

正本

發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

收文歸檔	106年 2月 7日
	第 (40) 號
	年 月 日
	號

臺南市政府工務局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號(永華市政中心)

承辦人：謝岳龍

電話：06-3901367

傳真：06-2982942

電子信箱：hy11977@mail.tainan.gov.tw

70848

臺南市永華路2段248號10F-6

受文者：社團法人臺南市建築師公會

發文日期：中華民國106年2月2日

發文字號：南市工管一字第1060141405號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：函轉臺南市政府都市發展局106年1月26日南市都更字第1060113428號函，為內政部檢送總統106年1月11日華總一義字第10600002041號令公布之「住宅法」影本1份，請查照。

正本：社團法人臺南市建築師公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造工程工業同業公會台南市辦事處、臺南市營造公會辦事處二處、臺南市土木包工業商業同業公會、臺南市大台南土木包工商業同業公會

副本：臺南市政府工務局建築管理科一股、臺南市政府工務局建築管理科二股

局長蘇金安

本案依分層負責規定授權主管科長決行

批 示	理事長葉世宗 106.02.08 經理事長指示:如擬	擬 辦	擬: 1. 通知會員 2. 敬 會法規主任委員 總幹事陳悅惠 106.02.07

住宅法

中華民國一〇〇年十二月三十日總統華總一義字第一〇〇〇〇二九七四一一號令制定公布全文五十四條

中華民國一〇六年一月十一日總統華總一義字第一〇六〇〇〇〇二〇四一號令修正公布全文六十五條

第一章 總則

第一條 為保障國民居住權益，健全住宅市場，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。

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。

主管機關之權責劃分如下：

一、中央主管機關：

- (一)住宅政策與全國性住宅計畫之擬訂及執行。
- (二)全國性住宅計畫之財務規劃。
- (三)直轄市、縣（市）住宅業務之補助、督導及協助辦理。
- (四)全國性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。
- (五)住宅政策、補貼、市場、品質與其他相關制度之建立及研究。
- (六)基本居住水準之訂定。
- (七)社會住宅之興辦。
- (八)其他相關事項。

二、直轄市、縣（市）主管機關：

- (一)轄區內住宅施政目標之訂定。
- (二)轄區內住宅計畫之擬訂及執行。
- (三)轄區內住宅計畫之財務規劃。
- (四)住宅補貼案件之受理、核定及查核。
- (五)地區性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。
- (六)轄區內住宅補貼、市場供需與品質狀況及其他相關之調查。

(七)社會住宅之興辦。

(八)其他相關事項。

各目的事業主管機關得配合政策需要興辦社會住宅，並準用第十九條至第二十四條、第三十三條、第三十四條、第三十五條第一項、第三十六條及第五十八條規定辦理。

目的事業主管機關應視原住民族教育及語言文化等傳承發展需要，會同主管機關，興辦或獎勵民間興辦，專供原住民承租之社會住宅。

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，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。

三、公益出租人：指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

第四條 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，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，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。

前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：

一、低收入戶或中低收入戶。

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、其他經主管機關認定者。

第五條 為使全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要，中央主管機關應衡酌未來環境發展、住宅市場供需狀況、住宅負擔能力、住宅發展課題及原住民族文化需求等，研擬住宅政策，報行政院核定。

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，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。

中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、負擔能力、居住品質、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定。

主管機關為推動住宅計畫，得結合公有土地資源、都市計畫、土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。

直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，應每年將經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布，報中央主管機關備查。

第六條 主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評估提供經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布、評鑑社會住宅事務等，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者成立住宅審議會；其中民間相關團體及專家學者之比率，不得少於二分之一。

前項住宅審議會設置辦法，由各級主管機關定之。

第七條 主管機關為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，得設置住宅基金。

中央住宅基金來源如下：

- 一、政府依預算程序撥充。
- 二、本基金財產之處分收入。
- 三、社會住宅興辦之收益。
- 四、本基金之孳息收入。
- 五、其他收入。

直轄市、縣(市)之住宅基金來源如下：

- 一、政府依預算程序撥充。
- 二、本基金財產處分之收入。
- 三、辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入。
- 四、都市計畫增額容積出售之收入。
- 五、辦理都市計畫變更之捐贈收入。
- 六、社會住宅興辦之收益。
- 七、本基金之孳息收入。
- 八、其他收入。

第八條 主管機關得設立或委託專責法人或機構，辦理住宅相關業務。

第二章 住宅補貼

第九條 為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，主管機關得視財務狀況擬訂計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：

- 一、自建住宅貸款利息。
- 二、自購住宅貸款利息。
- 三、承租住宅租金。
- 四、修繕住宅貸款利息。
- 五、簡易修繕住宅費用。

申請前項住宅補貼，及其他機關辦理之各項住宅補貼，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；接受住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。

本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正施行前，具備第四條第二項身分租用之住宅且租賃期間達一年以上者，其申請第一項第三款之租金補貼不受第三條第一款合法建築物及第十三條基本居住水準之限制。

前項規定，實施年限為三年。同一申請人以一次為限。

第一項一定所得及財產標準，由中央主管機關定之。

第十條 前條第一項各種住宅補貼，同一家庭由一人提出申請；其申請應符合下列規定：

- 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。經主管機關認定有下列情形之一者，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、經濟或社會弱勢。
- 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，其屬有結構安全疑慮之結構補強。

第十一條 主管機關擬定自購住宅貸款利息補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區住宅行情、人口數量及負擔能力等因素決定之。

主管機關預定每一年度之住宅租金補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區租金水準、受補貼家戶之所得、戶口數與經濟或社會弱勢者之狀況及負擔能力等因素決定之。

中央主管機關應於本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正之條文施行後二年內，完成相關租金資料或價格蒐集、負擔基準及補貼金額計算方式之建立。

第十二條 第九條第一項第一款至第三款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、無自有住宅或二年內建購住宅之認定、租金補貼額度採分級補貼之計算方式、評點方式、申請程序、審查程序、住宅面積、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第九條第一項第四款或第五款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、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、補貼繼受及其他應

遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第十三條 申請政府住宅補貼者，除修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼外，其受補貼居住住宅須達第四十條所定之基本居住水準。

第十四條 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。

第十五條 住宅所有權人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。

前項免納綜合所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第十六條 公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。

前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第十七條 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承租住宅租金補貼者家庭成員擁有住宅狀況。

接受住宅補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並追繳其自事實發生之日起接受之補貼或重複接受之住宅補貼：

一、接受貸款利息補貼者家庭成員擁有二戶以上住宅、接受

租金補貼者家庭成員擁有住宅。

二、申報資料有虛偽情事。

三、重複接受二種以上住宅補貼。

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。

第三章 社會住宅

第十八條 主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。

第十九條 主管機關得依下列方式興辦社會住宅：

一、新建。

二、利用公有建築物及其基地興辦。

三、接受捐贈。

四、購買建築物。

五、承租民間住宅並轉租及代為管理。

六、獎勵、輔導或補助第五十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。

七、辦理土地變更及容積獎勵之捐贈。

八、其他經中央主管機關認定之方式。

民間得依下列方式興辦社會住宅：

一、新建。

二、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。

三、購買建築物。

四、承租民間住宅並轉租及代為管理。

五、其他經中央主管機關認定之方式。

以第一項第五款或第六款方式，承租及代為管理者，不適用政府採購法規定。

第二十條 主管機關新建社會住宅之方式如下：

- 一、直接興建。
- 二、合建分屋。
- 三、以公有土地設定地上權予民間合作興建。
- 四、以公有土地或建築物參與都市更新分回建築物及其基地。
- 五、其他經中央主管機關認定者。

第二十一條 主管機關依本法興辦社會住宅，需用公有非公用土地或建築物者，得辦理撥用。

主管機關依本法興辦社會住宅使用國有土地或建築物衍生之收益，得作為社會住宅興辦費用，不受國有財產法第七條規定之限制。

主管機關依本法興辦社會住宅，需用之公有非公用土地或建築物，屬應有償撥用者，得採租用方式辦理，其租期由中央主管機關定之，不受國有財產法第四十三條有關租期之限制。租用期間之地價稅及房屋稅，由主管機關繳納。但社會住宅興建期間之租金得免予計收。

興辦社會住宅所需土地因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。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。

第二十二條 社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。

前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。

第一項及前項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第二十三條 主管機關為促進以第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。

住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：

一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。

二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。

前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第二十四條 主管機關得視新建、購買、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，自行或協助民間向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。

第二十五條 社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。

前項社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。

社會住宅承租者之租金計算，主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之。

第二項租金之訂定，不適用土地法第九十四條及第九十七條規定。

第二十六條 前條第三項屬依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅者，主管機關得給予入住者租金補助。

第二十七條 民間興辦社會住宅，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。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，對申請資料不全者，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。

直轄市、縣（市）主管機關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，應核准其申請。

直轄市、縣（市）主管機關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。

第一項至第三項申請興辦應備文件、審查事項、核准、撤銷或廢止核准、事業計畫之內容、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。

第二十八條 民間興辦之社會住宅係以新建建築物辦理者，其建築基地應符合下列規定之一：

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。

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。

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。

第二十九條 民間興辦之社會住宅，需用公有土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠，不受國有財產法第二十八條之限制。

前項出租及設定地上權之優惠辦法，由財政部會同內政部定之。

民間需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，應由出售公有土地機關依讓售當期公告土地現值辦理讓售。

第三十條 主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建、修繕或購買社會住宅貸款利息、部分建設費用、營運管理費用或其他費用。

第三十一條 民間興辦之社會住宅，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。但採第十九條第二項第四款興辦方式者，不在此限。

前項社會住宅興辦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，報直轄市、縣（市）主管機關核定，並繳交全數結算金額；其有入住者應於安置妥善後，始得由該直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關塗銷社會住宅之註記。

前項優惠及獎勵金額，於自營運核准日起，至營運終止日止之期間取得者，得不納入計算。

第一項社會住宅興辦人辦理所有權移轉時，應向主管機關申請同意；同時變更原核定目的之使用者，並應依第二項規定辦理。

第二項及前項結算金額，應繳交該主管機關設置之住宅基金；未設置住宅基金者，一律撥充中央主管機關住宅基金。

第二項及第四項結算金額計算方式、計算基準、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。

第三十二條 民間興辦社會住宅因故無法繼續營運，社會住宅經營者對於其入住之經濟或社會弱勢者，應即予以適當之安置；其無法安置時，由直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置；經營者不予配合，強制實施之；必要時，得予接管。

前項接管之實施程序、期限與受接管社會住宅之經營權、財產管理權之限制及補助協助安置等事項之辦法，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。

第三十三條 為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。

前項必要附屬設施之項目及規模，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

第三十四條 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，及必要之社會福利服務。

前項設施、設備及社會福利服務協助之項目，由中央主管機

關定之。

第三十五條 主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。

非營利私法人得租用公有社會住宅經營管理，其轉租對象應以第四條所定經濟或社會弱勢者為限。

第三十六條 社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或委託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。

前項費用之收取規定，社會住宅經營者應報當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

第三十七條 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。

前項之評鑑及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第三十八條 社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：

- 一、已不符承租社會住宅之資格。
- 二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。
- 三、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。
- 四、其他違反租約中得終止租約收回住宅之規定。

承租人因前項情形由經營管理者收回住宅，續因緊急事件致生活陷於困境者，經營管理者應通報社政主管機關協助之。

第四章 居住品質

第三十九條 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、修建或修繕具有地方特色、民族特色或歷史原貌之住宅。

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。

第四十條 為提升居住品質，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。

前項基本居住水準，中央主管機關應每四年進行檢視修正。

直轄市、縣（市）主管機關應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，並得訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。

