

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國111年12月7日印發

院總第 447 號 委員提案第 29409 號

案由：本院委員楊曜、許智傑、劉建國等 16 人，鑑於現行法規並無明定社會住宅租金上限，導致各縣市制訂社會住宅租金標準不一，以新北市、台北市為例，最高租金仍近於四萬，顯失社會住宅扶助之功能，因此，明定社會住宅租金上限，減輕社會住宅租戶之負擔，回歸社會住宅之救濟本質，使社會住宅之租金能夠符合最低公平正義，有效落實照顧弱勢之宗旨。爰此，提出「住宅法第二十五條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、台北市政府社會住宅網站顯示，明倫社宅租金（含管理維護費），三房型月租金為 36,900 元；瑞光社宅三房型月租金最高為 34,700 元；另查詢民間租屋網站之租屋價格，前述社宅租金價位，並無明顯優惠於出租標的所在之行政區，顯失社會住宅之扶助性。
- 二、根據行政院主計總處薪情平台網站所揭露之資訊，近五年（106 年—110 年）工業及服務業受僱員工經常性薪資為 39,928 元至 43,209 元，若以二至三成租屋支出合理比例計算，最高可承受應約在 13,000 元左右。但以上述社會住宅租金來看，卻已接近一般受薪階級經常性薪資！為使社會住宅能落實扶助精神，殊有將「社會住宅租金上限」明文法制化之必要。

提案人：楊 曜 許智傑 劉建國
連署人：林宜瑾 洪申翰 黃秀芳 吳玉琴 莊競程
 吳琪銘 張宏陸 江永昌 趙正宇 范 雲
 莊瑞雄 湯蕙禎 鍾佳濱

住宅法第二十五條條文修正草案對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p>第二十五條 社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。</p> <p>前項社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。</p> <p>社會住宅承租者之租金計算，中央主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費原則，<u>惟租金上限不得逾出租標的所在行政區市場租金價格之百分之五十</u>，並定期檢討之。</p> <p>第二項租金之訂定，不適用土地法第九十四條及第九十七條規定。</p>	<p>第二十五條 社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。</p> <p>前項社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。</p> <p>社會住宅承租者之租金計算，中央主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費原則，並定期檢討之。</p> <p>第二項租金之訂定，不適用土地法第九十四條及第九十七條規定。</p>	<p>政府應透過政策協助，確保人民得以居住在經濟可負擔之居所，而參考國際標準，可負擔衡量指標是居住成本（房貸或房租）不超過家庭收入百分之三十，為此，考量社會住宅設立之公益性，避免各縣市制訂租金價格標準不一，失去社會住宅社會扶助之功能，故明定租金上限不得逾出租標的所在行政區市場租金價格之百分之五十，以符社會住宅之公益性。</p>