



## 認識「住宅法」，落實居住正義

行政院於 2004 年修正社會福利政策綱領，我國首度出現「社會住宅」一詞，並且與「社區營造」同時列為社會福利六大項目之一；2012 年行政院公布「建國一百年社會福利政策綱領」，將「社會住宅與社區營造」之項目修正為「居住正義與社區營造」，更具體揭示政府為保障國民有適居之住宅，對於有居住需求之家庭或個人，應提供適宜之協助，其方式包含提供補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；政府應結合民間，以各種優惠方式，鼓勵民間參與興辦專供出租之社會住宅，除提供適當比例租予具特殊情形或身分者外，並提供外地就業、就學青年等對象租住。此外，亦對「社會住宅」所在之社區應有便利之交通、資訊、社會服務等支持系統，及保留一定空間作為福利服務或社區活動之用。

臺灣長期以來由於住宅供需失調、價格起伏波動及住宅市場資訊匱乏等問題，民眾對於提升居住環境品質及各項居住需求有殷切期望，因此，「住宅議題」一直是國人熱烈討論的焦點。蔡英文總統於去年 5 月 20 日就職演說中，正式提出「8 年 20 萬戶社會住宅」以及都市更新等主張，初步回應了社會大眾的需求。主管機關內政部一年來亦積極推動只租不售的社會住宅，結合政府興建與包租代管的供給方案，增加政府住宅政策供給面資源；透過包租代管民間的閒置住宅，讓租屋市場成為無力購屋者的居住消費選擇，進而發揮租屋市場與購屋市場相互調控的市場均衡機制；同時提供多元居住協助措施，加強弱勢者照顧等作為。更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，針對於民國 100 年 12 月 30 日總統公布的「住宅法」，於民國 105 年 9 月再度提修正草案，並於同年 12 月 23 日三讀通過，106 年 1 月 11 日總統公布。

「住宅法」全文計分 8 章（總則、住宅補貼、社會住宅、居住品質、住宅市場、居住權利平等、罰則及附則），共計 65 條，較原住宅法增加 1 章（第 7 章罰則），除修正原條文內容外另增加 11 條。此次修法的重點強調以具體協助地方政府解決社會住宅的土地取得、經費來源及人力組織等問題，期能落實居住正義，照顧弱勢及青年族群的居住需求。此次修法涉及「社會住宅」有 4 項重點：第一，在社會住宅土地取得方面，地方政府需要的社會住宅用地如屬於應有償撥用的公有非公用土地，得辦理長期租用，以減輕

地方政府取得土地的成本；第二，在經費方面，增訂中央及地方住宅基金來源，並將成立社會住宅融資服務平台，提供地方政府興建社會住宅的長期低利資金，協助地方政府解決財源問題；第三，在人力組織方面，明定主管機關得設立、指定或委託專責法人或機構辦理社會住宅，以因應社會住宅興建營運的專業性及人力需求；第四，在稅賦減免方面，社會住宅興辦期間的地價稅及房屋稅得予適當減免，並免徵營業稅，以減輕地方政府或民間興辦社會住宅的稅賦負擔；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。此外，本次修法也包括修正住宅補貼、住宅市場、居住品質及居住權利平等專章等部分條文。住宅法的條文相當多，謹就該法的重點扼要陳述如下：

## 一、政策目標

依我國整體住宅政策之政策目標：「基於憲法保障國民基本人權的精神，結合政府與民間資源，在健全的住宅市場、合宜的居住品質、公平效率的住宅補貼與社會住宅的規劃下，使不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，擁有適居且有尊嚴的居住環境」，「住宅法」第一條揭示立法旨意，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。

## 二、相關名詞定義

指「住宅」是供居住使用，並具備門牌之合法建築物。「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。另定義「公益出租人」為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。

## 三、住宅政策執行方式

健全的住宅政策透過住宅補貼、社會住宅、居住品質、住宅市場、居住權利平等及罰則等六大面向實施，分別於住宅法第二章至第七章予以規範。

## 四、住宅補貼

住宅補貼的種類，分為自建住宅貸款利息補貼、自購住宅貸款利息補貼、承租住宅租金、修繕住宅貸款利息補貼、簡易修繕住宅費用等五種，以提供利息補貼、租金補貼或費用補助方式，協助弱勢者解決租購問題。在補貼對象的順序上，低收入戶、特殊境遇家庭等具特殊情形或身分者增加評點權重，落實優先照顧弱勢的政策。

## 五、社會住宅的興建方式

主管機關可透過新建、利用公有建築物及其基地興辦、接受捐贈、購買建築物、承租民間住宅並轉租及代為管理、獎勵輔導或補助租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理及辦理土地變更及容積獎勵之捐贈等方式興建；至於民間興辦社會住宅，亦可以新建、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物、購買建築物、承租民間住宅並轉租及代為管理，或其他經中央主管機關認定之方式辦理。

## 六、社會住宅的分配

社會住宅只租不售，並以混居方式讓一般民眾與特定資格的弱勢戶生活在同一個社區，強調去標籤化及融合社區的居住原則，並明定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、就業有居住需求者租住，解決其不易承租合適房屋或負擔不起房租的問題。

