

召集委員天麟於院會討論時作補充說明。

六、「保全業法」部分：另定期繼續審查。

七、「住宅法」部分：另定期繼續審查。

散會

主席：請問各位，上次會議議事錄有無錯誤？（無）無錯誤，確定。

進行討論事項。

討 論 事 項

- 一、繼續審查行政院函請審議「住宅法修正草案」案。
- 二、繼續審查本院委員吳思瑤等 16 人擬具「住宅法第二十條、第二十四條之一及第二十四條之二條文修正草案」案。
- 三、繼續審查本院委員賴瑞隆等 17 人擬具「住宅法部分條文修正草案」案。
- 四、繼續審查本院委員鄭寶清等 22 人擬具「住宅法第二十三條條文修正草案」案。
- 五、繼續審查本院委員吳玉琴等 26 人擬具「住宅法修正草案」案。
- 六、繼續審查本院親民黨黨團擬具「住宅法部分條文修正草案」案。
- 七、繼續審查本院委員姚文智等 16 人擬具「住宅法部分條文修正草案」案。
- 八、繼續審查本院委員李麗芬等 24 人擬具「住宅法第四條條文修正草案」案。
- 九、繼續審查本院委員尤美女等 22 人擬具「住宅法部分條文修正草案」案。
- 十、繼續審查本院委員王育敏等 20 人擬具「住宅法第三條、第四條及第十二條條文修正草案」案。
- 十一、繼續審查本院委員林為洲等 17 人擬具「住宅法第三條及第四條條文修正草案」案。
- 十二、繼續審查本院委員趙天麟等 16 人擬具「住宅法修正草案」案。

主席：現在宣讀住宅法修正草案第九案至第十二案之提案條文。

尤委員美女等 22 人提案條文：

第 一 條 為保障人民居住權利，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。

第 三 條 本法用詞，定義如下：

- 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之建築物。
- 二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之三十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。

第 四 條 本法所定具特殊情形或身分，指下列規定之一者：

- 一、低收入戶或中低收入戶。
- 二、特殊境遇家庭。
- 三、育有未成年子女三人以上。
- 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。
- 五、六十五歲以上之老人。
- 六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
- 七、身心障礙者。
- 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。
- 九、原住民。
- 十、災民。
- 十一、街友。
- 十二、拆遷戶。
- 十三、其他經主管機關認定者。

住宅租金與自購住宅貸款利息補貼之額度，應依據居住地區合理住宅價格租金水準、受補貼家戶之所得、人口數量與弱勢狀況，以及合理負擔能力標準等，計算合理補貼額度。

主管機關應於本法施行後二年內，完成相關價格租金資料蒐集、負擔標準與合理補貼金額計算方式之建立。

主管機關未完成第二項合理補貼額度之計算前，得沿用現有方式繼續辦理之。

第 六 條 各級主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評鑑社會住宅事務、監理住宅基金，及受理住宅與居住權利之申訴調處，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者成立住宅委員會。

前項住宅委員會置主任委員一人，由各級主管機關首長兼任；其餘委員，相關領域之民間團體及專家學者不得少於三分之二，且同一性別之人數不得少於三分之一。

第一項住宅委員會之組織規程及業務執行相關辦法，由中央主管機關另定之。

第四十五條 居住為基本人權，任何人皆應享有適足且公平之居住權利，不得有歧視待遇，除為維護社會安全及重大公共利益，並經與利害關係人本於居住權利保障精神進行協商，不得予以限制或侵害。

前項居住權利之內涵應參照「經濟社會與文化權利國際公約」、「公民與政治權利國際公約」，及經濟社會與文化權利委員會與人權事務委員會所作之相關意見與解

釋。

第四十六條 任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：

- 一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。
- 二、因協助視覺功能障礙者之需要飼養導盲犬。
- 三、合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。

任何人不得基於性別、年齡、種族、宗教、職業、國籍及本法所定之特殊情形或身分等與住宅使用無關之理由，對特定或不特定之住宅使用人或欲承租人，以任何方式設定非必要限制。

第四十六條之一 各機關進行開發行為及土地管理措施，應實施居住權利影響評估，避免強制拆遷及驅離住宅。

第一項居住權利影響評估之細目及居住權利影響評估作業辦法，由中央主管機關另定之。

第四十七條 發生第四十六條之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。

發生第四十六條第二項之情事，住宅欲承租人準用前項之規定。

直轄市、縣（市）主管機關認定有違反第四十六條規定情事時，應即通知違規行為人限期改善；屆期未改善者，處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。

直轄市、縣（市）主管機關處理第一項及第二項之申訴，應邀集比例不得少於三分之一之社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與。

第四十七條之一 人民因各機關所為之開發行為及土地管理措施，而有致居住權利受侵害之虞者，得向住宅委員會提起申訴。

住宅委員會應於申訴送達之日起六十日內審議處理。審議處理期間，受申訴之開發行為及土地管理措施應暫停執行。

人民因各該機關違反第四十六條之一，認其權利或法律上利益受損害者，得向住宅委員申請調處。對調處結果不服者，得逕行提起行政訴訟，免經訴願程序。

王委員育敏等 20 人提案條文：

第 三 條 本法用詞，定義如下：

- 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。
- 二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之二十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。

第 四 條 本法所定具特殊情形或身分，指下列規定之一者：

- 一、低收入戶、中低收入戶。
- 二、特殊境遇家庭。

- 三、育有未滿十二歲子女二人以上。
- 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。
- 五、六十五歲以上之老人。
- 六、未滿三十歲之青年。
- 七、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
- 八、身心障礙者。
- 九、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。
- 十、原住民。
- 十一、災民。
- 十二、遊民。
- 十三、其他經中央主管機關認定者。

住宅租金與自購住宅貸款利息補貼之額度，應依據居住地區合理住宅價格租金水準、受補貼家戶之所得、人口數量與弱勢狀況，以及合理負擔能力標準等，計算合理補貼額度。

主管機關應於本法施行後二年內，完成相關價格租金資料蒐集、負擔標準與合理補貼金額計算方式之建立。

主管機關未完成第二項合理補貼額度之計算前，得沿用現有方式繼續辦理之。

第十二條 接受自建住宅貸款利息補貼者，其土地於興建期間之地價稅，按自用住宅用地稅率課徵。

前項土地經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，未依建築主管機關核定建築期限完工者，應自核定期限屆滿日當年期起，改按一般用地稅率課徵地價稅。

第一項申請程序、前項申報改課程序及未依規定申報之處罰，依土地稅法相關規定辦理。

將房屋出租予第四條第一項所列各款之人為自用住宅者，該筆租金所得，免課稅捐。

林委員為洲等 17 人提案條文：

第三條 本法用詞，定義如下：

- 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。
- 二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之三十以上比率，其中至少百分之二十五出租予經濟或社會弱勢者，另應提供百分之五以上比率出租予未設籍於該地區就學、就業有居住需求者之住宅。

第四條 本法所定具經濟或社會弱勢者，指下列規定之一者：

- 一、低收入戶及中低收入戶。
- 二、特殊境遇家庭。
- 三、育有未成年子女三人以上。

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。

五、六十五歲以上之老人。

六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。

七、身心障礙者。

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。

九、原住民。

十、災民。

十一、無一定住所或居所之人。

十二、其他經中央主管機關認定者。

住宅租金與自購住宅貸款利息補貼之額度，應依據居住地區合理住宅價格、租金水準、受補貼家戶之所得、人口數量與弱勢狀況，以及合理負擔能力標準等，計算合理補貼額度。

主管機關應於本法施行後二年內，完成相關價格租金資料蒐集、負擔標準與合理補貼金額計算方式之建立。

主管機關未完成第二項合理補貼額度之計算前，得沿用現有方式繼續辦理之。

趙委員天麟等 16 人提案條文：

第 一 條 為保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。

第 二 條 本法所稱主管機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

主管機關之權責劃分如下：

一、中央主管機關：

- （一）住宅政策與全國性住宅計畫之擬訂及執行。
- （二）全國性住宅計畫之財務規劃。
- （三）直轄市、縣（市）住宅業務之補助、督導及協助辦理。
- （四）全國性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。
- （五）住宅政策、補貼、市場、品質與其他相關制度之建立及研究。
- （六）基本居住水準之訂定。
- （七）社會住宅之興辦。
- （八）其他相關事項。

二、直轄市、縣（市）主管機關：

- （一）轄區內住宅施政目標之訂定。
- （二）轄區內住宅計畫之擬訂及執行。
- （三）轄區內住宅計畫之財務規劃。
- （四）住宅補貼案件之受理、核定及查核。

(五)地區性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。

(六)轄區內住宅補貼、市場供需與品質狀況及其他相關之調查。

(七)社會住宅之興辦。

(八)其他相關事項。

各目的事業主管機關得配合政策需要興辦社會住宅，並準用第十九條至第二十四條、第三十三條、第三十四條、第三十五條第一項、第三十六條及第六十三條規定辦理。

第 三 條 本法用詞，定義如下：

一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。

二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，以低於市場行情之租金，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。

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。

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。

前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：

一、低收入戶或中低收入戶。

二、特殊境遇家庭。

三、育有未成年子女三人以上。

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。

五、六十五歲以上之老人。

六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。

七、身心障礙者。

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。

九、原住民。

十、災民。

十一、街友。

十二、其他經主管機關認定者。

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、住宅負擔能力及住宅發展課題等，研擬住宅政策，報行政院核定。

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。

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。

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。

第 六 條 主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評鑑社會住宅事務等，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者成立住宅審議會；其中民間相關團體及專家學者之比率，不得少於二分之一。

第 七 條 主管機關為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，得設置住宅基金。

中央住宅基金來源如下：

- 一、政府依預算程序撥充。
- 二、本基金財產之處分收入。
- 三、社會住宅興辦之收益。
- 四、本基金之孳息收入。
- 五、其他收入。

直轄市、縣（市）之住宅基金來源如下：

- 一、政府依預算程序撥充。
- 二、本基金財產處分之收入。
- 三、辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入。
- 四、都市計畫增額容積出售之收入。
- 五、辦理都市計畫變更之捐贈收入。
- 六、社會住宅興辦之收益。
- 七、本基金之孳息收入。
- 八、其他收入。

第 八 條 主管機關得設立或委託專責法人或機構，辦理住宅相關業務。

第二章 住宅補貼

第 九 條 為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，主管機關得視財務狀況擬訂計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：

- 一、自建住宅貸款利息。
- 二、自購住宅貸款利息。
- 三、承租住宅租金。
- 四、修繕住宅貸款利息。
- 五、簡易修繕住宅費用。

申請前項住宅補貼，及其他機關辦理之各項住宅補貼，同一年度僅得擇一辦理。

接受住宅貸款利息補貼者，除經行政院專案同意外，不得同時接受二種以上住宅貸款

利息補貼；接受住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。

第一項一定所得及財產標準，由中央主管機關定之。

第 十 條 前條第一項各種住宅補貼，同一家庭由一人提出申請；其申請應符合下列規定：

一、前條第一項第一款或第二款補貼：以無自有住宅之家庭或二年內建購住宅之家庭為限。

二、前條第一項第三款補貼：以無自有住宅之家庭為限。

三、前條第一項第四款或第五款補貼：以自有一戶住宅之家庭為限。

前條第一項住宅補貼對象之先後順序，以評點結果決定之。經主管機關認定有下列情形之一者，增加評點權重；評點總分相同時，有增加評點權重情形者，優先給予補貼：

一、經濟或社會弱勢。

二、未達基本居住水準。

三、申請修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼，其屬有結構安全疑慮之結構補強。

第 十 一 條 主管機關擬定自購住宅貸款利息補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區住宅行情、人口數量及負擔能力等因素決定之。

主管機關預定每一年度之住宅租金補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區租金水準、受補貼家戶之所得、戶口數與經濟或社會弱勢者之狀況及負擔能力等因素決定之。

中央主管機關應於本法中華民國○年○月○日修正之條文施行後二年內，完成相關租金資料或價格蒐集、負擔基準及補貼金額計算方式之建立。

第 十 二 條 第九條第一項第一款至第三款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、無自有住宅或二年內建購住宅之認定、租金補貼額度採分級補貼之計算方式、評點方式、申請程序、審查程序、住宅面積、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第九條第一項第四款或第五款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、修繕之設施設備項目、評點方式、申請程序、審查程序、補貼額度、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 十 三 條 申請政府住宅補貼者，除修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼外，其受補貼居住住宅須達第四十條所定之基本居住水準。

第 十 四 條 接受自建住宅貸款利息補貼者，其土地於興建期間之地價稅，按自用住宅用地稅率課徵。

前項土地經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，未依建築主管機關核定建築期限完工者，應自核定期限屆滿日當年期起，改按一般用地稅率課徵地價稅。

第一項申請程序、前項申報改課程序及未依規定申報之處罰，依土地稅法相關規定辦理。

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一萬元。

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。

第十六條 公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。

前項租稅優惠之期限、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。

第一項租稅優惠，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。

第十七條 直轄市、縣（市）主管機關，應定期查核接受自建、自購、修繕住宅貸款利息補貼或承租住宅租金補貼者家庭成員擁有住宅狀況。

接受住宅補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並追繳其自事實發生之日起接受之補貼或重複接受之住宅補貼：

- 一、接受貸款利息補貼者家庭成員擁有二戶以上住宅、接受租金補貼者家庭成員擁有住宅。
- 二、申報資料有虛偽情事。
- 三、重複接受二種以上住宅補貼。

直轄市、縣（市）主管機關為辦理第一項查核業務，應於核定自建、自購、修繕住宅貸款利息及租金補貼後，將受補貼者之相關資料予以建檔。

第三章 社會住宅

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。

第十九條 主管機關得依下列方式興辦社會住宅：

- 一、新建。
- 二、利用公有建築物及其基地興辦。
- 三、接受捐贈。
- 四、購買建築物。
- 五、承租民間住宅並轉租及代為管理。
- 六、獎勵、輔導或補助第五十四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。
- 七、辦理土地變更及容積獎勵之捐贈。
- 八、其他經中央主管機關認定之方式。

民間得依下列方式興辦社會住宅：

- 一、新建。
- 二、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。
- 三、購買建築物。
- 四、承租民間住宅並轉租及代為管理。
- 五、其他經中央主管機關認定之方式。

以第一項第五款或第六款方式，承租及代為管理者，不適用政府採購法規定。

第二十條 主管機關新建社會住宅之方式如下：

- 一、直接興建。
- 二、合建分屋。
- 三、以公有土地設定地上權予民間合作興建。
- 四、以公有土地或建築物參與都市更新分回建築物及其基地。
- 五、其他經中央主管機關認定者。

第二十一條 主管機關依本法興辦社會住宅，需用公有非公用土地或建築物者，得辦理撥用。

主管機關依本法興辦社會住宅使用國有土地或建築物衍生之收益，得作為社會住宅興辦費用，不受國有財產法第七條規定之限制。

主管機關依本法興辦社會住宅，需用之公有非公用土地或建築物，屬應有償撥用者，得採租用方式辦理，其租期由中央主管機關定之，不受國有財產法第四十三條有關租期之限制。租用期間之地價稅及房屋稅，由主管機關繳納。但社會住宅興建期間之租金得免予計收。

興辦社會住宅所需土地因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。鄰地為私有者，其交換分合不受土地法第一百零四條及第一百零七條之限制。

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，得予適當減免。

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。

第一項社會住宅營運期間作為居住、社區長照服務或托育使用之租金收入，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。

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。

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。

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、社區長照服務或托育使用，得依下列規定減徵租金所得稅：

- 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。

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。

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。

第二十四條 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。

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。

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。

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。

第二項租金之訂定，不適用土地法第九十四條及九十七條規定。

第二十六條 前條第三項屬依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者，主管機關得給予入住者租金補助。

第二十七條 民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，對申請資料不全者，應一次通知限期補正；屆期不補正或不符規定者，駁回其申請。

直轄市、縣（市）主管機關審查社會住宅申請興辦案件，得邀請相關機關或學者、專家，以合議制方式辦理；經審查符合規定者，應核准其申請。

直轄市、縣（市）主管機關應於受理申請之日起九十日內完成審查；必要時，得延長六十日。

第一項至第三項申請興辦應備文件、審查事項、核准、撤銷或廢止核准、事業計畫之內容、變更原核定目的之處理及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第二十八條 民間興辦之社會住宅係以新建建築物辦理者，其建築基地應符合下列規定之一：

一、在實施都市計畫地區達五百平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達六百平方公尺以上。

二、在非都市土地甲種建築用地及乙種建築用地達五百平方公尺以上。

三、在非都市土地丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地達一千平方公尺以上。

第二十九條 民間興辦之社會住宅，需用公有非公用土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠。

前項出租及設定地上權之優惠辦法，由財政部會同內政部定之。

民間需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，應由出售公有土地機關依讓售當期公告土地現值辦理讓售。

第三十條 主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建、修繕或購買社會住宅貸款利息、部分建設費用、營運管理費用或其他費用。

第三十一條 民間興辦之社會住宅，應由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關，於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記社會住宅。但採第十九條第二項第四款興辦方式者，不在此限。

前項社會住宅興辦人變更其原核定目的之使用時，應將依本法取得之優惠及獎勵金額結算，報直轄市、縣（市）主管機關核定，並繳交全數結算金額；其有入住者應於安置妥善後，始得由該直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關塗銷社會住宅之註記。

前項獎勵金額，於自營運核准日起，至營運終止日止之期間取得者，得不納入計算。

第一項社會住宅興辦人辦理所有權移轉時，應向主管機關申請同意；同時變更原核定目的之使用者，並應依第二項規定辦理。

第二項及前項結算金額，應繳交該主管機關設置之住宅基金；未設置住宅基金者，一律撥充中央主管機關住宅基金。

第二項及第四項結算金額計算方式、計算基準、同意條件、應檢具文件及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第三十二條 民間興辦社會住宅因故無法繼續營運，社會住宅經營者對於其入住之經濟或社會弱勢者，應即予以適當之安置；其無法安置時，由直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置；經營者不予配合，強制實施之；必要時，得予接管。

前項接管之實施程序、期限與受接管社會住宅之經營權、財產管理權之限制及補助協助安置等事項之辦法，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。

第三十三條 為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、社區長照服務、托育設施、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。

前項必要附屬設施之項目及規模，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

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。

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。

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。

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。

第三十六條 社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或委託物業管理及相關服務業，提供文

康休閒活動、社區參與活動、餐飲服務、適當轉介服務、其他依入住者需求提供或協助引進之服務，並收取費用。

前項費用之收取規定，社會住宅經營者應報當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

第三十七條 主管機關應自行或委託機關（構）、學校、團體對社會住宅之經營管理者進行輔導、監督及定期評鑑；評鑑結果應公告周知。經評鑑優良者，應予獎勵。

前項之評鑑及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第三十八條 社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：

- 一、已不符承租社會住宅之資格。
- 二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。
- 三、改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。
- 四、其他違反租約中得終止租約收回住宅之規定。

承租人因前項情形由經營管理者收回住宅，續因緊急事件致生活陷於困境者，經營管理者得通報社政主管機關協助之。

第四章 居住品質

第三十九條 直轄市、縣（市）主管機關或相關目的事業主管機關為營造住宅景觀及風貌，得補助或獎勵新建、增建、改建、修建或修繕具地方或民族特色之住宅。

前項補助或獎勵事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關或相關中央目的事業主管機關定之。

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。

前項基本居住水準，中央主管機關應每四年進行檢視修正。

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，並得訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。

第四十一條 為提升住宅社區環境品質，直轄市、縣（市）主管機關應主動辦理下列事項，並納入住宅計畫：

- 一、住宅社區無障礙空間之營造及改善。
- 二、公寓大廈屋頂、外牆、建築物設備及雜項工作物之修繕及美化。
- 三、住宅社區發展諮詢及技術之提供。
- 四、社區整體營造、環境改造或環境保育之推動。
- 五、住宅社區組織團體之教育訓練。
- 六、配合住宅計畫目標或特定政策之項目。
- 七、其他經主管機關認有必要之事項。

第四十二條 中央主管機關為促進住宅品質之提升，得定期舉辦居住環境改善之評鑑、獎勵或競賽，並邀集相關機關、專家學者共同參與，作為直轄市、縣（市）住宅計畫經費補助

之參考。

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。

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。

第四十四條 評估機構依前條第一項規定辦理住宅性能評估，應派員至現場勘查及實施必要之檢測，完成評估後，應製作發給住宅性能評估報告書。

前項住宅性能評估報告書，於住宅所有權移轉或點交時，應一併交付住宅所有權人及公寓大廈之管理委員會或管理負責人。

第四十五條 新建住宅經辦理住宅性能評估達一定標準者，得予獎勵並登載於政府相關網站。

屋齡達一定年限之住宅，主管機關得酌予補助評估費用。

前項屋齡達一定年限之住宅，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

第四十六條 為保障住戶生命及維護公共安全，中央主管機關得補助直轄市、縣（市）主管機關針對屋齡達一定年限之公寓大廈進行必要之結構安全評估。

直轄市、縣（市）主管機關或其委託之專業人員進行前項評估之檢查、檢測，必須進入住宅、社區、公寓大廈之共用部分或專有部分時，公寓大廈之管理委員會、管理負責人或住宅所有權人、使用人，不得規避、妨礙或拒絕。

第一項屋齡達一定年限公寓大廈之標準，由中央主管機關定之。

第四十七條 前條第一項經評估有安全疑慮之公寓大廈，直轄市、縣（市）主管機關應通知所有權人或使用人限期改善。

前項公寓大廈共用部分之後續輔導改善經費，主管機關得酌予補助必要之費用。

第四十八條 為推動無障礙之住宅，中央主管機關應訂定無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法。

第五章 住宅市場

第四十九條 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：

- 一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格。
- 二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。
- 三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。
- 四、其他必要之住宅資訊。

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。

資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。

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。

第五十條 主管機關為穩定住宅市場，經依前條第一項規定分析住宅市場供給、需求資訊，得就有嚴重住宅供需失衡之地區，視實際情形採取必要之市場調節措施。

第五十一條 主管機關應建置住宅相關資訊，並公開於網際網路。

第五十二條 主管機關應鼓勵法人或個人，對無自有住宅或住宅條件亟待改善之經濟或社會弱勢者，提供承租或購置適當住宅之市場資訊。

第五十三條 從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報開工日起三十日內，將第四十九條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關。

第五十四條 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，針對租賃相關制度及專業服務，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。

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。

第六章 居住權利平等

第五十五條 居住為基本人權，任何人皆應享有公平之居住權利，不得有歧視待遇。

前項居住權利之內涵應參照經濟社會與文化權利國際公約、公民與政治權利國際公約，及經濟社會與文化權利委員會與人權事務委員會所作之相關意見與解釋。

第五十六條 任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：

- 一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。
- 二、因協助視覺功能障礙者之需要飼養導盲犬。
- 三、合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。

第五十七條 有前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。

直轄市、縣（市）主管機關處理前項之申訴，應邀集比率不得少於三分之一之社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與。

第七章 罰則

第五十八條 違反第五十六條規定經依第五十七條規定處理，並經直轄市、縣（市）主管機關令行為人限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。

第五十九條 社會住宅經營者違反第三十二條第一項規定，不配合直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

第六十條 公寓大廈之管理委員會、管理負責人或住宅所有權人、使用人違反第四十六條第二項規定，有規避、妨礙或拒絕情形者，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣三千元以上九萬元以下罰鍰。

第八章 附則

第六十一條 主管機關依本法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條、第一百零四條、第一百零七條、國有財產法第二十八條及

地方政府公產管理法令之限制。

第六十二條 本法施行前，除身心障礙者權益保障法、社會救助法外，政府已辦理之各類住宅補貼或尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，應依原依據之法令規定繼續辦理，至終止利息補貼或完成配售為止。

本法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其承租資格、辦理程序等相關事項，得依原依據之法令規定繼續辦理，至該出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止；政府直接興建之國民住宅社區內商業、服務設施及其他建築物之標售、標租作業，得依原依據之法令規定繼續辦理，至完成標售為止。

第六十三條 未依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備之原由政府直接興建之國民住宅社區，自本法施行之日起，其社區管理維護依公寓大廈管理條例之規定辦理。

國民住宅社區之管理維護基金結算有賸餘或未提撥者，直轄市、縣（市）主管機關應以該社區名義，於公庫開立公共基金專戶，並將其社區管理維護基金撥入該專戶；社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣（市）主管機關應將該專戶基金撥入社區開立之公共基金專戶。

第六十四條 原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於本法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比率計算，但都市計畫公共設施用地非屬更名登記範疇。

前項個別所有權之比率，以個別專有部分之樓地板面積占該住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算。但該國民住宅社區為多宗土地興建，得以各宗建地個別專有部分之樓地板面積占該宗建地內全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算之，或由直轄市、縣（市）主管機關考量該社區之特殊性或住戶整合需求，採以有利於未來社區發展之更名登記方式。

地政機關辦理第一項更名登記，免繕發權利書狀，其權利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。

第六十五條 以社區管理維護基金價購，政府直接興建國民住宅社區之管理站、活動中心及其他設施，未於本法施行之日前，完成移交為社區區分所有權人所有，或經社區區分所有權人會議決議予以完成出售者，且係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，依前條有關更名登記之規定辦理，或經社區區分所有權人會議決議，得由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，交予社區作為公共基金。

前項設施係由數社區管理維護基金共同出資者，由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，按原價購時之分擔比率交予各社區作為公共基金。

本法施行後，以社區公共基金價購第一項管理站、活動中心及其他設施，得依前條有關更名登記之規定辦理。

第六十六條 本法中華民國○年○月○日修正之條文施行前，依輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法核定之公益出租人資格，仍適用修正前之規定。

第六十七條 本法施行細則，由中央主管機關定之。

第六十八條 本法自公布日施行。

主席：現有委員提出修正動議及附帶決議。

高潞·以用·巴臙刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員等所提修正動議：

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第三條 本法用詞，定義如下： 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。 二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。 三、<u>原住民族社會住宅：指具有原住民族文化特色，保留其生活型態，尊重群體意願之社會住宅。</u>	第三條 本法用詞，定義如下： 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。 二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。	有鑑於原住民族有其文化特色和生活型態，爰增訂原住民族社會住宅型態，保障原住民族集體生活之權利，進而推動文化和語言復振。
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、<u>住宅負擔能力、住宅發展課題及原住民族文化需求</u>等，研擬住宅政策，報行政院核定。 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。 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、	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、住宅發展課題等，研擬住宅政策，報行政院核定。 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。 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、中央及地方財政狀況，並參	一、根據《經濟社會文化權利國際公約》之第 4 號與第 7 號《一般性意見》的解釋，所謂「適足住房權」是指任何人都有和平、安全而有尊嚴地居住在某處的權利。為保障民眾之居住權益，爰第一項增列住宅負擔能力為住宅政策之衡酌項目。 二、又原住民族有其傳統慣習和文化需求，為使原住民族有尊嚴地按照其特性共同居住生活，爰第一項增列原住民族文化需求為住宅政策之衡酌項目。

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。 主管機關為推動住宅計畫，得結合土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。	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。 主管機關為推動住宅計畫，得結合土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。	
第六條 主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評鑑社會住宅事務，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者<u>成立住宅審議會</u>；其中民間相關團體及專家學者之比率，不得少於二分之一，<u>熟悉原住民事務者至少一名</u>。	第六條 <u>直轄市、縣（市）</u>主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評鑑社會住宅事務，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者<u>共同參與</u>；其中民間相關團體及專家學者之比例，不得少於三分之一。	一、各級主管機關應成立住宅審議會，辦理住宅計畫之諮詢、審議及社會住宅之評鑑事務，且為更公平客觀地審議住宅事務，爰比照內政部都市計畫委員會及內政部區域計畫委員會委員比率，修正民間相關團體及專家學者之比率，不得少於二分之一。 二、為使住宅審議會更能充分反映多元族群需求，爰增訂民間相關團體及專家學者應至少有熟悉原住民事務者一名。
第十四條 主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位、興辦戶數及<u>原住民族社會住宅需求</u>，納入住宅計畫及財務計畫。	第十四條 <u>直轄市、縣（市）</u>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。	為有效推動原住民族社會住宅，中央及直轄市、縣（市）主管機關均應評估社會住宅需求及相關計畫；又原住民族有其傳統慣習和文化需求，其需求亦應納入考量，爰酌作文字修正。
第二十五條 直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，得保留一定空間供作社會福利服務或社區活動之用。 <u>主管機關或民間興辦之原住民族社會住宅，其規劃設計應尊重原住民族意願，並應有原住民族充分參與。</u>	第二十五條 直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，得保留一定空間供作社會福利服務或社區活動之用。	考量原住民族社會住宅係為保留原住民族傳統文化、語言和生活形態所設，主管機關或民間興辦原住民族社會住宅時，應充分考量原住民族意願，共同規劃、設計。

提案人：時代力量立法院黨團

高潞・以用・巴鱒刺 Kawlo・Iyun・Pacidal 徐永明

陳委員超明等所提修正動議：

修 正 條 文	行 政 院 修 正 條 文	說 明
第五十三條 從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報開工日起三十日內，將第四十九條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關。	第五十三條 從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報開工日起三十日內，將第四十九條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關。 <u>銷售預售屋者，應於銷售前以書面將銷售日期及銷售地點，連同建造執照影本，報請所在地之直轄市、縣（市）主管機關備查。</u> <u>經營或代理住宅銷售、出租之公司或商號，應將其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊，於每季結束前定期提供予直轄市、縣（市）主管機關。</u>	1. 現行實價登錄制度已開發建置系統及推動行之有年，第五十三條新增第二項及第三項規範預售前要備查、每季提報餘屋資料等措施，目的是掌握預售屋成交價格及銷售或代銷去化資訊，涉及實質之買賣過程，可藉由修訂實價登錄相關法規來取得預售屋成交價格等資訊，並在實價登入系統直接申報預售屋等相關資訊，為避免疊床架屋，爰刪除第二項及第三項。
本條刪除	第五十八條 相關產業公會及團體未依第四十九條第二項規定配合提供相關統計資訊，經主管機關令其限期改善，屆期末改善者，按次處新臺幣十萬元以上一百萬元以下罰鍰。	1. 政府機關具有公權力且享有蒐集資料之優勢，又現行公部門掌握資訊充足，實不足以苛責及過於歸責於公會團體，應以鼓勵替代罰則，爰將該條文予以刪除。
本條刪除	第六十一條 從事住宅興建之公司或商號，違反第五十三條第一項規定，未配合提供相關統計資訊，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期末改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 <u>經營或代理住宅銷售、出租之公司或商號，違反第五十三條第三項規定，未配合提供其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期末改</u>	1. 政府機關具有公權力且享有蒐集資料之優勢，又現行公部門掌握資訊充足，實不足以苛責及過於歸責於公會團體，應以鼓勵替代罰則，爰將該條文予以刪除。

	善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 銷售預售屋，違反第五十三條第二項規定，未於銷售前報請所在地之直轄市、縣（市）主管機關備查者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改善；屆期未改善者，按次處罰。	
--	--	--

提案人：陳超明 吳琪銘 黃昭順 楊鎮浚 林麗蟬

尤委員美女等所提修正動議：

修 正 動 議	現 行 條 文	立 法 理 由
第一條 為保障人民居住權利，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。	第一條 為健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。	為強化本法之立法目的，基於憲法第十條之居住權、第十五條之生存權、《經濟社會文化權利國際公約》（以下簡稱《經社文公約》）揭示之適足住房權及《公民與政治權利國際公約》（以下簡稱《公政公約》）之住居保障為本法立法核心，爰酌作文字修正。

提案人：尤美女 姚文智 李俊侶 Kolas Yotaka

尤委員美女等所提修正動議：

修 正 動 議	現 行 條 文	立 法 理 由
第三條 本法用詞，定義如下： 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之建築物。 二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之三十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。	第三條 本法用詞，定義如下： 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之<u>合法</u>建築物。 二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。	一、目前國際住宅研究學界對住宅之普遍認知為供居住使用之物理空間，包括正式及非正式部門所提供之住居。行政院人口及住宅普查對住宅之定義，係指專供一戶或多戶家庭居住為目的之房屋，且單獨使用具有獨立之出入通道及住宅設備者，符合前述定義之非正式部門住房亦屬普查對象；內政部之住宅存量計算亦以行政院人口及住宅普查結果為基準，顯見行政實務亦以該定義為準；臺北市土地使用分區管制

