

住宅法草案總說明

100.5

有鑑於國內住宅長期供需失調、價格起伏波動及住宅市場資訊匱乏等問題嚴重，民眾對於提升居住環境品質及各項居住需求亦殷切期望；公部門住宅業務分由內政部（以下簡稱本部）、國防部、行政院勞工委員會、行政院人事行政局、行政院原住民族委員會及行政院農業委員會等各部會辦理，針對不同身分條件對象，以直接興建、利息補貼或輔助修繕等方式給予不同程度之補助，住宅資源無法適當整體規劃，進而作最有效率且公平之利用，行政院爰於八十八年二月底提出「強化經濟體質方案」，其中具體措施五「健全土地及住宅政策：為強化土地及住宅政策功能，研擬住宅政策及住宅法」，期建立合理住宅補貼機制、健全住宅市場及提升居住品質。

本部自八十八年四月起研擬住宅法（以下簡稱本法）草案，惟因遲未獲共識，行政院經濟建設委員會於九十年三月一日召開上開方案後續措施辦理情形會議獲致決議，暫緩推動本法立法，先行推動訂定整體住宅政策。

「整體住宅政策」朝建立合理住宅補貼機制、健全住宅市場及提升居住品質方向著手擬定，報行政院核定，嗣因行政院於九十三年二月十三日核定「社會福利政策綱領」，爰再予修正始奉行政院九十四年五月二十四日核定，其政策目標為：「基於憲法保障國民基本人權的精神，結合政府與民間資源，在健全的住宅市場、合宜的居住品質、公平效率的住宅補貼與社會住宅的規劃下，使不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，擁有適居且有尊嚴的居住環境」。

本部依上開政策積極配合研擬及研商本法草案，期間因社會發生多起住宅歧視事件，社會福利團體強烈要求研擬反住宅歧視相關條文規定，爰再增列住宅權利平等專章之相關規定。

另於研擬本法草案時，曾參考韓國訂有住宅押租制、美國之付款中間人制度，以及因應國內住宅預售情形，參考日本訂定保證保險規定。惟經多次討論咸認為與我國國情不合或已有相關不動產交易法規（例如消費者保護法、不動產經紀業管理條例、不動產估價師法、地政士法等），爰予刪除。

本草案前於九十八年二月二十四日函報行政院審查，經四次審查會議，行政院請內政部基於政策一致性考量，依據健全房屋市場方案內容檢視修正相關條文，並於召開公聽會後再報行政院審查。後為因應社會福利團體提出之經濟或社會弱勢者居住問題，內政部積極研擬社會住宅短期實施方案草案，本草案並配合於第三章社會住宅增列相關條文，以符合實際現況。

本法草案計七章、五十四條，其要點如下：

- 一、依循整體住宅政策之目標，揭示本法之立法意旨；各級主管機關權責劃分；住宅計畫研擬及審議；本法名詞定義。（草案第一條至第七條）
- 二、住宅補貼種類、辦理方式、定期查核及授權事項之規定。（草案第八條至第十四條）
- 三、社會住宅之辦理方式、核定程序、獎勵及優惠、經營管理、收費及得終止租約之情形。（草案第十五條至第三十四條）
- 四、基本居住水準之規定；補助或獎勵推動提升住宅環境品質事項；推動住宅性能評估制度。（草案第三十五條至第三十九條）
- 五、蒐集住宅市場及其他相關資訊定期公布；對於住宅供需失衡之地區興建合宜住宅或其他必要之市場調節措施；金融主管機關採取有效因應措施以維持住宅金融市場穩定發展。（草案第四十條至第四十四條）
- 六、不得有住宅歧視之情事、申訴處理機制及相關處罰規定。（草案第四十五條至第四十八條）
- 七、原已辦理之各類住宅後續處理及本法之施行日期。（草案第四十九條至第五十四條）

住宅法草案

| 名稱 | 說明 |
|---|--|
| 住宅法 | 本法名稱。 |
| 條文 | 說明 |
| 第一章 總則 | 章名。 |
| 第一條 為健全住宅市場，建立公平效率住宅補貼制度，規劃合宜社會住宅，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。 | 基於憲法保障國民基本人權之精神，結合政府與民間資源，在健全之住宅市場、合宜之居住品質、公平效率之住宅補貼及社會住宅之規劃下，使不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，擁有適居且有尊嚴之居住環境之目標，揭示本法之立法目的。 |
| <p>第二條 本法所稱主管機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。</p> <p>主管機關之權責劃分如下：</p> <p>一、中央主管機關：</p> <p>（一）住宅政策之擬訂。</p> <p>（二）全國性年度住宅補助計畫及中程住宅補助計畫之擬訂及經費籌措分配。</p> <p>（三）直轄市、縣（市）住宅業務之督導。</p> <p>（四）全國性住宅相關資訊之蒐集及公布。</p> <p>（五）住宅政策、補貼、市場、品質及其他相關之研究。</p> <p>（六）基本居住水準之訂定。</p> <p>（七）其他相關事項。</p> <p>二、直轄市、縣（市）主管機關：</p> <p>（一）住宅施政目標之訂定。</p> <p>（二）年度住宅計畫及中程住宅計畫之擬訂及執行。</p> | <p>一、明定本法之中央及直轄市、縣（市）主管機關及其權責。</p> <p>二、依據地方制度法第十八條及第十九條之規定，住宅業務係屬直轄市及縣、市政府自治事項之一，且考量國民對於居住需求亦有地域之差異，住宅政策及計畫之細緻規劃及推動實有因地制宜之必要。鑑此，對於中央及地方政府在住宅事務權責分工，採由地方政府依據首長之政策目標，考量所屬經費財源及所轄地區之社會經濟狀況、人口及住宅發展環境，主導轄區之住宅計畫之訂定及執行。</p> <p>三、中央政府訂定住宅政策，並就年度及中長期計畫之推動重點，爭取編列中央公務預算，俾以提供經費補助方式，協調地方政府訂定年度及中長期住宅計畫時，兼顧地方首長施政目標</p> |

| | |
|---|---|
| <p>(三) 住宅補貼案件之受理、核定及查核。</p> <p>(四) 地區性住宅相關資訊之蒐集及公布。</p> <p>(五) 住宅補貼、市場供需及品質狀況及其他之調查。</p> <p>(六) 住宅計畫相關經費之預估、籌措及運用。</p> <p>(七) 社會住宅之規劃、興辦、獎勵及管理。</p> <p>(八) 其他相關事項。</p> | <p>與中央施政重點，期以建立中央與地方之伙伴關係，達到中央與地方共榮共存雙贏局面。</p> <p>四、為提昇國人居住生活之空間品質，爰參考英國二〇〇四年住宅法及日本住宅建設五年計畫之規定，由中央主管機關訂定基本居住水準。各地方政府得擬定多元之輔導改善措施，使其得以改善至達基本居住水準。</p> |
| <p>第三條 本法用詞，定義如下：</p> <p>一、住宅：指供居住使用，並具備獨立門牌之合法建築物。</p> <p>二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供適當比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。</p> <p>三、合宜住宅：指由政府招商投資興建，以政府所定平準價格優先出售予一定所得以下無自有住宅家庭，並提供適當比例出租予一定所得以下無自有住宅家庭或個人之住宅。</p> | <p>一、明定住宅、社會住宅及合宜住宅之定義。</p> <p>二、供居住使用之認定方式係指建物登記謄本、建物所有權狀、建築使用執照或建物測量成果圖主要用途載有「住」、「住家用」、「農舍」、「套房」或「公寓」等字樣，或可由其他足資證明供居住使用之文件所認定。</p> <p>三、合法建築物之認定方式係指於實施建築管理後，依規定領有使用執照之建築物，或於實施建築管理前，依據內政部（以下簡稱本部）八十九年四月二十四日台八九內營字第八九〇四七六三號函示，具有下列證明文件之一：</p> <p>（一）建築執照、（二）建物登記證明、（三）未實施建築管理地區建築物完工證明書、（四）載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本、（五）完納稅捐證明、（六）繳納自來水費或電費證明、（七）</p> |

