

115年度住宅政策

人權教材

住宅政策人權教材

目錄

第一章｜前言.....2
第二章｜生而為人的基本權利——適足居住權.....4
第一節 什麼是適足居住權？.....4
第二節 適足居住權的法源依據.....5
壹、《世界人權宣言》.....5
貳、《經濟社會文化國際公約》.....5
參、《公民與政治權利國際公約》.....5
肆、《憲法》.....6
伍、《住宅法》.....6
第三節 案例一：安心居住的幸福堡壘——社會住宅.....7
壹、情境案例.....7
貳、案例解析.....8
第四節 案例二：無障礙的生活空間——通用設計.....11
壹、情境案例.....11
貳、案例解析.....12
第五節 小結.....15
第三章｜兒童居住權利的保障.....16
第一節 《兒童權利公約》與兒童居住權利.....16
第二節 案例三：讓空閒住宅變成愛心房——社會住宅包租代管.....19
壹、情境案例.....19
貳、案例解析.....20
第三節 案例四：都市叢林中的一線生機——租屋補貼.....22
壹、情境案例.....22
貳、案例解析.....23
第四節 案例五：理想的生活機能——附設幼兒園與托育設施.....27
壹、情境案例.....27
貳、案例解析.....28
第五節 小結.....31
第四章｜結語.....32
附錄 33

第一章｜前言

臺灣的住宅與租屋現況

在當代臺灣的都市發展脈絡下，居住問題已超越單純的市場供需範疇，逐漸演變為攸關社會公平與資源分配的重要議題，並成為不容忽視的社會不平等現象。隨著雙北都會區房價與租金持續攀升，高昂的居住成本不僅加重了人民的財務負擔，更迫使許多家庭在預算受限下，只能遷就於空間狹小、結構老舊、安全堪慮的居所。臺灣民間租屋市場長期存在著「房東挑房客」的地下生態，資訊不透明且缺乏實質保障的短期租約，讓部分租屋族隨時面臨無理漲租，或被迫搬遷的流離風險，嚴重侵害了國民基本的安居需求。

兒童與弱勢

在這場居住困境中，兒童及其他社會弱勢群體往往承受更大的衝擊。高齡獨居長者、經濟弱勢青年、單親家庭，以及育有幼兒的年輕家庭，在商品化的租屋市場中經常面臨隱性歧視、租屋排擠及居住機會受限等問題。特別是對於缺乏抗衡能力的兒少而言，惡劣的居住品質、頻繁且動盪的搬遷過程，非但無法提供生理安全的防護，更會實質撕裂其受教育與享受社會資源的穩定性，阻礙身心人格的健全發展。因此，住宅政策不應只是大人世界的買房遊戲，更是落實弱勢照顧與兒少生存發展的起點。國家必須透過制度性的公共作為，為兒童等最脆弱的群體，築起尊嚴生活的避風港。

居住與人權

在國際人權法的架構中，「適足居住權（Right to Adequate Housing）」早已被公認為一項基本人權，而非單純的商品或投資工具。本教材旨在引導大眾與政策推動單位，將關注焦點從傳統的「房產產權」轉向「居住人權」的核心價值。透

過對此議題的深入探討，我們期盼讓民眾能更敏感地覺察隱藏在日常生活中的不平等，從制度層面解構污名，並提升對基本人權的實質知識。

居住作為一項基本人權，其核心在於確保每個人—不論其年齡、性別、經濟能力或社會地位，都能擁有一個安全、尊嚴且負擔得起的安居之所。當高房價與租屋歧視剝奪了兒童的穩定成長環境、奪走了長者的尊嚴時，這已不僅僅是經濟問題，而是國家在維護基本人權的重大挑戰。透過教育與政策覺察，我們必須體認到：保障弱勢者的居住權，就是捍衛整個社會人權底線的起點。本教材將帶領讀者共同思考如何透過公共制度的補強，讓「安居樂業」不再是特權，而是每位國民都能享有的基本尊嚴。

第二章｜生而為人的基本權利——適足居住權

第一節 什麼是適足居住權？

適足居住權（Right to Adequate Housing）是重要的國際人權，這項權利起源於 1948 年的《世界人權宣言》，後來在 1966 年《經濟社會文化權利國際公約》（以下簡稱經社文公約）被正式法制化。聯合國經社文委員會隨後在 1991 年發表了第 4 號一般性意見，將「適足」具體化為 7 大特定面向，若居住環境缺乏以下任何一項，即無法被稱作「適足的住房」。

	面向	內涵與具體要求
1	使用權之法律保障 （Legal Security of Tenure）	不論租屋、擁有產權還是住公有住宅，居民都應享有法律保障，免受任意強制驅離、騷擾或威脅。
2	基礎設施與服務之可提供性 （Availability）	住宅必須配備維持健康、安全與舒適的基本設施，如乾淨飲用水、能源、洗滌設備等。
3	可負擔性 （Affordability）	購屋或租屋的相關財務支出，不應過高以至擠壓國民去享受其他基本人權（如食物、教育、醫療）的預算。各締約國應為無力獲得低廉住屋的民眾設置住宅補貼。
4	適居性 （Habitability）	房屋的實體條件必須適合人類居住。包含提供足夠的空間，並能有效防禦對健康的威脅（如炎熱、結構不穩、病媒蚊滋生等）。
5	可取得性 （Accessibility）	相關資源應平等保障所有人的居住權；政策上更應強化對身心障礙者、高齡者、低收入戶等弱勢與邊緣群體的支持，增加其取得土地與住宅的充分機會與可持續性。
6	地點 （Location）	住宅不能孤立存在。它必須位於便利就業、醫療服務、學校、托育中心與其他社會設施的地點；住房也不應建在受污染的地區。
7	文化之適足性 （Cultural Adequacy）	房屋的建造方式、建材與住宅政策，應尊重並體現居民的文化特徵與生活方式。

註：七大特定面向之完整內容請參閱附錄。

第二節 適足居住權的法源依據

壹、《世界人權宣言》

1948 年聯合國決議通過《世界人權宣言》，將人權保障的範圍作更廣泛的規定。性質上為宣示性規定，並無實質的法拘束效力，屬於無強制力的決議。我國透過將其延伸發展出的《經濟社會文化國際公約》、《公民與政治權利國際公約》等兩公約國內法化，具體落實《世界人權宣言》的精神。

其中第 25 條第 1 項提及：「人人有權享受為維持他本人和家屬的健康和福利所需的生活水準，包括食物、衣著、**住房**、醫療或必要的社會服務；在遭到失業、疾病、殘廢、守寡、衰老或在其他不能控制的情況下喪失謀生能力時，有權享受保障。」

貳、《經濟社會文化國際公約》

《經濟社會文化權利國際公約》（ICESCR）是聯合國於 1966 年通過的重要人權條約，與《公民與政治權利國際公約》（ICCPR）合稱「兩公約」；此公約主要保障人們的勞動權、健康權、受教育權及參加文化生活等權利。我國立法院於 2009 年 3 月 31 日三讀通過《公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法》（簡稱兩公約施行法），總統於同年公布，並正式定於 2009 年 12 月 10 日世界人權日施行。

公約於第 11 條第 1 項寫道：「人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣、食、**住**及不斷改善之生活環境。」

參、《公民與政治權利國際公約》

兩公約之一的《公民與政治權利國際公約》（ICCPR）的條文不像《經濟社會文化權利國際公約》直接出現適足居住權的敘述，但此公約在實務上是保障人民

「免於被侵犯、免於非法迫遷」、被「平等對待」的重要法源。

公約第 17 條第 1 項：「任何人之私生活、家庭、**住宅**或通信，不得無理或非法侵擾，其名譽及信用，亦不得非法破壞。」此條文賦予居住者防禦的權利。聯合國人權事務委員會在決議中指出，即使是違建戶，只要當地首長期默許其居住並形成緊密的社群生活，該處所就屬於條文保障的住宅，執行拆遷時不能直接強行驅離；迫遷行動必須有合法性與符合比例原則。[1]

