

案號：97A-006

內政部營建署 97 年度
「最低居住水準訂定與實施作業」委託專業服務案
總結報告書



執行單位：中華民國住宅學會

民國九十七年十二月

目 錄

第一章 專案介紹	1
第一節、專案緣起.....	1
第二節、專案目的.....	1
第三節、專案目標.....	2
第四節、專案議題研析.....	2
第五節、執行架構.....	6
第二章 國內外相關調查文獻探討比較	7
第一節、國內相關調查文獻	7
一、居住水準	7
二、國內最適居住空間水準相關調查文獻回顧	8
三、國內最低居住空間水準相關調查文獻回顧	11
第二節、國外最低居住水準訂定概況	13
一、訂定目的	13
二、各國最低居住水準之衡量與規範內容	14
三、比較各國評估數據.....	20
四、比較各國評估指標與政策執行方式.....	22
第三節、建築設計集成訂定之最低居住水準	23
一、臥房	23

二、廚房	25
三、餐廳	26
四、衛浴	26
五、組合所需空間	27
第四節、小結	29
一、質的比較	29
二、量的比較	31
第三章 國內居住水準狀況分析	33
第一節、資料庫屬性與資料來源	34
一、推估最低居住水準所需之資料屬性	34
二、資料來源說明	34
第二節、國內居住狀況分析	35
一、全國最後 1-10%之每人平均居住面積	37
二、比較各縣市低於最後 1-10%數值之家戶數量	38
第三節、小結	42
第四章 抽樣問卷調查	43
第一節、抽樣對象及抽樣問卷內容	43
一、抽樣對象與抽樣樣本數	43
二、問卷內容	44

第二節、問卷結果檢討.....	44
一、實際居住低於最低居住標準情形與檢討	44
二、住宅內部環境滿意程度檢討.....	46
三、實際居住低於最低居住標準情形與檢討	46
四、探討實際居住面積.....	49
伍、數量推估修正.....	50
第三節、小結.....	50
第五章 最低居住水準指標與標準建立	52
第一節、最低居住水準之概念	52
一、維持基本居住水準之住宅使用條件.....	52
二、國家保障民眾之最低居住水準.....	52
第二節、最低居住水準指標	53
第三節、最低居住水準衡量方式	55
一、國內居住水準分配狀況分析.....	55
二、最低居住水準標準建立.....	55
第四節、國內最低居住水準標準建立	57
一、最低居住水準標準.....	57
二、相對偏低之居住水準標準.....	59
第五節、小結.....	60

第六章 低於最低居住水準家戶數與補貼預算需求推估.....	62
第一節、低於最低居住水準家戶數量推估	62
一、最低居住水準標準.....	62
二、相對偏低之居住水準標準.....	67
三、城鄉差距比較.....	69
第二節、住宅補貼預算需求推估	71
一、住宅補貼對象與目標之決定.....	71
二、補貼標準與金額之確定.....	71
三、補貼預算需求推估模擬.....	72
第三節、小結.....	79
第七章 「最低居住水準」在住宅補貼政策之應用	81
第一節、住宅補貼政策之基本原則	81
第二節、國內租金補貼制度之檢討	82
第三節、政策修改與規劃方向	85
第四節、小結.....	88
第八章 「最低居住水準實施作業計畫」草案	90
第九章 結論	97
一、最低居住水準標準之意義.....	97
二、國外最低居住水準訂定概況.....	97

三、國內居住水準現況.....	98
四、最低居住水準標準建立.....	99
五、低於最低居住水準家戶數量推估.....	101
六、補貼預算推估.....	104
七、最低居住水準之政策應用規劃.....	106
八、最低居住水準之相關政策措施發展.....	106
附錄.....	108
附錄一：住宅狀況調查整理.....	109
附錄二：住宅普查整理.....	119
附錄三：抽樣調查問卷.....	131
附錄四：以地址為統計原則推估出之家戶數量與預算表.....	132
附錄五：低於最低居住水準標準家戶數量與所佔比例.....	137
附錄六：訂定「最低居住水準標準」作業程序.....	140
附錄七：期初報告討論事項回應對照表.....	152
附錄八：期中報告討論事項回應對照表.....	158
附錄九：期末報告討論事項回應對照表.....	164
附錄十：參考文獻.....	167

圖表目錄

表格 一：住宅空間水準研究統整.....	9
表格 二：住宅品質標準之應有項目.....	12
表格 三：加拿大最低居住水準標準整理(1999 年之標準).....	15
表格 四：美國最低居住水準標準整理(2008 年之標準).....	15
表格 五：韓國最低居住水準標準整理(2003 年之標準).....	17
表格 六：日本最低居住水準標準整理(2003 年之標準).....	18
表格 七：德國最低居住水準標準整理(2001 年之標準).....	19
表格 八：比較各國最低居住水準下每人所需空間量.....	20
表格 九：比較各國最低居住水準下增加一人所需空間量.....	21
表格 十：最小空間量需求整理.....	27
表格 十一：1-4 人家戶所需居住面積整理.....	28
表格 十二：比較各國最低居住水準下生活條件與設施標準.....	29
表格 十三：衡量指標與國內現有規範比較.....	31
表格 十四：整體比較單人最低面積需求量.....	32
表格 十五：整體比較 1-8 人家戶最低面積需求量.....	32
表格 十六：各縣市勾稽成功率.....	36
表格 十七：比較勾稽結果與普查之全國最後 1-10% 平均每人居住面積.....	37
表格 十八：各縣市總家戶數與低於排序最後 1-10% 之家戶數.....	38
表格 十九：各縣市自有家戶數與低於排序最後 1-10% 之自有家戶數.....	40
表格 二十：各縣市租賃家戶數與低於排序最後 1-10% 之租賃家戶數.....	41
表格 二十一：不同誤差下所需之樣本數.....	43
表格 二十二：問卷回覆高於或低於最低居住標準值統計表.....	44
表格 二十三：人口數與房屋面積差異情形.....	45
表格 二十四：各因素影響問卷調查結果之比例.....	46
表格 二十五：住宅內部環境滿意程度情形.....	46
表格 二十六：各標準下，各種使用方式所占回收比例.....	47
表格 二十七：各標準下，各特殊條件家戶所占回收比例.....	47
表格 二十八：各標準下，設施設備有無情形.....	47
表格 二十九：各標準下，衛浴廚房有無情形.....	47
表格 三十：各標準下，接受補貼意願比例.....	48
表格 三十一：各標準下，各補貼年限分別願意接受補貼比例.....	48
表格 三十二：不願接受補貼原因比例.....	49
表格 三十三：各種家戶之回函平均面積與中位數面積.....	49
表格 三十四：家戶數量推估修正表一.....	50
表格 三十五：家戶數量推估修正表二.....	50

表格 三十六：國內相關研究之居住品質衡量指標 1	53
表格 三十七：國內相關研究之居住品質衡量指標 2	53
表格 三十八：最低居住水準標準	58
表格 三十九：勾稽之平均每人及每戶面積中位數與平均值	59
表格 四十：全國勾稽排序最後 25%、10%、5%、1%居住面積	59
表格 四十一：相對偏低之居住水準標準	60
表格 四十二：最低居住水準標準	60
表格 四十三：考慮公設比之最低居住水準標準一	61
表格 四十四：考慮公設比之最低居住水準標準二	61
表格 四十五：相對偏低居住水準標準	61
表格 四十六：考慮公設比之相對偏低居住水準標準一	61
表格 四十七：考慮公設比之相對偏低居住水準標準二	61
表格 四十八：低於最低居住水準標準值之家戶數量與比例	62
表格 四十九：低於最低居住水準家戶數量，按縣市及戶量分布	63
表格 五十：低於最後 3-10%標準之家戶數量	64
表格 五十一：單親家庭與獨居老人佔低於最低居住水準家戶比例	65
表格 五十二：實際低於標準家戶數量推估比例計算表	66
表格 五十三：調整過後之低於最後 3-10%家戶數量	66
表格 五十四：居住水準相對偏低之家戶數量推估	67
表格 五十五：居住水準相對偏低家戶數量分別佔各級距總家戶數量比 例	67
表格 五十六：家戶數量推估修正表	68
表格 五十七：調整過後各級距居住水準相對偏低之家戶數量	68
表格 五十八：都市與鄉村型城市低於最低居住水準家戶情形比較	69
表格 五十九：都市與鄉村型城市居住水準相對偏低家戶情形比較	69
表格 六十：都市與鄉村型城市居住水準相對偏低租賃家戶情形比較	70
表格 六十一：最低居住水準補貼預算推估表(勾稽數量)	72
表格 六十二：最低居住水準補貼預算推估表(調整後)	73
表格 六十三：各縣市住宅自有、租賃、其他之比例	74
表格 六十四：居住水準相對偏低之租賃家戶數量(依家戶人數分級)	74
表格 六十五：居住水準相對偏低之租賃家戶數量(按縣市別分級)	75
表格 六十六：居住水準相對偏低家戶租金補貼預算推估表(勾稽數量)	76
表格 六十七：調整後居住水準相對偏低之租賃家戶數量(依家戶人數 分級)	76
表格 六十八：調整後居住水準相對偏低之租賃家戶數量(按縣市別分 級)	77
表格 六十九：居住水準相對偏低家戶租金補貼預算推估表(調整後)	78

表格 七十：簡易修繕衛浴設備補助推估表.....	78
表格 七十一：相對偏低標準用於評點項目.....	79
表格 七十二：兩種補貼原則所需預算整合表.....	80
表格 七十三：2006 年家庭房租支出與所得比例.....	84
表格 七十四：新舊補貼方案對照表.....	88
表格 七十五：最低居住水準面積標準.....	92
表格 七十六：各縣市低於最低居住水準家戶數量與所佔比例.....	93
表格 七十七：最低每人居住面積需求量.....	97
表格 七十八：全國最後 1-10% 平均每人居住面積.....	98
表格 七十九：各縣市全國低於最後 1-10% 標準面積之家戶數.....	99
表格 八十：最低居住水準面積值計算結果與計算方式.....	100
表格 八十一：相對偏低居住水準標準.....	101
表格 八十二：低於最低居住水準家戶數量.....	101
表格 八十三：各縣市低於最低居住水準家戶數量.....	102
表格 八十四：居住水準相對偏低家戶數量.....	103
表格 八十五：低於最低居住水準家戶所需預算推估.....	104
表格 八十六：居住水準相對偏低租賃家戶所需預算推估.....	105
表格 八十七：缺乏衛浴設備家戶所需預算推估.....	105
表格 八十八：台閩地區歷年住宅之面積.....	109
表格 八十九：台閩地區歷年住宅之房間數.....	109
表格 九十：台閩地區歷年住宅居住狀況.....	109
表格 九十一：家庭常住人口與住宅面積分配表.....	110
表格 九十二：家庭常住人口與房間數分配表.....	110
表格 九十三：全台灣自有住宅家戶居住擁擠程度表.....	111
表格 九十四：全台灣租賃住宅家戶居住擁擠程度表.....	111
表格 九十五：全台灣自有住宅家戶居住私密條件分配表.....	112
表格 九十六：全台灣租賃住宅家戶居住私密條件分配表.....	112
表格 九十七：居住擁擠程度總整理.....	113
表格 九十八：居住私密程度總整理.....	115
表格 九十九：住宅內部環境非常不滿易狀況分項比例.....	117
表格 一百：各項家庭設備普及率.....	118
表格 一百零一：普查資料樣本數比較.....	119
表格 一百零二：全台灣自有住宅家戶居住擁擠程度表.....	120
表格 一百零三：台北市租賃住宅家戶居住擁擠程度表.....	120
表格 一百零四：台北市自有住宅家戶居住私密條件分配表.....	121
表格 一百零五：台北市租賃住宅家戶居住私密條件分配表.....	121
表格 一百零六：居住擁擠程度總整理.....	127
表格 一百零七：居住私密程度總整理.....	129

圖表 一：研究流程圖	6
圖表 二：各縣市總家戶數與低於排序最後 1-5%之百分比	39
圖表 三：居住擁擠程度百分比	114
圖表 四：居住私密程度百分比	116
圖表 五：自有住宅居住面積少於 3 坪百分比	123
圖表 六：租賃住宅居住面積少於 3 坪百分比	124
圖表 七：自有住宅居住間數少於 0.3 間百分比	125
圖表 八：租賃住宅居住間數少於 0.3 間百分比	126
圖表 九：總居住擁擠程度百分比	128
圖表 十：總居住私密程度百分比	130

第一章 專案介紹

第一節、專案緣起

食、衣、住、行是人類生活的四大要件，伴隨著經濟發展國人之生活水準逐漸提高，民眾更加要求此四大要件的品質。而在面對M型社會貧富差距逐漸擴大的環境之下，針對居住上最急需解決的問題不再是許多民眾無家可歸，而是許多民眾居住在一個欠缺安全、健康甚至有損人類尊嚴之住宅或環境中。此反映出我國在住宅上欠缺具有統一之居住水準訂定，對於居住品質未有明確之要求。為此，本研究參考國內外之相關文獻，希冀透過相關內容以及分析本國居住生活之特性，訂定台灣地區最低居住水準，協助政府部門評估家戶之居住狀況，並改善居住品質，增進全民福祉。

提升居住水準為整體住宅政策綱領之三大目標之一，亦為住宅部門之核心議題。住宅法（草案）第 43 條規定：「中央主管機關應衡酌社會經濟發展狀況、公共安全及衛生、居住需求等，訂定最低居住水準，做為住宅補貼之依據。前項最低居住水準，應每四年進行檢視修正。」訂定目的主要係為提升全民達成最低居住水準之目標，改善居住品質，增進全民福祉，政府以補貼未達居住水準之家庭方式而辦理。最低居住水準之訂定可協助各級政府評估居住狀況，提供政府及私人對住宅市場之了解，做為研擬住宅政策之參考，亦可做為住宅建築設計之參考。

第二節、專案目的

本案目的在訂定台灣地區最低居住水準，蒐集分析台灣地區人口及住宅狀況資料，以瞭解住宅狀況情形及使用者特性間之關係，做為訂定最低居住水準之參考。並考量政府財政資源狀況，以釐訂相關住宅補貼措施參考。各地方政府據以計算出居住於未符合該水準之家庭數，擬訂各年度住宅計畫之辦理住宅補貼戶數。

第三節、專案目標

- (一) 瞭解世界各國訂定最低居住水準之使用、訂定方式與包含項目。
- (二) 蒐集與分析台灣地區人口結構及住宅狀況資料。
- (三) 我國最低居住水準之訂定方法，及所包含項目。
- (四) 分析政府財政資源，估算住宅補貼所能照顧對象。
- (五) 我國住宅之最低居住水準與「住宅補貼作業規定」之結合作業。

第四節、專案議題研析

本專案涉及之議題主要包含以下六點：1.對國內外相關研究與計畫之回顧檢討、2.國內居住水準狀況分析與調查方法比較、3.居住水準評估指標與最低居住水準標準之建構、4.國內低於最低居住水準家戶數與分布分析、5.後續調查分析執行計畫與相關補貼作業研擬、6.租金補貼資源需求評估。各項議題之內容說明如下：

一、國內外相關研究與計畫之回顧檢討

此項議題主要針對國內關於居住水準相關研究與各項制定標準之文獻回顧，特別針對衡量居住水準之指標架構、資料來源、標準建立方式等進行討論。其次則是針對國外執行經驗進行整理分析，本計劃將針對美國、加拿大、日本、韓國與德國之經驗進行整理，以了解國外關於最低居住水準之相關作法、指標架構、評估標準等等。

二、國內居住水準狀況分析與調查方法比較

(一) 居住水準狀況分析

居住水準狀況分析主要是針對國內有關居住水準相關調查資料與資料庫進行整理，以了解國內居住水準狀況。本研究先針對**2000年住宅普查與2005年住宅狀況調查**資料，分析國內居住水準狀況，再從房屋稅籍檔與戶籍檔勾稽，以推估現在國內居住狀況與變動趨勢。

(二) 調查方法比較

由於住宅普查與居住狀況調查均非常態性資料，而在後續對於國內居住水準狀況分析，特別是有關住宅法(草案)對各縣市政府每四年應進行最低居住水準標準研擬，以及依據草案第四條關於住宅年度計劃之研擬，均需要有持續性的資料取得。因此，建立即時性的資料取得與分析方式，為本專案的重要分析課題。

對此，本研究將針對傳統的抽樣調查方式與新型態的公務資料庫勾稽方式¹進行比較分析，以探討後續較為適當之執行方式。基本上以公務資料庫(戶政資料庫與房屋稅籍資料庫)勾稽方式取代傳統抽樣調查，為後續較為可行的資料處理方案。

三、最低居住水準評估指標與最低居住水準標準之建構

(一) 最低居住水準評估指標

居住水準為一種抽象概念，涵蓋範圍相當廣泛，既有研究提出許多原則與衡量指標。本研究將整理相關研究與國外經驗所提出之指標，並針對進行該指標分析所需資料項目與資料取得可行性進行說明。

本專案對最低居住水準評估指標之建立，以參考國內外相關研究與實

¹ 在現代化生活模式與人民生活著重隱私之際，傳統問卷調查與普查之方式，在實際作業上遭受許多限制，許多國家採取的因應對策，即是透過政府掌握之相關公務資料庫進行相互連結(此即為所謂公務資料庫勾稽)，以獲取較為完整的人口、住宅與其他相關母體訊息，以替代傳統調查。

際經驗為基礎，並依據各項指標在國內執行之合宜性與可行性進行評估，再透過專家座談會方式進行確認。

(二) 最低居住水準標準建立

最低居住水準之標準與政策執行目標或方式有關。從國外經驗觀察，最低居住水準標準之建立，一類為對受租金補貼家戶應有之居住水準之基本要求，亦即受補貼家戶之補貼後居住水準應滿足最低居住水準，並透過行政檢查方式進行管制(英美體系)。另一類為在社會經濟發展條件下，所有民眾至少應滿足之居住水準。其配套方式為政府每年調查低於最低居住水準家戶(或住宅)數量與分布，並透過住宅政策之實施，逐年降低此類家戶比例(日韓模式)。

以國內之環境特性而言，前述兩種政策構想均符合住宅法(草案)之相關規定。亦即，租金補貼必須與最低居住水準標準結合，住宅計畫則需針對居住水準之改善提出方向。在此原則下，最低居住水準之標準，適合採取較為嚴格之標準，且衡量指標應以最直接反映基本居住水準之內容為主，不宜過度複雜。

四、國內低於最低居住水準家戶數與分布分析

依據住宅法(草案)之規定與精神，低於最低居住水準家戶數量與分布之分析，就中央政府研擬「住宅計畫」之目的，必須至少滿足對各縣市層級整體居住水準之分析。

就前述提出之抽樣調查與公務資料庫勾稽方式而言，在滿足鄉鎮市區層級分析上所需之調查成本過高，非本研究預算所能支應。故建議本專案採取「戶政資料庫」與「房屋稅籍資料庫」勾稽方式為基礎，以推估各縣市低於最低居住水準家戶數量與類型分布。

五、租金補貼資源需求評估

就本專案處理對象為基礎，租金補貼預算需求與低於最低居住水準家戶數量、特性與政策原則有關。

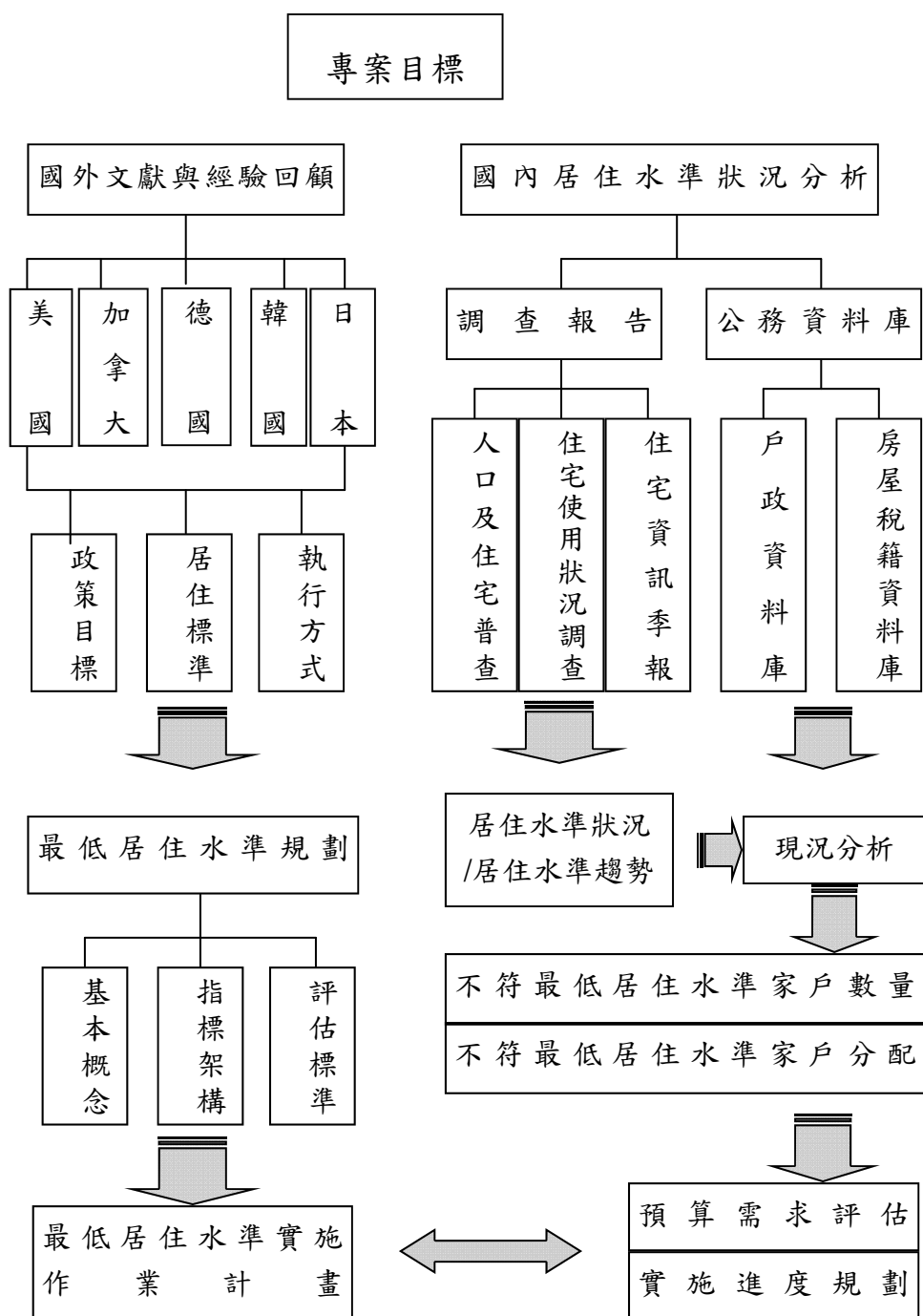
首先，低於最低居住水準家戶數量與標準高低有關；其次，補貼金額高低亦是一大重點，亦即未來政策規劃將採取固定金額(例如目前每戶每月補貼三千元)或依據各地區租金水準與受補貼家戶負擔能力，採取類似國外合宜租金方式，將對各家戶受補貼金額產生明顯改變；第三，政策上對改善低於最低水準家戶之進度規劃亦是影響因素。

六、後續調查分析執行計畫與相關補貼作業研擬

本研究對「最低居住水準實施作業計畫」之規劃內容主要包含以下項目：

- (一) 目的/宗旨
- (二) 訂定「最低居住水準」之基本原則
- (三) 「最低居住水準」之指標訂定方式
- (四) 「居住水準」計算方式之建立
- (五) 「最低居住水準」標準之建立
- (六) 不符「最低居住水準」家戶統計與發佈
- (七) 「最低居住水準」在住宅補貼政策之應用
- (八) 「最低居住水準」在住宅法(草案)相關規定之應用

第五節、執行架構



圖表 一：研究流程圖

第二章 國內外相關調查文獻探討比較

本章節著重於整理國內外居住水準相關的文獻或研究案，其主要內容包括三大部分。其一是居住水準的定義與計算方式，以及國內最適居住水準的相關研究報告整理²，其次是國外最低居住水準的文獻探討。最後則以建築設計對各項使用空間最低標準規範(建築設計集成)，以符合人體工學之最低空間，探討最低居住水準在空間上的最低需求標準。

第一節、國內相關調查文獻

一、居住水準

居住水準包括室內環境，室外環境；實質度量，滿意度量；硬體環境，軟體環境（居家安全、鄰里相處氣氛等等）。居住空間水準則以室內環境、實質度量、硬體為主要度量項目。詳細的度量項目有住宅類型、建築構造、屋齡及維修狀況、內部設備（廚房、浴室、廁所、自來水、電、燃料供應）。此外亦包含住宅使用狀況；每戶住宅面積；每戶住宅臥房數；每戶住宅廳數；每戶或每一單元住宅家庭數；居住人數等等。這些項目以平均每人做單位或以平均每戶做單位，所轉換成的數值，例如平均每人住宅面積；平均每臥房居住人數等。一般衡量「居住空間水準」之指標，常用者有下列二類：

(一) 以家庭為主體者：包括「每戶住宅面積」及「每戶房間數」

$$\text{每住宅單位之住宅面積} = \frac{\text{每戶住宅面積}}{\text{合 住 戶 數}}$$

² 台灣早期較多「最適居住水準」之研究，此種研究之定義與研究目的和最低居住水準有所不同，將會於之後內容做更詳細的解釋。

$$\text{每戶房間數} = \frac{\text{住宅單位房間數}}{\text{合 住 戶 數}}$$

(二) 以個別居住者：包括「每戶每人住宅面積」及「每戶每人房間數」。

$$\text{每戶每人住宅面積} = \frac{\text{每戶住宅單位面積}}{\text{戶內人口}}$$

$$\text{每戶每人房間數} = \frac{\text{每戶房間數}}{\text{戶內人口}}$$

早期政府曾於民國 70 年之調查顯示台北都會區之居住水準為：平均住宅面積為 28.35 坪；平均每人居住面積 6.19 坪；平均臥房居住人數 2.16 人；住宅自有率 69.54%。民國 71 年之調查顯示高雄、台南都會區之居住水準為：平均住宅面積為 29.1 坪；平均每人居住面積 5.63 坪；平均臥房居住人數 2.20 人；住宅自有率 75.48%。民國 72 年之調查顯示台中都會區之居住水準為：平均住宅面積 32.6 坪；平均每人居住面積 6.06 坪；平均臥房居住人數 2.33 人；住宅自有率 77.76%。「居住空間水準」用以描述住宅使用者和其居住空間之配合關係。

二、國內最適居住空間水準相關調查文獻回顧

台灣早期住宅品質評估之架構方法，首先是由黃模春(1971)以心理需求、政策導向來看住宅的居住行為，並藉由「住宅住戶」、「住宅周圍環境」、「地區」等物理層次來擬定評估居住水準之要素；接著黃清政(1972)、張國楨(1978)皆以物理環境方面對住宅問題進行探討，未與外部住宅空間相整合；而後楊光甫(1979)、紀建明(1985)提出外部空間土地使用強度對住宅品質之影響，針對外部環境來研究住宅品質；值得一提的是，黃啟福(1983)

將住宅屬性分為住宅結構屬性、住宅四周環境屬性、住戶屬性以及房屋現值，從需求面來探討住宅品質，更能達到住宅所要求的最低標準。而莊卜瑾(2003)將住宅品質分為住宅外部環境品質與內部建物品質兩類別進行分析，透過住宅屬性之可接受水準(門檻值)來探討住宅之品質。

儘管國內有許多學者從不同層面對居住水準進行研究，但多以「最適居住空間水準」為主要對象，或是針對整體都市發展之住宅部門規劃，分析各行政區之整體居住水準狀況，並無採取相關調查取得一手資料，再進行最低居住水準標準評估之研究。並也少有法規上之訂定，因此仍未標示出最基本之居住品質標準為何。

表格 一：住宅空間水準研究統整

報告名稱	主要結論
內政部建築研究所 (2000.10) 台灣地區居住合宜 標準與住宅消費水 準之分析研究	一、 本研究建議戶量三人之住宅面積為 35 坪，每人平均樓地板面積 10 坪，臥室 3 間，主臥室面積 6-8 坪、客廳一間、衛浴 1.5 套，廚房及餐廳各一間。 二、 戶量 4 人之住宅面積為 40 坪，每人平均樓地板面積 10 坪，臥室 4 間，主臥室面積 6-8 坪、客廳一間、衛浴 2 套，廚房及餐廳各一間。 三、 建築物耐震係數需合於法規，且非海砂屋輻射屋。 四、 寬頻網路、有線電視及廚餘處理器設備等，也將會是住宅必要設備。
張金鶚(1991) 台北都會區住宅品 質標準之研究	一、 本研究整理規範住宅品質法規，主要包含土地使用分區管制規則、建築法規。 二、 以行政院主計處住宅狀況調查資料，透過階層分析與等權數，評估台北縣市各鄉鎮市區之居住品質分數。
中華民國住宅學會 (1990) 台北市綜合發展計 畫---住宅部門計畫	一、 本研究採用生活素質概念與社會指標衡量方式，透過「階層分析法」(AHP)研擬一套居住環境品質可側度指標，並評估台北市各行政區之活水準。 二、 評估指標區分為戶、棟、鄰里等面向。

中興大學都市計劃研究所(1987.06) 台灣地區居住空間水準及住宅需求之研究	一、以日本最低居室間數標準，台灣地區未達該標準之住宅單位數所佔比例高達 57.75%。 二、以經建會建議之最低居住空間標準，台灣地區未達該標準之住宅單位數所佔比例為 45.17%。 三、建議最低居住空間標準為：「一臥室最多住二人，家庭人數 2-7 人者加一居室」。台灣地區未達該標準之住宅單位數所佔比例為 47.68%。
行政院經建會(1986.12) 住宅及居住品質評定標準之研究	一、以四大都會區抽樣 2000 戶進行調查。空間標準區分為都市住宅與鄉村住宅。 二、都市住宅 ● 住宅面積：每住宅單位以 31-35 坪為宜 ● 臥室間數：至少三間 ● 起居室：需有客廳及飯廳 ● 廚房：無論單身或家庭用住宅均須有廚房 ● 儲藏室：最小面積為 2 坪 ● 盥洗室：1 間浴室，2 間廁所或一套半衛生設備 三、鄉村住宅 ● 住宅面積：每住宅單位以 35-40 坪為宜 ● 臥室間數：至少 4 間 ● 起居室：需有客廳及飯廳 ● 廚房：無論單身或家庭用住宅均須有廚房 ● 盥洗室：1 間浴室，2 間廁所或一套半衛生設備

資料來源：本研究整理

綜觀過去學者對於住宅品質之研究可發現，住宅品質皆需要滿足個人或是住戶本身或組成份子生理及心理之需要，且相關文獻皆指出住宅標準是必須實施的。依聯合國世界衛生組織(W.H.O)對於居住環境品質所設定之指標為健康性、安全性、便利性及寧適性，而行政院主計處(1995)亦在『台灣地區住宅狀況調查報告』中指出，理想住宅區所考慮的重要因素為接近學校、菜市場、工作地點、公園、公車站、親戚朋友家、市中心、市郊等項目。為此，從需求面的角度出發，針對不同家庭結構應給予不同的居住水準標準，期盼能達到「居者適其屋」之目的。

三、國內最低居住空間水準相關調查文獻回顧

最低住宅品質標準的目的在於保障住戶最低水準的健康與安全，可分為兩部分探討；一為住宅內部必要設施、家庭設備的有無及維護狀況：基本廚房、衛浴、廁所、電線管路、牆壁屋頂有無漏水或油漆剝落現象等。二是住宅內之擁擠程度：最低每人居住面積、每間臥房最多可容納人數。

針對低於標準以下住宅的數量統計，除了可供地方政府作為整建、重建或拆除之決定依據外，更能顯示國內住宅存量品質的進步與缺失，可作為中央政府改進住宅政策之指引。因此，最低居住水準訂定有其必要性，然國內對於住宅品質之相關研究，較偏重居住環境品質之衡量及品質指標評估方法上之討論，攸關最低居住水準品質之訂定研究並不多。早期黃清政（1972）曾依當時國內之經濟力、家戶人口組成、家計負擔能力等初步擬定住宅面積的最低標準。曾善霞(1991)將住宅品質觀念予以澄清，並建立台北市住宅品質指標，但卻未明確指出該指標之等級劃分依據，故無法探討最低及最適之居住環境品質標準為何。之後，劉秀玲（1992）將台北市住宅品質指標以 60、80 分最為品質及格以及尚佳之標準，研究台北市住宅品質與價格之相互關係；而陳建仁（1992）在研究中選取與曾善霞與張金鶚（1991）相近之住宅品質指標，從中設定絕對標準，同樣亦以 60 及 80 分標示最低及最適住宅品質標準，透過平均加權方法比較台北都會區中 1979~1989 年品質的變動狀況，但卻仍未以此訂定出最低居住水準之標準。因此，為了改善居住品質，且作為研擬國內住宅政策之參考，進行最低居住水準之訂定研究有其貢獻性。

最低居住標準因各國之民情文化風俗不同，不應完全採照高度開發國家所訂定之標準模式來進行規劃，亦即應配合全國資源、現行住宅狀況，兼顧健康、安全、私密性等基本需求，使具可行性。且最低住宅標準之訂

定應考慮住宅本身條件，如住宅樓地板面積、內部設備、臥室大小及間數等，另一實質方面之基地、方向、日照、採光、通風、房間配置、溼度、噪音、給水、排水等皆應作為衡量之依據。於此，陳建仁（1991）曾進行住宅品質標準之應有項目之探討（參見下表）。

表格 二：住宅品質標準之應有項目

	戶的層面			棟的層面		
	項目	指標	標準	項目	指標	標準
最低住宅品質標準	住宅內之必要設備	廚、浴、廁設備之提供	各有一套	安全性	屋齡	建築物之使用年限
		浴、廁之使用狀況及維護狀況	故障率頻率低		結構	建材、構造之安全
		供水、供電之狀況	故障率頻率低	棟內之必要設備	棟內公共設施之使用狀況（如樓梯間、水塔等）	樓梯間有充分照明、水塔維護狀況
	衛生、健康條件	通風、採光	直接或間接通風、採光	寧適性	棟內混合使用程度	無工業、商業及其他行業侵入
		鼠、蟲害	老鼠、蟑螂等害蟲出現頻率			
	私密性	室內擁擠程度	每人居住面積 每天臥房人數			
		不同住宅合住狀況	無合住狀況			
		住宅用途	住家專用			

資料來源：參考自陳建仁

第二節、國外最低居住水準訂定概況

美國、加拿大、德國、韓國、日本均有訂定最低居住水準(Minimum Housing Standards/ Minimum Housing & Health Standards)。本章節將探討三大重要主題，一為各國訂定目的，二則是各國最低居住水準之衡量與實際上規範的內容，最後則比較並統整各國的評估指標以及政策執行方式。

一、訂定目的

(一) 加拿大

- 訂定最低住宅與健康標準的目的，是為了保護和提升出租住宅使用者與居住在可能有立即危害環境中的住戶。

(二) 美國

- 建立符合安全健康標準住宅的最低設施設備要求。(包含採光、通風、暖氣、防火、居室空間、安全與適當維護)
- 建立窳陋惡劣的住宅室內外環境條件標準。
- 確立住宅所有人、建構者與使用者之義務。
- 提供行政上的強制性管理。

(三) 韓國

- 推估居住低於最低居住水準家戶數量，並協助其提升居住品質水準。
- 做為國家保障人民應獲得之最低居住品質的基準。

(四) 日本

- 誘導居住面積水準：根據住戶人數，為實現豐富的居住生活為前

提，提供多樣化生活方式所必要的住宅空間，以及適用於都市中心及其周圍的集合住宅。

- 最低居住水準面積：根據住戶人數，為維持健康且具文化性之居住生活，最基本且不可欠缺的住宅面積大小之水準。

(五) 德國

- 德國訂定居住水準的目的，主要是為了評估房屋是否適合居住。
- 除了自住的居住品質保證之外，也提供租屋者租房品質的保障。
- 另外亦提供失業救濟金的發放標準。

二、各國最低居住水準之衡量與規範內容

(一) 加拿大

- 住宅基本條件：結構安全、妥善維護、防水、防風、隔絕天氣侵襲。
- 基本設備要求：連結下水道系統、浴室、暖氣設備、供水、供電、排煙、廚房、垃圾處理。
- 居住空間要求：(禁止過度擁擠)
 1. 臥房：平均每一成人至少需 3 m²(約 0.91 坪)；或 5.6 立方公尺。
 2. 宿舍：平均每一成人至少需 4.6 m²(約 1.39 坪)；或 8.5 立方公尺。
 3. 多用途臥房：平均每一成人至少需 9.5 m²(約 2.87 坪)；或 21.4 立方公尺。
 4. 1-10 歲之成員以 0.5 人計算，超過 10 歲則視為成人。

表格 三：加拿大最低居住水準標準整理(1999 年之標準)

空間分類	1 人	2 人	3 人
臥房	3 m ² ，0.91 坪 或 5.6 立方公尺	—	—
宿舍	4.6 m ² ，1.39 坪 或 8.5 立方公尺	—	—
多用途臥房	9.5 m ² ，2.87 坪； 或 21.4 立方公尺。	—	—

(二) 美國(居住空間標準)

- 居住單元：第一人之使用空間至少應 150 平方英尺(約 13.94 m²，約 4.22 坪)，之後增加的前三人，每增加一人須增加 100 平方英尺(約 9.29 m²，約 2.81 坪)；之後增加的人數，每增加一人須增加 75 平方英尺(約 6.97 m²，約 2.11 坪)。前項面積包含住宅之總面積(含衣櫥、設施設備等)。
- 臥房：每居住單元中最少需要有 70 平方英尺(約 6.5 m²，約 1.97 坪)的睡覺面積，之後每增加一人(大於 12 歲)增加 50 平方英尺(約 4.65 m²，約 1.41 坪)，增加一小孩(小於 12 歲)則增加 35 平方英尺(約 3.25 m²，約 0.98 坪)。
- 住宅之高度應在 7 呎 6 吋以上(約 2.29m)。
- 每一臥房應至少有一處對外連通之窗戶。

表格 四：美國最低居住水準標準整理(2008 年之標準)

空間分類	1 人	2 人	3 人
臥房	6.5 m ² ，1.97 坪	兩大人：11.51 m ² ，3.48 坪 一大一小：9.75 m ² ，約 2.95 坪	三大人：15.8 m ² ，4.79 坪 一大兩小：13 m ² ，約 3.93 坪
居住單元	13.94 m ² ，4.22 坪	23.23 m ² ，7.02 坪	32.52 m ² ，9.84 坪

(三) 韓國

- 最低居住標準訂定依據

1. 依據實際居住狀況為基礎。
2. 考慮國家社會經濟條件。
3. 考量國家財政能力與居住在低於最低居住水準之家戶狀況。

- 最低居住標準內容

1. 臥室標準

- (1) 夫妻應有獨立之臥房
- (2) 六歲以上孩童應有單獨臥房
- (3) 每間臥房最多居住二人
- (4) 八歲以上男女性應分房

2. 住宅設備標準

- (1) 每一家戶應有一私人廚房
- (2) 每一家戶應有一套廁所
- (3) 每一家戶應有一套衛浴
- (4) 應有乾淨用水之提供

3. 樓地板面積標準

- (1) 臥房：主臥室至少應 10.8 m^2 (約 3.27 坪)，雙人臥室至少應 8.1 m^2 (約 2.45 坪)，單人臥室至少應 5.76 m^2 (約 1.74 坪)。

- (2) 廚房：單身者至少應 2.4 m²(約 0.73 坪)，二至四人至少應 3 m²(約 0.91 坪)，五人以上至少應 3.48 m²(約 1.05 坪)。
- (3) 其他居室空間：單身者至少應 4.12 m²(約 1.25 坪)，二人至少應 6.49 m²(約 1.96 坪)，三人至少應 6.49-9.2 m²(約 1.96-2.78 坪)，四人至少應 9.2-11.92 m²(約 2.78-3.61 坪)，五人至少應 10.53-13.24 m²(約 3.19-4.01 坪)，六人至少應 13.24-15.1 m²(約 4.01-4.57 坪)，七人以上至少應 14.28-15.64 m²(約 4.32-4.73 坪)。

表格 五：韓國最低居住水準標準整理(2003 年之標準)

空間分類	1 人	2 人	3 人
臥房	5.76 m ² ，1.74 坪	雙人房：8.1 m ² ，2.45 坪	
廚房	2.4 m ² ，0.73 坪	3.0 m ² ，0.91 坪	3.0 m ² ，0.91 坪
其他	4.12 m ² ，1.25 坪	6.49 m ² ，1.96 坪	6.49-9.2 m ² ，1.96-2.78 坪

(四) 日本

● 誘導居住面積水準

- (1) 一般型誘導居住面積水準：單身者 55 m²(約 16.64 坪)，二人以上住戶，以 25 m²*人數+25 m²計算。
- (2) 都市居住型誘導居住面積水準：單身者 40 m²(約 12.1 坪)，二人以上住戶，以 20 m²*人數+15 m²計算。
- (3) 未滿三歲以 0.25 人計算，3-6 歲以 0.5 人計算，6-10 歲以 0.75 人計算。
- (4) 人數超過一人未滿二人者，以二人計算。人數超過四人，上述面積以減 5%計算。

● 最低居住面積水準

- (1) 單身者 25 m²(約 7.56 坪)，二人以上住戶，以 10 m²*人數+10 m²計算。
- (2) 臥房：單人 5 m²(約 1.51 坪)，三人 15 m²(約 4.54 坪)。
- (3) 飯廳：單人 2.5 m²(約 0.76 坪)，三人 3.1 m²(約 0.94 坪)。
- (4) 廚房：單人 2.7 m²(約 0.82 坪)，三人 3.2 m²(約 0.97 坪)。
- (5) 廁所：單人 1.8 m²(約 0.54 坪)，三人 1.8 m²(約 0.54 坪)。
- (6) 浴室：單人 2.3 m²(約 0.70 坪)，三人 2.3 m²(約 0.70 坪)。
- (7) 淋浴：單人 0.9 m²(約 0.27 坪)，三人 0.9 m²(約 0.27 坪)。
- (8) 出入口：單人 1.3 m²(約 0.39 坪)，三人 1.5 m²(約 0.45 坪)。
- (9) 收納：單人 2.0 m²(約 0.61 坪)，三人 3.6 m²(約 1.09 坪)。

表格 六：日本最低居住水準標準整理(2003 年之標準)

