第七章

居住規劃

一、購屋與租屋決策考量

租屋與購屋相同，提供居住的效用，在房價高昂的今日，租屋成爲另一種選擇途徑，姑且不論租屋與購屋在心裡層面上的效用與感受，單就財務上的觀點來看，我們可用**年成本法**與**淨現值法**來衡量租屋與購屋的優劣，以利決策的進行。

㈠**年成本法**：單就成本面來看，租屋每年負擔的成本有一整年的房租支出（相當於每月租金×12月），以及一開繳交押金設算的機會成本（相當於損失押金自行投資1年的報酬，如定存之利息），如【式7-1】所列：

租屋年成本＝每月租金×12＋押金×押金之機會成本……【式7-1】

至於購屋每年負擔的成本，則包括房貸負擔的利息支出（即房貸額度×房貸利率），以及自備款部分設算的機會成本（相當於損失自備款自行投資1年的報酬，如定存之利息），如【式7-2】所列。最後，再比較租屋年成本與購屋年成本，即可知何者成本較低，相對較爲有利。

購屋年成本＝房貸額度×房貸利率＋自備款×自備款之機會成本……【式7-2】

不過，除了上述的基本成本外，尚須考量幾項因素，分別爲：**租金調整幅度、房貸與房租之所得稅扣除額、房價上漲潛力及利率的高低等**。在所得稅扣除額部分，自用住宅購屋借款利息與房屋租金支出皆屬綜合所得稅申報時之列舉扣除額項目，現行規定說明如下：

1. 自用住宅購屋借款利息：每一申報戶以「一屋」爲限，扣除數額是以當年實際支付的該項利息減除儲蓄投資特別扣除額（最高27萬元）後，以其餘額申報扣除，但最高減除30萬元。

2.*房屋租金支出*：納稅義務人本人、配偶及申報受扶養直系親屬在中華民國境內租屋供自住且非供營業或執行業務使用，所支付之租金，每一申報戶每年扣除數額以12萬元爲限，相當於每月1萬元的租金。但申報有前述之購屋借款利息者，不得再扣除房屋租金支出。

由此觀之，自用住宅房貸利息扣除額爲30萬元，租屋之房租支出扣除額僅12萬元，因此邊際稅率較高者，如所得稅稅率40%者，購屋可能較爲划算，其抵稅效果較明顯。此外，在利率偏低的時代，購屋的成本相對降低，房租則有一定的僵固性，變動較小，故購屋也可能是較好的決策。

舉例來說，小智與小華婚後考慮要租屋或購屋來布置愛的小窩。若爲租屋，每月房租2萬元，押金兩個月；若爲購屋，需貸款300萬元，自備款50萬元，其中房貸的利率爲8%，自備款的機會成本爲4%，押金的機會成本則爲2%，則其租屋之年成本爲24.08萬元（＝2萬元×12個月＋2萬元×2個月×2%），買屋之年成本則爲26萬元（＝300萬元×8%＋50萬元×4%），故知單就租金及房貸等利息支出的考量，租屋的成本較低。

再以簡單平均法來計算，租屋與買屋的月成本相差1,600元（＝(26萬元－24.08萬元)÷12個月），若未來租金的調漲幅度超過8%（＝0.16萬元÷2萬元），則買屋就比較划算了。又租屋之年居住成本率爲6.86%（＝24萬元÷350萬元），買屋之年居住成本率爲7.43%（＝26萬元÷350萬元），故差距只有小小的0.57%，若計畫住3年，0.57%×3＝1.71%，房價漲幅只要超過1.71%，買屋就比租屋划算。

此外，兩者在所得稅上扣除額差了12萬元（＝24萬元－12萬元；房貸利息扣除額爲30萬元，但該例不滿30萬元，故以24萬元計算），故只要其邊際稅率高於16%（＝1.92萬元÷12萬元），則買屋較划算。

㈡**淨現值法**：淨現值法是考慮在某一居住年數內，分別求算租屋與購屋還原淨現金流量之現值，來比較兩者的優劣。假設在某處要居住n年，在租屋方面，現金流出爲一開始租屋時支付的押金（不必折現）

以及每年付出的租金（需要折現），現金流入則為n年後退租時收回的押金（需要折現），租屋之淨現金流量乃現金流入之折現值減去現金流出之折現值後的淨額，如【式7-3】所列：

$$\text{租屋之淨現金流量} = \frac{\text{押金}}{(1+r)^n} - \text{押金} - \sum_{i=1}^{n} \frac{\text{租金}_i}{(1+r)^i} \cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots \text{【式7-3】}$$

