管理階層互動時，能保持獨立的地位，主管機關在全面要求上市櫃公司設置獨董時，應該廣徵專家意見，參考先進國家作法，俾使制度更為周延，特向行政院提出質詢。

二十五、本院黃委員昭順，針對日前國防部長馮世寬於立法院答詢年金改革議題時竟嗆「簡單地講，我不想答覆你，因為你問得沒有道理」，依據大法官釋字第 461 號解釋中，立法委員在開會時，有向行政院院長及行政院各部會首長質詢之權，另依憲法第 67 條第 2 項規定立法院各種委員會邀請到會備詢時，有應說明之義務！國防部長之行為，確已違反上述法律規範，雖說目前尚無明文罰則應予懲戒，但政務官於立院刻意不履行義務之態度，知法玩法令人感到遺憾！今馮部長所為，助長行政團隊不良風氣，林院長應予重視！行政院及其所屬各部會理應受立法院監督，對於立法委員行使職權之義務應予尊重，上端國防部長個人行為已破壞政院團隊秩序，並破壞立法、行政兩院間之和諧，應予譴責！年金改革過程的蠻橫，是多少退休軍公教人士心中的最痛，為求社會安定、族群和諧，相關部會應積極、詳盡、定期地將資訊揭露，讓年金改革能夠順利完成，如今馮部長的一席話、一貫傲慢的態度，罔顧袍澤權益，令人心痛，行政院應以最快速度將相關年金改革進度、內容與具體作法對外說明並公告網站供民眾查詢！另對馮部長屢次發言產生爭議，使社會對行政團隊產生負評，行政院應本於督導之責確實要求所屬規範言行，上述兩項議題辦理情形請即回覆本席！特向行政院提出質詢！

二十六、本院黃委員昭順，針對日前因有 37 位退役將領赴大陸參加由中共總書記習近平主持的紀念孫中山活動，引起國內部分人士質疑，並要求規範約束退將赴陸參加活動，行政院也已經邀集相關部會研議，擬對退休將領「終身管制赴大陸」乙節，特籲請有關應審慎以待。原臺灣地區與大陸地區人民關係條例中赴陸管制之訂定，係因公職人員在職期間接觸業務涉及機密，為防止可能影響國家安全所設置。惟就本案言；相關對象均早已過了管制期，而今政府以軍人對國家忠誠義務應有更高標準，不能隨退除役而輕易放棄之理由，將給予退將終身管制赴陸之對待，顯然針對性太突兀，試問國家機密僅限軍事嗎？國家與人民間所存在之應有忠誠義務，難道也僅限於退休將領嗎？若以涉密及忠誠理由；那是否舉凡曾任公職及因職務而接觸過國家機密者均應納入檢討？舉凡政經軍心四大國力的政策哪樣與國家機密無關？而該等政策釐訂及推行，又難道只有軍職將領參與？例如總統府、國安會、外交部、經濟部、國發會各級主管，甚至民意代表參加與國家機密有關會議等等，從國家安全及可能洩密的角度來說，是否均應全部納入加重管制的考量？再者；即使狹義的就軍方言，並非每位將軍都會涉及軍事機密業務，而軍事機密業務的承辦人員，也可能僅是低階軍官，文官體系不也是同樣事理邏輯，本案事關重大實應周詳且慎思嚴謹，政策及法規豈能隨風起舞濫訂？特向行政院提出質詢！

（以上質詢事項全文，均見本期質詢事項）

主席：報告院會，上午的議程處理到此為止，下午 2 時 30 分繼續開會，現在休息。

休息（11 時 34 分）

繼續開會（14 時 33 分）

主席：現在繼續開會。進行討論事項第一案。

討　論　事　項

一、(一)本院內政委員會報告併案審查行政院函請審議「住宅法修正草案」、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」、委員賴瑞隆等 17 人擬具「住宅法部分條文修正草案」、委員鄭寶清等 22 人擬具「住宅法第二十三條條文修正草案」、委員吳玉琴等 26 人擬具「住宅法修正草案」、親民黨黨團、委員姚文智等 16 人分別擬具「住宅法部分條文修正草案」、委員李麗芬等 24 人擬具「住宅法第四條條文修正草案」、委員尤美女等 22 人擬具「住宅法部分條文修正草案」、委員王育敏等 16 人擬具「住宅法第三條、第四條及第十二條條文修正草案」、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」及委員趙天麟等 16 人擬具「住宅法修正草案」案。（民）（未）

(二)本院委員鄭天財等 18 人「住宅法第二條及第八條條文修正草案」，請審議案。

主席：現在宣讀審查報告。

壹、立法院內政委員會函

受文者：議事處

發文日期：中華民國 105 年 11 月 22 日

發文字號：台立內字第 1054001665 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：院會交付本會審查行政院函請審議「住宅法修正草案」案、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」、委員賴瑞隆等 17 人擬具「住宅法部分條文修正草案」、委員鄭寶清等 22 人擬具「住宅法第二十三條條文修正草案」、委員吳玉琴等 26 人擬具「住宅法修正草案」、親民黨黨團擬具「住宅法部分條文修正草案」、委員姚文智等 16 人擬具「住宅法部分條文修正草案」、委員李麗芬等 24 人擬具「住宅法第四條條文修正草案」、委員尤美女等 22 人擬具「住宅法部分條文修正草案」、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」、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」、委員趙天麟等 16 人擬具「住宅法修正草案」，業經併案審查完竣，須經黨團協商，復請查照，提報院會公決。

說明：

一、復　貴處 105 年 09 月 20 日台立議字第 1050704632 號、105 年 05 月 18 日台立議字第

1050702844 號、105 年 05 月 19 日台立議字第 1050703080 號、105 年 06 月 14 日台立議字第 1050703405 號、105 年 06 月 22 日台立議字第 1050703518 號、105 年 10 月 04 日台立議字第 1050704939 號、105 年 10 月 18 日台立議字第 1050705098 號、105 年 10 月 18 日台立議字第 1050705099 號、105 年 11 月 09 日台立議字第 1050705534 號、105 年 10 月 25 日台立議字第 1050705304 號、105 年 11 月 14 日台立議字第 1050705736 號、105 年 11 月 14 日台立議字第 1050705737 號函。

二、附審查報告乙份。

正本：議事處

副本：

併案審查行政院函請審議「住宅法修正草案」、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」、委員賴瑞隆等 17 人擬具「住宅法部分條文修正草案」、委員鄭寶清等 22 人擬具「住宅法第二十三條條文修正草案」、委員吳玉琴等 26 人擬具「住宅法修正草案」、親民黨黨團擬具「住宅法部分條文修正草案」、委員姚文智等 16 人擬具「住宅法部分條文修正草案」、委員李麗芬等 24 人擬具「住宅法第四條條文修正草案」、委員尤美女等 22 人擬具「住宅法部分條文修正草案」、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」、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」、委員趙天麟等 16 人擬具「住宅法修正草案」審查報告

一、行政院提案，係第 9 屆第 2 會期第 1 次會議報告；委員吳思瑤等 16 人提案，係第 9 屆第 1 會期第 12 次會議報告；委員賴瑞隆等 17 人提案，係第 9 屆第 1 會期第 13 次會議報告；委員鄭寶清等 22 人提案，係第 9 屆第 1 會期第 15 次會議報告；委員吳玉琴等 26 人提案，係第 9 屆第 1 會期第 16 次會議報告；親民黨黨團提案，係第 9 屆第 2 會期第 3 次會議報告；委員姚文智等 16 人提案、委員李麗芬等 24 人提案，係第 9 屆第 2 會期第 5 次會議報告；委員尤美女等 22 人提案，係第 9 屆第 2 會期第 6 次會議報告；委員王育敏等 20 人提案，係第 9 屆第 2 會期第 8 次會議報告；委員林為洲等 17 人提案、委員趙天麟等 16 人提案，係第 9 屆第 2 會期第 10 次會議報告，均決定交內政委員會審查。

二、本會於 105 年 9 月 22 日、10 月 20 日、11 月 14 日、11 月 16 日舉行第 9 屆第 2 會期第 2 次、第 5 次、第 13 次、第 14 次全體委員會議，將本案等提出審查，邀請提案委員說明提案要旨，並請內政部部長葉俊榮列席說明，另請行政院主計總處、行政院人事行政總處、行政院公共工程委員會、國家發展委員會、衛生福利部、法務部、財政部、國防部等派員列席備詢，會議由召集委員趙天麟擔任主席。

三、行政院提案要旨：

住宅法（以下簡稱本法）於一百年十二月三十日公布，並定自公布後一年施行。為因應國內社會及經濟情勢快速變遷，並兼顧有效落實相關住宅政策及保障人民之基本居住權利，爰擬具本法修正草案，全文計分八章，共七十條，其修正要點如下：

(一)增訂中央主管機關興辦社會住宅之權責，並配合業務需要，酌修中央及地方政府權責。（修正條文第二條）

(二)修正用詞定義，定明社會住宅係以低於市場行情之租金，為專供出租使用之住宅及其必要附屬設施；並增訂公益出租人。（修正條文第三條）

(三)為能彈性規劃調配社會住宅提供予經濟或社會弱勢者之戶數，定明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，且為擴大照顧弱勢居住需求，將社會住宅提供予經濟或社會弱勢者之比率提高為百分之三十以上。（修正條文第四條）

(四)增訂主管機關成立住宅審議會法源。（修正條文第六條）

(五)增訂中央及地方住宅基金來源。（修正條文第七條）

(六)增訂主管機關設立住宅專責法人機構法源。（修正條文第八條）

(七)增訂應參酌民眾負擔能力訂定住宅補貼額度、對於有結構安全疑慮者，增加修繕住宅補貼評點權重。（修正條文第十條、第十一條）

(八)為鼓勵屋主將房屋出租予符合租金補貼申請資格者，新增綜合所得稅及地價稅租稅優惠規定；社會住宅作居住、社區長照服務或托育使用之租金收入及收取之租屋服務費用，免徵營業稅；為獎勵空屋釋出提供作為社會住宅及社區長照服務或托育之住宅所有權人，新增綜合所得稅租稅優惠規定。（修正條文第十五條、第十六條、第二十二條及第二十三條）

(九)增訂主管機關及民間興辦社會住宅方式；修正主管機關興辦社會住宅，需用公有非公用土地或建築物辦理撥用之規定。（修正條文第十九條、第二十一條）

(十)增訂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者，得給予租金補助；社會住宅應保留一定空間供必要附屬設施之用；增訂非營利私法人得承租公有社會住宅之規定。（修正條文第二十六條、第三十三條及第三十五條）

(十一)增訂直轄市、縣（市）主管機關應清查不符基本居住水準家戶之住宅狀況，並訂定輔導改善執行計畫；增訂住宅性能評估制度之強化規定及補助推動提升住宅環境品質事項之規定。（修正條文第四十條至第四十七條）

(十二)為提供民眾正確、完整、即時、透明及便利化之住宅資訊，將預售屋及住宅銷售狀況納入住宅資訊蒐集範疇。（修正條文第四十九條、第五十三條）

(十三)增訂罰則專章，定明違反本法相關條文之罰則。（修正條文第五十八條至第六十二條）

(十四)修正政府原辦理之國民住宅後續更名登記之處理方式。（修正條文第六十六條、第六十七條）

四、委員吳思瑤等 16 人提案要旨：

(一)按住宅法第一條立法理由之規定，本法之規範目的在於健全住宅市場、提升居住品質，使全體國民享有尊嚴之居住環境。為完成此一國家任務，中央政府與地方自治團體應協力辦理國民居住問題。又基於居住正義之理念，現行台灣社會需要的並不是價值極高的

奢華豪宅，而是大量並且具有一定品質的社會住宅，藉由興辦社會住宅，從根本解決多數台灣人民的居住問題。

(二)現行法制下，住宅法第二十條雖就民間興建社會住宅有減徵地價稅的規定，但減徵之規定實為杯水車薪，對於民間具有資產或資力的人民，實不具誘因，又對於民間有心幫助建構社會住宅體系之人民，卻又補助不足，本條實有修正之必要。

(三)又所謂社會住宅案住宅法第三條第二款之定義，為專供出租之用，必須提供至少百分之十以上比例出租與特殊情形與身分者之住宅。故地方政府興辦之社會住宅，因現行法規並無就此加以規定，造成地方政府必須負擔高額稅率，擠壓地方財政，嚴重影響直轄市、縣（市）主管機關興辦社會住宅之意願。

(四)綜上所述，為求健全住宅市場、活化土地利用、吸引民間興辦社會住宅的目的，爰修正住宅法第二十條「減徵」為「減免」、增訂住宅法第二十四條之一其房屋稅以自用住宅稅率課徵與第二十四條之二免徵其營業稅，藉由增加稅務上的補助，吸引民眾與地方政府積極參與興建社會住宅，進而健全住宅市場，並使人民享有有尊嚴之居住環境。

五、委員賴瑞隆等 17 人提案要旨：

(一)現行社會住宅取得來源侷限於「新建」、「利用公共建物增建、修建、修繕、改建」、「接受捐贈」、「租購民間房屋」四種，增列「其他」以多元化取得來源。

(二)行政院 104 年 9 月 15 日核定「整體住宅政策」納入「優先利用閒置校地、校舍及公共設施等，藉由新建或改建轉型為社會住宅」為政策內涵及執行策略。現行條文對於「需用非公用之公有土地或建築物者，得辦理撥用」僅限於依第二十三條規定之「新建」社會住宅部分，使直轄市、縣（市）主管機關欲藉由增建、修建、修繕、改建公有建築物取得社會住宅時無法比照辦理撥用。爰修正將依第二十二條第一款及第二款取得社會住宅之方式得辦理撥用非公用之公有土地或建築物。

(三)過去部分國宅社區係以整體規劃分期開發興辦，其售價亦以分期範圍計算公共設施之分攤成本，各期成本並不相同，而現行本法規定個別所有權比例，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面積之比例計算，未能反應住戶實際之持有面積，且不利轉型為公寓大廈管理條例之規範，爰修正為由直轄市、縣（市）主管機關以社區街廓劃分社區發展之最適規模，以個別街廓作為計算個別所有權比例為基準。

(四)由於部分國宅社區過去社區管理維護基金金額不足，無法於本法 101 年 12 月 30 日施行前辦理社區管理站、活動中心及其他設施價購，影響社區住戶之權益，爰刪除價購之期限限制，使國民住宅於籌足社區管理基金後仍有機會價購其原有公共設施。

六、委員鄭寶清等 22 人提案要旨：

(一)根據我國憲法第十條規定，人民有居住及遷徙之自由，因此，居住權可視為人民的基本權利之一。另根據聯合國大會於 1991 年公布之「經濟社會文化權利國際公約」（International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights）之第 4 號與第 7 號《一般性意見》（General Comments）的解釋，所謂「適足住房權」（the right to adequate housing）是指任何人都有和平、安全而有尊嚴地居住在某處的權利。由此可知，保障民眾居住

權以及落實居住正義除了具有憲法位階之意義，更是重要的普世價值之一。

(二)為了實現居住正義，政府應透過多種多樣的政策和手段，使民眾的居住權得以實現並獲的保障。為實現居住正義，政府除透過租金補貼、購屋修繕貸款利息補貼、租賃服務、不動產資訊公開等措施的推動，更應積極興辦合宜住宅和社會住宅，以落實政府之住宅政策。除此之外，政府更應以容積率換取建築面積之方式，取得只租不賣的社會住宅，再以補貼租金或較優惠之方式租予民眾，以期落實居住正義以及滿足人性尊嚴的基本生活需求。

(三)以目前我國現況而論，自有住宅比例較出租住宅比例高出許多，加上房價高漲的影響之下，年輕人以及中低收入戶除無法承購住宅外，亦不能在合理以及可負擔的租金範圍內，找到安身立命之處。為解決此一問題，增加只租不賣的社會住宅為可行的方式之一。惟鑑於我國政府財政之限制，實無法在短時間內運用大筆預算直接興建社會住宅，故本院希望透過修法方式，使中央及地方政府取得和民間合作之法源依據，並以容積獎勵的方式，由民間取得一定比例之住宅作為出租之用。

(四)為實現居住正義以及聯合國「經濟社會文化權利國際公約」中所指稱的「適足住房權」，從立法院至行政院，中央政府至地方政府，皆應努力推動良善法律以及政策，以提供我國國民一個安居樂業的居住場所。本次修法僅就取得只租不賣之社會住宅提供法源依據，至於其他法律或是政策的修訂或推動，政府應儘速凝聚社會共識後，提出具體改革方案。

七、委員吳玉琴等 26 人提案要旨：

住宅法（以下簡稱本法）於 100 年 12 月 30 日公布全文，並自公布後一年施行。施行數年，諸多條文與實際政務之間屢見扞格，以及民意日益期待政府於住宅政策有積極作為，為兼顧有效落實相關政策與保障國民的基本居住權利，並回應現今民意及社會需求，爰擬具本法部分條文修正草案。因本次修法範圍涉及各章條文，茲詳細說明修法緣起、現行條文不足處及修正條文要點參見下文。

(一)修法緣起：

本法原係住宅政策的框架及基礎。住宅既是國民生存之所需，更遍涉民生、產業、土地（都市計畫）、社會福利與分配正義等多重面向，先進國家皆制訂完備法制以利住宅政策的長期推動。

近年住宅議題廣受國人高度關切，源於三類居住需求的劇增。一是「住得好」的需求，105 年 2 月 6 日的美濃大震災震出國人對於「居住安全」之疑慮，危屋亟待政府介入清查及改善，以期生命財產不再飽受威脅。二是「住得起」的需求，房價所得比持續高漲，國人企盼健全而多元的住宅市場，以取得可負擔價格與合理品質的居所。三是「租得到」的需求，為數眾多的居住弱勢者（包含青年），殷盼一個租得起、有尊嚴的安居場所以滿足其基本的居住權利。

(二)現行條文不足之處：

住宅改革雖有明確方向，中央或是地方政府施政卻面臨既有法源闕漏或形成妨礙等難

題。基於當前國民的居住需求，本法確實有大幅修法的必要性和急迫性，其不足處整理為以下六點：

1.「住宅政策」及「主管機關權責劃分」的定位不當：

本法將居住之涵義限縮為購屋，令住宅政策形同房地產政策。加之主管機關權責劃分設定以地方政府為主（執行），中央政府為輔（補助、法令認定解釋與監督），以致儘管住宅補貼、社會住宅及居住權利等專章俱備，地方政府面對龐雜的住宅政策往往有心無力，資源更未能有效運用（例如不易跨越行政區進行住宅資源整合）。

2. 基金財源與專責機構付之闕如：

本法徒有基金條文卻缺乏明確、合理的財源，亦缺乏專責機構設立之相關條文，相關業務的主責機關位階過低的問題。

3. 住宅補貼偏重「購屋權」而非優先保障「居住權」：

住宅補貼應以弱勢優先為原則（以下稱特殊情形或身分者優先原則），政府財政如有餘力再擴大補貼範圍和類型。現行條文基於「健全住宅市場」，偏重強調補貼少數民眾的「購屋權」，而非保障國人的「居住權」。

4. 社會住宅原則未確立且實務面臨困難：

本次修法參照世界各國推動社會住宅之經驗，以「只租不售」、「特殊情形或身分者優先」及「可負擔租金」為核心原則。

現行條文除「只租不售」原則有明確條文規定，在「特殊情形或身分者優先」方面僅設百分之十保障比例，難符特殊情形或身分者優先申請入住之原則；至於「可負擔租金」方面則未加以規範，致該項原則在實務上很難被落實。

其次，社會住宅因屬福利或準福利設施，政府宜就其政策目的給予一定補貼以順利興辦。現行條文面臨以下幾項困境：(1)未明定中央補助或協助社會住宅之責任；(2)欠缺政府興辦社會住宅的配套制度；(3)針對民間興辦之輔導與誘因不足；(4)興辦方式及財務工具選擇有限且僵化，致各級政府社會住宅興辦能力嚴重弱化，不利社會住宅之興辦。

第三，民間興辦社會住宅的另一個關鍵是健全的租屋市場。由於我國租屋市場屬於低度發展階段，供給與需求雙方缺乏法令或制度保障，民間普遍缺乏意願或能力參與興辦社會住宅，此問題亦須配套修法以便各級主管機關制定完整獎勵及扶植政策。

5. 居住品質及安全欠缺具體規範和改善計畫：

本法居住品質專章雖要求直轄市、縣（市）主管機關辦理居住品質維護之業務，卻因缺乏配套的政策工具，導致危屋強制健檢和整建維護在實務上礙難執行。

6. 住宅資訊不健全：

良好住宅政策的依據在於充分之住宅資訊，市場管理尤其如此。「住宅市場正常化」的基石是公開、完整、準確、即時且便利的住宅資訊，現行條文雖有資訊公開（於網路平台）的規範，調查及揭露之資訊的完整及準確性卻有不足，亦未明訂建商在資訊提供方面的相關責任。

(三)修法重點和相關條文

為配合各級政府推動各項住宅建設，健全並強化住宅補貼機制，檢討改進社會住宅興辦模式，切實維護國民居住人身及財產安全，加強資訊完整及時效性，須有完善的住宅法及相關配套之修法。

本次修法在既有的住宅法架構下，不更動整體結構（新增罰則乙章），首要廓清本法以促進憲法第十條暨第二十三條保障國民之居住自由，並參照《經濟社會文化權利國際公約》所揭示之適足住房權為立法核心價值，其次按我國國民居住現況、實際需求和未來發展，擬具本法修正草案，其修正要點如下：

1. 立法宗旨：

明定保障全體國民居住權益為住宅法的立法核心。

2. 重定主管機關權責與強化住宅基金管理：

強化中央政府於住宅建設事務之責任，及於後續相關條文必要處以「各級主管機關」替代「直轄市、縣（市）主管機關」。另為補強住宅政策、住宅計畫內容及住宅基金管理，爰強化相關條文之規定。

3. 健全組織與財源：

為挹注住宅建設事業，需要充足且永續的財源和組織人力，明確指定多項不動產相關稅捐、代金及收入等為住宅基金財源；並明定各級政府應設立住宅專責法人機構以辦理住宅業務。

4. 合理化住宅補貼：

明確規定租金補貼之預算占總體住宅補貼預算之比例，繼而規定購屋利息或租金補貼的補貼額度及戶數應斟酌居住地區的實際需求，補貼額度應依據中央主管機關建立合理的金額計算方式，視受補貼對象的負擔能力，提供分級補貼。即依據不同國民的負擔能力及生存需求，以多元方式提供分級的差額補貼，以使住宅補貼得到合理分配。

5. 強化社會住宅「特殊情形或身分者優先」及「可負擔租金」原則：

我國社會住宅之建設處於初始階段，應確保相關規劃和建設遵循「只租不售」、「特殊情形或身分者優先」及「可負擔租金」三原則，強化或明訂「特殊情形或身分者優先」及「可負擔租金」原則。

6. 社會住宅興辦方式及其補貼：

政府及民間得以多元且合乎公共利益原則之方式興辦社會住宅，除新建外增訂包租代管、土地變更及容積獎勵回饋等途徑取得社會住宅。

另於修正條文新增法人可為社會住宅之承租者，同時明訂承租租金的計算應比照第八條之二租金補貼額度計算方式，即視受補貼對象的負擔能力，提供分級的租金補貼。

7. 社會住宅興辦及營運之補貼、融資：

主管機關得提供足夠補貼予政府、民間各式社會住宅之興辦方式。

8. 改進公有非公用土地及建築物的使用辦法：

為使政府興辦社會住宅具備財務可行性，政府各機關（機構）之土地得無償撥用、作

價投資或長期廉租，以減輕直接興辦社會住宅之困難。

9. 社會住宅興辦及營運之租稅優惠：

明定社會住宅興辦及營運期間之房屋稅、地價稅及營業稅免徵，俾利社會住宅事務之推動。

10. 獎勵民間提供房屋轉作社會住宅：

為使社會住宅事業得運用民間大量空餘屋資源，立法提供房屋稅、地價稅及租金所得稅等租稅優惠，引導民間房屋所有權人將空屋委託政府或專業機構出租作社會住宅用途，以補充社會住宅數量不足的問題。