空間分類	1 人	2 人	3 人
一般型住宅	55 m ² ，16.64 坪	75 m ² ，22.69 坪	100 m ² ，30.25 坪
都市型住宅	40 m ² ，12.10 坪	55 m ² ，16.64 坪	75 m ² ，22.69 坪
最低水準	25 m ² ，7.56 坪	30 m ² ，9.07 坪	40 m ² ，12.1 坪
空間分類	1 人	2 人	3 人
臥房	5 m ² ，1.51 坪	—	15 m ² ，4.54 坪
飯廳	2.5 m ² ，0.76 坪	—	3.1 m ² ，0.94 坪
廚房	2.7 m ² ，0.82 坪	—	3.2 m ² ，0.97 坪
廁所	1.8 m ² ，0.54 坪	—	1.8 m ² ，0.54 坪
浴室	2.3 m ² ，0.70 坪	—	2.3 m ² ，0.70 坪
淋浴	0.9 m ² ，0.27 坪	—	0.9 m ² ，0.27 坪
出入口	1.3 m ² ，0.39 坪	—	1.5 m ² ，0.45 坪
收納	2.0 m ² ，0.61 坪	—	3.6 m ² ，1.09 坪
總計	18.5 m ² ，5.60 坪	—	31.4 m ² ，9.50 坪

(五) 德國

- 在住房內，一定要有暖氣和烹飪設備，例如供水設施和水槽。
- 廁所為必備設備；需注意，廁所是否在室外、是不是很難到達、是否滿足一定的大小、是不是有燈光設施、或是多於一個租屋群組在使用。
- 要有隔熱的能力。(防止冬天過寒冷)
- 房間高度高於 2 公尺。
- 單一房間的居住單位，最少面積 9 平方公尺。
- 地板、天花板、牆均要能防潮。
- 太陽光充足且空氣流通。
- 最低居住面積規定：
 - (1) 每人最低居住面積為 9 m²；兒童小於 6 歲以下，最低居住面積為 6 m²。
 - (2) 單一房間給一人使用，最小 6 m²；給兒童使用最小為 4 m²，此規定侷限在有其他房間配合使用的情況下。

表格 七：德國最低居住水準標準整理(2001 年之標準)

空間分類	1 人	2 人	3 人
居住面積	9 m ² ，2.72 坪 6 歲以下：6 m ² ，1.82 坪		
房間大小	6 m ² ，1.82 坪 6 歲以下：4 m ² ，1.21 坪		

三、比較各國評估數據

下表將綜合比較上述各國地最低居住水準標準。其中因為各國的訂定意義以及目的不同，而在空間區分以及數據上會有所差別。各國有定義最低居住水準下的臥房面積，以加拿大的 0.9 坪為最小，其次是日本與韓國；除了純粹臥房之外，美國和加拿大還定義了一個多用途臥房的空間量，最小空間大小皆在 2.8 坪左右。

日本則是將各種空間用途皆詳細定義，包括臥房、廚房、飯廳、廁所、浴室、淋浴、出入口、收納等，其中居住單元則是將此所有空間量加總，所得到的數據約為 5.6 坪。韓國則是將空間分類簡化為臥房、廚房以及其他用途，本研究並將此三種空間類別所需的量加總，試圖得出居住單元所需的面積大小。居住單元的每人最低居住水準面積需求量，以日本的 5.6 坪為最多，韓國的 3.72 坪為最少。

表格 八：比較各國最低居住水準下每人所需空間量

空間分類	加拿大	美國	德國	日本	韓國
臥房(坪)	0.91	1.97	1.82	1.51	1.74
多用途臥房(坪)	2.87				
廚房(坪)				0.82	0.73
飯廳(坪)				0.76	
廁所(坪)				0.54	
浴室(坪)				0.70	
淋浴(坪)				0.27	
出入口(坪)				0.39	
收納(坪)				0.61	
其他空間(坪)					1.25
居住單元(坪)		4.22		5.6 ³	3.72 ⁴

資料來源：本研究整理

³ 將以上各空間量相加。

⁴ 將睡房，廚房和其他空間加總

除了一人自己居住所需的空間外，表格九更進一步整理出各國在不同家戶人口數下，基本一人所需要的各空間量，以及每增加一人(大人或小孩)所需要增加的空間量。因為衛浴和廚房在四人以下每增加一人所需的空間大致相同，因此主要重點放在臥房的空間量變化。

表格 九：比較各國最低居住水準下增加一人所需空間量

空間分類		加拿大	美國	德國	日本	韓國
臥房(坪)	平均每人	0.91	1.97	1.82	1.51	1.74
	每多一人	0.91(>10 歲)	1.41(>12 歲)	1.82(>6 歲)	1.51(>10 歲)	雙人臥室 2.45
		0.455 (1-10 歲)	0.98(<12 歲)	1.21(<6 歲)	0.38(0-3 歲)	
					0.76(3-6 歲)	
					1.13(6-10 歲)	
多用途臥房(坪)	平均每人	2.87				
	每多一人	2.87(>10 歲)				
		1.44(1-10 歲)				
居住單元(坪)	平均每人		4.22		5.6	3.72
	每多一人		2.81(前 3 人)		3.03(>10 歲)	
			2.11(前 3 人之外)		0.76(0-3 歲)	
					1.51(3-6 歲)	
					2.27(6-10 歲)	
廚房(坪)	1 人				0.82	0.73
	其他				0.97(3 人)	0.91(2 人)

資料來源：本研究整理

平均每人臥房面積除了加拿大小於 1 坪之外，其餘國家皆定在 1.5 坪以上；之後每增加一人，則視增加者之年齡，增加面積有所不同。日本規定，10 歲以上就需要增加一人之面積(1.51 坪)，10 歲以下則依照不同年齡增加不同臥房面積；美國則是以 12 歲為標準，每多一人增加 1.41 坪，小於 12 歲則僅增加 0.98 坪；德國則是規定的最嚴格，滿 6 歲就需增加一人之面積(1.82 坪)，未滿六歲仍需增加 1.21 坪。

四、比較各國評估指標與政策執行方式

(一) 評估指標

從各國經驗觀察，最低居住水準評估指標，主要包含以下四大類：

1. 住宅基本條件(結構安全)：防風、防水、防火設備等。
2. 基本設施設備(衛生安全)：以基本設施設備、衛浴、廚房之有無為主要指標。
3. 居住空間水準(擁擠性)：以平均每人居住面積為主要指標。
4. 房間數滿足度(私密性)：以房間數需求滿足程度為主要指標。

(二) 政策執行方式

1. 美國、德國與加拿大：補貼與管制並行。

透過住宅法施行細則的方式進行原則規範，並賦予各地方政府依據地方條件，訂定相關數據與其他規範。其最低居住水準訂定之目的，主要是做為租金補貼制度的配套措施，確保受補貼承租戶所居住之空間水準，或是做為領取失業救濟金的評估項目之一。符合最低居住水準。並透過行政機關的檢查機制，對受補貼家戶與住宅進行抽查。

2. 韓國與日本：補貼與調查。

韓國雖然明訂最低居住水準是國家保障人民應獲得的基本權益，但實際作法與日本類似，亦即針對低於該水準之家戶進行補貼，並透過每年的抽樣調查，進行政策效益評估。

第三節、建築設計集成訂定之最低居住水準

除了參考各國的最低居住水準訂定與分類方式外，本研究試圖利用建築空間設計集成中的標準傢俱尺寸以及人體工學所需最少空間，來定義最低居住水準所需要的空間量。並將所需要的空間種類分類成臥房、廚房、餐廳、衛廁等四大項。分別按照各空間種類所需的傢俱以及人體工學尺寸，來制定最低居住水準下所需要的空間量。而所需的尺寸以及設計方式，則是參考德國 Neufert Bauentwurfslehre、以及台灣翻譯自日本的建築設計資料集成中的最低標準，來做相關的規劃。

建築設計資料集成原是日本藤井厚二等人於 1930 年前後翻譯自德國 Neufert Bauentwurfslehre 的建築設計教材書，其後日本建築學會持續不斷再加以補充，並深入探討各式房屋類型所需的空間量及空間設計方式，進而編寫出一套更詳細的建築設計工具書，且因應時代潮流建築趨勢而不斷改版；台灣則長期翻譯日文的版本以作為建築設計工具書。這套書籍共有 14 卷，包括一篇綜合篇以及其他 13 篇不同空間使用設計介紹，本單元所使用的資料出自居住篇。本書並經由中華民國建築學會推薦為建築設計重要參考工具書。

一、臥房

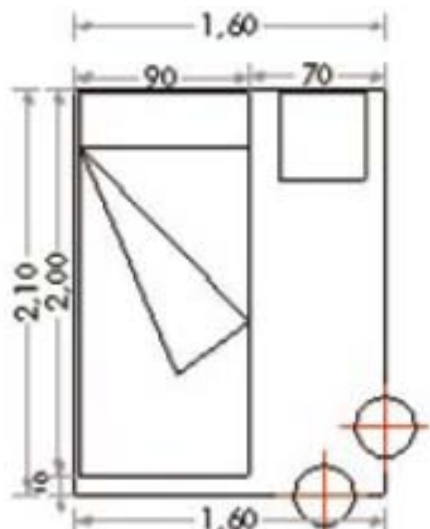
臥房則依照使用人數分類為單人房、一張雙人床的雙人房和兩張單人床的雙人房。其中所需要的傢俱尺寸大小如下：

單人床： $0.9 \times 2 = 1.8 \text{ m}^2$

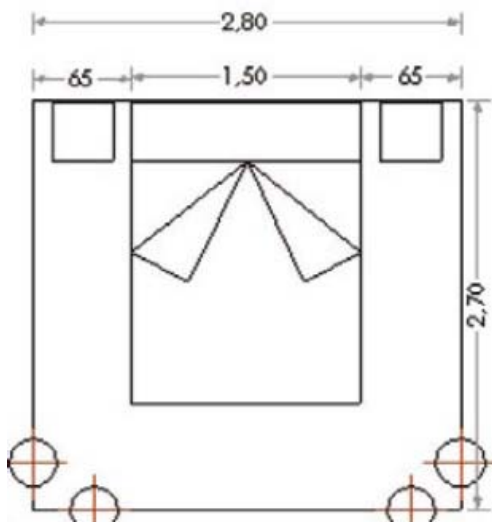
雙人床： $1.5 \times 2 = 3 \text{ m}^2$

櫃子(衣櫃)： $1 \times 0.5 = 0.5 \text{ m}^2$

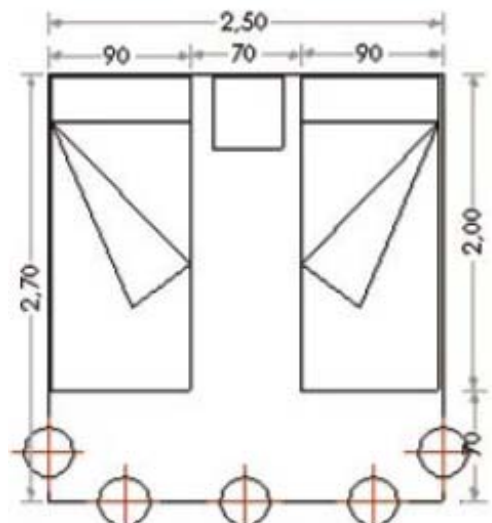
- 單人房：最小房間面積為 $1.60 \times 2.1 + 1(\text{櫃子}) = 4.36 \text{ m}^2$ (約 1.32 坪)



- 雙人房(雙人床)：最小房間面積為 $2.8 \times 2.7 + 1(\text{櫃子}) = 8.56 \text{ m}^2$ (約 2.54 坪)



- 雙人房(單人床*2)：最小房間面積 $2.5 \times 2.7 + 1(\text{櫃子}) = 6.75 \text{ m}^2$ (約 2.04 坪)



二、廚房

空間量的計算則分別為兩種方式，其一是直接將所有需要的設備空間相加；其二是經過設計後再統一計算所需的房間大小。廚房中所需要的傢俱尺寸大小如下：

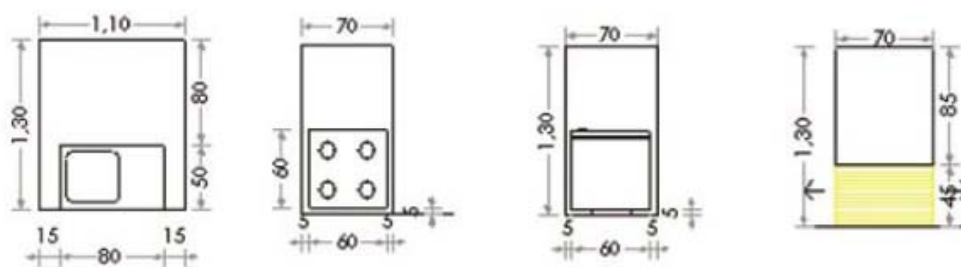
洗碗槽： $0.8 \times 1.3 = 1.04 \text{ m}^2$

瓦斯爐： $0.7 \times 1.3 = 0.91 \text{ m}^2$

冰箱： $0.7 \times 1.3 = 0.91 \text{ m}^2$

桌子： $0.7 \times 1.3 = 0.91 \text{ m}^2$

- 把所有需要空間面積相加= $1.04+0.91+0.91+0.91=3.77 \text{ m}^2$ (約 1.14 坪)⁵



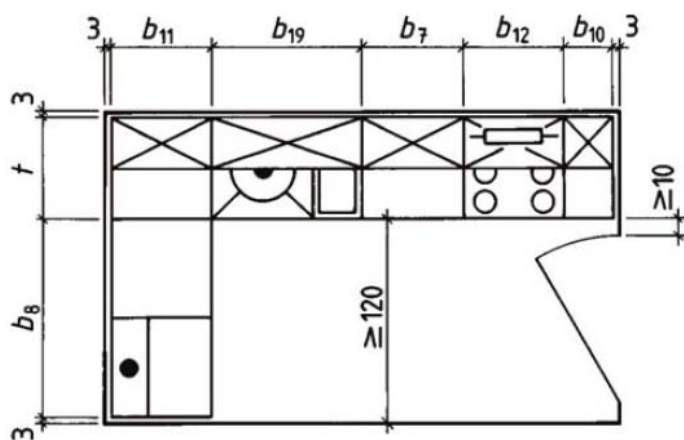
洗碗槽

瓦斯爐

冰箱

桌子

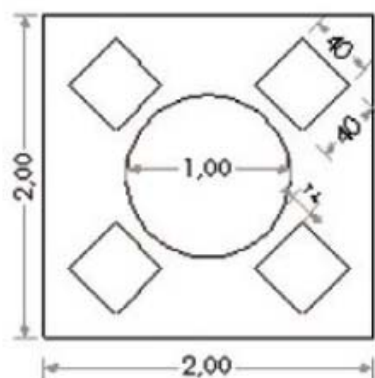
- 畫成平面組合：最小房間面積為 $1.9 \times 3 = 5.7 \text{ m}^2$ (約 1.72 坪)



⁵ 已包括人活動所需空間。

三、餐廳

餐廳以四人桌為設計的標準，最小房間面積為 $2*2=4\text{ m}^2$ (約 1.21 坪)



桌子直徑 1m，椅子 $0.4*0.4=0.16\text{ m}^2$

四、衛浴

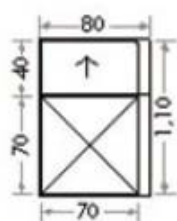
衛浴空間量的計算與廚房相同，也分為兩種方式；其一是直接將所有需要的設備空間相加；其二是經過設計後再統一計算所需的房間大小。衛浴所需要的傢俱尺寸大小如下：

淋浴： $0.8*1.1=0.88\text{ m}^2$

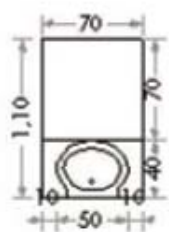
洗手台： $0.7*1.1=0.77\text{ m}^2$

馬桶： $0.7*1.1=0.77\text{ m}^2$

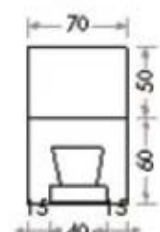
- 把所有需要空間面積相加= $0.88+0.77+0.77=2.42\text{ m}^2$ (約 0.73 坪)⁶



淋浴



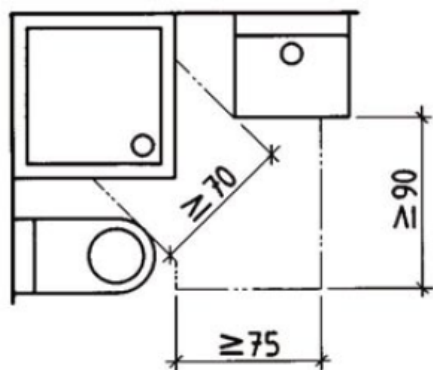
洗手台



馬桶

⁶ 已包括人體活動空間。

- 畫成平面組合：最小房間面積為 $1.5 \times 1.6 = 2.42 \text{ m}^2$ (約 0.73 坪)



五、組合所需空間

以上規劃的空間種類包括臥房、廚房、餐廳和衛浴四種，其中皆選擇所需要空間最小的規劃方式，來當作各種空間最小空間需求量。臥房、廚房和衛浴都是一般生活所需要的空間種類，並具有不可替代性；因此組合空間時，僅在超過 4 人以上家戶將餐廳列為其必要空間。

- 最小空間量需求整理：其中臥房部分分為單人房與雙人房；廚房及衛浴的空間量，分為光是數字的純空間需求量相加，以及透過畫設計圖形成的平面組合所需面積兩種。

表格 十：最小空間量需求整理

空間種類	臥房	廚房	餐廳	衛浴
最小空間量	單人房：1.32	純空間量：1.14	1.21	純空間量：0.73
需求(坪)	雙人房：2.04	平面組合：1.72		平面組合：0.73

資料來源：整理自 Bauentwurfslehre 和建築設計資料集成

- 1-4 人家戶分別所需面積：以下將一至四人分別所需的空間量依照所需要的空間種類分列且加總；其中一至三人最大差別在於臥房大小，且以單人房的面積逐漸增加；四人的家戶，除了以四間單人房大小來計算臥房空間外，還另外增加一餐廳空間。下表列出 1-4 人家戶所需空

間的種類以及數量。其中整合 1-4 人家戶所得出的平均每人所需面積為 2.19 坪/人。

表格 十一：1-4 人家戶所需居住面積整理

家庭人口數	各房間所需面積(坪)				總和(坪)	平均每人所需面積(坪/人)
	臥房	廚房	衛浴	餐廳		
1 人家戶	1.32	1.14	0.73	-	3.19	3.19
2 人家戶	2.64	1.14	0.73	-	4.51	2.26
3 人家戶	3.96	1.14	0.73	-	5.83	1.94
4 人家戶	5.28	1.14	0.73	1.21	8.36	2.09
總和	13.20	4.56	2.92	1.21	21.89	2.19

資料來源：整理自 Bauentwurfslehre 和建築設計資料集成

第四節、小結

本節將總整理以上段落中，國內、國外以及以傢俱尺寸和人體工學擬定的最低居住水準需求量，並觀察數據之間的差距。其中將比較的项目分成質的比較以及量的比較。

一、質的比較

在各個國家的最低居住水準標準衡量規範中，除了房間數目和面積大小等量化的限制外，還包括住宅基本條件、設備要求與居住標準準則。其中包括了結構安全、防火及其他必要設施的設置。下列表為各國家的準則。

表格 十二：比較各國最低居住水準下生活條件與設施標準

空間分類	加拿大	美國	德國	韓國
住宅基本條件	● 結構安全 ● 防風 ● 防水 ● 隔絕天氣侵襲	● 結構安全 ● 防火設施 ● 建材要求 ● 隔絕天氣侵襲 ● 衛生	● 隔熱，防潮 ● 高於 2m ● 陽光足 ● 空氣流通 ● 防火設施 ● 建材要求	
基本設備要求	● 連結下水道系統 ● 有浴室 ● 有廚房 ● 有暖氣 ● 供水 ● 供電 ● 排煙	● 供水 ● 有暖氣 ● 供電 ● 通風 ● 有衛浴	● 有暖氣 ● 有廁所 ● 可煮飯 ● 供水 ● 供電	● 有私人廚房 ● 有廁所 ● 有衛浴 ● 供水
居住標準	● 每人所需空間大小規範	● 每人所需空間大小規範	● 每人所需空間大小規範	● 每人所需空間大小規範 ● 夫妻有獨立臥房 ● 6 歲以上有單獨臥房 ● 臥房最多住 2 人 ● 8 歲以上男女分房

資料來源：本研究整理

根據上表可發現，在住宅基本設施中，以結構安全、防風防水能力、防火設施與隔絕天氣侵襲為主要規定細項；另外在基本設備要求上，則是以供水、供電、有廚房(可煮飯)與有衛浴為最低需求指標。目前台灣在設備設施或環境需求上之相關規定，大部分存在於建築技術規則和都市計畫法或都市計畫法台灣省實行細則中，以下為根據此兩法令所做的設備與環境規範整理：

(一) 建築技術規則：建築技術規則包括建築技術規則總則編、建築設計施工編、建築構造編、建築設備編。

- 建築技術規則總則編：規定建築用圖分類之類別、組別定義。
- 建築技術規則建築設計施工編：規定建築物設計通則，包括建蔽率、容積率、日照、採光、通風、防音等；建築防火構造、防火避難設施及消防設備；建築物安全維護設計；防空避難設備等。
- 建築技術規則建築構造編：規定建築設計與施工通則，包括耐風、耐震、建築材料要求、工程施工要求等規範。
- 建築技術規則建築設備編：規定各項建築設備要求，包括電器設備、給水排水系統及衛生設備、消防栓設備、燃燒設備(燃氣、鍋爐、熱水器)、空氣調節及通風設備、昇降設備、受信箱設備、電話設備等。

(二) 都市計畫法：都市計畫法係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，做有計畫之發展，並對土地使用做合理之規劃而言。因此在生活環境的需求上，此法已做了詳細的規範。

與台灣的建築與都市計畫法相比較，大部分的生活條件與設施標準，均已包括在內，下列表格即顯示在針對住宅基本設備設施以及環境要求等之統整過後的衡量指標與衡量內容中，國內現有規範已包含之項目：

表格 十三：衡量指標與國內現有規範比較

衡量指標	衡量內容	國內現有規範
住宅基本條件	● 結構安全 ● 防火設施 ● 隔絕天氣侵襲 ● 防風防水	● 建築技術規則建築設計施工篇 ● 建築技術規則建築構造篇
基本設施設備	● 供水供電 ● 有衛浴廁所和廚房	● 建築技術規則建築設備篇
生活環境需求	● 環境整潔 ● 交通設施	● 都市計畫法

資料來源：本研究整理

目前在最低居住水準”質的比較”中，台灣已有十分完善之對應法規與實施方法，基本上新完工之建物，均須滿足上述法規要求，才可申請使用執照並進入流通市場買賣。因此未來之最低居住水準評估，將會偏重空間量之需求探討。

二、量的比較

在量的比較方面，目前台灣並無相關數據研究，因此列出歐美以及日本韓國的數據，對比依照傢俱尺寸和人體工學所訂定的單人面積需求量。如下頁表格所示，其中以建築資料集成的 3.19 坪之單人空間需求量為最小，但這僅是評估臥房+廚房+衛浴的所需基本面積大小，並未加上因經濟成長而增加的彈性空間需求，因此未來在評估最低居住面積時，也可考慮經濟成長面之對應增加量。其他各國家的數據，主要列出臥房、廚房、衛浴、居住單元的最低面積，每人居住單元的需求以日本的 3.57 坪為最小，其次是韓國的 3.72 坪，但均大於建築資料集成之 3.19 坪。

表格 十四：整體比較單人最低面積需求量

項目	外國標準(坪)					建築資料集成(坪)
	加拿大	美國	德國	日本	韓國	
臥房	0.91	1.97	1.82	1.51	1.74	1.32
廚房	-	-	-	0.82	0.73	1.14
衛浴	-	-	-	1.24	-	0.73
居住單元	-	4.22	-	5.6 或 3.57 ⁷	3.72	3.19

資料來源：本研究整理

下列表格是參照之前各國居住單元標準面積和增加一人所需增加量，以及資料集成中的各種空間需求為比較標準。建築資料集成的數據中，每增加一人的僅增加其臥房睡眠所需的空間(1.32 坪)，並不增加衛浴廚房的空間量，因此每增加一人的空間增加量最少；在 4 人以上家戶(8 人以上則增加兩次)，增加餐廳空間(1.21 坪)；並在 5 人以上家戶，增加一衛浴空間(0.73 坪)。根據美國的規定，每增加一成人的空間增加量為 2.81 坪，增加人數超過 3 人以上，則每增加一人僅需增加 2.11 坪。日本平均每人面積的計算則以 5.6 坪為基準，每增加一人需要增加 1.51 的臥室空間，另外在 5 人以上家戶，另增加一衛浴空間(1.24 坪)。

表格 十五：整體比較 1-8 人家戶最低面積需求量

項目	外國標準(坪)				建築資料集成(坪)	
	美國		日本		總面積	每人平均
家戶人數	總面積	每人平均	總面積	每人平均		
1 人	4.22	4.22	5.6	5.6	3.19	3.19
2 人	7.03	3.52	7.11	3.56	4.51	2.26
3 人	9.84	3.28	8.62	2.87	5.83	1.94
4 人	12.65	3.16	10.13	2.53	8.36 ⁸	2.09
5 人	14.76	2.95	12.88 ⁹	2.58	10.41	2.08
6 人	16.87	2.81	14.39	2.40	11.73	1.96
7 人	18.98	2.71	15.9	2.27	13.05	1.86
8 人	21.09	2.64	17.41	2.18	15.58	1.95

資料來源：本研究整理

⁷ 3.57 坪是臥房+廚房+衛浴的面積大小

⁸ 四人以上家戶，增加一餐廳空間(1.21 坪)。

⁹ 五人以上家戶，除增加臥室面積外，也增加一套衛浴空間。

第三章 國內居住水準狀況分析

就住宅法(草案)有關住宅補貼與住宅計畫所規定之精神，低於最低居住水準家戶數、分布與特性推估，必須滿足以下兩項分析需求：

1. 依據居住水準評估標準，推估各縣市所有家戶居住水準之分配狀況：此項分析之目的，在於了解各縣市居住水準狀況。
2. 依據最低居住水準標準，推估各縣市低於最低居住水準家戶數量與類型分布：此項分析之目的在於了解各縣市低度居住水準家戶規模與特性，以做為評估補貼資源需求與其他有關提升居住水準之住宅政策規劃。

調查方法所能涵蓋之資料，必須滿足有效掌握分布最左端家戶之訊息，因此分析資料的掌握對分析結果的影響極為敏感。

若採取抽樣調查方式辦理，其抽樣誤差最好能低於正負 1%，¹⁰以增加有效樣本並避免本案所希望分析之對象，落入抽樣誤差的範圍之內。因此，在採取抽樣調查方式，全國所需抽樣之家戶數至少需九千至一萬戶之

¹⁰樣本數大小和信賴係數(Z)、最大可容忍誤差(d)以及母體的變異程度(variation in the population)有密切關係，如下式：

$$d = Z \cdot \sigma_{\hat{p}} = Z \times \sqrt{\frac{pq}{n}} \quad (1)$$

其中 Z 值與 d 值均可由研究者自行決定，而母體的變異程度則多由過去經驗或藉由小樣本推估而得。當我們在未知母體變異狀況下，可採 p=0.5、q=0.5，以求出樣本數的最保守估計值。因為在給定 d 與 Z 值之下，p、q 之值各為 0.5 時會比任何 pq 乘積都大，因此本研究之樣本數推估採下列公式(2)之計算方式。在顯著水準 $\alpha=0.05$ 、估計誤差 d=0.05 之下，可決定抽樣樣本數 n 如下式所示：

$$n = \left[\frac{1}{4} \times \frac{Z_{\alpha/2}^2}{d^2} \right] + 1 \quad (2)$$

在此原則下，全國抽樣誤差在 3%時需抽樣 1068 份，抽樣誤差在 2%時需抽樣 2401 份，抽樣誤差在 1%時需抽樣 9604 份。

間，其調查所需費用並非本專案經費所能負擔。¹¹本研究對此，本研究建議採取目前之公務資料庫勾稽方式做為分析目前居住水準與推估低於最低居住水準家戶資料之方法，勾稽之作業方式說明如下；另外，本研究亦已完成根據 2005 年住宅狀況調查以及 2000 年普查資料而得之目前國內居住水準狀況分析，其分析結果請分別參考附錄一與附錄二。

第一節、資料庫屬性與資料來源

一、推估最低居住水準所需之資料屬性

- (一) 空間與時間範圍需求：應包含全國各鄉鎮市區，且持續更新維護。
- (二) 所需資料屬性與採取之認定原則有關，說明如下：
 - 1. 如僅依居住擁擠程度評估，所需資料屬性為家戶人口數、居住者年齡、住宅面積等三項變數即可。
 - 2. 如需增加居住倫理與私密程度，另需增加家戶成員性別、成員關係、住宅房間數等三項變數。

二、資料來源說明

- (一) 人口及住宅普查：此資料庫為橫斷面資料，(含住宅權屬、房間數)較適宜做為建立標準之用，但無法做為持續評估實際狀況之依據。
- (二) 戶籍資料庫：此資料庫符合空間與時間範圍需求，可提供家戶人口數、年齡、性別、成員關係等屬性資料，適宜做為本案之資料源。
- (三) 房屋稅籍檔：此資料庫符合空間與時間範圍需求，可提供住宅面積、屋齡、建物結構等屬性。

¹¹ 以每份有效問卷調查本 100 元估計，此項調查所需經費至少 100 萬元，明顯超過本案經費之合理分配數。

第二節、國內居住狀況分析

為減少普查與住宅使用狀況調查兩大資料庫資料時間落差情形，本研究單位提出勾稽戶政與財稅資料庫的方式，來計算目前國人居住情形。使用勾稽方式最好的優勢在於，日後除了新資料庫資訊增加，可隨時更新最新資料外，勾稽率也會逐漸提升，因此資料處理有加乘效果，也可逐漸依照需求建立所需要之資料庫。

使用戶籍資料時，本單位透過地址比對整合，將個人戶籍資料中同地址之人合併為同一家戶，便可統整出各家戶之目前家戶總人口數。財稅資料則可提供詳細之房屋資訊，如房屋總面積、構造別、房屋使用情形、房屋樓層等，其中目前以房屋總面積為計算之重要資訊。因此將兩資料庫透過地址比對勾稽後，可連結各家戶人口數與房屋面積之資訊，進而計算各家戶之平均每人居住面積，產生全國以及各縣市之目前居住狀況統計。

目前戶籍與財稅資料庫檔案之初步勾稽結果如下表所示。全國總家戶數約為 750 萬戶，平均勾稽率接近 50%，但各縣市之勾稽成功率皆略有不同；其中以新竹市、台南縣、台中市、基隆市、台中縣等都會區，勾稽率較高，成功率可超過 60%；而連江縣因為地址資訊不完全，所以成功率最低，其次是金門縣與台東縣。而未來在資訊內容不斷增加與補充之情形下，勾稽成功率也可逐漸增高。

表格 十六：各縣市勾稽成功率

縣市名稱	戶籍戶數(戶)	勾稽成功戶數(戶)	勾稽成功率
台北市	947,745	574,069	60.57%
高雄市	560,921	300,354	53.55%
台北縣	1,308,848	717,730	54.84%
宜蘭縣	146,924	109,706	74.67%
桃園縣	619,870	335,766	54.17%
新竹縣	147,635	90,278	61.15%
苗栗縣	163,163	64,089	39.28%
台中縣	442,923	347,600	78.48%
彰化縣	348,265	218,506	62.74%
南投縣	164,152	96,295	58.66%
雲林縣	218,962	89,007	40.65%
嘉義縣	168,916	32,292	19.12%
台南縣	353,149	177,633	50.30%
高雄縣	414,985	206,861	49.85%
屏東縣	266,942	177,037	66.32%
台東縣	77,892	12,849	16.50%
花蓮縣	116,766	74,736	64.00%
澎湖縣	30,525	7,522	24.64%
基隆市	142,640	99,622	69.84%
新竹市	130,420	99,208	76.07%
台中市	361,503	258,866	71.61%
嘉義市	91,065	65,967	72.44%
台南市	256,996	207,113	80.59%
金門縣	29,315	7,034	23.99%
連江縣	1,927	0 ¹²	0.00%
總計	7,512,449	4,370,140	58.17%

資料來源：整理自戶籍與財稅資料

¹² 因連江縣地址記錄不完全，固勾稽連結戶籍與財稅檔案資訊之成功家戶數為零。

一、全國最後 1-10%之每人平均居住面積

排序勾稽過後之每人平均居住面積，可求出目前排名最後 1-10%之面積值，並反應出目前國內居住水準較低家戶之居住現況。排序後之各每人平均居住面積與總平均居住面積統計如下：

表格 十七：比較勾稽結果與普查之全國最後 1-10%平均每人居住面積

排序勾稽結果之全國最後 1-10%平均每人居住面積										
取樣標準	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
每人居住面積(坪)	2.27	2.88	3.31	3.66	3.96	4.22	4.47	4.69	4.91	5.11
每人居住面積值(m ²)	7.49	9.50	10.92	12.08	13.07	13.93	14.75	15.48	16.20	16.86
排序普查結果之全國最後 1-10%平均每人居住面積										
取樣標準	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
每人居住面積(坪)	2.10	2.48	2.80	3.05	3.24	3.42	3.60	3.79	3.94	4.04
每人居住面積(m ²)	6.93	8.18	9.24	10.07	10.69	11.29	11.88	12.51	13.00	13.33

資料來源：整理自戶籍、財稅與普查資料

由上表可之國人平均每人居住面積均有顯著增加，但排名越後面之家戶，平均面積增加量越少；如最後 1%之家戶平均居住面積增加量僅為 2.27-2.10=近 0.2 坪，最後 3%家戶之平均居住面積增加量為 0.5 坪，最後 5%之家戶增加量為 0.7 坪，最後 10%之家戶則平均增加 1.1 坪之居住面積。

而單獨就戶籍與財稅之勾稽結果來與之前各國以及建築資料集成之絕對標準值來比較，可發現最後 3%之平均每人居住面積(3.31 坪)，接近但略大於建築資料集成之最低居住標準值(3.19 坪)；另外是最後 5%之面積值(3.96 坪)，也略大於韓國所訂定的居住單元之最低面積需求量。因此在國內最低面積需求量拿捏與計算未來補助家戶數時，將以此兩數據作為評估之標準。

二、比較各縣市低於最後 1-10%數值之家戶數量

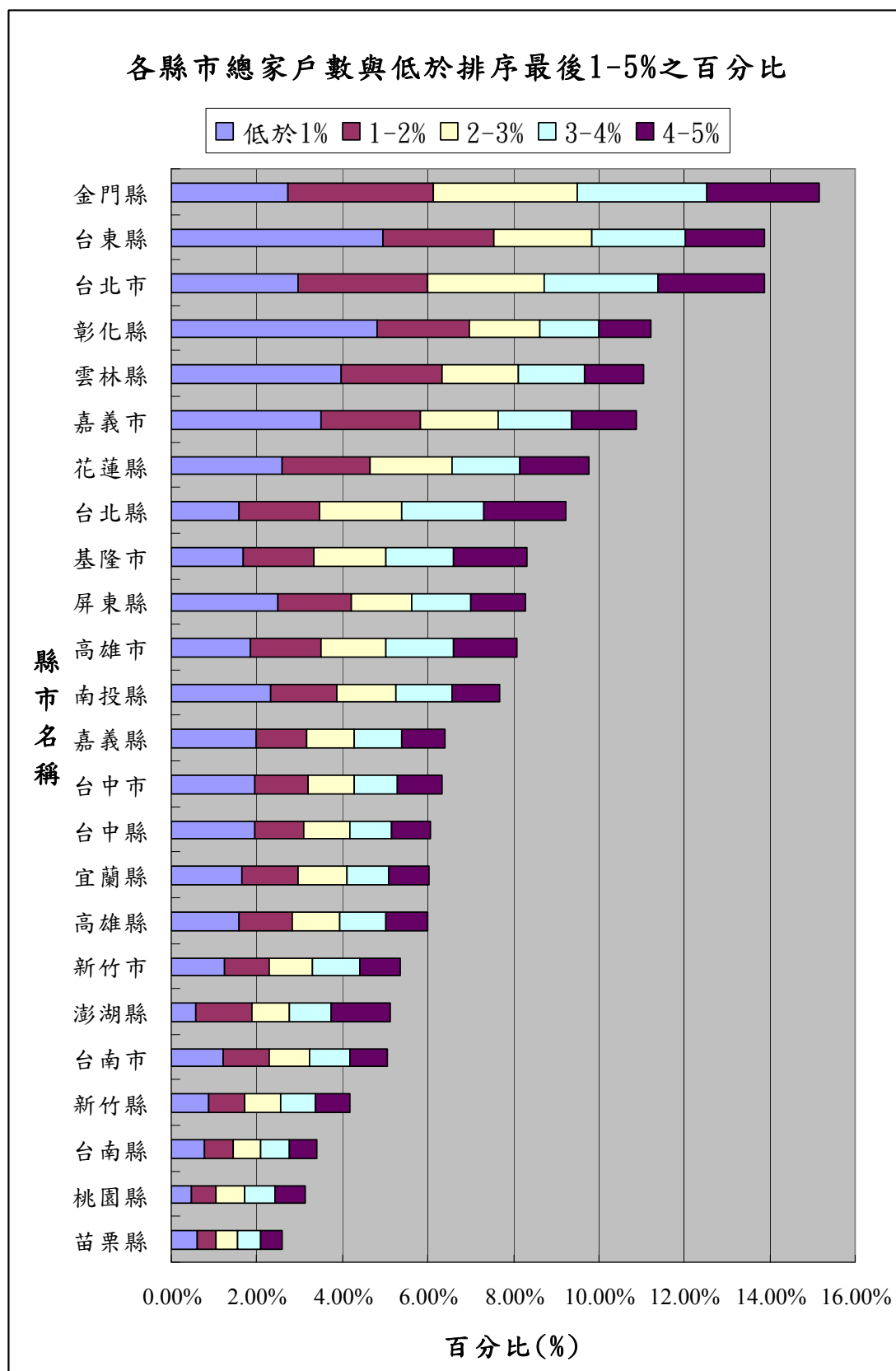
將上一段落中全國排序最後 1-10%之平均每人居住面積值，帶入各縣市居住面積，以求得各縣市低於此些標準下之家戶數量各為多少。再用勾稽成功率推估實際低於標準值之真實家戶數，以計算未來補助家戶之基準值。並將統計結果依使用方式分為總家戶、自有家戶、租賃家戶三類。

表格 十八：各縣市總家戶數與低於排序最後 1-10%之家戶數

縣市名稱	總家戶數(戶)	低於排序全國勾稽結果最後 1-10%之家戶數(戶)						
		低於 1% (2.27 坪)	低於 2% (2.88 坪)	低於 3% (3.31 坪)	低於 4% (3.66 坪)	低於 5% (3.96 坪)	低於 10% (5.11 坪)	低於 5%佔總家戶數比例
台北市	947,745	28,036	56,843	82,791	107,984	131,369	228,100	13.86%
高雄市	560,921	10,426	19,607	28,226	36,986	45,304	83,852	8.08%
台北縣	1,308,848	20,568	45,528	70,573	95,578	120,744	239,039	9.23%
宜蘭縣	146,924	2,445	4,373	6,033	7,476	8,877	15,892	6.04%
桃園縣	619,870	2,930	6,561	10,626	15,005	19,471	43,054	3.14%
新竹縣	147,635	1,302	2,538	3,787	4,952	6,146	12,519	4.16%
苗栗縣	163,163	1,001	1,721	2,554	3,414	4,241	8,753	2.60%
台中縣	442,923	8,651	13,754	18,538	22,753	26,846	46,689	6.06%
彰化縣	348,265	16,804	24,341	30,052	34,819	39,100	56,958	11.23%
南投縣	164,152	3,800	6,384	8,650	10,760	12,615	21,331	7.68%
雲林縣	218,962	8,669	13,830	17,747	21,176	24,185	37,312	11.05%
嘉義縣	168,916	3,348	5,372	7,240	9,102	10,807	18,617	6.40%
台南縣	353,149	2,750	5,086	7,394	9,793	11,992	24,380	3.40%
高雄縣	414,985	6,598	11,718	16,364	20,801	24,882	45,204	6.00%
屏東縣	266,942	6,684	11,265	15,039	18,747	22,136	37,127	8.29%
台東縣	77,892	3,849	5,874	7,650	9,366	10,803	16,186	13.87%
花蓮縣	116,766	3,048	5,428	7,688	9,504	11,404	19,025	9.77%
澎湖縣	30,525	179	580	840	1,140	1,562	3,056	5.12%
基隆市	142,640	2,381	4,736	7,169	9,400	11,870	22,903	8.32%
新竹市	130,420	1,638	2,991	4,318	5,738	6,986	13,267	5.36%
台中市	361,503	7,033	11,522	15,462	19,178	22,876	40,331	6.33%
嘉義市	91,065	3,205	5,300	6,963	8,527	9,897	15,563	10.87%
台南市	256,996	3,103	5,863	8,273	10,695	12,988	24,586	5.05%
金門縣	29,315	804	1,796	2,780	3,676	4,447	7,460	15.17%
總計	7,512,449	149,253	273,012	386,756	496,571	601,546	1,081,201	8.01%

資料來源：整理自戶籍與財稅資料

圖表 二：各縣市總家戶數與低於排序最後 1-5%之百分比



資料來源：整理自戶籍與財稅資料

表格 十九：各縣市自有家戶數與低於排序最後 1-10%之自有家戶數

縣市名稱	自有家戶數(戶)	低於排序全國勾稽結果最後 1-10%之自有家戶數(戶)					
		低於 1% (2.27 坪)	低於 2% (2.88 坪)	低於 3% (3.31 坪)	低於 4% (3.66 坪)	低於 5% (3.96 坪)	低於 10% (5.11 坪)
台北市	782,648	23,152	46,941	68,368	89,173	108,485	188,365
高雄市	499,725	9,289	17,468	25,146	32,951	40,362	74,704
台北縣	1,132,939	17,804	39,409	61,088	82,732	104,516	206,912
宜蘭縣	136,830	2,277	4,072	5,619	6,962	8,267	14,800
桃園縣	560,053	2,647	5,928	9,601	13,557	17,592	38,899
新竹縣	140,519	1,239	2,416	3,605	4,713	5,849	11,915
苗栗縣	151,105	927	1,594	2,365	3,162	3,928	8,106
台中縣	388,975	7,597	12,079	16,280	19,981	23,576	41,002
彰化縣	324,304	15,648	22,667	27,984	32,424	36,410	53,039
南投縣	149,542	3,462	5,816	7,880	9,802	11,492	19,432
雲林縣	207,926	8,232	13,133	16,852	20,109	22,966	35,431
嘉義縣	158,325	3,138	5,035	6,786	8,531	10,129	17,449
台南縣	324,932	2,530	4,679	6,803	9,011	11,034	22,432
高雄縣	368,963	5,866	10,418	14,549	18,494	22,122	40,190
屏東縣	240,381	6,019	10,144	13,543	16,882	19,934	33,433
台東縣	68,226	3,372	5,145	6,701	8,204	9,462	14,177
花蓮縣	102,661	2,680	4,772	6,760	8,356	10,026	16,727
澎湖縣	25,476	149	484	701	952	1,304	2,550
基隆市	126,593	2,113	4,204	6,363	8,342	10,534	20,327
新竹市	113,178	1,421	2,595	3,748	4,980	6,062	11,513
台中市	306,771	5,968	9,778	13,121	16,274	19,412	34,224
嘉義市	73,307	2,580	4,266	5,605	6,864	7,967	12,528
台南市	222,661	2,689	5,080	7,168	9,266	11,253	21,301
金門縣	25,017	686	1,533	2,372	3,137	3,795	6,366
總計	6,631,060	131,486	239,656	339,007	434,860	526,478	945,825