戶口遷入證明、(八)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

四、社會住宅係考量部分具特殊情形或身分者難於民間承租適居或負擔得起之住宅，爰由政府核定興辦社會住宅，以解決其居住之問題；另為避免標籤化問題，將適當比例以融居或混居方式概念入法，惟比例仍須由直轄市、縣(市)主管機關本於權責，因地制宜考量另訂之。

五、國內現有之出租國民住宅性質上屬於社會住宅，未來臺北市政府擬興辦之公營出租住宅，如有提供適當比例供經濟社會弱勢者居住，則亦屬於社會住宅。凡符合本法所定社會住宅定義之出租住宅，各地方政府得以不同之方式命名，不必冠上社會住宅之名稱。

六、依據九十八年行政院研究發展考核委員會運用網路辦理「十大民怨」民調，發現「都會地區房價過高」為民怨之榜首。為藉由增加供給適度調節房價，並協助一定所得以下之無自有住宅家庭購屋，行政院指示本部規劃於機場、捷運周邊尚未開發完成之土地，透過都市計畫變更並採取區段徵收或土地重劃等方式取得建築用地，經民間業者競標或其他合理方式建屋，政策性供給合

| | |
|---|--|
| | 理價格之住宅，並提供適當比例作為出租之用。 |
| <p>第四條 本法所定具特殊情形或身分，指下列規定之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>前項第四款至第十二款以一定所得以下家庭或個人為限。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 一、明定本法所定具特殊情形或身分者之對象範圍。 二、配合社會福利政策綱領明定之弱勢者（包含低所得家庭、身心障礙者、獨居或與配偶同住之老人、受家庭暴力侵害者及其子女、原住民、遊民、災民等）為本法具特殊情形或身分者。其低所得家庭，配合社會福利相關法規規定一致性，修正為低收入戶。 三、配合特殊境遇家庭扶助條例，特殊境遇家庭指申請人其家庭總收入按全家人口平均分配，每人每月未超過政府當年公布最低生活費二點五倍及臺灣地區平均每人每月消費支出一點五倍，且家庭財產未超過中央主管機關公告之一定金額，並具有該條例所規定情形之一者。 四、考量上開「獨居」或「與配偶同住」於實務上難以認定及執行，同時宜鼓勵老有所養，只要提出申請者，家中有六十五歲以上之老人，皆有增加評點之機會，爰於本法修正為「六十五歲以上之老人」。 五、愛滋病患者包含感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者（前者為感染病毒者，後者為感染病毒有發病者），其具有特殊性，爰予明列。 |

六、考量目前國內仍有相當多的性侵害案件是發生於親屬間，如同家暴案件需要給予安置或協助居住事宜，爰予明列。

七、為解決少子化之問題，配合本部推行之鼓勵生育政策，明定為「育有未成年子女三人以上」。

八、考量於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，必須在外租屋，惟其因尚就在學中不具謀生能力，或工作所得微薄不符社會救助標準，爰有協助居住之必要；另考量修業年限及畢業離開機構後之自立生活需求，爰以未滿二十五歲為資格要件。

九、「災民」為經直轄市、縣（市）政府認定因災致房屋毀損不堪居住者；「遊民」為經直轄市、縣（市）政府列冊輔導且配合轉介就業服務並穩定工作者。

十、為保留將來各項政策扶助之對象有增列納入本法社會或經濟弱勢者（例如犯罪被害人或其遺屬）之需要，爰規定第十二款。

十一、考量本法除以住宅補貼方式協助國民居住於適宜之住宅外，另興辦社會住宅供難於民間承租住宅之具特殊情形或身分者承租。故「資力」資格條件，於申請住宅補貼或承租社會住宅時，將有所不同，故本條明定需符合一定所得以下，其餘規定宜另於第十條相關授權申請辦法中予以規定。

第五條 直轄市、縣(市)主管機關應依據中央住宅政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬中程住宅計畫及年度住宅計畫，報請中央主管機關備查。

中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、人口、住宅供需、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣(市)主管機關年度住宅計畫執行情形，擬訂中程住宅補助計畫及年度住宅補助計畫，報行政院核定。

一、為使住宅計畫法制化，爰明定中程住宅計畫、中程住宅補助計畫、年度住宅計畫及年度住宅補助計畫之研擬與報核程序。

二、直轄市、縣(市)主管機關為落實中央政策及考量因地制宜發展需要，擬定各地方之中程住宅計畫及年度住宅計畫，以作為實施之依據。

三、住宅事務為地方自治之事項，地方政府推動住宅事務，應由其編列預算辦理。爰中央得視財政等狀況擬定住宅補助計畫，籌編及分配中央補助地方辦理住宅計畫之經費，俾住宅計畫順利推動。

四、為使計畫與實際預算編列能互相配合，以達計畫之目的及效益，參照行政院所屬各機關中長程計畫編審辦法第七條：「中程施政計畫以每四年訂定為原則」，將中程住宅計畫定為以四年為一期訂定之。

五、年度住宅計畫及中程住宅計畫之內容，將於本法之施行細則中訂定。中程住宅計畫內容包含：

(一)依據住宅政策擬定四年計畫之目標。

(二)各地方社會經濟、人口成長、住宅供需及住宅品質等之發展現況課題分析。

(三)現有住宅計畫執行情形及資源分配檢討。

(四)四年計畫之實施策略及具體

| | |
|--|---|
| | <p>達成指標 或作為。</p> <p>(五) 經費需求及籌措分配。</p> <p>(六) 其他相關配合措施。</p> <p>至於年度住宅計畫內容應包含：</p> <p>(一) 年度計畫目標。</p> <p>(二) 以前年度住宅計畫執行情形。</p> <p>(三) 年度計畫內容。</p> <p>(四) 經費需求、籌措及分配。</p> <p>(五) 其他配合措施及事項。</p> |
| <p>第六條 直轄市、縣(市)主管機關為諮詢、審議中程住宅計畫及年度住宅計畫、評鑑社會住宅事務，得成立小組，邀集相關機關及專家學者共同參與，其中專家學者之比例不得少於三分之一。</p> | <p>一、本條之立法意旨應為住宅計畫參與機制之法源，故於住宅計畫擬定階段即採任務編組方式組成小組，採納各界意見，擴大其參與範圍。</p> <p>二、為明確學者專家共同參與之範圍，本條明定直轄市、縣(市)主管機關為諮詢、審議中程住宅計畫及年度住宅計畫、評鑑社會住宅事務，得成立小組，邀集相關機關及專家學者共同參與，其中專家學者之比例不得少於三分之一。</p> |
| <p>第七條 各級主管機關為健全住宅市場、辦理住宅補貼及提升居住環境品質，得設置住宅基金。</p> | <p>一、鑑於本法草案中明定推動相關住宅業務繁多，包含健全住宅市場、住宅補貼及提昇居住環境品質等，所需經費龐大，單計貸款利息補貼即長達二十年，為免住宅業務經費遭受排擠及推動期間經費中斷之虞，爰明定得設置住宅基金，使住宅業務具有穩定財源因應，其經費來源於各基金收支、保管及運用辦法訂定之。另政府設立特種基金，適用預算法第二十一條及第九十六條規</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>定。</p> <p>二、現行中央及臺北市已有住宅基金，高雄市已有國民住宅基金，未來可逕行轉型為住宅基金。</p> |
| 第二章 住宅補貼 | 章名。 |
| <p>第八條 為協助一定所得以下家庭或個人獲得適居之住宅，政府得補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：</p> <p>一、自建住宅貸款利息。</p> <p>二、自購住宅貸款利息。</p> <p>三、承租住宅租金。</p> <p>四、修繕住宅貸款利息。</p> <p>五、簡易修繕住宅費用。</p> <p>申請前項住宅補貼，同一年度僅得擇一辦理。接受住宅貸款利息補貼者，除經行政院專案同意外，不得同時接受二種以上住宅貸款利息補貼；接受政府住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。</p> <p>第一項一定所得基準，由中央主管機關定之。</p> | <p>一、明定住宅補貼之種類。</p> <p>二、為使有限之住宅資源能發揮最大效用，爰明定僅得擇一申請補貼，並於受補貼期滿或貸款還清後，符合申請條件者即可再重新申請，不限制一人一生接受補貼一次；惟鑑於資源有限，爰明定除經行政院專案同意外，受補貼者不得同時接受兩種以上貸款利息補貼，並將確實執行本法所訂接受政府住宅貸款及租屋補貼期間，另行購置住宅者終止其補貼。</p> <p>三、第二項政府各種住宅補貼係指各機關辦理之各類補貼，非僅限於本條第一項所定五種補貼。</p> <p>四、明定第四條及本條政府補貼方式，為配合排富精神，並規定需符合一定所得以下，該一定所得基準由中央主管機關會同有關機關另定之。</p> <p>五、目前政府辦理之住宅補貼亦有一定所得標準規定，其係指國民住宅條例第二條較低家庭之標準，為家庭年收入低於百分之五十分位點家庭之平均所得。</p> |
| <p>第九條 申請前條第一項各種住宅補貼，同一家庭以一人提出申請，並應符合下列規定：</p> | <p>一、按現行住宅補貼作業規定，符合下列家庭組成之一即得申請：</p> <p>(一) 有配偶者。</p> |

