

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區
八德路2段342號(營
建署)

聯絡人：陳冠儒

聯絡電話：87712629

電子郵件：ae5422@cpami.gov.tw

傳真：0287712639

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國107年10月16日

發文字號：台內營字第1070816665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：檢送本部107年9月27日召開「內政部住宅審議會」第3次
會議紀錄1份，請依會議結論辦理，不另行文，請查照。

說明：依據本部107年9月10日台內營字第1070814826號開會通知
單續辦。

正本：徐召集人國勇(本部部長室)、花副召集人敬群(本部政務次長室)、王委員增勇、
汪委員育儒、呂委員秉怡、吳委員肖琪、李委員碧姿、黃委員舒楣、彭委員建
文、彭委員揚凱、曾委員光宗、謝委員博明、戴委員嘉惠(以上按姓氏筆劃順序
排列)、陳委員盈蓉、黃委員鴻文、王委員燕琴、陳委員智華、伊萬·納威Iwan
Nawi委員、王委員靚琇、吳委員兼執行秘書欣修(本部營建署署長室)、陳委員
繼鳴(本部營建署陳副署長室)

副本：國家住宅及都市更新中心、本部地政司、營建署財務組、企劃組、管理組、土
地組、國民住宅組(朱組長慶倫、陳副組長淑娟、國民住宅組(1科))(以上均含附
件)(均含附件)

「內政部住宅審議會」第3次會議紀錄

壹、時間：107年9月27日（星期四）下午2時

貳、地點：本部9樓會議室

參、主持人：徐召集人國勇

花副召集人敬群 代

（依內政部住宅審議會設置辦法第7條規定，本會會議由召集人召集，並為會議主席；召集人不克出席會議時，由副召集人代理主席。）

記錄：陳冠儒

肆、出席人員(略，詳後簽到簿)

伍、確認前次會議紀錄及前次會議紀錄辦理情形

決定：洽悉。

陸、報告事項

第1案：關於107年度內政部住宅審議會委員異動情形，報請公鑒。

決定：洽悉。

第2案：林口世大運選手村社會住宅出租弱勢比率、戶數分配、區位分布，報請公鑒。

一、決定：洽悉。

二、有關睦鄰戶的範圍和比率的認定，原則上尊重地方政府依據當地實際需求做決定。

三、請營建署(管理組)針對林口世大運選手村社會住宅及現階段各地方政府已完成抽籤之社會住宅，分析各種類型身分當初分配及實際入住之結果進行研究分析，於下次會議報告說明。

四、有關林口世大運選手村社會住宅民眾申請數未達開放申請

數之戶數，將併入多元招租方案(非營利私法人、NGO、多元入住實驗方案)，依住宅法規定提供予具經濟或社會弱勢身分者及有需求之就學、就業民眾，請國家住宅及都市更新中心後續配合辦理。

第3案：林口世大運選手村社會住宅租金規劃案，報請公鑒。

決定：

一、洽悉。

二、請營建署(財務組)整理現階段社會住宅公告時租金的規範，並找各地方政府溝通，就租金補貼之競合關係及調整租金之宣告時間，研議本案後續租金調整可能方向。

第4案：社會住宅包租代管推動進度與精進措施，報請公鑒。

決定：

一、洽悉。

二、請營建署(土地組)加強包租代管之精進措施，包含如何將參與者數量擴大或降低政策執行的難度等。

三、有關委員提出的意見，本部納入參考。

柒、討論事項

第1案：家庭可負擔租金計算基準1案，提請討論。

決議：本案請參酌委員意見修正，加強完整的論述及相關背景分析，持續與直轄市、縣(市)政府溝通並取得共識。

捌、臨時動議：無。

玖、散會(下午5時)。

附錄 1: 報告事項第 2 案住宅審議會委員與相關機關發言重點摘要紀錄

一、委員 1

林口世大運選手村社會住宅總戶數為 3,408 戶，實際提供出租戶數是 2,500 戶，未來在統計社會住宅是以 3,408 戶還是以 2,500 戶為出租戶數。

二、委員 2

有關開放申請林口世大運選手村社會住宅出租戶數與實際申請戶數，其中睦鄰戶申請戶數很高，之前臺北市公共住宅提供 30%睦鄰戶被監察院調查；考量地域性需求，建議睦鄰戶可以不限制 5%，讓不同直轄市、縣(市)政府可以因地制宜。