資料來源：整理自戶籍與財稅資料

全國自有家戶數共約有 660 萬戶，占總家戶比例約 88%。由此來推估各縣市分別低於各標準之家戶數量。在各項比例中，台北縣和台北市這兩個總家戶(或總自有家戶)數量最多的縣市，所佔家戶數量最多；其中低於全國勾稽結果排序最後 10%之家戶數分別為 16 萬及 13 萬戶，其次是高雄市的 4.6 萬戶。

表格 二十：各縣市租賃家戶數與低於排序最後 1-10%之租賃家戶數

縣市名稱	租賃家戶數(戶)	低於排序全國勾稽結果最後 1-10%之租賃家戶數(戶)					
		低於 1% (2.27 坪)	低於 2% (2.88 坪)	低於 3% (3.31 坪)	低於 4% (3.66 坪)	低於 5% (3.96 坪)	低於 10% (5.11 坪)
台北市	105,863	3,132	6,349	9,248	12,062	14,674	25,479
高雄市	36,572	680	1,278	1,840	2,412	2,954	5,467
台北縣	163,737	2,573	5,696	8,829	11,957	15,105	29,904
宜蘭縣	4,643	77	138	191	236	280	502
桃園縣	49,342	233	522	846	1,194	1,550	3,427
新竹縣	5,448	48	94	140	183	227	462
苗栗縣	4,911	30	52	77	103	128	263
台中縣	42,432	829	1,318	1,776	2,180	2,572	4,473
彰化縣	18,354	886	1,283	1,584	1,835	2,061	3,002
南投縣	7,666	177	298	404	502	589	996
雲林縣	2,825	112	178	229	273	312	481
嘉義縣	7,094	141	226	304	382	454	782
台南縣	17,198	134	248	360	477	584	1,187
高雄縣	18,259	290	516	720	915	1,095	1,989
屏東縣	10,384	260	438	585	729	861	1,444
台東縣	4,681	231	353	460	563	649	973
花蓮縣	8,757	229	407	577	713	855	1,427
澎湖縣	1,227	7	23	34	46	63	123
基隆市	8,772	146	291	441	578	730	1,409
新竹市	6,051	76	139	200	266	324	616
台中市	34,560	672	1,102	1,478	1,833	2,187	3,856
嘉義市	8,260	291	481	632	773	898	1,412
台南市	23,721	286	541	764	987	1,199	2,269
金門縣	1,281	35	78	121	161	194	326
總計	592,039	11,576	22,049	31,838	41,361	50,544	92,268

資料來源：整理自戶籍與財稅資料

全國租賃家戶數共約有 54.5 萬戶，占總家戶比例 7.26%。由此來推估各縣市分別低於各標準之家戶數量。在各項比例中，同樣也是台北縣和台北市這兩個總家戶(或總租賃家戶)數量最多的縣市，所佔家戶數量最多；此兩縣市低於全國勾稽結果排序最後 10%之家戶數均接近 1.7 萬戶，加起來超過該標準下全國總計的一半(近 60%)；其次才是高雄市的近 4 千戶。

第三節、小結

根據勾稽財稅與戶政資料庫結果可發現，整體而言，全國約有 100 萬家戶，其平均每人居住面積小於 5.11 坪；且有超過 60 萬戶，其平均每人居住面積小於 4 坪。將此數據與 2000 年普查調查所得之每人平均居住面積相比較，則可發現該年全國約有 10%家戶，亦即約 75 萬戶，其平均每人居住面積小於 4 坪，故以此觀察可發現，國人之生活水準有小幅提升。但排名越後面之家戶，其居住水準提升速度較慢；排名較前之家戶，其居住水準提升速率反而較快；故實應積極輔助居住水準偏低家戶改善其居住狀況。

若比較各縣市居住水準較差(即平均每人居住面積少於 3.96 坪)家戶而言，則以總家戶數量較多之台北市與台北縣，其低於該標準之數量較多，分別佔約 13 與 12 萬戶，其次是高雄市(近 8.5 萬戶)；但若以低於標準家戶佔各縣市總家戶比例來看，則以金門縣的 15%所佔比例最高，其次是台東縣以及台北市，約有 14%家戶其居住面積在 3.96 坪以下；比例較低的則是苗栗縣，宜蘭縣，台南縣，分別僅有約 3%家戶，其平均居住面積在 3.96 坪的標準下。

此外綜合以都市型城市和鄉村型城市來做比較。目前將台北市、台北縣、高雄市、基隆市、新竹市、台中市、嘉義市、台南市等八市定義為都市型城市，宜蘭縣、桃園縣、新竹縣、苗栗縣、台中縣、彰化縣、南投縣、雲林縣、嘉義縣、台南縣、高雄縣、屏東縣、台東縣、花蓮縣、澎湖縣、金門縣等 16 縣為鄉村型城市。其中都市型城市總家戶數量約為 380 萬戶，平均居住面積在最後 5%標準以下之家戶約佔所有總家戶的 9.5%(即約 36 萬戶)，而鄉村型城市總家戶數量約為 370 萬戶，接近都市型城市，但低於標準家戶則為 24 萬戶，僅佔 6.4%。

第四章 抽樣問卷調查

為了解實際居住情形及低於最低居住水準家戶數量，本研究另針對抽樣調查勾稽出之低於最低水準家戶進行問卷調查，以進一步分析戶籍與房屋稅籍資料庫勾稽結果與實際情形之符合程度，並探討其住宅內部環境滿意度及其基本資料。

第一節、抽樣對象及抽樣問卷內容

一、抽樣對象與抽樣樣本數

本階段之抽樣將以勾稽後，平均每人居住面積低於標準一¹³之家戶為母體，並實際探討其居住狀況，推估所需樣本數的公式如下：

若欲使母體的估計誤差不超過 d 值，公式：
$$n \geq \frac{Z_{\alpha/2}^2 \hat{p}\hat{q}}{d^2}$$

$\hat{p}$ ：樣本比例 $\hat{q}$ ：1- $\hat{p}$

若無樣本比例資料，或採取保守估計，則可以假設 $p=1/2$ ， $q=1/2$ ，因使變異數 pq 最大，故為最保守估計，亦即所得樣本數最能保證其估計誤差不超過 d 值。由此標準可再求出公式為：
$$n \geq \frac{Z_{\alpha/2}^2 (0.25)}{d^2}$$
。下表為不同誤差下所需之樣本數：

表格 二十一：不同誤差下所需之樣本數

誤差標準	所需抽樣樣本數				
	誤差 0.01	誤差 0.02	誤差 0.03	誤差 0.04	誤差 0.05
樣本數(份)	9,604	2,401	1,068	600	384

本抽樣之總抽樣問卷數實為 10,775 份，以期回收之有效問卷能達到誤差 5% 之水準。

¹³ 標準一為以排序全國家戶之平均每人居住面積，最後 3% 之面積為基礎，並配合建築資料集成每增加一人所對應增加面積之標準，計算各類戶數家戶之最低每人平均居住面積值。一人家戶：3.31 坪，二人家戶：2.41 坪，三人家戶：2.11 坪，四人家戶：1.96 坪，五人家戶：2.12 坪，六人以上家戶：2.02 坪。

二、問卷內容

將問卷內容區分為兩大類：一為調查住宅內部環境滿意程度，以勾選分級方式進行；另一部份為基本資料，多項為按實填寫，部分則以設備之有無或接受補助之願意程度勾選表示。詳細問卷內容請見附錄三。

第二節、問卷結果檢討

本抽樣共以郵寄方式寄送 10,775 份問卷，回收問卷共 328 份，其中有效問卷為 309 份，無效問卷共 19 份。問卷回收率為 3.04%，有效問卷回收率為 2.87%，誤差值約為 0.057。本問卷結果將分為以下三大類別進行討論：

1. 實際居住低於最低居住標準情形與檢討。
2. 住宅內部環境滿意程度檢討。
3. 基本居住情形與意願檢討。

下列討論所述之「標準」，是以勾稽過後之全國資料庫，計算且排序家戶之平均每人居住面積，取最後 3%、5%、6%、7%、8%、9%、10% 的面積值為基礎，並配合建築資料集成中每增加一人所應對應增加面積標準，計算在各種百分比 — 亦為各種「標準」下，各類戶數家戶之最低每人平均居住面積值，並依照不同情況，選取適當之「標準」來作為比較準則。

一、實際居住低於最低居住標準情形與檢討

下表為回覆問卷中，統計出之實際平均每人居住面積高於或低於訂定之最後 5% 與 10% 標準值(亦即標準 5% 與標準 10%) 的數量及比例情形。

表格 二十二：問卷回覆高於或低於最低居住標準值統計表

標準	平均每人居住面積高或低於各標準	各種家戶人口數下，平均每人實際居住面積低於或高於標準值之家戶數量與比例												總計	
		一人家戶		二人家戶		三人家戶		四人家戶		五人家戶		六人以上		總數	占總問卷比例
		數量	比例	數量	比例	數量	比例	數量	比例	數量	比例	數量	比例		
全國最低 5%	高於標準值	17	6.16%	32	11.59%	46	16.67%	52	18.84%	53	19.20%	76	27.54%	276	89.32%
	低於標準值	0	0.00%	2	6.06%	1	3.03%	4	12.12%	12	36.36%	14	42.42%	33	10.68%
全國最低 10%	高於標準值	15	5.70%	32	12.17%	44	16.73%	49	18.63%	51	19.39%	72	27.38%	263	85.11%
	低於標準值	2	4.35%	2	4.35%	3	6.52%	7	15.22%	14	30.43%	18	39.13%	46	14.89%

若單純檢討上表結果，在全國最後 5%標準下，平均每人實際居住面積低於標準值之回覆問卷(亦實際低於「最低居住面積標準」之問卷家戶數量)約占全部回覆問卷的 11%；在全國最低 10%標準下，平均每人實際居住面積低於標準值之回覆問卷(亦實際低於「相對偏低居住面積標準」之問卷家戶數量)則約佔全部回覆問卷 15%。若以家戶人口數來區分比較，則大部分低於標準值之回覆問卷均落在 5 人家戶以及 6 人以上家戶這兩項目。

再細分這些高於標準家戶之戶籍登記人數與實際常住人口差距，以及實際居住面積與房屋稅籍登記面積差距，並計算在各種級距下，分別占有高於標準問卷的比例。由下表可知在這些未低於最低居住標準問卷中，有約 20%家戶的實際居住人口數量高於或等於戶籍登記人口；約有 60%家戶的戶籍登記人口數高於實際常住人口數，且差距在 1-8 人內；有近 20%家戶的戶籍登記人口數高於實際常住人口數，且差距超過 8 人。房屋面積方面，有約 25%家戶的實際居住面積小於或等於房屋稅籍登記面積；約有 60%家戶的實際房屋面積大於房屋稅籍登記面積，且差距在 0-30 坪以內，另有約 15%家戶的實際房屋面積大於房屋稅籍登記面積，且差距超過 30 坪。

表格 二十三：人口數與房屋面積差異情形

X= (戶籍登記人口數) -(實際常住人口)	占有高於標準 問卷的百分比	Y= (實際房屋面積)- (房屋稅籍登記面積)	占有高於標準 問卷的百分比
X < 0	6.80%	Y < 0	17.48%
X = 0	14.24%	Y = 0	8.41%
1 < X < 2	22.33%	0 < Y < 10	34.63%
3 < X < 4	17.48%	10 < Y < 20	17.80%
5 < X < 8	21.04%	20 < Y < 30	6.15%
X > 8	18.12%	Y > 30	15.53%

另外亦探討回收結果與預期結果的差異原因，造成差異主因可能為戶籍登記人數與實際常住人口數量不符以及房屋稅籍登記面積與實際房屋面積不符，或同時因為這兩項因素而造成影響等三大項可能原因。下表將探討此三大主因分別影響回覆問卷結果之情形：

表格 二十四：各因素影響問卷調查結果之比例

標準	純粹受到戶籍登記人數多於實際常住人口影響	純粹受到實際房屋面積大於房屋登記面積影響	同時受居住人數與面積影響(常住人口少於戶口登記人數，且房屋實際面積大於房屋登記面積)
全國最低 5%	20.65%	17.39%	61.96%
全國最低 10%	18.63%	17.11%	64.26%

故可發現，超過 60%高於最低居住面積標準家戶，其常住人口少於戶口登記人數，且房屋實際面積亦大於房屋稅籍登記面積；而約 20%家戶是純粹受到戶籍登記人數多於實際常住人口影響，而未落於最低居住面積標準值內；另亦有接近 20%家戶，則純粹受到實際房屋面積大於房屋登記面積影響，而未落於最低居住面積標準值內。

二、住宅內部環境滿意程度檢討

本問卷第一部份即探討對於住宅內部環境之滿意程度，其中分類項目包括通風情形、採光日照、漏水情形、安全度、居住空間大小等五項。由下表可知，不滿意加上非常不滿意選項的百分比中，以漏水情形佔比例最大，有 42%家戶有此問題；其次是居住空間大小，亦占近 33%家戶；安全度、採光日照、通風情形的不滿意或非常不滿意之比例則較偏低。

表格 二十五：住宅內部環境滿意程度情形

比較項目	滿意程度百分比					不滿意+非常不滿意
	非常滿意	滿意	普通	不滿意	非常不滿意	
通風情形	14.02%	31.40%	27.44%	9.45%	7.93%	17.38%
採光日照	14.33%	27.44%	30.18%	10.98%	7.62%	18.60%
漏水情形	3.66%	16.16%	27.13%	25.00%	17.07%	42.07%
安全度	7.93%	25.91%	32.01%	14.94%	9.76%	24.70%
居住空間大小	8.54%	14.33%	34.76%	16.16%	16.77%	32.93%

三、實際居住低於最低居住標準情形與檢討

將確實居住低於各標準之家戶型態分類，依序按照其使用方式、是否

有包含一些特殊條件、家中設施設備有無情形、接受補貼但需遷屋改善居住水準之意願等大項來進行討論。

- (一) 各使用方式比例：低於各標準家戶中，有近 60% 為自有家戶，約 25-30% 為租賃家戶，另有 10-15% 為其他種類家戶(如借住)。

表格 二十六：各標準下，各種使用方式所占回收比例

標準	自有	租賃	其他
全國最低 5%	57.58%	30.30%	12.12%
全國最低 10%	60.87%	23.91%	15.22%

- (二) 特殊家戶比例：將特殊家戶分為單親、原住民與低收入戶三種；而這些特殊條件家戶依各標準不同，分別約佔低於各標準回函的 40-50%，其中又以低收入戶所占比例最高，近 25%，原住民與單親家庭分別均占約 10%。

表格 二十七：各標準下，各特殊條件家戶所占回收比例

標準	家戶特殊條件比例(%)			所有特殊條件家戶比例
	單親	原住民	低收入戶	
全國最低 5%	9.09%	9.09%	27.27%	48.28%
全國最低 10%	6.52%	8.70%	23.91%	40.91%

- (三) 設施設備有無情形：合於標準問卷中，有 80% 左右家戶有自來水設施；近 97% 家戶有用電設備，另有 75% 左右家戶有熱水器。此外亦約有 97% 有自用衛浴以及近 90% 有自用廚房。

表格 二十八：各標準下，設施設備有無情形

標準	自來水			供電		熱水器		
	有	無	未答	有	無	有	無	未答
全國最低 5%	78.79%	18.18%	3.03%	96.97%	3.03%	72.73%	12.12%	15.15%
全國最低 10%	82.61%	15.22%	2.17%	97.83%	2.17%	78.26%	10.87%	10.87%

表格 二十九：各標準下，衛浴廚房有無情形

標準	衛浴		廚房	
	有	無	有	無
全國最低 5%	96.97%	3.03%	90.91%	9.09%
全國最低 10%	97.83%	2.17%	86.96%	13.04%

(四) 接受補貼意願：在各種標準下(標準 3%-10%)，約有 65-70%低於標準家戶不願在強制其改善居住處所前提下接受補貼，僅有近 25%家戶願意接受補貼並配合遷屋以提高居住水準。另細分不同補貼年數之補貼意願，可發現若僅補貼一年，則有 25%家戶明確表示不願接受補貼，且幾乎沒有家戶選擇願意補貼之選項；若補貼兩年，近 10%家戶表示願意接受補貼家戶且配合遷屋，但仍有近 25%家戶表示不願意；若補貼期限增加至四年，則有近 60%家戶明確表示願意接受補貼並遷屋改善居住水準，其配合意願大幅提高，而不願意接受補貼且遷屋改善的家戶則依標準不同而分別減少至 13-20%。

表格 三十：各標準下，接受補貼意願比例

標準	家戶接受補貼意願比例(%)		
	願意接受補貼	不願接受補貼	未答
3%	27.59%	62.07%	10.34%
5%	24.24%	66.67%	9.09%
6%	25.71%	65.71%	8.57%
7%	23.08%	69.23%	7.69%
8%	23.08%	69.23%	7.69%
9%	22.73%	68.18%	9.09%
10%	21.74%	69.57%	8.70%

表格 三十一：各標準下，各補貼年限分別願意接受補貼比例

標準	家戶接受補貼意願比例(%)					
	補助一年		補助兩年		補助四年	
	願意	不願意	願意	不願意	願意	不願意
3%	0.00%	24.14%	6.90%	24.14%	62.07%	13.79%
5%	0.00%	21.21%	6.06%	21.21%	57.58%	15.15%
6%	0.00%	22.86%	8.57%	22.86%	54.29%	17.14%
7%	0.00%	25.64%	10.26%	25.64%	56.41%	17.95%
8%	0.00%	25.64%	10.26%	25.64%	56.41%	17.95%
9%	2.27%	25.00%	11.36%	25.00%	54.55%	18.18%
10%	2.17%	26.09%	10.87%	26.09%	52.17%	19.57%

(五) 不願接受補貼原因(複選)：彙整不願接受補貼原因，其中有近 50%家戶認為補貼太少，因此不願遷屋接受補貼；其次有近 30%家戶寧可住自有房屋，亦不願接受補助遷屋改善居住水準；另有近 25%家戶因習慣居住環境而不願遷屋接受補助；因就學就業不願遷屋改善者則占 20%左右。

表格 三十二：不願接受補貼原因比例

標準	家戶不接受補貼原因比例(%)				
	補貼太少	習慣居住環境	就學就業不便	寧願住自有房	其他
3%	41.38%	24.14%	20.69%	27.59%	10.34%
5%	45.45%	27.27%	21.21%	30.30%	12.12%
6%	45.71%	28.57%	20.00%	31.43%	11.43%
7%	48.72%	25.64%	17.95%	30.77%	10.26%
8%	48.72%	25.64%	17.95%	30.77%	10.26%
9%	47.73%	25.00%	18.18%	27.27%	9.09%
10%	45.65%	26.09%	17.39%	28.26%	8.70%

四、探討實際居住面積

除將回函之家庭常住人口和房屋面積與原有資料比對外，另亦計算三個標準差內(去除 7 份三個標準差外之回函)，家戶人數一人、兩人、三人、四人、五人、六人以上分別之家戶平均面積與中位數面積，以及平均每人平均面積和平均每人中位數面積，以探討各家戶人數之居住面積變化。

表格 三十三：各種家戶之回函平均面積與中位數面積

家戶人數	去偏離值平均面積(坪)		去偏離值中位數面積(坪)	
	每戶	每人	每戶	每人
一人	11.16	11.16	9.00	9.00
二人	19.42	9.71	16.00	8.00
三人	20.91	6.97	17.00	5.67
四人	24.52	6.13	20.00	5.00
五人	24.77	4.95	20.00	4.00
六人以上	35.15	5.86	24.00	4.00

一人家戶之每人平均面積和中位數面積分別為 11.16 坪與 9 坪，其他家戶則依序遞減；每人之平均面積在 5-11 坪間，中位數面積則在 4-9 坪間。

伍、數量推估修正

透過本此問卷調查，可發現因戶籍與房屋稅籍檔資料結構完整性及與實際狀況符合程度之差異，會產生推估家戶數量誤差，據此，本單位提估數量推估修正模式，以符合實際居住狀況。

根據問卷調查回收發現，若各標準內之家戶數量佔該級距總家戶數量比例越高，則勾稽出之家戶數量與實際家戶數量符合程度亦越高；且每增加 5%，其符合實際家戶數量程度亦可增加 1.4 倍，根據此推論，可求得下列推估修正表：

表格 三十四：家戶數量推估修正表一

	各標準下，實際低於標準家戶佔勾稽推估低於家戶比例						
標準比例	3%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
實際低於標準家戶比例	9.39%	10.68%	11.33%	12.62%	12.62%	14.24%	14.89%

表格 三十五：家戶數量推估修正表二

	各標準下，實際低於標準家戶佔勾稽推估低於家戶比例								
標準比例	3%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
實際低於標準家戶比例	9.39%	10.68%	14.95%	20.93%	29.31%	41.03%	57.44%	80.42%	112.58%

故在推估居住現況低於「最低居住水準」標準之家戶數量時，亦可參考家戶數量推估表，調整實際居住狀況不佳且須接受政府輔導之家戶量。

第三節、小結

本次抽樣問卷結果可整合為以下幾項要點：

1. 所有回覆問卷中，居住情況滿意程度，以漏水情形滿意度最低，約有 42% 回函對漏水情形而感到不滿意；其次則以近 40% 回函因為居住空間大小不佳而感到不滿意。
2. 確實居住環境低於最低 5% 標準家戶共有近 60% 為自有家戶，30% 為租賃家戶；一般而言，租賃家戶約佔總家戶比例約應低於 10%，故可知

租賃家戶佔居住環境較差家戶之比例相對偏高。

3. 確實居住環境低於最低 5%標準家戶約有近半數(48.28%)家戶為低收入戶或單親家庭或原住民等弱勢群眾。
4. 確實居住環境低於最低 5%標準家戶約有近 3%家戶內無衛浴設備。
5. 確實居住環境低於最低 5%標準家戶約有近 6 成家戶願意在補助期限為四年的情況下接受補助，若補助期限降為二年，則願意比率降為 6%，若補助期限以一年為期，則幾乎均不願意接受補助。
6. 確實居住環境低於最低 5%標準家戶其不願接受補貼之原因，主要在於補貼金額太少，其次為寧住自有房屋與習慣居住環境等因素。
7. 若將台北市、台北縣、高雄市、基隆市、新竹市、台中市、嘉義市、台南市區分為都市型城市，並另將宜蘭縣、桃園縣、新竹縣、苗栗縣、台中縣、彰化縣、南投縣、雲林縣、嘉義縣、台南縣、高雄縣、屏東縣、台東縣、花蓮縣、澎湖縣、金門縣等 16 縣區分為鄉村型城市，則其分別特色如下：
 - 都市型城市無衛浴家戶佔其比例 5.88%，而鄉村型城市則均有衛浴設備。
 - 都市型城市與鄉村型城市在各種補貼期限下之願意接受補貼意願均類似，補貼期限四年時之願意接受比例為近 6 成，補貼期限二年為近 6%。
8. 未來若欲以抽樣方式輔助確認勾稽出之家戶的實際居住情形時，建議由地方政府機關輔助進行調查，並以誤差 3%以內為目標，即回收問卷至少需 1000 份，由政府機關進行之優點在於實施較易落實且民眾配合度亦較高。

第五章 最低居住水準指標與標準建立

第一節、最低居住水準之概念

從國外經驗觀察，「最低居住水準」之概念包含以下兩種層次：「維持基本居住水準之住宅與使用條件」與「國家保障民眾之最低居住水準」。以下便為這兩種概念之介紹。

一、維持基本居住水準之住宅使用條件

此種概念屬於一種比較標準，做為建築管理、住宅政策規劃、租屋市場管理、以及住宅補貼對象之評估依據。此種概念在政策對應上較有彈性，標準之衡量指標與條件，以及所搭配之配套措施，才是影響與改善民眾居住水準的具體因素。

二、國家保障民眾之最低居住水準

此種觀點較為強制性，對政府的強制性在於保障居住水準的職責，以及對不符標準者的立即處理；對市場與民眾的強制性，則是必要的負擔以及不符標準時將受到直接管制。

就實際的操作方式而言，強制性的概念多利用於建築管理，¹⁴對於租賃市場管理、住宅政策規劃與住宅補貼等，則採取混合概念。亦即，為符合最低居住標準者為受補貼與住宅政策規劃的主要對象，受補貼家戶之補貼後居住狀況，則必須符合最低居住水準。

¹⁴ 例如國內以「建築法」與「建築技術規則」規範住宅建築之基本條件，符合者方核發建造執照與使用執照。

第二節、最低居住水準指標

最低居住水準之衡量，主要分為住宅條件與使用條件兩大構面。住宅條件以建築為主體，主要包含維生系統、建築安全、防止冷熱水火、通風採光、衛生設備、各類居室等基本條件。使用條件則可區分為「擁擠條件」與「倫理私密條件」，擁擠條件以每人居住空間面積、每人房間數為主要指標；倫理私密條件則以年齡與性別條件，建立每臥房之居住者標準。

表格 三十六：國內相關研究之居住品質衡量指標 1

	曾善霞(1991) 台北市住宅品質指標之研究	陳建仁(1992) 台北都會區住宅品質標準之研究	賴美蓉(1999) 台灣地區居住合宜標準與住宅消費水準之分析研究
品質指標認定	一、戶： 1. 每人實際住宅總面積 2. 每間臥室人數 3. 住宅權屬 二、棟： 1. 屋齡 2. 建物結構 3. 住宅型態 4. 住宅使用 三、鄰里： 1. 至最近菜市場時間 2. 至學區內國小時間 3. 住戶至工作地點時間	一、戶： 1. 每人居住面積 2. 每間臥房人數 3. 廚、浴、廁自有情形 4. 住宅用途 5. 合住情形 二、棟： 1. 屋齡 2. 結構 3. 建築類型	一、指標參考依據： 1. 居住空間(坪/戶、坪/人) 2. 房間數(間/人) 3. 自有率 4. 住宅格局(房廳衛) 5. 居住戶數 二、專家學者建議 1. 平均每住宅面積 2. 平均每人樓地板面積 3. 平均每住宅單位房間數 4. 內部設備(餐廳、衛浴) 5. 平均每人擁有房間數及臥室面積 6. 耐震係數
研究方法	採用分析階層程序法(AHP)，將專家評估之問卷結果以幾何平均數建立成偶比較矩陣。	各項指標以最簡單的“等加權數”(equal weight)進行加權，給各地區在不同時間下打上住宅品質分數。	1. 家戶問卷訪問調查(共1500份)：北800 中260 高440 2. 專家學者問卷調查 →問卷內容進行交叉分析
資料來源	以住宅狀況調查統計資料配合階層分析法家群計算	台灣地區年終戶籍村里別統計資料檔為抽樣母體。	

資料來源：本研究整理

表格 三十七：國內相關研究之居住品質衡量指標 2

	莊卜瑾(2003) 高層集合住宅品質與交易難易之關係-以台中市西屯區為例	劉秀玲(1992)台北市住宅品質對住宅價格影響係數之探討
品質指標認定	一、住宅外部環境品質： 1. 就學 2. 交通 3. 購物 4. 醫療設施 5. 休閒遊憩條件及嫌惡設施 二、住宅內部建物品質： 1. 登記用途 2. 構造別 3. 總樓層數 4. 所在樓層 5. 屋齡 6. 面積	一、戶： 1. 樓地板面積 2. 房間數 3. 廚浴廁自有情形 4. 日照 5. 通風 6. 採光 二、棟： 1. 屋齡 2. 結構 3. 住宅類型 4. 居住密度 5. 停車空間 6. 棟內混和使用之情形 7. 視野景觀 三：鄰里小環境： 1. 市場距離 2. 國小距離 3. 噪音與環境污染 四：鄰里大環境： 1. 治安狀況 2. 至市中心之遠近、 3. 每人享有之公共設施面積
研究方法	因本研究擬以 AHP 法得知專家對各評估因子之重視度(權重)，再運用地理資訊系統(GIS)，分析套繪出台中市理想住宅外部環境，以簡單加權法輔助分析瞭解住宅內部之建物品質。	以一般人所習慣的 100 分作為每一項指標之滿分，表示住宅品質達水準以上；60 為及格；80 為適當或尚佳；各項指標以最簡單的“等加權數”(equal weight)進行加權整合為綜合指標。
資料來源		資料來源： 最近台灣地區年終戶籍村里別統計資料檔為抽樣母體。並採「分層二段隨機抽樣法」

資料來源：本研究整理

由前述說明得知，居住品質水準評估指標之選取，與資料來源與資與評估目的有關。基本上，評估所使用之指標應符合「可測度性」、「廣泛性」(指標應具代表性與重要性)、「一般性」(各所得階層或城鄉均適用)、

「不重覆性」等特質。另外，在資料取得方式上，亦應符合「即時性」、「低成本」、「正確性」等原則。

因此，本研究建議對最低居住水準之衡量，以「平均每人居住空間」做為主要之衡量指標。其次再針對評估後低於最低居住水準家戶所居住之住宅，依據屋齡、建築結構、住宅權屬等附屬性資料，進行第二階段的品質評估，以提供政府施政後續規劃之參考。

第三節、最低居住水準衡量方式

最低居住水準之衡量，以評估非建築實體條件，亦即以上述之擁擠條件與倫理私密條件為範圍。衡量方式之規劃步驟包含國內居住水準狀況分配分析與建立標準等兩階段。

一、國內居住水準分配狀況分析

本專案依據「房屋稅籍檔與戶籍檔」勾稽，分析各縣市民眾居住平均水準、分配與差異狀況，並比較變遷趨勢與資料合宜性之判斷。

二、最低居住水準標準建立

(一) 基本原則

最低居住水準標準之建立，可採取以下幾種原則：

- 明訂基本居住需求條件。
- 根據社會經濟狀況與實際條件，權衡決定一適當標準，類似最低工資標準或低收入戶標準建立之模式。¹⁵
- 從整體家戶中逕行決定以某百分點家戶之居住水準為最低居住水準。¹⁶

¹⁵ 以國內經驗而言，此方式所訂定之標準，有偏低之傾向。

¹⁶ 此百分點之決定，可採取固定制(例如 5%)，或以低於平均值數個標準差之家戶居住水準為依據。(例如低於平均值兩個標準差，在常態分配下約為 5%)

(二) 相對標準或絕對標準

- 相對標準：以全國所有家戶平均每人居住面積排序，選取最低某一比例(例如 5%)之平均每人居住面積做為標準。此項標準必須再依據不同戶量分別設定。
- 絕對標準：直接以國外經驗值或建築設計資料集成所規範之最低標準做為評定標準。

本研究建議採取相對標準較為適當，同時必須超過建築設計資料集成之標準。如此，一方面符合國內整體居住水準狀況，同時可滿足最低居住水準必須具備滿足基本需要(need)的條件。

(三) 多元指標基準或單一指標基準

不符合最低居住標準之認定，可採取單一指標不符即認定方式，亦可採依據各項指標加權計算綜合分數方式處理。多元指標方式計算較為複雜，可能加重方案落實的困難度，但可較明確呈現各家戶改善居住水準的迫切程度。單一指標方式做法較為單純，較符合實際運作需求，但所採用之指標必須為重要指標，個別條件即足以反應整體居住狀況。

本研究建議，對於「住宅設施設備」增設與修繕之補貼，應採取該設施設備有無或損壞程度為指標，關於租金補貼部分，則應採取平均每人居住面積為指標。

第四節、國內最低居住水準標準建立

一、最低居住水準標準

此套標準包括「平均每人最小居住面積」以及「應具備設備(衛浴設備)有無」兩項目；最小居住面積是以人居住所應有之最低空間量為基礎而進行設計，此標準值較為嚴苛，故居住面積低於此標準之家戶實屬於嚴重居住水準不良之家戶，且為政府應立即幫助改善之對象；應具設施設備則以衛浴設備有無為標準，無適當衛浴設備家戶，亦為政府應立即幫助以改善居住水準家戶。

(一) 平均每人最小居住面積

以戶籍與財稅檔案勾稽結果為基礎，排序並計算出每人平均居住面積最後 1-10%之居住面積值。再將此面積值與之前整理出各國與建築資料集成所分別訂定出之最低居住面積值比較，可發現最後 3%(3.31 坪/每人)與最後 5%(3.96 坪/每人)之每人平均居住面積，分別接近建築資料集成與韓國所訂定之居住單元每人居住面積最低需求量，且最後 5%-10%之每人平均居住面積則從近 4 坪逐漸提升至 5 坪。因此取用這六個標準來作為平均每人最小居住面積之依據。但此兩標準數據僅可代表一人家戶時，每人所需之空間量，而無法確實反應各種不同人數家戶之需求。故再按照日本和建築資料集成之計算方式，推估各種家戶人口數下，所需要之不同每人最低需求空間量。

經過計算，發現無論以日本或建築資料集成之計算方式所求出之標準皆十分相近，故本研究為減化標準，則僅以最低 3%、5%-10%每人平均居住面積配合建築資料集成之計算方式，以擬定六種取決最低居住水準之標準。後再以此六種標準相比較，則建議中央及縣市政府，以「低於勾稽結果 5%(3.96 坪)」和「建築資料集成標準」制定的每人平均面積標準值，來作為現階段國內最低居住水準比較標準值。詳細面積值請見下表：

表格 三十八：最低居住水準標準

家戶人數	單位	全國排序最後 3-10%之最低每人平均居住面積(坪)						
		最後 3%	最後 5%	最後 6%	最後 7%	最後 8%	最後 9%	最後 10%
1 人家戶	坪	3.31	3.96	4.22	4.47	4.69	4.91	5.11
	m ²	10.92	13.07	13.93	14.75	15.48	16.20	16.86
2 人家戶	坪	2.32	2.64	2.77	2.9	3.01	3.12	3.22
	m ²	7.66	8.71	9.14	9.57	9.93	10.30	10.63
3 人家戶	坪	1.98	2.2	2.29	2.37	2.44	2.52	2.58
	m ²	6.53	7.26	7.56	7.82	8.05	8.32	8.51
4 人家戶	坪	2.12	2.28	2.35	2.41	2.47	2.52	2.57
	m ²	7.00	7.52	7.76	7.95	8.15	8.32	8.48
5 人家戶	坪	2.11	2.24	2.29	2.34	2.38	2.43	2.47
	m ²	6.96	7.39	7.56	7.72	7.85	8.02	8.15
6 人以上 家戶	坪	1.98	2.08	2.13	2.17	2.21	2.24	2.28
	m ²	6.53	6.86	7.03	7.16	7.29	7.39	7.52

資料來源：本研究整理

(二) 應具備設施設備

根據國外最低居住水準標準原則，住宅所必須具備之設施設備也應納入是否符合最低居住水準標準之評估指標。其中最重要的包括以下兩種：

(一) 基本設施設備：應具備設備為衛浴、廁所及廚房(或可烹飪)

(二) 住宅基本要求：結構安全、防火設施、防風防水

其中住宅基本要求的結構、防火設施等細項規範，均已於建築技術規則詳細規定；故最低居住水準之評估指標，主要以家庭基本設施設備的有無作為標準。參考國內生活模式，評斷「衛浴設備」為最主要之居住必要設施，亦即未具備衛浴設備之家戶，均屬於低於最低居住水準之家庭，亦於應立即改善之對象。

二、相對偏低之居住水準標準

此套系統標準值實介於最適與最低居住水準間之標準，亦屬於相對較寬鬆之最低居住水準標準，故此系統可作為住宅補貼評點項目，並可依照其標準值分別制定權重與分級制度，逐漸改善此標準下家戶之居住狀況。

本系統將參考以下兩套數據：

- (一) 整合統計全國各家戶人口數量與房屋面積，依照一人、兩人、三人、四人、五人與六人以上家戶分類並分別計算其家戶面積平均值與中位數，並以此兩組數據的一半做第二套系統之最低居住面積參考值。

表格 三十九：勾稽之平均每人及每戶面積中位數與平均值

原始	面積平均值 (坪)		面積中位數 (坪)		原始值之半數	面積平均值 (坪)		面積中位數 (坪)	
	每人	每戶	每人	每戶		每人	每戶	每人	每戶
一人家戶	41.91	41.91	35.94	35.94	一人家戶	20.96	20.96	17.97	17.97
二人家戶	21.97	43.94	19.03	38.05	二人家戶	10.98	21.97	9.51	19.03
三人家戶	14.96	44.89	13.09	39.26	三人家戶	7.48	22.45	6.54	19.63
四人家戶	11.65	46.62	10.31	41.23	四人家戶	5.83	23.31	5.15	20.62
五人家戶	9.92	49.60	8.88	44.41	五人家戶	4.96	24.80	4.44	22.20
六人以上家戶	7.83	47.01	6.97	41.84	六人以上家戶	3.92	23.50	3.49	20.92

- (二) 排序全國每人平均居住面積，並分別依照家戶人口數量，取其最後 25%、10%、5%、1%，來比較在這些比例下，各種戶量之相對較低之居住情形與居住面積值。

表格 四十：全國勾稽排序最後 25%、10%、5%、1%居住面積

家戶數量	最後 25%面積(坪)		最後 10%面積(坪)		最後 5%面積(坪)		最後 1%面積(坪)	
	每人	每戶	每人	每戶	每人	每戶	每人	每戶
一人家戶	25.92	25.92	18.76	18.76	13.61	13.61	8.29	8.29
二人家戶	13.79	27.59	10.47	20.93	8.39	16.79	4.72	9.44
三人家戶	9.55	28.65	7.47	22.42	6.30	18.91	3.63	10.89
四人家戶	7.43	29.71	5.90	23.60	5.07	20.27	3.11	12.43
五人家戶	6.17	30.86	4.82	24.08	4.10	20.51	2.53	12.67
六人以上家戶	4.77	28.60	3.44	20.65	2.76	16.54	1.59	9.55

參考上述兩項系統數據，並為簡化評估作業程序與評估標準，以及為落實評估公平，本研究另提出第二套相對偏低之居住水準標準。此標準將以居住面積低於 4 坪、4-5 坪、5-6 坪、6-7 坪為分級，下章節將推估低於此標準之各類家戶數量分布情形。

表格 四十一：相對偏低之居住水準標準

標準	分級制度(X=平均每人居住面積)			
	等級一	等級二	等級三	等級四
坪	$X \leq 4$ 坪	4 坪 $< X \leq 5$ 坪	5 坪 $< X \leq 6$ 坪	6 坪 $< X \leq 7$ 坪
m ²	$X \leq 13.2$ m ²	13.2 m ² $< X \leq 16.5$ m ²	16.5 m ² $< X \leq 19.8$ m ²	19.8 m ² $< X \leq 23.1$ m ²

第五節、小結

目前將標準訂定為兩種層級：一為「最低居住水準」，其標準較為嚴格，且實為一般民眾居住所應有之最低水準；另一為「相對偏低居住水準」，該標準顧名思義雖未達不宜居住之程度，但仍有改善空間。

一、最低居住水準：

「最低居住水準」標準為民眾居住環境所應有最低保障，其計算方式如下表所示；另因住宅中部分空間之共用性(如衛浴設備，廚房等)，故依家戶人數不同，而有不同對應之「最低每人平均居住面積」。

表格 四十二：最低居住水準標準

	最低居住水準標準					
家戶人數	1 人 家戶	2 人 家戶	3 人 家戶	4 人 家戶	5 人 家戶	6 人以上 家戶
每人所需面積(坪)	3.96	2.64	2.20	2.28	2.24	2.08
每人所需面積(m ²)	13.07	8.71	7.26	7.52	7.39	6.86

本標準是採取全國排序最後 5%之每人平均居住面積為標準，故若考慮國內一般所說之面積均包含公共設施，且公設比亦於近年來逐漸提高的狀況，則可放寬標準，以全國排序最後 6%或 7%之面積值為基準，且以同樣方式計算各家戶人數下所應對應之「最低居住水準」。

表格 四十三：考慮公設比之最低居住水準標準一

	以最後 6%為基準計算之最低居住水準標準					
家戶人數	1 人 家戶	2 人 家戶	3 人 家戶	4 人 家戶	5 人 家戶	6 人以上 家戶
每人所需面積(坪)	4.22	2.77	2.29	2.35	2.29	2.13
每人所需面積(m ²)	13.93	9.14	7.56	7.76	7.56	7.03

表格 四十四：考慮公設比之最低居住水準標準二

	以最後 7%為基準計算之最低居住水準標準					
家戶人數	1 人 家戶	2 人 家戶	3 人 家戶	4 人 家戶	5 人 家戶	6 人以上 家戶
每人所需面積(坪)	4.47	2.9	2.37	2.41	2.34	2.17
每人所需面積(m ²)	14.75	9.57	7.82	7.95	7.72	7.16

二、相對偏低居住水準：

除住宅應有的可以生活之最低程度標準外，亦提出居住品質雖未到極惡劣，但仍有改善空間之相對偏低居住水準，並鼓勵以評點方式配合所得之計算，逐漸改善其居住生活品質。相對偏低居住水準標準如下：

表格 四十五：相對偏低居住水準標準

等級	分級制度(X=平均每人居住面積)			
	等級一	等級二	等級三	等級四
坪	$X \leq 4$ 坪	$4 \text{ 坪} < X \leq 5$ 坪	$5 \text{ 坪} < X \leq 6$ 坪	$6 \text{ 坪} < X \leq 7$ 坪
m ²	$X \leq 13.2 \text{ m}^2$	$13.2 \text{ m}^2 < X \leq 16.5 \text{ m}^2$	$16.5 \text{ m}^2 < X \leq 19.8 \text{ m}^2$	$19.8 \text{ m}^2 < X \leq 23.1 \text{ m}^2$