第四十一條 為提升住宅社區環境品質，直轄市、縣（市）主管機關應主動辦理下列事項，並納入住宅計畫：

- 一、住宅社區無障礙空間之營造及改善。
- 二、公寓大廈屋頂、外牆、建築物設備及雜項工作物之修繕及美化。
- 三、住宅社區發展諮詢及技術之提供。
- 四、社區整體營造、環境改造或環境保育之推動。
- 五、住宅社區組織團體之教育訓練。
- 六、配合住宅計畫目標或特定政策之項目。
- 七、其他經主管機關認有必要之事項。

第四十二條 中央主管機關為促進住宅品質之提升，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，作為直轄市、縣（市）住宅計畫經費補助之參考。

第四十三條 為提升住宅安全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，指定評估機構受理住宅興建者或所有權人申請評估。

前項評估制度之內容、申請方式、評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準、評分方式、獎勵措施、評估報告書、指定評估機構與其人員之資格及管理等等事項之辦法，由中央主管機關定之。

第四十四條 評估機構依前條第一項規定辦理住宅性能評估，應派員至現場勘查及實施必要之檢測，完成評估後，應製作發給住宅性能評估報告書。

前項住宅性能評估報告書，於住宅所有權移轉或點交時，應一併交付住宅所有權人及公寓大廈之管理委員會或管理負責人。

第四十五條 新建住宅經 辦理住宅性能評估達一定標準者，得予獎勵並登載於政府相關網站。

屋齡達一定年限之住宅，主管機關得酌予補助評估費用。

前項屋齡達一定年限之住宅，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

第四十六條 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。

第五章 住宅市場

第四十七條 為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布下列住宅資訊：

- 一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格。
- 二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。
- 三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。
- 四、其他必要之住宅資訊。

前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關(構)、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。

資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。

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。

第四十八條 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，得就有嚴重住宅供需失衡之地區，視實際情形採取必要之市場調節措施。

第四十九條 主管機關應建置住宅相關資訊，並公開於網際網路。

第五十條 主管機關應鼓勵法人或個人，對無自有住宅或住宅條件亟待改善之經濟或社會弱勢者，提供承租或購置適當住宅之市場資訊。

第五十一條 從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報
開工日起三十日內，將第四十七條第二項所定應配合提供之相關
統計資訊，提供予住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關。

第五十二條 主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發
展政策，針對租賃相關制度、專業服務第四條經濟或社會弱勢租
賃協助，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、
專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。

前項服務得由租屋服務事業辦理，其認定及獎勵辦法，
由中央主管機關定之。

第六章 居住權利平等

第五十三條 居住為基本人權，其內涵應參照經濟 社會文化權利國
際公約、公民與政治權利國際公約，及經濟社會文化權利委員會
與人權事務委員會所作之相關意見與解釋。

第五十四條 任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：

- 一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。
- 二、因協助身心障礙者之需要飼養導盲犬、導聾犬及肢體輔
助犬。
- 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。

第五十五條 有前條規定之情事，住宅使用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。

直轄市、縣（市）主管機關處理前項之申訴，應邀集比率不
得少於三分之一之社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與。

第七章 罰則

第五十六條 違反第五十四條規定經依第五十五條規定處理，並經直
轄市、縣（市）主管機關令行為人限期改善，屆期未改善者，按
次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。

第五十七條 社會住宅經營者違反第三十二條第一項規定，不配合直

轄市、縣(市)目的事業主管機關協助安置，經直轄市、縣(市)主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

第八章 附則

第五十八條 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。

第五十九條 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。

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。

第六十條 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由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。

國民住宅社區之管理維護基金結算有賸餘或未提撥者，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。

第六十一條 原由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率計算，但都市計畫公共設施用地非屬更名登記範疇，應更名登記為地方政府所有。

前項個別所有權之比率，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率計算。但該國民住宅社區為多宗土地興建，得以各宗建地個別專有部分之樓地板面積占該宗建地內全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算之，或由直轄市、縣(市)主管機關考量該社區之特殊性或住戶整合需求，採以有利於未來社區發展之更名登記方式。

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。

第六十二條 以社區管理維護基金價購，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，依前條有關更名登記之規定辦理，或經社區區分所有權人會議決議，得由該管地方政府依規定辦理出(標)售；其所得價款，交予社區作為公共基金。

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；其所得價款，按原價購時之分擔比率交予各社區作為公共基金。

本法施行後，以社區公共基金價購第一項管理站、活動中心及其他設施，得依前條有關更名登記之規定辦理。

第六十三條 本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正之條文施行前，依輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法核定之公益出租人資格，仍適用修正前之規定。

第六十四條 本法施行細則，由中央主管機關定之。

第六十五條 本法自公布日施行。

檔 號：
保存年限：

總統府秘書長 函

國宅組

地址：10048 臺北市中正區重慶南路1段122
號
聯絡方式：蔡宜芬23206111

受文者：內政部

發文日期：中華民國106年1月11日
發文字號：華總一義字第10600002040號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：立法院咨請總統公布修正住宅法一案，業奉總統106年1月
11日華總一義字第10600002041號令公布，請查照。

說明：本修正案刊載於總統府公報第7285期（另見本府網站<http://www.president.gov.tw>公報系統）。

正本：行政院、立法院、司法院、內政部
副本：

2017-01-11
交11號:26章

電子公文

106. 1. 11



總統令

中華民國 106 年 1 月 11 日
華總一義字第 10600002041 號

茲修正住宅法，公布之。

總 統 蔡英文
行政院院長 林 全
內政部部長 葉俊榮

住宅法

中華民國 106 年 1 月 11 日公布

第一章 總 則

第 一 條 為保障國民居住權益，健全住宅市場，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。

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。

主管機關之權責劃分如下：

一、中央主管機關：

- (一)住宅政策與全國性住宅計畫之擬訂及執行。
- (二)全國性住宅計畫之財務規劃。
- (三)直轄市、縣（市）住宅業務之補助、督導及協助辦理。
- (四)全國性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。
- (五)住宅政策、補貼、市場、品質與其他相關制度之建立及研究。
- (六)基本居住水準之訂定。

(七)社會住宅之興辦。

(八)其他相關事項。

二、直轄市、縣(市)主管機關：

(一)轄區內住宅施政目標之訂定。

(二)轄區內住宅計畫之擬訂及執行。

(三)轄區內住宅計畫之財務規劃。

(四)住宅補貼案件之受理、核定及查核。

(五)地區性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。

(六)轄區內住宅補貼、市場供需與品質狀況及其他
相關之調查。

(七)社會住宅之興辦。

(八)其他相關事項。

各目的事業主管機關得配合政策需要興辦社會住宅，並準用第十九條至第二十四條、第三十三條、第三十四條、第三十五條第一項、第三十六條及第五十八條規定辦理。

目的事業主管機關應視原住民族教育及語言文化等傳承發展需要，會同主管機關，興辦或獎勵民間興辦，專供原住民承租之社會住宅。

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，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。

三、公益出租人：指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣(市)主管機關認定者。

第 四 條 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，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，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。

前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：

- 一、低收入戶或中低收入戶。
- 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、其他經主管機關認定者。

第 五 條 為使全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要，中央主管機關應衡酌未來環境發展、住宅市場供需狀況、住宅負擔能力、住宅發展課題及原住民族文化需求等，研擬住宅政策，報行政院核定。

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，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。

中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、負擔能力、居住品質、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定。

主管機關為推動住宅計畫，得結合公有土地資源、都市計畫、土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。

直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，應每年將經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布，報中央主管機關備查。

第 六 條 主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評估提供經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布、評鑑社會住宅事務等，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者成立住宅審議會；其中民間相關團體及專家學者之比率，不得少於二分之一。

前項住宅審議會設置辦法，由各級主管機關定之。

第 七 條 主管機關為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，得設置住宅基金。

中央住宅基金來源如下：

- 一、政府依預算程序撥充。
- 二、本基金財產之處分收入。
- 三、社會住宅興辦之收益。

四、本基金之孳息收入。

五、其他收入。

直轄市、縣（市）之住宅基金來源如下：

一、政府依預算程序撥充。

二、本基金財產處分之收入。

三、辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入。

四、都市計畫增額容積出售之收入。

五、辦理都市計畫變更之捐贈收入。

六、社會住宅興辦之收益。

七、本基金之孳息收入。

八、其他收入。

第 八 條 主管機關得設立或委託專責法人或機構，辦理住宅相關業務。

第二章 住宅補貼

第 九 條 為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，主管機關得視財務狀況擬訂計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：

一、自建住宅貸款利息。

二、自購住宅貸款利息。

三、承租住宅租金。

四、修繕住宅貸款利息。

五、簡易修繕住宅費用。

申請前項住宅補貼，及其他機關辦理之各項住宅補貼，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；接受住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。

本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正施行前，具備第四條第二項身分租用之住宅且租賃期間達一年以上者，其申請第一項第三款之租金補貼不受第三條第一款合法建築物及第十三條基本居住水準之限制。

前項規定，實施年限為三年。同一申請人以申請一次為限。

第一項一定所得及財產標準，由中央主管機關定之。

第十條 前條第一項各種住宅補貼，同一家庭由一人提出申請；其申請應符合下列規定：

- 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。經主管機關認定有下列情形之一者，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、經濟或社會弱勢。
- 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，其屬有結構安全疑慮之結構補強。

第十一條 主管機關擬定自購住宅貸款利息補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區住宅行情、人口數量及負擔能力等因素決定之。

主管機關預定每一年度之住宅租金補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區租金水準、受補貼家戶之所得、戶口數與經濟或社會弱勢者之狀況及負擔能力等因素決定之。

中央主管機關應於本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正之條文施行後二年內，完成相關租金資料或價格蒐集、負擔基準及補貼金額計算方式之建立。

第十二條 第九條第一項第一款至第三款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、無自有住宅或二年內建購住宅之認定、租金補貼額度採分級補貼之計算方式、評點方式、申請程序、審查程序、住宅面積、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第九條第一項第四款或第五款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、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、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第十三條 申請政府住宅補貼者，除修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼外，其受補貼居住住宅須達第四十條所定之基本居住水準。

第十四條 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。

第十五條 住宅所有權人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。

前項免納綜合所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第十六條 公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。

前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第十七條 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承租住宅租金補貼者家庭成員擁有住宅狀況。

接受住宅補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並追繳其自事實發生之日起接受之補貼或重複接受之住宅補貼：

- 一、接受貸款利息補貼者家庭成員擁有二戶以上住宅、接受租金補貼者家庭成員擁有住宅。
- 二、申報資料有虛偽情事。
- 三、重複接受二種以上住宅補貼。

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。

第三章 社會住宅

第十八條 主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。

第十九條 主管機關得依下列方式興辦社會住宅：

- 一、新建。
- 二、利用公有建築物及其基地興辦。
- 三、接受捐贈。
- 四、購買建築物。
- 五、承租民間住宅並轉租及代為管理。
- 六、獎勵、輔導或補助第五十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承租、出租雙方及代為管理。
- 七、辦理土地變更及容積獎勵之捐贈。
- 八、其他經中央主管機關認定之方式。

民間得依下列方式興辦社會住宅：

- 一、新建。
- 二、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。
- 三、購買建築物。
- 四、承租民間住宅並轉租及代為管理。
- 五、其他經中央主管機關認定之方式。

以第一項第五款或第六款方式，承租及代為管理者，不適用政府採購法規定。

第二十條 主管機關新建社會住宅之方式如下：

- 一、直接興建。
- 二、合建分屋。
- 三、以公有土地設定地上權予民間合作興建。
- 四、以公有土地或建築物參與都市更新分回建築物及其基地。
- 五、其他經中央主管機關認定者。

