

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 28 日印發

院總第 447 號 委員提案第 26382 號

案由：本院委員江永昌、吳玉琴、何志偉、陳秀寶、林宜瑾、吳思瑤等 24 人，為了維護國人之居住權，達到政府住宅政策之目標：直接興建 12 萬戶社會住宅，加上 8 萬戶民間空餘房屋的「包租代管」。遂加強住宅所有權人將房屋出租之誘因，使住宅所有權人將房產釋出到租屋市場，並降低民間興辦社宅的融資門檻，亦要求主管機關對於房市政策定期檢討及房市資訊揭露，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、根據 104 年衛生福利部評估全國社會住宅需求量為 248,067 戶，然現行進度離目標甚遠，而內政部於 109 年公開表示社宅實際提供予弱勢比率已 43%，故既有弱勢保障比例已有調整之空間，為了滿足弱勢之居住需求，將本條第一項提供予弱勢比例從 30%調整為 50%。
- 二、住宅法第十五條提供住宅所有權人出租給領有租金補貼之房客，然現行全台僅有 1/10 的租屋家庭有申請租金補貼，為促使住宅所有權人租屋給有申請租補需求的人，並且使房東願意讓房客申請租金補貼，遂將公益出租人每月租金收入免稅額從 1 萬元提高至 2 萬元，以增加其誘因。
- 三、現行政府住宅政策已設定了 8 萬戶民間空餘房屋的「包租代管」之目標，然而目前包租代管之進度，根據內政部營建署最新統計，第 1 期及第 2 期計畫截至去年 12 月止，僅媒合 13,451 戶。顯見目前對於房東加入包租代管之誘因嚴重不足，參考 6 個直轄市包租代管之住宅每月平均租金行情，其中臺北市、新北市及台北市包租代管租金行情高於 2 萬元，且為了吸引更多房東加入包租代管行列，因此將住宅法第二十三條第一項之免稅額度從 1 萬元提升至 1 萬 5 千元或 2 萬元。
- 四、為鼓勵住宅所有權人積極提供予弱勢租屋，將住宅法第二十三條第二項之免稅額度以同法第四條作為區隔，對於 12 類經濟或社會弱勢之族群，提供 2 萬元之免稅額，以確保弱勢者

有房可租。

五、現行政府住宅政策已設定了目標，直接興建 12 萬戶之社會住宅，然目前社會住宅興建進度，截至 110 年 3 月 8 日為止，僅完工 11,197 戶。於 109 年時保證責任基隆市第一住宅公用合作社曾有意以民間身分興辦社會住宅，然礙於無法取得足夠資金，最後無疾而終，從 2010 年立法迄今更是無任何案例依住宅法第二十四條興辦社會住宅。

六、目前社會住宅融資服務平臺媒合簽訂貸款契約有新北市 33.29 億元（預計供 3 處社會住宅使用）、臺中市 50 億元（預計供 12 處社會住宅使用）及連江縣 1.3 億元（預計供 1 處社會住宅使用）計 84.59 億元。

110 年已協助媒合臺南市 8.43 億元（預計供 1 處社會住宅使用）及住都中心 158.4 億元（預計供 49 處社會住宅使用）。

然而民辦社宅卻無法得到任何貸款或融資補助，為減輕民間興辦社會住宅之融資難度，以增加社會住宅之興建數量，遂將民間興辦社宅與公辦社宅之融資程序門檻調整為一致。

七、目前社宅租金計價方式各縣市各有不同，產生「一國多制」現象；且有垂直不公之情形，所得分位較低的弱勢，租金負擔率越高，不符社宅「可負擔」精神。為避免一國多制與不符可負擔精神，改由中央政府訂定全國一致之社會住宅租金定價基準。

八、內政部分別於 97 年、102 年、107 年辦理基本居住水準研擬、檢討研究案。但至今從未調整過基於 97 年研究案所設定之標準，亦從未依住宅法第四十條對不符基本居住水準家戶進行過訪查，更遑論輔導改善計畫，因此賦予中央主管機關補助及協助訂定輔導計畫之義務。基於調查實務，經濟或社會弱勢者多有受衛福部列冊管理之福利身分，故將衛福部一同列為主管機關，以利執行。

九、自住宅法自 100 年實施以來，住宅性能評估已實施 8,108 案，對比 109 年第 3 季住宅存量 8,993,950 宅，完全是杯水車薪。故要求新建之集合住宅應強制辦理住宅性能評估，以落實居住品質及安全。

