

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國110年3月17日印發

院總第 447 號 委員提案第 26025 號

案由：本院委員吳玉琴等 16 人，為鼓勵社會住宅之興辦，降低社會住宅興辦成本；提升住宅所有權人參與包租代管之意願；並提升租屋者居住品質，爰提具「住宅法部分條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

提案人：吳玉琴

連署人：賴惠員 楊 曜 莊競程 蘇巧慧 吳思瑤
黃秀芳 洪申翰 林宜瑾 湯蕙禎 邱泰源
林楚茵 劉世芳 賴品妤 鍾佳濱 范 雲

住宅法部分條文修正草案總說明

住宅法之租稅優惠相關條文有符合第十五條要件的房東所得稅免稅額；第十六條公益出租人所出租房屋之土地適用自用住宅用地稅率；第二十二條興辦社會住宅地價稅及房屋稅之減免；以及第二十三條參與包租代管房屋所有權人租金所得稅的減免。

前述條文相關規定內容有所差異，但根據納稅者權利保障法第六條第一項規定，各條文均訂有以下租稅優惠的期限規定「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。」

社會住宅為解決民眾居住問題之重要政策工具，且社會住宅月租金過高，屢屢引發社會檢討。以臺北市為例，目前規劃之 46 處社宅，總成本 1,633 億中，房屋稅及地價稅就佔了 424 億，約佔總成本的四分之一。免徵可降低社會住宅之租金設算。

另社會住宅之入住者皆為一定所得以下或社會弱勢者，因此社會住宅地價稅及房屋稅之免稅係基於量能課稅及公平負擔原則，而非租稅優惠。

地價稅及房屋稅為地方稅，亦有被批評左手交給右手（都發局交給財政局）的問題。且如果授權地方決定得否減免，則未來可能出現由中央興辦的社宅不得減免，而由地方興辦之社宅卻可減免的問題。

為使社會住宅進行可預期之長期財務估算，有效降低承租者之租金，爰修正第二十二條，免徵社會住宅之房屋稅及地價稅。

第十六條係公益出租人所出租房屋之地價稅是否比照自用住宅用地稅率的認定問題，是一種政策宣示，因此應該給行政院有更彈性的裁量空間，爰刪除「以一次為限」的但書。

包租代管政策為社會住宅政策之環節，為提高住宅所有權人的釋出意願，如出租對象為較難於租屋市場承租房屋的低收或中低收入戶者、特殊境遇家庭、六十五歲以上老人及身心障礙者，住宅所有權人所得稅免稅額度提高至一萬五千元，爰修正第二十三條。但本項政策仍有定期檢討之必要，建議仍保留以一次為限的但書。