一、前條第一項第一款或第二款補貼：以無自有住宅之家庭或二
年內建購住宅之家庭為限。

二、前條第一項第三款補貼：以無
自有住宅之家庭為限。

三、前條第一項第四款或第五款補
貼：以自有一戶住宅之家庭為
限。

前條第一項住宅補貼對象之
先後順序，以評點結果決定之。
有下列情形之一者，增加評點權
重；評點總分相同時，有增加評
點權重情形者，優先給予補貼：

一、具特殊情形或身分。

二、未達基本居住水準。

三、申請修繕住宅貸款利息或簡
易修繕住宅費用補貼，其屬
三十年以上之老舊住宅整修
外牆或五十年以上之老舊住
宅汰換更新設備。

(二)與直系親屬設籍於同一戶者。

(三)單身年滿四十歲者。

(四)父母均已死亡，戶籍內有未滿
二十歲或已滿二十歲仍在
學、身心障礙或沒有謀生能力
之兄弟姊妹需要照顧者。

二、為建立公平效率之住宅補貼制
度，補貼措施之申請，統一以家
庭所得、家庭狀況或其他條件評
定之，以評點方式決定補貼對象
之先後順序，俾將當年度之計畫
戶數分配予最需照顧者。有關申
請補貼者之資格或評點方式，將
參考其特殊情形或身分、扶養人
數、家庭人數、家庭所得水準、
年齡、是否曾接受補貼、財產情
形等，於各住宅補貼辦法中予以
明定。

三、為落實以國民的各種特殊情形或
身分作為建置住宅補貼制度之
主要考量，爰明定特殊情形或身
分者，增加其評點之權重。

四、為促使未達基本居住水準者能居
住於符合基本居住水準之住
宅，爰明定未達基本居住水準
者，增加其評點之權重。

五、為改善都市景觀、鼓勵老舊住宅
內部相關管線汰換及設備更
新，爰規定三十年以上之老舊住
宅辦理外牆整修或五十年以上
之老舊住宅設備汰換更新者，得
於申請修繕住宅貸款利息或修
繕住宅費用補貼時，增加評點權
重，以優先取得住宅補貼。另如

| | |
|---|--|
| | <p>有多個申請修繕住宅補貼者評點總分數相同時，符合前項情形者，優先給予補貼。</p> |
| <p>第十條 申請第八條第一項第一款至第三款之資格條件、應檢附文件、無自有住宅或二年內建購住宅認定、評點方式、申請程序、審查程序、面積、補貼額度、期限、利率、補貼繼受、停止補貼、返還溢領金額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>申請第八條第一項第四款或第五款之資格條件、應檢附文件、自有一戶住宅認定、修繕之設施設備項目、評點方式、申請程序、審查程序、補貼額度、期限、利率、補貼繼受、停止補貼、返還溢領金額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> | <p>一、明定申請自建住宅貸款利息補貼、自購住宅貸款利息補貼、承租住宅租金補貼之資格條件、應檢附文件、無自有住宅或二年內建購住宅認定、評點方式、申請程序、審查程序、面積、補貼額度、期限、利率、補貼繼受、停止補貼、返還溢領金額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會商有關機關定之。</p> <p>二、明定申請修繕住宅貸款利息補貼、簡易修繕住宅費用之資格條件、應檢附文件、自有一戶住宅認定、修繕之設施設備項目、評點方式、申請程序、審查程序、補貼額度、期限、利率、補貼繼受、停止補貼、返還溢領金額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> |
| <p>第十一條 接受政府住宅補貼者，其受補貼居住住宅須達第三十六條所定之基本居住水準。但接受修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼者，不在此限。</p> | <p>一、住宅補貼係為協助國民居住於基本居住水準以上之住宅，爰明定接受政府補貼者，須達基本居住水準規定，以逐步提升國民之居住水準。</p> <p>二、考量申請修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼者，係以僅擁有之一戶亟待改善住宅提出申請補貼，非更換居住之住宅，爰不受本條規定限制。</p> <p>三、本法之立法宗旨係為使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>之居住環境。爰中央主管機關依據社會經濟發展狀況、居住需求及提升住宅品質之目標，制定住宅使用者之最低限必要居住空間指標水準，即基本居住水準，以做為各級政府研擬住宅施政目標之參考，各地方政府得擬定多元之輔導改善措施，使其得以改善至達基本居住水準。</p> |
| <p>第十二條 具特殊情形或身分者辦理第八條第一項第一款、第二款或第四款之住宅貸款時，得由信用保證基金提供一定成數貸款保證；其一定成數，由中央主管機關定之。</p> <p>前項貸款保證，得由中央主管機關捐贈專款予信用保證基金，以專款專用方式辦理之；所需保證手續費，由政府全額補貼。</p> | <p>一、考量具特殊情形或身分者預付自備款能力不足，以信用保證機制，可以降低其自備款之籌措，幫助其擁有房子，並以繳交貸款利息代替繳交房屋租金。為提高金融機構承貸意願，故參考原住民、農漁民、九二一震災、莫拉克颱風受災戶自行貸款興建、購置時，藉由各種不同信用保證基金提供貸款保證之做法辦理，得由中央主管機關捐贈專款予信用保證基金專款專用辦理一定成數貸款保證，所需保證手續費由政府全額補貼。貸款保證之一定成數由中央主管機關定之。</p> <p>二、銀行法第七十二之二條第一項第四款明定，中長期資金主管機關。本法辦理之住宅貸款資金緊縮時，得由中央主管機關申請提供中長期資金優先支應。</p> <p>三、中央主管機關捐贈專款額度約為保證貸款總額之十分之一，手續費為保證貸款金額之千分之五。</p> |

四、行政院主計處九十九年十一月十八日處忠一字第○九九○○○六九七一號書函意見略以：

(一)本法草案擬對經濟弱勢或社會弱勢者之購屋貸款給予信用保證，並由中央主管機關捐贈專款予信用保證基金，以專款專用方式辦理。鑒於經濟弱勢或社會弱勢者本身之還款能力即已有限，部分甚至須由政府給予維持基本生活之補助或救助，政府提供信用保證將鼓勵擴張其信用，由以往經驗，還款能力原即較弱之經濟弱勢者造成更大還款壓力。如無法正常還款，除政府須代位清償外，弱勢者產生信用不良紀錄後將更難與金融機構往來，且政府代位清償後，承受銀行債權，勢將產生政府向弱勢者追討債權之相關爭議。