十、現行購屋市場資訊雖相對完備，然就台灣房屋持有分布、空屋與餘屋狀況掌握，現有資料則相對不足。而租屋市場之掌握程度更為低落，無任何有效蒐集租屋市場資訊機制。如租屋市場規模、區域租金水準，均缺乏資料或僅有推估資料，致使租屋市場管理及相關補貼政策研擬缺乏有效依據。目前政府提供大量住宅補貼資源，卻難以分析其效益，故要求主管機關應揭露住宅市場、租賃市場及居住水準。

提案人：江永昌 吳玉琴 何志偉 陳秀寶 林宜瑾
吳思瑤

立法院第 10 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

連署人：賴惠員 陳椒華 蔡壁如 鍾佳濱 洪申翰
陳 瑩 羅致政 余 天 湯蕙禎 黃世杰
楊 曜 羅美玲 伍麗華 Saidhai Tahovecahe
張廖萬堅 林岱樺 蔡適應 邱泰源 邱志偉

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<u>五十</u>以上比率出租予經濟或社會弱勢者，<u>以及</u>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>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<u>三十</u>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 104 年衛生福利部計算《住宅法》所規範之經濟或社會弱勢者身分者，評估全國社會住宅需求量為 248,067 戶；若以當前 3 成弱勢保障名額推算，台灣所需社宅至少突破 82.6 萬戶。顯見社宅興辦供給遠不足弱勢居住需求。</p> <p>二、伴隨社會住宅興辦持續完善，社宅之標籤化與鄰避效應逐漸降低，內政部 109 年公開表示實際提供予弱勢比率已達 43%，故既有弱勢保障比例已有檢討調整之空間，為了滿足弱勢之居住需求，將本條第一項提供予弱勢比例從 30%調整為 50%。</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超過新臺幣<u>二萬元</u>。</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超過新臺幣<u>二萬元</u>。</p> | <p>一、雖現行申請租金補貼之戶數逐年成長，109 年申請之戶數已達到 98,943 戶，然而申請戶數成長速度緩慢，且營建署 109 年推估全台有 100 萬戶家庭為租屋家庭，僅有 1/10 的家庭有申請租金補貼之需求，不符合現實</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>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>之情形。 二、現行房東為避免租稅所得被政府獲取，進而被課徵所得稅，往往不願讓房客申請租金補貼，甚至威脅要漲房租，使得房客往往不敢申請租金補貼。 三、遂將本條第 1 項每月租金免稅額度從 1 萬元提高至 2 萬元，以增加出租之誘因。</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><u>一、出租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二萬元。</u></p> <p><u>二、出租對象非屬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>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。</p> <p>前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年，其年</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><u>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。</u></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、現行政府住宅政策已設定了目標，直接興建 12 萬戶社會住宅，加上 8 萬戶民間空餘房屋的「包租代管」。</p> <p>二、目前包租代管之進度，根據內政部營建署最新統計，第 1 期及第 2 期計畫截至去年 12 月止，已媒合 13,451 戶。</p> <p>三、現行之進度與 8 萬戶之目標仍相差甚遠。為增加房東之出租之誘因，遂參考六直轄市包租代管之住宅每月平均租金行情，其中臺北市、新北市及台北市包租代管租金行情皆高於 2 萬元，且為了吸引更多房東加入包租代管之行列，因此將第 1 項之免稅額度從 1 萬元提升至 1 萬 5 千元或 2 萬元。</p> <p>四、為強化屋主參與誘因，積極提供予弱勢租住，以本法第四條作為出租對象區隔，對於願意提供經濟或社會弱勢者，提供較高之免稅額，以確保弱勢者有房可租。</p> <p>五、為避免住宅所有權人害怕政府以其包租代管契約作為查稅依據，而不願意加入包租代管行列，遂明定租賃契約不得查核其租賃所得。</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</p> <p><u>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。</u></p> | | |
| <p>第二十四條 <u>經主管機關審議核定之民間新建、購買、增建、改建、修建或修繕社會住宅專案，得適用政府興辦社會住宅之相關融資平台服務方案。</u></p> <p><u>主管機關應協助提供擔保。</u></p> | <p>第二十四條 <u>主管機關得視新建、購買、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，自行或協助民間向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。</u></p> | <p>一、現行政府住宅政策已設定了目標，直接興建 12 萬戶社會住宅，加上 8 萬戶民間空餘房屋的「包租代管」。</p> <p>二、目前社會住宅興建進度，截至 110 年 3 月 8 日為止，已完工 11,197 戶。</p> <p>三、於 2020 年時保證責任基隆市第一住宅公用合作社曾有意以民間身分興辦社會住宅，然礙於無法取得足夠資金，最後無疾而終。</p> <p>四、由於社會住宅地上權誘因不高，銀行願意放貸的可能性低。加上與政府申請資金困難，2010 年立法迄今尚無任何案例依住宅法第二十四條興辦社會住宅，故修正本條第一項，降低民間興建設住宅之融資門檻。</p> <p>五、本條新增第二項，賦予主管機關協助提供擔保之義務。</p> |