		自治條例等地方自治法規，對住宅亦為相同之定義。另參照美國《公平住宅法》對住宅之定義為被現有使用、設計或意圖使用，以作為一個或更多家庭之住所之任何建築、結構物或其部分，亦未以合法為住宅定義之根據。鑒於住宅法現行條文對住宅之定義與相關研究學說、國內外法令及實務不符，爰將第一項之文字酌予修正。 二、考量部分具特殊情形或身分者，難以於住房市場承租適居及可負擔之住宅，為保障特殊情形或身分者之居住權益，爰修正第二款，提高其社會住宅最低保障比例至百分之三十。
--	--	--

提案人：尤美女 姚文智 李俊俤 Kolas Yotaka

尤委員美女等所提修正動議：

修 正 動 議	現 行 條 文	立 法 理 由
第四條 本法所定具特殊情形或身分，指下列規定之一者： 一、低收入戶或中低收入戶。 二、特殊境遇家庭。 三、育有未成年子女三人以上。 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。 五、六十五歲以上之老人。 六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。 七、身心障礙者。 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。 九、原住民。	第四條 本法所定具特殊情形或身分，指下列規定之一者： 一、低收入戶。 二、特殊境遇家庭。 三、育有未成年子女三人以上。 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。 五、六十五歲以上之老人。 六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。 七、身心障礙者。 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。 九、原住民。 十、災民。	一、中低收入戶於住房市場亦難以覓得適居及可負擔之住宅，另社會救助法第十六條之一亦將照顧中低收入戶得到適宜之居所及居住環境明定為各級住宅主管機關之行政義務，爰將第二項第一款增列中低收入戶。 二、依《社會救助法》第十七條第二項授權訂定之《高雄市街友安置輔導辦法》第三條之定義，街友指流浪（落）街頭、孤苦無依或於公共場所棲宿、行乞而需安置、輔導者。為避免該款原文字之社會歧視意涵，爰將第二項第十一款文字修正為街友。 三、考量國內因市地重劃、公

十、災民。 十一、<u>街友</u>。 十二、<u>拆遷戶</u>。 十三、其他經主管機關認定者。 住宅租金與自購住宅貸款利息補貼之額度，應依據居住地區合理住宅價格租金水準、受補貼家戶之所得、人口數量與弱勢狀況，以及合理負擔能力標準等，計算合理補貼額度。 主管機關應於本法施行後二年內，完成相關價格租金資料蒐集、負擔標準與合理補貼金額計算方式之建立。 主管機關未完成第二項合理補貼額度之計算前，得沿用現有方式繼續辦理之。	十一、遊民。 十二、其他經<u>中央主管機關</u>認定者。 住宅租金與自購住宅貸款利息補貼之額度，應依據居住地區合理住宅價格租金水準、受補貼家戶之所得、人口數量與弱勢狀況，以及合理負擔能力標準等，計算合理補貼額度。 主管機關應於本法施行後二年內，完成相關價格租金資料蒐集、負擔標準與合理補貼金額計算方式之建立。 主管機關未完成第二項合理補貼額度之計算前，得沿用現有方式繼續辦理之。	共工程興建、公有土地清理活化等原因而拆遷者眾，部分家庭因拆遷而失去住所，遭遇生活重大變故，恐成為經濟及社會弱勢，面臨更不利之處境，故亟需妥適安置予以協助。另依據《經社文公約》適足住房權之規範意旨，提供安置住房為拆遷之必要條件，而依《公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法》（以下簡稱《兩公約施行法》），拆遷戶之安置義務須於國內相關法規予以明文規範。爰增訂第十二款，其餘款次變更。 四、第一項第十三款之規定，係為保留將來各項政策扶助之對象有增列納入本法具特殊情形或身分者（例如犯罪被害人或其遺屬）之需要，考量目前住宅補貼及社會住宅之規劃、興建及管理之實務係由各級主管機關執行，為利地方政府因地制宜落實社會住宅之政策精神，爰刪除「中央」二字，授權各級主管機關均得認定本條之特殊情形或身分者。
---	--	---

提案人：尤美女 李俊俤 姚文智

Kolas Yotaka

尤委員美女等所提修正動議：

修 正 動 議	現 行 條 文	立 法 理 由
第六條 <u>各級主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評鑑社會住宅事務、監理住宅基金，及受理住宅與居住權利之申訴調處，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者成立住宅委員會。</u> <u>前項住宅委員會置主任</u>	第六條 直轄市、縣（市）主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評鑑社會住宅事務，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者共同參與；其中民間相關團體及專家學者之比例，不得少於三分之一。	一、第一項明定各級主管機關應成立住宅委員會，除現行條文既有之諮詢、審議、評議等事項外，監理住宅基金、受理住宅與居住權利申訴協調等事項亦應交付各級主管機關所成立之住宅委員會處理。

<u>委員一人，由各級主管機關首長兼任；其餘委員，相關領域之民間團體及專家學者不得少於三分之二，且同一性別之人數不得少於三分之一。</u> <u>第一項住宅委員會之組織規程及業務執行相關辦法，由中央主管機關另定之。</u>		二、增訂第二項，就第一項新增之住宅委員會組織為基本規範。參照環境影響評估法及行政院環境保護署環境影響評估審查委員會組織規程，住宅委員會之主任委員由各級主管機關首長兼任，其餘委員應有三分之二由具有住宅及居住權利相關學術專長及實務經驗之專家學者擔任，且任一性別之比例不得少於三分之一。 三、增訂第三項，授權由中央主管機關另以辦法訂定住宅委員會之組織及業務執行等規範。
---	--	---

提案人：尤美女 姚文智 李俊俤

Kolas Yotaka

尤委員美女等所提修正動議：

修 正 動 議	行 政 院 提 案	立 法 理 由
第四十五條 居住為基本人權，任何人皆應享有<u>適足且公平之居住權利</u>，不得有歧視待遇，<u>除為維護社會安全及重大公共利益之必要</u>，經與利害關係人本於居住權利保障精神進行協商，並確保利害關係人之居住條件不致惡化，不得予以限制或侵害。 <u>前項居住權利之內涵應參照「經濟社會與文化權利國際公約」、「公民與政治權利國際公約」，及經濟社會與文化權利委員會與人權事務委員會所作之相關意見與解釋。</u> <u>第一項協商之作業辦法，由主管機關另訂之。</u>	第五十五條 居住為基本人權，任何人皆應享有公平之居住權利，不得有歧視待遇。	一、使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，為《住宅法》第一條所揭示之立法目的，故任何人之居住權利保障為《住宅法》之要務，殆無疑義。基於我國憲法第十條之居住權、第十五條之生存權之國家義務面向，及憲法之社會國原則，適足且公平之居住權利保障固為我國憲法所肯認之價值。 二、我國於 98 年簽署《經社文公約》及《公政公約》，並於同年立法通過《兩公約施行法》，《經社文公約》及《公政公約》所揭示之居住權利保障規定亦因此具備國內法律之效力。依《兩公約施行法》之規定，各級政府機關並應於《兩公約施行法》施行後兩年內依兩公約

		規定之內容，檢討所主管之法令及行政措施，並完成法令之修正、廢止及制定。 三、依《兩公約施行法》第三條之規定，適用兩公約規定，應參照其立法意旨及兩公約委員會之解釋。爰參照《經社文公約》第 11 條及經社文委員會之相關意見與解釋、《公政公約》第 17 條及人權事務委員會之相關意見與解釋，以及歐洲人權法院之見解，修正本條第一項，就居住權之防禦權面向為具體之規範，強制拆遷及驅離住宅推定為違法，除為維護社會安全及重大公共利益，並經與利害關係人本於居住權利保障精神進行開發行為、土地管理措施及安置補償等替代方案之協商，不得予以限制或侵害。 四、《經社文公約》第 11 條對適足住房權保障之概括規範，需參照經社文委員會所作出之相關意見與解釋，而《公政公約》第 17 條對住居隱私保障之概括規範，亦須參照人權事務委員會所做出之相關意見與解釋，以理解其具體內涵與意旨，爰增訂第二項。 五、為利機關落實兩公約居住權利之要求，爰增訂第三項授權中央主管機關訂定協商程序辦法，建立拆遷必要性評估分析、就減少拆遷之替代方案真誠磋商，及提供拆遷安置措施等之真誠磋商及相關救濟程序。
--	--	---

提案人：尤美女 莊瑞雄 李俊俤 Kolas Yotaka

尤委員美女等所提修正動議：

修 正 動 議	行 政 院 提 案	立 法 理 由
第五十六條 任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為： 一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。 二、因協助視覺功能障礙者之需要飼養導盲犬。 三、合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。 <u>任何人不得基於性別、年齡、種族、宗教、職業、國籍及本法所定之特殊情形或身分等與住宅使用無關之理由，對特定或不特定之欲承租人或住宅使用人，以任何方式設定非必要限制。</u>	第五十六條 任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為： 一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。 二、因協助視覺功能障礙者之需要飼養導盲犬。 三、合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。	房屋出租人以性別、年齡、種族、宗教、職業、國籍及本法所定之特殊情形或身分等與住宅使用無關之條件篩選承租人，將使經濟或社會弱勢更淪為住房弱勢，面臨更不利之處境。為落實憲法及兩公約之居住權利，以及本法保障人民居住權利之立法目的，爰增訂第二項，明定出租人不得對欲承租人或住宅使用人設定與住宅使用無關之非必要限制。

提案人：尤美女 姚文智 李俊俤

Kolas Yotaka

尤委員美女等所提修正動議：

修 正 動 議	行 政 院 提 案	立 法 理 由
第五十六條之一 <u>各機關進行開發行為及土地管理措施，應實施居住權利影響評估，避免強制拆遷及驅離住宅。</u> <u>第一項居住權利影響評估之細目及居住權利影響評估作業辦法，由中央主管機關另定之。</u>	本條新增	一、配合第五十五條之增訂，新增本條，以落實兩公約相關意見與解釋之要旨。 二、基於我國憲法第十條之居住權、第十五條之生存權之國家義務面向及憲法之社會國原則，國家應有居住權利保障之義務。嗣後我國簽署《經社文公約》及《公政公約》，並立法施行《兩公約施行法》，使兩公約具有國內法律之效力，依兩公約之居住權利規定及經社文委員會與人權事務委員會之相關解釋意旨，強制拆遷及驅離住宅推定為違法。為落實憲法及兩公約，避免行政機關違反相關之權利保障規定，故增訂此條文，賦予各機關

		實施居住權利影響評估之義務。 三、居住權利影響評估細目及居住權利影響評估作業辦法，授權中央主管機關訂定。中央主管機關訂定細目及作業辦法時，應參酌《經社文公約》、《公政公約》、經社文委員會所為之意見及解釋、人權事務委員會所為之意見及解釋、人權事務委員會所發布之 Basic principles and guidelines on development-based evictions and displacement，及聯合國依據人權委員會決議制定之《國內流離失所問題指導原則》。
--	--	---

提案人：尤美女 李俊侶 莊瑞雄 Kolas Yotaka

尤委員美女等所提修正動議：

修 正 動 議	行 政 院 提 案	立 法 理 由
第五十七條 發生第五十六條之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。 <u>發生第五十六條第二項之情事，住宅欲承租人準用前項之規定。</u> <u>直轄市、縣（市）主管機關認定有違反第五十六條規定情事時，應即通知違規行為人限期改善；屆期未改善者，處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。</u> 直轄市、縣（市）主管機關處理第一項及第二項之申訴，應邀集比例不得少於三分之一之社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與。<u>申訴處理辦法由中央主管</u>	第五十七條 有前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。 直轄市、縣（市）主管機關處理前項之申訴，應邀集比率不得少於三分之一之社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與。	一、因應第五十六條第二項之增訂，增訂第二項條文，住宅欲承租人於遭遇第五十六條第二項之情事，得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。 二、其餘項次變更。

機關另定之。		
--------	--	--

提案人：尤美女 李俊俤 莊瑞雄 Kolas Yotaka

尤委員美女等所提修正動議：

修 正 動 議	行 政 院 提 案	立 法 理 由
<u>第五十七條之一 人民因各機關所為之開發行為及土地管理措施，而有致居住權利受侵害之虞者，得向住宅委員會提起申訴。</u> <u>住宅委員會應於申訴送達之日起六十日內審議處理。審議處理期間，受申訴之開發行為及土地管理措施應暫停執行。</u> <u>人民因各該機關違反第四十六條之一，認其權利或法律上利益受損害者，得向住宅委員會申請調處。對調處結果不服者，得逕行提起行政訴訟，免經訴願程序。</u>	本條新增	一、配合第五十五條之增訂，新增本條，以落實兩公約相關意見與解釋之要旨。 二、基於我國憲法第十條之居住權、第十五條之生存權之國家義務面向及憲法之社會國原則，國家應有居住權利保障之義務。嗣後我國簽署《經社文公約》及《公政公約》，並立法施行《兩公約施行法》，使兩公約具有國內法律之效力，依兩公約之居住權利規定及經社文委員會與人權事務委員會之相關解釋意旨，強制拆遷及驅離住宅推定為違法，為居住權之防禦權面向；另依最高行政法院 103 年 8 月份第 1 次庭長法官聯席會議之決議，《經社文公約》第十一條及《公政公約》第十七條，對給付請求權之內容及要件有明確之規定，應認有人民對國家機關要求作成一定行為之給付請求權。 三、鑒於前述居住權之防禦權及給付請求權面向，故訂定第一項，賦予因各機關所為之開發行為及土地管理措施而有居住權利受侵害之虞者，得向住宅委員會提起申訴。 四、強制拆遷及驅離住宅之執行將對民眾居住權利發生難以回復之損害，且有急迫情事，故訂定第二項，規定於前項申訴之審議調處期間，

		受申訴之開發行為及土地管理措施應暫停執行；又慮及審議調處期間過長，將使各開發行為及土地管理措施延宕過久，增加行政計畫之不確定因素，故於第二項前段對前項申訴之處理予以限期，住宅委員會應於六十日內審議調處完成。 五、基於前述居住權利之防禦權及給付請求權面向，為落實我國憲法、兩公約及本法所保障之居住權利，特訂定第三項，使民眾得對進行各該開發行為或土地管理措施而使其權利或法律上利益受侵害之機關提起行政訴訟。
--	--	---

提案人：尤美女 李俊俤 莊瑞雄 Kolas Yotaka

尤委員美女等所提附帶決議：

住宅法第四條立法理由：

一、第一項前段係由現行條文第三條第二款後段修正移列，因社會住宅包含主管機關與民間多元興辦及以民間釋出空屋包租代管社會住宅等方式取得，且部分社會住宅之基地可能較小或戶數較少、民間空屋範圍分布較廣，為能彈性規劃調配提供，爰以直轄市、縣（市）轄區為範圍計算出租比率，並考量經濟及社會條件處於較不利狀態，為保障居住權益，爰提供至少百分之三十以上比率社會住宅予經濟或社會弱勢者；另考量民眾常需跨區域就學或就業，雖未設籍於當地，仍有居住需求，爰於第一項後段增訂主管機關得提供一定比率社會住宅出租予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。至其申請資格、程序及比率等事項，由主管機關於本法第二十五條第二項授權之辦法或自治法規定之。

二、依據一百零四年十二月三十日修正之社會救助法第十六條之一第一項第一款規定「優先入住由政府興辦或獎勵民間興辦，用以出租予經濟或社會弱勢者居住之住宅。」爰配合將現行條文第一項各款所定具特殊情形或身分者，修正為經濟或社會弱勢者並移列為第二項；另因社會救助法協助對象除低收入戶亦包括「中低收入戶」，該法第十六條之一定明「為照顧低收入戶及中低收入戶得到適宜之居所及居住環境，各級住宅主管機關得提供下列住宅補貼措施：…」，爰第二項第一款增列中低收入戶；查依社會救助法第十七條第二項授權訂定之高雄市街友安置輔導辦法第三條，所稱街友指經常性露宿街頭、公共場所或居無定所者，與遊民定義一致，爰將第二項第十一款修正為街友。考量住宅補貼之實務係由各級主管機關執行，且地方政府迭有建議具經濟或社會弱勢者之適用，應納入育有未成年子女之單親家庭、重大傷病者等情形；及為解決兩公約、經社文委員會及人權事務委員會特別關切之歷史性違章建築、土地產權

或地籍不清之住宅等非正規住居（informal settlement）拆遷安置問題，緩和拆遷戶所面臨之家計經濟與社會網絡衝擊；爰刪除第十二款「中央」二字，授權各級主管機關均得認定經濟與社會弱勢者，以利住宅補貼及社會住宅業務之執行。

三、現行條文第二項因屬住宅補貼事項，移列至修正條文第十一條第一項、第二項，爰予刪除。

四、現行條文第二項及第三項建立之合理補貼額度已於一百零四年度完成及實施，目前已無需沿用之必要，爰刪除現行條文第三項、第四項。

提案人：尤美女 李俊俤 莊瑞雄 洪宗熠 賴瑞隆

鄭委員天財等所提修正動議：

住宅法第四條條文建議修正如下：

修 正 條 文	行 政 院 提 案	現 行 條 文	說 明
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。 前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者： 一、低收入戶或中低收入戶。 二、特殊境遇家庭。 三、育有未成年子女三人以上。 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。 五、六十五歲以上之老人。	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。 前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者： 一、低收入戶或中低收入戶。 二、特殊境遇家庭。 三、育有未成年子女三人以上。 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。 五、六十五歲以上之老人。	第四條 本法所定具特殊情形或身分，指下列規定之一者： 一、低收入戶。 二、特殊境遇家庭。 三、育有未成年子女三人以上。 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。 五、六十五歲以上之老人。 六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。 七、身心障礙者。 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。 九、原住民。 十、災民。 十一、遊民。 十二、其他經中央	1.查原住民因就業就學之故，紛紛移居至都會區，但因經濟能力無法負擔都市的住宅成本，多只能居住於較差的環境或違建，但現行住宅法或推行的社會住宅等住宅政策，卻未考量原住民族因其傳統習俗、教育及語言文化，有其特殊性及傳承延續重要性，其住宅政策應不同於一般住宅政策，實不應該以一般性政策處理之。 2.綜上，基於原住民族之居住權保障，及文化傳承之考量，爰提出修正動議。

六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。 七、身心障礙者。 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。 九、原住民。 十、災民。 十一、街友。 十二、其他經主管機關認定者。 <u>對於居住於原住民族地區以外之原住民，主管機關應基於原住民族教育及語言文化等傳承發展需要，興辦或獎勵民間興辦，專供原住民承租之社會住宅。</u>	六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。 七、身心障礙者。 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。 九、原住民。 十、災民。 十一、街友。 十二、其他經主管機關認定者。	主管機關認定者。 住宅租金與自購住宅貸款利息補貼之額度，應依據居住地區合理住宅價格租金水準、受補貼家戶之所得、人口數量與弱勢狀況，以及合理負擔能力標準等，計算合理補貼額度。 主管機關應於本法施行後二年內，完成相關價格租金資料蒐集、負擔標準與合理補貼金額計算方式之建立。 主管機關未完成第二項合理補貼額度之計算前，得沿用現有方式繼續辦理之。
---	---	---

提案人：鄭天財 Sra · kacaw

黃昭順

趙天麟

林麗蟬

Kolas Yotaka

李俊俤

陳怡潔

莊瑞雄

鄭委員天財等所提修正動議：

住宅法第二十五條條文建議修正如下：

修 正 條 文	行 政 院 提 案	現 行 條 文	說 明
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。 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	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。 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	第二十八條 社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人為限。 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，由	1. 原住民族基本法第二十八條規定，政府對於居住原住民族地區外之原住民，應對其健康、安居、融資、就學、就養、就業、就醫及社會適應等事項給予保障及協助。且依據原住民族委員會所公布的 103 年原住民族經濟調

或自治法規，由主管機關定之。 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>原住民族社會住宅之租金計算，主管機關除斟酌前項情形外，應依據原住民族經濟狀況，另訂定分級收費基準，並定期檢討之。</u> <u>第二項租金之訂定，不適用土地法第九十四條及九十七條規定。</u>	或自治法規，由主管機關定之。 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。 第二項租金之訂定，不適用土地法第九十四條及九十七條規定。	直轄市、縣（市）主管機關定之。 前項租金之訂定，不適用土地法第九十七條之規定。	查報告指出原住民自有住宅之情形在五年來並無顯著改善。 2. 此外，上述報告亦指出原住民族自有住宅率較非原住民族平均少百分之十二，都市原住民族更未達五成四，尤其居住在於台北市、新北市、台中市等地之原住民族，更有此種情形，故對於原住民族居住之基本權應該要更加以保護。進一步言，縱使為具有自有住宅之原住民族亦具有尚未繳交貸款之情形，依原住民族委員會統計每戶戶長平均負擔為六十一萬餘元，對於貸款利息補貼部分應有不同之標準。 3. 衡諸原住民族經濟狀況及顧及原住民族居住基本權之保護，貫徹原住民族基本法第二十八條及住宅法之立法目的，爰提出本條之修正動議，增列第三項。
---	---	---	---

提案人：鄭天財 Sra・Kacaw 黃昭順 林麗蟬 莊瑞雄
Kolas Yotaka 李俊俤 陳怡潔

徐委員榛蔚等所提修正動議：

為健全住宅市場及建立完整、即時、透明之資訊，且兼顧實務合理可行，並讓相關公會或團

體權利、義務對等，更讓罰則能符合比例原則，統一裁罰標準。爰提出「住宅法部分條文修正草案」修正第四十九條、增訂第五十三條之一、第七章章名修正、第五十八條及第六十一條，修正動議條文如後對照表。

提案人：徐榛蔚

連署人：黃昭順 陳超明

行 政 院 版 修 正 草 案	修 正 動 議 條 文	說 明
第五章 住宅市場	第五章 住宅市場	
第四十九條 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： 一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格。 二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。 三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。 四、其他必要之住宅資訊。 前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關（構）、<u>金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體</u>，應配合提供相關統計資訊。 資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。 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。	第四十九條 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： 一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格。 二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。 三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。 四、其他必要之住宅資訊。 前項住宅相關資訊之蒐集，運用及發佈，各級政府機關（構）、<u>應遵守相關法令之規定</u>。 住宅資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主管機關訂之相關辦法辦理。	一、健全住宅市場並建立正確、完整、即時、透明之統計資訊做為政府擬定住宅政策、住宅計畫及住宅管理依據有其必要性，但應為政府之責任，由公部門全權負責，不應將政府之負責任及工作轉嫁給民間團體。 二、各相關產業公會並無能力（人力及物力）及強制力蒐集並提供該全面性調查之資訊。 三、主管機關及各級政府有公權力蒐集及要求相關單位提供相關資訊之義務。
	第五十三條之一 <u>前條所規定住宅新建，銷售預售屋、經營或代理住宅銷售、出租之公司或商號，應加入當地相關產業公會，直轄市、縣（市）政府得將相關蒐集資訊、匯報之業務委託相關產業公會辦理。</u> 住宅新建、銷售預售屋	一、增訂第五十三條之一，授權主管機關得委託辦理。 二、主管機關因組織編制、人力不足或其他因素，得將本項業務委託相關產業公會辦理。 三、為使相產業公會有權要求業者提供資訊，規定業者必須加入當地相關產業公會。

	、經營或代理住宅銷售、出租之公司或商號應依規定加入當地相關產業公會及申報相關資訊。	
第七章 罰 則	第七章 <u>獎勵與罰則</u>	條改章名
第五十八條 相關產業公會及團體未依第四十九條第二項規定配合提供相關統計資訊，經主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣十萬元以上一百萬元以下罰鍰。	第五十八條 相關產業公會及團體 <u>配合提供辦理相關資訊申報成效良好者，主管機關得公開表揚並給予獎勵。</u>	一、本法第四十九條，協助主管機關辦理相關業務成效良好者，應有獎勵辦法。 二、人民團體並非營利事業單位，並無罰金相關預算科目，且一但受罰會務即無法運作。
第六十一條 從事住宅興建之公司或商號，違反第五十三條第一項規定，未配合提供相關統計資訊，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 經營或代理住宅銷售、出租之商號，違反第五十三條第三項規定，未配合提供其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 銷售預售屋，違反第五十三條第二項規定，未於銷售前報請所在地之直轄市、縣（市）主管機關備查者，處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改善；屆期未改善者，按次處罰。	第六十一條 從事住宅興建之公司或商號，違反第五十三條第一項規定，未配合提供相關統計資訊，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣 <u>三萬元以上十五萬元</u> 以下罰鍰。 經營或代理住宅銷售、出租之商號，違反第五十三條第三項規定，未配合提供其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣 <u>三萬元以上十五萬元</u> 以下罰鍰。 銷售預售屋，違反第五十三條第二項規定，未於銷售前報請所在地之直轄市、縣（市）主管機關備查者，處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改善；屆期未改善者，按次處罰。 <u>住宅新建、銷售預售屋、經營或代理住宅銷售、出租之公司或商號，違反第五十三條之一，未依規定加入</u>	一、原訂罰則處分過重且標準不一，宜符合比例原則降低罰款且統一裁罰標準。 二、依據現行違反實價登錄處罰標準訂定罰則。 三、增訂違反第五十八條之一，未依規定加入當地工會及申報相關資訊之罰則。

	<u>當地相關產業公會、未核實申報相關資訊，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新台幣處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。</u>	
--	---	--

黃委員昭順等所提修正動議：**住宅法第 46 條修正動議**

為保障住戶生命及維護公共安全，中央主管機關得補助直市、縣（市）主管機關針對屋齡達一定年限並供公共使用之大廈進行必要之結構安全評估。

直轄市、縣（市）主管機關或其委託之專業人員進行前項評估之檢查、檢測，必須進入大廈之共用部分或專有部分時，大廈之管理委員會、管理負責人或住宅所有權人、使用人，不得規避、妨礙或拒絕。

黃昭順 陳超明 林麗蟬

黃委員昭順等所提修正動議：**住宅法第 47 條修正動議**

前條第一項經評估有安全疑慮之大廈，直轄市、縣（市）主管機關應通知所有權人或使用人限期改善。

前項大廈共用部分之後續輔導改善經費，主管機關得酌予補助必要之費用。

黃昭順 陳超明 林麗蟬

黃委員昭順等所提修正動議：**住宅法第 49 條修正動議**

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：

- 一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格。
- 二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。
- 三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。
- 四、其他必要之住宅資訊。

資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。

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。

黃昭順 陳超明 林麗蟬

吳委員玉琴等所提附帶決議：**住宅法第九條修正條文附帶決議**

當前低收入戶有自有住宅者大約僅占三成，有七成沒有自有住宅只好租屋，這七成當中，只有 2%有申請到租金補貼。剩下的 98%可能是不知、不會、或是不能申請，但最主要的理由應該是不能，因為無法以可負擔價格承租合法房屋。以低收入戶的所得，在都會地區通常僅能租用不合法房屋住所，頂樓加蓋或地下室等。

社會救助法在九十九年通過的修法，將租金補助辦法主管機關從內政部（未組改前）變成營建署，結果原本只要有租約事實即可申請的租金補助，變成也必須符合合法住宅。光台北市當時就有 1,500 戶低收面臨立即被取消租金補助的困境，所以只好用權宜措施改成已經有補的繼續補，新申請的適用新規定。

目前社宅量體尚未大幅出現，包租代管制度也還沒上路，要低收或其他弱勢者都租到合法房屋有一定困難度。

為了解決弱勢租戶租屋引導其轉向承租合法住宅，符合本法第四條所範定之經濟或社會弱勢者，其承租住宅的租金應該再依據承租戶的所得水準再給予分級。

而其設定優惠租金與一般應收租金所產生之差額，建議應該由興辦單位之主管機關（各級政府住宅單位）吸收，而非各縣市社會局（處）去補貼差額，以避免排擠社會福利預算。

提案人：吳玉琴 莊瑞雄

連署人：賴瑞隆 Kolas Yotaka

陳委員超明等所提附帶決議：

為拉近城鄉差距，且減輕都市人口壓力，內政部應於住宅法修正通過後一個月內，研擬針對入住非六都縣市社會住宅之通勤青年，降低社會住宅租金，吸引或鼓勵青年返鄉、遷居。

提案人：陳超明 林麗蟬 黃昭順 陳怡潔

陳委員超明等所提附帶決議：

為有效監督政府 8 年 20 萬戶社會住宅之目標，內政部應每季就社會住宅推動進度向立法院提出書面報告，並於內政部網站建置社會住宅專區，供全民知悉及查詢。

提案人：陳超明 林麗蟬 黃昭順 陳怡潔

主席：住宅法修正草案在 10 月 20 日當天的協商處理到第六條，現在繼續進行協商。

（進行協商）

黃委員昭順：主席，我想先請教部長一件事情，昨天部長有去參加決策會議，我覺得這件事情對我們來講很重要。我星期一質詢時已經請部長提供這段期間你們派了多少警力的資料，那天在高雄我嚇一跳，因為大概有 10 個黑衣人在樓下，所以我們特別去問警察單位那些人是從哪裡來的，因為我們沒有動用黑衣人，所以我們不知道那些人從哪裡來，當時警察局跟我們講是從網路來的，我認為內政部既然用了這個題目，就必須要讓我們知道那些人從哪裡來，而且這件事第一是不應該把政治跟食品放在一起，第二是不可以用黑衣人來轉移焦點，我早上問了高委員，她說她有台北場的全程錄影帶，所以我們要求台北跟高雄要重辦，至於那天在高雄我也在現場，他們有 10 個人在樓下，後來大概上去 3 個，我們也在注意，因為我們沒有動員人，我們也怕我們的幹部被打。

姚委員文智：討論住宅法好不好？私下問部長嘛！

黃委員昭順：我現在是誠心請教部長，沒有鬧場，星期一我在質詢時已經請部長把資料給我，可是到今天我還沒有拿到資料，今天一早進到立法院，包括每一個路口、每一個樓梯間全部都是警察，到底這些警察從哪裡來的，我想我們還沒有到戒嚴的時間，為什麼會是這個狀況？請部長

回答你的資料何時要給我？

主席：這和今天審議主題無關，不過為了和諧，是否請部長簡單說明？也請黃委員在部長說明以後，我們趕快進入條文討論。

黃委員昭順：我當天質詢也是你主持的，你都有聽到，當天我就問了，我心生恐懼，因為我也很害怕。

主席：還是說黃委員要的資料，會後部長再幫忙提供？

黃委員昭順：你能請部長跟我簡單說明嗎？到今天都沒有資料嘛！

李委員俊俤：已經宣布要協商住宅法。

黃委員昭順：除非你們心虛啦！抱歉，黑衣人不是我們帶去的，那天我們已經問了，而且我質詢時就問了部長，部長答應要給我包括警察、所有的人員來這裡的資料，我想……

莊委員瑞雄：黃委員，尊重一下主席，又不是沒有東西可以講。

黃委員昭順：大家都很關心這件事，連你們蔡英文總統都很關心嘛！

莊委員瑞雄：關心？你們亂完之後再來吵，台北你們去亂，高雄你們也去亂！可以理解你們為什麼要去亂，你們就大膽承認不就好了！

黃委員昭順：抱歉，不是我們亂的哦！那些人根本不是我們帶來的，當天我們還特別去請教警察這些人從哪裡來，後來高雄場他們大概 3、4 個人上去，我們非常想知道他們從哪裡來。

莊委員瑞雄：現在要審住宅法，你就讓大家審嘛！哪有一個人綁架這麼多人，那你不就每天都說黑衣人就好了，無聊啊！

主席：我們已經都知道黃委員的意思了，今天因為主要是審查住宅法……

黃委員昭順：剛才主席已經講要讓部長簡單說明，你們心虛嗎？我就不知道你們到底心虛什麼？

李委員俊俤：莫名其妙！

黃委員昭順：誰在莫名其妙！就是你，你們心虛，不要隨便污衊哦！

主席：今天主要是審查住宅法，為了尊重少數，我們請部長簡單說明，好不好？

葉部長俊榮：奉主席指示跟委員報告，那天確實有一些爭議，總統也指示關心為什麼會議沒有辦法順利進行，我想我們都瞭解當時的狀況有點混亂，警察機關確實是有掌握當時的狀況，至於詳細的情形，我不能在這裡明講到底那個狀況是如何，那也要警察機關提供我資料才行，所以是不是私下我跟你說明，另外相關資料我完整跟你報告，好嗎？