若考慮國內所稱之住宅面積均包括公共設施面積，且公設比偏高之情形，則亦可將分級制度放寬，以下列兩組分級制度作為評選標準。

表格 四十六：考慮公設比之相對偏低居住水準標準一

等級	分級制度(X=平均每人居住面積)			
	等級一	等級二	等級三	等級四
坪	$X \leq 4.5$ 坪	$4.5 \text{ 坪} < X \leq 5.5$ 坪	$5.5 \text{ 坪} < X \leq 6.5$ 坪	$6.5 \text{ 坪} < X \leq 7.5$ 坪
m ²	$X \leq 14.9 \text{ m}^2$	$14.9 \text{ m}^2 < X \leq 18.2 \text{ m}^2$	$18.2 \text{ m}^2 < X \leq 21.5 \text{ m}^2$	$21.5 \text{ m}^2 < X \leq 24.8 \text{ m}^2$

表格 四十七：考慮公設比之相對偏低居住水準標準二

等級	分級制度(X=平均每人居住面積)			
	等級一	等級二	等級三	等級四
坪	$X \leq 5$ 坪	$5 \text{ 坪} < X \leq 6$ 坪	$6 \text{ 坪} < X \leq 7$ 坪	$7 \text{ 坪} < X \leq 8$ 坪
m ²	$X \leq 16.5 \text{ m}^2$	$16.5 \text{ m}^2 < X \leq 19.8 \text{ m}^2$	$19.8 \text{ m}^2 < X \leq 23.1 \text{ m}^2$	$23.1 \text{ m}^2 < X \leq 26.4 \text{ m}^2$

第六章 低於最低居住水準家戶數與補貼預算需求推估

第一節、低於最低居住水準家戶數量推估

本節依據前章所提出之最低居住水準標準與相對偏低之居住水準標準兩套系統，分別統計各縣市不同戶量之不符合標準家戶數量與比例，並做為後續規劃補貼經費需求之基礎。本次統計家戶標準將以戶籍號碼取代地址，亦即將同戶籍號碼者編列為同一戶，故推估出之家戶數量會較先前以地址為統計方式為多，但較接近居住現狀，並另將以地址為統計原則推估出之家戶數量與預算放置於附錄四。

一、最低居住水準標準

(一) 勾稽之家戶數量

依據前章節之最低居住水準標準，求出全國與各縣市低於最低居住水準之總家戶數，以及這些家戶佔全國以及分別縣市之比例；並再依家庭人數統計此些低於最低居住水準家戶之分布情形。下表分別為本標準在不同家戶人數下，居住情形低於最低每人居住面積標準值之家戶數量：

表格 四十八：低於最低居住水準標準值之家戶數量與比例¹⁷

	總家戶數量(戶)	低於標準家戶數(戶)	低於標準家戶佔總家戶比例(%)
一人家戶	2,022,961	85,003	4.20%
二人家戶	1,352,418	29,865	2.21%
三人家戶	1,335,596	20,717	1.55%
四人家戶	1,327,221	23,538	1.77%
五人家戶	738,788	18,346	2.48%
六人以上家戶	735,465	31,988	4.35%
總計	7,512,449	209,457	2.79%

¹⁷ 本表所稱之家戶是以同一戶號為原則，若以同一地址者為一家戶來計算，則低於標準總家戶數共約 6.4 萬戶；調整過後之家戶數量約為 6800 戶。

整體而言，共有近 21 萬家戶低於最低居住水準標準之每人所需面積，佔全國所有家戶 3%。比較各種人數家戶低於標準值比例：二人、三人、四人、五人家戶中，分別僅有 2.21%、1.55%、1.77%、2.48%之家戶低於標準值比例，且以三人與四人家戶所佔比例為最低。六人以上家戶則有近 4.5%之家戶，也就是 3.2 萬戶左右，居住擁擠情形較嚴重，一人家戶則亦有近 4.2%家戶低於最低居住水準標準。總體看來，仍是以六人以上家戶居住面積不滿標準的比例為最高，但以數量來看則是一人以上家戶不滿最低居住標準數量最多。下表為各縣市低於最低居住水準標準家戶數量與比例分布情形(詳細比例請見附錄五)：

表格 四十九:低於最低居住水準家戶數量，按縣市及戶量分布

區域別	低於最低居住水準家戶數量，按縣市及戶量分布(戶)						
	一人家戶	二人家戶	三人家戶	四人家戶	五人家戶	六人以上家戶	總計
全國總計	85,003	29,865	20,717	23,538	18,346	31,988	209,457
台北市	17,536	6,518	4,994	5,336	3,237	4,375	41,996
高雄市	8,467	2,590	1,567	1,673	1,115	1,367	16,779
台北縣	14,946	3,704	2,422	3,244	2,538	4,508	31,362
宜蘭縣	1,394	433	332	336	292	575	3,362
桃園縣	2,413	565	378	426	340	665	4,787
新竹縣	749	229	159	191	141	325	1,794
苗栗縣	563	193	132	145	109	267	1,410
台中縣	3,632	1,418	1,044	1,333	1,102	2,348	10,877
彰化縣	5,229	2,694	1,943	2,252	2,164	5,033	19,316
南投縣	2,121	813	406	534	442	856	5,170
雲林縣	3,956	1,808	1,112	1,198	1,139	2,027	11,240
嘉義縣	1,449	628	413	424	565	769	4,247
台南縣	1,803	579	336	445	336	533	4,032
高雄縣	4,273	1,424	883	1,035	790	1,200	9,605
屏東縣	3,138	1,221	849	985	878	1,641	8,711
台東縣	1,770	606	400	558	509	1,097	4,941
花蓮縣	1,558	622	442	494	364	683	4,162
澎湖縣	219	49	20	32	32	24	377
基隆市	1,491	619	405	362	282	398	3,557
新竹市	848	267	238	243	218	354	2,168

區域別	低於最低居住水準家戶數量，按縣市及戶量分布(戶)						
	一人 家戶	二人 家戶	三人 家戶	四人 家戶	五人 家戶	六人 以上家戶	總計
台中市	2,951	1,498	1,228	1,148	804	1,426	9,055
嘉義市	1,173	580	480	520	442	758	3,954
台南市	1,762	658	447	540	431	614	4,451
金門縣	1,563	150	88	83	75	146	2,105

單以純量來看，總計共有近 21 萬戶家戶居住於低於最低居住水準環境，其中約有 42000 戶落於台北市，亦有近 32000 戶存在於台北縣，其次是彰化縣(20000 戶)；其他戶數較多縣市分別為高雄市、台中縣、雲林縣、高雄縣、屏東縣、台東縣、台中市等地。除以純量來看外，另可參考附錄四之詳細低於最低居住水準家戶數量與比例分配；目前未滿標準之家戶比例中，以台東縣不滿標準比例最高(3.02%)，其次是嘉義市、雲林縣、彰化縣，分別有 1.75%、1.70%、1.63%之家戶低於最低居住水準面積標準值；居住擁擠情形相對來說較不嚴重的為金門縣、桃園縣、澎湖縣、苗栗縣、台南縣，僅有 0.09%、0.20%、0.28%、0.31%、0.37%家戶之居住面積小於最低居住水準之規範。

下表為以全國排序最後 3%、5%、6%、7%、8%、9%、10%面積值並配合國際建築資料集成之標準為準則所計算之不符合標準之家戶數量，其中不滿最後 5%之家戶數量，即為如上述本研究所定義之不滿最低居住水準標準家戶數量。

表格 五十：低於最後 3-10%標準之家戶數量

家戶人數	低於最後 3-10%標準之家戶數量(戶)						
	最後 3%	最後 5%	最後 6%	最後 7%	最後 8%	最後 9%	最後 10%
1 人家戶	56,448	85,003	98,349	111,810	124,373	136,764	148,277
2 人家戶	21,716	29,865	33,770	37,635	41,514	45,152	48,622
3 人家戶	15,553	20,717	23,186	25,569	27,753	30,258	32,085
4 人家戶	19,240	23,538	25,535	27,332	29,334	31,026	32,625
5 人家戶	15,664	18,346	19,392	20,556	21,395	22,598	23,599
6 人以上家戶	28,332	31,988	33,934	35,579	37,166	38,516	40,142
總計	156,953	209,457	234,166	258,481	281,535	304,314	325,351

為更了解不滿最低居住水準家戶結構，於下表整理出各縣市居住於低於「最低居住水準家戶」的單親家庭與獨居老人，分別佔該縣市居住品質低於「最低居住水準」家戶總數之比例。其中獨居老人之定義為一人家戶，且該居住人口在 65 歲以上者；單親家庭定義則是以家中僅一位年滿 18 歲之大人，且有一位以上 18 歲以下，與戶長關係為「父子」、「母子」、「父女」或「母女」之家戶。

表格 五十一：單親家庭與獨居老人佔低於最低居住水準家戶比例

縣市別	各縣市低於最低居住水準標準家戶佔全國低於最低居住水準標準總家戶之比例	各縣市低於最低居住水準之單親家庭家戶數佔各縣市低於最低居住水準總家戶數比例	各縣市低於最低居住水準之獨居老人家戶數佔各縣市低於最低居住水準總家戶數比例
台北市	20.05%	15.28%	4.03%
高雄市	8.01%	8.46%	4.95%
台北縣	14.97%	8.71%	3.80%
宜蘭縣	1.61%	6.98%	5.84%
桃園縣	2.29%	12.39%	3.64%
新竹縣	0.86%	9.25%	3.88%
苗栗縣	0.67%	6.25%	7.95%
台中縣	5.19%	5.07%	4.10%
彰化縣	9.22%	3.33%	4.66%
南投縣	2.47%	4.70%	5.01%
雲林縣	5.37%	4.62%	4.30%
嘉義縣	2.03%	4.84%	4.28%
台南縣	1.92%	5.14%	5.82%
高雄縣	4.59%	4.59%	5.24%
屏東縣	4.16%	5.71%	4.55%
台東縣	2.36%	6.53%	3.63%
花蓮縣	1.99%	14.44%	3.38%
澎湖縣	0.18%	9.38%	3.13%
基隆市	1.70%	18.82%	5.54%
新竹市	1.04%	10.77%	2.49%
台中市	4.32%	19.32%	3.35%
嘉義市	1.89%	11.38%	3.86%
台南市	2.13%	10.77%	4.10%
金門縣	1.00%	8.63%	3.60%
總計	100.00%	9.40%	4.28%

整體來說，約有近 9.4% 之低於最低居住水準家戶為單親家庭，而有 4.28% 為獨居老人，佔全部低於標準家戶共約 14%，且居住品質低於最低居住水準之單親家庭以都市型城市(如台北市、台中市、基隆市等)所佔比例較高，居住品質低於最低居住水準之獨居老人則以鄉村型城市(如苗栗縣、台南縣、高雄縣、宜蘭縣等)比例略高。

(二) 修正過之家戶數量

透過問卷調查，發現因為戶籍與房屋稅籍檔資料結構完整性以及與實際狀況符合性的差異，會產生推估家戶數量時的誤差。故參考問卷調查之調整誤差計算方式，修正由勾稽推估之低於最低居住水準家戶數量。調整誤差計算方式以及修正後之低於最低居住水準家戶數量如下表：

表格 五十二：實際低於標準家戶數量推估比例計算表

	各標準下，實際低於標準家戶佔勾稽推估低於家戶比例						
標準比例	3%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
實際低於標準家戶比例	9.39%	10.68%	11.33%	12.62%	12.62%	14.24%	14.89%

表格 五十三：調整過後之低於最後 3-10% 家戶數量

家戶人數	低於最後 3-10% 之調整過後家戶數量						
	最後 3%	最後 5%	最後 6%	最後 7%	最後 8%	最後 9%	最後 10%
一人家戶	5,301	9,078	11,143	14,110	15,696	19,475	22,078
二人家戶	2,039	3,190	3,826	4,750	5,239	6,430	7,240
三人家戶	1,460	2,213	2,627	3,227	3,502	4,309	4,777
四人家戶	1,807	2,514	2,893	3,449	3,702	4,418	4,858
五人家戶	1,471	1,959	2,197	2,594	2,700	3,218	3,514
六人以上家戶	2,660	3,416	3,845	4,490	4,690	5,485	5,977
總計	14,738	22,370	26,531	32,620	35,530	43,334	48,445

本研究認為，因為戶籍與房屋稅籍檔案資料屬性之關係，推估之家戶數量應以調整過之家戶數量為準；故若以「最低居住水準標準」亦即為最後 5% 之標準來判定，則低於該標準之家戶數量實際應為近 2.3 萬戶，但其平均每戶居住面積除一人家戶外，皆低於 2-2.5 坪，實屬於嚴重居住品質不良且政府應立即協助其改善居住狀況之家戶。

二、相對偏低之居住水準標準

(一) 勾稽之家戶數量

上章已確認相對偏低之居住水準標準值級距分別為每人平均居住面積低於 4 坪、4-5 坪、5-6 坪、6-7 坪，下表為以此標準推估出之不滿標準家戶數量以及所佔各種家戶人數比例。

表格 五十四：居住水準相對偏低之家戶數量推估¹⁸

家戶人數	家戶數量					小於 7 坪	總數
	小於 4 坪	4-5 坪	5-6 坪	6-7 坪	7 坪以上		
1 人家戶	95,084	59,894	65,105	65,391	1,737,488	285,475	2,022,962
2 人家戶	85,351	54,475	57,232	55,849	1,099,511	252,907	1,352,418
3 人家戶	97,271	59,647	64,973	76,531	1,037,175	298,422	1,335,597
4 人家戶	97,094	70,277	101,967	131,167	926,716	400,505	1,327,221
5 人家戶	74,984	66,468	84,661	78,719	433,958	304,831	738,789
6 人以上家戶	149,855	90,423	85,018	77,057	333,112	402,352	735,464
總計	599,640	401,183	458,955	484,714	5,567,959	1,944,492	7,512,449

表格 五十五：居住水準相對偏低家戶數量分別佔各級距總家戶數量比例

家戶人數	佔各級距總家戶數量比例					小於 7 坪
	小於 4 坪	4-5 坪	5-6 坪	6-7 坪	7 坪以上	
1 人家戶	4.70%	2.96%	3.22%	3.23%	85.89%	14.11%
2 人家戶	6.31%	4.03%	4.23%	4.13%	81.30%	18.70%
3 人家戶	7.28%	4.47%	4.86%	5.73%	77.66%	22.34%
4 人家戶	7.32%	5.30%	7.68%	9.88%	69.82%	30.18%
5 人家戶	10.15%	9.00%	11.46%	10.66%	58.74%	41.26%
6 人以上家戶	20.38%	12.29%	11.56%	10.48%	45.29%	54.71%
總計	7.98%	5.34%	6.11%	6.45%	74.12%	25.88%

整體而言，平均每人居住面積不滿 7 坪家戶數量與比例，皆以 6 人以上家戶為最高；約有近 55% 的 6 人以上家戶，其平均每人居住面積小於 7 坪，5 人以上家戶約有 40% 其平均每人居住面積小於 7 坪，依序依家庭人數減少而比例遞減，1 人家戶則僅有不到 15% 的家戶其居住面積小於 7 坪。

¹⁸ 本表所稱之家戶是以同一戶號為原則，若以同一地址者為一家戶來計算，則低於標準總家戶數共約 157 萬戶；調整過後之家戶數量約為 26 萬戶。

(二) 調整過之家戶數量

參考根據問卷調查回收情形，可發現若各標準內之家戶數量佔該級距總家戶數量比例越高，則勾稽出之家戶數量與實際家戶數量符合程度亦越高；根據回收情形可發現，每增加 5%，則其符合實際家戶數量程度亦增加 1.4 倍，故可求得以下推估修正表：

表格 五十六：家戶數量推估修正表

	各標準下，實際低於標準家戶佔勾稽推估低於家戶比例								
標準比例	3%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
實際低於標準家戶比例	9.39%	10.68%	14.95%	20.93%	29.31%	41.03%	57.44%	80.42%	112.58%

參考上表，以「低於標準家戶數量分別佔各級距總家戶數量比例表」為基準，並配合內插法¹⁹，即可計算調整過後之實際低於標準家戶數量如下表。

表格 五十七：調整過後各級距居住水準相對偏低之家戶數量

家戶人數	各級距實際低於標準家戶數量				小於 7 坪
	小於 4 坪	4-5 坪	5-6 坪	6-7 坪	
1 人家戶	9,974	5,624	6,205	6,238	28,041
2 人家戶	10,071	5,475	5,826	5,652	27,024
3 人家戶	12,285	6,167	6,881	8,648	33,981
4 人家戶	12,292	7,477	13,225	19,478	52,473
5 人家戶	11,345	9,372	14,138	12,390	47,246
6 人以上家戶	44,882	15,996	14,300	11,959	87,137
總數	100,850	50,111	60,575	64,366	275,902

經調整過後，平均每人居住面積小於 7 坪之家戶共有約 27.6 萬戶，其中超過 3 成，即約有 9 萬戶為「六人以上家戶」，五人家戶與四人家戶約分別佔有 2 成；且家戶人數數量越少，低於各標準之家戶數量亦越少，故可推估居住水準較差之家戶，大多落於家戶人口數較多之家戶。

¹⁹ 不滿 3%，則以 3%之調整比例(9.39%)計算。

三、城鄉差距比較

將全國各縣市依其屬性分為都市型城市與鄉村型城市，並分別探討此兩類型城市之居住情形，其分類如下：

- **都市型城市：**台北市、高雄市、台北縣、基隆市、新竹市、台中市、嘉義市、台南市等 8 縣市
- **鄉村型城市：**宜蘭縣、桃園縣、新竹縣、苗栗縣、台中縣、彰化縣、南投縣、雲林縣、嘉義縣、台南縣、高雄縣、屏東縣、台東縣、花蓮縣、澎湖縣、金門縣等 16 縣

(一) 低於最低居住水準家戶之城鄉差距分析

表格 五十八：都市與鄉村型城市低於最低居住水準家戶情形比較

區域別	低於最低居住水準家戶數量(戶)	低於最低居住水準家戶數量佔總低於最低居住水準家戶比例	總家戶數(戶)	低於最低居住水準家戶數量佔分別總家戶數比例
都市型	113,321	54.10%	3,800,138	2.98%
鄉村型	96,136	45.90%	3,710,384	2.59%
總計	209,457		7,510,522	

由上表可知，都市型城市中低於最低居住水準家戶數量約比鄉村型城市多 1.5 萬戶，且其佔該類型城市總家戶數比例也較高(2.98%>2.59%)，故都市型城市居住品質非常不良之比例較鄉村型城市高。

(二) 居住水準相對偏低家戶之城鄉差距分析

表格 五十九：都市與鄉村型城市居住水準相對偏低家戶情形比較

區域別	低於相對偏低居住水準家戶數量(戶)	低於相對偏低居住水準家戶數量佔總低於相對偏低居住水準家戶比例	總家戶數(戶)	低於相對偏低居住水準家戶數量佔分別總家戶數比例
都市型	1,227,279	61.15%	3,800,138	32.30%
鄉村型	779,781	38.85%	3,710,384	21.02%
總計	2,007,060		7,510,522	

由上表可知，都市型城市中居住水準相對偏低家戶數量約比鄉村型城市多 4.5 萬戶，且其佔該類型城市總家戶數比例也明顯高於鄉村型城市 ($32\% > 21\%$)，故都市型城市居住品質相對偏低之比例較鄉村型城市高。

(三) 居住水準相對偏低租賃家戶之城鄉差距分析

表格 六十：都市與鄉村型城市居住水準相對偏低租賃家戶情形比較

區域別	低於相對偏低居住水準租賃家戶數量(戶)	低於相對偏低居住水準租賃家戶數量佔總低於相對偏低居住水準租賃家戶比例	總家戶數(戶)	低於相對偏低居住水準租賃家戶數量佔分別總家戶數比例
都市型	16,415	75.41%	3,800,138	0.43%
鄉村型	5,354	24.59%	3,710,384	0.14%
總計	21,768		7,510,522	

如以上圖表所示，都市型城市中居住水準相對偏低家戶數量雖僅比鄉村型城市多 1 萬戶，但其所佔比例卻幾乎為鄉村型城市的 3 倍，且其佔該類型城市總家戶數比例也明顯高於鄉村型城市 ($0.43\% > 0.14\%$)。

第二節、住宅補貼預算需求推估

一、住宅補貼對象與目標之決定

對居住於低於最低居住水準之家戶補貼，須先行確認補貼對象之優先順序與進度目標。

1. 補貼對象之優先順序：以低於最低居住水準家戶為優先考量，亦將居住水準偏低情形分級並給予適當分數，使其在採取多元指標認定方式時，以整體評分指數較低者為優先對象；另外，此項課題亦包含是否先行針對租屋家戶補貼之確認。
2. 補貼之進度目標：對於居住低於最低居住水準家戶之補貼，可採取每年固定補貼一定戶數(類似目前之租金補貼)、一定比例，或全部進行補貼(類似低收入家戶補助)等方式；或先補助全部低於最低居住水準標準家戶，相對偏低之家戶則以比例方式分批補貼。

作法：

(一)、潛在受補貼家戶數推估

- 以低於最低居住水準家戶為對象，求出居住環境相對惡劣且政府應立即補助家戶數量。
- 權屬分為全部家戶與租屋家戶，可計算接受租屋補貼家戶數量。
- 計算全國及各縣市之相對偏低之居住水準家戶。(可另行推估每年新增低於最低居住水準家戶，但暫不納入後續計算)

(二)、補貼進度規劃

- 分為一年、四年，亦即每年需提供名額為全部或 1/4 家戶數。

二、補貼標準與金額之確定

- 補貼期間分為一年、兩年、四年等情境。亦即需連續累積。
- 分為全部均 3000 元/月

三、補貼預算需求推估模擬

目前將補貼預算推估分為三大項目；低於最低居住水準家戶實屬於居住水準嚴重偏低者，故計畫立即補貼該些家戶，以幫助其儘速改善居住品質，且以長期補貼為原則；此外另將規劃第二種補貼進度，逐一補貼居住水準相對偏低之家戶，並提供各種補助年限所需之預算情形；最後，以租金補貼主要措施，以及在本專案執行過程中已對最低居住水準標準確認之前提上，進行關於租金補貼經費需求評估，主要是由各縣市家戶居住水準改善迫切性現況與居住水準改善進度規劃，進行模擬分析，分別分析以縣市為層級之補貼預算需求。

在進行預算推估前，需確定待補助之家戶數量。使用勾稽過後之平均每人居住面積，再根據之前所擬定之最低居住標準與相對較低之居住水準標準，來計算需受補助之家戶數。若欲計算出之租賃家戶數量，則需透過各縣市住宅租賃比例，來推估租賃住宅中不滿標準之家戶數量，即為租金不貼中待補助之家戶數。

(一) 補助低於最低居住水準家戶

1. 勾稽家戶數量之預算推估

- 受補貼家戶：209,457 戶
- 補貼期限：分為補貼期限二年、四年兩種
- 補貼金額：每戶每月 3000 元
- 分期年數：分為一次補足與四年分批補足兩種方案

根據上述補貼期限與補貼金額可求得下列之補貼預算推估表。

表格 六十一：最低居住水準補貼預算推估表(勾稽數量)

補助 期間	分期 年數	總預算與各年度分年預算(萬元)							
		總預算	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
二年	一年	1,508,090	754,045	754,045					
	四年	1,508,090	188,511	377,023	377,023	377,023	188,511		
四年	一年	3,016,181	754,045	754,045	754,045	754,045			
	四年	3,016,181	188,511	377,023	565,534	754,045	565,534	377,023	188,511

若以勾稽過後不足「最低居住水準」家戶為補貼對象時，則補貼二年與四年所需之總預算分別為 150 億與 300 億；若欲一年補足所有家戶所每年需預算約為 75 億，若分為四年階段性補助，則每年預算降為 19 億到 75 億不等。

2. 調整後家戶數量之預算推估

- 受補貼家戶：22,370 戶
- 補貼期限：分為二年、四年兩種
- 補貼金額：每戶每月 3000 元
- 分期年數：分為一次補足與四年分批補足兩種方案

根據上述補貼期限與補貼金額可求得下列之補貼預算推估表。。

表格 六十二：最低居住水準補貼預算推估表(調整後)

補助 期間	分期 年數	總預算與各年度分年預算(萬元)							
		總預算	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
二年	一年	161,064	80,532	80,532					
	四年	161,064	20,133	40,266	40,266	40,266	20,133		
四年	一年	322,128	80,532	80,532	80,532	80,532			
	四年	322,128	20,133	40,266	60,399	80,532	60,399	40,266	20,133

若以修正過後家戶數量為補貼對象，則補貼二年與四年所需之總預算分別為 16 億與近 32 億；若欲一年補足所有家戶所每年需預算約為 8 億，若分為四年階段性補助，則每年預算降為近 2 億到 8 億不等。

(二) 補助居住品質相對偏低之租賃家戶

除上述方案外，參考目前住宅法(草案)中之租金補貼，則亦應以評點方式補助居住標準相對偏低之家戶中之租賃家戶數量；租賃家戶所佔比例及數量，其計算之方式如下：參考 96 年底行政院主計處家庭收支調查報告各縣市住宅自有、租賃、其他的比例。將推估出居住品質相對偏低之家戶數量依此比例計算，求得在四種相對偏低標準下，各縣市及各種家戶人數下分別受補助之家戶數量。下表則為各縣市自有、租賃及其他之比例：

表格 六十三：各縣市住宅自有、租賃、其他之比例

區域別	自有(%)	租賃(%)	其他(%)	區域別	自有(%)	租賃(%)	其他(%)
台北市	82.58	11.17	6.25	高雄縣	88.91	4.40	6.69
高雄市	89.09	6.52	4.39	屏東縣	90.05	3.89	5.61
台北縣	86.56	12.51	1.93	台東縣	87.59	6.01	6.39
宜蘭縣	93.13	3.16	3.72	花蓮縣	87.92	7.50	4.58
桃園縣	90.35	7.96	1.68	澎湖縣	83.46	4.02	12.52
新竹縣	95.18	3.69	1.13	基隆市	88.75	6.15	5.10
苗栗縣	92.61	3.01	4.38	新竹市	86.78	4.64	8.58
台中縣	87.82	9.58	2.60	台中市	84.86	9.56	5.58
彰化縣	93.12	5.27	1.61	嘉義市	80.50	9.07	10.44
南投縣	91.10	4.67	3.91	台南市	86.64	9.23	4.13
雲林縣	94.96	1.29	3.75	金門縣	85.34	4.37	10.29
嘉義縣	93.73	4.20	2.08	連江縣	78.62	18.77	2.61
台南縣	92.01	4.87	3.12	總計	88.14	7.89	3.96

參考上表租賃佔各縣市家戶比例情形，並配合修正過之相對居住情況偏低之家戶數量，可分別求四種相對偏低之標準下，各種家戶人數級數以及各縣市分別低於相對偏低標準之租賃家戶數量。

1. 勾稽家戶數量之預算推估

根據上章節勾稽統計分別符合「相對偏低居住水準」標準之家戶數量，並配合主計處公佈之租賃比例，來計算符合租金補助家戶數量，如下表所示：

表格 六十四：居住水準相對偏低之租賃家戶數量(依家戶人數分級)

家戶人數	家戶數量					小於 7 坪
	小於 4 坪	4-5 坪	5-6 坪	6-7 坪	7 坪以上	
1 人家戶	7,502	4,726	5,137	5,159	137,088	22,524
2 人家戶	6,734	4,298	4,516	4,406	86,751	19,954
3 人家戶	7,675	4,706	5,126	6,038	81,833	23,545
4 人家戶	7,661	5,545	8,045	10,349	73,118	31,600
5 人家戶	5,916	5,244	6,680	6,211	34,239	24,051
6 人以上家戶	11,824	7,134	6,708	6,080	26,283	31,746
總計	47,312	31,653	36,212	38,244	439,312	153,420

表格 六十五：居住水準相對偏低之租賃家戶數量(按縣市別分級)

縣市別	各標準家戶數量				
	四坪以下	四到五坪	五到六坪	六到七坪	七坪以下總計
臺北市	13,707	8,254	8,592	8,283	38,837
高雄市	2,776	1,901	2,148	2,301	9,127
臺北縣	14,194	11,193	12,988	13,214	51,588
宜蘭縣	262	165	191	228	847
桃園縣	1,466	1,416	1,969	2,446	7,297
新竹縣	214	178	228	265	884
苗栗縣	119	102	141	178	539
臺中縣	2,391	1,448	1,802	2,130	7,770
彰化縣	1,906	719	801	930	4,355
南投縣	550	310	351	394	1,605
雲林縣	290	126	135	143	694
嘉義縣	427	248	307	339	1,320
臺南縣	548	461	601	748	2,357
高雄縣	1,027	677	833	924	3,461
屏東縣	806	440	506	563	2,315
臺東縣	608	241	255	234	1,338
花蓮縣	794	438	467	493	2,192
澎湖縣	59	48	59	64	230
基隆市	686	515	568	626	2,394
新竹市	303	218	281	326	1,128
臺中市	2,040	1,258	1,531	1,702	6,531
嘉義市	834	387	405	436	2,062
臺南市	1,125	808	950	1,185	4,067
金門縣	182	104	104	94	484
總計	47,312	31,653	36,212	38,244	153,420

總計約有 15.3 萬戶租賃家戶其平均每人居住面積低於 7 坪以下，故以此數據來推估預算需求。

- 受補貼家戶：153,420 戶
- 補貼期限：分為一年、二年兩種
- 補貼金額：每戶每月 3000 元
- 分期年數：分為一次補足與四年分批補足兩種方案

表格 六十六：居住水準相對偏低家戶租金補貼預算推估表(勾稽數量)²⁰

補助期間	分期年數	總預算與各年度分年預算(萬元)					
		總預算	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
一年	一年	552,312	552,312				
	四年	552,312	138,078	138,078	138,078	138,078	
二年	一年	1,104,624	552,312	552,312			
	四年	1,104,624	138,078	276,156	276,156	276,156	138,078

若要一次補助所有平均每人居住面積低於 7 坪之家戶，則補助期間一年所需總預算為 55 億，補助期間兩年所需預算為兩倍 110 億；若將補助分為四年完成，則依實施方案不同，每年之分年預算減少為 14 或 28 億左右，若以評點方式分批執行補貼計畫，各年度之分年預算則可大幅減少。

2. 調整後家戶數量之預算推估

將參考抽樣問卷修正表所推估出之可能實際居住品質相對偏低家戶數量為基準，並亦依照主計處之租賃家戶比例來計算接受租金補貼之家戶數量，其分別依家戶人口數和縣市別之推估數量如下：

表格 六十七：調整後居住水準相對偏低之租賃家戶數量(依家戶人數分級)

家戶人數	各級距實際低於標準家戶數量				小於 7 坪
	小於 4 坪	4-5 坪	5-6 坪	6-7 坪	
1 人家戶	787	444	490	492	2,212
2 人家戶	795	432	460	446	2,132
3 人家戶	969	487	543	682	2,681
4 人家戶	970	590	1,043	1,537	4,140
5 人家戶	895	739	1,116	978	3,728
6 人以上家戶	3,541	1,262	1,128	944	6,875
總數	7,957	3,954	4,779	5,078	21,769

低於相對偏低標準(小於 7 坪)之租賃家戶數量共有 21,769 戶，其中 6 人以上家戶所佔數量最高，為近 7000 戶，且依家戶人數減少而遞減，1 人家戶中僅有約 2200 戶居住面積小於 7 坪。

²⁰ 本表所稱之家戶是以同一戶號為原則，若以同一地址者為一家戶來計算，則接受補助之總家戶數共約 11.5 萬戶，每年預算約需 41 億；調整過後之受補助家戶數量約為 2 萬戶，每年預算約需 7.2 億。

表格 六十八：調整後居住水準相對偏低之租賃家戶數量(按縣市別分級)

縣市別	修正後低於相對偏低標準之租賃家戶數量(戶)				
	四坪以下	四到五坪	五到六坪	六到七坪	七坪以下 總計
台北市	2,305	1,031	1,134	1,100	5,570
高雄市	467	237	284	306	1,293
台北縣	2,387	1,398	1,714	1,754	7,254
宜蘭縣	44	21	25	30	120
桃園縣	247	177	260	325	1,008
新竹縣	36	22	30	35	123
苗栗縣	20	13	19	24	75
台中縣	402	181	238	283	1,103
彰化縣	320	90	106	124	639
南投縣	92	39	46	52	230
雲林縣	49	16	18	19	101
嘉義縣	72	31	40	45	188
台南縣	92	58	79	99	328
高雄縣	173	85	110	123	490
屏東縣	136	55	67	75	332
台東縣	102	30	34	31	197
花蓮縣	134	55	62	65	315
澎湖縣	10	6	8	9	32
基隆市	115	64	75	83	338
新竹市	51	27	37	43	159
台中市	343	157	202	226	928
嘉義市	140	48	53	58	300
台南市	189	101	125	157	573
金門縣	31	13	14	12	70
總計	7,957	3,954	4,779	5,078	21,767

將 2 萬戶左右家戶分別以一年與四年為補助期限，每戶每月補助 3000 元為原則，並以分別為一年補足與四年分批，計算五年內補助預算。

- 受補貼家戶：21,767 戶
- 補貼期限：分為一年、兩年兩種
- 補貼金額：每戶每月 3000 元
- 分期年數：分為一年補足與四年分批補足兩種方式

表格 六十九：居住水準相對偏低家戶租金補貼預算推估表(調整後)

補助期間	分期年數	總預算與各年度分年預算(萬元)					
		總預算	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
一年	一年	78,368	78,368				
	四年	78,368	19,592	19,592	19,592	19,592	
二年	一年	156,737	78,368	78,368			
	四年	156,737	19,592	39,184	39,184	39,184	19,592

本標準下，若以一次補足所有平均每人居住面積低於 7 坪家戶為原則，則平均每年預算約為 8 億；將補助時間拉長為兩年時，則需要之總預算增加為兩倍，亦即 16 億左右；若以評點選擇且依照其弱勢情況分批於四年內分別補助，則每年所需預算為 2 億或 4 億。

(三) 補助缺乏衛浴設備之最低居住水準家戶

目前勾稽方式統計出屬於最低居住水準家戶數量為 209,457 戶，且根據抽樣調查發現其中僅有 3% 家戶缺乏衛浴設備，故以此推估補助缺乏衛浴設備之最低居住水準家戶所需預算。

- 受補貼家戶： $209457 \times 3\% = 6284$ 戶
- 補貼期限：單次性補貼
- 補貼金額：每戶六萬元
- 分期年數：分為一年補足與四年分批補足兩種方式

表格 七十：簡易修繕衛浴設備補助推估表

補助期間	分期年數	總預算與各年度分年預算(萬元)				
		總預算	第一年	第二年	第三年	第四年
單次補貼	一年	22,622	22,622			
	四年	22,622	5,656	5,656	5,656	5,656

目前推估接受衛浴設備修繕補貼家戶約有近 6300 戶，故總預算約需 2.3 億元，若全部家戶均於一年內發放補貼改善，則所需年預算即為 2.3 億，若分期四年逐步改善，則每年預算為近 6 千萬。且接受補助家戶所修繕之衛浴設備，應符合建築技術規則第 37 條之住宅、集合住宅衛生設備數量規定，每居住單位需有大便器一個，洗面盆一個，浴缸或淋浴一個。

第三節、小結

目前將補貼對象分為以下三種，且以勾稽且未經過抽樣調整過後之家戶數量為補貼家戶數並推估所需預算金額：

1. **補貼對象一：**居住品質低於「最低最低居住水準標準」之家戶，其居住品質實屬不良，大部份每人平均居住面積僅在 2-3 坪以內，故以租金補貼方式補助這些家戶。該種家戶共約有 21 萬戶；若一次補助全部家戶 3000 元/月，則年預算約需 75 億元，補助二年與四年之總預算分別為 150 億與 300 億；但若分為四年分期補貼，則年預算則降低為 19 億到 75 億元不等。
2. **補貼對象二：**補貼對象二主要為居住品質相對偏低之租賃家戶，其平均每人居住面積均在 7 坪以下，該種家戶約共有 15.3 萬戶，並依照 4 坪以下、4-5 坪、5-6 坪、6-7 坪等級距，分別給予不同評點分數。將配合收入和特殊條件情形評比進行補助，評點分數較高家戶則可優先取得接受租金補貼的資格。若欲一次補助所有家戶，則年預算需 55 億元，若分為四年分期補貼，則年預算減少為 14 到 28 億元左右。除租金補貼外，本項評點方式亦可用於貸款補貼之評比項目。下表為相對偏低居住水準用以評點方式之分數計算：

表格 七十一：相對偏低標準用於評點項目

評點項目	評點內容		權重(分)	評分
家庭平均 每人居住 面積	第一級 (4 坪以下)	平均每人居住面積在第一級最低居住面積標準以下	加二十	
	第二級 (4-5 坪)	平均每人居住面積在第二級最低居住面積標準以下	加十五	
	第三級 (5-6 坪)	平均每人居住面積在第三級最低居住面積標準以下	加十	
	第四級 (6-7 坪)	平均每人居住面積在第四級最低居住面積標準以下	加五	

3. **補貼對象三：**居住品質低於「最低居住水準標準」且無衛浴設備家戶；衛浴設備實為住宅應有設備，故以單次性六萬元補助上述家戶，符合

此標準之家戶總量約為 6300 戶，而所需總預算為 2.3 億元，若以四年分期補助，則每年之年預算為近 6000 萬元。且所修繕之衛浴設備應符合建築技術規則建築設備篇第 37 條對於住宅之規定。

整合上述「低於最低居住水準家戶」以及「居住水準偏低家戶」兩種補貼對象，下表則為整合其在不同政策規劃下應準備之預算需求：

表格 七十二：兩種補貼原則所需預算整合表

補貼對象		居住品質相對偏低之租賃家戶(年預算)			
	補貼原則	補貼一年 分期一年	補貼一年 分期四年	補貼兩年 分期一年	補貼兩年 分期四年
居住品質低於最低居住水準家戶(年預算)	補貼兩年 分期一年	最低標準：75 億 相對較低：55 億 年總預算：130 億	最低標準：75 億 相對較低：14 億 年總預算：89 億	最低標準：75 億 相對較低：55 億 年總預算：130 億	最低標準：75 億 相對較低：14 億 或 28 億 年總預算：89 億 或 103 億
	補貼兩年 分期四年	最低標準：19 億 或 38 億 相對較低：55 億 年總預算：74 億 或 93 億	最低標準：19 億 或 38 億 相對較低：14 億 年總預算：33 億 或 52 億	最低標準：19 億 或 38 億 相對較低：55 億 年總預算：74 億 或 93 億	最低標準：19 億 或 38 億 相對較低：14 億 或 28 億 年總預算：33 億 到 66 億不等
	補貼四年 分期一年	最低標準：75 億 相對較低：55 億 年總預算：130 億	最低標準：75 億 相對較低：14 億 年總預算：89 億	最低標準：75 億 相對較低：55 億 年總預算：130 億	最低標準：75 億 相對較低：14 億 或 28 億 年總預算：89 億 或 103 億
	補貼四年 分期四年	最低標準：19 億 到 75 億不等 相對較低：55 億 年總預算：74 億 到 130 億不等	最低標準：19 億 到 75 億不等 相對較低：14 億 年總預算：33 億 到 94 億不等	最低標準：19 億 到 75 億不等 相對較低：55 億 年總預算：74 億 到 130 億不等	最低標準：19 億 到 75 億不等 相對較低：14 億 或 28 億 年總預算：33 億 到 103 億不等

第七章 「最低居住水準」在住宅補貼政策之應用

第一節、住宅補貼政策之基本原則

住宅補貼之基本目的在於減輕社會經濟弱勢者之住宅消費負擔壓力，並提升其居住水準與安定性。進一步之意含在於透過住宅負擔之減輕與居住品質之提升，提供受補貼家戶建立改善經濟困境之機會(包含逐漸累積財富、健全生活與工作態度、提升子女教育等等)。

在此宗旨下，適當的補貼對象與目標、合宜的補貼金額、充分的補貼期間、基本居住品質的確保，應是政策規劃上必須遵循的基本原則。

一、適當之補貼對象與目標

「最低居住水準」係指在既有社會經濟條件下，對該社會中所有成員最基本之居住需求標準。由前文討論得知，該標準指所有住宅應具備之「基本設施設備」(主要為衛浴、水電、結構安全、必要之採光通風等)，以及必要之居住空間條件。據此，就相關政策之規劃，應針對住宅基本設施設備設置之改善，以及協助居住空間過度擁擠家戶遷居。

二、合宜補貼金額

補貼金額之設定與家戶所得水準和市場租金直接相關。就國外經驗而言，美國與英國採取「合理租金」(fair rent)，日本則為「租金負擔基準額」制度。「合理租金」制度之補貼金額計算，是以滿足申請租金補貼家戶相當程度居住水準住宅之市場租金(即合理租金)，超出該家戶月所得 30% 之部分。「租金負擔基準額」制度是以承租戶家戶所得水準、人口數、居住

地區條件等，計算個別家戶「租金負擔基準額」，政府補貼市場租金與該基準額差額。（住宅品質係指日本國內一般出租住宅）

然而，前述方案之執行必須配合家戶所得資料與各地區租金水準之評估，以國內目前相關資料之內容而言，因多數中低收入家戶未申報所得，以及多數地區均欠缺租金資訊，因此在相關資料體系尚未建構完成之前，此方案之推動仍有其困境。

三、充分的補貼期間

英美的租金補貼制度並無設定補貼期限，只要符合補貼標準即可持續獲得政府補助。日本的租金補貼則區分為傾斜型與平坦型兩類，由租戶自行選擇。傾斜型補貼指承租戶一開始僅需負擔政府訂定之「租金負擔基準額」，但每年調高負擔額 3.5%，補貼期間為 20 年。平坦型補貼則是承租戶每年均只負擔租金負擔基準額，但補貼時間僅 10 年。

四、確保基本居住品質

英美之經驗，出租住宅接受政府之補貼，必須符合最低居住水準之要求，並透過行政檢查輔助。日本雖無此強制規定，主要是透過申請補貼抽籤中籤率的調節，讓原來居住水準較差家戶增加獲得補貼之機會。

第二節、國內租金補貼制度之檢討

一、適當之補貼對象與目標

目前國內住宅補貼雖包含修繕貸款、購屋貸款與租金補貼等類型，但補貼對象或評分標準並未納入居住水準或設施設備條件，對於提升居住品質之針對性仍就有限。

二、補貼金額

國內目前租金補貼金額為每戶每月 3,000 元，約佔台北市與台北縣整層住宅標準租金的 13%與 19%。²¹若以行政院主計處發布之家庭所得收支調查報告資料分析，各縣市房租(含水費)支出佔所得比以台北市近兩成最高，屏東縣最低(12.22%)。目前之補貼金額佔租金比以台北市 14.27%最低，屏東縣 41.65%最高。若以全體家戶計算之租金所得比，目前國內之租金水準並未構成家戶嚴重負擔。但若僅計算所得最低 20%家戶之負擔狀況，則僅屏東縣與澎湖縣之租金所得比略低於 30%，臺北縣市與新竹市則超過四成，以每月補貼 3000 元計算，所得最低 20%家戶在接受補貼後，僅台北市縣、臺中市、新竹市之金所得比超過 30%，但台北市仍高達 40%。