在購屋方面，現金流出為一開始購屋時支付的自備款，現金流入為n年後售屋的淨所得，以及每年攤還房貸本利的金額，將上述現金流入流出依照市場利率折現後，即可求得購屋之淨現金流量，如【式7-4】所列。

$$\text{購屋之淨現金流量} = \frac{\text{售屋淨所得}}{(1+r)^n} - \text{自備款} - \sum_{i=1}^{n} \frac{\text{每年本利攤還額}_i}{(1+r)^i}$$

$$\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots \text{【式7-4】}$$

最後，再比較租屋與購屋二者間，淨現金流量何者較高為佳。一般來說，若非想要長久居住，以租代購通常較為划算，因租金的上漲幅度在短期內應會小於房貸利息。通常一個地方住越久，用淨現值法計算的購屋比租屋划算的機會越大。此外，購屋尚須考量仲介費、契稅、代書費、登記費、土地增值稅等支出，因此，除非打算長久居住，否則不宜購屋。

例題1　租屋與購屋之抉擇　Intermediate

有關購屋與租屋之敘述，下列何者錯誤？
(A)利率水準越低，購屋相對有利　(B)將租屋及購屋的現金流量還原至現值，現值較低者較划算　(C)一般而言，一個地方住越久，用淨現值法計算的購屋比租屋划算的機會越大　(D)在土地增值稅方面，新購土地地價總額較出售土地之稅後地價為高者，可辦理重購自宅退稅。

（第九屆）

Ans：(B)

將租屋及購屋的現金流量還原至現值，現值較高者較划算。

例題2 租屋與購屋之抉擇 Intermediate

考慮以300萬元購屋或以每年10萬元租屋為期5年，使用淨現值法計算比較，假設折現率均以3%計，房租與房價5年內不變及不考慮稅負及房貸因素下，下列敘述何者正確？

(A)租屋之淨現值為負37.2萬元 (B)購屋之淨現值為負35.8萬元 (C)購屋較有利 (D)租屋之淨現值為負41.1萬元。 （第十三屆）

Ans：(C)

$$租屋之淨現金流量=-\sum_{i=1}^{5}\frac{10萬}{(1+3\%)^{i}}=-45.8萬$$

$$購屋之淨現金流量=\frac{300萬}{(1+3\%)^{5}}-300萬=-41.2萬（較便宜）$$

例題3 租屋與購屋之抉擇 Intermediate

小王目前為無殼蝸牛族，假設10年內房租與房價均不變，折現率為3%，在不考慮稅負與房貸因素下，以10年為期，依淨現值法計算，在下列何種情形下，小王租屋較購屋划算？

(A)每年房租20萬元，購屋房價600萬元 (B)每年房租20萬元，購屋房價700萬元 (C)每年房租15萬元，購屋房價450萬元 (D)每年房租15萬元，購屋房價400萬元。 （第五屆）

Ans：(B)

1. 採年成本法：

(A)錯誤；租屋年成本＝20萬＞購屋年機會成本＝600萬×3%＝18萬，故購屋划算。

(B)正確；租屋年成本＝20萬＜購屋年機會成本＝700萬×3%＝21萬，故租屋划算。

(C)錯誤；租屋年成本＝15萬＞購屋年機會成本＝450萬×3%＝13.5萬，故購屋划算。

(D)錯誤；租屋年成本＝15萬＞購屋年機會成本＝400萬×3%＝12萬，故

購屋划算。

2.採淨現值法：此題中，租屋並無押金，購屋亦無貸款，故全部以自備款計算。

(A)錯誤；租屋之淨現金流量 $=-\sum_{i=1}^{10}\frac{20萬}{(1+3\%)^i}$

$=-20萬\times年金現值係數(n=10，r=3\%)$

$=-20萬\times8.5302=-170.6萬$（較貴）

購屋之淨現金流量 $=\frac{600萬}{(1+3\%)^{10}}-600萬=-153.54萬$（較便宜）

(B)正確；租屋之淨現金流量同(A)之計算結果，為 -170.6 萬（較便宜）。

購屋之淨現金流量 $=\frac{700萬}{(1+3\%)^{10}}-700萬=-179.13萬$（較貴）

(C)錯誤；租屋之淨現金流量 $=-\sum_{i=1}^{10}\frac{15萬}{(1+3\%)^i}$

$=-15萬\times年金現值係數(n=10，r=3\%)$

$=-15萬\times8.5302=-127.95萬$（較貴）

購屋之淨現金流量 $=\frac{450萬}{(1+3\%)^{10}}-450萬=-115.16萬$（較便宜）

(D)錯誤；租屋之淨現金流量同(C)之計算結果，為 -127.95 萬（較貴）

購屋之淨現金流量 $=\frac{400萬}{(1+3\%)^{10}}-400萬=-102.36萬$（較便宜）

例題4　購屋與換屋考慮因素　Intermediate

有關購屋與換屋考慮，下列敘述何者錯誤？

(A)將租屋及購屋的現金流量還原至現值，比較兩者現值較高者為划算

(B)依目前所得稅法規定，自用住宅房貸利息年扣除額以27萬為限

(C)在土地增值稅方面，新購土地地價總額較出售土地之稅後地價為高者，可辦理重購自宅退稅　(D)利率愈低，購屋會相對划算。（第一屆）

Ans：(B)