

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30日印發

院總第 447 號 委員提案第 26478 號

案由：本院委員林昶佐等 16 人，為使興辦社會住宅不再發生一國多制之亂象，租金計價方式回歸照顧弱勢族群的本意，並提升社會住宅居住品質，使全體國民皆能享有適宜，有尊嚴的居住環境，爰提具「住宅法部分條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、政府興辦社會住宅已有一定成績，社宅標籤化與鄰避效應已逐漸降低，現有弱勢保障比例宜調升，擴大照顧弱勢權益。
- 二、目前各縣市政府興辦社會住宅，成本計價及租金分級制度不一造成一國多制的亂象，更有甚者部分地方政府為追求財務自償而引起社宅租金過高之爭議。為第二階段社會住宅興辦計畫穩健推行，並考量社宅政策應如長照、公托、大眾運輸等為補貼性政策，應免予地價稅及房屋稅等興辦成本，租金計價亦應參照承租者所得設定可負擔基準，並由中央主管機關統一制定之。
- 三、明文規定社宅設施應列入耐震係數等建築共通規範，提升使社宅承租者居住品質。

提案人：林昶佐

連署人：吳思瑤 莊瑞雄 陳 瑩 高嘉瑜 陳秀寶
賴香伶 蔡易餘 沈發惠 鍾佳濱 蘇巧慧
吳秉叡 邱議瑩 郭國文 王美惠 邱泰源

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>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>興辦社會住宅主要目的是為照顧弱勢族群，提供國人皆享有尊嚴且舒適的居住環境，而據內政部資料顯示，六類經濟或社會弱勢家庭且無自有住宅戶數約 40 萬戶。依據現行 30% 弱勢族群保障名額，即便政府八年 20 萬戶社宅達標，提供弱勢族群保障僅不到 7 萬戶，另據內政部公開表示實際提供弱勢比例可達 43%，故現有保障比例應可檢討提高至 50%。</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、</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>一、社會住宅政策與長照、公托、大眾運輸政策等屬補貼性政策，若興辦以財務自償為目的，則租金過高將失去原本意旨，照顧不到目標族群。</p> <p>二、社會住宅興辦計畫進入第二階段，將由中央統籌辦理</p>

<p>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>，宜重整各地方政府興辦社會住宅相關稅收辦法，降低社會住宅租金設算。</p> <p>三、刪除第二項及第四項。</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計算，<u>應由中央主管機關訂定社宅租金定價基準，並依下列方式訂定分級收費標準：</u></p> <p>一、<u>以第十九條第一項第一至第四款或第二項第一至第三款興辦社會住宅，應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及不同地區市場行情，訂定分級收費標準，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</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>一、目前各縣市社宅租金計價方式各有不同，為解決「一國多制」亂象，明定由中央主管機關訂定全國一致定價基準。</p> <p>二、社宅理應優先照顧社經底層弱勢民眾，定價公式應以承租民眾所得狀況、負擔能力為基準，參照各地區不同市場行情分級訂定，方能符合政策推動意旨。</p> <p>三、包租代管及租金補貼同樣為政府提供居住協助之政策工具，其補貼原則應一致性，故建議依據本法第十一條補貼金額訂定包租代管租金分級收費標準。</p>

立法院第 10 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

<p>九十七條規定。</p>		
<p>第三十四條 主管機關或民間興辦之社會住宅，應考量其租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜之設施或設備，及必要之社會福利服務。</p> <p>前項設施、設備及社會福利服務協助之項目，<u>應通盤考量房型、公設比、耐震係數及其他共通規範</u>，並由中央主管機關定之。</p>	<p>第三十四條 主管機關或民間興辦之社會住宅，應考量其租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜之設施或設備，及必要之社會福利服務。</p> <p>前項設施、設備及社會福利服務協助之項目，由中央主管機關定之。</p>	<p>為提升社宅居住品質，避免各地社宅品質不一，或出現不符居住實際需要之情形，中央主管機關應訂定房型、公設比、耐震係數及其他共通規範以作為興辦社宅的標準。</p>