同時，公約第 26 條涉及平等保護與禁止歧視。由實務上審視，平等權不僅限於法條上消極性之「無差別對待」，更包含政府在制定申請標準與審查流程時，需實質消除因社會身份、財產狀況或家庭型態所產生的隱性排斥，確保弱勢族群享有平等獲取住處的權利。

肆、《憲法》

憲法本文第 10 條：「人民有**居住及遷徙**之自由」。保障人民包含居住遷徙的基本權利，居住不只是資產，更是活下去的基本條件。大法官也曾以第 22 條：「凡人民之其他自由及權利，不妨害社會秩序公共利益者，均受憲法保障」為依歸，讓「擁有符合人性尊嚴的居住環境」成為受憲法保障的概括基本權。[2]

伍、《住宅法》

第 53 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。」

[1] 聯合國：第 2073/2011 號來文，擷取自 https://juris.ohchr.org/casedetails/1464/en-US。
[2] 司法院：釋字第 747 號【土地所有權人因公路穿越地下得請求徵收地上權案】，擷取自 https://cons.judicial.gov.tw/docdata.aspx?fid=100&id=310928。

第三節　案例一：安心居住的幸福堡壘——社會住宅

壹、情境案例

小顏坐在書桌前緊握著手機，螢幕裡是上個月中房東發來的簡訊，冷冷地通知他們準備將租屋處收回改裝，限期一個月內搬走。這道無預警的通知像巨石重壓在小顏心頭。他看著懷孕已滿六個月的妻子阿潔，心中是無盡的酸楚。

這一年來，臺北市的租屋市場對這對新婚夫妻極不友善。動輒上萬、甚至耗費大半薪水的物件，不是空間狹小就是結構老舊，面對即將出生的孩子，小顏看著租屋網上高昂卻品質低劣的房源，心裡滿是無力與隨時可能流離失所的焦慮感，幸好，經過幾個月的抽籤與等待，手機傳來了中籤通知——他們幸運地申請到了位於台北市的社會住宅。

這座由政府興建、「只租不售」的現代化住宅大樓，改變了夫妻倆的生活。這一次，承租社宅簽訂的是保障法律權益且合約完全透明的長期租約。小顏與阿潔再也不用過著提心吊膽的日子，不必擔心房東會因為私人理由突然把他們趕走，或是毫無道理地隨意調漲租金。



更讓小顏欣慰的是社會住宅相對平價的租金，過去住在老舊公寓，將近一半的薪水都貢獻給了房東，沉重的經濟負擔壓得他們喘不過氣。而現在，住社宅的定額平價租金讓夫妻倆不必痛苦地擔心，會因為居住的基本生活費用而耽誤孩子未來，省下來的萬元差額，變成了未來最踏實的育兒基金。

貳、案例解析

一、社會住宅

社會住宅是指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用的住宅及其必要附屬設施。社會住宅的產權與營運權多由國家、公法人或非營利組織掌握，民眾可在公告招租期間向單位提出申請，如情境中小顏與阿潔經抽籤後入住。

臺灣的社宅推動包含一、由中央與地方政府直接編列預算興建全新的現代化大樓；二、社會住宅包租代管，政府引進專業的租賃管理公司作為中介，一方面給予民間房東高額的租稅減免與修繕補助，引誘房東釋出空屋；另一方面由管理公司將房子轉租給需要的弱勢與青年，實質擴大社宅的供給量。

社會住宅為翻轉早年臺灣社會聽到公營住宅或平民住宅，常有治安差、簡陋的刻板印象，這幾年的新生代社宅落實以下核心：

（一）高規格的綠建築與智慧建築

現代臺灣社宅在興建時，普遍要求要有綠建築標章、智慧建築標章與耐震標章。且建築外觀現代、常成為該區域的質感地標。

（二）混齡社區與社會福利設施的共融

社宅不再只是塞滿房間的住宅大樓，低樓層長設置公共托育中心、非營利幼兒園、長照中心、社區圖書館。政府藉由社宅的興建，將原本缺乏的社會福利網絡放入社區，也讓周邊的鄰里居民能共享這些公共資源。

（三）便利的地點

多數社宅與包租代管會選址在交通發達、離捷運站近、或就業機會發達的市區，令住民與都市的就業、醫療和社會資源緊密相連。

（四）運用明定規範維護居住品質

設有扣點機制維護生活品質與居住安全，住戶違反生活公約時會被記點，累積達一定點數會面臨不予續租或提前終止租約處分。重點規範目的：約束私自轉租、違規營業、製造噪音、堆放雜物、汙染環境或影響公共安全等行為。







圖 1：位於台北市萬華區洛陽停車場、福星國小及萬華運動中心旁的「福星社會住宅」

圖 2、圖 3：福星社宅頂樓實景與綠化措施

（圖片來源：台北市政府安心樂租網 https://rent.thurc.org.taipei/Rental/Site/fuxing）





圖 4：臺北市內湖區瑞光社會住宅　　圖 5：頂樓太陽能板

（圖片來源：台北市政府安心樂租網 https://rent.thurc.org.taipei/Rental/Site/ruiguang）

二、案例中的適足居住權利

（一）使用權之法律保障：保障租約

在民間租屋市場中，租客們常會面臨租約不穩定、隨時被房東拒租或強制驅離的恐懼，現階段臺灣社宅提供最長 3 年為一期、一般戶最長可續租至 6 年的穩定租約；若屬於《住宅法》第 4 條規定的經濟或社會弱勢者，租期更可延長至 12 年。且所有租約皆遵循官方標準，合約透明。

小顏原本面臨房東「限期一個月內搬走」、「隨時可能流離失所的焦慮感」，這屬於市場中缺乏法律保障的典型困境。而入住社宅後，「簽訂的是保障法律權益且合約完全透明的長期租約」、「不必擔心房東會因為私人理由突然把他們趕走，或是毫無道理地隨意調漲租金」，直接賦予家庭最重要的「法律保障指標」。

（二）可負擔性：低於市場的定價與分級補貼

臺灣的社宅租金定價多為市場行情的七折至八折，而臺北市地方政府也推動「分級租金補貼」制度，依據申請家庭的平均每人每月所得，提供不同程度的租金折抵。案例中提到，過去「將近一半的薪水都貢獻給了房東，沉重的經濟負擔壓得他們喘不過氣」，這嚴重剝奪了家庭的經濟可負擔性。社宅的「定額平價租金」，讓他們「省下來的萬元差額，變成了未來最踏實的育兒基金」，在確保基本居住需求不會耽誤或犧牲下一代的成長與照顧資源。

三、提問與思考

Q1. 對照業務相關規定，當承辦人員在第一線處理社宅續租審查或租金催繳時，若發現民眾因突發重大變故面臨違約風險，現行行政程序是否設有「緩衝與轉介機制」，以避免直接走向強制退租，導致民眾再次陷入流離失所的困境？

Q2. 社宅物業管理團隊，在進行日常管理或處理違規扣分事件時，如何兼顧社區秩序與 ICCPR 第 17 條保障住戶「住宅與隱私不受任意侵擾」的權利？承辦人員在審查物業管理合約或管理規則時，應包含哪些程序保障機制？