11. 修正民間興辦社會住宅之結算規定：

為避免造成實務執行困難，並考量可能之弊端，爰修正民間興辦社會住宅結算之相關規定。

12. 規定社會住宅經營之福利服務協助：

社會住宅之經營管理應引入社會福利服務支援體系，補充社會住宅應提供之服務項目。

13. 為維護國民居住安全及品質，政府有清查、輔導之權責：

我國係災害高風險之國家，為強化政府維護國民生命財產之安全，並提升國人居住品質及水準，爰明定政府應依據國人之住宅狀況，定期清查及輔導改善；尤其針對危屋健檢和其改善計畫具強制執行之能力。

14. 建立住宅性能評等制度：

為強化住宅品質管理與掌握住宅增改建資訊，特增訂住宅性能評等與住宅性能履歷書等制度。

15. 完備住宅資訊之類型：

為使民眾取得完整、透明及便利化的居住資訊，茲強化政府蒐集之資訊類型。

16. 強化不動產市場異常時的調節措施：

建立不動產市場異常之管制及調節機制，令相關決策回歸住宅委員會之整體專業評估。爰設置公告警示區域，並得採取必要之金融管制、交易許可、暫停核發建照與執照等市場調節措施。

17. 明定不動產市場資訊揭露之規範：

為使政府取得正確、完整且即時的不動產市場資訊，爰明定從事住宅興建、經營或代理住宅銷售、出租之公司或行號提供住宅資訊等規定。

18. 健全租屋市場：

考量我國租屋市場制度極其不健全，為保障國民租屋權益，並發展租屋產業發展，爰明定租屋政策的發展事項及計畫，俾利長期推動租屋市場管理的制度化。

另外為扶植租屋產業，提供民間租屋服務事業以營利事業所得稅優惠。

19. 明定以《經濟社會與文化權利國際公約》界定居住權之內涵：

為使居住權利平等有明確規範，令相關保障於實務具備可行性，爰明定以《經濟社會

與文化權利國際公約》界定居住權之內涵。

20. 新增罰則專章：

處罰條文單列一章。

八、親民黨黨團提案要旨：

(一)修正用詞定義，定明社會住宅係以低於市場行情之租金，為專供出租使用之住宅。增訂公益出租人。（修正條文第三條）

(二)明定主管機關及民間興辦之社會住宅，應以鄉鎮市區為計算範圍，並將社會住宅提供予經濟或社會弱勢者之比率提高為百分之三十以上。（增訂條文第四條之一）

(三)公益出租人低於行情出租與青年與弱勢者之租金，得免併入綜合所得總額課徵所得稅。（增訂條文第十二條之一）

(四)地方或民族特色之住宅，為當地文化得以傳承延續，不致丟失，新建、增建、改建、修建或修繕具地方或民族特色之住宅應保留土地歷史或部分原貌。（修正條文第三十三條）

(五)租屋服務事業辦理租屋相關服務，由主管機關訂定認定及獎勵辦法。（修正條文第四十四條）

九、委員姚文智等 16 人提案要旨：

行政院於日前（105.09.01）通過「住宅法」（以下簡稱本法）修正草案，並已函請立法院審議。本法於民國 101 年 12 月 30 日施行迄今，因諸多法令條文未臻完備，不足以因應相關住宅政策推動之所需；因此，對於此次行政院推動大幅度修法，期藉由強化相關機制（如組織、財源、租稅、土地、弱勢照顧等），以推展住宅政策落實居住正義的用心，我們表達認同與肯定。惟參酌地方政府實際執行經驗與民間團體呼籲改善課題，本次行政院修正草案仍有不足之處；就此，提出部分條文修正草案，共計十三條，其修正要點如下：

(一)為確保住宅基金財源永續，授權各級主管機關得以多元方式取得財務收入，如提撥不動產交易利得（房地合一稅）或持有稅（土地稅、房屋稅）一定比例至住宅基金，並得以各金融機構配合之融資擴大財源等。（修正條文第七條）

(二)為落實住宅補貼計畫的公平正義，修訂租屋補助及協助相關條文，以期有效解決經濟或社會弱勢者之居住困難。（修正條文第四條、第八條、第四十四條）

(三)社會住宅稅賦優惠的延長次數授權行政院核定。（修正條文第十五條之一、第二十條、第二十一條之一）

(四)明訂社會住宅租用有償撥用土地之租金標準。（修正條文第二十四條）

(五)為使獎勵民間興辦更為順暢，將公有公用土地納入，授權管理機關認定，並排除既有法規限制（修正條文第十七條）

(六)為釐清獎勵民間興辦獎勵與優惠解繳，統一文字說明（修正條文第二十一條）

(七)為強化住宅安全及品質修法之執行成效，修訂「住宅性能評估」及「檢查、或檢測與輔導整建或重建計劃」相關條文。（修正條文第三十七條、第三十七條之一）

(八)為使居住權利平等條文有明確規範，令相關保障於實務具備可行性，爰明定以「經濟社

會與文化權利國際公約」界定居住權之內涵。（修正第四十五條）

十、委員李麗芬等 24 人提案要旨：

(一)依聯合國《經濟社會文化權利國際公約》第十一條，國家應「確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。締約國將採取適當步驟確保此種權利之實現」。依前揭公約第四號一般性意見，居住權利之意旨在於政府應確保所有人，不論其收入或經濟來源如何，都可享有住房權利。故於本條明定社會住宅一律皆應提供至少百分之三十比率出租予弱勢，以確保弱勢者之居住權益。

(二)又依《經濟社會文化權利國際公約》之意旨與第四號之一般性意見，居住權益之保障不僅在於提供棲身之所，而是在提供適當之住房，進而使人人得以享有本人及家屬所需之適當生活程度。故於條文中納入聯合國適足住房之概念，以落實聯合國兩公約所規範之居住人權精神。

十一、委員尤美女等 22 人提案要旨：

(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)二〇一三年二月底，十位聯合國國際人權專家抵台進行《公民與政治權利國際公約》和《經濟社會文化權利國際公約》（以下簡稱兩公約）之國家人權報告審查，檢視台灣政府之政策與法律是否按照總統代表我國批准之兩公約及二〇〇九年立法院通過的《兩公約施行法》予以落實。在專家共識形成的結論性意見中，明確指出我國政府在居住權利保障之諸項措施違反兩公約人權標準，有待改善。

(四)《經濟社會文化權利國際公約》及《公民與政治權利國際公約》對居住人權保障之概括規範，須參照經濟社會與文化權利委員會與人權事務委員會所作出之相關意見與解釋，以具體落實公約之具體內涵及意旨。

(五)為確保適足住房權之落實，重大計劃、土地開發及管理措施應具充足之公益性、必要性理由，且各機關進行開發行為及土地管理措施應進行事前評估，避免強制拆遷及驅離住宅，並應確保強制拆遷及驅離住宅符合《公民與政治權利國際公約》、《經濟社會文化權利國際公約》之規範意旨及比例原則，以達對人民的最小侵害，並符合所規範之正當程序。若機關未盡其義務，則受影響者得請求司法救濟。

十二、委員王育敏等 20 人提案要旨：

(一)社會住宅之目的，係為照顧難於市場上覓得居所之弱勢者，惟社會弱勢有逐年增加之趨

勢，第三條第二款雖規定應保留百分之十以上比例給特殊情形或身分者，已不符合當前社會所需。

(二)我國憲法第十條規定，人民有居住及遷徙之自由，居住權為人民之基本權利之一。惟房價持續高漲，薪資所得卻未相對提高，居住問題已經成為多數民眾之經濟負擔，故考量社會經濟及家庭現況，中低收入戶、育兒家庭及未滿三十歲之青年，實有納入第四條給予優惠之必要。

(三)另查，多數房東為達免稅目的，考量一旦出租於具有特殊身分者，即須申報繳稅，因而使房東不願出租房屋，導致政府租金補貼之意旨及保障經濟弱勢之目的無法達成。

(四)爰此，修正住宅法第三條，將應提供予特殊情形或身分者之比例，提高至百分之二十；修正第四條，將中低收入戶、育有未滿十二歲子女二人以上者，以及未滿三十歲之青年，納入可給予優惠之範疇；另為期社會上能有更多愛心房東，願意將房屋出租予特殊身分者，增訂第十二條第四項，房屋若出租於第四條第一項各款之人，其租金所得免課稅捐，保障人民居住權益。

十三、委員林為洲等 17 人提案要旨：

(一)我國於 2009 年已三讀通過《兩公約》並於同年實行，兩公約其中《經濟社會文化權利國際公約》第十一條明定「本公約締約國確認人人有權利享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。締約國將採取適當步驟確保此種權利之實現，同時確認在此方面基於自由同意之國際合作極為重要。」我國為締約國之一，因此依據《經濟社會文化權利國際公約》第十一條意旨指出，政府應確保所有人不論其經濟狀況如何皆應有住房之權利，亦為我國憲法所保障的基本權利之一。

(二)根據《經濟社會文化權利國際公約》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。換句話說，國家的義務，不僅僅是讓每個人都有房子住就可以了，還必須讓每個人都住得安心、自在，因此「適足住房權」是一種凌駕所有權的基本權利。

(三)綜上所述，將公辦及民間興辦之社會住宅提出百分之二十五以上之比率出租予經濟弱勢者及百分之五以上之比率出租予未設籍於該地區就學、就業有居住需求者以落實居住正義的住房權。

十四、委員趙天麟等 16 人提案要旨：

為實現憲法所保障之人民居住自由，以及落實居住正義，社會住宅之興建勢在必行；惟行政院針對社會住宅所提出住宅法修正草案，在部分條文上仍未取得共識，爰提案擬具「住宅法修正草案」，針對部分有爭議之草案提出建議。

十五、內政部部長葉俊榮說明：

(一)背景說明

住宅法於 100 年 12 月 30 日公布，並定自公布日後 1 年施行。由於施行後各級政府對於社會住宅推動認為仍有改進必要，為加強保障弱勢族群居住權益，有效落實社會住宅之推動、完善住宅補貼方案、提供多元居住協助，強化國人居住品質與提供正確且透明之住

宅資訊，爰擬具本法修正草案，全文計分 8 章，共 70 條。

(二)修正重點

1. 保障弱勢者居住權益

(1)將社會住宅之經濟或社會弱勢者的保障比率提升至 30%以上，且提供一定比率予未設籍於當地就學、就業者。（修正條文第 4 條）

(2)社會住宅承租者之租金計算，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。（修正條文第 25 條）

2. 社會住宅結合社福支援

(1)社會住宅應保留一定空間供必要附屬設施之用，新增社區長照服務、托育設施、青年創業空間等。（修正條文第 33 條）

(2)增訂非營利私法人得承租公有社會住宅之規定，轉租對象以第 4 條所定經濟或社會弱勢者為限。（修正條文第 35 條）

3. 健全社會住宅興辦機制

(1)明列中央及地方住宅基金來源。（修正條文第 7 條）

(2)多元方式取得社會住宅，包含土地變更及容積獎勵捐贈，以及公有土地或建築物參與都市更新分回等。（修正條文第 19 條、第 20 條）

(3)降低社會住宅土地成本，公有非公用土地興辦社會住宅得長期租用。（修正條文第 21 條）

(4)社會住宅地價稅及房屋稅適度減免。（修正條文第 22 條）

4. 包租代管善用空餘屋

(1)包租代管之租金收入及服務費用免徵營業稅。（修正條文第 22 條）

(2)參與包租代管房東租金所得稅減免，並提升必要損耗及費用之減除額度。（修正條文第 23 條）

(3)獎勵發展租屋服務事業。（修正條文第 54 條）

5. 強化住宅業務組織量能

(1)增訂中央主管機關興辦社會住宅之權責；並配合業務需要，酌修中央及地方政府權責分工。（修正條文第 2 條）

(2)增訂主管機關成立住宅審議會之法源。（修正條文第 6 條）

(3)增訂住宅專責法人或機構之設立法源。（修正條文第 8 條）

6. 改善國人居住品質

(1)增訂主管機關應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，訂定輔導改善執行計畫。（修正條文第 40 條）

(2)增訂住宅性能評估制度之獎勵及強化規定。（修正條文第 43 條至 47 條）

7. 提供正確且透明之住宅資訊

(1)增列主管機關應定期蒐集、分析及公布之住宅資訊項目，如：租賃市場、弱勢者居住需求、居住品質狀況等。（修正條文第 49 條）

(2)將預售屋之銷售及相關資訊，納入住宅資訊蒐集範疇。（修正條文第 53 條）

(三)大院吳思瑤委員等 16 人、賴瑞隆委員等 17 人、鄭寶清委員等 22 人及吳玉琴委員等 26 人所提住宅法之修正提案共計 4 案，本部意見如下：

1. 吳思瑤委員等 16 人所提住宅法第 20 條、第 24 條之 1、第 24 條之 2 條文修正案：

有關建議民間興辦之社會住宅於興建或營運期間地價稅減免，以及直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，其房屋稅依自用住宅稅率課徵及免徵營業稅 1 節，業已納入修正草案第 22 條。

2. 賴瑞隆委員等 17 人所提住宅法第 22 條、第 24 條、第 51 條及第 52 條條文修正案：

有關建議社會住宅取得來源增列「其他」以多元化取得來源；及利用公共建物增建、修建、修繕、改建方式取得社會住宅，得撥用非公用之公有土地或建築物等，已納入修正草案第 19 條及第 21 條，規定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。

至於第 51 條針對過去興建之國宅用地，建議新增都市計畫公共設施用地非屬更名登記範疇 1 節，本部無意見。

另建議直轄市、縣（市）主管機關以社區街廓劃分社區發展之最適規模，以個別街廓作為計算個別所有權比例為基準 1 節，考量原有國宅社區之建築執照及使用執照非常多樣性，如單以街廓劃分恐無法因應國宅社區所有態樣，造成嗣後重建困難，建議仍需參照建築法「一宗土地」相關規定辦理，較為適宜。

另有關提案刪除第 52 條國宅社區管理維護基金價購之期限限制，使國民住宅於籌足社區管理基金後仍有機會價購其原有公共設施 1 節，考慮本條文立法旨意係為規範於住宅法施行前已由社區管理維護基金出資購置之相關設施需要辦理更名登記作業，尚無需社區住戶再另籌資金，建議維持原行政院版本條文內容。

3. 鄭寶清委員等 22 人所提住宅法第 23 條條文修正案：

建議直轄市、縣（市）政府透過適度之建築容積獎勵取得社會住宅 1 節，業已納入修正草案第 19 條。

4. 吳玉琴委員等 26 人所提「住宅法修正草案」綜合性意見，涉及住宅政策及主管機關權責、健全組織與財源、合理化住宅補貼、強化社會住宅基本原則及興辦機制、強化政府維護國民居住安全之權責、健全住宅資訊、健全租屋市場、居住人權及新增罰則專章等內容，大部分內容均已納入修正草案中。

十六、經說明及詢答後，進行逐條審查，委員對於健全住宅市場、提升居住品質，使全體國民本於居住正當權利，享有尊嚴居住環境，並應透過修法，以實踐國民居住權，並健全住宅市場未來運作，咸有共識。唯對主管機關如何落實上開修法意旨、社會住宅政策如何具體落實及未來住宅基金之健全營運等節，尤其原住民族之住宅需求與文化、傳統之維護，特予重視。經審慎週延討論後，爰決議：「

一、第一章章名、第一條，均照行政院提案通過。

二、第二條，除增列第四項『各目的事業主管機關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，專供原住民承租之社會住宅。』文字外，餘照委員趙天麟等 16 人提案通過。

三、第三條，除將第一項第二款「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。』修正為『社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。』外，餘照行政院提案通過。

四、第四條，除將第二項第十一款『街友』修正為『遊民』外，餘照行政院提案通過。

五、第五條，除第一項修正為『為使全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要，中央主管機關應衡酌未來環境發展、住宅市場供需狀況、住宅負擔能力、住宅發展課題及原住民族文化需求等，研擬住宅政策，報行政院核定。』。增列第五項『直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，應每年將經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布，報中央主管機關備查。」等文字外，餘照行政院提案通過。另於審查會說明中增列「為落實第四條應以直轄市、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，且防止其區位分布過度集中偏遠地區之不合理，爰新增第五項，直轄市、縣（市）政府應每年將弱勢入住比率及區位分布報中央備查；地方政府若未落實辦理，中央可不予備查或請其修正，並對年度住宅計畫之補助採取酌予調減之處理』。

六，第六條，修正為『主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評估提供經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布、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。

前項住宅審議會設置辦法，由各級主管機關定之。』

七、第七條，第八條、第二章章名、第十條、第十二條至第十七條、第三章章名、第十八條至第二十條、第二十四條至第二十八條、第三十條、第三十二條、第三十四條至第三十七條、第四章章名、第四十條至第四十五條、第四十八條、第五章章名、第四十九條至第五十二條、第六章章名、第五十七條、第七章章名、五十九條、第六十條、第八章章名、第六十三條至第六十五條、第六十八條至第七十條，均照行政院及委員趙天麟等 16 人提案通過。

八、第十一條及第二十一條、第六十六條至第六十七條，均照委員趙天麟等 16 人提案通過。

九、第九條，修正如下：「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。

本法中華民國○年○月○日修正施行前，具備第四條第二項身分租用之住宅且租賃期間達一年以上者，其申請第一項第三款之租金補貼不受第三條第一項合法建築物及第十三條基本居住水準之限制。

前項規定，實施年限為三年。同一申請人以申請一次為限。」

十、第二十二條，第二十三條、第三十三條，均照委員吳玉琴等 5 人所提修正動議通過。

十一、第二十九條，照委員姚文智等 16 人提案通過。

十二、第三十一條，修正如下：『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。

前項優惠及獎勵金額，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。』

十三、第三十八條，除將第二項『得』修正為『應』外，餘照委員趙天麟等 16 人提案通過。

十四、第三十九條，除將第一項修正為『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或歷史原貌之住宅。』外，餘照親民黨黨團提案第三十三條通過。

十五、第五十三條，照委員陳超明等 5 人修正動議通過。

十六、第五十四條，除將第一項『……針對租賃相關制度及……』修正為『……針對租賃相關制度……』外，餘照委員姚文智等 16 人提案通過。

十七、第五十五條，修正為『居住為基本人權，其內涵應參照『經濟社會文化權利國際公約』、『公民與政治權利國際公約』，及經濟社會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。』

十八、第五十六條，修正如下：『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、因協助身心障礙者之需要飼養導盲犬、導聾犬及肢體輔助犬。

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。』

十九、行政院提案第四十六條、第四十七條、第五十八條、第六十一條、第六十二條，委員吳

玉琴等 26 人提案第十一條、第四十六條、第四十七條，委員尤美女等 22 人提案第四十六條之一、第四十七條之一及委員尤美女等 4 人修正動議第五十六條之一、第五十七條之一，委員徐榛蔚等 3 人修正動議第五十三條之一，均不予增列。」

十七、本案等併案審查完竣提請院會公決，並由召集委員趙天麟於院會討論本案時作補充說明，院會討論本法案前，須經黨團協商。

十八、通過附帶決議五項：

(一)為使住宅審議會能充分反映多元族群需求，主管機關邀集民間相關團體及專家學者時，應納入熟悉原住民事務者。

(二)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。

(三)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，此舉加速城鄉差距擴大，非六都地區青年人口外移更形嚴重。為有效縮小城鄉差距，內政部應主動協助非六都地區縣市興辦青年社會住宅，吸引及鼓勵青年返鄉、遷居。內政部應於住宅法公布施行後二個月內，針對協助非六都地區興辦青年社會住宅之具體規劃向立法院提出專案報告。

(四)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「經濟社會文化權利國際公約」、「公民與政治權利國際公約」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，落實於都市更新條例、土地徵收條例、市地重劃實施辦法等相關法令之修正。

(五)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為住所，像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 1500 戶低收入戶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助者繼續補助新申請的適用新規定。

目前社會住宅量體尚未大幅出現，包租代管制度也還沒上路，要低收入戶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，符合住宅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，而非由各縣市社會局（處）去補貼差額，以避免排擠社會福利預算。

十九、附條文對照表 1 份。

「住宅法修正草案」　條文對照表

審查會通過
行政院提案
委員吳思瑤等16人提案
委員賴瑞隆等17人提案
委員鄭寶清等22人提案
委員吳玉琴等26人提案
親民黨黨團提案
委員姚文智等16人提案
委員李麗芬等24人提案
委員尤美女等22人提案
委員王育敏等20人提案
委員林為洲等17人提案
委員趙天麟等16人提案
現行法

審查會通過條文	行政院提案	黨團及委員提案	現行法	說明
(照案通過) 第一章　總　則	第一章　總　則	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第一章　總　則 **委員趙天麟等 16 人提案：** 第一章　總　則	第一章　總　則	**行政院提案：** 章名未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 章名未修正。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 章名未修正。 **審查會：** 照案通過。
(照行政院提案通過) 第一條　為保障國民居住	第一條　為保障國民居住權益，健全住宅市場，提	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第一條　為保障民眾居住	第一條　為健全住宅市場，提升居住品質，使全體	**行政院提案：** 為強化本法之立法目的，基

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。	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。	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。 **委員尤美女等 22 人提案：** 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。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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。	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。	於憲法保障基本人權之精神，並以經濟社會文化權利國際公約第十一條揭示之適足住房權為本法立法核心，爰酌作文字修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 為強化本法之立法目的，參照憲法第十條揭示之居住權，及經濟社會文化權利國際公約揭示之適足住房權為本法立法核心，爰酌作文字修正。 **委員尤美女等 22 人提案：** 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。	

				委員趙天麟等 16 人提案： 為強化本法之立法目的，基於憲法保障基本人權之精神，並以經濟社會文化權利國際公約第十一條揭示之適足住房權為本法立法核心，爰酌作文字修正。 **審查會：** 照行政院提案通過。
（修正通過） 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。	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）	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 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)住宅政策及全國性住宅計畫之擬訂與執行。 (二)全國性住宅計畫之財務規劃。	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)住宅政策及全國性住宅計畫之擬訂。 (二)全國性住宅計畫之財務規劃。 (三)直轄市、縣（市）	**行政院提案：** 一、第二項第一款第一目增列全國性住宅計畫之執行，第三目增列住宅業務之補助及協助辦理，第四目增列住宅相關資訊之分析，第五目增列住宅政策等制度之建立，及增訂第七目社會住宅之興辦，包含規劃設計、興建、獎勵、營運及管理維護，為中央主管機關之權責，以利制定住宅政策及推動住宅建設；現行第七目

順移至第八目。

二、第二項第二款第五目增列住宅相關資訊之分析，第七目修正為社會住宅之興辦，包含規劃設計、興建、獎勵、營運及管理維護。

三、為擴大興辦主體，各目的事業主管機關得依其政策需要，擔任興辦目的事業社會住宅之主體，並得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條文，爰增訂第三項規定。

四、第一項未修正。

委員吳玉琴等 26 人提案：

一、序文未修正。

二、第一款增列全國性住宅計畫之執行（第一目）、住宅業務之補助與協助

住宅業務之督導。

(四)全國性住宅相關資訊之蒐集及公布。

(五)住宅政策、補貼、市場、品質及其他相關之研究。

(六)基本居住水準之訂定。

(七)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及公

(三)直轄市、縣（市）住宅業務之補助、督導與協助辦理。

(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、品質及其他相關之研究。

(六)基本居住水準之訂定。

(七)社會住宅之規劃、興辦、獎勵、經營及管理。

(八)其他相關事項。

(九)建立跨部會協調機制以辦理第一項至第八項事務。

二、直轄市、縣（市）主管機關：

(一)轄區內住宅施政目標之訂定。

(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

(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及公

(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。 各目的事業主管機關應視原住民族教育文化等傳承發展需要，興辦	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。	(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)社會住宅之規劃、興辦、獎勵、經營及管理。 (八)其他相關事項。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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	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)社會住宅之規劃、興辦、獎勵及管理。 (八)其他相關事項。	辦理（第三目）、住宅相關資訊之分析（第四目），及社會住宅之規劃、興辦、獎勵、經營、管理（第七目）、跨部會協調平台（第九目）為中央主管機關之權責，以利制定住宅政策及推動住宅建設，並配合修正條文調整款次。 三、第二款增列住宅相關資訊之分析（第五目）、社會住宅之經營（第七目）為直轄市、縣（市）主管機關之權責，俾利制定住宅政策及推動住宅建設。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、第二項第一款第一目增列全國性住宅計畫之執行，第三目增列住宅業務之補助及協助辦理，第四目增列住宅相關資訊之分析，第五目增列住宅政