三、內政部營建署國民住宅組朱組長慶倫

- (一) 監察院於 107 年 8 月 15 日約詢本部、臺北市府、新北市政府、桃園市政府及臺中市政府有關社會住宅睦鄰戶事宜，其中桃園市政府回復監察院未來不會推動睦鄰戶政策而無須出席外，臺北市府提供睦鄰戶比率為 30%、新北市提供睦鄰戶比率為 5%、臺中市政府提供睦鄰戶比率為 10%。
- (二) 地方政府訂定睦鄰戶的依據，新北市訂定於該府社會住宅出租辦法中，臺北市係一開始推動時，為敦親睦鄰，使當地鄰里民眾能夠接受，而提供 30%比率延續至今。
- (三) 監察院擔心如果睦鄰戶比率過高，恐排擠住宅法規定中未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。

四、委員 3

- (一) 有關書面資料提出林口世大運選手村社會住宅目前各個房型之民眾申請數，建議將上開申請數依表 2 身分別(經濟或社會弱勢身分戶、睦鄰戶、新婚 2 年內或育有學齡前幼兒(6 歲以下)(含胎兒)戶、一般原住民戶、現職警消人員戶、一般戶)進行重複身分分析，以瞭解申請 1

房、2房、3房及4房之民眾屬性，以做為後續不同區域興辦社會住宅之參考。

- (二) 如果上開統計分析申請民眾之弱勢身分較多，將可反饋在社會住宅硬體空間、社會照顧及福利輸送之軟體面，亦需進行考量。

五、委員 4

非常感謝委員對於原住民居住權的支持，感謝林口世大運選手村社會住宅在出租時，具原住民身分民眾可以勾選具經濟或社會弱勢身分戶、一般原住民戶及一般戶，可透過3次抽籤提高入住社會住宅，建議其它地方政府能比照，以照顧具原住民身分民眾。

五、委員 5

- (一) 有關臺北市社會住宅睦鄰戶比率，上週於臺北市政府進行討論時，提到社會住宅做為生活圈的角度，有鄰近性及在地性，減少交通通勤或就業通勤，讓社會住宅變成支持在地社區系統，會議中有一個共識供參考，睦鄰戶不應只有戶籍睦鄰戶，如臺北市內湖科學園區內上班民眾，交通通勤是一個問題，可將在當地區有就學、就業需求民眾納入社會住宅睦鄰戶範圍。
- (二) 睦鄰戶非只有里或區的層級，建議以生活圈範圍規劃，如臺北市士林區、北投區是共同生活圈，社會住宅除提供周邊的里之外，可提升為提供周邊的區域範圍。

六、委員 6

- (一) 請問林口世大運選手村社會住宅三房部分，民眾申請數未達開放申請數，後續會有第2輪的招租之規劃嗎？
- (二) 依據住宅法規定，有保障社會住宅入住，為具經濟或社會弱勢身分者；建議後續可針對入住者進行區位調查，將可瞭解入住者原本居住之地點。

附錄 2：報告事項第 3 案住宅審議會委員與相關機關發言重點摘要紀錄

一、委員 1

- (一) 有關林口世大運選手村社會住宅租金前 3 年再打 8 折，建議應該儘速向民眾說明，避免後續調漲租金時民眾抗議。
- (二) 建議可向民眾說明，因契約簽訂 1 期 3 年、可續約 1 次 3 年，民眾可評估先租第 1 期，如果可以接受後面調整後面租金，再進行續租。

二、委員 2

社會住宅屬於短暫性的居住協助，目前林口世大運選手村社會住宅租金調整與週邊租金水準差距過大，民眾在後續租約到期，需回到市場租屋時，銜接上更具挑戰性，應該有配套作法，針對弱勢戶部分，更可能需要社工、就業協助等整合，使得民眾比較容易回到市場租屋。

三、委員 3

關於林口世大運選手村社會住宅抽籤後，面臨管理制度永續的問題，應留意包含社會住宅租金給付、傢俱承租費用、垃圾處理等之契約訂定，另外可能有經濟弱勢承租戶租金付不出時之預為處理方式、租金調整之宣導等；預防重於治療，建議應先就後續管理可能狀況提出因應方式。