然而，單一標準的補貼金額，對不同所得水準、人數、居住地區之家戶而言，其補貼之效果顯然有明顯差異與不公平現象。此外，單一補貼標準，亦存在引導受補貼家戶遷往都市周邊或非都市地區(因房租便宜)，但也因此造成其工作機會減少、通勤成本增加、公共資源服務降低等問題。

亦即，補貼金額高低之設定與政策目標之落實，存在相互影響之效應。若補貼金額充份，則政府在強制受補貼家戶改善居住水準(遷居)的正當性較高，若補貼金額較低，政府強制民眾改善居住水準之正當性較低，期待民眾改善其居住水準之誘因亦不足，甚至可能導致民眾為取得補貼資格，而刻意居住在品質水準較差住宅的逆選擇行為。

²¹ 依據崔媽媽租屋中心民國 97 年第 1 季成交租金資料，透過特徵價格模型推估，台北市整層住宅標準租金約為 2.29 萬元，台北縣為 1.57 萬元。

表格 七十三：2006 年家庭房租支出與所得比例

縣市名稱	房租 及水 費	全體家戶 可支配所 得	租金所 得比	補貼金 額佔租 金比	推估所得最 低 20%家戶之 房租所得比 ²²	所得最低 20%家 戶補貼後租金所 得比
總 平 均	12,151	76,091	15.97%	24.69%	37.97%	28.59%
台 北 市	21,022	105,201	19.98%	14.27%	47.51%	40.73%
高 雄 市	11,150	80,839	13.79%	26.91%	32.79%	23.97%
臺 北 縣	13,753	77,511	17.74%	21.81%	42.18%	32.98%
宜 蘭 縣	9,455	63,988	14.78%	31.73%	35.13%	23.99%
桃 園 縣	12,993	81,773	15.89%	23.09%	37.78%	29.06%
新 竹 縣	11,320	79,818	14.18%	26.50%	33.72%	24.78%
苗 栗 縣	9,219	70,793	13.02%	32.54%	30.96%	20.88%
臺 中 縣	9,766	67,576	14.45%	30.72%	34.36%	23.81%
彰 化 縣	9,144	67,948	13.46%	32.81%	32.00%	21.50%
南 投 縣	8,989	67,964	13.23%	33.37%	31.45%	20.95%
雲 林 縣	7,918	63,676	12.43%	37.89%	29.56%	18.36%
嘉 義 縣	7,204	58,107	12.40%	41.65%	29.47%	17.20%
臺 南 縣	8,398	62,269	13.49%	35.72%	32.07%	20.61%
高 雄 縣	8,435	57,170	14.75%	35.57%	35.08%	22.60%
屏 東 縣	7,615	62,309	12.22%	39.39%	29.06%	17.61%
臺 東 縣	7,120	52,078	13.67%	42.14%	32.50%	18.81%
花 蓮 縣	7,988	60,522	13.20%	37.56%	31.38%	19.59%
澎 湖 縣	7,399	58,823	12.58%	40.55%	29.90%	17.78%
基 隆 市	9,317	65,204	14.29%	32.20%	33.97%	23.03%
新 竹 市	16,539	97,606	16.95%	18.14%	40.29%	32.98%
臺 中 市	13,414	80,771	16.61%	22.36%	39.49%	30.65%
嘉 義 市	10,047	66,724	15.06%	29.86%	35.80%	25.11%
臺 南 市	10,462	70,996	14.74%	28.67%	35.04%	24.99%

資料來源：整理自行政院主計處，家庭所得收支調查報告

²² 最低 20%所得家戶之可支配所得係以全國最低 20%所得家戶所得數值佔全部家戶可支配所得之 42%，推估各縣市之可支配所得。

三、補貼期間

目前國內租金補貼期間為一年，²³受補貼家戶必須每年重新申請，並在評點標準下排進補貼戶額度內，方能持續獲得補貼。在如此結構下，接受補貼家戶會將獲得補貼視為一種短期的現金補助，而無充分誘因改善其居住水準（因租金支出將提高），且對居住安定性亦造成影響。進一步而論，若居住水準高低納入補貼評點項目，更可能引導民眾居住在更低水準的住宅，以持續符合接受補貼標準。

四、基本居住品質

目前租金補貼評點項目中並未包含居住品質，而家戶目前之居住品質，確實是評鑑是否應進行補貼的重要指標。但在補貼期間過短，以及補貼金額單一化的結構下，均無充分誘因引導民眾提升其居住水準，反而有鼓勵其降低居住水準之疑慮。

第三節、政策修改與規劃方向

住宅補貼的原意在於改善住宅負擔壓力與提升居住水準。然而，當前的租金補貼制度雖有改善租金負擔壓力之功效，但在受補貼家戶之間仍存在效率性與公平性問題。更嚴重的是，在單一補貼金額標準與為期僅一年的條件下，並無法誘導受補貼家戶改善居住水準，反而有鼓勵降低居住水準的問題。因此，在政策規劃下，勢必要進行以下之調整：

一、住宅補貼應與居住品質提升相互結合

以提升低於最低居住水準家戶之居住水準為目標之住宅補貼，基本上

²³ 過去出租國宅之補貼期間為三年，並且在資格符合的條件下，可以再延長三年。

應區分為針對設施設備缺乏與老舊住宅之增設或修繕補貼，以及針對居住擁擠程度過高家戶之遷居補貼(亦即以租金補貼引導住宅換屋)等兩大類。

就執行目標而論，國內居住空間過於擁擠家戶數量龐大，從經濟條件而言，較適宜先行協助租賃家戶遷居，再逐步擴及自有住宅家戶改善居住空間。此外，以住宅法(草案)規範四年住宅計畫之精神，對具備接受補貼條件家戶，亦較適宜採取分四年逐步提供協助方式處理。

二、租金補貼金額應從單一標準轉向合宜標準

在英美與日本的租金補貼制度觀點下，依據家戶所得、人口、居住地區等條件，設算合理租金或合理租金負擔額，可提升受補貼家戶間的公平性，以及補貼資源使用的效率性。國內由於缺乏充分或合宜的市場租金與家戶所得資訊，因此對此項的推動推動不易。以目前之作法而言，關於租金資訊與所得資訊可採以下方式處理：

- 一. 合宜租金水準訊息之取得：可由各縣市政府針對轄區內租金水準進行調查，並依據不同家戶人數所需之居住面積，提供該縣市之合理租金水準資訊。
- 二. 所得資訊：於民眾申請租金補貼時，要求檢附所得證明或由各地區稅捐稽徵處提供相關資訊。

在此條件下則可依據家戶所得、人口數與居住地區，擬定「合宜租金負擔額」，再配合「合宜居住水準」或補貼金額上限之規範，補貼市場租金與合宜負擔額之差額。

三、租金補貼期間應大幅延長

租金補貼期間長短，涉及受補貼家戶有多少時間來改善其經濟體質。而當前國內兩年為期的規定，確實相當不恰當。以國內過去經驗而言，六

年應是個基本期間，讓受補貼家戶得以累積與調整經濟能力，但亦應配合過程中的資格檢查，以避免補貼資源浪費。

四、應建立居住水準監督管制機制

讓受補貼家戶提昇至最低居住水準以上，應是租金補貼重要的基本要件；對於受補貼家戶的經濟條件於補貼期間內是否已超過補貼標準，則是維護制度公平性與效率性的重要基礎。而這些項目的達成，確實也需要合宜的機制來執行。

對於居住水準與是否符合補貼標準的查核作業，較適合結合公務資料庫與社會工作，以避免產生干擾人民生活或打探隱私的疑慮。在居住水準查核方面，可依據戶籍資料與住宅面積，初步掌握每人居住面積狀況；在經濟能力查核方面，則以所得申報資料作為查核基礎。²⁴此外，應結合非營利機構或社政單位，定期訪視受補貼家戶，以了解其居住狀況與問題，一方面可確認居住水準改善情況，同時蒐集住宅政策規劃之背景訊息。

五、補貼資源配置與政策目標

住宅補貼資源有限是重要議題，但也因為資源有限，而更應該針對重點對象進行協助。在既有的租金補貼架構下(每月 3000 元，補貼一年)，短期作為在於將目前居住水準納入評點項目，其權重應介於所得與特殊條件之間。如此，至少可讓居住水準較差家戶及早獲得補貼，但無需要求一定要提升至最低居住水準以上。若要強制其提升居住水準，則應延長受補貼期間到二年(或四年)以上，如此對改善居住水準，方可獲得具體成效。

²⁴ 此處之配套措施為，應於申請補貼條件中要求所有受補貼家戶每年餘開徵所得稅時均須申報。

在補貼資源配置方面，可將每年規劃之補貼家戶額度，區隔為居住水準提升組與一般家戶組，並建立合宜之比例，以保障居住水準偏低家戶接受補貼機會。其執行方式，可針對低於最低居住水準家戶推估數之補貼進度規劃目標決定。亦即，若全國低於最低居住水準之租屋家戶計有 6 萬戶，預計於四年內協助完成，則每年至少應配置 1.5 萬戶名額，其餘之補貼額度在開放給其他符合補貼條件家戶申請。

此外，若考慮動態效果，則應將每年新增低於最低居住水準家戶數量納入，例如，假設 5% 家戶低於最低居住水準，若每年新增 10 萬家戶，則新增之最低居住水準以下家戶推估數為 5000 戶，再將此新增家戶納入補貼資源配置計算。

第四節、小結

下表為整合目前現有住宅補貼政策以及本研究所提出之補貼措施方案比較與對照情形。

表格 七十四：新舊補貼方案對照表

補貼方案類別		方案細項	原有補貼措施	新制補貼措施
1	自建自購住宅貸款利息補貼	補助對象	以評點方式決定，經濟或社會弱勢者優先	以評點方式決定，經濟、社會弱勢或居住品質不符最低居住水準者或相對偏低者優先
		查核機制	將受補貼戶者相關資料予以建檔	將受補貼者相關資料予以建檔，並進行不定期查核
2	承租住宅租金補貼	補貼對象	以評點方式決定，經濟或社會弱勢者優先	1. 居住品質不符最低水準者 2. 以評點方式決定，經濟、社會弱勢或居住品質相對偏低者優先
		補貼金額	每戶每月 3000 元整	每戶每月 3000 元整
		補貼期限	以一年為期，期滿重新申請	1. 居住品質不符最低水準者，建議四年為期 2. 接受評點者，建議以二年為期。

補貼方案類別		方案細項	原有補貼措施	新制補貼措施
		改善標準	需達第四十一條所訂之最低居住水準	不符「最低居住水準」標準家戶接受租金補貼者，應於一年內改善其居住環境，並達第四十一條所訂之最低居住水準
		查核機制	將受補貼戶者相關資料予以建檔	將受補貼者相關資料予以建檔，並進行不定期查核
3	修繕住宅貸款利息補貼	補助對象	以評點方式決定，經濟或社會弱勢者優先	以評點方式決定，經濟、社會弱勢或居住品質不符最低居住水準者或相對偏低者優先
		查核機制	將受補貼戶者相關資料予以建檔	將受補貼者相關資料予以建檔，並進行不定期查核
4	簡易修繕住宅費用補貼	補助對象	以評點方式決定，經濟或社會弱勢者優先	不符「最低居住水準」標準且無衛浴設備家戶
		補貼金額	單次性六萬元整	單次性六萬元整
		查核機制	將受補貼戶者相關資料予以建檔	1.提供動工前後照片作為對照查核依據，且將受補貼者資料予以建檔，並進行不定期查核。 2.接受補助家戶所修繕之衛浴設備，應符合建築技術規則第 37 條之住宅、集合住宅衛生設備數量規定，每居住單位需有大便器一個，洗面盆一個，浴缸或淋浴一個。

第八章 「最低居住水準實施作業計畫」 草案

提升國人「居住水準」為住宅法(草案)主要目標之一，國內住宅政策之重心，早期著重住宅數量充足為目標，以廣建國宅為主要內容。就當前國內整體住宅環境而論，品質提升的重要性已超越量的增加。對全體家戶而言，居住品質之提升涉及建築管理、都市與區域建設、社區管理維護等議題。然而，無論社會經濟進步狀況如何，社會上仍舊存在相對少數的弱勢家戶，其居住水準可能嚴重偏低到危害居住者身心健康發展，此類家戶應是住宅政策上應立即協助改善居住水準之對象；此外，社會上亦存在相當比例之家戶，其居住水準相對於全體家戶之平均居住水準仍相對偏低，住宅政策對此類家戶則應提供對應措施，以協助其逐漸提升居住水準。

依據住宅法(草案)精神，訂定最低居住水準之目的，除做為住宅補貼之依據外(草案第8條、41條)，也是中央與縣市政府研擬中程住宅計畫與年度住宅計畫的重要基礎。亦即，居住於低度品質住宅之家戶，應為住宅補貼的首要對象，而此類家戶數量或比例的減少速度，則是住宅計畫必須明確宣示與規劃之內容。

協助居住水準偏低家戶改善居住品質，為住宅補貼之根本理念。對居住在低於「最低居住水準」之家戶，政府應提供較為充足之補貼誘因，以引導其改換居住環境提升居住水準；對於居住在相對較低居住水準之家戶，則配合住宅補貼制度，以提高評分方式以提高獲得補貼之機會。

「最低居住水準實施作業計畫」之擬定，在於界定「最低居住水準」與「相對偏低居住水準」之評估指標與評估標準，並建立推估各類居住水準偏低家戶數量之方法。本作業計畫亦提出協助居住水準偏低家戶改善居住品質之政策方案，做為後續施政之依據。

第一章、訂定宗旨與基本原則

訂定「最低居住水準」之目的有三：

- 一、 在社會經濟發展條件下，建立保障人民應獲得最低居住品質之基準。
- 二、 推估居住低於最低居住水準家戶之數量與分布。
- 三、 做為住宅補貼之依據，並做為直轄市、縣(市)政府擬訂中程住宅計畫與年度住宅計畫之重要依據。

第二章、「最低居住水準」指標與評估標準

「居住水準」之衡量，包含住宅實體之設施設備狀況，以及家戶使用住宅所衍生之條件。本計劃對「最低居住水準」之衡量，係以居住擁擠程度(平均每人居住面積)與重要設施設備完善程度(衛浴設備)為指標。且將每人平均居住面積少於「最低居住面積標準」之家戶，以及「無衛浴設備」之家戶定義為低於「最低居住水準」之家戶。詳述評估標準如下：

一、「居住擁擠程度」衡量：

「最低居住水準」之居住擁擠程度係以家戶中每人平均應有之「最低居住面積」為表示；而其計算原則，則係以全國所有家戶平均每人居住面積之分布排序基礎，並依據「建築資料集成」最低標準，計算每增一人所需增加居住面積，以建立不同戶量家戶之「最低居住面積標準」。

「最低居住面積標準」可因應社會發展而調整，原則上每四年重新計算調整一次。

二、「重要設施設備完善程度」衡量：

「最低居住水準」之重要設施設備完善程度標準，則以無衛浴設備之住宅視為不符合最低居住標準家戶。

第三章、不符「最低居住面積水準」家戶數量推估

中央政府每四年應重新建立「最低居住水準」標準，以作為住宅補貼之依據(詳請參考附錄六之訂定「最低居住水準標準」作業程序)。

直轄市及縣(市)政府，每年應對居住空間不符「最低居住面積水準」家戶進行數量估算，以作為擬定住宅年度計畫之依據。

不符「最低居住面積水準」家戶數推估方式說明如下：

一、建立最低居住面積標準：

以「戶籍資料原始檔」與「房屋稅籍資料原始檔」等公務資料庫勾稽進行勾稽，計算全國所有家戶平均每人居住面積之排序，並以最後排序第五百分點所對應之面積值，做為一人家戶之「最低居住面積水準」。再以「建築資料集成」所規範之每新增一人所需之最小居住面積，計算二人以上家戶之最小居住面積需求，建立不同戶量家戶之「最低居住面積標準」。

二、戶數推估：

以勾稽取得資料之家戶，分別對應前項不同戶量家戶之標準，計算不符「最低居住面積標準」之勾稽取得資料家戶數。再將此數量除以勾機率，以推估不同戶量家戶低於「最低居住面積標準」之總家戶數。

本計劃以民國九十六年底之「戶籍資料原始檔」與「房屋稅籍資料原始檔」勾稽所建立之「最低居住水準面積標準」與家戶數推估數量如下：

表格 七十五：最低居住水準面積標準

最低居住面積標準						
家戶人數	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人以上
每人最低居住面積	3.96 坪	2.64 坪	2.2 坪	2.28 坪	2.24 坪	2.08 坪
每戶最低居住面積	3.96 坪	5.28 坪	6.6 坪	9.13 坪	11.18 坪	12.5 坪

下表為各縣市低於最低居住水準標準之家戶數量及其所分別佔各縣市總量比例。

表格 七十六：各縣市低於最低居住水準家戶數量與所佔比例

縣市別	低於最低居住水準家戶數量與其佔總家戶數比例		
	總家戶數(戶)	低於標準家戶(戶)	低於標準家戶佔總家戶數比例
全國總計	7,512,449	209,457	2.79%
台北市	947,745	41,996	4.43%
高雄市	560,921	16,779	2.99%
台北縣	1,308,848	31,362	2.40%
宜蘭縣	146,924	3,362	2.29%
桃園縣	619,870	4,787	0.77%
新竹縣	147,635	1,794	1.22%
苗栗縣	163,163	1,410	0.86%
台中縣	442,923	10,877	2.46%
彰化縣	348,265	19,316	5.55%
南投縣	164,152	5,170	3.15%
雲林縣	218,962	11,240	5.13%
嘉義縣	168,916	4,247	2.51%
台南縣	353,149	4,032	1.14%
高雄縣	414,985	9,605	2.31%
屏東縣	266,942	8,711	3.26%
台東縣	77,892	4,941	6.34%
花蓮縣	116,766	4,162	3.56%
澎湖縣	30,525	377	1.24%
基隆市	142,640	3,557	2.49%
新竹市	130,420	2,168	1.66%
台中市	361,503	9,055	2.50%
嘉義市	91,065	3,954	4.34%
台南市	256,996	4,451	1.73%
金門縣	29,315	2,105	7.18%

第四章、不符「最低居住水準」家戶補貼原則

依照住宅法(草案)規劃，應將「最低居住水準」增列為住宅補貼對象評估項目之一。但為落實補貼資源用於協助住品質嚴重偏低家戶改善居住水準，特將不符「最低居住水準」與「居住水準相對偏低」家戶之補貼與以區分。其基本原則如下：

一、居住於不符「最低居住水準」之家戶，政府應直接與以補貼，無須

透過評點制度排序。對此類家戶之補貼，應提供較為充足之誘因，以引導其改善居住品質。受補貼之家戶應於規定之時間範圍，內改善其居住品質致「最低居住水準」以上。

二、居住於「居住水準相對偏低」家戶，以評點制度方式進行補貼順序之排序，惟居住水準狀況應納入補貼評點項目。

第五章、住宅補貼種類與補貼方式

住宅法(草案)之住宅補貼種類如下：一、自建住宅貸款利息補貼。二、自購住宅貸款利息補貼。三、承租住宅租金補貼。四、修繕住宅貸款利息補貼。五、簡易修繕住宅費用補貼。各補貼種類與「最低居住水準」標準之關係如下：

一、自建(購、修繕)住宅貸款利息補貼：

(一) 補貼對象與標準：目前住宅法(草案)規定，以評點決定補貼對象之先後順序，並對經濟或社會弱勢者增加評點權重。評點項目應納入「居住水準」指標，其權重與等級如下表所示：

評點項目	評點內容		權重(分)	評分
家庭平均每人居住面積	第一級 (4 坪以下)	平均每人居住面積在第一級最低居住面積標準以下	加二十	
	第二級 (4-5 坪)	平均每人居住面積在第二級最低居住面積標準以下	加十五	
	第三級 (5-6 坪)	平均每人居住面積在第三級最低居住面積標準以下	加十	
	第四級 (6-7 坪)	平均每人居住面積在第四級最低居住面積標準以下	加五	

(二) 補貼條件：補貼對象所自建(購、修繕)住宅，應符合最低居住標準，亦即平均每人居住面積至少符合「最低居住面積標準」，且有完善衛浴設備。

二、承租住宅租金補貼：

(一) 補貼對象與標準：

1. 家戶申請補貼時之居住水準不符「最低居住標準」，無需進行評點即可符合優先補貼之對象；且申請補貼時所居住之住宅不受「合法建築」之限制。
2. 家戶申請補貼時之居住水準符合「最低居住標準」，同優惠利息補貼方式，以評點制度評估補貼順序。

(二) 補貼金額與期限：

1. 不符「最低居住水準」家戶之租金補貼為每月 3000 元，以四年為期。
2. 以評點制度獲得租金補貼之家戶，其補貼每月 3000 元，以一年為期。

(三) 補貼所需申請文件：租金補貼申請者，需提出房屋面積相關證明文件(如權狀、房屋稅單)以及目前常住人口狀況，以證明其居住環境水準。

(四) 接受補貼後，居住品質改善證明文件：接受租金補貼後一年內，需提出新承租房屋之房屋權狀及目前常住人口狀況，以證明受補助者居住品質確實改善，且符合「最低居住水準」標準。未能在一年內提出上述改善證明文件，補貼資格則予以取消。

三、簡易修繕住宅費用補貼：

(一) 補貼金額與期限：政府補貼無衛浴設備家戶單次性六萬元的增(改)建補助。

(二) 補貼所需申請文件：衛浴設施增(改)建補貼申請者，需提出房屋權狀以及房屋現況，以證明其居住環境確實缺乏衛浴設施設備，並由政府人員陪同確認確實符合補助標準。

(三) 接受補貼後，居住品質改善證明文件：接受補助後，受補貼戶需提出購買憑單或施工單據，並會同政府勘驗人員檢驗，以證明受補助者確實增(改)建其衛浴設備；且接受補助家戶所修繕之衛浴設備，應符合建築技術規則第 37 條之住宅、集合住宅衛生設備數量規定，每居住單位需有大便器一個，洗面盆一個，浴缸或淋浴一個。

第六章、查核措施

地方政府主管機關，需每年不定期抽查部分受補助戶，以瞭解並確認該戶之居住情形是否符合「最低居住水準」要求。

第七章、政策改善目標

各級政府擬定之「中程住宅計畫」與「年度住宅計畫」，應提出降低不符「最低居住水準」家戶之改善目標與策略。

一、中程住宅計畫：

- (一) 計畫目標：住宅政策之四年「中程住宅計畫」，應以提升租賃家戶居住品質至符合最低居住水準標準，且輔助無自有住宅者自建或自購符合最低居住水準住宅，以及協助擁有一戶住宅者修繕現有房屋等為主要目標。
- (二) 實施策略及具體指標：降低不符「最低居住水準」家戶數量，提升國民居住水準；有計畫之逐步確實協助需補助家戶，並確認其改善狀況；並根據社會發展需求，提高「最低居住水準標準」。
- (三) 其他相關配合措施：或可以專案方式，逐步補助所有不符合「最低居住水準家戶」，改善其居住狀況，落實提升居住水準目標。

二、年度住宅計畫：

- (一) 計畫目標：年度住宅計畫，應以逐步提升租賃家戶居住品質至符合最低居住水準標準，且輔助無自有住宅者自建或自購符合最低居住水準住宅，以及協助擁有一戶住宅者修繕現有房屋等為主要目標。
- (二) 計畫內容：實行自建及自購住宅貸款利息補貼、租金補貼、修繕住宅貸款利息補貼與簡易修繕住宅費用補貼，協助家戶提升居住品質至符合最低居住水準標準，並以抽查方式瞭解是否達成計畫目標。
- (三) 其他相關配合措施：各地方規劃抽查機制，以瞭解居住水準改善狀況，並確保補助於所需之家戶。

第九章 結論

一、最低居住水準標準之意義

最低居住水準標準訂定之目的在於保障住戶最低水準的居住健康與安全，與一般最適宜居住水準概念不同，為人民居住生活所應具備或保障之最低標準。

二、國外最低居住水準訂定概況

(一) 衡量指標：目前加拿大、美國、德國、韓國等之最低居住水準衡量規範中主要包括住宅基本條件、基本設備要求、居住空間標準。前兩項為屬性指標，最後為量化指標，主要以平均每人居住面積為衡量基礎。

(二) 最低每人居住面積需求量：下表為美國、日本以及建築資料集成分別依據不同戶量家戶所訂定之每人最小空間量值。

表格 七十七：最低每人居住面積需求量

項目	外國標準(坪)				建築資料集成(坪)	
	美國		日本			
家戶人數	總面積	每人平均	總面積	每人平均	總面積	每人平均
1 人	4.22	4.22	5.6	5.6	3.19	3.19
2 人	7.03	3.52	7.11	3.56	4.51	2.26
3 人	9.84	3.28	8.62	2.87	5.83	1.94
4 人	12.65	3.16	10.13	2.53	8.36	2.09
5 人	14.76	2.95	12.88	2.58	10.41	2.08
6 人	16.87	2.81	14.39	2.40	11.73	1.96
7 人	18.98	2.71	15.9	2.27	13.05	1.86
8 人	21.09	2.64	17.41	2.18	15.58	1.95

(三) 各國政策執行方式

1. 美國、德國與加拿大：訂定最低居住水準之目的，主要是做為租金補貼制度的配套措施，確保受補貼承租戶所居住之空間水準。並透過行

政機關的檢查機制，對受補貼家戶與住宅進行抽查。

2. **韓國與日本：**針對低於該水準之家戶進行補貼，並透過每年的抽樣調查，進行政策效益評估。

三、國內居住水準現況

目前居住水準衡量指標以各家戶之「平均每人居住面積」為主要可行之評判標準；本研究從「戶籍檔案」中統計各家戶之「戶籍人數」，並從「房屋稅籍檔案」中選出「房屋面積」欄位資料，再將兩大資料庫進行勾稽整合，計算出各家戶分別之「平均每人居住面積」。再透過排序上述所算出之全國家戶「平均每人居住面積」，並分別就最低的 1%-10%家戶的平均每人居住面積來進行統計。

表格 七十八：全國最後 1-10%平均每人居住面積

排序勾稽結果之全國最後 1-10%平均每人居住面積										
取樣標準	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
每人居住面積(坪)	2.27	2.88	3.31	3.66	3.96	4.22	4.47	4.69	4.91	5.11
每人居住面積值(m ²)	7.49	9.50	10.92	12.08	13.07	13.93	14.75	15.48	16.20	16.86

由大而小排序全國家戶之平均每人居住面積，則最後 1%之家戶的平均居住面積僅為 2.27 坪；若取樣最後 5%之家戶時，則其平均居住面積提升至約 4 坪；而最後 10%的家戶居住面積約為 5.1 坪。

下表則是以上述之最後 1%-10%平均每人居住面積為標準，比較計算各縣市低於這些之分別家戶數量與占該縣市總家戶比例。以排序最後 5%為標準，並計算各縣市低於此標準之家戶數量占該縣市總家戶數量之比例，可發現金門縣其居住情形偏低之比例較高，亦即約有高達 15%之家戶平均每人居住面積低於 4 坪，其次則為台東縣與台北市；各縣市中，則以總家戶人數較多之台北縣市的低於標準家戶數量較多，台北縣市共約有 25 萬戶平均每人居住面積低於該標準，佔全國低於標準總數(60 萬戶)的 4 成。

表格 七十九：各縣市全國低於最後 1-10%標準面積之家戶數

縣市 名稱	總家戶 數(戶)	低於排序全國勾稽結果最後 1-10%之家戶數(戶)						
		低於 1% (2.27 坪)	低於 2% (2.88 坪)	低於 3% (3.31 坪)	低於 4% (3.66 坪)	低於 5% (3.96 坪)	低於 10% (5.11 坪)	低於 5%佔總 家戶數比例
台北市	947,745	28,036	56,843	82,791	107,984	131,369	228,100	13.86%
高雄市	560,921	10,426	19,607	28,226	36,986	45,304	83,852	8.08%
台北縣	1,308,848	20,568	45,528	70,573	95,578	120,744	239,039	9.23%
宜蘭縣	146,924	2,445	4,373	6,033	7,476	8,877	15,892	6.04%
桃園縣	619,870	2,930	6,561	10,626	15,005	19,471	43,054	3.14%
新竹縣	147,635	1,302	2,538	3,787	4,952	6,146	12,519	4.16%
苗栗縣	163,163	1,001	1,721	2,554	3,414	4,241	8,753	2.60%
台中縣	442,923	8,651	13,754	18,538	22,753	26,846	46,689	6.06%
彰化縣	348,265	16,804	24,341	30,052	34,819	39,100	56,958	11.23%
南投縣	164,152	3,800	6,384	8,650	10,760	12,615	21,331	7.68%
雲林縣	218,962	8,669	13,830	17,747	21,176	24,185	37,312	11.05%
嘉義縣	168,916	3,348	5,372	7,240	9,102	10,807	18,617	6.40%
台南縣	353,149	2,750	5,086	7,394	9,793	11,992	24,380	3.40%
高雄縣	414,985	6,598	11,718	16,364	20,801	24,882	45,204	6.00%
屏東縣	266,942	6,684	11,265	15,039	18,747	22,136	37,127	8.29%
台東縣	77,892	3,849	5,874	7,650	9,366	10,803	16,186	13.87%
花蓮縣	116,766	3,048	5,428	7,688	9,504	11,404	19,025	9.77%
澎湖縣	30,525	179	580	840	1,140	1,562	3,056	5.12%
基隆市	142,640	2,381	4,736	7,169	9,400	11,870	22,903	8.32%
新竹市	130,420	1,638	2,991	4,318	5,738	6,986	13,267	5.36%
台中市	361,503	7,033	11,522	15,462	19,178	22,876	40,331	6.33%
嘉義市	91,065	3,205	5,300	6,963	8,527	9,897	15,563	10.87%
台南市	256,996	3,103	5,863	8,273	10,695	12,988	24,586	5.05%
金門縣	29,315	804	1,796	2,780	3,676	4,447	7,460	15.17%
總計	7,512,449	149,253	273,012	386,756	496,571	601,546	1,081,201	8.01%

四、最低居住水準標準建立

(一) 最低居住水準標準

1. 平均每人最小居住面積

本研究整合上述之國內目前居住現況以及各國標準後，以接近建築資料集成及日韓標準之最後 5%的每人居住面積標準(3.96 坪/每人)為一人家

戶之最低空間需求量，另再以建築資料集成規定之每增加一人所對應增加面積量來計算各種家戶分別之平均每人居住面積值。最低居住水準面積值標準計算結果與計算方式分別如下：

表格 八十：最低居住水準面積值計算結果與計算方式

		最低居住水準標準					
家戶人數		1 人 家戶	2 人 家戶	3 人 家戶	4 人 家戶	5 人 家戶	6 人以 上家戶
每人所需面積(坪)		3.96	2.64	2.20	2.28	2.24	2.08
每人所需面積(m²)		13.07	8.71	7.26	7.52	7.39	6.86
家戶數量			計算方式		附注		
一人家戶	平均每戶居住面積(坪)		X		X 為最後 5%之每人平均居住面積		
	平均每人居住面積(坪)		X				
二人家戶	平均每戶居住面積(坪)		X+1.32		1.32 坪為最小臥房面積		
	平均每人居住面積(坪)		(X+1.32)/2				
三人家戶	平均每戶居住面積(坪)		X+2.64		2.64 坪為最小臥房面積*2		
	平均每人居住面積(坪)		(X+2.64)/3				
四人家戶	平均每戶居住面積(坪)		X+5.17		5.17 坪為最小臥房面積*3 加 最小餐廳面積 1.31 坪		
	平均每人居住面積(坪)		(X+5.17)/4				
五人家戶	平均每戶居住面積(坪)		X+7.22		7.22 坪為最小臥房面積*4 加 最小餐廳面積 1.31 坪加第二 套最小衛浴面積 0.73 坪		
	平均每人居住面積(坪)		(X+7.22)/5				
六人以上 家戶	平均每戶居住面積(坪)		X+8.54		8.54 坪為最小臥房面積*加 5 最小餐廳面積 1.31 坪加第二 套最小衛浴面積 0.73 坪		
	平均每人居住面積(坪)		(X+8.54)/6				

2.應具備之設施設備

住宅基本要求均已於建築技術規則詳細規定，故最低居住水準之評估指標則以家庭基本設施設備的有無作為標準。依據國內生活情形，建議以「衛浴設備」為最主要之居住必要設施，亦即未具備衛浴設備之家戶，均屬於低於最低居住水準之家庭，亦於應立即改善之對象。

(二) 相對偏低居住水準標準

除「最低居住水準標準」外，本研究另規劃「相對偏低居住水準標準」，此標準下之家戶居住水準仍相對偏低，故亦應受協助。相對偏低居住水準之標準與制定參考標準如下：

表格 八十一：相對偏低居住水準標準

等級	分級制度(X=平均每人居住面積)			
	等級一	等級二	等級三	等級四
坪	$X \leq 4$ 坪	$4 \text{ 坪} < X \leq 5$ 坪	$5 \text{ 坪} < X \leq 6$ 坪	$6 \text{ 坪} < X \leq 7$ 坪
m ²	$X \leq 13.2 \text{ m}^2$	$13.2 \text{ m}^2 < X \leq 16.5 \text{ m}^2$	$16.5 \text{ m}^2 < X \leq 19.8 \text{ m}^2$	$19.8 \text{ m}^2 < X \leq 23.1 \text{ m}^2$

五、低於最低居住水準家戶數量推估

(一) 低於最低居住水準家戶數量

根據上述之「最低居住水準標準」，本研究依照各種家戶之不同標準，推估低於該標準之全國與各縣市家戶數量。

表格 八十二：低於最低居住水準家戶數量

	總家戶數量(戶)	低於標準家戶數(戶)	低於標準家戶佔該級距總家戶比例(%)
一人家戶	2,022,961	85,003	4.20%
二人家戶	1,352,418	29,865	2.21%
三人家戶	1,335,596	20,717	1.55%
四人家戶	1,327,221	23,538	1.77%
五人家戶	738,788	18,346	2.48%
六人以上家戶	735,465	31,988	4.35%
總計	7,512,449	209,457	2.79%

共約有近 21 萬戶家戶居住面積小於「最低居住水準」標準，其中以一人家戶之家戶數量最高，有 8.5 萬戶，其次是六人家戶；若比較各級距家戶佔該級距總家戶之比例，則同樣以一人家戶與六人家戶的比例最高。

從各縣市觀察，約有 42000 戶落於台北市，亦有近 32000 戶存在於台北縣，其次是彰化縣(20000 戶)；但其中以金門縣、台東縣、彰化縣、台北市、嘉義市之低於標準家戶佔全部家戶的比例為高。

表格 八十三：各縣市低於最低居住水準家戶數量

縣市別	低於最低居住水準家戶數量與其佔總家戶數比例		
	總家戶數(戶)	低於標準家戶(戶)	低於標準家戶佔總家戶數比例
全國總計	7,512,449	209,457	2.79%
台北市	947,745	41,996	4.43%
高雄市	560,921	16,779	2.99%
台北縣	1,308,848	31,362	2.40%
宜蘭縣	146,924	3,362	2.29%
桃園縣	619,870	4,787	0.77%
新竹縣	147,635	1,794	1.22%
苗栗縣	163,163	1,410	0.86%
台中縣	442,923	10,877	2.46%
彰化縣	348,265	19,316	5.55%
南投縣	164,152	5,170	3.15%
雲林縣	218,962	11,240	5.13%
嘉義縣	168,916	4,247	2.51%
台南縣	353,149	4,032	1.14%
高雄縣	414,985	9,605	2.31%
屏東縣	266,942	8,711	3.26%
台東縣	77,892	4,941	6.34%
花蓮縣	116,766	4,162	3.56%
澎湖縣	30,525	377	1.24%
基隆市	142,640	3,557	2.49%
新竹市	130,420	2,168	1.66%
台中市	361,503	9,055	2.50%
嘉義市	91,065	3,954	4.34%
台南市	256,996	4,451	1.73%
金門縣	29,315	2,105	7.18%

(二) 居住水準相對偏低家戶數量

根據「相對偏低居住水準標準」，可求出低於該標準之全國與各縣市家戶數量。全國共 26% 約 195 萬家戶，其平均每人居住面積小於 7 坪。本研究另參考家庭所得收支調查之各縣市租賃家戶比例，推估全國約有 15.3 萬租賃家戶，其每人平均居住面積小於 7 坪，且數量上以台北縣最多，有近 5.2 萬戶，台北市近 4 萬戶次之。

表格 八十四：居住水準相對偏低家戶數量

家戶人數	居住水準相對偏低家戶總數(含自有)					小於 7 坪	總數
	小於 4 坪	4-5 坪	5-6 坪	6-7 坪	7 坪以上		
1 人家戶	95,084	59,894	65,105	65,391	1,737,488	285,475	2,022,962
2 人家戶	85,351	54,475	57,232	55,849	1,099,511	252,907	1,352,418
3 人家戶	97,271	59,647	64,973	76,531	1,037,175	298,422	1,335,597
4 人家戶	97,094	70,277	101,967	131,167	926,716	400,505	1,327,221
5 人家戶	74,984	66,468	84,661	78,719	433,958	304,831	738,789
6 人以上家戶	149,855	90,423	85,018	77,057	333,112	402,352	735,464
總計	599,640	401,183	458,955	484,714	5,567,959	1,944,492	7,512,449
縣市別	各縣市租賃家戶居住水準相對偏低數量						
	四坪以下		四到五坪	五到六坪	六到七坪	七坪以下總計	
臺北市	13,707		8,254	8,592	8,283	38,837	
高雄市	2,776		1,901	2,148	2,301	9,127	
臺北縣	14,194		11,193	12,988	13,214	51,588	
宜蘭縣	262		165	191	228	847	
桃園縣	1,466		1,416	1,969	2,446	7,297	
新竹縣	214		178	228	265	884	
苗栗縣	119		102	141	178	539	
臺中縣	2,391		1,448	1,802	2,130	7,770	
彰化縣	1,906		719	801	930	4,355	
南投縣	550		310	351	394	1,605	
雲林縣	290		126	135	143	694	
嘉義縣	427		248	307	339	1,320	
臺南縣	548		461	601	748	2,357	
高雄縣	1,027		677	833	924	3,461	
屏東縣	806		440	506	563	2,315	
臺東縣	608		241	255	234	1,338	
花蓮縣	794		438	467	493	2,192	
澎湖縣	59		48	59	64	230	
基隆市	686		515	568	626	2,394	
新竹市	303		218	281	326	1,128	
臺中市	2,040		1,258	1,531	1,702	6,531	
嘉義市	834		387	405	436	2,062	
臺南市	1,125		808	950	1,185	4,067	
金門縣	182		104	104	94	484	
總計	47,312		31,653	36,212	38,244	153,420	

六、補貼預算推估

依據推估之「低於最低居住水準家戶數量」以及「居住水準相對偏低租賃家戶數量」，可按各式補貼期限與分期年數，推估其分別所須之預算金額。

(一) 低於最低居住水準家戶所需預算

針對低於最低居住水準家戶，亦即其居住狀況實屬非常不良，且亟需改善之家戶，建議以補助二年或四年方式進行，得以有足夠誘因促使其改善居住環境。

- 估計受補貼家戶數量：209,457 戶
- 補貼期限：分為二年或四年兩種
- 補貼金額：每月 3000 元
- 分期年數：分為一次補足與四年分批補足兩種

表格 八十五：低於最低居住水準家戶所需預算推估

補助 期間	分期 年數	總預算與各年度分年預算(萬元)							
		總預算	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
二年	一年	1,508,090	754,045	754,045					
	四年	1,508,090	188,511	377,023	377,023	377,023	188,511		
四年	一年	3,016,181	754,045	754,045	754,045	754,045			
	四年	3,016,181	188,511	377,023	565,534	754,045	565,534	377,023	188,511

居住環境低於最低居住水準之家戶共有約 21 萬戶；以其為補貼對象時，補貼二年與四年所需總預算分別為 150 億與 300 億；若一年補足所有家戶，則每年總預算約為 75 億，若分為四年分期補助，則每年總預算為 19 億到 75 億不等。

(二) 居住水準相對偏低租賃家戶所需補貼預算

居住水準相對偏低之租賃家戶，建議以評點方式進行補助。目前推估之補助金額，則以符合補貼之全部家戶均接受補助之原則來進行推估。

- 估計受補貼家戶數量：153,420 戶
- 補貼期限：分為一年或二年兩種
- 補貼金額：每月 3000 元
- 分期年數：分為一次補足與四年分批補足兩種

表格 八十六：居住水準相對偏低租賃家戶所需預算推估

補助期間	分期年數	總預算與各年度分年預算(萬元)					
		總預算	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
一年	一年	552,312	552,312				
	四年	552,312	138,078	138,078	138,078	138,078	
二年	一年	1,104,624	552,312	552,312			
	四年	1,104,624	138,078	276,156	276,156	276,156	138,078

居住水準相對偏低租賃家戶共有約 15 萬戶，以補貼一年與二年所需總預算分別約為 55 億與 110 億；若一年補足所有家戶，則每年總預算約為 55 億，若分為四年分期補助，則每年總預算為 14 億或 28 億。

(三) 缺乏衛浴設備之最低居住水準家戶

本研究參考抽樣結果可推估，低於最低居住水準家戶中約有 3% 家戶缺乏衛浴設備，亦即 209,457 戶中，約有 6,284 戶亟需接受補助，該補助為單次性補貼。

- 估計受補貼家戶數量：6,284 戶
- 補貼期限：單次性補貼
- 補貼金額：每戶六萬元
- 分期年數：分為一次補足與四年分批補足兩種

表格 八十七：缺乏衛浴設備家戶所需預算推估

補助期間	分期年數	總預算與各年度分年預算(萬元)				
		總預算	第一年	第二年	第三年	第四年
單次補貼	一年	22,622	22,622			
	四年	22,622	5,656	5,656	5,656	5,656

符合補貼要求之家戶約為 6300 戶，總預算約共需 2.3 億元，若一次全部補足，則所需之年預算亦為 2.3 億元，若分為四年分期補貼改善，則年預算為近 5700 萬元。

七、最低居住水準之政策應用規劃

本研究對「最低居住水準」之政策規劃提出以下作法：

- (一) 住宅法(草案)應明確規範「最低居住水準」之意義與操作模式。建議以「戶籍資料庫」與「財稅資料庫」勾稽方式，做為分析國人居住水準與推估「不符最低居住水準」家戶數量之依據。此方式應繼續推動，以持續掌握國人居住水準狀況。
- (二) 「最低居住水準」應做為中央與地方政府住宅計畫之具體項目，並應針對各年度與長期改善「低於最低居住水準」家戶數量(或比例)，提出對應之政策作為與目標。此原則應於未來擬動住宅計畫規劃研究時，明確建立相關分析項目。
- (三) 「最低居住水準」應作為住宅補貼之重要指標，對不符最低居住水準之家戶，應提供充足之補貼誘因，加速改善其住水準。對住水準相對偏低家戶，則透過評點方式，提升其接受補貼之機會。前項之補貼應以租金補貼為原則。對於住宅重要設施缺乏(主要為衛浴設備)之住宅，應補貼其增設經費。此方案應儘速納入住宅法草案與現行住宅補貼措施中。