策等制度之建立，及增訂第七目社會住宅之興辦，包含規劃設計、興建、獎勵、營運及管理維護，為中央主管機關之權責，以利制定住宅政策及推動住宅建設；現行第七目順移至第八目。

二、第二項第二款第五目增列住宅相關資訊之分析，第七目修正為社會住宅之興辦，包含規劃設計、興建、獎勵、營運及管理維護。

三、為擴大興辦主體，各目的事業主管機關得依其政策需要，擔任興辦目的事業社會住宅之主體，並得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條文，爰增訂第三

。

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。

或獎勵民間興辦，專供原住民承租之社會住宅。

項規定。

四、第一項未修正。

審查會：

一、除增列第四項「各目的事業主管機關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，專供原住民承租之社會住宅。」文字外，餘照委員趙天麟等 16 人提案通過。

二、以下文字，經主席裁示，委員同意，列於審查會說明欄：「各目的事業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，爰增訂第四項規定。」

(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。		
(修正通過) 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。	**親民黨黨團提案：** 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。 三、公益出租人：房屋所有權人將房屋以低於行情之租金出租予青年及依本法規定接受政府住宅租金補貼者。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 第三條　本法用詞，定義如	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。	**行政院提案：** 一、修正第二款社會住宅定義，以低於市場行情的租金，專供出租使用；另提供一定比率出租部分移列至第四條第一項規範。 二、房屋稅條例第五條已明定公益出租人出租使用稅率百分之一點二（同自住），財政部依該條例訂定住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準，因該公益出租人之用詞，源自於現行條文第四十四條第三項訂定之輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法第二條

規定之定義，惟現行條文第四十四條第二項及第三項擬刪除，故該辦法亦將廢止，為免公益出租人之定義失所附麗，影響原符合公益出租人資格者適用房屋稅百分之一點二稅率，及考量修法後之政策延續性，爰增訂第三款公益出租人定義。

三、第一款未修正。

親民黨黨團提案：

一、第一款未修正。

二、修正第二款社會住宅定義，以低於市場行情的租金，專供出租使用。

三、房屋稅條例第五條明定公益出租人出租使用稅率百分之一點二（同自住），因該公益出租人之用詞，源自於現行條文第四十四條第三項訂定之輔導獎勵民間成立租屋服

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例出租予具特殊情形或身分者之住宅。

委員尤美女等 22 人提案：

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

務平臺辦法第二條規定之定義，惟現行條文第四十四條第二項及第三項擬刪除，故該辦法亦將廢止，為免公益出租人之定義不明，影響原符合公益出租人資格者適用房屋稅百分之一點二稅率，及考量修法後之政策延續，增訂第三款公益出租人定義。

委員吳玉琴等 26 人提案：

第二款社會住宅用詞定義，為保障特殊情形或身分者的居住權益，適度提高其保障比例至百分之三十。

委員尤美女等 22 人提案：

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

宅。

委員王育敏等 20 人提案：

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。

委員林為洲等 17 人提案：

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

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

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。

委員趙天麟等 16 人提案：

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。	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。 **委員王育敏等 20 人提案：** 一、審酌現今社會現況，社會弱勢逐年增加，第二款雖規定應保留百分之十以上比例之社會住宅於特殊族群或身分者，但該比例已不符合當前社會所需者眾多之情形。 二、爰此，修正第二款，將應提供於具特殊情形或身分者之比例，由百分之十提高至百分之二十，已符合社會所需。

委員林為洲等 17 人提案：

一、我國於 2009 年已三讀通過《兩公約》並於同年實行，兩公約其中《經濟社會文化權利國際公約》第十一條明定「本公約締約國確認人人有權利享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。締約國將採取適當步驟確保此種權利之實現，同時確認在此方面基於自由同意之國際合作極為重要。」我國為締約國之一，因此依據《經濟社會文化權利國際公約》第十一條意旨指出，政府應確保所有人不論其經濟狀況如何皆應有住房之權利，亦為我國憲法所保障的基本權利之一。

二、根據《經濟社會文化權利國際公約》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。換句話說，國家的義務，不僅僅是讓每個人都有房子住就可以了，還必須讓每個人都住得安心、自在，因此「適足住房權」是一種凌駕所有權的基本權利。

三、綜上所述，將公辦及民間興辦之社會住宅提出百分之二十五以上之比率出租予經濟弱勢者及百分之五以上之比率出租予未設籍於該地區就學、就業有居住需求者以落實居住正義的住房權。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、修正第二款社會住宅定

義，以低於市場行情的租金，專供出租使用；另提供一定比率出租部分移列至第四條第一項規範。

二、房屋稅條例第五條已明定公益出租人出租使用稅率百分之一點二（同自住），財政部依該條例訂定住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準，因該公益出租人之用詞，源自於現行條文第四十四條第三項訂定之輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法第二條規定之定義，惟現行條文第四十四條第二項及第三項擬刪除，故該辦法亦將廢止，為免公益出租人之定義失所附麗，影響原符合公益出租人資格者適用房屋稅百分之一點二稅率，及考量修法後之

				政策延續性，爰增訂第三款公益出租人定義。 三、第一款未修正。 **審查會：** 除將第一項第二款「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。」修正為「社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦,專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。」外，餘照行政院提案通過。
(修正通過) 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	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。	**親民黨黨團提案：** 第四條之一　社會住宅應以鄉鎮市區為單位，提供至少百分之三十以上比例出租予本法所定具特殊情形或身分者。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。	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	**行政院提案：** 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

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、遊民。	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	前項標準經直轄市、縣（市）主管機關認定鄉鎮市區確實無此需求者不在此限。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 第四條　本法所定具特殊情形或身分，指下列規定之一者： 一、低收入戶與中低收入戶。 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。	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	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

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。

九、原住民。

十、災民。

十一、遊民。

十二、其他經各級主管機關認定者。

委員姚文智等 16 人提案：

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

定者。

十二、其他經主管機關認定者。

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；為利住宅補貼業務執行，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。

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

缺乏症候群者。

九、原住民。

十、災民。

十一、遊民。

十二、其他經中央主管機關認定者。

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一年內，完成相關租金資料或價格蒐集、負擔標準

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。

親民黨黨團提案：

一、本條新增。

二、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。因部分社會住宅可能基地較小或戶數較少，為能彈性規劃，且為避免社會住宅大量設置於通勤不便之偏遠郊區，導致徒增弱勢者額外之負擔，爰以鄉鎮市區為範圍計算出租比率。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，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

及補貼金額計算方式之建立。

委員李麗芬等 24 人提案：

第四條　主管機關及民間興辦之社會住宅，應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

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二十八條第二項授權之辦法或自治法規定之。唯部分確無上開之社會住宅需求之地區，得由地方主管機關裁量。

委員吳玉琴等 26 人提案：

一、第一項第一款及第十二款配合實務執行，酌作文字修正，本項序文及其餘各款未修正。

二、第一款參照營建署現行租金補貼申請標準，將「中低收入戶」納入第一款所稱之特殊情形或身分者。

三、住宅補貼之實務係由各級主管機關執行，爰修正第十二款授權各級主管機關得認定第十二類特殊情形或身分者。

。

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。

依第一項所提供之社會住宅應保障居住者享有經濟社會文化權利國際公約第十一條所揭示之適足的住房。

委員尤美女等 22 人提案：

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。

四、住宅補貼的計算方式之建立、補貼額度等辦法挪至第二章住宅補貼相關條文。修正第二項、第三項條文，且遞移為修正條文第十條、第十一條。

委員姚文智等 16 人提案：

鑑於租金負擔標準及補貼金額計算方式，乃社會住宅、租金補貼以及租屋服務事業政策執行之核心課題，有其必要性與急迫性，應儘速建立，故於本次修法之條文施行後一年內完成。

委員李麗芬等 24 人提案：

一、依經濟社會文化權利國際公約第十一條，國家應「確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。締約國將採取適當步驟確保此種權利之實

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

現」。該公約第四號一般性意見並指出：住房權利「不僅是指住房而且是指適當的住房」，且所有人「不論其收入或經濟來源如何都可享有住房權利」。

二、故於本條明定社會住宅應具至少百分之三十以上比率予經濟或社會弱勢者，以保障弱勢者之居住權益。政府或民間興辦之社會住宅功能不應只是提供最基本之遮風避雨之所，而應盡可能保障居住者享有可符合聯合國標準之適當生活水準。

三、查有符合本條第二項各款之資格者，因未滿二十歲，而不符地方政府所訂之社會住宅承租資格。但依民法第七十七條之規定：「未成年人之行為能

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。

委員王育敏等 20 人提案：

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。

力雖受限制，但其日常生活所必需者不在此限。」故符合本條第二項各款之資格但未滿二十歲者，其居住權益亦應同樣受到保障。為充分實現弱勢者之居住權益，主管機關及社會住宅之興辦者，應確保各級政府之法規規定、租賃合約、社區及公寓大廈規約或管理委員會之決議，或與前列各項具類似性質者，均不使具本條第二項各款身分者產生無法承租之情事。

四、為確保經濟或社會弱勢者享有尊嚴之居住環境與適當之生活水準。爰增訂本條第三項，確保其享有經濟社會文化權利國際公約第十一條所揭示之適足的住房。

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

委員尤美女等 22 人提案：

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、公共工程興建、公有土地

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。

委員林為洲等 17 人提案：

第四條　本法所定具經濟<u>或社會弱勢者</u>，指下列規定之一者：

一、低收入戶<u>及中低收入戶</u>。

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。

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

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、<u>無一定住所或居所之人</u>。

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

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。

委員王育敏等 20 人提案：

一、根據我國憲法第十條規定，人民有居住及遷徙之自由，故居住權可視為人民之基本權利之一。

二、社會住宅具有以低於市場之租金，並搭配社會福利措施，以達照顧經濟弱勢族群之目的。爰於第一項第一款，將「社會救助法」第四之一條第一項之中低收入戶，納入本條特殊情形或身分之範圍，以

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。

委員趙天麟等 16 人提案：

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。

周延保障弱勢族群之居住權益。

三、國內少子化問題嚴重，且育兒成本花費甚鉅，單以撫養孩子到 6 歲為例，至少要花 100 萬至 125 萬元。為減輕育兒家庭之負擔，爰此，將第一項第三款修正為「育有未滿十二歲子女二人以上」。

四、另查房價持續高漲，甫出社會工作之青年薪資所得不高，購屋或租屋開銷已為青年人之經濟壓力來源。爰此，於第一項增訂第六款，將「未滿三十歲之青年」納入本條特殊情形或身分之範圍，以減輕青年居住負擔。

委員林為洲等 17 人提案：

一、將本法原本定義部分修改，以期與《經濟社會文化權利國際公約》之用詞

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。

一致化，並將中低收入納入第一項第一款。

二、將第一項第十一款遊民此一負面名詞去除，以無一定住所或居所之人取代之。

委員趙天麟等 16 人提案：

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；為利住宅補貼業務執行，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。

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。

審查會：

一、除將第二項第十一款「街友」修正為「遊民」外，餘照行政院提案通過。

二、以下文字，經主席裁示

，委員同意，列於審查會說明欄：「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。」。」
(修正通過) 第五條　為使全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要，中央主管機關應衡酌未來環境發展、住宅市場供需狀況、住宅負擔能力、住宅發展課題及原住民族文化需求等，研擬住宅政策，報行政院核定。 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	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、	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 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、住宅負擔能力與合理性、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	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、	**行政院提案：** 一、依據修正條文第一條以經濟社會文化權利國際公約第十一條揭示之適足住房權為本法立法核心，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、為健全住宅計畫及財務計畫之訂定，納入住宅負擔能力、居住品質之資訊，爰修正第三項文字。 三、為健全並強化政府推動辦理住宅計畫，維護公有土地權益及徵諸整體都市發展，爰修正第四項文字。

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。 直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，應每年將經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布，報中央主管機關備查。	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。	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。 各級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。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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	區域發展、產業、人口、住宅供需、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。	四、第二項未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 一、依據本法第一條修正條文保障民眾居住權益，爰修正第一項，增列住宅負擔能力為住宅政策衡酌項目。 二、第二項未修正。 三、參照本法修正條文第十條及第十一條，住宅負擔能力、居住品質是住宅計畫及財務計畫的重要項目，爰修正第三項文字。 四、為推動健全並強化政府主導辦理住宅計畫，維護公有土地權益及徵諸整體都市發展，爰修正第四項。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、依據修正條文第一條以經濟社會文化權利國際公約第十一條揭示之適足住房權為本法立法核

心，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、為健全住宅計畫及財務計畫之訂定，納入住宅負擔能力、居住品質之資訊，爰修正第三項文字。

三、為健全並強化政府推動辦理住宅計畫，維護公有土地權益及徵諸整體都市發展，爰修正第四項文字。

四、第二項未修正。

審查會：

一、除第一項修正為「為使全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要，中央主管機關應衡酌未來環境發展、住宅市場供需狀況、住宅負擔能力、住宅發展課題及原住民族文化需求等，研

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。	

				減之處理」。 二、為落實第四條應以直轄市、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，且防止其區位分布過度集中偏遠地區之不合理，爰新增第五項，直轄市、縣（市）政府應每年將弱勢入住比率及區位分布報中央備查；地方政府若未落實辦理，中央可不予備查或請其修正，並對年度住宅計畫之補助採取酌予調減之處理
(修正通過) 第六條　主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評估提供經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布、評鑑社會住宅事務等，應邀集相關機關、民間相關團體	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	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 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，受理住宅與居住權益申訴協調事宜，應邀集相關機關、民間相關團	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	**行政院提案：** 一、修正條文第二條增訂中央主管機關辦理住宅事務之權責，爰刪除直轄市、縣（市）文字。 二、各級主管機關應成立住宅審議會，辦理住宅計畫

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。 前項住宅審議會設置辦法，由各級主管機關定之。	於二分之一。	體及專家學者成立住宅委員會；其中民間相關團體及專家學者之比例，不得少於二分之一。本委員會非屬中央行政機關組織基準法第六條所定之行政機關。 前項住宅委員會，成立辦法由中央主管機關定之。 **委員尤美女等 22 人提案：** 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	，不得少於三分之一。	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。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 一、第一項明定各級主管機關應成立住宅委員會，除現行條文既有諮詢、審議、評議事項外，各級主管機關亦應將監理住宅基金、受理住宅與居住權益申訴協調事宜交付委員會處理。 二、本條所定之委員會非為中央行政機關組織基準法第六條第一項第三款所定之二級行政機關或獨立行政機關，爰於第一

		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。	項說明之。 三、住宅委員會之成立授權中央主管機關另定辦法規範，爰增訂第二項以利執行。
		委員趙天麟等 16 人提案： 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。	**委員尤美女等 22 人提案：** 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。 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。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、修正條文第二條增訂中央主管機關辦理住宅事務之權責，爰刪除直轄市、縣（市）文字。

二、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。 **審查會：** 修正為「主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評估提供經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布、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。前項住宅審議會設置辦法，由各級主管機關定之。」。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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	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	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第七條　各級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。 前項住宅基金來源如下：	第七條　各級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。	**行政院提案：** 一、第一項修正理由，同前條說明一。 二、為永續經營本條設定之「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」目標，增訂第二項及第三項中

央及地方之住宅基金來源。

三、增訂第二項第一款及第三項第一款，得編列預算撥充基金。

四、增訂第二項第二款及第三項第二款，規範中央及地方住宅基金財產之處分收入。

五、增訂第二項第三款至第五款及第三項第六款至第八款，基金來源包含社會住宅興辦之收益、基金孳息收入及其他收入等。

六、增訂第三項第三款至第五款，得提撥都市計畫之代金等相關收入至地方住宅基金。

委員吳玉琴等 26 人提案：

一、序文未修正。

二、依現行條文僅載明「得設置住宅基金」用於興辦社會住宅，為使規範明確

一、主管機關依預算程序撥充。

二、公有非公用土地或建築物撥用。

三、依所得稅法第四條之四課徵之房屋、土地交易所得稅。

四、土地稅及房屋稅。

五、辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入。

六、都市計畫增額容積出售之收入。

七、辦理都市計畫變更之捐獻與回饋收入。

八、標售與標租土地及住宅價款收入。

九、社會住宅經營之盈餘。

十、本基金之孳息收入。

十一、其他收入。

前項第三款至第七款之收入，採一定比例方式提撥，該提撥之比例由

。

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。

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。

，利於永續經營本法第七條設定之「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」目標，爰參考台北市住宅基金收支保管及運用自治條例，增訂第二項第一款至第十一款，明定多項住宅基金財源，授權各級主管機關得合理採用多種財源挹注住宅基金。

三、增訂第二項第一款及第二款，授權各級主管機關得編列預算或撥用公有非公用土地或建築物至住宅基金。

四、新增第二項第三款及第四款，授權各級主管機關得提撥不動產交易利得及持有稅收至住宅基金。

五、增訂第二項第五款、第六款及第七款，授權各級

各級政府視需要定之。

第一項之基金收支、保管及運用辦法，由各級主管機關另定之。

委員姚文智等 16 人提案：

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、個人及營利事業之房屋、土地交易所得合一課徵所得稅稅課收入。

六、其他收入。

七、本基金之孳息收入。

八、其他收入。

主管機關得提撥都市計畫之代金收入至住宅基金。

六、增訂第二項第八款、第九款、第十款及第十一款，授權各級主管機關得撥用各項土地、住宅租售、社會住宅盈餘及基金孳息收入為住宅基金財源。

七、第二項第三款至第七款係中央或直轄市或縣（市）政府之金錢稅捐收入，爰新增第三項授權各級主管機關得視需要訂定提撥比例。

八、增訂第四項授權各級主管機關另定基金收支、保管及運用辦法，以利執行。

委員姚文智等 16 人提案：

一、住宅基金為居住政策落實不可或缺之基礎，應確保有穩定且可持續性財

前項第五款之收入，由中央主管機關自定提撥比例。

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、各金融機構配合之融資。

三、本基金財產處分之收入。

四、辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入。

五、都市計畫增額容積出售之收入。

六、辦理都市計畫變更之捐贈收入。

七、社會住宅興辦之收益。

八、本基金之孳息收入。

九、地價稅、房屋稅一定比例。

十、其他收入。

源。

二、依〈所得稅法〉第一百二十五條之二規定：「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」。故第一項中央住宅基金來源新增第五款，納入個人及營利事業之房屋、土地交易所得合一課徵所得稅稅課收入，且其提撥比例由中央主管機關定之。

三、房產稅收連結房價，基於憲法「地利共享」精神，應部分提撥至住宅基金，既符合「取之地產、用

前項第四款、第五款、第六款及第九款之收入，由直轄市、縣（市）政府自定提撥比例。

委員趙天麟等 16 人提案：

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

之社宅」之稅賦重分配理念，亦有助財源之穩健。故第二項直轄市、縣（市）之住宅基金來源，應新增第八款，得以地價稅、房屋稅一定比例提撥，其提撥比例由由該直轄市、縣（市）政府自定。

四、鑑於社會住宅可收取租金逐步攤還興建成本，為避免初期興辦造成政府預算排擠，住宅基金得以融機方式做為財務靈活調度方式，此機制過往如國宅興建、眷村皆曾採行，亦符合公共債務法相關規定。構融資方式辦理。等排擠政府預算其它既有支出，靈活調度資金，納入。鑒於社會住宅未來營運管理可收取租金，透過穩定財務安排可逐步攤還貸款部份自償，屬自

。

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。

償性債務，不列入公共債務法第五條規定之未償餘額預算數。因此，參酌《國民住宅條例施行細則（已廢止）》第五條第二款「二、各金融機構配合之融資」撰寫。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、第一項修正理由，同前條說明一。

二、為永續經營本條設定之「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」目標，增訂第二項及第三項中央及地方之住宅基金來源。

三、增訂第二項第一款及第三項第一款，得編列預算撥充基金。

四、增訂第二項第二款及第三項第二款，規範中央及地方住宅基金財產之處

				分收入。 五、增訂第二項第三款至第五款及第三項第六款至第八款，基金來源包含社會住宅興辦之收益、基金孳息收入及其他收入等。 六、增訂第三項第三款至第五款，得提撥都市計畫之代金等相關收入至地方住宅基金。 **審查會：** 一、照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。 二、委員黃昭順，當場聲明不同意。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第八條　各級主管機關應設立住宅專責法人機構辦理住宅計畫及住宅業務。但縣（市）主管機關因住宅業務未達一定規模，得委託其他住宅專責法人機構代為辦理。		**行政院提案：** 一、本條新增。 二、主管機關為保障民眾居住權益，推動住宅相關業務，須具專業能力且人力需求者，為利業務推行，必要時得設立或委託專責法人或機構執行其業

務，期達政策目標。

三、專責法人之組織態樣得為行政法人、財團法人、社團法人或機構等，由主管機關視需求設立，目前已有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」辦理公共住宅之經營管理，另新北市政府亦正進行成立行政法人「新北市居住服務中心」興辦社會住宅等設立住宅專責法人或機構之案例。

四、又縣（市）主管機關因住宅業務較少，不具專業又人力缺乏等情形，得委託其他住宅專責法人或機構代為辦理。

委員吳玉琴等 26 人提案：

一、本條新增。

二、當前我國社會住宅之建

前項住宅專責機構之任務如下：

一、受託執行住宅計畫。

二、社會住宅之興辦或經營管理。

三、受託執行住宅補貼業務。

四、住宅政策之研究。

五、其他依各級所屬主管機關或住宅委員會決議辦理事項。

第一項住宅專責法人機構之組織辦法由中央主管機關另定之。

委員趙天麟等 16 人提案：

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。

設處於初始階段，為順利推動社會住宅之興辦及後續營運管理，參酌世界各國相關實務經驗，另為迴避中央行政機關組織基準法第五條第三項規定「本法施行後，除本法及各機關組織法規外，不得以作用法或其他法規規定機關之組織。」並尊重地方主管機關組織設立之權限，本條參酌都市更新條例四次朝野協商結論（104.11.10）第三十條用字：「各級主管機關應置專業人員辦理都市更新業務；必要時並得設專責法人機構，受各級主管機關之委託，協助推動或實施都市更新業務或事業」，爰明定中央、直轄市政府應設立住宅專責法人機構，且增訂但書

規定縣（市）得委託其他機構代辦各項住宅建設任務，俾利實務執行。

三、列舉住宅專責機構之任務，爰增訂第二項第一款至第五款。

四、增訂第三項授權中央主管機關另定專責法人機構之組織辦法，以利執行。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、本條新增。

二、主管機關為保障民眾居住權益，推動住宅相關業務，須具專業能力且人力需求者，為利業務推行，必要時得設立或委託專責法人或機構執行其業務，期達政策目標。

三、專責法人之組織態樣得為行政法人、財團法人、社團法人或機構等，由主管機關視需求設立，目前

				已有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」辦理公共住宅之經營管理，另新北市政府亦正進行成立行政法人「新北市居住服務中心」興辦社會住宅等設立住宅專責法人或機構之案例。 四、又縣（市）主管機關因住宅業務較少，不具專業又人力缺乏等情形，得委託其他住宅專責法人或機構代為辦理。 **審查會：** 一、照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。 二、委員黃昭順，當場聲明不同意。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 第二章　住宅補貼	第二章　住宅補貼	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第二章　住宅補貼 **委員趙天麟等 16 人提案：**	第二章　住宅補貼	**行政院提案：** 章名未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：**

		第二章　住宅補貼		章名未修正。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 章名未修正。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（修正通過） 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	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	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 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，政府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，及政府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	第八條　為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，政府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，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	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、因協助民眾所擬補助計畫，係由主管機關所辦理，已資明確，爰將第一項「政府」修正為「主管機關」。 三、配合現行政府其他機關尚有其他補貼項目，諸如依社會救助法辦理之低收入戶住宅租金補貼等，爰修正第二項，增列相關規定文字；另因住宅費用補貼係由政府所辦理，「政府」二字係屬贅字，併予刪除。 四、第三項所定一定所得及

