464276 號函頒「臺灣省房屋標準單價表」及臺北市政府 73 年 4 月 10 日 73 年稅法字第 14855 號函「臺北市房屋構造標準單價評定表」

⁴ 本院 100 年 2 月 18 日院台調壹字第 1000800055 號專案調查研究報告。

⁵ 臺中市政府 97 年調整單價，係修正鋼鐵造房屋定義，及增列「以 H 型鋼為樑柱，牆壁及屋頂為鋼浪版或石綿瓦」之房屋標準單價等，並非全面公告調整。其他縣市調整單價係為因應建物型態變化，而為部分增列內容調整，亦非全面公告調整。

績效，激勵改善地方財政之動機。

- (一)查財政部為進一步督促地方政府覈實評定房屋標準價格，以挹注地方財政、落實居住正義及維護租稅公平，經該部建請行政院主計總處將「房屋稅稅收努力程度」納入中央對直轄市、縣（市）政府增減一般性補助款之考核項目。爰行政院於102年12月30日修正「中央對直轄市與縣（市）政府計畫及預算考核要點」，增訂第6點第2款第6目「房屋稅稅收努力程度」考核項目，自103度起開始適用。財政部亦自同年度起將「房屋稅稅收努力程度」列為對地方稅稽徵機關稽徵業務之考核項目；另該部於103年1月22日將上開措施函知各地方政府，並請其確實配合辦理。
- (二)次查上開「房屋稅稅收努力程度」考核項目之衡量指標計算公式係以影響房屋稅收之「稅基」及「徵收率」二大項分別評比計算，「稅基」項下再區分「覈實評定房屋標準單價努力度」及「合理訂定房屋地段率努力度」二小項；另上開成績計算含括之期間，以103年為例，為102年7月1日至103年6月30日。
- (三)然查前揭考核項目之衡量指標計算公式係就影響房屋稅收之「稅基」及「徵收率」二大項分別評比計算，雖屬有據。惟就地方政府為確實反映高價房屋持有者應負擔之房屋稅，所為公式外之精進作法並未能納入覈實評比。例如，臺北市政府因轄內高價房屋（豪宅）之房屋評價方式及標準與一般房屋相同，造成高價房屋所負擔之房屋稅，實質稅率遠較於一般房屋為低，形成租稅課徵不公平。爰該府為真實反映高價房屋應有之房屋評價及租稅負擔，以合理課徵房屋稅，經提案並經該市不動產評價

委員會 100 年 1 月常會決議，通過全國首創對高級住宅加價課徵房屋稅，自 100 年 7 月起按各高級住宅所處地點之路段率加價⁶課徵房屋稅，每年可為該市市庫增加房屋稅收入新臺幣（下同）3 億元。經核該府之作法，係外加提高核課標準的標準單價一倍，然財政部現行「房屋稅稅收努力程度」考核項目之衡量指標計算公式，並無法反映該府前揭加價課徵高級住宅房屋稅之績效。

（四）綜上，財政部現行「房屋稅稅收努力程度」考核項目之衡量指標計算公式，允宜再考量地方政府就項目外之積極作為，酌予列入評比，以覈實評定地方政府稅捐稽徵績效，激勵改善地方財政之動機。

四、財政部允宜督促所屬稽徵機關加強覈實查核房屋租賃所得，降低一般租金標準核定案件比例，以防杜逃漏行為，增加國家稅課收入，並促進租稅公平。

（一）經查 100 年至 102 年間，財政部所屬各區國稅局對於房屋租賃所得之核定，尚未查得所得人之租賃契約、租賃公證資料、承租人申報租金費用扣除或租賃扣繳資料，除出租者主動申納外，係依「當地一般租金標準」，核定租賃所得。住家用房屋依房屋評定現值 14% 至 19% 不等；非住家用（含營業用）房屋則依房屋評定現值 28% 至 52% 不等，或參酌「營業人查定營業費用標準等級評定表」及「營業稅特種稅額查定費用標準等級表」規定等核定租賃所得。惟前揭核定方式，明顯低於實際租金給付，且只需納稅義務人主動申報租賃所得額不低於稽徵機關前揭核定標準，即不予調增租賃所得，造成租稅逃漏。