第二十一條 主管機關依本法興辦社會住宅，需用公有非公用土地或建築物者，得辦理撥用。

主管機關依本法興辦社會住宅使用國有土地或建築物衍生之收益，得作為社會住宅興辦費用，不受國有財產法第七條規定之限制。

主管機關依本法興辦社會住宅，需用之公有非公用土地或建築物，屬應有償撥用者，得採租用方式辦理，其租期由中央主管機關定之，不受國有財產法第四十三條有關租期之限制。租用期間之地價稅及房屋稅，由主管機關繳納。但社會住宅興建期間之租金得免予計收。

興辦社會住宅所需土地因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。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。

第二十二條 社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。

前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。

第一項及前項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第二十三條 主管機關為促進以第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。

住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：

- 一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。
- 二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。

前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第二十四條 主管機關得視新建、購買、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，自行或協助民間向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。

第二十五條 社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。

前項社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。

社會住宅承租者之租金計算，主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之。

第二項租金之訂定，不適用土地法第九十四條及第九十七條規定。

第二十六條 前條第三項屬依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅者，主管機關得給予入住者租金補助。

第二十七條 民間興辦社會住宅，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。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，對申請資料不全者，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。

直轄市、縣（市）主管機關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，應核准其申請。

直轄市、縣（市）主管機關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。

第一項至第三項申請興辦應備文件、審查事項、核准、撤銷或廢止核准、事業計畫之內容、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。

第二十八條 民間興辦之社會住宅係以新建建築物辦理者，其建築基地應符合下列規定之一：

- 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。
- 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。
- 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。

第二十九條 民間興辦之社會住宅，需用公有土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠，不受國有財產法第二十八條之限制。

前項出租及設定地上權之優惠辦法，由財政部會同內政部定之。

民間需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，應由出售公有土地機關依讓售當期公告土地現值辦理讓售。

第三十條 主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建、修繕或購買社會住宅貸款利息、部分建設費用、營運管理費用或其他費用。

第三十一條 民間興辦之社會住宅，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。但採第十九條第二項第四款興辦方式者，不在此限。

前項社會住宅興辦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，報直轄市、縣（市）主管機關核定，並繳交全數結算金額；其有入住者應於安置妥善後，始得由該直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關塗銷社會住宅之註記。

前項優惠及獎勵金額，於自營運核准日起，至營運終止日止之期間取得者，得不納入計算。

第一項社會住宅興辦人辦理所有權移轉時，應向主管機關申請同意；同時變更原核定目的之使用者，並應依第二項規定辦理。

第二項及前項結算金額，應繳交該主管機關設置之住宅基金；未設置住宅基金者，一律撥充中央主管機關住宅基金。

第二項及第四項結算金額計算方式、計算基準、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。

第三十二條 民間興辦社會住宅因故無法繼續營運，社會住宅經營者對於其入住之經濟或社會弱勢者，應即予以適當之安置；其無法安置時，由直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置；經營者不予配合，強制實施之；必要時，得予接管。

前項接管之實施程序、期限與受接管社會住宅之經營權、財產管理權之限制及補助協助安置等事項之辦法，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。

第三十三條 為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。

前項必要附屬設施之項目及規模，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

第三十四條 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，及必要之社會福利服務。

前項設施、設備及社會福利服務協助之項目，由中央主管機關定之。

第三十五條 主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。

非營利私法人得租用公有社會住宅經營管理，其轉租對象應以第四條所定經濟或社會弱勢者為限。

第三十六條 社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或委託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。

前項費用之收取規定，社會住宅經營者應報當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

第三十七條 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。

前項之評鑑及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第三十八條 社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：

- 一、已不符承租社會住宅之資格。
- 二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。
- 三、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。
- 四、其他違反租約中得終止租約收回住宅之規定。

承租人因前項情形由經營管理者收回住宅，續因緊急事件致生活陷於困境者，經營管理者應通報社政主管機關協助之。

第四章 居住品質

第三十九條 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，具有地方特色、民族特色或歷史原貌之住宅。

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。

第四十條 為提升居住品質，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。

前項基本居住水準，中央主管機關應每四年進行檢視修正。

直轄市、縣(市)主管機關應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，並得訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。

第四十一條 為提升住宅社區環境品質，直轄市、縣（市）主管機關應主動辦理下列事項，並納入住宅計畫：

- 一、住宅社區無障礙空間之營造及改善。
- 二、公寓大廈屋頂、外牆、建築物設備及雜項工作物之修繕及美化。
- 三、住宅社區發展諮詢及技術之提供。
- 四、社區整體營造、環境改造或環境保育之推動。
- 五、住宅社區組織團體之教育訓練。
- 六、配合住宅計畫目標或特定政策之項目。
- 七、其他經主管機關認有必要之事項。

第四十二條 中央主管機關為促進住宅品質之提升，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，作為直轄市、縣（市）住宅計畫經費補助之參考。

第四十三條 為提升住宅安全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，指定評估機構受理住宅興建者或所有權人申請評估。

前項評估制度之內容、申請方式、評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準、評分方式、獎勵措施、評估報告書、指定評估機構與其人員之資格及管理等事項之辦法，由中央主管機關定之。

第四十四條 評估機構依前條第一項規定辦理住宅性能評估，應派員至現場勘查及實施必要之檢測，完成評估後，應製作發給住宅性能評估報告書。

前項住宅性能評估報告書，於住宅所有權移轉或點交時，應一併交付住宅所有權人及公寓大廈之管理委員會或管理負責人。

第四十五條 新建住宅經辦理住宅性能評估達一定標準者，得予獎勵並登載於政府相關網站。

屋齡達一定年限之住宅，主管機關得酌予補助評估費用。

前項屋齡達一定年限之住宅，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

第四十六條 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。

第五章 住宅市場

第四十七條 為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布下列住宅資訊：

- 一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格。
- 二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。
- 三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。
- 四、其他必要之住宅資訊。

前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關（構）、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。

資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。

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。

第四十八條 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，得就有嚴重住宅供需失衡之地區，視實際情形採取必要之市場調節措施。

第四十九條 主管機關應建置住宅相關資訊，並公開於網際網路。

第五十條 主管機關應鼓勵法人或個人，對無自有住宅或住宅條件亟待改善之經濟或社會弱勢者，提供承租或購置適當住宅之市場資訊。

第五十一條 從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報開工日起三十日內，將第四十七條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關。

第五十二條 主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度、專業服務及第四條經濟或社會弱勢租賃協助，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。

前項服務得由租屋服務事業辦理，其認定及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第六章 居住權利平等

第五十三條 居住為基本人權，其內涵應參照經濟社會文化權利國際公約、公民與政治權利國際公約，及經濟社會文化權利委員會與人權事務委員會所作之相關意見與解釋。

第五十四條 任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：
一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。
二、因協助身心障礙者之需要飼養導盲犬、導聾犬及肢體輔助犬。

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。

第五十五條 有前條規定之情事，住宅使用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。

直轄市、縣（市）主管機關處理前項之申訴，應邀集比率不得少於三分之一之社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與。

第七章 罰 則

第五十六條 違反第五十四條規定經依第五十五條規定處理，並經直轄市、縣（市）主管機關令行為人限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。

第五十七條 社會住宅經營者違反第三十二條第一項規定，不配合直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

第八章 附 則

第五十八條 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。

第五十九條 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。

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。

第六十條 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由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。

國民住宅社區之管理維護基金結算有賸餘或未提撥者，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。

第六十一條 原由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率計算，但都市計畫公共設施用地非屬更名登記範疇，應更名登記為地方政府所有。

前項個別所有權之比率，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率計算。但該國民住宅社區為多宗土地興建，得以各宗建地個別專有部分之樓地板面積占該宗建地內全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算之，或由直轄市、縣（市）主管機關考量該社區之特殊性或住戶整合需求，採以有利於未來社區發展之更名登記方式。

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。

第六十二條 以社區管理維護基金價購，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，依前條有關更名登記之規定辦理，或經社區區分所有權人會議決議，得由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，交予社區作為公共基金。

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；其所得價款，按原價購時之分擔比率交予各社區作為公共基金。

本法施行後，以社區公共基金價購第一項管理站、活動中心及其他設施，得依前條有關更名登記之規定辦理。

第六十三條 本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正之條文施行前，依輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法核定之公益出租人資格，仍適用修正前之規定。

第六十四條 本法施行細則，由中央主管機關定之。

第六十五條 本法自公布日施行。

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：陳冠儒

電話：02-87712629

傳真：02-87712639

電子郵件：ae5422@cpami.gov.tw



受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國106年1月18日

發文字號：內授營宅字第10608006552號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

主旨：檢送總統106年1月11日華總一義字第10600002041號令公布之「住宅法」影本1份，請查照。



說明：

- 一、依據總統府秘書長106年1月11日華總一義字第10600002040號函辦理。
- 二、請貴府依住宅法第6條、第7條、第8條、第16條、第22條、第25條、第31條及第39條規定，儘速完成相關子法法制作業。
- 三、查住宅法第25條說明六：「主管機關應按直轄市、縣（市）轄區內原住民族地區外原住民人口數所占全國原住民總人口數之比例，分配並保障原住民入住社會住宅，不得低於原住民族人口數佔全國總人口數比例，相關行政命令應由主管機關會同中央原住民族主管機關辦理。」請貴府配合辦理。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣（市）政府、金門縣政府、連江縣政府

副本：內政部部長室、花政務次長室、林常務次長室、邱常務次長室、主任秘書室、內政部會計處、內政部人事處、內政部地政司、內政部法規委員會、內政部建築研



裝

訂

線

究所、營建署署長室、王副署長室、主任秘書室、內政部營建署人事室、都市計畫組、都市更新組、建築管理組、財務組、管理組、企劃組、土地組、國民住宅組二科、國民住宅組一科

電2017-01818
交17:07:23章



裝



訂

線

住宅法總說明

住宅法（以下簡稱本法）於一百年十二月三十日公布，並定自公布後一年施行。為因應國內社會及經濟情勢快速變遷，並兼顧有效落實相關住宅政策及保障人民之基本居住權利，爰擬具本法修正草案，全文計分八章，共六十五條，其修正要點如下：

- 一、為強化立法目的，新增保障國民居住權益之核心價值。（修正條文第一條）
- 二、增訂中央主管機關興辦社會住宅之權責，並配合業務需要，酌修中央及地方政府權責，授權各目的事業主管機關得配合政策需要興辦社會住宅，並準用本法相關條文。（修正條文第二條）
- 三、修正用詞定義，定明社會住宅係以低於市場行情之租金，為專供出租使用之住宅及其必要附屬設施；並增訂公益出租人。（修正條文第三條）
- 四、為能彈性規劃調配社會住宅提供予經濟或社會弱勢者之戶數，定明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，且為擴大照顧弱勢居住需求，將社會住宅提供予經濟或社會弱勢者之比率提高為百分之三十以上。（修正條文第四條）
- 五、增訂直轄市、縣（市）主管機關每年將經濟或社會弱勢者入住社會住宅比率及區位分布，報中央主管機關備查。（修正條文第五條）
- 六、增訂主管機關成立住宅審議會法源。（修正條文第六條）
- 七、增訂中央及地方住宅基金來源。（修正條文第七條）
- 八、增訂主管機關設立住宅專責法人機構法源。（修正條文第八條）
- 九、非合法住宅承租戶租賃房屋已達一年者亦可接受租金補貼，不受合法建築物及基本居住水準限制。（修正條文第九條）
- 十、增訂應參酌民眾負擔能力訂定住宅補貼額度、對於有結構安全疑慮者，增加修繕住宅補貼評點權重、簡化住宅補貼定期查核項目。（修正條文第十條、第十一條、第十二條、第十七條）
- 十一、為鼓勵屋主將房屋出租予符合租金補貼申請資格者，新增綜合所得稅及地價稅租稅優惠規定；社會住宅作居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園等使用之租金收入及收取之租屋服

務費用，免徵營業稅；為獎勵空屋釋出提供作為社會住宅及長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園等使用之住宅所有權人，新增綜合所得稅租稅優惠規定。(修正條文第十五條、第十六條、第二十二條及第二十三條)

