

內政部住宅審議會第 15 次會議紀錄

壹、時間：113 年 7 月 5 日(星期五)下午 2 時

貳、地點：本部國土管理署 6 樓 601 會議室

參、主持人：劉召集人世芳(董副召集人建宏代)

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 14 次會議於 113 年 3 月 26 日召開，共有 15 位委員出席，辦理情形報請公鑒。

決定：洽悉。

二、113 年度本部住宅審議會委員更新名冊，報請公鑒。

決定：洽悉。

三、113 年度預定召開第 3 季(第 16 次)會議洽詢各委員時間及預定行程，報請公鑒。

決定：113 年度住宅審議會第 16 次會議預定行程依作業單位所定辦理，並請作業單位再洽詢各位委員會議時間，餘洽悉。

柒、報告事項

第 1 案：113 年直接興建社宅目標達成情形及未來社宅用地擴大盤點及規劃方向報告，報請公鑒。

決定：洽悉。

第 2 案：300 億元中央擴大租金補貼專案計畫辦理情形報告，

報請公鑒。

決定：洽悉。

第 3 案：私有建築物弱層補強辦理情形報告，報請公鑒。

決定：洽悉。

第 4 案：社會住宅包租代管執行狀況報告，報請公鑒。

決定：洽悉。

第 5 案：未來 8 年興建社會住宅財務規劃報告，報請公鑒。

決定：洽悉。

捌、散會(下午 16 時 30 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

林委員子欽

- 一、依國土管理署城鄉發展分署(下稱城鄉分署)簡報第 24 頁所示，未來 8 年社會住宅土地盤點規劃方向包括部會合作社宅多元取得及規劃、透過整體開發手段取得社宅用地、直接興辦社宅多元分工及 TOD、都市更新容積獎勵優先納入社宅項目等，城鄉分署是否就該 4 大方向評估可取得社宅土地之比例。
- 二、另整體開發地區開發方式除區段徵收、市地重劃外，是否尚有其他開發方式？有無評估地方政府以整體開發地區提供社會住宅用地的意願？以臺北市為例，已沒有適合土地可做市地重劃。肯定城鄉分署目前辦理社會住宅土地儲備作法，惟可預見整體開發地區土地盤點後可釋出大面積土地作為社宅用地機率不大。

戴委員群芳

本案係為盤點社宅用地，據瞭解，新市鎮開發基金之淡海新市鎮尚有 25 公頃待售土地，倘評估仍難以標售，為加速該新市鎮土地去化，建議納入社宅用地評估考量。

賴委員美蓉

- 一、未來 8 年社會住宅土地盤點規劃方向之一的都市更新除容積獎勵方式外，是否還有其他辦理方式，以臺南市為例，近年眷村土地以都市更新權利變換方式(單一土地所有權人)辦理，如要求實施者須協助興建社會住宅時，實施者可能願意配合辦理，或其他縣市政府也有以交換土地方式規劃興辦社會住宅情形，即部分縣市政府有意願並積極興

辦社會住宅，也評估以多元方式興建社會住宅，建議讓地方政府多相互交流、觀摩，以評估適合地方的社宅興辦方式。

- 二、以整體開發地區提供社宅用地，市地重劃較區段徵收困難，近年中央於都市計畫地區取得之社宅用地主要變更為社會福利設施用地，地方政府多半支持，但若整體開發地區位於都市較精華地區，因地價較高，都市計畫委員會委員認為於該地區設置社宅用地亦有疑義，故中央目前推動於整體開發地區取得社宅用地之方案，可讓地方政府有所依據，較易推動辦理。

地政司廖科長慶安

- 一、會議簡報提及整體開發地區社會住宅土地規劃及取得實施方案，規劃地方政府於整體開發區須留設 3%-5%社宅用地，此為原則性規範，可視個案情形調整。
- 二、提供作為社宅的土地一般指的是社會福利設施用地，不是專指為社會住宅專用區，補充說明。