第四節　案例二：暢行無阻的生活空間——通用設計

壹、情境案例

臺北市一棟社會住宅，午後的陽光灑在通透的公共走道，車禍受傷的大學生小林，拄著拐杖正著準備前往中庭，碰巧遇見住在同棟大樓的上班族阿佑。

阿佑熱心地推開大門：「小林午安！最近身體有沒有比較好？」

小林：「漸入佳境啦！幸好是住在這個社區，既有電梯可以上下樓，各個出入口也沒有煩人的門檻，讓我養傷期間要行動方便不少。」

阿佑：「聽說這整棟建築從規劃開始，就全面引進了沒有門檻的出入口，不論是像你這樣受傷使用輔具、下雨天手提重物採買返家，或是推著嬰兒車的家長，都能順利通行。室內也採用橫拉門與槓桿式門把，讓握力退化或當下只能用單手的民眾能輕鬆操作，對每個人來說都極為省力便利！這種友善的通用設計規劃，任何人用起來都非常棒。」

小林看向中庭熱鬧的人群：「這樣的環境讓嬰幼兒、高齡長者、像我們這樣青壯年，都能在這裡享受舒適的生活，真是太好了！話說那位陌生的伯伯是新搬過來的嗎？」



阿佑點點頭：「那位是吳伯伯，前幾天剛入住。住宅法規有非常明確且強制的規定，社會住宅有一定比例要給有需求的特定群體入住，這裡面包含了像他這樣的獨居長者。政府留下配額，剩下的名額才開放給我們這種單身者。」

「原來背後有這樣溫暖的法律規範在支持啊。」小林開心地回應「社區裡每個人，不分年紀都客客氣氣的，完全沒有以前人家口中那種老舊救濟住宅的刻板印象。」兩人相談甚歡。

貳、案例解析

一、通用設計

通用設計（Universal Design）並非「專為身心障礙者所作之特殊設計」，而係將所有使用者需求納入整體設計。其概念涉及反歧視、人權、居住舒適性及性別平權等面向，例如住宅廚房設施若可因應不同身高或使用需求進行調整，亦可能同時改善家庭成員間使用空間之便利性及性別分工問題。

它的核心理想是當人們身處其中或使用它時，甚至不會感覺到「它被特別設計過」，讓每個人在使用上都是便利而舒適的，通用設計會包含以下原則：

原則	內涵
公平使用 (Equitable Use)	對所有人都是公平的，不會讓特定群體感到被歧視或標籤化。
彈性使用 (Flexibility in Use)	適應廣泛的個人使用習慣。
簡易直覺 (Simple and Intuitive)	使用方法直覺好懂，與使用者的經驗、知識、語言能力或注意力無關。
明顯的資訊 (Perceptible Information)	無論使用者是否有感官障礙，都能輕易接收到訊息。
容許錯誤 (Tolerance for Error)	將危險和不小心誤觸而造成的損失降到最低。
省力省能 (Low Physical Effort)	可以最舒服、最不費力的方式使用。
適當的尺寸與空間 (Size and Space for Approach and Use)	無論使用者的身材、姿勢或移動能力如何，都留有適當的空間供其操作。

通用設計已逐漸普及於社會住宅等現代公共建築，以及各類日常用品的設計之中，其在空間規劃與設備配置上的具體展現包括：

（一）無障礙的室內空間：從玄關、客廳到浴室等室內空間，取消高低差門檻，讓輪椅、嬰兒車、助行器皆暢行無阻；各個大樓入口平緩的斜坡讓輪椅代步者，與健步如飛的人都走同一通道。

（二）下拉式廚具：廚房上方的櫃子不好拿取物品，通用設計吊櫃裝有油壓連桿，小孩、長者、孕婦只需輕輕一拉，置物架就會平穩降到視線前方。

（三）浴室：衛浴空間與通道留有直徑至少 150 公分的輪椅迴轉半徑；浴室內安裝有鐵製扶手以作輔助。

（四）物品應用：例如可調整高度的桌椅、感應式水龍頭、槓桿式門把；電梯中帶有凸點的金屬按鈕與語音服務。



圖 6：無障礙入口通用設計示意



圖 7：下拉式系統櫥櫃示意



圖 8：無障礙衛浴空間示意

（圖片來源：AI 生成）



圖 9：無門檻入口設計示意

二、案例中的適足居住權利

（一）適居性：高品質建築標章

為扭轉過往舊式平價住宅空間擠迫、結構簡陋的刻板印象，臺灣新一代社宅普遍強制要求取得綠建築、智慧建築、耐震及無障礙四大標章；建築規劃強調良好的通風、自然採光，並導入情境中提及的綠化中庭。

受傷的小林稱讚社宅的出入口，不會有門檻造成不便；阿佑也強調這棟建築全面引進「通用設計」，包含「專屬無障礙房型、寬敞浴室、全套無障礙防滑衛

浴和安全扶手」。這種全齡友善的規劃，實質確保了大家在物質環境上的安全性與行動自由。

（二）可取得性：保障名額

臺灣《住宅法》強制規定，社會住宅必須保留至少百分之四十的比例給予經濟或社會弱勢者（如獨居長者、身心障礙者、原住民、受家暴受害者、低收入戶等），其餘名額才開放給一般青年或新婚家庭；社宅建築全面實施無障礙與通用設計，規劃專屬的無障礙房型，確保行動不便者亦能平等、安全地取得居住空間。

（三）文化之適足性：群體共榮

小林提及「社區裡每個人，不分年紀都客客氣氣的，完全沒有以前人家口中那種老舊救濟住宅的刻板印象。」社會住宅這樣混齡、混階層的「混居（Social Mix）」規劃，成功打破了傳統公共住宅的鄰避標籤與空間隔離，在文化與社會心理上給了各年齡層居民平等且有尊嚴的共融生活。

三、提問與思考

Q1. 住宅法規定社宅須保留一定比例給予特定弱勢群體，在整體社區空間與戶型配比規劃上，政策應如何設計才能既促進「混居」與社會共融，又避免在實務劃分時對特定住戶造成隱性的標籤化或空間隔離？

Q2. 承辦人員在進行社宅營運管理或空間巡查時，如何建立以「使用者體驗」為核心的意見回饋機制？當收到不同族群對通用設施的使用衝突或修繕需求時，如何快速回應以維護住戶權益？

第五節 小結

在「生而為人的基本權利——適足居住權」這一章中，我們說明適足居住權利的內涵及相關法源基礎，參考聯合國之一般性意見，歸納介紹七項適足居住權的特定面向，並以二個案例分別闡述：社會住宅可以提供具保障性、且民眾可負擔的居住選擇（案例一），亦可透過通用設計理念打造適合不同年齡層居住的全齡混居空間（案例二）。藉由上述概念的介紹與探討，期望提升民眾對適足居住權的理解，並進一步認識其在日常生活與住宅政策中的具體落實方式。

筆記欄

第三章｜兒童居住權利的保障

第一節 《兒童權利公約》與兒童居住權利

不論從國際人權法規的意涵，還是現代都市計畫的脈絡中來看，「兒童的居住權利（Children's Right to Housing）」都是一項重要的當代議題。它不僅是「兒童隨父母同住」這麼簡單，而是強調兒童應該被視為獨立權利主體，兒童的住房環境必須滿足其身心發展、受教育、遊戲以及受保護等特殊需求。

臺灣目前並未制定直接以「兒童居住權利」為名的專法，然其核心精神與相關保障規範已散見於多項法律之中，其中以《兒童權利公約》（CRC）最具代表性。我國透過《兒童權利公約施行法》，於 2014 年將聯合國《兒童權利公約》納入國內法體系，充分展現對兒童權利保障的重視。