| <p>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。</p> <p>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。</p> <p>社會住宅承租者之租金</p> | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>社會住宅承租者之租金</p> | <p>一、目前租金計價方式各縣市各有不同，產生「一國多制」現象。</p> <p>二、社宅租金除各地標準不一外，呈現明顯的垂直不公，即所得分位較低的弱勢，租金負擔率（租金/家庭收入）越高，明顯不符社宅「可負擔」精神。</p> <p>三、為避免一國多制與不符可負擔精神，修正本條第 3 項</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>計算，應依下列方式訂定分級收費標準辦理：</p> <p>一、<u>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>二、<u>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訂定之補貼金額，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>計算，<u>主管機關應斟酌承租者所得狀況、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>，由中央政府訂定全國一致社會住宅租金定價基準。</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，<u>每四年進行檢視修正</u>，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據。</p> <p><u>中央主管機關應補助並協助直轄市、縣（市）主管機關，調查不符基本居住水準之居住狀況，並結合本法所列住宅補貼、社會住宅等項目，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><u>前項調查之對象與方式，由中央主管機關會同衛生福利部定之。</u></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><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>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，<u>並得訂定輔導改善執行計畫</u>，以確保符合國民基本居住水準。</p> | <p>一、將第二項移入第一項。</p> <p>二、內政部分別於 97 年、102 年、107 年辦理基本居住水準研擬、檢討研究案。但直至目前為止，從未調整過基於 97 年研究案所設定之標準外，迄今更從未依本法第四十條對不符基本居住水準家戶進行過訪查，更遑論輔導改善計畫。</p> <p>三、現行中央訂定之基本居住水準低於日韓，就實務言，居住在不符基本居住水準的民眾以弱勢為主，因此修正本條第二項要求中央主關機關協助地方政府，配合本法所列住宅補貼、社會住宅等項目，訂定輔導改善執行計畫。</p> <p>四、基於調查實務，經濟或社會弱勢者多有受衛福主管機關列冊管理之福利身分，且有每年或定期重新認定或覆</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>核機制，較採戶籍登記與地政登記資料更具可信度。建議調查對象與調查方式，故新增第四項，由內政部與衛福主管機關合作訂定，以利執行。</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>一、自本法於 100 年實施以來，住宅性能評估已實施 8,108 案，對比 109 年第 3 季住宅存量總計 8,993,950 宅，完全是杯水車薪。</p> <p>二、且更有條件實施住宅性能評估的新建住宅，實施數量反而更為低落，僅有 124 案實施住宅性能評估，對比 100 年以來核發使用執照 198,074 件（共 905,713 宅），僅佔 0.06%。</p> <p>三、參考日本 2006 年施行的「住生活基本法」第 13 條規定，於本條中新增第 3 項，要求住宅供給者對於住宅做性能評估，以維護住戶之利益。</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、<u>買賣住宅市場之供給、需求、用地、交易價格、產權持有分布，以及空屋與餘屋數量、區位、類型、權屬。</u></p> <p>二、<u>租賃住宅市場之規模、租屋需求、租金價格、依法登錄或繳稅狀況、租賃爭議件數。</u></p> <p>三、<u>不符基本居住水準狀況、經濟或社會弱勢者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>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、用地及交易價格。</p> <p>二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。</p> <p>三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。</p> <p>四、其他必要之住宅資訊。</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>一、現行購屋市場資訊雖相對完備，然就台灣房屋持有分布、空屋與餘屋狀況掌握，現有資料則相對不足。</p> <p>二、相對於購屋市場，租屋市場掌握程度更為低下，現行鮮少有效蒐集租屋市場資訊機制。如租屋市場規模、區域租金水準，均缺乏資料或僅有推估資料，致使租屋市場管理及相關補貼政策研擬缺乏有效依據。</p> <p>三、目前政府提供大量住宅補貼資源，卻難以分析其效益。特別是租金補貼、包租代管、社會住宅三項補貼政策可以適用與涵蓋多少弱勢家戶，其補貼效益等，均無調</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>四、住宅及不動產數量集中與利用情形。</p> <p>五、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。</p> <p>六、其他必要之住宅資訊。</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，由中央主管機關定之。</p> | <p>。</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，由中央主管機關定之。</p> | <p>查與揭露。</p> <p>四、故修正本法第一項第一款、第二款及第三款，要求主管機關應揭露住宅市場、租賃市場及居住水準。</p> |
|--|--|--|

