僅供委員問政所需參考
不代表本院意見或立場

編號：3225

議題研析

一、題目：高齡者居住安定與照顧支持之法制研析

二、議題所涉法規

住宅法、老人福利法

三、背景說明（緣起）

（一）住宅不僅是滿足基本生活之處所，亦與高齡者之健康、照顧、社會參與及生活自主密切相關。對高齡者而言，長期居所連結家庭、鄰里、醫療、長照及交通等支持網絡，一旦因租金上漲、租約終止、住宅老舊或都市更新等因素被迫遷離，其影響較一般成年人更為重大。近期西班牙87歲婦人因無力負擔調漲後租金，被迫搬離居住70年之住所，事件引發社會對住房危機及高齡者居住保障之討論[1]。

（二）《住宅法》將符合家庭總收入及家庭財產未超過主管機關公告標準等條件之65歲以上老人列為經濟或社會弱勢者之一（第4條第1項、第2項）[2]；同法並規定，社會住宅租金應考量承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費原則（第25條

[1] 綜合外電報導，〈西班牙87歲婦被迫搬離70年住處後過世　民眾抗議住房危機怒吼「這是謀殺」〉，中央社，2026年10月8日，https://www.cna.com.tw/news/aopl/202610080024.aspx，最後瀏覽日期：2026年10月16日。該事件雖不能逕認死亡與驅離具有法律上因果關係，惟凸顯高齡者失去長期居所後，可能面臨經濟、健康、社會支持及生活適應等風險，值得作為我國借鏡。

[2] 《住宅法》第4條第1項、第2項規定：「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比率出租予經濟或社會弱勢者，提供至少百分之二十比率出租予新婚二年內或育有未成年子女之婚育家庭，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。但申請時婚育家庭數量未達保留比率者，賸餘部分不在此限。（第1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：……五、六十五歲以上之老人。……（第2項）」

第3項）[3]。《老人福利法》第3條第3項第6款[4]則將供老人居住之社會住宅、購租屋協助之規劃、推動及監督等事項，列為住宅主管機關之權責；同法另規定中低收入老人住宅修繕或租屋補助，以及推動社會住宅、排除老人租屋障礙等措施（第32條及第33條）[5]。

四、問題爭點

高齡者在民間租屋市場面臨承租障礙，或因租約終止、住宅環境不適而必須遷居時，現行法制應如何強化其居住安定保障？又應如何整合住宅、社會福利、醫療及長期照顧資源，以維持遷居前後生活與照顧服務之連續性，值得進一步檢討。

五、探討研析

（一）建立高齡者遷離風險辨識及轉介機制，強化居住安定與民間租屋保障

現行《住宅法》將符合相關資格之65歲以上老人納入經濟或社會弱勢者範圍（第4條），並透過社會住宅及租金分級收費原則，兼顧其居住需求與負擔能力（第25條）；第53條亦明定居住為基本人權，要求參照相關國際人權公約及人權機構之解釋[6]。《老人福利法》則規定老人社會住宅、購租屋協助、住宅修繕及租屋補助等措施

[3] 《住宅法》第25條第3項規定：「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。」

[4] 《老人福利法》第3條第3項規定：「前二項主管機關及各目的事業主管機關權責劃分如下：……六、住宅主管機關：主管供老人居住之社會住宅、購租屋協助之規劃及推動事項。……」

[5] 《老人福利法》第32條規定：「直轄市、縣（市）主管機關應協助中低收入老人修繕住屋或提供租屋補助。（第1項）前項協助修繕住屋或租屋補助之對象、補助項目與內容及其他相關事項之規定，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但其他法律有特別規定者，從其規定。（第2項）」；第33條規定：「住宅主管機關應推動社會住宅，排除老人租屋障礙。（第1項）為協助排除老人租屋障礙，直轄市、縣（市）住宅主管機關得擬訂計畫獎勵屋主房屋修繕費用，鼓勵屋主提供老人租屋機會。（第2項）」

[6] 另依《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》第2條及第3條，兩公約所揭示之人權保障規定具有國內法律效力，適用時並應參照其立法意旨及相關人權機構之解釋。惟居住權之具體保障內容及國家義務，仍須依相關法規、公約規定及具體情境判斷，不宜僅由《住宅法》第53條直接推導出個人對特定住宅之請求權，或認為所有租約終止均構成違法迫遷。

（第3條、第32條、第33條）。惟現行制度主要著重於住宅供給及補助，對於民間租賃關係中因租金負擔、租約終止或住宅不適居所衍生之居住不安定問題，尚缺乏具體的風險評估與跨機關轉介機制。

