

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6月1日印發

院總第447號 委員提案第19248號

案由：本院委員吳玉琴、尤美女、江永昌、余宛如、李彥秀、林麗蟬、吳思瑤、賴瑞隆、Kolas Yotaka 等 26 人，為廣建社會住宅、健全租屋體系、正常化住宅市場並振興房市產業，爰提具「住宅法修正草案」。是否有當？敬請公決。

提案人：	吳玉琴	尤美女	江永昌	余宛如	李彥秀
	林麗蟬	吳思瑤	賴瑞隆	Kolas Yotaka	
連署人：	呂孫綾	周春米	陳瑩	莊瑞雄	黃秀芳
	林靜儀	顧立雄	鄭天財	陳曼麗	蘇巧慧
	徐國勇	鍾孔炤	陳其邁	蕭美琴	王榮璋
	陳明文	吳焜裕			

住宅法修正草案總說明

住宅法（以下簡稱本法）於 100 年 12 月 30 日公布全文，並自公布後一年施行。施行數年，諸多條文與實際政務之間屢見扞格，以及民意日益期待政府於住宅政策有積極作為，為兼顧有效落實相關政策與保障國民的基本居住權利，並回應現今民意及社會需求，爰擬具本法部分條文修正草案。因本次修法範圍涉及各章條文，茲詳細說明修法緣起、現行條文不足處及修正條文要點參見下文。

一、修法緣起：

本法原係住宅政策的框架及基礎。住宅既是國民生存之所需，更遍涉民生、產業、土地（都市計畫）、社會福利與分配正義等多重面向，先進國家皆制訂完備法制以利住宅政策的長期推動。

近年住宅議題廣受國人高度關切，源於三類居住需求的劇增。一是「住得好」的需求，105 年 2 月 6 日的美濃大震災震出國人對於「居住安全」之疑慮，危屋亟待政府介入清查及改善，以期生命財產不再飽受威脅。二是「住得起」的需求，房價所得比持續高漲，國人企盼健全而多元的住宅市場，以取得可負擔價格與合理品質的居所。三是「租得到」的需求，為數眾多的居住弱勢者（包含青年），殷盼一個租得起、有尊嚴的安居場所以滿足其基本的居住權利。

二、現行條文不足之處：

住宅改革雖有明確方向，中央或是地方政府施政卻面臨既有法源闕漏或形成妨礙等難題。基於當前國民的居住需求，本法確實有大幅修法的必要性和急迫性，其不足處整理為以下六點：

（一）「住宅政策」及「主管機關權責劃分」的定位不當：

本法將居住之涵義限縮為購屋，令住宅政策形同房地產政策。加之主管機關權責劃分設定以地方政府為主（執行），中央政府為輔（補助、法令認定解釋與監督），以致儘管住宅補貼、社會住宅及居住權利等專章俱備，地方政府面對龐雜的住宅政策往往有心無力，資源更未能有效運用（例如不易跨越行政區進行住宅資源整合）。

（二）基金財源與專責機構付之闕如：

本法徒有基金條文卻缺乏明確、合理的財源，亦缺乏專責機構設立之相關條文，相關業務的主責機關位階過低的問題。

（三）住宅補貼偏重「購屋權」而非優先保障「居住權」：

住宅補貼應以弱勢優先為原則（以下稱特殊情形或身分者優先原則），政府財政如有餘力再擴大補貼範圍和類型。現行條文基於「健全住宅市場」，偏重強調補貼少數民

眾的「購屋權」，而非保障國人的「居住權」。

(四)社會住宅原則未確立且實務面臨困難：

本次修法參照世界各國推動社會住宅之經驗，以「只租不售」、「特殊情形或身分者優先」及「可負擔租金」為核心原則。

現行條文除「只租不售」原則有明確條文規定，在「特殊情形或身分者優先」方面僅設百分之十保障比例，難符特殊情形或身分者優先申請入住之原則；至於「可負擔租金」方面則未加以規範，致該項原則在實務上很難被落實。

其次，社會住宅因屬福利或準福利設施，政府宜就其政策目的給予一定補貼以順利興辦。現行條文面臨以下幾項困境：(1)未明定中央補助或協助社會住宅之責任；(2)欠缺政府興辦社會住宅的配套制度；(3)針對民間興辦之輔導與誘因不足；(4)興辦方式及財務工具選擇有限且僵化，致各級政府社會住宅興辦能力嚴重弱化，不利社會住宅之興辦。

第三，民間興辦社會住宅的另一個關鍵是健全的租屋市場。由於我國租屋市場屬於低度發展階段，供給與需求雙方缺乏法令或制度保障，民間普遍缺乏意願或能力參與興辦社會住宅，此問題亦須配套修法以便各級主管機關制定完整獎勵及扶植政策。

(五)居住品質及安全欠缺具體規範和改善計畫：

本法居住品質專章雖要求直轄市、縣（市）主管機關辦理居住品質維護之業務，卻因缺乏配套的政策工具，導致危屋強制健檢和整建維護在實務上礙難執行。

(六)住宅資訊不健全：

良好住宅政策的依據在於充分之住宅資訊，市場管理尤其如此。「住宅市場正常化」的基石是公開、完整、準確、即時且便利的住宅資訊，現行條文雖有資訊公開（於網路平台）的規範，調查及揭露之資訊的完整及準確性卻有不足，亦未明訂建商在資訊提供方面的相關責任。

三、修法重點和相關條文

為配合各級政府推動各項住宅建設，健全並強化住宅補貼機制，檢討改進社會住宅興辦模式，切實維護國民居住人身及財產安全，加強資訊完整及時效性，須有完善的住宅法及相關配套之修法。

本次修法在既有的住宅法架構下，不更動整體結構（新增罰則乙章），首要廓清本法以促進憲法第十條暨第二十三條保障國民之居住自由，並參照《經濟社會文化權利國際公約》所揭示之適足住房權為立法核心價值，其次按我國國民居住現況、實際需求和未來發展，擬具本法修正草案，其修正要點如下：

(一)立法宗旨：

明定保障全體國民居住權益為住宅法的立法核心。

(二)重定主管機關權責與強化住宅基金管理：

強化中央政府於住宅建設事務之責任，及於後續相關條文必要處以「各級主管機關」替代「直轄市、縣（市）主管機關」。另為補強住宅政策、住宅計畫內容及住宅基金管理，爰強化相關條文之規定。

(三)健全組織與財源：

為挹注住宅建設事業，需要充足且永續的財源和組織人力，明確指定多項不動產相關稅捐、代金及收入等為住宅基金財源；並明定各級政府應設立住宅專責法人機構以辦理住宅業務。

(四)合理化住宅補貼：

明確規定租金補貼之預算占總體住宅補貼預算之比例，繼而規定購屋利息或租金補貼的補貼額度及戶數應斟酌居住地區的實際需求，補貼額度應依據中央主管機關建立合理的金額計算方式，視受補貼對象的負擔能力，提供分級補貼。即依據不同國民的負擔能力及生存需求，以多元方式提供分級的差額補貼，以使住宅補貼得到合理分配。

(五)強化社會住宅「特殊情形或身分者優先」及「可負擔租金」原則：

我國社會住宅之建設處於初始階段，應確保相關規劃和建設遵循「只租不售」、「特殊情形或身分者優先」及「可負擔租金」三原則，強化或明訂「特殊情形或身分者優先」及「可負擔租金」原則。

(六)社會住宅興辦方式及其補貼：

政府及民間得以多元且合乎公共利益原則之方式興辦社會住宅，除新建外增訂包租代管、土地變更及容積獎勵回饋等途徑取得社會住宅。

另於修正條文新增法人可為社會住宅之承租者，同時明訂承租租金的計算應比照第八條之二租金補貼額度計算方式，即視受補貼對象的負擔能力，提供分級的租金補貼。

(七)社會住宅興辦及營運之補貼、融資：

主管機關得提供足夠補貼予政府、民間各式社會住宅之興辦方式。

(八)改進公有非公用土地及建築物的使用辦法：

為使政府興辦社會住宅具備財務可行性，政府各機關（機構）之土地得無償撥用、作價投資或長期廉租，以減輕直接興辦社會住宅之困難。

(九)社會住宅興辦及營運之租稅優惠：

明定社會住宅興辦及營運期間之房屋稅、地價稅及營業稅免徵，俾利社會住宅事務

之推動。

(十)獎勵民間提供房屋轉作社會住宅：

為使社會住宅事業得運用民間大量空餘屋資源，立法提供房屋稅、地價稅及租金所得稅等租稅優惠，引導民間房屋所有權人將空屋委託政府或專業機構出租作社會住宅用途，以補充社會住宅數量不足的問題。

(十一)修正民間興辦社會住宅之結算規定：

為避免造成實務執行困難，並考量可能之弊端，爰修正民間興辦社會住宅結算之相關規定。

(十二)規定社會住宅經營之福利服務協助：

社會住宅之經營管理應引入社會福利服務支援體系，補充社會住宅應提供之服務項目。

(十三)為維護國民居住安全及品質，政府有清查、輔導之權責：

我國係災害高風險之國家，為強化政府維護國民生命財產之安全，並提升國人居住品質及水準，爰明定政府應依據國人之住宅狀況，定期清查及輔導改善；尤其針對危屋健檢和其改善計畫具強制執行之能力。

(十四)建立住宅性能評等制度：

為強化住宅品質管理與掌握住宅增改建資訊，特增訂住宅性能評等與住宅性能履歷書等制度。

(十五)完備住宅資訊之類型：

為使民眾取得完整、透明及便利化的居住資訊，茲強化政府蒐集之資訊類型。

(十六)強化不動產市場異常時的調節措施：

建立不動產市場異常之管制及調節機制，令相關決策回歸住宅委員會之整體專業評估。爰設置公告警示區域，並得採取必要之金融管制、交易許可、暫停核發建照與執照等市場調節措施。