林委員育如

- 一、民團對於未來 8 年政府興辦社宅的期待，除了數量的增加以外，還有社宅型態、居住功能及建築形式的多元化。
- 二、民團對社宅的關注集中於弱勢族群的居住需求，弱勢族群的問題在於申請不到、租不起，或進住社宅後仍無法穩定的生活，故弱勢族群的居住需求是否被滿足關乎社宅質的提升，期待未來 8 年除了量的討論外，也能增加社宅質的討論。

城鄉分署林分署長秉勳

- 一、針對全國整體開發地區取得社宅用地規劃會有短期與中

長期取得時程，於地方辦理之整體開發地區取得社宅用地，以不影響計畫主要目的為原則，其次不能影響其財務(以價購方式取得社宅用地，或由地方政府自行取得土地興建社宅)，本分署於全面檢視整體開發地區案件時，如評估具可行性及必要性的地區，再與地方政府洽談。

- 二、另就整體開發地區周邊的國公有土地，未來也將積極請行政院協調各管理機關，如整體開發地區沒有分配出去的剩餘地可研議與鄰近國公有土地整併提供作社宅用地使用，提高覓地效率。
- 三、淡海新市鎮土地已納入社宅土地盤點範圍內，謝謝主計總處建議。
- 四、目前台南市政府尚無自行興建社宅案例，僅有規劃案件進行中，該案件即透過公辦都市更新分回房地供作社會住宅使用，惟社會住宅興辦不能單靠都市更新分回房地案件，且該性質案件數量較為零星，希望地方政府能與中央合作推動以直接興建社宅為主。
- 五、至於都市精華區土地供作社宅使用是否合適，考量都市精華地區多為交通方便、發展密集地區，適合提供部分土地作為社宅使用(即以 TOD 方式布建社宅)。
- 六、部分縣市如南投縣、彰化縣推出之出售型住宅作法與中央政策不同，且難達到協助民眾居住於可負擔之住宅的目的，以本次簡報所提彰化伸港重劃案為例，該案預計提供部分土地作為興建出售型青年住宅用地，因在推動上遇到困難，故彰化縣政府將該案土地提供 0.6 公頃予中央興辦社會住宅之用，未來將由國家住宅及都市更新辦理評估及規劃。

董副召集人建宏

城鄉分署本次簡報內容主要聚焦於未來社宅用地取得及說明興建狀態，林委員所提整體社宅軟體部分的提升，是民眾於入住社宅後入住及使用狀況是否符合社會期待，特別是對於弱勢族群是否為有效的照顧，請國土署住宅發展組針對委員關切社宅質的問題，再另案向委員報告及說明。

報告事項第 2 案

林委員育如

- 一、租金補貼實務上狀況主要是行政作業上須確實審核，審核過程中如租約有狀況會中斷租金補貼，因現在租金水準高，民眾就會有欠租的情形，尤其是新舊租約轉換情形會更嚴重。租約到期補貼就會停止，即便新約有提供，新舊租約轉換期間還是會有補貼停止的狀況。部分狀況是新租約內容有變，但補貼還是一樣，行政上有補貼沒下來及欠租等狀況，實務執行上還可以再精進。
- 二、另外新住民沒有國籍僅有居留權，或育有具國籍的子女，該身分族群在民團的服務對象中慢慢增加，惟無法申請租金補貼。

戴委員群芳

- 一、300 億元計畫為辦理租金補貼 50 萬戶，因民眾申請踴躍，內政部規劃超出戶數(符合補貼資格者)全數滿足，並於 113 年 3 月先提列院會報告案，經行政院發布新聞稿。惟該計畫截至目前仍未經行政院核定修正，建議修正應循既有審議機制辦理，且經核定修正後始對外發布，以免政府失信於民。
- 二、目前報院修正之 300 億元計畫，規劃 114 年度辦理 91 萬

戶所需經費達 400 億元，惟依 109 年人口及住宅普查全國租屋家庭為 87.6 萬戶，且政府尚有提供社宅及包租代管，爰房屋供給數似已大於租屋需求數，為避免政府資源重複配置，請內政府就各項住宅政策有無競合及確切需求數再妥為檢討，並妥作財務配套及集中資源辦理。