十二、增訂主管機關及民間興辦社會住宅方式；修正主管機關興辦社會住宅，需用公有非公用土地或建築物辦理撥用之規定。(修正條文第十九條、第二十一條)

十三、增訂承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理者，得給予入住者租金補助；社會住宅應保留一定空間供社會福利服務等必要附屬設施之用；增訂非營利私法人得承租公有社會住宅之規定。(修正條文第二十六條、第三十三條及第三十五條)

十四、直轄市、縣(市)主管機關得補助或獎勵新建、增建、改建、修建或修繕具地方或民族特色或歷史原貌之住宅。(修正條文第三十九條)

十五、直轄市、縣(市)主管機關應清查不符基本居住水準家戶之住宅狀況，並訂定輔導改善執行計畫；增訂住宅性能評估制度之強化規定及補助推動提升住宅環境品質事項之規定。(修正條文第四十條至第四十六條)

十六、為提供民眾正確、完整、即時、透明及便利化之住宅資訊，修正資訊取得方式。(修正條文第四十七條、第五十一條)

十七、為保障國民居住權利，增訂居住為基本人權並應參照兩公約及委員會所作之相關意見與解釋。(修正條文第五十三條)

十八、增訂罰則專章，定明違反本法相關條文之罰則。(修正條文第五十三條至第五十四條)

十九、修正政府原辦理之國民住宅後續更名登記之處理方式。(修正條文第六十一條、第六十二條)

住宅法

中華民國一〇〇年十二月三十日總統華總一義字第一〇〇〇〇二九七四一一號令制定公布全文五十四條

中華民國一〇六年一月十一日總統華總一義字第一〇六〇〇〇〇二〇四一號令修正公布全文六十五條

條文	說明
第一章 總則	章名未修正。
第一條 為保障國民居住權益，健全住宅市場，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。	為強化本法之立法目的，基於憲法保障基本人權之精神，並以經濟社會文化權利國際公約第十一條揭示之適足住房權為本法立法核心，爰酌作文字修正。
<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）住宅政策與全國性住宅計畫之擬訂及執行。</p> <p>（二）全國性住宅計畫之財務規劃。</p> <p>（三）直轄市、縣（市）住宅業務之補助、督導及協助辦理。</p> <p>（四）全國性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。</p> <p>（五）住宅政策、補貼、市場、品質與其他相關制度之建立及研究。</p> <p>（六）基本居住水準之訂定。</p> <p>（七）社會住宅之興辦。</p> <p>（八）其他相關事項。</p>	<p>一、第二項第一款第一目增列全國性住宅計畫之執行，第三目增列住宅業務之補助及協助辦理，第四目增列住宅相關資訊之分析，第五目增列住宅政策等制度之建立，及增訂第七目社會住宅之興辦，包含規劃設計、興建、獎勵、營運及管理維護，為中央主管機關之權責，以利制定住宅政策及推動住宅建設；現行第七目順移至第八目。</p> <p>二、第二項第二款第五目增列住宅相關資訊之分析，第七目修正為社會住宅之興辦，包含規劃設計、興建、獎勵、營運及管理維護。</p> <p>三、為擴大興辦主體，各目的事業主</p>

<p>二、直轄市、縣（市）主管機關：</p> <p>(一)轄區內住宅施政目標之訂定。</p> <p>(二)轄區內住宅計畫之擬訂及執行。</p> <p>(三)轄區內住宅計畫之財務規劃。</p> <p>(四)住宅補貼案件之受理、核定及查核。</p> <p>(五)地區性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。</p> <p>(六)轄區內住宅補貼、市場供需與品質狀況及其他相關之調查。</p> <p>(七)社會住宅之興辦。</p> <p>(八)其他相關事項。</p> <p><u>各目的事業主管機關得配合政策需要興辦社會住宅，並準用第十九條至第二十四條、第三十三條、第三十四條、第三十五條第一項、第三十六條及第五十八條規定辦理。</u></p> <p><u>目的事業主管機關應視原住民族教育及語言文化等傳承發展需要，會同主管機關，興辦或獎勵民間興辦，專供原住民承租之社會住宅。</u></p>	<p>管機關得依其政策需要，擔任興辦目的事業社會住宅之主體，並得準用第十九條至第二十四條、第三十三條、第三十四條、第三十五條第一項、第三十六條及第五十八條條文，爰增訂第三項規定。</p> <p>四、各目的事業主管機關或民間興辦之原住民族社會住宅，其規劃設計應尊重原住民族意願，並應有原住民族充分參與，爰增訂第四項規定。</p> <p>五、第一項未修正。</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</p>	<p>一、修正第二款社會住宅定義，因社會住宅依其租住對象身心狀況提供適宜設施或設備及必要之社會福利服務，爰修正第二項，新增及其必要附屬設施，另</p>

<p>用之住宅及其必要附屬設施。</p> <p><u>三、公益出租人：指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。</u></p>	<p>提供一定比率出租部分移列至第四條第一項規範。</p> <p>二、房屋稅條例第五條已明定公益出租人出租使用稅率百分之一點二（同自住），財政部依該條例訂定住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準，因該公益出租人之用詞，源自於現行條文第四十四條第三項訂定之輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法第二條規定之定義，惟現行條文第四十四條第二項及第三項擬刪除，故該辦法亦將廢止，為免公益出租人之定義失所附麗，影響原符合公益出租人資格者適用房屋稅百分之一點二稅率，及考量修法後之政策延續性，爰增訂第三款公益出租人定義。</p> <p>三、第一款未修正。</p>
<p><u>第四條 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，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，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。</u></p> <p><u>前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：</u></p> <p>一、<u>低收入戶或中低收入戶。</u></p>	<p>一、第一項前段係由現行條文第三條第二款後段修正移列，因社會住宅包含主管機關與民間多元興辦及以民間釋出空屋包租代管社會住宅等方式取得，且部分社會住宅之基地可能較小或戶數較少、民間空屋範圍分布較廣，為能彈性規劃調配提供，爰以直轄市、縣（市）轄區為範圍計算出租比率，並考量</p>

<p>二、特殊境遇家庭。</p> <p>三、育有未成年子女三人以上。</p> <p>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。</p> <p>五、六十五歲以上之老人。</p> <p>六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。</p> <p>七、身心障礙者。</p> <p>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。</p> <p>九、原住民。</p> <p>十、災民。</p> <p>十一、遊民。</p> <p>十二、其他經主管機關認定者。</p>	<p>經濟及社會條件處於較不利狀態，為保障居住權益，爰提供至少百分之三十以上比率社會住宅予經濟或社會弱勢者；另考量民眾常需跨區域就學或就業，雖未設籍於當地，仍有居住需求，爰於第一項後段增訂主管機關得提供一定比率社會住宅出租予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。至其申請資格、程序及比率等事項，由主管機關於本法第二十五條第二項授權之辦法或自治法規定之。</p> <p>二、依據一百零四年十二月三十日修正之社會救助法第十六條之一第一項第一款規定「優先入住由政府興辦或獎勵民間興辦，用以出租予經濟或社會弱勢者居住之住宅。」爰配合將現行條文第一項各款所定具特殊情形或身分者，修正為經濟或社會弱勢者並移列為第二項；考量住宅補貼之實務係由各級主管機關執行，且地方政府迭有建議具經濟或社會弱勢者之適用，應納入育有未成年子女之單親家庭、重大傷病者等情形；為利住宅補貼業務執行，爰刪除第十二款「中央」二字，</p>
--	---

	<p>授權各級主管機關均得認定經濟與社會弱勢者。</p> <p>三、現行條文第二項因屬住宅補貼事項，移列至修正條文第十一條第一項、第二項，爰予刪除。</p> <p>四、現行條文第二項及第三項建立之合理補貼額度已於一百零四年度完成及實施，目前已無需沿用之必要，爰刪除現行條文第三項、第四項。</p>
<p>第五條 為使全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要，中央主管機關應衡酌未來環境發展、住宅市場供需狀況、<u>住宅負擔能力</u>、<u>住宅發展課題</u>及<u>原住民族文化需求</u>等，研擬住宅政策，報行政院核定。</p> <p>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，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。</p> <p>中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、<u>負擔能力</u>、<u>居住品質</u>、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定。</p>	<p>一、依據修正條文第一條以經濟社會文化權利國際公約第十一條揭示之適足住房權為本法立法核心，為保障民眾之居住權益，爰第一項增列住宅負擔能力為住宅政策之衡酌項目。</p> <p>二、為健全住宅計畫及財務計畫之訂定，納入住宅負擔能力、居住品質之資訊，爰修正第三項文字。</p> <p>三、為健全並強化政府推動辦理住宅計畫，維護公有土地權益及徵諸整體都市發展，爰修正第四項文字。</p> <p>四、為落實第四條應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，且防止其區位分布過度集中偏遠地區之不合理，爰新增第五項，直轄</p>

<p>主管機關為推動住宅計畫，得結合<u>公有土地資源、都市計畫、土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。</u></p> <p><u>直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，應每年將經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布，報中央主管機關備查。</u></p>	<p>市、縣（市）政府應每年將弱勢入住比率及區位分布報中央備查；地方政府若未落實辦理，中央可不予備查或請其修正，並對年度住宅計畫之補助採取酌予調減之處理。</p> <p>五、第二項未修正。</p>
<p>第六條 主管機關為諮詢、審議住宅計畫、<u>評估提供經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布、評鑑社會住宅事務等，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者成立住宅審議會；其中民間相關團體及專家學者之比率，不得少於二分之一。</u></p> <p><u>前項住宅審議會設置辦法，由各級主管機關定之。</u></p>	<p>一、修正條文第二條增訂中央主管機關辦理住宅事務之權責，爰刪除直轄市、縣（市）文字。</p> <p>二、各級主管機關應成立住宅審議會，辦理住宅計畫之諮詢、審議及社會住宅之評鑑事務，評估是否落實提供經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布。期中審議會應包括反應多元民族事務需求之委員。且為更公平客觀地審議住宅事務，爰比照內政部都市計畫委員會及內政部區域計畫委員會委員比率，修正民間相關團體及專家學者之比率，不得少於二分之一，爰修正第一項文字。</p> <p>住宅審議會設置辦法，授權由各級主管機關定之，爰新增第二項文字。</p>
<p>第七條 主管機關為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，得設置住宅基</p>	<p>一、第一項修正理由，同前條說明一。</p> <p>二、為永續經營本條設定之「健全住</p>

<p>金。</p> <p><u>中央住宅基金來源如下：</u></p> <p><u>一、政府依預算程序撥充。</u></p> <p><u>二、本基金財產之處分收入。</u></p> <p><u>三、社會住宅興辦之收益。</u></p> <p><u>四、本基金之孳息收入。</u></p> <p><u>五、其他收入。</u></p> <p><u>直轄市、縣(市)之住宅基金來源如下：</u></p> <p><u>一、政府依預算程序撥充。</u></p> <p><u>二、本基金財產處分之收入。</u></p> <p><u>三、辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入。</u></p> <p><u>四、都市計畫增額容積出售之收入。</u></p> <p><u>五、辦理都市計畫變更之捐贈收入。</u></p> <p><u>六、社會住宅興辦之收益。</u></p> <p><u>七、本基金之孳息收入。</u></p> <p><u>八、其他收入。</u></p>	<p>宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質」目標，增訂第二項及第三項中央及地方之住宅基金來源。</p> <p>三、增訂第二項第一款及第三項第一款，得編列預算撥充基金。</p> <p>四、增訂第二項第二款及第三項第二款，規範中央及地方住宅基金財產之處分收入。</p> <p>五、增訂第二項第三款至第五款及第三項第六款至第八款，基金來源包含社會住宅興辦之收益、基金孳息收入及其他收入等。</p> <p>六、增訂第三項第三款至第五款，得提撥都市計畫之代金等相關收入至地方住宅基金。</p>
<p><u>第八條</u> 主管機關得設立或委託專責法人或機構，辦理住宅相關業務。</p>	<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、主管機關為保障民眾居住權益，推動住宅相關業務，須具專業能力且人力需求者，為利業務推行，必要時得設立或委託專責法人或機構執行其業務，期達政策目標。</p> <p>三、專責法人之組織態樣得為行政法人、財團法人、社團法人或機構等，由主管機關視需求設立</p>