- CRC 第 3 條：政府在制定政策及採取各項措施時，應以「兒童最佳利益」為優先考量（例如：國家規劃住宅政策時，須首要考量兒童最佳利益），同時應考量其父母、法定監護人或之權利及義務。
- CRC 第 19 條:國家應採取適當措施保護兒童免於遭受任何形式的身心傷害、疏忽與剝削，並強調應建立「社會規劃」來支持兒童及其照顧者。在居住權利的脈絡下，提供適足住宅就是政府保障兒童福祉的核心支持。
- CRC 第 27 條：明文規定兒童有權享有適於其「身體、心理、精神、道德及社會發展」的生活水準。父母負有首要責任，而國家應在必要時提供物質協助與支援方案，特別是在營養、衣物與**住所**方面。
- CRC 第 31 條：肯認兒童享有**休息**、遊戲、娛樂及平等參與休閒與文化活動的權利。

此外，前一章所述經社文公約第 11 條，亦明文保障人民享有「適足居住權」。對兒童而言，適足住宅不僅是居住空間，更是維護其健康、安全與健全發展的重要物質基礎。

兒童居住需求的意義並非僅限於提供棲身之所，其範疇應進一步延伸至與居住生活密切相關的社區公共空間。當都市規劃忽略住宅周邊公園、綠地及共融遊戲場等公共設施的配置時，將可能間接限制兒童接近遊戲空間的機會，進而影響其遊戲權與身心發展權。是以，落實居住權不僅在於提供住宅本身，更應將社會住宅、社區規劃、甚至連同社區附近的道路規劃，視為整體生活環境的一部分，納入開放式遊戲區、中庭散步廣場及親子館等友善設施，打造生活街道，讓兒童無須遠距移動，即能在日常步行範圍內，平等、安全且有尊嚴地享有遊戲與成長的機會。

由法規可帶出以下兒童權利實踐時所需要注意的意涵及方向：

（1）居住穩定性與兒童心理防禦網

住宅不僅是提供遮風避雨的物理空間，更是兒童與少年建立安全感、培養心理穩定及發展自我認同的重要基礎。當社會過度依賴自由市場運作租屋制度，可能致使基層育兒家庭面臨頻繁搬遷、無預警驅逐或租金剝削等居住風險，首當其衝的往往是缺乏自主選擇與抗衡能力的兒童。

頻繁轉學與居住環境的反覆變動，不僅會中斷兒童的人際關係與同儕支持網絡，更可能影響其社會適應能力、情緒穩定及心理健康。因此，CRC 第 27 條要求國家依本國條件與能力範圍，於必要時提供住所等物質協助，其目的不僅在於滿足基本居住需求，更在於建構穩定且安全的居住環境，為兒童構築一道免於流離失所焦慮的心理防禦網。

（2）環境適當性與生理安全正義

兒童的身體機能、免疫系統及危險辨識能力皆尚處於發育階段，因此相較於成年人，更容易受到不良居住環境的影響。不符合健康與安全標準的住宅，不僅無法支持兒童的正常成長與發展，反而可能增加氣喘、鉛中毒、居家意外傷害等健康風險。因此，落實兒童居住權，不僅需要保障兒童擁有住所，更要求政府積極介入住宅環境的安全管理與無障礙通用設計，例如完善防墜、防滑

設施及建材無毒檢驗等措施，並將住宅品質的改善視為保障兒童生存權、健康權與發展權的重要前提。

（3）空間可及性與社會融合

「兒童最佳利益」的實現，不應侷限於家庭私領域，而應延伸至公共空間與都市規劃的整體設計。若現代都市計畫缺乏兒童視角，往往會導致住宅、托育、教育及社會福利等公共設施彼此分離，增加家庭照顧負擔，也削弱兒童近用公共資源的機會。

近年來，社會住宅透過結合公共托育中心、非營利幼兒園及親子館等公共設施的空間共融模式，不僅提升公共服務的可近性，更實質保障兒童的遊戲、休閒與健全發展權利。此種規劃使公共資源與居住空間有效整合，讓不同社會背景的兒童皆能平等近用教育、照顧及遊憩資源，進而落實機會平等，並促進其健全發展與社會共融。

（4）兒童遊戲空間的實踐理想

依據 CRC 第 31 條，遊戲與休閒是兒童需被保障的基本人權，實踐上兒童居住空間的規劃應擺脫「牆壁內外分立」的傳統觀念，將住宅政策由建築本體與社區內部，延伸至周邊道路與鄰里環境。若能在規劃中引入「生活街道」的概念，實施嚴格限速，並結合「囊底式道路」這類，僅有單一出入口、內部道路末端為圓環或迴車空間的封閉式道路結構，用以杜絕外來過境車流，就能減少車輛威脅，讓孩子在住家周邊安全漫步與探索，具體實踐兒童遊戲權。

第二節　案例三：讓空閒住宅變成愛心房

——社會住宅包租代管

壹、情境案例

濛濛細雨的除夕夜，單親媽媽雯琳與四歲及兩歲的女兒，坐在新北市一間不到十坪、壁癌斑駁的頂樓加蓋租屋處，一邊吃著外帶的年夜飯，一邊留心天花板隨時降下的水滴。雯琳因兼職所得低且帶著年幼孩子，在民間租屋市場常被房東以安全或怕吵為由拒租，逼不得已只能選擇環境不佳的頂加居住，這使孩子失去了安全成長的基本生活水準。

值得慶幸的是，雯琳尋求政府社會住宅包租代管計畫的幫助後，透過專業租賃住宅管理公司居中服務，成功為他們與空房閒置而苦惱的房東做媒合，找到符合預算的適居住所，且經由租賃業者的服務及修繕補助措施，實質確保了居住的安全性，守護兒童免受環境威脅。

這份透過政府居住協助的租約，令雯琳不用在茫茫的租屋市場中因為經濟而遷就於不舒適的住所。兩個女兒終於能在安全有保障的房子裡安全地成長。



貳、案例解析

一、社會住宅包租代管

「包租代管」在臺灣被納入社會住宅政策的範疇中，政府透過引導民間閒置住宅進入租賃市場，並提供租屋媒合、管理及相關保障措施，以協助弱勢及居住需求較高的家庭改善居住條件。這項政策的目的，是希望達成「房東放心出租、房客安心承租、活化住宅資產」的三贏局面。

二、隱形的居住弱勢：單親家庭或攜帶幼兒的年輕家長

在傳統民間租屋市場「房東挑房客」的生態下，如雯琳這樣的單親家庭經常面臨以下阻礙：

（一）社會標籤與偏見：房東常因單親、收入可能不穩，或是幼兒會哭鬧、弄髒牆壁而拒租。

（二）經濟與空間拉扯：預算有限下，租客只能選擇狹小、採光差、甚至有安全隱憂（如頂加、電線外露、潮濕壁癌等）的簡陋空間。

（三）不穩定居住風險：民間租約常一年一約，面臨房東臨時收回、無理漲租，頻繁搬家影響兒童發展。

（四）育兒機能的剝奪：平價租屋多位於邊緣或老舊街區，缺乏托育、學區、公園與無障礙設施等空間正義。

三、案例中的適足居住權利

（一）適居性：安全長大的生活空間

為確保適居性與環境安全，透過政府每年萬元修繕補助、包租代管公司的協助服務，有效排除房屋實體風險、把關居家安全，守護兒童免受環境威脅。

（二）可取得性：透過專業媒合避免兒童歧視

傳統民間市場的兒童歧視，源自房東認知「成本與風險的不對等」。包租代管政策透過政府給予財政誘因（租稅優惠）與租賃住宅管理公司提供專業媒合服

務（居間協調、房屋修繕與安全防護），轉化房東與房客位階不對等關係，維護承租雙方權益與尊嚴。由案例一來看，這不僅守護兒童免受環境威脅、享有安全成長的基本生活水準，更保障了育兒家庭在都市中平等的居住權利。