財產係屬評估民眾取得補助之重要評估項目，應以法規命令定之，爰修正之。

委員吳玉琴等 26 人提案：

一、序文及第一項未修正。

二、配合現行政府其他機關存在多種補貼項目，第二項爰酌作文字修正以利整合住宅補貼資源。

三、考量低收入戶及中低收入戶家戶囿於現行條文第三條第一項住宅的「合法住宅」定義，時常出現因無法租住合法出租住宅而放棄申請或領取本條第一項第三款住宅租金補貼之情事，爰增訂第三項，將租金補貼受補範圍擴大至修法前租賃非法建築物達一年以上的特殊情形或身分者。

四、衡諸本法宗旨，爰增訂

上住宅貸款利息補貼；接受政府住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。

第一項一定所得及財產基準，由中央主管機關定之。

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；接受政府住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。

本法中華民國○年○月○日修正施行前，依據第四條特殊情形或身分租用之住宅，租賃期間達一年以上者，其申請第一項第三款之租金補貼不受第三條第一項之合法建築物限制。

第一項第三款之租金補貼預算，不得低於住宅補貼總預算之百分之五十。

第一項一定所得及財產基準，由中央主管機關定之。

委員姚文智等 16 人提案：

第八條　為協助一定所得

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。

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。

本法中華民國○年○月○日修正施行前，具備第四條第二項身分租用之住宅且租賃期間達一年以上者，其申請第一項第三款之租金補貼不受第三條第一項合法建築物及第十三條基本居住水準之限制。

前項規定，實施年限為三年。同一申請人以申請一次為限。

第四項明定租金補貼預算規模之下限，俾使住宅補貼資源之運用能按民眾需求之急緩及效益合理規劃之。

五、原條文第三項順移至第五項。

委員姚文智等 16 人提案：

一、序文所稱計畫更正為住宅補貼計畫，以利指認。另補貼住宅之說明，與第一項補貼種類文字有重複，予以刪除。

二、特殊情形與身分者囿於現行條文第三條第一項住宅的「合法住宅」定義，常因負擔能力與租屋歧視等因素，未能租住合法出租住宅而無法申請或領取本條第一項第三款住宅租金補貼之情事。鑑於短期內社會住宅存量仍不足，且租屋市場發展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住宅補貼計畫；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。

為協助弱勢居住，本法中華民國○年○月○日修正施行前，屬第四條

未臻健全，為解決特殊情形與身分者居住問題，爰增訂第三項，針對依住宅法第四條第一項特殊情形與身分者不受合法建築物限制，然配合社宅與租屋市場政策推動，僅以三年為限。

三、經濟社會弱勢承租建築物不受相關規定限制有前例可循。本法僅為暫時性轉軌，非永久性。依據《低收入戶及中低收入戶住宅補貼辦法》第二條第四款：「申請本辦法之承租住宅租金費用補貼及簡易修繕住宅費用補貼者，不符合前項各款規定，經提出合法房屋證明或經直轄市、縣（市）主管機關協助認定實施建築管理前已建造完成建築物之文件，或於本辦法

第二項身份租用之住宅且租賃期間達一年以上者，其申請第一項第三款之租金補貼不受第三條第一項之合法建築物限制，實施年限為三年。

第一項住宅補貼計畫，以承租住宅租金補貼為優先。第一項一定所得及財產標準，由中央主管機關定之。

委員趙天麟等 16 人提案：

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。

施行前承租非合法住宅而接受政府租金補貼，經直轄市、縣（市）主管機關審核有租賃同一建築物之事實，不受前項規定之限制。」

四、基於受補貼者之居住困難程度與急迫性，並考量政府資源有限，住宅補貼計畫應以住宅租金補貼為優先，方符合公平正義。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、條次變更。

二、因協助民眾所擬補助計畫，係由主管機關所辦理，已資明確，爰將第一項「政府」修正為「主管機關」。

三、配合現行政府其他機關尚有其他補貼項目，諸如依社會救助法辦理之低收入戶住宅租金補貼等

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。

				，爰修正第二項，增列相關規定文字；另因住宅費用補貼係由政府所辦理，「政府」二字係屬贅字，併予刪除。 四、第三項所定一定所得及財產係屬評估民眾取得補助之重要評估項目，應以法規命令定之，爰修正之。 **審查會：** 一、修正通過。 二、委員黃昭順，當場聲明不同意。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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	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	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第十二條　第九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、第九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	第九條　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	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、明定評點權重由主管機關認定，並增訂經評估有結構安全疑慮需辦理結構補強情形者增加評點權重，爰修正第二項。 三、為提升我國住宅之耐震能力，保障國民居住之安

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。	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。	限。 二、第九條第一項第三款補貼：以無自有住宅之家庭為限。 三、第九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。 第九條第一項住宅補貼對象之先後順序，以評點結果決定之。經各級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、具特殊情形或身分。 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。 前項認定辦法由中央主管機關定之。	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。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、具特殊情形或身分。 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，其屬一定年限以上之老舊住宅整修外牆或汰換更新設備。 前項一定年限，由中央主管機關定之。	全，修正第二項第三款，修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼得針對住宅結構安全有疑慮者加重記分。 四、配合第二項第三款之修正，已無授權另訂一定年限之必要，爰刪除現行條文第三項。 五、第一項未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 一、配合本條例修正調整所引條次。 二、明定評點權重由各級主管機關認定，且認定辦法授權中央主管機關定之，爰修正第二項及第三項條文。 三、為補足我國住宅之耐震能力，保障國民居住之安全，爰修正第二項第三款，令修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼

得優先用於解決住宅結構安全之疑慮。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、條次變更。

二、明定評點權重由主管機關認定，並增訂經評估有結構安全疑慮需辦理結構補強情形者增加評點權重，爰修正第二項。

三、為提升我國住宅之耐震能力，保障國民居住之安全，修正第二項第三款，修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼得針對住宅結構安全有疑慮者加重記分。

四、配合第二項第三款之修正，已無授權另訂一定年限之必要，爰刪除現行條文第三項。

五、第一項未修正。

審查會：

一、照行政院、委員趙天麟

委員趙天麟等 16 人提案：

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。		等 16 人提案通過。 二、以下文字，經主席裁示，委員同意，列於審查會說明欄：「關於第一項明定申請租金補貼者以無自有住宅家庭為限，係因政府住宅補貼資源有限；第一項無自有住宅定義，已於自建自購住宅貸款利息補貼辦法第二條明定：『家庭成員均無自有住宅』，亦有明定得視為無自有住宅之情形之一為：『家庭成員個別持有未滿四十平方公尺之共有住宅且未設籍該處。』」。
（照委員趙天麟等 16 人提案通過） 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	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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第十條　各級主管機關擬定自購住宅貸款利息補貼之額度與補貼戶數，應斟酌居住地區合理住宅行情、人口數量與特殊情	第四條第二項　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	**行政院提案：** 一、住宅補貼額度及戶數之規定應歸類於第二章住宅補貼專章，爰將現行條文第四條第二項修正移列於本條第一項、第二項

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。	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三年內，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。	形或身分者之狀況，以及合理負擔能力標準等等因素決定之，並依特殊情形或身分者之狀況排序補貼優先順位。 中央主管機關應於中華民國○年○月○日前，完成相關價格資料蒐集、合理負擔能力標準與補貼金額計算方式之建立。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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	及合理負擔能力標準等，計算合理補貼額度。	分別規定。 二、為使政府提供之自購住宅貸款利息補貼額度能因應各地區住宅行情，第一項之決定因素增列「住宅行情」。 三、為使租金補貼之額度及戶數能因應各種經濟或社會弱勢者之需求，第二項決定因素增列「經濟或社會弱勢者」。 四、為瞭解居住地區住宅行情、民眾承租房屋之負擔能力，爰增訂第三項，中央主管機關於本法本次修正施行後三年內，蒐集相關租金資料或價格，並建立負擔基準及補貼金額計算。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 一、本條新增。 二、為使第九條第二款自購住宅貸款利息發放額度

		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。	及補貼戶數之訂定規範明確且合理，參考各國購屋補貼制定之通例，爰於第一項明定補貼額度及戶數應參酌居住地區合理住宅行情、人口數量，及合理負擔能力等因素。 三、為使各級主管機關衡酌第一項各項因素有合理依據，爰於第二項授權由中央主管機關另定辦法規範之。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、住宅補貼額度及戶數之規定應歸類於第二章住宅補貼專章，爰將現行條文第四條第二項修正移列於本條第一項、第二項分別規定。 二、為使政府提供之自購住宅貸款利息補貼額度能因應各地區住宅行情，第一項之決定因素增列「住

宅行情」。

三、為使租金補貼之額度及戶數能因應各種經濟或社會弱勢者之需求，第二項決定因素增列「經濟或社會弱勢者」。

四、現行租金補貼額度僅依直轄市、縣（市）地區別區分級距，為瞭解地區租金行情及民眾承租房屋之負擔能力，中央主管機關應於本條文本次修正施行後二年內，蒐集相關租金資料，並建立負擔基準及補貼金額計算方式，期使租金補貼制度更臻完善。

審查會：

一、照委員趙天麟等 16 人提案通過。

二、以下文字，經主席裁示，委員同意，列於審查會說明欄：「為瞭解居住

				地區住宅行情、民眾承租房屋之負擔能力，爰增訂第三項，中央主管機關於本法本次修正施行後二年內，蒐集相關租金資料或價格，並建立負擔基準及補貼金額計算。增列五、有關第一項居住地區住宅行情蒐集方式，房價部分將以實價登錄上的資料為主。租金部分則以實價登錄及民間租屋網的資料為主。」。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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	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、	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第十三條　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、評點方式、申請程序、審查程序、住宅面積、補貼額度、期限	第十條　第八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、評點方式、申請程序、審查程序、住宅面積、補貼額度、期限、利率、補貼繼受及其他應	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、因修正條文第十一條第二項明定住宅租金補貼之額度，應斟酌受補貼家戶之負擔能力標準決定之，本法修正施行後，將採分級補貼方式，爰第一項由中央主管機關定之

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。	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。	、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。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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、	遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。 第八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。	之項目，增訂租金補貼額度採分級補貼之計算方式；至於其計算方式應按修正條文第十一條第二項租金水準、受補貼家戶之所得、人口數量及經濟或社會弱勢者之狀況及負擔能力等因素採分級補貼規範訂定之。 三、第二項配合條次遞移作文字修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 維持現行條文。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、條次變更。 二、因修正條文第十一條第二項明定住宅租金補貼之額度，應斟酌受補貼家戶之負擔能力標準決定之，本法修正施行後，將採分級補貼方式，爰第一項由中央主管機關定之之項目，增訂租金補貼額

		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。		度採分級補貼之計算方式；至於其計算方式應按修正條文第十一條第二項租金水準、受補貼家戶之所得、人口數量及經濟或社會弱勢者之狀況及負擔能力等因素採分級補貼規範訂定之。 三、第二項配合條次遞移作文字修正。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第十四條　申請政府住宅補貼者，除修繕住宅貸款利息或簡易修繕貸款利息補貼外，其受補貼居住住宅須達第四十條所定之基本居住水準。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 第十三條　申請政府住宅補貼者，除修繕住宅貸款	第十一條　申請政府住宅補貼者，除修繕住宅貸款利息或簡易修繕貸款利息補貼外，其受補貼居住住宅須達第三十四條所定之基本居住水準。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、配合修正條文第九條第一項第五款之補貼項目為「簡易修繕住宅費用」及條次遞移，酌作文字修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 維持現行條文。 **委員趙天麟等 16 人提案：**

		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。		一、條次變更。 二、配合修正條文第九條第一項第五款之補貼項目為「簡易修繕住宅費用」及條次遞移，酌作文字修正。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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	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	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第十五條　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	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	**行政院提案：** 條次變更，內容未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 維持現行條文。 **委員王育敏等 20 人提案：** 一、於住宅供給之實務面觀之，第四條第一項具特殊情形或身分者，本身就租屋不易，再者，多數房東為達免稅目的，考量其出租於特殊身分者，即須向國稅局申報繳稅，因而不願出租房屋。 二、爰此，新增第十二條第

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。	稅法相關規定辦理。	規定申報之處罰，依土地稅法相關規定辦理。 **委員王育敏等 20 人提案：** 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。 **委員趙天麟等 16 人提案：**	稅法相關規定辦理。	四項，房屋出租於第四條第一項各款之人，該租金所得免課稅捐，以期社會上能有更多愛心房東，保障人民之居住權益。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 條次變更，內容未修正。 **審查會：** 一、照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。 二、委員黃昭順，當場聲明不同意。

		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。		
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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	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	**親民黨黨團提案：** 第十二條之一　公益出租人將房屋出租予青年及依本法規定接受政府住宅租金補貼者，於房屋出租期間所獲得租金中，免併入綜合所得總額課徵所得稅。		**行政院提案：** 一、本條新增。 二、內政部自九十六年起開辦「整合住宅補貼資源實施方案」提供無自有住宅之中低所得家庭租金補貼，或各直轄市、縣（市）政府辦理之低收入戶租

金補貼、身心障礙者租金補貼等，以減輕該等弱勢家庭之居住負擔。惟實務上迭有住宅所有權人因稅負考量不願出租住宅予接受政府住宅租金補貼之弱勢家庭或其他機關辦理之各項租金補貼者，為落實政府租金補貼政策，爰第一項規定住宅出租予接受主管機關或其他機關租金補貼之住宅所有權人，享有適度所得稅優惠。

三、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰於第二項明定第一項租稅優惠實施年限為五年，屆時再授權行政院

前項免併入綜合所得總額課徵所得稅，實施年限為五年。

第一項青年之資格條件由中央主管機關另定之。

委員姚文智等 16 人提案：

第十五條之一　住宅所有權人將住宅出租予依本法規定接受政府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，行政院得視情況決定是否延長。

委員趙天麟等 16 人提案：

第十五條　住宅所有權人將住宅出租予依本法規定接受政府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。

		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。	視情況延長，並以一次為限。 **親民黨黨團提案：** 一、本條新增。 二、為落實居住正義，內政部自九十六年起開辦「整合住宅補貼資源實施方案」，提供若是民眾租金補貼，以減輕其租屋負擔。然財政部自九十八年度起，要求內政部依稅捐稽徵規定提供租金補貼之房東資料，俾供稅捐單位向出租住宅之房東課稅，導致房東不願出租住宅予申請租金補貼之弱勢家庭，或變相增加租金，迭生民怨，影響政府租金補貼政策意旨，爰增訂本條文，以提高房東出租住宅意願。 三、本法補助、補貼對象多集中弱勢族群，對於初出

社會打拼的單身無殼族及尚無能力購屋的新婚青年族群缺乏照顧措施，青年的住宅問題已是社會安定與發展的重大隱憂，政府必須加以正視，以符合社會的期待。在考量資源有效的合理分配下，政府應設立合理的條件，以使有限的資源，照顧到更多真正需要的青年，使其在打拼的過程，能安居樂業，爰將青年納入本條適用對象。

四、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度。爰預計實施五年，屆時再依執行成果檢討，若執行得當，再予以續辦。

委員姚文智等 16 人提案：

一、本條新增。

二、本條文之稅賦優惠，授權之規定應授權行政院得視情況決定是否延長。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、本條新增。

二、內政部自九十六年起開辦「整合住宅補貼資源實施方案」提供無自有住宅之中低所得家庭租金補貼，或各直轄市、縣（市）政府辦理之低收入戶租金補貼、身心障礙者租金補貼等，以減輕該等弱勢家庭之居住負擔。惟實務上迭有住宅所有權人因稅負考量不願出租住宅予接受政府住宅租金補貼之弱勢家庭或其他機關辦理之各項租金補貼者，為落實政府租金補貼政策，爰第一項規定住宅

				出租予接受主管機關或其他機關租金補貼之住宅所有權人，享有適度所得稅優惠。 三、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰於第二項明定第一項租稅優惠實施年限為五年，屆時再授權行政院視情況延長，並以一次為限。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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	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。	**委員趙天麟等 16 人提案：** 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		**行政院提案：** 一、本條新增。 二、為鼓勵屋主將房屋出租予符合租金補貼申請資格者，爰增訂地價稅租稅

優惠。另考量公益出租人應繳納之房屋稅已可依照房屋稅條例第五條獲得相關租稅優惠，爰第一項之租稅優惠僅定明地價稅。

三、考量地價稅係地方政府主要財源收入，爰第二項定明租稅優惠之相關事項由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

四、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰於第三項明定第一項租稅優惠實施年限為五年，屆時再授權行政院視情況延長，並以一次為限。

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。

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。

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。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、本條新增。

二、為鼓勵屋主將房屋出租予符合租金補貼申請資格者，爰增訂地價稅租稅優惠。另考量公益出租人應繳納之房屋稅已可依照房屋稅條例第五條獲得相關租稅優惠，爰第一項之租稅優惠僅定明地價稅。

三、考量地價稅係地方政府主要財源收入，爰第二項定明租稅優惠之相關事項由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

四、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過

				度，爰於第三項明定第一項租稅優惠實施年限為五年，屆時再授權行政院視情況延長，並以一次為限。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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：	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	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第十六條　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之資格。 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，並作成書面行政處分追繳其自事實發生之日起接受之補貼或重複接受之利息補貼或租金： 一、已不符申請補貼資格	第十三條　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之資格。 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，並作成書面行政處分追繳其自事實發生之日起接受之補貼或重複接受之利息補貼或租金： 一、已不符申請補貼資格。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、現行條文第一項及第二項第一款有關應定期查核接受住宅補貼者是否仍符合申請補貼時之資格，因實務上辦理定期查核時發現，部分接受補貼者，其家庭成員因死亡、離婚或其他原因變動戶籍致未符申請時之家庭組成、或原具備弱勢身分者（例如受家暴者近年已無受家暴情形）而需依第二項第一款停止補貼，致

有不合理之狀況，為放寬定期查核時僅查核接受住宅補貼者之住宅擁有狀況，爰修正第一項及第二項第一款。

三、因住宅補貼資源有限，修正條文第九條第二項明定申請住宅補貼及政府其他機關辦理之各項住宅補貼，同一年度僅得擇一辦理。對於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。住宅補貼除了貸款利息補貼外，尚有租金補貼、修繕費用補貼，為資明確，爰第二項第三款刪除「貸款利息」文字，對於重複接受二種以上住宅補貼者均應停止補貼。另因一百零四年十二月三十日修正公布之

二、申報資料有虛偽情事。

三、重複接受二種以上住宅貸款利息補貼。

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。

委員趙天麟等 16 人提案：

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

。

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。

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。

行政程序法第一百二十七條第三項已明定「行政機關依前二項規定請求返還時，應以書面行政處分確認返還範圍，並限期命受益人返還之。」，爰第二項刪除部分文字。

委員吳玉琴等 26 人提案：

維持現行條文。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、條次變更。

二、現行條文第一項及第二項第一款有關應定期查核接受住宅補貼者是否仍符合申請補貼時之資格，因實務上辦理定期查核時發現，部分接受補貼者，其家庭成員因死亡、離婚或其他原因變動戶籍致未符申請時之家庭組成、或原具備弱勢身分者（例如受家暴者近年已無受家暴情形）而需依第

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。

二項第一款停止補貼，致有不合理之狀況，為放寬定期查核時僅查核接受住宅補貼者之住宅擁有狀況，爰修正第一項及第二項第一款。

三、因住宅補貼資源有限，修正條文第九條第二項明定申請住宅補貼及政府其他機關辦理之各項住宅補貼，同一年度僅得擇一辦理。對於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。住宅補貼除了貸款利息補貼外，尚有租金補貼、修繕費用補貼，為資明確，爰第二項第三款刪除「貸款利息」文字，對於重複接受二種以上住宅補貼者均應停止補貼。另因一百零四年十

				二月三十日修正公布之行政程序法第一百二十七條第三項已明定「行政機關依前二項規定請求返還時，應以書面行政處分確認返還範圍，並限期命受益人返還之。」，爰第二項刪除部分文字。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（不予採納）		**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第十一條　各級主管機關預定每一年度之住宅租金補貼之額度與補貼戶數，應斟酌居住地區租金水準、受補貼家戶之所得、人口數量與特殊情形或身分者之狀況，以及合理負擔能力標準等因素決定之。 中央主管機關應於中華民國○年○月○日		**委員吳玉琴等 26 人提案：** 一、本條新增。 二、為使第九條第三款住宅租金補貼發放額度及補貼戶數之訂定規範明確且合理，參考各國租屋補貼制定之通例，爰於第一項明定補貼額度及戶數應參酌居住地區合理住宅行情、人口數量，及合理負擔能力等因素。 三、為使各級主管機關衡酌

		前，完成相關租金資料蒐集、合理負擔能力標準與合理補貼金額計算方式之建立。 前項合理補貼額度計算方式應按家庭合理負擔能力標準採分級補貼，認定辦法由中央主管機關定之。		第一項各項因素有合理依據，爰於第二項授權由中央主管機關另定辦法訂定合理負擔能力標準與合理補貼金額計算方式。 **審查會：** 不予採納。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 第三章　社會住宅	第三章　社會住宅	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第三章　社會住宅 **委員趙天麟等 16 人提案：** 第三章　社會住宅	第三章　社會住宅	**行政院提案：** 章名未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 章名未修正。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 章名未修正。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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	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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第十七條　各級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	第十四條　直轄市、縣（市）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。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、為有效推動社會住宅，且為統合住宅資源，中央及直轄市、縣（市）主管

住宅計畫及財務計畫。		畫。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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。		機關均應評估社會住宅需求及相關計畫，爰酌作文字修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 為有效推動社會住宅，且為統合住宅資源，中央及直轄市、縣（市）主管機關應共同評估社會住宅需求及相關計畫，爰修正本條文。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、條次變更。 二、為有效推動社會住宅，且為統合住宅資源，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，爰酌作文字修正。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 第十九條　主管機關得依	第十九條　主管機關得依下列方式興辦社會住宅： 一、新建。	**委員賴瑞隆等 17 人提案：** 第二十二條　直轄市、縣（市）主管機關視社會住宅	第二十二條　直轄市、縣（市）主管機關視社會住宅之需求情形，於必要時得	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、考量主管機關及民間得

採多種方式興辦社會住宅，為避免混淆，將主管機關興辦方式及民間興辦方式分列，爰修正第一項，並增訂第二項。

三、第一項序文修正理由，同修正條文第六條說明一。

四、目前已有公有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地提供做為社會住宅之案件，另公有建築物包含無需增建、修建、修繕或改建之新成屋及需增建、修建、修繕或改建之既有建物，爰修正第一項第二款。

五、主管機關得藉由購買民間建築物方式興辦社會住宅，爰修正第一項第四款。

六、為獎勵民間釋出空屋，減輕新建社會住宅之土

依下列方式取得社會住宅：

一、新建。

二、利用公共建物增建、修建、修繕、改建。

三、接受捐贈。

四、租購民間房屋。

之需求情形，於必要時得依下列方式取得社會住宅：

一、新建。

二、利用公共建物增建、修建、修繕、改建。

三、接受捐贈。

四、租購民間房屋。

五、其他。

委員吳玉琴等 26 人提案：

第十八條　各級主管機關或民間興辦之社會住宅，得依下列方式興辦：

一、新建建築物。

二、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。

三、購買民間房屋。

四、承租民間房屋並轉租。

五、受民間所有權人委託代為管理之房屋。

除前項方式，各級主管機關興辦之社會住宅，為避免混淆，將主管機關興辦方式及民間興辦方式分列，爰修正第一項，並增訂第二項。

三、第一項序文修正理由，同修正條文第六條說明一。

四、目前已有公有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地提供做為社會住宅之案件，另公有建築物包含無需增建、修建、修繕或改建之新成屋及需增建、修建、修繕或改建之既有建物，爰修正第一項第二款。

五、主管機關得藉由購買民間建築物方式興辦社會住宅，爰修正第一項第四款。

六、為獎勵民間釋出空屋，減輕新建社會住宅之土

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、輔導或補助第五十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。

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。

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。

地取得及財務壓力，爰增訂第一項第五款政府承租民間住宅，以政府為出租人；第二項第四款鼓勵社會企業申辦承租民間住宅，以業者為出租人，均得作為社會住宅取得方式之一。

七、考量第一項第五款方式興辦，得依第八條設立或委託專責法人或機構辦理，惟在該專責法人或機構尚未成立前，囿於主管機關現有人力、資源有限，及善用民間現有資源，爰新增第一項第六款獎勵、輔導或補助租屋服務事業以包租代管（以業者承租民間住宅並轉租）或代租代管方式辦理，以利執行，並進而引導及扶植租賃服務產業之發展；此種方式與修正條文第二