為提升住宅品質，本次也將第四十條、第四十三條及第四十七條一併修正，以提升租屋之居住品質，強化集合住宅之住宅性能評估，並明確化住宅市場資訊收集方向。

最後有鑑於社會住宅的數量增加有限，爰修正第四條第一項，提高經濟或社會弱勢者的保障比率，從現行百分之三十提高至百分之五十。

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 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，提供至少百分之五十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>前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：</p> <p>一、低收入戶或中低收入戶。</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>七、身心障礙者。</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。</p> <p>九、原住民。</p> <p>十、災民。</p> <p>十一、遊民。</p> <p>十二、其他經主管機關認定者。</p> <p><u>除第一項所列身分外，社會住宅不得以職業、信仰、性別、設籍區里等差異，設定特定出租比率。</u></p> | <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>前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：</p> <p>一、低收入戶或中低收入戶。</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>七、身心障礙者。</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。</p> <p>九、原住民。</p> <p>十、災民。</p> <p>十一、遊民。</p> <p>十二、其他經主管機關認定者。</p> | <p>一、根據 2015 年衛生福利部計算《住宅法》所規範之特殊情形或身分（且無自有住宅）者，評估全國社會住宅需求量為 248,067 戶；若以當前三成弱勢保障名額計算，台灣所需社宅至少突破 82.6 萬戶，對社會住宅興辦產生極大壓力。</p> <p>二、社會住宅興辦持續辦理，標籤化與鄰避效應亦逐漸降低，實際提供之弱勢保障比率已達四十三%，爰將現行條文弱勢比例從百分之三十，提高至百分之五十，以強化社會住宅職能。</p> <p>三、目前各縣市政府社會住宅均有所謂「當地區里保留戶」。以近期招租之台北市大同明倫社會住宅為例，當地區里保留戶中籤率為 41.5%，市民為 5.7%，外地就學就業僅 1.4%。依居住地而設置的保留比例嚴重壓縮其他符合資格者的分配權利。監察院對此不合理之分配比例，亦提出過調查報告（107 內調 0068），建議立法明文禁止，爰增列第三項。</p> |
| <p>第十六條 公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。</p> | <p>第十六條 公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。</p> | <p>為讓行政院具備鼓勵更多房東加入公益出租人行列的政策工具，爰刪除第三項之租稅優惠以一次為限的限制。</p> |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>前項租稅優惠之期限、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。</p> | <p>前項租稅優惠之期限、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，<u>並以一次為限。</u></p> | |
| <p>第二十二條 社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府免徵地價稅及房屋稅。</p> <p>前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>第二十二條 社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，<u>得予適當減免。</u></p> <p><u>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。</u></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><u>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。</u></p> | <p>一、社會住宅月租金過高，屢屢引發社會檢討。以臺北市為例，目前規劃之 46 處社宅，總成本 1,633 億中，房屋稅及地價稅就佔 424 億，約佔總成本四分之一。免徵可降低社會住宅之租金設算。</p> <p>二、地價稅及房屋稅為地方稅，亦有被批評左手交給右手（都發局交給財政局）的問題。且如果授權地方決定得否減免，則未來可能出現由中央興辦的社宅不得減免，而由地方興辦之社宅卻可減免的問題。</p> <p>三、另社會住宅之入住者皆為一定所得以下，或社會弱勢者，因此社會住宅地價稅及房屋稅之免稅係基於量能課稅及公平負擔原則，而非租稅優惠。</p> <p>四、為使社會住宅進行可預期之長期財務估算，有效降低承租者之租金，爰刪除第四項租稅優惠期限；第一項末段改為「應予免徵」，並刪除第二項。</p> |
| <p>第二十三條 主管機關為促進以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，得獎勵租屋服務事業辦理。</p> | <p>第二十三條 主管機關為促進以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，得獎勵租屋服務事業辦理。</p> | <p>為鼓勵住宅所有權人參與社會住宅包租代管，提高其將持有房屋透過專業經營者代為管理（代管）或出租予專業經營者後轉租並代為管理（包租）之</p> |

住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：

一、出租對象符合第四條第二項第一款、第二款、第五款及第七款者，每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬五千元。

二、出租對象非屬前款者，每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。

三、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。

前項減徵租金所得稅規定，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。

第二十五條 社會住宅承租者，應以無自有住宅；一定所得、一定財產標準以下；或有自有住宅但符合主管機關公告條件之家庭或個人為限。

前項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或自治法規，由主管機關定之。

住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：

一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。

二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。

前項減徵租金所得稅規定，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。

第二十五條 社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。

前項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或自治法規，由主管機關定之。

社會住宅承租者之租金計算，主管機關應斟酌承租

意願，並參考六都平均租金行情，爰修正第二項，新增出租對象為低收入或中低收入戶者、特殊境遇家庭、六十五歲以上老人及身心障礙者，將租金收入免稅額從一萬元提高至一萬五千元；出租其他對象之免稅額維持一萬元。

一、目前以無自有住宅為入住對象的社會住宅政策，無法滿足失能老人、身心障礙者或因都更及危老重建須中繼住宅協助等有換屋需求者。爰修正第一項，由主管機關公告有自有住宅者可以承租社會住宅之條件。