董副召集人建宏

- 一、對於租金補貼申請程序上，租屋個案的不便感受也是政府須想辦法改善的部分，未來應與民團多合作，於審核程序上更精簡，以照顧到社會上需要被幫助的民眾。
- 二、我們跟行政院申請 300 億元，程序上會依據主計總處的建議，經行政院核定後再對外說明會比較完整，也不會讓民眾有一些錯誤的認知，這些資金都是國家重要的資源，怎麼樣透過資金的挹注讓需要幫助的人得到幫助，讓青年得到實質的照顧，我們在整個社宅政策會去做全面性的檢討，在未來社宅的興建是不是用比較多元的方式去興建，及租金補貼要怎樣來做一個控管，這部分我們都會有全面性的檢討。

國土署住宅發展組

- 一、依 300 億元中央擴大租金補貼作業規定第 11 點第 1 項第 1 款規定，受補貼者應於租賃契約消滅 3 個月內檢附符合第 5 點及第 6 點第 2 款規定之新租賃契約，主辦機關應自起租日起，按月續撥租金補貼。補貼金額應按原核定之每月補貼金額上限分級、加碼倍數及新租賃房屋所在地之直轄市、縣(市)補貼金額上限核算。
- 二、如申請人租賃契約即將屆期消滅，經住補系統檢核當月將不予撥款，申請人應於原租賃契約消滅 3 個月內，提供新

租賃契約，並經本署審核完竣後，依實際租屋期間及租賃房屋所在地核算並補撥租金補貼款。因本署撥款作業約需 10 個工作日，且補件作業亦依送件順序審核，如申請人之租賃契約即將屆期消滅，建議於租約消滅前 1 個月提供新租賃契約供本署審核，以利新、舊租約之銜接，避免租金補貼中斷之情形。

三、新住民已取得我國國籍者，可提出申請；新住民尚未取得我國國籍者，與我國人民結婚者，由具我國國籍之配偶提出申請即可；另與我國國籍配偶離婚且育有我國國籍之未成年子女(具有法定監護義務)者，新住民育有臺灣籍子女的這部分，這次作業規定有納入預計修正，新住民的狀況將能做處理。

四、三百億元租金補貼方案預估戶數部分，目前戶數成長的曲線跟趨勢，是按照受理之後的戶數狀況去照推估，到明(114)年底九十幾萬戶，這戶數是一個戶次的概念。提出申請後，對於回溯到申請日當下，補貼的撥付可能就他前面 1 至 2 個月的狀況去做撥付，在同一戶當月會有撥 2 到 3 次的狀況，在這樣戶次的推估，就會造成好像突破原先 87.6 萬戶的狀況，應該就這內部的轉換做一個更仔細的評估。

報告事項第 3 案

曹委員慈容

一、從報告中可瞭解老舊建築物進行弱層補強可達到提升耐震能力成效，建議未來是否可針對全國建築物屋齡超過 30 年以上的房子由政府主動出擊進行篩檢，主動去發現有結構安全疑慮的房子，不見得現在就要做到，但希望慢慢可

以朝這個方向推動。

- 二、參考衛生福利部(下稱衛服部)針對超過 50 歲以上國民健檢補助追蹤方式，結合醫院護理師以紙本輸出或撥電話告知符合資格民眾來醫院作檢查，對於弱層補強如能結合房屋稅單，以紙本或電子方式提醒房屋所有權人老舊房屋需作檢查，並放上 QR code 連結到宣導專區，讓民眾知道弱層補強申請條件、方式及流程等，並留意宣導內容不要以法規條文作呈現，業務單位可思考如何普及讓民眾意識到這件事情的重要性及必要性。

國土署住宅發展組

- 一、88 年 921 大地震後，相關建築法規皆已大幅度修正，政府已針對法規修正前的建築物去作快篩處理，也就是透過專業建築師及技師檢視建築執照後，篩選出約 1 萬 2 千多件結構可能有疑慮的建築物，並提供地方政府加強檢視這些個案後續處理。而這些建築物雖然快篩後有結構安全疑慮，但仍必須透過完整的耐震能力初、詳評機制來真正確認建築物是否有結構問題，因此政府另外再補助民眾去作初步及詳細評估，即可在確認問題後採行相應處理方式，如建築物評估後可透過補強去提升耐震能力，那就透過弱層補強補助機制去處理；如建築物評估後必須重建，則另以其他機制處理，如辦理危老重建或都市更新等。我們希望透過這些過程讓民眾可以知道建築物本身狀況是否安全並作適當處理，也因為對象是民眾的私有財產，因此較難以強制性手段去執行。
- 二、考量針對特定戶通知容易讓民眾誤解，業務單位將研議與財政部合作以通案性作法於房屋稅通知單上增加弱層補