黃委員昭順：這件事必須釐清，因為當天我看到有幾個穿黑衣的在樓下，所以我跟黃柏霖議員特別去問警察這些人從哪裡來，因為我們沒有動員。

葉部長俊榮：我們釐清，然後我會提供委員這些資料，好嗎？

主席：我們請部長再跟你釐清啦！好不好？

黃委員昭順：後來他們上去 3、4 人，趙天麟委員也是高雄地區的委員，我想不管是朝野我們都應該關心，而且不可以隨便污衊，如果連這種事情都要污衊來轉移整個食安的焦點，本席期期以為不可，而且我們在那裡也心生畏懼。

莊委員瑞雄：不是只有黑衣人，還有蒙面人，鏡頭裡還有蒙面人耶！

黃委員昭順：所以請部長現在釐清不是很清楚嗎？這本來就要釐清嘛！蔡英文都震怒了，你們這些……

莊委員瑞雄：我的意思是這並不是本次會議的主題，按照程序嘛！

主席：部長已經簡單說明了，好不好？我們現在趕快來進行住宅法的審議啦！

黃委員昭順：你們要用拗的方式、抹黑的方式都沒關係，但是我們在討論的過程當中……

莊委員瑞雄：你不要一個人在那邊亂講，誰跟你拗啊！

主席：我們沒有拗哦！多數的委員都希望不要說明，部長這樣說明可以了啦！先這樣就好了，好不好？私底下他再另外提供你相關的資料。

黃委員昭順：包括那天我請部長提供的書面資料，從 10 月 4 日開始有多少警察過來這裡。

李委員俊俤：移送紀律委員會。

黃委員昭順：請你尊重好不好？這是全臺灣人民都非常關心的議題，怎麼樣，我不能講嗎？

李委員俊俤：全國人民關心非常多的議題，請你依照主席的裁示。

姚委員文智：開玩笑啊你！

黃委員昭順：誰在開玩笑？

姚委員文智：就是你！

黃委員昭順：怎麼樣！

李委員俊俤：莫名其妙！程序問題嘛！你自己處理嘛！主席已經裁示了，也說明了，你還要鬧什麼？

姚委員文智：不要鬧場！

黃委員昭順：誰說我鬧場！從星期一我就質詢這個問題，怎麼樣！來嘛！就來啊！誰來？

姚委員文智：我現在就過來啊！

黃委員昭順：怎麼樣？要怎樣？我在請教部長不能嗎？

姚委員文智：這跟住宅法無關啦！

黃委員昭順：有關啦！

姚委員文智：哪裡有關？

黃委員昭順：都更的時候，文林苑不是有一堆警察、一堆黑衣人嗎？怎麼沒有關係？統統都有問題！

李委員俊俤：不要鬧場！

黃委員昭順：誰在鬧場？

主席：大家可以先暫停一下嗎？黃委員，我們的說明已經告一段落了好不好？

姚委員文智：受不了！

黃委員昭順：受不了你出去啦！你不要因為以前選輸了，現在還來這裡……

姚委員文智：誰選輸了？

黃委員昭順：你選輸了啊！你輸我整整三萬票啦！怎樣！所以才要找機會來這裡亂啦！

主席：黃昭順委員請暫停一下，我們已經有作說明了好不好？

姚委員文智：莫名其妙！

黃委員昭順：誰莫名其妙？你現在是怎樣？

姚委員文智：我選上了啊！

黃委員昭順：我提問題不行嗎？我提問題你在這裡拍什麼桌子？

主席：大家如果還要繼續爭執的話……

賴委員瑞隆：主席，維持一下秩序好不好？這樣會議沒辦法進行。

主席：到這個階段就好了好不好？我們繼續進行住宅法的審議好嗎？

黃委員昭順：你們不要轉移焦點。

主席：我們現在繼續審議住宅法，上次我們審到第六條，今天從第七條開始，但是上次我們保留了第二條，針對第二條，主管機關提出修正後的建議版本，不知道各位委員有沒有拿到這一張資料？如果都拿到的話，請大家先過目一下。

黃委員昭順：請部長說明這次的修改跟上次修改當中……

主席：黃委員，等一下我會請部長說明。

葉部長俊榮：上次主要是討論到原住民族需求的部分，我們建議放在最後面一項，亦即「各目的事業主管機關得基於原住民族教育文化等傳承發展需要，興辦或獎勵民間興辦，專供原住民承租之社會住宅」，有許多委員也關心這個問題，我們認為這確實是應該重視的一個方向，所以我們提出這樣的構想，請大家指教支持。

主席：你的意思是上次提到有關原住民的部分，你們增加「各目的事業主管機關得基於……」這個部分，讓各目的事業主管機關來承接這樣的責任，就在母法裡面把這個精神寫進去。是不是請原民會也表達一下意見？因為後面也會有若干相關條文。

周簡任技正錫蔚：住宅法第二條上次保留，現在加上「中央各目的事業主管機關……」，因為委員提的修正動議也有提到原住民社會住宅的部分，亦即主管機關應基於原住民族教育及語言文化等傳承，發展需要興辦專供原住民承租之社會住宅，所以條文之間有點互相競合，這部分是不是請鄭委員來的時候可以一起討論？

主席：第四條是鄭天財委員提的修正動議，我們現在是不是把它提到第二條來一併處理？這樣等於是在最前面提綱挈領，等於是更有一整個概括性，就不一定要列在細項裡面。

黃委員昭順：能否請原民會再說明？因為當天鄭天財委員非常關心這個案子，針對原住民的部分，這個地方是不是指各族在他們的區塊裡面，而原住民的社會住宅會跟我們的區隔開然後保留，我想知道是不是類似這樣子的概念？

Kolas Yotaka 委員：就我瞭解，鄭天財委員之前曾提及原住民族地區以外的原住民，相信在座各位都很瞭解原住民族地區就是指這 55 個原住民族鄉鎮市區而已，我們都非常關心原住民族地區以外的問題，也就是都會區的部分，例如住在新北市、桃園、高雄等等的，所以我理解他的用意，不論是內政部建議的或是我們當時審議保留的條文，有一個地方我建議大家來思考，因為現在條文說的「各目的事業主管機關」，就文意上來看指的就是原民會，但原民會現在因為預算、人力等等有其限制，所以「各目的事業主管機關」應該修正為「各地方縣市政府」，讓各

地方縣市政府來執行跟處理，因為如果不這樣修的話，可能會出現執行上的困難，實際上我完全理解鄭委員的提案，他要顧及的就是都會區、非原民地區的原民的住宅問題，在此也想聽聽看大家的意見。

花次長敬群：其實「各目的事業主管機關」的範圍也包括各縣市政府，中央和地方都可以來執行。

Kolas Yotaka 委員：如果是這樣，我認為條文這樣修是 ok 的。原民會是不是有意見？你們再清楚說明好不好？

在場人員：我們之前看過鄭委員的意見，他希望能用「主管機關」，法條裡面所指的主管機關是希望內政部可以幫忙我們，當然原民會有義務要來做這件事情，這在意願上是沒有問題的，但是在執行能力上，因為剛才也提到「各目的事業主管機關」的範圍也包括地方政府，所以地方政府也可以做，但是地方政府的原民單位，一定不是都發局或相關單位，他們一定也跟原民會有相同的困境。

我先把原民會的困境提出來，第一是財源的部分，因為社會住宅才剛開始推動，在中央是有基金在處理，在地方縣市政府也有住宅基金在處理，也就是房子蓋了以後，後續若有營運的問題，他們有住宅基金可以去支應，而各目的事業主管機關針對老福法的部分，也就是針對老人社宅的部分，老福法規定是由主管機關內政部來處理。就原民會的執行能量而言，每一年的執行預算大概是 9 千多萬，其中有 6 千多萬用在中低收入戶的補助，如果是在 10 年以前，當時我們每年大概有 2 億多的預算，這樣可能還有一點點能力，但是在 95 年之後，因為國家整體政策把住宅的補貼資源以及相關的政策都統合到內政部了，所以在財源的部分有困難；再來是組織的部分，因為住宅法規定未來組織法通過之後，組織權責的部分必須由行政法人去推動。大概就是會有上述這幾個問題，謝謝。

主席：請許署長說明。

許署長文龍：有關這個部分，有些委員表示原住民有群居觀念，如果是由中央或地方來蓋一般性的社會住宅，可能與原住民群居的民族性比較不同，這一點是不是需要特別考量？在第二條與第四條中，其實中央與地方兩級政府對於原住民比較弱勢、需要社會住宅者，已經在一般性社會住宅有所考量，讓他們可以進來了，現在針對他們群居民族性的部分，是不是就由中央目的事業主管機關的原民會及比較有原鄉需求的地方政府依照今天所增列的這一項來處理，由他們來蓋合乎原住民民族性的群居型住宅，這樣應該就能符合 10 月 20 日委員所關心的問題。也就是說，從這兩方面來解決，中央主管機關與地方可以在一般性社會住宅來解決這個問題，但如果需要群居性住宅，則以今天建議增列的這一項來處理。

李委員俊俔：我認為今天這個建議條文與鄭天財委員當天所提修正案最重要的差別只有「得」與「應」，現在建議增列的條文是「各目的事業主管機關得基於原住民……需求」，如果將其改為「應」，目的事業主管機關相當程度會有困難，包括經費、預算及其他部分。所以針對這個部分，我個人贊成用「得」，課以其責任，但沒有強制性，這樣各相關單位會比較容易處理，這個請大家思考。

鄭委員天財：剛才原民會表達的意見，我只聽到了後面，一開始他們是不是贊成，我不是很清楚。

事實上，如果這個條文用「應」也不代表一定要去辦，因為這裡的規定是「應基於原住民族教育文化等傳承發展需要」，例如嘉義市如果認為人數沒那麼多，還沒有這個需要，就不需要去辦，所以這裡規定「應」也無妨，並沒有說一定要去辦，因為後面還有個前提是「基於原住民族教育文化等傳承發展需要」，像嘉義是比較分散的，所以就不需要，像雲林縣也有原住民，但也沒有這樣的需要，所以我認為用「應」將更符合原住民族基本法中要求政府機關訂定的原住民族住宅政策。至於原民會的意見，我稍後再去詢問他們。

賴委員瑞隆：這樣聽起來，鄭委員也沒有要強制性的意思，不過我比較支持李委員的說法，我覺得用「得」也能符合鄭委員的意思，用「得」就能做這樣的處理了。

主席：大家再想一下，這條是不是先保留一下？

李委員俊俔：請原民會先去向鄭委員說明。

主席：這條先保留，看起來是越來越有共識了，但是因為這牽涉原住民權益較大，我們讓……

黃委員昭順：「得」與「應」差很多！

鄭委員天財：如果是規定「應興辦」，那就是一定要辦，但現在的規定是「應基於」，「應」的後面還有「基於」，所以是對原民會或地方政府多一點要求，但其實也還好，因為後面還有「基於」。像原基法規定應制定原住民族住宅政策，但是到現在已經 11 年多了還沒有制定，也沒有怎麼樣！

李委員俊俔：前 8 年都在怠惰！

鄭委員天財：對，現在我們不能繼續怠惰。

主席：如果用「應」，那麼當地縣市政府在原住民沒有群聚的情況下，恐怕也會面臨到需要去處理的問題，這樣確實會使主管機關沒有任何裁量空間。

黃委員昭順：主席，你大概也清楚，最近在協調前鎮的那些人要搬到哪裡去，但是國防部那邊都不同意，所以他們現在一直找不到可以去的地方，而他們很堅定的要把文化予以傳承。對於這一條，我覺得應該要用「應」，因為「得」與「應」差很多，是天與地之差！

剛才鄭天財委員提到，原住民族基本法通過 11 年了還沒有制定原住民族住宅政策，不管國民黨、民進黨都怠惰了，如果這裡再用「得」，那就是繼續怠惰！

鄭委員天財：我再說明一下，像新北市有很多的相關違建聚落，我們族人自認為是合法居住，但政府認為那是違建聚落，你們可能不曉得，但這樣的情況非常多，大臺中市很多，桃園也很多，如果這裡還是用「得」，就不能對政府有比較多的要求了。桃園、新北市、臺中都有我剛才所說的違建聚落，這個問題必須要去解決，直轄市還存在那樣的地方！

高潞·以用·巴鱒刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：依照剛剛的說法，部長應該也很清楚，這裡用「應」與「得」其實沒有差太多，因為規定是「應基於」，所以其差別是在於政治意涵，到底政府對於原住民社會住宅的意志有多強。其實我一開始所提的案子中有一個類別是原住民社會住宅，現在是要整合大家的意見，若以我的版本來說，那是更強烈的態度。對於這一項規定要使用「應」或「得」，我覺得差異不大，但使用「應」的政治意涵則是特別大的。

洪委員宗熠：針對「應」與「得」，請部長解釋一下，部長是權威。

主席：先請葉部長說明。

葉部長俊榮：現在只針對「應」或「得」這兩個字，如果是從社會住宅性質來看，基本上這是政府提供的公共給付，原則上，對於這一類的公共給付，基本上要儘考量到財務配置的需求，所以原則上用「得」比較好，各位可以看到前一項規定「各目的事業主管機關得配合政策需要興辦社會住宅」也是用「得」。

對於原住民的議題，我自己覺得應該要特別重視，所以在這個基礎之上，我們也瞭解到剛才鄭委員所提到的，確實在精神上要再做判斷，因為要考量到是不是有這個能力，是不是有這個需求等等，所以法律上縱使加上「應」，性質上也必須考量現實的狀況。所以在這個基礎之上，基於對原住民族特別的重視，至少從我個人的角度來看，我覺得是 OK、可以支持的，針對原住民的部分，就看看各位委員是不是也覺得這樣可行。

Kolas Yotaka 委員：請教各位及部長，此處「應獲得」最主要就是我們也必須適度地授權由地方政府裁量，有關原住民族的住宅，其實我上次就曾提到這個議題，例如剛才署長提到原住民族都喜歡群居，關於這部分，在都會區我們看到有兩種型態：一種就是現在被政府指控違建聚落的這些地區，大家要住在一起，可是的確也有一部分，我們在都會區遇到非常多，有另外一部分原民的聲音是他們自己很害怕會被標籤化，這的確也是另外一種不一樣的聲音，所以「得」或是「應」到底哪一個用詞可以讓地方政府有裁量的權力跟空間？因為並不是所有每一個原住民都百分之百喜歡住在集合住宅，但是也不是所有的原民都喜歡分散在各地，如何根據不同城市的都市原民不同的需求與需要，授權給地方政府，讓地方政府有裁量的空間。例如剛才鄭委員有特別提到特定的城市，好比說雲林等等，某些原民或許真的非常的分散，像台南也非常的分散，對於這種情況，到底「得」或「應」才能更符合原民的需要？我們必須思考這個問題。

主席：各位委員，聽起來大家已經逐步產生共識，我提出一個建議，看看大家覺得如何。包括主管機關以及鄭天財委員、高潞委員、Kolas 委員等原住民委員都認為在法條上應該用「應」，以展現對原住民興建社會住宅的重視跟法律上的意義；同時大家也都有提到必須要視地方政府的實際情況，所以建議修正為「應視原住民族教育文化等傳承發展需要，興辦或獎勵民間興辦……」，這樣就能把兩者的意見放進去，這樣好嗎？可以嗎？

陳委員超明：請原住民委員朋友好好想一想，如果把原住民全部聚集在一起，對你們未來跟整個社會的結合會不會有幫忙？如果一定要蓋原住民的社會住宅，其實只要在法案中規定要替原住民保留多少比例就好，如果再另外蓋，我相信會造成多重浪費。我並不是不支持你們，你們要走入社會，跟民間結合啊！好好考慮一下啦！

主席：跟召委報告，如果修正為「應視」的話，就已經把這部分考量進去了。

李委員俊俤：我補充一句，我認為鄭委員剛才講的有其道理，對原住民的重視也有道理，但是必須考慮一點就是，如果「應」做這樣的解釋，也許在這裡沒有影響，但是整部住宅法中只要提到「應」的都會有不同的解釋，所以在法律用詞上要非常非常重視。而且以各縣市來講，各縣市

即使有這樣的權限，但是有沒有這樣的處理能力？這一點我們都清楚，像陳超明委員跟我，我們都出自鄉下的選區，我們必須顧慮的是我們的市政府到底有沒有能力去做這件事？如果法條上真的規定「應」的話，就變成沒有的就是不行。事實上比如現在嘉義市的都市原住民人數非常少，他也不一定要群居在一起，所以如果用「得」的話，是給縣市政府比較大的裁量空間與處理的彈性。如果要用「應」，這一點我並不堅持，但是後面住宅法相關用到「應」的部分都會有不同的解釋，這在法律用語上是否適當，我想大家要思考一下。

莊委員瑞雄：我看大家就不要爭論了，不要用「應」也不要「得」，如果要對政府課以義務的話，也未必要強制到「應」，但若是用「得」又覺得很奇怪，好像要看政府的 kimochi，就好像類似政府要表達它自己的氣魄一樣，所以建議直接規定由政府來設置，未必要把「應」或者「得」放進去。

姚委員文智：我們在討論的是整部住宅法的主管權限、涉及範疇及其分工，此處有無必要特別把原住民住宅列入？我不反對基於原住民族的文化傳承、聚落或任何之需要，地方政府因地制宜視各種條件在某些地方設置原住民族社會住宅，這部分我不反對，但是我們現在討論的是主管機關的各項職掌，是否要特別把原住民族標出來？有沒有辦法在其他的法令或法條中處理？還是我們一討論到權責的劃分，就夯不啣當把大家關心的通通放在這一條，然後像接龍一樣一直接下去，比如說在原住民社會住宅後面是否要規定應興建專供身心障礙之弱勢族群居住的無障礙宅，我們是不是要這樣？立法體例上是否應該四平八穩，能夠把條文爬梳的非常清楚。有關原住民族社會住宅這部分，請鄭委員稍微考慮一下，是不是在別的條文提出比較適當？

陳委員其邁：我先講我的想法。因為各地區的型態不同，本席跟天麟委員都住在高雄市，高雄市有一些比如那瑪夏之類的原鄉，原鄉附近的地區，在八八風災之後，有一些原住民朋友就遷到比如大愛村等等不同的地方。由於城鄉差距的緣故，有些原住民朋友確實比較希望能夠住在一起，這種狀況比較多，而且確實有一些文化、教育、傳承等等的需求，這是不可否認的，即使是在比較都會地區，有一些離鄉背井的原住民朋友也希望能夠住在一起。當然，我們也要保障其他一般的社會住宅中，基於保障原住民朋友的前提下，還是要保留適當的比例給原住民族群。但是現在問題就來了，各目的事業主管機關指的是原民會、中央主管機關或是地方主管機關？這三者有權責上會有一些落差。鄭委員提出此案是出自好意，我比較擔心的是，按照鄭委員的體例這樣寫，會不會以後蓋原住民部分的社會住宅就是原民會的職權而已，其他單位就不蓋？這樣會不會限縮地方政府興建社會住宅的多樣性選擇，它的政策工具選擇會有所不同？

回到姚文智委員剛剛所提的，講得那麼清楚，出發點固然是好意，但是最後會不會讓好意打折？我的意思是沒有規定的話，怎麼樣處理都可以，地方政府也可以、原民會也可以、內政部也可以，結果弄一弄，最後全部都沒有。鄭委員的意思是應該寫為「應」，反正原民會就是要蓋，也就是要賦予主管機關一個義務，如果寫為「得」，會不會讓鄭委員的好意被打折？這是讓人比較擔心的地方。

主席：請鄭委員天財發言。

鄭委員天財：謝謝各位委員提出這麼多意見。首先，原住民族基本法規定政府應制定原住民族住宅

政策，但是一直都沒有這麼做，當年住宅法制定時，也沒有考量這部分。剛才陳委員說沒有規定的話，原民會也可以做，但是這涉及預算編列，因為住宅法的主管機關為內政部，如同剛才原民會代表的意見，他一直認為是內政部，而不是原民會，所以會產生原住民族基本法中的住宅政策到底由誰做的問題，十幾年來就是這樣一直擺盪。因為這樣的意見在上一屆不斷發生，此次內政部草擬行政院版住宅法時，才會在原來的行政院版第二條最後一項增加「各目的事業主管機關得配合政策需要」的規定，這其實是針對原住民，當然，其他的勞工、軍眷或老人有需要的話也可以。

至於原住民族住宅政策該如何加以強化？本席原本所提修正動議並不是放在第二條，然於上次會議中，大家討論之後認為從第一條到最後一條，看起來放在第二條會比較適當，所以做了這樣的修正。我原本所提的文字並不是寫「各目的事業主管機關」，只有寫「主管機關」，但配合了前面一項，「各目的事業主管機關」就可以釐清，內政部營建署於整理時才整理成這樣的條文。以上說明，敬請各位委員依主席所提修正意見通過。

徐委員榛蔚：剛才聽鄭委員講得很有道理，尤其是後來又增列「各目的事業主管機關」，這是尊重原住民的部分，所以對於剛才主席裁決將之改成「應視原住民族教育文化等」這部分，我覺得很恰當。

高潞·以用·巴魴刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：剛才大家都提到原住民的住宅比例，其實這並不是比例的問題，也不是我們一定要在社會住宅裡有多少原住民的社會住宅，而是需求問題。大家想想看，住宅法及相關法規裡都會提到一定要有無障礙空間，我們通常會想到要有無障礙空間，甚至會有無障礙住宅的相關基準與設定辦法，可是從來不會想到原住民有特別需求，譬如原住民可否選擇要不要去一個集合式、可以揪團、或者原住民可能希望融入社會的方式？基於社會住宅的精神與價值，本來就應該針對原住民設定一個這樣的條款。其實第二條有沒有必要用「專供」二字？我是認為當然要視其需要，提供原住民所需的揪團的、住在一起的、集合生活的方式，以傳承文化，這不只是原基法裡面所規定的，而是在社會住宅的基本價值就應該擁有的。

主席：我們是不是先討論到這裡？大家的意見看起來趨於一致，是不是可以將這一項改成「各目的事業主管機關應視原住民族教育文化等傳承需要，……」既表達決心，又給予一定的裁量空間，這樣好嗎？既然沒有異議，第二條就這樣處理。

現在協商第七條，請許署長說明。

許署長文龍：關於第七條，有吳玉琴委員、姚文智委員、趙天麟委員等提出相關意見，我統合一一下各位的意見。第一，關於住宅基金，行政院版是將中央與地方基金來源分別訂定，幾位委員提案增加了一些，有的是建議加上所得稅、土地稅、房屋稅等，但依財政部與主計總處的意見，整個中央預算其實都是包括這些稅收來源，由這些稅收來源再編相關預算，應該已經含括這部分，所以財主單位建議不要再一項一項列舉。第二，這些課稅是不是要訂定一個提撥比例？同樣的道理，財政部與地方政府認為預算還是有點彈性比較好，也讓地方有些自主自治，所以建議不必特別訂定要提撥多少百分比。第三，關於要不要訂定收支保管及運用辦法，依照目前的

預算法，第二十一條及第九十六條等對整個方式都已有明定，建議不要再另外詳定。第四，關於金融機構融資部分，委員提案將負債部分也納進來，財主單位認為不適合將負債列為基金來源。

基本上，我們尊重財主單位意見及整個立法體制，是不是就維持行政院版本？至於趙委員版本的意見，大部分都已經列入行政院版本中。

黃委員昭順：上次一開始詢答時，我就跟內政部要了一些資料，因為我們知道，像是高雄市的國宅基金後來就破產了，原先所蓋的國宅，譬如果貿國宅要做整修工作，現在整個都停頓下來。當時我要求提供資料，就是全國類似這種狀況，包括只租不售部分及目前的管理資料，但到目前都還沒有拿到，究竟全國類似這種狀況有多少？現在又規定設置中央住宅基金，你們應該有估算大概需要注入多少資金，如果未來又發生類似國宅基金的狀況，我們要怎麼面對？這個部分我們今天應該把它放進去。主席也知道，現在果貿國宅已經變成三不管地帶，高雄市政府說那是國宅基金的事，內政部則說那是高雄市政府管的，可否讓我們知道未來要怎麼做？全國有多少國宅基金破產？

陳委員超明：有關住宅基金來源，我比較看不懂的是：辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入、都市計畫增額容積出售之收入、辦理都市計畫變更之捐贈收入。有些公共設施保留地幾十年都沒有徵收，因此容積移轉也要含蓋公共設施保留地，但很多地方政府收了代金之後，不做土地徵收之用，而挪作他用，這和土地徵收條例、本法息息相關，請內政部說清楚，容積移轉是否含蓋公共設施保留地？如果能一併解決，產值的效益會更大，這部分一定要審慎斟酌，想出兩全其美的辦法。一個政策下來有好幾種功效的收益，不知內政部有何看法？

主席：黃委員關心財政支應能否穩定，因為先前的國宅有不穩定的狀況；陳委員則關心公共設施保留地問題這次能否一併解決。請內政部說明。

花次長敬群：黃委員非常關心未來社會住宅經營管理的基金，內政部正在研擬 8 年 20 萬戶的社會住宅興辦方案，之後會報請行政院核備，對此，我們和縣市政府有做過一些討論，未來縣市政府的租金收入會提撥一部分償還興建的融資貸款，另外保留一部分做為社區長期維護管理基金，這些都是專款專用，在整個財務計畫裡面，我們會要求他們成立專戶處理，未來社區如果要進行換電梯、拉皮等維護工作，都會逐月持續提撥、累積基金給每個社區，這部分我們有要求他們編列預算，所以應該不會發生這方面的問題。關於公共設施保留地的徵收，雖然現在討論的是地方政府的住宅基金財源，但並未強制一定要拿來作住宅基金，不管是容移收入或土地變更回饋收入，徵收公共設施保留地方面，地方政府可能要運用平均地權基金或其他基金另外處理，住宅法比較難要求他們用這筆錢徵收公共設施保留地，那個部分不在住宅法的範圍。

主席：他的意思是有預算程序撥充。

黃委員昭順：我上次質詢時就要求他們提供全國只租不售的社會住宅資料。

主席：資料再補。

黃委員昭順：不是資料再補的問題。

主席：我懂，以前有很多失敗經驗，這次為什麼能成功？請比較一下。

許署長文龍：資料我們可以提供。截至目前為止，以前的國宅都是由地方政府興辦，而且幾乎都是照成本再增加一點價格出售，基本上，應該不會倒，後來所有住宅都到中央來，難免有少數呆帳，因為這是非常特殊的情形，就由中央住宅基金吸收。到現在為止，各縣市的住宅基金都沒有負債情形。不興建國宅以後，就改採租金補貼方式，除由地方政府量力補貼之外，其餘均由中央住宅基金支應，基本上，不會造成地方政府的財政困難。新建部分，將來也會有一定的協助辦法，本法修正通過後，如果能照我們的理想，將來地方的財政無法平衡時，會由中央住宅基金彌補差額，協助他們解決問題，詳細資料我們會提供給黃委員。現在公共設施保留地是減半徵收，原來的 1 公頃會變成 0.5 公頃，0.5 公頃裡面會有一些公共設施，如果 3 成是公共設施，地方政府就有 2 成土地或相關的代金收入，我們希望這個部分能彈性加進來，讓地方政府可以專款興建社會住宅，院版第二條第三項第三、四、五款已考量陳委員所提的公共設施變更、減半問題。我們要興建社會住宅時，如果有容積率比較低，但交通條件非常好，應該可以增加一點建築強度、多給一點容積的地點，就可以回饋來做社會住宅，以增加尋地的可能性，陳委員剛剛的問題在院版的第四、五款都有考量。

吳委員玉琴：本席和姚委員文智所提的房屋土地交易所得合一稅應該列入住宅基金，所得稅法第一百二十五條之二「依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定計算課徵之所得稅稅課收入，扣除由中央統籌分配予地方之餘額，循預算程序用於住宅政策及長期照顧服務支出；其分配及運用辦法，由財政部會同內政部及衛生福利部定之。」明文規定這個稅源是用於住宅政策的，沒有放進來，反而有點不完備，以這個稅源做為住宅基金應該是沒有問題的。本席的版本希望把融資納入，但行政院版沒有採納，這部分本席不堅持，但是融資能不能不納入中央及縣市政府的公共債務，上次我問過部長，我覺得這個部分應該有統一的函釋，否則恐怕很難推動。

黃委員昭順：署長剛才沒有針對我的問題回答，詳細的數字我已經忘記了，但是以前的國宅基金好像負債三百多億，不過後來解散了。以前果貿國宅就是用國宅基金維修的，但現在沒有了，全國各地這樣的狀況非常多，還有一些只租不售的情形，相關資料，到現在都沒有給我。

主席：資料請趕快提供，是不是請財務組再詳細說明一下。

莊組長涼玉：剛才黃委員所講的國宅基金，以前國宅興建有分甲乙戶，地方政府可以自己蓋，但是錢還是由中央撥給地方政府。國宅基金在 97 年整併以後，轉型為住宅基金，而高雄市政府的基金也有一個收支保管運用辦法，我想出售的部分應該不會有委員說的負債狀況，如果負債不是在基金中……

主席：已經併入住宅基金。

黃委員昭順：理論上，如果是併入住宅基金，維修等都應該要有協助，可是卻完全沒有……

主席：現在你關心的是管理的問題嗎？

黃委員昭順：以前蓋的國民住宅，現在等於是在放空，由他們自己去處理。

主席：管理問題也說明一下。

黃委員昭順：也等於是沒有基金來維護這部分。

劉組長田財：在國宅出售以後，會從價格裡提撥 3%當成管維基金，並由當時的地方政府成立一個專戶去做社區管理維護。

黃委員昭順：你誤會我的意思，現在是放空，那個基金也沒有了。

劉組長田財：不是放空，在國宅條例廢除以後，是將各社區所有的 3%管維基金提存到法院，讓各社區認領回去做後續的管理維護。依國宅條例是由政府來常期維護及管理，但在國宅條例廢止之後，就回歸至公寓大廈管理條例，那 3%的管維基金也由自己去維護。

主席：這與未來的社會住宅有什麼不同，請說明一下。

劉組長田財：以後蓋好的社會住宅會提撥一部分的比例來做維護工作。

主席：所以跟現在的情況不一樣嗎？

劉組長田財：一樣是由政府來做常期的維護及管理。

姚委員文智：很多委員都有提出版本，有人認為取之於地產，就要用之於社宅，這是最直接的想法。我們所討論的融資，以及如何去匡定或設定相當的收入等，我想根本的問題就是在我們對住宅基金的想像是多少錢。現在第七條要設置住宅基金，到底要發揮什麼功能，還有未來是要用多少錢來提供相關的功能呢？

現在我們討論的一些觀念，有些我是可以接受的，比如預算程序撥充、社會住宅興辦的收益等，可是相關收益未來可能不是那麼樂觀，因為社會住宅本來就是要照顧弱勢，如果統統要求自償，加上融資不是訂定得很確定，政府對住宅基金的規模到底又是到哪裡呢？現在訂定很多條件，無非是要讓中央及地方的財源非常確定，以使真正的推動者能有很明確的依據。假使是做得不足的部分，未來民間也可以據此來要求。

目前院版的立場比較寬鬆，我也知道小英政府是有決心的，但是未來會如何，本席很想知道我們對住宅基金的想像是什麼。我提出一些參考數字，荷蘭是 853 億歐元、香港是 740 億港幣、韓國是 1,367 億美金、日本將近 25 兆日圓，當然每個國家都有不同的制度。

主席：請花次長說明。

花次長敬群：國外基金的功能不是只有興辦社會住宅，有些甚至還融資給老百姓買房子，或是都市更新的推動等等，因此基金的 base 非常龐大。現在我們的處理方式會先針對 8 年 20 萬戶的部分，每年總的財務需求都有做詳細的評估。在社會住宅蓋好之後，營業時間可能會到 50 年，我們已經將未來 50 年每一年可能需要的財務大概都算過了，當然還包括租金補貼、購屋利息補貼所需要的財務，也都做了很詳細的財務規劃。

