

內政部住宅審議會第 11 次會議紀錄

壹、時間：111 年 3 月 22 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：營建署 1 樓 107 會議室

參、主持人：陳委員繼鳴 代理（本次會議召集人及副召集人不克出席，依「內政部住宅審議會設置辦法」第 7 條規定由出席委員互推一人代理主席。）

紀錄：施怡君

肆、出席人員：(詳後附簽到簿)

伍、發言摘要：詳後附錄

陸、確認前次會議紀錄及前次會議紀錄辦理情形

決定：確認。

柒、報告事項

第 1 案：111 年度內政部住宅審議會委員異動情形，報請公鑒。

決議：洽悉。

第 2 案：運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫，報請公鑒。

決議：洽悉。

第 3 案：全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫（111-114 年），報請公鑒

決議：洽悉。

捌、散會（下午 4 時 30 分）

附錄-委員與相關機關發言重點摘要 (依發言順序)

報告事項第 2 案

陳委員繼鳴（代理主席）

各位委員好，這個主題讓委員了解運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫之辦理進度，本計畫規劃 2 年內辦理 2 萬戶轉型社會住宅，本署已於 110 年 10 月至 12 月完成 6 都分區重要說明會，積極向旅館業者與租賃住宅業者溝通，並透過輔導租賃住宅業者經營社會住宅，讓更多住宅資源進入市場，讓住宅環境更加完善。

謝委員文泰

請問旅館轉型社會住宅是否有規定投入上限規模？業者參加計畫時可局部參與嗎？房屋租金評定室內面積是指登記面積？

內政部營建署（國民住宅組）

- 一、謝謝委員提問，本計畫以整棟旅館轉型為社會住宅為優先，如以非整棟申請者，應提供總房間數達二分之一以上或有 30 間以上房間數規模。
- 二、國家住宅及都市更新中心已於 111 年 2 月 10 日公布旅館房舍轉型社會住宅計畫市價租金評定標準表，其中住宅類每戶市價租金總價為市價租金單價上限×登記面積，另旅館類每房間市價租金總價為市價租金單價上限×[室內面積(含浴廁)÷60%]。

林委員育如

- 一、請說明市價租金評定標準表個別因素調整項目之屋齡、樓層、陽臺的加減百分比基準？
- 二、請說明提供民眾租金差額內容？

內政部營建署（國民住宅組）

- 一、謝謝委員提問，依旅館房舍轉型社會住宅計畫市價租金評定標準表說明，推估市價租金單價調整因素項目表就個案情形

參考上表個別因素項目、級距及建議調整值進行調整，以試算個案市價租金單價，其中面積、屋齡、結構、樓層位置與總樓層數由公示資料（如謄本）判斷，通風採光、距捷運站遠近、產品類型、家具設備與內部裝修，需視申請個案之實際狀況判定，倘個案條件特殊，與市場行情差異較大時，得委託不動產估價師進行估價，取代試算個案市價租金單價。

- 二、社會住宅優惠租金一般戶為評定市價租金 8 折，社會弱勢戶為評定市價租金 7 折，經濟弱勢戶（低收入戶及中低收入戶）為評定市價租金 5 折，並由政府補助租金差額。

鄭委員力軒

- 一、請問在疫情平穩時，旅館房舍轉型社會住宅之因應方式為何？
- 二、轉型之旅館房舍預估會有多少比率可通過標準？入住對象的設定，如年輕人、家庭或老人等潛在對象？

內政部營建署（國民住宅組）

- 一、謝謝委員提問，全球疫情警戒管制，旅宿業面臨嚴峻經營之困境已嚴重影響產業發展，政府爰推動旅館轉型社宅計畫協助旅館業者因應疫情影響，當疫情平穩時，由於本計畫係預估一般旅館 3 千家 16.9 萬房間之一成（約 1.7 萬間房）及部分公私有房舍參與，將積極協助有意願之旅館業者完成轉型。
- 二、轉型之旅館房舍透過「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫」審查小組審查，定期審查業者申請提案，以增加社宅能量以提供青年、弱勢者居住協助。

蔡委員一正

- 一、建議本計畫推動一段時間，陸續收集到執行困難點來討論，如旅館屬中央空調、中央型熱水系統，將會有限制，衍生管理費，是否增加成本？
- 二、參加本計畫轉型旅館的員工是否被轉介或其他協助？

內政部營建署（國民住宅組）

- 一、謝謝委員提問，本計畫由本部住宅基金捐助國家住都中心辦

理，採每房間定額補助 4 萬元，由業者辦理修繕工程施工，國家住都中心查驗同意其營運後補助其改裝修繕費，建築物須符合消防、公共安全、居住水準、通風採光等條件，並具備獨立衛浴和生活必須的公共設施，讓未來入住房客能夠享有安全且安心的居住環境。

- 二、本計畫將輔導旅館業從業人員取得租賃住宅管理人員證照，透過參加同業公會全國聯合會訓練、測驗、領訓練證明，培養租賃契約與法規、屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理等專業職能。

王委員成機（代理人林視察后駿）

- 一、有關旅館房舍轉型社會住宅之潛在對象，由於旅館的走道較寬，且具升降設備，對於高齡者較為友善，可朝讓高齡者入住評估。
- 二、原有旅館員工之轉型，地政司已請中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會協助，因為租賃住宅產業必須要有多元團隊支持，包括財務、法務及維修團隊等，而等景氣回溫時，既有旅館可再轉回旅館。