⁶高級住宅房屋現值＝標準單價×(1+路段率)×面積×(1-折舊年數×折舊率)×路段率（假設無任何加減率及樓層超高偏低情形）

(二)次查 100 年至 102 年間，各區國稅局「當地一般租金標準」，係以住家用及非住家區分，相關計算方式如下：

1、住家用部分

表一、各直轄市、縣(市)住家用房屋「當地一般租金標準」情形表

區局別	縣市別	100 年	101 年	102 年
臺北國稅局	臺北市	19%	同 100 年	同 100 年
北區國稅局	新北市	1. 改制前之臺北市縣轄市：依房屋評定現值之 18% 計算。 2. 改制前之臺北市縣轄鄉鎮：依房屋評定現值之 15% 計算。	同 100 年	同 100 年
	新北市以外轄區	房屋評定現值之 14%	同 100 年	同 100 年
中區國稅局	轄內直轄市、縣(市)	房屋評定現值之 14%	同 100 年	同 100 年
南區國稅局	轄內直轄市、縣(市)	房屋評定現值之 14%	同 100 年	同 100 年
高雄國稅局	高雄市	1. 改制前之高雄市轄區：依房屋評定現值之 17% 計算。 2. 改制前之高雄縣轄市(鄉鎮)：依房屋評定現值之 14% 計算。	同 100 年	同 100 年

2、非住家用(含營業用)部分

表二、各直轄市、縣(市)非住家用房屋「當地一般租金標準」情形表

區局別	租金標準		
	100	101	102
臺北國稅局	1. 一樓臨馬路：依房屋評定現值之 52% 計算。	同 100 年	參酌「營業人查定營業費用標準等級評定表」

區局別	租金標準		
	100	101	102
	2. 一樓臨巷道：依房屋評定現值之 30%計算。 3. 其他：依房屋評定現值之 28%計算。		及「營業稅特種稅額查定費用標準等級表」規定，並經實地調查租金情況予以核定。
北區國稅局	參酌「營業人查定營業費用標準等級評定表」及「營業稅特種稅額查定費用標準等級表」規定		
中區國稅局			
南區國稅局			

(三)依所得稅法第 17 條第 1 項第 2 款規定，房屋租金支出屬列舉扣除額項目之一，租屋人可在 12 萬元的額度內扣除。實務上，承租人未列舉申報房屋租金支出，稅捐稽徵機關即難以查得出租人之住家用房屋租賃所得。因此，倘國稅機關對住家用房屋租賃所得核定以標準租金為計算基礎，因住家用標準租金係以偏低之房屋評定現值計得，造成核得之租賃所得益形偏低。經查 100 年至 102 年間，全國住家用房屋租賃所得案件，以一般租金標準核定者，100 年為 15%、101 年為 15.72% 及 102 年為 16.42%，已難謂低。惟高雄國稅局前揭年度住家用房屋租賃所得，以一般租金標準核定者，均超過 5 成，茲敘述如下：

1、100 年

(1)本轄案件⁷

核定件數為 1.7 萬件，一般租金標準核定占 52.94%、非租金標準核定占 47.06%。

(2)外轄案件⁸

核定件數為 1.1 萬件，一般租金標準核定占 54.55%、非租金標準核定占 45.45%。

2、101 年

⁷ 所得稅稅籍及房屋坐落，均位於同一國稅局轄內。

⁸ 所得稅稅籍及房屋坐落，分屬不同國稅局轄區。

(1)本轄案件

核定件數為 1.9 萬件，一般租金標準核定占 52.63%、非租金標準核定占 47.37%。

(2)外轄案件

核定件數為 1 萬件，一般租金標準核定占 60%、非租金標準核定占 40%。

3、102 年

(1)本轄案件

核定件數為 2 萬件，一般租金標準核定占 60%、非租金標準核定占 40%。

(2)外轄案件

核定件數為 1.1 萬件，一般租金標準核定占 63.64%、非租金標準核定占 36.36%。

(四)再查 100 年至 102 年間，各區國稅局非住家用房屋租賃所得，以一般租金標準核定者，100 年為 50.09%、101 年為 49.11% 及 102 年為 51.99%，意即過(近)半數非住家用房屋租賃所得未覈實核定，相關查核結果如下：

