

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 12 月 31 日印發

院總第 447 號 委員提案第 17385 號

案由：本院委員林國正等 16 人，鑑於住宅法第三條規定由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租使用之住宅，其提供 10% 以上比例出租給具特殊情形或身分者則可納入社會住宅，享有相關的補貼及獎勵規定，有關「出租予具特殊情形或身分者」之比例，應酌予提升。對於提供最弱勢族群的照顧則越能快速達成，但考量過高之比例會加劇鄰近居民對設立之反感，且影響民間興辦之投資意願，認其合理比例應與其相當，故提供出租給具特殊情形或身分者不應少於 15% 之修法草案。爰此特擬具「住宅法第三條及第十四條之一條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：「社會出租住宅」係歐洲國家所主推的住宅政策，1996 年歐洲聯盟國家社會住宅占有率平均是 14%。隨著 1990 年代受到新自由主義全球化的影響，住宅私有化政策被推動，到 2005 年歐洲的社會住宅比率明顯下降。荷蘭下降到 34%，捷克、英國 20%，丹麥 19%，芬蘭、瑞典 18%，法國 17%，奧地利 14%、波蘭 12%，冰島、比利時、德國均不及 10%，其餘歐盟國家則不到 5%¹。但相較於我國的公有出租住宅數量來計算，台北市占住宅總量之 0.64%、新北市占住宅總量之 0.02%、高雄市（合併後）占住宅總量之 0.03%，顯示目前我國政府提供之社會住宅比例實在偏低。究其原因，乃因我國過去的國宅政策主要是興建以出售為主之國民住宅，對類似社會住宅採出租方式出租國宅數量極少。2012 年總統大選前執政與在野黨之候選人都不約而同提出廣建社會住宅之政見，並於同年本院通過住宅法之立法設有「社會住宅」專章，以回應民眾殷切之期盼。

目前世界各國的社會住宅承租資格要件規定有兩類：一是不設定條件，如瑞典、丹麥、荷蘭等，因為其社會住宅存量夠多，所以不以家戶所得為入住門檻。但是，所得高低也是計算積點項目之一。通常住戶還是以中所得以下者為主。二是規定中、低所得家戶為入住要

件，如美國、英國、日本、馬來西亞、香港等。再依家庭組成、工作地點距離、身心障礙程度、緊急需求（如移民、離婚、家庭暴力等）、專案需要（如都市更新遷建）等計算點數，依序優先入住²。我國於 2012 年通過之住宅法中則比較類似採兩者兼具，按住宅法第三條，社會住宅定義為「指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。」亦即兼採前述作法的調合，除了限定社會住宅中 10%須具特殊情形或身分者（參住宅法第四條所列舉計 12 類³）租用外，其餘則採開放的方式，但其可提供多少數量之社會住宅，揆諸過往本屬有限，而其中提供照顧最為弱勢者，僅為總數的 10%，對於眾多社會弱勢者，如獨居老人、肢體障礙、罹患特殊疾病等遭社會歧視排擠者，難以透過租金補貼在市場上租到合適住宅，所能提供之出租社會住宅，恐是杯水車薪。

而觀立法當時設計，該比例之意旨在於「避免前述居民被標籤化問題，以適當比例融居或混居方式保障其居住之尊嚴及維護居住環境品質」，其或遷就居民反彈之考量，但民眾抗爭的癥結在於影響居住環境品質與社會治安之疑慮，然此皆可透過良好的建築設計及完善管理機制之引入，加以解決，實不應因噎廢食，造成有限的社福資源，只能照顧到最需要政府照顧族群中的少部分人，而讓其他可透過租金補貼滿足住屋需求者，占用大部分之社會住宅。復以政府的財政能力觀之，為解決弱勢居住問題，目前規劃「只租不售」社會住宅，預計完工後僅可提供近 2000 戶需求；但根據內政部公布的「一百年社會住宅需求調查結果」報告顯示，目前五都弱勢社會住宅需求高達 18 萬 5 千餘戶，其中台北市占 31,114 戶，新北市占 52,439 戶，台中市占 33,712 戶，台南市占 24,904 戶，高雄市則有 42,962 戶。政府目前規劃的雙北市 5 處社會住宅 1661 戶、板橋浮洲合宜住宅提供 400 戶⁴，亦即如果全部提供照顧到弱勢族群者僅能滿足約 2%的弱勢人口，而依住宅法這些社會住宅將來僅提供 10%出租弱勢族群，其能滿足給弱勢居住需求更將僅剩下 0.2%。故學者⁵亦認為 10%最低水準比例實嫌過低，難達到照顧經濟與社會弱勢家庭之目的。