	<p>，目前已有臺北市政府正進行成立「臺北市公共住宅公寓大廈管理維護股份有限公司」辦理公共住宅之經營管理，另新北市政府亦正進行成立行政法人「新北市居住服務中心」興辦社會住宅等設立住宅專責法人或機構之案例。</p> <p>四、又縣(市)主管機關因住宅業務較少，不具專業又人力缺乏等情形，得委託其他住宅專責法人或機構代為辦理。</p>
<p>第二章 住宅補貼</p>	<p>章名未修正。</p>
<p>第九條 為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，<u>主管機關</u>得視財務狀況擬訂計畫，辦理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，<u>及其他機關</u>辦理之各項住宅補貼，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；接受住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、因協助民眾所擬補助計畫，係由主管機關所辦理，已資明確，爰將第一項「政府」修正為「主管機關」。</p> <p>三、配合現行政府其他機關尚有其他補貼項目，諸如依社會救助法辦理之低收入戶住宅租金補貼等，爰修正第二項，增列相關規定文字；另因住宅費用補貼係由政府所辦理，「政府」二字係屬贅字，併予刪除。</p> <p>四、現行條文第三項所定一定所得及財產係屬評估民眾取得補助之重要評估項目，應以法規命令定之，爰修正之。</p> <p>五、對於協助無法負擔合法住宅租</p>

<p><u>本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正施行前，具備第四條第二項身分租用之住宅且租賃期間達一年以上者，其申請第一項第三款之租金補貼不受第三條第一款合法建築物及第十三條基本居住水準之限制。</u></p>	<p>金的弱勢戶，本部原建議維持行政院版修正草案，理由如下：</p>
<p><u>前項規定，實施年限為三年。同一申請人以一次為限。</u></p>	<p>(一)租金補貼自九十六年辦理迄今，皆有引導租賃非合法住宅的承租戶居住於合法住宅的機制，自民眾提出申請至核定租金補貼資格約三至四個月，若申請時尚未承租住宅，於核定確定取得補貼資格後二個月內補寄符合規定的租賃契約即可。前後合計約半年時間可協助其居住於適居之住宅，提升居住品質，以符合現行住宅法第十一條，受補貼居住住宅須達本法第三十四條所定之基本居住水準。</p>
<p>第一項一定所得及財產標準，由中央主管機關定之。</p>	<p>(二)行政院版住宅法修正草案第十一條第三項已明定「中央主管機關應於本法中華民國○年○月○日修正之條文施行後三年內，完成相關租金資料或價格蒐集、負擔基準及補貼金額計算方式之建立。」未來將可依其負擔能力，提供足夠的租金補貼使其居住於合法住宅。</p> <p>(三)若提供租金補貼予承租非合法住宅者，就住宅政策而言有以下負面影響：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 租金補貼政策目標無法達成。

	<p>2. 住宅法第三十四條基本居住水準將無法落實。</p> <p>3. 對於依規定居住於基本居住水準的承租戶，有不公平的對待。</p> <p>4. 對原先承租合法住宅的租金補貼戶將產生排擠效應。</p> <p>5. 本部為建築法及住宅法之中央主管機關，對民眾將無法有一致性的立場。</p> <p>6. 變相鼓勵民眾居住於非合法住宅。</p> <p>7. 鼓勵加蓋違章建築出租之情形。</p> <p>8. 若補貼三年後不再補貼或沒有明確的脫貧機制，將造成「易放難收」、「福利剝奪感」。</p> <p>(四)若委員提案政策目標大於產生的負面影響，實務上仍有以下原因不適合提供租金補貼予承租非合法住宅者：</p> <p>1. 無法認定承租之住宅是否真實存在。</p> <p>2. 無法認定承租之住宅主要用途別是否符合規定。</p> <p>3. 無法認定承租之住宅是否符合住宅法第十一條所定之基本居住水準。</p> <p>4. 無法認定出租人、所有權人、租賃契約的真實性。</p>
--	---

	<p>5. 無法認定是否有違法出租情事。</p> <p>6. 無法認定所有權人或出租人與申請人是否有直系親屬關係。</p> <p>7. 若審計單位認為租賃行為有虛偽或不實情事，各直轄市、縣(市)政府如何審認其真實性？</p> <p>六、惟吳委員、姚委員所提「本法中華民國○年○月○日修正施行前，依據第四條特殊情形或身分租用之住宅，租賃期間達一年以上者，其申請第一項第三款之租金補貼不受第三條第一項之合法建築物限制。」版本政策方向若獲立法院同意，本部建議酌修文字為「本法中華民國○年○月○日修正施行前，具備第四條第二項身分租用之住宅且租賃期間達一年以上者，其申請第一項第三款之租金補貼不受第三條第一款合法建築物及第十三條基本居住水準之限制。前項規定之實施年限為三年。同一申請人以一次為限。」</p> <p>七、規定實施年限為三年原因如下：</p> <p style="padding-left: 40px;">行政院版住宅法修正草案第十一條第三項已明定「中央主管機關應於本法中華民國○年</p>
--	--

	<p>○月○日修正之條文施行後三年內，完成相關租金資料或價格蒐集、負擔基準及補貼金額計算方式之建立。」未來將可依其負擔能力，提供足夠的租金補貼使其居住於合法住宅。考量社會住宅屆時已可供弱勢家庭居住，包租代管亦已推行，將可協助弱勢家庭居住於適居之住宅。</p> <p>八、現行住宅法第十一條(行政院版本第十三條)已有接受租金補貼者應符合基本居住水準規定，故於本修正條文增列得排除符合基本居住水準規定之限制。</p> <p>九、另有關委員提及租金補貼預算不得低於住宅補貼預算百分之五十，依一〇五年度住宅基金預算，整合住宅補貼資源實施方案所需經費二十四億餘元，其中租金補貼經費已編列二十億餘元，毋須於住宅法再明定。</p>
<p>第十條 前條第一項各種住宅補貼，同一家庭由一人提出申請；其申請應符合下列規定：</p> <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。</p> <p>二、前條第一項第三款補貼：以無自有住宅之家庭為限。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、明定評點權重由主管機關認定，並增訂經評估有結構安全疑慮需辦理結構補強情形者增加評點權重，爰修正第二項。</p> <p>三、為提升我國住宅之耐震能力，保障國民居住之安全，修正第二項第三款，修繕住宅貸款利息</p>

<p>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。</p> <p>前條第一項住宅補貼對象之先後順序，以評點結果決定之。<u>經主管機關認定</u>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：</p> <p>一、<u>經濟或社會弱勢</u>。</p> <p>二、未達基本居住水準。</p> <p>三、申請修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼，其屬<u>有結構安全疑慮之結構補強</u>。</p>	<p>或簡易修繕住宅費用補貼得針對住宅結構安全有疑慮者加重記分。</p> <p>四、配合第二項第三款之修正，已無授權另訂一定年限之必要，爰刪除現行條文第三項。</p> <p>五、第一項未修正。</p> <p>六、關於第一項明定申請租金補貼者以無自有住宅家庭為限，係因政府住宅補貼資源有限；第一項無自有住宅定義，已於自建自購住宅貸款利息補貼辦法第二條明定：「家庭成員均無自有住宅」，亦有明定得視為無自有住宅之情形之一為：「家庭成員個別持有未滿四十平方公尺之共有住宅且未設籍該處。」。</p>
<p>第十一條 <u>主管機關擬定自購住宅貸款利息補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區住宅行情、人口數量及負擔能力等因素決定之。</u></p> <p><u>主管機關預定每一年度之住宅租金補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區租金水準、受補貼家戶之所得、戶口數與經濟或社會弱勢者之狀況及負擔能力等因素決定之。</u></p> <p><u>中央主管機關應於本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正之條文施行後二年內，完成相關租金資料或價格蒐集、負擔基準</u></p>	<p>一、住宅補貼額度及戶數之規定應歸類於第二章住宅補貼專章，爰將現行條文第四條第二項修正移列於本條第一項、第二項分別規定。</p> <p>二、為使政府提供之自購住宅貸款利息補貼額度能因應各地區住宅行情，第一項之決定因素增列「住宅行情」。</p> <p>三、為使租金補貼之額度及戶數能因應各種經濟或社會弱勢者之需求，第二項決定因素增列「經濟或社會弱勢者」。</p>

<p>及補貼金額計算方式之建立。</p>	<p>四、為瞭解居住地區住宅行情、民眾承租房屋之負擔能力，爰增訂第三項，中央主管機關於本法本次修正施行後二年內，蒐集相關租金資料或價格，並建立負擔基準及補貼金額計算。</p> <p>五、有關第一項居住地區住宅行情蒐集方式，房價部分將以實價登錄上的資料為主。租金部分則以實價登錄及民間租屋網的資料為主。</p>
<p>第十二條 第九條第一項第一款至第三款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、無自有住宅或二年內建購住宅之認定、租金補貼額度採分級補貼之計算方式、評點方式、申請程序、審查程序、住宅面積、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>第九條第一項第四款或第五款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、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、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、因修正條文第十一條第二項明定住宅租金補貼之額度，應斟酌受補貼家戶之負擔能力標準決定之，本法修正施行後，將採分級補貼方式，爰第一項由中央主管機關定之之項目，增訂租金補貼額度採分級補貼之計算方式；至於其計算方式應按修正條文第十一條第二項租金水準、受補貼家戶之所得、人口數量及經濟或社會弱勢者之狀況及負擔能力等因素採分級補貼規範訂定之。</p> <p>三、第二項配合條次遞移作文字修正。</p>
<p>第十三條 申請政府住宅補貼者，除修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼外，其受補貼居住住宅</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合修正條文第九條第一項第五款之補貼項目為「簡易修繕住</p>

<p>須達第四十條所定之基本居住水準。</p>	<p>宅費用」及條次遞移，酌作文字修正。</p>
<p>第十四條 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、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。</p>	<p>條次變更，內容未修正。</p>
<p>第十五條 住宅所有權人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。</p> <p>前項免納綜合所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</p>	<p>一、本條新增。</p> <p>二、內政部自九十六年起開辦「整合住宅補貼資源實施方案」提供無自有住宅之中低所得家庭租金補貼，或各直轄市、縣（市）政府辦理之低收入戶租金補貼、身心障礙者租金補貼等，以減輕該等弱勢家庭之居住負擔。惟實務上迭有住宅所有權人因稅負考量不願出租住宅予接受政府住宅租金補貼之弱勢家庭或其他機關辦理之各項租金補貼者，為落實政府租金補貼政策，爰第一項規定住宅出租予接受主管機關或其他機關租金補貼之住宅所有權人，享有適度所得稅優惠。</p>

	<p>三、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰於第二項明定第一項租稅優惠實施年限為五年，屆時再授權行政院視情況延長，並以一次為限。</p>
<p>第十六條 公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。</p> <p>前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。</p> <p>第一項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</p>	<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、為鼓勵屋主將房屋出租予符合租金補貼申請資格者，爰增訂地價稅租稅優惠。另考量公益出租人應繳納之房屋稅已可依照房屋稅條例第五條獲得相關租稅優惠，爰第一項之租稅優惠僅定明地價稅。</p> <p>三、考量地價稅係地方政府主要財源收入，爰第二項定明租稅優惠之相關事項由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。</p> <p>四、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰於第三項明定第一項租稅優惠實施年限為五年，屆時再授權行政院視情況延長，並以一次為限。</p>
<p>第十七條 直轄市、縣（市）主管機</p>	<p>一、條次變更。</p>

