

內政部住宅審議會第 14 次會議紀錄

壹、時間：113 年 3 月 26 日(星期二)下午 2 時 30 分

貳、地點：本部 8 樓簡報室

參、主持人：林召集人右昌

紀錄：呂姍代

肆、出席人員：(詳後附簽到簿)

伍、發言摘要：詳後附錄

陸、確認事項

一、本部住宅審議會第 13 次會議於 112 年 12 月 29 日召開，共有 13 位委員出席，辦理情形報請公鑒。

決定：前次會議報告事項第 2 案「中產以下自用住宅貸款戶支持專案」，截至 112 年 12 月 29 日止申請約 76 萬戶，核定約 48 萬戶，距目標戶數達成率約 9 成，予以洽悉。

二、113 年度本部住宅審議會委員名冊，報請公鑒。

決定：本次住宅審議會委員名冊，包括機關委員有 10 人，民間代表有 5 人，專家學者有 6 位，女性的比例有 43%，予以洽悉。

三、113 年度預定會議召開日程暨第三季(第 16 次)會議預定行程，報請公鑒。

決定：本(113)年度住宅審議會預定行程依作業單位所定辦理，至第 16 次會議至高雄市參訪社會住宅 2 天 1 夜行程，請作業單位妥為完整規劃，並依花副召集人建議，調查各位委員本(113)年度第 3 季可配合出席時間後，再向各位委員報告。

柒、報告事項

第 1 案：「龍岡好室」及「梧州好室」招租制度專案報告，報請

公鑒。

決定：

- (一)請國家住宅及都市更新中心(下稱國家住都中心)依規劃時程，辦理「龍岡好室」及「梧州好室」社會住宅出租事宜。
- (二)洽悉。

第 2 案：社會住宅租金分級制度報告，報請公鑒。

決定：

- (一)本報告案予以洽悉。
- (二)現階段社會住宅租金分級可採雙軌制進行，執行一段時間後再觀察發展狀況。今天報告完後大家交換意見，包括民間團體有提出建議，幾位委員也都提了相關意見，請本部國土管理署再邀集各地方政府研商確認，並與地方政府凝聚共識。

第 3 案：住宅計畫及財務計畫(112 年至 115 年)核定計畫報告，報請公鑒。

決定：

- (一)有關推動住宅無障礙化以提升居住品質，請本部建築研究所主政，以 2050 淨零政策為例，新的建築物要先達到該淨零政策標準，而既有建築物到各年期都還有不同的淨零目標值，舊建築物怎麼改善，把上述概念納入住宅無障礙化以提升居住品質，本部確實有責任辦理，請本部建築研究所協助，朝此方向訂定策略。
- (二)洽悉。

捌、散會(下午 17 時 40 分)

附錄一委員與相關機關發言重點摘要(依發言順序)

報告事項第 1 案

林委員育如

- 一、社會住宅推動聯盟(下稱住盟)於前年 6 直轄市市長選舉時，即倡議一事不兩制的議題，報告案第 1 案桃園市及高雄市 2 案社會住宅招租制度，應開始思考如同時採身分別及所得分級進行租金分級所產生的影響。住盟推動社會住宅迄今，部分縣市亦回饋中央在地方興建社會住宅及經營管理，如果與地方推行制度不同，則民眾易有混淆情形，故住盟一直以來倡議社會住宅營運應以中央為主，地方為輔，中央角色主要在於訂定政策、促進社會住宅興辦方向，如 6 都推行社會住宅的量能充裕，則應由其自行訂定營運管理制度，中央即可多著力於 6 都以外的縣市予以協助。
- 二、另提醒就弱勢身分認定、評點、招租資格等規範，目前在社會住宅執行個案中，可能會因地制宜有所調整，但前述規範訂定均有其標準，不會因為個案因素而有不同。就桃園市舉例，其弱勢身分認定除依住宅法第 4 條規定外，亦放寬納入新住民可申請社會住宅。故中央於訂定社會住宅相關規範時，應考量各地方社會住宅營運管理制度是否需具有一致性。

張委員智元

- 一、本報告案社會住宅租金價格上考慮在地的租屋市場價格，已與一般租屋市場有競合情形，詳實的評估讓民眾有感。龍岡好室租金分級的身分別考量較為多元，有助於嘉惠鄰里，值得肯定及支持。另須留意社會住宅租金額度與招租等制度如中央與地方有差異，必須清楚掌握差別及優缺點，

以利向民眾說明。

二、在社會住宅租金分級制度方面，中央與地方有不一樣看法，應回歸社會住宅推動本質，目前社會住宅推動主要量能由中央主導，並由國家住都中心依中央相關規定及制度執行，如因地制宜而採不一致的作法將難以推動辦理。各地方政府推動社會住宅時間前後不一，如臺北市政府已有多多年辦理經驗，成效亦佳，相對穩定，惟各地方政府推動作法不同，要如何凝聚成統一的作法，需要時間慢慢調整，中央及各地方政府制度皆有其優點，如要取得更多共識，中央應主導統一作法。

三、中央與地方未來在社會住宅財務上會遇到很大的挑戰，社會住宅雖是社會責任，仍需考慮財務，各地方政府承受社會住宅財務能力不同，必要時中央應補助地方政府推動社會住宅。

戴委員群芳

有關國家住都中心利息負擔沉重部分，查社會住宅興建屬社會責任債券可運用項目之一，目前財政部及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心均鼓勵各級政府及機構發行社會責任債券等各類永續發展債券，又臺灣土地銀行（股）公司及臺灣銀行（股）公司相繼發行同屬永續發展債券之可持續發展債券，利率介於 1.4% 至 1.5%，為降低財務負擔，建議國家住都中心會同地方政府洽金融監督管理委員會研議發行社會責任債券，並積極洽商銀行調降利率。

曹委員儉

一、居住正義裡面有兩個手段，一為心理、一為防弊，舉例新北市林口社會住宅為第 1 個引進全聯超市的社會住宅，其

讓整個社區活絡起來，這就是心理層面的手段。另臺北市瑞光社會住宅同樣引進全聯超市，該超市引進附屬事業，發展洗衣店、咖啡店(無人咖啡，自動化管理)，其實是非常好的實驗，因為就會有其他內湖區社區的人直接進入社會住宅社區，讓這個社區共榮也不會被標籤化，這就是心理層面的影響，對整個社區繁榮是有幫助的。