管機關並得依下列方式興辦社會住宅：

一、接受捐贈。

二、土地變更及容積獎勵回饋。

委員吳玉琴等 26 人提案：

本條刪除。

委員趙天麟等 16 人提案：

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。

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。

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。

十九條民間興辦社會住宅承租公有土地或建築物有別，爰與該條無涉；另有關租屋服務事業認定，另依修正條文第五十四條第二項規定，由中央機關訂定租屋服務事業認定及獎勵辦法。

八、目前部分地方政府（新北市、桃園市、臺中市）為多元取得社會住宅，於其都市計畫施行細則、自治條例等內容明定社會住宅獎勵相關規定，以取得捐贈之社會住宅，，爰增訂第一項第七款。

九、為保留未來增列其他興辦方式之彈性，爰第一項第八款及第二項第五款明定中央主管機關得認定主管機關及民間興辦社會住宅之方式。

十、按建築法第十一條規定

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。

建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。另按建築技術規則第一條規定，一宗土地指一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。避免民間興辦之社會住宅過於零散，直轄市、縣（市）主管機關不易執行監督管理，爰第二項第二款增建、改建、修建、修繕既有建築物應以同一宗建築基地為之。

十一、主管機關自行承租民間房屋轉作社會住宅，其住宅所有權人多為不特定之自然人，且分布零散，隨時均有待租空屋產生，若依招標、比價、議價等採購程序辦理，時程冗長，難以吸引住宅所有權人參與，及因應隨時有租屋需求之民眾；另補助租

屋服務事業辦理時，該事業辦理採購時仍應依政府採購法第四條規定辦理，亦有時程冗長等問題，爰增訂第三項，依第一項第五款或第六款承租及代為管理，不適用政府採購法規定，以符實需。

十二、第一項第一款、第三款未修正。

委員賴瑞隆等 17 人提案：

現行條文將社會住宅的取得侷限於四種方式，增列第五款「其他」，以多元化取得來源。

委員吳玉琴等 26 人提案：

第十八條：

一、新增條文係由現行條文第二十二條移列，並考量民間得採多種方式興辦社會住宅，爰移列條文並修訂序文。

二、配合獎勵辦法（例如輔

			導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法）或既有法規（例如都市計畫法新北市施行細則）業有多項興辦方式，爰增訂第一項第四款、第五款、第二項第一款及第二款，並酌作款次調整。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 一、本條刪除。 二、現行條文改移列為修正條文第十八條。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、條次變更。 二、考量主管機關及民間得採多種方式興辦社會住宅，為避免混淆，將主管機關興辦方式及民間興辦方式分列，爰修正第一項，並增訂第二項。 三、第一項序文修正理由，同修正條文第六條說明一。

四、目前已有公有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地提供做為社會住宅之案件，另公有建築物包含無需增建、修建、修繕或改建之新成屋及需增建、修建、修繕或改建之既有建物，爰修正第一項第二款。

五、主管機關得藉由購買民間建築物方式興辦社會住宅，爰修正第一項第四款。

六、為獎勵民間釋出空屋，減輕新建社會住宅之土地取得及財務壓力，爰增訂第一項第五款政府承租民間住宅，以政府為出租人；第二項第四款鼓勵社會企業申辦承租民間住宅，以業者為出租人，均得作為社會住宅取得方式之一。

七、考量第一項第五款方式興辦，得依第八條設立或委託專責法人或機構辦理，惟在該專責法人或機構尚未成立前，囿於主管機關現有人力、資源有限，及善用民間現有資源，爰新增第一項第六款獎勵、輔導或補助租屋服務事業以包租代管（以業者承租民間住宅並轉租）或代租代管方式辦理，以利執行，並進而引導及扶植租賃服務產業之發展；此種方式與修正條文第二十九條民間興辦社會住宅承租公有土地或建築物有別，爰與該條無涉；另有關租屋服務事業認定，另依修正條文第五十四條第二項規定，由中央機關訂定租屋服務事業認定及獎勵辦法。

八、目前部分地方政府（新北市、桃園市、臺中市）為多元取得社會住宅，於其都市計畫施行細則、自治條例等內容明定社會住宅獎勵相關規定，以取得捐贈之社會住宅，，爰增訂第一項第七款。

九、為保留未來增列其他興辦方式之彈性，爰第一項第八款及第二項第五款明定中央主管機關得認定主管機關及民間興辦社會住宅之方式。

十、按建築法第十一條規定建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。另按建築技術規則第一條規定，一宗土地指一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。避免民間興辦之社會住宅過於零散，直

轄市、縣（市）主管機關不易執行監督管理，爰第二項第二款增建、改建、修建、修繕既有建築物應以同一宗建築基地為之。

十一、主管機關自行承租民間房屋轉作社會住宅，其住宅所有權人多為不特定之自然人，且分布零散，隨時均有待租空屋產生，若依招標、比價、議價等採購程序辦理，時程冗長，難以吸引住宅所有權人參與，及因應隨時有租屋需求之民眾；另補助租屋服務事業辦理時，該事業辦理採購時仍應依政府採購法第四條規定辦理，亦有時程冗長等問題，爰增訂第三項，依第一項第五款或第六款承租及代為管理，不適用政府採購法規定，以符實需。

十二、第一項第一款、第三款未修正。

審查會：

一、照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。

二、以下文字，經主席裁示，委員同意，列於審查會說明欄：「考量第一項第五款方式興辦，得依第八條設立或委託專責法人或機構辦理，惟在該專責法人或機構尚未成立前，囿於主管機關現有人力、資源有限，及善用民間現有資源，爰新增第一項第六款獎勵、輔導或補助租屋服務事業以包租(以業者承租民間住宅並轉租)或代管（由業者媒合承、出租雙方及代為管理）方式辦理，該事業係指本於公益理念，提供租屋市場資訊、媒合服務、專

				業管理協助及糾紛諮詢等租屋相關服務，經直轄市、縣（市）主管機關審核認定之法人或團體，其認定及獎勵辦法於第五十四條第二項規定之；此種方式與修正條文第二十九條民間興辦社會住宅承租公有土地或建築物有別，爰與該條無涉；另有關租屋服務事業認定，另依修正條文第五十四條第二項規定，由中央機關訂定租屋服務事業認定及獎勵辦法。」。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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。	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	**委員鄭寶清等 22 人提案：** 第二十三條　前條以新建興辦社會住宅之方式如下： 一、直接興建。 二、合建分屋。 三、設定地上權予民間合作興建。	第二十三條　前條以新建興辦社會住宅之方式如下： 一、直接興建。 二、合建分屋。 三、設定地上權予民間合作興建。 四、其他經主管機關認定	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、序文修正理由，同修正條文第六條說明一。 三、目前已有地方政府希望取得公有土地，透過都市更新或聯合開發後分回之房地做為社會住宅，配

合實務需求，爰酌修第三款並增訂第四款。

四、為保留未來增列其他新建方式之彈性，爰第五款規定中央主管機關得認定其他新建社會住宅方式。

委員鄭寶清等 22 人提案：

一、我國目前自有住宅比例較出租住宅比例高出許多，加上房價高漲的影響之下，年輕人以及中低收入戶除無法承購住宅外，亦不能在合理以及可負擔的租金範圍內，找到安身立命之處。為解決此一問題，增加只租不賣的社會住宅為可行的方式之一。惟鑑於我國政府財政之限制，實無法在短時間內運用大筆預算直接興建社會住宅，故本條新增第四款，使中央及地方政

者。

四、直轄市和縣（市）政府透過適度之建築容積獎勵，於民間新建建築物提供部分容積樓地板面積供作社會住宅使用，且其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上者。本款之建築容積獎勵以百分之二十為上限。直轄市和縣（市）政府依本款所取得之社會住宅不得低於建築容積獎勵之百分之十。

五、其他經主管機關認定者。

委員吳玉琴等 26 人提案：

第二十一條　各級主管機關新建興辦社會住宅之方式如下：

一、直接興建。

二、合建分屋。

三、設定地上權予民間合

築物及其基地。

五、其他經中央主管機關認定者。

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。

府取得和民間合作之法源依據，並以容積獎勵的方式，由民間取得一定比例之住宅作為出租之用，以實現居住正義之要求。

二、原條文第四款配合新增第四款做條款之修正。

委員吳玉琴等 26 人提案：

修正條文係由現行條文第二十三條移列，並酌作文字修正。

委員吳玉琴等 26 人提案：

一、本條刪除。

二、現行條文改移列為修正條文第二十一條。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、條次變更。

二、序文修正理由，同修正條文第六條說明一。

三、目前已有地方政府希望取得公有土地，透過都市更新或聯合開發後分回作興建。

四、其他經主管機關認定者。

委員吳玉琴等 26 人提案：

本條刪除。

委員趙天麟等 16 人提案：

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。

				之房地做為社會住宅，配合實務需求，爰酌修第三款並增訂第四款。 四、為保留未來增列其他新建方式之彈性，爰第五款規定中央主管機關得認定其他新建社會住宅方式。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（照委員趙天麟等 16 人提案通過） 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。	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	**委員賴瑞隆等 17 人提案：** 第二十四條　直轄市、縣（市）主管機關依第二十二條第一項第一款及第二款規定興辦社會住宅，需用非公用之公有土地或建築物者，得辦理撥用；因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。 前項之鄰地為私有者，其交換分合不受土地法第一百零四條及第一	第二十四條　直轄市、縣（市）主管機關依前條規定興辦社會住宅，需用非公用之公有土地或建築物者，得辦理撥用；因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。 前項之鄰地為私有者，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。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、第一項有關主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一。 三、為解決主管機關興辦社會住宅之財務困難，參照文化資產保存法第二十二條規定，排除國有財產法第七條規定，俾租金及其他收益無需解繳國庫，以利社會住宅之興辦，

爰增訂第二項規定。

四、為減輕主管機關興辦社會住宅之負擔及活化非公用之公有資源，爰增訂第三項，定明本應有償撥用之土地或建築物，得採租用方式辦理。至於租用期間之地價稅、房屋稅，考量管理機關已有帳面上之財務損失，爰上開稅賦定明由負責興辦社會住宅之主管機關繳納。

五、現行條文第一項後段及第二項規定，合併修正文字移列為第四項。

委員賴瑞隆等 17 人提案：

一、行政院 104 年 9 月 15 日核定「整體住宅政策」納入「優先利用閒置校地、校舍及公共設施等，藉由新建或改建轉型為社會住宅」為政策內涵及執行策略。

百零七條之限制。

委員吳玉琴等 26 人提案：

第二十三條　各級主管機關興辦社會住宅，需用非公用之公有土地或建築物者，得辦理撥用。

前項土地或建築物屬無償撥用者，其所衍生之盈餘得作為社會住宅興辦與管理維護費用，不受國有財產法第七條規定之限制。

第一項土地或建築物屬有償撥用者，各級主管機關得以辦理長期租用、借用、作價投資或代管。

第一項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。

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。

<u>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。</u>

<u>興辦社會住宅所需土地</u>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。

二、現行條文對於「需用非公用之公有土地或建築物者，得辦理撥用」僅限於依第二十三條規定之「新建」社會住宅部分，使直轄市、縣（市）主管機關欲藉由增建、修建、修繕、改建公有建築物取得社會住宅時無法比照辦理撥用。

三、爰修正將依第二十二條第一項第一款及第二款取得社會住宅之方式得辦理撥用非公用之公有土地或建築物。

委員吳玉琴等 26 人提案：

第二十三條：

一、新增條文係由現行條文第二十四條移列，序文及第四項配合項次變更酌作文字修正。

二、為解決非公用之公有土地或建築物辦理無償撥

委員吳玉琴等 26 人提案：

本條刪除。

委員姚文智等 16 人提案：

第二十四條　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，其土地租金以當期公告地價百分之二計收，不受國有財產法第四十三條有關租期與租金率之限制。租用期

用實務執行困難，參考文化資產保存法第十九條「不受國有財產法第七條規定之限制」，排除國有財產法第七條規定，租金收入無需解繳國庫，爰增訂第二項條文，以利社會住宅之興辦。

三、為解決非公用之公有土地或建築物辦理有償撥用實務執行困難，參考財政部國有財產署中區分署辦事細則第七條國有財產處分科掌理事項，第三項爰增列多項處理方式，以利減輕管機關興辦社會住宅之負擔且活化非公用之公有資源。

第九十四條(刪除)：

一、本條刪除。

二、現行條文改移列為修正條文第二十三條。

委員姚文智等 16 人提案：

間之地價稅及房屋稅，由主管機關繳納。

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。

委員趙天麟等 16 人提案：

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

一、社會住宅以弱勢與一定家戶為對象，考量其可負擔能力，租金須予以折減，乃具社會福利設施性質。故為興辦社會住宅如租用公有非公用土地或建築物，應予以適度優惠，使財務能達成可負擔租金之美意。

二、依《國有出租基地租金調整方案》，國有土地依率依照土地申報地價年息百分之五計收租金，又社會住宅符合該辦法第二條第一款，將以前述金額百分之六十計收租金。另如參照《長期照顧服務法》第十七條，「非以營利為目的之長照機構配合國家政策有使用公有非公用不動產之必要時，得專案報請主管機關核轉該不動產管理機關

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。	

依法出租。其租金基準，按該土地及建築物當期依法應繳納之地價稅及房屋稅計收年租金」。對照前述兩法規，取其中間值，土地租金以當其公告地價百分之二計收。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、條次變更。

二、第一項有關主管機關權責增加中央。

三、第二項為解決主管機關興辦社會住宅之財務困難，排除國有財產法第七條規定，俾租金及其他收益無需解繳國庫。

四、第三項為減輕主管機關興辦社會住宅之負擔及活化非公用之公有資源，定明本應有償撥用之土地或建築物，得採租用方式辦理。至於租用期間之地價稅、房屋稅，考量管

				理機關已有帳面上之財務損失，爰上開稅賦定明由負責興辦社會住宅之主管機關繳納。由於社會住宅興建期間，主管機關並無收入，明定於社會住宅興建期間之租金得免予計收。 五、現行條文第一項後段及第二項規定，合併修正文字移列為第四項。 **審查會：** 一、照委員趙天麟等 16 人提案通過。 二、委員黃昭順、徐榛蔚，當場聲明不同意。
（照委員吳玉琴等 5 人所提修正動議通過） 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。	第二十<u>二</u>條　社會住宅於<u>興辦</u>期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅<u>及房屋稅</u>，得予適當減<u>免</u>。 前項減<u>免</u>之期限、範圍、基準及程序之自治條	**委員吳思瑤等 16 人提案：** 第二十條　民間興辦之社會住宅於興建或營運期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得予適當減<u>免</u>。 前項減<u>免</u>之期限、範	第二十條　民間興辦之社會住宅於興建或營運期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得予適當減徵。 前項減徵之期限、範圍、基準及程序之自治條	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、為減輕主管機關興辦社會住宅財務負擔，並促進民間參與興辦社會住宅，爰修正第一項之地價稅租稅優惠範圍，並增列房

屋稅亦得以適當減免。

三、考量地價稅及房屋稅係地方政府主要財源收入，爰第二項酌作文字修正，明定租稅優惠之相關事項由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

四、為減輕民眾承租社會住宅居住、住宅所有權人提供社區長照服務或托育空間之負擔，及增加民間參與社會住宅包租代管、代租代管之意願，爰增訂第三項提供免徵營業稅租稅優惠。

五、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰於第四項明定第一

例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

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、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。

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。

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。

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。

委員吳思瑤等 16 人提案：

第二十四條之一　直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，其房屋稅依自用住宅稅率課徵。

第二十四條之二　直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，免徵營業稅。

委員吳玉琴等 26 人提案：

第二十七條　社會住宅採第十八條方式，其於興建或營運期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅、房屋稅，得予免徵。但第十八條第一項第四款及第五款，不在此列。

前項免徵之期限、範圍、基準及程序之自治條

項及第三項租稅優惠實施年限為五年，屆時再授權行政院延長，並以一次為限。

委員吳思瑤等 16 人提案：

第二十條：

一、修正本條「減徵」為「減免」

二、現行法規對於民間參與社會住宅興辦之誘因不足，無法有效吸引民間空屋，僵化國土使用。

三、修正「減徵」為「減免」可吸引民間興辦社會住宅之意願，活化國土使用，促進居住正義。

第二十四條之一：

一、本條新增。

二、減輕地方政府對於興辦社會住宅所應負之稅率，提高興辦誘因，促進居住正義，解決社會弱勢族群居住環境惡劣之社會

例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

社會住宅開始營運後，一定期限內得免納營業稅。

前項免稅之期限、範圍、基準及程序之辦法，由主管機關會商中央目的事業主管機關定之。

委員姚文智等 16 人提案：

第二十條　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居住使用之租金收入及依第十九條第

問題。

第二十四條之二：

一、本條新增。

二、減輕地方政府對於興辦社會住宅所應負之稅率，提高興辦誘因，促進居住正義，解決社會弱勢族群居住環境惡劣之社會問題。

委員吳玉琴等 26 人提案：

基於扶植社會住宅事業，及獎勵民間參與社會住宅建設，應給予充分的獎勵優惠措施，爰參考促進民間參與公共建設法第三十九條及第四十條，得免徵營運期間之地價稅、房屋稅及營利事業所得稅，以利減輕社會住宅營運成本，修正、增訂第一項至第四項文字，並配合本法修正調整所引條次。

委員姚文智等 16 人提案：

本條文之稅賦優惠，既已授

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，行政院得視情況決定是否延長。

委員趙天麟等 16 人提案：

第二十三條　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

權之規定應授權行政院得視情況決定是否延長。故其延長與否，理應應回歸政府對本優惠政策之效益評估。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、條次變更。

二、為減輕主管機關興辦社會住宅財務負擔，並促進民間參與興辦社會住宅，爰修正第一項之地價稅租稅優惠範圍，並增列房屋稅亦得以適當減免。

三、考量地價稅及房屋稅係地方政府主要財源收入，爰第二項酌作文字修正，明定租稅優惠之相關事項由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

四、為減輕民眾承租社會住宅居住、住宅所有權人提供社區長照服務或托育空間之負擔，及增加民間

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。

				參與社會住宅包租代管、代租代管之意願，爰增訂第三項提供免徵營業稅租稅優惠。 五、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰於第四項明定第一項及第三項租稅優惠實施年限為五年，屆時再授權行政院延長，並以一次為限。 **審查會：** 照委員吳玉琴等 5 人所提修正動議通過。
		委員吳玉琴等 26 人提案： 第二十五條　各級主管機關為促進以第十八條第一項第四款與第五款興辦社會住宅，得補貼租屋		**行政院提案：** 一、本條新增。 二、為提升社會住宅辦理成效及擴大民間參與能量，爰增訂第一項獎勵租屋
（照委員吳玉琴等 5 人所提修正動議通過） 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。			

服務事業辦理。

三、為發展社會住宅租屋服務市場，鼓勵住宅所有權人依修正條文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社會住宅居住、社區長照服務或托育使用，宜提供適度租稅優惠措施，以提高住宅所有權人出租誘因，爰增訂第二項減徵住宅所有權人租金所得稅規定，及提高出租期間住宅必要損耗及費用之扣除成數。

四、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定

服務事業辦理。

前項租屋服務事業認定與補貼辦法，由中央主管機關定之。

第二十八條　房屋所有權人將住宅出租予第二十五條第一項規定之租屋服務事業，得依下列規定減徵稅賦：

一、房屋出租期間經核准得按自用住宅用地稅率課徵；其房屋稅得按住家用房屋最低稅率課徵。

二、房屋出租期間所獲得租金中之政府補貼額度部分，免併入綜合所得總額課徵所得稅。

三、房屋所有權人於房屋出租期間之租金所得，提高原必要費用一點五倍。

前項第一款項規定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

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

實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰於第三項明定第二項租稅優惠實施年限為五年，屆時再授權行政院延長，並以一次為限。

委員吳玉琴等 26 人提案：

第二十五條：

一、本條新增。

二、鑑於民間住宅存在高閒置率現象，近年營建署成立租屋服務平臺，提供租屋諮詢及代租代管等服務以協助特殊情形或身分者於市場租屋。惟因租屋市場不健全、缺乏租稅誘因及民間租屋服務資源無法有效整合，平臺難以提升其服務量能。加以現行租金補貼雖可減輕特殊情形或身分家戶一定程度的租金負擔，但同樣受限於租屋市場不健

稅率之期限、範圍、基準及程序之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項第二款及第三款減免之期限、範圍、基準及程序之辦法，由內政部、財政部會商中央目的事業主管機關定之。

委員姚文智等 16 人提案：

第二十一條之一　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

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。

，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

全及現行條文第十一條規定，致部分社會住宅需求者無法接受補貼，主管機關亦難以掌握接受補貼者之居住狀況。為結合社會住宅興辦及住宅租金補貼，擴大民間參與及提升社會住宅辦理成效，爰增訂本條第一項明定結合租金補貼資源和規定，各級主管機關或民間之租屋服務事業得以承租民間房屋轉租予社會住宅需求者。

三、第二項授權中央主管機關另定租屋服務事業之認定辦法。

第二十八條：

一、本條新增。

二、為促使民間房東將房屋提供給政府或民間服務機構從事第二十五條規定之事業，應給予充分的

作居住使用，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，行政院得視情況決定。

委員趙天麟等 16 人提案：

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。

獎勵優惠措施，爰參考現行條文第十二條提供房屋所有權人房屋稅及地價稅優惠稅率，增訂第一項第一款條文。

三、內政部業擬具住宅法第十二條之一修正草案並通過行政院會，其增訂租金所得內屬政府補貼額度部分，免併入綜合所得總額課徵所得稅，另提高租賃之必要費用，爰增訂第一項第二款條文。

四、房屋稅、地價稅為地方政府主要財源，為尊重地方自治及避免影響地方財政，第二項爰明定由內政部、財政部會商直轄市、縣（市）主管機關訂定第一項第一款優惠辦法。

五、第三項明定由內政部、財政部會商中央目的事業主管機關訂定優惠辦

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

法。 **委員姚文智等 16 人提案：** 一、本條新增。 二、本條文之稅賦優惠，既已授權之規定應授權行政院得視情況決定是否延長。故其延長與否，理應應回歸政府對本優惠政策之效益評估。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、本條新增。 二、為提升社會住宅辦理成效及擴大民間參與能量，爰增訂第一項獎勵租屋服務事業辦理。 三、為發展社會住宅租屋服務市場，鼓勵住宅所有權人依修正條文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	，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。		

媒合及代為管理作為社會住宅居住、社區長照服務或托育使用，宜提供適度租稅優惠措施，以提高住宅所有權人出租誘因，爰增訂第二項減徵住宅所有權人租金所得稅規定，及提高出租期間住宅必要損耗及費用之扣除成數。

四、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰於第三項明定第二項租稅優惠實施年限為五年，屆時再授權行政院延長，並以一次為限。

審查會：

一、照委員吳玉琴等 5 人所提修正動議通過。

				二、以下文字，經主席裁示，委員同意，列於審查會說明欄：「為提升社會住宅辦理成效及擴大民間參與能量，爰增訂第一項獎勵租屋服務事業辦理，該事業係指本於公益理念，提供租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等租屋相關服務，經直轄市、縣（市）主管機關審核認定之法人或團體，其認定及獎勵辦法於第五十四條第二項規定之。」。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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	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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第二十六條　直轄市、縣（市）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，向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。	第十九條　直轄市、縣（市）主管機關得視民間新建、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一；又修正條文第十九條第一項第四款明定主管機關得以購買建築物之方式興辦社會住宅，爰

增列購買為資金融通項目。另為籌措社會住宅龐大資金需求，明定主管機關得申請中長期資金挹注；民間有資金需求時，亦得協助民間提出中長期資金之申請。

委員吳玉琴等 26 人提案：

增列購買為資金融通項目，爰作文字修正。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、條次變更。

二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一；又修正條文第十九條第一項第四款明定主管機關得以購買建築物之方式興辦社會住宅，爰增列購買為資金融通項目。另為籌措社會住宅龐大資金需求，明定主管機關得申請中長期資金挹注；民間有資金需求時，