八、最低居住水準之相關政策措施發展

- (一) 住宅補貼資源有限，因此對民眾居住水準改善目標之設定，仍須依據政府財政資源，進行必要之調控。亦即，雖然依據本研究推估之帶補貼家戶數量龐大，逕為補貼所需預算數相當高，但各級政府仍得以有限財政資源，限定每年度之補貼戶數。待資源充裕之時，在進行更廣泛之補貼。此原則應為當前租金補貼措施規劃時，做為納入居住水準

偏低家戶補貼之基本認知，以避免因潛在預算需求過高，反造成住水
準偏低家戶不易獲得協助。

- (二) 租金補貼勢必成為未來重要之住宅補貼方式，對於補貼金額之核算，
應從目前的固定金額方式，逐步調整為依據所得、家庭人數與各地租
金水準所建構之「合理租金」模式。此原則應作為住宅政策中期發展
目標，以逐漸健全住宅補貼體系。
- (三) 租金補貼應具備提升居住水準之積極意義，而非採取社會救助之模
式。亦即，後續政策規劃與評估，應加強補貼效益評估，而非著重補
貼支出經費或受補貼家戶總數。此原則應作為住宅政策中期發展目
標，以健全住宅制策之內涵。

附錄

附錄一：住宅狀況調查整理

一、歷年住宅狀況調查比較

從歷年的住宅使用狀況調查資料顯示，近二十餘年來國人居住水準持續提升；在住宅面積與房間數分配上，小面積的住宅數與房間數較少的住宅數比例呈現遞減，大面積與多房間住宅數呈現遞增。在住宅使用空間分配方面，歷年來每宅平均面積、每人平均居住面積、每宅平均房間數、每人平均使用房間數亦呈現遞增趨勢。整體資料充分的顯示出，台灣國人整體居住水準持續改善。

表格 八十八：台閩地區歷年住宅之面積

	總計(宅)	未滿 15 坪(%)	15-20 坪(%)	20-25 坪(%)	25-30 坪(%)	30-35 坪(%)	35-40 坪(%)	40 坪以 上(%)
民國 75 年	4,393,201	15.25	11.73	18.03	16.53	15.59	6.03	16.84
民國 76 年	4,528,153	12.84	11.17	17.23	17.43	16.23	7.46	17.64
民國 77 年	4,648,455	11.15	10.05	17.25	17.98	17.13	7.53	18.91
民國 78 年	4,895,838	9.60	8.70	15.55	18.10	18.54	8.14	21.37
民國 82 年	5,381,607	8.33	8.16	14.81	16.69	16.75	8.39	26.90
民國 94 年	6,993,099	2.58	4.66	11.35	14.07	17.17	9.39	40.78

表格 八十九：台閩地區歷年住宅之房間數

	總計(宅)	2 間以下(%)	3 間(%)	4 間(%)	5 間(%)	6 間以上(%)
民國 75 年	4,393,201	12.53	23.33	29.44	21.96	12.74
民國 76 年	4,528,153	11.45	21.59	31.36	22.86	12.74
民國 77 年	4,648,455	10.22	19.73	32.70	24.04	13.31
民國 78 年	4,895,838	8.58	17.71	31.72	26.36	15.63
民國 82 年	5,381,607	6.48	13.81	28.40	27.65	23.66
民國 94 年	6,993,099	4.96	11.05	25.01	30.38	28.60

表格 九十：台閩地區歷年住宅居住狀況

	總計 (宅)	每宅平均 面積(坪)	每人平均 居住面積 (坪)	每宅平均 房間數 (間)	每人平均 使用房間 數(間)	平均每宅 常住人口 數(人)
民國 75 年	4,393,201	27.74	5.91	3.81	0.87	4.38
民國 76 年	4,528,153	28.60	6.26	3.87	0.90	4.30
民國 77 年	4,648,455	29.18	6.51	3.94	0.93	4.23
民國 78 年	4,895,838	30.54	7.06	4.07	1.00	4.07
民國 82 年	5,381,607	32.85	8.06	4.69	1.15	4.09
民國 94 年	6,993,099	41.42	10.07	4.93	1.20	4.11

以 2005 年住宅狀況調查資料進行分配上的分析。就家戶居住人口數與居住面積分配狀況而論，平均每人居住面積低於 5 坪之家戶計有 343,459 戶，佔總家戶的 4.86%；平均每人居住面積在 5-8 坪之家戶計有 1,642,480 戶，佔總家戶數的 23.24%。

表格 九十一：家庭常住人口與住宅面積分配表

家戶人數 住宅面積	總計 (宅)	一人(%)	二人(%)	三人(%)	四人(%)	五人(%)	六人(%)	七人(%)	八人以上 (%)
總計(宅)	6378836	365139	925587	1097030	1657310	1171571	606837	555361	6378836
少於 15 坪	168222	73270	48342	19599	22421	3235	1098	258	168222
15-20 坪	290555	35446	67873	49433	64042	39739	22388	11633	290555
20-25 坪	721960	59343	147490	146134	160778	109166	59996	39054	721960
25-30 坪	915979	44082	140684	198612	255378	153641	77274	46309	915979
30-35 坪	1118263	52416	162789	212326	330861	205044	80482	74346	1118263
35-40 坪	608514	20578	67736	98590	192412	130008	52985	46205	608514
40-45 坪	635918	21776	82507	108488	176736	136455	63160	46797	635918
45-50 坪	303190	11488	33158	45257	75469	64217	40114	33488	303190
50-55 坪	403931	9828	43176	60579	98102	88418	47187	56641	403931
55-60 坪	119198	4633	13372	15438	32423	26190	14426	12717	119198
60 坪以上	1093106	32281	118461	142575	248688	215459	147727	187915	1093106

備註：淺灰階表示平均每人居住面積少於 5 坪，深灰階表示平均每人居住面積少於八坪。

從每人平均房間數資料觀察。平均每房間數低於 0.33 間(居住品質差)之家戶數計有 185,331 戶，佔總家戶數之 2.62%；平均每房間數介於 0.33-0.5 間(居住品質堪慮)之家戶數計有 299,264 戶，佔總家戶數之 4.23%；平均每房間數介於 0.5-1 間(居住品質尚可)之家戶數計有 3,493,160 戶，佔總家戶數之 49.43%。

表格 九十二：家庭常住人口與房間數分配表

房間數 家戶人數	總計(宅)	一房(%)	二房(%)	三房(%)	四房(%)	五房以上 (%)
總計(宅)	6378836	320388	882874	2860518	1400780	914276
一人	365139	115466	88578	105492	34651	20952
二人	925587	91262	232568	374541	144494	82723
三人	1097030	44625	197225	565805	195608	93768
四人	1657310	39788	194872	887842	365822	168986
五人	1171571	19531	95789	546993	330364	178894
六人	606837	7781	47786	225130	174610	151529
七人以上	555361	1934	26056	154715	155231	217425

備註：右上方灰階範圍表示平均每人房間數超過一間(品質極佳)，第二層灰階表示平均每人房間數在 0.5-1 間(品質尚可)，第三層白底範圍表示平均每人房間數在 0.33-0.5 間(品質堪慮)、左下方灰階範圍表示平均每房間居住三人以上。(品質惡劣)

二、整體居住擁擠與私密程度分析

(一) 居住擁擠程度分析

以 2005 年全台灣住宅狀況調查資料觀察，自有住宅家戶平均每人居住面積少於 3 坪之家戶計有 216 戶，佔自有住宅家戶數之 1.40%。租賃住宅家戶平均每人居住面積小於 3 坪之家戶計有 41 戶，佔租賃家戶數之 1.70%。

表格 九十三：全台灣自有住宅家戶居住擁擠程度表

坪數	家戶人數 1-8 人與 8 人以上之家戶數(戶)									總計(戶)	百分比
	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	8 人	8 人以上		
3-6 坪	4	35	102	421	661	607	278	159	189	2,456	15.90%
6-9 坪	26	137	532	1,572	1,108	452	187	99	90	4,203	27.20%
9-12 坪	29	332	745	791	479	230	101	51	48	2,806	18.16%
12-15 坪	33	352	365	386	321	95	50	16	17	1,635	10.58%
15 坪以上	752	1,452	715	690	306	139	33	23	24	4,134	26.76%
總計	844	2,311	2,461	3,885	2,883	1,567	690	375	434	15,450	100.00%

資料來源：整理自住宅狀況調查資料

表格 九十四：全台灣租賃住宅家戶居住擁擠程度表

坪數	家戶人數 1-8 人與 8 人以上之家戶數(戶)									總計(戶)	百分比
	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	8 人	8 人以上		
3 坪以下	1	4	3	10	2	4	8	5	4	41	1.70%
3-6 坪	9	43	43	118	120	78	29	18	12	470	19.47%
6-9 坪	35	43	186	256	154	48	10	6	9	747	30.94%
9-12 坪	38	109	137	98	33	13	4	1	0	433	17.94%
12-15 坪	23	91	57	37	17	4	3	1	0	233	9.65%
15 坪以上	184	167	71	50	13	5	0	0	0	490	20.30%
總計	290	457	497	569	339	152	54	31	25	2,414	100.00%

資料來源：整理自住宅狀況調查資料

(二) 居住私密程度分析

以 2005 年全台灣住宅狀況調查資料觀察，自有住宅家戶平均每人居住房間數少於 0.3 間之家戶計有 857 戶，佔自有住宅家戶數之 5.55%。租賃住宅家戶平均每人居住房間數少於 0.3 間之家戶計有 183 戶，佔租賃住宅家戶數之 7.58%。

表格 九十五：全台灣自有住宅家戶居住私密條件分配表

間數	家戶人數 1-8 人與 8 人以上之家戶數(戶)									總計	百分比
	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	8 人	8 人以上		
0.3 間以下	0	0	5	77	33	16	40	18	40	229	1.48%
0.3-0.5 間	0	0	59	0	204	103	199	92	200	857	5.55%
0.5-1 間	0	172	408	2,358	2,120	1,262	399	236	175	7,130	46.15%
1 間以上	844	2,139	1,989	1,450	526	186	52	29	19	7,234	46.82%
總計	844	2,311	2,461	3,885	2,883	1,567	690	375	434	15,450	100.00%

資料來源：整理自住宅狀況調查資料

表格 九十六：全台灣租賃住宅家戶居住私密條件分配表

間數	家戶人數 1-8 人與 8 人以上之家戶數(戶)									總計	百分比
	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	8 人	8 人以上		
0.3 間以下	0	0	9	35	17	6	9	1	0	77	3.19%
0.3-0.5 間	0	0	51	0	56	26	24	13	13	183	7.58%
0.5-1 間	0	87	110	420	240	109	20	16	11	1,013	41.96%
1 間以上	290	370	327	114	26	11	1	1	1	1,141	47.27%
總計	290	457	497	569	339	152	54	31	25	2,414	100.00%

資料來源：整理自住宅狀況調查資料

三、比較各縣市居住擁擠與私密程度

(一) 比較居住擁擠程度

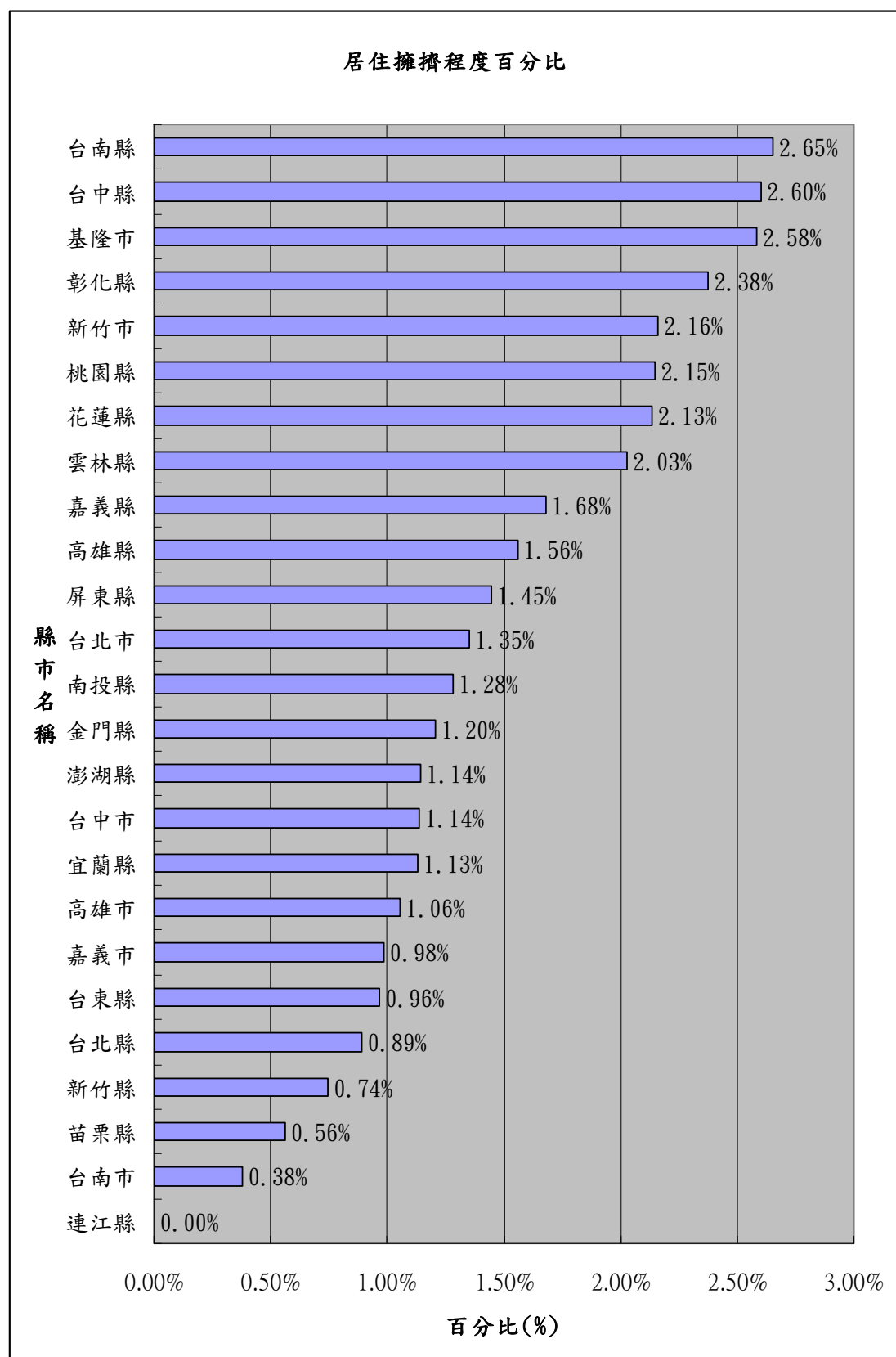
在住宅的居住擁擠程度方面（見圖表），以台南縣、台中縣、基隆市的 2.65%、2.60%、2.58% 的家戶每人居住少於 3 坪為最高；連江縣的 0% 最低，其次低是台南縣的 0.38%。

表格 九十七：居住擁擠程度總整理

縣市名稱	總計家戶數(戶)	總計小於三坪戶數(戶)	總計百分比
台北市	1,847	25	1.35%
高雄市	1,041	11	1.06%
台北縣	2,474	22	0.89%
宜蘭縣	531	6	1.13%
桃園縣	1,118	24	2.15%
新竹縣	538	4	0.74%
苗栗縣	534	3	0.56%
台中縣	807	21	2.60%
彰化縣	631	15	2.38%
南投縣	546	7	1.28%
雲林縣	493	10	2.03%
嘉義縣	535	9	1.68%
台南縣	678	18	2.65%
高雄縣	706	11	1.56%
屏東縣	483	7	1.45%
台東縣	519	5	0.96%
花蓮縣	375	8	2.13%
澎湖縣	525	6	1.14%
基隆市	503	13	2.58%
新竹市	509	11	2.16%
台中市	615	7	1.14%
嘉義市	509	5	0.98%
台南市	526	2	0.38%
金門縣	581	7	1.20%
連江縣	240	0	0.00%
全國加總	17,864	257	1.44%

資料來源：整理自住宅狀況調查資料

圖表 三：居住擁擠程度百分比



資料來源：整理自住宅狀況調查資料

(二) 比較居住私密程度

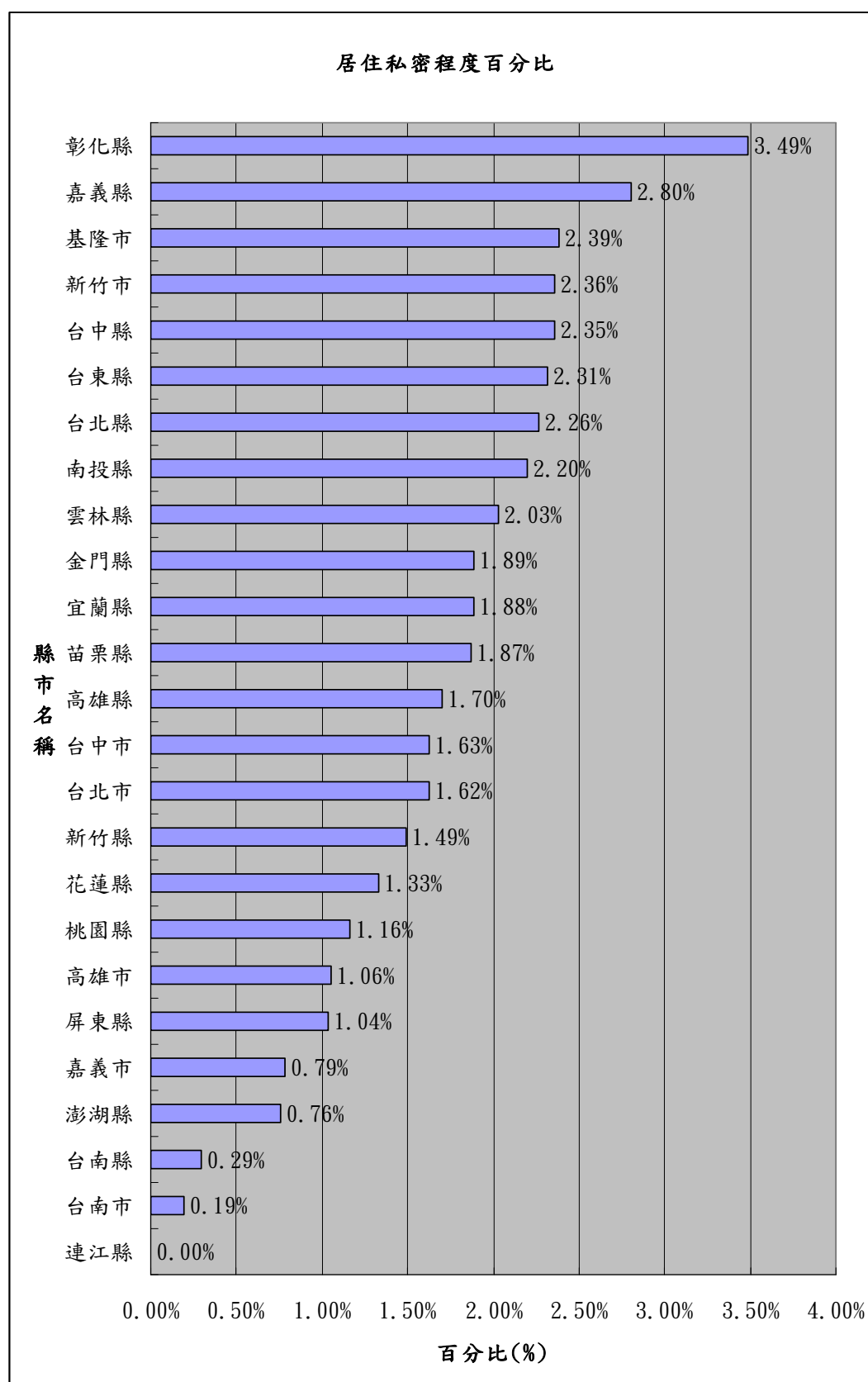
居住私密程度方面，以雲林縣 7.91%的住宅平均居住間數少於 0.3 間為最高，其他超過 7%的縣市分別為新竹市、苗栗縣、基隆市、台北縣、彰化縣、嘉義市與台北市。最低百分比則落在台南市，僅有 2.09%的住宅平均居住間數少於 0.3 間。

表格 九十八：居住私密程度總整理

縣市名稱	總計家戶數(戶)	總計少於 0.3 間的戶數(戶)	總計百分比
台北市	1,847	30	1.62%
高雄市	1,042	11	1.06%
台北縣	2,474	56	2.26%
宜蘭縣	531	10	1.88%
桃園縣	1,118	13	1.16%
新竹縣	538	8	1.49%
苗栗縣	534	10	1.87%
台中縣	807	19	2.35%
彰化縣	631	22	3.49%
南投縣	546	12	2.20%
雲林縣	493	10	2.03%
嘉義縣	535	15	2.80%
台南縣	678	2	0.29%
高雄縣	706	12	1.70%
屏東縣	483	5	1.04%
台東縣	519	12	2.31%
花蓮縣	375	5	1.33%
澎湖縣	525	4	0.76%
基隆市	503	12	2.39%
新竹市	509	12	2.36%
台中市	615	10	1.63%
嘉義市	509	4	0.79%
台南市	526	1	0.19%
金門縣	583	11	1.89%
連江縣	242	0	0.00%
全國加總	17,864	306	1.71%

資料來源：整理自住宅狀況調查資料

圖表 四：居住私密程度百分比



資料來源：整理自住宅狀況調查資料

四、居住品質滿意程度與家庭設備擁有比例

(一) 居住品質滿意程度

住宅使用狀況調查針對住宅內部環境滿意狀況，進行問卷抽查，並將滿意度分為非常滿意、滿意、普通、不滿意、非常不滿意等五種選項。而調查項目則包括：居住面積、通風情形、採光日照、房屋隔音、隱私情況、排水管線、房屋格局、漏水情形、龜裂損害等九項。以下列出各項調查項目之非常不滿意的比例：

表格 九十九：住宅內部環境非常不滿易狀況分項比例

縣市名稱	各項指標非常不滿易狀況分項比例(%)								
	居住面積	通風情形	採光日照	房屋隔音	隱私情況	排水管線	房屋格局	漏水情形	龜裂損害
全國總計	0.92	0.64	0.78	2.65	0.87	1.78	0.94	2.13	1.71
臺北市	0.90	1.08	1.10	4.00	1.09	2.41	1.28	1.58	1.29
高雄市	1.09	0.61	0.59	2.42	0.48	1.12	1.21	0.65	0.86
臺北縣	0.93	0.77	1.05	3.33	1.06	1.95	0.78	2.19	1.87
宜蘭縣	1.57	1.32	1.19	3.08	0.96	1.89	1.14	4.89	1.89
桃園縣	1.05	0.89	1.08	2.66	1.58	2.15	1.11	2.14	1.37
新竹縣	0.20	0.20	0.39	0.94	0.19	0.19	0.40	1.07	0.35
苗栗縣	1.13	0.75	0.75	1.68	0.75	0.93	1.12	2.81	1.69
臺中縣	0.64	0.24	0.61	2.28	0.50	1.74	0.74	2.11	1.75
彰化縣	2.65	0.32	0.78	2.82	0.95	2.70	0.93	2.97	1.88
南投縣	0.55	0.18	0.18	2.02	0.55	2.57	0.73	2.26	2.81
雲林縣	0.21	0.21	0.59	1.72	0.38	1.82	0.38	6.13	5.07
嘉義縣	0.37	0.36	0.37	1.66	0.56	2.02	1.30	2.40	0.93
臺南縣	0.61	0.16	0.16	0.59	0.29	0.59	0.61	2.01	1.43
高雄縣	0.29	0.29	0.29	2.01	1.14	1.40	1.01	3.13	3.12
屏東縣	0.40	0.61	1.00	2.21	0.79	0.84	1.00	0.81	0.81
臺東縣	0.55	0.21	0.35	2.13	0.92	1.92	0.74	3.60	2.59
花蓮縣	1.13	0.29	0.58	2.54	1.68	1.13	0.29	4.29	2.74
澎湖縣	0.93	0.19	0.19	1.15	0.40	1.14	0.38	4.49	4.49
基隆市	1.39	0.80	0.80	2.39	1.19	1.19	0.80	2.19	1.79
新竹市	0.79	1.77	0.98	1.38	0.20	1.38	0.59	2.36	1.96
臺中市	0.98	0.49	0.65	3.90	0.81	2.28	0.98	1.14	1.63
嘉義市	0.98	0.59	0.39	4.72	0.39	2.36	0.39	1.77	0.59
臺南市	0.76	0.57	0.57	0.76	0.57	1.52	1.33	1.33	1.33
金門縣	0.86	0.34	0.17	1.72	0.86	2.06	0.69	3.26	4.63
連江縣	0.83	0.41	0.83	4.55	0.83	2.07	1.65	1.65	2.07

平均而言，國人對於房屋隔音與漏水情形之非常不滿意程度最高，均有超過 2%；其次是排水管線和龜裂損害之影響，其非常不滿意家戶數之比例也接近 1.8%。

(二) 家庭設備普及率

主計處之家庭收支調查中，針對家庭現代化設備普及率做討論。本研究針對之前之相關住宅與設備要求，整理出自來水設備、彩色電視機、冷暖氣機、洗衣機、熱水器等五項設施之普及率，以探討目前國人居住相關設施設備之現況。整理普及率情形如下表：

表格 一百：各項家庭設備普及率

縣市名稱	各項家庭設備普及率(%)				
	自來水設備	彩色電視機	冷暖氣機	洗衣機	熱水器
總平均	94.63	99.55	87.48	97.05	96.81
台北市	100.00	99.60	93.96	97.45	97.66
高雄市	98.94	99.53	92.46	96.71	96.19
臺北縣	98.95	99.66	95.60	99.01	99.21
宜蘭縣	92.35	100.00	84.74	96.92	96.46
桃園縣	94.47	99.64	89.01	97.60	98.57
新竹縣	74.56	99.85	84.54	95.30	96.48
苗栗縣	82.81	100.00	77.57	95.95	96.66
臺中縣	94.39	99.86	78.53	97.36	98.54
彰化縣	90.77	99.36	85.43	95.29	95.00
南投縣	85.69	99.42	59.24	97.43	95.77
雲林縣	98.93	100.00	82.53	96.94	97.38
嘉義縣	95.83	99.02	72.07	91.09	94.68
臺南縣	99.17	99.18	83.27	93.95	89.78
高雄縣	95.17	99.86	85.24	97.07	93.15
屏東縣	53.98	99.81	83.12	97.66	93.63
臺東縣	85.39	99.28	61.50	95.41	93.56
花蓮縣	85.82	98.33	73.57	93.99	91.28
澎湖縣	98.97	100.00	77.07	96.44	97.50
基隆市	99.38	99.36	87.30	98.37	99.02
新竹市	97.45	98.66	94.68	96.35	98.43
臺中市	99.47	99.10	90.42	96.74	98.01
嘉義市	99.68	99.03	87.41	97.10	97.42
臺南市	100.00	99.39	90.07	98.00	98.78

附錄二：住宅普查整理

一、台灣整體居住擁擠與私密程度分析

以 2000 年住宅普查資訊，來探討全台灣各種居住結構的擁擠程度與私密程度，並整理普查資料樣本數情形。

表格 一百零一：普查資料樣本數比較

縣市名稱	自有樣本數			租賃樣本數			自有+租賃樣本數		
	普查	可用數據	比例	普查	可用數據	比例	普查	可用數據	比例
台北市	638,679	570,310	89.30%	114,988	104,574	90.94%	753,667	674,884	89.55%
高雄市	376,789	346,381	91.93%	48,333	44,764	92.62%	425,122	391,145	92.01%
台北縣	924,860	862,344	93.24%	157,331	148,557	94.42%	1,082,191	1,010,901	93.41%
宜蘭縣	106,648	96,142	90.15%	6,356	6,097	95.93%	113,004	102,239	90.47%
桃園縣	397,987	366,260	92.03%	46,424	44,442	95.73%	444,411	410,702	92.41%
新竹縣	98,748	90,298	91.44%	7,330	7,027	95.87%	106,078	97,325	91.75%
苗栗縣	122,904	109,061	88.74%	7,595	7,210	94.93%	130,499	116,271	89.10%
台中縣	305,192	287,309	94.14%	42,563	39,814	93.54%	347,755	327,123	94.07%
彰化縣	282,140	257,511	91.27%	18,517	17,641	95.27%	300,657	275,152	91.52%
南投縣	115,777	103,214	89.15%	9,441	8,841	93.64%	125,218	112,055	89.49%
雲林縣	176,562	135,678	76.84%	8,750	8,282	94.65%	185,312	143,960	77.69%
嘉義縣	136,352	115,600	84.78%	7,273	6,888	94.71%	143,625	122,488	85.28%
台南縣	276,971	242,969	87.72%	22,166	20,896	94.27%	299,137	263,865	88.21%
高雄縣	304,830	269,738	88.49%	22,398	21,148	94.42%	327,228	290,886	88.89%
屏東縣	204,952	183,580	89.57%	13,216	12,460	94.28%	218,168	196,040	89.86%
台東縣	52,003	47,635	91.60%	4,427	4,182	94.47%	56,430	51,817	91.83%
花蓮縣	75,927	70,077	92.30%	8,345	7,992	95.77%	84,272	78,069	92.64%
澎湖縣	19,983	17,627	88.21%	1,030	951	92.33%	21,013	18,578	88.41%
基隆市	105,016	98,685	93.97%	7,908	7,523	95.13%	112,924	106,208	94.05%
新竹市	86,202	80,556	93.45%	11,997	11,484	95.72%	98,199	92,040	93.73%
台中市	231,525	214,203	92.52%	52,456	49,771	94.88%	283,981	263,974	92.95%
嘉義市	61,754	56,887	92.12%	9,389	8,820	93.94%	71,143	65,707	92.36%
台南市	173,985	159,155	91.48%	27,268	25,030	91.79%	201,253	184,185	91.52%
金門縣	10,360	8,792	84.86%	531	494	93.03%	10,891	9,286	85.26%
連江縣	1,026	1,019	99.32%	245	240	97.96%	1,271	1,259	99.06%
全國加總	5,287,172	4,791,031	90.62%	656,277	615,128	93.73%	5,943,449	5,406,159	90.96%

(一) 居住擁擠程度分析

以 2000 年住宅普查資訊觀察，自有住宅家戶平均每人居住面積少於 3 坪也就是我們所定義之居住擁擠之家戶總計有 176,774 戶，佔自有住宅家戶數之 3.69%；平均每人居住面積小於 3 坪之家戶計有 31,741 戶，佔總租賃家戶數約 5.16%。若透過表十四的可用樣本數佔總樣本數的 59.85%來計算，則可回推出全台灣約有 295,362 戶自有家戶以及 53,034 戶租賃家戶的平均每人居住面積少於 3 坪。

表格 一百零二：全台灣自有住宅家戶居住擁擠程度表

坪數	家戶人數 1-8 人與 8 人以上之家戶數(戶)									總計(戶)	百分比
	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	8 人	8 人以上		
少於 3 坪	0	0	2,349	9,408	14,060	21,223	24,253	23,195	82,286	176,774	3.69%
3-6 坪	7,034	33,794	74,498	209,797	245,259	159,163	97,922	57,484	90,905	975,856	20.37%
6-9 坪	20,182	59,686	213,072	365,337	189,999	98,274	54,232	26,299	29,458	1,056,539	22.05%
9-12 坪	29,991	109,507	200,719	195,869	116,988	48,836	21,477	8,884	8,555	740,826	15.46%
12-15 坪	32,082	141,605	118,201	122,692	52,699	19,193	7,655	3,077	2,866	500,070	10.44%
15 坪以上	598,622	352,819	205,237	116,475	43,963	14,570	5,345	2,111	1,824	1,340,966	27.99%
總計(宅)	687,911	697,411	814,076	1,019,578	662,968	361,259	210,884	121,050	215,894	4,791,031	100.00%

表格 一百零三：台北市租賃住宅家戶居住擁擠程度表

坪數	家戶人數 1-8 人與 8 人以上之家戶數(戶)									總計(戶)	百分比
	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	8 人	8 人以上		
少於 3 坪	0	0	1,080	3,074	3,587	3,883	3,939	3,740	12,438	31,741	5.16%
3-6 坪	4,059	9,999	13,794	32,715	37,412	23,460	13,352	7,858	10,613	153,262	24.92%
6-9 坪	14,854	11,189	34,283	44,776	21,224	8,822	4,278	2,177	2,731	144,334	23.46%
9-12 坪	11,612	19,223	26,215	17,092	8,326	3,063	1,296	647	734	88,208	14.34%
12-15 坪	8,038	21,980	11,027	8,095	2,978	1,008	398	200	268	53,992	8.78%
15 坪以上	86,054	33,184	13,732	6,768	2,403	786	308	145	211	143,591	23.34%
總計(宅)	124,617	95,575	100,131	112,520	75,930	41,022	23,571	14,767	26,995	615,128	100.00%

(二) 居住私密程度分析

以 2000 年全台灣普查資料觀察，自有住宅家戶平均每人居住房間數少於 0.3 間（平均三人以上共住一間房間）也就是本研究定義私密性較低之家戶計共有 59,609 戶，佔自有住宅家戶數之 1.24%。租賃住宅家戶平均每人居住房間數少於 0.3 間之家戶計共有 14,938 戶，佔租賃住宅家戶數之 2.43%。

若透過表十四的可用樣本數佔總樣本數的 59.85% 來計算，則可回推出全台灣約有 10,000,069 戶自有住宅以及 20,658 戶租賃住宅平均每人居住房間數少於 0.3 間。

表格 一百零四：台北市自有住宅家戶居住私密條件分配表

間數	家戶人數 1-8 人與 8 人以上之家戶數(戶)									總計(戶)	百分比
	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	8 人	8 人以上		
少於 0.3 間	0	0	0	11,446	5,038	0	11,635	5,419	26,071	59,609	1.24%
0.3-0.5 間	0	85,190	17,957	116,643	60,009	193,731	149,629	78,489	155,136	856,784	17.88%
0.5-1 間	0	0	118,916	564,586	511,800	143,628	42,409	34,209	32,460	1,448,008	30.22%
1 間以上	687,911	612,221	677,203	326,903	86,121	23,900	7,211	2,933	2,227	2,426,630	50.65%
總計(宅)	687,911	697,411	814,076	1,019,578	662,968	361,259	210,884	121,050	215,894	4,791,031	100.00%

資料來源：整理自 2000 年普查資料庫

表格 一百零五：台北市租賃住宅家戶居住私密條件分配表

間數	家戶人數 1-8 人與 8 人以上之家戶數(戶)									總計(戶)	百分比
	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	8 人	8 人以上		
少於 0.3 間	0	0	0	4,662	1,930	0	2,527	1,288	4,531	14,938	2.43%
0.3-0.5 間	0	0	6,842	0	14,050	6,095	12,226	6,018	14,004	59,235	9.63%
0.5-1 間	0	22,253	23,373	88,485	55,958	33,535	8,273	7,184	8,179	247,240	40.19%
1 間以上	124,617	73,322	69,916	19,373	3,992	1,392	545	277	281	293,715	47.75%
總計(宅)	124,617	95,575	100,131	112,520	75,930	41,022	23,571	14,767	26,995	615,128	100.00%

資料來源：整理自 2000 年普查資料庫

二、比較各縣市居住擁擠與私密程度

本章節的主要內容為比較上一節的研究資料，並綜合探討台灣各縣市的居住擁擠與私密程度，特別是針對較擁擠或私密性不佳的居住空間，也就是所謂平均每人居住面積少於 3 坪，以及平均每人居住房間數少於 0.3 間(平均多於三個人住一間)的家戶。

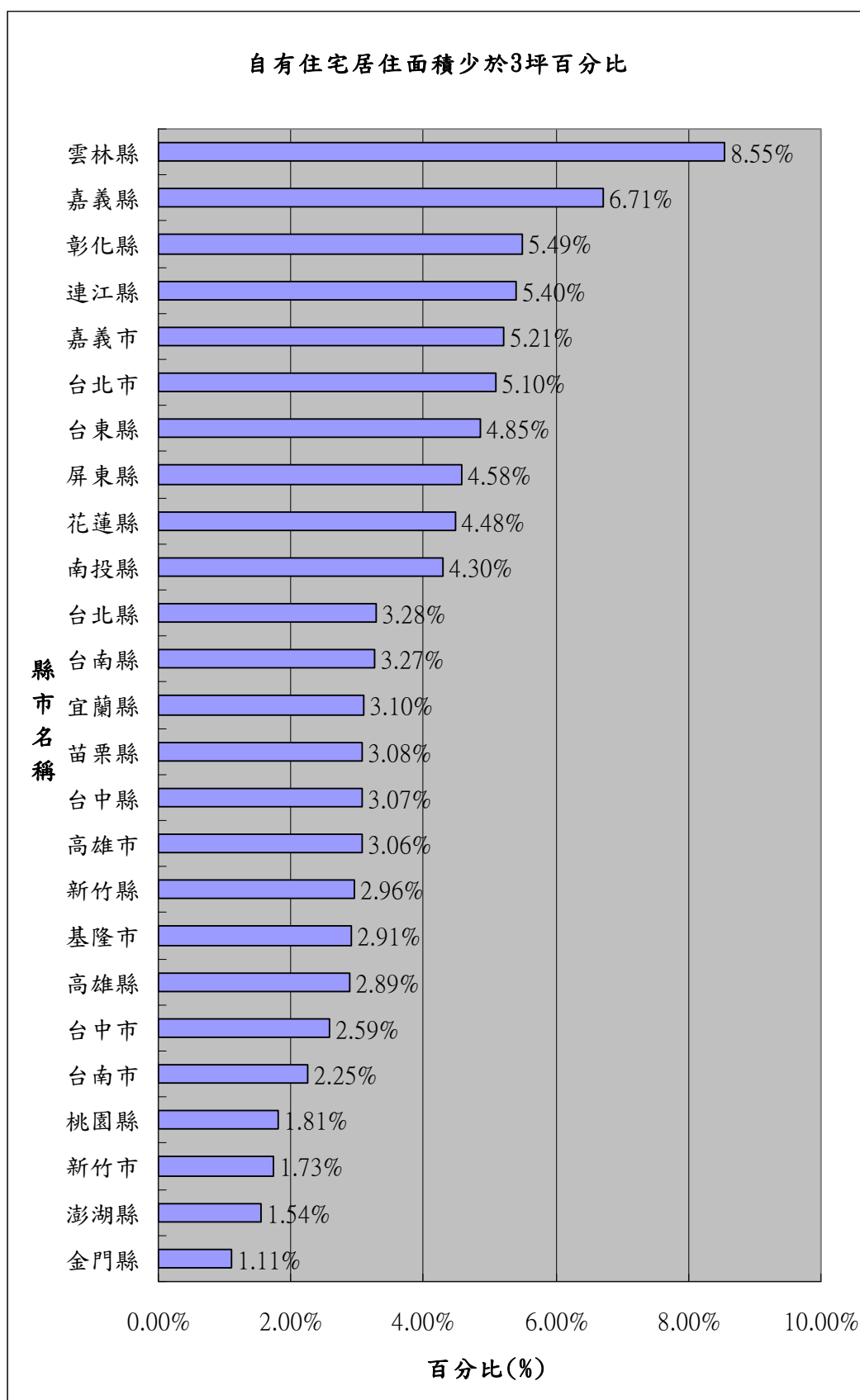
(一) 比較居住擁擠程度

和上一節的方式相同，依照自有和租賃這兩種使用方式，來分別探討台灣各縣市的居住擁擠程度。在自有住宅的居住擁擠程度方面（見圖表二），只有雲林縣的每人居住少於 3 坪的 8.55%最高，也是唯一大於 8%的縣市；其次是嘉義縣的 6.71%；最低的幾個城市分別為金門縣 1.11%，澎湖縣 1.54%，新竹市 1.73%以及桃園縣的 1.81%。在租賃住宅的居住擁擠程度方面（見圖表三），以連江縣的 9.17%為最高，且比例介於 6%到 8%的縣市明顯較自有住宅多，其中包括雲林縣的 7.96%，台北市 7.88%，嘉義市 7.76%，台東縣 6.91%以及嘉義縣 6.66%。其餘縣市皆在 2%~6%之間。