四、案例中的兒童權利保障

（一）CRC 第 24 條：

政府應盡最大可能地確保兒童的生存與發展，並透過提供安全環境、預防意外，來消除兒童在環境與健康上面臨的風險。

案例中年幼兒童（四歲與兩歲）在缺乏防護的空間中極易發生居家意外。案例中，政府提供的房屋修繕補助措施，在 CRC 的框架下，它是「主動消弭環境威脅、實質確保兒童生命與身體安全」的健康發展保障。

（二）CRC 第 3 條：

所有涉及兒童的事務，不論是由公私社會福利機構、法院、行政當局或立法機關採取，均應以兒童的最佳利益為首要考量。

政府提高弱勢族群的媒合比率，並另對婚育家庭提供修繕補助，是考量到年幼孩子的需求，主動針對「幼兒居家安全」做出制度性的配套防護。這種將家庭內兒童的實際生活需求與安全置於政策執行核心的作法，是兒童最佳利益的實踐。

五、提問與思考

Q1. 依據 CRC 第「兒童最佳利益原則」，我國現行包租代管政策在誘因（如稅率優惠、修繕補助）工具上，是否足以誘使民間房東放寬對育幼家庭或單親弱勢的排斥？我們還能發展哪些政策工具來解決租屋市場中對兒童的「隱性歧視」？

Q2. 政府單位的媒合人員在面對房東對幼兒噪音或房屋耗損的疑慮時，政府能提供何種行政支持或風險分擔機制，協助承辦人員溝通？

第三節　案例四：都市叢林中的一線生機——租屋補貼

壹、情境案例



深夜的辦公室裡，只剩下兩盞檯燈亮著。社工銘政一邊揉著痠痛的肩膀，一邊將一杯溫熱的麥茶遞給年輕社工晴晴。

晴晴嘆了口氣，翻開個案紀錄：「我今天去追蹤那個剛滿十九歲的無家者阿豪。他從五歲就因為家庭失能被安置，一成年就從安置機構離開，在雙北根本租不起房，只能在公園長椅躺了幾個月。市面上的房東一聽到他靠打工過活又露宿過，連看房的機會都不給……」

銘政聽了微微點頭：「唉！年輕無家者一開始就被剝奪了安居的可能。大家老是覺得無家者離自己越遠越好，但我們也不能因為他沒錢，就隨便把他塞到偏遠、便宜的破舊工寮，那只會讓他跟原有的就業機會、醫療和社福資源斷裂，被社會更加孤立。」

銘政喝了口茶，繼續說道：「我們先幫阿豪申請入住公部門設置的緊急過渡性安置中心，等他生活稍微穩定、開始找到固定工作後，再立刻協助他申請『分級租金補貼』。台北市的補貼額度是依所得作為申請標準，像他這樣剛踏入職場的經濟弱勢青年，若能拿到最高級距的減免，就有機會可以在市區、離工作近的地方租到品質還不錯的套房，大幅減輕租屋壓力。」

聽完銘政說的內容，晴晴緊皺的眉頭不再深鎖：「不愧是前輩！聽你這麼規劃我就安心多了！」

貳、案例解析

一、無家者的定義、成因與安置作法

「無家者」是一個比傳統俗稱的街友、乞丐、流浪漢更具尊嚴，也更符合國際人權法定義的詞彙。無家者指的是「因各種複雜的系統性原因，失去了穩定、安全、具尊嚴之居住處所的人」。在社會政策與實務中，我們通常不會只把無家者窄化為「無家可歸的人」，而是將其劃分為以下三種：

（一）無家者的類別

1. 顯性無家

一般大眾最容易辨識的類型。他們直接露宿在公園、車站、地下道、街頭或騎樓，完全沒有實體屋頂的遮蔽。

2. 隱性無家

他們雖然有屋頂遮蔽，但沒有自己的家。這群人每天輾轉流落於 24 小時營業的網咖、麥當勞、便宜三溫暖、短期庇護所、或是危險的廢棄建築與工寮。

3. 準無家者

準無家者可能住在隨時面臨火災坍塌、壁癌斑駁、缺乏生活水準的頂樓加蓋或非法違建中，或是因家庭暴力、付不起下個月租金而隨時面臨被驅離、流落街頭風險的人。

（二）無家者的成因

會成為無家者，許多人常帶著偏見認為：「有手有腳為什麼不工作？流落街頭一定是他們自己不努力。」但事實上，街頭有許多的無家者其實都在工作，只是他們所從事的多半是臨時性、高勞力、低薪且極不穩定的邊緣工作，例如營造工地的粗工、各種臨時工、出殯陣頭、廟會抬轎、資源回收、或在選舉期間幫忙造勢等等，這些工作採「日結現領」，薪水極低且毫無勞健保保障。在雙北，他們一天的收入可能只有幾百到一千元，扣除吃飯與日常開銷，根本無法湊齊租屋

市場需要的「兩個月押金 + 一個月租金」的龐大門檻。他們不是不工作，而是他們的勞動所得，被高昂的租金拋在後頭。無家者的成因不只是個人因素，還有社會系統性結構也需要納入考量。

（三）無家者的安置作法

1. 第一階段：生存保障——緊急與短期安置

旨在維護生命與安全。公私立庇護所提供短期床位、熱食與盥洗；遭遇低溫特報或風災時，社會局會啟動臨時避難所，發放物資並開放無門檻過夜；若遇路倒、重病或精神症狀者，則由社工協同警政醫療單位進行公費醫療安置。

2. 第二階段：過渡性支持——身心調養與培力

為防個案出院或離所後重返街頭再度倒下，民間 NGO 組織則發展出中途之家與友善宿舍。由社工進駐陪伴，協助無家者調養身體、重建生活自理、補辦身分證件並戒除物質濫用，同時媒合工作以獲取穩定收入。

3. 第三階段：長期定居——居住優先與社會復歸

- 租屋媒合與包租代管：針對有勞動能力者，社工協助媒合包租代管與分級租金補貼，消除民間房東歧視，使其能以可負擔價格穩定租屋。
- 福利機構長照安置：針對無家屬且喪失自理能力的中高齡或重病個案，社工協助取得低收身分，由政府全額公費安置至長照或養護機構安養晚年。

二、案例中的適足居住權利

（一）可負擔性：對於弱勢的援手

案例中銘政提出協助阿豪申請「分級租金補貼」，並強調「台北市的補貼額度是依所得作為申請標準，像他這樣的經濟弱勢青年能拿到最高級距的減免」。這項政策工具主動介入，將原本對無家者高不可攀的市場租金價格，壓低到阿豪在經濟上能夠實質負擔的程度，明確對應到適足居住權之「經濟可負擔性」。

（二）地點：回歸社會網絡的契機

銘政反對「隨便把他塞到偏遠、便宜的破舊工寮」，因為那會「讓他跟原有的就業機會、醫療和社福資源斷裂，被社會更加孤立」。他隨後規劃讓阿豪「在市區、離工作近的地方租到品質還不錯的套房」，符合地點指標對維持人際網絡與社會階級流動的要求。

三、案例中的兒童權利保障

（一）CRC 第 20 條

該條文第一項規定，針對暫時或永久剝奪其家庭環境之兒童（或因顧及其最佳利益無法使其繼續留在家庭環境時），應有權獲得國家的特殊保護與協助。

阿豪這類孩子沒有原生家庭的經濟後盾或人際網絡支持，在案例中，民間租屋市場的房東對其貼上「靠打工過活又露宿過」的標籤而拒租，顯示這群弱勢兒少在成年初期面臨的極端脆弱性。銘政與晴晴等社工人員的介入，正是在實踐國家對這群「曾受特殊保護兒少」的後續服務與延伸照顧。