委員趙天麟等 16 人提案：

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。

期資金。

				亦得協助民間提出中長期資金之申請。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第三十三條　社會住宅承租者為個人時，應以無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭、個人為限。 社會住宅承租者為法人時，應以服務第四條特殊情形或身分者之法人為限。 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，由直轄市、縣（市）主管機關定之。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 第二十五條　社會住宅承	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。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、第一項酌作文字修正； 三、修正條文第二條增加中央主管機關興辦社會住宅權責，中央未來於住宅人力較缺乏之縣（市）以住宅行政法人方式興辦社會住宅，並訂定相關租金辦法，爰修正第二項，定明其辦法或自治法規，由中央及直轄市、縣（市）政府定之。 四、配合修正條文第十一條第二項有關租金補貼應依據負擔能力訂定額度，中央及直轄市、縣（市）政府應斟酌社會住宅之

租金亦應依據承租者之所得狀況，負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，爰增訂第三項。

五、土地法第九十四條規定政府應建築相當數量之準備房屋，供人民承租自住之用，其租金不得超過土地及其建築物價額年息百分之八，惟上開租金與現況相比明顯偏低，應予排除適用，爰修正第四項。

委員吳玉琴等 26 人提案：

一、參考國外經營社會住宅的實際經驗，政府得鼓勵非營利團體承租，俾利有效運用社會住宅資源，爰增訂第二項條文開放法人承租社會住宅。

二、現行條文第二項遞移為第三項，並配合修正條文，爰修訂文字。

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。	條及九十七條規定。	第二項租金之訂定，不適用土地法第九十四條及第九十七條規定。	

三、現行條文第三項改移列第三十四條第三項。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、條次變更。

二、第一項酌作文字修正；

三、修正條文第二條增加中央主管機關興辦社會住宅權責，中央未來於住宅人力較缺乏之縣（市）以住宅行政法人方式興辦社會住宅，並訂定相關租金辦法，爰修正第二項，定明其辦法或自治法規，由中央及直轄市、縣（市）政府定之。

四、配合修正條文第十一條第二項有關租金補貼應依據負擔能力訂定額度，中央及直轄市、縣（市）政府應斟酌社會住宅之租金亦應依據承租者之所得狀況，負擔能力及市場行情，訂定分級收費基

				準，爰增訂第三項。 五、土地法第九十四條規定政府應建築相當數量之準備房屋，供人民承租自住之用，其租金不得超過土地及其建築物價額年息百分之八，惟上開租金與現況相比明顯偏低，應予排除適用，爰修正第四項。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第三十四條　前條第三項之社會住宅承租者之租金計算，各級主管機關應依第十一條各項租金補貼額度規定規定定之。 前項屬第十八條第一項第四款與第五款興辦社會住宅，得採租金補貼方式辦理。		**行政院提案：** 一、本條新增。 二、為鼓勵有租屋需求之民眾，選擇入住以主管機關或民間業者承租民間住宅作為社會住宅，且在可負擔租金之原則下，主管機關得給予入住者租金差額補助，惟因補助資格、租金額度、期限等相關

項目與本法第二章住宅補貼專章有關租金補貼條文有別，爰改以租金補助用詞，以免產生混淆。

委員吳玉琴等 26 人提案：

一、本條新增。

二、第一項配合修正條文第十一條有關租金補貼應依據合理負擔能力訂定額度，社會住宅之租金亦應比照辦理，以使住宅租金補貼及社會住宅之補貼標準一致，依據承租者的所得狀況，訂定分級收費標準，並配合本法修正調整所引條次及項次。

三、第二項將承租並轉租及代為管理兩種興辦方式得以採租金補貼方式達成社會住宅的可負擔租金之原則，避免實務上可能出現社會住宅與租金補貼二擇一的爭議。

第一項租金之訂定，不適用土地法第九十七條規定。

委員趙天麟等 16 人提案：

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。

				四、第三項修正條文係由現行條文第二十八條第三項移列，並酌作項次修正。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、本條新增。 二、為鼓勵有租屋需求之民眾，選擇入住以主管機關或民間業者承租民間住宅作為社會住宅，且在可負擔租金之原則下，主管機關得給予入住者租金差額補助，惟因補助資格、租金額度、期限等相關項目與本法第二章住宅補貼專章有關租金補貼條文有別，爰改以租金補助用詞，以免產生混淆。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過）	第二十七條　民間興辦社會住宅，應檢具申請書、	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第十九條　民間興辦社會	第十五條　民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興	**行政院提案：** 條次變更，內容未修正。

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	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	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。	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	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 維持現行條文。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 條次變更，內容未修正。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。

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。	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。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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	。 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。

		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。		
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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	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	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第二十條　民間興辦社會住宅為新建建築物者，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	第十六條　民間興辦社會住宅之辦理方式，得以新建建築物，或增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物等方式辦理。 前項新建建築物，其	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、現行條文第一項所列新建以外之社會住宅興辦方式，移列至修正條文第十九條規定，爰作文字修正，並與第二項合併規範

。

委員吳玉琴等 26 人提案：

酌作文字修正。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、條次變更。

二、現行條文第一項所列新建以外之社會住宅興辦方式，移列至修正條文第十九條規定，爰作文字修正，並與第二項合併規範。

審查會：

照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。

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。

，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。

委員趙天麟等 16 人提案：

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。

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。

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。

		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。		
（照委員姚文智等 16 人提案通過） 第二十九條　民間興辦之社會住宅，需用公有土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠，不受國有財產法第二十八條之限制。 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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第二十二條　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。 **委員姚文智等 16 人提案：** 第十七條　民間興辦之社	第十七條　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。	**行政院提案：** 條次變更，內容未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 維持現行條文。 **委員姚文智等 16 人提案：** 一、為促進民間興辦社會住宅多元管道，並結合社會結構轉型之公共設施調整與多目標使用可能，應不侷限非公用土地或建築物，故刪除「非公用」，以資周全。又其同意與否，仍為該公產管理機關，對有實際公用者並無影響之虞。 二、民間興辦社會住宅使用公有土地涉及處分行為

		會住宅，需用公有土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠，不受國有財產法第二十八條之限制。 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。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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	，應於本法排除《國有財產法》第二十八條之限制，以利社會住宅推動。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 條次變更，內容未修正。 **審查會：** 照委員姚文智等 16 人提案通過。

		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。		
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第二十四條　各級主管機關得補貼新建、增建、改建、修建、修建、修繕或購買社會住宅貸款利息、部分建設費用或營運管理費用。 前項社會住宅補貼辦法由各級主管機關另定之。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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。	第十八條　直轄市、縣（市）主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建或修繕社會住宅貸款利息、部分建設費用或營運管理費用。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一。 三、為配合主管機關權責修正，考量民間亦有購買既有建築物作為社會住宅之可能，例如伊甸基金會為照顧弱勢族群，購買臺南市大林國宅出租予照顧對象時，由內政部補助費用，爰增訂主管機關得補貼民間其他費用之規定。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 一、配合修正條文第十八條

				增訂第一項補貼項目及酌作文字修正。 二、授權各級主管機關訂定補貼辦法，爰增訂第二項。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、條次變更。 二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一。 三、為配合主管機關權責修正，考量民間亦有購買既有建築物作為社會住宅之可能，例如伊甸基金會為照顧弱勢族群，購買臺南市大林國宅出租予照顧對象時，由內政部補助費用，爰增訂主管機關得補貼民間其他費用之規定。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。

（修正通過） 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。 前項優惠及獎勵金額，於自營運核准日起，至營運終止日止之期間	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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第二十九條　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。但採第十八條第一項第四款及第五款興辦方式者，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。 第一項社會住宅興辦人辦理所有權移轉時	第二十一條　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。 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。 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，並應依前項規定辦理。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、由於以獎勵或輔導民間業者承租民間建築物並轉租及代為管理方式興辦之社會住宅，係民眾自有之住宅且非長期性提供作為社會住宅，爰於第一項增訂但書排除註記社會住宅之規定。 三、由於民間社會住宅營運期間所獲得之獎勵已支用於社會住宅之經營管理，也可視為已支用於承租戶，爰第三項增訂民間於營運期間從政府取得之獎勵金免予繳回。 四、配合第三項之增訂，酌修第四項、第六項文字。 五、第二項、第五項未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 一、但書排除承租民間房屋

並轉租和受民間所有權人委託代為管理房屋兩種方式取得之社會住宅於建物登記簿註記社會住宅及相關規定，爰修正第一項文字。

二、第二項刪除優惠回繳，以利民間興辦社會住宅。

委員姚文智等 16 人提案：

為鼓勵民間興辦，第二項內文述及「優惠與獎勵金額」，應與第三項內文統一，補正為「前項優惠及獎勵金額……得不納入計算」。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、條次變更。

二、由於以獎勵或輔導民間業者承租民間建築物並轉租及代為管理方式興辦之社會住宅，係民眾自有之住宅且非長期性提供作為社會住宅，爰於第一項增訂但書排除註記

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。

第二項及第三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。

，應向主管機關申請同意；同時變更原核定目的之使用者，並應依前項規定辦理。

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。

第二項及第三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。

委員姚文智等 16 人提案：

第二十一條　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。

前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。

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。

社會住宅之規定。

三、由於民間社會住宅營運期間所獲得之獎勵已支用於社會住宅之經營管理，也可視為已支用於承租戶，爰第三項增訂民間於營運期間從政府取得之獎勵金免予繳回。

四、配合第三項之增訂，酌修第四項、第六項文字。

五、第二項、第五項未修正。

審查會：

修正通過。

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。

<u>前項優惠及獎勵金額，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。</u>

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。

委員趙天麟等 16 人提案：

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。		
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第三十七條　民間興辦社會住宅因故無法繼續營業，社會住宅經營者對於其入住之具特殊情形或身分者，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，並處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰；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。	第三十一條　民間興辦社會住宅因故無法繼續營業，社會住宅經營者對於其入住之具特殊情形或身分者，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，並處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰；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。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、為配合第四條修正以統一用詞，第一項酌作文字修正；後段所定經營者不予配合之罰則，移列至罰則專章修正條文第六十條規定，爰予刪除。 三、第二項未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 維持現行條文。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、條次變更。 二、為配合第四條修正以統一用詞，第一項酌作文字修正；後段所定經營者不予配合之罰則，移列至罰則專章修正條文第六十條規定，爰予刪除。 三、第二項未修正。

		委員趙天麟等 16 人提案： 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。		**審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（照委員吳玉琴等 5 人所提修正動議通過） 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	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	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第三十條　直轄市、縣（市）主管機關或民間興辦之社會住宅，得保留一定空間供作社會福利服務或	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。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、第一項有關主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一；為配合

主管機關權責修正及納入民間興辦，並為增進社會住宅所在地區公共服務品質，及提升社會住宅住戶及周遭居民生活之便利性，增加社區長照服務、托育設施、青年創業空間、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施應於保留之實體空間使用。

三、考量社會住宅係以公益性為主，為避免附屬設施之設置過於浮濫，爰增訂第二項，由中央主管機關針對必要附屬設施之項目及規模訂定原則並公告之。

委員吳玉琴等 26 人提案：

酌作文字修正。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、條次變更。

二、第一項有關主管機關權

社區活動之用。

委員趙天麟等 16 人提案：

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。

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。

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。

				責之修正理由，同修正條文第六條說明一；為配合主管機關權責修正及納入民間興辦，並為增進社會住宅所在地區公共服務品質，及提升社會住宅住戶及周遭居民生活之便利性，增加社區長照服務、托育設施、青年創業空間、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施應於保留之實體空間使用。 三、考量社會住宅係以公益性為主，為避免附屬設施之設置過於浮濫，爰增訂第二項，由中央主管機關針對必要附屬設施之項目及規模訂定原則並公告之。 **審查會：** 照委員吳玉琴等 5 人所提修正動議通過。

（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第三十一條　直轄市、縣（市）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協助。 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。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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。	第二十六條　直轄市、縣（市）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。 前項設施、設備之項目，由中央主管機關定之。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一；並為使入住社會住宅之經濟或社會弱勢者，如老人、身心障礙者等獲得妥適之照顧，爰第一項增訂主管機關或民間興辦之社會住宅應提供必要之社會福利服務。 三、社會住宅之設施、設備及社會福利服務協助之項目應考量無障礙設施及社會福利服務協助等，爰第二項定明由中央主管機關訂定相關設施或設備項目。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 增訂主管機關應提供社會住宅必要之社會福利服務協助規定，爰修訂第一項及第二項文字。

				委員趙天麟等 16 人提案： 一、條次變更。 二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一；並為使入住社會住宅之經濟或社會弱勢者，如老人、身心障礙者等獲得妥適之照顧，爰第一項增訂主管機關或民間興辦之社會住宅應提供必要之社會福利服務。 三、社會住宅之設施、設備及社會福利服務協助之項目應考量無障礙設施及社會福利服務協助等，爰第二項定明由中央主管機關訂定相關設施或設備項目。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過）	第三十五條　主管機關興辦之社會住宅，得自行或	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第三十二條　直轄市、縣（	第二十七條　直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會	**行政院提案：** 一、條次變更。

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。	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。	市）主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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。	住宅，得自行或委託經營管理。	二、第一項修正理由，同修正條文第六條說明一。 三、參考國外經營社會住宅之實際經驗，非營利團體等私法人得承租公有社會住宅經營管理，再轉租予弱勢族群，俾利有效運用社會住宅資源，爰增訂第二項規定開放非營利私法人承租公有社會住宅，並定明其轉租之對象。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 本條未修正。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、條次變更。 二、第一項修正理由，同修正條文第六條說明一。 三、參考國外經營社會住宅之實際經驗，非營利團體等私法人得承租公有社會住宅經營管理，再轉租予弱勢族群，俾利有效運

				用社會住宅資源，爰增訂第二項規定開放非營利私法人承租公有社會住宅，並定明其轉租之對象。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第三十五條　社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或結合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。 **委員趙天麟等 16 人提案：**	第二十九條　社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或結合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。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、第一項酌作文字修正；第二項未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 維持現行條文。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、條次變更。 二、第一項酌作文字修正；第二項未修正。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。

		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。		
(照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過) 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	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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第三十六條　直轄市、縣（市）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	第三十條　直轄市、縣（市）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	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、第一項修正理由，同修正條文第六條說明一。 三、第二項未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 維持現行條文。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、條次變更。 二、第一項修正理由，同修

辦法，由中央主管機關定之。		辦法，由中央主管機關定之。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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。	之。	正條文第六條說明一。 三、第二項未修正。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（修正通過） 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	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	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 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	第三十二條　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	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、目前終止情形態樣眾多，在訂定租約時均有明定，未必限於經通知改善的形態，爰刪除第一項第四款後段文字，並酌作文字修正以回歸租約規定。 三、為強化社會住宅的社會福利特性，使社會住宅居

住安全網絡更為完整，承租人若於經營管理者因第一項情形終止租約收回住宅時，續因緊急事件致生活陷於困境者，經營管理者得協助通報社政主管機關處理，爰增訂第二項規定。

委員吳玉琴等 26 人提案：

維持現行條文。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、條次變更。

二、目前終止情形態樣眾多，在訂定租約時均有明定，未必限於經通知改善的形態，爰刪除第一項第四款後段文字，並酌作文字修正以回歸租約規定。

三、為強化社會住宅的社會福利特性，使社會住宅居住安全網絡更為完整，承租人若於經營管理者因第一項情形終止租約收回住宅時，續因緊急事件致生活陷於困境者，經營管理者應通報社政主管機關協助之。

更為居住以外之使用。 四、其他違反租約規定之行為，經通知後三十日內仍未改善。	更為居住以外之使用。 四、其他違反租約<u>中得終止租約收回住宅之規定</u>。 　<u>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。</u>	建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。 四、其他違反租約規定之行為，經通知後三十日內仍未改善。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 第<u>三十八</u>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<u>中得終止租約收回住宅之規定</u>。 　<u>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</u>	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，經營管理者應通報社政主管機關協助之。	

		於困境者，經營管理者得通報社政主管機關協助之。		回住宅時，續因緊急事件致生活陷於困境者，經營管理者得協助通報社政主管機關處理，爰增訂第二項規定。 **審查會：** 除將第二項「得」修正為「應」外，餘照委員趙天麟等 16 人提案通過。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 第四章　居住品質	第四章　居住品質	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第四章　居住品質 **委員趙天麟等 16 人提案：** 第四章　居住品質	第四章　居住品質	**行政院提案：** 章名未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 章名未修正。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 章名未修正。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（修正通過） 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	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、	**親民黨黨團提案：** 第三十三條　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	第三十三條　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、	**行政院提案：** 條次變更，內容未修正。 **親民黨黨團提案：** 修正第一項中，地方或民族特色之住宅，為當地文化得

以傳承延續，不致丟失。新建、增建、改建、修建或修繕具地方或民族特色之住宅應保留土地歷史或部分原貌。

委員吳玉琴等 26 人提案：

維持現行條文。

委員趙天麟等 16 人提案：

條次變更，內容未修正。

審查會：

一、除將第一項修正為「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或歷史原貌之住宅。」外，餘照親民黨黨團提案第三十三條通過。。

二、以下文字，經主席裁示，委員同意，列於審查會說明欄：「為保留歷史原

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。

獎勵新建、增建、改建、修建或修繕具地方或民族特色之住宅，唯須保留土地歷史或部份原貌。

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。

委員吳玉琴等 26 人提案：

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。

委員趙天麟等 16 人提案：

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。

獎勵新建、增建、改建、修建或修繕具地方或民族特色或歷史原貌之住宅。

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。		貌的部分，配合增加歷史原貌之文字。」。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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	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	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 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。	第三十四條　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。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、為提升整體的居住品質，直轄市、縣（市）政府對於轄內不符基本居住水準之家戶，應瞭解其居住狀況並據以訂定輔導改善執行計畫，以期逐年降低不符標準之家戶數，落實基本居住水準之政策目的，爰增訂第三項。

三、第一項、第二項未修正。

委員吳玉琴等 26 人提案：

為提升整體的居住水準，需要配合政府清查不符基本居住水準家戶的住宅狀況並訂定輔導改善執行計畫，以落實基本居住水準之政策目的，爰增訂第三項以促進國民居住水準之提升。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、條次變更。

二、為提升整體的居住品質，直轄市、縣（市）政府對於轄內不符基本居住水準之家戶，應瞭解其居住狀況並據以訂定輔導改善執行計畫，以期逐年降低不符標準之家戶數，落實基本居住水準之政策目的，爰增訂第三項。

三、第一項、第二項未修正。

直轄市、縣（市）主管機關應清查不符基本居住水準家戶之住宅狀況，並訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。

委員趙天麟等 16 人提案：

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。

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。

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。

				審查會： 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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	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	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 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。	第三十五條　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	**行政院提案：** 條次變更，內容未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 維持現行條文。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 條次變更，內容未修正。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。

			必要之事項。	
特定政策之項目。 七、其他經主管機關認有必要之事項。	必要之事項。	七、其他經主管機關認有必要之事項。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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。		
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第四十三條　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。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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。	第三十六條　中央主管機關為促進住宅品質之提升，得定期舉辦，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。	**行政院提案：** 條次變更，內容未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 維持現行條文。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 條次變更，內容未修正。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 第四十三條　為提升住宅安全品質及明確標示住	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	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第四十四條　為提升住宅品質及明確標示住宅性能，中央主管機關關應訂	第三十七條　為提升住宅品質及明確標示住宅性能，中央主管機關應訂定住宅性能，鼓勵住宅之興	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、臺灣地區地震、火災等天然及人為災害頻繁，民

眾普遍重視居住安全。因此，就住宅安全品質部分有加強其評估機制建立之必要，且為提升評估公信力，宜由第三方評估機構辦理住宅性能評估作業，爰修正第一項，又本評估作業係屬被動受理民眾申請方式，爰不具有強制性。

三、為能明確化住宅性能評估制度之內容，包括申請方式、評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準、評分方式、鼓勵措施、評估報告書、評估機構與人員之資格及管理等事項，爰酌修第二項授權中央主管機關訂定住宅性能評估辦法之內容，使各地方主管機關之作法齊一，俾利執行。

委員吳玉琴等 26 人提案：

建者或所有權人申請評估。

前項評估制度之內容、基準、方法、鼓勵措施、評估機構與人員之資格及管理等事項之辦法，由中央主管機關定之。

定住宅性能評估制度，對於本法修正施行後新建之住宅，應於建築設計時、施工期間及竣工後辦理住宅性能評估。但除起造人及承造人均表達不申請評估者，不在此限。

前項評估制度之申請方式、評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準、評分方式及鼓勵措施、評估機構與人員之資格及管理等事項之辦法，由中央主管機關定之。

委員姚文智等 16 人提案：

第三十七條　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。

於本法中華民國○

，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事項之辦法，由中央主管機關定之。

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事項之辦法，由中央主管機關定之。

一、為強化住宅性能評估之辦理，特規定新建住宅與取得使用執照前，應完成性能評估。

二、規定鼓勵既有住宅辦理性能評估，以及規定性能評估標準由中央主管機關訂定。

三、本條就應以強制規定，或鼓勵性質，容待討論。日本品確法第六條規定之住宅性能評估，雖不具有強制性，但業者如同意辦理住宅性能評估必須在契約、不動產說明書中交代以別於未申請評價者，對於消費者權益顯然較有保障。所以一般業者也都會去申請。更重要的是，該品確法規定（94 97 條），住宅供給者（營造廠或建設公司等）對於消費者（含定作人與承

年○月○日修正施行一年後新建之集合住宅，起造人應辦理住宅性能評估。

第一項評估制度之內容、申請方式、評估項目、評估期限、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事項之辦法，由中央主管機關定之。

委員趙天麟等 16 人提案：

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

購者）所負「物的瑕疵擔保責任」，其擔保義務的保證期間強制規定為十年（平成 12 年 4 月 1 日以後訂立契約者全部適用）；新建住宅（含承攬及買賣契約）、其擔保責任期間延長為 20 年。因此，如於擔保期間內發現有重大缺陷的話，建築業者必須承擔免費修理瑕疵等責任。另者，依特定住宅瑕疵擔保責任履行確保法之規定，承攬人或賣主保證金之提存時，應就近先向?土交通大臣或都道府?知事提出申請有關保証金之提存（4 条、12 条），或向「住宅瑕疵擔保責任保?法人」辦理投保瑕疵擔保責任保?。否則，新建工程之承攬契約或新建住宅買賣契約

、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事項之辦法，由中央主管機關定之。

，不得締結（5 条、13 条）。違反上述規定而締結契約者，處 1 年以下有期徒刑，或科或併科 100 万日円以下罰金（39 条）。

委員姚文智等 16 人提案：

一、為提升評估公信力，由第三方評估機構辦理住宅性能評估作業，爰修正第一項。

二、現行住宅性能評估制度，屬於獎勵性質，顯然無助於此制之推展。而且臺灣地區地震、火災等天然及人為災害頻繁，民眾普遍重視居住安全，爰參考日本 2006 年施行的「住生活基本法」第十三條規定，國家與地方公共團體，應要求住宅供給者對於住宅購入者增進其服務機能，以維護其利益；因此，應促使住宅相關業者

提供正確、適切之住宅資訊，建立住宅性能標示制度，以確保購屋者權益。因此應強制建立新建住宅進行安全品質評估機制，爰增訂第二項。至於，非新建之住宅，則仍維持以獎勵方式辦理，並予敘明。

三、為能明確化住宅性能評估制度之內容，包括申請方式、評估期限、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、評估機構與人員之資格及管理等事項，爰第二項授權中央主管機關訂定住宅性能評估辦法，使各地方主管機關之作法齊一，俾利執行。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、條次變更。

二、臺灣地區地震、火災等天然及人為災害頻繁，民眾普遍重視居住安全。因此，就住宅安全品質部分有加強其評估機制建立之必要，且為提升評估公信力，宜由第三方評估機構辦理住宅性能評估作業，爰修正第一項，又本評估作業係屬被動受理民眾申請方式，爰不具有強制性。

三、為能明確化住宅性能評估制度之內容，包括申請方式、評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準、評分方式、鼓勵措施、評估報告書、評估機構與人員之資格及管理等事項，爰酌修第二項授權中央主管機關訂定住宅性能評估辦法之內容，使各地方主管機關之作法