1、100 年

(1)本轄案件

<1>北區國稅局：核定件數為 11.5 萬件，一般租金標準核定占 50.43%、非租金標準核定占 49.57%。

<2>中區國稅局：核定件數為 10.3 萬件，一般租金標準核定占 57.28%、非租金標準核定占 42.72%。

<3>南區國稅局：核定件數為 4.7 萬件，一般租金標準核定占 72.34%、非租金標準核定占 27.66%。

<4>高雄國稅局：核定件數為 5.3 萬件，一般租

金標準核定占 67.92%、非租金標準核定占 32.08%。

(2) 外轄案件

<1> 中區國稅局：核定件數為 2.9 萬件，一般租金標準核定占 65.52%、非租金標準核定占 34.48%。

<2> 南區國稅局：核定件數為 2.1 萬件，一般租金標準核定占 76.19%、非租金標準核定占 23.81%。

<3> 高雄國稅局：核定件數為 1.8 萬件，一般租金標準核定占 72.22%、非租金標準核定占 27.78%。

2、101 年

(1) 本轄案件

<1> 中區國稅局：核定件數為 10.7 萬件，一般租金標準核定占 56.07%、非租金標準核定占 43.93%。

<2> 南區國稅局：核定件數為 4.8 萬件，一般租金標準核定占 75%、非租金標準核定占 25%。

<3> 高雄國稅局：核定件數為 5.4 萬件，一般租金標準核定占 68.52%、非租金標準核定占 31.48%。

(2) 外轄案件

<1> 中區國稅局：核定件數為 2.9 萬件，一般租金標準核定占 65.52%、非租金標準核定占 34.48%。

<2> 南區國稅局：核定件數為 2 萬件，一般租金標準核定占 75%、非租金標準核定占 25%。

<3>高雄國稅局：核定件數為 1.9 萬件，一般租金標準核定占 68.42%、非租金標準核定占 31.58%。

3、102 年

(1) 本轄案件

<1>中區國稅局：核定件數為 11.1 萬件，一般租金標準核定占 55.86%、非租金標準核定占 44.14%。

<2>南區國稅局：核定件數為 5 萬件，一般租金標準核定占 74%、非租金標準核定占 26%。

<3>高雄國稅局：核定件數為 5.5 萬件，一般租金標準核定占 67.27%、非租金標準核定占 32.73%。

(2) 外轄案件

<1>臺北國稅局：核定件數為 2.1 萬件，一般租金標準核定占 52.38%、非租金標準核定占 47.62%。

<2>中區國稅局：核定件數為 3 萬件，一般租金標準核定占 66.67%、非租金標準核定占 33.33%。

<3>南區國稅局：核定件數為 2.2 萬件，一般租金標準核定占 77.27%、非租金標準核定占 22.73%。

<4>高雄國稅局：核定件數為 2 萬件，一般租金標準核定占 70%、非租金標準核定占 30%。

(五) 末查本院約詢時，要求臺北國稅局提供永○公司及臺○大王等二營利事業營業地點之租賃所得核定情形，查復結果如下：

- 1、永○公司營業地點（臺北市永康街○號），98年至100年間每年申報租賃費用分別為1,800,000元、1,244,439元及2,211,100元；101年及102年同址與臺北市永康街○○號之1（營利事業更改為：思○餐飲公司）合併申報租賃費用分別為560,000元及960,000元，營業面積擴大，租金費用反大幅降低，已不合理。次核前揭年度之租賃所得，臺北國稅局均以扣繳金額已大於標準租金，而未再調增租金所得。
- 2、臺○大王營業地點（臺北市新生南路3段○號），98年至101年雖因獨資資本主以自己或直系親屬所有之房屋，免予核定標準租金。惟同址已於102年設立臺○公司，並非獨資事業，經依規定申報租金費用為160,000元，惟臺北國稅局亦以扣繳金額已大於標準租金，未再調增租金所得。

（六）綜上，財政部允宜督促所屬稽徵機關加強覈實查核房屋租賃所得，降低一般租金標準核定案件比例，以防杜逃漏行為，增加國家稅課收入，並促進租稅公平。

五、臺北國稅局遲未改進非住家用房屋租賃所得之租金標準核定方式，至102年始參照其他國稅局之作法，造成租賃所得核定金額偏低，核有明顯疏失。

（一）本院分析100年至102年間，各區國稅局對多戶⁹房屋持有者租賃所得查核情形，發現臺北國稅局102年調增多戶房屋持有者之租賃所得，金額為94億餘元，相較101年及100年之17億餘元及20億餘元，有大幅增加情形。詢據財政部稱：101年以前，臺北國稅局係以「房屋評定現值」乘以固定比率

