

收文編號：1060001041

議案編號：1060307071001900

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)  
中華民國106年4月26日印發

院總第 887 號 政府提案第 15350 號之 1973

案由：內政部函，為 105 年度中央政府總預算附屬單位預算決議，  
檢送營建建設基金決議第 21 項之書面報告，請查照案。

內政部函

受文者：立法院

發文日期：中華民國 106 年 2 月 21 日

發文字號：台內營字第 1060802073 號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：大院審議 105 年度中央政府總預算案附屬單位預算營業及非營業部分案，針對本部主管附屬單位預算「營建建設基金-住宅基金-其他業務費用-補助地方政府辦理社會住宅中長期推動方案」俟內政部提出租賃專法草案及「社會住宅中長期推動方案」補助之直轄市、縣（市）訂定社會住宅具體管理規範之期程規劃，向大院內政委員會提出書面報告 1 案，檢送書面報告 1 份，請查照。

說明：依據大院通過之 105 年度中央政府總預算案附屬單位預算營業及非營業部分案決議【非營業部分內政部主管作業基金—營建建設基金第 21 項決議事項】辦理。

正本：立法院

副本：立法院內政委員會、內政部會計處、國會組、內政部地政司、營建署署長室、公關室、內政部營建署主計室、管理組、土地組、國民住宅組（均含附件）

## 內政部提出租賃專法草案及「社會住宅中長期推動方案」補助之直轄市、縣（市）訂定社會住宅具體管理規範之期程規劃案書面報告

大院審議 105 年度中央政府總預算案附屬單位預算營業及非營業部分案，針對本部主管「營建建設基金—住宅基金—其他業務費用—補助地方政府辦理社會住宅中長期推動方案」俟內政部提出租賃專法草案及「社會住宅中長期推動方案」補助之直轄市、縣（市）訂定社會住宅具體管理規範之期程規劃案，本部說明如下：

### 一、背景說明

為達成 8 年 20 萬戶社會住宅興辦目標，本部除積極修正住宅法，健全相關配套機制外，並研擬「社會住宅興辦計畫」，將以興建 12 萬戶及包租代管民間空餘屋 8 萬戶來達成，主要執行策略包含協助地方政府取得土地、成立社會住宅融資服務平臺、推動包租代管、補助各直轄市、縣（市）政府興辦社會住宅非自償性部分經費等項目。「社會住宅興辦計畫」草案業於 105 年 11 月 29 日報請行政院核定，刻由行政院交付國家發展委員會審議中。

### 二、辦理情形及改善措施：

住宅租賃專法草案：

(一)現行住宅租賃市場出租人多以個人房東為主，經營規模較小，缺乏專業化經營管理，且租賃權利義務關係不對等、資訊不對稱、未有便捷糾紛處理機制及空閒住宅未充分導入租賃市場等問題。為健全住宅租賃市場，保障租賃當事人權益，活絡住宅租賃市場，並建立租賃住宅專業經營管理制度，將推動住宅租賃專法立法，以引導租賃契約合理化、提供免費糾紛調處、建立租賃資訊透明、輔導成立非營利組織提供專業諮詢及建立租賃住宅專業服務制度。其中租賃住宅服務業包含「代管業」及「包租業」，採許可登記制，並規劃建立租賃住宅管理人員專業證照制度，及規範租賃住宅服務業執業過程之業務責任，以提供優質專業代管或包租服務。又為鼓勵民間釋出閒置住宅出租，對於委託租賃住宅服務業代管或包租得享有減徵租金所得稅、地價稅及房屋稅等優惠。

(二)本部已研擬住宅租賃專法草案，業於 105 年 11 月、106 年 1 月邀集民法學者、不動產業界團體及行政機關召開 9 場次跨部會研商及法規聯席審查會議，並於 106 年 2 月間分別於北、中、南區召開 3 場公聽會蒐集各界意見，後續積極推動相關法制作業程序。

### 三、「社會住宅中長期推動方案」補助之直轄市、縣（市）訂定社會住宅具體管理規範之期程規劃：

(一)對於政府直接興建之社會住宅，本部已擬定「社會住宅興建管理作業參考原則」（草案）及「社會住宅設計參考規範」（草案），其內容包含社會住宅區位選址、公共空間規

立法院第9屆第3會期第11次會議議案關係文書

劃、商業與服務設施設置、交通動線及停車空間配置、住宅設備及設計、工程施工及社區管理維護等事宜，並於 105 年 12 月 20 日台內營字第 10505818292 號函請各直轄市、縣（市）政府表示意見，俟各直轄市、縣（市）政府回復確認並循程序發布施行後，即可供各直轄市、縣（市）政府依循並據以督導查核。

(二)另於本部（營建署）每月召開之社會住宅進度管考定期會議中，提醒地方政府依前述工期進度適時提送委外管理之具體內容供本部檢視備查。

立法院第 9 屆第 3 會期第 11 次會議議案關係文書