<p>關，應定期查核接受自建、自購、修繕住宅貸款利息補貼或承租住宅租金補貼者<u>家庭成員擁有住宅狀況</u>。</p> <p>接受住宅補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並追繳其自事實發生之日起接受之補貼或重複接受之住宅補貼：</p> <p>一、<u>接受貸款利息補貼者家庭成員擁有二戶以上住宅、接受租金補貼者家庭成員擁有住宅</u>。</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>二、現行條文第一項及第二項第一款有關應定期查核接受住宅補貼者是否仍符合申請補貼時之資格，因實務上辦理定期查核時發現，部分接受補貼者，其家庭成員因死亡、離婚或其他原因變動戶籍致未符申請時之家庭組成、或原具備弱勢身分者（例如受家暴者近年已無受家暴情形）而需依第二項第一款停止補貼，致有不合理之狀況，為放寬定期查核時僅查核接受住宅補貼者之住宅擁有狀況，爰修正第一項及第二項第一款。</p> <p>三、因住宅補貼資源有限，修正條文第九條第二項明定申請住宅補貼及政府其他機關辦理之各項住宅補貼，同一年度僅得擇一辦理。對於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。住宅補貼除了貸款利息補貼外，尚有租金補貼、修繕費用補貼，為資明確，爰第二項第三款刪除「貸款利息」文字，對於重複接受二種以上住宅補貼者均應停止補貼。另因一百零四年十二月三十日修正公布之行政程序法第一百二十七條第三項已明定</p>
---	---

	「行政機關依前二項規定請求返還時，應以書面行政處分確認返還範圍，並限期命受益人返還之。」，爰第二項刪除部分文字。
第三章 社會住宅	章名未修正。
第十八條 主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。	一、條次變更。 二、為有效推動社會住宅，且為統合住宅資源，中央及直轄市、縣（市）主管機關均應評估社會住宅需求及相關計畫，爰酌作文字修正。
第十九條 主管機關得依下列方式興辦社會住宅： 一、新建。 二、利用公有建築物及其基地興辦。 三、接受捐贈。 四、購買建築物。 五、承租民間住宅並轉租及代為管理。 六、獎勵、輔導或補助第五十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。 七、辦理土地變更及容積獎勵之捐贈。 八、其他經中央主管機關認定之方式。	一、條次變更。 二、考量主管機關及民間得採多種方式興辦社會住宅，為避免混淆，將主管機關興辦方式及民間興辦方式分列，爰修正第一項，並增訂第二項。 三、第一項序文修正理由，同修正條文第六條說明一。 四、目前已有公有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地提供做為社會住宅之案件，另公有建築物包含無需增建、修建、修繕或改建之新成屋及需增建、修建、修繕或改建之既有建物，爰修正第一項第二款。 五、主管機關得藉由購買民間建築物方式興辦社會住宅，爰修正第一項第四款。

<p><u>民間得依下列方式興辦社會住宅：</u></p> <p><u>一、新建。</u></p> <p><u>二、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。</u></p> <p><u>三、購買建築物。</u></p> <p><u>四、承租民間住宅並轉租及代為管理。</u></p> <p><u>五、其他經中央主管機關認定之方式。</u></p> <p><u>以第一項第五款或第六款方式，承租及代為管理者，不適用政府採購法規定。</u></p>	<p>六、為獎勵民間釋出空屋，減輕新建社會住宅之土地取得及財務壓力，爰增訂第一項第五款政府承租民間住宅，以政府為出租人；第二項第四款鼓勵社會企業申辦承租民間住宅，以業者為出租人，均得作為社會住宅取得方式之一。</p> <p>七、考量第一項第五款方式興辦，得依第八條設立或委託專責法人或機構辦理，惟在該專責法人或機構尚未成立前，囿於主管機關現有人力、資源有限，及善用民間現有資源，爰新增第一項第六款獎勵、輔導或補助租屋服務事業以包租（以業者承租民間住宅並轉租）或代管（業者代為管理，或媒合承、出租）方式辦理，該事業係指本於公益理念，提供租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等租屋相關服務，經直轄市、縣（市）主管機關審核認定之法人或團體，其認定及獎勵辦法於第五十四條第二項規定之；此種方式與修正條文第二十九條民間興辦社會住宅承租公有土地或建築物有別，爰與該條無涉；另有關租屋服務事業認定，另依修正</p>
---	---

	<p>條文第五十四條第二項規定，由中央機關訂定租屋服務事業認定及獎勵辦法。</p> <p>八、目前部分地方政府(新北市、桃園市、臺中市)為多元取得社會住宅，於其都市計畫施行細則、自治條例等內容明定社會住宅獎勵相關規定，以取得捐贈之社會住宅，爰增訂第一項第七款。</p> <p>九、為保留未來增列其他興辦方式之彈性，爰第一項第八款及第二項第五款明定中央主管機關得認定主管機關及民間興辦社會住宅之方式。</p> <p>十、按建築法第十一條規定建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。另按建築技術規則第一條規定，一宗土地指一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。避免民間興辦之社會住宅過於零散，直轄市、縣(市)主管機關不易執行監督管理，爰第二項第二款增建、改建、修建、修繕既有建築物應以同一宗建築基地為之。</p> <p>十一、主管機關自行承租民間房屋轉作社會住宅，其住宅所有權人多為不特定之自然人，且分布</p>
--	---

	<p>零散，隨時均有待租空屋產生，若依招標、比價、議價等採購程序辦理，時程冗長，難以吸引住宅所有權人參與，及因應隨時有租屋需求之民眾；另補助租屋服務事業辦理時，該事業辦理採購時仍應依政府採購法第四條規定辦理，亦有時程冗長等問題，爰增訂第三項，依第一項第五款或第六款承租及代為管理，不適用政府採購法規定，以符實需。</p> <p>十二、第一項第一款、第三款未修正。</p>
<p><u>第二十條</u> <u>主管機關</u>新建社會住宅之方式如下：</p> <p>一、直接興建。</p> <p>二、合建分屋。</p> <p>三、<u>以公有土地</u>設定地上權予民間合作興建。</p> <p>四、<u>以公有土地或建築物參與都市更新分回建築物及其基地</u>。</p> <p>五、其他經<u>中央</u>主管機關認定者。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、序文修正理由，同修正條文第六條說明一。</p> <p>三、目前已有地方政府希望取得公有土地，透過都市更新或聯合開發後分回之房地做為社會住宅，配合實務需求，爰酌修第三款並增訂第四款。</p> <p>四、為保留未來增列其他新建方式之彈性，爰第五款規定中央主管機關得認定其他新建社會住宅方式。</p>
<p><u>第二十一條</u> <u>主管機關</u>依<u>本法</u>興辦社會住宅，需用<u>公有非公用</u>土地或建築物者，得辦理撥用。</p> <p><u>主管機關</u>依<u>本法</u>興辦社會住</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項有關主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一。</p>

<p><u>宅使用國有土地或建築物衍生之收益，得作為社會住宅興辦費用，不受國有財產法第七條規定之限制。</u></p> <p><u>主管機關依本法興辦社會住宅，需用之公有非公用土地或建築物，屬應有償撥用者，得採租用方式辦理，其租期由中央主管機關定之，不受國有財產法第四十三條有關租期之限制。租用期間之地價稅及房屋稅，由主管機關繳納。但社會住宅興建期間之租金得免予計收。</u></p> <p><u>興辦社會住宅所需土地因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。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。</u></p>	<p>三、為解決主管機關興辦社會住宅之財務困難，參照文化資產保存法第二十二條規定，排除國有財產法第七條規定，俾租金及其他收益無需解繳國庫，以利社會住宅之興辦，爰增訂第二項規定。</p> <p>四、為減輕主管機關興辦社會住宅之負擔及活化非公用之公有資源，爰增訂第三項，定明本應有償撥用之土地或建築物，得採租用方式辦理。至於租用期間之地價稅、房屋稅，考量管理機關已有帳面上之財務損失，爰上開稅賦定明由負責興辦社會住宅之主管機關繳納，由於社會住宅興建期間，主管機關並無收入，爰規定主管機關於社會住宅興建期間得免繳納租金。</p> <p>五、現行條文第一項後段及第二項規定，合併修正文字移列為第四項。</p>
<p>第二十二條 社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。</p> <p>前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、為減輕主管機關興辦社會住宅財務負擔，並促進民間參與興辦社會住宅，爰修正第一項之地價稅租稅優惠範圍，並增列房屋稅亦得以適當減免。</p> <p>三、考量地價稅及房屋稅係地方政府</p>

<p><u>第一項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。</u></p> <p><u>第一項及前項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</u></p>	<p>主要財源收入，爰第二項酌作文字修正，明定租稅優惠之相關事項由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。</p> <p>四、為減輕民眾承租社會住宅居住、住宅所有權人提供長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園空間之負擔，及增加民間參與社會住宅包租代管之意願，爰增訂第三項提供免徵營業稅租稅優惠。</p> <p>五、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰於第四項明定第一項及第三項租稅優惠實施年限為五年，屆時再授權行政院延長，並以一次為限。</p>
<p>第二十三條 主管機關為促進以第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。</p> <p>住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理</p>	<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、為提升社會住宅辦理成效及擴大民間參與能量，爰增訂第一項獎勵租屋服務事業辦理，該事業係指本於公益理念，提供租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等服務，經直轄市、縣（市）主管機關審核認定之法人或團體，其認</p>

<p>作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：</p> <p>一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。</p> <p>二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。</p> <p>前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</p>	<p>定及獎勵辦法於第五十四條第二項規定之。</p> <p>三、為發展社會住宅租屋服務市場，鼓勵住宅所有權人依修正條文第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為社會住宅居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，宜提供適度租稅優惠措施，以提高住宅所有權人出租誘因，爰增訂第二項減徵住宅所有權人租金所得稅規定，及提高出租期間住宅必要損耗及費用之扣除成數。</p> <p>四、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰於第三項明定第二項租稅優惠實施年限為五年，屆時再授權行政院延長，並以一次為限。</p>
<p><u>第二十四條</u> 主管機關得視新建、購買、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，<u>自行或協助民間</u>向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一；又修正條文第十九條第一項第四款明定主管機關得以購買建築物之</p>

	<p>方式興辦社會住宅，爰增列購買為資金融通項目。另為籌措社會住宅龐大資金需求，明定主管機關得申請中長期資金挹注；民間有資金需求時，亦得協助民間提出中長期資金之申請。</p>
<p><u>第二十五條</u> 社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、<u>一定財產標準</u>以下之家庭或個人為限。</p> <p><u>前項</u>社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。</p> <p><u>社會住宅承租者之租金計算</u>，主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之。</p> <p><u>第二項</u>租金之訂定，不適用土地法第九十四條及第九十七條規定。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項酌作文字修正。</p> <p>三、修正條文第二條增加中央主管機關興辦社會住宅權責，中央未來於住宅人力較缺乏之縣(市)以住宅行政法人方式興辦社會住宅，並訂定相關租金辦法，爰修正第二項，定明其辦法或自治法規，由中央及直轄市、縣(市)政府訂之</p> <p>四、配合修正條文第十一條第二項有關租金補貼應依據負擔能力訂定額度，中央及直轄市、縣(市)政府應斟酌社會住宅之租金亦應依據承租者之所得狀況，負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，爰增訂第三項。</p> <p>五、土地法第九十四條規定政府應建築相當數量之準備房屋，供人民承租自住之用，其租金不得超過土地及其建築物價額年息百分之八，惟上開租金與現況</p>