⁹ 2戶以上。

(52%、30%、28%) 推計非住家用房屋租金標準。因房屋評定現值偏離市場行情太多，致該局 101 年度核定之房屋標準租金有偏低情形。嗣 102 年度起，該局所轄各分局、稽徵所參酌「臺北市小規模營業人營業稅查訂營業費用標準等級評定表」及「營業稅特種稅額查定費用標準等級表」地段等級租金標準，以及利用扣繳、公證等租賃所得資料查得之數據核定每一個路段之每坪租金，另依租金折減標準，對老舊、非一樓、特殊構造之房屋折減其每坪租金，102 年度始大幅調增多戶房屋持有者之租賃所得等情。

(二)有關房屋評定現值偏離市場行情甚鉅等情，業如前述，用以作為非住家用房屋標準租金之訂定基礎，更非妥適。另查財政部所屬其他區國稅局，高雄國稅局及北區國稅局自 78 年起、中區國稅局及南區國稅局自 83 年起，對非住家用房屋一般租金標準之推計，除透過蒐集扣繳、公證等租賃資料及實地調查租金狀況外，已開始參酌「營業人查定營業費用標準等級評定表」及「營業稅特種稅額查定費用標準等級表」，據以編訂各轄區之街路租金標準，以求貼近市場行情。然臺北國稅局未正視以「房屋評定現值」乘以固定比率推計租金標準，遠低於市場行情之事實，早已不妥。復以前揭作法推計房租收入方式計算標準租金，出租人易於推測稽徵機關之核定底線，從而據以申納租賃收入，以逃漏應納所得稅。惟臺北國稅局遲自 102 年始比照其他地區國稅局做法，改以參酌「小規模營業人營業稅查定營業費用標準等級評定表」及「營業稅特種稅額查定費用標準等級表」之地段等級租金標準，推計非住家用房屋標準租金，容有疏失之嫌。

(三)綜上，臺北國稅局遲未改進非住家用房屋租賃所得之租金標準核定方式，至 102 年始參照其他國稅局之作法，造成租賃所得核定金額偏低，核有明顯疏失。

六、財政部所屬稽徵機關未積極查核多屋持有者之逃漏租賃所得行為，未落實對扣繳單位之扣繳檢查作業，暨未深入查核尚屬核課期間內之所得，肇致所得稅稅基流失，核均有怠失。

(一)多屋持有人逃漏個人來源之租賃所得已呈常態，且稽徵機關未深入查核尚屬核課期間內之所得

依所得稅法第 14 條規定，財產出租之租金所得屬該條規定第 5 類之租賃所得，應計入個人綜合所得總額內，核課房屋持有人之年度綜合所得稅。次依稅捐稽徵法第 21 條規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：一、依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，已在規定期間內申報，且無故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為五年。……三、未於規定期間內申報，或故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為七年。……」經核本案調得案件資料，大部分屬財政部於 103 年度將擁有多屋者之租賃所得，列為維護租稅公平重點工作計畫查核項目後之重點查核對象。依前揭規定，103 年查核之案件，至少可追溯查核漏稅人 98 年至 102 年之租賃所得申納情形。惟部分案件明顯涉及多年逃漏，相關稽徵機關並未依法再加查核，或要求漏稅人自動補報尚屬核課期間內之所得，相關缺失略述如下：

1、臺北國稅局

(1)所得者莊○○案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：98 年至 102 年。

<3>案情摘要：莊君於全國房屋持有戶數計 10 戶，各年度出租戶數為 7 至 9 戶不等，其中出租予營利事業部分之租賃所得，納稅義務人已申報當年度綜所稅；出租予個人部分漏未申報租賃所得。

(2) 所得者張○○ (許○○) 案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：98 年至 102 年。

<3>案情摘要：張君及許君於全國房屋持有戶數計 16 戶，各年度出租戶數為 6 至 7 戶不等。經查核其 98 年至 102 年租賃所得，出租予營利事業部分之租賃所得，納稅義務人已申報當年度綜所稅；出租予個人部分漏未申報租賃所得。

(3) 所得者郭林○○案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：101 年至 102 年。

<3>案情摘要：郭林君於全國房屋持有戶數計 12 戶，各年度出租戶數為 4 至 5 戶不等，其中出租予營利事業部分之租賃所得，納稅義務人已申報當年度綜所稅；出租予個人部分漏未申報租賃所得。

(4) 所得者蕭○○案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：98 年至 102 年。

<3>案情摘要：蕭君於全國房屋持有戶數計 26 戶，各年度出租戶數為 14 至 23 戶不等，其中部分房屋有出租予營利事業，納稅義務人已申報當年度綜所稅；至 100 年至 102 年