（二）CRC 第 27 條

政府應確認每位兒童均有權享受足以促進其生理、心理、精神、道德及社會發展之生活水準。當家庭失能時，國家有責任提供物質協助與支援方案。

阿豪「從五歲就因為家庭失能被安置」，國家在其童年時期透過機構履行了替代性照顧的責任。而公約的精神不該在兒童一滿十八歲離開機構那天就立刻停止，阿豪離開機構後「在公園長椅躺了幾個月」，代表他失去了基本、安全的適當生活水準。銘政隨後規劃的「緊急過渡性安置」到「品質不錯的套房」，正是國家與社會在延續公約精神，補足兒少自立階段的社會安全網。

四、提問與思考

Q1. 在規劃租金補貼時，除了考慮金額外，政策如何從「地點」指標思考，避免補貼機制的設計間接將弱勢青年推向生活機能差、就業與醫療資源匱乏的邊緣地區？

Q2. 承辦人員在辦理社區溝通或公聽會時，如何從《公民與政治權利公約》所強調的「實質參與」出發，避免公聽會流於單向宣導？若遇到民眾對社宅或特定設施有疑慮時，能運用何種資訊公開與雙向對話機制，保障居民的知情權與表達意見權？

Q3. 準無家者隨時可能因租金上漲或家庭變故滑落街頭，在政策設計上，我們應如何在人權保障與財政負擔之間取得平衡，提早在他們「真正失去屋頂」前進行預防性介入？

Q4. 國家依 CRC 第 20 條與第 27 條的內容，提供個案童年期的替代性照顧，然個案一到法定成年年齡（18 歲），常瞬間失去生活支持與人際網絡，因而掉落至街頭。國家的監護與輔導責任應在何時、以何種方式平順退場，才不致形成「自立斷崖」？

第四節　案例五：理想的生活機能——附設幼兒園與托育設施

壹、情境案例

下課鐘響後，社宅中庭廣場漸漸熱鬧起來，許多家長帶著孩子在開放式的遊戲區散步、嬉戲。住在這棟社宅大樓的宜婷，剛從一樓的幼兒園接到兩歲的女兒，恰巧碰到了住在附近舊社區、特地帶兒子過來走走的大學同學萱萱。

萱萱看著眼前明亮、出入獨立的幼兒園，眼裡滿是羨慕：「宜婷，這裡的環境真的太好了。聽說房間寬敞、有人管理社區事務，一樓居然還有幼兒園。哪像我們在外面找保母或幼兒園還要考慮附近出入複雜度的問題。」

宜婷拉著女兒的手坐了下來：「對啊，這樣的公設規劃，對有小孩的家庭幫助太大了。現在每天早上只要帶女兒搭電梯下樓上學，完全不用擔心在交通尖峰時間需要塞車送小孩，免去好多焦慮。」

萱萱摸了摸兒子的頭，看著四周感嘆道：「你們住這邊好安心！在舊社區，一出門就要跟汽機車搶道，連帶孩子散步都提心吊膽。哪像這裡，把過路車流隔離在兒童活動空間外，社區周邊街道就像公園的延伸，孩子可以自由自在地奔跑玩耍。而且一走出社區，大眾運輸和捷運站都就在步行範圍內，實在很方便。」

「時間真的省下很多！」宜婷拍了拍萱萱的肩膀，「而且因為社宅設置的社福設施，許多像你一樣的周邊里民也常帶孩子來這裡走走，完全打破了以前公共住宅的『鄰避標籤』。今年新一批社宅招租，妳一定要記得來抽，我們一起在這裡當鄰居！」



貳、案例解析

一、社宅內的公共托育

臺灣政府在興建社宅時，普遍採取「社福設施共融」的思維，法規明定低樓層必須評估引進公共托育中心、非營利幼兒園或親子館。目前臺灣社宅的公托設施具備以下四大核心特色：

（一）空間與硬體：結構安全

相較於民間許多隱身在舊建築，人員出入複雜或缺乏無障礙設施的托育補習班，社宅的公托有國家級建築標章、設在低樓層，擁有獨立的出入口與完善的消防防護、排煙系統，全面實施無障礙空間與高規格防撞工程。

（二）服務與營運：費用平價

社宅中的托育中心、幼兒園通常擁有大面積的落地窗與挑高設計，採光與通風佳，並內建或鄰接社宅中庭的綠化步道，讓孩子有充足安全的活動空間，而且他們並不是營利機構，由政府委託專業的民間優質幼教基金會、非營利組織進駐承辦。收費上比照公托與非營利幼兒園標準，扣除政府的托育補助後，家長每月實質負擔的費用通常在幾千元台幣以內。

（三）制度設計：名額保留

住在社宅內的高風險家庭、單親或低收弱勢，通常在社宅抽籤時就享有優先入住權，而社宅公托在招生時，除了開放給周邊社區居民，往往也會保留一定比例的名額給社宅內住戶或弱勢幼兒。對於社宅住戶而言，家長不需要在上下班的尖峰趕著接送孩子。

（四）實務上面臨的挑戰

儘管社宅努力內建公共托育，但臺灣都會區的公托需求量極度龐大。社宅公托因為環境好、費用相對便宜，每次招生都不容易中籤，即使是社宅住戶也有可能抽不到。

二、案例中的適足居住權利

（一）地點：便利的機能

萱萱提到的「一走出社區，大眾運輸和捷運站就在步行範圍內」，正是宜居權的地點指標。它可以確保基層家庭在獲得居住的同時，仍然能有效率地與城市的就業、醫療和休閒等設施與網絡良性連結。

（二）基礎設施與服務之可提供性：安全長大的空間

宜婷居住的社宅大樓，內部「一樓就是幼兒園」，並且在「低樓層內建公共社福設施」。這種將托育與照顧基礎設施「垂直社區化」的空間規劃，讓宜婷「每天早晨，只要帶女兒搭電梯下樓上學就好」，大幅消解家庭的照顧焦慮與時間成本，是該指標在現代都市社福體系下的延伸。





圖 10-11：社宅內公設民營桃園托嬰中心

（來源：桃園市政府，桃園區首處公托中心開幕，結合社會住宅更便利 https://www.tycg.gov.tw/NewsPage_Content.aspx?n=10&s=641387）

三、案例中兒童權利保障

（一）CRC 第 31 條：保障兒童走出家門即可享有「遊戲與休閒權」

兒童享有休息、休閒，以及從事適合其年齡之遊戲與娛樂活動之權利，例如案例開頭描述「下課鐘響後，社宅中庭廣場漸漸熱鬧起來，許多家長帶著孩子在開放式的遊戲區散步、嬉戲」。這顯示落實兒童居住權，意味著社區必須提供免於交通危險、免於治安隱憂（如美玲擔心的民間托育環境出入複雜度）的安全物

理空間。社宅的中庭與開放式遊戲區，讓孩子不必跨越半個城市，在走出家門的步行範圍內，就能平等、安全且有尊嚴地享有遊戲與身心發展的機會；萱萱提及的「把過路車流隔離在兒童活動空間外，社區周邊街道就像公園的延伸，孩子可以自由自在地奔跑玩耍」，便是生活街道（囊底是街道）的最佳案例，保障兒童的安全活動空間才能實踐其遊戲權利。

