

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19日印發

院總第 447 號 委員提案第 26684 號

案由：本院委員江永昌等 22 人，鑒於住宅公用合作社所興辦之合作住宅亦為健全住宅市場之助力，其地位、獎助輔導機制、參與社會住宅經營之條件等規範卻付之闕如，爰提案修正「住宅法第三條、第三十五條及第三十八條之一條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、按合作社得經營設置住宅供共同使用之業務，合作社法第三條第一項第七款定有明文；合作住宅興辦主體與所有權人均為住宅公用合作社，其設立、社員、股金、運作、監督考核、解散等事項，均得以合作社法等既有規定為依據。合作住宅不同於市場住宅與社會住宅，係由居住者組成之住宅公用合作社法人、而非由公部門或建商主導，其產權歸屬於住宅公用合作社而非個別私人為所有權人，其興辦之精神強調居民自助解決居住需求而不以公部門直接介入補貼為必要。
- 二、惟實務上民間以合作社形式興辦「合作住宅」時，輒因各級政府機關、金融機構對合作住宅之概念不熟悉而受有行政手續及融資信貸上之困難，洵有必要於本法第三條增訂第三款，明確宣示合作住宅亦為住宅興辦之形式之一、並例示說明其興辦方式。
- 三、住宅公用合作社既有住宅運營之資格，且有助健全住宅市場，倘其所提具之興辦計畫經主管機關審認確具公益性，應無不許其租用公有社會住宅再行轉供社員使用之理，爰於本法第三十五條增訂第三項，適度開放住宅公用合作社租用公有社會住宅經營管理、並提供予經濟或社會弱勢者居住。
- 四、合作事業應受國家之獎勵與扶助，憲法第一百四十五條定有明文；而合作住宅與「只租不售」之社會住宅相類，均具有助扼止住宅房屋炒作風氣。本法既有協助民間社會住宅取得公有地之使用權、補貼、中長期資金取得，則同樣有助遏止住宅房屋炒作並解決居住問題之合作住宅亦應受政府政策適當之輔助及獎掖。爰增訂第三十八條之一，授權主管機關以提供補助、協助取得融資及公有地使用權、諮詢輔導等方式輔助具公益性之合作住宅。

立法院第 10 屆第 3 會期第 13 次會議議案關係文書

提案人：江永昌

連署人：林岱樺 賴惠員 楊 曜 蘇治芬 吳思瑤
何欣純 蔡易餘 陳明文 鍾佳濱 許智傑
莊瑞雄 陳椒華 林宜瑾 吳玉琴 黃世杰
周春米 趙正宇 邱泰源 劉權豪 范 雲
林楚茵

住宅法第三條、第三十五條及第三十八條之一條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第三條 本法用詞，定義如下：</p> <p>一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。</p> <p>二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。</p> <p><u>三、合作住宅：指住宅公用合作社以下列方式興辦，供社員使用之住宅及其必要附屬設施：</u></p> <p><u>(一)新建。</u></p> <p><u>(二)增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。</u></p> <p><u>(三)承租公有或民間住宅。</u></p> <p><u>(四)其他經主管機關認定之方式。</u></p> <p>四、公益出租人：指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。</p>	<p>第三條 本法用詞，定義如下：</p> <p>一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。</p> <p>二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。</p> <p>三、公益出租人：指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。</p>	<p>一、新增第三款定義「合作住宅」一詞。</p> <p>二、按合作社得經營設置住宅供共同使用之業務，合作社法第三條第一項第七款定有明文；故合作住宅興辦主體與所有權人均為住宅公用合作社，其設立、社員、股金、運作、監督考核、解散等事項，均得以合作社法等既有規定為依據。</p> <p>三、合作住宅為不同於市場住宅與社會住宅之住宅供給模式。自興建主體觀之，合作住宅並非由公部門或建商主導，而係由居住者組成之住宅公用合作社法人。就產權型態而言，合作住宅之所有權歸屬於住宅公用合作社，而不同於市場住宅由個別私人為所有權人。於興辦之精神上，合作住宅強調居民「自助」解決居住需求，在互助組織之基礎上，以共同經營方法提供社員使用滿足其居住需求，迥異於強調公部門直接介入與補貼之社會住宅。凡此種種，皆為於本條獨立一款標舉並定義合作住宅之理由。</p> <p>四、惟實務上民間以合作社形式興辦「合作住宅」時，輒因各級政府機關、金融機構對合作住宅之概念不熟悉而受有行政手續及融資信貸上之困難，洵有必要於本條增訂第三款，明確宣示合作住</p>