出租予個人部分，漏未申報租賃所得。

(5) 所得者陳○○案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：98 年至 102 年。

<3>案情摘要：陳君於全國房屋持有戶數計 15 戶，各年度出租戶數為 6 至 10 戶不等，均出租予個人。查核 98 年至 101 年，雖已自行申報租賃所得，惟 102 年部分漏未申報。

(6) 所得者何○○案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：98 年至 102 年。

<3>案情摘要：何君於全國房屋持有戶數計 12 戶，各年度出租戶數為 4 至 6 戶不等。其中部分房屋出租予營利事業之租賃所得，納稅義務人已申報當年度綜所稅；出租予個人部分漏未申報租賃所得。

2、北區國稅局

(1) 所得者高○○案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：98 年至 102 年。

<3>案情摘要：所得者高○○持有房屋 43 戶，98 年至 102 年每年出租房屋 14 戶至 20 戶，承租人均為個人，各該年度均未申報租賃所得。

(2) 所得者呂○○案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：100 年至 102 年。

<3>案情摘要：所得者呂○○持有房屋 15 戶，

100 年至 102 年每年出租房屋 30 間¹⁰。出租予營利事業之租賃所得，納稅義務人已申報當年度綜所稅，惟出租予個人部分之租賃所得未申報綜合所得稅。

(3) 所得者陳○○案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：98 年至 102 年。

<3>案情摘要：所得者陳○○持有 3 戶房屋，98 年至 99 年出租予 11 人，經檢舉後始補稅裁罰。

(4) 所得者李○○案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：99 年至 102 年。

<3>案情摘要：所得者李○○持有 23 戶房屋，99 年至 102 年出租 20 戶予個人，均未申報租賃所得。

(5) 所得者葉○○案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：101 年至 102 年。

<3>案情摘要：所得者葉○○持有 59 戶房屋，出租 40 戶房屋，出租予營利事業之租賃所得，納稅義務人已申報當年度綜所稅，惟出租予個人部分之租賃所得未申報綜合所得稅。

(6) 所得者莊○○案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：101 年至 102 年。

<3>案情摘要：所得者莊○○持有 40 戶房屋，

¹⁰ 隔間出租。

出租 10 戶房屋，出租予營利事業之租賃所得，納稅義務人已申報當年度綜所稅，惟出租予個人部分之租賃所得未申報綜所稅。

(7) 所得者陳○○案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：101 年至 102 年。

<3>案情摘要：所得者陳○○持有 25 戶房屋，出租 23 戶房屋，出租予營利事業皆有申報當年度綜所稅，惟出租予個人部分之租賃所得未申報綜所稅。

(8) 所得者莊○○案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：101 年至 102 年。

<3>案情摘要：所得者莊○○持有 43 戶房屋，出租 10 戶，出租予營利事業皆有申報當年度綜所稅，惟出租予個人部分之租賃所得未申報綜所稅。

(9) 所得者顏○○案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：101 年至 102 年。

<3>案情摘要：所得者顏○○持有 44 戶房屋，101 年及 102 年出租 8 戶、29 戶房屋予個人，租賃所得未申報綜所稅。

3、中區國稅局

(1) 所得者范○○案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：100 年至 101 年。

<3>案情摘要：所得者范○○房屋持有戶數 7 戶

，100年至101年每年出租房屋22間¹¹，房屋出租予個人，租賃所得均未申報綜所稅。

(2) 所得者劉○○案

<1>查核年度：103年。

<2>查核所得年度：100年至101年。

<3>案情摘要：劉君有72戶房屋，計出租51戶（原自行申報出租25戶，自動補申報26戶），出租予營利事業之租賃所得，納稅義務人已申報當年度綜所稅。出租予個人部分，經該局列入輔導對象，劉君始主動自行補報101及102年租賃所得。

4、南區國稅局

(1) 所得者黃○○案

<1>查核年度：103年。

<2>查核所得年度：100年至102年。

<3>案情摘要：黃君擁有11戶房屋，出租9至10戶（其中7戶隔成40間房間出租），2戶出租予營利事業，一家營利事業已依規定辦理扣繳，出租人亦自行申報租賃所得，另一家營利事業未辦理扣繳，惟查得時業已註銷，出租人漏未申報租賃所得；出租予個人部分則漏未申報租賃所得。