(二) 比較居住私密程度

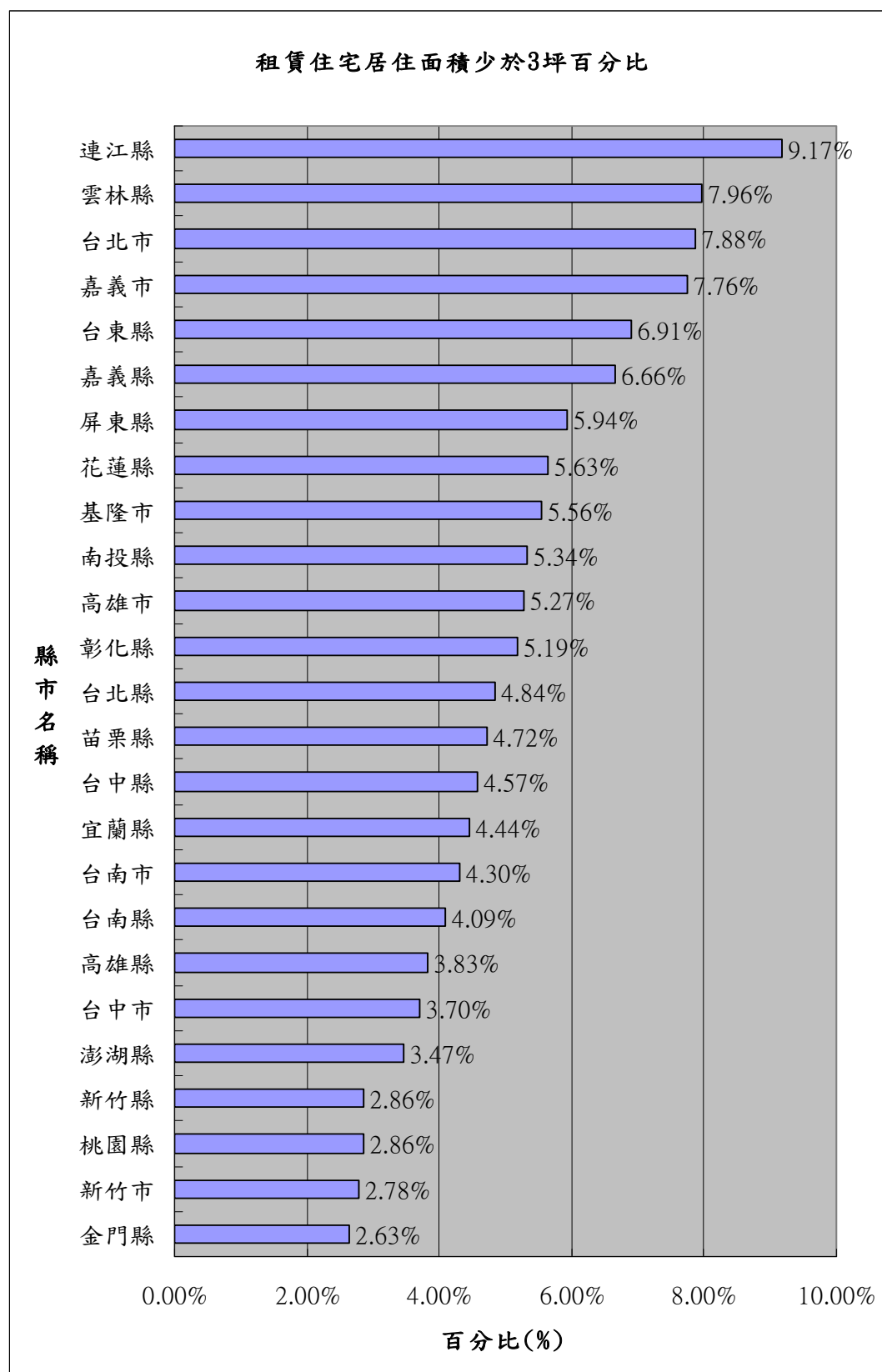
居住私密程度方面，圖表四列出了所有縣市自有住宅居住間數少於 0.3 間的百分比；其中只有雲林縣 2.73%超過 2%，是居住私密程度不佳比例最高的縣市；最低的則在澎湖縣，僅有 0.38%的住宅平均居住間數少於 0.3 間；大部份的縣市都落在 0.5%到 1.5%之間。圖表五則列出各縣市租賃住宅居住間數少於 0.3 間的情形，明顯看出，連江縣的 7.08%遠高於各縣市，是租賃居住私密程度不佳比例最高的縣市；其次是雲林縣 4.32%以及金門縣 4.05%，大部份的縣市均落在 1.5%到 3%當中，沒有特別哪個縣市的私密程度比例明顯偏低。

圖表 五：自有住宅居住面積少於3坪百分比



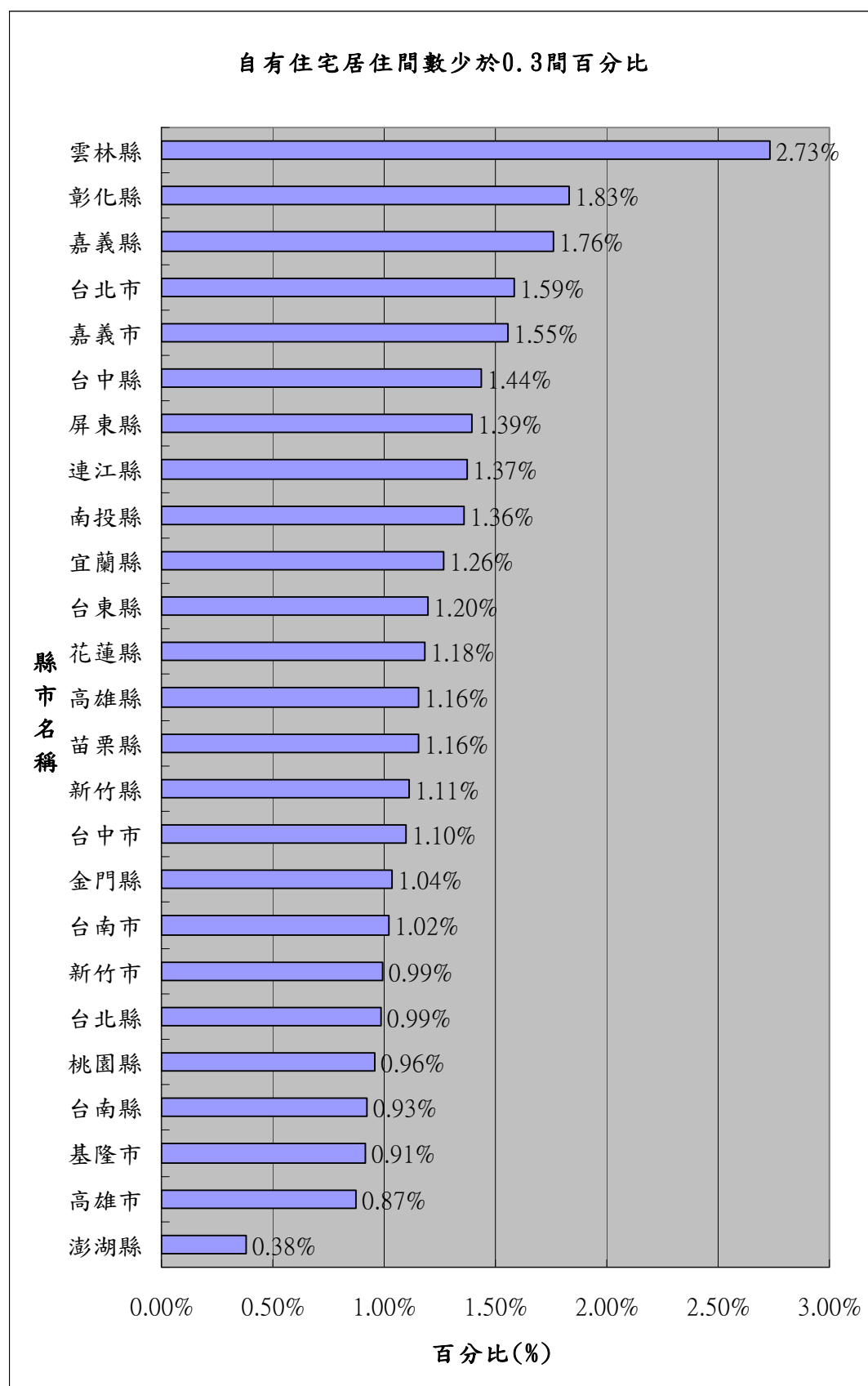
資料來源：整理自 2000 年普查資料庫

圖表 六：租賃住宅居住面積少於3坪百分比



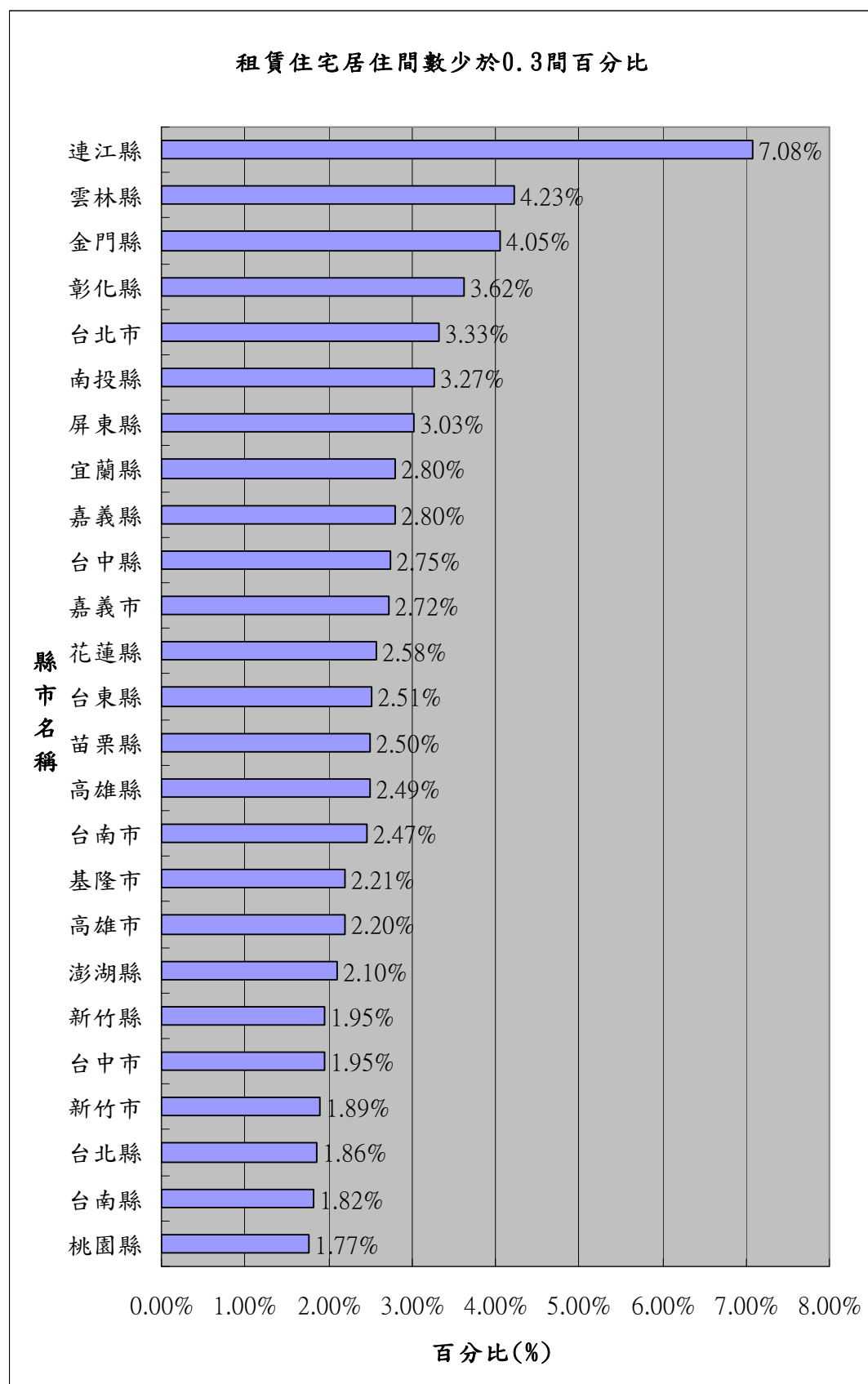
資料來源：整理自 2000 年普查資料庫

圖表 七：自有住宅居住間數少於 0.3 間百分比



資料來源：整理自 2000 年普查資料庫

圖表 八：租賃住宅居住間數少於 0.3 間百分比



資料來源：整理自 2000 年普查資料庫

(三) 綜合整理

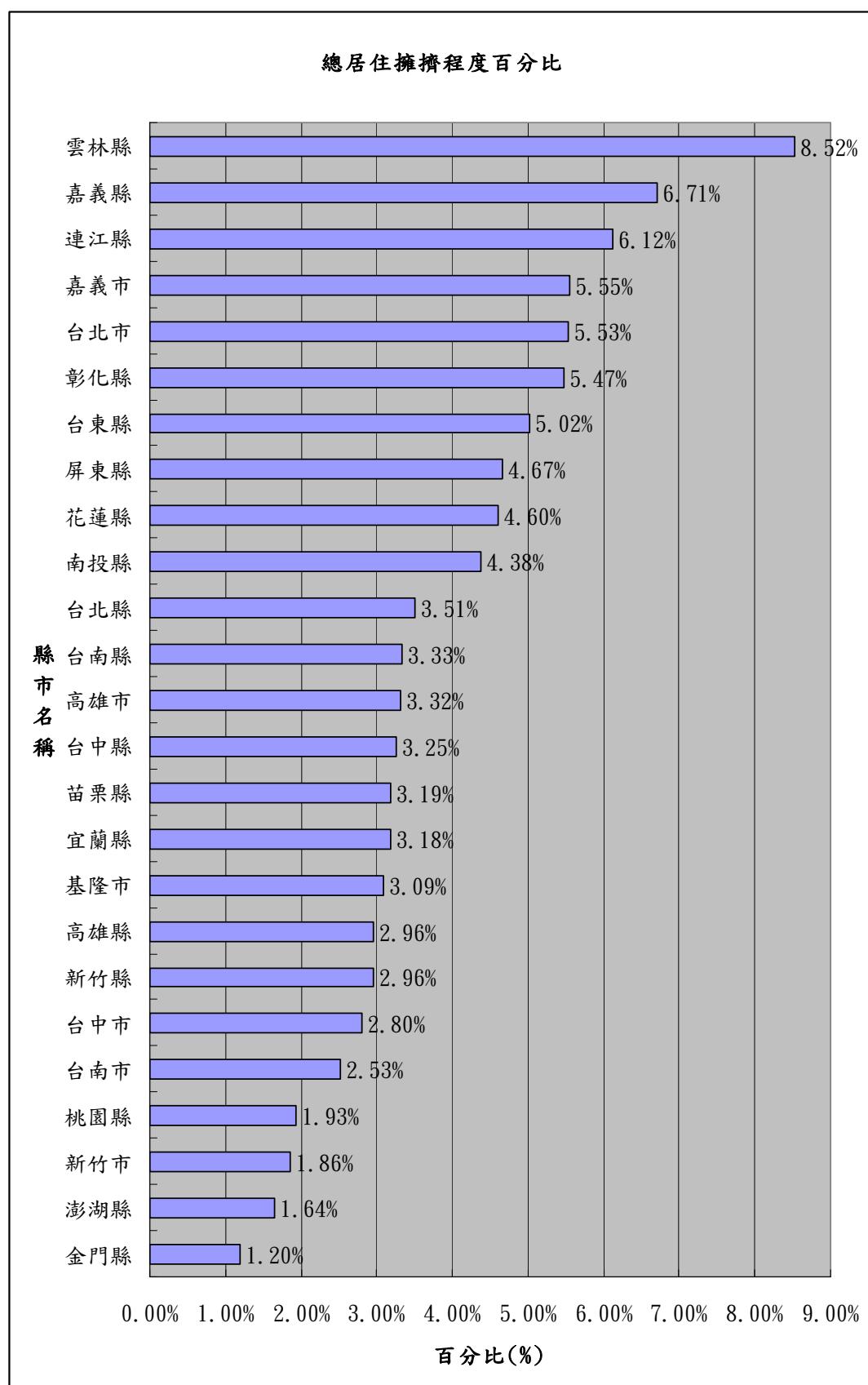
以下圖表將所有縣市的自有與租賃總家戶和少於 3 坪的家戶數整理出來，其中總百分比以雲林縣的 8.52%為最高，桃園縣、新竹市、澎湖縣、金門縣較低，均在 2%以下。

表格 一百零六：居住擁擠程度總整理

縣市名稱	自有		租賃		小計		
	總家戶數(戶)	少於 3 坪家戶數(戶)	總家戶數(戶)	少於 3 坪家戶數(戶)	總計家戶數(戶)	總計小於三坪數(戶)	總計百分比(%)
台北市	570,310	29,084	104,574	8,237	674,884	37,321	5.53%
高雄市	346,381	10,616	44,764	2,360	391,145	12,976	3.32%
台北縣	862,344	28,305	148,557	7,187	1,010,901	35,492	3.51%
宜蘭縣	96,142	2,982	6,097	271	102,239	3,253	3.18%
桃園縣	366,260	6,644	44,442	1,270	410,702	7,914	1.93%
新竹縣	90,298	2,677	7,027	201	97,325	2,878	2.96%
苗栗縣	109,061	3,364	7,210	340	116,271	3,704	3.19%
台中縣	287,309	8,816	39,814	1,818	327,123	10,634	3.25%
彰化縣	257,511	14,132	17,641	915	275,152	15,047	5.47%
南投縣	103,214	4,435	8,841	472	112,055	4,907	4.38%
雲林縣	135,678	11,602	8,282	659	143,960	12,261	8.52%
嘉義縣	115,600	7,757	6,888	459	122,488	8,216	6.71%
台南縣	242,969	7,937	20,896	854	263,865	8,791	3.33%
高雄縣	269,738	7,791	21,148	811	290,886	8,602	2.96%
屏東縣	183,580	8,412	12,460	740	196,040	9,152	4.67%
台東縣	47,635	2,312	4,182	289	51,817	2,601	5.02%
花蓮縣	70,077	3,138	7,992	450	78,069	3,588	4.60%
澎湖縣	17,627	272	951	33	18,578	305	1.64%
基隆市	98,685	2,867	7,523	418	106,208	3,285	3.09%
新竹市	80,556	1,394	11,484	319	92,040	1,713	1.86%
台中市	214,203	5,539	49,771	1,842	263,974	7,381	2.80%
嘉義市	56,887	2,966	8,820	684	65,707	3,650	5.55%
台南市	159,155	3,579	25,030	1,077	184,185	4,656	2.53%
金門縣	8,792	98	494	13	9,286	111	1.20%
連江縣	1,019	55	240	22	1,259	77	6.12%
全國加總	4,791,031	176,774	615,128	31,741	5,406,159	208,515	3.86%

資料來源：整理自 2000 年普查資料庫

圖表 九：總居住擁擠程度百分比



資料來源：整理自 2000 年普查資料庫

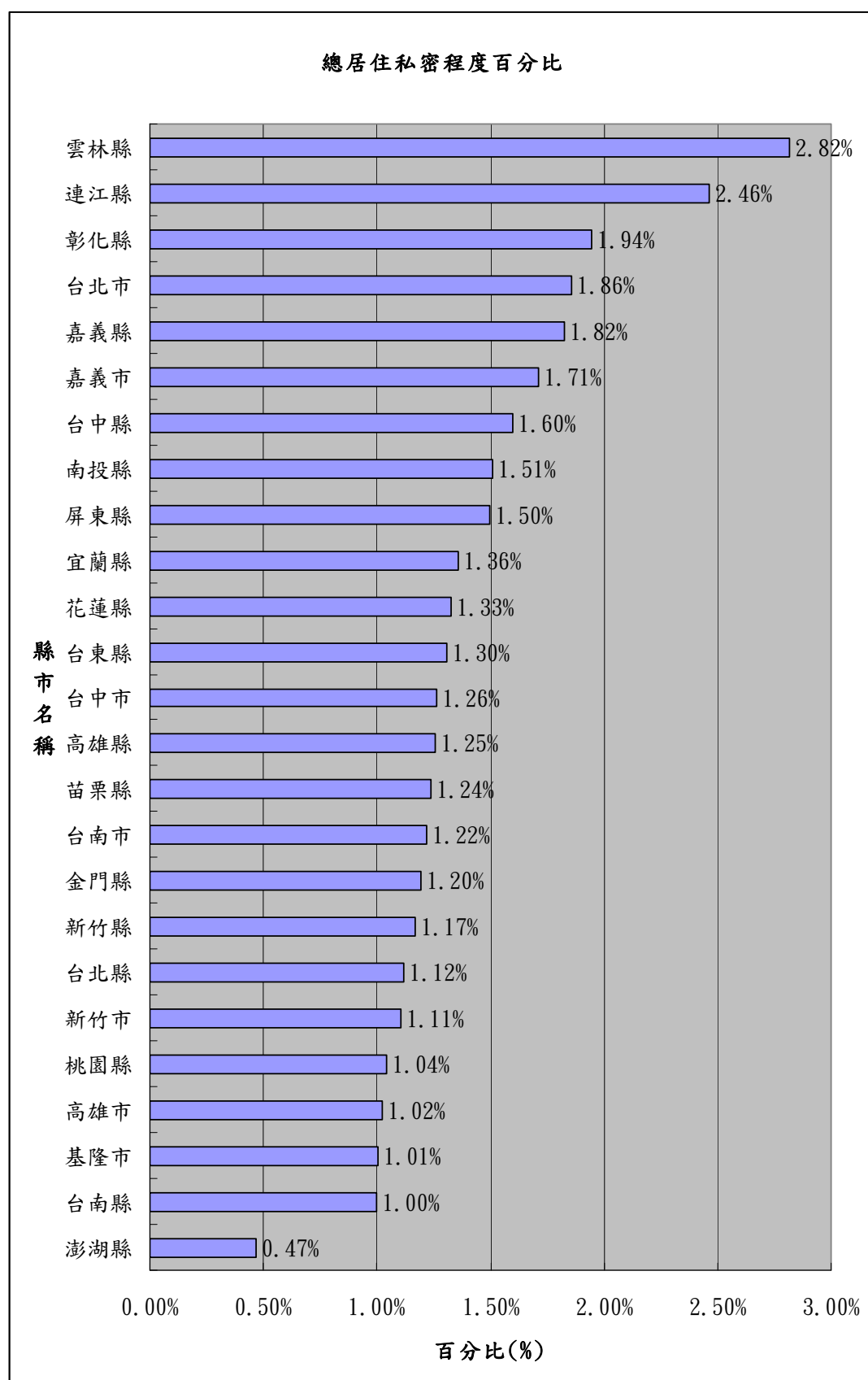
以下圖表將所有縣市的自有與租賃總家戶和少於 0.3 間的家戶數整理出來，其中總百分比和居住擁擠程度相同以雲林縣的 2.82% 為最高，桃園縣、高雄市、基隆市、澎湖縣較低。且前六個私密程度百分比較高的縣市與擁擠程度百分比較高的縣市完全相同，僅排列不同。

表格 一百零七：居住私密程度總整理

縣市名稱	自有		租賃		小計		
	總家戶數(戶)	少於0.3間的總家戶數(戶)	總家戶數(戶)	少於0.3間的總家戶數(戶)	總計家戶數(戶)	總計少於0.3間的家戶數(戶)	總計百分比(%)
台北市	570,310	9,040	104,574	3,483	674,884	12,523	1.86%
高雄市	346,381	3,017	44,764	983	391,145	4,000	1.02%
台北縣	862,344	8,514	148,557	2,770	1,010,901	11,284	1.12%
宜蘭縣	96,142	1,216	6,097	171	102,239	1,387	1.36%
桃園縣	366,260	3,502	44,442	786	410,702	4,288	1.04%
新竹縣	90,298	1,002	7,027	137	97,325	1,139	1.17%
苗栗縣	109,061	1,261	7,210	180	116,271	1,441	1.24%
台中縣	287,309	4,130	39,814	1,095	327,123	5,225	1.60%
彰化縣	257,511	4,710	17,641	639	275,152	5,349	1.94%
南投縣	103,214	1,401	8,841	289	112,055	1,690	1.51%
雲林縣	135,678	3,705	8,282	350	143,960	4,055	2.82%
嘉義縣	115,600	2,039	6,888	193	122,488	2,232	1.82%
台南縣	242,969	2,250	20,896	380	263,865	2,630	1.00%
高雄縣	269,738	3,122	21,148	527	290,886	3,649	1.25%
屏東縣	183,580	2,557	12,460	377	196,040	2,934	1.50%
台東縣	47,635	571	4,182	105	51,817	676	1.30%
花蓮縣	70,077	830	7,992	206	78,069	1,036	1.33%
澎湖縣	17,627	67	951	20	18,578	87	0.47%
基隆市	98,685	902	7,523	166	106,208	1,068	1.01%
新竹市	80,556	801	11,484	217	92,040	1,018	1.11%
台中市	214,203	2,359	49,771	970	263,974	3,329	1.26%
嘉義市	56,887	884	8,820	240	65,707	1,124	1.71%
台南市	159,155	1,624	25,030	617	184,185	2,241	1.22%
金門縣	8,792	91	494	20	9,286	111	1.20%
連江縣	1,019	14	240	17	1,259	31	2.46%
全國加總	4,038,083	52,954	500,111	13,723	4,536,027	64,354	1.42%

資料來源：整理自 2000 年普查資料庫

圖表 十：總居住私密程度百分比



資料來源：整理自 2000 年普查資料庫

附錄三：抽樣調查問卷

內政部「最低居住水準訂定與實施作業案」問卷調查

第一部分：住宅內部環境滿意程度(請在選項前的「☐」內打「☒」即可。)

1. 通風情形	☐ (1) 非常滿意 ☐ (2) 滿意 ☐ (3) 普通 ☐ (4) 不滿意 ☐ (5) 非常不滿意
2. 採光日照	☐ (1) 非常滿意 ☐ (2) 滿意 ☐ (3) 普通 ☐ (4) 不滿意 ☐ (5) 非常不滿意
3. 漏水情形	☐ (1) 非常滿意 ☐ (2) 滿意 ☐ (3) 普通 ☐ (4) 不滿意 ☐ (5) 非常不滿意
4. 安全度	☐ (1) 非常滿意 ☐ (2) 滿意 ☐ (3) 普通 ☐ (4) 不滿意 ☐ (5) 非常不滿意
5. 居住空間大小	☐ (1) 非常滿意 ☐ (2) 滿意 ☐ (3) 普通 ☐ (4) 不滿意 ☐ (5) 非常不滿意

第二部分：基本資料(請在選項前的「☐」內打「☒」即可，
若有空格欄位，請依實際情況填寫)

1. 常住人口數	_____人。成人_____人，12歲以下_____人。						
2. 貴住戶是否符合右列條件	☐ (1) 無 ☐ (2) 單親 ☐ (3) 原住民 ☐ (4) 低收入戶						
3. 房屋面積	_____坪，或_____平方公尺						
4. 屋齡	_____年，或民國_____年興建						
5. 房屋結構	☐ (1) 木竹土石造 ☐ (2) 磚造 ☐ (3) 加強磚造 ☐ (4) 鋼筋或鋼骨造 ☐ (5) 其他_____						
6. 房屋類型	☐ (1) 平房 ☐ (2) 公寓 ☐ (3) 大廈 ☐ (4) 透天 ☐ (5) 套房 ☐ (6) 其他_____						
7. 設施設備：	<table border="0"> <tr> <td>自來水</td><td>☐ (1) 有 ☐ (2) 無</td></tr> <tr> <td>供電</td><td>☐ (1) 有 ☐ (2) 無</td></tr> <tr> <td>熱水器</td><td>☐ (1) 有 ☐ (2) 無</td></tr> </table>	自來水	☐ (1) 有 ☐ (2) 無	供電	☐ (1) 有 ☐ (2) 無	熱水器	☐ (1) 有 ☐ (2) 無
自來水	☐ (1) 有 ☐ (2) 無						
供電	☐ (1) 有 ☐ (2) 無						
熱水器	☐ (1) 有 ☐ (2) 無						
8. 房間數：	<table border="0"> <tr> <td>臥房</td><td>_____間</td></tr> <tr> <td>廚房</td><td>☐ (1) 有 ☐ (2) 無</td></tr> <tr> <td>衛浴</td><td>☐ (1) 有 ☐ (2) 無</td></tr> </table>	臥房	_____間	廚房	☐ (1) 有 ☐ (2) 無	衛浴	☐ (1) 有 ☐ (2) 無
臥房	_____間						
廚房	☐ (1) 有 ☐ (2) 無						
衛浴	☐ (1) 有 ☐ (2) 無						
9. 住宅權屬 (回答非2者可跳問題12)	☐ (1) 自有 ☐ (2) 租賃 ☐ (3) 借住 ☐ (4) 配住 ☐ (5) 其他_____						
10. 每月租金	_____元(新台幣)						
11. 租金佔月所得比例	_____%						
12. 若每月補貼 3000 元租金，但須遷屋以提高居住水準，您意願如何？	☐ (1) 願意 ☐ (2) 不願意 (續答) 不願遷屋原因： ☐ ① 補貼太少 ☐ ② 習慣居住環境 ☐ ③ 就學就業不便搬遷 ☐ ④ 寧願住自己房子 ☐ ⑤ 其他_____						
13. 在不同補助期限下，願意接受補助且遷屋提高居住水準的意願情形	補助一年，須遷屋提高居住水準： ☐ (1) 願意 ☐ (2) 不願意 補助兩年，須遷屋提高居住水準： ☐ (1) 願意 ☐ (2) 不願意 補助四年，須遷屋提高居住水準： ☐ (1) 願意 ☐ (2) 不願意						

~本問卷郵資已付，請反摺後儘速寄回，謝謝您的合作

附錄四：以地址為統計原則推估出之家戶數量與預算表

一、家戶數量推估：

(一) 最低居住水準標準

1. 勾稽家戶數量

	總家戶數量(戶)	低於標準家戶數 (戶)	低於標準家戶佔 總家戶比例(%)
一人家戶	2,022,961	656	0.03%
二人家戶	1,352,418	1,112	0.08%
三人家戶	1,335,596	2,043	0.15%
四人家戶	1,327,221	5,268	0.40%
五人家戶	738,788	6,752	1.13%
六人以上家戶	735,465	48,324	5.51%
總計	7,512,449	64,153	0.85%

低於最低居住水準標準之家戶數量與比例

2. 調整後之家戶數量

家戶人數	低於最後 3-10%之調整過後家戶數量						
	最後 3%	最後 5%	最後 6%	最後 7%	最後 8%	最後 9%	最後 10%
一人家戶	32	70	101	138	167	222	273
二人家戶	66	119	158	206	259	336	387
三人家戶	123	218	270	344	393	494	562
四人家戶	373	563	674	815	884	1,084	1,193
五人家戶	524	721	809	980	1,024	1,238	1,361
六人以上家戶	3,994	5,161	5,877	6,904	7,249	8,521	9,347
總計	5,111	6,852	7,889	9,387	9,976	11,894	13,123

調整過後低於最後 3%-5%之家戶數量

(二) 相對偏低居住水準標準

1. 勾稽家戶數量

家戶人數	家戶數量					小於 7 坪	總數
	小於 4 坪	4-5 坪	5-6 坪	6-7 坪	7 坪以上		
1 人家戶	753	938	2,180	3,457	1,367,515	7,328	2,022,961
2 人家戶	6,569	9,059	11,501	12,663	1,067,312	39,792	1,352,418
3 人家戶	17,913	14,598	23,414	46,638	1,173,059	102,563	1,335,596
4 人家戶	29,574	39,972	92,167	144,429	1,155,283	306,142	1,327,221
5 人家戶	43,215	73,071	110,431	105,113	601,010	331,830	738,788
6 人以上家戶	289,860	185,732	167,091	145,392	572,540	788,075	735,465
總計	387,884	323,370	406,784	457,691	5,936,719	1,575,729	7,512,449

居住水準相對偏低之家戶數量

家戶人數	占各級距總家戶數量比例					小於 7 坪
	小於 4 坪	4-5 坪	5-6 坪	6-7 坪	7 坪以上	
1 人家戶	0.05%	0.07%	0.16%	0.25%	99.47%	0.53%
2 人家戶	0.59%	0.82%	1.04%	1.14%	96.41%	3.59%
3 人家戶	1.40%	1.14%	1.84%	3.66%	91.96%	8.04%
4 人家戶	2.02%	2.74%	6.31%	9.88%	79.05%	20.95%
5 人家戶	4.63%	7.83%	11.84%	11.27%	64.43%	35.57%
6 人以上家戶	21.30%	13.65%	12.28%	10.69%	42.08%	57.92%
總計	5.16%	4.30%	5.41%	6.09%	79.03%	20.96%

居住水準相對偏低之家戶分別佔各級距總家戶數量比例

2. 調整後之家戶數量

家戶人數	各級距實際低於標準家戶數量				小於 7 坪
	小於 4 坪	4-5 坪	5-6 坪	6-7 坪	
1 人家戶	71	88	205	325	688
2 人家戶	617	851	1,080	1,189	3,736
3 人家戶	1,682	1,371	2,199	4,580	9,831
4 人家戶	2,777	3,753	10,876	21,448	38,854
5 人家戶	4,512	9,572	18,939	17,312	50,335
6 人以上家戶	66,987	35,883	29,542	22,943	155,355
總數	76,645	51,519	62,840	67,796	258,800

調整過後居住水準相對偏低之家戶數量

二、補貼預算推估：

(一) 最低居住水準標準

1. 勾稽家戶數量之預算推估

- 受補貼家戶：64153 戶
- 補貼期限：分為補貼期限二年、四年兩種
- 補貼金額：每戶每月 3000 元
- 分期年數：分為一次補足與四年分批補足兩種方案

補助 期間	分期 年數	總預算與各年度分年預算(萬元)							
		總預算	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
二年	一年	461901.6	230950.8	230950.8					
	四年	461901.6	57737.7	115475.4	115475.4	115475.4	57737.7		
四年	一年	923803.2	230950.8	230950.8	230950.8	230950.8			
	四年	923803.2	57737.7	115475.4	173213.1	230950.8	173213.1	115475.4	57737.7

最低居住水準補貼預算推估表(勾稽數量)

2. 調整後家戶數量之預算推估

- 受補貼家戶：6852 戶
- 補貼期限：分為二年、四年兩種
- 補貼金額：每戶每月 3000 元
- 分期年數：分為一次補足與四年分批補足兩種方案

補助 期間	分期 年數	總預算與各年度分年預算(萬元)							
		總預算	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
二年	一年	49334.4	24667.2	24667.2					
	四年	49334.4	6166.8	12333.6	12333.6	12333.6	6166.8		
四年	一年	98668.8	24667.2	24667.2	24667.2	24667.2			
	四年	98668.8	6166.8	12333.6	18500.4	24667.2	18500.4	12333.6	6166.8

最低居住水準補貼預算推估表(調整後)

(二) 相對偏低居住水準標準

1. 勾稽家戶數量之預算推估

家戶人數	家戶數量					小於 7 坪
	小於 4 坪	4-5 坪	5-6 坪	6-7 坪	7 坪以上	
1 人家戶	55	68	158	251	99,282	532
2 人家戶	477	658	835	919	77,487	2,889
3 人家戶	1,300	1,060	1,700	3,386	85,164	7,446
4 人家戶	2,147	2,902	6,691	10,486	83,874	22,226
5 人家戶	3,137	5,305	8,017	7,631	43,633	24,091
6 人以上家戶	21,044	13,484	12,131	10,555	41,566	57,214
總計	28,160	23,477	29,533	33,228	431,006	114,398

低於相對偏低標準之租賃家戶數量(勾稽數量)

- 受補貼家戶：114,398 戶
- 補貼期限：分為一年、二年兩種
- 補貼金額：每戶每月 3000 元
- 分期年數：分為一次補足與四年分批補足兩種方案

補助期間	分期年數	總預算與各年度分年預算(萬元)					
		總預算	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
一年	一年	411832.8	411832.8				
	四年	411832.8	102958.2	102958.2	102958.2	102958.2	
二年	一年	823665.6	411832.8	411832.8			
	四年	823665.6	102958.2	205916.4	205916.4	205916.4	102958.2

居住水準相對偏低家戶租金補貼預算推估表(勾稽數量)

2. 調整後家戶數量之預算推估

家戶人數	各級距實際低於標準家戶數量				小於 7 坪
	小於 4 坪	4-5 坪	5-6 坪	6-7 坪	
1 人家戶	5	7	16	25	53
2 人家戶	47	65	83	91	287
3 人家戶	129	105	169	352	755
4 人家戶	213	288	836	1,648	2,985
5 人家戶	347	735	1,455	1,330	3,867
6 人以上家戶	5,146	2,757	2,270	1,763	11,936
總數	5,889	3,958	4,828	5,209	19,883

低於相對偏低標準之租賃家戶數量(調整後)

- 受補貼家戶：19,883 戶
- 補貼期限：分為一年、兩年兩種
- 補貼金額：每戶每月 3000 元
- 分期年數：分為一年補足與四年分批補足兩種方式

補助 期間	分期 年數	總預算與各年度分年預算(萬元)					
		總預算	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
一年	一年	71578.8	71578.8				
	四年	71578.8	17894.7	17894.7	17894.7	17894.7	
二年	一年	143157.6	71578.8	71578.8			
	四年	143157.6	17894.7	35789.4	35789.4	35789.4	17894.7

居住水準相對偏低家戶租金補貼預算推估表(調整後)

附錄五：低於最低居住水準標準家戶數量與所佔比例

區域別		低於最低居住水準標準之家戶數與所佔比例													
		1 人家戶		2 人家戶		3 人家戶		4 人家戶		5 人家戶		6 人以上家戶		總計	
		總家戶數	低於標準家戶	總家戶數	低於標準家戶	總家戶數	低於標準家戶	總家戶數	低於標準家戶	總家戶數	低於標準家戶	總家戶數	低於標準家戶	總合計家戶數	低於標準家戶
全國總計	戶數	2,022,961	85,003	1,352,418	29,865	1,335,596	20,717	1,327,221	23,538	738,788	18,346	735,465	31,988	7,512,449	209,457
	比例	26.93%	4.20%	18.00%	2.21%	17.78%	1.55%	17.67%	1.77%	9.83%	2.48%	9.79%	4.35%	100.00%	2.79%
台北市	戶數	286,025	17,536	186,893	6,518	180,579	4,994	161,285	5,336	71,822	3,237	61,312	4,375	947,745	41,996
	比例	30.18%	6.13%	19.72%	3.49%	19.05%	2.77%	17.02%	3.31%	7.58%	4.51%	6.47%	7.14%	12.62%	4.43%
高雄市	戶數	172,593	8,467	111,618	2,590	108,270	1,567	95,523	1,673	42,557	1,115	30,685	1,367	560,921	16,779
	比例	30.77%	4.91%	19.90%	2.32%	19.30%	1.45%	17.03%	1.75%	7.59%	2.62%	5.47%	4.45%	7.47%	2.99%
台北縣	戶數	379,991	14,946	229,237	3,704	240,242	2,422	243,192	3,244	122,492	2,538	94,444	4,508	1,308,848	31,362
	比例	29.03%	3.93%	17.51%	1.62%	18.36%	1.01%	18.58%	1.33%	9.36%	2.07%	7.22%	4.77%	17.42%	2.40%
宜蘭縣	戶數	39,461	1,394	26,162	433	24,508	332	23,949	336	15,798	292	17,013	575	146,924	3,362
	比例	26.86%	3.53%	17.81%	1.65%	16.68%	1.36%	16.30%	1.40%	10.75%	1.85%	11.58%	3.38%	1.96%	2.29%
桃園縣	戶數	158,024	2,413	105,094	565	112,806	378	119,895	426	64,301	340	59,874	665	619,870	4,787
	比例	25.49%	1.53%	16.95%	0.54%	18.20%	0.34%	19.34%	0.36%	10.37%	0.53%	9.66%	1.11%	8.25%	0.77%
新竹縣	戶數	34,946	749	24,595	229	24,539	159	26,512	191	16,603	141	20,330	325	147,635	1,794
	比例	23.67%	2.14%	16.66%	0.93%	16.62%	0.65%	17.96%	0.72%	11.25%	0.85%	13.77%	1.60%	1.97%	1.22%
苗栗縣	戶數	37,448	563	27,054	193	25,568	132	28,202	145	19,822	109	24,929	267	163,163	1,410
	比例	22.95%	1.50%	16.58%	0.72%	15.67%	0.52%	17.28%	0.51%	12.15%	0.55%	15.28%	1.07%	2.17%	0.86%
台中縣	戶數	91,780	3,632	67,564	1,418	74,311	1,044	87,671	1,333	56,888	1,102	64,520	2,348	442,923	10,877
	比例	20.72%	3.96%	15.25%	2.10%	16.78%	1.40%	19.79%	1.52%	12.84%	1.94%	14.57%	3.64%	5.90%	2.46%

區域別		低於最低居住水準標準之家戶數與所佔比例													
		1 人家戶		2 人家戶		3 人家戶		4 人家戶		5 人家戶		6 人以上家戶		總計	
		總家戶數	低於標準家戶	總家戶數	低於標準家戶	總家戶數	低於標準家戶	總家戶數	低於標準家戶	總家戶數	低於標準家戶	總家戶數	低於標準家戶	總合計家戶數	低於標準家戶
彰化縣	戶數	68,000	5,229	52,554	2,694	52,027	1,943	60,536	2,252	46,953	2,164	67,628	5,033	348,265	19,316
	比例	19.53%	7.69%	15.09%	5.13%	14.94%	3.73%	17.38%	3.72%	13.48%	4.61%	19.42%	7.44%	4.64%	5.55%
南投縣	戶數	41,081	2,121	29,404	813	26,223	406	27,170	534	18,745	442	21,418	856	164,152	5,170
	比例	25.03%	5.16%	17.91%	2.77%	15.97%	1.55%	16.55%	1.96%	11.42%	2.36%	13.05%	4.00%	2.19%	3.15%
雲林縣	戶數	55,056	3,956	39,881	1,808	33,427	1,112	33,285	1,198	24,563	1,139	32,526	2,027	218,962	11,240
	比例	25.14%	7.18%	18.21%	4.53%	15.27%	3.33%	15.20%	3.60%	11.22%	4.64%	14.85%	6.23%	2.91%	5.13%
嘉義縣	戶數	43,299	1,449	31,260	628	25,982	413	25,786	424	18,692	565	23,755	769	168,916	4,247
	比例	25.63%	3.35%	18.51%	2.01%	15.38%	1.59%	15.27%	1.64%	11.07%	3.02%	14.06%	3.24%	2.25%	2.51%
台南縣	戶數	90,384	1,803	64,250	579	59,560	336	62,136	445	38,758	336	38,066	533	353,149	4,032
	比例	25.59%	2.00%	18.19%	0.90%	16.87%	0.56%	17.59%	0.72%	10.97%	0.87%	10.78%	1.40%	4.70%	1.14%
高雄縣	戶數	114,823	4,273	76,061	1,424	72,694	883	72,523	1,035	41,192	790	37,756	1,200	414,985	9,605
	比例	27.67%	3.72%	18.33%	1.87%	17.52%	1.21%	17.48%	1.43%	9.93%	1.92%	9.10%	3.18%	5.52%	2.31%
屏東縣	戶數	63,315	3,138	46,175	1,221	44,547	849	45,115	985	30,340	878	37,243	1,641	266,942	8,711
	比例	23.72%	4.96%	17.30%	2.65%	16.69%	1.91%	16.90%	2.18%	11.37%	2.89%	13.95%	4.40%	3.55%	3.26%
台東縣	戶數	23,263	1,770	15,038	606	12,953	400	10,755	558	7,208	509	8,620	1,097	77,892	4,941
	比例	29.87%	7.61%	19.31%	4.03%	16.63%	3.09%	13.81%	5.19%	9.25%	7.06%	11.07%	12.73%	1.04%	6.34%
花蓮縣	戶數	34,492	1,558	22,895	622	20,466	442	17,761	494	10,121	364	10,977	683	116,766	4,162
	比例	29.54%	4.52%	19.61%	2.72%	17.53%	2.16%	15.21%	2.78%	8.67%	3.60%	9.40%	6.22%	1.55%	3.56%
澎湖縣	戶數	8,521	219	6,021	49	4,832	20	4,798	32	3,146	32	3,203	24	30,525	377
	比例	27.91%	2.57%	19.72%	0.81%	15.83%	0.42%	15.72%	0.68%	10.31%	1.03%	10.49%	0.76%	0.41%	1.24%

