

立法院議案關係文書

(中華民國41年9月起編號)
中華民國103年3月12日印發

院總第 447 號 委員提案第 16106 號

案由：本院委員李昆澤、陳其邁、蔡其昌、邱議瑩、潘孟安、劉櫂豪等 21 人，鑒於目前社會住宅供給量嚴重不足，面對高房價時代，租屋需求有升高趨勢，雖有租金補貼政策，惟老人或弱勢族群租屋時，卻因經濟不佳或情況特殊，導致房東租屋意願低，尤其老人租屋卻一屋難求，為解決老人或弱勢族群居住問題，須以租稅減免方式鼓勵民間主動釋出空屋以彌補現行社會住宅的不足。另外，房價不斷飆高，只能租屋的無殼蝸牛族不在少數，衍生許多租屋爭議卻求助無門，例如收取高於市價的電費、聯合漲價，或得知領取租屋補貼竟惡意漲租等，有待修法解決租屋亂象。綜上，為保障居住之基本人權，使全體國民享有尊嚴之居住環境，特擬具「住宅法第十二條及第四十六條條文修正草案」。是否有當？請公決。

說明：

一、修正第十二條條文：增訂第四項，將房屋出租予 65 歲以上老人、領有依本法規定住宅租金補貼者，以及屬社會救助法之中、低收入戶，該筆租金所得免課稅捐。

1.老人租屋「一屋難求」，許多房東考量其狀況特殊或因為老人申請租金補貼，房東必須多繳稅金因而拒絕，銀髮族居住問題亟待解決，爰此增列第四項第一款，以租稅減免方式幫助老人容易租到房子。

2.又目前依法雖有對弱勢族群有補貼住宅租金之政策，惟卻發生出租房東反遭查稅，連帶影響不願出租給弱勢者的悲劇，為達本法租金補貼係保障經濟上弱勢者之居住權益，落實租金補貼之意旨，增列第四項第二款，出租予依本法領有住宅租金補貼者，所得之租金免課稅捐。

3.又政府預算有限，惟當今房價高漲又適逢經濟不景氣，符合領取本法住宅補貼資格者眾，

為照顧更多社會弱勢者之居住基本權，參照社會救助法第四條第一項：「本法所稱低收入戶，指經申請戶籍所在地直轄市、縣（市）主管機關審核認定，符合家庭總收入平均分配全家人口，每人每月在最低生活費以下，且家庭財產未超過中央、直轄市主管機關公告之當年度一定金額者。」、第四條之一第一項「本法所稱中低收入戶，指經申請戶籍所在地直轄市、縣（市）主管機關審核認定，符合下列規定者：一、家庭總收入平均分配全家人口，每人每月不超過最低生活費一點五倍，且不得超過前條第三項之所得基準。二、家庭財產未超過中央、直轄市主管機關公告之當年度一定金額。」規定，增列第四項第三款，出租予社會救助法規定之中低、低收入戶者，所得之租金得免課稅捐。

二、修正第四十六條：增訂第二項，住宅租賃契約中之條款不得違反誠信原則或對當事人顯失公平，以解決租屋亂象。

- 1.房價不斷飆高，不少無殼蝸牛只能租屋避風雨，但若遇到惡房東卻無法可管，例如收取高於市價的電費、聯合漲價，或得知領取租屋補貼竟惡意漲租等。
- 2.鑒於租賃契約多為定型化契約，參照消費者保護法第十二條關於定型化契約規定「定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效」之立法精神，修訂本法第四十六條，增訂第二項要求住宅租賃契約中之條款不得違反誠信原則或對當事人顯失公平。若有前述情況，依照本法第四十七條規定，可向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。

提案人：	李昆澤	陳其邁	蔡其昌	邱議瑩	潘孟安
	劉權豪				
連署人：	李俊俤	黃偉哲	柯建銘	蔡煌瑯	周倪安
	陳雪生	吳秉叡	李應元	魏明谷	許添財
	林佳龍	葉宜津	管碧玲	鄭麗君	葉津鈴

住宅法第十二條及第四十六條條文修正草案對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
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。 <u>將房屋出租下列之人為自用住宅，該筆租金所得，免課稅捐：</u> <u>一、具第四條第一項第五款之身分者。</u> <u>二、接受第八條第一項第三款之補貼者。</u> <u>三、符合社會救助法第四條第一項及第四條之一第一項之資格者。</u>	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。	一、新增第四項：將自用住宅出租予符合本法第四條第一項第五款之六十五歲以上老人、領取本法第八條第一項第三款之承租住宅租金補貼者，以及社會救助法規定之中、低收入戶，所得之租金收入，免課稅捐。 二、老人租屋「一屋難求」，許多房東考量其狀況特殊或因為老人申請租金補貼，房東必須多繳稅金因而拒絕，銀髮族居住問題亟待解決，爰此增列第四項第一款，以租稅減免方式幫助老人容易租到房子。 三、又目前依法雖有對弱勢族群有補貼住宅租金之政策，惟卻發生出租房東反遭查稅，連帶影響不願出租給弱勢者的悲劇，為達本法租金補貼係保障經濟上弱勢者之居住權益，落實租金補貼之意旨，增列第四項第二款，出租予依本法領有住宅租金補貼者，所得之租金免課稅捐。 四、又政府預算有限，惟當今房價高漲又適逢經濟不景氣，符合領取本法住宅補貼資格者眾，為照顧更多社會弱勢者之居住基本權，參照社會救助法第四條第一項：「本法所稱低收入戶，指經申請戶籍所在地直轄市、縣（市）主管機關審核認定，符合家庭總收入平均分配全家人口，每人每月在最低生活

		費以下，且家庭財產未超過中央、直轄市主管機關公告之當年度一定金額者。」、第四條之一第一項「本法所稱中低收入戶，指經申請戶籍所在地直轄市、縣（市）主管機關審核認定，符合下列規定者：一、家庭總收入平均分配全家人口，每人每月不超過最低生活費一點五倍，且不得超過前條第三項之所得基準。二、家庭財產未超過中央、直轄市主管機關公告之當年度一定金額。」規定，增列第四項第三款，出租予社會救助法規定之中低、低收入戶者，所得之租金得免課稅捐。
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。 <u>住宅租賃契約中之條款不得違反誠信原則或對當事人顯失公平。</u>	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。	一、新增第二項。 二、房價不斷飆高，不少無殼蝸牛只能租屋避風雨，但若遇到惡房東卻無法可管，例如收取高於市價的電費、聯合漲價，或得知領取租屋補貼竟惡意漲租等。鑒於租賃契約多為定型化契約，基於消費者保護法第十二條規範定型化契約之意旨，修訂本條，增訂第二項要求住宅租賃契約中之條款不得違反誠信原則或對當事人顯失公平，若有前述情況，依照本法第四十七條規定，可向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。