現階段針對住宅基金規模的需求，首先要補足未來這 8 年整個 cash flow 的需要，中央及地方都要編足。至於，8 年之後的財源要如何補充，比如住宅基金會有什麼樣的支出。現在我們正在做財務計畫的精算，也會報行政院核定，一方面說明住宅基金的狀況，另一方面也要說明未來資金的需求狀況，所以這是請行政院依預算程序來撥充的重要程序。針對社會住宅的財務，包括租金及利息補貼的部分都與住宅基金存在著關連性。

姚委員文智：政府部門可以去精算，我現在只問初估。如果我們要訂定的是未來可長可久的住宅基金，剛才花次長表示 8 年要推動 20 萬戶，那你到底需要多少錢呢？這兩者是不同的，我們非常

有彈性，有關要健全住宅市場及補貼，這是院版用的字眼。如果是這種定位的話，那需要多少呢？還有要實現 8 年 20 萬戶，那又是多少呢？

花次長敬群：8 年 20 萬戶是一種需求，住宅補貼還包括租金補貼、購屋優惠利息補貼，其實我們都已經有計算出未來的資金需求，原則上，要有的數字都會有。另外，健全住宅市場，這比較是屬於一般業務的費用，所以不需要大量資金的投入，這部分的預算規模及需求也會相對比較小。我們只要用基金日常的營運費用來 cover，就可以滿足剛剛提到的部分。至於，要提升居住品質又是另外一回事了，這可能與都更會有關係，所以未來會在都更基金之下去搭配。營建署有一個營建基金，包含住宅基金、都更基金及新市鎮基金等，並會搭配來使用，所以並非全部都放在住宅基金中。

主席：請陳委員怡潔發言。

陳委員怡潔：第七條有寫主管機關為健全住宅市場，我覺得健全住宅市場的匡架有點大，我之所以這樣問，是因為你說基金來源第一是政府依預算程序撥充，那到底政府會撥充多少？看起來後面第二、三、四項的財源相對不是那麼穩固，所以第一項可能會占絕大部分，那如果是依預算程序撥充，請問到底撥充的數字會是多少？因為這是全民買單的部分，所以我想知道數字大概是多少？剛剛次長也提到，如果再增加住宅品質等等因素，最後預算都會有相對性的影響性存在，這部分匡架實在太大了，所以是不是請內政部說明，讓我們了解這部分到底是要如何處理的？以過往實質案例來看，我不認為第二、三、四項的收入會穩定，不然當時住宅基金就不會破產，而影響到一些青年補貼的部分，包括租金補貼、青年安心成家等等。這部分請內政部說明。

花次長敬群：現在中央的住宅基金大概有 600 多億元，就是淨資產有 600 多億元，當然，我們在整個社會住宅興辦計畫報院核備之後，院裡還會針對我們所規劃的金額按年撥充，所以未來會納入每年總預算中，就是每年會有一筆金額進來，這整個都有經過精算，我們也知道其他第二、三、四項，譬如財產處分、利息收入等等，確實比較不穩定，所以主要還是靠中央的預算撥充，而且我們會把預算撥充的數字事先擬好計畫，以後就是每年按計畫撥充。

主席：請主計總處針對目前住宅基金撥充情形說明。

簡簡任視察信惠：目前 106 年度住宅基金的需求是 10 億元，這部分全部由公務預算撥補，未來我們會視住宅基金的資金需求，再看國庫要如何協助。剛剛內政部花次長也說明了，就是目前住宅基金的整個現金應該還是足夠短期支應……

主席：目前有多少？

簡簡任視察信惠：他們的資產好像有 600 多億元，現金是 100 多億元。

主席：請徐委員榛蔚發言。

徐委員榛蔚：請問 8 年 20 萬戶的社會住宅計畫有沒有按照人口比率在各直轄市或縣轄市估算？剛才吳玉琴委員提到基金來源要納入土地稅、房屋稅等地方稅收，可是偏鄉比較貧瘠的縣市，這兩個稅對他們的財政是有改善作用，因為這完全是地方稅，如果要把這部分納入基金裡，那麼對地方而言，財源可能就會不足。另外，每個縣市興建的比率，是不是會跟地方人口數連結？

因為現在都會區土地取得價值太高，會不會因此就移到土地比較容易取得，又比較便宜的地方去？

花次長敬群：謝謝徐委員。第一，社會住宅興建的區位分布，首先是尊重各縣市政府的提案，只要縣市政府提案的計畫，內政部絕對全力協助，不管是在融資或是土地取得上，我們都會儘可能全力協助。如果有一些縣市真的是財政能力或是地方執行量不足，但又確實有需要，那麼內政部也可以主動介入代為興辦，這在住宅法都有相關規範，現在社會住宅的實施計畫方案裡，內政部也有這樣的準備，所以這部分請地方政府放心，特別是興建的個案，一定是選擇在交通方便的地方，不會是偏遠的地方。

主席：徐委員可以參照第十八條規定，這部分就是剛才花次長說明的部分。

請姚委員文智發言。

姚委員文智：不好意思，我再問一下。剛才我詢問的是中央住宅基金，其實我們也會討論到地方的部分，剛才徐委員也有問到，依照我們現在的修法方向，地方也要設住宅基金，請問地方目前的現況如何？包括各縣市政府或六都，有任何縣市設立住宅基金嗎？都有嗎？

花次長敬群：有，主要是六都。

姚委員文智：六都都有，規模如何？其實最近對地價稅、房屋稅有很多討論，我們的提案是認為這是地方稅，尤其是房屋稅和地價稅，在住宅基金的挹注上應該要非常清楚的標示。像最近地方政府增加了地價稅、房屋稅，就會有很多市民質疑增加的這些稅收要用在哪裡？是挹注到市庫，然後可以自由自在要做什麼就做什麼，還是說應該要有一定比例協助住宅基金？現在六都住宅基金的情況是如何？

朱組長慶倫：有關各縣市政府的住宅基金，目前主要是以六都為主，六都大概都有住宅基金，詳細數字我是不清楚，不過我大概知道台北市的部分，台北市比較充足，現金流大概就有 100 多億元。過去我們對於地方基金收入來源，沒有把地價稅或房屋稅這些相關的房地稅收納入的原因，主要是因為地方都是統籌支應，如果在這裡明列，我們擔心可能會影響到地方政府的財務運作，但是基本上，他們對於取之於房地，用之於房地的方向是認同的，地方政府也會朝這個方向處理。

主席：請陳委員怡潔發言。

陳委員怡潔：剛剛我又再次確認，就是蔡總統當時的政見提到 8 年要投入 4,000 億元的社會住宅，所以我想請問一下，這部分就是用所謂的住宅基金支付嗎？這是第一個問題。第二，如果不是，請問會有多少比率會動用到這個基金？

花次長敬群：其實社會住宅 8 年 20 萬戶，我們規劃的是有 12 萬戶要興建，預計整個興建費用大概是 3,000 億元出頭，但是這部分不是由預算或住宅基金直接編列興建，而是以銀行融資方式為主，再用租金收入來償還融資每個月該償還的金額，如果有些地方政府的租金收入比較低，會有缺口，那就由中央的住宅基金來補助那個缺口，這樣整個財務運用效率會是最大。

陳委員怡潔：那你們有沒有評估這個缺口大概要彌補到多少？我們不希望最後是以全民買單的方式來兌現執政政府的政策，我覺得這對全民是不公平的，也不需要全民買單的方式來兌現執政

政府的政策，所以如果短缺的部分會運用社會住宅基金去彌補，我想知道這個短缺預估是多少？

花次長敬群：由於尚未報行政院做最後核定，目前無法確定詳細數字，未來 8 年興建 12 萬戶的利息缺口，包含完全沒有利息的興建期之利息我們會全額補助；如果全額補助，8 年的總金額會低於 100 億元。

陳委員怡潔：在動工前……

花次長敬群：不只是動工，還包含營運的缺口。其實這 8 年償還的利息和本金的缺口是低於 100 億元。

陳委員怡潔：也就是說，以社會住宅基金去補短缺部分之總金額最多不會超過 100 億元，是這樣的意思嗎？

花次長敬群：我講的是興建的部分，因為我們還有包租代管的社會住宅，那是另外一部分。

陳委員怡潔：對的。

陳委員超明：各位委員，我聽到你們討論住宅法，越聽越不舒服，好像臺灣的問題只有六都的問題，國家的全部資源都用在六都，部長，政府有沒有針對非六都區域給予補助？我們繳了很多稅，工廠也都在我們那邊，但「好康」的都是六都在享受，你們不但沒有提到如何補助非六都的縣市，也沒有提到如何縮短城鄉差異，我感覺國家只補助六都，我真的越聽越不舒服。難道我們鄉下人都是傻瓜，只有都市人才可以享受？所以我覺得這部分一定要有所保留，你們也沒有為非六都縣市設想，等我回去想好之後，我才要讓這一條通過，不然公平正義在哪裡？難道只有六都有公平正義，非六都的十幾個縣市都沒有公平正義？聽起來，錢都在你們那裡，鄉下地區都沒有。這個問題要好好的思考，非六都縣市不一定要服從黨的政策，我們要替自己爭取權益。

葉部長俊榮：我知道委員有持續關心這個問題，我們現在推動的這項政策當然有其需求面，現實條件也是如此，但絕對不是只偏厚哪些地方。詳細的細節我請次長向委員說明。

花次長敬群：例如以租金償還銀行融資的缺口，像臺北市和新北市的市場租金高，所以他們是沒有缺口的，也因此這個部分我們不用給予補助，反而是像苗栗，苗栗的租金比較低，相對資金缺口也比較大，所以如果苗栗縣政府真的要興辦，它的資金缺口會很大，中央的住宅基金就百分之百給予補助，所以辦越多我們就補越多，而且縣政府反而不用出錢。

陳委員超明：我越聽越生氣，你們都市人在講話時有沒有想到一種情形，我現在跟你報告一個狀況，如果你們到山邊或海邊去走一下，就會發現年輕人都在外面討生活，阿公阿嬤就在家裡照顧都市人的孫子，你說我那邊缺房子，實際上，我們那邊的房子很多，我們都用不上你們要給的優惠，這個觀念的問題，我始終一直想不通，為什麼政府的政策會是一定要蓋社會住宅？像我也很辛苦每天 5 點搭車，黃委員比我更早，我們從彰化搭車到臺北市也不過 40 分鐘，你們為什麼沒有想到要把它分散到鄉下去，也就是非六都的地方？你們這樣做會產生什麼效應？就是越繁榮的地方越繁榮，越沒有發展的地方就會越沒落。臺灣的政府只為六都而存在，哪裡有為我們十六個縣市而存在？我越聽就覺得越不對，我要好好思考一下，你們繼續討論。

黃委員昭順：陳委員不要怨嘆，我每天早上都會遇到洪委員和賴委員，還常常坐在一起，我們都一樣可憐，從早上 5、6 點鐘就坐在高鐵上。所以你不要怨嘆，因為你坐車的時間比我還要短，而且我一定比你還早搭上車。我從高雄就開始坐，而高雄也是六都之一。我現在有幾件事情想要請教次長：你剛剛講臺北市的住宅基金有 100 億元的現金流，這個數字必須要給我們做參考，我不知道高雄市有多少？還有其他縣市到底又是多少？理論上，以前的國宅就必須要以住宅基金的方式給予協助，但實際並沒有，那你們就任由以前的國宅自生自滅嗎？我從上次質詢到現在你都沒有給我資料。因為那些國宅都非常老舊而且也無法處理，我覺得對於整個環境是有問題的。現在變成內政部、營建署統統都置身事外，我覺得這是不對的。這是第一點。第二，因為剛剛有委員提到地價稅與房屋稅一事，這次地價稅與房屋稅調漲造成全國人民非常的痛，痛到他們不知道怎麼處理。我看到宜蘭是重新弄，桃園則是打六折，但林院長說不能各縣市自行規定，我想知道的是，這些漲幅這麼高的縣市，包括高雄市仁武的漲幅是高雄市最高的，大家都哀哀叫，而且也不曉得怎麼做。因為你們今年調漲稅率，如果大家都不處理，明年就會照這個幅度繼續走下去，所以這個漲價對於大家來講是很痛的。我從媒體得知花次長主張要重新評估對嗎？如果你沒有講，那你就需要澄清，因為我看到新聞報導，我還以為你……

主席：請鎖定住宅法發言。

黃委員昭順：我知道，因為剛才有委員提到，這件事也是大家都很關心的，現在內政部到底怎麼做？可不可以各縣市各自來做？或者你們要重新評估、重新處理？針對這個問題請部長順便一起說明。

徐委員榛蔚：我非常認同陳超明委員所講的，真的所有的挹注統統都在六都。我們想想看，以花蓮縣為例，當地有老房、老人的問題，現在人口一直外流，老人一直凋零，房子就越來越多，如果你們真的要蓋社會住宅，剛才次長表示中央政府會主動全力積極介入、幫忙，如果真的蓋了，是否能夠收得到房租？你們說可以由住宅基金給予補貼，到底補貼多少？我們必須要講得清清楚楚，這樣才有辦法去推動。另外，剛才黃委員提到地價稅的問題，之前花次長表示要以基準地價取代公告地價、公告現值。

花次長敬群：媒體報錯了。

黃委員昭順：如果媒體報錯，你要講啊！

花次長敬群：我們有講過了。

徐委員榛蔚：要澄清，那天我有講給部長聽。因為這完全是地方稅，中央要求每年要調整公告現值，又規定公告地價每 3 年要調整一次。是不是可以授予地方政府自行決定？因為這是地方稅。這是額外說明，是要呼應黃委員，謝謝。

還有一項重點也與地方稅有關，如果你們將六都納入住宅基金，我沒有意見，因為六都的房屋稅、地價稅的挹注都比較多，但是其他地方沒有辦法，因為地方的財政、資源太貧瘠了，結果你們還把它納入這個基金來，不公平啦！

花次長敬群：行政院版本沒有。

徐委員榛蔚：我支持行政院版。

黃委員昭順：我要處理一些事情，我要求主管機關提供的資料，包括住宅法、警察人數，幾乎沒有任何資料提供給我。

葉部長俊榮：黃委員要求提供的所有資料，我們能提供的就會儘量、儘快提供。謝謝委員，委員剛剛所提到的問題，其實已經在很多場合都有說明過了，剛剛談到宜蘭的部分，那只是更正，針對農發條例在 2000 年施行前後大約 900 戶所作的更正，所以並沒有重估，現在都沒有任何重估的狀況。另外，公告地價只是做稅……

黃委員昭順：確定打六成。

葉部長俊榮：另外，還有一些是屬於稅率的部分。從公告地價的機制而言，現在我們都是按照這樣的機制來進行。雖然有局部更正，宜蘭是最典型的例子，但這都不是剛剛所講的重估。以上說明，謝謝。

黃委員昭順：主席，針對部長所講的這段話，我非常有意見。因為去年與今年相比整整差了大概 2、300 億元的錢，我覺得這個部分對人民而言影響很大，300 億元耶！這部分我們要不要做一個決議？

主席：不行，今天先不要處理這個問題，今天就只針對住宅法。至於有很多資料需要提供的……

黃委員昭順：這關係到全民的……

主席：沒關係，我知道你很關心地價稅的問題，大家也都關心。可是我們今天的議程是要審查住宅法。我整理幾項爭點：第一，剛才姚文智委員與吳玉琴委員一直關心稅基穩不穩定，地方稅到底要不要明列進來而不是叫地方自行決定，這件事情你們等一下再討論一下。黃委員一直關心之後的維護管理會不會像國宅一樣無法支應，這件事情請大家繼續關心。還有幾位委員關心除了六都以外，地方支應的問題。這些是剛剛整理出來的爭議。我們休息 10 分鐘，等一下繼續討論。現在休息。

休息

繼續開會

主席：現在繼續協商。這一條討論非常久了，請陳超明委員和吳琪銘委員發言之後，我們再試著整理。

請陳委員超明發言。

陳委員超明：抱歉！我再次發言。因為坐在這個地方很不舒服很想離開。但想一想，不對！我要強調一句話，這個住宅法的名稱叫做「六都住宅法」，你們沒有想到城鄉的差距，永遠只知道都市的繁榮發展，非六都恐怕會直接沒落，等於是地方在供應有錢人，窮人在支持有錢人，這是非常錯誤的政策。我舉一個例子，臺北土地大概一坪 500 萬元，我們那邊最高大概是 18 萬元，以靠近高鐵的土地 20 萬元來計，你們一坪等於是我們的 25 坪，如果你們把臺北都市的精華土地賣掉改蓋到高鐵附近的周圍，不是更好，更便宜嗎？其次，以通車來講，搭高鐵從苗栗到臺北只要 40 分鐘，苗栗是每站必停，沒有像你們六都可以跳躍式的停車，這又是不公平之處。實際上，你們都是為六都、為選票在考量，今天基於公平正義，我要大膽的提出來：第一，如果苗栗縣政府財政困難，你們要在苗栗縣設置一個示範地區，那邊大概有二十幾公頃是縣政府的

土地，如果你們取得，我只要求你們要蓋青年社會住宅，讓年輕人都跑到苗栗縣來，他們早上就通勤，不要讓他們到都市裡的夜店亂混，如此一來社會治安就會良好。第二，你們蓋青年住宅並加上交通補貼，絕對會改善城鄉的差距，最起碼我們那邊會可以增加 1、2,000 人，我們的立委席次不會減少，不會都只增加都市的立委席次。如果你們考量這一點，我會支持這個版本。反之，如果你們不考量這一點，我一定要提出異議，因為都是六都的住宅，哪裡票多你們就往哪邊靠，反觀我們那些嗷嗷待哺非六都的縣市，對於中央政府這樣不公平的待遇，我真的要堅決反對到底。洪委員住彰化，從彰化或臺中地區坐高鐵……

洪委員宗熠：你們那裡有夜店？

陳委員超明：我們那裡沒有夜店，都市才有夜店。年輕人到了都市就常常混夜店、逛百貨公司，出門有公車坐……

主席：陳委員，我們知道你的意思。

陳委員超明：要怎麼解決？

主席：最後一併說明。針對這一條，請吳委員琪銘發言。

吳委員琪銘：針對住宅法部分，我最關心住宅法建築基金，目前六都之一的新北市有多少建築基金？

花次長敬群：不知道……

吳委員琪銘：不知道！未來建築基金能挪用做於社會住宅基金嗎？

莊組長涼玉：收支保管運用辦法有規定它可以做為社會住宅之運用。

吳委員琪銘：可以嗎？

莊組長涼玉：對的。

吳委員琪銘：因為這是全民的期待，未來將在都市推動 8 年 20 萬戶的社會住宅，剛才超明兄有提出異議，但必須要有需求才會在苗栗推動興建社會住宅，這樣才不會變成在養蚊子。或許對於縣市會比較吃虧。我想瞭解新北市有多少基金？未來建築基金能挪用為社會基金嗎？畢竟 3,000 億元是滿龐大的數字。謝謝。

陳委員超明：我再講一下，需求是可以改變的，不一定都要靠都市人，每次都市人講話都是從鼻孔出來的，難道你們重要，我們就不重要！

主席：到底這些稅收部分，包括剛剛吳琪銘委員關心的部分，以目前行政院版的規劃到底足不足夠去支應？不只是 8 年 20 萬戶，而是之後長期的永續經營。當然陳超明委員一直關心的，請你們再三確認、保證，除了六都之外的其他非六都縣市，在這次的政策裡面會不會被遺漏。

黃昭順委員提到有關於財務的規劃部分，請財務組再做一次總體說明。至於未來的維護管理，我們知道那是第六十五條及第六十六條的內容，我們待會會討論到。

黃委員昭順：主席，我補充說明。這次的事情不是只有陳超明委員在抗議而已，高雄和台南也都沒有，你注意看住宅裡面的分配，我們那邊也沒有耶！

主席：那是不一樣的，有的是興建，有的是包租代管，是依照各地之不同……

黃委員昭順：我們的量和包租代管都非常少。

主席：沒關係，我們就請次長做總體說明。

花次長敬群：就量的部分，我們在前四年興建的量，原則上是先尊重各直轄市縣市政府提出的量，中央再以全力協助的方式來達成地方提出來的興建數量，這是我們一開始的方案。我們比較不會主動去配額量，規定哪個縣市一定要蓋多少，我們一開始的態度是這樣的模式。其實臺南、高雄、花蓮都有提出數量。

黃委員昭順：可不可以給我們資料？

花次長敬群：我們會將資料拿給委員參考。

另外，在包租代管部分，先跟陳委員說聲抱歉，現階段我們先以六都當做試辦的第一年，因為我們第一次辦，那個部分還不是很成熟，所以第一年還是先以六都為對象，而且是平均分配，臺北和高雄是一樣多的量。換言之，在包租這一塊，第一年其實臺北市、新北市、臺南市、臺中市、桃園市……

黃委員昭順：興建的部分如何？

花次長敬群：興建的部分是先由各地方……

黃委員昭順：你們不能把責任推給縣市政府，……

花次長敬群：因為我說一開始……

黃委員昭順：你們不能挖洞給他們跳，結果變成是縣市長的事情。

花次長敬群：他們提出來，一定是有計畫，如果他們有財務上的缺口，中央就會協助。其實這是由中央與地方合作的模式，在這樣的運作方式底下來執行。而且我們已經將這部分的預算需求都算過了，我們每年要補貼給不同縣市政府不同的經費，其實數字大概都已經出來了。希望各位委員都能夠瞭解，包租代管部分明年是第一年，從六都先行試辦。大家都是一樣的量，如果其他縣市有意願也要試辦，我們也全力支援，其實我們是非常開放的態度在規劃這項方案。至於剛剛陳超明委員所提到的部分，我們很願意與國發會針對人口分布與居住分布的議題一起做深度的討論。

主席：剛才姚委員提到地方稅的部分有沒有需要……

花次長敬群：其實現在六都都有住宅基金，但其他地方都沒有。至於金額多寡並不一定，臺北市則比較多，有一百多億元，桃園市近 2 年鄭市長大概編了三十幾億元的住宅基金。就社會住宅興辦的部分，我們在前面幾年，原則上是以地方縣市政府自己的土地為優先，如果是中央的土地，若可以無償撥用，當然無償撥用給他們，反之如果是中央有償撥用的土地，我們在這次的修法是用租用的方式，也就是說土地的部分，不是不用成本，就是要支付租金，這是地方唯一要負擔的費用。蓋房子就是用融資，若有資金的缺口就由中央補足，這是我們現在整個方案的構想。就算是財政困難的縣市，最多也只要支付土地的租金就好，其他的就是要去執行，資金的部分，中央會來協助，所以地方的住宅基金未必要非常大才辦得起社會住宅。

主席：謝謝。最後有關財務部分要再說明一下嗎？

莊組長涼玉：剛剛我們有請同仁就目前 5 個縣市，包括雙北、桃園、臺中、高雄等適用住宅基金收支保管運用辦法的縣市，列出其資產負債部分，如此便可瞭解這 5 個縣市住宅基金的財務情形

。黃委員昭順：主席，能不能請他們現在就提供給我們這部分的資料？另外，剛才次長提到的，各縣市到底怎麼分配？他不可以這在裡說說而已，回去後害各縣市長被別人揍，質疑他為什麼沒有申請。這些數額大概是多少？他們需求多少？還是他們不要，因為他們認為會對財政造成問題等等？我覺得這個部分是我們必須要了解的。

主席：請將目前各縣市申請的數額資料提供給大家。請徐委員發言。

徐委員榛蔚：現在屬於國有財產的部分，我們必須要租地，如果像剛才政次所講的，如果國有土地要蓋，那就得要租地，現在租金的部分是適用 5%嗎？

花次長敬群：公家機關是 3%，等於打六折。

徐委員榛蔚：就是 5%打六折？

花次長敬群：對的。

徐委員榛蔚：這用行政命令就可以了對不對？我們現在跳脫社會住宅這一塊，目前國有地的出租都是以 5%來算，是不是可以跟地方政府取得協調，如果地方政府的現有地出租是 4%，假設以花蓮縣來說，花蓮的國有財產署的地價租金就可以依據地方縣政府的 4%來調降？現在全國皆然都是 5%，既然是行政命令，這部分是不是可以這樣做？

吳組長雅華：土地的租金是依照行政院規定的租金率，所以不是依照地方政府，因為一個是財產，一個是國產。

徐委員榛蔚：我了解，所以行政院只要一個行政命令下來就可以了是不是？是不是可以建請財政部和行政院協調一下？

吳組長雅華：因應這次地價稅上漲的問題，財政部已經有提建議的修正方案給行政院，目前行政院正通盤研議當中。

主席：各位委員先停止討論，委員要求提供的資料請主管機關儘量提供。

花次長敬群：上次內政委員會已經要求我們提供，我們也提供過了。目前高雄市所提出來的到 109 年是 411 戶，這是屬於興建的部分，花蓮是 1,572 戶。

黃委員昭順：高雄市只需要蓋 411 戶？

花次長敬群：他們目前提出來要蓋的。

黃委員昭順：花蓮是多少？

花次長敬群：1,572 戶。

黃委員昭順：從人口比例來看怪怪的。

花次長敬群：這是每個縣市政府現在的……

黃委員昭順：臺南呢？

花次長敬群：680 戶。

黃委員昭順：我想我們高雄人口不會比其他縣市還少，我覺得這個部分可能……

花次長敬群：這是他們已經確定規劃的案子，有些還在整備當中的還沒有提出來，一提出來我們就會蒐集。

主席：好，我們先暫停討論，因為這跟本條沒有直接關係。

各位委員對於第七條還有沒有其他意見？沒有的話，我們就照行政院版本通過。

黃委員昭順：第七條保留！你們不要趁著陳超明委員不在現場就趕快通過。

姚委員文智：我們剛剛是有表達意見，但不代表我們完全同意行政院的意見。我認為有些是可以再討論的，譬如融資方面，我們可以接受財主單位的看法，但在中央方面的房地合一稅，還有地方方面的房屋稅、地價稅納入一定比率，我覺得這有宣示的作用。反正一定比率也是由地方政府自行訂定比率，我覺得沒有必要不接受。從我們剛剛提到整個預算的規模，雖然現在政府有決心，但我們現在修法並不是只為了這 8 年或者 4 年，我們對於地方政府也有一定的要求，我覺得這個應該要訂定。

主席：請吳委員玉琴發言。

吳委員玉琴：如果這項條文通過，對於融資不列入收入的部分，還是請內政部協調主計總處和財政部，要有一個函釋，因為我們擔心地方政府會不會被納入公共債務的問題，所以要做一个函釋，讓地方政府好執行業務。請做這樣的附帶決議好嗎？

主席：目前沒有共識，第七條保留。

接下來協商第八條。

許署長文龍：針對第八條部分，行政院版是有關住宅法人的專責機構，原條文為「主管機關得設立或委託專責法人或機構，辦理住宅相關業務。」。吳玉琴委員所提修正建議版本有兩個問題：第一是「各級主管機關」，因為我們考量地方自治的精神，是不是就不要強制地方一定也要成立住宅法人？第二是將專責機構之任務明定五大項，因為這是作用法，基本上相關任務不會在此訂定。以上兩項解釋，是不是可以請委員諒解？至於趙召委所提修正條文和行政院版是一樣的。

吳委員玉琴：因為它是一個專責機構，一般來講，我們希望很清楚明列它的任務，也讓我們比較清楚這個機構的任務，以及未來它怎麼運作，所以才用一個子法去授權訂定，這在法律的體例上應該是比較完整的，我不懂你們為什麼不明列？

許署長文龍：如果將來要設行政法人還是要到立法院來訂定，至於它的任務等等也會有專法，屆時還是會到立法院來。這個沒有問題。

黃委員昭順：我不太懂專責法人或機構是不是類似以前國宅基金由國宅處主管？或者我們要再成立一個法人機構，這個法人機構是採委託還是怎麼做？我覺得這點你們應該要說清楚。因為我弄不懂，我們知道以前國宅基金由國宅處主管，現在這個部分是要增加人手還是增加行政編制，還是委託一個法人機構？我們要委託什麼樣的機構？對此我有疑慮。

許署長文龍：黃委員的問題涉及兩方面。第一，如果地方政府要設置專責的建設處，基本上當然可以依這一條來設置。但是我們這裡是用「得」而不是用「應」字。所以只要地方議會也同意，基本上類似這種的行政機構當然可以設置，換言之，未來的住宅業務比較龐大時，當然可以設置。這是第一點，主要是行政的部分。第二，有關黃委員所關心的委管之問題，未來大量的委管，譬如收費等等，甚至可以多注意裡面的居家，譬如獨居老人弱勢的安全照顧等等，我們覺

得還是要用住宅法人，類似物業管理來做服務。這樣可以將這部分的功能發揮得更好，而且這樣的社會住宅品質才不會低落，一旦低落，就會被人批評，這是非常差的鄰避設施等等，這是我們對於社會住宅最關心的部分，同時覺得應該要有專責的物業管理，讓所有國人都覺得這是一個好的住宅單元。

黃委員昭順：我們的物業管理有考照、證照制度嗎？

許署長文龍：現在有類似的，相關的現在也有。

黃委員昭順：只有公會而已，沒有考照制度嘛。所以我有疑慮。

吳委員琪銘：請問署長，未來社會住宅的監督單位和主管機關為何？未來六都的社會住宅是全權全由他們處理，還是由營建署負責監督？這部分的權責一定要區分清楚。就不管是六都或哪些縣市的社會住宅而言，你們是權責單位還是監督單位？這部分一定要明確。不要再重演合宜住宅的問題，這是我們要檢討的。

許署長文龍：我稍微回應一下吳委員的問題。剛剛我跟各位委員報告過，針對財務平衡的缺口，如果考慮讓整個住宅的品質更好，地方政府的負擔也不致於太大的話，當然中央會就這方面來加強，譬如如果中央能夠成立中央住宅法，我們可以來加強這方面所有的協助或了解相關問題，剛剛我也有提到，我們是希望在這樣的協助之下，能讓缺口越少，中央的住宅基金就會負擔越少，也能讓整個基金、財務能夠永永久久下去。所以整個的運作還是在於讓住的人要覺得舒服，品質也不差，周遭的鄰居也覺得不錯，相關該有的租金收入也應該儘量能夠到位，希望在比較正面的系統之下，讓整體能夠好一點。如果能夠成立中央的住宅法人，讓我們能夠在這方面有更專責的單位來協助地方，這也是目前部裡面所希望的。中央也是希望能夠成立。

主席：那我請教一下，吳玉琴委員主張改為「應」，如果主管機關多次表達要做，是不是就改為「應」？

許署長文龍：現在就怕地方政府。

主席：地方政府沒有需求。

許署長文龍：如果地方積極的話，譬如徐委員居住的花蓮已經提出一千五百多戶，如果他們覺得有需要，我們也會配合。包括住宅法人成立以後相關的財務平衡，也會一併考慮在中央住宅基金裡面。

主席：他們是考量到，如果有的地方沒有這個需求的話……

許署長文龍：對的。

黃委員昭順：其實我有疑慮，例如他們剛剛提到高雄只有 411 戶，等於一棟房子裡面有 411 戶，舉例而言，一般我們是成立管委會，由管委會去做這些事，如果是由政府機關在做這件事，其實在人力、物力和財力上，又有一定程序的影響，而且會增加很多的支出，所以個人對於這個部分是存疑的，因為這裡面有很多不確定的狀況，所以你……

主席：不是為了強化管理，而且後面的條文有提到，他們自己會有管委會，如果主管機關辦理業務沒有專責機構的話……

黃委員昭順：因為他們有專責法人和機構，我覺得這個在人力、財力和物力上，會增加政府滿多的

支出。而且又增加一個專有名詞。現在大概各大樓都有管委會，管委會本來就會把每棟樓都管理得很好，本來就是這樣啊！

主席：不一樣，社會住宅還是要有一個主管機構，要不然無法善盡服務與管理。

黃委員昭順：我覺得由建管處擔任主管機關就可以了。

主席：他們是設定，所以他們用「得」嘛！

黃委員昭順：他們現在又要弄一個專責法人，這是新的名詞。

葉部長俊榮：我跟黃委員說明一下，其實這部分確實是滿重要的。至於委員提到地方政府的部分，其實我們現在也有給地方政府彈性，他們會視其需求，有些確實規模還沒到，或者現在不需要時，他們不一定馬上要設置，以免無端增加很多支出；但如果需要時，他們就會提出。我們的法律是訂一個可能性，讓大家可以去推動，所以請委員多支持，這是社會住宅裡面很重要的部分，也才能夠真正提升品質。