內政部營建署（國民住宅組）

- 一、謝謝委員提問，本計畫考量於都會地區以落點局部補充之型式編織更緊密的社會住宅照顧網絡，提供都會青年、弱勢家庭更多元的居住協助選項。
- 二、本計畫由本部（地政司）輔導協助旅館業者申請租賃業，透過申請許可、辦理公司登記、繳存營業保證金、設置專任租賃住宅管理人員、加入同業公會、領登記證。

鄭委員力軒

- 一、旅館房舍轉型社會住宅計畫立意良善，具有社會性，可建立一個新的生活方式，如好朋友租一棟，關心某一族群，或推動社區廚房。
- 二、管理費、入住回饋減免管理費？透過承租民眾回饋與經營管理結合，產生複合性居住價值？

內政部營建署（國民住宅組）

- 一、謝謝委員提問，本部推動之林口世大運社會住宅，即提供社群建立，思考空間及人與人連結串接，並透過低樓層開放空間，讓社區與鄰里連結。
- 二、旅館轉型社會住宅之推動，後續將有可能發展成民間社會住宅、合作住宅或共同居住共同經營型態。

林委員育如

公有閒置房舍轉型社會住宅，租金可相對便宜，讓民間團體、社會團體去承租？再轉租予弱勢？讓社會團體與租賃業者合作。

內政部營建署（國民住宅組）

謝謝委員提問，為能引導公私有房舍閒置居住空間做更妥善之應用，本計畫將持續盤點閒置國公有（含公營事業）房舍修繕，積極推動本計畫。

陳委員繼鳴（代理主席）

本案洽悉，請國家住宅及都市更新中心積極協助旅館業者及租賃住宅服務業者提案申請，俾利達成既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅2萬戶目標，協助旅館業者渡過疫情，讓未來入住房客能夠享有安全且安心的居住環境。

報告事項第3案

陳委員繼鳴（代理主席）

- 一、本計畫分工涉及本署各單位，危老初、詳評及重建計畫等補助由都更組負責；建築法及公安申報辦法等強制作為由建管組負責；重建工程貸款利息補貼由財務組負責；主動輔導初評、弱層補強補助措施及計畫彙整窗口由管理組負責。
- 二、計畫執行過程中，民眾關心的是財產權而不是生命安全問題，跟社區的溝通及整合會有一道無形的障礙，民眾怕自家的房子被評估危險後會影響房價，所以在推動過程中，會去說服民眾生命無價，經過政府的補強或為老重建等補助措施，是

可以維持房屋的價值。

鄭力軒委員

像老屋多數沒有管委會且產權複雜，但危險較大，本方案是否可以解決像這種情形。

內政部營建署（管理組）

88 年 12 月 31 日前的老屋，風險較大，可透過本方案輔導措施，進行建物改善。

內政部營建署（建築管理組）

- 一、高雄城中城大火後，本署優先針對老舊危險複合用途的建物進行盤點，目前約 247 件屬高風險，第一階段作為以排除危險因子為主，分為建管及消防同時進行，改善率約 76%，未來還會就這部分做普查。
- 二、另公寓大廈管理條例刻正修法，修正草案提及無論公寓大廈管理條例實施之前或之後，只要被認定為危險建築物之標的，將會強制成立管理組織，經輔導後不改善會有罰則，且罰則加重。

謝委員文泰

- 一、通過初評及詳評需要補強的建物，即使有補助及貸款機制，所需費用對民眾仍是負擔，需要協助解套，建議考量居民社會經濟狀況，成立輔導團隊協助完成。
- 二、違章建築物會影響民眾意願，民眾會面臨到適法性問題，建議和建築管理適當脫鉤，提高民眾意願。

內政部營建署（建築管理組）

有關違規部分，目前一定規模面積的耐震公安申報，違建的部分會盡量脫鉤處理。

蔡委員一正

- 一、本案屬於延續性計畫，營建署從最早安家固園計畫開始累積不少經驗，之前的經驗可以回饋到本計畫，有無精進作法以

解決癥結點。

二、政策需要棒子跟蘿蔔，認同本次建築法規修正，惟會議資料第 24 頁主動輔導辦理初評中「無須一定比例所有權人同意，管委會回函同意即可辦理補助」1 節，建議檢視公寓大廈管理條例第 10 條及第 11 條規定，如區權會有異議，易產生困擾及糾紛。

內政部營建署（管理組）

辦理安家固園的耐震評估時也是只要管委會同意即可執行，可以提高執行效率，後來危老重建才需要一定所有權人比例才能申請，需要整合及區權會同意。耐震評估相對單純，希望可以簡化程序，所以這次採主動輔導措施，也利於社區內整合。

內政部營建署（建築管理組）

初評不涉及建築物修繕，本案作法可讓管委會取得經費先期評估，取得評估報告後作為說服居民及召開區權會之參考。

王委員成機（代理人林視察后駿）

進入初評或詳評後，進入弱層補強或重建的比例各多少，另弱層補強最高補助 450 萬元，實務上大約需要多少費用可以改善。

內政部營建署（管理組）

初評結束後多輔導危老重建，弱層補強較少約 20-30 件，有的還在初評過程中，尚未統計具體數據。