(二)以原民會主管之「原住民族綜合發展基金」對原住民身分辦理之信用保證業務為例，累積至九十九年十一月十一日為止辦理之信用保證案件有一千三百九十三件，保證金額新臺幣（下同）十五點九五億元，逾期戶有六百三十三戶、九點零六億元，由政府代位清償者計有三百八十六戶、五點四四億元，比

| | |
|---|--|
| | <p>例高達百分之三十四。如未來經濟弱勢或社會弱勢者之住宅貸款，政府均須依法提供信用保證，將增加政府承擔財務風險，亦難防範以人頭申請貸款之道德風險。</p> <p>(三)本法草案業已將現行政府推行之各種住宅補貼納入條文，並新增社會住宅專章，已增加對經濟弱勢或社會弱勢者居住方面之照顧，爰對於有還款能力者，則由政府提供貸款利息補貼，對於無還款能力者，不宜引導其購屋，避免產生無力償還之困境，而應朝租金補貼或提供社會住宅方向辦理，故建議刪除本條文。</p> |
| <p>第十三條 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。</p> <p>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。</p> <p>第一項申請程序及第二項申報改課程序，由土地所有權人依土地稅法相關規定辦理。</p> | <p>一、明定申請自建住宅貸款利息補貼者，其住宅於興建期間地價稅依自用住宅用地稅率課徵。</p> <p>二、本法施行後，將同步廢止國民住宅條例，原國民住宅之貸款人民自建之辦理方式，改由本法之自建住宅貸款利息補貼取代，爰參考土地稅法第十七條規定略以：「……自用住宅用地，其地價稅率按千分之二計徵……國民住宅……自動工興建或取得土地所有權之日起，其用地之地價稅，適用前項稅計徵。」及其施行細則第十條：「本法第十七條第二項所稱國民住宅，指依國民住宅條例規</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>定……二、貸款人民自建」、第十二條第三項規定略以：「……貸款人民自建……之國民住宅……，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准期限建築完成者，應自核准期限屆滿日當年期起改按一般用地稅率計徵地價稅。」等據以規定。</p> <p>三、自用住宅用地稅率課徵地價稅之申請程序及申報改課程序，土地稅法第四十一條已有明文規定，為避免立法之不週延，明定申請及申報程序應依土地稅法規定辦理。</p> |
| <p>第十四條 直轄市、縣(市)主管機關，應定期查核接受自建、自購、修繕住宅貸款利息補貼或租金補貼者之資格。</p> <p>有下列情事之一者，直轄市、縣(市)主管機關應自事實發生之日起取消核定，向接受住宅補貼者追繳其接受補貼或重複補貼之利息或租金：</p> <p>一、已不符申請補貼資格。</p> <p>二、申報資料有虛偽情事。</p> <p>三、重複接受二種以上住宅貸款利息補貼。</p> <p>直轄市、縣(市)主管機關為辦理第一項查核業務，應於核定自建、自購、修繕住宅貸款利息及租金補貼後，將受補貼者之相關資料予以建檔。</p> | <p>一、為落實建立公平效率之住宅補貼制度，爰規定有關定期查核機制規定。</p> <p>二、另參照社會救助法第九條規定：「直轄市、縣(市)主管機關為執行本法所規定之業務，申請人及其家戶成員有提供詳實資料之義務。受社會救助者有下列情形之一，主管機關應停止其社會救助，並得以書面行政處分命其返還所領取之補助：(一)提供不實之資料者。(二)隱匿或拒絕提供主管機關所要求之資料者。(三)以詐欺或其他不正當方法取得本法所定之社會救助者。」據以規定。</p> |
| <p>第三章 社會住宅</p> | <p>一、章名。</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>二、為發展出租住宅並落實獎勵民間興辦及政府興辦適合弱勢者住宅之目標，爰明定本章。</p> |
| <p>第十五條 直轄市、縣(市)主管機關應評估社會住宅之需求總量及興辦戶數，納入年度住宅計畫及中程住宅計畫。</p> | <p>為免住宅供過於求，產生資源閒置浪費之情形，爰直轄市、縣(市)主管機關應先綜合考量住宅市場供需情形、承租住宅租金補貼辦理情形、具特殊情形及身分者需求等，評估社會住宅之需求總量，以及分年興辦戶數，納入年度住宅計畫及中程住宅計畫，以作為民間申請興辦或直轄市、縣(市)主管機關興辦社會住宅之參考。</p> |
| <p>第十六條 民間申請興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣(市)主管機關提出申請。</p> <p>直轄市、縣(市)主管機關對資料不全者，應一次通知限期補正；屆期不補正或不符規定者，駁回其申請。並應於受理申請之日起九十日內完成審查，必要時，得延長六十日。</p> <p>直轄市、縣(市)主管機關為審查社會住宅申請興辦案件，得邀請相關機關或學者、專家，以合議制方式辦理；經審查符合規定者，應予以核定。</p> <p>第一項至第三項申請興辦應備文件、審查事項、核准、撤銷、廢止、事業計畫內容、變更原核定目的之處理及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> | <p>一、政府財力資源有限，為因應各項政事需要，必須妥適分配運用，以發揮最大效益，故藉由民間投資興建公共建設，並引進企業經營理念以改善公共服務品質，已為國際趨勢。另外，「民間可以做的，政府就不做」為當前政府之政策之一，為落實行政與技術分立，有效運用民間專業資源，爰優先獎勵民間興辦社會住宅，民間供應不足時，再由政府提供。</p> <p>二、興辦社會住宅依本法之程序及獎勵規定辦理；另民間依本條規定核准興辦之社會住宅，所有權人得自行或委託經營管理。</p> <p>三、興辦事業計畫之內容將於本法施行細則訂定，其內容包含：</p> <p>(一)評估分析計畫：含基地所在地與鄰近地區弱勢人口及市場供需概況及評估、整體規劃</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>設計理念構想、未來計畫之可行性、與相關政府及政策配合情形。</p> <p>(二) 興建計畫：含土地取得方式、開發型態及預定進度。</p> <p>(三) 營運管理計畫：含經營策略、行銷推廣、活動與設施管理、安全管理、組織架構、人員配置、服務項目、收費標準。</p> <p>(四) 財務計畫：含資金需求、籌措方式及成本分析。</p> <p>(五) 設備總說明書。</p> <p>(六) 其他經中央或直轄市、縣(市)主管機關規定之文件。</p> |
| <p>第十七條 民間依前條規定新建建築物，或增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物，供社會住宅使用，應提供適當比例租予特殊情形或身分者。</p> <p>前項新建建築物供社會住宅使用者，其建築基地應符合下列規定之一：</p> <p>一、在實施都市計畫地區達五百平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達六百平方公尺以上。</p> <p>二、在非都市土地甲種建築用地及乙種建築用地達五百平方公尺以上。</p> <p>三、在非都市土地丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地達一千平方公尺以上。</p> | <p>一、為避免獎勵民間興辦之社會住宅過於零散，直轄市、縣(市)主管機關有不易執行監督管理之弊，爰規定應達一定規模以上。</p> <p>二、增建、修建、修繕、改建之同宗建築基地係參考目前內政部已頒行之「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」規定訂定。</p> <p>三、依據本部營建署九十五年十月所發布之住宅狀況調查報告顯示，九十四年底臺閩地區住宅總計約有七百四十萬餘宅，空閒住宅約有一百零三萬餘宅，另至九十五年十二月底臺閩地區總戶數約為七百三十九萬餘戶，仍低於九十四年底住宅總宅數，顯示住宅供給率超過百分之一百。爰為鼓勵利用現有住宅資源，明定增建、修建或改建既有建築物達</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>十戶以上，得申請獎勵興辦社會住宅。</p> <p>四、新建社會住宅建築基地面積，參考目前本部訂頒之「老人住宅綜合管理要點」第七點規定定之。</p> |
| <p>第十八條 民間依第十六條規定興辦社會住宅，需用公有非公用土地或建築物時，得由公產管理機關以出租或設定地上權方式提供使用。</p> | <p>依行政院核定「公有土地經營及處理原則」規定，公有土地管理機關得依相關法令規定辦理出租或設定地上權，是以，明定民間興辦社會住宅，得申請相關主管機關以租賃或設地上權方式提供公有非公用土地，或以租賃方式提供建築物，供其使用，並以本條為非公用財產管理機關辦理出租或設定地上權之特別法法源依據，以資明確。</p> |
| <p>第十九條 民間依第十六條規定興辦社會住宅，需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，得由出售公有土地機關依讓售當期公告土地現值辦理讓售。</p> | <p>一、明定協助民間取得零星或狹小公有地。</p> <p>二、為利土地整體規劃及開發，爰如興辦社會住宅時有使用零星或狹小公有土地需要時，得由該出售公有土地機關依讓售當期公告土地現值辦理讓售。</p> |
| <p>第二十條 直轄市、縣（市）主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建或修繕社會住宅貸款利息、部分建設或營運管理費用。</p> <p>前項補貼之基準、程序及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。</p> | <p>一、明定直轄市、縣（市）主管機關得補貼民間興辦社會住宅之貸款利息、部分建設或營運管理費用，並自行訂定相關辦法。</p> <p>二、社會住宅部分出租予具特殊情形或身分者居住使用，爰其可能有未具完全自償之能力，故得視其興辦事業計畫，予以補貼相關費用。</p> |
| <p>第二十一條 直轄市、縣（市）主管機關得視民間新建、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之</p> | <p>一、明定興辦社會住宅如有資金融通之必要，得依銀行法第七十二條之二第一項第四款規定，洽中長</p> |