主席：因為這一條相對單純，請問各位還有沒有意見？

黃委員昭順：我想這不相對單純，因為等於增加……

主席：如果這一條不單純，每一條都不單純了。

黃委員昭順：我覺得要保留，根據營建署剛才給我的資料，我們當時蓋的國宅量這麼大，當時我們是成立國宅處，我們政府在組織縮編的時候都把國宅處取消，今天我們在這個部分用一個新的名詞來做這件事，我有疑慮。

姚委員文智：當初國宅是出售，過去的管理已經討論那麼多年，現在討論社會住宅的機制，如果有需要管理就「得設」，如果它的量真的不夠，你覺得一個管委會就好，交到派出所去，我覺得也可以，那就是不設。今天這個條文這麼單純，就是「得設」、「得不設」，端視整個都市發展的條件、社會住宅的需求。坦白講，剛剛討論很多，這跟六都、城鄉當然有差別，這不是按照人口比例來分配的，臺北市有很多的需要，但是它土地取得困難，它報的戶數都受到這些條件的左右。高雄可能沒有需要，高雄的空屋很多，高雄的房價不高，高雄沒有需要那麼多的社會住宅，每個地方政府都會依據實際的條件來評估，也不是說爭取比較多就可以享用比較多的資源，就是回饋給市民很多，大家應該很理性來看待這件事。現在行政院提的是「得設」，就是有需要就設，不需要的時候也尊重地方政府的權限，這還有什麼爭議呢？

陳委員其邁：幾個版本看下來，包括吳委員版本和行政院版本，行政院版是比較有彈性，因為賦予地方政府來設置專責法人或機關，它得設、得不設，這應該只是一個行政授權的規定而已，應該沒有太大的爭議，所以我支持行政院版第八條的修正案。

主席：吳委員不堅持，黃委員是不是也可以接受這樣的看法？

葉部長俊榮：因為這條相對單純，而且有保留彈性，也算是我們住宅法裡面滿核心的部分，為了表示我們對此的支持，希望能先讓這一條通過。其實需求確實是高，彈性也有，而且又那麼單純，所以我還是爭取大家支持。

黃委員昭順：我看到行政院提案的說明欄提到，臺北市政府正進行成立「臺北市公共住宅公寓大廈管理維護股份有限公司」，新北市政府也要「新北市居住服務中心」這樣的行政法人，請問這

兩個公司的成員是誰？它只是針對這些公用住宅呢？還是所有的公寓大廈都列在他們的範疇裡面？

花次長敬群：只有針對社會住宅。

黃委員昭順：只有針對社會住宅？「臺北市公共住宅公寓大廈管理維護股份有限公司」的規模能不能讓我知道？它一定有個計畫吧？因為它已經準備要成立，我看到說明欄是這樣寫的，請問這與「新北市居住服務中心」有什麼不同？

花次長敬群：兩個功能類似，都是以社會住宅的經營管理為主，只是一個用公司型態，一個用行政法人型態，地方用自治條例的方式也是可以直接做，未必要訂定這條條文，但這是一個很重要的精神，表示政府的決心要好好推動社會住宅。

黃委員昭順：這兩個樣態跟我們前面在講的專責法人跟機構其實是不太一樣的，就是臺北市和新北市不太一樣嗎？

花次長敬群：都是法人。

黃委員昭順：都是法人嗎？居住服務中心也是行政法人？他們的組織編制你們都沒有去瞭解嗎？

許署長文龍：目前大概有三種型態，一個是法人，一個是公司，一個是財團。法人有行政法人和財團法人，還有一個是公司，像臺北市的公司一樣要經過市議會同意，新北市一樣也是。今天如果中央成立的話，當然也會提到立法院來審議通過，基本上是這樣。剛剛部長也說了，這是「得」，它有彈性，畢竟我們要強調這個住宅不要再重蹈國宅，讓人家覺得品質不好、管理不好，我們希望能在這種情況下，讓它真正成為一個市區內良好的住宅單元。

主席：這是為了促進管理。

黃委員昭順：我知道是為了促進管理，就是因為國宅之前有這樣的狀況，像現在有住宅基金，但是中央的住宅基金並沒有挹注到原來的國宅那邊去。我剛才看了這個表，這個資料裡面的數量其實非常大，遠比我們現在要蓋的住宅還要多很多，所以本席想知道如果我們成立這些東西，因為當初取消國宅處的時候也有反對的意見，包括我都反對，我覺得蓋了那麼多的國宅，為什麼我們不好好去管理？包括有租的、只租不售的，我們也沒管，只租不售的資料也還沒給我，我知道包括原住民有很多，在這個過程中，我們要不要把那個部分也納進來這邊處理？我覺得這可能也有討論的空間。

主席：看起來只有黃昭順委員有意見，是不是你保留異議，我們讓這一條通過？

第八條照行政院提案條文通過，黃委員昭順聲明有異議。

第二章章名「住宅補貼」照行政院提案條文通過。

接下來協商第九條。

許署長文龍：這一章最主要就是住宅的補貼，第九條基本上就是將現有的租金、修繕或買房貸款利息等等的補貼全部放進來，現在委員比較會有意見的，尤其是吳玉琴委員和姚文智委員，提到我們租金的補貼可不可以租違建？先前其實也都有討論過，我們比較希望能夠維持院版的條文。第一，畢竟如果對違建給予鼓勵的話，擔心違建會越多，尤其會影響到都更的問題。如果頂樓違建又有租金收入的話，而且基本上中央主管機關自己又主管建築法，我們覺得這樣比較說

不過去，會被質疑住宅法竟然還同意違建可以擁有相關的權利。

姚委員文智：坦白講，我雖然是提案人，但我也是覺得使用這樣的字眼，就是倒數第二項「不受…合法建築物限制」，也是掙扎很久，我之所以還是提出來，乃是希望藉這個機會來討論一下，因為實務上確實有很多弱勢者基於房租的考量，他會租在頂樓加蓋或公寓隔間這些不符合建築法規的房屋裡面，那些人可能因為我們這樣的限制而領不到租屋的補貼，這個問題我們要如何協助？我們前幾天其實有討論過怎麼針對人的身分認定去調整，如果可以避掉這樣的字眼，我的提案可以撤掉，但是那個問題還在，如果他的確有租屋的需求，他也很想得到補貼，他真的沒辦法而住到頂樓加蓋或各種違建裡面，有沒有辦法因為他居住的事實，或者他的身分、他的需求，來補貼真正需要的人。這部分前幾天也有請內政部研究，不曉得有沒有新的進展？

許署長文龍：如果要考量這樣的情形，關於剛剛提到的甲案及乙案，我們比較傾向於甲案，也就是說，現在也要供應社會住宅了，有一定的供給量，如果在增加供給量的情形下，要嘛他就不要接受租金補貼，直接住進社會住宅，這樣是不是會好一點？我們是用甲案，如果本法修正通過，在兩年左右社會住宅也大量供應出來時，這兩年我們就允許，但是以後社會住宅出來後，兩年後是不是就定一個落日，基於兩者之間儘量折衷，一些團體對內政部的立場也比較能體諒、接受。

陳委員其邁：姚文智一向關懷弱勢團體，所以我支持他的想法。因為就是沒錢了，否則他們也想租合法的，因為我們租金補貼是針對人，不是針對那間建物，所以跟他們的身分比較有關，所以應該還是要處理。但是我也同意以後如果有社會住宅了，就要鼓勵他住，所以那個期限的實施辦法由你們來定，也就是說，社會住宅蓋好了，那時候就可以把不是合法住宅的部分取消，因為有社會住宅，他們可以來住卻不住，那你們就可以處理。但是我們租金補貼的出發點是為了照顧這些比較弱勢的人，所以我覺得從關心最底層、最需要幫助的人的角度，姚文智的方式是可以支持，但是可以修正辦法由你們來定。

主席：請參照甲案，這是主管機關希望的，姚文智委員接受甲案。

許署長文龍：甲案最後一欄為「前項規定實施年限為二年」，現在陳委員的意思是說「前項規定實施年限由主管機關定之」，這樣有彈性也可以。

徐委員榛蔚：因為違建的部分出租我們都考量到住的安全，既然違建出租，對於營建署講的有一個落日條款是比較合理的，另外社會住宅也是幫助到弱勢，其實原意和初衷就是為弱勢蓋的房子，尤其我們又有包租代管的部分，其實我們可以另外再挪一個對特例的這些人要怎麼協助他們，不要讓他們陷於既領不到補助，又讓他們生活在艱辛或危險的建築物當中，這跟高雄為了推動綠能而在違建上面加太陽能板是一樣的，好像用合法掩護非法的感覺，我覺得營建署應該好好考量一下。

吳委員玉琴：關於這個議題本席很關心，因為弱勢者居住的問題在都會區特別困難，像臺北市大概有 150 戶的低收入戶，如果我們不讓他們住違建，他們就是租不到合法的房屋，因為合法房屋租金真的太貴了，所以他們都租在頂樓加蓋，老人大概都住在地下室，其實我們長期以來都面對這樣的困境。行政院如果能夠採用甲案，我們是支持的，基本上就是要劃定一個時間點，讓

它有個落日，落日的前面應該要做的是社會住宅量體的提供，還有包租代管的業務應該要銜接上來，為什麼我們要求要有這二年或一年或三年的年限？就是希望制度的銜接可以讓這些弱勢者不會漏接，所以希望真的有個年限，如果訂二年，讓我們可以把社會住宅蓋起來，讓包租代管的制度趕快上路，能夠協助他們承租合法的建築物，我們也很希望他們能夠承租合法的建築物，但是要他們付得起，他們付不起還是得到違建去。希望大家真的能夠正視問題，而不是矇著眼睛不看，因為過去跟行政部門溝通的時候，我覺得行政部門一直採用的是合法、非法，我知道營建署有他們的困難，但是我覺得沒有站在民眾的立場來思考問題，我沒有辦法接受，所以今天如果能夠採用甲案，我是支持的。

主席：第九條處理完就休息，下午 2 時繼續開會，因為這個法案條文比較多，所以我們今天就不限開會只到 5 點 30 分為止，超過時間還是繼續審議。

黃委員昭順：你要審到幾點要先講。

主席：最晚可以到 12 點。

黃委員昭順：那天到 5 點半的時候，我們國民黨變成多數黨。

主席：對啊！

黃委員昭順：所以講了要留下來，那天審到後來我們變成多數黨。

主席：那時候已經 7、8 點了。

黃委員昭順：對啊！7、8 點的時候我們是多數黨。

主席：沒關係，今天就是不受 5 點半的限制。

黃委員昭順：我有異議，不然中午不要休息也沒關係，你就準備便當。我對這個落日條款有一點點意見，我記得柯 P 剛當選市長的時候，他就說二年內要把臺北市的違建都拆掉，結果後來還是沒有辦法，因為整個住宅的容積等等問題，的確比較弱勢的民眾必須住在這些空間裡面。例如這兩天我們家前面在蓋一棟房，我去看完有點傻眼，它一個單位是 11 坪來賣，而且還有公共設施，這樣的房子蓋完必然就會有違建，這是一定的，只有 11 坪要怎麼住？但問題是單價的問題。我並不是支持大家去頂樓蓋什麼，但是以我們的比例來講，很多租的房子的確有違建。如果我們在文字上這樣寫，雖然有兩年的落日條款，我覺得對很多弱勢還是非常不公平，可能因為他們有租金考量的問題，甚至我們有南部的助理到臺北來租房子，我也去看過，就是這樣，一個月的單價還是那麼高。我想文字是不是能夠寫得再寬一點，不要讓那些弱勢在租房子的時候沒有辦法獲得補助，他們的確是需要的，我們也不是支持大家蓋違建，可是包括臺北市、新北市和很多地區都是這個狀況，我們怎麼在文字上能夠更寬鬆，我覺得有其必要性，兩年我覺得不夠，我就講柯 P 的例子，他說兩年要把所有的違建都拆光……

主席：你講的是拆違建，這裡指的是合法的社會住宅提供出來以後的兩年，要鼓勵他們住進去。

黃委員昭順：我覺得兩年還是有問題。

陳委員其邁：我還是要建議一下，所謂的合法建築或不是合法建築的樣態有很多種，不是只有大家想像的臺北市的頂樓違建，像高雄市在賴瑞隆選區或趙天麟選區當中，就有草衙土地的問題、港務局土地的問題等等，有些是占用，簡單講，那個區域因為土地的問題造成建築物的合法使

用的問題，這個量其實非常多。現在問題就來了，非法就把它拆掉啊！可以這樣嗎？拆得掉嗎？地方政府拆不掉嘛！所以問題就存續在那裡，今天假如給他們兩年期限，也沒有辦法解決這些問題，兩年內地方政府不可能去解決這些問題。第二，社會住宅兩年內能不能達到需求量，然後供應這些現在住在非合法使用的建物裡的人，兩年的時間營建署是怎麼算的？我們今天在這裡討論大概也不會有結果，所以這個部分就授權給營建署去訂定，這樣才會解決各縣市不同的問題，我的意見大概是這樣。

賴委員瑞隆：就像剛剛陳其邁委員講的，其實我的選區滿多弱勢，不管是港務或國有土地或市府土地，很多的問題必須做一些有效解決，我個人認為如果先定兩年當然是為了做一些解決，但還是要做一些彈性的思考，就是在兩年後，如果未來還有一些特殊的需求，我覺得完全不訂也奇怪，但是我希望兩年後再去整個檢討實際的狀況，如果到時候真的有需求的話，再做一些彈性調整，因為確實有很多特殊的個案，像現在新草衙也在做一些處理，地是市府的，但是在做一些處理，我希望未來這樣一個政策不要造成當地弱勢戶的困擾。

黃委員昭順：剛剛幾位委員提的幾乎都是同樣的問題，但是我可以肯定地跟大家講，兩年沒有辦法解決問題，因為那些土地，包括眷村也有很多的房子是這個狀況，包括草衙的很多國有地都是這樣，他們住在那裡，卻不給他們租金補貼，我覺得很奇怪。所以用兩年作落日我有意見，我覺得沒有辦法真的解決這件事。

吳委員玉琴：這個提案主要是針對房屋租金補貼的兩年期限，不是解決違建的問題，這要跟黃委員說明。就是在這兩年如果沒有居住到合法房屋的話，就可能取消他們的補助，而不是要解決違建的問題。所以我們要回到社會住宅有沒有蓋出來、包租代管制度有沒有趕快提供出來，讓弱勢的民眾可以趕快租到合法的房屋，這才是我們關注的重點，所以兩年是給這個制度的銜接，讓他不會漏接，並不是要解決違建的問題。

主席：我提醒一下，呼應一下吳玉琴委員講的，當時是為了這些特別弱勢的人在這段時間給予例外的處理，我們也不能把這個住宅法修到最後反而幫違法解套，各位承受得住，我沒辦法，我覺得這個法修下去很恐怖，而且新蓋出來的社會住宅誰要去住？大家考量一下。

賴委員瑞隆：我贊成吳玉琴委員的意見，長期上我們希望協助讓他們進入社會住宅，但是現實上確實有些弱勢在短期內不一定能夠解決，用兩年的時間先做些處理，但我還是必須提醒行政團隊，如果兩年後有部分還是沒有的話，就必須考慮試圖對那些人提供協助，這樣也許可以解除大家剛才提到的疑慮，如果都不設定時限，這樣的法也是滿怪的。

黃委員昭順：本席認為兩年真的無法解決問題，以高雄的 411 戶為例，重點是放在租金補貼，對不對？

花次長敬群：是包租代管。

黃委員昭順：本席不瞭解其他縣市的情況如何，但就高雄來說，重點是租金補貼，蓋的比較少，換句話說就是在高雄，租的比較多蓋的比較少，而租金價位有一定程度的差異是不爭的事實，當他是弱勢時，選擇會比較多樣，由於高雄的土地比較多，如果你們現在這樣設定，大家就會緊張，所以本席認為兩年時間是不夠處理和解決的。

陳委員其邁：本席整合大家的意見，建議將時間定為兩年，但增加「必要時，經立法院同意後得延長兩年」的規定。

主席：也就是有一個彈性。

姚委員文智：本席的提案是規定三年，主要是因為社會住宅既有包租代管，又要維持租屋市場正常化，而且正在研議租金補貼的配套措施，但是這必須要有一段時間，方能透過政策的誘導將所有目前居住在非合法建築的弱勢者導向正常的租屋市場或走向包租代管，所以這個時間不能拖延，剛才內政部提議定為兩年，其實本席也可以接受，這表示內政部更有決心去進行此事，如果大家不斷討論甚至誤以為這是為使違建逐漸合法，則本席無法同意，違建有其歷史和處理辦法以及相關政策的推動，和租金補貼是兩回事，所以本席認為應該明確地規定二年或三年，如果再拖延下去或留下很多缺口，未來勢將衍生出更多新的問題。

主席：陳委員其邁建議得延長兩年，也就是四年，姚委員文智則建議直接規定為三年，請部長說明。

葉部長俊榮：經過剛才的討論，其實已確立一個原則，即我們對於目前居住在不合法建築中的弱勢族群還是要給予照顧，但仍應維持合法、違法的原則，在此情況下大家要多所努力，只是對於年限還有一些顧慮，比如陳委員其邁提到時間是否足夠的問題，剛才姚委員文智則建議定為三年，這在某種程度上也呼應了黃委員昭順認為兩年期間可能不夠的意見，如果大家認為有一個固定的時限比較好，並覺得定為三年可以接受，內政部願意支持。

主席：那就將實施年限改為三年，達到大家的平衡點，本條照上述修正通過。

現在休息，下午 2 時繼續開會。

休息

繼續開會

主席：現在繼續開會，繼續進行協商。請主管機關針對第十條說明。

許署長文龍：第十條同樣是有關住宅補貼之規定，吳委員玉琴和趙委員天麟分別提出修正草案，趙委員的版本同行政院版本，吳委員則建議針對住宅補貼的評點及相關認定另訂定子法，其實住宅補貼的評點認定已依現行法條訂定子法，行政院所提住宅法修正草案第十二條也有類似規定，吳委員也許是基於此次修正增加了有結構安全疑慮時需做結構補強規定，故認為應以子法定之，不過依照現行老屋健檢結構安全部份的規定，對此已有相關評點，包括外牆結構等都有分項給予評分，總分愈高補強的需要性就愈高，因此我們建議本條照行政院草案條文通過。

黃委員昭順：內政部現在已經在執行租屋補助政策，請問現在要訂定的標準和目前執行的有何不同？

許署長文龍：這次只是增加了有關結構安全的規定。

黃委員昭順：條文中規定無自有住宅家庭才能獲得租屋補貼，假定某人在台北就業，可是在原住民地區或偏遠鄉下有一棟祖父母或父母留下的自用住宅，房屋已經非常老舊，但卻因此無法獲得此一補助，所以本席認為對這部分應該有一個限制。好比說我在澎湖望安有一棟祖宅，可是孩子卻到北部就業，非常需要政府照料，請問此時該如何補救和處理？

許署長文龍：若要全面給予補貼，政府的財政有一定的困難度，而且補貼需有一視同仁的公平性，假如是在澎湖有自有住宅，既然自己不居住即可出租，如此就有租金收入，此時再領取政府給予的租金補貼，這樣其實……

黃委員昭順：他的父母居住在那裡，並未出租，你怎麼會設定為出租呢？

許署長文龍：所謂的自用住宅有其一定的定義，假如已經結婚另立一戶當然就不一樣，假如戶籍還是和父母在一起，當然就必須符合條件，假如這方面再予以放寬，管理上可能會有太多的漏洞，為了防弊抓漏，我們 22 個縣市的住宅管理單位可能會疲於奔命。

黃委員昭順：這不是抓弊病的問題，因為有這種狀況的人非常多，尤其是在南部、偏遠地區或山地，很多人都有一棟祖產，而祖父母都會將此登記在他的名下。

花次長敬群：就算是父母在祖宅居住，只要孩子的戶籍離開那裡另設一戶，他就是沒有自用住宅，即可申請補貼，也就是採戶籍的概念。

黃委員昭順：所謂「自有住宅」是所有權的概念，和戶籍的概念不同，你們應該在條文中規定清楚。

主席：可以在說明欄中敘明。

黃委員昭順：如果這個不處理，對偏遠地區、原住民山區、離島地區經濟比較弱勢的民眾而言是會有問題的。

主席：請內政部將這點寫在說明欄中，第十條照案通過，說明欄文字修正後請分送給每位委員。
現在處理第十一條，請說明。

許署長文龍：針對第十一條，吳委員玉琴、姚委員文智及趙委員天麟分別提出修正草案，趙委員提案條文與行政院草案條文相同，現在的重點在於租金補貼政策要在二年還是三年內完成相關資料的蒐集和計算和方式，基於 106 年並未編列預算，所以二年內完成我們比較沒有把握。

黃委員昭順：可否就一年、二年在預算上的差別分析一下？

花次長敬群：我們估算過，每提早一年，住宅基金至少需多編 20 億元，所以行政院版本才會規定為三年，希望先從社會住宅包租代管做起，等到有一定的量後，租金補貼戶數的壓力相對的就不會那麼大，此時再實施差額租金補貼，新增的財政壓力就會變得比較小，否則前面階段的租金補貼負擔確實比較大。

黃委員昭順：如果定為三年，就要到 108 年才開始補貼，對不對？

花次長敬群：這是指差別補貼措施，也就是依所得高低給予不同的補貼，所得低的補貼的金額高，所得高的補貼的金額小，目前是採齊頭式補貼，大家補貼的金額均一致，條文中規定三年也是考慮到預算的壓力。

主席：本席的提案是定為二年，是否就定為二年，鞭策他們在時程上加緊一點？如果各位沒有異議，本條就這樣修正通過。

現在處理第十二條。

許署長文龍：本條是有關補貼部分相關子法的規定，原則上需擬訂兩個辦法，其實現在已經有相關辦法，只是增加租金補貼額度分級制度，過去都是補貼 4,000 元，現在則修正為 3,000 元至

5,000 元，比如台北市的財政狀況比較好或是多生一個孩子等，可以自己加碼，其他財政不是這麼寬裕、租金沒有那麼高的縣市就可以酌予降低。這是業經 22 縣市同意的部分，現在已經先行實施了。

黃委員昭順：對不起！本席現在還是回到第十一條，請問條文中所謂的「居住地區的住宅行情」如何計算？

花次長敬群：這部分包含租金和房價，房價部分已採時價登錄，故我們可以掌握相關資料，至於租金部分，網路上的租屋網站都有公告成交行情，我們有固定蒐集相關訊息。

黃委員昭順：本席認為這部分很難客觀地處理，就以台北市大安區為例，蛋白和蛋黃即周邊和中心部分就差了十萬八千里，在核心地區，一個不到 10 坪的單身套房的租金就要 1 萬 5,000 元至 2 萬元，本席實在不知道你們未來要如何公開這方面的資訊和處理，是否亦應在說明欄中敘明？

主席：請一併在說明欄中敘明。

現在繼續處理第十二條。

黃委員昭順：請說明住宅面積、補貼寄送者的定義？

葉部長俊榮：這是現行法的規定。

許署長文龍：在 103 年以前，住宅租金補貼全國一致，每戶均為 4,000 元，後來有人認為雙北的租金比較高，如果補貼金額一致似乎有點不公平，他們覺得比較少一點；另外，花蓮、台東等地租金比較便宜，他們覺得為什麼要給 4,000 元？只要給 3,000 元、多照顧一點戶數就好，由 4,000 元調降為 3,000 元，就可增加 0.33 倍的照顧戶數，大家同意後，104 年就開始實施了，現在只是把這個條文再寫清楚一點而已。基本上，22 個縣市政府都同意了。

黃委員昭順：原來寫在辦法裡面嗎？

許署長文龍：原來都沒有寫，都是報請行政院核定。

主席：都跟地方政府溝通過了？

黃委員昭順：原來都是以行政命令報給行政院。

許署長文龍：原來沒有規定。

黃委員昭順：能不能提供原來的公文給我看？

許署長文龍：可以。

黃委員昭順：「補貼繼受」是什麼意思？這幾個文字是原來辦法裡面的文字嗎？

許署長文龍：不是。

主席：這是現行法，只有租金補貼額度採分級補貼。

許署長文龍：只有租金補貼額度的分級。

黃委員昭順：分級補貼？

許署長文龍：對。

主席：過去的公文請提供給委員參考。既然已經跟地方政府溝通過了，這一條就讓它通過，剛剛說要給的資料記得給。

現在處理第十三條。

許署長文龍：第十三條是現行條文第十一條，只將「修繕貸款利息補貼」改為「修繕住宅費用補貼」，另配合條文的修正，把「第三十四條所定之基本居住水準」改為「第四十條所定之基本居住水準」，趙召委的版本跟院版一樣，其他委員也沒有修正動議。

主席：第十三條照案通過。

現在處理第十四條。

許署長文龍：第十四條是有關補貼的規定，院版、吳委員玉琴和趙召委的版本都維持現行條文，王委員育敏的版本涉及稅制的支出，由於免課稅捐部分並沒有上限規定，有無限上綱的問題，可能要請財政部說明。

黃委員昭順：請財政部說明地價稅……

主席：請財政部針對王委員育敏等所提第十三條最後一項說明一下？

盧副署長貞秀：王委員育敏所提的建議，院版第二十三條已經有給租稅優惠，每屋每月租金收入免稅額度不得超過一萬元，由於王委員的版本沒有天花板限制，我們擔心這個租稅優惠會過度，而且可能會和社會住宅立法的政策目的相違，所以我們建議採行政院版。

主席：除了王委員的版本，其他版本都維持現行條文，第十四條就照現行條文通過。

黃委員昭順：剛才這個條文還是保留，因為王委員育敏沒有來。

葉部長俊榮：條文沒有修。

黃委員昭順：只有天花板問題而已？

葉部長俊榮：對。

主席：黃委員，你可以表達異議。第十四條通過，但黃委員表達異議。

現在處理第十五條。

許署長文龍：為了鼓勵公益出租人將住宅租給領有租金補貼者，第十五條特別給予免稅額，院版的免稅額每個月不得超過一萬元，第二項則規定實施年限為五年，屆期前半年，行政院得視情況延長之。除了院版，姚委員文智的版本也有期限要不要延長的問題，還是請財政部表示意見比較恰當。親民黨黨團提案給予免稅優惠的對象除了第四條所定領有租金補貼者外，還包括不是弱勢的青年。趙召委的版本則跟院版一樣。

黃委員昭順：其實這個條文 4 月 6 日就通過了，而且不須交由朝野協商，理論上，必須送院會，結果被民進黨黨團擋下來，而且要交付協商，我覺得這是很不合理的，其實這個案子是可以過的，請民進黨表態，如果可以過，禮拜五的院會就可以過，為什麼不讓它過？

主席：當場是個別委員提案。

黃委員昭順：沒有，4 月 6 日政權還沒有交接，當時通過的是行政院的版本，4 月 6 日已經在內政委員會討論過了，而且決議不須交由黨團協商，本來就應該要三讀，為什麼不三讀？

主席：新政府上台以後，有整套的版本，我們認為整套一起通過比較適合。

黃委員昭順：如果禮拜五先通過，還是可以先做啊！

姚委員文智：晚幾天也不差。

黃委員昭順：為什麼要晚幾天？為什麼你們要把它拿下來？

陳委員其邁：要生效啊！

黃委員昭順：要不要生效是另外一回事，委員會審查通過的法案，按照議事規則就要三讀。

主席：黃委員昭順當召委的時候，很積極處理這個案子，這個功勞一定不會被抹滅的。

黃委員昭順：我不是在講功勞。

主席：我懂，這是事實。

黃委員昭順：當時我們很認真審，委員會也很努力審。

主席：不分朝野都覺得不用協商。

黃委員昭順：不用協商就通過了。

主席：持平而論，新政府上台後有整套的修法，而且實施日期不差這幾天，我們可不可以繼續往下走，整個歷史沿革都會記錄下來。

黃委員昭順：不是記錄起來的問題，本來已經審過、不須經由朝野協商的案子，跟這個也不衝突，民進黨為什麼一定要把它擋下來呢？沒有道理嘛！

主席：整套一起通過，才不會奇怪，如果整套法案還在審，突然通過一個條文，之後馬上又再審，不是很奇怪嗎？

黃委員昭順：根本一點都不影響。

主席：這個也一點都不會影響，又不是馬上要生效。

陳委員其邁：可以不經主席同意，拿著麥克風就發言嗎？如果這樣，我也要一支麥克風。

黃委員昭順：自己去拿。

賴委員瑞隆：這個之前都處理過了，可不可以照著程序繼續走？

陳委員其邁：要取得主席同意才可以發言，這樣大家都有發言順序。

黃委員昭順：你去拿一支麥克風啊！

主席：大家對第十五條都沒有意見，第十五條就讓它通過，好不好？

陳委員其邁：好。

主席：現在處理第十六條。

許署長文龍：第十六條除了趙召委的版本和院版以外，沒有其他委員提修正動議。

黃委員昭順：你們現在的提案裡面講到……

陳委員其邁：你要講話要先徵求主席的同意。

黃委員昭順：主席在問有沒有意見，我有意見當然要問啊！怎樣？你再去準備麥克風來。

主席：請黃委員昭順發言。

陳委員其邁：沒大沒小，尊重會議主席。

黃委員昭順：最沒大沒小的就是陳其邁委員。我看到行政院提案的說明，屋主如果把房屋出租符合租金補助，可以獲得地價稅的優惠，這個租稅優惠的辦法是另外訂？還是用什麼方法？能否請財政部說明一下。

主席：上面好像寫由縣市主管機關定之，送財政部備查。

盧副署長貞秀：黃委員指的是地價稅和房屋稅的部分嗎？

黃委員昭順：就是行政院版本第十六條後面，我們到底準備什麼樣的優惠？

盧副署長貞秀：這是地方政府的權責，所以我們會按照地方制度法，在第二項就有規定前項租稅優惠的期限、範圍、基準由地方政府定之，可以按自用住宅的用地稅率課徵。

黃委員昭順：用自用住宅的稅率？

盧副署長貞秀：對，在行政院版草案就有寫。

黃委員昭順：有沒有估算？如果按照剛才次長講的一年有 20 億元的經費……

花次長敬群：不一樣。

黃委員昭順：不一樣的基礎嗎？相差大概會有多少？你剛才不是講一個數量的基礎？

花次長敬群：我剛才講的是因為有差額補貼，對弱勢的要加倍，那個加倍的資金的部分……

黃委員昭順：你有估算過這個部分的優惠大概多少？

花次長敬群：房屋稅和地價稅？

黃委員昭順：對，因為一定有個量，我們大概準備多少預算？例如臺北市需要 2,000 戶，這個量算下來大概多少？

盧副署長貞秀：我們有做過統計，現行的公益出租人的件數大概有 252 件，影響的稅額大概是 65 萬 9,000 多元，其實不多，我們有統計過。

黃委員昭順：252 戶是？

盧副署長貞秀：252 件。

黃委員昭順：就是有 252 個房子租人？

盧副署長貞秀：對，252 戶。

黃委員昭順：怎麼那麼少？

盧副署長貞秀：對，我們針對房屋稅的統計……

黃委員昭順：換句話講，如果……

盧副署長貞秀：其實減少不會很多。

主席：儘量增加誘因。

第十六條通過。

處理第十七條。

許署長文龍：第十七條就是有接受這些補貼的一些查核機制，目前除了趙召委的版本是跟院版修正的版本一樣的，其他委員沒有提案修正。

黃委員昭順：「接受貸款利息補貼者家庭成員擁有二戶以上住宅、接受租金補貼者家庭成員」這幾個字是不是重複了？就是第一款部分。

花次長敬群：第一，因為接受貸款利息補貼表示你是買房子才會接受利息補貼，如果被發現到其實你買了這個房子之後有兩間房子，表示你其實本來有房子，所以這個資格就是不符的。租金補貼是你應該沒有房子才可以申請租金補貼，結果發現你擁有房子，只要擁有就不符，是這樣的差別。

