

立法院議案關係文書

(中華民國 41 年 9 月起編號)
中華民國 102 年 5 月 22 日印發

院總第 464 號 委員提案第 15113 號

案由：本院委員丁守中等 16 人，針就房價高漲、薪水卻無相對增加，造成房價所得比偏高。以內政部在民國 102 年 2 月 27 日發布「101 年第 4 季住宅需求動向調查報告」為例，全國「房價所得比」為 8.3 倍、貸款負擔率為 32.0%，而台北市的房價所得比為 13.1 倍。內政部自民國 93 年第 4 季進行此項調查以來，住宅的總價、單價、房價所得比及貸款負擔率呈現持續增加態勢，在去年第 4 季出現減輕態勢（前一季全國「房價所得比」為 9.1 倍、貸款負擔率為 35.3%、台北市「房價所得比」為 14.0 倍）；但仍顯示全國房屋價格與購屋負擔處在長期相對高點，購屋負擔亦仍以台北市最為沉重。高房價使得新住戶須遠離市中心，搬移到較邊陲的新北市林口、三峽或更遠區域，忍受公共設施不足與通勤不便之痛苦，使得房價與物價高漲始終名列十大民怨之首。依「住宅法」第十四條，「直轄市、縣（市）主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。」顯示評估及興辦社會住宅係屬政府執掌，但據相關資料統計，全國社會住宅存量僅約 0.08%，而台北市亦僅 0.6%，相對於日本的 6%、韓國的 6%、香港的 30%與新加坡的 84%明顯不足。然限於政府人力與物力不足，實難興辦足夠需求數量之社會住宅。保險公司相較於一般公司具有財力優勢，其資金須運用得當，方有足夠準備金，賠償要保人因不可預料或不可抗力之事故所致之損害。同時，為了避免保險業搶買不動產助長房價，行政院金融監督管理委員會曾於去年（民國 101 年）依據

立法院第 8 屆第 3 會期第 14 次會議議案關係文書

「保險法」第一百四十六條之二第一項所訂定之「辦理不動產投資有關即時利用並有收益之認定標準及處理原則」及其他行政命令，要求保險公司投資不動產須符合 2.875% 之最低收益率。為了解決民怨，政府除須採行更積極措施外，鼓勵保險公司興辦社會住宅亦是可採行之方法之一。爰提案增訂「保險法」第一百四十六條之二第三項條文，在維持金管會對保險業之其他現行規定下（包含投資不動產資金總額之限制及不會助漲房價），鼓勵保險業依「住宅法」興辦社會住宅者，得不受第一項「即時利用並有收益者」之限制。是否有當？敬請公決。

提案人：丁守中

連署人：詹凱臣	楊玉欣	陳鎮湘	呂玉玲	林明溱
呂學樟	陳怡潔	邱文彥	廖正井	鄭天財
林正二	潘維剛	盧嘉辰	鄭汝芬	陳雪生

保險法第一百四十六條之二條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第一百四十六條之二 保險業對不動產之投資，以所投資不動產即時利用並有收益者為限；其投資總額，除自用不動產外，不得超過其資金百分之三十。但購買自用不動產總額不得超過其業主權益之總額。</p> <p>保險業不動產之取得及處分，應經合法之不動產鑑價機構評價。</p> <p><u>保險業依住宅法興辦社會住宅且僅供租賃者，得不受第一項即時利用並有收益者之限制。</u></p>	<p>第一百四十六條之二 保險業對不動產之投資，以所投資不動產即時利用並有收益者為限；其投資總額，除自用不動產外，不得超過其資金百分之三十。但購買自用不動產總額不得超過其業主權益之總額。</p> <p>保險業不動產之取得及處分，應經合法之不動產鑑價機構評價。</p>	<p>一、增訂本條第三項條文。</p> <p>二、房價高漲、薪水卻無相對增加，造成房價所得比偏高。以內政部在民國 102 年 2 月 27 日發布「101 年第 4 季住宅需求動向調查報告」為例，全國「房價所得比」為 8.3 倍、貸款負擔率為 32.0%，而台北市的房價所得比為 13.1 倍。雖然內政部自民國 93 年第 4 季進行此項調查以來，住宅的總價、單價、房價所得比及貸款負擔率呈現持續增加態勢，在去年第 4 季出現減輕態勢（前一季全國「房價所得比」為 9.1 倍、貸款負擔率為 35.3%、台北市「房價所得比」為 14.0 倍）；全國房屋價格與購屋負擔仍處在長期相對高點，購屋負擔亦仍以台北市最為沉重。</p> <p>三、高房價使得新住戶須遠離市中心，搬移到較邊陲的區域，忍受公共設施不足與通勤不便之痛苦，使得房價與物價高漲始終名列十大民怨之首</p> <p>四、依「住宅法」第五條第一項，「為使全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要，中央主管機關應衡酌未來環境發展、住宅市場供需狀況、住宅發展課題等，研擬住宅政策，報行政院核定。」同法第十四條，「直轄市、縣（市）主管機關應評估社會住宅之需</p>

求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。

」顯示評估及興辦社會住宅係屬政府執掌。但據相關資料統計，全國社會住宅存量僅約 0.08%，而台北市亦僅 0.6%，相對於日本的 6%、韓國的 6%、香港的 30%與新加坡的 84%明顯不足。

五、限於人力與物力不足，政府實難興辦足夠需求數量之社會住宅，故「住宅法」第十七條至第二十條訂相關獎勵措施，分別為第十七條「住宅補貼之獎勵及優惠」、第十八條「民間興辦社會住宅之補貼」、第十九條「民間興辦社會住宅之融資」與第二十條「地價稅之減免」等條文。

六、保險法第一百四十六條之二第一項規定，「保險業對不動產之投資，以所投資不動產即時利用並有收益者為限」及其他行政命令，旨在確保保險公司資金能運用得當，方有足夠準備金賠償要保人因不可預料或不可抗力之事故所致之損害。同時，為了避免保險公司搶買不動產助長房價，行政院金融監督管理委員會曾於去年（民國 101 年）依據該條文所訂定之「辦理不動產投資有關即時利用並有收益之認定標準及處理原則」其其他行政命令，要求保險公司投資不動產須符合 2.875%之最低收益率。

七、為了解決民怨，政府除須採行更積極措施外；因保險公司相較於一般公司具有財

立法院第 8 屆第 3 會期第 14 次會議議案關係文書

		<p>力優勢，且依「住宅法」第三條對社會住宅定義係「指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅，鼓勵保險公司興辦社會住宅亦是解決民怨之重要方法之一。</p> <p>八、本增訂條文仍維持金管會對保險業之其他現行規定，包含投資不動產資金總額之現行限制及不會助漲房價。</p> <p>九、如有違反本法三項條文者，仍受同法第一百六十八條第四項，「處新臺幣九十萬元以上四百五十萬元以下罰鍰或勒令撤換其負責人；其情節重大者，並得撤銷其營業執照」之行政處分。</p>
--	--	---