| | |
|---|--|
| <p>必要，洽請中長期資金主管機關提供中長期資金。</p> | <p>期資金主管機關提供中長期資金。</p> <p>二、參考目前老人住宅僅得出租使用，民間金融機構多有反應：融通資金之意願不高(例如金融機構取得該社會住宅，難以經營管理或再予出售、拍賣等)，爰明定協助融通資金規定。</p> |
| <p>第二十二條 社會住宅於興建或營運期間，其應課徵之地價稅，得予適當減徵。</p> <p>前項減徵之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣(市)主管機關制定後，報財政部備查。</p> | <p>一、明定直轄市、縣(市)主管機關得減徵地價稅。</p> <p>二、是否減徵地價稅，應由直轄市、縣(市)主管機關統籌考量行政協助、費用補助等予以擬定，提請各該議會通過後，再據以實施。</p> |
| <p>第二十三條 民間依第十六條規定興辦之社會住宅，應由直轄市、縣(市)主管機關囑託地政機關，於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記社會住宅。</p> <p>前項社會住宅申請人變更其原核定目的之使用時，應將依本法取得之優惠及獎勵金額結算，報請直轄市、縣(市)主管機關核定，並全數繳交；其有入住者應予安置後，始得由該直轄市、縣(市)主管機關囑託地政機關辦理塗銷社會住宅註記。</p> <p>第一項社會住宅申請人辦理所有權移轉時，應向主管機關申請同意或辦理塗銷社會住宅註記後，始得為之。</p> <p>第二項結算金額應繳交該主管機關設置之住宅基金撥充使</p> | <p>一、為利社會住宅之管理，明定其建物登記簿標示部應予註記為社會住宅，並由直轄市、縣(市)主管機關囑託地政機關辦理。</p> <p>二、明定社會住宅所有權人如有轉型為一般住宅之必要，除應依第十六條規定將取得之優惠或獎勵辦理結算、繳清，並將入住者安置後，始得辦理塗銷註記。</p> <p>三、另申請人辦理所有權移轉時，應檢具相關文件向直轄市、縣(市)主管機關申請，並獲該主管機關同意後始得辦理所有權移轉；另該建物不再辦理社會住宅之所有權移轉，須於塗銷註記後，始得為之。</p> <p>四、另明定結算金額應繳交該主管機關設置之住宅基金撥充使用，無設置住宅基金者，一律撥充中央</p> |

| | |
|--|--|
| <p>用，無設置住宅基金者，一律撥充中央主管機關住宅基金統籌使用。</p> <p>第二項、第三項結算金額計算方式、計算標準、同意條件、應檢具文件及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。</p> | <p>主管機關住宅基金統籌使用。</p> <p>五、第二項及第三項之結算金額計算方式、計算標準、同意條件、應檢具文件及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。</p> |
| <p>第二十四條 直轄市、縣（市）主管機關應視社會住宅之需求情形，必要時依下列方式取得社會住宅：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、新建。 二、利用公共建物增建、修建、修繕、改建。 三、接受捐贈。 四、租購民間房屋。 | <ol style="list-style-type: none"> 一、明定直轄市、縣（市）主管機關取得社會住宅之方式，包括新建、利用公共建物增建、修建、修繕、改建、接受捐贈、租購民間房屋等。 二、另考量政府資源有限、民間仍有大量之空閒住宅，及整體住宅政策明定「各類型住宅在其市場供給已足夠的前提下，政府不宜再興建及獎勵投資興建該類型住宅」，爰政府應視社會住宅之民間興辦、供需情形等，必要時再予提供。 |
| <p>第二十五條 前條以新建興辦社會住宅方式如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、直接興建。 二、合建分屋。 三、設定地上權予民間合作興建。 四、其他經主管機關認定者。 <p>前項第二款準用大眾捷運法第七條規定辦理。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 一、本條係配合研擬社會住宅短期實施方案內容規劃之政府興辦方式增列。 二、第二款準用大眾捷運法第七條授權訂定之大眾捷運系統土地開發辦法辦理，依該辦法第三條土地開發模式，以合建分屋方式由政府提供土地，徵選投資廠商，由廠商規劃設計興建，政府以等值土地價格取得廠商出資興建之住宅所有權，廠商以等值之住宅價格取得土地所有權。 三、第三款依據政府採購法相關規定辦理；相關營運管理依第三十三 |

| | |
|--|--|
| | <p>條規定辦理。</p> <p>四、為保留未來增列其他辦理方式之彈性，爰規定第四款經主管機關認定之新建興辦社會住宅方式。</p> |
| <p>第二十六條 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。</p> <p>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。</p> | <p>一、明定直轄市、縣(市)主管機關得以撥用方式取得興辦社會住宅之土地及建築物。</p> <p>二、因整體規劃需要，社會住宅之用地得與鄰地交換分合。鄰地為私有者，其交換分合時，不受土地法第一百零四條及第一百零七條規定略以：「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。」、「出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。第一百零四條第二項之規定，於前項承買承典準用之。」之限制。至於公有土地辦理交換分合時之處理，不受相關法令之限制，依第二十七條規定辦理。</p> |
| <p>第二十七條 中央及直轄市、縣(市)主管機關依本法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條、第一百零四條、第一百零七條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。</p> | <p>為使中央及直轄市、縣(市)主管機關依第十八條以租賃或設定地上權方式提供公有土地或建築物予民間興辦社會住宅、依第十九條讓售公有土地、或依第二十六條與鄰地交換分合時，其處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條：「直轄市或縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分</p> |

| | |
|---|--|
| | 或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」、第一百零四條及一百零七條規定、國有財產法第二十八條：「主管機關或管理機關對於公用財產不得為任何處分或擅為收益。但其收益不違背其事業目的或原定用途者，不在此限。」及地方政府公有財產管理法令之限制，爰制定本條，以充分利用土地。 |
| 第二十八條 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福利服務或社區活動之用。 | 一、參照社會福利政策綱領之社會住宅與社區營造一節據以規定。 二、本條所需經費應由目的事業主管機關編列預算支應之。 |
| 第二十九條 直轄市、縣(市)主管機關或民間興辦之社會住宅，應考量其租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜之設施或設備。 前項設施、設備之項目，由中央主管機關定之。 | 一、明定政府或民間興辦之社會住宅，得再依租住對象之身心狀況、家庭組成，提供適宜之設施或設備。例如為提供老人居住，增設斜坡道、扶手、防滑設備等。 二、有關不同身心狀況、家庭組成等所需之設施或設備之項目，由中央主管機關會商有關機關定之。 |
| 第三十條 直轄市、縣(市)主管機關興辦社會住宅，得自行或委託經營管理。 | 直轄市、縣(市)主管機關興辦之社會住宅之管理方式。 |
| 第三十一條 社會住宅承租者之家庭或個人一定所得、申請資格、程序、租金計算、租賃與續租期限及其他應遵循事項之辦法，由直轄市、縣(市)主管機關定之。 前項租金之訂定，不適用土地法第九十七條之規定。 | 一、依第三條定義之適當混居或融居比例，針對具特殊情形或身分者或一般之社會住宅承租者申請資格、程序、租金計算、租賃期限、續租期限及其他應遵循事項之辦法，授權由直轄市、縣(市)主管機關依據當地人口結構、基地特性、定位與社會需求定之。 |