區域別		低於最低居住水準標準之家戶數與所佔比例													
		1 人家戶		2 人家戶		3 人家戶		4 人家戶		5 人家戶		6 人以上家戶		總計	
		總家戶數	低於標準家戶	總家戶數	低於標準家戶	總家戶數	低於標準家戶	總家戶數	低於標準家戶	總家戶數	低於標準家戶	總家戶數	低於標準家戶	總合計家戶數	低於標準家戶
基隆市	戶數	43,545	1,491	28,893	619	26,451	405	23,744	362	11,514	282	8,569	398	142,640	3,557
	比例	30.53%	3.42%	20.26%	2.14%	18.54%	1.53%	16.65%	1.53%	8.07%	2.45%	6.01%	4.65%	1.90%	2.49%
新竹市	戶數	34,261	848	24,092	267	24,114	238	23,274	243	11,935	218	12,718	354	130,420	2,168
	比例	26.27%	2.47%	18.47%	1.11%	18.49%	0.99%	17.85%	1.04%	9.15%	1.83%	9.75%	2.78%	1.74%	1.66%
台中市	戶數	98,750	2,951	67,162	1,498	71,153	1,228	67,087	1,148	30,533	804	26,892	1,426	361,503	9,055
	比例	27.32%	2.99%	18.58%	2.23%	19.68%	1.73%	18.56%	1.71%	8.45%	2.63%	7.44%	5.30%	4.81%	2.50%
嘉義市	戶數	23,981	1,173	17,555	580	17,133	480	15,894	520	8,359	442	8,147	758	91,065	3,954
	比例	26.33%	4.89%	19.28%	3.30%	18.81%	2.80%	17.45%	3.27%	9.18%	5.28%	8.95%	9.30%	1.21%	4.34%
台南市	戶數	67,849	1,762	47,103	658	49,410	447	47,808	540	24,029	431	20,881	614	256,996	4,451
	比例	26.40%	2.60%	18.33%	1.40%	19.23%	0.90%	18.60%	1.13%	9.35%	1.79%	8.12%	2.94%	3.42%	1.73%
金門縣	戶數	11,712	1,563	5,578	150	3,543	88	3,013	83	2,187	75	3,248	146	29,315	2,105
	比例	39.95%	13.34%	19.03%	2.69%	12.09%	2.47%	10.28%	2.77%	7.46%	3.43%	11.08%	4.49%	0.39%	7.18%

資料來源：整理自戶籍與財稅資料

備註：

1. 總家戶數比例：各縣市各種家戶人數之家戶數，分別佔各縣市總家戶數之比例。
2. 低於標準家戶比例：各種家戶人數且低於最低居住水準標準之家戶數，分別佔此種家戶人數之家戶數比例。
3. 總合計家戶數比例：各縣市總家戶數，分別佔全國總家戶數比例。
4. 總計低於標準家戶比例：各種家戶人數所有低於最低居住水準標準之家戶數，分別佔此種家戶人數之家戶數比例。

附錄六：訂定「最低居住水準標準」作業程序

訂定「最低居住水準標準」作業程序

壹、標準建立

建立標準過程包括以下程序：資料庫取得、資料庫勾稽、整併後資料庫整合分析與排序、依照戶數量不同而進行標準計算。

一、資料庫取得

訂定「最低居住水準標準」時，主要是以每戶每人平均居住面積來做為指標，故需連絡「賦稅署」與「戶政司」，請其分別提供「房屋稅籍檔」及「戶籍資料庫」。

1. **賦稅署之房屋稅籍檔：**提供地址作為勾稽使用，並提供房屋面積、屋齡、建物結構等屬性。
2. **戶政司之戶籍資料庫：**提供地址作為勾稽使用，並提供家戶人口數、年齡、性別、成員關係等屬性資料。
3. 若可取得身份字號資訊，則有助於資料庫勾稽率提升。

二、資料庫勾稽

現以資料庫勾稽取代過去常用的抽樣調查方式來制定「最低居住水準」，而此勾稽方式的優勢在於：

- 勾稽後之資料為客觀紀錄，包含住戶屬性(人口數、戶內成員性別、年齡、關係)及房屋登記資料(面積、結構、屋齡)，較不易發生人為誤差。
- 勾稽後樣本數量佔母體比例極高，估計誤差相對較低，亦較具代表性。
- 資料庫建置完成後之更新程序快速，持續進行統計的邊際成本較低，發布的時程較傳統抽樣調查為短。
- 可對特定對象進行追蹤式調查與分析。
- 可以進一步連結普查資料進行房間數的統計分析。

資料庫勾稽程序包含資料庫取得、資料庫轉碼、地址的標準化、地址比對、資料庫整併、整併後資料庫的統計分析等，茲將作業程序與成本預估說明如下：

1. 資料庫取得

最低居住水準與低於最低居住水準家戶數量與分布的發布必定是持續的機制，因此其資料庫也應有定期取得的機制。然前述資料來自不同機關，應由主辦機關行文前述資料之主管機關，建立定期取得資料之機制。建議可由營建署行文賦稅署與戶政司，以建立居住品質資料庫及統計法第30條之名為由，每半年一次要求提供全台資料檔。基於統計法公務機關交換資料之原則，前述之資料取得免費。

2. 資料庫轉碼

資料庫間的勾稽比對必須要在相同的資料格式及編碼平台方能進行，戶政資料庫字型係採用教育部82年6月公布之國字標準字體並以EUC中文碼方式儲存，而財政部房屋稅籍資料庫所採用的編碼為財稅碼，二者並不相同，因此必須透過轉碼機制，將上述二套資料庫轉為相同的編碼格式，才能進行進一步的比對。然現有的系統平台均未有現成的轉碼機制可供應用，因戶政資料庫碼有不少中文字屬於罕見字，同樣地，財稅碼的罕見字部份也是自行造字，其編碼方式也不相同。

故建立一套綜合二套資料庫罕見字的字集編碼，將前述二套資料庫的字碼全數轉為新建的字碼，如此即可在同一編碼平台上進行比對。上述之編碼及轉碼程序如下：

- (1). 取得戶政司 EUC 中文字碼及財政部財稅碼之編碼表書面文件與編碼對照表電子檔：為進行字型編碼造字轉換工作，必須先取得前述二套資料庫之編碼之對應之中文字型，因此必然需要以印出字型與字碼的

書面文件，才能進行確認字型、自行編碼的工作。而編碼對照檔為財政部編撰，包含財稅碼、EUC 碼、CNS11643 碼、IBM 碼等編碼之對照表，取得此編碼表有助於將財稅碼之常用字轉為 BIG5 碼，以進行地址中文比對之使用。

- (2). 撰寫程式偵測各資料中屬於罕見字之字碼，並將其字碼與其在編碼表上的中文字型列出：由於二套資料僅有「地址」是相同的欄位，未來也將針對地址進行勾稽比對，因此，針對地址這個欄位進行罕見字偵測的工作，撰寫程式將門牌資料進行偵測，將屬於罕見字的字碼一一列出，並以人工比對該字碼在編碼表上是對應何中文字。
- (3). 將自尋得的罕見字記錄在含有造字字碼的空白造字編碼表上：將前述尋得的罕見字字碼及其字型，以人工方式書寫記錄在含有 BIG-5 碼造字字碼的空白造字編碼表上，作為自行編碼的原始資料。
- (4). 安裝行政院主計處之 CNS 中文全字庫軟體：由於行政院主計處編製的 CNS11643 碼，擁有最多最完整的中文字型，因此安裝主計處提供的 CNS 中文全字庫軟體，可以在該平台上安裝其中文字型，使電腦得以顯現罕見字造字的成果。
- (5). 依照自行編製的造字編碼表，依各中文字形狀，至主計處 CNS11643 全字庫網站尋找、下載該中文字型與其 CNS11643 編碼，並完成造字：由於本地電腦並無罕見字字型，因此無法顯示造字成果，故需到主計處設置的 CNS11643 網站尋找該罕見字字體，透過該網站尋得特定罕見字字體後，即下載該字體之字型、輸入法、CNS11643 編碼、讀音等資訊到本地電腦。下載後，開啟 CNS 中文全字庫軟體，啟動造字功能，將原先 3 所定義的編碼輸入造字功能軟體中，並匯入其對應的中文字型與輸入法，即完成該特定字在本地電腦的造字程序。

- (6). 撰寫戶政資料轉碼程式：利用 SAS 軟體，將戶政資料庫 EUC 碼之資料檔轉為自設之 BIG-5E 碼之格式，使罕見字與一般常見字均可在本地電腦正常顯示。
- (7). 編整 BIG-5E 碼、財稅碼、CNS11643 碼之對照表：以前述 1 取得之編碼表對照檔為基礎，將建檔完成之罕用字編碼加入該編碼表中，並以各罕用字之字型形狀，比對財稅碼之書面碼本，以取得該字體之財稅編碼，最後，再將該罕用字之財稅編碼加入前述之編碼對照表中，得到完整具有字型體、財稅碼與 BIG-5 碼之對照檔。
- (8). 撰寫財稅碼轉 BIG-5 碼轉碼程式，將房屋稅資料檔從財稅轉碼：依照 7 所完成之編碼對照表，以 SAS 軟體撰寫財稅碼轉 BIG-5 碼之轉碼程式，將全國近 900 萬筆房屋稅資料檔全部轉為以 BIG5 編碼之資料檔，以使本地電腦得以顯示房屋稅資料。此外，轉碼程式並將房屋稅資料中不存在於編碼表之碼位列出，此為存在與房屋稅資料但未見於戶政資料庫使用之罕用字。
- (9). 將 8 之罕用字之財稅編碼對照財稅編碼碼本，查出該編碼之字型，加入本地電腦之自造字中：將房屋稅轉出之新見罕用字，依其字形體，對照現有之財稅碼書面編碼本，確知其編碼所代表之字型後，再依照 CNS11643 的自行取得與造字程序(前述程序 3 及 5)，完成字型下載、BIG5 編碼與造字工作，依序完成所有新建罕用字之造字。
- (10). 重複程序 6 及程序 8，確認可以 100%完成所有字碼的轉換完成程序 9 之造字後，再重複進行一次戶政資料與財政部房屋稅籍資料之轉碼，並確認已無未建檔之罕用字，即所有字碼均可轉換並正確顯示在本地電腦上，即完成二套資料庫轉碼為同一編碼格式之工作。

3. 地址標準化

由於我國地址編排方式並無強制性規定，各單位所建置之地址格式多有相當大出入，這些出入包含書寫的完整度(如台北縣新店市廣明里光明街與新店市光明街)、字體差異(如泉州街與泉洲街)、罕見字之替用(如瓦瑤街與瓦瑶街)、中文數字與阿拉伯數字的差異(中華路一段與中華路 1 段)、全形字與半形字之差異(如 12 號與 1 2 號)、門牌號的格式差異(如 5 號之 1 與 5 之 1 號)、甚至地址的正確性(如地址改編或錯誤地址)等，對於地址的比對上均會存在相當大的困難度。因此，如何將二套資料合計高達近 2000 萬筆的地址資料進行統一格式的標準化，以進行準確的比對，是相當重要且龐大的工程。故需設計一套流程進行地址標準化工作，以便作為地址比對的前置作業。地址標準化的程序如下：

- (1). 先確立標準地址格式，並以該地址格式為準進行地址切割，將各式地址依縣市、鄉鎮市區、路(街、大道)、段、巷、弄、(之)號、樓、之、其他等 11 項欄位。
- (2). 將所有地址格式的數字依照以下方式轉換：
 - 利用關鍵字搜尋，將地址以路街及段為關鍵字，切割地址為前段及後段，前段地址所出現的半形或全形阿拉伯數字，全部更改為小寫的中文數字。
 - 後段地址所出現的全形阿拉伯數字或小寫的中文數字，全部改為小寫的阿拉伯數字。
 - 將全部地址出現的全形英文，不論大小寫均改為半形大寫英文。
- (3). 刪除地址中的所有空白資料
- (4.) 縣市名稱切割：由於取得的原始資料，各檔案皆以縣市為個別存檔檔案，因此地址中的縣市名稱，可以用另外直接命名方式建立欄位；而原始資料的地址已有的縣市名稱，則一律以各式可能之關鍵

字擷取後刪除。以台北市為例，可能在地址存在的縣市關鍵字名稱為台北市、臺北市、北市、台北市(讀音ㄘㄨˇ，與市是不同的字體)、台北市、北市等。

- (5). 鄉鎮市區名稱切割：由於取得的原始資料，皆有鄉鎮市區代碼，因此，可運用縣市名稱切割的方式，進行鄉鎮市區名稱切割。
- (6). 路、街、大道切割：利用路、街、大道等作為關鍵字，將含有上述關鍵字的地址片段擷取出來，並剔除以路、街作為路街名的特殊狀況，例如「路頭街」，最後將擷取出來的路街名稱存入對應的欄位。
- (7). 巷的切割：以地址中之「巷」為關鍵字，將巷名或巷數擷取出來，由於有些縣市的巷是以中文命名，如台中市西屯區福上巷，因此擷取時也需注意巷的設定應兼具中文名稱與數字。最後將擷取出來的巷名存入對應的欄位。
- (8). 弄的切割：以地址中之「弄」為關鍵字，將弄之號數擷取出來，最後將擷取出來的弄號存入對應的欄位。
- (9). 號的切割：由於我國的門牌號書寫方式至為混亂，例如有 3 之 1 號、3 號之 1，因此統一以 XX 之 XX 號為準，切割方式是以號的前後有無「之」或「-」或「—」的文字，如有則將其轉換為 XX 之 XX 號的格式，其他則依照正常的 XX 號格式。
- (10). 樓的切割：由於我國的門牌樓別亦有 XX 樓之 XX 或 XX 之 XX 樓的可能性，故一律轉為 XX 樓之 XX，處理方式與前步驟相同。
- (11). 其他未辨認之地址之處理：有些地址可能無法在上述地址切割方式中被處理，例如地址錯誤、無地址常用之關鍵字、僅有地建號等等，故需將這些無法以程式處理切割標準化之地址以人工進行研判。

4. 地址比對

- (1). 以電腦程式進行完全比對：經過標準化後的地址，將使得戶政資料與財政部房屋稅籍資料的地址欄位具有相同的格式，故將上述二套地址資料，以縣市對縣市、鄉鎮對鄉鎮、路街對路街、巷弄對巷弄、號樓對號樓的方式進行複合式比對，完全相同者則列入比對成功資料庫，並進一步建立二套資料在戶號與房屋稅號間之對照檔，以利往後能在現有的比對基礎上，持續累積比對成果，並提昇資料運用的效率。
- (2). 以人工進行比對：針對上述資料無法進行比對的部份，則進行人工比對，再將比對成果轉入資料庫中。

三、整合分析與排序

將比對完成的戶政資料與財政部房屋稅籍資料進行合併，即可獲得個別門牌之居住人口屬性與房屋屬性，以進行居住水準相關內容之分析。現有之最低居住水準是以排序後最低 5%之「每人平均居住面積」為衡量標準，其計算過程如下：

1. 將房屋稅籍檔中的「房屋面積」除以由戶籍檔案計算出之「家戶人口數量」，以求得所有家戶之「平均每人居住面積」。
2. 再將所有家戶之「平均每人居住面積」依照大小排序，取最後 5%該家戶之居住面積為標準。

四、標準計算

取排序最後 5%該家戶的平均每人居住面積為標準，並配合國際「建築資料集成」之每增加一人所需增加空間計算方式，即可計算各家戶人數下，最低每人或每戶居住空間，下表即為「最低居住水準標準表」。

若設最後 5%家戶之每人平均居住面積為 X ，則可計算各種家戶(一人

家戶到六人以上家戶等六種級別)的分別「平均每人最低居住面積」和「平均每戶最低居住面積」。其計算方式如下：

家戶數量		計算方式	附注
一人家戶	平均每戶居住面積(坪)	X	X 為最後 5% 之每人平均居住面積
	平均每人居住面積(坪)	X	
二人家戶	平均每戶居住面積(坪)	X+1.32	1.32 坪為最小臥房面積
	平均每人居住面積(坪)	(X+1.32)/2	
三人家戶	平均每戶居住面積(坪)	X+2.64	2.64 坪為最小臥房面積*2
	平均每人居住面積(坪)	(X+2.64)/3	
四人家戶	平均每戶居住面積(坪)	X+5.17	5.17 坪為最小臥房面積*3 加最小餐廳面積 1.31 坪
	平均每人居住面積(坪)	(X+5.17)/4	
五人家戶	平均每戶居住面積(坪)	X+7.22	7.22 坪為最小臥房面積*4 加最小餐廳面積 1.31 坪加第二套最小衛浴面積 0.73 坪
	平均每人居住面積(坪)	(X+7.22)/5	
六人以上家戶	平均每戶居住面積(坪)	X+8.54	8.54 坪為最小臥房面積*5 加最小餐廳面積 1.31 坪加第二套最小衛浴面積 0.73 坪
	平均每人居住面積(坪)	(X+8.54)/6	

最低居住水準標準表

貳、家戶數量推估

一、原始家戶數量推估

以上述之「最低居住水準標準表」中各家戶種類的「平均每人居住面積」為標準，套入先前已勾稽過的財稅與戶籍檔案，依照縣市別或是家戶人數別，計算低於此標準之家戶數量—亦即居住情形「低於最低居住水準」的家戶數量。

若設各戶實際平均每人居住面積為 A_i ，則統計 A_i 小於標準值以縣市分級或以家戶人數分級下的家戶數量 Y_i ，下表為以家戶人數分級的家戶數輛推估表，X 為最後 5% 之每人平均居住面積：

家戶數量	計算方式 (X 為最後 5% 之每人平均居住面積； Y_i 為低於最低居住水準家戶數； A_i 為家戶實際平均每人居住面積)
一人家戶	$Y_1 = \sum_{i1=1}^n A_{i1} < X$ ，(A_{i1} 為一人家戶)
二人家戶	$Y_2 = \sum_{i2=1}^n A_{i2} < (X + 1.32)/2$ ，(A_{i2} 為二人家戶)
三人家戶	$Y_3 = \sum_{i3=1}^n A_{i3} < (X + 2.64)/3$ ，(A_{i3} 為三人家戶)
四人家戶	$Y_4 = \sum_{i4=1}^n A_{i4} < (X + 5.17)/4$ ，(A_{i4} 為四人家戶)
五人家戶	$Y_5 = \sum_{i5=1}^n A_{i5} < (X + 7.22)/5$ ，(A_{i5} 為五人家戶)
六人以上家戶	$Y_6 = \sum_{i6=1}^n A_{i6} < (X + 8.54)/6$ ，(A_{i6} 為六人以上家戶)
總數	$Y = Y_1 + Y_2 + Y_3 + Y_4 + Y_5 + Y_6$

低於「最低居住水準」家戶數量

二、修正後家戶數量推估

房屋稅籍與戶籍檔案本身即有結構性之問題，亦即其房屋面積與所居住人口數量未必能完全符合於真實情況，故建議以抽樣方式，了解該結構差異程度，並依其結果進行數量調整。

本抽樣之母體為推估出之所有「低於最低居住水準」家戶，從中隨機挑選 1 萬戶家戶進行抽樣，並以誤差在 0.03 以下亦即回收樣本數在 1000 份以上為目標，若未來抽樣進行時能取得地方政府相關機構之協助，則可降低誤差，並獲得更佳之修正計算依據。問卷內容則應至少包括居住房屋面積以及常住人口數兩項。

回收問卷後，應計算「實際居住品質確實低於最低居住水準」之家戶數量，以了解實際居住情況與公務資料庫統計結果差異程度。並按照此比例修正「低於最低居住水準」家戶數量。

參、預算需求推估

將上述推估出之各縣市「低於最低居住水準」家戶數量，依照每家戶每月補助 3000 元來計算所需預算，即可推估全國與各縣市分別之每年總預算，以及補助於各種人數家戶分別所佔比例及所需預算。

若設低於最低居住水準家戶數量為 Y ，目前規劃之補助期間可分為一年、二年或四年三種，而補助方式可分為一年完全補助或四年分期補助兩種方案，故在各種補助期間下，均可分別推估出分期一年與四年之總預算 $Z_{1年}$ 與 $Z_{4年}$ ，以即各年之年度預算金額。

補助 期間	分期 年數	總預算與各年度分年預算(萬元)							
		總預算	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
一年	一年	$Z_{1年}=3000Y$	3000Y						
	四年	$Z_{4年}=3000Y$	750Y	750Y	750Y	750Y			
二年	一年	$Z_{1年}=6000Y$	3000Y	3000Y					
	四年	$Z_{4年}=6000Y$	750Y	1500Y	1500Y	1500Y	750Y		
四年	一年	$Z_{1年}=12000Y$	3000Y	3000Y	3000Y	3000Y			
	四年	$Z_{4年}=12000Y$	750Y	1500Y	2250Y	3000Y	2250Y	1500Y	750Y

預算推估

肆、實施流程與項目進度表

一、計畫時間表

參考本專案執行期限，預計參照本標準作業程序建立「最低居住水準」標準及計算低於最低居住水準家戶數和補貼預算時間約為半年，並以四年為一週期調整「最低居住水準標準」並公佈新補助標準，下表為執行架構與流程。

項次	工作項目	執行進度									
		執行補助前一年		執行補助第一年		執行補助第二~三年		執行補助第四年		執行補助第五年	
		上半年	下半年	上半年	下半年	第二年	第三年	上半年	下半年	上半年	下半年
1	標準建立										
2	標準公佈										
3	執行補助										
4	標準重新建立										
5	計算不滿標準戶數										
6	計算補助預算										
7	標準重新公佈										
8	執行補助										

計畫時間表

預計四年為期調整並公佈「最低居住水準」，故應在執行補助第四年年初即開始重新建立標準，並推估應補助家戶數量，建立標準時間約需半年；並於執行補助第四年的下半年，公佈「調整後之最低居住水準」，並公佈新補助標準，以利隔年執行使用。

二、工作項目與進度表

建立標準與預算推估時間以半年為期，其工作項目包括所述之取得資料、建立標準、計算不滿標準家戶數量、推估預算。執行時間預計六個月，執行架構與流程如下表：

項次	工作項目		執行進度					
	執行大項	執行細項	第一個月	第二個月	第三個月	第四個月	第五個月	第六個月
1	標準建立	資料庫取得						
		資料庫勾稽						
		整合分析與排序						
		標準計算						
2	家戶數量推估	原始家戶數量推估						
		修正後家戶數量推估						
3	預算需求推估	預算需求推估						

工作項目與進度表

伍、人力配置與經費分配

建立標準之計畫需至少五位執行參與者，並共需約 81 萬之經費，其人力配置與經費分配規劃如下表所示。

項目	單位	數量	月份	單價	總價	備註
一、人事費						合計：630,000
計畫主持人	人	1	6	15,000	90,000	1 人*6 個月
協同主持人	人	1	6	5,000	30,000	1 人*6 個月
專案研究員	人	1	6	25,000	150,000	1 人*6 個月
系統工程師	人	2	6	30,000	360,000	2 人*6 個月
二、管理費雜支						合計：180,000
印刷費	式	1	6	8,000	48,000	含各式報告書
電腦維修費	式	1	6	12,000	72,000	
管理費	式	1	6	10,000	60,000	
						總計：810,000

人員與經費分配表

附錄七：期初報告討論事項回應對照表

期初報告討論事項回應對照表

期初會議討論事項	期中報告書改善及回應情況
主席： 1. 最低居住水準的指標是全國統一使用或是區分北中南，各區訂定不同標準？ 2. 目前所討論的因素大多皆為客觀因素，是否考慮個人之主觀意見？ 3. 使用的 2000 年普查資料是否太舊？請考慮更適合的推估資料。 4. 檢驗住宅補貼之成效對居住水準有無改善，宜有抽樣檢驗機制。	1. 目前將指標分為絕對指標與相對指標。此兩種指標皆為人生活所需要之必須滿足之最低基本空間需求，實不應該因為地域性或是房價高低，而有不同之標準。 2. 已增加居住品質與面積等之滿意度調查結果分析，可補足個人主觀意見之不足。 3. 已使用 96 年底之戶籍檔案和房屋稅檔勾稽，可獲得較新之資訊。 4. 已計畫將對勾稽出之低於每人居住面積標準家戶作抽樣，可做 double check 和檢驗和資料補充使用。
台北市政府羅副總工程司世譽： 1. 文字描述與報告書中的資料表格年度不符。 2. 針對國外補貼案例成功經驗的國家或是城市再進行統整。 3. 考量將居住水準之訂定針對不同項目給予不同標準或給分，或增加新的討論因素，例如是否有公共設施、家戶內基本功能是否	1. 已修改不符合之表格。 2. 已將各國最低居住水準衡量指標與衡量內容補充並重新整理，並增加建築資料集成之資訊。 3. 已將最低居住水準討論分為質與量之比較，質的比較包括住宅基本條件、基本設施設備等；量的比較則可分為每人居住面積與每人居住房間數來探討，並依照目前台灣現有規範和分析資料標準與資料處理敏感度，來擬定適合之衡量指標與內容。 4. 目前之補貼方案偏向補助承租戶。

完善或使用狀況等。 4. 建請釐清住宅補貼方案之邏輯，我國是補貼給承租戶；英國是補貼給出租者，宜如何進行？ 5. 最低居住水準其實與 GNP 相關，要多考慮其他因素訂定。 6. 最低居住水準是規範性或是強制性？希望能將定義制訂清楚。 7. 資料採用勾稽方式處理會有結構性誤差。	5. 目前之最低居住水準定義為每人生活所需要之必須滿足空間量，也就是所謂之最低空間需求，實不應該因為地域性或是房價高低或是 GNP 值而有不同之標準。 6. 目前提出兩個方案，可依照政府執行單位之預算和執行方針而選擇適合之措施。 7. 已嘗試修正勾稽之誤差。
；高雄市政府趙科長寶貞： 1. 目前討論因素著重在面積與房間數，是否增加安全和設備因素。 2. 目前面積單位採用坪，建議使用平方公尺，並增加安全及健康性之指標。	1. 已將最低居住水準討論分為質與量之比較，質的比較包括住宅基本條件、基本設施設備等；量的比較則可分為每人居住面積與每人住房間數來探討，並依照目前台灣現有規範和分析資料標準與資料處理敏感度，來擬定適合之衡量指標與內容。 2. 目前仍希望以國人熟悉之「坪」來作為討論單位。
台北縣政府金代理組長亦龍： 1. 針對流動戶口部份，勾稽方式該如何處理，此外，工業住宅或是商用住宅之	1. 戶口資料以固定時點為準，戰無法分析流動人口狀況。 2. 勾稽之檔案包含純住宅與兼營業用。 3. 勾稽所使用之資料涵蓋全國，因此可

處理為何？ 2. 採取勾稽方式，研究方法之顯著水準應該$<5\%$。 3. 資料研究內容應細分至各鄉鎮市資料，便於各鄉鎮市使用。 4. 建議中央舉辦研習會，說明轉碼問題，希望能整合出統一架構。	提高資料完整度。目前勾稽比對率約50%(365萬戶)，抽樣誤差小於1%。 4. 目前先處理資料至全國以及縣市，未來將進一步深入近各鄉鎮市。 5. 目前已研究轉碼之問題。
本署土地組游課長瑞芬： 最低居住水準之訂定以面積為主，與我住宅法（草案）第43條欲達成之目標不符。	已將最低居住水準討論分為質與量之比較，質的比較包括住宅基本條件、基本設施設備等；量的比較則可分為每人居住面積與每人居住房間數來探討，並依照目前台灣現有規範和分析資料標準與資料處理敏感度，來擬定適合之衡量指標與內容。
本署管理組劉組長田財： 目前是針對經濟弱勢進行補貼，改善最低居住水準，現行若從面積評分給予補貼，該如何得知補貼對家戶有所改善？	目前本研究提供兩種補貼可能之補貼實行方式，以便未來執行單位針對政策以及預算，選擇適合之執行方式。其一是將最低居住水準整合併入成補貼之評分項目；其二是將最低居住水準單獨處理，以低於最低居住水準家戶為補貼之對象。 目前提供兩種補貼管制措施，以方便未來執行單位參考。其一為抽樣檢查受補助家戶居住改善狀況；其二為調查整體居住改善狀況，藉由每年調查全國及各

	縣市之整體居住狀況，來探討整體居住品質或居住空間量是否有因此政策而獲得整體之改善。
本署國宅組孫技正思例： 1. 針對國外經驗部分內容，最低居住水準面積之單位請統一，以便比較。 2. 針對第三章第 20 頁部份，其現況分析之資料來源有誤，並請於表格下方備註「資料整理來自於XXXXX」。 3. 第 24-74 頁各縣市分析資料應放在附錄。 4. 報告書中有錯字及漏字部分請更正。 5. 戶政只有人口數資料、財稅有面積，因此缺少房間數，該如何進行？ 6. 第 102 頁中的確定補貼之優先順序，是購屋補貼還是租金補貼請說明清楚。 7. 把握時間進行研究案，並盡快與戶政單位和財政單位聯繫。	1. 已修正，並以坪作為統一單位。 2. 已修正。 3. 已將分析資料放入附錄。 4. 已將錯字更正。 5. 因房間數之分析數據，敏感度太高，且每人房間數差異性不大，因此目前採取以面積代替房間數之作法。 6. 目前補貼探討著重於租金補貼。 7. 已與戶政與財政單位連絡，並確定所需表格清單和欄位。戶政資料待等其人員將資料整理完成即可拜訪並領取。此外也等待財政單位之進一步回文。
本署國宅組黃秀芳科長： 1. 針對人體的基本需求所需	1. 已增加根據人體工學與建築資料集成設計之最低居住水準空間量。

之面積為何？可由此來衍生所需空間量之標準。 2. 國外經驗部分請整理一個標準一致之總表，標準內容不一致閱讀上產生誤會。	2. 國外標準已整理出統一之表格。
本署國宅組王安強組長： 1. 居住水準的標準，是否依照縣市區分有所不同？ 2. 在住宅補貼的執行上，是否加入身分、所得因素？ 3. 各地方政府有財源計畫，如何給予適當之配套措施進行補貼？ 4. 在取得住宅補助之後，宜有督導方式，例如抽樣調查其居住品質是否有改善？	1. 本研究認為，最低居住水準為人生活所需要之最低(必須)空間需求，實不應該因為地域性或是房價高低，而有不同之標準。 2. 目前本研究提供兩種補貼可能之補貼實行方式，以方便未來執行單位針對政策以及預算，選擇適合之執行方式。其一是將最低居住水準整合併入成補貼之評分項目，並給予其適當之評分比重；其二是將最低居住水準單獨處理，以低於最低居住水準家戶為補貼之對象，補貼目標即為改善補助家戶之居住狀況。 3. 回答如同 2。 4. 目前提供兩種補貼管制措施。其一為抽樣檢查受補助家戶居住改善狀況；其二為調查整體居住改善狀況，
本署國宅組陳副組長淑娟： 1. 住宅法(草案)訂有最低居住水準，其拿捏需注意。太高標準容易產生達成的	1. 已發展不同標準之可能性(絕對標準與相對標準)，可按照需求以及政策發展來取定。 2. 已提供多種補貼原則、實行方式與管

困難，標準太低則沒有實質幫助的意義。 2. 建議針對住宅補貼的實際運作，提供一套執行的方式。	制措施，可供執行單位取定。
營建署國宅組黃科長秀芳： 希望能建立以後操作調查最低居住水準模式及流程，往後本署可自行製作並公布。	已提供多種補貼原則、實行方式與管制措施，可供執行單位取定。
主席結論： 1. 希望能將國外制訂最低居住水準的基準和定義再加整理。 2. 本案所需財稅及戶政資料檔案，本署會盡快協助函請財政部及戶政司提供。 3. 本案之期初報告審核通過。 4. 各單位意見請參考納入研究計畫內，並於下次會議，提出各單位意見參採回應對照表，俾供各單位瞭解。	1. 已整併國外之最低居住水準基準定義與標準。 2. 已與戶政與財政單位連絡，並確定所需表格清單和欄位。戶政資料待等其人員將資料整理完成即可拜訪並領取。此外也等待財政單位之進一步回文。

附錄八：期中報告討論事項回應對照表

期中報告討論事項回應對照表

期中會議討論事項	期中報告書改善及回應情況
淡江大學產業經濟系莊教授孟翰： - 建議將住宅分為自有及租賃給予不同方式補貼。 - 城鄉差異、流動人口、家庭人口結構改變等問題之解決方案。 - 建議將扶手納入標準。 - 補貼方案有前後緩急之分，因此應先針對最需要補貼部分著手。 - 由城鄉差距的部分來看，建議在鄉村上可進行設備之補貼；在都市中針對擁擠的空間進行補貼。 - 國外所使用之面積值為實坪的概念，台灣的房屋稅籍資料通常包含公設面積，探討如何避免面積落差。	- 已區分為自有及租賃。 - 不在本研究範圍內。 - 扶手並非最低居住標準住宅所必要之項目，傾向不增加此標準。 - 已規劃不同方案實施原則與方法，可針對需要採用不同方式。 - 均採納。 - 因原始資料無顯示相關訊息，故短時間內不易正確處理實坪與虛坪問題。惟二者之差異應在一成之內，故影響應不至於太大。
崑山科技大學不動產經營系何教授志宏： - 補貼方式的執行方式可再詳細評估與考慮。 - 不宜僅用「單一的面積」來	- 已規劃更詳細之補貼與執行方式。 - 亦增加設施設備標準。 - 因原始資料無顯示相關訊息，故短時間內不易正確處理實坪與虛坪問題。惟二者之差異應在一成之內，故

訂定最低居住水準品質。 3. 國內房屋面積多包含公設比，是否在計算上有改良之空間。 4. 台灣外移人口嚴重，且許多人並未居住在戶籍地址，如何解決？ 5. 問卷調查可增加詢問用什麼方式補貼最符合低於標準家戶之需求。	影響應不至於太大。 4. 不在本研究範圍內。 5. 已詢問相關訊息。
行政院經濟建設委員會林專員： 1. 最低居住水準的面積訂定指標拿捏上可再調整。 2. 補貼方式如何與最低居住水準結合？ 3. 請提供最低居住水準面積訂定的模型機制、資料庫蒐集建構情形與方式、推估方式等給執行單位。 4. 建議在文中加註平方公尺之單位。	1. 面積標準訂定已參考各國及建築資料集成之絕對標準，與排序之相對標準。 2. 已提出更完善之配合最低居住水準之補貼方式。 3. 將會將研發出之模型機制、資料庫建構等資訊，提供給執行單位。 4. 已加註平方公尺。
台北市政府： 1. 如何能用住宅補貼確實提升居住水準，希望能提出適合之補貼制度。 2. 建議建立補貼金額之制	1. 已提出適當之補貼制度。 2. 已提出適當之補貼金額。 3. 已提出適當之審核機制。

度，並可方便政府進行審核機制。 3. 建議訂定達到可減輕民眾負擔，且符合政府政策需求，可提升居住品質之不同的補貼機制。	
台北縣政府： 1. 勾稽資料與戶數是否存在系統誤差？是否從其他資料庫或抽樣補足。 2. 建議可分為自住及租賃兩部分進行補貼。	1. 已避免系統誤差，並提高勾稽率。 2. 已分為自住與租賃。
新竹縣政府： 1. 目前的 3000 元補助金額是否足夠？ 2. 請重新探討租金補貼制度。 3. 建議由民間提供符合標準之住宅取代政府出資建造方式。	1. 已重新探討適當之補貼金額。 2. 已重新探討適當之補貼制度。 3. 已參考由民間提供適當住宅取代政府出資建造之方式。
屏東縣政府： 難以興建國宅供民眾居住，因為大家會習慣住在原本的地方。	1. 已參考由民間提供適當住宅取代政府出資建造之方式。
營建署企劃組： 1. 報告書中的 P.8~P.10 請附上參考資料。 2. 目前研究僅參考「都市計畫	1. 已附上參考資料。 2. 已補上適合法律規定參考。 3. 已更正不一致情形。

法」，稍有不足，另有「非都市計畫法」及其他法源可適用。 3. 報告書中的文字及圖表有不一致情形，請更正。	
營建署財務組： 預算有限，補貼需考慮其公平性及效益面。	1. 已考慮公平性與效益面。
營建署土地組： 問卷內容可再改進。	1. 已改進問卷內容。
營建署管理組： 1. 建議有動態機制調整其補貼金額，且其補貼的時間不宜超過四年。 2. 是否應區分農業城市與都市城市之標準？ 3. 透過租金所得比方式進行補貼，似乎可以達到公平及效率，但較無法提升住宅環境品質。 4. 增加預算編制以及地方及中央分攤的方案。	1. 已參考並建立動態調整機制。 2. 最低居住水準實為居住之最低要求，故不宜有城鄉差距。 3. 已提供適當之執行與查核方式，以確保提升居住品質。 4. 已提供預算編制方案。
營建署國宅組黃科長秀芳： 1. 勾稽率目前近 50%，是否可再提升？ 2. 戶籍之寄居人口等，是否可提供排除機制？	1. 已提升勾稽率。 2. 不在本研究範圍內。 3. 已參考目前住宅法草案來進行預算推估。 4. 已更詳細設計問卷調查及樣本數與

3. 建議參考目前訂定之住宅法草案來進行預算推估。 4. 問卷調查設計與樣本數確認，建議可再詳細評估。	方式。
營建署國宅組孫技正思俐： 1. 請盡快取得 97 年中之戶籍與財稅資料，進行資料更新。 2. 實施作業計畫可在座談會中繼續討論。	1. 已取得戶籍與財稅資料。 2. 已舉辦第二次座談會。
高雄市政府(都市發展局)書面意見： 1. 北中南地區生活環境、經濟與社會條件不同，最低水準指標之設定宜因地制宜，避免齊頭式平等。 2. 宜以家庭收入為補助考量依據，並延長補貼期間，協助誘導其租住於標準以上之住宅。 3. 弱勢經濟條件異動之查核及低於最低水準家戶之統計與，建議應有合宜精確之機制以供應用。	1. 最低水準指標應為人居住所應受到之最低保障，因此本研究單位認為，不應該因生活、經濟條件不同，而有不同標準。 2. 已提出兩種不同補助標準：其一是以最低居住水準，當作單一補貼評分標準；或是加入淨收益等之多項評分標準。 3. 使用勾稽來分析家戶情形，以掌握大部分家戶實際狀況。
主席結論： 1. 依據合約進度繼續進行後續相關工作事項。	1. 已繼續進行相關工作事項。 2. 已舉辦工作會議及座談會。 3. 已將各單位意見彙集。

2. 若是還有需要討論之議題，可於之後之工作會議或座談會時提出討論。 3. 請將此次與會學者及研究單位意見彙集，作為之後參考使用。	
---	--

附錄九：期末報告討論事項回應對照表

期末報告討論事項回應對照表

期末會議討論事項	期末報告書改善及回應情況
主席： 1. 租賃者應優先補助，並傾向僅補助合法建物居住者。 2. 建議建立補貼金額制度。 3. 建議訂定達到可減輕民眾負擔且符合政府政策需求之補貼機制。	1. 不符最低居住標準家戶實屬居住環境極度不良，建議全部補貼。 2. 曾考慮合理租金之方向，但實施過於複雜，目前暫不建議使用。 3. 已改善。
台北縣政府： 1. 建議於政府輔助下，進行第二次抽樣調查，並增加樣本數減少統計誤差。 2. 因稽查人員不足，建議一年申請一次，並允許持續補助，且現已考慮將補助金額提申至 3,600 元。 3. 評點制度是否加入收入評點？ 4. 建議問卷調查可配合社會局訪查進行，可增加回收率。	1. 已採納。 2. 為提高改善居住環境之誘因，建議仍拉長補助期限。 3. 已提出適當補貼措施。 4. 已採納。
淡江大學產業經濟系莊教授孟翰： 1. 建議補貼時可區隔都會區與非都會區，補貼金額應不同。	1. 曾考慮合理租金之方向，但實施過於複雜，目前暫不建議使用。 2. 已列入參考。 3. 已採納。 4. 問卷調查為本研究單位之補充作

2. 戶量減少情形下，將來居住面積較大，可列入未來規劃參考。 3. 建議提高主要城市勾稽率，另建議針對主要都市進行區域性普查。 4. 問卷有效樣本數不足，誤差可能會影響分析。 5. 建議未來普查增加衛浴設備有無調查。 6. 公設坪數是否對標準產生誤差？ 7. 補貼政策目標應確立。 8. 建議以逐年補助為主，若補貼預算不足則已先申請者優先。	法，會建議未來執行時改善。 5. 不在本研究範圍內，但已建議增列。 6. 因原始資料無顯示相關訊息，故短時間內不易正確處理實坪與虛坪問題。惟二者之差異應在一成之內，故影響應不至於太大。 7. 已確立。 8. 已採納。
政治大學地政學系張教授金鶚： 1. 勾稽與抽樣均有其誤差，50%勾稽率之樣本數已足夠。 2. 補貼建議以租賃者為優先。 3. 由於經費限制，建議本案仍以建立標準與其過程為主要目的，建議將補助年數訂為兩年。 4. 是否應搬家提升居住水	1. 已採納。 2. 不符最低居住標準家戶實屬居住環境極度不良，建議全部補貼。 3. 已採納。 4. 已採納。 5. 已採納。 6. 已補充。

準，可能實行不易。 5. 建議未來可先進行實驗補貼以作為測試。 6. 建議增加參考資料表及結論摘要。	
營建署企劃組： 1. 建議提升勾稽率或提出改善建議。 2. 建議租金補貼應與所得補貼區分。	1. 已提出改善建議。 2. 已採納。
營建署國宅組黃科長秀芳： 1. 會在提供書面意見參考。	1. 已採納並改善。
主席結論： 1. 依據合約進度繼續進行後續相關工作事項。 2. 請將此次與會學者及研究單位意見彙集，作為之後參考使用。	1. 已繼續進行相關工作事項。 2. 已將各單位意見彙集。

附錄十：參考文獻

中文部份：

內政部建築研究所，2000，台灣地區居住合宜標準與住宅消費水準之分析研究

張金鶚，1999，台北都會區住宅品質標準之研究

中華民國住宅學會，1990，台北市綜合發展計畫---住宅部門計畫

中興大學都市計劃研究所，1987，台灣地區居住空間水準及住宅需求之研究

行政院經建會，1986，住宅及居住品質評定標準之研究

外文部份：

ShinAe, Jeon and JaeWon, Lee. 2007. 23rd Population Census Conference : 1-11

City of Monroe(USA). 2008. City of Monroe Minimum Housing Standards
Chapter 153 : 12

Alberta Health and Wellness(Canada). 1999. Minimum Housing and Health
Standards : 8-9

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism. 2003. 居住面積水準
設定の考え方について : 1-3

Senatsverwaltung fuer Stadtentwicklung Berlin(Germany). 2001. Gesetz zur
Beseitigung von Wohnungsmissstaenden in Berlin : 3

Ernst Neufert. 2005. Bauentwurfslehre. Handbuch fuer den Baufachmann,
Bauherren, Lehrnenden.