

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 4 月 16 日印發

院總第 447 號 委員提案第 16137 號

案由：本院委員李應元、潘孟安等 17 人，為使各地方政府於辦理住宅政策時，能獲得公有土地之挹注，爰提出住宅法部分條文修正草案。是否有當，請公決。

說明：

一、房價飆漲，民怨之首

依據內政部營建署公布的資料，近年來台灣的房價所得比飆升，由 2007 年底 7.1 倍上升至去年第三季的 9.2 倍，同期間大台北地區漲幅更為驚人，台北市由 8.6 倍跳升至 14.7 倍，新北市由 7.1 倍大漲至 11.4 倍。

據《住展》雜誌表示，若以 2012 年政府的可支配所得，及去年新成屋或預售屋的市場成交價格推算，購買台北市一間 40 坪的預售屋或新成屋，需要花費約 3500 萬元，以全台雙薪夫妻一年可支配所得不足 100 萬元來看，至少要不吃不喝 35 年以上才買得起。

二、合宜住宅，年輕人依舊買不起

新加坡政府為貫徹「居者有其屋」理想，曾宣示「讓人民用 4 年薪水便買得起組屋」目標，即房價所得比只有 4。台灣的合宜住宅或是社會住宅明顯不足，主要原因就在於土地供應不足與價格偏高。以浮洲合宜住宅為例，每戶總價約 380 萬到 1000 萬元間，但房屋頭款必須準備 3 成，即最少要準備 114 萬元現金，加上未來需貸款 280 萬到 700 萬不等，依現行利率計算，每月本利攤還至少要 1.3 萬元，對於一般年輕人來說，負擔不算輕。

三、無償撥用公有土地，廣建社會住宅與合宜住宅

目前各地方政府在推動住宅政策時，主要的瓶頸或障礙就是土地問題。因為沒有足夠土地，就無法提供足夠的社會住宅或合宜住宅。因為土地價格高，合宜住宅的價格就無法降下來。

依據目前住宅法的規定，地方政府辦理社會住宅時，得撥用公有土地。但各地方政府要求撥用時，相關單位都要求必須是「有償撥用」。由於地方政府普遍財務不佳，無法負擔「有償撥用」，因此自然無法大規模的推動。故本修正案規定得「無償撥用」，並擴大到其他

住宅政策。讓地方政府在推動社會住宅或其他住宅政策時，可獲得公有地的挹注，以降低其推動成本。如此將可擴大社會住宅或合宜住宅的供應量，並降低價格。

四、預留社福空間，以因應高齡化社會需求

現行住宅法只規定，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。為因應高齡化社會的來臨，本修正案要求在推動社會住宅或其他住宅政策時，「需」預留足夠空間，以供辦理老人日間照顧或幼兒托育或其他社福服務所需。提高生活機能，也可增加入住的誘因。

提案人：李應元 潘孟安

連署人：葉津鈴 蔡煌瑯 李昆澤 陳亭妃 邱志偉

周倪安 陳節如 鄭麗君 蕭美琴 許添財

賴振昌 蘇震清 李俊俤 李昆澤 許智傑

住宅法部分條文修正草案對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第七條之一 直轄市、縣（市）主管機關興辦社會住宅，或推動其他住宅計畫，需用非公用之公有土地或建築物者，得辦理無償撥用；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。		本條新增。 讓地方政府在推動社會住宅或其他住宅政策時，可獲得公有地的挹注，以降低其推動成本。
第七條之二 直轄市、縣（市）主管機關興辦社會住宅，或其他住宅計畫，需保留一定空間供作社會福利服務或社區活動之用。		本條新增。 為因應高齡化社會的來臨，在推動社會住宅或其他住宅政策時，應預留足夠空間，以供辦理日照或其他社福服務所需。
第二十四條 （刪除）	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。	因新增其他住宅計畫也可申請撥用公有地，因此本條次之內容不宜留在第三章社會住宅下。
第二十五條 （刪除）	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。	因新增其他住宅計畫也需預留辦理社福空間，因此本條次之內容不宜留在第三章社會住宅下。