（二）消除空間隔離與鄰避標籤，建構兒少的「社會包容與共融文化」

兒童有權在不受歧視、平等且具社會包容性的環境中成長，住宅不應將特定階級或弱勢群體孤立，而應促進健康的社會融合。案例中宜婷欣慰地提到「因為社宅設置的公共社福設施，周邊的里民也常帶孩子來這裡走走，完全打破了以前公共住宅的鄰避標籤。」 體現現代兒童居住權的高層次追求——住宅空間不僅要安全，更要具備社會凝聚力。社宅透過開放公共設施，讓住在社宅內的孩子與周邊舊社區的孩子（如萱萱的兒子）能在同一個中庭廣場平等地嬉戲、互動。空間上的「混居與共融」，從小就保護了孩子免受社會標籤與污名化的心理傷害，實現了人權教育中「群體共榮」的核心價值。

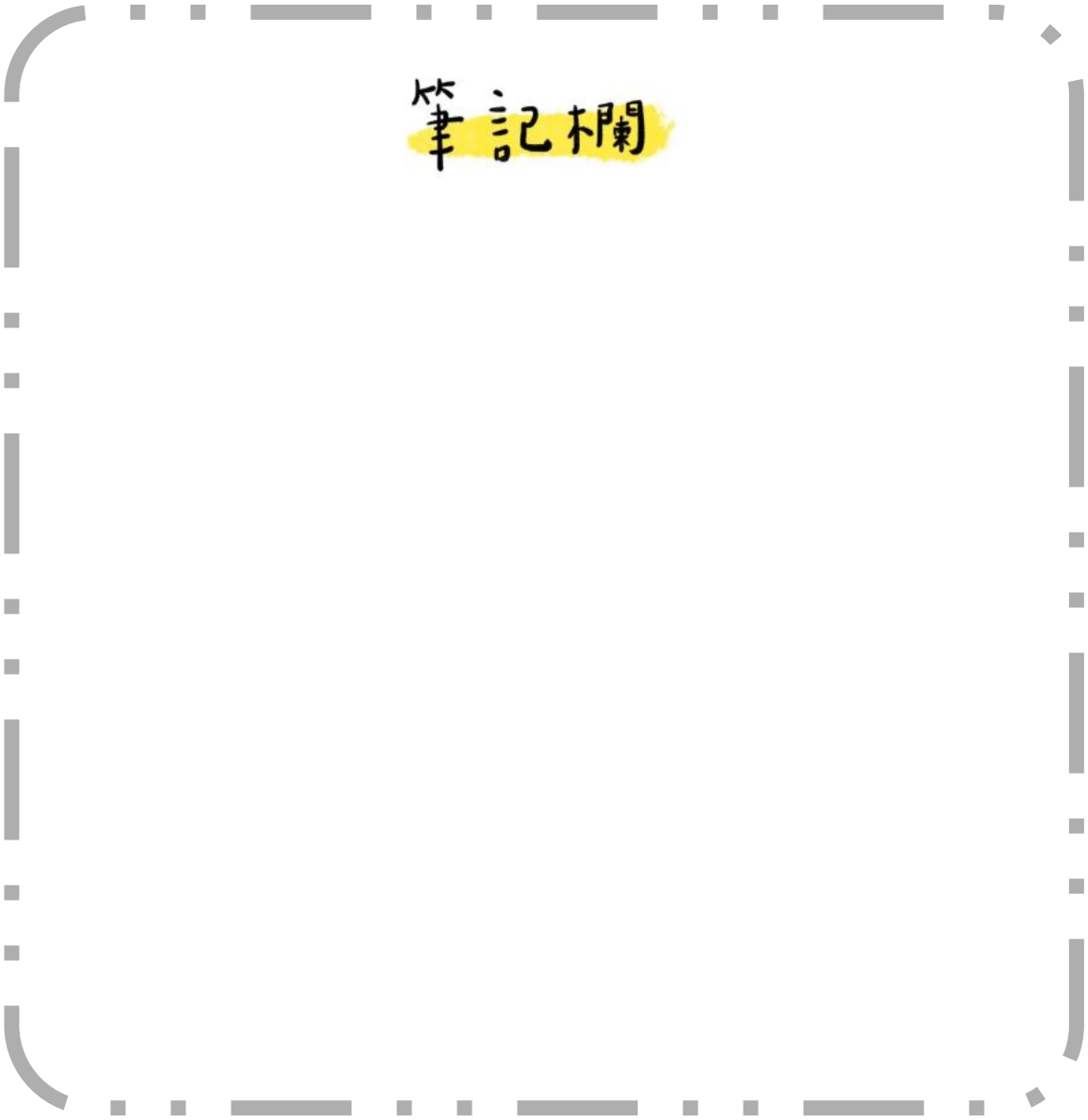
四、提問與思考

Q1. 當社宅公托／公幼資源有限時，政策在名額配比上應如何設計，才能兼顧「弱勢優先照顧」與「消除鄰避效應、促進區域社會共融」的雙重目標？

Q2. 社宅營運管理團隊在進行公共空間與中庭使用管理時，若接獲住戶反映「兒童遊戲喧嘩影響安寧」的陳情，承辦人員與管理單位應如何基於 CRC 保障兒童遊戲權的精神溝通協調？

第五節 小結

在「兒童居住權利的保障」這一章中，我們說明兒童居住權利的重要相關法源，並以三個案例呈現兒童在現代租房市場中可能遭遇的困境，以及政府如何透過各項措施，去滿足兒童的居住權利、健全其身心發展。希望藉由以上探討，提醒公部門與社會大眾，儘管政府的作為介入，卻不是所有需求者都能享受到資源，臺灣現今仍有許多兒童及弱勢群體，在居住權利上遭到壓迫，期許在未來相關的資源分配、政策、計畫與法規，都能更加符合兒童及弱勢人權保障的目標。



第四章｜結語

適足居住權是彰顯當代人性尊嚴、維繫社會公平的重要基石。當我們將這項權利與《兒童權利公約》相互連結時，更能清楚看見住宅政策在當代國家發展中所肩負的重要使命。

回顧本教材的整體脈絡，可以發現臺灣的住宅政策已逐步由過去偏重市場商品化的思維，轉向以人權保障為核心的政策設計。無論是保障保障處境不利群體與全齡居住尊嚴的「社會住宅」與「通用設計」，或是主動深入社區、降低育兒家庭及弱勢租屋者市場障礙的「包租代管」與「租金補貼」等措施，其共同目標皆在於改善因經濟、年齡、身分或家庭處境差異所造成的居住不平等，促進居住正義的實現。

居住空間不僅提供棲身之所，更深刻影響個人的成長機會、生活品質與人生發展。當國家將「兒童最佳利益」與「適足居住權七大指標」落實於都市規劃與住宅政策之中，所改善的不只是建築環境本身，更逐步消弭因居住條件差異所形成的社會隔閡與機會落差。唯有讓幼兒、青年、單親家庭、高齡者及其他不同處境的全齡居住者，都能在安全、無障礙且具備完善照顧資源的環境中，平等且有尊嚴地生活，才能真正落實居住人權的理念，並朝向更公平、共融且永續的社會邁進。

資料來源：人權公約施行監督聯盟
https://covenantswatch.org.tw/un-core-human-rights-treaties/icescr/

經社文公約第 4 號一般性意見：適足住房權

關於「適足住房權」之**七大特定面向**，節錄說明如下：

適足之概念在住房權利方面尤為重要，因為它有助於強調在確定特定形式的安置是否可視為構成《公約》目的所指的「適足住房」時必須加以考慮的一些因素。是否適足，部分取決於社會、經濟、文化、氣候、生態及其他因素，同時，委員會認為，在任何特定情況，為此目的具體指出必須加以考慮的住房權利之特定面向，是可能的。這些面向包括：