| | |
|---|---|
| | <p>二、鑑於土地法第九十七條「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。」之規定，恐與市場租金行情差異過大，為避免社會住宅難以經營，故排除適用土地法第九十七條之租金上限規定。</p> |
| <p>第三十二條 社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或結合物業管理及相關服務業，提供文康休閒活動、社區參與活動、餐飲服務、適當轉介服務、其他依入住者需求提供或協助引進之服務，並收取費用。</p> <p>前項收費規定應報由當地直轄市、縣（市）主管機關備查。</p> | <p>一、明定社會住宅之經營管理者提供服務及收費應報地方主管機關備查等規定。</p> <p>二、參考老人福利法規定，明定社會住宅之經營管理者得視實際需要，自行或結合社政、物業管理等相關資源，提供文康休閒、餐飲、轉介、引入社工員等服務。提供之各項服務如涉及其他行業專業法規規定為特許行業時，應由受委託經營管理者以契約約定，委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。</p> <p>三、承租社會住宅者部分為具特殊情形或身分者，為避免收取過高之費用，爰明定其收取服務費用應報當地直轄市、縣（市）主管機關備查。</p> |
| <p>第三十三條 直轄市、縣（市）主管機關應自行或委託機關（構）、學校、團體對社會住宅之經營管理者進行輔導、監督及定期評鑑，評鑑結果應公告周知。經評鑑優良者，應予獎勵。</p> <p>前項之評鑑及獎勵辦法，由中央主管機關定之。</p> | <p>一、明定直轄市、縣（市）主管機關應對社會住宅之經營管理者輔導、監督及定期評鑑。經評鑑優良者，直轄市、縣（市）主管機關應予獎勵。</p> <p>二、明定評鑑及獎勵辦法由中央主管機關會商有關機關定之。</p> |
| <p>第三十四條 社會住宅之承租人有</p> | <p>明定社會住宅之經營管理者得終止</p> |

| | |
|--|---|
| <p>下列情形之一者，其經營管理者得隨時終止租約收回住宅：</p> <p>一、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。</p> <p>二、改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。</p> <p>三、其他違反租約規定，經通知後三十日內仍未改善。</p> | <p>租約之情形。</p> |
| <p>第四章 居住品質</p> | <p>章名。</p> |
| <p>第三十五條 直轄市、縣(市)主管機關或相關目的事業主管機關為營造住宅景觀及風貌，得補助或獎勵新建、增建、改建、修建或修繕具地方或民族特色之住宅。</p> <p>前項補助或獎勵事項之辦法，由直轄市、縣(市)主管機關或相關中央目的事業主管機關定之。</p> | <p>一、為落實整體住宅政策之內涵，爰規定直轄市、縣(市)主管機關或目的事業主管機關得補助或獎勵興建具地方特色(如客家、閩南、原住民等各族特色)或風格之住宅，以營造當地獨特之建築景觀及風貌。</p> <p>二、授權由補貼之機關訂定辦法。</p> <p>三、行政院原住民族委員會意見略以：</p> <p>為維護原住民保留地區之生態環境安全及提升生活品質規範，建議增列第二項「本項補助或獎勵事項，得包含興建城鄉及部落社區更新之集合式住宅，以及環境改善。」</p> |
| <p>第三十六條 為提昇居住品質，中央主管機關應衡酌社會經濟發展狀況、公共安全及衛生、居住需求等，訂定基本居住水準，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據。</p> <p>前項基本居住水準，應每四年進行檢視修正。</p> | <p>一、為提昇國人居住生活之空間品質，爰參考英國二〇〇四年住宅法第三章第一百三十九條及一百四十四條有關「過度擁擠定義及考量可供住宿房間數及樓地板面積，住宅內居住人數超過可容許之人數之空間標準」，及日本住宅建設五年計畫有關「依據</p> |

居住空間及居住規模，考量個人私有空間及家庭公共空間構成可自立生活最低限必要水準」之規定，由中央主管機關訂定基本居住水準。

二、「基本居住水準」係以居住空間及居住規模為衡量因子，考慮家庭各成員擁有私有空間（臥室間數）及家庭公共空間（衛浴套數、廚房間數及餐廳間數等）之最低限必要水準。其強調人的居住空間水準（例如一人居住、二人居住等各有基本居住水準之規定等），而建築技術規則規範的僅單純為空間（硬體）之標準，二者並不相同。依日本公元二千年住宅建設五年計畫所規定之「最低居住面積水準」規定，以夫婦及二小孩組成之四人家庭，其「最低居住面積水準」至少需四間（不含其他）及樓地板面積四十四平方公尺，其中需三間臥室（至少二十五平方公尺）、廚房兼餐廳一間（至少七點五平方公尺）及其他包括浴廁收納及通道等（至少十一點五平方公尺）。

三、基本居住水準之訂定可協助各級政府評估居住狀況，提供政府及私人對住宅市場之了解，做為研擬住宅政策及住宅補貼之依據，亦可作為住宅建築設計之參考。

四、規定基本居住水準後，各地方政

| | |
|---|---|
| | <p>府得擬定多元之輔導改善措施，使其得以改善至達基本居住水準。</p> |
| <p>第三十七條 中央主管機關為促進住宅品質之提昇，得定期舉辦居住環境改善之評鑑、獎勵或競賽，並邀集相關機關、專家學者共同參與，以作為補助直轄市、縣（市）主管機關年度住宅計畫經費之參考。</p> | <p>中央主管機關得定期舉辦各直轄市、縣（市）居住環境改善之評鑑、獎勵及競賽，其評鑑結果並得作為年度各項補助經費之參考，以提高地方政府積極參與推動居住環境改善之意願。</p> |
| <p>第三十八條 為提升住宅品質及明確標示住宅性能，中央主管機關應訂定住宅性能評估制度，鼓勵住宅之興建者或所有權人申請評估。</p> <p>前項評估制度之內容、基準、方法、鼓勵措施、評估機構與人員之資格及管理的事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> | <p>一、由主管機關訂定具公信力之住宅品質評估及標示制度，民間專業機構推動執行，並由民間業界自行付費申請，主要目的為使住宅資訊透明化，以達到保障消費者權益、健全房地產市場及提昇住宅品質之目標。</p> <p>二、針對住宅不易由外觀得知，與安全、健康、便利、舒適、永續之內在品質，藉由專業機構客觀評估後，明確標示其性能，以提升住宅品質及健全房地產市場之作法，國外多有類似制度，如英國之「住宅品質指標（HQI）」，日本之「住宅性能標示制度」，及大陸之「住宅性能評定」等。</p> <p>三、參考日本係將制度明確規定於「住宅品質確保促進法」中，並研定相關監督機制及促進推動之配套措施，由於有法源依據及政府之監督，對於評估之公信力及相關措施之推動執行，具良好之促進效益，確實達到制度訂定之目的。</p> |