爰此，住宅法第三條規定由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租使用之住宅，其提供 10%以上比例出租給具特殊情形或身分者則可納入社會住宅，享有相關的補貼及獎勵規定，有關「出租予具特殊情形或身分者」之比例，應酌予提升。本報告認為提升比例越高，對於提供最弱勢族群的照顧則越能快速達成，但考量過高之比例會加劇鄰近居民對設立之反感，且影響民間興辦之投資意願，復參考表 2 統計之「社會住宅」需求量推估所得弱勢族群戶數占全國總戶數比例為（16.5%）為基礎，認其合理比例應與其相當，故本報告建議提供出租給具特殊情形或身分者不應少於 15%。此外，住宅法第三條第一項第二款將 10%之比例訂於社會住宅之名詞定義中，恐將產生一旦未達該比例者，將因不符合該定義而變成非

社會住宅，造成內政部審查及管理上之困難，爰將該比例於住宅法第 3 條中刪除，並建議增訂第十四條之一為：「由政府興辦、獎勵民間興辦之社會住宅，應提供出租予具特殊情形或身分者居住之比例，不得少於百分之十五。」以加速解決弱勢族群居住之問題。

- 1 林萬億，同註 41，頁 6。
- 2 林萬億，同註 41，頁 6。
- 3 包括：「一、低收入戶。二、特殊境遇家庭。三、育有未成年子女三人以上。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、其他經中央主管機關認定者。」
- 4 內政部：5 都社會住宅需 18.5 萬戶，中國時報，2012.3.18，<http://news.chinatimes.com/politics/110101/112012031800137.html>，查閱日期：2012.4.24。
- 5 謝博明，同註 1，頁 9。

提案人：林國正

連署人：李慶華	王進士	吳育昇	陳學聖	蔣乃辛
曾巨威	孫大千	邱文彥	江惠貞	陳淑慧
徐少萍	林滄敏	陳鎮湘	陳碧涵	王育敏

住宅法第三條及第十四條之一條文修正草案對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第三條 本法用詞，定義如下： 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。 二、社會住宅：指由政府興辦、<u>活用閒置公共空間或獎勵民間興辦</u>，專供出租予具特殊情形或身分者之住宅。 三、<u>合宜住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，提供中低收入之無自有住宅家庭購置合宜價位之住宅。</u>	第三條 本法用詞，定義如下： 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。 二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。	一、依本條規定，社會住宅目前僅有明列「政府興辦」及「獎勵民間興辦」兩種途徑，缺少活化現有閒置公共空間之選項，顯有缺憾。基此，建議修正第一項第二款，納入將閒置之公共空間轉型為「社會住宅」之規定，以創意構想促進國家整體資源有效再利用。 二、第一項第二款將百分之十之比例訂於社會住宅之名詞定義中，恐將產生一旦未達該比例者，將因不符合該定義而變成非社會住宅，造成內政部審查及控管上之困難，爰將該比例刪除，並建議增訂於第十四條之一。 三、由於本條僅有明定「社會住宅」之定義，本報告認為應正式賦予政府興建「合宜住宅」之法源依據，爰增訂第一項第三款。
第十四條之一 由政府興辦、獎勵民間興辦之社會住宅，應提供出租予具特殊情形或身分者居住之比例，不得少於百分之十五。		一、<u>本條新增。</u> 二、目前五都弱勢社會住宅需求高達十八萬五千餘戶，政府目前規畫的雙北市五處社會住宅，如果全部提供照顧到弱勢族群者，僅能滿足約百分之二的弱勢人口，而依住宅法這些社會住宅將來僅提供百分之十出租弱勢族群，其能滿足給弱勢居住需求更將僅剩下百分之零點二，故百分之十最低水準比例實嫌過低，難達到照顧經濟與社會弱勢庭之目的。 三、有關「具特殊情形或身分

		者」之比例提升越高，對於提供最弱勢族群的照顧則越能快速達成，但考量過高之比例會加劇鄰近居民對設立之反感，且影響民間興辦之投資意願，復參考「社會住宅」需求量推估所得弱勢族群戶數占全國總戶數比例為百分之十六點五為基礎，認其提供出租給具特殊情形或身分者不應少於百分之十五，爰增訂本條，以加速解決弱勢族群居住之問題。
--	--	---