(a)使用權的法律保障。使用權的形式包羅萬象，包括租用（公共和私人） 住宿設施、合作住房、租賃、房主自住住房、應急住房和非正規聚居地，包括占有土地和財產。不論使用的形式屬何種，所有人都應有一定程度的使用保障，以保證得到法律保護，免遭強制驅離、騷擾和其他威脅。締約國則應該立即採取措施，與受影響的個人和團體進行真誠的磋商，以便給予目前缺少此類保護的個人與家庭使用權的法律保護。

(b)服務、材料、設備和基礎設施的可使用性。一項適足的住房必須擁有對衛生、安全、舒適和營養所必需之設備。所有享有適足住房權的人都應能可持續地取得自然和共同資源、安全飲用水、烹調、取暖和照明所需的能源、衛生設備、洗滌設備、食物儲藏設施、垃圾處理、排設施和緊急服務。

(c)可負擔性。與住房有關的個人或家庭費用應保持在一定水準，以不至使其他基本需要的獲得與滿足受到威脅或損害。各締約國應採取步驟以確保與住房有關的費用之百分比大致與收入水準相稱。各締約國應為那些無力獲得便宜住房的人設立住宅補貼，並提供適足地反映住房需要的住房融資的形式和額度。依照可負擔性的原則，應採取適當的措施保護承租人免受不合理的租金水準或租金之上漲。

在以天然材料為建房主要材料來源的社會內，各締約國應該採取步驟，確保此類材料供應無虞。

(d)適居性。適足的住房必須是適合於居住的，即向居住者提供足夠的空間和保護他們免受嚴寒、潮濕、炎熱、颳風下雨或其他對健康的威脅、建築危險和傳病媒介。居住者的身體安全也應得到保障。委員會鼓勵各締約國全面實施世界衛生組織（WHO）制定的《住房保健原則》，這些原則認為，就流行病學分析而言，住房是最常導致疾病發生的環境因素，也就是說，高死亡率和高發病率，總是與住房和生活條件不適及不足相關。

(e)可取得性。適足的住房，對有權取得者而言，必須具有可取得性。處境不利的群體取得適足住房資源的可能性，必須充分且可持續。基此，應確保處境不利的群體例如老年人、兒童、身心障礙者、疾病末期患者、愛滋病毒感染者、身患痼疾者、精神病患者、自然災害受害者、易受災地區人民及其他類似群體，在住房方面能夠獲得一定的優先考慮。住房法律和政策應充分考慮這些群體的特殊住房需要。在許多締約國內，提高社會中未擁有土地者或貧窮階層得到土地的機會應是其中心政策目標。政府必須發展並承擔明確的職責，以實現人人有權確保得到用以和平尊嚴地生活的處所，包括有權擁有土地。

(f)地點。適足的住房應處於便利就業選擇、醫療服務、就學、托兒中心和其他社會設施之地點。此一面向不但適用於大城市，也同樣適用於鄉村地區，在那裡上下班的時間和經濟費用對貧窮家庭的預算可能構成極大的負擔。同樣，住房不應建築在已受污染的地區，也不應建築在緊鄰污染源之場址，以致居民的健康權利受到威脅。

(g)文化的適足性。住房的建造方式、所用的建築材料和支持住房的政策必須能適當地體現住房的文化特徵和多樣性。促進住房領域的開發和現代化的活動應確保不致犧牲住房的文化面向，尤其是應在可行的情況下，確保採用現代的技術設施。

對照英文原文節錄如下：

General comment No. 4: The right to adequate housing

(art. 11 (1) of the Covenant)

…Thus the concept of adequacy is particularly significant in relation to the right to housing since it serves to underline a number of factors which must be taken into account in determining whether particular forms of shelter can be considered to constitute "adequate housing" for the purposes of the Covenant. While adequacy is determined in part by social, economic, cultural, climatic, ecological and other factors, the Committee believes that it is nevertheless possible to identify certain aspects of the right that must be taken into account for this purpose in any particular context. They include the following:

(a) Legal security of tenure. Tenure takes a variety of forms, including rental (public and private) accommodation, cooperative housing, lease, owner-occupation, emergency housing and informal settlements, including occupation of land or property. Notwithstanding the type of tenure, all persons should possess a degree of security of tenure which guarantees legal protection against forced eviction, harassment and other threats. States parties should consequently take immediate measures aimed at conferring legal security of tenure upon those persons and households currently lacking such protection, in genuine consultation with affected persons and groups;

(b) Availability of services, materials, facilities and infrastructure. An adequate house must contain certain facilities essential for health, security, comfort and nutrition. All beneficiaries of the right to adequate housing should have sustainable access to natural and common resources, safe drinking water, energy for cooking, heating and lighting, sanitation and washing facilities, means of food storage, refuse disposal, site drainage and emergency services;

(c) Affordability. Personal or household financial costs associated with housing should be at such a level that the attainment and satisfaction of other basic needs are not threatened or compromised. Steps should be taken by States parties to ensure that the percentage of housing-related costs is, in general, commensurate with income levels. States parties should establish housing subsidies for those unable to obtain affordable housing, as well as forms and levels of housing finance which adequately reflect housing needs. In accordance with the principle of affordability, tenants should be protected by appropriate means against unreasonable rent levels or rent increases. In societies where natural materials constitute the chief sources of building materials for housing, steps should be taken by States parties to ensure the availability of such materials;

(d) Habitability. Adequate housing must be habitable, in terms of providing the inhabitants with adequate space and protecting them from cold, damp, heat, rain, wind or other threats to health, structural hazards, and disease vectors. The physical safety of occupants must be guaranteed as well. The Committee encourages States parties to comprehensively apply the Health Principles of Housing5 prepared by WHO which view housing as the environmental factor most frequently associated with conditions for disease in epidemiological analyses; i.e. inadequate and deficient housing and living conditions are invariably associated with higher mortality and morbidity rates;

(e) Accessibility. Adequate housing must be accessible to those entitled to it. Disadvantaged groups must be accorded full and sustainable access to adequate housing resources. Thus, such disadvantaged groups as the elderly, children, the physically disabled, the terminally ill, HIV-positive individuals, persons with persistent medical problems, the mentally ill, victims of natural disasters, people living in disaster-prone areas and other groups should be ensured some degree of priority consideration in the

housing sphere. Both housing law and policy should take fully into account the special housing needs of these groups. Within many States parties increasing access to land by landless or impoverished segments of the society should constitute a central policy goal. Discernible governmental obligations need to be developed aiming to substantiate the right of all to a secure place to live in peace and dignity, including access to land as an entitlement;

(f) Location. Adequate housing must be in a location which allows access to employment options, health-care services, schools, childcare centres and other social facilities. This is true both in large cities and in rural areas where the temporal and financial costs of getting to and from the place of work can place excessive demands upon the budgets of poor households. Similarly, housing should not be built on polluted sites nor in immediate proximity to pollution sources that threaten the right to health of the inhabitants;

(g) Cultural adequacy. The way housing is constructed, the building materials used and the policies supporting these must appropriately enable the expression of cultural identity and diversity of housing. Activities geared towards development or modernization in the housing sphere should ensure that the cultural dimensions of housing are not sacrificed, and that, inter alia, modern technological facilities, as appropriate are also ensured.



《115 年度住宅政策人權教材》

出版機關　｜內政部國土管理署

出 版 人　｜蔡長展

編　　者　｜內政部國土管理署

編撰單位　｜內政部國土管理署住宅發展組
　　中華民國住宅學會

編輯小組　｜蘇崇哲、陳冠儒、周韋丞
　　楊智元、李雲衣

協助審查　｜林佳範、王俊斌、陳靜怡、陳明吉

出版日期：115 年 10 月