| | |
|---|---|
| <p>第三十九條 為推動無障礙之住宅，中央主管機關應訂定無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法。</p> | <p>為推動一般住宅社區規劃設計符合無障礙住宅設施設備環境設計，明定中央主管機關應訂定無障礙住宅之設計規範及獎勵辦法。</p> |
| <p>第五章 住宅市場</p> | <p>章名。</p> |
| <p>第四十條 為引導住宅市場健全發展，中央及直轄市、縣（市）主管機關應定期蒐集、分析住宅供給、需求、用地、金融、市場、交易價格及其他相關資訊，並定期公布住宅及不動產統計數據及指數等資訊。</p> <p>為蒐集前項住宅資訊，各級政府機關、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。</p> <p>資料蒐集、運用及發布應遵守相關法令。</p> <p>非營利組織、學術機構提供非營利性之住宅相關資訊服務，政府得予獎勵。</p> <p>住宅相關資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主管機關定之。</p> | <p>一、為了解住宅市場供需情形、住宅品質狀況、住宅滿意度等相關住宅資訊，政府應定期蒐集住宅市場及其他相關資訊，並定期公布，以作為政府決策、民眾購屋、業者投資、銀行授信及學界研究之參考。</p> <p>二、為蒐集整合住宅相關資訊及提供管道，各相關機關、公會及團體，應配合提供相關資訊。政府並應獎勵非營利組織、學術機關提供非營利之住宅相關資訊服務。</p> <p>三、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業係指建築開發業、營造業、不動產經紀業、不動產估價師、公寓大廈管理服務人等相關產業。金融相關產業公會係指銀行公會等；金融相關團體係指財團法人金融聯合徵信中心等。</p> <p>四、為規範處理個人資料，以避免人格權受侵害，並促進資料之合理利用，資料蒐集之運用及發布應遵守相關法令。</p> |
| <p>第四十一條 中央及直轄市、縣（市）主管機關為穩定住宅市場，經依前條第一項規定分析住宅市場供給、需求資訊，就有嚴重住宅</p> | <p>一、經分析各項住宅市場統計資訊，顯示住宅供需失衡情形時，為穩定住宅市場，主管機關應會商有關機關採取必要因應措施，惟亦</p> |

| | |
|--|--|
| <p>供需失衡之地區，得視其實際情形採取興建合宜住宅或其他必要之市場調節措施。</p> <p>前項合宜住宅之招商方式、售價與租金計算方式、主要建材設備規格、承購者與承租者家庭所得、申請資格、程序及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>第一項合宜住宅承購人除依法繼承者外，自產權登記之日起未滿五年，不得自行將住宅及基地出售、出典、贈與或交換。</p> | <p>應先分析問題癥結之所在，始能針對問題採取必要因應對策，故本條條文不作具體措施規定，僅原則性規定主管機關應密切注意住宅市場供需狀況，對於住宅供需失衡之地區，得視實際需要興建合宜住宅或研提相關因應措施。</p> <p>二、依據行政院九十九年四月二十二日院臺經字第○九九○○二一四一○號函核定之「健全房屋市場方案」，政府為健全房屋市場，提出六大課題二十一項因應作法，以滿足民眾之基本居住需求，確保房屋市場機能正常運作，調節住宅用地供給及維持社會公平正義。</p> <p>三、明定合宜住宅之招商方式、售價計算方式、租金計算方式、主要建材設備規格、承購者與承租者家庭所得、申請資格、程序及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>四、為防止不當炒作房價，參考國軍老舊眷村改建條例第二十四條第一項規定，合宜住宅承購人除依法繼承者外，自產權登記之日起未滿五年，不得自行將住宅及基地出售、出典、贈與或交換。</p> |
| <p>第四十二條 直轄市、縣(市)主管機關應建置社會住宅相關資訊並予公布。</p> | <p>直轄市、縣(市)主管機關獎勵民間興辦或自行興辦社會住宅，應將其相關資訊(如區位、戶數、入住者資格、租金等)建置網頁予以公布。</p> |
| <p>第四十三條 從事住宅興建之公</p> | <p>一、配合第四十條第二項相關產業公</p> |

| | |
|--|---|
| <p>司，應於取得建造執照申報開工時，將第四十條規定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之建築相關產業公會。</p> | <p>會應配合提供相關統計資訊之規定，爰明定從事住宅興建之公司，應於取得建築執照申報開工時，將前條規定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之建築產業公會。</p> <p>二、雖商業團體法規定業必歸會，惟因建築開發業非屬特許行業，爰從事住宅興建之公司加入之產業公會，不一定為建築開發業。惟為利資訊之彙整、分析，故明定其相關統計資訊，仍應提供予建築物所在地之建築開發產業公會；如當地無建築開發產業公會，再提供予建築相關產業公會（例如營造業）。</p> |
| <p>第四十四條 為促進住宅金融市場穩定發展，金融主管機關應隨時掌握市場動態，分析各項住宅金融市場統計資訊；如有因國際、社會經濟情勢重大變遷，導致住宅市場劇烈變動或將發生劇烈變動之虞時，應視其實際需要採取有效因應措施，以維持住宅金融市場之穩定。</p> | <p>一、鑑於各項因應對策之研擬須先深入探討問題癥結之所在，始能針對問題採取有效因應措施，故第本條不作具體措施規定，僅原則性規定於經濟情勢發生重大變遷時金融主管機關並應研採有效因應措施，防範住宅融資不當，引發金融風暴。</p> <p>二、惟中央銀行、行政院金融監督管理委員會不贊成於本法訂定相關規定，其理由如下：</p> <p>（一）中央銀行：</p> <p>1. 查現行中央銀行法對住宅金融市場之穩定已有相關規範（「中央銀行法」第二條規定中央銀行首要經營目標，係促進金融穩定，已包含住宅金融市場之穩定）。</p> |

2. 中央銀行自應本於職掌於必要時採行相關配套措施(含信用管制)，目前運作，在法制上似尚無不備之處，自無再另定本條之必要。

3. 衡酌本法立法意旨及各章章名(住宅補貼、社會住宅、居住品質、住宅市場、居住權利)，於本條(第五十條)訂定金融主管機關應隨時掌握及分析相關住宅金融市場資訊，並適時採取有效因應措施，似不盡切合。

4. 於本條訂立金融主管機關應適時採取穩定住宅金融市場之有效因應措施，恐產生下列問題：

(1) 致生法律競合適用之困擾。

(2) 「金融主管機關」定義不明，易生各相關主管機關權責之爭議。

(3) 將非本法主管機關之權責事項定於本法，並課予該等機關辦理若干事項之義務，似非妥適之法治體例。

(二) 行政院金融監督管理委員會：

1. 銀行法對健全金融機構授信業務，維持整體金融市場穩定發展，已有所規範，中央銀行亦得依據銀行法規定，採行相關選擇性信用管制措施，爰本會及中央銀行依現行相關法令及職權已可採行「健全房屋市場方案」之相關金融監理行政措施，對於全球金融危機之因應，目前亦已有相關配套措

| | |
|--|---|
| | <p>施，無須另於住宅法中訂定，建議刪除本條文。</p> <p>2. 另我國房貸業務資產品質尚屬穩定，國內不動產市場並不存在次級房貸危機，截至100年3月全體本國銀行辦理購置住宅貸款逾放比僅0.42%，較全體本國銀行之平均逾放比率0.55%為低。</p> <p>3. 鑑於住宅市場之發展及相關監督管理事務係屬內政部權責，非本會組織法所規範之職掌，本條文如須保留，建議將「金融主管機關」修正為本法之中央主管機關。</p> |
| <p>第六章 居住權利</p> | <p>一、章名。</p> <p>二、為落實整體住宅政策之政策內涵「保障弱勢者承租或承購住宅的機會可近性及多元性：(1)明定承購租住宅無歧視之法令」，爰規定本章。</p> |
| <p>第四十五條 任何人皆應享有公平之居住權利，不得有歧視待遇。</p> | <p>任何人皆應享有公平之居住權利，爰任何人不得以性別、年齡、宗教、種族、階級、黨派、語言、思想、出生地、性傾向、婚姻、容貌、身心障礙、疾病、更生保護或家戶組成等因素，對住宅之承租戶、承買戶或借款人有歧視對待。</p> |
| <p>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：</p> <p>一、自費從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。</p> <p>二、因協助視覺功能障礙者之需要飼養導盲犬。</p> | <p>住宅使用人有因其需要或合法使用住宅空間之權利，爰明定任何人(如住戶、鄰人等)不得拒絕或妨礙住宅使用人之情事。</p> |

