

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國109年10月23日印發

院總第 447 號 委員提案第 25325 號

案由：本院委員葉毓蘭等 17 人，鑑於都市高房價現象，使國民負擔貸款與房租壓力過大，除造成青年成家困境，亦為少子化之關鍵因素。為改善相關問題，政府應推動親子社會住宅、並放寬民間參與社會住宅興辦門檻，以激發民間社會住宅興建之活力，擴大興建社會住宅成效，增加社會住宅供應量；從而提倡三代同鄰、在地老化與實現社會居住正義目標。爰擬具「住宅法部分條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、我國社會住宅政策推動困難，亟需檢討與放寬法令限制。過去我國社會面對日益高漲之房價，社會對於居住正義的呼聲不絕於耳，因此推動了住宅法的修法與社會住宅的興辦，然實施過程卻受限於相關條款之門檻過高，加上租屋管理困難等，民間興建社會住宅誘因不足，然政府為興建社會住宅，面臨土地取得不易、財務難以運行等諸多困難，至今尚需仰賴民間協助興建社會住宅。相關問題造成社會住宅至今推動成效遠不如預期，甚至行政院與地方政府屢次調降社會住宅的興建數量，部分並以興辦取代興建，社會住宅政策推動至今頻頻受挫。
- 二、根據監察院 108 年「我國『社會住宅』政策之推動成效及檢討」通案性案件調查研究報告指出，以 107 年 9 月 6 日止已完工社會住宅戶數占第一季總體住宅存量計算，社會住宅占我國現有總體住宅存量之比率僅約 0.16%。對照各國社會住宅占總體住宅存量之比率分別為美國 5%、荷蘭 32%、英國 18%、日本 6.1%、新加坡 4.5%、香港 29%及韓國 5.1%，均高於我國，顯見我國亟需檢討提升社會住宅之供應量。另根據崔媽媽基金會在 107 年指出，弱勢租屋問題無法全以包租代管解決，故對於弱勢租屋議題，更需要興建社會住宅來解決。
- 三、依據國家發展委員會推估，我國將在 115 年進入高齡人口超過 20%的超高齡社會。另根據 2019 年 World Population Review 指出，我國生育率為世界兩百多個國家中最低。依據內政部戶政司統計我國總體之粗出生率，已自民國 96 年的 8.9‰，下降到 108 年之 7.4‰；國發

會並預估我國人口將在民國 154 年下修到 1,735 萬人，顯然我國人口危機已成為國安問題，如何提升生育率，已成為施政重點，其中提供社會住宅降低租金壓力，以提升國人生養子女意願，則是重中之重。

- 四、根據 OURs 都市更新組織發表房價與薪資的變遷指出，近 20 年來，25-29 歲青年的平均薪資僅成長 15%，同期台灣整體房價所得比增長 178%，其中台北市更達 240%，使青年薪資對於購屋困難度與日俱增。過高的房價所得比，排擠了青年家戶可支配所得，也使都市生活成本的快速飆升，致台灣青年有明顯的晚婚晚育，甚至不敢結婚、不敢生育的情形。這種高房價與仕紳化（Gentrification）問題，造成青年無力成家及生養子女，正是我國人口快速高齡化與少子化的主要原因。
- 五、高房價與青年人口外移問題日益惡化，獨居老人問題成為新的社會問題。根據新新聞周刊民國 109 年之「年輕人忙脫北—台北史上最嚴重人口外流」報導指出，台北市青壯族群大量移出流失，近四年來每年「淨遷出人口數」都超過 2 萬人，致 65 歲以上的老年人口比率，從 104 年的 14.62%，迅速增加增至 108 年 11 月的 17.99%，四年上升 3.37 個百分點。顯見青年被迫外移與人口高齡化的現象，確實是存在，政府應加以正視。高房價促使青年人口結婚與生育子女，必須考慮搬離原本居家環境，移動至郊區或是其他費用較低廉地區，也造成了原本應能享天倫之樂的退休者被迫陷入獨居情況。
- 六、本次修法目標，主要透過降低民間興辦門檻，提高興建誘因，從而增加社會住宅供應量，同時也放寬在地青年社會住宅成家條款。透過社會住宅的提供，可以帶動「三代同鄰」政策，以有效提升退休者可以在地老化（Aging in Place），活絡長幼三代的家庭支持（Family support services）與就近照顧，實現退休者可以放心過晚年，世代共好，同時促進社會與家庭健全發展。