(十七)明定不動產市場資訊揭露之規範：

為使政府取得正確、完整且即時的不動產市場資訊，爰明定從事住宅興建、經營或代理住宅銷售、出租之公司或行號提供住宅資訊等規定。

(十八)健全租屋市場：

考量我國租屋市場制度極其不健全，為保障國民租屋權益，並發展租屋產業發展，爰明定租屋政策的發展事項及計畫，俾利長期推動租屋市場管理的制度化。

另外為扶植租屋產業，提供民間租屋服務事業以營利事業所得稅優惠。

立法院第 9 屆第 1 會期第 16 次會議議案關係文書

(十九)明定以《經濟社會與文化權利國際公約》界定居住權之內涵：

為使居住權利平等有明確規範，令相關保障於實務具備可行性，爰明定以《經濟社會與文化權利國際公約》界定居住權之內涵。

(二十)新增罰則專章：

處罰條文單列一章。

住宅法修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
第一章 總 則	第一章 總 則	章名未修正。
第一條 為保障民眾居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。	第一條 為健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。	為強化本法之立法目的，參照憲法第十條揭示之居住權，及經濟社會文化權利國際公約揭示之適足住房權為本法立法核心，爰酌作文字修正。
<p>第二條 本法所稱主管機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。主管機關之權責劃分如下：</p> <p>一、中央主管機關：</p> <p>（一）住宅政策及全國性住宅計畫之擬訂與執行。</p> <p>（二）全國性住宅計畫之財務規劃。</p> <p>（三）直轄市、縣（市）住宅業務之補助、督導與協助辦理。</p> <p>（四）全國性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。</p> <p>（五）住宅政策、補貼、市場、品質及其他相關之研究。</p> <p>（六）基本居住水準之訂定。</p> <p>（七）社會住宅之規劃、興辦、獎勵、經營及管理。</p> <p>（八）其他相關事項。</p> <p>（九）建立跨部會協調機制以辦理第一項至第八項事務。</p> <p>二、直轄市、縣（市）主管機關：</p> <p>（一）轄區內住宅施政目標</p>	<p>第二條 本法所稱主管機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。主管機關之權責劃分如下：</p> <p>一、中央主管機關：</p> <p>（一）住宅政策及全國性住宅計畫之擬訂。</p> <p>（二）全國性住宅計畫之財務規劃。</p> <p>（三）直轄市、縣（市）住宅業務之督導。</p> <p>（四）全國性住宅相關資訊之蒐集及公布。</p> <p>（五）住宅政策、補貼、市場、品質及其他相關之研究。</p> <p>（六）基本居住水準之訂定。</p> <p>（七）其他相關事項。</p> <p>二、直轄市、縣（市）主管機關：</p> <p>（一）轄區內住宅施政目標之訂定。</p> <p>（二）轄區內住宅計畫之擬訂及執行。</p> <p>（三）轄區內住宅計畫之財務規劃。</p> <p>（四）住宅補貼案件之受理、核定及查核。</p> <p>（五）地區性住宅相關資訊之蒐集及公布。</p>	<p>一、序文未修正。</p> <p>二、第一款增列全國性住宅計畫之執行（第一目）、住宅業務之補助與協助辦理（第三目）、住宅相關資訊之分析（第四目），及社會住宅之規劃、興辦、獎勵、經營、管理（第七目）、跨部會協調平台（第九目）為中央主管機關之權責，以利制定住宅政策及推動住宅建設，並配合修正條文調整款次。</p> <p>三、第二款增列住宅相關資訊之分析（第五目）、社會住宅之經營（第七目）為直轄市、縣（市）主管機關之權責，俾利制定住宅政策及推動住宅建設。</p>

<p>之訂定。</p> <p>(二)轄區內住宅計畫之擬訂及執行。</p> <p>(三)轄區內住宅計畫之財務規劃。</p> <p>(四)住宅補貼案件之受理、核定及查核。</p> <p>(五)地區性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。</p> <p>(六)轄區內住宅補貼、市場供需與品質狀況及其他相關之調查。</p> <p>(七)社會住宅之規劃、興辦、獎勵、經營及管理。</p> <p>(八)其他相關事項。</p>	<p>(六)轄區內住宅補貼、市場供需與品質狀況及其他相關之調查。</p> <p>(七)社會住宅之規劃、興辦、獎勵及管理。</p> <p>(八)其他相關事項。</p>	
<p>第三條 本法用詞，定義如下：</p> <p>一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。</p> <p>二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之三十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。</p>	<p>第三條 本法用詞，定義如下：</p> <p>一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。</p> <p>二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。</p>	<p>第二款社會住宅用詞定義，為保障特殊情形或身分者的居住權益，適度提高其保障比例至百分之三十。</p>
<p>第四條 本法所定具特殊情形或身分，指下列規定之一者：</p> <p>一、低收入戶與中低收入戶。</p> <p>二、特殊境遇家庭。</p> <p>三、育有未成年子女三人以上。</p> <p>四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。</p> <p>五、六十五歲以上之老人。</p> <p>六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。</p>	<p>第四條 本法所定具特殊情形或身分，指下列規定之一者：</p> <p>一、低收入戶。</p> <p>二、特殊境遇家庭。</p> <p>三、育有未成年子女三人以上。</p> <p>四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。</p> <p>五、六十五歲以上之老人。</p> <p>六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。</p> <p>七、身心障礙者。</p>	<p>一、第一項第一款及第十二款配合實務執行，酌作文字修正，本項序文及其餘各款未修正。</p> <p>二、第一款參照營建署現行租金補貼申請標準，將「中低收入戶」納入第一款所稱之特殊情形或身分者。</p> <p>三、住宅補貼之實務係由各級主管機關執行，爰修正第十二款授權各級主管機關得認定第十二類特殊情形或身分者。</p> <p>四、住宅補貼的計算方式之建</p>

<p>七、身心障礙者。 八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。 九、原住民。 十、災民。 十一、遊民。 十二、其他經各級主管機關認定者。</p>	<p>八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。 九、原住民。 十、災民。 十一、遊民。 十二、其他經中央主管機關認定者。 <u>住宅租金與自購住宅貸款利息補貼之額度，應依據居住地區合理住宅價格租金水準、受補貼家戶之所得、人口數量與弱勢狀況，以及合理負擔能力標準等，計算合理補貼額度。</u> <u>主管機關應於本法施行後二年內，完成相關價格租金資料蒐集、負擔標準與合理補貼金額計算方式之建立。</u> <u>主管機關未完成第二項合理補貼額度之計算前，得沿用現有方式繼續辦理之。</u></p>	<p>立、補貼額度等辦法挪至第二章住宅補貼相關條文。修正第二項、第三項條文，且遞移為修正條文第十條、第十一條。</p>
<p>第五條 為使全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要，中央主管機關應衡酌未來環境發展、住宅市場供需狀況、<u>住宅負擔能力與合理性</u>、住宅發展課題等，研擬住宅政策，報行政院核定。 直轄市、縣（市）主管機關應依據中央住宅政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。 中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、<u>負擔能力、居住品質</u>、中央</p>	<p>第五條 為使全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要，中央主管機關應衡酌未來環境發展、住宅市場供需狀況、住宅發展課題等，研擬住宅政策，報行政院核定。 直轄市、縣（市）主管機關應依據中央住宅政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。 中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機</p>	<p>一、依據本法第一條修正條文保障民眾居住權益，爰修正第一項，增列住宅負擔能力為住宅政策衡酌項目。 二、第二項未修正。 三、參照本法修正條文第十條及第十一條，住宅負擔能力、居住品質是住宅計畫及財務計畫的重要項目，爰修正第三項文字。 四、為推動健全並強化政府主導辦理住宅計畫，維護公有土地權益及徵諸整體都市發展，爰修正第四項。</p>

<p>及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定。</p> <p><u>各級主管機關為推動住宅計畫，得結合公有土地資源、都市計畫、土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。</u></p>	<p>關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定。</p> <p>主管機關為推動住宅計畫，得結合土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。</p>	
<p>第六條 <u>各級主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評鑑社會住宅事務、監理住宅基金，受理住宅與居住權益申訴協調事宜，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者成立住宅委員會；其中民間相關團體及專家學者之比例，不得少於二分之一。本委員會非屬中央行政機關組織基準法第六條所定之行政機關。</u></p> <p><u>前項住宅委員會，成立辦法由中央主管機關定之。</u></p>	<p>第六條 <u>直轄市、縣（市）主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評鑑社會住宅事務，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者共同參與；其中民間相關團體及專家學者之比例，不得少於三分之一。</u></p>	<p>一、第一項明定各級主管機關應成立住宅委員會，除現行條文既有諮詢、審議、評議事項外，各級主管機關亦應將監理住宅基金、受理住宅與居住權益申訴協調事宜交付委員會處理。</p> <p>二、本條所定之委員會非為中央行政機關組織基準法第六條第一項第三款所定之二級行政機關或獨立行政機關，爰於第一項說明之。</p> <p>三、住宅委員會之成立授權中央主管機關另定辦法規範，爰增訂第二項以利執行。</p>
<p>第七條 各級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。</p> <p><u>前項住宅基金來源如下：</u></p> <p><u>一、主管機關依預算程序撥充。</u></p> <p><u>二、公有非公用土地或建築物撥用。</u></p> <p><u>三、依所得稅法第四條之四課徵之房屋、土地交易所得稅。</u></p> <p><u>四、土地稅及房屋稅。</u></p> <p><u>五、辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入。</u></p> <p><u>六、都市計畫增額容積出售</u></p>	<p>第七條 各級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。</p>	<p>一、序文未修正。</p> <p>二、依現行條文僅載明「得設置住宅基金」用於興辦社會住宅，為使規範明確，利於永續經營本法第七條設定之「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」目標，爰參考台北市住宅基金收支保管及運用自治條例，增訂第二項第一款至第十一款，明定多項住宅基金財源，授權各級主管機關得合理採用多種財源挹注住宅基金。</p> <p>三、增訂第二項第一款及第二款，授權各級主管機關得編列預算或撥用公有非公用土</p>