四、委員 4

請問林口世大運選手村社會住宅租金訂定，是否波及新北市林口周邊租屋市場，及新北市社會住宅的租金？

五、委員 5

林口世大運選手村社會住宅與臺北市、新北有所區別，臺北市中籤率僅有 5%，新北市中籤率 10%，而林口世大運選手村社會住宅中籤率有 50%，目前新北市社會住宅都位於交通便利之地區，中籤率稍低，可能不會有太大的

壓力與衝擊。

六、內政部營建署國民住宅組朱組長慶倫

有關林口世大運選手村社會住宅申請手冊已載明，租賃契約每三年為一期，第二期(含)以後租金每三年定期檢討，因此，未來調整租金是沒有問題的。

附錄 3：討論事項第 4 案住宅審議會委員與相關機關發言重點摘要紀錄

一、委員 1

目前臺南市辦理的申請戶數及媒合戶數成效不彰的原因為何，或是否有改進的措施。

二、委員 2

- (一) 建議內政部能從中央主管機關角度採用雙軌政策，例如以社會住宅弱勢為主的包租代管，或以日本為例的租賃條例為基礎的發展(含學生宿舍的包租代管)。
- (二) 社會住宅包租代管建議以弱勢為優先，但可適時將數量比例下修，朝向發展租賃產業為主的包租代管。
- (三) 目前學生宿舍建議可跟社會住宅興建做結合，或可跟學校周邊出租給學生房子能納管成包租代管，未來也可朝向此目標發展。

三、委員 3

如何提升戶數的關鍵為何，在精進措施裡建議可提供更多的誘因並加強補充論述。

四、委員 4

書面資料第 29 頁租稅優惠 1 屋免稅額 1 萬元，這部分比較是沒有吸引力，主要原因是臺北市有非常多 30 坪的老公寓(例信義區及松山區)，現在的房東把 30 坪隔成 5 戶，租金就變成 5 萬，因此如何取得平衡並吸納在包租代管機制內是可以討論的。

五、委員 5

書面資料第 28 頁第二類書面資料如何提升戶數的關鍵為何，在精進措施裡建議可提供更多的誘因並加強補充論述。

六、委員 6

建議可針對累積申請戶數的房客類型進行分析，分析結果會是租不起、租不好或租不到。未來建議可用不同策略來解決需求者的問題。

七、委員 7

- (一) 針對包租代管是否能區分為弱勢戶及一般戶，並適時提高一般戶比例，以減少政策壓力。
- (二) 針對行銷宣傳部分請營建署及地政司持續加強宣導。

附錄 4：討論事項第 1 案住宅審議會委員與相關機關發言重點摘要紀錄

一、委員 1

好的政策應當要去推行，目前在先進國家針對租金補貼都採用分級或做更細緻策略；此案研究報告我曾參與過，不過是從 18 區開始限縮，也曾質疑過，例如以前臺南市東區還分兩個區，當然這份研究案建議請營建署積極跟民眾說明。

在簡報第 37 頁，第 3 區的臺南市及高雄市租金補貼 4 人以上 5,120 元，是否考量是否以拾元為單位，或以百元為單位，請作業單位再評估考量。

二、委員 2

這個政策方案同意並支持，但為何地方政府都反對是我想了解的部分，且反對的理由為何。未來推行租金補貼，是否照這樣的額度，還是依照去年度的戶數作為每個縣市的補貼戶量。

目前租金補貼的量都是中央買單還是地方有配合款，或地方政府可再額外加碼，且這個新制推行後，能否有更簡單或統一性的說法能讓民眾聽得懂。

三、委員 3

本案的資料能否提供，另外過去辦理的整合住宅補貼資源實施方案，行政院於今年 4 月 12 日核定，且回覆勉予同意，因此在租金補貼可參照行政院函指示去辦理。

四、委員 4

本案的必要性及正當性，請內政部在報行政院時需再強化，上次行政院核定說勉予同意，主要因素是住宅政策中央主管機關是內政部，但這還是屬於地方政府的事務，應該要由地方政府擔任較大角色；而若要落實居住正義，更應該要從更多相關策略讓沒有房子住的人能居住，而非都靠租金補貼機制。