提案人：葉毓蘭

連署人：謝衣鳳 林奕華 翁重鈞 楊瓊瓔 李德維

鄭正鈴 孔文吉 鄭天財 Sra Kacaw 廖婉汝

陳雪生 吳斯懷 洪孟楷 溫玉霞 吳怡玓

林思銘 陳玉珍

住宅法部分條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第四條 <u>（弱勢社會住宅）</u> 主管機關興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。</p> <p><u>民間興辦之社會住宅，提供至少百分之十比率出租予經濟或社會弱勢者，如超出百分之十以上者，應依其比率給予適度之建築容積獎勵，建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由主管機關定之。</u></p> <p><u>前二項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 一、低收入戶或中低收入戶。 二、特殊境遇家庭。 三、育有未成年子女三人以上。 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。 五、六十五歲以上之老人。 六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。 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。 	<p>第四條 主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。</p> <p><u>前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 一、低收入戶或中低收入戶。 二、特殊境遇家庭。 三、育有未成年子女三人以上。 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。 五、六十五歲以上之老人。 六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。 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、其他經主管機關認定者。 	<ol style="list-style-type: none"> 一、修正民間興辦社會住宅應提供至少百分之三十以上比率出租與弱勢者之規範。 二、因主管機關興辦之社會住宅應負擔經濟或社會弱勢之責任義務，故僅放寬民間興辦。 三、彈性放寬民間興辦社會住宅所需負擔之經濟或社會弱勢者角色。以提升民間興辦社會住宅的意願及成效。 四、為鼓勵民間參與興辦符合原法規所欲之社會住宅，應由主管機關訂立相關適度建築容積獎勵坐為激勵措施。

<p>十一、遊民。 十二、其他經主管機關認定者。</p>		
<p>第四條之一（親子社會住宅）</p> <p>民間興辦之社會住宅，應提供至少百分之二十以上比率予設籍該社會住宅所在之直轄市、縣（市）且在該直轄市、縣（市）就學、就業之人。主管機關亦應興辦之，惟比例不受百分之二十之限制。</p> <p>前項之人應具備下列各款條件：</p> <p>一、二十三歲至五十歲之國民。</p> <p>二、在該社會住宅所在之直轄市、縣（市）設有戶籍，並連續設籍滿三年。</p> <p>三、育有未成年子女，或子女年滿二十歲仍在學、無謀生能力而需照顧者。</p> <p>四、本人、配偶及戶籍內之直系血親，在該直轄市、縣（市）與相鄰直轄市、縣（市）皆無自有住宅。</p> <p>五、本人及配偶之直系親屬，在該直轄市、縣（市）與相鄰直轄市、縣（市）有自有住宅者各以不超過一戶為限。</p> <p>六、本人、配偶及其戶籍內之直系親屬，在該直轄市、縣（市）無承租政府或民間興辦之出租住宅或社會住宅。</p> <p>七、其他經主管機關認定者。</p> <p>本條之實施辦法，由主管機關定之。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為鼓勵青年子弟在地育兒成家並照顧長輩，因此針對社會住宅所興辦之直轄市予以放寬資格。以有未成年子女者優先，但考量一般家戶情況同時放寬育有二十歲在學子女者。</p> <p>三、經查內政部統計指出，108 年生第一胎平均年齡（歲）為 31.01 歲，如考量照顧 18 歲以下之未成年子女，將照顧者年齡放寬至 50 歲應為合理之區間。</p> <p>四、放寬戶籍內之直系親屬及其配偶，在本市擁有自有住宅，但以一戶為限，以利父母同住之青年子女可以就近且在地成立家庭。</p> <p>五、為避免福利移民現象，爰參考「金門縣父母照顧子女津貼」等作法，要求連續設籍需滿一定年限，以免福利移民造成福利分配不公現象。</p> <p>六、針對各地區差異放寬由主管機關予以補充。</p>
<p>第二十二條 社會住宅於興辦</p>	<p>第二十二條 社會住宅於興辦</p>	<p>本鼓勵民間興辦社會住宅故放</p>