	<p>相比明顯偏低，應予排除適用，爰修正第四項。</p> <p>六、主管機關應按直轄市、縣（市）轄區內原住民族地區外原住民族人口數所占全國原住民族總人口數之比例，分配並保障原住民族人口數佔全國總人口數比例，相關行政命令應由主管機關會同中央原住民族主管機關辦理。</p>
<p>第二十六條 前條第三項屬依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅者，主管機關得給予入住者租金補助。</p>	<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、為鼓勵有租屋需求之民眾，選擇入住以主管機關或民間業者承租民間住宅作為社會住宅，且在可負擔租金之原則下，主管機關得給予入住者租金差額補助，惟因補助資格、租金額度、期限等相關項目與本法第二章住宅補貼專章有關租金補貼條文有別，爰改以租金補助用詞，以免產生混淆。</p>
<p>第二十七條 民間興辦社會住宅，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）主管機關受理前項申請，對申請資料不全者，應一次通知限期補正；屆期不補正或不符合規定者，駁回其申請。</p>	<p>條次變更，內容未修正。</p>

<p>直轄市、縣(市)主管機關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，應核准其申請。</p> <p>直轄市、縣(市)主管機關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>第一項至第三項申請興辦應備文件、審查事項、核准、撤銷或廢止核准、事業計畫之內容、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><u>第二十八條</u> 民間興辦之社會住宅係以新建建築物辦理者，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、條次變更。</p> <p>二、現行條文第一項所列新建以外之社會住宅興辦方式，移列至修正條文第十九條規定，爰作文字修正，並與第二項合併規範。</p>
<p><u>第二十九條</u> 民間興辦之社會住宅，需用公有土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權</p>	<p>一、為促進民間興辦社會住宅多元管道，並結合社會結構轉型之公共設施調整與多目標使用可能</p>

<p>提供使用，並予優惠，不受<u>國有財產法第二十八條</u>之限制。</p> <p>前項出租及設定地上權之優惠辦法，由財政部會同內政部定之。</p> <p>民間需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，應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>，應不侷限非公用土地或建築物，爰刪除第一項「非公用」文字。</p> <p>二、為利社會住宅推動，使民間興辦社會住宅使用公有土地涉及處分行為得以排除國有財產法第二十八條之限制，爰於第一項新增「不受國有財產法第二十八條之限制」文字。</p>
<p><u>第三十條</u> 主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建、修繕或購買社會住宅貸款利息、部分建設費用、營運管理費用或其他費用。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一。</p> <p>三、為配合主管機關權責修正，考量民間亦有購買既有建築物作為社會住宅之可能，例如伊甸基金會為照顧弱勢族群，購買臺南市大林國宅出租予照顧對象時，由內政部補助費用，爰增訂主管機關得補貼民間其他費用之規定。</p>
<p><u>第三十一條</u> 民間興辦之社會住宅，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。<u>但採第十九條第二項第四款興辦方式者，不在此限。</u></p> <p>前項社會住宅興辦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，報直轄市、縣（市）主管機關核定，並</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、由於以獎勵或輔導民間業者承租民間建築物並轉租及代為管理方式興辦之社會住宅，係民眾自有之住宅且非長期性提供作為社會住宅，爰於第一項增訂但書排除註記社會住宅之規定。</p> <p>三、由於民間社會住宅營運期間所獲得之優惠及獎勵已支用於社會</p>

<p>繳交全數結算金額；其有入住者應於安置妥善後，始得由該直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關塗銷社會住宅之註記。</p> <p><u>前項優惠及獎勵金額，於自營運核准日起，至營運終止日止之期間取得者，得不納入計算。</u></p> <p>第一項社會住宅興辦人辦理所有權移轉時，應向主管機關申請同意；同時變更原核定目的之使用者，並應依<u>第二項</u>規定辦理。</p> <p>第二項及前項結算金額，應繳交該主管機關設置之住宅基金；未設置住宅基金者，一律撥充中央主管機關住宅基金。</p> <p>第二項及<u>第四項</u>結算金額計算方式、計算基準、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>住宅之經營管理，也可視為已支用於承租戶，爰第三項增訂民間於營運期間從政府取得之獎勵金免予繳回。</p> <p>四、配合第三項之增訂，酌修第四項、第六項文字。</p> <p>五、第二項、第五項未修正。</p>
<p>第三十二條 民間興辦社會住宅因故無法繼續營運，社會住宅經營者對於其入住之<u>經濟或社會弱勢者</u>，應即予以適當之安置；其無法安置時，由直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置；經營者不予配合，強制實施之；必要時，得予接管。</p> <p>前項接管之實施程序、期限與受接管社會住宅之經營權、財產管</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、為配合第四條修正以統一用詞，第一項酌作文字修正；後段所定經營者不予配合之罰則，移列至罰則專章修正條文第六十條規定，爰予刪除。</p> <p>三、第二項未修正。</p>

<p>理權之限制及補助協助安置等事項之辦法，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。</p>	
<p><u>第三十三條</u> 為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。</p> <p>前項必要附屬設施之項目及規模，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項有關主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一；為配合主管機關權責修正及納入民間興辦，並為增進社會住宅所在地區公共服務品質，及提升社會住宅住戶及周遭居民生活之便利性，增加社區長照服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施應於保留之實體空間使用。</p> <p>三、考量社會住宅係以公益性為主，為避免附屬設施之設置過於浮濫，爰增訂第二項，由中央主管機關針對必要附屬設施之項目及規模訂定原則並公告之。</p>
<p><u>第三十四條</u> 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，及必要之社會福利服務。</p> <p>前項設施、設備及社會福利服務協助之項目，由中央主管機關定之。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一；並為使入住社會住宅之經濟或社會弱勢者，如老人、身心障礙者等獲得妥適之照顧，爰第一項增訂主管機關或民間興辦之社會住宅應提供必要之社會福利服</p>

	<p>務。</p> <p>三、社會住宅之設施、設備及社會福利服務協助之項目應考量無障礙設施及社會福利服務協助等，爰第二項定明由中央主管機關訂定相關設施或設備項目。</p>
<p><u>第三十五條</u> 主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。</p> <p><u>非營利私法人得租用公有社會住宅經營管理，其轉租對象應以第四條所定經濟或社會弱勢者為限。</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項修正理由，同修正條文第六條說明一。</p> <p>三、參考國外經營社會住宅之實際經驗，非營利團體等私法人得承租公有社會住宅經營管理，再轉租予弱勢族群，俾利有效運用社會住宅資源，爰增訂第二項規定開放非營利私法人承租公有社會住宅，並定明其轉租之對象。</p>
<p><u>第三十六條</u> 社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或<u>委託</u>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>前項費用之收取規定，社會住宅經營者應報當地直轄市、縣（市）主管機關備查。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項酌作文字修正；第二項未修正。</p>
<p><u>第三十七條</u> 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</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項修正理由，同修正條文第六條說明一。</p>

<p>及定期評鑑；評鑑結果應公告周知。</p> <p>。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>三、第二項未修正。</p>
<p><u>第三十八條</u> 社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：</p> <p>一、已不符承租社會住宅之資格。</p> <p>二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。</p> <p>三、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>四、<u>其他違反租約中得終止租約收回住宅之規定。</u></p> <p><u>承租人因前項情形由經營管理者收回住宅，續因緊急事件致生活陷於困境者，經營管理者應通報社政主管機關協助之。</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、目前終止情形態樣眾多，在訂定租約時均有明定，未必限於經通知改善的形態，爰刪除第一項第四款後段文字，並酌作文字修正以回歸租約規定。</p> <p>三、為強化社會住宅的社會福利特性，使社會住宅居住安全網絡更為完整，承租人若於經營管理者因第一項情形終止租約收回住宅時，續因緊急事件致生活陷於困境者，經營管理者應協助通報社政主管機關處理，爰增訂第二項規定。</p>
<p>第四章 居住品質</p>	<p>章名未修正。</p>
<p><u>第三十九條</u> 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、修建或修繕具有<u>地方特色、民族特色或歷史原貌</u>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、條次變更。</p> <p>二、為保留歷史原貌的部分，配合增加歷史原貌之文字。</p>
<p><u>第四十條</u> 為提升居住品質，中央主</p>	<p>一、條次變更。</p>

<p>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，中央主管機關應每四年進行檢視修正。</p> <p><u>直轄市、縣（市）主管機關應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，並得訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。</u></p>	<p>二、為提升整體的居住品質，直轄市、縣（市）政府對於轄內不符基本居住水準之家戶，應瞭解其居住狀況並據以訂定輔導改善執行計畫，以期逐年降低不符標準之家戶數，落實基本居住水準之政策目的，爰增訂第三項。</p> <p>三、第一項、第二項未修正。</p>
<p><u>第四十一條</u> 為提升住宅社區環境品質，直轄市、縣（市）主管機關應主動辦理下列事項，並納入住宅計畫：</p> <p>一、住宅社區無障礙空間之營造及改善。</p> <p>二、公寓大廈屋頂、外牆、建築物設備及雜項工作物之修繕及美化。</p> <p>三、住宅社區發展諮詢及技術之提供。</p> <p>四、社區整體營造、環境改造或環境保育之推動。</p> <p>五、住宅社區組織團體之教育訓練。</p> <p>六、配合住宅計畫目標或特定政策之項目。</p> <p>七、其他經主管機關認有必要之事項。</p>	<p>條次變更，內容未修正。</p>

<p>第四十二條 中央主管機關為促進住宅品質之提升，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，作為直轄市、縣（市）住宅計畫經費補助之參考。</p>	<p>條次變更，內容未修正。</p>
<p>第四十三條 為提升住宅安全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，<u>指定評估機構受理住宅興建者或所有權人申請評估。</u></p> <p>前項評估制度之內容、申請方式、評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準、評分方式、獎勵措施、評估報告書、<u>指定評估機構與其人員之資格及管理</u>等事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、臺灣地區地震、火災等天然及人為災害頻繁，民眾普遍重視居住安全。因此，就住宅安全品質部分有加強其評估機制建立之必要，且為提升評估公信力，宜由第三方評估機構辦理住宅性能評估作業，爰修正第一項，又本評估作業係屬被動受理民眾申請方式，爰不具有強制性。</p> <p>三、為能明確化住宅性能評估制度之內容，包括申請方式、評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準、評分方式、鼓勵措施、評估報告書、評估機構與人員之資格及管理等事項，爰酌修第二項授權中央主管機關訂定住宅性能評估辦法之內容，使各地方主管機關之作法齊一，俾利執行。</p>
<p>第四十四條 評估機構依前條第一項規定辦理住宅性能評估，應派員至現場勘查及實施必要之檢測，完</p>	<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、第一項增訂評估機構辦理新建住宅性能之查核確認，應至現場</p>

<p>成評估後，應製作發給住宅性能評估報告書。</p> <p>前項住宅性能評估報告書，於住宅所有權移轉或點交時，應一併交付住宅所有權人及公寓大廈之管理委員會或管理負責人。</p>	<p>勘查及檢測，發給住宅性能評估報告書。</p> <p>三、第二項增訂為確保購屋者權益及瞭解所購住宅性能，於住宅移轉或點交時，應交付住宅所有權人、公寓大廈管理委員會或管理負責人。</p>
<p>第四十五條 新建住宅經 辦理住宅性能評估達一定標準者，得予獎勵並登載於政府相關網站。</p> <p>屋齡達一定年限之住宅，主管機關得酌予補助評估費用。</p> <p>前項屋齡達一定年限之住宅，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。</p>	<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、為鼓勵民間參與住宅性能評估制度，將原住宅性能評估實施辦法之獎勵及補助措施酌予納入本法條文，包括對於新建住宅申請評估者，達一定標準予以表揚，以鼓勵建商申請，並登載於政府相關網站，以利民眾查詢；另對於屋齡達一定年限住宅申請評估者，予以補助評估費用，以鼓勵既有住宅所有權人申請性能評估，爰增訂第一項、第二項。</p> <p>三、一定年限之住宅，由中央主管機關公告之，爰增訂第三項。</p>
<p>第四十六條 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>條次變更，內容未修正。</p>
<p>第五章 住宅市場</p>	<p>章名未修正。</p>
<p>第四十七條 為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布下列住宅資訊：</p> <p>一、租賃與買賣住宅市場之供給、</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、正確、完整、即時、透明與便利化居住資訊，乃住宅計畫、住宅政策及住宅市場管理之依據</p>