黃委員昭順：一般來講，你沒有兩個房子怎麼會去租給人家？

花次長敬群：那是申請租金補貼的人，是房客。

黃委員昭順：是房客的部分？

花次長敬群：接受補貼的人。

黃委員昭順：那跟本身擁有者沒有關係？

花次長敬群：沒有關係。

主席：第十七條通過。

第三章章名「社會住宅」照行政院提案條文通過。

吳委員玉琴提案增訂第十一條不予採納。

處理第十八條。

許署長文龍：第十八條是有關社會住宅的主管機關要來評估整個需求總量，現行法只有直轄縣市，現在配合中央也可能興建，所以修正為主管機關。這一條有三個委員提案版本，吳玉琴委員的版本跟趙召委的版本在這方面大部分是相同的，我們基本上應該可以同意趙召委的提案內容。至於高潞·以用委員在早上針對原住民的部分大致有討論個定案，既然早上談得差不多，對於原住民有類似群居或混居在各地都有考量，第二條有處理了，所以高潞·以用委員的提案建議不要增訂。

主席：請 Kolas Yotaka 委員發言。

Kolas Yotaka 委員：我有相反的意見，請署長及部長、次長評估，針對時代力量的版本，有沒有可能就是因為我們在第二條的時候有提出，其實他的必要性我們在早上談過，所以何妨在第十八條的地方可以納入相同的精神，即修正為「主管機關應評估社會住宅及原住民族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。」增列的文字是在「社會住宅」後面，加上「及原住民族社會住宅」，不知道大家覺得這跟第二條有沒有……

花次長敬群：其實社會住宅就包含原住民族社會住宅，如果我們點在兩者之間，背後就代表原住民族社會住宅不是社會住宅，因為它就是兩種東西，這樣未必是一個好的，因為我們裡面沒有處理原住民族社會住宅，所以還是建議採用院版的文字就可以。

主席：第二條其實很有意義，因為已經放在最提綱挈領的部分。

第十八條照行政院提案條文通過。

處理第十九條。

許署長文龍：第十九條是社會住宅的興辦方式，有吳玉琴委員、賴瑞隆委員、趙召委等三個提案版本，基本上，應該都納入在第十九條裡面了，是不是就同意按照院版的條文？

主席：請黃昭順委員發言。

黃委員昭順：「接受捐贈」跟「購買建築物」這兩個有什麼特別的想法？或者有什麼特別的計畫？因為第一款是「新建」，第二款是「利用公有建築物及其基地興辦」，第三款是「接受捐贈」，第四是「購買建築物」。第五個承租當然沒問題。第六個是媒合承租，我覺得這幾個字怪怪的。

花次長敬群：就是包租代管，媒合承租就是包租代管，就是把民間的房子拿來媒合，我們把空餘屋

媒合變成社會住宅，我們幫忙代為管理的方式。

黃委員昭順：這是第六款，前面「接受捐贈」和「購買建築物」，我們有什麼想法？

花次長敬群：一方面是現行條文就存在的方式，「接受捐贈」當然有可能是人民把房子捐贈給政府，政府把它拿來當作社會住宅這樣的方法。「購買建築物」就是政府去買，當然，這個買是怎麼樣的情形下會有不同的情境，我們只是保留有這樣的機會，讓政府可以透過這種方式來取得社會住宅。

主席：把可能性擴大，當然是最多的可能性。

第十九條照行政院提案條文通過。

處理第二十條。

許署長文龍：第二十條是規定新建社會住宅的部分，目前吳玉琴委員跟趙召委提案的內容大概都在第二十條裡面；鄭寶清委員的提案其實在第十九條已經考量進來了，所以大致可以維持院版的條文。

主席：第二十條照行政院提案條文通過。

處理第二十一條。

許署長文龍：第二十一條是有關土地的部分，這次特別規定一些土地的部分，這次我們修正得不受國產法的限制，例如在撥用或租用的方式等等這些規定，讓中央或地方在取得社會住宅所需的土地能夠更活一點，本條有吳玉琴委員、賴瑞隆委員和趙召委提案，這部分大概在院版第二十一條都有考量進來。不過趙召委所提版本第三項增加但書「但社會住宅興建期間之租金得免予計收。」這個部分基本上我們可以同意。至於姚文智委員的版本提到「其土地租金以當期公告地價百分之二計收」，這個部分，涉及到財政部職權，尊重財政部的意見。

主席：請國產署說明。

吳組長雅華：因為目前行政院版有關租用的部分前提是在有償撥用的國有土地，這些土地依照現行的規定大部分屬於各機關的基金財產，這些基金財產本來按照現行的住宅法規定要有償撥用，但是為了配合住宅政策推動，所以在這次的修法改成可以長期租用，租金是百分之三，如果再降成百分之二的话，建議要徵詢各基金主管機關的意見，例如國防部的營改、眷改基金這些比較大的，還有內政部的住宅基金，這些事業資產，包括交通部的臺鐵，因為這會有財務的問題，所以是不是要做一些平衡的考慮，徵詢各部會的意見。

主席：請黃委員昭順發言。

黃委員昭順：「興辦社會住宅所需土地因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。鄰地為私有者，其交換分合不受土地法……之限制。」請問這個部分會不會影響到私有土地的財產擁有者的權益？我們怎麼會在上面這樣規定呢？

主席：這是現行條文。

黃委員昭順：以前有這樣的案例嗎？

花次長敬群：目前沒有這樣的案例。

葉部長俊榮：現行條文不動它。

黃委員昭順：我們這麼長的一段時間有這樣的案例嗎？可以拿出來給我們看一下嗎？

主席：在查的過程，先請姚委員文智發言。

姚委員文智：其實這是儘量幫助內政部或地方政府爭取社會住宅能不能更便宜，地方政府的意見怎麼樣？

花次長敬群：地方政府當然不會有意見，主要是國防部、教育部這些單位。

主席：姚委員是好意要幫社會住宅降低成本，但是影響基金層面比較廣，所以還是維持百分之三。

剛剛黃委員問的有沒有這種案例，能不能說明一下？

朱組長慶倫：這是現行法的規定。

黃委員昭順：我知道是現行法，所以我想知道以前有沒有這樣的案例？

朱組長慶倫：我們推的社會住宅目前沒有這樣的案例。

黃委員昭順：因為我覺得這幾個字在那邊影響個人土地，我覺得非常非常奇怪。

朱組長慶倫：原來土地法第一〇四條和第一〇七條的限制主要是原來房屋和土地有承租的時候，交換土地時有優先權，只是要排除這個優先權，因為要整體規劃、推動社會住宅，這是當時的原因。

葉部長俊榮：優先購買權的排除。

黃委員昭順：我知道本來就應該有，這影響到私人的財產，舉例來說，這個土地在那邊，你們可能要把整個變成社會住宅的基地，他完全沒有置喙的權利嗎？

花次長敬群：不是這個意思，是他如果同意跟政府交換的時候，但是就土地法第一〇四條和第一〇七條還有優先購買權的規定，他的那塊土地如果上面有承租人，依法那個承租人可以有優先取得的權利，沒有侵犯原所有權人的權利。

黃委員昭順：承租人就沒有優先購買權？

花次長敬群：對，我們現在是要排除優先購買權，因為那種情況極少極少。

主席：請吳委員思瑤發言。

吳委員思瑤：我想確認一下，因為召委提的版本，也就是社會住宅興建期間的租金得免計，這部分沒有處理在院版裡面，我個人是支持，因為興建期間本來就還沒有實際的營運或使用，我的意思是召委的部分……

主席：剛才他們已經表示可以同意接受。

吳委員思瑤：所以要放進來？

花次長敬群：我們同意，但是主要還是國防部的基金。

吳委員思瑤：我們在講同樣的事嗎？

主席：不一樣的事情，他講的就是我們講的得免計租金。

花次長敬群：那是兩件事，不過意義是類似。

吳委員思瑤：但是這部分剛才沒處理到，我認為這部分應該這樣處理，應該照召委的版本。

陳工程參謀官其麟：有關興建期的部分，我們當然希望最好是能夠繼續計收，如果為了配合整體政策來免收，我們國防部可以勉予同意。但是我們還是希望有關於興建期應該要有一定年度的規

範，例如它是 10 年拿到之後因為成本沒辦法取得而造成沒辦法興建，這個期限可能繼續延長的情況，可能對基金的收入會造成很大的衝擊。

吳委員思瑤：我覺得方向上如果國防部認為配合國家政策的話就應該免計，但是國防部同仁也放心，地方政府是拚著要趕快蓋完，不會有人去拖延時間，是不是納入召委的意見？

主席：第二十一條照本席的版本通過。

黃委員昭順：我對第二十一條還是很有疑慮，我想保留。

主席：黃昭順委員和徐榛蔚委員對第二十一條保留異議，其他通過。

處理第二十二條。有委員提出修正動議。

吳委員玉琴等所提修正動議：

住宅法第 22 條、第 23 條、第 33 條修正動議

修 正 條 文	行 政 院 版
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，得予適當減免。 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。 第一項社會住宅營運期間作為居住、<u>長期照顧服務</u>、<u>身心障礙服務</u>、<u>托育服務</u>、<u>幼兒園</u>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。 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，行政院視情況長之，並以一次為限。	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，得予適當減免。 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。 第一項社會住宅營運期間作為居住、<u>社區長照服務</u>或<u>托育使用</u>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。 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，行政院視情況長之，並以一次為限。
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。 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、<u>長期照顧服務</u>、<u>身心障礙服務</u>、<u>托育月服務</u>、<u>幼兒園</u>使用，得依下列規定減徵租金所得稅： 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。	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。 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、<u>社區長照服務</u>或<u>托育使用</u>，得依下列規定減徵租金所得稅： 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。 二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗

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。 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。	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。 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。
第三十三條 為增進社會住宅所在地地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、<u>長期照顧服務</u>、<u>身心障礙服務</u>、<u>托育服務</u>、<u>幼兒園</u>、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。 前項必要附屬設施之項目及規模，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。	第三十三條 為增進社會住宅所在地地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、<u>社區長照服務</u>、<u>托育設施</u>、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。 前項必要附屬設施之項目及規模，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

提案人：吳玉琴 姚文智

連署人：吳琪銘 Kolas Yotaka 賴瑞隆

主席：請說明一下。

許署長文龍：增加項目當然會減稅，減稅就要看財政部的意見。

在場人員：沒有增加項目。

姚委員文智：只是把一些名詞精確化，所以應該沒有問題，在字眼上把社區照顧服務或托育改成長期照顧服務，把它精確化而已。

許署長文龍：文字更精確一點就對了。

主席：參照第二十二條修正動議的文字，大家有沒有意見？請吳思瑤委員發言。

吳委員思瑤：謝謝主席。因為本席有提案，所以一併說明，因為等一下我要到教育委員會。我個人併案在第二十二條處理的部分，因為我提的是第二十條、第二十四條之一和第二十四條之二，其實我看院版和其他委員的版本都差不多，主要是地價稅和房屋稅的部分，行政院現在已經同意免徵，和我的版本一樣。另外，在第二十四條之二民間興辦社會住宅的營業稅部分，我想也是比照現在減免的方向處理，原則上尊重大家的決定，在此我一併做個人的提案說明，謝謝。

主席：謝謝吳思瑤委員的提案。針對第二十二條，大家有沒有意見？

黃委員昭順：請教一下，「身心障礙服務」那個項下是什麼？

花次長敬群：與身心障礙服務法的用詞是一樣的。

姚委員文智：修正用詞和其他法律一致而已。

主席：和身心障礙保護法的用詞一樣。各位對第二十二條有沒有意見？如果沒有意見，第二十二條就照吳委員玉琴、姚委員文智等所提修正動議條文通過。

處理第二十三條。

許署長文龍：第二十三條是獎勵出租住宅作為社會住宅使用，這裡有加一個租金收入，每個月有 1 萬元的免稅額度，主要是為了包租代管這個部分。基本上吳玉琴委員、姚文智委員和趙召委的版本應該都和這個版本差不多，現在是看優惠的年度要不要再增加一點而已，以上。

主席：有委員提出修正動議，請宣讀。

吳委員玉琴等所提修正動議條文：

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。

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：

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。

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。

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。

主席：和前條一樣的文字，請李俊俤委員發言。

李委員俊俤：在第二十三條裡面有一個「租屋服務事業」，這個名詞最早是在第十九條出現，這個「租屋服務事業」的定義和內容在說明欄並沒有說明，是不是可以說明一下，然後註記在說明欄中？

花次長敬群：「租屋服務事業」就是從事包租和代管的專業出租住宅服務的行業，我們會在說明欄內補充，後續在第五十四條也會對這個服務事業有個授權訂個辦法。

李委員俊俤：因為這個名詞出現在第十九條、第二十三條及第五十四條，我希望內政部在第十九條、第二十三條及第五十四條或是在前面第十九條就開始註記。

主席：第十九條是用立法說明的方式，對不對？

在場人員：對。

主席：請寫一下好不好？我們待會兒全部處理完再回來看一下那幾個立法說明。如果沒有意見的話，第二十三條通過。

處理第二十四條。

許署長文龍：第二十四條是關於融資的部分，針對資金的來源，這些社會住宅不管是包租代管或是興建的融資，在第二十四條規定可以向金融單位長期融資，基本上應該沒有太大的爭議。

主席：請問各位，對第二十四條有沒有意見？如果沒有意見就通過。

處理第二十五條。

許署長文龍：第二十五條基本上是針對租金，因為各直轄市或是地方縣市收的租金可能不大一樣，

所以在這方面，22 個縣市是不是有一個分級的收費標準會比較好？譬如說比較偏遠的地方因為所得低，所以租金的收費就讓它低一點。基本上只有原住民委員的這個部分和前面一樣，其他的意見應該大致相同，以上。

主席：請問各位，對第二十五條有沒有意見？沒有意見就通過。

處理第二十六條。

許署長文龍：第二十六條是主管機關對於社會住宅的入住者給予一些租金補助，如果真的有需要是這樣子，基本上大部分的委員都同意，沒有其他修正動議。

主席：請問各位委員有沒有意見？

黃委員昭順：入住為什麼要租金補貼？

許署長文龍：因為那個包租代管你要給他一點誘因，譬如說房子真的很老……

花次長敬群：那個是針對包租代管，因為我們包租民間的房子讓弱勢去租，我們還是要給這個房客租金補貼啦！這是給他租金補貼的一個條文，對於住在包租代管裡面的弱勢家庭我們要給他租金補貼，透過這個條文來授與法源。

黃委員昭順：那不是有一定的規定，怎麼會在這裡另外寫這個東西？我覺得有一點怪怪的。

花次長敬群：因為這不是一般的租金補貼，一般的租金補貼是他拿了租金補貼去市場上自己找房子租，那包租代管是政府去租了一些房子再轉租給弱勢戶。

黃委員昭順：等於政府要給他住，還是要向他收租金。

花次長敬群：當然啊！

黃委員昭順：然後你再補貼給他？

花次長敬群：不是，那個租金可能是剛才李委員提到的，因為租賃服務業幫忙做中間的協助經營，所以他……

黃委員昭順：就是前面那個法人，是不是？

花次長敬群：有可能是那個法人，也可能是租賃服務業，都有可能，這要看各地方政府執行的狀況，像台北市和新北市可能就成立了法人。

主席：雙向提供誘因，鼓勵他把房子拿出來租，也鼓勵房客去租。

花次長敬群：房東有誘因，房客也有誘因，是這樣子。

主席：第二十六條如果沒有意見就通過。

處理第二十七條。

許署長文龍：第二十七條是興辦社會住宅的申請機制，基本上只是條次修改，大家都沒有意見。

主席：如果沒有意見，照行政院版通過。

處理第二十八條。

許署長文龍：第二十八條是關於申請建築基地，和目前差不了多少，只是把它規定得更詳細一點，大部分委員都沒有修正意見。

黃委員昭順：第二十八條的建築法規和一般的建築法規一樣嗎？包括實施都市計畫達多少公尺以上，還有總樓板面積。

許署長文龍：現行條文規定要同一宗，不過這個部分我們檢討以後是覺得不必寫得這麼詳細，只要其建築基地符合這三款的規定就 ok 了。

黃委員昭順：這個與一般建築法規一樣嗎？

許署長文龍：應該合乎啦！

黃委員昭順：一樣的標準嗎？

許署長文龍：對，一樣。

黃委員昭順：確定一樣？拿來看看是不是一樣的標準。

主席：所以確定是一樣的標準？

黃委員昭順：沒有，要拿來看一下是不是一樣的標準。

許署長文龍：因為那三款我們都沒有修。

主席：那都一樣的啦！第二十八條有沒有意見？沒有意見就通過。

處理第二十九條。

許署長文龍：第二十九條是土地的部分，大致上都沒有意見，只有姚文智委員提議要排除國產法第二十八條規定。

主席：請姚文智委員發言。

姚委員文智：其實這是把條件放寬，因為公有土地的使用有時候是複合的用途，有些部分不完全是公用，國產署要解釋一下嗎？

主席：請國產署說明。

吳組長雅華：在現行的條文中，公有土地要提供給民間出租設定地上權只有限制在非公用土地，因為公有土地的屬性分成兩種，一個是公用，一個是非公用，公用就是各機關本來就有用途，有目的事業在使用，所以目前在各個立法體例裡面，針對要提供給民間的基地大部分是設定在非公用為前提，因為如果允許公務機關去做出租設定地上權，可能會和原來目的事業的使用有所衝突，所以現行條文才會這樣設計，就和長照法一樣，都是以非公用作為提供民間的基地，以上，謝謝。

主席：所以姚委員不堅持？

姚委員文智：現在是這樣，如果有些市場的用途又有公用又有非公用，那是公有的土地，那它能不能多目標來使用？在這個部分能不能更彈性？譬如說現在有獎勵停車場的興建條例，所使用的像是百貨公司或市場，這些部分有沒有辦法？

吳組長雅華：多目標的使用是嗎？目前實務上沒有看到這個案例。它如果是走到公設多目標，本來就是依公設多目標的使用辦法，本來那邊就允許，不過法源可能就不一樣了。

姚委員文智：問題是這裡訂了會不會限制？就是說這裡改成只用公有土地。

陳委員其邁：我插話一下，不受國有財產法第二十八條的限制，姚文智委員的意思是即便是公用土地，它也只是因為社會住宅的原因才去排除，並不是排除所有公用土地其他使用的目的，假如我們對這個土地有一些政策的特別考量，公用土地的使用在社會住宅這個部分排除，應該沒有什麼太大的問題啊！

吳組長雅華：我們原來的想法是一般機關如果它的公用用途廢止，應該要依規定變更成非公用，統一由非公用這一端來提供給民間，目前在運作上是這樣操作，由非公用統一提供。像長照法也是這樣，以非公用作為提供的窗口，因為既然公用用途廢止，它應該要循序變成非公用財產。

陳委員其邁：社會住宅算公用嗎？

吳組長雅華：因為這裡面設計的是非公用，這個條文是在處理民間需要的部分。

主席：第二十九條如果沒有意見……

姚委員文智：等一下，現在好像有幾個個案因為拆遷的問題，譬如台大紹興的案子，它這個就限制住了，那如果差別不大，其實……

陳委員其邁：我們剛才說它只開放在社會住宅的興辦，並不是對於所有公共住宅全部都開放，所以有一些特別的政策考量，在這裡做排除的規定當然效率上會比較快，而且個案也不多，主管機關也可以斟酌土地的使用要給不給，本來就有行政裁量的問題，所以應該影響不大。

吳組長雅華：尊重主管機關針對社會住宅這部分的需要。

陳委員其邁：給你們多一點彈性。

主席：照姚文智委員提案的版本通過。

姚委員文智：他們如果不要，再叫財政部長來。

主席：處理第三十條。

許署長文龍：第三十條現在改為主管機關，讓原本地方應該做的現在中央也可以做，其他只是些微的文字修正，委員也大致同意。

黃委員昭順：直轄縣市都拿掉嗎？

花次長敬群：主管機關包含了中央和地方的主管機關。

黃委員昭順：平常都會括號寫進去。

花次長敬群：我們整部住宅法的修法統統用這樣的體例來表達，法務單位也認同這樣做比較乾淨，比較好。

黃委員昭順：請問「其他費用」包含哪些部分？在原條文沒有。

許署長文龍：這個部分是地方政府提出的，因為難免有一些雜費，這樣是比較好一點。

主席：多一點彈性。第三十條照行政院版和本席版本通過。

處理第三十一條。

許署長文龍：第三十一條是民辦的社會住宅，因為民辦和一般住宅不一樣，所以要特別標記一下，這個大家都沒意見，只有姚文智委員建議在第三項改為「前項優惠及獎勵金額」，比原本的「前項獎勵金額」多 3 個字，這個部分我們同意，其他委員大致上沒有意見。

姚委員文智：對，包括吳玉琴另外提的那個修正動議也是一樣，把它前後整理得比較清楚一點。

主席：請問各位委員有沒有意見？如果沒有的話，照姚文智委員的提案通過。

處理第三十二條。

許署長文龍：第三十二條最主要是原本的條文沒有罰則，只有……

主席：等一下，因為姚委員的版本在第一項沒有但書，所以我們把它和行政院版本做一下整合，第

三十一條採取行政院版第一項後面的但書，然後第三項部分，採取姚文智委員的版本，第三十一條修正通過。

再來處理第三十二條。

許署長文龍：第三十二條剛才說了，現行條文是沒有罰則，不過對於民辦社會住宅的部分，如果他經營不善的話，我們應該給予一樣的處罰，就是該處罰還是要處罰，本來是新台幣 6 到 30 萬元，既然罰則已經有規定，我們建議這裡可以拿掉。本條其他委員沒有相關修正意見。

黃委員昭順：第三十二條提到「必要時，得予接管。」我覺得這是滿嚴重的一件事，因為這是私有興建的，等於是鼓勵民間投資，是私有財產，那麼我們在法條上規定「予以接管」，會不會不妥？

許署長文龍：跟委員報告，現行條文也是用這樣的文字，當時在現行條文草擬期間，我們有跟司法院討論過這個問題，就是民法有相關接管規定，經過討論，基本上大家認為就照民法相關規定處理。另外，我們還會訂定相關接管的子法，到目前為止都是按照這樣子處理。

黃委員昭順：現行條文執行中，以前有過這樣的案例嗎？

許署長文龍：目前還沒有。

黃委員昭順：我是覺得制定法條時，尤其是另定新法時，攸關人民權利義務還是應該弄清楚，我是覺得這有點不妥。

許署長文龍：如果委員覺得不妥，因為還有相關子法，是不是容我們在子法裡訂定，這樣會比較有彈性。

黃委員昭順：我們是空白授權嗎？

許署長文龍：子法已經訂好了，現在子法已經有訂了，就是從住宅法 101 年施行以後，子法就訂定了。跟住宅法相關的子法大概有 10 項，這部分就是其中之一。

葉部長俊榮：跟黃委員報告，一方面這是現行條文規定，另外就是民辦部分，牽涉到一些弱勢者入住，如果無法經營的好，對這些弱勢者也必須持續照顧，所以才有接管的觀念。就是它本身並不是侵害財產權的那種概念，基本上，條文規定是針對「經濟或社會弱勢者，應即予以適當之安置；其無法安置時，由……協助安置；經營者不予配合，強制實施之；必要時，得予接管。」就是必要時，政府還是必須負起責任，是這個意思。後面相關接管機制也都有，所以這是原來就有的條文規定。

主席：經過這樣說明，大家還有沒有意見？如果沒有意見，第三十二條通過。

處理第三十三條。

許署長文龍：第三十三條規定社會住宅要考量一定的社會福利，譬如長照、托兒、托育等等空間，所以把這些規定加進來，讓整體住宅品質可以更好。

主席：針對這一條，吳委員玉琴等提出修正動議。

吳委員玉琴等所提修正動議條文：

第三十三條 為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青

年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。

前項必要附屬設施之項目及規模，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

主席：請高潞·以用·巴鱾刺委員發言。

高潞·以用·巴鱾刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：時代力量也有提出修正動議，主要是配合前面法條的修正，就是原住民族的社會住宅，需要考量原住民社會的傳統文化、語言、生活，因此主管機關跟民辦的部分，在設計社會住宅時，必須考量原住民族的意願，也必須要有共同的規劃。過去很多案例，像河岸住宅部分，當時就是沒有經過這樣的共同規劃，最後造成部落族人根本就不想入住，現在既然這個條文是配合前面條文而做修訂，在這個部分，希望也可以納入時代力量的版本，就是增加「其規劃設計應尊重原住民族意願，並應有原住民族充分參與」等文字。

主席：在請主管機關說明前，我先請教一下，這條看起來好像是規定保留一定空間做相關的使用，但委員提到的是比較上位的環節，就是在興建時，要保留原住民族特色的部分，層次上會不會不太一樣？

高潞·以用·巴鱾刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：要不然請內政部解釋一下，次長覺得會不一樣嗎？

花次長敬群：跟委員報告，我是覺得在這裡增列比較不適合，就像剛才主席提到的，這一條是針對服務品質的空間，至於原住民族的住宅設計，可能在第二條的立法精神已經納入了。如果是針對原住民的社會住宅，本質上當然一定要符合原住民需求，但是比較難的是要求所有的社會住宅社區都要原住民族參與，這可能就有點過多了。

主席：請陳委員怡潔發言。

陳委員怡潔：講到這個，我就有印象，之前我們有去三鶯部落看過，在答詢時也問過部長，像三鶯部落是完全沒有公共空間的規劃，即使政府已經提供一個社會住宅區域，但他們都不願意搬進去，我們去看時，發現他們連所謂的公共空間都沒有。基本上他們連公共空間都沒有，更遑論什麼社區長照服務或托育空間，這部分是不是應該要做個修正？

高潞·以用·巴鱾刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：我這裡講的重點還是要滿足原住民對於社會住宅空間的需求，因為你不能統統都放在第二條處理。

主席：那看主管機關的意見如何，如果真的確實興辦的空間是有關原住民承租之社會住宅，相關文字用語是不是可以放在第二條？

花次長敬群：其實第四章「居住品質」專章第三十九條，就有規定關於地方或民族特色之住宅精神在，也就是在設計的概念下，它比較不是社會住宅的必備空間概念，而是在整個住宅社區的設計概念上。

高潞·以用·巴鱾刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：我這裡講的是第二條最後一項有個專供原住民的部分，所以在設計規劃時，就應該有原住民的參與，假設我們有一個揪團型給河岸部落的住宅，如果沒有原住民族參與設計規劃，等於它的美意就會打了折扣。我當然知道放在這一條你

們會有一些想法，但這不是品質的問題，這是參與的問題。

主席：請姚文智委員發言。

姚委員文智：其實第二條規定已經很清楚，如果是原住民部落、原住民族定位的社會住宅，早上我們也討論很久，也已經很清楚的列進去，但是原住民族社會住宅並不排斥第三十三條所規定的要有社區長照、托育、青創等等空間，所以概念是重疊的，我知道很多委員很關心原住民族的住宅要如何參與、設計及有各種不同的功能，但是不要把它變成是互斥的概念，其實規定這一條，然後再加上第二條，就統統已經照顧到了，如果在這裡要特別把這部分拉出來，其實會讓人感到原住民族是不一樣的，好像原住民族就只有一個功能性的概念，那反而會失去我們第二條規定照顧原住民族社會住宅的意義。

主席：我整理大家的意見，這一條是針對所有社會住宅應該保留一定空間做特定使用的規定，剛才次長講的第三十九條是有關獎補助風貌改善的部分，看起來好像都沒有那麼全面和適合，是不是請高潞委員和主管機關寫一個附帶決議，然後放在最上位的第二條？

姚委員文智：第三十九條還有。

主席：我懂！我懂！我的意思是不要下面的各個條次增訂，這樣可能會造成姚委員講的好像一直被標籤化，一直單獨列出來，我們就用附帶決議方式放在第二條，因為第二條已經開宗明義規定興辦專供原住民租賃的社會住宅，放在附帶決議裡，我們就可以要求他們在設計規劃時，一定要尊重原住民族意願，並讓原住民充分參與。

高潞·以用·巴魴刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：因為附帶決議過幾年就看不到了，所以是不是可以在說明欄裡註明？

主席：那我們就用說明欄方式處理。請議事人員紀錄下來，因為我們有好幾個事項要用說明欄方式處理，不要到時候忘記了。

這部分就放在第二條的說明欄來處理。

第三十三條就照吳委員玉琴等所提修正動議通過。

處理第三十四條。

許署長文龍：前面一條是硬體設施，第三十四條規定的是軟體的服務，這一條院版只有增列「及必要之社會福利服務」，譬如獨居老人可能要每天或定期照應，把文字寫進來會更為完善。

主席：第三十四條大家有沒有意見？如果沒有，第三十四條就照行政院版本及本席版本通過。

處理第三十五條。

許署長文龍：第三十五條是增列第二項，就是公有社會住宅若有非營利私法人要租用，其轉租相關對象仍應以經濟或社會弱勢者為限，文字上寫清楚是比較好，可以照顧真正的住宅弱勢者，也加強私人辦理的規定。這一條，大部分委員都沒有不同意見。

主席：請問大家還有沒有意見？如果沒有，第三十五條就通過。

處理第三十六條。

許署長文龍：第三十六條是維持原條文，沒有委員提出修正動議。

主席：如果大家沒有意見，第三十六條就照行政院版本及本席版本通過。

處理第三十七條。

許署長文龍：第三十七條一樣是原條文，也沒有委員提出修正動議。

主席：第三十七條照原條文通過。

處理第三十八條。

許署長文龍：第三十八條增列最後一項「承租人因前項情形由經營管理者收回住宅，續因緊急事件致生活陷入困境者，經營管理者得通報社政主管機關協助之。」這樣的規定在人道上會照顧的更好。

主席：第三十八條大家如果沒有意見，就通過。

報告各位委員，我們的進展非常快，與社會住宅本身的獎補助相關項目已經告一段落，接下來要進入第四章「居住品質」部分。請李委員俊侶發言。

李委員俊侶：第三十八條增列的部分「承租人因前項情形由經營管理者收回住宅，續因緊急事件致生活陷入困境者，經營管理者得通報……」，條文規定是用「得通報」，本席認為對經營管理者應該課以相當責任，建議改為「應」。

主席：主管機關同意吧？這樣比較有強制性，也不會有差別待遇或取決於管理者的想法。第三十八條的「得」字修正為「應」。

現在休息 10 分鐘，休息後進行第四章的討論。

休息

繼續開會

主席：現在繼續開會。繼續進行協商。

第四章章名「居住品質」，大家有沒有意見？沒有的話，就通過。

處理第三十九條。

許署長文龍：第三十九條原則上沒有修正，只是親民黨黨團……

黃委員昭順：等一下啦！第三十八條修正為「應」，我是支持的，但是有沒有罰則？因為改成「應」，就變成有約束力，但有了約束力，就應該要有罰則。

葉部長俊榮：什麼都要有罰則，其實在法律的角度……

黃委員昭順：但是沒有的話，就完全沒有約束力啊！

花次長敬群：這是房客欠租的情況下被趕出去，雖然那個房客是弱勢，但錯也是錯在房客，所以這部分不可能去罰房東，因為房東也是受害者。

黃委員昭順：我知道他是受害者，但是我舉一個例子，譬如他把房客趕出去，應該跟社政機關通知，請他們去協助，萬一寒流來，應該要去做而他沒有去做，因而產生意外，責任誰要負？

主席：這部分在民法上就會有相關規定，因為條文已經寫「應」，所以如果打民事官司，他可能會很慘。

花次長敬群：就房東來講，如果這部分再寫上罰則，那就是過度苛責。

葉部長俊榮：房東本身也是受害者。

黃委員昭順：但是也要相對要求，因為房客就是沒辦法，所以才無法付租金啊！

主席：所以現在「得」改成「應」，應該就可以了。

好，進入第三十九條。

許署長文龍：原則是現行條文沒有改變，只是親民黨黨團建議在第一項最後加上「唯須保留土地歷史或部份原貌。」大概是為了文化的特色等等，這其實在相關規定上，如果有遇到這樣的情況，都會在都市計畫或都市設計中考量，所以這裡可以不必再加上這一句話。

