

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國105年5月25日印發

院總第447號 委員提案第19177號

案由：本院委員鄭寶清等 22 人，鑑於我國近年來房屋和土地價格攀升，除導致一般民眾購屋或租屋困難外，更無法回應社會各界對於居住正義的要求。為實現居住正義，政府除透過租金補貼、購屋修繕貸款利息補貼、租賃服務、不動產資訊公開等措施的推動，更應積極興辦合宜住宅和社會住宅，以落實政府之住宅政策。除此之外，現行法律條文顯然無法達到實現居住正義之目的，自應儘速修正以符需求，爰擬具「住宅法第二十三條」條文修正草案。是否有當？敬請公決？

說明：

- 一、根據我國憲法第十條規定，人民有居住及遷徙之自由，因此，居住權可視為人民的基本權利之一。另根據聯合國大會於 1991 年公布之「經濟社會文化權利國際公約」(International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights) 之第 4 號與第 7 號《一般性意見》(General Comments) 的解釋，所謂「適足住房權」(the right to adequate housing) 是指任何人都有和平、安全而有尊嚴地居住在某處的權利。由此可知，保障民眾居住權以及落實居住正義除了具有憲法位階之意義，更是重要的普世價值之一。
- 二、為了實現居住正義，政府應透過多種多樣的政策和手段，使民眾的居住權得以實現並獲的保障。為實現居住正義，政府除透過租金補貼、購屋修繕貸款利息補貼、租賃服務、不動產資訊公開等措施的推動，更應積極興辦合宜住宅和社會住宅，以落實政府之住宅政策。除此之外，政府更應以容積率換取建築面積之方式，取得只租不賣的社會住宅，再以補貼租金或較優惠之方式租予民眾，以期落實居住正義以及滿足人性尊嚴的基本生活需求。
- 三、以目前我國現況而論，自有住宅比例較出租住宅比例高出許多，加上房價高漲的影響之下，年輕人以及中低收入戶除無法承購住宅外，亦不能在合理以及可負擔的租金範圍內，找到安身立命之處。為解決此一問題，增加只租不賣的社會住宅為可行的方式之一。惟鑑於我國政府財政之限制，實無法在短時間內運用大筆預算直接興建社會住宅，故本院希望透

立法院第 9 屆第 1 會期第 15 次會議議案關係文書

過修法方式，使中央及地方政府取得和民間合作之法源依據，並以容積獎勵的方式，由民間取得一定比例之住宅作為出租之用。

四、為實現居住正義以及聯合國「經濟社會文化權利國際公約」中所指稱的「適足住房權」，從立法院至行政院，中央政府至地方政府，皆應努力推動良善法律以及政策，以提供我國國民一個安居樂業的居住場所。本次修法僅就取得只租不賣之社會住宅提供法源依據，至於其他法律或是政策的修訂或推動，政府應儘速凝聚社會共識後，提出具體改革方案。

提案人：鄭寶清

連署人：蘇治芬 吳思瑤 蔡培慧 鄭運鵬 羅致政
陳明文 賴瑞隆 蕭美琴 張廖萬堅 洪宗熠
趙正宇 黃偉哲 陳曼麗 陳素月 蘇巧慧
吳玉琴 莊瑞雄 黃國書 葉宜津 邱議瑩
徐國勇

住宅法第二十三條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第四十四條 前條以新建興辦社會住宅之方式如下：</p> <p>一、直接興建。</p> <p>二、合建分屋。</p> <p>三、設定地上權予民間合作興建。</p> <p>四、<u>直轄市和縣（市）政府透過適度之建築容積獎勵，於民間新建建築物提供部分容積樓地板面積供作社會住宅使用，且其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上者。本款之建築容積獎勵以百分之二十為上限。直轄市和縣（市）政府依本款所取得之社會住宅不得低於建築容積獎勵之百分之十。</u></p> <p>五、其他經主管機關認定者。</p>	<p>第二十三條 前條以新建興辦社會住宅之方式如下：</p> <p>一、直接興建。</p> <p>二、合建分屋。</p> <p>三、設定地上權予民間合作興建。</p> <p>四、其他經主管機關認定者。</p>	<p>一、我國目前自有住宅比例較出租住宅比例高出許多，加上房價高漲的影響之下，年輕人以及中低收入戶除無法承購住宅外，亦不能在合理以及可負擔的租金範圍內，找到安身立命之處。為解決此一問題，增加只租不賣的社會住宅為可行的方式之一。惟鑑於我國政府財政之限制，實無法在短時間內運用大筆預算直接興建社會住宅，故本條新增第四款，使中央及地方政府取得和民間合作之法源依據，並以容積獎勵的方式，由民間取得一定比例之住宅作為出租之用，以實現居住正義之要求。</p> <p>二、原條文第四款配合新增第四款做條款之修正。</p>

立法院第 9 屆第 1 會期第 15 次會議議案關係文書