

## 議題研析

### 一、題目：社會住宅租金分級收費相關問題法制研析

### 二、議題所涉法規

住宅法、內政部興辦社會住宅出租辦法

### 三、背景說明

- (一)內政部近日提出相關「社會住宅(下稱社宅)租金分級收費原則」草案(下稱分級收費原則)，並指出近年以「所得分級」方式收費經驗，有錯置過度補貼的問題；目前全國辦理所得稅申報僅 640 萬戶，約占全國家戶約 900 萬戶 70%，仍有 30%家戶所得未達報稅的基本門檻。我國報稅資料因其課徵侷限性，如作為租金分級審查依據，則容易造成補貼對象及強度誤判，不適合擴大應用<sup>1</sup>。
- (二)依住宅法(下稱本法)第 4 條<sup>2</sup>可承租社宅資格，除所規定須留一定比率給經濟或社會弱勢者外，其餘比率的社宅，即依本法第 25 條<sup>3</sup>第 2 項規定，對於社宅承租者之「申請資格」則授權內政部訂定「內政部興辦社會住宅出租辦法(下稱出租辦法)」或地方

<sup>1</sup>曹悅華，新社宅租金 最低市價打 3 折 分級收費草案出爐，租金負擔率將從 3 成降至 2 成以下，新舊方案彈性接軌，工商時報，2024 年 3 月 20 日，第 A6 版。內政部，社宅租金分級收費草案 讓民眾負擔大幅降低，2024 年 3 月 19 日，網址：[https://www.moi.gov.tw/News\\_Content.aspx?n=4&s=314232](https://www.moi.gov.tw/News_Content.aspx?n=4&s=314232)，瀏覽日期：2024 年 4 月 2 日。

<sup>2</sup>本法第 4 條規定：「(第 1 項)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，提供至少百分之四十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。(第 2 項)前項經濟或社會弱勢者身分，指家庭總收入平均分配全家人口之金額及家庭財產，未超過主管機關公告之一定標準，且符合下列規定之一者：一、低收入戶或中低收入戶。二、特殊境遇家庭。三、育有未成年子女二人以上。四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。五、六十五歲以上之老人。六、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、因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。十三、其他經主管機關認定者。」

<sup>3</sup>本法第 25 條：「(第 1 項)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。(第 2 項)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。(第 3 項)社會住宅承租者之租金計算，中央主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費原則，並定期檢討之。(第 4 項)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。」

政府所訂定之自治法規，但自治法規之規定亦不能逾越本法或「出租辦法」。又，本法第 25 條第 1 項與「出租辦法」第 3 條<sup>4</sup>對於申請承租社宅者，其家庭年所得與是否無自有住宅條件，皆有規定，此則與本法第 25 條第 3 項承租者之「所得狀況」有關，否則以高比率不具低、中低收入身分的社宅承租戶，卻因為報稅所得為零者，既可容易取得承租資格，又可適用低收入戶租金標準，實有待商榷。

#### 四、探討研析

##### (一) 研議報稅所得為零或低於低、中低收入戶標準者可承租戶數比率或訂定其年所得認定標準

緣於極高比率之一般國民承租戶，以報稅所得為零或低於低、中收入戶標準之因素，獲得承租社宅機會，且比照低收入戶標準支付租金，然其所得與生活條件，並非如其報稅所得之情形，以致於該族群如有想承租社宅者，即會依法報稅，以取得財稅機關所提供「報稅所得為零」之文件，此反造成社宅管理的一大問題，凸顯不公平性，實有待修法改善，對此，茲提出以下建議：

1. 研議於本法或「出租辦法」中規定限制供此類對象之承租戶數比率之可行性，以維公平性。
2. 研議於「出租辦法」中訂定此類對象承租戶之年所得認定標準，以利依承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費原則之可行性，而非比照低、中低收入戶標準收取租金，以維公平性。

---

<sup>4</sup>出租辦法第 3 條：「(第 1 項)申請承租社會住宅者，應符合下列各款條件：一、成年國民。二、於受理申請社會住宅之直轄市、縣(市)設有戶籍，或未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求。三、家庭成員於第六條第一項第一款公告範圍內之直轄市、縣(市)無自有住宅。四、**家庭年所得應低於申請時社會住宅所在地直轄市、縣(市)百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過最低生活費三點五倍。**五、家庭成員未享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼，且非社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶。但政府興辦之出租住宅目的係為活化閒置資產且其租金依市場機制定價，不在此限。(第 2 項)前項第一款年齡之計算，以申請日為計算基準。(第 3 項)第一項所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬。但申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未成年或已成年仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者，包含該戶籍內之兄弟姊妹。(第 4 項)第一項第三款無自有住宅，指家庭成員均無自有住宅。有下列情形之一者，視為無自有住宅：一、家庭成員個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處。二、申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未成年或已成年仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者，申請人及其戶籍內兄弟姊妹個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處。(第 5 項)家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其個別持分合計為全部或換算面積合計達四十平方公尺以上者，視為有自有住宅。(第 6 項)第一項第四款家庭年所得與家庭成員每人每月平均所得，準用住宅補貼對象一定所得及財產標準第五條附表一規定。」

## (二)研議排除 65 歲以上老人承租社宅最多 12 年規定之可行性

依「出租辦法」第 11 條第 2 項規定：「社會住宅租賃及續租期限，合計最長不得超過 6 年。但符合經濟或社會弱勢身分者，得延長為 12 年。」我國至 2026 年老人人口將達總人口 20.8%，成為超高齡社會，而此點對會進住社宅之 65 歲以上老人，無論在健康、體力、經濟與社會等層面而言，都算是弱勢，如此嚴峻的規定，似乎不符老人福利法第 33 條第 1 項對「排除老人租屋障礙」保護老人居住問題的原意。建請研議修正「出租辦法」，排除 65 歲以上老人承租社宅最多 12 年限制規定之可行性，以作為保護老人與地方政府自治法規的依循。

撰稿人：孫晉英