主席：請陳委員怡潔發言。

陳委員怡潔：剛剛主管機關講的沒有錯，就是有加沒加其實差別沒那麼大，我們也沒有一定要堅持，但是我們覺得如果可以在此特別再強調，而文字上對你們也沒有太大差異，是可以納入的。就像大同區有一些建築都有類似這樣的狀況存在，我們有這樣的考量，所以才建議增加這樣的文字敘述。

花次長敬群：跟委員報告，這背後會有實質的影響，不是說只是一個文字的敘述，因為可能有些房子真的就不能拆除，除非它被定為古蹟或歷史建築或文資，不然這就會變成除了文資以外另外要求保留的規定，可能比較不適合。

陳委員怡潔：對啊！所以我們是比較傾向保留這些文字，你們剛剛說沒有影響，我們覺得應該是會有相對的影響。

許署長文龍：跟陳委員補充說明，不是說沒有影響，因為照陳委員這樣的建議文字「唯須保留土地歷史或部份原貌。」等於是如果沒有指定為歷史建築或聚落，或不是依照文資法的相關規定，還是要保留，可能會變成是這樣。

主席：就是太抽象，範圍太大了。

許署長文龍：就是變成要保留，其實依法應該要保留，當然，我們在都計或都設時都會保留，但如果寫成這樣，就變成不是依法保留，而還是要保留，就會有這樣的落差，所以我們認為還是不要納入比較妥適。

黃委員昭順：其實放著有放著的意義，因為我們希望對這些文物都能有一定程度的保存，如果沒有放進去，拆除的動作就很爽快，所以，我滿支持陳怡潔委員的意見，有放跟沒有放，其實是截然不同的。

花次長敬群：除了文資相關規定外，這裡又多一個規定，可能會有一些麻煩。跟委員報告，這個可能還是要回歸文化資產保留系統處理會比較好，因為我們這裡只是一句話，而不是一個法制系統，背後還是很難操作，反而造成未來紛爭的源頭，並不是太好。

黃委員昭順：保留啦！

主席：陳委員，這個部分真的比較抽象，到時候每一個人都會拿這一條來當作爭議的點。

陳委員怡潔：雖然你們說它很廣泛、很抽象，但是我們也擔心會不會他們認為是歷史文化或應該保留的部分，但是沒有用文資相關規定規範，到時候他想開發就沒有任何限制，一鏟除就整個變成平地了。

主席：他的意思就是要走文資法路線，就是尋求那個……

賴委員瑞隆：建議可以納入第一項末句「修繕具地方或民族特色，或歷史原貌之住宅。」後面增加

的文字就可以不要，就是把文字稍加修飾放進來，那樣就可以達到陳委員原來要求的目的。

花次長敬群：這樣就還好，回歸到設計的概念。

陳委員怡潔：好啦！

主席：剛剛賴委員建議修正親民黨黨團提案，就是將第一項末句修正為「或修繕具地方或民族特色，或歷史原貌之住宅。」還是「或土地歷史或部分原貌」，是這樣的意思嗎？

姚委員文智：加「歷史」就好了，「地方」就接近「土地」了。

主席：好，我們就把親民黨的提案略作修正，就是「或修繕具地方或民族特色，或歷史原貌之住宅。」

花次長敬群：好，可以。

主席：第三十九條修正通過。

處理第四十條。

許署長文龍：第四十條是原條文增列最後一項「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，並得訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。」其他大致上沒有什麼相關的修正動議。

主席：請問各位委員有沒有意見？

請黃委員昭順發言。

黃委員昭順：原來第二項是「前項基本居住水準，中央主管機關應每四年進行檢視修正。」現在是增列第三項「……不符基本居住水準家戶之居住狀況，並得訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。」這個辦法是授權他們訂呢？還是如何處理？

許署長文龍：這不是辦法，而是每四年公告一次。

黃委員昭順：目前有什麼計畫嗎？

許署長文龍：就是基本居住水準。

黃委員昭順：之前公告的部分能不能拿給我看？你不是每四年公告一次嗎？

許署長文龍：是 3.9……

黃委員昭順：多少？

許署長文龍：3.99 坪。

黃委員昭順：只有寫這樣嗎？沒有其他的嗎？

劉組長田財：目前最低的居住水準就是每人 13.07 平方米，就是 3.96 坪，以這個為基準，低於這個水準，以後有了第四十條的修正，地方政府會針對這個標準做檢討，並提出改善措施。

黃委員昭順：所以我們只針對每個人幾坪，其他不管，是不是？

劉組長田財：其他就是必須要有住所至少一處以上，目前的基本居住水準是這樣，這樣也比較好追蹤。

主席：應該是說以前只規定到第二項，所以會有幾坪幾坪的規定，現在增加一項……

劉組長田財：就是數量化會比較好。

主席：然後就必須要有改善輔導的執行計畫。

花次長敬群：第三項的目的就是要求縣市政府要去針對這些居住品質真的很差的人，要有一個改善計畫來執行，以輔導他們提升居住水準。

主席：好，第四十條如果大家沒有意見，就進入第四十一條。

許署長文龍：第四十一條是維持現行條文，委員也都沒有修正意見。

主席：請陳委員怡潔發言。

陳委員怡潔：因為現行條文規定的是「前項基本居住水準，中央主管機關應每四年進行檢視修正。」可是你現在修正之後，是把它轉嫁到直轄市、縣（市）主管機關應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況。我比較質疑的是，他們有沒有辦法做到？如果沒辦法做到，你把這部分的責任轉嫁給縣市政府，會不會……

花次長敬群：跟委員報告，其實住宅業務本來就是縣市的權責，不是中央執行的，這是地方自治事項，本來就是地方政府該做的事。

陳委員怡潔：問題是我們希望了解你們這樣修改，地方政府是不是能夠做到？

許署長文龍：基本上這一條在形成院版時，都有邀請二十二個縣市出席。

陳委員怡潔：所以他們都沒有問題？

許署長文龍：對，他們沒有問題。

主席：好，這一條剛才已經通過了，現在處理第四十一條。請問各位委員有沒有意見？如果沒有意見，就照原條文通過。

處理第四十二條。

許署長文龍：第四十二條也是維持原條文沒有修正。

主席：各位委員有沒有意見？如果沒有，就照院版及本席的版本通過。

處理第四十三條。

許署長文龍：第四十三條大致也是維持現行條文，只是加一個「指定評估機構」來受理住宅性能評估，現行就有相關辦法，就是住宅性能評估子法。

主席：請黃委員昭順發言。

黃委員昭順：對於「指定評估機構」，本席非常有意見，中央主管機關應該訂定住宅性能評估制度，這個就有文章，因為跟原來規定就不太一樣。再者，「指定評估機構受理住宅興建者或所有權人申請評估」，後面部分更大有文章，我覺得這個部分可能我們太過於空白授權吧！

主席：請說明。

許署長文龍：真正在實施時，這個和防火性能、特殊結構等等類似，目前也是跟建築法連接，這部分最好還是由內政部中央主管機關指定評估機構，這樣會比較有權威，基本上還是要這樣，否則，由誰來評估，到時候可能會產生爭論。其實現在老屋健檢等等，已經是這樣在做了，我們只是把它法制化、法條化，這樣會更適當，尤其是對現有的四大技師公會，誰都要搶這個業務，恐怕有所爭議，所以就由中央主管機關指定會比較恰當。

主席：請李委員俊俔發言。

李委員俊俔：我的理解是你們還有一個住宅性能評估實施辦法，這部分是為所謂住宅性能評估辦法

取得一個法源依據，其實真正評估內容是要依照那個辦法處理，這一次住宅法修正以後，評估辦法有沒有同時配合修正？這是第一個問題。第二個問題，就是剛剛黃委員提到的，原來的評估辦法規定是什麼？能不能稍作說明？

許署長文龍：我來回應李委員，如果這一條第二項做如此修正，當然子法的這個辦法我們一定會配合修正。

黃委員昭順：我記得上次跟部長討論時，部長說老屋健檢沒有在這裡面，可是署長剛剛答復時說老屋健檢也在這裡面。

主席：上次講的是強制的部分。

黃委員昭順：沒有！他剛才特別講說他們現在已經在做……

主席：沒有，現在本來就可以健檢，是鼓勵啊！

黃委員昭順：不是……

葉部長俊榮：這是現行法。

黃委員昭順：不是，它包括評估制度跟性能，這不一樣啊！還有評估機關，所以到底老屋健檢是由哪幾個機構在做？

許署長文龍：不會！不會！這不是跟那個連結，我只是說，如果要評定，應該要有一個由中央主管機關指定的機構比較好，因為這樣會比較具權威性。

黃委員昭順：你們準備指定哪幾個機構？

許署長文龍：當然就是四大技師，包括建築、土木、結構跟大地之類的，只要有能力都可以來，當然，我們也會有一個類似評選的相關辦法，如果 OK 的話，就予以指定。

黃委員昭順：主席，我對這個條文非常有意見，我覺得他們暗藏玄機在裡面。

葉部長俊榮：委員說暗藏玄機，我趕快來說明。現行法第三十七條已經有申請評估，也有一個評估辦法，現在我們要求對住宅性能評估，意思就是現行法本來就有，且相關辦法也有，唯一就是讓它更完整一點，就是我們對於誰來評估會更有公信，所以指定評估機構受理，文字上、內容上，評分的内容更精細，辦法也是還要再訂定，每個制度設計都呈現在這裡，就只有這樣一個精進的方向而已。跟委員報告。

黃委員昭順：辦法一定是內政部訂定，不必經過立法院，但是這個寫在這裡，是必須經過立法院審議，強制性又不太一樣，能不能把他們現在的辦法拿出來給我們看，又過去有哪些老屋有跟你們申請做這些評估？以前是由哪些人做評估？能不能把相關書面提供給我們？過去有做過這樣的評估嗎？

葉部長俊榮：它是很廣的，不是只有老屋，住宅評估是很廣的。

許署長文龍：這個辦法也是現行住宅法 10 個子法之一，已經都訂定了。

葉部長俊榮：就是本來就有的。

黃委員昭順：子法是你們訂定的，而母法是我們定的，本席想知道相關的子法，又有多少案例已經做過這樣的評估？

許署長文龍：劉組長把資料拿給黃委員看。剛剛部長也補充說明，就是相關有資格評定的技師公會

，因為我們也怕沒有一定標準，但如果做這樣的指定，可能會讓它更有機制。第二項就是評估項目、評估內容、權重、等級等，也都寫的清楚一點，如果這一條通過，子法上再寫的清楚一點，對整個住宅的評估會更好。

主席：這條講的是住宅性能評估的制度、基準，沒有牽涉到要如何評估、如何補助，直接就是提到評估的基準。

請姚文智委員發言。

姚委員文智：我跟吳玉琴委員基本上都有設定一個目標，吳委員是希望從新的建築開始，我是設定一個期間，當然，後來我們思考住宅法的訂定，內政部如果有安全上、性能上的各項評估政策，我們是尊重內政部推動的時序，相關子法的訂定比較嚴謹，或是其他相關法規處理，我是可以尊重，但如果我跟吳玉琴委員的案子不提的話，我們希望內政部也要儘快讓我們了解住宅評估等相關措施要如何推動。

主席：好，謝謝。第四十三條大家還有沒有意見？

黃委員昭順：目前都只有獎勵，沒有處分的部分就對了？

主席：目前都是獎勵。

黃委員昭順：那你們會不會偷偷的在獎勵之後再加上去？

許署長文龍：不會啦！

黃委員昭順：對啊！你們在辦法上再加上去，我覺得這個部分還是很質疑，因為母法過了，子法就交給你們處理啊！

姚委員文智：不會偷偷的，會在別的法案處理，也都會送立法院審議，黃委員不要緊張。

黃委員昭順：子法不必送立法院。

主席：要處分人民財產或強制執行都不行。

黃委員昭順：我想我還是保留好了。

主席：好，第四十三條照行政院版本及本席版本通過。黃委員昭順、徐委員榛蔚聲明保持異議。

處理第四十四條。

許署長文龍：第四十四條是新增條款，也就是呼應前條規定，既然有專責評估機構，也有一個評估，所以應該由專責評估機構製作評估報告書，這個報告書之後也要交給所有權人或是公寓大廈管委會等等，大概是把這樣的程序寫的更明白一點，供管委會或所有權人參考，基本上，當然是呼應第四十三條，第四十三條是獎勵性質，不是強制性。

主席：第四十四條的部分，大家有沒有意見？

黃委員昭順：看到這條，再回頭看第四十三條就很清楚，這就是所有房子的身分證，根本就不需要再說，擺明就是健檢之後，報告書要交給所有權人，以後如果要移轉，還要再交下去，這個非常有疑慮，會造成很多困擾，而且評估標準到底要怎麼做？標準又要到什麼樣程度？我想公共安全、公共設施部分，我們都絕對支持，但是私有財產部分，我覺得這樣會造成很多的糾紛。

主席：不過到目前為止，還是沒有強制，這是採……

黃委員昭順：沒有錯，到目前為止沒有強制，我們今天把它入法，這也是今天新增的，他們以後就

會說是經過立法院朝野同意的，所以我們把它放進去，只要日後有強制時，他們就有說詞了。

花次長敬群：現在就有這個制度，我們只是把它做得更完整而已，並不是要預做什麼準備，這個制度本來就存在，而不是現在新增的制度，子法也已經實施了兩三年。

徐委員榛蔚：現在如果在第四十三條裡面放進，第四十四條又規定要交付給所有權人、大樓管理負責人，所以未來如果一般市場開始反映說要證明書時，其所引起的效應就會越來越大，亦即有關老屋健檢履歷的部分。

黃委員昭順：第四十五條也是，就是新建住宅經辦理住宅性能評估達一定標準，然後又獎勵登載於政府相關網站，所以這些部分就很清楚。

主席：這都是鼓勵的性質。

黃委員昭順：不是，我們今天一入母法，之前本來是沒有母法，所以他們現在是在子法裡面講，那跟母法是不一樣的。

花次長敬群：這是在幫新建住宅做廣告，因為他有很多好的性能，所以我們幫他評估之後，他耐震的等級很高、他有綠建築、他的防火建材很好，其實這些都是正向的訊息，因為它是新建，所以他的品質都符合標準，都是好的，我們就要多讓社會大眾知道這些好的建築物，其目的在此。

黃委員昭順：主席，不是新建的就一定是好的，有幾家老的建設公司，他們的品質真的是很好，例如我有位親戚最近在高雄買一間房子，說什麼綠建築、耐震等等，結果不到一年漏水漏得一塌糊塗，下次你回高雄，我帶你去看外觀超漂亮的一棟新房子，裡面漏水嚴重，而且當初還打著耐震的口號。

許署長文龍：我補充一下，第四十三條原本就從 101 年開始施行，施行之後因為是屬於獎勵性質，但相關的預算卻一直沒有得到行政院大力支持，後來由內政部自己在住宅基金裡面試辦，所以我們去年底決定從今年試辦，原則是 500 戶，結果今年剛好發生 0206 印證了我們試辦是對的，後來張前院長允諾同意，原本討論要擴大到 2,000 戶，之後才應各界要求提出安家固園計畫。其實如果沒有問題的話，依照原有的住宅法，有很多團體也一直希望我們實踐現行第三十七條的規定。其實我們內政部有一直在編列這筆預算，後來決定要從今年開始試辦，整個過程就是這樣，這其實都是現行的方案，也是一種獎勵政策，包括從 500 戶的試辦到 2,000 戶的增試辦，一直到安家固園，其實都是獎勵的措施，到目前為止，包括現在修住宅法，也沒有強制規定。

徐委員榛蔚：謝謝署長，所以我們也要有住的安全的考量，像我們現在很重視吃的安全，要求生產履歷，所以這部分感覺就像是我們住的生產履歷，在這裡可否加註社會住宅要 80%國砂國用，既然要住得安全，國砂國用一樣要求要履歷，基本上國內的國砂是絕對充足的。

花次長敬群：社會住宅我們一定會去申請，這是一定的，至於國砂國用我們比較不清楚，建材部分在我們這裡……

徐委員榛蔚：因為你現在用的進口砂都是含氯的海砂，所以你要鼓勵，這些都可以整合起來，既然都是行政院……

黃委員昭順：剛才說由 500 戶後來增加到 2,000 戶，事實上這 2,000 戶有多少戶來申請，申請的位

置到哪裡，能不能讓我們知道？因為 0206 那件事其實我們知道是他們打掉那間房子裡面原來的結構，事實上這部分本來就是建管處必須要管的，包括我們現在住的房子，有很多沒有按照既有的設計結構，就貿然把他打掉，這與房屋健診是無關的，而與建管處所管的違建其實是一樣的，主要是因為他把一樓的店面空間結構全部都打掉，所以才產生問題，因此我想這是兩回事，我覺得針對這幾條條文，你們應該訂定辦法鼓勵大家去申請、補助，讓願意做的人來做，如果是這樣的話我同意，但如果在這裡入法，我就覺得不是很理想，因為你們以前是用其他的辦法來處理，如果現在入法之後，他們以後都會講，那是立委在審住宅法時把它加上去的，以後要作處分時就又有問題，如果他們再訂定辦法，要求之後買賣房子統統都要這些東西，我想若為了維護公共安全，我們絕對支持，但有一些東西不是用這種方式來做，我再重複一次，0206 是本身在做的時候偷工減料，建管處本來就應該處理，其次是他在驗收之後，又改變設計，那也是建管處必須要處理的。

主席：黃委員，請看一下第 154 頁，你保留異議的第四十三條說明的第二點，其實最後兩句都已經提及其評估作業是被動受理民眾申請，原不具有強制性，所以他已經完全符合您剛才講的鼓勵性質、資訊透明，且具鼓勵性質的。

黃委員昭順：這個部分就照他們原來的辦法，我覺得將這個部分入法，其實未必見得對以後一些中古屋的買賣會有幫助，尤其是以前的房子，有幾家老的建設公司的確是比較守規矩，而且品質也比較好，不管住幾年，房子都 OK 沒有問題，但是有一些新的建設公司就有問題，更有一些公司是每年更換一個名字，那就拿他沒有辦法，因此我覺得這個部分是建管處應該按照建築法規來處理的，而不是擺在這裡的……

主席：我們已經討論很多了，現在來做處理。我們一方面希望資訊能夠透明，讓我們住得安全，關於這點，其實有很多團體甚至都認為要強制，但我們基於民情衡平的考量，我們就強化各種獎勵的措施，然後把它入在母法內，就是院版及本席所提的版本，現在黃委員對此有一些不同的意見，所以徵詢大家意見，如果大部分的委員對本條沒有意見，是否讓黃委員保留異議，然後就讓條文通過？

黃委員昭順：主席，我覺得這條牽涉到後面的條文，第四十六條提到，直轄市、縣（市）主管機關……必須進入公寓大廈之共用部分或專有部分時，公寓大廈之管理委員會、管理負責人或住宅所有權人、使用人，不得規避、妨礙或拒絕。你再把後面的條文看過就會知道，前面是獎勵，後面卻會牽涉到處分。

主席：等到第四十六條時再來討論是否過度強制及修正的問題。

黃委員昭順、徐委員榛蔚對第四十四條保留異議；第四十四條照行政院提案條文及本席等提案條文通過。

吳委員玉琴等提案條文第四十六條、第四十七條不予採納。

現在處理第四十五條。

許署長文龍：第四十五條也是新增條文，新增三項規定：第一，新建住宅經辦理住宅性能評估達一定標準者，得予獎勵並登載於政府相關網站讓大家知道，這一棟新建住宅是安全的。第二，屋

齡達一定年限之住宅，主管機關得酌予補助評估費用。第三，前項屋齡達一定年限之住宅，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。以上是第四十五條新增的三項規定。

主席：請問各位，有無異議？黃委員昭順的意見已經講過了。

第四十六條通過；黃委員昭順、徐委員榛蔚對本條保留異議。

現在處理第四十六條。

許署長文龍：有關新增之第四十六條，為進行性能評估，當然得讓評鑑人員進入，否則無法做評估。故本條仿照都市計畫法相關規定，如有需要，得進行公權力行使。

主席：本條與前條的性能評估有所不同嗎？是同一件事或不同的事？

許署長文龍：視結構安全而定，譬如內面梁柱有無裂痕，倘若不進入的話是無法瞭解的。

主席：所以有一定的強制性？

黃委員昭順：這個有強制性。

許署長文龍：跟委員報告……

主席：本條黃委員也有提案。

黃委員昭順：我說明一下。我認為這是私領域，所以不要把維冠大樓的例子拿來無限上綱！因為維冠大樓是一樓梁柱被整個打掉，這是發使用執照時就必須處理的問題，而不是地震完、事情發生了才說安全有問題！這是建築法規中本來就該處理的，而非等到問題都發生了，才拿維冠大樓的例子來做引伸，我覺得我們不應該用這種方式。舉例來講，我在一棟大樓裡有間房要做評估報告，那麼是整棟都要做，還是只有我這一戶做？我認為這點會很難釐清。如果是用這種辦法，未來單一戶要賣時，請問要怎麼處理？是整戶還是整棟？費用由誰出？這就是為何當初講到老屋健診時報紙寫得很大篇說，把中古屋先判死刑……

主席：那不一樣，那是買賣，以這個為前提，要加才有。

許署長文龍：這是獎勵性質，如果不想讓人進來健檢或做評估，大可以不要申請；既然申請了，那我們就會詢問申請人，是否同意進入家裡？基本上，我們還是會告知。

主席：這條不太一樣，這條是縣市主管機關可以強制進入……

許署長文龍：對，還是有公權力……

黃委員昭順：這是可以進入的，是不一樣的。

李委員俊俤：我對第四十六條的意見是這樣的。有關必要的結構安全評估，在建築法第七十七條即有相關規定，也就是為了結構安全，必要時得進入。另外，住宅性能評估實施辦法第三條也有類似規定。所以我認為結構安全不應在住宅法規定，住宅法是為了鼓勵興建社會住宅而設，至於安全評估，則回歸建築法處理。如果主管機關認為合理，不妨回歸到建築法規處理即可。

主席：請主管機關說明，因為這條和其他條文有點不一樣，具有強制性。

劉組長田財：第四十三條、第四十四條是被動式給民眾申請評估，但有些民眾可能因某些原因不願意申請。0206 南台地震讓我們發現維冠一類的大樓在全省各地都有，而台灣地震很頻繁，每年都有，所以我們希望透過政府，尤其是地方政府來主動篩選建築物。剛剛黃委員提到建照、執照等問題，確實，在 88 年以前建築物的建照申請與耐震標準是相對比較低的，921 地震後耐震

標準才相對提高。如果地方政府不主動篩選並不容易找出類維冠這種大樓……

主席：可是李委員俊侶也說過，已經有建築法可以……

劉組長田財：如果是新建的話，建築法當然有一定強度的耐震規定；但如果是老舊建物，尤其是 88 年、921 地震以前的建物，適用舊的耐震基準，其耐震度可能會不夠，萬一碰到大地震，就可能會發生類維冠事件。

李委員俊侶：我的概念比較簡單，也就是住宅法就規定住宅如何形成及住宅居住品質，而建築法規才用來規定結構、安全等部分。當然，因為年代不同，法規也會有新規定，若認為這部分應修改，理當由建築法規處理，不要在住宅法規定結構安全事項。這是我的認知，也不知對與否。我認為住宅法沒有必要這樣規定，只是提供必要的獎勵，若認為需要就去做，卻並非以住宅法規定住宅結構應該如何如何，如此應該會讓住宅法的法理性比較完整。

葉部長俊榮：我回應一下黃委員及李委員的意見。兩位確實點出本條與下一條的問題。我們真的是求好，但依照其他法規來做也並非不能處理，若委員要拿掉，我們也同意。

主席：第四十三條、第四十四條、第四十五條基本上都屬於獎勵性質，也要鼓勵；第四十六條、第四十七條則具有強制性，如同各位所指點的，應該在其他建築法規處理，不要在住宅法處理，而主管機關也同意，故第四十六條及第四十七條不予增列，罰則第六十二條也一併不予增列。

黃委員昭順：能不能從第四十三條開始……

主席：不一樣的概念。黃委員，你認為的暗藏玄機已經有共識了，所以要不要取消異議？

黃委員昭順：不僅暗藏玄機，還埋下伏筆，所有事情都無限上綱……

主席：不會啦！

黃委員昭順：有啦！這個就是這樣子。

主席：那你繼續保留異議。

第四十六條、第四十七條及罰則部分第六十二條都不予增列，條次授權議事人員調整。

處理第四十八條。

許署長文龍：報告委員，第四十八條就照原條文，沒有修正意見。

主席：好，大家有沒有意見？如果沒有意見，就照原條文通過。

黃委員昭順：請教一下，關於無障礙住宅的設計基準，有一段時間你們說多少房子就要有什麼樣的無障礙設施，現在這個還存在嗎？

許署長文龍：那個是在建築技術規則無障礙環境篇裡，那是另外的。建築技術規則基本上還是在公有建築物的部分，尤其是公共使用的部分，而這部分包括私人建築，我們希望能夠有個獎勵，所以這裡還是一樣用獎勵的，就是說在什麼情況之下原則上希望各界來共同推動無障礙建築。

黃委員昭順：原來的獎勵辦法就有嗎？

許署長文龍：有，設計基準和獎勵辦法都有，可以提供給委員參考。

主席：各位委員對第四十八條如果沒有意見，本條就照行政院版及本席的版本通過。

處理第五章。請問各位，對第五章章名「住宅市場」有無異議？（無）無異議，通過。

處理第四十九條。

許署長文龍：第四十九條是想將相關的住宅資訊能夠更健全化，原來的院版的條文提出包括一些不動產公會應配合提供等文字，後來內政委員會要求我們去開公聽會，跟相關業者討論過以後，有一些比較強制性的部分就修正拿掉。相關的住宅資訊大家一起來提供及發布，現有的也有獎勵的辦法，現行都頒布子法的施行，基本上也沒有很特殊的不同的相關意見。

主席：請問各位，對第四十九條有沒有意見？

黃委員昭順：請教一下，租賃及買賣住宅的市場是要歸仲介還是崔媽媽？還是要歸什麼樣的資訊，才會變得比較完整？能不能說明？

花次長敬群：報告黃委員，其實這個條文主要是針對主管機關要蒐集分析公布這些資訊的規定，其實在內政部營建署本來就有不動產及住宅資訊網站，還有住宅資訊季報，都已經按季持續性地發布這些資訊。關於租金的統計資料或買賣的統計資料或租金負擔的狀況、房價負擔的狀況，這些資料都已經持續發布很多年，原條文沒有分類或分類比較不清楚的部分，我們轉換成分類比較清楚的方式，重新表達，並沒有要去增加任何新的壓力或責任。

主席：你們在公聽會開完以後的共識是什麼？那是第幾條？

花次長敬群：在第五十三條預售屋的部分。

主席：可是第四十九條的這些相關資訊提供的部分，我們還是有要求相關的公會團體配合。

花次長敬群：跟委員報告，公會提供的是會員家數這些相關的基本資料而已，不是實際交易的一些業務機密資料。

主席：後面的第五十八條罰則拿掉，就變成是輔導的性質。這樣的話，請問各位，對第四十九條有無意見？

黃委員昭順：我有意見，我不知道資訊的取得這部分是要做為施政的參考還是要做什麼，這部分沒有標準，範圍也不明，如果涉及人民的隱私，我不知道這部分要怎麼做，所以我建議這個條文應該要拿掉。

花次長敬群：報告委員，這都是統計資訊的公布，就像政府每年都有很多統計報告，這個條文其實是針對住宅和不動產市場及實際居住狀況的統計資料對外發布，提供市場經營者或政策分析參考的訊息，完全不涉及個人資訊內容，它是一個統計值的表達。

主席：這部分經大家溝通協調後取消罰則，變成是輔導及鼓勵的性質，我們也會認為大家能夠儘可能提供更多資訊是一件衡平的結果，所以大家是不是可以同意？

黃委員昭順：主席，現在有許多住宅的雜誌，內政部也有發行，建築師和業界也都會發行一些雜誌，他們願意這樣做，本來就可以去提供，而不是用法規去規範，因為這個規範根本沒有辦法把那些東西清楚規定進去，而且沒有標準，我覺得應該一步一步來，我覺得這裡面有玄機，會掉進陷阱裡。

花次長敬群：跟委員報告，其實統計法都有明文規定，政府發布任何統計資料，一定要有它的定義、操作的模式、認定的標準，其實我們每發布任何一個指標，都有它的明確的定義、資料蒐集的方法，計算的過程都有很明確的科學過程，所以它不會是一個沒有範圍、沒有標準的狀態。

主席：我們來處理一下。原條文有規定相關公會團體配合，現在把這部分拿掉的話，我覺得又是另

外一種失衡。第四十九條黃昭順委員、徐榛蔚委員保留異議，其他通過。

處理第五十條。

許署長文龍：第五十條原則上就是配合中央跟地方辦理業務有部分稍微修正以外，其他沒有條文修正。

主席：請問各位，對第五十條有沒有意見？如果沒有意見，就照行政院版通過。

就照原條文，只是改「主管機關」？

許署長文龍：對，這樣比較簡潔。

主席：如果各位委員沒有意見，第五十條就通過。

處理第五十一條。

許署長文龍：第五十一條就是相關的資訊在網際網路的公開而已，只是把文字稍微簡潔化而已，基本上跟現行的第四十一條條文大致沒有什麼改變。

黃委員昭順：原來的條文是講主管機關是建置社會住宅的相關資訊，可是你現在是把「社會住宅」的「社會」字拿掉，我覺得不對，如果是社會住宅的相關資訊，並且在網際網路公開，本席同意，但是刪掉「社會」兩字，又是無限上綱了。

花次長敬群：因為住宅的範圍涵蓋社會住宅，所以社會住宅資訊當然要公開，剛剛第四十九條關於資訊的內容，我們也要在網際網路上對外公開，所以這條條文就可以涵蓋社會住宅的資訊以及第四十九條政府做的很多統計資訊，都可以透過網路來公開。

主席：這是住宅法，不是社會住宅法。對第五十一條的部分，黃委員不可以接受，就保留異議。徐委員呢？

徐委員榛蔚：原條文是「社會」住宅相關資訊，就差了兩個字而已。

主席：所以你也保留異議嗎？或是？

徐委員榛蔚：為什麼要改這個呢？

主席：針對住宅法，我們希望是全體住宅的資訊都可以包含在內。第五章章名就是「住宅市場」，不是社會住宅市場。那就黃委員保留異議，第五十一條通過。

處理第五十二條。

許署長文龍：第五十二條有兩個修正，第一個是中央及直轄市的縣市主管機關直接簡稱為主管機關，第二個是為了強化經濟或社會弱勢者，所以把這幾個字寫得更清楚，就是對無自有住宅或住宅條件亟待改善之經濟或社會弱勢者，也要提供相關的市場資訊，至於其他的部分大致上沒有委員有比較重要的修正提案。

主席：對第五十二條，請問大家有沒有其他意見？

黃委員昭順：請問前面的經營或代銷售是不是仲介跟代銷業？

花次長敬群：或者是崔媽媽也可以。

許署長文龍：我們希望來源愈多愈好。

主席：對第五十二條，請問各位，有無異議？（無）無異議，照行政院版本通過。

處理第五十三條。

許署長文龍：第五十三條主要修正增列第二項及第三項，原則上，我們本來希望也能納入預售屋，所以當時在第二項就規定，銷售預售屋者，應於銷售前將相關的銷售日期及銷售地點，連同建造執照影本等等，報請主管機關備查。如果是經營或代銷預售屋者，應將相關資訊於每季提供予主管機關參考，能夠更完善地將預售屋納入住宅管理市場。

主席：請陳超明委員發言，陳委員有提一個修正案。

陳委員超明：預售屋在實價登錄網站有買賣就會揭露出來，預售屋都有機密存在，也不知道資訊的真假，我覺得這是多此一舉。你們說支持陳委員的修正動議，想要以此矇混過去，難怪黃委員對你們始終不放心。

