

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4月7日印發

院總第 447 號 委員提案第 26219 號

案由：本院民眾黨黨團，有鑑於作為保障國民居住權益，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，然而近期社會住宅及包租代管制度除了產生租金爭議外，另也有產生社宅未能有效協助經濟或社會弱勢者之虞，而房東加入包租代管的政策，亦仍有成效不彰之虞。另，我國租屋市場除了因黑數導致長年處於資訊的不完整，進而使住宅政策未能精確擬定，甚至現行基本居住水準似除與民眾實際需求有所脫鉤外，各地方政府亦無能量落實基本居住水準家戶狀況清查，爰此，擬具「住宅法部分條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

提案人：台灣民眾黨立法院黨團

張其祿 高虹安 邱臣遠

蔡壁如 賴香伶

## 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、<u>新住民</u>。</p> <p>十一、<u>災民</u>。</p> <p>十二、<u>遊民</u>。</p> <p>十三、其他經主管機關認定者。</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、隨著社會住宅興辦持續完善，相關鄰避及標籤化問題也日益減少，另根據內政部於 2020 年 10 月 7 日之新聞稿也指出，於 106 年修正住宅法將弱勢保障比率自 10% 提高至 30% 後，中央及各地方政府興辦的社會住宅實際提供之弱勢保障比率已為 43%。顯見弱勢保障比例有其檢討之必要，進一步強化弱勢優先照顧原則。</p> <p>二、根據內政部統計資料顯示，外籍人口移入台灣人數逐年增加，綜觀來看，甚至成為我國第三大族群，也因此對於新住民的保障也刻不容緩。而為了保障及促進新住民的權益，政府也編列新住民發展基金來執行相關業務。然而實務上來看，新住民在我國仍有存在差異對待的情形，且也常因國情、語言的不同而在各層面上處於相對弱勢的地位。綜上，社會住宅作為保障國民居住於適宜之住宅的有效做法應將新住民納入，以利我國作為多元族群融合之典範。</p>
<p>第十五條 住宅所有權人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金收入，除得依下列規定免納綜合所得稅，另租賃契約資料不</p>	<p>第十五條 住宅所有權人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於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</p>	<p>一、據內政部辦理租金補貼之政策情形來看，無所謂執行率不足之問題，甚每年皆有額滿或供不應求的情形。然而實際幫助到本法第四條經濟或社會弱勢者似為未知數。</p>

<p><u>得作為租賃所得查核之依據</u>：</p> <p>一、<u>對象符合本法第四條經濟或社會弱勢者，每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬五千元。</u></p> <p>二、<u>出租對象不符本法第四條經濟或社會弱勢者，每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。</u></p> <p>前項免納綜合所得稅規定，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。</p>	<p>超過新臺幣一萬元。</p> <p>前項免納綜合所得稅規定，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。</p>	<p>二、另我國租屋市場長期因黑數問題而無法觀察其全貌，除不利保障房東及租客權益外，也會導致政府制定住宅補貼政策無可依據實際情形。</p> <p>三、爰此，透過提高房東提供住宅予符合本法第四條之經濟或社會弱勢者並同意其申請租金補貼之每屋每月租金收入納入免稅額，以藉此提升租客申請租金補貼之比例，讓政策得以落實在所需群體。</p> <p>四、另考量部分房東擔心因房客申請租金補貼導致所得曝光，進而被追溯課徵稅捐的疑慮，因此，修法新增租賃契約資料僅作為租稅減免使用，不得作為租賃所得查核的依據。</p>
<p>第二十二條 社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應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>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。</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，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><u>第一項及前項租稅優惠</u>，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>一、社會住宅之部分住戶為經濟或社會弱勢者，然而中央或地方政府在興辦社會住宅時，礙於現行地價稅及房屋稅之租稅減免，最長僅十年，因此產生因租金評估須納入稅賦考量，而提高租金定價，此舉恐導致民眾難以負擔，造成政府的社會住宅政策美意大為扣分。</p> <p>二、鑑於地價稅及房屋稅均為地方稅賦，而社會住宅亦為地方住宅興建，則可能產生疊床架屋的情形，因此應予免徵地價稅及房屋稅。</p> <p>三、社會住宅營運期間作為各項社會福利之營業機構，雖其本意為社會福利政策所需，難免有其營利行為，但考量社會住宅興辦期間，實有其需要，得視情況判斷能否</p>

		<p>達其政策目標，因此為維護租稅優惠政策的彈性，而延長期限。</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>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，除得依下列規定減徵租金所得稅，租賃契約資料不得作為租賃所得查核之依據：</p> <p>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二萬元。</p> <p>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。</p> <p>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。</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>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、為提高租金所得稅免稅額度，提升房東參與社會住宅包租代管的誘因，出租期間所獲租金得減徵所得稅，每屋每月租金收入免稅額度從不得超過 1 萬元提高為 2 萬元。並增列住宅所有權人所簽訂租賃契約資料，不得作為租賃所得查核之依據。</p> <p>二、透過給予加入社會住宅包租代管的房東稅賦優惠，希望藉此鼓勵房東們加入租屋協助租屋的行列，透過公、私部門齊心努力，協助無力購屋的家庭，有更多元的居住選擇，落實政府照顧青年及弱勢安居的目標。</p>
<p>第四十條 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>第四十條 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>一、現行我國基本居住水準低於鄰國，以一人家戶僅有 3.96 坪及依建築技術規則建築設備編第三十七條之住宅、集合住宅應裝設之大便器、洗面盆及浴缸或淋浴等衛</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。<u>必要時，得徵詢直轄市、縣（市）主管機關，請其進行訪視或調查，並提出報告及建議。</u></p> <p>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。</p> <p><u>前項直轄市、縣（市）基本居住水準家戶清查，中央主管機關應提供必要之協助。</u></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>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。</p>	<p>生設備及其數量。而居住在不符基本居住水準的民眾大多為經濟或社會上的弱勢者，且以非合法住宅為主，但目前僅以戶籍及地政登記機關資料作為分析基礎，根本無法實際掌握需要幫助對象的真實居住情形。</p> <p>二、考量到基本居住水準訂定及檢討，須全盤掌握各直轄市、縣（市）之居住狀況，故授權中央主管機關向地方政府提出意見、報告或就地方政府清查不符基本居住水準家戶之狀況提供建議，以利基本居住政策之檢討，能更符合實際情形。</p> <p>三、另鑑於地方政府執行本法應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況恐量能不足，中央主管機關應提供必要之協助，以利各地方政府可以落實基本居住家戶水準清查。</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>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>有鑑於臺灣地區天然災害頻繁，民眾居住安全意識提升，爰參考日本於 2006 年施行的「住生活基本法第十三條」之規定，國家與地方公共團體，應要求住宅供給者增進其服務機能，以維護住宅購入者其利益，針對新建之集合住宅強制辦理住宅性能評估，以落實居住安全。</p>
<p>第六十五條 本法自公布日施行。<u>但本法中華民國○年○</u></p>	<p>第六十五條 本法自公布日施行。</p>	<p>明定本次修正之第四十三條條文施行日期，由行政院定之。</p>

立法院第 10 屆第 3 會期第 7 次會議議案關係文書

<u>月○日修正公布之第四十三條之施行日期，由行政院定之。</u>		
-----------------------------------	--	--