- 二、今(26)日參訪新北市土城區員和青年社會住宅，中國化學製藥股份有限公司(下稱中化)的日間照護館開幕，日間照護中心在長期照顧系統是很重要的據點，本案例由社會住宅提供良好的日間照護設置空間，另由中化引進資源投資，這是社會福利團體做不到的，但中化引進資源會讓整個日間照護品質提高，甚至引進工研院的 AI 系統，其照護系統有數據分析為背景。社會住宅是國家基本建設之一，但社會住宅可提供的資源非常多，尤其台灣將進入超高齡社會，社會住宅扮演非常重要的角色。

蘇委員瑛敏

- 一、社會住宅經過前幾年大量興建，目前還在持續進行，現在應著眼於後續管理維護部分，先前討論營運模式的部分，認同次長所提，大家還在磨合、凝聚共識，台灣雖小，但各個縣市的差異其實還是有的，包括家庭組成、收入及職業特性等。
- 二、目前社會住宅數量足以討論新的議題包括永續的管理維護層面、引導後續住宅形式，及資料庫的累積、調查與改進，本人之前在臺北市政府或國家住都中心皆有建議。政府現以各種不同方式興辦社會住宅，可能會有多個委託管理單位，但是這些資料庫是否集中管理應予以重視，應就

各個不同的經營管理資料庫裡細分新建使用、維護，或 ESG 及未來材料管理，並應從現在起開始建置。

張委員清華

- 一、中央的品牌就是要蓋好的住宅、提倡好的生活態度，然後做好的管理維護，我想這就是中央的品牌，即使在市場上評比，建設公司蓋的建築物以價錢而言會比較貴，但如果是蓋社會住宅，會很難拿價格去講品牌，而要從價值去講品牌。
- 二、中央應取得先機把社會住宅平台(資料庫)建立起來，這個平台可能分為管理跟一般的使用者，如果從 2050(淨零排放)這件事情來看，事實上你可以把節能這個事情，套在社會住宅上是好的設計，不一定是反應在綠建築標章上，而是它的使用者用起來是不是節能的，比如說採光好不好等等，就會反應在設計上。目前大部分社會住宅由國家住都中心興建，新建期間的相關資料中央有，經營管理時間的資料可能只有地方有，所以要建立 1 個平台，平台越擴大的話，越容易可以討論很多的事情。
- 三、早期興辦健康社會住宅到現在也已快十年，這十年間土地越來越少、建材越來越貴，建築方式沒有變，政府有競選政見要兌現的壓力，期待即使在政見兌現的壓力之下仍保持一定的品質，興建又便宜又好、又耐管的社會住宅。

吳委員欣修

- 一、多數地方政府希望中央給予社會住宅財務支持，經營管理權交由地方政府處理，所以非自償性補助需求會越來越多。過去幾年中央藉由社會住宅營運大平台與地方凝聚共識以推行社會住宅制度，惟地方政府仍有其民意代表壓力，

如睦鄰戶的規劃，倘無監察院出手糾正，恐怕亂象還會持續，像臺北市最高有 30%、臺中市也有 10%睦鄰戶規劃。故在社會住宅管理層面上仍需由中央協助訂定相關規範，使地方政府同仁覺得中央還是願意一起承擔責任，六都以外縣市從興建到後續管理幾乎都是由國家住都中心與國土署負責辦理。

- 二、中央在社會住宅經營管理制度上必須要有自己的理念，但地方政府的想法仍可互相交流，好的作法經過大家認同就可一起來修正。中央推動社會住宅的財務壓力不小，但國家住都中心與國土署仍將持續推動興辦社會住宅。
- 三、今年國土署重新調整社會住宅資訊系統，將社會住宅興建即時狀況於網路上呈現，資料庫亦同步建置中，目前已開發公務使用版本，未來將開發供民眾使用版本，會針對民眾比較在意的資訊，如社宅周邊的生活資訊逐項建立，公務使用版本已越趨完整，後續開發民眾使用版本，讓民眾更清楚了解政府社宅相關資訊。

花副召集人敬群

- 一、中央與 6 都每季有社會住宅營運大平台的溝通介面，就社會住宅各項議題進行交流、相互學習，社會住宅理念需長時間滾動、讓大家慢慢接軌，且各縣市因地制宜會有地方的想法及差異，舉例桃園市因新住民比例較高，爰市政府將社會住宅弱勢身分納入新住民，中央也可考量未來新住民為申請社會住宅的對象。
- 二、另如中央林口世大運選手村社會住宅已經營 5 年，因該社會住宅數量大，中央與新北市政府間在經營管理部分亦不間斷地磨合、溝通，在運作上尚稱順利。本報告案說明桃

園市及高雄市個案招租制度，中央預計推動社會住宅租金分級制度，似乎與高雄市制度較能接軌，桃園市則無，但這是要大家彼此學習、有機的過程。中央興辦的社會住宅地方政府是否有承接經營管理的能力，其財務亦須一併考量，中央與地方的溝通必須持續進行，且現階段不一定只能採固定模式推動社會住宅。

- 三、有關 ESG(Environmental, Social, Governance)或是綠色債券運用，國家住都中心正規劃中，確實該利率比去銀行融資會少一碼(0.25%)至二碼(0.5%)不等，對於目前國家住都中心借款情形可以省很多錢，如果一次發行兩百億元債券，馬上就要承擔兩百億元的利息，所以要把現在借的錢累積到一定程度後，再轉發行債券，而不是把還沒有用到的錢先借進來反而浪費。
- 四、社會住宅經營管理很重要的概念是規模經濟，營運規模越大，好的經驗可以複製的次數越多，建立社會住宅營運大平台主旨即是要把好的經驗快速分享，如果每個縣市都要建立自己的營運模式，反而會故步自封。所以應該要把好的營運模式經過充分交流，用不同的理念去發想，大家集思廣益會比較好。
- 五、國家住都中心興建的社會住宅一定是採 BIM(Building Information Modeling, 建築資訊模型)方式辦理，將社會住宅的設備、設施和空間資料進行分析，透過視覺化方式呈現和監測各種營運狀況，BIM 是台灣未來建築管理的趨勢，也研議將 BIM 導入中央及地方政府在建築管理制度及相關執照審查運用的可行性。另外，中央自去年開始興建的社會住宅均符合淨零建築要求，同時也研議導入淨零