				齊一，俾利執行。 **審查會：** 一、照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。 二、委員黃昭順、徐榛蔚，當場聲明不同意。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第四十五條　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，通過評估者，應發給之住宅性能評估報告書予新建住宅之起造人、承造人。 前項住宅性能評估報告書，於住宅所有權為讓與時，應一併交付之。 有前條第一項但書規定未辦理住宅性能評估之情形，起造人或所有權人於住宅所有權為讓與時，應告知繼受人。		**行政院提案：** 一、本條新增。 二、第一項增訂評估機構辦理新建住宅性能之查核確認，應至現場勘查及檢測，發給住宅性能評估報告書。 三、第二項增訂為確保購屋者權益及瞭解所購住宅性能，於住宅移轉或點交時，應交付住宅所有權人、公寓大廈管理委員會或管理負責人。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 一、本條新增。 二、通過住宅性能評估應發給住宅性能評估報告書。

		委員趙天麟等 16 人提案： 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。		**委員趙天麟等 16 人提案：** 一、本條新增。 二、第一項增訂評估機構辦理新建住宅性能之查核確認，應至現場勘查及檢測，發給住宅性能評估報告書。 三、第二項增訂為確保購屋者權益及瞭解所購住宅性能，於住宅移轉或點交時，應交付住宅所有權人、公寓大廈管理委員會或管理負責人。 **審查會：** 一、照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。 二、委員黃昭順、徐榛蔚，當場聲明不同意。
（不予採納）		**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第四十六條　依第四十四條第一項規定辦理住宅性能評者，應參考中央主管機關訂定之範本，製作		**委員吳玉琴等 26 人提案：** 一、本條新增。 二、規定辦理住宅性能評估之住宅應製作住宅性能履歷書，以清楚呈現建築

		住宅履歷書；其後住宅有變更設計或室內裝修等行為時，應將其相關資料載入履歷書。 前項住宅屬公寓大廈者，其共用部分之履歷資料，應交由該公寓大廈之管理委員會或管理負責人保管之。		物增改建過程資訊。 **審查會：** 不予採納。
（不予採納）		**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第四十七條　不動產經紀業者之仲介或代銷而成交之標的物屬本法修正施行後之新建住宅者，不動產經紀業者應調查其性能評估報告書或住宅履歷書，並納入不動產說明書據以向交易相對人解說。		**委員吳玉琴等 26 人提案：** 一、本條新增。 二、將前條新增訂之住宅履歷書納入住宅所有權移轉之必要文件。 三、規定住宅履歷書應納入不動產說明書之內容。 **審查會：** 不予採納。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 第四十五條　新建住宅經辦理住宅性能評估達一	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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第四十八條　本法修正施行前之既有住宅，其所有權人、公寓大廈管理委員		**行政院提案：** 一、本條新增。 二、為鼓勵民間參與住宅性能評估制度，將原住宅性

能評估實施辦法之獎勵及補助措施酌予納入本法條文，包括對於新建住宅申請評估者，達一定標準予以表揚，以鼓勵建商申請，並登載於政府相關網站，以利民眾查詢；另對於屋齡達一定年限住宅申請評估者，予以補助評估費用，以鼓勵既有住宅所有權人申請性能評估，爰增訂第一項、第二項。

三、一定年限之住宅，由中央主管機關公告之，爰增訂第三項。

委員吳玉琴等 26 人提案：

一、本條新增。

二、為使既有住宅適用住宅性能評等與住宅性能履歷書制度，爰增訂第一項條文。

三、明定並授權中央主管機

會或管理負責人，申請住宅性能評估者，準用前三條之規定。

前項申請住宅性能評估者，中央主管機關依第四十四條第二項授權訂定辦法中，應提供鼓勵或獎助措施。

委員趙天麟等 16 人提案：

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。

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。

關於第四十四條第二項之辦法中應制定鼓勵或獎助措施。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、本條新增。

二、為鼓勵民間參與住宅性能評估制度，將原住宅性能評估實施辦法之獎勵及補助措施酌予納入本法條文，包括對於新建住宅申請評估者，達一定標準予以表揚，以鼓勵建商申請，並登載於政府相關網站，以利民眾查詢；另對於屋齡達一定年限住宅申請評估者，予以補助評估費用，以鼓勵既有住宅所有權人申請性能評估，爰增訂第一項、第二項。

三、一定年限之住宅，由中央主管機關公告之，爰增訂第三項。

				審查會： 一、照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。 二、委員黃昭順、徐榛蔚，當場聲明不同意。
（不予採納）	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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第四十二條　為維護公共安全與居住品質，針對有安全之虞或使用達一定年限之住宅，直轄市、縣（市）主管機關應訂定檢查或檢測與輔導整建或重建更新計畫。規範一定屋齡或安全疑慮標準之住宅應強制定期進行健檢。 直轄市、縣（市）主管機關進行前項之檢查、檢測，有必要進入公寓大廈、社區之共用部分或住宅內部者，公寓大廈、社區之管理組織或住宅所有權人、使用人，不得		**行政院提案：** 一、本條新增。 二、公寓大廈類型住宅為區分所有權人達三戶以上之建築物，為考量多數人之公共安全，並將有限資源做最大化之利用，爰增訂第一項以公寓大廈類型住宅為優先評估及補助對象。 三、住宅私領域（非屬公有建築物）內之評估、檢測行為，宜由權利人提出申請政府補助，如其不願申請，基於公安等公益目的，政府得強制進入評估，爰增訂第二項強制檢測之法源依據。

委員吳玉琴等 26 人提案：

一、本條新增。

二、住宅屋齡結構未來加速老化，特別是 921 震前完工的房屋，隨著建築老化，住宅劣化與危安問題不僅影響國民的居住水準，更有公共安全的疑慮。未來都市更新（整建或重建）應以此為目標，立法規範檢查標準與執行計畫，並訂定相關罰則（修正條文第六十條）以利推動之。

委員姚文智等 16 人提案：

一、本條新增。

二、按老舊建物，普遍耐震能力不足，在 2016 年 2 月 6 日台南維冠大廈倒塌事件發生後，政府積極獎勵並提供補住，期以透過耐震補強提升防震能力。惟如此作法未免消極拒絕。

第一項之有安全之虞或使用達一定年限之標準，由中央主管機關公告。直轄市、縣（市）主管機關之檢查、或檢測與輔導整建或重建計畫所需之經費，由中央主管機關補助，並納入第二條第一款之全國性住宅計畫及財務計畫中。

委員姚文智等 16 人提案：

第三十七條之一　為保障住戶生命及維護公共安全，直轄市或縣（市）主管機關應針對有安全之虞或使用達一定年限之建築物，訂定檢查、或檢測與輔導整建或重建計畫。

前項有安全之虞或使用達一定年限之標準，中央主管機關應定之。

		直轄市或縣（市）主管機關之檢查、或檢測與輔導整建或重建計畫所需之經費，由中央主管機關補助並納入第二條第一款之全國性住宅計畫及財務計畫中。 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。	，宜由地方政府餘一定期間內達一定年限之建築物，訂定檢查、或檢測與輔導整建或重建計畫；並予公告週知，爰增定第一項。 三、一定年限之建築物之標準，宜有中央主管機關統一訂定，並考量此類建物大都有危及公共安全之虞，故應列為優先評估及補助對象，爰增定第二項。 四、住宅私領域（非屬公有建築物）內之評估、檢測行為，宜由權利人提出申請政府補助，如其不願申請，基於公安等公益目的，政府得強制進入評估，爰增訂第三項強制檢測之法源依據。
		委員趙天麟等 16 人提案： 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	**委員趙天麟等 16 人提案：** 一、本條新增。

		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。		二、公寓<u>大廈</u>類型住宅為區分所有權人達三戶以上之建築物，為考量多數人之公共安全，並將有限資源做最大化之利用，爰增訂第一項以公寓大廈類型住宅為優先評估及補助對象。 三、住宅私<u>領域</u>（非屬公有建築物）內之評估、檢測行為，宜由權利人提出申請政府補助，如其不願申請，基於公安等公益目的，政府得強制進入評估，爰增訂第二項強制檢測之法源依據。 四、屋齡達一定年限公寓大廈之標準，明定由中央主管機關統一訂定，爰增定第三項。 **審查會：** 不予採納。
（不予採納）	第四十七條　前條第一項	**委員趙天麟等 16 人提案：**		**行政院提案：**

			一、本條新增。 二、對於經評估有安全疑慮之公寓大廈，課以所有權人或使用人限期改善之義務，如不改善而造成公共安全疑慮者，依建築法及其相關規定處理。 三、為維護公共安全，對於公寓大廈共用部分，定明政府補助改善費用（例如代擬改善計畫並提供一定比率補助金額作為誘因）之法源依據。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、本條新增。 二、對於經評估有安全疑慮之公寓大廈，課以所有權人或使用人限期改善之義務，如不改善而造成公共安全疑慮者，依建築法及其相關規定處理。 三、為維護公共安全，對於公寓大廈共用部分，定明
	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。	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。	

				政府補助改善費用（例如代擬改善計畫並提供一定比率補助金額作為誘因）之法源依據。 **審查會：** 不予採納。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 第四十六條　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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第四十九條　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。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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。	第三十八條　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。	**行政院提案：** 條次變更，內容未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 維持現行條文。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 條次變更，內容未修正。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（照案通過） 第五章　住宅市場	第五章　住宅市場	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第五章　住宅市場 **委員趙天麟等 16 人提案：** 第五章　住宅市場	第五章　住宅市場	**行政院提案：** 章名未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 章名未修正。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 章名未修正。 **審查會：**

				照案通過。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 第四十七條　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	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	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第五十條　為引導住宅市場健全發展，各級主管機關應定期蒐集租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地、交易價格，以及居住品質狀況、住宅環境風險、居住滿意度、特殊情形或身分者之居住需求、住宅補貼政策成效等相關住宅資訊，並定期分析與公布。 前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關、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。 非營利組織、學術機	第三十九條　為引導住宅市場健全發展，中央及直轄市、縣（市）主管機關應定期蒐集、分析住宅供給、需求、用地、金融、市場、交易價格及其他相關資訊，並定期公布住宅與不動產統計數據及指數等資訊。 前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關、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。 非營利組織、學術機構提供非營利性之住宅相關資訊服務，政府得予獎勵。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、正確、完整、即時、透明與便利化居住資訊，乃住宅計畫、住宅政策及住宅市場管理之依據，亦是民眾住宅選擇及交易時所需。考量住宅市場資訊性質差異，配合前列章節資訊取得，將不同性質之住宅市場資訊加以分類，作為住宅政策擬定之依據，爰修正第一項文字。 三、為蒐集與整合住宅相關資訊及提供管道，明定各相關機關、公會及團體，應配合提供相關資訊，第二項原列政府機關未含括政府機構，爰酌作文字修正；至所定住宅投資、生產、交易及使用等相關產業，係指建築開發業、

營造業、不動產經紀業、不動產估價師、公寓大廈管理服務人等相關產業。金融相關產業公會，係指銀行公會等；金融相關團體，係指財團法人金融聯合徵信中心。

四、目前政府獲取市場資訊項目來源廣泛多元，蒐集方式已漸趨完備，相關分析及公布已建立機制，並對外提供服務，爰刪除現行條文第四項，其後項次遞移，文字未修正。

五、第三項未修正。

委員吳玉琴等 26 人提案：

一、正確、完整、即時、透明與便利化的居住資訊是住宅計畫、住宅政策及住宅市場管理之依據，亦是民眾住宅選擇及交易時所需。考量我國住宅市場及國民居住情形，爰修

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。

構提供非營利之住宅資訊發布機制與服務，政府得給予補助。

住宅相關資訊之蒐集、管理、稽核及獎勵辦法，由中央主管機關訂定，並定期檢討。

委員趙天麟等 16 人提案：

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。

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。

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。

訂第一項文字。

二、為強化非營利住宅之發展，以及有效運用民間團體和學術單位之資源，應補助非營利組織和學術機構以建立非營利之住宅資訊發布機制與服務，爰修訂第三項文字。

三、為建立資訊稽核辦法，且定期檢討以確保住宅資訊的信效度，爰第四項酌作修正。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、條次變更。

二、正確、完整、即時、透明與便利化居住資訊，乃住宅計畫、住宅政策及住宅市場管理之依據，亦是民眾住宅選擇及交易時所需。考量住宅市場資訊性質差異，配合前列章節資訊取得，將不同性質之住宅市場資訊加以分類

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。

，作為住宅政策擬定之依據，爰修正第一項文字。

三、為蒐集與整合住宅相關資訊及提供管道，明定各相關機關、公會及團體，應配合提供相關資訊，第二項原列政府機關未含括政府機構，爰酌作文字修正；至所定住宅投資、生產、交易及使用等相關產業，係指建築開發業、營造業、不動產經紀業、不動產估價師、公寓大廈管理服務人等相關產業。金融相關產業公會，係指銀行公會等；金融相關團體，係指財團法人金融聯合徵信中心。

四、目前政府獲取市場資訊項目來源廣泛多元，蒐集方式已漸趨完備，相關分析及公布已建立機制，並對外提供服務，爰刪除現

				行條文第四項，其後項次遞移，文字未修正。 五、第三項未修正。 **審查會：** 一、照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。 二、委員黃昭順、徐榛蔚，當場聲明不同意。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 第四十八條　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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第五十一條　各級主管機關為健全住宅市場，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。對於不動產交易頻繁、價格波動劇烈或有人為炒作、哄抬致供需失衡之地區，得依前條之資訊經住宅委員會同意，公告警示區域，並視實際之需要，採取必要之金融管制、	第四十條　中央及直轄市、縣（市）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。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 參考先進各國針對不動產交易發生異常情形之政策應對，本條爰訂定明確、分級的對應措施，補充當前單一、被動的管制工具，並明定授權住宅委員會依據住宅市場相關資訊予以專業審查，得採取必要之市場調節措施，並酌作文字修正。

		交易許可、暫停核發建照與執照等市場調節措施。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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。		**委員趙天麟等 16 人提案：** 一、條次變更。 二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 第四十九條　主管機關應建置住宅相關資訊，並公開於網際網路。	第五十一條　主管機關應建置住宅相關資訊，並公開於網際網路。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第五十二條　各級主管機關應建置住宅相關資訊，並公開於網際網路。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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。	第四十一條　直轄市、縣（市）主管機關應建置社會住宅相關資訊，並公開於網際網路。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一；且住宅相關資訊應公開項目非僅限於社會住宅，爰酌作文字修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 酌作文字修正。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、條次變更。 二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說

				明一；且住宅相關資訊應公開項目非僅限於社會住宅，爰酌作文字修正。 **審查會：** 一、照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。 二、委員黃昭順、徐榛蔚，當場聲明不同意。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 第五十條　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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第五十三條　中央及直轄市、縣（市）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具特殊情形或身分者，提供承租或購置適當住宅之市場資訊。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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。	第四十二條　中央及直轄市、縣（市）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具特殊情形或身分者，提供承租或購置適當住宅之市場資訊。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一；另為配合第四條修正以統一用詞，爰酌作文字修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 維持現行條文。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、條次變更。 二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一；另為配合第四條修正以統一用詞，爰酌作文

				字修正。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（修正通過） 第五十一條　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，將第四十七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。 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。 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	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第五十四條　從事住宅興建之公司或行號，應於取得建造執照申報開工日起三十日內，將第五十條所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之建築相關產業公會。 從事住宅興建之公司或行號未於前項規定限期內提供資訊者；其所屬相關產業公會應通知直轄市或縣（市）主管機關為必要之處理。 經營或代理住宅銷售、出租之公司或行號，應將其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資	第四十三條　從事住宅興建之公司，應於取得建造執照申報開工時，將第三十九條所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之建築相關產業公會。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、現行條文對於從事住宅興建之公司或商號提供住宅市場資訊之要求缺乏強制力，並存在取得之資訊嚴重滯後的問題，爰於第一項修正增訂時限規定；另現行各地方建築相關產業公會發展情形及規模不同，且商業團體法第十二條第一項亦規定：「……其兼營二業以上商業者，除其他法律另有規定外，至少應選擇一業加入該業商業同業公會為會員。」，因此從事住宅興建之起造人未必加入該地方建築相關產

業公會。為提升住宅市場資訊之即時性及正確性，故將修正條文第四十九條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，於第一項修正為提供予住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關。

三、為有效掌握預售屋擬銷售相關資訊，以利後續住宅銷售資訊掌控及使預售屋實價登錄制度更臻周延，爰增訂第二項。

四、住宅銷售及餘屋資訊對於政府掌握市場住宅使用及銷售現況至為關鍵，亦是制定銷售及出租市場相關產業政策的重要依據，爰增訂第三項規範經營或代理住宅銷售、出租之公司商號定期提供相關資訊。

五、又本條規定目的，主要

訊，於每季結束前定期提供予直轄市、縣（市）主管機關。

前二項資訊之蒐集、管理辦法，由中央主管機關定之。

委員趙天麟等 16 人提案：

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。

供予直轄市、縣（市）主管機關。

係蒐集新建住宅市場資訊，以取得新建總戶數、樓層數、各式格局（坪數、房數、衛浴數、車位數）戶數、各式格局銷售價格區間、其銷售狀況、尚未銷售戶數、工程進度等資訊，並於每季定期公布。

委員吳玉琴等 26 人提案：

一、現行條文對於從事住宅興建之公司或行號提供住宅市場資訊之要求缺乏強制力，並存在取得之資訊嚴重滯後的問題。爰修訂第一項時限規定，

二、增訂第二項規範相關產業公會，以資強化資訊的即時性和完整性。

三、住宅去化資訊對於政府掌握市場住宅使用及銷售現況至為關鍵，亦是制定銷售及出租市場相關

產業政策的重要依據，爰增訂第三項規範經營或代理住宅銷售、出租之公司行號定期提供相關資訊。

四、第四項授權由中央主管機關訂定第二項、第三項相關辦法。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、條次變更。

二、公會團體建言立法重點應著重以具有蒐集資訊優勢地位的地方政府進行資料蒐集，而非強制相關產業公會提供。目前地方政府已陸續建置住宅資訊平台系統，住宅興建之公司或商號提供資訊給地方政府，地方政府負責統計資訊之蒐集及公布，可充實地方政府住宅資訊平台內容，並因地制宜提供即時性之資訊，降

低公會人力、物力負擔。爰將應配合提供之相關統計資訊，修正為提供予住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關。

審查會：

一、照委員陳超明等 5 人修正動議通過。

二、以下文字，經主席裁示，委員同意，列於審查會說明欄：「「現行條文對於從事住宅興建之公司或商號提供住宅市場資訊之要求缺乏強制力，並存在取得之資訊嚴重滯後的問題，爰於第一項修正增訂時限規定；另現行各地方建築相關產業公會發展情形及規模不同，且商業團體法第十二條第一項亦規定：『……其兼營二業以上商業者，除其他法律另有規定外，至少

				應選擇一業加入該業商業同業公會為會員。』，因此從事住宅興建之起造人未必加入該地方建築相關產業公會。為提升住宅市場資訊之即時性及正確性，故將修正條文第四十九條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，於第一項修正為提供予住宅所在地之直轄市、縣(市)主管機關。刪除第三點至第五點」。
（修正通過） 第五十二條　主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度、專業服務及第四條經濟或社會弱勢租賃協助，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮	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	**親民黨黨團提案：** 第四十四條　中央及直轄市、縣（市）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	第四十四條　中央及直轄市、縣（市）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。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、第一項有關主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一。 三、鑑於民間住宅存在高閒置率現象，依現行條文第四十四條成立租屋服務平臺，因租屋市場不健全、缺乏租稅誘因及民間租

屋服務資源無法有效整合，平臺難以提升其服務量能。為擴大民間參與及提升社會住宅辦理成效，爰刪除現行條文第二項及第三項，並增訂得由租屋服務事業辦理租屋相關服務，授權由中央主管機關訂定認定及獎勵辦法。

親民黨黨團提案：

鑑於依現行條文第四十四條成立租屋服務平臺，因科技之進步，使得租屋服務平台型態增加，民間租屋服務樣式繁多且種類分散，難以有效整合；所有權人缺乏租稅誘因，空屋比例仍高，平臺服務量難以提升。為因應時代之變化，提升社會住宅辦理成效，爰刪除現行條文第二項及第三項，並增訂得由租屋服務事業辦理租屋相關服務，授權由中央主管機關訂定認定及獎勵辦法。

前項服務之提供得以自行或輔導、獎勵民間成立租屋服務平台方式辦理。

第二項輔導、獎勵辦法，由中央目的事業主管機關定之。

相關服務。

前項服務得由租屋服務事業辦理提供，其認定及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

委員吳玉琴等 26 人提案：

第五十五條　各級主管機關為保障全體國民的租屋權益、提升租屋市場之健全發展，應針對下列事項訂定短、中長期住宅租賃市場發展計畫：

一、建立租屋雙方權益保障之相關法律制度。

二、建立租屋申報、登錄、證照與稽核等租屋相關管理制度。

三、促進租屋資訊的蒐集、規範、調查、稽核、公開與品質。

四、扶植租賃住宅相關產業之發展。

五、提升特殊情形或身分

服務事業辦理，其認定及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

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。

相關服務，由中央主管機關訂定認定及獎勵辦法。

委員吳玉琴等 26 人提案：

一、序文鑒於我國租屋市場供給與需求兩方欠缺合宜法令規範之保障，致租屋市場規模與相關產業難以成長，並限縮民眾多元居住選擇，損害其權利或利益，爰明定各級主管機關應注重保障全體國民的租屋權益。

二、為全面健全租屋市場，爰增訂第一款至第六款，明定主管機關就租屋權益、管理、資訊、產業、福祉等各面向做整體策略規劃，讓租屋市場得到實質發展和提升。

三、刪除租屋服務平台相關條文，針對特殊情形或身分者租屋媒合之服務改移修正條文第二十五條

者租賃住宅的供給、需求及福祉。

六、其他依相關主管機關或住宅委員會決議辦理事項。

第五十六條　為扶植租屋市場之健全發展，民間租屋服務事業得自開始營運後有課稅所得之年度起，一定期限內得免納營利事業所得稅。

前項民間租屋服務事業認定辦法由中央主管機關定之。

第一項免稅之期限、範圍、基準及程序之辦法，由主管機關會商中央目的事業主管機關定之。

委員姚文智等 16 人提案：

第四十四條　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

及相關條文處理。

第五十六條：

一、本條新增。

二、我國租屋市場發展程度低落，專業化、產業化不及先進國家水平，為增進民眾居住選擇及租屋品質，爰增訂第一項明定租稅優惠項目，以資扶植民間租屋服務事業，提升租屋市場的專業化和產業化程度。

三、第二項授權中央主管機關制定租屋服務事業之認定辦法。

四、第三項授權主管機關會商中央目的事業主管機關制定租稅優惠之辦法。

委員姚文智等 16 人提案：

租屋市場之健全發展，除租賃相關制度及專業服務外，亦須關注弱勢者於租屋遭遇困難，故於租賃發展政策、專業服務及第四條經濟或社會弱勢租賃協助，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。

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。

委員趙天麟等 16 人提案：

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。	之短、中長其計畫研擬，增列「第四條經濟或社會弱勢租賃協助」。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、條次變更。 二、第一項有關主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一。 三、鑑於民間住宅存在高閒置率現象，依現行條文第四十四條成立租屋服務平臺，因租屋市場不健全、缺乏租稅誘因及民間租屋服務資源無法有效整合，平臺難以提升其服務量能。為擴大民間參與及提升社會住宅辦理成效，爰刪除現行條文第二項及第三項，並增訂得由租屋服務事業辦理租屋相關服務，授權由中央主管機關訂定認定及獎勵辦法。

				審查會： 除將第一項「…針對租賃相關制度及…」修正為「…針對租賃相關制度、…」外，餘照委員姚文智等 16 人提案通過。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 第六章　居住權利平等	第六章　居住權利平等	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第六章　居住權利平等 **委員趙天麟等 16 人提案：** 第六章　居住權利平等	第六章　居住權利平等	**行政院提案：** 章名未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 章名未修正。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 章名未修正。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（修正通過） 第五十三條　居住為基本人權，其內涵應參照經濟社會文化權利國際公約、公民與政治權利國際公約，及經濟社會文化權利委員會與人權事務委員會所作之相關意見與解	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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第五十七條　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》所揭示	第四十五條　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。	**行政院提案：** 條次變更，內容未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 鑑於聯合國兩公約已國內法化，應參照《經濟社會與文化權利國際公約》所揭示之「適足住房權」和經濟社會與文化權利委員會所作