		<p>宅亦為住宅興辦之形式之一、並例示說明其興辦方式。</p> <p>五、原第三款移列至第四款，並納入一百十年五月六日立法院內政委員會審查會就本條修正通過之文字。</p>
<p>第三十五條 主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。</p> <p>非營利私法人得租用公有社會住宅經營管理，其轉租對象應以第四條所定經濟或社會弱勢者為限。</p> <p><u>住宅公用合作社得租用公有社會住宅經營管理，並提供予特定資格之對象使用；其提供使用對象之資格條件應為第四條所定資格之一。符合資格之人有意申請居住使用該公有社會住宅者，住宅公用合作社不得拒絕其入社。</u></p>	<p>第三十五條 主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。</p> <p>非營利私法人得租用公有社會住宅經營管理，其轉租對象應以第四條所定經濟或社會弱勢者為限。</p>	<p>一、為有效運用社會住宅資源，現行第三十五條開放非營利私法人承租併經營公有社會住宅轉租予經濟或社會弱勢。惟查實務上有住宅公用合作社欲承租新北市林口社會住宅、並經營管理轉租予弱勢族群，卻囿於現行條文規定而僅得假托他協會之名義申請承租。</p> <p>二、住宅公用合作社依合作社法既有住宅運營之資格，且有助健全住宅市場，倘其所提具之興辦計畫經主管機關審認確具公益性，應無不許其租用公有社會住宅再行轉供社員使用之理，爰增訂第三項，適度開放住宅公用合作社租用公有社會住宅經營管理、並提供予經濟或社會弱勢者居住。</p> <p>三、合作社法第三條之一規定合作社經營之業務以提供社員使用為限，縱政府、公益團體委託代辦或為合作社發展需要而供非社員使用之業務亦設有比例限制；故住宅公用合作社所承租之公有社會住宅、原則上僅供其社員使用。為維護公有社會住宅之公共性、開放性、消弭差別待遇，爰於第三項後段規定凡符合住宅公用合作社所事先訂定之資格者有意申請居住使用該公有社會住宅者，住宅公用合作社不得拒絕</p>

<p>第三十八條之一 合作住宅之興辦計畫，經直轄市、縣（市）主管機關審查認定屬具可負擔性之住宅、有助減低住宅房屋炒作、且具公益性者，得由主管機關提供下列獎勵扶助：</p> <p>一、就新建、購買、增建、改建、修建或修繕合作住宅提供融資上之協助，或協助向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。</p> <p>二、合作住宅之興辦需用公有土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠，不受國有財產法第二十八條、第四十三條之限制。</p> <p>三、補助規劃設計經費或專業諮詢輔導。</p> <p>四、其他經主管機關認定事項。</p> <p>前項可負擔性及公益性之認定標準，以及獎勵扶助之申請與審查事項、內容、監督考核、終止營運後之返還土地或追繳獎補助規範，由內政部定之。前項第二款出租及設定地上權之優惠辦法，由財政部會同內政部定之。</p>		<p>其入社。</p> <p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、按合作事業應受國家之獎勵與扶助，憲法第一百四十五條定有明文。合作社主管機關及目的事業主管機關得就合作社業務訂定輔導獎勵辦法，此觀合作社法第七條之一、五十四條之二、五十四條之三即明。又合作住宅之所有權歸屬於住宅公用合作社、而不同於市場住宅由個別私人為所有權人，合作住宅之住戶係基於其合作社社員權而享有合作住宅之使用權；住戶僅得退出合作社、返還其所受分配之住宅，而不得逕自於市場轉售；從而合作住宅與「只租不售」之社會住宅相類，具扼止住宅房屋炒作風氣之效。本法既於第二十二條、二十三條對民間興辦社會住宅訂有租稅減免，復於第二十九條以下協助民間社會住宅取得公有地之使用權、補貼、中長期資金取得，同樣有助遏止住宅房屋炒作並解決居住問題之合作住宅亦應受政府政策適當之輔助及獎掖。</p> <p>三、受有政府獎勵扶助之合作住宅，應有助達成健全住宅市場之政策目的：其社員所應負擔之股金、非社員所應繳納之租金皆應予本法中社會住宅可負擔租金之原則無悖；亦須具備一定程度之公益性（如提供特定比例以低於市場價格供符合社宅資格者入住，或提供部分空間供作社福、長照、身障、托兒、藝文……等目的使用），</p>
---	--	---

		<p>地方主管機關得提供相關獎勵扶助。爰於第一項明定前述獎勵扶助要件。</p> <p>四、現行法規存在有多樣之獎勵扶助機制：本法第二十四條輔導民間向國家發展委員會申貸中長期資金，第二十九條提供公有土地之使用權，中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知提供規劃設計經費補助，由公股銀行成立之臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司則提供專業諮詢輔導。爰仿前述輔導機制，於第一項各款列舉主管機關可提供之獎勵協助之方式。</p> <p>五、第二項授權內政部訂定辦法詳列可負擔性及公益性之認定標準，以及獎勵扶助之申請與審查事項、協助、補助標準優惠或補助內容，後續監督考核，乃至如因故無法繼續營運之公有土地或優惠獎勵金返還追繳規範，俾落實扶助獎勵之合理性及可行性，確保政策效益並防杜弊端。</p>
--	--	---