

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5月5日印發

院總第 447 號 委員提案第 26527 號

案由：本院委員吳琪銘、黃秀芳、張其祿等 19 人，有鑑於目前公辦社會住宅所訂之租金偏高，幾乎和同區民間招租行情相差無幾。名為「公辦」卻毫無「公辦」精神。為踐行政府推動社會住宅以照顧弱勢及青年之宗旨，宜明定社會住宅之租金上限，使社會住宅能名實相符、落實最基本的居住正義。爰擬具「住宅法第二十五條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、依據財政部 104 年首次使用的「大數據薪資分析」資料顯示：103 年度年薪資所得在 55 萬元以下的有 65%，其中，25 歲以下年青人更有高達 51.05% 年薪在 25 萬元以下！行政院主計總處所公布 108 年工業及服務業每人每月總薪資（含經常性與非經常性薪資）之「中位數」等級為約 4 萬 2 千元，雖較 107 年增幅 1.64%，意即有半數受雇員工約 398 萬人年薪不到 50 萬元。
- 二、青年、低薪及弱勢族群不但不敢奢談購屋，即使租個小窩棲身，以台北市行情，單人房租金約 1 萬 5，扣掉通勤及伙食費，生活費所剩無幾！只能冀望政府能多興建社會住宅能遮風避雨安定就業。唯經調查，目前社會住宅之租金幾與市場行情一致，徒具「社會」之名，對無殼低薪族群毫無社會扶助功能。
- 三、依行政院主計總處所公布 109 年 1 至 11 月工業及服務業受僱員工經常性薪資平均是 4 萬 2,458 元，若以二～三成租屋支出合理比例計算，最高可承受應在八千五百元左右。但目前社會住宅最高租金有達 4 萬 5 百元，已超過平均薪資額！為使社會住宅能落實扶助低薪青年、經濟弱勢之精神，殊有將「社會住宅租金最高限額」明文法制化之必要。
- 四、內政部「興辦社會住宅出租辦法」第十條明訂「市場租金水準」之查估條件，具客觀之可信度，爰以「不得逾市場租金水準二分之一」據為全國界定社宅租金上限之標準。是否有當？敬請公決。

立法院第 10 屆第 3 會期第 11 次會議議案關係文書

提案人：吳琪銘 黃秀芳 張其祿  
連署人：楊 曜 邱志偉 劉建國 趙正宇 鍾佳濱  
林宜瑾 賴品好 陳秀寶 劉權豪 沈發惠  
林岱樺 黃世杰 王美惠 莊競程 湯蕙禎  
賴惠員

住宅法第二十五條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<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，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>惟租金上限不得逾市場租金水準二分之一</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>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，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。</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、社會住宅之出租應落實照顧低薪青年、弱勢族群之精神。惟現況卻顯示：社會住宅之租金幾與同區民宅租金相當，毫無社會扶助功能。確有明文限制其上限之必要，使其與市場行情維持合理價差。</p> <p>二、依內政部「興辦社會住宅出租辦法」第十條之規定，社會住宅租金不得逾市場租金水準。同條項辦法內亦針對「市場租金水準」設有明確的查估條件，具客觀之可信度。爰在第三項增修：社會住宅「租金不得逾市場租金水準二分之一」。</p>

