

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)  
中華民國111年5月18日印發

院總第 447 號 委員提案第 28696 號

案由：本院委員林思銘等 17 人，鑑於部分族群在承租房屋時，有屢被拒絕之情事，應將租屋弱勢族群之需求，納入中央主管機關研擬整體住宅政策時之考量，以充分保障國民之居住權。此外，國內社會住宅仍存在短缺問題，致使青年及弱勢家戶的基本居住需求未獲得滿足。政府應透過提高租屋收入免稅額、建立押租金第三方信託管理機制等方式提供誘因，健全住宅租賃市場。並提升國內社會住宅之供給量，建立政府非自償性之興辦社會住宅政策，以維護人民居住權益。爰擬具「住宅法部分條文修正草案」，以維護居住正義。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、住宅法目前針對經濟或社會弱勢者，只有提供一定比例社會住宅保障出租，但社會住宅畢竟數量、選擇不多；然而住宅政策不只有社會住宅，尚包括稅制、租金補貼、貸款利息補貼等各種措施，政府應積極以整體住宅政策來保障弱勢族群的居住權。
- 二、實務上常有住宅所有權人因稅負考量，不願出租住宅予接受政府住宅租金補貼之弱勢家庭或其他機關辦理之各項租金補貼者，為落實政府租金補貼政策，爰給予出租住宅予前述弱勢族群之住宅所有權人，享有更多所得稅優惠。
- 三、為實現居住正義，有賴政府透過提高租屋收入免稅額、建立押租金第三方信託管理機制等方式提供誘因，健全住宅租賃市場。並提升國內社會住宅之供給量，建立政府非自償性之興辦社會住宅政策，以維護人民居住權益。

提案人：林思銘

連署人：孔文吉 羅明才 許淑華 林文瑞 廖國棟

張育美 林為洲 陳椒華 鄭天財 Sra Kacaw

立法院第 10 屆第 5 會期第 13 次會議議案關係文書

李德維 林奕華 陳玉珍 鄭正鈴 葉毓蘭  
曾銘宗 馬文君

## 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>第五條 為使全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要，中央主管機關應衡酌未來環境發展、住宅市場供需狀況、住宅負擔能力、住宅發展課題、<u>原住民族文化需求及租屋弱勢族群之需求</u>等，研擬住宅政策，報行政院核定。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關應依據中央住宅政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。</p> <p>中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、負擔能力、居住品質、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定。</p> <p>主管機關為推動住宅計畫，得結合公有土地資源、都市計畫、土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，應每年將經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布，報中央主管機關備查。</p>	<p>第五條 為使全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要，中央主管機關應衡酌未來環境發展、住宅市場供需狀況、住宅負擔能力、住宅發展課題及原住民族文化需求等，研擬住宅政策，報行政院核定。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關應依據中央住宅政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。</p> <p>中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、負擔能力、居住品質、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定。</p> <p>主管機關為推動住宅計畫，得結合公有土地資源、都市計畫、土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，應每年將經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布，報中央主管機關備查。</p>	<p>一、修正第一項。鑒於不分族群（包括原住民、老人、身心障礙及中壯年人等）在欲締約承租房屋時，有屢被拒絕之情事，居於租屋市場之弱勢地位，爰將租屋弱勢族群之需求納入中央主管機關研擬整體住宅政策時之衡酌因素，以健全對全體國民居住之充分保障。</p> <p>二、第二項至第五項未修正。</p>
<p>第十五條 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</p>	<p>第十五條 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</p>	<p>社會住宅包租代管係政府為協助弱勢家庭及就業、就學青年租屋，鼓勵民眾釋出空餘屋，</p>

<p>稅義務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>三萬五千元</u>。</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。</p>	<p>稅義務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>二萬五千元</u>。</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。</p>	<p>及減輕地方政府新建社會住宅的財務負擔，期以多元方式達成社會住宅目標，爰將免稅額度提高至三萬五千元。</p>
<p>第十八條 主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。</p> <p><u>主管機關依本法興辦社會住宅者，不適用行政法人法第三十六條之規定。</u></p>	<p>第十八條 主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。</p>	<p>一、我國社會住宅存量極低，然而照顧範圍極廣，且租金偏高，目前社宅租金定價為估價師估算而來，換算市場租金約七至八五折間。原因在於各國社會住宅都是在非自償性的前提下運作，而我國社會住宅欲透過租金自償，導致租金仍偏高的結果。</p> <p>二、查行政法人法第三十六條規定「行政法人所舉借之債務，以具自償性質者為限」，致現行由行政法人國家住宅及都市更新中心興辦之社會住宅時應具備自償性，爰新增第二項條文排除行政法人法有關自償性之限制。</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</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</p>	<p>針對住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款：「五、承租民間住宅並轉租及代為管理。六、獎勵、輔導或補助第五十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。」或第二項第四款：「四、承租民間住宅並轉租及代為管理。」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</p>

<p>、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：</p> <p>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<u>三萬五千元</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。</p> <p>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。</p>	<p>、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：</p> <p>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<u>二萬五千元</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。</p> <p>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。</p>	<p>居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，提供合理租稅優惠措施，爰將免稅額度提高至三萬五千元。</p>
<p>第五十二條 主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度、專業服務及第四條經濟或社會弱勢租賃協助，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助、糾紛諮詢及<u>押租金信託管理</u>等提供相關服務。</p> <p>前項服務得由租屋服務事業辦理，其認定及獎勵辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>第五十二條 主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度、專業服務及第四條經濟或社會弱勢租賃協助，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。</p> <p>前項服務得由租屋服務事業辦理，其認定及獎勵辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>一、押租金係指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢。以往押租金之保管均由出租人或租賃住宅服務業者負責，缺乏公正第三方管理機制下易衍生爭議甚或爭訟。</p> <p>二、實務上已有包租代管業者主動提供押金信託服務，成立專戶管理，連帶將租約透明化。</p> <p>三、由租屋服務事業主動提供押租金信託管理服務，可供承租人主動選擇與願意由第三方信託管理押租金之出租人承租房屋，以透明、健全租屋市場並減少租屋黑市亂象，提升承租人保障。</p>

立法院第 10 屆第 5 會期第 13 次會議議案關係文書