之相關意見與解釋，清楚定義居住權利內涵，以強化反歧視待遇之規範，爰增訂第二項條文。

委員姚文智等 16 人提案：

鑑於聯合國兩公約已國內法化，應參照《經濟社會與文化權利國際公約》所揭示之「適足住房權」和經濟社會與文化權利委員會所作之相關意見與解釋，清楚定義居住權利內涵，以強化相關之規範，爰增訂第二項條文。

委員尤美女等 22 人提案：

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

之「適足住房權」和經濟社會與文化權利委員會所作之相關意見與解釋。

委員姚文智等 16 人提案：

第四十五條　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所揭示之「適足住房權」和經濟社會與文化權利委員會所作之相關意見與解釋。

委員尤美女等 22 人提案：

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

釋。

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

	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。	
	委員趙天麟等 16 人提案： 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。	

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。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、鑑於聯合國兩公約已國內法化，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，清楚定義居住權利內涵，以強化反歧視待遇之規範，爰增訂第二項條文。

審查會：

修正為「居住為基本人權，其內涵應參照『經濟社會文化權利國際公約』、『公民與政治權利國際公約』，及經濟社會文化權利委員會與

				人權事務委員會所作之相關意見與解釋。」。
（修正通過） 第五十四條　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、因協助身心障礙者之需要飼養導盲犬、導聾犬及肢體輔助犬。 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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第五十八條　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。 **委員尤美女等 22 人提案：** 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	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、自費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。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、考量住宅使用人尚可以政府提供之相關補助從事必要之居住或公共空間無障礙修繕，未必一定是自費，爰刪除現行第一款之「自費」文字。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 住宅使用人可因取得相關補助，包括住宅法第八條政府提供補貼住宅修繕費用，或自費從事必要之居住或公共空間無障礙修繕，任何人皆不得拒絕或妨礙住宅使用人從事該行為，爰刪除第一款之「自費」用字。 **委員尤美女等 22 人提案：** 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。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、條次變更。

二、考量住宅使用人尚可以政府提供之相關補助從事必要之居住或公共空間無障礙修繕，未必一定是自費，爰刪除現行第一款之「自費」文字。

審查會：

修正如下：「

任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：

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。

委員趙天麟等 16 人提案：

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。

				一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。 二、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。 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。」
（不予採納）		**委員尤美女等 22 人提案：** 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。		**委員尤美女等 22 人提案：** 一、本條新增。 二、配合第四十五條之增訂，新增本條，以落實兩公約相關意見與解釋之要旨。 三、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。 四、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》。 **審查會：** 不予採納。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 第五十五條　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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第五十九條　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。 **委員尤美女等 22 人提案：** 第四十七條　發生第四十	第四十七條　發生前條規定之情事，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）主管機關認定有違反前條規定情事時，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之申	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、第一項、第二項酌作文字修正。 三、現行條文第二項有關居住權利平等之罰則，移列至罰則專章修正條文第五十九條規範，爰予刪除。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 一、第二項居住平等之罰則改移列修正條文第六十三條。 二、第三項配合修正條文，所引項次酌作修正。

		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。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 第五十七條　有前條規定	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。	**委員尤美女等 22 人提案：** 一、因應第四十六條第二項之增訂，增訂第二項條文，住宅欲承租人於遭遇第四十六條第二項之情事，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。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、條次變更。 二、第一項、第二項酌作文字修正。 三、現行條文第二項有關居住權利平等之罰則，移列至罰則專章修正條文第五十九條規範，爰予刪除 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。

		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。		
（不予採納）		**委員尤美女等 22 人提案：** 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。		**委員尤美女等 22 人提案：** 一、本條新增。 二、配合第四十五條之增訂，新增本條，以落實兩公約相關意見與解釋之要旨。 三、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。

四、鑑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

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。

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。

五、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。

六、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。 **審查會：** 不予採納。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 第七章　罰　則	第七章　罰　則	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第七章　罰　則 **委員趙天麟等 16 人提案：** 第七章　罰　則		**行政院提案：** 一、新增章名。 二、參照立法慣例，增訂罰則專章。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 一、本章新增。參照立法慣例，新增罰則專章。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、新增章名。 二、參照立法慣例，增訂罰則專章。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（不予採納）		**委員吳玉琴等 26 人提案：**		**委員吳玉琴等 26 人提案：**

		第六十條　直轄市、縣（市）主管機關或其委辦之建築師或相關技師，依第四十二條第一項規定對於老舊住宅進行檢查、檢測，有必要進入公寓大廈、社區之共用部分或住宅內部者，公寓大廈、社區之管理組織或住宅所有權人、使用人，如有規避、妨礙或拒絕前兩項之檢查、複查者，處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，經直轄市、縣（市）主管機關通知限期改善，並得按次處罰及強制執行檢查、複查，直至改善為止。		一、本條新增。 二、為有效執行老舊住宅之健檢實務，爰增訂第六十條，針對第四十二條事項制定罰則，俾使國民居住安全得到基本保障。 **審查會：** 不予採納。
（不予採納）	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	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第六十一條　相關產業公會及團體，未依第五十條第二項規定配合提供相關統計資訊，經直轄市、		**行政院提案：** 一、本條新增。 二、為有效取得即時之住宅資訊，保障全民居住權益，爰明定相關產業公會及

	改善者，按次處新臺幣十萬元以上一百萬元以下罰鍰。	縣（市）主管機關通知限期改善，並得按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰，直至改善為止。		團體未依修正條文第四十九條第二項規定配合提供資訊之罰則。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 一、本條新增。 二、為有效取得正確之住宅資訊，保障全民的居住權益，爰增訂第六十一條，定明相關產業公會及團體未依第五十條第二項規定配合提供資訊的罰則。 **審查會：** 照委員陳超明等 5 人修正動議通過，不予採納。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 第五十六條　違反第五十四條規定經依第五十五條規定處理，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	第五十九條　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。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第六十三條　行為人違反第五十八條規定，依第五十九條規定程序認定後，直轄市、縣（市）主管機關應通知行為人限期改善，並得處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰	第四十七條第二項　直轄市、縣（市）主管機關認定有違反前條規定情事時，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。	**行政院提案：** 本條係由現行條文第四十七條第二項移列，並配合本法修正調整所引條次及酌作文字修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 一、本條新增。 二、修正條文係由現行條文

元以上五十萬元以下罰鍰。		鍰。屆期未改善者，得連續處罰新臺幣二十萬元以上一百萬元以下罰鍰，直至改善為止。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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。		第五十九條第二項移列，並配合本法修正調整所引條次及酌作文字修正。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 本條係由現行條文第四十七條第二項移列，並配合本法修正調整所引條次及酌作文字修正。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過） 第五十七條　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	第六十條　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。	**委員趙天麟等 16 人提案：** 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。	第三十一條第一項後段　經營者不予配合，強制實施之，並處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。	**行政院提案：** 本條係由現行條文第三十一條第一項後段修正移列，明定社會住宅經營者因故無法繼續營業，不配合安置經濟或社會弱勢者之罰則。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 本條係由現行條文第三十一條第一項後段修正移列，明定社會住宅經營者因故

上三十萬元以下罰鍰。				無法繼續營業，不配合安置經濟或社會弱勢者之罰則。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
（不予採納）	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，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第六十二條　從事住宅興建之公司或行號，違反第五十四條第一項規定，未配合提供之相關統計資訊者。經直轄市、縣（市）主管機關通知限期改善，並得按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，直至改善為止。 經營或代理住宅銷售或出租之公司或行號，違反第五十四條第三項規定，未配合提供應將其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊者。經直轄市、縣（市）主管機關通知限期改善，並得按		**行政院提案：** 一、本條新增。 二、為有效取得即時之銷售住宅產品及市場資訊，保障購屋者之合法權益，爰於第一項明定從事住宅興建之公司或商號未依修正條文第五十三條第一項規定配合提供資訊之罰則。 三、為有效取得正確之住宅市場資訊，打擊虛假、落後、炒作之市場訊息，保障購屋者之合法權益，並有利制定活化空餘屋之政策，爰增訂第二項未依修正條文第五十三條第三項規定配合提供資訊

之罰則。

四、對於違反第五十三條第二項者，增訂第三項罰則；另考量如得限期改善，銷售預售屋者將產生被動消極之心態，待主管機關通知限期改善後始配合報請備查，恐影響執行成效，爰違反該項規定者逕予裁罰，以生警惕之效。

委員吳玉琴等 26 人提案：

一、本條新增。

二、為有效取得正確之銷售住宅產品及市場資訊，保障購屋者之合法權益，爰增訂第六十二條第一項，定明從事住宅興建之公司或行號未依第五十四條第一項規定配合提供資訊之罰則。

三、為有效取得正確之住宅市場資訊，打擊虛假、落

次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，直至改善為止。

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。

				後、炒作之市場訊息，保障購屋者之合法權益，並有利制定活化空餘屋之政策，爰增訂第六十二條第二項，定明從事住宅興建之公司或行號未依第五十四條第三項規定配合提供資訊之罰則。 **審查會：** 照委員陳超明等 5 人修正動議通過，不予採納。
（不予採納）	第六十二條　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。	**委員趙天麟等 16 人提案：** 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。		**行政院提案：** 一、本條新增。 二、為有效執行結構安全評估作業，爰明定違反修正條文第四十六條第二項規定之罰則，以兼顧考量住戶負擔能力及政策之貫徹。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、本條新增。 二、為有效執行結構安全評估作業，爰明定違反修正

				條文第四十六條第二項規定之罰則，以兼顧考量住戶負擔能力及政策之貫徹。 **審查會：** 不予採納。
(照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過) 第八章　附　則	第八章　附　則	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第八章　附　則 **委員趙天麟等 16 人提案：** 第八章　附　則	第七章　附　則	**行政院提案：** 章次變更，章名未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 章次變更。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 章次變更，章名未修正。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
(照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過) 第五十八條　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	第六十三條　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	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第六十四條　中央及直轄市、縣（市）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	第四十八條　中央及直轄市、縣（市）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	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 條次變更。 **委員趙天麟等 16 人提案：**

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。	管理法令之限制。	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。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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。	十八條及地方政府公產管理法令之限制。	一、條次變更。 二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
(照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過) 第五十九條　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	第六十四條　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	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第六十五條　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。	第四十九條　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	**行政院提案：** 條次變更，內容未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 條次變更。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 條次變更，內容未修正。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。

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。	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。	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。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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。	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。

		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。		
(照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過) 第六十條　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。	第六十五條　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	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第六十六條　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。	第五十條　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	**行政院提案：** 條次變更，內容未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 條次變更。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 條次變更，內容未修正。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。

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。

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。

委員趙天麟等 16 人提案：

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

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。

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。

		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。		
(照委員趙天麟等 16 人提案通過) 第六十一條　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	第六十六條　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	**委員賴瑞隆等 17 人提案：** 第五十一條　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	第五十一條　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	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、第一項酌作文字修正。 三、政府直接興建之國民住宅社區，於公寓大廈管理條例公布實施前興建者，同社區內二宗建地以上之社區甚多，當時規定建

地產權僅以建築物所需最小法定空地移轉國宅承購人持分共有，申領建築執照之基地面積，其購地費均已計入售價成本。為避免多宗土地之國宅社區併同計算區分所有權之持分比例，承購人跨區持分土地，造成嗣後重建困難引起民怨，登記為公有土地屬該宗建地之一部分，理應僅限由其興建之建築物所有權人共同持有使用，爰修正第二項文字。

四、第三項未修正。

委員賴瑞隆等 17 人提案：

一、過去部分國宅社區係以整體規劃分期開發興辦，其售價亦以分期範圍計算公共設施之分攤成本，各期成本並不相同，而現行本法規定個別所有

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例計算。

前項個別所有權之比例，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例計算。

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。

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例計算，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例，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例計算。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。

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。

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內個別街廓區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比例計算，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例，以個別專有部分之樓地板面積占該住宅社區個別街廓內屬於專有部分之樓地板面積比例計算。

前二項個別街廓之劃分，由直轄市、縣（市）主管機關依社區實際發展與規模訂定之。

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。

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。

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。

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。

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

權比例，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面積之比例計算，未能反應住戶實際之持有面積，且不利轉型為公寓大廈管理條例之規範，爰修正為由直轄市、縣（市）主管機關以社區街廓劃分社區發展之最適規模，以個別街廓作為計算個別所有權比例為基準。

二、兒童遊戲場、綠地等與都市計畫公共設施用地用語相同者，易遭住戶訴求要求政府予以徵收之困擾，爰增列第一項之但書。

委員吳玉琴等 26 人提案：

條次變更。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、條次變更。

二、都市計畫公共設施用地

委員吳玉琴等 26 人提案：

第六十七條　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例計算。

前項個別所有權之比例，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例計算。

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

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。

供公眾使用，為避免民眾誤解為更名登記範疇爰修正第一項文字以茲明確。		
三、政府直接興建之國民住宅社區，於公寓大廈管理條例公布實施前興建者，同社區內二宗建地以上之社區甚多，當時規定建地產權僅以建築物所需最小法定空地移轉國宅承購人持分共有，申領建築執照之基地面積，其購地費均已計入售價成本。為避免多宗土地之國宅社區併同計算區分所有權之持分比例，承購人跨區持分土地，造成嗣後重建困難引起民怨，登記為公有土地屬該宗建地之一部分，理應僅限由其興建之建築物所有權人共同持有使用，另考量國宅	同移轉。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 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。		社區特殊性及住戶整合需求，授權地方政府得以有利於未來社區發展之方式辦理更名登記，爰修正第二項文字。 四、第三項未修正。 **審查會：** 一、照委員趙天麟等 16 人提案通過。 二、委員黃昭順，當場聲明不同意。
(照委員趙天麟等 16 人提案通過) 第六十二條　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	第六十七條　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	**委員賴瑞隆等 17 人提案：** 第五十二條　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	第五十二條　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	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、政府直接興建之國民住宅社區，實務上有以管理維護基金價購其他社區店鋪做為管理站（例如新北市新店區中正丙區國宅社區，價購中正乙區一

樓店鋪作為管理站）等情形，為免依更名登記規定辦理而造成權屬關係複雜，引起民怨，故對於未於本法施行之日前完成處分，且係單一社區管理維護基金出資購置之相關設施，除依有關更名登記之規定辦理外，如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，爰修正第一項。

三、第二項未修正。

委員賴瑞隆等 17 人提案：

由於部分國宅社區過去社區管理維護基金金額不足，無法於本法 101 年 12 月 30 日施行前辦理社區管理站、活動中心及其他設施價購，影響社區住戶之權益，爰刪除價購之期限限制，使國民住宅於籌足社區管理維護基金後，得依規定辦理出（標）售，並明定其所得價款之分擔比例，以利國宅社區之管理維護，爰增訂第二項。

三、第二項未修正。

委員吳玉琴等 26 人提案：

第六十八條　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例交予各社區作為公共基金。

委員吳玉琴等 26 人提案：

第六十八條　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。

基金後仍有機會價購其原有公共設施。

委員吳玉琴等 26 人提案：

條次變更。

委員趙天麟等 16 人提案：

一、條次變更。

二、政府直接興建之國民住宅社區，實務上有以管理維護基金價購其他社區店鋪做為管理站（例如新北市新店區中正丙區國宅社區，價購中正乙區一樓店鋪作為管理站）等情形，為免依更名登記規定辦理而造成權屬關係複雜，引起民怨，故對於未於本法施行之日前完成處分，且係單一社區管理維護基金出資購置之相關設施，除依有關更名登記之規定辦理外，如經社區區分所有權人會議決議，得由該管地方政府依

並由該社區使用者，依前條有關更名登記之規定辦理。

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例交予各社區作為公共基金。

委員趙天麟等 16 人提案：

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。		規定辦理出（標）售，爰修正第一項。 三、第二項未修正。 四、為利住宅法施行後，有價購社區管理站、活動中心及其他設施需求之國宅社區得以更名登記方式辦理，爰增加第三項文字。 **審查會：** 一、照委員趙天麟等 16 人提案通過。 二、委員黃昭順，當場聲明不同意。
(照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過) 第六十三條　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	第六十八條　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	**委員趙天麟等 16 人提案：** 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		**行政院提案：** 一、本條新增。 二、因現行條文第四十四條第二項及第三項擬刪除，原依該條訂定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。	定。	資格，仍適用修正前之規定。		辦法亦將廢止，為避免依該辦法已核定之公益出租人資格失效，影響推動中計畫案之安定性，爰增訂本條過渡規定。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、本條新增。 二、因現行條文第四十四條第二項及第三項擬刪除，原依該條訂定輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法亦將廢止，為避免依該辦法已核定之公益出租人資格失效，影響推動中計畫案之安定性，爰增訂本條過渡規定。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
(照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過) 第六十四條　本法施行細	第六十九條　本法施行細則，由中央主管機關定之	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第六十九條　本法施行細則，由中央主管機關定之	第五十三條　本法施行細則，由中央主管機關定之。	**行政院提案：** 條次變更，內容未修正。 **委員吳玉琴等 26 人提案：**

則，由中央主管機關定之。		。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 第六十七條　本法施行細則，由中央主管機關定之。		條次變更。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 條次變更，內容未修正。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。
(照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過) 第六十五條　本法自公布日施行。	第七十條　本法自公布日施行。	**委員吳玉琴等 26 人提案：** 第七十條　本法自公布後一年施行。 中華民國○年○月○日修正之條文，自修正公布日起施行。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 第六十八條　本法自公布日施行。	第五十四條　本法自公布後一年施行。	**行政院提案：** 一、條次變更。 二、配合全文修正，本條施行日期爰予修正，以符體例。 **委員吳玉琴等 26 人提案：** 一、條次變更。 二、定明本次修正條文之施行日期，俾符法制體例。 **委員趙天麟等 16 人提案：** 一、條次變更。 二、配合全文修正，本條施行日期爰予修正，以符體例。 **審查會：** 照行政院、委員趙天麟等 16 人提案通過。

貳、本院委員鄭天財、簡東明、孔文吉等 18 人，「原住民族基本法」第十六條明定政府應策訂原住民族住宅政策，第二十八條明定應對都會區原住民之安居給予保障及協助，惟都會區原住民族的自有住宅率較全體平均住宅率低，尤其以台北市、新北市、台中市、台南市皆未達六成，與全體國民的自有住宅率 85.34%相較，二者差距相當懸殊，以台北市為例差距達 28.72%，突顯原住民族於都會區的居住問題相當嚴重；考量都會區原住民族人口已占原住民族總人口的 45%，應策訂適當的原住民族住宅政策，以解決都會區原住民族的居住困境及兼顧教育文化的居住需求，爰修正「住宅法」第二條及第八條條文，明定政府應基於原住民族教育、語言文化傳承發展需要，對於居住於原住民族地區以外之原住民，提供專供其居住、承租之社會住宅。是否有當？敬請公決。

說明：

一、「原住民族基本法」第十六條規定：「政府應策訂原住民族住宅政策，輔導原住民建購或租用住宅，並積極推動部落更新計畫方案。」同法第二十八條規定：「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。」惟依據原住民族委員會 103 年調查報告，相較全體國民的自有住宅率為 85.34%，原住民族的自有住宅率僅 73.2%，二者相差 13.14%；尤其台北市、新北市、台中市、台南市皆未達六成，以台北市為例差距達 28.72%，顯示都會區原住民族面臨相當嚴峻的居住困境，需要政府以積極措施予以協助。

二、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。過去，政府為協助都會區原住民居住，曾辦理基隆市八尺門國宅、新北市新店中正國宅、汐止花東新村、三峽隆恩埔住宅等安置原住民居住；惟都會區尚有新北市溪州部落、小碧潭部落、三鶯部落、桃園縣（大溪）崁津部落、撒烏瓦知部落、台中市（太平區）自強新村、（霧峰區）花東新村等典型的都會區原住民族違建聚落，都是重現部落的延續，文化的延續，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。

三、復查政府實施租屋補貼措施、購屋及修繕利息補貼措施、中低收入戶購屋及修繕補助措施，因近年財政有限，已無法因應申請租屋補貼的都會區原住民住戶之需求，且都會區因房價高不可攀，原住民無力購屋，相關措施根本無法協助原住民。面對都會區原住民族人口

已占原住民族總人口的 45%，都市生活的物價、房價、租金都不斷上漲，為避免都會區原住民再次陷入居住環境差及生活品質低落的惡性循環，政府實應策訂積極、適當的原住民族住宅政策，來解決都會區原住民族的居住需求。

四、此外，因原住民整體經濟狀況較一般國民更為嚴峻，其面對租屋之承租之租金補貼分級基準及補貼之金額，應衡平原住民族之經濟地位狀況。依原住民族委員會 103 年台灣原住民族經濟狀況調查報告中指出，原住民族年家庭收入狀況為全體國民年家庭收入之六成一，平均僅有 65 萬元，此外亦指出約有四成的原住民族為全體原住民族之經濟弱勢組，若以各地方政府認定之低收入戶統計而言，原住民族約有 7.3%為低收入戶，較全體家庭之 1.79%相差甚大，故原住民族經濟狀況非能與一般國民同一而語。

提案人：鄭天財　簡東明　孔文吉

連署人：馬文君　曾銘宗　王育敏　陳超明　賴士葆

陳宜民　蔣萬安　徐榛蔚　蔣乃辛　費鴻泰

黃昭順　陳怡潔　呂玉玲　徐志榮　陳雪生

住宅法第二條及第八條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
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)住宅政策及全國性住宅計畫之擬訂。 (二)全國性住宅計畫之財務規劃。 (三)直轄市、縣（市）住宅業務之督導。 (四)全國性住宅相關資訊之蒐集及公布。 (五)住宅政策、補貼、市場、品質及其他相關之研究。	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)住宅政策及全國性住宅計畫之擬訂。 (二)全國性住宅計畫之財務規劃。 (三)直轄市、縣（市）住宅業務之督導。 (四)全國性住宅相關資訊之蒐集及公布。 (五)住宅政策、補貼、市場、品質及其他相關之研究。	一、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。 二、綜上，基於原住民族之居住權保障，及文化文化傳承之考量，爰提出修正。

(六)基本居住水準之訂定。 (七)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)社會住宅之規劃、興辦、獎勵及管理。 (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。 各目的事業主管機關應視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。	(六)基本居住水準之訂定。 (七)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)社會住宅之規劃、興辦、獎勵及管理。 (八)其他相關事項。	
第八條　為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居	第八條　為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居	一、原住民族經濟狀況相較於一班全體國民而言較為艱困

之住宅，政府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，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；接受政府住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。 針對專供原住民族居住之社會住宅，其所涉前二項之一定所得及財產基準與補貼方案，中央主管機關應斟酌原住民族之經濟能力會同中央原住民族主管機關定之。 第一項一定所得及財產基準，由中央主管機關定之。	之住宅，政府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，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；接受政府住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。 第一項一定所得及財產基準，由中央主管機關定之。	，以原住民族委員會 103 年台灣原住民族經濟狀況調查報告中指出，原住民族年家庭收入狀況為全體國民年家庭收入之六成一，平均僅有 65 萬元，此外亦指出約有四成的原住民族為全體原住民族之經濟弱勢組，若以各地方政府認定之低收入戶統計而言，原住民族約有 7.3%為低收入戶，較全體家庭之 1.79%相差甚大，故原住民族經濟狀況非能與一般國民同一而語。 二、住宅法第一條及明文，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。然原住民族住宅政策具有其特殊性，故應該具有其特殊性，衡諸各項經濟差異等狀況，應對於原住民族之住宅政策，有其特別之規劃。

主席：審查報告已宣讀完畢，請趙召集委員天麟補充說明。（不說明）召集委員無補充說明。

(一)案經審查會決議：「須交黨團協商」；(二)案本院委員鄭天財等 18 人擬具「住宅法第二條及第八條條文修正草案」案經第 2 會期第 12 次會議決議，逕付二讀，與相關提案併案協商，爰於本次會議合併進行討論。

報告院會，本案因尚待協商，現作以下決議：「協商後，提出本次會議處理。」

繼續進行討論事項第二案。

二、本院財政委員會報告審查行政院函請審議「證券交易稅條例第二條之一條文修正草案」案。