<p>需求、<u>用地及交易價格</u>。</p> <p><u>二、經濟或社會弱勢者之居住需求</u> <u>、住宅補貼政策成效。</u></p> <p><u>三、居住品質狀況、住宅環境風險</u> <u>及居住滿意度。</u></p> <p><u>四、其他必要之住宅資訊。</u></p> <p>前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關(構)、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，應遵守相關法令之規定。</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>，亦是民眾住宅選擇及交易時所需。考量住宅市場資訊性質差異，配合前列章節資訊取得，將不同性質之住宅市場資訊加以分類，作為住宅政策擬定之依據，爰修正第一項文字。</p> <p>三、為蒐集與整合住宅相關資訊及提供管道，明定各相關機關、公會及團體，應配合提供相關資訊，第二項原列政府機關未含括政府機構，爰酌作文字修正；至所定住宅投資、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。</p> <p>四、目前政府獲取市場資訊項目來源廣泛多元，蒐集方式已漸趨完備，相關分析及公布已建立機制，並對外提供服務，爰刪除現行條文第四項，其後項次遞移，文字未修正。</p> <p>五、第三項未修正。</p>
<p><u>第四十八條</u> 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，得就有嚴重住宅供需失衡之地區，視實際情</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一。</p>

<p>形採取必要之市場調節措施。</p>	
<p><u>第四十九條</u> 主管機關應建置住宅相關資訊，並公開於網際網路。</p>	<p>一、條次變更。 二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一；且住宅相關資訊應公開項目非僅限於社會住宅，爰酌作文字修正。</p>
<p><u>第五十條</u> 主管機關應鼓勵法人或個人，對無自有住宅或住宅條件亟待改善之<u>經濟或社會弱勢者</u>，提供承租或購置適當住宅之市場資訊。</p>	<p>一、條次變更。 二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一；另為配合第四條修正以統一用詞，爰酌作文字修正。</p>
<p><u>第五十一條</u> 從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報開工日起三十日內，將<u>第四十七條第二項</u>所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之<u>直轄市、縣（市）主管機關</u>。</p>	<p>一、條次變更。 二、現行條文對於從事住宅興建之公司或商號提供住宅市場資訊之要求缺乏強制力，並存在取得之資訊嚴重滯後的問題，爰修正增訂時限規定；另現行各地方建築相關產業公會發展情形及規模不同，且商業團體法第十二條第一項亦規定：「……其兼營二業以上商業者，除其他法律另有規定外，至少應選擇一業加入該業商業同業公會為會員。」，因此從事住宅興建之起造人未必加入該地方建築相關產業公會。為提升住宅市場資訊之即時性及正確性，故將修正條文第四十七條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，修正為提供予住宅所在地之</p>

<p><u>第五十二條</u> 主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度、專業服務第四條經濟或社會弱勢租賃協助，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。</p> <p>前項服務得由租屋服務事業辦理，其認定及獎勵辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>直轄市、縣(市)主管機關。</p> <p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項有關主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一。</p> <p>三、鑑於民間住宅存在高閒置率現象，依現行條文第四十四條成立租屋服務平臺，因租屋市場不健全、缺乏租稅誘因及民間租屋服務資源無法有效整合，平臺難以提升其服務量能。為擴大民間參與及提升社會住宅辦理成效，爰刪除現行條文第二項及第三項，並增訂得由租屋服務事業辦理租屋相關服務，授權由中央主管機關訂定認定及獎勵辦法。</p>
<p>第六章 居住權利平等</p>	<p>章名未修正。</p>
<p><u>第五十三條</u> <u>居住為基本人權</u>，其內涵應參照經濟社會文化權利國際公約、公民與政治權利國際公約，及經濟社會文化權利委員會與人權事務委員會所作之相關意見與解釋。</p>	<p>一、使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，為「住宅法」第一條所揭示之立法目的，故任何人之居住權利保障為「住宅法」之要務，殆無疑義。基於我國憲法第十條之居住權、第十五條之生存權之國家義務面向，及憲法之社會國原則，適足且公平之居住權利保障因為我國憲法所肯認之價值。</p> <p>二、我國於98年簽署「經濟社會文</p>

	<p>化權利國際公約」及「公民與政治權利國際公約」，並於同年立法通過「兩公約施行法」，「經濟社會文化權利國際公約」及「公民與政治權利國際公約」所揭示之居住權利保障規定亦因此具備國內法律之效力。依「兩公約施行法」之規定，各級政府機關並應於「兩公約施行法」施行後兩年內依兩公約規定之內容，檢討所主管之法令及行政措施，並完成法令之修正、廢止及制定。</p> <p>三、依「兩公約施行法」第三條之規定，適用兩公約規定應參照其立法意旨及兩公約委員會之解釋。本條第一項之現行條文文字恐將居住權利限縮於禁止歧視待遇，為完整定義居住權，回應本法第一條之立法意旨，爰修正第一項文字，以避免現行條文文字限縮居住權之疑慮。「經濟社會文化權利國際公約」第十一條對適足住房權保障之概括規範，需參照經濟社會文化權利委員會所作出之相關意見與解釋，而「公民與政治權利國際公約」第十七條對住居隱私保障之概括規範，亦須參照人權事務委員會所做出</p>
--	---

	<p>之相關意見與解釋，以理解其具體內涵與意旨。</p> <p>四、為利落實兩公約居住權利之要求，應考量「經濟社會文化權利國際公約」第十一條及經濟社會文化權利委員會之相關意見與解釋、「公民與政治權利國際公約」第十七條及人權事務委員會之相關意見與解釋，除為正當、迫切且必要之目的，合於比例原則，並經與利害關係人本於居住權利保障精神進行開發行為、土地管理措施及安置補償等替代方案之協商，並確保利害關係人之居住條件不致惡化，不得予以限制或侵害。</p>
<p><u>第五十四條</u> 任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：</p> <p>一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。</p> <p>二、因協助身心障礙者之需要飼養導盲犬、導聾犬及肢體輔助犬。</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>一、條次變更。</p> <p>二、考量住宅使用人尚可以政府提供之相關補助從事必要之居住或公共空間無障礙修繕，未必一定是自費，爰刪除現行第一款之「自費」文字。</p> <p>三、依身心障礙者權益保障法第六十條規定，爰修正第二項為「因協助身心障礙者之需要飼養導盲犬、導聾犬及肢體輔助犬」。</p>
<p><u>第五十五條</u> 有前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項、第二項酌作文字修正。</p> <p>三、現行條文第二項有關居住權利平</p>

<p>(市)主管機關提出申訴。</p> <p>直轄市、縣(市)主管機關處理前項之申訴，應邀集比率不得少於三分之一之社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與。</p>	<p>等之罰則，移列至罰則專章修正條文第五十六條規範，爰予刪除。</p>
<p>第七章 罰則</p>	<p>一、新增章名。 二、參照立法慣例，增訂罰則專章。</p>
<p>第五十六條 <u>違反第五十四條規定經依第五十五條規定處理，並經直轄市、縣(市)主管機關令行為人限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。</u></p>	<p>本條係由現行條文第四十七條第二項移列，並配合本法修正調整所引條次及酌作文字修正。</p>
<p>第五十七條 <u>社會住宅經營者違反第三十二條第一項規定，不配合直轄市、縣(市)目的事業主管機關協助安置，經直轄市、縣(市)主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。</u></p>	<p>本條係由現行條文第三十一條第一項後段修正移列，明定社會住宅經營者因故無法繼續營業，不配合安置經濟或社會弱勢者之罰則。</p>
<p>第八章 附則</p>	<p>章次變更，章名未修正。</p>
<p>第五十八條 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>一、條次變更。 二、主管機關權責之修正理由，同修正條文第六條說明一。</p>
<p>第五十九條 本法施行前，除身心障礙者權益保障法、社會救助法外，</p>	<p>條次變更，內容未修正。</p>

<p>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><u>第六十條</u> 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由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賸餘或未提撥者，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</p>	<p>條次變更，內容未修正。</p>

<p>開立之公共基金專戶。</p>	
<p>第六十一條 原由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率計算，<u>但都市計畫公共設施用地非屬更名登記範疇，應更名登記為地方政府所有。</u></p> <p>前項個別所有權之比率，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率計算。<u>但該國民住宅社區為多宗土地興建，得以各宗建地個別專有部分之樓地板面積占該宗建地內全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算之，或由直轄市、縣(市)主管機關考量該社區之特殊性或住戶整合需求，採以有利於未來社區發展之更名登記方式。</u></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、條次變更。</p> <p>二、都市計畫公共設施用地供公眾使用，為避免民眾誤解為更名範疇爰修正第一項文字以茲明確；另國民住宅社區以整體規劃開發之都市計畫公共設施用地，為利權管用合一，宜明訂以更名方式登記予地方政府所有。</p> <p>三、政府直接興建之國民住宅社區，於公寓大廈管理條例公布實施前興建者，同社區內二宗建地以上之社區甚多，當時規定建地產權僅以建築物所需最小法定空地移轉國宅承購人持分共有，申領建築執照之基地面積，其購地費均已計入售價成本。為避免多宗土地之國宅社區併同計算區分所有權之持分比例，承購人跨區持分土地，造成嗣後重建困難引起民怨，登記為公有土地屬該宗建地之一部分，理應僅限由其興建之建築物所有權人共同持有使用，另考量國宅社區特殊性及住戶整合需求，授權地方政府得以有利於未來社區發展之方式辦理更名登記，爰修正第二項文字。</p>

<p><u>第六十二條</u> 以社區管理維護基金價購，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，依前條有關更名登記之規定辦理，<u>或經社區區分所有權人會議決議，得由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，交予社區作為公共基金。</u></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；其所得價款，按原價購時之分擔比率交予各社區作為公共基金。</p> <p><u>本法施行後，以社區公共基金價購第一項管理站、活動中心及其他設施，得依前條有關更名登記之規定辦理。</u></p>	<p>四、第三項未修正。</p> <p>一、條次變更。</p> <p>二、政府直接興建之國民住宅社區，實務上有以管理維護基金價購其他社區店鋪做為管理站（例如新北市新店區中正丙區國宅社區，價購中正乙區一樓店鋪作為管理站）等情形，為免依更名登記規定辦理而造成權屬關係複雜，引起民怨，故對於未於本法施行之日前完成處分，且係單一社區管理維護基金出資購置之相關設施，除依有關更名登記之規定辦理外，如經社區區分所有權人會議決議，得由該管地方政府依規定辦理出（標）售，爰修正第一項。</p> <p>三、第二項未修正。</p> <p>四、為利住宅法施行後，有價購社區管理站、活動中心及其他設施需求之國宅社區得以更名登記方式辦理，爰增加第三項文字。</p>
<p><u>第六十三條</u> 本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正之條文施行前，依輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法核定之公益出租人資格，仍適用修正前之規定。</p>	<p>一、本條新增。</p> <p>二、因現行條文第四十四條第二項及第三項擬刪除，原依該條訂定輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法亦將廢止，為避免依該辦法已核定之公益出租人資格</p>

	失效，影響推動中計畫案之安定性，爰增訂本條過渡規定，另公益出租人代管約期滿後不再適用該辦法規定。
第六十四條 本法施行細則，由中央主管機關定之。	條次變更，內容未修正。
第六十五條 本法自公布日施行。	一、條次變更。 二、配合全文修正，本條施行日期爰予修正，以符體例。