建築的設計規劃及成本分析。

- 六、去(112)年的社會住宅營運大平台已討論到資料庫整合的議題，蘇委員亦就資料庫介面提供本部意見，目前國土署已有建置中央及地方社會住宅統計資料，並規劃提供民眾查詢，至於要蒐集到多細緻的資料，接下來要進行的就是資料庫深化作業，並研議將資料庫與社區管理 app 連結，可參考日本社會住宅管理 app 建置情形，他們社區管理的 app 建置相當完善。國土署就社會住宅管考系統案預計於今(113)年 4 月進行招標作業。
- 七、如果由任一地方政府自行開發社會住宅資料庫，其人力、經費壓力太沉重，中央做公版社會住宅資料庫提供予所有縣市使用為目前執行方向，明年當這些社會住宅資料庫、app 都建置到位，不只是統計資料建置、資料搜尋、住戶使用的 app 等等，生活上的各種使用也會越來越便利，俟系統建置有一定成果，再向審議會報告。

林召集人右昌

- 一、幾個觀點與大家分享，社會住宅經過這幾年努力，已翻轉民眾的看法，一開始只要說蓋社會住宅，附近民眾就先抗爭，現在是地方民意代表追著國家住都中心，請其評估地方蓋社宅的可行性，也就是說現在地方政府把社會住宅當成是政績，是接受度高且積極爭取的政策。
- 二、蔡英文總統第 1 階段社會住宅興建目標 12 萬戶，大概已蓋好 3 萬多戶，其餘將陸續完成，接下來賴總統宣示興建 25 萬戶社會住宅、推動 25 萬戶包租代管及 50 萬戶租金補貼，該數量需要時間成長，所以會有一些支持性的一些方案。

- 三、再者是土地的找尋，為什麼後來興辦社會住宅是中央為主地方為輔的原因，在於雙北興建社會住宅的壓力雖大，但雙北對社會住宅土地提供不積極，均說找不到土地，可是新北市政府賣土地賣至一千多公頃。接下來要儲備社會住宅用地，行政院推出於都市整體開發地區，直轄市保留 5%、非直轄市保留 3%社會住宅用地的方案，即中央用強制的手段將社會住宅用地保留下來。
- 四、更重要的是社會住宅有區位的問題，社會住宅跟整個區域發展及交通，即都市建設規劃與配套是相關的，這也是為什麼現在社會住宅興建配套措施，需要把整體區域發展的概念納入。
- 五、另外，如果一開始是地方政府以地方自治的角度，把社會住宅當成重要政策積極執行沒有疑義，但實際的狀況可能不完全是這樣子，也就是地方出的力不夠多，希望都由中央來處理，或來負擔之後的財務，主要是因為大部分社會住宅土地是國有土地並由中央花錢蓋，但是由地方去管理，後續的管理營運，還有前面財務問題處理等，可能會讓社會住宅無以為繼。
- 六、目前中央把社會住宅跟 2050 淨零排放的政策目標結合起來，所以社會住宅是好宅，而且社會住宅是用智慧化、數位化的方式做規劃，它不只是一般所謂的福利住宅而已，而是希望變成未來國民生活 1 個新的參考指標，所以現在中央規劃的社會住宅有社會福利設施，就是希望不只是住而已，而是要住得好。
- 七、另外特別提到跟下 1 個報告案有關係的是招租的租金規劃方式，這是核心問題，但此議題涉及資源的多寡，當然是

能夠照顧的人越多越好、條件限制能放寬越來越多，政府須朝此方向去努力，但處於現況僅能去做一些階段性、漸進性的評估，簡單做以上補充。

報告事項第 2 案

臺灣建築學會曾光宗

- 一、針對本案支持社會住宅租金分級制度需要檢討，確實現在各縣市於執行租金分級的方法在所得認定上是有問題存在，例如在桃園市被人詬病的是社會住宅樓下停的全是名車，住在社會住宅裡面的都是開得起名車的人，這現象已經被提出來檢討，所以本人贊成社會住宅租金分級將所得別融合身份別，加入一些機制加以認定，但相對弱勢戶必須受到保障。
- 二、在簡報第 37 頁提到收費原則草案第 4 點社會住宅租金定期檢討，興辦機關應至少三年檢討社會住宅租金一次，以出租之社會住宅，興辦機關應於承租人租賃及續約期間居住屆滿後，依此原則之方式計算租金。如以桃園市為例，桃園市是新興發展都市，地價一直飆漲，與臺北市及新北市地價及租金長期處於相對高點、穩定的狀態不同，在桃園市某些新的重劃區平均租金漲幅非常高，這種情形如以這個條文來看，在那地區的社會住宅每隔三年就一定要調整租金一次，且調整的比例非常高，因為社會住宅租金跟周邊民間的租金還是有連動的關係。
- 三、如從社會住宅興辦的原意談起，是希望可以照顧弱勢者有安定的生活，使其有好的居住環境、有機會可以在社會向上流動，一般民眾申請社會住宅居住年限是 3 加 3 最多 6

年，對弱勢族群而言居住年限如果到 12 年是可以有比較穩定的生活，就不會有到了三年租金漲很多的情形。爰建議前述草案第 4 點改成：「興辦機關『得』至少每 3 年檢討一次，已出租之社會住宅，興辦機關『得』於承租人租賃及續約期間居住屆滿後，……。」把應改成得，在條文上有一些彈性。