(2) 所得者郭○○案

<1>查核年度：103年。

<2>查核所得年度：100年至102年。

<3>案情摘要：郭君擁有3戶房屋，皆出租予個人，未依法申報。

¹¹ 有隔間出租情形。

(3)所得者楊○○案

<1>查核年度：103年。

<2>查核所得年度：100年至101年。

<3>案情摘要：楊君擁有2戶房屋，出租1戶，1樓出租予營利事業，出租人亦自行申報租賃所得；2至6樓出租予個人部分則漏未申報租賃所得。

(4)所得者黃○○案

<1>查核年度：103年。

<2>查核所得年度：101年至102年。

<3>案情摘要：黃君擁有11戶房屋（其中1戶隔成27間），出租16至24間，其中2戶出租予營利事業，出租人亦自行申報租賃所得；出租予個人部分則未申報租賃所得。

5、高雄國稅局

(1)所得者黃○○案

<1>查核年度：103年。

<2>查核所得年度：101年至102年。

<3>案情摘要：黃君持有13戶房屋，101年至102年分別出租8戶及9戶予出租予個人及營利事業，101年營利事業有辦理扣繳，102年未辦理扣繳憑單申報，經通報移罰。出租人亦經限期補報補繳免罰。

(2)所得者楊○案

<1>查核年度：103年。

<2>查核所得年度：101年至102年。

<3>案情摘要：楊君計有房屋2戶，1戶位於高雄市，隔成16間套房出租予個人，未申報個人租賃所得。

(3)所得者張○○案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：101 年至 102 年。

<3>案情摘要：張君計有房屋 1 戶（6 樓建築物，隔成套房，經查該址於 101 年 1 月 5 日新設用電），101 年及 102 年出租約 18 至 20 間且均出租予個人，均未申報租賃所得。

(4)所得者吳○○案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：101 年至 102 年。

<3>案情摘要：吳君計持有房屋為 51 戶，1 戶為戶籍地址，其他 50 戶（均為小套房，上開房屋發照日期為 101 年 5 月 28 日，101 年 9 月 7 日新設用電，故無續查以前年度案件），101 年至 102 年分別出租 25 戶及 32 戶予個人，均未申報租賃所得。

(二)扣繳義務人未確依規定申納扣繳稅款，且部分案件之違規行為尚屬核課期間內，惟稽徵機關未再深入查核

依所得稅法第 88 條規定，機關、團體、學校、事業、破產財團或執行業務者所給付租金時，應由扣繳義務人於給付時，依規定之扣繳率或扣繳辦法，扣取稅款後，再依同法第 92 條規定繳納。次依財政部 87 年 2 月 05 日台財稅字第 871926093 號釋略以：「……扣繳義務人於給付納稅義務人各類所得時，未依所得稅法第八十八條規定於給付時依規定扣繳率扣取稅款，或雖已扣取稅款，但未依同法第九十二條規定期限繳納及申報扣繳憑單者，依稅捐稽徵法第二十一條第一項第三款規定，其核課期間為七年；至已依規定辦理扣繳，經繳納扣繳稅款並申報扣繳憑單，而僅部分所得於給付時未予報

繳者，除查得有故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者外，其核課期間為五年。扣繳義務人在上開期間內經稽徵機關查獲前述情形時，應依所得稅法第一百十四條規定責令賠繳及處罰。……」前揭規定之目的，除就稅源預先收取國家稅金，避免租稅流失外，並可減輕納稅人一次繳納之痛苦感，降低逃漏租稅之誘因，故責成扣繳義務人於給付租金費用時，需依財政部規定之扣繳比例，預先扣繳所得人之所得稅款。經查財政部所屬國稅局轄內扣繳單位，有持續違反扣繳規定情事；且部分案件之違規行為尚屬前揭規定之核課期間內，惟稽徵機關仍未再深入查核，相關缺失如下：

1、臺北國稅局

(1)承租者太○企業社案

<1>查核年度：102年。

<2>查核所得年度：98年至101年。

<3>案情摘要：太○企業社於98年開業，98年及99年雖有辦理租金扣繳，惟100年未依所得稅法規定辦理扣繳。

(2)承租者得○企業社案

<1>查核年度：101年。

<2>查核所得年度：98年至101年。

<3>案情摘要：得○企業社98年至99年有辦理租金扣繳憑單申報，納稅義務人亦已申報當年度綜合所得稅。惟100年僅開立免扣繳憑單，經查獲有短漏扣繳情事，出租人亦短漏申報租賃所得。