## 七、居住品質

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、修建或修繕具有地方特色、民族特色或歷史原貌之住宅；而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。又為增進公共服務品質，規定主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。

## 八、住宅市場

中央及直轄市、縣（市）主管機關為引導住宅市場健全發展，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，並定期公佈住宅與不動產統計資料及指數等資訊，並分析住宅市場供給、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。

由於住宅問題錯綜複雜，更涉及地政、都市計畫、交通、教育、就業等等層面，目前我國的住宅政策與立法雖已相對完備，惟為落實政策執行，仍待努力方向如下：

### 一、住宅供需基本資料的建立

內政部營建署為推動不動產交易資訊透明化，讓民眾更加明瞭不動產相關訊息，已整合相關網站，建立單一入口網「內政部不動產資訊平台」，配合該平台整合作業，改版

為「住宅資訊統計彙報」，期藉由資訊e化，以迅速、精確、公開的方式，收集、彙整、分析並發布住宅統計相關資訊，提供更便捷的資訊呈現，惟住宅資訊統計彙報應定期在營建署網站公布，以提供民眾最新的資訊。

此外，住宅法在社會住宅的承租規定須具經濟或社會弱勢身分者，包含低收入戶或中低收入戶、特殊境遇家庭、育有未成年子女三人以上者、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲者、六十五歲以上之老人、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女、身心障礙者、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者、原住民、災民及遊民等。因此各地方政府社政主管機關對上述身分之住宅需求情形，亦應進行調查建立基本資料，以配合社會住宅興建主管機關的政策執行。

## 二、加強社政人員對住宅法的認知

住宅法明定由政府興辦或獎勵民間興辦之「社會住宅」，確認「只租不售」的基本原則，至少要提供 30%比例給經濟或社會弱勢者，包括低收入戶、特殊境遇家庭、育有未成年子女 3 人以上、65 歲以上老人、身心障礙者、受家暴者等弱勢民眾居住；又政府提供一定所得及財產以下民眾，可申請自建住宅貸款利息、自購住宅貸款利息、承租住宅租金、修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用等補貼；且為增進公共服務品質，規定主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動等服務設施，本質上均是社會救助或福利服務的範疇，社政人員或社會工作者，應透過在職訓練的機會，加強對住宅法的認知，才能落實住宅法的執行。

## 三、研議釋出社會住宅建築用地

興建社會住宅需要有足夠的土地，鑑於少子化的現象，目前尚有許多公有土地或學校用地預定地，可通盤檢討未來需用情形，與其閒置土地不如變更為社會住宅用地，或提供重劃區抵費地作為社會住宅興建用地，增加住宅用地供給面，當可抑制房價的飆漲。

## 四、擴大住宅補貼數量及額度

低利率雖是房價上漲的幫兇，但是對首購族而言助益極大，從內政部營建署的統計資料顯示，政府已透過多元管道，提供住宅補貼措施，惟住宅貸款利息補貼、租金補貼及修繕住宅貸款利息補貼數量是否足夠？成效如何？應進行檢討並調整因應；至於辦理「青年安心成家方案」，是否真正照顧到年輕朋友，與一般民眾銀行購屋貸款差距多少，建議應審慎檢視青年安心成家方案的效益。

## 五、激勵民間主動興辦社會住宅

住宅法第自第 29 條起用了相當多的條文，明文規定民間興辦之社會住宅之相關優惠或獎勵措施，希望公部門應有積極作為，依據住宅法的規定，獎勵民間興建社會住宅。例如法律規定補貼民間新建、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、住宅資金融通，甚至於減徵地價稅等措施。

## 六、政策相關資訊應廣為民衆週知

政府為解決人民的居住問題，住宅政策所推出的房屋種類很多，公部門住宅業務分由內政部、國防部、行政院勞工委員會、人事行政局、原住民族委員會及農業委員會等各部會辦理，加上中央或地方政府推動的住宅，除「社會住宅」外，又有所謂的「合宜住宅」，另亦傳出基於政策需要，也計畫推出「現代住宅」，是指不賣土地只賣使用權的住宅，購屋人僅有使用權，但沒有產權，也沒有土地所有權，雖可自由轉賣剩下的使用年限，且有七十年的使用權，其價格較合宜住宅便宜，適合於中等收入者的購屋族購買。至於何處有合宜住宅？提供多少社會住宅？那裡可買到現代住宅？中央及地方主管機關應有正確的資訊提供，以免民眾無所適從。

建國一百年社會福利政策綱領之內涵，特別列了「居住正義與社區營造」之項目，揭示政府為保障國民有適居之住宅，對於有居住需求之家庭或個人，應提供適宜之協助，且要求政府應結合民間，以各種優惠方式，鼓勵民間參與興辦社會住宅，除提供適當比例租予具特殊情形或身分者外，並提供外地就業、就學青年等對象租住…等；截至目前，我國住宅相關政策已有明確宣示，住宅法亦已完成修法，只待中央及地方主管機關落實執行，政府與民間共同努力，致力保障國民居住權益，則為社會之福。