林委員育如

- 一、住盟於上週記者會明確表達無法接受社會住宅租金身分分級原則，應回歸可負擔的租金原則及 110 年住宅法修法的本意，即應依民眾收入訂定社會住宅租金分級原則。目前已開始施行租金分級制的有北北桃 3 直轄市，在上週記者會後該 3 地方政府表達願意、持續地運用現行所得分級機制，也了解現有的租稅資訊不足以表達真實所得狀況，舉例臺北市政府面臨高房價及高租金的問題，仍透過興辦社會住宅照顧第 1、2 階最低生活費 1 倍及 1.5 倍以下的民眾，因在 3 年或 6 年內的居住協助下有所謂的住宅階梯，讓這一群人居住住宅有向上的可能，該府願意去吸收成本、忽視真實所得狀況不易被釐清的問題，繼續操作社會住宅租金所得分級機制。桃園市政府也在實務操作過程中發現部分邊緣弱勢者如以身分分級機制將無法被照顧到，該府將社會住宅租金依所得分為 6 級，代表某些不同經濟能力條件的人需求不會是一樣的，願意再新增資源給那些最弱勢的人。社會住宅租金以身分分級機制請中央再審慎研議，後續雖提出雙軌並行機制，但也不過是舊制到新制的銜接過程，住盟不接受身分制的社會住宅租金分級標準。

二、另針對真貧窮認定問題，台灣低收入戶經過相當嚴格的社政機制審查(嚴格的程度是世界數一數二的)，所以台灣的貧窮人口也是世界數一數二的少，去年報導台灣的貧窮人口是連續十年在下降當中，但台灣貧窮人口沒有真的變少，只是用低收入戶資格去框住真貧窮的論述。我們想要忽略的是淨貧黑數，不想去看見那些面臨低薪、高物價、高房價、高租金的人、貧窮兒少家庭、工作窮忙的青貧族、高齡貧窮者等，或是其他因特殊條件陷入貧窮的對象，他們沒有辦法去取得福利身分，但需要經濟支持，政府卻用身分分級機制作劃分，無法真正提供協助。

三、先前提到報稅所得資料不完整 1 節，舉例韓國社會住宅有兩項明確的動產及不動產資產調查，不動產的部分除有無自有住宅外，汽車的價值也是嚴格限制的條件之一。現階段台灣也有做動產調查，在社會住宅包租代管第四期計畫裡，就有要求針對承租者做動產限額審查，但就社會住宅的承租戶(動產)條件是非常寬鬆的，在社會住宅第四期計畫有限制(動產)規定，但相對沒那麼嚴格。以臺北市及新北市為例，社會住宅於動產的申請資格有全戶家庭的所得上限及平均每人每月的所得上限，目前林口社會住宅及桃園市政府、高雄市政府及臺中市政府就社會住宅申請資格只有限制家庭成員平均每人每月的所得上限，沒有限制全戶家庭的所得上限。或許背後真正的問題是社會住宅的財務問題，即沒有辦法讓租金便宜到可以照顧很多人。

戴委員群芳

一、社會住宅採混居方式，包括依經濟或社會弱勢戶區分之第 1 至 3 級弱勢戶，以及一般戶，其中一般戶申請資格為最

低生活費 3.5 倍者，以臺北市為例月薪 6.6 萬元者可申請入住。

- 二、行政院於 106 年 3 月 6 日核定社會住宅興辦計畫，已明定每建坪租金以市場租金 7 折為下限，內政部前依不同身分別入住社會住宅比率（如一般戶 50%及弱勢戶 50%）及不同租金折數加權計算後，雙北等地區恐無法達到每建坪租金占市場租金之 7 折。鑒於社會住宅申請踴躍，一般戶尚可負擔市場行情租金，爰建議內政部應提高一般戶收費標準，如 8.5 折甚至更高，不以 8 折為上限，並應依經濟負擔能力再細分收費標準。

王委員燕琴

- 一、補充說明最低生活費現行係以主計總處公布當地可支配所得中位數 60%定之，由直轄市政府與衛生福利部共同訂定，現行全國台灣省、福建省及 6 均有不同的最低生活費。主計總處代表提及臺北市目前的最低生活費是 1 萬 9,649 元，中低收入戶標準是最低生活費的 1.5 倍，但其上限不能超過全國可支配所得中位數的 70%，所以臺北市中低收入戶標準是每人每月不得超過 2 萬 8,071 元，簡報資料第 26 頁桃園市最低生活費是 1 萬 5,977 元，大概 1 萬 6,000 元左右，所以提到可入住社會住宅資格中的最低生活費 3.5 倍，係將近 5 萬 6,000 元。
- 二、感謝內政部依衛生福利部建議，針對低收入、經濟、社會弱勢族群給予租金上的優惠，在簡報第 31 頁提及的低收入戶、中低收入戶，都是經過政府嚴格的資產調查後不足以維持其基本生計的資格，低收入戶政府每個月還必須給予家庭生活補助費，或是兒童、高、中職學生的就學生活

補助費，所以才懇請內政部能針對低收入戶、中低收入戶給予相關租金上的折扣。

- 三、另外在簡報第 33 頁，在第二級的社會弱勢包括未成年懷孕或生產，基本上經濟能力相當薄弱，再來是遊民，我們也希望能夠給予遊民相關優惠，所以才會建議內政部採身分制，這樣能夠具體考量到所得及可負擔能力。剛剛主席提到國內低收入戶、中低收入戶人數過少，是否過嚴等節，本部聽取各界建議，正進行社會救助法修法作業，未來會朝向修正放寬，能照顧更多需要被幫忙的人，規劃在今(113)年 5 月提出修正版本，也希望民間團體能支持這一次內政部提出的社會住宅租金分級收費原則草案。

曹委員儉

- 一、台灣的民主價值在於人權，居住正義其實也是在談人權，希望每 1 個人都可以獲得，就算不談身障福利法，我們也可以去談 SDGS 的第 1 條，談脫貧，可是真正可以脫貧嗎？沒有，其實是用合適的社會制度去幫助，讓每 1 個人都可以享有權利，居住是 1 個基本的權利，所以我們今天才有社會住宅。
- 二、蔡英文總統剛上任時喊出 8 年 20 萬戶社會住宅口號，中央是政策的主導者，剛剛談的租金分級制議題，其實就中央興辦社會住宅應該分兩部分來談，民間社團完全支持由中央主導興建、地方為輔，因為中央有權利及能量可以去掌控，所以中央負責興建是絕對支持。那一事一制是指社會住宅管理部分，租金分級適用身分分級或所得分級，我國宅住了 6 年，開了一部很老的車子，但我旁邊停的都是賓士和 BMW，其實 20 年前這個現象就有了，其實真的就

