

租賃住宅信託財產所得 之稅務制度性懲罰 與改革路徑

The Systemic Tax Penalty on Income from Rental
Housing Trust Property and the Path to Reform



楊文瑞 Wen-Jui Yang*



壹、前 言

臺灣社會正以前所未見的速度老化，根據國家發展委員會推估及內政部統計，我國於2026年正式邁入「超高齡社會」，65歲以上老年人口占比達20%之門檻¹。此一嚴峻的人口結構轉變，使得退休理財、資產活化與財產安全等議題，成為國家社會必須嚴肅面對的挑戰。為此，政府透過老人福利法及身心障礙者權益保障法等法律，明文鼓勵高齡者與身心障礙者將財產交付信託，藉以保障其財產安全，並確保其能獲得穩定之安養資金來源²。

其次，在金融監理層面，金融監督管理委員會（下稱金管會）於2020年9月啟

動了劃時代的「信託2.0『全方位信託』推動計畫」³。此計畫的核心目標，是引導信託業跳脫過往偏重理財信託的單一模式，轉而發展能夠滿足國民從搖籃到墳墓各階段需求的全方位信託服務。計畫明確將因應高齡化及少子化趨勢列為首要任務，並透過多項具體措施，如鼓勵信託業與安養機構、醫療院所等進行跨業合作、推動高齡金融規劃顧問師等專業認證制度、研議建構家族信託之法制及稅制環境等，全面提升信託服務的廣度與深度。從立法機關到行政主管機關，一個清晰、一致且跨部會的政策圖像已然成形：國家正積極地、系統性地推動安養信託，將其視為實現在地老化、確保高齡者及身心障礙

者經濟安全與生活尊嚴的關鍵支柱。

可產生租金收益之租賃住宅，往往是許多高齡者退休生活最主要的資產與收入來源。安養信託，作為一種旨在提供專業管理與資產保護的法律工具，理應在此扮演核心角色。

然而，本文發現，我國現行稅制中，存在阻礙高齡者及身心障礙者利用安養信託的關鍵稅法缺陷。此一矛盾在租賃住宅交付信託並於出租時顯得尤為突出，形成一種制度性懲罰。具體而言，信託法及稅法要求信託受託人必須設帳並核實申報所得⁴，但另一方面，為鼓勵住宅出租而設的租稅優惠，卻以「未能提具確實證據」作為適用前提。此種法律規範上的衝突，不僅使受託人陷入兩難，更導致最需要被保護的受益人，因選擇了信託此一專業管理工具，反而喪失其原可享有的租稅優惠。此一不合理的結果，不僅加重了弱勢族群的經濟負擔，更產生了顯著的寒蟬效應，使得專業的信託業者與監督人望而卻步，從而架空了國家推動安養信託的良法美意。

此一困境，形成了一種尖銳的政策內部矛盾：金管會與衛福部所代表的社會及金融政策，正努力地推動安養信託的普及；而財政部所執行的稅務政策，卻在客觀上對選擇此一制度的國民施加了不成比例的懲罰性稅負。其結果是，國家的左手提供獎勵，右手卻施以抑制，這種政策上

的不協調，嚴重削弱了安養信託的吸引力，阻礙了其發揮應有的社會功能。本文將深入剖析此一制度性懲罰的法律結構，探討其背後的法理爭議，並在比較法的視野下，提出具體的改革路徑，期能弭平此一政策裂痕，使稅制真正成為實現社會福祉的助力，而非阻力。

貳、租賃住宅信託管理之法律框架

一、以信託2.0留房養老的推動力量

留房養老體系主要由租賃住宅市場發展及管理條例（下稱租賃條例）與住宅法所建構。這兩部法律的立法宗旨在於健全租賃市場、推動租賃服務專業化，並透過與社會住宅政策的結合，保障國民的居住權益。為了達成此一政策目標，立法者設計了一系列強而有力的租稅優惠，作為引導不動產所有權人將其房屋投入專業市場或公益用途的推動力量。

這些租稅優惠主要體現在下述幾個層面⁵：

(一) 公益出租人

若住宅所有權人將房屋出租予符合租金補貼資格者即成為公益出租人，每屋每月在新臺幣15,000元額度內，免納綜合所得稅⁶。