主席：謝謝陳委員提醒，如果你們有溝通過的部分，要提醒我，不要這樣處理。

尤委員美女：行政院版的第一項跟陳超明委員的提案一樣嗎？

許署長文龍：就是第二項及第三項，刪掉預售屋的部分，第一項則照行政院版。

主席：第五十三條，照陳超明委員的修正動議通過。

第五十三條之一是徐榛蔚委員的修正動議，因為預售的部分已經刪掉，是不是可以不處理這部分？

徐委員榛蔚：因為這條是有關相關產業公會有權要求業者提供資訊，所以有些業者必須全部加入當地相關產業公會，這部分後面有一個罰則。

主席：現在沒有罰則了。

徐委員榛蔚：第七章裡面有罰則！

主席：大家會同意刪掉。

許署長文龍：既然沒有這個部分就同意刪掉罰則。

徐委員榛蔚：好，刪掉罰則。

主席：有關第五十三條之一修正動議，不予處理。

處理第五十四條。

許署長文龍：第五十四條原條文當時有租屋服務平台，也試行了好幾年，但是每次在內政委員會都被所有委員關心，成績非常不理想。既然有機會來順修，刪除原條文的第二項及第三項，尤其是讓整個服務平台更有效率，我們的版本修正為這項服務得由租屋服務事業辦理，如此一來比較好一點。如果這樣修正以後，現行子法也會跟著修正，也就是現在由中央補助所有縣市設置租屋服務平台，大家覺得比較不理想，所以由租屋服務事業來辦理，不一定要要求獎勵民間或各地方政府一定要成立服務平台。

主席：對第五十四條，請問各位有沒有意見？

姚委員文智：有一點小小的修正，基本上照行政院版，但是我跟吳玉琴委員在專業服務及第四條第二項經濟或社會弱勢租賃協助，特別把它點清楚，應該沒有違背任何意旨，就是第五十四條修正一些文字，「……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……」。

另外，原提案多了一個「及」字，請刪除。

主席：「相關制度」後面多了一個「及」，該「及」字刪除，其他就照姚文智委員的提案修正通過

。

處理第六章。對第六章章名「居住權利平等」，請問各位，有無異議？（無）無異議，通過。

。

處理第五十五條。

許署長文龍：行政院版沒有修正第五十五條，簡要地說，居住為基本人權，任何人皆應享有公平之居住權利，不得有歧視待遇，不過，現在包括吳玉琴委員、姚文智委員、趙天麟委員、尤美女委員提出了相關的修正版本，主要就是要將兩公約在這方面的相關規定納入，我們比較傾向按照召委的建議修正條文，新增第二項。

主席：就是把兩公約的規定寫進去。

請尤委員美女發言。

尤委員美女：我們也看到反迫遷的團體昨天去拜訪內政部，他們提出強烈的要求。一方面我們應該積極的興建社會住宅，讓大家都有合宜的住宅可住，但是另一方面也應消極的保障現在已經有住宅的人，不被迫遷。在這次住宅法的修正中，有關這方面的保障很少，所以民間反迫遷團體非常希望把這個制度建立起來，就是如果要請民眾遷居，應該有一個正當的法律程序，因此，我今天提出修正動議，在第二項新增「前項居住權利，除同時符合左（下）列原則外，不得予以限制或侵害：……」之規定，就是如果要原來居住得好好的甚至世居幾代的人遷居，第一個應該要有正當性、迫切性及必要性，第二個必須與利害關係人本於居住權利保障的精神進行協商，確認為非不得已的手段；第三個要確保利害關係人居住的條件不會惡化，尤其在都更的時候，有些住戶雖然拿到了補償費，但是沒有地方可住。我們希望能夠增訂正當的法律程序，減少迫遷的案件，不會發生現在這種一方面在建社會住宅，另一方面又烽火遍野的情況。

主席：在請內政部說明之前，我跟尤委員講一下技術問題，剛才賴委員已經從本案撤簽，但是我們還是先繼續討論，就是照第 191 頁的條文繼續討論。

現在請內政部針對尤美女委員先前提出的修正動議條文作一說明。

花次長敬群：對於兩公約的條文入法，我們當然完全支持，針對剛才尤委員所提的幾個意見，在此作一補充說明。第一、住宅法一般在國際上傳統的架構，就是針對住宅政策所推動的住宅補貼、居住品質或住宅市場的政策管理為主要的核心內容，比較不會去碰觸屬於拆遷、迫遷這類的議題，而這類的議題一般大概是在徵收土地開發相關的法律中去處理。

第二、尤委員提到 3 個原則必須同時符合才得如何如何的規定，其實正當性、必要性是在土地徵收條例中有相關規範，但是某種程度上還是比較屬於抽象的概念，至於迫切，更是現在法律比較沒有界定的內容。關於「非不得已的手段」，其實這更是一個很難被明確界定的用辭，還有第三款提到「確保不惡化」，問題是惡化有品質的惡化或感受的惡化等等，所以，這些事情在政策執行上有相當窒礙難行之處，現在要在住宅法中規定要三點同時符合，未來勢必會出現不知該適用住宅法還是哪一個法律的障礙。

所以我們其實非常懇切的期待，住宅法第五十五條第一項和之後加入的第二項，其實已經充分的反映了反迫遷這樣的精神，未來只要在土地徵收條例或相關的都更條例中強化居住權、財

產權的保障即可，我想這樣會是一個比較好的立法方案，比較不宜在住宅法中沒有明確目標的去訂定。

主席：由於吳琪銘委員參與連署，因此本案又可繼續討論下去，不過我們本來就在討論中，所以沒有關係。

請李俊俤委員發言。

李委員俊俤：對於尤委員所說的概念，我完全支持，我比較擔心的是其中一些法律文字的界定，其實剛剛花次長也有說明過，我是比較傾向把這些文字放到說明欄中，因為如果這些文字變成具體條文的話，的確會有法律文字界定的問題，所以有沒有可能把這個意旨放到說明欄裡面？不知道尤委員是否堅持？這樣處理會比較妥適。

尤委員美女：剛剛次長說那些用語有不確定的法律概念，如果是這樣，有沒有可能把這些文句修改為你們覺得比較可以接受的文句？因為事實上一個正當的法律程序是必要的。另外，對於現在流離失所、一直在抗爭的迫遷戶，到底要如何解決他們的問題？如果次長可以很明確的提出在什麼法裡面去解決他們的問題，那我們就把它作成附帶決議，這也是一個方式，因為他們現在是在法律上流離失所，沒有一項法律可以幫他們解決。原先他們期待在前面規定他們這些迫遷戶可以入住社會住宅，但是這個文字也被刪除了，所以他們就會覺得各單位都在敷衍他們，他們不曉得要向誰求救，今天他們唯一寄望的就是住宅法的修正，如果住宅法也無法解決他們的問題，那政府能不能告訴他們要修什麼法可以解決他們的問題？我覺得這是比較重要的。

主席：尤委員一直很關切這個議題，他剛剛也提到這樣的用語有沒有修正的可能性，或者是用附帶決議充分表達這樣的精神，是否再請內政部進一步說明？

花次長敬群：我們下會期會提出都更條例，會在都更的部分強化安置的規範。同時，部裡面也正在研擬土地徵收條例，我們對於居住權、財產權也會更完整的規範，我們現在期待立法的主要精神主要會反映在土地徵收條例中。有關市地重劃相關部分，現在也逐步在檢討規劃中，後續當然在徵收、開發相關法律中，我們會全力執行，因為所謂的迫遷，不是只有住宅才有，其實一些違章工廠的拆遷等等，都有類似的議題，所以我們希望它能夠併在一個屬於開發、都市計畫角度的法律來處理，才會有一致性、針對性的對應。住宅法有必要訂定精神，但是它比較難去針對某些議題明確去規範一些開發行為的作用，所以我們才會說希望第一項存在，再加上第二項新增兩公約的內涵，已經在住宅法中充分反映了反迫遷的精神意涵。

主席：請姚委員文智發言。

姚委員文智：我也認為用附帶決議的方式，尤委員所提的部分，李委員俊俤和本席都支持，我們認為這應該要有一個好的處理模式，我們在修第四條時，第十二款的「其他經主管機關認定者」，這部分若有迫遷的情況，地方政府也應該做這樣的認定。所以也沒有完全排除掉，這是其中之一。其他的話，剛才花次長所提的包括都更、土徵等其他條例，其實都是透過那樣的法案或公權力行使所造成的，應該放在那裡會比較清楚，但我們必須做成決議，請內政部在一定的時間內提出相關的法案或對策，才能因應這個問題。

主席：請李委員俊俤發言。

李委員俊侶：我的意見和姚委員文智一樣，剛才尤美女委員所提醒會發生的情形大概都是在都市更新土地徵收才會有迫遷戶的問題，所以，我認為應該從土地徵收條例及都市更新條例去處理，我贊成這部分稍後可以做成一項附帶決議，剛才花次長已經說明，內政部也同意了，未來在修改土地徵收條例及都市更新條例時，一定會把這個列入，我們就把它記起來，然後用附帶決議的方式處理，如此是否妥當？

尤委員美女：如果這樣的話，原來是把它加入第二項，我們是不是可以把它改成如今天所提修正動議的第一項，即居住是基本人權，其內涵就是參照兩公約及其所解釋的內容，如此一來，內涵會比較廣。因為原來的就是不得有歧視，第二項的「前項居住權利之內涵參照……」是不是會變成只限於所謂的居住歧視而已？是不是可以把文字改成本席今天所提修正動議的第一項？

葉部長俊榮：就是現在的第二項……

尤委員美女：就是本席今天所提修正動議原本有第一、二項。現在我就把第二項放在第一項，第二項是不是可以在立法理由中簡單說明本條的居住權利應該要考量這些正當程序，即在立法理由中提醒這一點。可不可以？文字部分稍後再整理出來。另外，我們另外再做一個附帶決議，在土徵條例及都更條例中要去處理迫遷戶的問題。

黃委員昭順：我覺得做一個主決議或建議案會比附帶決議好。

主席：法案一般都是做附帶決議。

尤委員美女：預算才是做主決議。

主席：經過溝通之後，第五十五條照尤美女委員所提第一項內容，把她所提的第二項的精神寫在立法說明裡，並附帶一項決議，即接下來如何針對迫遷戶的權益來修法，用這樣的方式來處理第五十五條，請問各位，有無異議？

黃委員昭順：把附帶決議寫在說明欄……

主席：不是，說明欄歸說明欄，附帶決議歸附帶決議。

葉部長俊榮：表示我們重視這個議題。

主席：在修這個法案時衍生的附帶決議，說明欄是說明這個法案，附帶決議是在談討論衍生出的一些結論。好，第五十五條就照本席剛才所講修正通過，即照尤委員美女所提，也請內政部及尤委員美女團隊著手寫這兩樣資料，稍後我們會連同前面需要有立法說明的數條條文，一起回頭處理。

處理第五十六條。

許署長文龍：第五十六條的修正主要是整棟住宅空間有無障礙修繕、需要導盲犬陪住及專有部分及非屬約定專用部分，任何人包含所有權人都不得妨礙住宅使用人為上述之行為。吳玉琴委員及趙召委都有提修正案，大致上與行政院版雷同，以上說明。

黃委員昭順：建築法規裡面不是都有規定嗎？我認為如果建築法規裡面已經有規定，就不用在這裡另外定。

許署長文龍：這也是補公寓大廈條例之不足，所以原來就有這樣的相關條文。

黃委員昭順：我是覺得可以不用修正的就不必再修正，因為現有法條就有了。

主席：如果照現行條文不予修正的話，會有什麼差別？

花次長敬群：修正就是把第一款的「自費」兩字刪掉。……

主席：我們是不是給它大一點的空間，因為「自費」部分空間比較狹小？

黃委員昭順：他們可以考慮，本席只是提醒內政部。

葉部長俊榮：這個沒有……

黃委員昭順：建築法規或其他法規已經有規定的，你們不要統統拿到這裡來。我知道原條文是有「自費」二字，此二字要刪掉的話，我也 OK。但我提醒你們，無端加了很多事情的話不是更麻煩嗎？

葉部長俊榮：就原來的……

姚委員文智：這是文字而已，身心障礙者權益保障法才剛修過，照其中的第六十條，除了導盲犬，可能還要加上導聾犬、肢體輔助犬，可能要照該條文寫清楚。或者援引該條。或者第二款可寫「因協助身心障礙者之需要……」，或「依身心障礙者權益保障法第六十條功能障礙者之協助……」

主席：第二款要依哪一條……

姚委員文智：第六十條第一項第二款。也就是說只寫一個導盲犬不夠啦！要嘛用統設的概念，要嘛就要一個一個寫進去。

葉部長俊榮：「因協助身心障礙者需要飼養之導盲犬、導聾犬及肢體輔助犬」這樣比較完整。

主席：請議事人員唸一下。

賈簡任秘書北松：第二款修正為「因協助身心障礙者之需要，飼養導盲犬、導聾犬及肢體輔助犬。」

主席：這樣符合現在新修定的法令了。

請問各位，對第五十六條照上述文字修正通過，有無異議？（無）無異議，修正通過。

現在處理第五十七條。

許署長文龍：第五十七條是配合第五十六條，如果有妨礙的話，可以讓當事人有申訴的機會，並規定申訴的處理方式。大致上也沒有不同的修正動議。

主席：因為前面那條已經通過了，所以尤美女委員提案的第四十六條之一及第五十六條之一就不予採納。

請問各位，對第五十七條照行政院提案條文通過，有無異議？（無）無異議，通過。

現在處理第七章章名「罰則」。

名稱沒有問題的話，我們就通過。

現在處理第五十八條。

許署長文龍：第五十八條配合委員的討論，決議是刪除。

主席：第五十八條不予增訂，請問各位，有無異議？（無）無異議，本條不予增訂。

現在處理第五十九條。

許署長文龍：第五十九條配合修正為第五十八條。

主席：條次的部分讓議事人員處理。

許署長文龍：這是身心障礙的部分，如果違反該規定，處十萬元以上五十萬元以下罰鍰。

主席：請問各位，對第五十九條照行政院提案條文通過，有無異議？（無）無異議，通過。

現在處理第六十條。

許署長文龍：本條規定社會住宅私有的經營者因故無法繼續經營，且不配合縣市主管機關改善，處六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

主席：請問各位，對第六十條照行政院提案條文通過，有無異議？

黃委員昭順：請問所謂自有住宅經營社會住宅的部分，能不能再說明一次？

許署長文龍：第三十二條是民間非公辦的社會住宅，就是民間自己辦的社會住宅。他可能是自有興建或租屋等等……

黃委員昭順：協助安置應該是由縣市政府協助，為什麼是由他來協助？

許署長文龍：當然社會主管機關也會協助。

黃委員昭順：但是你只罰這個部分，舉例來說，他就是做不下去了，所以向社會局報備處理他的房子，如果社會局沒有辦法安置的話，就要處分他嗎？

花次長敬群：不是，因為民間興辦社會住宅在興辦的過程中會得到政府非常多的補助，可能有協助提供土地、營建成本補助或經營過程中各式各樣的補助，所以他符合這些資格可以申請非常多的補助，在他得到這些補助後，他有責任要好好經營，當然他也有可能經營不善，當經營不善時，他必須將這些房客做妥善的安置，當然縣市政府一定要協助他一起進行安置，但他不能連安置的動作或是報縣市政府都不做。這條罰則是針對這種過去領了很多政府的補助，到了出問題時，就兩手一攤完全不管，此時我們就會依照條文內容開罰。

黃委員昭順：這就是剛才講的，他應該怎麼做，但沒有做的罰則。

主席：就是從第三十一條移到這裡。

第六十條照行政院提案條文通過。

剛才前面已經處理完了，所以尤美女委員提案的第四十七條之一及第五十七條之一就予以採納。

現在處理第六十一條。

許署長文龍：第六十一條及第六十二條都照委員的決議刪除。

主席：第六十一條及第六十二條不予增訂，請問各位，有無異議？（無）無異議，第六十一條及第六十二條不予增訂。

現在處理第八章章名「附則」。

請問各位，有無異議？（無）無異議，通過。

現在處理第六十三條。

許署長文龍：第六十三條只有精簡文字，本來是「中央及直轄市、縣（市）主管機關」，改為「主管機關」。

主席：請問各位，對第六十三條照行政院提案條文通過，有無異議？（無）無異議，通過。

現在處理第六十四條。

許署長文龍：第六十四條沒有修正動議，維持現行條文。

主席：請問各位，對第六十四條照行政院提案條文通過，有無異議？（無）無異議，通過。

現在處理第六十五條。

許署長文龍：第六十五條跟第六十四條一樣。

主席：請問各位，對第六十五條照行政院提案條文通過，有無異議？

黃委員昭順：今天早上我們一直在講國民住宅的部分，現行條文第五十條提到，國民住宅社區管理等要撥入這個基金，現在的第六十五條也是一樣，可是到今天為止，我們看不到現在的走向到底是到哪裡去。

許署長文龍：因為住宅法要立法通過，原來的國宅條例要廢止，所以我們在 103 年將現行條文第五十條的精神全部做完後，104 年才敢廢止國宅條例。針對第五十條的部分，各縣市主管機關原來統一收做國宅委管的費用，應該回歸給所有國宅現有的所有權人，請他們成立管委會，這筆基金就撥入其管委會基金中。原則上這部分我們已全部輔導完成，才敢廢止國宅條例。

主席：這裡已經有黃委員要的臺北市公寓大廈管理設置條例，新北市及各地方政府住宅基金負債表的情況，是不是再請他們提供？

黃委員昭順：他們有提供。本席比較質疑的部分是，以高雄為例，很多國宅就像變成沒有人的，我建議部長及次長抽空下來看一下，我覺得這是不對的，因為當時興建國宅的目的就是要照顧弱勢，但是他們這個辦法卻規定把它撥到哪裡、撥到哪裡，結果現在整個維護變成空的，這樣對它的安全及資訊公開等等有點違背。

主席：雖然在法制的沿革上你們做了很詳盡的說明，也提供了資料，但黃委員從早到晚講的這件事情主要是強調一個精神，就是那裡的現況確實非常雜亂、管理不彰，所以我們擇期以考察或其他名義去瞭解，看能提供什麼必要的協助。

請問各位，對第六十五條照行政院提案條文通過，有無異議？（無）無異議，通過。

現在處理第六十六條。

許署長文龍：第六十六條也是為了解決老國宅的問題，這條是應地方政府的要求，特別是高雄市所提出的，有些舊國宅是多宗土地一起興建，每宗土地個別建地專有的樓地板及公共設施的土地持分比等等，希望能有一個比較適切的法條規定，讓有這種問題的縣市政府，特別是高雄市府得以尋求法條的依據來解決，所以我們特別在第二項後半段加了「但該國民住宅社區為多宗土地興建，得以各宗建地個別專有部分之樓地板面積占該宗建地內全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算之。」等文字，這樣可能對於縣市主管機關在真正的所有權及各持分等相關處理上能夠更明確，這是高雄市府及台南市府等所提的相關建議條文。

主席：請賴委員瑞隆發言。

賴委員瑞隆：這條確實如剛剛署長所講，早期很多國宅是分期來規劃興建的，成本也不相同，所以後面也產生一些爭議，特別是它不能實際反映住戶的實際持有面積，當然更不利於轉型到現在的公寓大廈管理條例之規範，所以當時有提到一些個別街廓的問題，所以再跟署長確認一下，

如果依現行的行政院版本，就有辦法解決這些現有的問題嗎？如果可以的話，我就不堅持。可以嗎？特別是五甲國宅的問題，你們有溝通過了嗎？可以解決嗎？

劉組長田財：對，已經溝通過了。

賴委員瑞隆：這樣我就支持行政院版的意見，謝謝。

黃委員昭順：我還是必須要釐清，其實不止五甲國宅，包括前峰國宅、果貿國宅都是一樣的問題，而且是老舊到幾乎沒辦法維修，如果趙委員以後想選市長，建議你到果貿 3 樓的市場去看看，那真是非常的恐怖。因為我不清楚這樣是否真的能釐清他們的所有權，我也很擔心，因為我沒有跟他們討論，也沒有把這些文字拿給他們看，萬一這些文字侵犯到他們權益的話，我們今天在這裡處理這個案子，我覺得就會相當的不利，所以基本上我要先保留，我把這些文字再跟他們討論過，因為那些管委會不斷在陳情這些事情。

主席：好，黃委員昭順聲明異議，其他委員有無意見？沒有意見的話，第六十六條通過。

處理第六十七條。

許署長文龍：其實這些舊國宅社區裡有些設施是由政府直接興建的，像是管理站、活動中心等設施，當時都是由政府（尤其是地方政府）所出資的，所以這些財產是公有的。當然，這些設施真的是和社區所有的居民息息相關，但是產權卻屬於公有，所以現在社區居民覺得基於管用合一，這些設施的所有權也應該要合一，因此，如果經由社區區分所有權人會議決議，且地方政府也同意的話，是否可以將設施出售給他們，因為這些設施的所有權還是屬於公有，其實這部分也是應高雄市政府、台南市政府等之建議而加入的，就是在第一項後段加上「或經社區區分所有權人會議決議，得由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，交予社區作為公共基金。」等文字，我們會以這樣的方式來處理，這樣對整個老國宅是有幫助的。

黃委員昭順：請教一下，我舉個簡單的例子，如果果貿國宅中有社區活動和開會的地點，你們是要他們去向各縣市政府標售嗎？還是要怎麼處理？如果他們沒標到呢？因為你們條文是寫「標售」啊！

許署長文龍：如果是很單純的，只要他們同意，基本上大概就……

黃委員昭順：但所有權人有很多人，我們為什麼要將這件事複雜化呢？因為他們已經將那些設施作為活動中心，你們現在要所有權人去買這些設施，然後政府又可以標售，萬一他們沒有買到或發生什麼事的話，請問要怎麼處理？

許署長文龍：條款也是地方政府提議的，我們原則上就尊重……

黃委員昭順：地方政府提議的不見得是對的，萬一有糾紛的話，難道還要我們民意代表去處理嗎？趙委員，這個可能要非常小心喔。

主席：好，請賴委員瑞隆發言。

賴委員瑞隆：因為早期有些老舊國宅的社區管理維護基金不足，所以無法在 101 年 12 月 30 日落日前去購買這些公共設施，行政院版本有把這部分也納入嗎？就是讓他們能夠籌足相關的基金之後，再價購原有的公共設施。

主席：請組長說明。

劉組長田財：第六十七條是在處理多個社區同時持有一個活動中心，但是他們沒辦法分配，因為這是屬於他們的財產，在這種情況下，地方政府可以將設施公開標售，然後把價款平分給所有的住戶，是這個目的。而第六十六條則是處理所有在國宅社區中原屬於他們的財產但登記在政府名下可以減稅的部分，就更名回去給社區所有住戶。

賴委員瑞隆：針對原來沒有錢而無法買下公共設施的部分，後來有辦法處理嗎？

劉組長田財：這部分好像有增加在裡面……

賴委員瑞隆：署長，可以嗎？

許署長文龍：可以。

黃委員昭順：我覺得這部分怪怪的，舉例來說，有個國宅裡有 3 個里一起使用的活動中心，萬一被其中一個里標走，以後要怎麼辦？

許署長文龍：單一的就是剛剛說的……

黃委員昭順：不是單一，是 3 個里共同。

許署長文龍：那就看哪個社區要來購買……

黃委員昭順：我覺得這會有糾紛。

許署長文龍：買了以後就將這筆款項平分到 3 個社區的基金裡，這樣比較合理。這個版本也是地方政府協調後的，他們認為可以，否則這個不進來的話，問題永遠在那邊，像是這種 3 個社區共用一個活動中心等共用問題還是會永遠無解，他們會吵架的。

黃委員昭順：不會吵架，他們 3 個共用好好的，如果其中一個里標走，另外兩個里不用開里民大會嗎？這非常奇怪，而且變成是他們的里民要拿錢出來嗎？

劉組長田財：不用拿錢出來，地方政府把設施賣掉以後，會將所有的錢平分給他們。

黃委員昭順：如果地方政府賣給這 3 個里以外的人，要怎麼辦？

主席：這要區分所有權人同意才可以。

許署長文龍：對。

黃委員昭順：我覺得這樣是把事情複雜化。

許署長文龍：要經社區所有權人同意，所以不可能賣給外人。

主席：第六十七條的部分，黃委員也聲明異議，其他人有無意見？如果無意見，通過。

另外，第六十六條有搞錯一個地方，剛剛說有跟地方政府溝通過，其實溝通過的是我的版本，我剛剛忘記提醒，第六十七條也是，所以我們剛才談的不是行政院版，第六十六條及第六十七條都是本人的版本。

黃委員昭順：所以你說第六十七條是你的版本嘛？

主席：對。

黃委員昭順：文字是「以社區管理維護基金價購，政府直接興建國民住宅社區之管理站……」，所以這個錢是由誰出？

主席：不是，這個講的是以前蓋的。

黃委員昭順：我知道，是以前蓋的，但他們現在都在用嘛？

主席：對。

黃委員昭順：我剛剛舉的例子是一個大的面積裡有 3 個里，再舉例來說，如果每一獨棟裡面都有一個會議室，這些會議室以後都要價購嗎？我現在不太懂，能不能說明一下。

劉組長田財：這是屬於社區的財產，如果是三個社區共有，他們能夠共同管理，那就沒有問題，但如果他們沒有辦法共同管理，經過區權人同意，可以由地方政府幫忙標售，標售之後剩下來的錢，就平均分配給所有……

主席：就交給社區做公共基金。

劉組長田財：對！就變成它的公共基金。

黃委員昭順：標售的對象呢？

劉組長田財：標售的對象沒有限制。

黃委員昭順：萬一被外面的人標走呢？我跟你講，這會出問題啦！

劉組長田財：這是「得」字，因為要經過區權人同意。

主席：主要還是要社區同意。

第六十六條、第六十七條照本席的版本通過。黃委員昭順兩個條文都聲明保留。

處理第六十八條。

許署長文龍：第六十八條主要是租屋服務平台的部分，剛剛條文已經修正了，但因為還有一些適用問題，就是還准不准他們適用本法修正前規定的問題，我們是建議讓這些公益出租人資格仍適用修正前之規定。

主席：好，大家有沒有意見？

許署長文龍：就是限仍在施行中的租屋平台，這個租屋平台在本法修正後，依照合約規定該結束就結束，就是讓這些平台的合約走完，譬如像崔媽媽……

主席：這一條應該可以不用保留。

許署長文龍：像崔媽媽這種公益團體已經……

花次長敬群：這是幫助弱勢的。

許署長文龍：對！它不是真正以營利為目的，所以我想還是讓它把合約走完比較好一點。

主席：好，如果可以的話，第六十八條就照行政院版本通過。

處理第六十九條。

許署長文龍：第六十九條就是法的施行細則，原則上也沒有修正。

主席：第六十九條照行政院版本通過。

處理第七十條。

許署長文龍：第七十條是本法的公布日，原條文是公布後一年施行，現在我們建議是自公布日施行。

主席：好，大家有沒有意見？沒有意見的話，本條通過。

我們現在要休息 10 分鐘，請議事人員把剛剛所有的附帶決議、說明欄文字整理好後，發給所有委員，待會我們的處理程序是先處理保留的第七條。

姚委員文智：主席，我能不能先講第七條？

主席：好，請姚委員發言。

姚委員文智：第七條剛剛財主單位已經跟我溝通過，我沒有意見了。

主席：好，姚委員跟吳委員表達對第七條沒有意見，但是因為我們剛剛已經保留，所以等一下回來還是詢問大家的意見。現在休息 10 分鐘。

休息

繼續開會

主席：現在繼續開會。針對第七條，本來 2 位委員有意見，現在已經沒有意見了，所以第七條照行政院版通過，請問各位，有無異議？

請黃委員昭順發言。

黃委員昭順：我有異議。

主席：黃昭順委員保留異議，其他照行政院版通過。

所有條文都已處理到一個階段了。

現在處理附帶決議。

尤美女委員所提的是附帶決議還是立法理由呢？她稍後還會再過來嗎？

李委員俊俤：應該不會。

主席：那我們來幫忙處理好了，看看這是附帶決議還是立法理由，看起來這是立法理由，所以稍後處理立法理由時我們再來討論。

陳超明委員的附帶決議已經唸過了，裡面的「8 萬 20 萬戶」改為「8 年 20 萬戶」，請問各位，有無異議？（無）無異議，修正通過。

另外一個陳委員超明所提附帶決議「為拉近城鄉差距……」，請問各位，有無異議？

陳委員超明：改為附帶決議第 5 案。

主席：本案撤案。

接下來處理第 5 案，即「內政部 8 年 20 萬戶社會住宅方案第一年規劃先以六都進行試辦……」，請問各位，有無異議？

花次長敬群：陳委員，青年社會住宅指的是什麼？

陳委員超明：因為老一點的人捨不得搭高鐵，所以要把都市的年輕人拉回來，讓他們學習刻苦奮鬥的精神，而不是都市那種糜爛的精神。

主席：第 5 案通過。

處理第 6 案。

請問各位，有無異議？（無）無異議，通過。

接下來處理吳委員玉琴等所提住宅法第九條修正條文附帶決議。

因為這是建議，我們要予以尊重。

附帶決議統統處理完畢。

接下來處理立法說明。

處理第二條立法說明，因為這部分已有單獨增列一項，可說是很完整了，所以不用再於立法說明中贅述，因此，第四點的部分刪除，第五點直接保留，請問各位，有無異議？（無）無異議，條次請議事人員處理。

處理第四條立法說明。

請問各位，有無異議？（無）無異議，通過。

處理第十條立法說明。

請問各位，有無異議？（無）無異議，通過。

處理第十一條立法說明。

花次長敬群：OK。

主席：請問各位，有無異議？（無）無異議，通過。

處理第十九條立法說明。

請問各位，有無異議？

花次長敬群：第十九條第七點的「包租代管」修正為「包租」，還有下一行的「代租代管」修正為「代管」，如此一來就會與我們現在訂定租屋專法中的名詞一致。

主席：第七點的「包租代管」修正為「包租」，還有下一行的「代租代管」修正為「代管」，以下同，請問各位，有無異議？（無）無異議，修正通過。

處理第二十三條立法說明。

花次長敬群：OK。

主席：請問各位，有無異議？（無）無異議，通過。

處理第三十九條立法說明。

請問各位，有無異議？（無）無異議，通過。

處理第五十三條立法說明。

許署長文龍：刪除那個預售屋的部分。

主席：OK。

處理第五十四條立法說明。

這應該都是你們自己的說明，並不是方才委員關心的。

協商至此告一段落。現在進行處理。

（協商結束）

主席：尤委員美女等人提出附帶決議，其內容如下：「針對土地徵收、市地重劃、都市更新及歷史性違章建築、土地產權或地籍不清之住宅等非正規住居（informal settlement）拆遷，內政部應建立並強化必要性與公益性評估分析，納入開發範圍內聚落住民及人權之調查及影響分析，並依循兩公約居住權利之規範，建立針對減少拆遷之替代方案、拆遷安置措施等之磋商及救濟程序，落實於都更條例、土地徵收條例、市地重劃實施辦法等相關法令之修正。」

住宅法修正草案併案審查完竣，擬具審查報告，提報院會討論，本案需經黨團協商。院會討論本案時由趙委員天麟補充說明。

現在休息，明日上午 9 時繼續開會處理保全業法修正條文及行政院提案國家安全法修正案，就是之前沒有處理完畢的條文。

李委員俊俔：（在席位上）不急吧！

主席：我們尊重各位委員的意見，如果大家覺得不急，我們明天不處理也可以。

黃委員昭順：（在席位上）明天很重要。

主席：我們還是列一下，我們沒有預設立場，大家就儘量表達意見，沒有共識的話，也沒有一定要通過，既然議程有安排，我們也還沒有審完，那也不要空著一整天不處理，這樣也不太好意思，好不好？

黃委員昭順：（在席位上）主席，明天立法院將會很熱鬧、很重要，因為要處理一例一休，然後還有同志婚姻法，大概所有的委員都非常……

主席：沒有關係，我們是內政委員會，還是有法案要審理，而且明天的法案相對單純，若各位想去其他委員會關心同志法案或是一例一休的，都可以自己找時間去，本委員會還是要善盡職守。

現在休息。

休息（17 時 50 分）