(3)承租者向○○○有限公司案

<1>查核年度：102年。

<2>查核所得年度：98年至102年。

<3>案情摘要：向○○○有限公司 100 及 101 年僅開立免扣繳憑單，經查獲有短漏扣繳情事。出租人亦短漏報租賃所得。

(4)承租者自○○工作坊案

<1>查核年度：102 年。

<2>查核所得年度：101 年至 102 年。

<3>案情摘要：自○○工作坊於 101 年成立，當年度經檢舉有短漏扣繳情形，出租人亦短漏報租賃所得。

(5)承租者丞○○診所案

<1>查核年度：102 年。

<2>查核所得年度：101 年至 102 年。

<3>案情摘要：丞○○診所 98 年至 101 年均未辦理扣繳。

2、北區國稅局

(1)承租者鴻○企業社案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：98 年至 102 年。

<3>案情摘要：鴻○企業社 98 年至 102 年均未辦理扣繳。出租人亦未自行申報租賃所得。

(2)承租者玖○工程(股)公司案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：101 年至 102 年。

<3>案情摘要：玖○工程(股)公司 101 年至 102 年租賃費用，公證資料與其申報扣繳資料不符。出租人亦短漏報租賃所得，經增調所得重核，減少退稅金額。

3、中區國稅局

(1)承租者喜○○○有限公司案

- <1>查核年度：102 年。
 - <2>查核所得年度：99 年至 100 年。
 - <3>案情摘要：喜○○○有限公司 99 年至 100 年租賃費用，未依規定申報扣繳資料。出租人亦短漏報租賃所得，經通報補歸課綜所稅。
- (2)承租者私立○○○托兒園案
- <1>查核年度：102 年。
 - <2>查核所得年度：100 年至 101 年。
 - <3>案情摘要：私立○○○托兒園 99 年開業，100 年至 101 年租賃費用，未依規定扣繳。
- (3)承租者全○診所案
- <1>查核年度：102 年。
 - <2>查核所得年度：99 年至 101 年。
 - <3>案情摘要：全○診所 99 年至 101 年租賃費用，已扣稅款惟未繳納。
- (4)承租者宏○診所案
- <1>查核年度：102 年。
 - <2>查核所得年度：100 年至 101 年。
 - <3>案情摘要：宏○診所 100 年至 101 年租賃費用，已扣稅款惟未繳納。
- (5)承租者安○○○有限公司案
- <1>查核年度：102 年。
 - <2>查核所得年度：100 年至 101 年。
 - <3>案情摘要：安○○○有限公司 100 年至 101 年租賃費用，未依規定辦理扣繳申報。出租人亦未申報租賃所得，嗣經補列重核。
- (6)承租者三○○○有限公司案
- <1>查核年度：102 年。
 - <2>查核所得年度：99 年至 101 年。

<3>案情摘要：三○○○有限公司 99 年至 101 年租賃費用，未依規定辦理扣繳。

(7)承租者宏○○○有限公司案

<1>查核年度：102 年。

<2>查核所得年度：100 年至 101 年。

<3>案情摘要：宏○○○有限公司 100 年及 101 年租賃費用，未依規定辦理扣繳。出租人租賃亦短漏報租賃所得，嗣經補列重核。

(8)承租者翊○○○百貨用品店案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：101 年至 102 年。