| | |
|---|---|
| <p>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。</p> | |
| <p>第四十七條 貸款人不得對借款人訂定歧視對待之貸款條件，或拒絕提供有利之貸款資訊。</p> | <p>一、明定貸款人對借款人不得有歧視待遇之情事。</p> <p>二、行政院金融監督管理委員會意見：本條規定「貸款人不得對借款人訂定歧視對待之貸款條件或拒絕提供有利之貸款資訊」，對於所稱「歧視對待」或「有利之貸款資訊」未有明確之定義，就銀行業而言，恐造成實務上執行之困難。</p> |
| <p>第四十八條 發生第四十六條或前條之歧視對待情事，住宅使用人或借款人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關認定具有違反第四十六條或前條規定情事時，應即通知違規行為人限期改善；屆期未改善者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關為處理第一項住宅歧視對待情事，應邀集比例不得少於三分之一社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與處理。</p> | <p>一、明定住宅歧視待遇發生，承租戶、承買戶及借款人或其法定代理人、監護權人、輔佐人等，得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之各直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。</p> <p>二、明定直轄市、縣（市）主管機關認定具有違反第四十六條或第四十七條規定情事時，應即通知違規行為人限期改善；屆期未改善者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。</p> <p>三、直轄市、縣（市）政府為處理住宅歧視待遇情事，邀集至少包括社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等，及其比例不得少於三分之一，參與處理，以昭公信。</p> <p>四、行政院金融監督管理委員會意見： 另本條規定「發生第四十六條或前條之歧視對待情事…借款</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>人…得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣(市)主管機關提出申訴…主管機關為處理前項住宅歧視對待情事，應邀集比例不得少於三分之一社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與處理」，銀行業應如何參與並不明確，爰建議刪除草案第四十七條及本條有關貸款及借人之部分。</p> |
| <p>第七章 附則</p> | <p>章名。</p> |
| <p>第四十九條 本法施行前，除身心障礙者權益保障法、社會救助法外，政府已辦理之各類住宅補貼或尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，應依原依據之法令規定，繼續辦理至終止利息補貼或完成配售為止。</p> <p>本法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其承租資格、辦理程序等相關事項，得依原依據之法令規定，繼續辦理至該出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止；政府直接興建之國民住宅社區內商業、服務設施及其他建築物之標售、標租作業，得依原依據之法令規定，繼續辦理至完成標售為止。</p> | <p>一、為使原已申請辦理政府之各類住宅補貼繼續辦理至終止利息補貼為止、尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅辦理至完成處分、出租國民住宅繼續辦理至該出租國宅轉型為社會住宅或完成處分為止以及政府直接興建之國民住宅社區內商業、服務設施及其他建築物之標售、標租作業，繼續辦理至完成處分為止。爰明定之，以維護民眾權益。</p> <p>二、政府辦理之各類住宅補貼包括：</p> <p>(一)國民住宅：政府直接興建國民住宅、獎勵投資興建國民住宅、貸款人民自建國民住宅，及輔助人民貸款自購國民住宅。</p> <p>(二)勞工住宅。(三)軍眷住宅。(四)公教住宅。(五)原住民住宅。(六)農漁民住宅。</p> <p>(七)一千五百億元優惠購屋貸款專案。(八)金融機構辦理二兆元優惠購屋貸款專案。(九)</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>九二一震災災民重建家園貸款專案。(十)林肯大郡全毀受災戶七億元專案貸款。(十一)三三三專案青年購屋貸款。(十二)整合住宅補貼資源實施方案。(十三)九十七年度鄉村地區住宅修繕及興建補貼。(十四)青年安心成家方案。</p> <p>三、本法施行後，將同步廢止國民住宅條例，原國民住宅條例對於國民住宅之相關規定(如第十九條轉售、第二十一條、第二十二條出租、使用限制等……規定)將停止適用。</p> |
| <p>第五十條 未依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備之原政府直接興建之國民住宅社區，自本法施行之日起，其社區管理維護依公寓大廈管理條例之規定辦理。</p> <p>國民住宅社區之管理維護基金結算有結餘或未提撥者，直轄市、縣(市)主管機關應以該社區名義，於公庫開立公共基金專戶，並將其社區管理維護基金撥入該專戶；社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣(市)主管機關應將該專戶基金撥入社區開立之公共基金專戶。</p> | <p>一、國民住宅條例於九十四年一月二十六日修正，增訂第十八條之一略以：「……國民住宅管理維護基金未提撥前，第一項國民住宅社區之管理維護，仍依本條例中華民國九十四年一月四日修正之條文施行前之規定辦理」。爰此，尚未依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備者，其管理維護仍應依國民住宅條例相關規定辦理。惟部分國民住宅社區不願接受政府輔導及老舊國宅社區並無管理維護基金結餘，影響國宅社區回歸公寓大廈管理條例規定管理維護，爰強制規定期限，自本法施行之日起，社區管理維護依公寓大廈管理條例之規定辦理。</p> <p>二、至於國宅社區之管理維護基金，</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>應由直轄市、縣(市)主管機關結算，如有結餘或未提撥者，應以該社區名義，於公庫開立公共基金專戶，並將其社區管理維護基金撥入該專戶；社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣(市)主管機關應將該專戶基金撥入社區開立之公共基金專戶。</p> |
| <p>第五十一條 原政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於本法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比例計算。</p> <p>前項個別所有權之比例以個別專有部分之樓地板面積占該住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比例計算。</p> <p>地政機關辦理第一項更名登記，免繕發權利書狀，其權利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。</p> | <p>一、按國宅社區於本法施行後，依前條規定將依公寓大廈管理條例相關規定進行管理維護，爰原政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，應由社區全體所有權人依法使用，並由社區管理委員會管理。惟如該設施仍登記為政府所有，將可能產用所有權與使用權不合一之管理困擾，甚至衍生法定管理責任問題，為使權責合一，落實社區自治，及符合社區總體營造之精神，爰予明定本條規定。</p> <p>二、上開公共設施於本法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有建築物及土地所有權人所有，其權利範圍按個別所有權與國民住宅社區全部所有權之比例計算。</p> <p>三、個別所有權以個別專有部分之樓</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>地板面積佔該建築物全部專有部分之樓地板面積比例計算。</p> <p>四、地政機關辦理前項更名登記，免繕發權利書狀，但於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。</p> |
| <p>第五十二條 以社區管理維護基金價購之政府直接興建國民住宅社區之管理站、活動中心及其他設施，未於本法施行之日前，完成移交為社區區分所有權人所有，或經社區區分所有權人會議決議予以完成出售者，且係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，依前條規定辦理。</p> <p>前項設施係由數社區管理維護基金共同出資者，由該管地方政府依規定辦理出（標）售，所得價款按原價購時之分擔比例交予各社區作為公共基金。</p> | <p>一、依據國民住宅管理維護基金收支保管及運用辦法第四條、第五條規定，社區管理辦公場所等購（租）費用，係由國民住宅售價之百分之二點五之提撥款及其存款孳息收入支應價購。</p> <p>二、惟該以管理維護基金價購之管理站（例如以國民住宅社區內之店鋪、國民住宅等作為管理站者）、活動中心及其他設施，產權係登記為縣（市）政府。配合國宅社區管理維護回歸適用公寓大廈管理條例相關規定，國民住宅社區之管理維護基金亦結算提撥交予社區作為公共基金，爰該設施之產權宜回歸社區所有。</p> <p>三、配合本法施行之日起，社區管理維護依公寓大廈管理條例之規定辦理。是以，前項之設施，未於本法施行之日前完成處分者，如係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，准依前條規定，由該管地方政府列冊囑託地政機關更名登記為社區區分所有建築物及土地所有權人所有。</p> <p>四、考量前開公共設施如原係由數社區共同出資，且無法辦理更名登</p> |

| | |
|-------------------------|---|
| | 記者，由該管地方政府依規定辦理出（標）售，所得價款按原價購時之分擔比例交予各社區作為公共基金。 |
| 第五十三條 本法施行細則，由中央主管機關定之。 | 明定本法施行細則，由中央主管機關定之。 |
| 第五十四條 本法施行日期，由行政院定之。 | 一、本法之施行日期。 二、為使本法之施行有緩衝預備時間，爰規定本法施行日期，授權由行政院定之，俾富彈性。 |