是財稅制度問題，或者我們的社會住宅申請資格，個人財務到底要怎麼去審查，如果今天我們都一直不解決根本的問題而去談這現象要怎麼解決，則永遠無解。台灣是以人權立國，沒有聯合國的身分但有 9 大人權公約，居住正義也是社會安全網很重要的防線，所以希望能夠可以聽聽人民團體的想法然後重新去思考，以一事一制的概念，用所得別來條列社會住宅租金收費原則。

蘇委員瑛敏

- 一、社會住宅租金採身分制或所得制分級，都有它實施的考量，但是從國際角度來看，還有本人也覺得比較合理的，應該還是要朝向所得制進行，國際上會用所得制表示還是有比較合理的部分，臺灣要落實去考核什麼樣才是真正的所得，那是要努力去突破的，事實上國稅單位應該有其辦法。
- 二、今天討論打算要修社會住宅租金分級原則，也有評估各縣市不同的收費方式，有所得制或是兩制並行，如果我們現在修法都全部都採身分制，考量在雙北貧富差距其實還蠻大的，某方面是不公平的，所以假設每 1 個縣市可以雙軌並行，或者還要再個別調整，那可以再觀察、再多收集各種問題。但是各個區域還是有不同的狀況，真的是協助所謂的弱勢或就青壯年族群在地價高昂地方居住需求，其實可能也會是我們社會住宅設置的宗旨，而不只是協助純粹的弱勢，這當然就跟各地方政府社會住宅目標有關，所以如果不是強制一定要採身分制，雙軌並行就目前來講是較有彈性的。

張委員智元

- 一、簡報第 33 頁，把第 4 級的一般戶部分納入第 3 級以因應

財務並照顧更多人，在折扣上有考慮變化應予肯定。不管執行那一種制度，如倉促執行一定會亂，現在是社會住宅租金所得制及身分制雙軌暫時並行，各有優缺點，但有 1 個基本的參考基準，看各縣市的財務能力而定，做得更好要加碼。

二、越上位的法要原則性、越簡單可用，再往下就是細則或主管機關的認定辦法，但越上位的法規可能越需要全面照顧到民眾，本案支持先以雙軌制進行，但執行期限應討論並評估整體執行的優缺點。以目前來說，各縣市各依其規定都操作得不錯，也考慮各自的行政成本跟操作量能，目前在所得稽核是相對弱的，未來應把所得稽核的概念納入，比如說在租民同意的情形下，可以調閱財產資料、適度抽檢，然後把可能比較負面、無法解決的疑慮消除，應在未來慢慢思考一些配套機制，但目前如果大家雙軌制操作一陣子都還算順利，後續來檢視它、凝聚共識，我想是可能比較恰當的做法。

張委員清華

簡報第 33 頁顯示第 4 級占 50%，第 1 級至第 3 級占 50%，如果社會住宅供不應求，而且蓋的品質有一定程度，可能比一般建設公司蓋的住宅還好，那為什麼第四級占 50%一定要補助，造成國家財務的問題，是不是因為像社會保險的機制，有好品質的社會住宅大家一起分享。

謝委員文泰

一、國家如火如荼蓋社會住宅，品質好一定是供不應求。大家應該都有這樣的共識，就是希望入住、使用的人，就是最需要的那個人，並防止假性需求的人進來。為什麼民眾沒

有辦法在社會上租到房子，就是因為收入跟經濟相對弱勢或比較辛苦，民眾因為特殊身分的真實狀況而導致收入不夠，所以回到源頭還是收入問題，沒有辦法在社會上租房子，付不起房租。也有少數付得起房租，但是被拒絕的情形，可能因為很老或特殊狀況房東不想租，但是經濟情況其實還可以，那這樣的人我們再特殊處理嗎？能不能鼓勵民間房東出租住宅，不要入住社會住宅，還可以還利於民，政府蓋社會住宅目的不是要與民爭利，而是去照顧真正弱勢的家庭，租不起房的族群大部分是收入不足，所以讓收入真正不足的人進來，其他身分有困難的族群，就鼓勵民間房東去出租。

- 二、如果完全採所得分級制，就開始發現負擔及漏洞，透過報稅資料審查所得發現其實是假的，且因為政治需求討好選民，一開始將社會住宅租金訂得很低，以後每次提高租金都是痛苦，應該反過來去想租金不能訂太低，尤其是第四級部分不要訂太低，因為社會住宅租金跟整個經濟脈動有關係。如果現在想要訂 50%，應考慮定成 60%或 65%，跟著經濟的某種指標在脈動，就讓真正經濟上的弱勢，透過簡單的初步篩選，就申請通過，通過之後，其實是整個租金是跟著整個社會，或者該城市的收入跟支出的標準在浮動。

賴委員美蓉(書面意見)

- 一、現行社會住宅租金分級方式包含所得分級和身分別分級，建議後續評估統一採用所得分級之可行性。
- 二、在歐美國家，社會住宅主要係協助經濟弱勢者能有可負擔之房租和一定居住水準之住宅。目前我國之住宅法僅規定「…提供至少百分之四十以上比率出租予經濟或社會弱

勢者…」，建議後續可評估提高到至少 50%之可行性。

- 三、興辦社會住宅空間規劃相當重要，然而綜觀所有直轄市、縣市之國土計畫，大部份聚焦於產業用地之空間佈局，對於社會住宅規劃著墨甚少。建議中央相關單位引導各地方政府，適時補強社會住宅之國土空間規劃。
- 四、依國外之經驗，政府興建越多社會住宅，財務負擔越沉重，社會住宅基金將日益枯竭。政府宜有短中長期之計畫，通盤檢討社會住宅基金來源，以及規劃後續如何執行與落實賴總統所提 12 萬戶社會住宅的政策目標。

黃委員麗玲(書面意見)

