

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21日印發

院總第 447 號 委員提案第 26352 號

案由：本院委員王美惠、羅致政等 18 人，為使社會住宅政策符合其政策之精神，應避免其興辦成本過高，致使社會住宅之租金讓人民難以負荷；並鼓勵住宅所有權人參與社會住宅包租代管，增加住宅所有權人參與誘因；以及因應未來智能低碳住宅或交通運輸將成為主流，實有必要立法提升住宅社區環境品質，納入綠色永續之精神，爰擬具「住宅法第二十二條、第二十三條及第四十一條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、社會住宅之目的是希望能活化老舊的辦公廳舍或是閒置的土地資源，而社會住宅應以「可負擔租金」作為定價之基本原則，讓需要協助的族群能確實得到相對合宜且適切的幫助。然而房屋稅及地價稅卻成為了社會住宅沉重的負擔，現行住宅法對社會住宅的地價稅及房屋稅免徵期只有 10 年，因此在財務計算上其餘 45 年將被計入成本，連帶導致租金水漲船高，民眾難以負荷之情形。爰將現行的地價稅及房屋稅減免政策進一步強化，將減免房屋稅及地價稅的租稅優惠延長一次之限制取消，讓地方政府可以視情況延長租稅優惠年限，減輕社會住宅的成本，降低社會住宅租金太高對民眾造成的負擔。
- 二、為鼓勵住宅所有權人參與社會住宅包租代管，提高其將持有之房屋透過專業經營者媒合及代為管理，或出租予主管機關、專業經營者後轉租及代為管理之意願，減輕經營負擔及獲得穩定收益，同時活絡租賃住宅市場，爰將每屋每月之租金收入免稅額度上限提高為新台幣兩萬元。為提高住宅所有權人參與意願，避免住宅所有權人出租住宅成為稅務機關追查租金所得稅之依據，爰增訂租賃契約資料不得作為該住宅所有權人租賃所得查核依據之規定。
- 三、鑑於世界先進國家均致力於推動智能低碳住宅、智慧低碳交通、智慧建築等政策，實有必要立法以提升住宅社區環境品質，納入綠色永續之精神。除了持續擴大公共場所設置充電

立法院第 10 屆第 3 會期第 9 次會議議案關係文書

設施外，住宅或商辦大樓應推動新建或改建之建築物，應預留輸配電管線通路，並設置電動車充電設備及充電裝置等基礎措施，交由主管機關訂定設計基準及獎勵辦法。

提案人：王美惠 羅致政

連署人：林宜瑾 莊瑞雄 賴惠員 蔡易餘 湯蕙禎

高嘉瑜 余 天 鍾佳濱 張廖萬堅 羅美玲

林楚茵 莊競程 陳素月 陳秀寶 陳歐珀

伍麗華 Saidhai Tahovecahe

住宅法第二十二條、第二十三條及第四十一條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<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>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。</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>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，<u>並以一次為限</u>。</p>	<p>一、第一項至第三項未修正。</p> <p>二、第四項明定租稅優惠年限為五年，再授權行政院得視情形延長一次為限，合計最高十年。然而，社會住宅之興辦營運期為五十五年，但第四項對於租稅減免優惠之年限僅為十年，將導致後續期間之稅金成本必須攤提，租金定價勢必難以降低，與社會住宅政策之初衷相違背。</p> <p>三、原條文賦予直轄市、縣（市）政府得予適當減免課徵之地價稅及房屋稅之權力。為落實社會住宅之租金能讓真正有需要的人負擔的起，將社會住宅於興辦期間得予減免地價稅及房屋稅之租稅優惠延長一次之限制取消，行政院可以視情況延長租稅優惠，使社會住宅不會造成直轄市、縣（市）政府過重的負擔，得以自負盈虧，也避免社會住宅設定過高的租金門檻，導致民眾負擔不起，無法達成社會住宅的本意。</p> <p>四、依貨物稅條例第十二條之三的立法體例，租稅優惠不該有延長次數之限制，應視情況判斷能否達到政策目標，以維護租稅優惠政策之彈性。</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</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</p>	<p>一、為鼓勵住宅所有權人參與社會住宅包租代管，提高其將持有之房屋透過專業經營者媒合及代為管理，或出租</p>

事業辦理。

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二萬元。
- 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。

住宅所有權人依第二項規定所簽訂之租賃契約資料，除作為同項租稅減免使用外，不得作為查核該住宅所有權人租賃所得之依據。

第四十一條 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：

- 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

事業辦理。

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。

第四十一條 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：

- 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

予主管機關、專業經營者後轉租及代為管理之意願，減輕經營負擔及獲得穩定收益，同時活絡租賃住宅市場，考量現行條文規定每屋每月租金收入不超過新台幣一萬元，免納租金綜合所得稅，對於住宅所有權人之租稅優惠誘因不足，爰修正第二項第一款但書規定每屋每月之租金收入免稅額度上限為新台幣兩萬元。

- 二、為提高住宅所有權人參與意願，明確排除住宅所有權人依第二項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前，因有出租行為衍生租賃所得而被課稅之疑慮，避免住宅所有權人出租住宅成為稅務機關追查租金所得稅之依據，爰增訂第四項有關第二項租賃契約資料不得作為該住宅所有權人租賃所得查核依據之規定。

三、第一項及第三項未修正。

一、世界先進國家均致力於推動智能低碳住宅、智慧低碳交通運輸、智慧建築等政策，已成為全球發展智慧城市之共同目標，實有必要立法以提升住宅社區環境品質，包括綠色永續之精神，將智能低碳住宅或交通運輸環境之推動納入住宅計畫。

二、各國政府陸續宣布停用燃

<p>術之提供。</p> <p>四、<u>社區整體營造、環境改造、環境保育、智能低碳住宅或交通運輸環境之推動。</u></p> <p>五、住宅社區組織團體之教育訓練。</p> <p>六、配合住宅計畫目標或特定政策之項目。</p> <p>七、其他經主管機關認有必要之事項。</p> <p><u>為推動前項第四款之智能低碳住宅或交通運輸環境建設，應獎勵智能低碳住宅、電動車自動化機械設備、輸配電管線通路、充電設備及充電裝置等基礎措施，其設計基準及獎勵辦法，由中央主管機關定之。</u></p>	<p>術之提供。</p> <p>四、社區整體營造、環境改造或環境保育之推動。</p> <p>五、住宅社區組織團體之教育訓練。</p> <p>六、配合住宅計畫目標或特定政策之項目。</p> <p>七、其他經主管機關認有必要之事項。</p>	<p>油車時間表，電動車等新能源車已成為全球節能減碳共識。除了持續擴大公共場所設置充電設施以外，住宅或商辦大樓應推動新建或改建之建築物，應預留輸配電管線通路，並設置電動車充電設備及充電裝置等基礎措施，交由主管機關訂定設計基準及獎勵辦法，爰增列第二項規定。</p>
--	--	---

立法院第 10 屆第 3 會期第 9 次會議議案關係文書