強 QR code 之可行性，在通知單上提醒民眾如對房屋安全有疑慮，即可掃描簡訊瞭解相關補助資訊。

報告事項第 4 案

曹委員儉

- 一、建議與地方政府(社政單位及衛生單位)加強聯繫，以提升對弱勢房客的即時協助。
- 二、有關社會住宅包租代管計畫提供之修繕補助，建議可增加補助無障礙設施，提升房客租屋適宜性。
- 三、目前租期採 1 年 1 約，建議可延長每次簽約期間，增加租約穩定性。

林委員育如

有關業者品質提升這方面，在第一線服務社工仍有反映有獨老等弱勢民眾被要求須有契約保證人問題，亦會有產生挑好做的弱勢房客媒合之情事。

國土署住宅發展組

- 一、本署已著手規劃與衛福部合作辦理社福資源相關教育訓練，透過衛福部連結地方政府之社政衛生單位，加強對弱勢之協助。
- 二、社會住宅包租代管計畫提供之修繕補助屬簡易修繕性質，並作為提升房東立即辦理修繕之誘因，及時協助修繕需求，針對無障礙設施之補助，目前衛福部已有相關方案，房客得妥善運用。
- 三、有關委員所提建議，後續亦將納入評估參考。

報告事項第 5 案

戴委員群芳

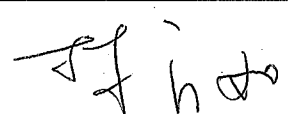
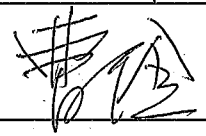
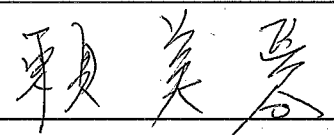
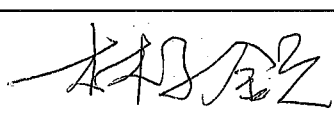
未來 8 年興建社宅財務規劃案：該計畫涉及 114 年度預算

編列仍未報院，有計畫始有預算，在未核定前，本總處預算核列原則為暫減列，俟計畫核定後依案調整。據內政部說明將於113年9月底前提報一整合型計畫（名稱暫訂為百萬租屋家庭支持計畫），爰114年度預算恐未及納編，屆時立法院質詢何以總統政見未及納編預算時，請內政部備妥說帖對外說明。

國土署住宅發展組

本案本部於113年6月向法院長進行報告後，已將直接興建社會住宅、社會住宅包租代管及租金補貼整併為一整合型計畫（百萬租屋家庭支持計畫），為因應預算編列時序，該計畫將儘速陳報行政院核定。

內政部住宅審議會第 15 次會議簽到簿

時 間：113 年 7 月 5 日（星期五）下午 2 時	
地 點：本部國土管理署 6 樓 601 會議室	
主 席：劉召集人世芳 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	（請 假）
張 委 員 智 元	（請 假）
賴 委 員 美 蓉	
謝 委 員 文 泰	（請 假）
林 委 員 子 欽	
黃 委 員 麗 玲	
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		副處長	周錫蔚
王委員成機		科長	庾慶安
董副召集人建宏			
吳委員兼 執行秘書欣修	(請假)		
徐委員燕興		組長	歐正興

列席人員	簽到處
國土管理署住宅發展組	
住宅發展組 政策計畫科	陳冠儒 郭振偉 張瓊丹 呂明代 周幸玉
住宅發展組 補貼福利科	連偉耀 曾40 蔡 朱君斌
住宅發展組 市場品質科	陳炳全
住宅發展組 租屋服務科	牛瑞玲 王嘉瑩
住宅發展組 資產管理科	林哲正
國土管理署 城鄉發展分署	林秉宏 蕭映如 黃P如