二、社會住宅的租金計算，應參考民眾可負擔租金的精神予以定價。

三、政府或民間直接興辦之社

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>社會住宅承租者之租金計算，應依下列方式訂定分級收費標準：</p> <p><u>一、以第十九條第一項第一款至第四款或第二項第一款至第三款興辦社會住宅，應由中央主管機關斟酌承租者所得狀況、負擔能力及不同地區市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之。</u></p> <p><u>二、以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，應依據本法第十一條中央主管機關訂定之負擔基準及補貼金額，訂定租金分級收費標準。</u></p> <p>第二項租金之訂定，不適用土地法第九十四條及第九十七條規定。</p> | <p><u>者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之。</u></p> <p>第二項租金之訂定，不適用土地法第九十四條及第九十七條規定。</p> | <p>會住宅，應依據承租者所得狀況、負擔能力及不同地區市場行情，訂定分級收費基準。</p> <p>四、政府或民間透過包租代管所經營之社會住宅，其租金定價應依據第十一條之負擔基準及補貼金額訂定出租租金分級收費標準，避免租補和包租代管出現不一致的負擔基準。</p> |
| <p>第四十條 為提升經濟或社會弱勢者之居住品質，中央主管機關應衡酌<u>經濟或社會弱勢者實際居住水準、公共安全及衛生、居住需求等</u>，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>中央主管機關應會同衛生福利部，針對前項基本居住水準，擬訂調查計畫並據以實行。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關，應清查經濟或社會弱勢者不符基本居住水準之狀況，並結合住宅補貼、社會住宅政策，訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。</p> <p>中央主管機關應補助及輔導直轄市、縣（市）主管</p> | <p>第四十條 為提升居住品質，中央主管機關應衡酌<u>社會經濟發展狀況、公共安全及衛生、居住需求等</u>，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><u>前項基本居住水準，中央主管機關應每四年進行檢視修正。</u></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居住狀況，並得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>政府應特別關注經濟或社會弱勢者之居住品質。為達成弱勢者居住品質之提升，由中央主管機關擬定調查計畫，並由直轄市、縣（市）政府進行清查及改善。</p> |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>機關，執行前項清查作業。</u></p> <p>第四十三條 為提升住宅安全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，指定評估機構受理住宅興建者或所有權人申請評估。</p> <p>前項評估制度之內容、申請方式、評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準、評分方式、獎勵措施、評估報告書、指定評估機構與其人員之資格及管理等等事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> <p><u>於本法中華民國○年○月○日修正施行一年後新建之集合住宅，起造人應辦理住宅性能評估。</u></p> | <p>第四十三條 為提升住宅安全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，指定評估機構受理住宅興建者或所有權人申請評估。</p> <p>前項評估制度之內容、申請方式、評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準、評分方式、獎勵措施、評估報告書、指定評估機構與其人員之資格及管理等等事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> | <p>為提升住宅安全品質及住宅性能，爰增列第三項，要求新建之集合住宅，起造人應辦理住宅性能評估。</p> |
| <p>第四十七條 為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布下列住宅資訊：</p> <p>一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、<u>用地、交易價格及市場規模。</u></p> <p>二、經濟或社會弱勢者之居住狀況、<u>住宅補貼與其他居住相關補貼申請狀況及未申請原因、住宅補貼政策成效。</u></p> <p><u>三、住宅及不動產數量集中與利用情形。</u></p> <p><u>四、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。</u></p> <p><u>五、其他必要之住宅資訊。</u></p> <p>前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關（構）、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>第四十七條 為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布下列住宅資訊：</p> <p>一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、<u>用地及交易價格。</u></p> <p>二、經濟或社會弱勢者之居住需求、<u>住宅補貼政策成效。</u></p> <p><u>三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。</u></p> <p><u>四、其他必要之住宅資訊。</u></p> <p>前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關（構）、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>住宅相關資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主</p> | <p>一、為升級更明確之住宅市場資訊，以利住宅政策規劃，需了解住宅市場熱絡與否，爰應定期統計市場上待租與待售件數、實際成交之買賣與租賃案件數量，才能了解市場動能、交易熱絡程度、真實成交比例等重要資訊，故於第一款增列「市場規模」。</p> <p>二、為了解弱勢者租補的申請或不申請狀況，爰於第二款增列了解經濟或社會弱勢者住宅補貼或其他相關居住補貼申請狀況及未申請原因。</p> <p>三、為了解我國住宅及不動產是否有逐步集中於少數家戶，應檢視以全國為空間單元並以家戶為歸戶（或以共同報稅戶為歸戶）及法人持有房屋數量之統計分析，確認囤屋情形是否加劇。另外，各家戶持有房屋是否有充分</p> |

立法院第 10 屆第 3 會期第 4 次會議議案關係文書

| | | |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。</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>管機關定之。</p> | <p>利用，應可區分為自住、出租、或閒置等情形，亦應將自有住宅、空屋、租賃住宅申報資料進行結合，才能得知各家戶持有房屋是否為真正自用、或名為自住實為空屋或租賃之實際利用情形。爰增列第三項「住宅及不動產數量集中與利用情形。」</p> |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|