<3>案情摘要：翊○○○百貨用品店 101 年至 102 年租賃費用，未依規定辦理扣繳。

(9)承租者國○○○股份有限公司案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：102 年。

<3>案情摘要：國○○○股份有限公司 102 年租賃費用，有扣繳未繳納及未辦扣繳情事。

(10)承租者龍○○商行案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：101 年及 102 年。

<3>案情摘要：龍○○商行 101 年及 102 年租賃費用，未依規定辦理扣繳。

(11)承租者吉○○商行案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：100 年至 102 年。

<3>案情摘要：吉○○商行 100 年至 102 年租賃費用，未依規定辦理扣繳。出租人亦未申報租賃所得。

4、南區國稅局

- (1)承租者奧○○電子遊戲場業案
〈1〉查核年度：102年。
〈2〉查核所得年度：100年至102年。
〈3〉案情摘要：奧○○電子遊戲場業自100年起承租，100及101年未辦理扣繳。
- (2)承租者案開○休閒開發股份有限公司
〈1〉查核年度：102年。
〈2〉查核所得年度：100年及101年。
〈3〉案情摘要：開○休閒開發股份有限公司自100年起承租，承租期間至101年11月，100年度未辦理扣繳。出租人陳君、田君亦短漏報租賃所得，嗣依規定歸課（惟經補列租賃所得重核，一年為退稅、一年未達起徵點）。
- (3)承租者快○○○娛樂事業股份有限公司案
〈1〉查核年度：101年。
〈2〉查核所得年度：100年至102年。
〈3〉案情摘要：快○○○娛樂事業100年未辦理扣繳。
- (4)承租者興○○實業有限公司案
〈1〉查核年度：103年。
〈2〉查核所得年度：100年及101年。
〈3〉案情摘要：興○○實業有限公司於100年11月至101年5月向楊君承租廠房，該公司於100年及101年給付租金時，未辦理扣繳。出租人楊君亦漏未申報100年及101年租賃所得。
- (5)承租者現○鐘錶行案
〈1〉查核年度：102年。
〈2〉查核所得年度：100年至102年。

<3>案情摘要：現○鐘錶行 100 年及 101 年未辦理扣繳。

(6)承租者夏○○○旅店案

<1>查核年度：102 年。

<2>查核所得年度：100 年至 102 年。

<3>案情摘要：夏○○○旅店 101 年及 102 年未辦理扣繳。出租人蘇君亦短漏報租賃所得，嗣依規定歸課（未達起徵點）。

(7)承租者綠○園藝造景有限公司案

<1>查核年度：102 年。

<2>查核所得年度：100 年至 102 年。

<3>案情摘要：綠○園藝造景有限公司 102 年度雖依規定扣繳稅款，惟逾限繳納稅款，未依規定繳納滯納金。

5、高雄國稅局

(1)承租者○○餐館案

<1>查核年度：101 年。

<2>查核所得年度：99 年至 101 年。

<3>案情摘要：○○餐館 99 年及 100 年未辦扣繳申報。出租人 99 年亦短漏報租賃所得，嗣經補列核課，未達起徵點。

(2)承租者○○咖啡店案

<1>查核年度：102 年。

<2>查核所得年度：100 年及 101 年。

<3>案情摘要：○○咖啡店 100 年未依規定辦理扣繳申報，嗣逕移送違章裁罰。

(3)承租者○○視聽社案

<1>查核年度：101 年。

<2>查核所得年度：99 年至 101 年。

<3>案情摘要：○○視聽社 99 年至 101 年未依

規定辦理扣繳申報。

(4)承租者高雄市私立○○幼兒園案

<1>查核年度：101年。

<2>查核所得年度：99年至102年。

<3>案情摘要：高雄市私立○○幼兒園99年及100年未依規定辦理扣繳申報，出租人亦短漏報租賃所得。

(5)承租者○○家族案

<1>查核年度：102年。

<2>查核所得年度：100年至102年。

<3>案情摘要：102年派查扣繳檢查，往前查核2年度(依查得公證資料期間100年3月15日至103年3月14日，查得100年、101年未依法辦理扣繳)。出租人100年及101年均未申報租賃所得。

(6)承租者○○早餐店案

<1>查核年度：102年。

<2>查核所得年度：100年至102年。

<3>案情摘要：○○早餐店100年至101年未依法辦理扣繳。出租人100年及101年均未申報租賃所得。

(7)承租者○○服飾店案

<1>查核年度：102年。

<2>查核所得年度：100年至102年。

<3>案情摘要：○○服飾店100年至101年未依法辦理扣繳。出租人101年亦短漏報租賃所得。

(8)承租者○○檳榔案

<1>查核年度：102年。

<2>查核所得年度：100年至101年。

<3>案情摘要：○○檳榔 100 年至 101 年未依法
辦理扣繳。

(9)承租者○○小館案

<1>查核年度：102 年。

<2>查核所得年度：101 年至 102 年。

<3>案情摘要：○○小館 101 年未依法辦理扣繳
。

(10)承租者○○旅館案

<1>查核年度：103 年。

<2>查核所得年度：100 年至 102 年。

<3>案情摘要：○○旅館 100 年及 101 年依規定
辦理扣繳申報，惟 102 年 1 至 5 月給付租金
，未依規定繳納扣繳稅款。

(三)綜上，財政部所屬稽徵機關未積極查核多屋持有者
之逃漏租賃所得行為，未落實對扣繳單位之扣繳檢
查作業，暨未深入查核尚屬核課期間內之所得，肇
致所得稅稅基流失，核均有怠失。

調查委員：李月德

尹祚芊

江綺雯