<p><u>之收入。</u></p> <p><u>七、辦理都市計畫變更之捐獻與回饋收入。</u></p> <p><u>八、標售與標租土地及住宅價款收入。</u></p> <p><u>九、社會住宅經營之盈餘。</u></p> <p><u>十、本基金之孳息收入。</u></p> <p><u>十一、其他收入。</u></p> <p><u>前項第三款至第七款之收入，採一定比例方式提撥，該提撥之比例由各級政府視需要定之。</u></p> <p><u>第一項之基金收支、保管及運用辦法，由各級主管機關另定之。</u></p>		<p>地或建築物至住宅基金。</p> <p>四、新增第二項第三款及第四款，授權各級主管機關得提撥不動產交易利得及持有稅收至住宅基金。</p> <p>五、增訂第二項第五款、第六款及第七款，授權各級主管機關得提撥都市計畫之代金收入至住宅基金。</p> <p>六、增訂第二項第八款、第九款、第十款及第十一款，授權各級主管機關得撥用各項土地、住宅租售、社會住宅盈餘及基金孳息收入為住宅基金財源。</p> <p>七、第二項第三款至第七款係中央或直轄市或縣（市）政府之金錢稅捐收入，爰新增第三項授權各級主管機關得視需要訂定提撥比例。</p> <p>八、增訂第四項授權各級主管機關另定基金收支、保管及運用辦法，以利執行。</p>
<p>第八條 各級主管機關應設立住宅專責法人機構辦理住宅計畫及住宅業務。但縣（市）主管機關因住宅業務未達一定規模，得委託其他住宅專責法人機構代為辦理。</p> <p>前項住宅專責機構之任務如下：</p> <p>一、受託執行住宅計畫。</p> <p>二、社會住宅之興辦或經營管理。</p> <p>三、受託執行住宅補貼業務。</p> <p>四、住宅政策之研究。</p> <p>五、其他依各級所屬主管機關或住宅委員會決議辦理事項。</p> <p>第一項住宅專責法人機構之組織辦法由中央主管機</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、當前我國社會住宅之建設處於初始階段，為順利推動社會住宅之興辦及後續營運管理，參酌世界各國相關實務經驗，另為迴避中央行政機關組織基準法第五條第三項規定「本法施行後，除本法及各機關組織法規外，不得以作用法或其他法規規定機關之組織。」並尊重地方主管機關組織設立之權限，本條參酌都市更新條例四次朝野協商結論（104.11.10）第三十條用字：「各級主管機關應置專業人員辦理都市更新業務；必要時並得設專責法人機構，受各級主管機關之委託，協助推動或實施</p>

<p>關另定之。</p>		<p>都市更新業務或事業」，爰明定中央、直轄市政府應設立住宅專責法人機構，且增訂但書規定縣（市）得委託其他機構代辦各項住宅建設任務，俾利實務執行。</p> <p>三、列舉住宅專責機構之任務，爰增訂第二項第一款至第五款。</p> <p>四、增訂第三項授權中央主管機關另定專責法人機構之組織辦法，以利執行。</p>
<p>第二章 住宅補貼</p>	<p>第二章 住宅補貼</p>	<p>章名未修正。</p>
<p><u>第九條</u> 為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，政府得視財務狀況擬訂計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：</p> <p>一、自建住宅貸款利息。</p> <p>二、自購住宅貸款利息。</p> <p>三、承租住宅租金。</p> <p>四、修繕住宅貸款利息。</p> <p>五、簡易修繕住宅費用。</p> <p>申請前項住宅補貼，及政府其他機關辦理之各項住宅補貼，同一年度僅得擇一辦理。接受住宅貸款利息補貼者，除經行政院專案同意外，不得同時接受二種以上住宅貸款利息補貼；接受政府住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。</p> <p><u>本法中華民國○年○月○日修正施行前，依據第四條特殊情形或身分租用之住宅，租賃期間達一年以上者，其申請第一項第三款之租金補貼不受第三條第一項之合法建築物限制。</u></p> <p><u>第一項第三款之租金補貼預算，不得低於住宅補貼</u></p>	<p><u>第八條</u> 為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，政府得視財務狀況擬訂計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：</p> <p>一、自建住宅貸款利息。</p> <p>二、自購住宅貸款利息。</p> <p>三、承租住宅租金。</p> <p>四、修繕住宅貸款利息。</p> <p>五、簡易修繕住宅費用。</p> <p>申請前項住宅補貼，同一年度僅得擇一辦理。接受住宅貸款利息補貼者，除經行政院專案同意外，不得同時接受二種以上住宅貸款利息補貼；接受政府住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。</p> <p>第一項一定所得及財產基準，由中央主管機關定之。</p>	<p>一、序文及第一項未修正。</p> <p>二、配合現行政府其他機關存在多種補貼項目，第二項爰酌作文字修正以利整合住宅補貼資源。</p> <p>三、考量低收入戶及中低收入戶家戶囿於現行條文第三條第一項住宅的「合法住宅」定義，時常出現因無法租住合法出租住宅而放棄申請或領取本條第一項第三款住宅租金補貼之情事，爰增訂第三項，將租金補貼受補範圍擴大至修法前租賃非法建築物達一年以上的特殊情形或身分者。</p> <p>四、衡諸本法宗旨，爰增訂第四項明定租金補貼預算規模之下限，俾使住宅補貼資源之運用能按民眾需求之急緩及效益合理規劃之。</p> <p>五、原條文第三項順移至第五項。</p>

<p><u>總預算之百分之五十。</u> 第一項一定所得及財產基準，由中央主管機關定之。</p>		
<p>第十條 各級主管機關擬定自購住宅貸款利息補貼之額度與補貼戶數，應斟酌居住地區合理住宅行情、人口數量與特殊情形或身分者之狀況，以及合理負擔能力標準等等因素決定之，並依特殊情形或身分者之狀況排序補貼優先順位。 中央主管機關應於中華民國○年○月○日前，完成相關價格資料蒐集、合理負擔能力標準與補貼金額計算方式之建立。</p>		<p>一、本條新增。 二、為使第九條第二款自購住宅貸款利息發放額度及補貼戶數之訂定規範明確且合理，參考各國購屋補貼制定之通例，爰於第一項明定補貼額度及戶數應參酌居住地區合理住宅行情、人口數量，及合理負擔能力等因素。 三、為使各級主管機關衡酌第一項各項因素有合理依據，爰於第二項授權由中央主管機關另定辦法規範之。</p>
<p>第十一條 各級主管機關預定每一年度之住宅租金補貼之額度與補貼戶數，應斟酌居住地區租金水準、受補貼家戶之所得、人口數量與特殊情形或身分者之狀況，以及合理負擔能力標準等因素決定之。 中央主管機關應於中華民國○年○月○日前，完成相關租金資料蒐集、合理負擔能力標準與合理補貼金額計算方式之建立。 前項合理補貼額度計算方式應按家庭合理負擔能力標準採分級補貼，認定辦法由中央主管機關定之。</p>		<p>一、本條新增。 二、為使第九條第三款住宅租金補貼發放額度及補貼戶數之訂定規範明確且合理，參考各國租屋補貼制定之通例，爰於第一項明定補貼額度及戶數應參酌居住地區合理住宅行情、人口數量，及合理負擔能力等因素。 三、為使各級主管機關衡酌第一項各項因素有合理依據，爰於第二項授權由中央主管機關另定辦法訂定合理負擔能力標準與合理補貼金額計算方式。</p>
<p>第十二條 <u>第九條</u>第一項各種住宅補貼，同一家庭由一人提出申請；其申請應符合下列規定： 一、<u>第九條</u>第一項第一款或第二款補貼；以無自有住</p>	<p>第九條 <u>前條</u>第一項各種住宅補貼，同一家庭由一人提出申請；其申請應符合下列規定： 一、<u>前條</u>第一項第一款或第二款補貼；以無自有住宅</p>	<p>一、配合本條例修正調整所引條次。 二、明定評點權重由各級主管機關認定，且認定辦法授權中央主管機關定之，爰修正第二項及第三項條文。</p>

<p>宅之家庭或二年內建購住宅之家庭為限。</p> <p>二、<u>第九條第一項第三款</u>補貼：以無自有住宅之家庭為限。</p> <p>三、<u>第九條第一項第四款或第五款</u>補貼：以自有一戶住宅之家庭為限。</p> <p><u>第九條第一項住宅補貼</u>對象之先後順序，以評點結果決定之。<u>經各級主管機關</u>認定有下列情形之一者，增加評點權重；評點總分相同時，有增加評點權重情形者，優先給予補貼：</p> <p>一、具特殊情形或身分。</p> <p>二、未達基本居住水準。</p> <p>三、申請修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼，其屬有結構安全疑慮之結構補強。</p> <p><u>前項認定辦法</u>由中央主管機關定之。</p>	<p>之家庭或二年內建購住宅之家庭為限。</p> <p>二、<u>前條第一項第三款</u>補貼：以無自有住宅之家庭為限。</p> <p>三、<u>前條第一項第四款或第五款</u>補貼：以自有一戶住宅之家庭為限。</p> <p><u>前條第一項住宅補貼</u>對象之先後順序，以評點結果決定之。有下列情形之一者，增加評點權重；評點總分相同時，有增加評點權重情形者，優先給予補貼：</p> <p>一、具特殊情形或身分。</p> <p>二、未達基本居住水準。</p> <p>三、申請修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼，其屬<u>一定年限以上之老舊住宅整修外牆或汰換更新設備</u>。</p> <p><u>前項一定年限</u>，由中央主管機關定之。</p>	<p>三、為補足我國住宅之耐震能力，保障國民居住之安全，爰修正第二項第三款，令修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼得優先用於解決住宅結構安全之疑慮。</p>
<p><u>第十三條</u> <u>第九條第一項第一款至第三款</u>補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、無自有住宅或二年內建購住宅之認定、評點方式、申請程序、審查程序、住宅面積、補貼額度、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> <p><u>第九條第一項第四款或第五款</u>補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、修繕之設施設備項目、評點方式、申請程序、審查程序、補貼額度、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p><u>第十條</u> <u>第八條第一項第一款至第三款</u>補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、無自有住宅或二年內建購住宅之認定、評點方式、申請程序、審查程序、住宅面積、補貼額度、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> <p><u>第八條第一項第四款或第五款</u>補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、修繕之設施設備項目、評點方式、申請程序、審查程序、補貼額度、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>維持現行條文。</p>