- 一、報告案第 2 案討論社會住宅租金分級制度報告，日前已有都市改革組織等民間團體針對內政部的分級方案提出意見。本人理解內政部擔心過度補貼或資源錯置等出發點，但本人意見仍接近民間團體與獨立媒體調查的看法，亦即”依照「身分」而非「收入」計算租金，會出現不同所得繳相同租金的「垂直不公」，對低薪青年與邊緣弱勢(收入及低卻因為各種理由無法取得正式弱勢身分的民眾)衝擊最大”。
- 二、先前台灣按照身分別的社會福利措施問題已經在學界有很多的討論及批評，關鍵原因包括貧窮認定的門檻很高，又如其中的虛擬所得等機制，使得有需要補助資源的人無法獲得身分。例如台灣低收入戶人口在 2022 年僅占總人口 1.25%，遠低於世界各國。或是社福身分獲得的過程十分複雜，一般民眾若無充足資訊或是得到第一線的公務人員指點，很難獲得身分。
- 三、社會住宅歷經十餘年從倡議到逐漸制度化有了顯著的成

果，如今各縣市也逐漸就租金擬定相關標準。內政部認為我國報稅所得資料有其課徵局限性，難以就所得作為租金分級依據，且新方案能夠降低原有一些群體的租金負擔。雖然本人同意上述的陳述，但從所得改為身分別的政策亦將使一些群體增加租金負擔或受到排除，造成新的不公。在今日的審查會議中，希望上述制度問題能夠有進一步討論的機會，檢討租金架構與執行方式，使社會住宅政策能夠德澤廣庇。

吳委員欣修

一、我們談的是社會住宅，其本身有一定社會照顧的價值，所以如果一般戶租金不訂 8 折，那跟用市價租其實沒有什麼差別；其次，今天不管是在林口還是桃園市，大家都面臨同樣的情形，就是都在新興的區域去設置社會住宅，當時桃園市蓋八德 1 號到八德 3 號是新興重劃區，市長擔心這地方太偏遠沒有人要住，等到蓋好了住了兩年發現，周圍大樓都蓋起來了，商店也都進駐，結果一般戶租金可能連隔壁住宅的 4 折都不到，市政府也開始檢討這個問題，該社會住宅一般戶 1 房型 11 坪租金只有 2,400 元，然後 3 房型 36 坪，最大間的才 1 萬 8,000 元，這就是一開始定價的時候出現的問題，但是就會遇到剛剛所講的，當要調漲的時候，又會遇到政治壓力，也迫不得已區分成目前的情形。桃園市政府現在最大問題就是社會住宅財務缺口越來越大，主要原因在於租金定價一開始就定得太低，又不敢調整，必須分 3 年、6 年一點一點慢慢調，也承認財務缺口越來越大。

二、再者，當初桃園市於社會住宅定價時連營運維護費用都沒

有考慮，因為興辦太過倉促，市政府只擔心租不出去，所以現在財務缺口越來越大，大到私下希望缺口由中央來買單，可是這樣下去可能每個縣市政府都比照辦理，一開始租金都壓得很低，然後到最後通通要中央買單，會不會以後變成常態，大家都應該去好好思考這些問題真實操作面，這就是一開始沒有把後面的問題想得很清楚，其實在訂收費原則的時候，可能除了臺北市可以不用考慮財務問題外，因很多縣市政府一開始連維護費用都不考慮了，現在開始要面對很嚴格的問題就是維護費用是越來越沉重。

花副召集人敬群

- 一、在討論社會住宅租金分級方式時，如單純以所得稅申報資料直接分級可能有問題，在簡報第 26 頁遭遇相同課題提到，臺北市和桃園市大概 74%、73% 左右，名目上所得低於中低收入戶的標準，目前臺北市及桃園市收取社會住宅租金的做法，就是以中低收入戶標準收取，全部都是打 3 折再收取，但實質上被臺北市政府和桃園市政府認定的中低收入戶分別只占 15%、13%，有 6 成並不是被地方政府認定為低收入戶及中低收入戶的家庭，但在社會住宅裡卻支付跟低收入戶及中低收入戶一樣的租金，導致臺北市和桃園市的社會住宅租金收入大幅度萎縮。
- 二、本次修正草案提出，把可能經濟能力不太好但無法完全掌握實質經濟能力狀況的族群，歸類為第 3 級的租金收取標準，第 3 級是打 7 折和 6 折，一般戶是打 8 折。以此規劃是因為現在台灣所得稅申報情形實質上與真實所得有落差，短期內無法改善，且要避免住宅補貼資源的誤用或過度利用，但又基於考量對弱勢民眾的照顧不足，所以想尋

求平衡讓身分別及所得別能進一步融合，可能會最貼近大家的期待。

- 三、本次修正草案第 4 點提及每 3 年檢討社會住宅租金 1 次，不是僅考量租金市場漲跌，還要思考申請者的負擔能力，如果說租金太高，折扣就要增加，此為平衡的過程，而不僅僅是要求漲租，此文字本質上是中性的。回顧過去桃園市、臺北市或新北市的幾個案例，一開始租金訂得非常低，遠低於市場行情，當發現這樣子不好，開始往比較合理方向調整的時候，可能會調漲 3 成至 5 成，因住戶已享受到好處，所以會有非常大的抱怨。
- 四、林委員育如提到轉軌的過程，現在的機制是尊重地方政府，各地方政府要用所得分級繼續執行，中央都尊重，不強迫一定要用身分別來進行租金分級，只是我們訂的租金標準同時會搭配對社會住宅興辦非自償補貼的計算基礎，如果地方政府要租金較便宜、多補助弱勢，就地方政府自行加碼補助，這就是中央及地方政府在社會住宅租金訂定原則下彼此的權責，反而是不准地方政府的租金收費超過中央訂的標準，這個過程(修訂社會住宅租金收費原則草案)是相互學習、融合的過程。
- 五、如果說邊緣戶名義上的所得真的低於低收入戶標準，低收入戶認定是地方政府在認定，而不是中央，所以地方政府說你是，我就認定你是低收入戶或中低收入戶，就符合資格了，而不是在社會福利這部分不願意去認定，但又訂了另外 1 個社會住宅租金標準說你是低收入戶或中低收入戶，有矛盾之處。無論如何大家都是為了要幫助弱勢者，希望他們負擔輕一點，社會住宅租金分級雙軌制不強迫，如果