立法院第 10 屆第 2 會期第 4 次會議議案關係文書

<p>期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。</p> <p>前項減免之期限、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>第一項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。</p> <p>第一項及前項租稅優惠，實施年限為五年，<u>民間興辦者實施年限得加倍</u>，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</p>	<p>期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。</p> <p>前項減免之期限、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>第一項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。</p> <p>第一項及前項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</p>	<p>寬相關稅務補助之適用期間，相關規定由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。</p>
<p>第二十六條 <u>前條第三項之承租者符合第四條第三項、第四條之一或經主管機關評估需要者</u>，主管機關得給予入住者租金補助。</p>	<p>第二十六條 <u>前條第三項屬依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅者</u>，主管機關得給予入住者租金補助。</p>	<p>一、本條修正，租金補貼從社會住宅類型轉為承租者資格認定。</p> <p>二、為鼓勵興辦社會住宅故放寬租金補助之社會住宅類型。</p> <p>三、因政府之租金補貼資源有限，故租金補貼應優先給經濟或社會弱勢者，育有未成年子女者，或其他經主管機關評估需要者。</p> <p>四、鑒於社會住宅屬社會福利性質，惟其興建與管理易受限於自償率等因素，為落實社會住宅建設與發展，故比照包租代管等政策，放寬主管機關發放租金補助。</p>
<p>第二十八條 民間興辦之社會住宅係以新建建築物辦理者，其建築基地應符合下列規定之一：</p>	<p>第二十八條 民間興辦之社會住宅係以新建建築物辦理者，其建築基地應符合下列規定之一：</p>	<p>一、放寬民間興辦社會住宅之區位，經主管需求與公共設施與環境區位等條件後得放寬興辦。</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>四、<u>其他經主管機關認定其公共設施與環境區位條件特殊而不須適用前三款規定之面積限制者。</u></p> <p><u>主管機關經評估地方需求，得經與實施者協商回饋條件後，協助辦理都市計畫變更、辦理容積移轉等容積增加之必要措施或相關獎勵措施。</u></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>二、為利大眾運輸發展導向策略與改善承租人之居住品質，故放寬大眾運輸車站區位考量。</p> <p>三、為鼓勵民間興辦社會住宅，得經與實施者協商回饋條件後，協助辦理都市計畫變更、辦理容積移轉等容積增加之必要措施或相關獎勵措施。</p>
<p>第三十條 主管機關得補貼民間新建、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、營運管理費用、或其他費用。</p> <p><u>主管機關應補貼社會住宅租金與市價差額費用。最低為市價租金之百分之五，最高不超過百分之四十。主管機關補助之比率應於簽約時綜合考量其他主管機關補助條件進行協商，每三年或約定期間得重新協商。</u></p>	<p>第三十條 主管機關得補貼民間新建、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、營運管理費用或其他費用。</p>	<p>一、為減輕興辦社會住宅之財務負擔，故主管機關得評估補貼因較低租金所產生之利潤差異，以避免主管機關受限於自償率因素怠於興辦，或民間不願興辦，以及興辦者不願承租予第四條之人。</p> <p>二、為考量包租代管與民間興辦社會住宅之公平性，並獎勵民間興辦專門目的之社會住宅，爰參考台北市等包租代管補助比例訂之。</p> <p>三、為避免重複補貼現象發生，故主管機關應於考量其他補助條件後，與民間簽約興辦社會住宅時進行補助比率協商，並為保障民間投資者權益，補助應定期協商。</p>
<p>第三十三條 為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主</p>	<p>第三十三條 為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主</p>	<p>民間興辦社會住宅，全國只有少數個案，經訪查營運情形，</p>

<p>管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。</p> <p>前項必要附屬設施之項目及規模，<u>主管機關興辦與民間興辦之社會住宅應適用不同標準</u>，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。</p>	<p>管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。</p> <p>前項必要附屬設施之項目及規模，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。</p>	<p>個案反應有附屬設施造營運成本過高問題，並造成社會住宅興建經濟規模之限制。為鼓勵民間興辦社會住宅永續發展，針對本條規定之社會福利等相關附屬設施要求，民間興辦者應較主管機關興辦者降低標準。</p>
<p>第五十八條之一 民間依本法興辦之社會住宅，其依本法所獲之容積獎勵經核准，並建築完成，而民間興辦人未能確實履行社會住宅之相關約定，且經勸導後仍未改善，或提前解約者，主管機關得要求民間興辦人繳納依本法所獲容積獎勵之一點五倍增額容積價金，或捐贈一點八倍價值之空間。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、為確保獲容積獎勵之民間興辦社會住宅，能確實履行其應盡義務，爰增訂此條。</p> <p>三、為避免民間濫用興辦社會住宅取得容積獎勵，故對未能履行其應盡義務者，增訂其所受容積獎勵之一點五倍增額容積價金或一點八倍價值之空間，為懲罰性措施。</p>

立法院第 10 屆第 2 會期第 4 次會議議案關係文書