<p><u>第十四條</u> 申請政府住宅補貼者，除修繕住宅貸款利息或簡易修繕貸款利息補貼外，其受補貼居住住宅須達<u>第四十條</u>所定之基本居住水準。</p>	<p><u>第十一條</u> 申請政府住宅補貼者，除修繕住宅貸款利息或簡易修繕貸款利息補貼外，其受補貼居住住宅須達<u>第三十四條</u>所定之基本居住水準。</p>	<p>維持現行條文。</p>
<p><u>第十五條</u> 接受自建住宅貸款利息補貼者，其土地於興建期間之地價稅，按自用住宅用地稅率課徵。</p> <p>前項土地經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，未依建築主管機關核定建築期限完工者，應自核定期限屆滿日當年期起，改按一般用地稅率課徵地價稅。</p> <p>第一項申請程序、前項申報改課程序及未依規定申報之處罰，依土地稅法相關規定辦理。</p>	<p><u>第十二條</u> 接受自建住宅貸款利息補貼者，其土地於興建期間之地價稅，按自用住宅用地稅率課徵。</p> <p>前項土地經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，未依建築主管機關核定建築期限完工者，應自核定期限屆滿日當年期起，改按一般用地稅率課徵地價稅。</p> <p>第一項申請程序、前項申報改課程序及未依規定申報之處罰，依土地稅法相關規定辦理。</p>	<p>維持現行條文。</p>
<p><u>第十六條</u> 直轄市、縣（市）主管機關，應定期查核接受自建、自購、修繕住宅貸款利息補貼或承租住宅租金補貼者之資格。</p> <p>接受住宅補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並作成書面行政處分追繳其自事實發生之日起接受之補貼或重複接受之利息補貼或租金：</p> <p>一、已不符申請補貼資格。</p> <p>二、申報資料有虛偽情事。</p> <p>三、重複接受二種以上住宅貸款利息補貼。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關為辦理第一項查核業務，應於核定自建、自購、修繕住宅貸款利息及租金補貼後，將受補貼者之相關資料予以建檔。</p>	<p><u>第十三條</u> 直轄市、縣（市）主管機關，應定期查核接受自建、自購、修繕住宅貸款利息補貼或承租住宅租金補貼者之資格。</p> <p>接受住宅補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並作成書面行政處分追繳其自事實發生之日起接受之補貼或重複接受之利息補貼或租金：</p> <p>一、已不符申請補貼資格。</p> <p>二、申報資料有虛偽情事。</p> <p>三、重複接受二種以上住宅貸款利息補貼。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關為辦理第一項查核業務，應於核定自建、自購、修繕住宅貸款利息及租金補貼後，將受補貼者之相關資料予以建檔。</p>	<p>維持現行條文。</p>

<p>第三章 社會住宅</p>	<p>第三章 社會住宅</p>	<p>章名未修正。</p>
<p><u>第十七條</u> 各級主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。</p>	<p><u>第十四條</u> <u>直轄市、縣（市）</u>主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。</p>	<p>為有效推動社會住宅，且為統合住宅資源，中央及直轄市、縣（市）主管機關應共同評估社會住宅需求及相關計畫，爰修正本條文。</p>
<p>第十八條 各級主管機關或民間興辦之社會住宅，得依下列方式興辦：</p> <p>一、新建建築物。</p> <p>二、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。</p> <p>三、購買民間房屋。</p> <p>四、承租民間房屋並轉租。</p> <p>五、受民間所有權人委託代為管理之房屋。</p> <p>除前項方式，各級主管機關並得依下列方式興辦社會住宅：</p> <p>一、接受捐贈。</p> <p>二、土地變更及容積獎勵回饋。</p>		<p>一、新增條文係由現行條文第二十二條移列，並考量民間得採多種方式興辦社會住宅，爰移列條文並修訂序文。</p> <p>二、配合獎勵辦法（例如輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法）或既有法規（例如都市計畫法新北市施行細則）業有多項興辦方式，爰增訂第一項第四款、第五款、第二項第一款及第二款，並酌作款次調整。</p>
<p><u>第十九條</u> 民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，對申請資料不全者，應一次通知限期補正；屆期不補正或不符規定者，駁回其申請。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關審查社會住宅申請興辦案件，得邀請相關機關或學者、專家，以合議制方式辦理；經審查符合規定者，應核准其申請。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關應於受理申請之日起九</p>	<p><u>第十五條</u> 民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，對申請資料不全者，應一次通知限期補正；屆期不補正或不符規定者，駁回其申請。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關審查社會住宅申請興辦案件，得邀請相關機關或學者、專家，以合議制方式辦理；經審查符合規定者，應核准其申請。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關應於受理申請之日起九</p>	<p>維持現行條文。</p>

<p>十日內完成審查；必要時，得延長六十日。</p> <p>第一項至第三項申請興辦應備文件、審查事項、核准、撤銷或廢止核准、事業計畫之內容、變更原核定目的之處理及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>十日內完成審查；必要時，得延長六十日。</p> <p>第一項至第三項申請興辦應備文件、審查事項、核准、撤銷或廢止核准、事業計畫之內容、變更原核定目的之處理及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	
<p><u>第二十條</u> 民間興辦社會住宅為新建建築物者，其建築基地應符合下列規定之一：</p> <p>一、在實施都市計畫地區達五百平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達六百平方公尺以上。</p> <p>二、在非都市土地甲種建築用地及乙種建築用地達五百平方公尺以上。</p> <p>三、在非都市土地丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地達一千平方公尺以上。</p>	<p><u>第十六條</u> 民間興辦之社會住宅，<u>得以新建建築物，或增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物等方式辦理。</u></p> <p><u>前項</u>新建建築物，其建築基地應符合下列規定之一：</p> <p>一、在實施都市計畫地區達五百平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達六百平方公尺以上。</p> <p>二、在非都市土地甲種建築用地及乙種建築用地達五百平方公尺以上。</p> <p>三、在非都市土地丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地達一千平方公尺以上。</p>	<p>酌作文字修正。</p>
<p><u>第二十一條</u> <u>各級主管機關新建興辦社會住宅之方式如下</u>：</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>修正條文係由現行條文第二十三條移列，並酌作文字修正。</p>
<p><u>第二十二條</u> 民間興辦之社會住宅，需用公有非公用土地或建築物時，得由公產管理</p>	<p><u>第十七條</u> 民間興辦之社會住宅，需用公有非公用土地或建築物時，得由公產管理機</p>	<p>維持現行條文。</p>

<p>機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠。</p> <p>前項出租及設定地上權之優惠辦法，由財政部會同內政部定之。</p> <p>民間需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，應由出售公有土地機關依讓售當期公告土地現值辦理讓售。</p>	<p>關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠。</p> <p>前項出租及設定地上權之優惠辦法，由財政部會同內政部定之。</p> <p>民間需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，應由出售公有土地機關依讓售當期公告土地現值辦理讓售。</p>	
<p>第二十三條 各級主管機關興辦社會住宅，需用非公用之公有土地或建築物者，得辦理撥用。</p> <p>前項土地或建築物屬無償撥用者，其所衍生之盈餘得作為社會住宅興辦與管理維護費用，不受國有財產法第七條規定之限制。</p> <p>第一項土地或建築物屬有償撥用者，各級主管機關得以辦理長期租用、借用、作價投資或代管。</p> <p>第一項因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。鄰地為私有者，其交換分合不受土地法第一百零四條及第一百零七條之限制。</p>		<p>一、新增條文係由現行條文第二十四條移列，序文及第四項配合項次變更酌作文字修正。</p> <p>二、為解決非公用之公有土地或建築物辦理無償撥用實務執行困難，參考文化資產保存法第十九條「不受國有財產法第七條規定之限制」，排除國有財產法第七條規定，租金收入無需解繳國庫，爰增訂第二項條文，以利社會住宅之興辦。</p> <p>三、為解決非公用之公有土地或建築物辦理有償撥用實務執行困難，參考財政部國有財產署中區分署辦事細則第七條國有財產處分科掌理事項，第三項爰增列多項處理方式，以利減輕管機關興辦社會住宅之負擔且活化非公用之公有資源。</p>
<p>第二十四條 各級主管機關得補貼新建、增建、改建、修建、修繕或購買社會住宅貸款利息、部分建設費用或營運管理費用。</p> <p>前項社會住宅補貼辦法由各級主管機關另定之。</p>	<p>第十八條 直轄市、縣（市）主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建或修繕社會住宅貸款利息、部分建設費用或營運管理費用。</p>	<p>一、配合修正條文第十八條增訂第一項補貼項目及酌作文字修正。</p> <p>二、授權各級主管機關訂定補貼辦法，爰增訂第二項。</p>
<p>第二十五條 各級主管機關為促進以第十八條第一項第四款與第五款興辦社會住宅，</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、鑑於民間住宅存在高閒置率現象，近年營建署成立租</p>