條文沒有表達清楚的部分，會再調整。

- 六、另外剛剛提到住都中心興辦的社會住宅申請資格沒有家庭收入總所得上限，確實要檢討；另外每年調整 1.5% 部分，以林口社會住宅為例，一開始的租金是打折、打折再打折，因為一次要提供 3,000 戶，所以一開始的租金非常低，現行租金 1 個月一般戶是 360 餘元/坪，約市場租金的一半。我們其實是要建立 1 個逐步調整的過程，1 年 1.5% 租金調整跟租金指數的調整差不多，我們是希望社會住宅租金穩定，而不是隨著市場租金亂跳，來加重住戶的負擔。

林召集人右昌

- 一、今天報告案第 2 案是大家關心的課題，不管是團體、地方、還是中央，大家的出發點、立意是一致的，特別在最近這 6 年，政府投注了非常大的力氣跟資金興建社會住宅，這一點大家應該可以支持，並且肯定、認同的。台灣社會住宅要走的路還很長，因為我們真正開始用力推的時間其實並不長，像剛剛署長提到中央一開始在推動社會住宅時甚至還擔心租不出去，第 2 是沒有地方可以蓋，第 3 是身份被標籤化。因為社會進步，這幾年社會住宅慢慢被接受，原本社會住宅租金級別弱勢戶一開始設定 40%、一般戶 60%，就是不希望社會住宅被貼標籤，說是弱勢或窮人住的地方，當時社會抗性很高，但真正執行是 50%、50%，政府還是特別注意弱勢族群的照顧。
- 二、臺北市跟桃園市實際上在執行社會住宅入住資格時，願意忽視真實所得狀況不易被釐清的問題，把它當成 1 個甜蜜的負擔，可是臺北市扛得起，桃園市扛不起。桃園市現在社會住宅財務狀況已經有缺口、入不敷出，他們要叫中央

來負責財務缺口的部分，在實際執行上有問題。新北市比較務實，依簡報第 27 頁，該市不採臺北市、桃園市的所得分級制，而是所得制加身分分級制，也就是在第 1 階及第 2 階所得條件後，再加具有住宅法第 4 條經濟或社會弱勢者身分，此條件新北市上個月才通過、執行。

三、目前社會住宅入住資格須處理的問題有 3 件事，第 1 是低收入戶跟中低收入戶標準，這個問題需回歸衛生福利部，不屬內政部權責，並到院的層級去做更大範圍的討論。第 2 是貧窮線要怎麼調的問題，這是 1 個大題目。再來是社會住宅申請資格認定，剛剛提到當初訂的 3.5 倍能不能被討論？還是 3 倍？要不要處理這樣的問題？因為一旦修正公布搞不好會衍伸議題，有時候道理會講不清楚，因為變成是政治攻防戰時就不講道理。

四、至於財稅資料 1 節，我國個人財稅資料建置的確不夠完整，國人在國外的財務很難查，另外報稅的所得資料，如用財稅資料以外的審查機制，比如存款、親友借款，或親友資助股息、利息、車輛來排除所謂的假窮人，其實臺北市跟桃園市現在就可以做了，但為何不做？另外覺得我們可以來討論、努力如何讓真正的所得呈現出來，可以當成 1 個課題好好討論，但這其實也是超出內政部的權責，要與財政部及其他單位討論，也不是現在能解決、處理的問題。

五、在前述狀況下去討論、思考如何幫忙需要被幫忙的人，特別是我們要優先處理對象是所謂的邊緣戶，在地方政府當縣市首長時會碰過跪在門口等，只為了要取得中低收入戶身分的人，這就是所謂的邊緣戶，就是所得不高且辛苦，但可能不符合身分條件，再者是低薪青年，所以這一次針

對最低生活費 1.5 倍以下的群體，可能是一般戶，要付一般戶的租金，現在把這樣的群體放到第 3 級，也就是針對最低生活費 1.5 倍以下的對象有更多的租金折扣，雖然還是比不上放到第二級或第一級，但這樣的方式，可能是現在、立即可以給予協助的做法。

六、此外參閱簡報第 30 頁，現行用一些方式讓租金朝向可負擔方向邁進，民眾會擔心新完工的社會住宅，因旁邊私有住宅租金價格高，即使打八折也負擔不起，所以現在採取的方式是把新蓋好的社會住宅當成是中古屋，用屋齡 $n+10$ 年的方式，讓地方政府評定在周邊是中古屋的社會住宅租金水準。雙北市租金行情比較高的地方，依負擔能力再調降租金折數，試算後整體的租金負擔率可以從原本的平均 3 成可以降到平均 2 成左右。

七、至於雙軌並行部分，不是要求一定要以身分別予以分級，臺北市、新北市、桃園市仍可以依現行做法維持，之後就需要檢討的地方再進一步檢討。現階段可以讓社會住宅租金分級採雙軌制進行，執行一段時間後再觀察發展狀況。今天第 2 案報告完後大家交換意見，包括民間團體有提出建議，幾位委員也都提了相關意見，本報告案予以洽悉，請國土管理署後續再邀集各地方政府研商確認，並與地方政府凝聚共識。

報告事項第 3 案

曹委員慈容

住宅計畫及財務計畫行政院同意函核復事項，係就該計畫爾後修正或擬定次期計畫時需有專篇對前次核定函核復事項說

明辦理情形，請內政部就「內政部對中產以下自用住宅貸款戶支持辦法」辦理情形於住宅計畫及財務計畫(112 年至 115 年)納入，如納入該次計畫有執行困難，亦請在後續次期計畫報院時補充說明。