從老年學與公共衛生觀點而言，熟悉的居住環境及社會支持網絡與高齡者的身心及生活品質密切相關。護理診斷文獻所述之「搬遷壓力症候群」（Relocation Stress Syndrome），亦指出環境轉換可能引發焦慮、憂鬱、混亂或孤獨等反應[7]。對獨居、失能或高度依賴既有醫療、長照及社區支持的高齡者而言，非自願遷居可能增加適應負擔，並造成照顧服務中斷的風險。此外，高齡者在民間租屋市場可能因年齡、健康狀況、收入來源或房東對相關風險的認知，而面臨承租障礙[8]。現行《老人福利法》第33條雖已規定排除老人租屋障礙，仍有必要整合既有補助、住宅修繕及包租代管等措施，以提升制度效益。

是以，建議建立高齡者遷離風險辨識及轉介機制，對於短期內可能失去住所，且具有獨居、失能、經濟困難、缺乏替代居所或高度依賴既有照顧服務等情形者，依其意願及個別需求進行評估，並協助連結租金補助、住宅修繕、社會住宅、包租代管或其他適當替代居所。另宜檢討現有老人租屋獎勵措施之執行成效及民間租屋障礙，透過住宅媒合與相關支持措施，降低高齡者因租約終止、租金負擔或住宅不適居而陷入居住危機之風險。

（二）建立跨部門協調與個案轉介機制，維持遷居前後照顧連續性

高齡者之居住安定與照顧需求密切相關。《老人福利法》第16條

[7] Ann H. Barnhouse, Christine J. Brugler & Joan T. Harkulich, “Relocation Stress Syndrome,” Nursing Diagnosis, Vol. 3, No. 4, pp. 166–168 (1992),網址：https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1111/j.1744-618X.1992.tb00534.x，最後瀏覽日期：115年10月22日。

[8] 民間住宅租賃關係，涉《租賃住宅市場發展及管理條例》、《民法》之租賃相關規定，及「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」等規範。《租賃住宅市場發展及管理條例》第10條及第11條，分別規定該條例適用範圍內，出租人及承租人於特定情形下提前終止租賃契約之事由與程序；惟相關規定不宜逕行解釋為高齡承租人享有一般性的續約權、租金凍漲權或特別租期保障。為降低高齡者之租屋障礙，宜檢視租賃法制對承租人權益之保障及其執行成效，並評估結合包租代管、租屋媒合、住宅修繕及租賃糾紛處理等措施。

及第17條分別以全人照顧、在地老化、多元連續服務為老人照顧服務之規劃原則，並將住家環境改善納入失能老人居家服務範圍[9]，顯示居住環境與照顧服務之間具有密切關聯。然而，高齡者因租約終止、住宅不適居或其他因素須搬遷時，除需尋覓符合身體需求之住所外，亦可能面臨原有醫療、長照、交通及社區支持資源中斷之風險。若住宅與照顧服務分由不同體系處理，且欠缺個案轉介及協調程序，可能使高齡者難以獲得完整支持。

爰建議以在地老化及照顧連續性為原則，建立跨部門協調與個案轉介機制。地方政府於知悉高齡者有遷離風險時，應評估其居住安全、經濟能力及醫療長照需求，並依其意願協助媒合替代住宅、銜接相關照顧服務，於遷居後適時追蹤，確保居住及照顧需求獲得妥善支持。為此，建議研議修正《老人福利法》第33條規定，增訂地方主管機關辦理居住風險評估及資源轉介之義務，並授權中央主管機關會同相關機關訂定跨機關協調、服務銜接及後續追蹤等規範，以明確權責分工。相關個人資料之處理及利用，並應符合《個人資料保護法》規定，尊重高齡者之自主意願及居住選擇。

撰稿人：李郁強

[9]《老人福利法》第16條規定：「老人照顧服務應依全人照顧、在地老化、健康促進、延緩失能、社會參與及多元連續服務原則規劃辦理。（第1項）直轄市、縣（市）主管機關應依前項原則，並針對老人需求，提供居家式、社區式或機構式服務，並建構妥善照顧管理機制辦理之。（第2項）」；第17條規定：「為協助失能之居家老人得到所需之連續性照顧，直轄市、縣（市）主管機關應自行或結合民間資源提供下列居家式服務：一、醫護服務。二、復健服務。三、身體照顧。四、家務服務。五、關懷訪視服務。六、電話問安服務。七、餐飲服務。八、緊急救援服務。九、住家環境改善服務。十、其他相關之居家式服務。」