<p>得補貼租屋服務事業辦理。 前項租屋服務事業認定與補貼辦法，由中央主管機關定之。</p>		<p>屋服務平臺，提供租屋諮詢及代租代管等服務以協助特殊情形或身分者於市場租屋。惟因租屋市場不健全、缺乏租稅誘因及民間租屋服務資源無法有效整合，平臺難以提升其服務量能。加以現行租金補貼雖可減輕特殊情形或身分家戶一定程度的租金負擔，但同樣受限於租屋市場不健全及現行條文第十一條規定，致部分社會住宅需求者無法接受補貼，主管機關亦難以掌握接受補貼者之居住狀況。為結合社會住宅興辦及住宅租金補貼，擴大民間參與及提升社會住宅辦理成效，爰增訂本條第一項明定結合租金補貼資源和規定，各級主管機關或民間之租屋服務事業得以承租民間房屋轉租予社會住宅需求者。</p> <p>三、第二項授權中央主管機關另定租屋服務事業之認定辦法。</p>
<p><u>第二十六條</u> 直轄市、縣（市）主管機關得視新建、<u>購買</u>、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。</p>	<p><u>第十九條</u> 直轄市、縣（市）主管機關得視民間新建、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。</p>	<p>增列購買為資金融通項目，爰作文字修正。</p>
<p><u>第二十七條</u> 社會住宅採<u>第十八條</u>方式，其於興建或營運期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅、<u>房屋稅</u>，得予免徵。但<u>第十八條</u>第一項第四款及第五款，不在此列。</p> <p>前項免徵之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機</p>	<p><u>第二十條</u> <u>民間興辦之社會住宅</u>於興建或營運期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得予適當減徵。</p> <p>前項減徵之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。</p>	<p>基於扶植社會住宅事業，及獎勵民間參與社會住宅建設，應給予充分的獎勵優惠措施，爰參考促進民間參與公共建設法第三十九條及第四十條，得免徵營運期間之地價稅、房屋稅及營利事業所得稅，以利減輕社會住宅營運成本，修正、增訂第一項至第四項文字，並配合本法修正調整所引條次。</p>

<p>關定之，並報財政部備查。 <u>社會住宅開始營運後，</u> <u>一定期限內得免納營業稅。</u> <u>前項免稅之期限、範圍</u> <u>、基準及程序之辦法，由主</u> <u>管機關會商中央目的事業主</u> <u>管機關定之。</u></p>		
<p>第二十八條 房屋所有權人將住宅出租予第二十五條第一項規定之租屋服務事業，得依下列規定減徵稅賦： 一、房屋出租期間經核准得按自用住宅用地稅率課徵；其房屋稅得按住家用房屋最低稅率課徵。 二、房屋出租期間所獲得租金中之政府補貼額度部分，免併入綜合所得總額課徵所得稅。 三、房屋所有權人於房屋出租期間之租金所得，提高原必要費用一點五倍。 前項第一款項規定稅率之期限、範圍、基準及程序之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。 第一項第二款及第三款減免之期限、範圍、基準及程序之辦法，由內政部、財政部會商中央目的事業主管機關定之。</p>		<p>一、本條新增。 二、為促使民間房東將房屋提供給政府或民間服務機構從事第二十五條規定之事業，應給予充分的獎勵優惠措施，爰參考現行條文第十二條提供房屋所有權人房屋稅及地價稅優惠稅率，增訂第一項第一款條文。 三、內政部業擬具住宅法第十二條之一修正草案並通過行政院會，其增訂租金所得內屬政府補貼額度部分，免併入綜合所得總額課徵所得稅，另提高租賃之必要費用，爰增訂第一項第二款條文。 四、房屋稅、地價稅為地方政府主要財源，為尊重地方自治及避免影響地方財政，第二項爰明定由內政部、財政部會商直轄市、縣（市）主管機關訂定第一項第一款優惠辦法。 五、第三項明定由內政部、財政部會商中央目的事業主管機關訂定優惠辦法。</p>
<p>第二十九條 民間興辦之社會住宅，應由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關，於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記社會住宅。但<u>採第十八條第一項第四款及第五款興辦方式者，不在此限。</u> 前項社會住宅興辦人變</p>	<p>第二十一條 民間興辦之社會住宅，應由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關，於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記社會住宅。 前項社會住宅興辦人變更其原核定目的之使用時，應將依本法取得之<u>優惠及獎勵金額</u>結算，報直轄市、縣</p>	<p>一、但書排除承租民間房屋並轉租和受民間所有權人委託代為管理房屋兩種方式取得之社會住宅於建物登記簿註記社會住宅及相關規定，爰修正第一項文字。 二、第二項刪除優惠回繳，以利民間興辦社會住宅。</p>

<p>更其原核定目的之使用時，應將依本法取得之獎勵金額結算，報直轄市、縣（市）主管機關核定，並繳交全數結算金額；其有入住者應於安置妥善後，始得由該直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關塗銷社會住宅之註記。</p> <p>第一項社會住宅興辦人辦理所有權移轉時，應向主管機關申請同意；同時變更原核定目的之使用者，並應依前項規定辦理。</p> <p>第二項及前項結算金額，應繳交該主管機關設置之住宅基金；未設置住宅基金者，一律撥充中央主管機關住宅基金。</p> <p>第二項及第三項結算金額計算方式、計算基準、同意條件、應檢具文件及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。</p>	<p>（市）主管機關核定，並繳交全數結算金額；其有入住者應於安置妥善後，始得由該直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關塗銷社會住宅之註記。</p> <p>第一項社會住宅興辦人辦理所有權移轉時，應向主管機關申請同意；同時變更原核定目的之使用者，並應依前項規定辦理。</p> <p>第二項及前項結算金額，應繳交該主管機關設置之住宅基金；未設置住宅基金者，一律撥充中央主管機關住宅基金。</p> <p>第二項及第三項結算金額計算方式、計算基準、同意條件、應檢具文件及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。</p>	
<p>本條刪除。</p>	<p><u>第二十二條</u> 直轄市、縣（市）主管機關視社會住宅之需求情形，於必要時得依下列方式取得社會住宅：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、新建。 二、利用公共建物增建、修建、修繕、改建。 三、接受捐贈。 四、租購民間房屋。 	<ol style="list-style-type: none"> 一、本條刪除。 二、現行條文改移列為修正條文第十八條。
<p>本條刪除</p>	<p><u>第二十三條</u> 前條以新建興辦社會住宅之方式如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、直接興建。 二、合建分屋。 三、設定地上權予民間合作興建。 四、其他經主管機關認定者。 	<ol style="list-style-type: none"> 一、本條刪除。 二、現行條文改移列為修正條文第二十一條。

立法院第9屆第1會期第16次會議議案關係文書

<p>本條刪除</p>	<p><u>第二十四條</u> 直轄市、縣(市)主管機關依前條規定興辦社會住宅，需用非公用之公有土地或建築物者，得辦理撥用；因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。 前項之鄰地為私有者，其交換分合不受土地法第一百零四條及第一百零七條之限制。</p>	<p>一、本條刪除。 二、現行條文改移列為修正條文第二十三條。</p>
<p><u>第三十條</u> 直轄市、縣(市)主管機關或民間興辦之社會住宅，得保留一定空間供作社會福利服務或社區活動之用。</p>	<p><u>第二十五條</u> 直轄市、縣(市)主管機關興辦之社會住宅，得保留一定空間供作社會福利服務或社區活動之用。</p>	<p>酌作文字修正。</p>
<p><u>第三十一條</u> 直轄市、縣(市)主管機關或民間興辦之社會住宅，應考量其租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜之設施或設備，及必要之社會福利服務協助。 前項設施、設備及社會福利服務協助之項目，由中央主管機關定之。</p>	<p><u>第二十六條</u> 直轄市、縣(市)主管機關或民間興辦之社會住宅，應考量其租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜之設施或設備。 前項設施、設備之項目，由中央主管機關定之。</p>	<p>增訂主管機關應提供社會住宅必要之社會福利服務協助規定，爰修訂第一項及第二項文字。</p>
<p><u>第三十二條</u> 直轄市、縣(市)主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。</p>	<p><u>第二十七條</u> 直轄市、縣(市)主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p><u>第三十三條</u> 社會住宅承租者為個人時，應以無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭、個人為限。 社會住宅承租者為法人時，應以服務第四條特殊情形或身分者之法人為限。 社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣(市)主管機關定之。</p>	<p><u>第二十八條</u> 社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人為限。 社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣(市)主管機關定之。 前項租金之訂定，不適用土地法第九十七條之規定。</p>	<p>一、參考國外經營社會住宅的實際經驗，政府得鼓勵非營利團體承租，俾利有效運用社會住宅資源，爰增訂第二項條文開放法人承租社會住宅。 二、現行條文第二項遞移為第三項，並配合修正條文，爰修訂文字。 三、現行條文第三項改移列第三十四條第三項。</p>