台灣建築學會曾光宗

簡報第 55 頁，住宅計畫及財務計畫總目標後有 3 個課題，其中針對課題二、住宅品質的策略 4、建置無障礙社區環境，以此策略對應到簡報第 63 頁 2.4 建置無障礙社區環境，住宅無障礙是非常重要而且是長期的課題，去年底本學會及內政部建築研究所曾辦研討會，邀請國外學者針對國內無障礙居家環境進行探討，同時借鏡日本經驗，該國在 20 年前住宅無障礙化已達 50%，且現行政策已經轉型往別的方向來走，這也意味台灣現行住宅無障礙化的比例相較之下沒那麼高，所以針對課題二住宅品質住宅無障礙策略，是否要建立目標並逐年達成。日本住宅無障礙化政策與高齡者照護政策有關，其逐年達到目標後，逐漸有不同新的政策產生，最終的目的也是要提升高齡者住宅照護品質，本計畫該項策略應參考日本有較長遠的目標，以上提供建議。

國土管理署歐組長正興

住宅法對於住宅政策及住宅計畫的規範架構，是先有住宅政策，地方政府依據住宅政策研擬住宅計畫及財務計畫，中央也會依據住宅政策另外研擬中央版的住宅計畫及財務計畫，這是滾動式檢討的擬定過程，住宅審議會是在中間過程裡 1 個很重要的諮詢與審查機制，使政策確定後讓地方政府能夠有所遵循。中央也會擬定較具策略性、指導性的住宅計畫及財務計畫據以推動相關居住協助措施。在今(113)年的 2 月 16 日行政院

核定住宅計畫及財務計畫(112 年至 115 年)後，通盤檢視先前地方政府所定的住宅計畫及財務計畫情形，為督導各地方政府辦理住宅計畫及財務計畫更新，在明天(27 日)營建建設基金管理會提案針對這一次核定的中央住宅計畫及財務計畫核復事項，預計補助各地方政府合計 2,500 萬元經費進行後續各該縣市住宅計畫及財務計畫的推動，後續將適度地把相關訊息及計畫提住宅審議會討論，懇請各位委員多多指導。

花副召集人敬群

一、再補充一下，其實這 8 年來的住宅政策內涵與資源的投入跟 8 年前是天壤之別，8 年前大概有 2 萬到 5 萬戶的租金補貼戶及一點點的購屋利息補貼戶數，其他是一些研究計畫的執行。這 8 年來每年投入的住宅福利資源預算是好幾百億元，所以主計總處盯得很緊也很支持，如果真的有資金缺口，主計總處當然會盡可能協助，但對於錢怎麼花其實盯得蠻緊的，所以必須要滾動來檢討，讓這些錢都花在刀口上，但也要合理，對地方政府的補助也是一樣。所以對地方政府不管是社會住宅的非自償性補助，還有包租代管是中央全數買單，租金補貼也是中央全數買單，中央在量能基本上是盡可能的提供，每年可能要到四、五百億元的預算規模，跟過去一年 10 億元的預算規模是完全不可同日而語。

二、這背後很多事情會涉及到我們中央人力的銜接，因為人力不足，很多事情的研究或深化不太可能馬上一步到位，地方政府也是一樣，中央及地方政府在銜接政策同時能夠穩住就已經很不容易了，那真的政策要做到很細緻，其實還有很多相關資料、研究沒有浮現出來，所以剛剛看到一些

大家討論表面上的爭議，它裡面的內涵大家是不知道的，所以我覺得台灣社會還有很多這方面的研究需要繼續去深化，才可以把很多議題浮現出來。在本次報告的住宅計畫和財務計畫，是不是還有各位委員覺得還可以再多做一點準備工作或長期分析的工作，後續也可以再給我們一些建議。

- 三、很多事情本來就需要從政府部門、專業界、學術界或 NPO 進行多一點研究，把一些爭議性、真實的樣貌掌握得更清楚，避免只是片段的論述而忽略了實質的內涵，所以自己必須要做很多的研究，當然也希望大家能夠多給我們一些建議方向，本部就會來加強執行。
- 四、有關居住品質相關議題，會後請本部建築研究所主政，另目前中央興建社會住宅是全社區通用設計，這是基本規格，但改建舊建築為社會住宅要怎麼去改善，就如同 2050 淨零政策配合，新的建築物要先達到該淨零政策標準，既有建築物到各年期都還有不同的淨零目標值，要如何把上述概念納入居住品質執行，內政部確實有責任去辦理，會請本部建築研究所協助，朝此方向訂定策略，納入居住品質內涵。

內政部住宅審議會第 14 次會議簽到簿

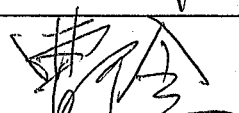
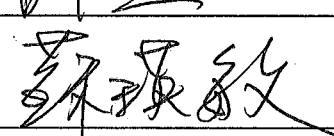
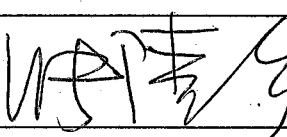
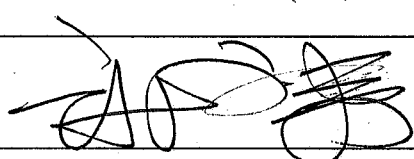
時 間：113 年 3 月 26 日（星期二）下午 2 時 30 分

地 點：本部 8 樓簡報室

主 席：林召集人右昌



記 錄：呂姍代

出席人員	簽 到 處
林 委 員 育 如	
曹 委 員 儉	
蘇 委 員 瑛 敏	
陳 委 員 明 吉	(請 假)
張 委 員 清 華	
張 委 員 智 元	
賴 委 員 美 蓉	(請 假)
謝 委 員 文 泰	
林 委 員 子 欽	(請 假)
黃 委 員 麗 玲	(請 假)
王 委 員 增 勇	(請 假)

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
曹委員慈容	曹慈容		
戴委員群芳	戴群芳		
王委員燕琴	王燕琴		
林委員秀玲	林秀玲		
谷縱·喀勒芳安委員		簡任技正	孟中杰
王委員成機		專門委員	何則遠
花副召集人敬群	花敬群		
吳委員兼修 執行秘書欣	吳欣修		
徐委員燕興	(請假)		

列席人員	簽到處
國土管理署 住宅發展組	歐正興 陳冠儒 呂珊代 朱端玲 吳振偉 林哲己 侯紹堂 周華
國家住宅及都市更新中心	陳淑 林自豪 曾光 沈珮
台灣建築學會	曾光