<p>第三十四條 前條第三項之社會住宅承租者之租金計算，各級主管機關應依第十一條各項租金補貼額度規定規定之。</p> <p>前項屬第十八條第一項第四款與第五款興辦社會住宅，得採租金補貼方式辦理。</p> <p>第一項租金之訂定，不適用土地法第九十七條規定。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、第一項配合修正條文第十一條有關租金補貼應依據合理負擔能力訂定額度，社會住宅之租金亦應比照辦理，以使住宅租金補貼及社會住宅之補貼標準一致，依據承租者的所得狀況，訂定分級收費標準，並配合本法修正調整所引條次及項次。</p> <p>三、第二項將承租並轉租及代為管理兩種興辦方式得以採租金補貼方式達成社會住宅的可負擔租金之原則，避免實務上可能出現社會住宅與租金補貼二擇一的爭議。</p> <p>四、第三項修正條文係由現行條文第二十八條第三項移列，並酌作項次修正。</p>
<p>第三十五條 社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或結合物業管理及相關服務業，提供文康休閒活動、社區參與活動、餐飲服務、適當轉介服務、其他依入住者需求提供或協助引進之服務，並收取費用。</p> <p>前項費用之收取規定，社會住宅經營者應報當地直轄市、縣（市）主管機關備查。</p>	<p>第二十九條 社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或結合物業管理及相關服務業，提供文康休閒活動、社區參與活動、餐飲服務、適當轉介服務、其他依入住者需求提供或協助引進之服務，並收取費用。</p> <p>前項費用之收取規定，社會住宅經營者應報當地直轄市、縣（市）主管機關備查。</p>	<p>維持現行條文。</p>
<p>第三十六條 直轄市、縣（市）主管機關應自行或委託機關（構）、學校、團體對社會住宅之經營管理者進行輔導、監督及定期評鑑；評鑑結果應公告周知。經評鑑優良者，應予獎勵。</p> <p>前項之評鑑及獎勵辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>第三十條 直轄市、縣（市）主管機關應自行或委託機關（構）、學校、團體對社會住宅之經營管理者進行輔導、監督及定期評鑑；評鑑結果應公告周知。經評鑑優良者，應予獎勵。</p> <p>前項之評鑑及獎勵辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>維持現行條文。</p>
<p>第三十七條 民間興辦社會住</p>	<p>第三十一條 民間興辦社會住</p>	<p>維持現行條文。</p>

<p>宅因故無法繼續營業，社會住宅經營者對於其入住之具特殊情形或身分者，應即予以適當之安置；其無法安置時，由直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置；經營者不予配合，強制實施之，並處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰；必要時，得予接管。</p> <p>前項接管之實施程序、期限與受接管社會住宅之經營權、財產管理權之限制及補助協助安置等事項之辦法，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。</p>	<p>宅因故無法繼續營業，社會住宅經營者對於其入住之具特殊情形或身分者，應即予以適當之安置；其無法安置時，由直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置；經營者不予配合，強制實施之，並處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰；必要時，得予接管。</p> <p>前項接管之實施程序、期限與受接管社會住宅之經營權、財產管理權之限制及補助協助安置等事項之辦法，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。</p>	
<p><u>第三十八條</u> 社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：</p> <p>一、已不符承租社會住宅之資格。</p> <p>二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。</p> <p>三、改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。</p> <p>四、其他違反租約規定之行為，經通知後三十日內仍未改善。</p>	<p><u>第三十二條</u> 社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：</p> <p>一、已不符承租社會住宅之資格。</p> <p>二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。</p> <p>三、改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。</p> <p>四、其他違反租約規定之行為，經通知後三十日內仍未改善。</p>	<p>維持現行條文。</p>
<p>第四章 居住品質</p>	<p>第四章 居住品質</p>	<p>章名未修正。</p>
<p><u>第三十九條</u> 直轄市、縣（市）主管機關或相關目的事業主管機關為營造住宅景觀及風貌，得補助或獎勵新建、增建、改建、修建或修繕具地方或民族特色之住宅。</p> <p>前項補助或獎勵事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關或相關中央目的事業主管機關定之。</p>	<p><u>第三十三條</u> 直轄市、縣（市）主管機關或相關目的事業主管機關為營造住宅景觀及風貌，得補助或獎勵新建、增建、改建、修建或修繕具地方或民族特色之住宅。</p> <p>前項補助或獎勵事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關或相關中央目的事業主管機關定之。</p>	<p>維持現行條文。</p>

<p><u>第四十條</u> 為提升居住品質，中央主管機關應衡酌社會經濟發展狀況、公共安全及衛生、居住需求等，訂定基本居住水準，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據。</p> <p>前項基本居住水準，中央主管機關應每四年進行檢視修正。</p> <p><u>直轄市、縣（市）主管機關應清查不符基本居住水準家戶之住宅狀況，並訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。</u></p>	<p><u>第三十四條</u> 為提升居住品質，中央主管機關應衡酌社會經濟發展狀況、公共安全及衛生、居住需求等，訂定基本居住水準，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據。</p> <p>前項基本居住水準，中央主管機關應每四年進行檢視修正。</p>	<p>為提升整體的居住水準，需要配合政府清查不符基本居住水準家戶的住宅狀況並訂定輔導改善執行計畫，以落實基本居住水準之政策目的，爰增訂第三項以促進國民居住水準之提升。</p>
<p><u>第四十一條</u> 為提升住宅社區環境品質，直轄市、縣（市）主管機關應主動辦理下列事項，並納入住宅計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、住宅社區無障礙空間之營造及改善。 二、公寓大廈屋頂、外牆、建築物設備及雜項工作物之修繕及美化。 三、住宅社區發展諮詢及技術之提供。 四、社區整體營造、環境改造或環境保育之推動。 五、住宅社區組織團體之教育訓練。 六、配合住宅計畫目標或特定政策之項目。 七、其他經主管機關認有必要之事項。 	<p><u>第三十五條</u> 為提升住宅社區環境品質，直轄市、縣（市）主管機關應主動辦理下列事項，並納入住宅計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、住宅社區無障礙空間之營造及改善。 二、公寓大廈屋頂、外牆、建築物設備及雜項工作物之修繕及美化。 三、住宅社區發展諮詢及技術之提供。 四、社區整體營造、環境改造或環境保育之推動。 五、住宅社區組織團體之教育訓練。 六、配合住宅計畫目標或特定政策之項目。 七、其他經主管機關認有必要之事項。 	<p>維持現行條文。</p>
<p><u>第四十二條</u> 為維護公共安全與居住品質，針對有安全之虞或使用達一定年限之住宅，直轄市、縣（市）主管機關應訂定檢查或檢測與輔導整建或重建更新計畫。規範一定屋齡或安全疑慮標準之住宅應強制定期進行健檢。</p> <p>直轄市、縣（市）主管</p>		<ol style="list-style-type: none"> 一、本條新增。 二、住宅屋齡結構未來加速老化，特別是 921 震前完工的房屋，隨著建築老化，住宅劣化與危安問題不僅影響國民的居住水準，更有公共安全的疑慮。未來都市更新（整建或重建）應以此為目標，立法規範檢查標準與執行

<p>機關進行前項之檢查、檢測，有必要進入公寓大廈、社區之共用部分或住宅內部者，公寓大廈、社區之管理組織或住宅所有權人、使用人，不得拒絕。</p> <p>第一項之有安全之虞或使用達一定年限之標準，由中央主管機關公告。直轄市、縣（市）主管機關之檢查、或檢測與輔導整建或重建計畫所需之經費，由中央主管機關補助，並納入第二條第一款之全國性住宅計畫及財務計畫中。</p>		<p>計畫，並訂定相關罰則（修正條文第六十條）以利推動之。</p>
<p><u>第四十三條</u> 中央主管機關為促進住宅品質之提升，得定期舉辦居住環境改善之評鑑、獎勵或競賽，並邀集相關機關、專家學者共同參與，作為直轄市、縣（市）住宅計畫經費補助之參考。</p>	<p><u>第三十六條</u> 中央主管機關為促進住宅品質之提升，得定期舉辦居住環境改善之評鑑、獎勵或競賽，並邀集相關機關、專家學者共同參與，作為直轄市、縣（市）住宅計畫經費補助之參考。</p>	<p>維持現行條文。</p>
<p><u>第四十四條</u> 為提升住宅品質及明確標示住宅性能，中央主管機關應訂定住宅性能評估制度，<u>對於本法修正施行後新建之住宅，應於建築設計時、施工期間及竣工後辦理住宅性能評估。但除起造人及承造人均表達不申請評估者，不在此限。</u></p> <p><u>前項評估制度之申請方式、評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準、評分方式及鼓勵措施、評估機構與人員之資格及管理</u>等事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p><u>第三十七條</u> 為提升住宅品質及明確標示住宅性能，中央主管機關應訂定住宅性能評估制度，<u>鼓勵住宅之興建者或所有權人申請評估。</u></p> <p>前項評估制度之內容、基準、方法、鼓勵措施、評估機構與人員之資格及管理等事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>一、為強化住宅性能評估之辦理，特規定新建住宅與取得使用執照前，應完成性能評估。</p> <p>二、規定鼓勵既有住宅辦理性能評估，以及規定性能評估標準由中央主管機關訂定。</p> <p>三、本條就應以強制規定，或鼓勵性質，容待討論。日本品確法第六條規定之住宅性能評估，雖不具有強制性，但業者如同意辦理住宅性能評估必須在契約、不動產說明書中交代以別於未申請評價者，對於消費者權益顯然較有保障。所以一般業者也都會去申請。更重要的是，該品確法規定（94~97 條），住宅供給者（營造廠或建設公司等）對於消費者（含</p>

		<p>定作人與承購者)所負「物的瑕疵擔保責任」,其擔保義務的保證期間強制規定為十年(平成 12 年 4 月 1 日以後訂立契約者全部適用);新建住宅(含承攬及買賣契約)、其擔保責任期間延長為 20 年。因此,如於擔保期間內發現有重大缺陷的話,建築業者必須承擔免費修理瑕疵等責任。另者,依特定住宅瑕疵擔保責任履行確保法之規定,承攬人或賣主保證金之提存時,應就近先向国土交通大臣或都道府県知事提出申請有關保證金之提存(4 条、12 条),或向「住宅瑕疵擔保責任保險法人」辦理投保瑕疵擔保責任保險。否則,新建工程之承攬契約或新建住宅買賣契約,不得締結(5 条、13 条)。違反上述規定而締結契約者,處 1 年以下有期徒刑,或科或併科 100 万日圓以下罰金(39 条)。</p>
<p>第四十五條 評估機構依前條第一項規定辦理住宅性能評估,應派員至現場勘查及實施必要之檢測,通過評估者,應發給之住宅性能評估報告書予新建住宅之起造人、承造人。</p> <p>前項住宅性能評估報告書,於住宅所有權為讓與時,應一併交付之。</p> <p>有前條第一項但書規定未辦理住宅性能評估之情形,起造人或所有權人於住宅所有權為讓與時,應告知繼承人。</p>		<p>一、本條新增。 二、通過住宅性能評估應發給住宅性能評估報告書。</p>
<p>第四十六條 依第四十四條第</p>		<p>一、本條新增。</p>

立法院第 9 屆第 1 會期第 16 次會議議案關係文書

<p>一項規定辦理住宅性能評者，應參考中央主管機關訂定之範本，製作住宅履歷書；其後住宅有變更設計或室內裝修等行為時，應將其相關資料載入履歷書。</p> <p>前項住宅屬公寓大廈者，其共用部分之履歷資料，應交由該公寓大廈之管理委員會或管理負責人保管之。</p>		<p>二、規定辦理住宅性能評估之住宅應製作住宅性能履歷書，以清楚呈現建築物增改建過程資訊。</p>
<p>第四十七條 不動產經紀業者之仲介或代銷而成交之標的物屬本法修正施行後之新建住宅者，不動產經紀業者應調查其性能評估報告書或住宅履歷書，並納入不動產說明書據以向交易相對人解說。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、將前條新增訂之住宅履歷書納入住宅所有權移轉之必要文件。</p> <p>三、規定住宅履歷書應納入不動產說明書之內容。</p>
<p>第四十八條 本法修正施行前之既有住宅，其所有權人、公寓大廈管理委員會或管理負責人，申請住宅性能評估者，準用前三條之規定。</p> <p>前項申請住宅性能評估者，中央主管機關依第四十四條第二項授權訂定辦法中，應提供鼓勵或獎助措施。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為使既有住宅適用住宅性能評等與住宅性能履歷書制度，爰增訂第一項條文。</p> <p>三、明定並授權中央主管機關於第四十四條第二項之辦法中應制定鼓勵或獎助措施。</p>
<p>第四十九條 為推動無障礙之住宅，中央主管機關應訂定無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法。</p>	<p>第三十八條 為推動無障礙之住宅，中央主管機關應訂定無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法。</p>	<p>維持現行條文。</p>
<p>第五章 住宅市場</p>	<p>第五章 住宅市場</p>	<p>章名未修正。</p>
<p>第五十條 為引導住宅市場健全發展，<u>各級主管機關應定期蒐集租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地、交易價格，以及居住品質狀況、住宅環境風險、居住滿意度、特殊情形或身分者之居住需求、住宅補貼政策成效等相關住宅資訊</u>，並定期分析</p>	<p>第三十九條 為引導住宅市場健全發展，<u>中央及直轄市、縣（市）主管機關應定期蒐集、分析住宅供給、需求、用地、金融、市場、交易價格及其他相關資訊</u>，並定期公布<u>住宅與不動產統計數據及指數等資訊</u>。</p> <p>前項住宅資訊之蒐集，</p>	<p>一、正確、完整、即時、透明與便利化的居住資訊是住宅計畫、住宅政策及住宅市場管理之依據，亦是民眾住宅選擇及交易時所需。考量我國住宅市場及國民居住情形，爰修訂第一項文字。</p> <p>二、為強化非營利住宅之發展，以及有效運用民間團體和</p>

<p>與公布。</p> <p>前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。</p> <p>資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。</p> <p>非營利組織、學術機構提供非營利之住宅資訊發布機制與服務，政府得給予補助。</p> <p>住宅相關資訊之蒐集、管理、稽核及獎勵辦法，由中央主管機關訂定，並定期檢討。</p>	<p>各級政府機關、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。</p> <p>資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。</p> <p>非營利組織、學術機構提供非營利性之住宅相關資訊服務，政府得予獎勵。</p> <p>住宅相關資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>學術單位之資源，應補助非營利組織和學術機構以建立非營利之住宅資訊發布機制與服務，爰修訂第三項文字。</p> <p>三、為建立資訊稽核辦法，且定期檢討以確保住宅資訊的信效度，爰第四項酌作修正。</p>
<p><u>第五十一條</u> 各級主管機關為健全住宅市場，經依前條第一項規定分析住宅市場供給、需求資訊，得就有嚴重住宅供需失衡之地區，視實際情形採取必要之市場調節措施。<u>對於不動產交易頻繁、價格波動劇烈或有人為炒作、哄抬致供需失衡之地區，得依前條之資訊經住宅委員會同意，公告警示區域，並視實際之需要，採取必要之金融管制、交易許可、暫停核發建照與執照等市場調節措施。</u></p>	<p><u>第四十條</u> 中央及直轄市、縣(市)主管機關為穩定住宅市場，經依前條第一項規定分析住宅市場供給、需求資訊，得就有嚴重住宅供需失衡之地區，視實際情形採取必要之市場調節措施。</p>	<p>參考先進各國針對不動產交易發生異常情形之政策應對，本條爰訂定明確、分級的對應措施，補充當前單一、被動的管制工具，並明定授權住宅委員會依據住宅市場相關資訊予以專業審查，得採取必要之市場調節措施，並酌作文字修正。</p>
<p><u>第五十二條</u> 各級主管機關應建置住宅相關資訊，並公開於網際網路。</p>	<p><u>第四十一條</u> 直轄市、縣(市)主管機關應建置社會住宅相關資訊，並公開於網際網路。</p>	<p>酌作文字修正。</p>
<p><u>第五十三條</u> 中央及直轄市、縣(市)主管機關應鼓勵法人或個人，對無自有住宅或住宅條件亟待改善之具特殊情形或身分者，提供承租或購置適當住宅之市場資訊。</p>	<p><u>第四十二條</u> 中央及直轄市、縣(市)主管機關應鼓勵法人或個人，對無自有住宅或住宅條件亟待改善之具特殊情形或身分者，提供承租或購置適當住宅之市場資訊。</p>	<p>維持現行條文。</p>

<p><u>第五十四條</u> 從事住宅興建之公司或行號，應於取得建造執照申報開工日起三十日內，將第五十條所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之建築相關產業公會。</p> <p><u>從事住宅興建之公司或行號未於前項規定限期內提供資訊者；其所屬相關產業公會應通知直轄市或縣（市）主管機關為必要之處理。</u></p> <p><u>經營或代理住宅銷售、出租之公司或行號，應將其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊，於每季結束前定期提供予直轄市、縣（市）主管機關。</u></p> <p><u>前二項資訊之蒐集、管理辦法，由中央主管機關定之。</u></p>	<p><u>第四十三條</u> 從事住宅興建之公司，應於取得建造執照申報開工時，將第三十九條所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之建築相關產業公會。</p>	<p>一、現行條文對於從事住宅興建之公司或行號提供住宅市場資訊之要求缺乏強制力，並存在取得之資訊嚴重滯後的問題。爰修訂第一項時限規定，</p> <p>二、增訂第二項規範相關產業公會，以資強化資訊的即時性和完整性。</p> <p>三、住宅去化資訊對於政府掌握市場住宅使用及銷售現況至為關鍵，亦是制定銷售及出租市場相關產業政策的重要依據，爰增訂第三項規範經營或代理住宅銷售、出租之公司行號定期提供相關資訊。</p> <p>四、第四項授權由中央主管機關訂定第二項、第三項相關辦法。</p>
<p><u>第五十五條</u> 各級主管機關為保障全體國民的租屋權益、提升租屋市場之健全發展，應針對下列事項訂定短、中長期住宅租賃市場發展計畫：</p> <p><u>一、建立租屋雙方權益保障之相關法律制度。</u></p> <p><u>二、建立租屋申報、登錄、證照與稽核等租屋相關管理制度。</u></p> <p><u>三、促進租屋資訊的蒐集、規範、調查、稽核、公開與品質。</u></p> <p><u>四、扶植租賃住宅相關產業之發展。</u></p> <p><u>五、提升特殊情形或身分者租賃住宅的供給、需求及福祉。</u></p> <p><u>六、其他依相關主管機關或住宅委員會決議辦理事項</u></p>	<p><u>第四十四條</u> 中央及直轄市、縣（市）主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度及專業服務，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。</p> <p>前項服務之提供得以自行或輔導、獎勵民間成立租屋服務平台方式辦理。</p> <p>第二項輔導、獎勵辦法，由中央目的事業主管機關定之。</p>	<p>一、序文鑒於我國租屋市場供給與需求兩方欠缺合宜法令規範之保障，致租屋市場規模與相關產業難以成長，並限縮民眾多元居住選擇，損害其權利或利益，爰明定各級主管機關應注重保障全體國民的租屋權益。</p> <p>二、為全面健全租屋市場，爰增訂第一款至第六款，明定主管機關就租屋權益、管理、資訊、產業、福祉等各面向做整體策略規劃，讓租屋市場得到實質發展和提升。</p> <p>三、刪除租屋服務平台相關條文，針對特殊情形或身分者租屋媒合之服務改移修正條文第二十五條及相關條文處理。</p>

<p>第五十六條 為扶植租屋市場之健全發展，民間租屋服務事業得自開始營運後有課稅所得之年度起，一定期限內得免納營利事業所得稅。</p> <p>前項民間租屋服務事業認定辦法由中央主管機關定之。</p> <p>第一項免稅之期限、範圍、基準及程序之辦法，由主管機關會商中央目的事業主管機關定之。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、我國租屋市場發展程度低落，專業化、產業化不及先進國家水平，為增進民眾居住選擇及租屋品質，爰增訂第一項明定租稅優惠項目，以資扶植民間租屋服務事業，提升租屋市場的專業化和產業化程度。</p> <p>三、第二項授權中央主管機關制定租屋服務事業之認定辦法。</p> <p>四、第三項授權主管機關會商中央目的事業主管機關制定租稅優惠之辦法。</p>
<p>第六章 居住權利平等</p>	<p>第六章 居住權利平等</p>	<p>章名未修正。</p>
<p><u>第五十七條</u> 居住為基本人權，任何人皆應享有公平之居住權利，不得有歧視待遇。</p> <p><u>前項居住權利之內涵應參照《經濟社會與文化權利國際公約》所揭示之「適足住房權」和經濟社會與文化權利委員會所作之相關意見與解釋。</u></p>	<p><u>第四十五條</u> 居住為基本人權，任何人皆應享有公平之居住權利，不得有歧視待遇。</p>	<p>鑑於聯合國兩公約已國內法化，應參照《經濟社會與文化權利國際公約》所揭示之「適足住房權」和經濟社會與文化權利委員會所作之相關意見與解釋，清楚定義居住權利內涵，以強化反歧視待遇之規範，爰增訂第二項條文。</p>
<p><u>第五十八條</u> 任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：</p> <p>一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。</p> <p>二、因協助視覺功能障礙者之需要飼養導盲犬。</p> <p>三、合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。</p>	<p><u>第四十六條</u> 任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：</p> <p>一、<u>自費</u>從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。</p> <p>二、因協助視覺功能障礙者之需要飼養導盲犬。</p> <p>三、合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。</p>	<p>住宅使用人可因取得相關補助，包括住宅法第八條政府提供補貼住宅修繕費用，或自費從事必要之居住或公共空間無障礙修繕，任何人皆不得拒絕或妨礙住宅使用人從事該行為，爰刪除第一款之「自費」用字。</p>
<p><u>第五十九條</u> 有前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主</p>	<p><u>第四十七條</u> 發生前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）</p>	<p>一、第二項居住平等之罰則改移列修正條文第六十三條。</p> <p>二、第三項配合修正條文，所引項次酌作修正。</p>

立法院第 9 屆第 1 會期第 16 次會議議案關係文書

<p>管機關提出申訴。 直轄市、縣（市）主管機關處理前項之申訴，應邀集比例不得少於三分之一之社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與。</p>	<p>主管機關提出申訴。 <u>直轄市、縣（市）主管機關認定有違反前條規定情事時，應即通知違規行為人限期改善；屆期未改善者，處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。</u> 直轄市、縣（市）主管機關處理第一項之申訴，應邀集比例不得少於三分之一之社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與。</p>	
<p>第七章 罰 則</p>	<p>第七章 附 則</p>	<p>一、本章新增。參照立法慣例，新增罰則專章。</p>
<p>第六十條 直轄市、縣（市）主管機關或其委辦之建築師或相關技師，依第四十二條第一項規定對於老舊住宅進行檢查、檢測，有必要進入公寓大廈、社區之共用部分或住宅內部者，公寓大廈、社區之管理組織或住宅所有權人、使用人，如有規避、妨礙或拒絕前兩項之檢查、複查者，處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，經直轄市、縣（市）主管機關通知限期改善，並得按次處罰及強制執行檢查、複查，直至改善為止。</p>		<p>一、本條新增。 二、為有效執行老舊住宅之健檢實務，爰增訂第六十條，針對第四十二條事項制定罰則，俾使國民居住安全得到基本保障。</p>
<p>第六十一條 相關產業公會及團體，未依第五十條第二項規定配合提供相關統計資訊，經直轄市、縣（市）主管機關通知限期改善，並得按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰，直至改善為止。</p>		<p>一、本條新增。 二、為有效取得正確之住宅資訊，保障全民的居住權益，爰增訂第六十一條，定明相關產業公會及團體未依第五十條第二項規定配合提供資訊的罰則。</p>
<p>第六十二條 從事住宅興建之公司或行號，違反第五十四條第一項規定，未配合提供</p>		<p>一、本條新增。 二、為有效取得正確之銷售住宅產品及市場資訊，保障購</p>

<p>之相關統計資訊者。經直轄市、縣（市）主管機關通知限期改善，並得按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，直至改善為止。</p> <p>經營或代理住宅銷售或出租之公司或行號，違反第五十四條第三項規定，未配合提供應將其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊者。經直轄市、縣（市）主管機關通知限期改善，並得按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，直至改善為止。</p>		<p>屋者之合法權益，爰增訂第六十二條第一項，定明從事住宅興建之公司或行號未依第五十四條第一項規定配合提供資訊之罰則。</p> <p>三、為有效取得正確之住宅市場資訊，打擊虛假、落後、炒作之市場訊息，保障購屋者之合法權益，並有利制定活化空餘屋之政策，爰增訂第六十二條第二項，定明從事住宅興建之公司或行號未依第五十四條第三項規定配合提供資訊之罰則。</p>
<p>第六十三條 行為人違反第五十八條規定，依第五十九條規定程序認定後，直轄市、縣（市）主管機關應通知行為人限期改善，並得處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。屆期末改善者，得連續處罰新臺幣二十萬元以上一百萬元以下罰鍰，直至改善為止。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、修正條文係由現行條文第五十九條第二項移列，並配合本法修正調整所引條次及酌作文字修正。</p>
<p>第八章 附 則</p>	<p>第七章 附 則</p>	<p>章次變更。</p>
<p>第六十四條 中央及直轄市、縣（市）主管機關依本法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條、第一百零四條、第一百零七條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。</p>	<p>第四十八條 中央及直轄市、縣（市）主管機關依本法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條、第一百零四條、第一百零七條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第六十五條 本法施行前，除身心障礙者權益保障法、社會救助法外，政府已辦理之各類住宅補貼或尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，應依原依據之法令規定</p>	<p>第四十九條 本法施行前，除身心障礙者權益保障法、社會救助法外，政府已辦理之各類住宅補貼或尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，應依原依據之法令規定</p>	<p>條次變更。</p>

<p>繼續辦理，至終止利息補貼或完成配售為止。</p> <p>本法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其承租資格、辦理程序等相關事項，得依原依據之法令規定繼續辦理，至該出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止；政府直接興建之國民住宅社區內商業、服務設施及其他建築物之標售、標租作業，得依原依據之法令規定繼續辦理，至完成標售為止。</p>	<p>繼續辦理，至終止利息補貼或完成配售為止。</p> <p>本法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其承租資格、辦理程序等相關事項，得依原依據之法令規定繼續辦理，至該出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止；政府直接興建之國民住宅社區內商業、服務設施及其他建築物之標售、標租作業，得依原依據之法令規定繼續辦理，至完成標售為止。</p>	
<p><u>第六十六條</u> 未依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備之原由政府直接興建之國民住宅社區，自本法施行之日起，其社區管理維護依公寓大廈管理條例之規定辦理。</p> <p>國民住宅社區之管理維護基金結算有賸餘或未提撥者，直轄市、縣（市）主管機關應以該社區名義，於公庫開立公共基金專戶，並將其社區管理維護基金撥入該專戶；社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣（市）主管機關應將該專戶基金撥入社區開立之公共基金專戶。</p>	<p><u>第五十條</u> 未依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備之原由政府直接興建之國民住宅社區，自本法施行之日起，其社區管理維護依公寓大廈管理條例之規定辦理。</p> <p>國民住宅社區之管理維護基金結算有賸餘或未提撥者，直轄市、縣（市）主管機關應以該社區名義，於公庫開立公共基金專戶，並將其社區管理維護基金撥入該專戶；社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣（市）主管機關應將該專戶基金撥入社區開立之公共基金專戶。</p>	<p>條次變更。</p>
<p><u>第六十七條</u> 原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於本法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有</p>	<p><u>第五十一條</u> 原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於本法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有</p>	<p>條次變更。</p>

立法院第 9 屆第 1 會期第 16 次會議議案關係文書

<p>權人所有，其權利範圍按個別所有權之比例計算。</p> <p>前項個別所有權之比例，以個別專有部分之樓地板面積占該住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比例計算。</p> <p>地政機關辦理第一項更名登記，免繕發權利書狀，其權利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。</p>	<p>權人所有，其權利範圍按個別所有權之比例計算。</p> <p>前項個別所有權之比例，以個別專有部分之樓地板面積占該住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比例計算。</p> <p>地政機關辦理第一項更名登記，免繕發權利書狀，其權利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。</p>	
<p><u>第六十八條</u> 以社區管理維護基金價購，政府直接興建國民住宅社區之管理站、活動中心及其他設施，未於本法施行之日前，完成移交為社區區分所有權人所有，或經社區區分所有權人會議決議予以完成出售者，且係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，依前條有關更名登記之規定辦理。</p> <p>前項設施係由數社區管理維護基金共同出資者，由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，按原價購時之分擔比例交予各社區作為公共基金。</p>	<p><u>第五十二條</u> 以社區管理維護基金價購，政府直接興建國民住宅社區之管理站、活動中心及其他設施，未於本法施行之日前，完成移交為社區區分所有權人所有，或經社區區分所有權人會議決議予以完成出售者，且係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，依前條有關更名登記之規定辦理。</p> <p>前項設施係由數社區管理維護基金共同出資者，由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，按原價購時之分擔比例交予各社區作為公共基金。</p>	<p>條次變更。</p>
<p><u>第六十九條</u> 本法施行細則，由中央主管機關定之。</p>	<p><u>第五十三條</u> 本法施行細則，由中央主管機關定之。</p>	<p>條次變更。</p>
<p><u>第七十條</u> 本法自公布後一年施行。</p> <p>中華民國○年○月○日修正之條文，自修正公布日起施行。</p>	<p><u>第五十四條</u> 本法自公布後一年施行。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、定明本次修正條文之施行日期，俾符法制體例。</p>

