

委員會紀錄

立法院第 9 屆第 2 會期內政委員會第 2 次全體委員會議紀錄

時 間 中華民國 105 年 9 月 22 日（星期四）9 時 3 分至 16 時 44 分

地 點 本院紅樓 202 會議室

主 席 趙委員天麟

主席：出席委員已足法定人數，開會。進行報告事項。

報 告 事 項

一、宣讀上次會議議事錄。

立法院第 9 屆第 2 會期內政委員會第 1 次全體委員會議議事錄

時 間：105 年 9 月 19 日（星期一）上午 9 時 6 分至 9 時 35 分

地 點：紅樓 202 會議室

出席委員：林麗蟬 趙天麟 Kolas Yotaka 洪宗熠 賴瑞隆 楊鎮浚 黃昭順

李俊偲 莊瑞雄 吳琪銘 陳怡潔 姚文智 陳其邁 徐榛蔚 陳超明

委員出席 15 人

主 席：趙委員天麟

專門委員：張禮棟

主任秘書：鄭光三

紀 錄：簡任秘書 賈北松

簡任編審 周志聖

科 長 吳人寬

薦任科員 賴映潔

報 告 事 項

一、本院人事處提報院會關於「立法院第 9 屆第 2 會期各委員會召集委員選舉時間、地點表」，業經本院第 9 屆第 2 期第 1 次會議決定在案。

二、宣讀本院第 9 屆第 2 會期內政委員會召集委員選舉人名冊。

選 舉 事 項

選舉第 9 屆第 2 會期本會召集委員。

選舉結果：趙委員天麟（9 票）、陳委員超明（6 票）當選為本會期本會召集委員。

散會

主席：請問各位，上次會議議事錄有無錯誤？（無）無錯誤，確定。

進行討論事項。

討 論 事 項

- 一、審查行政院函請審議「住宅法修正草案」案。
- 二、審查本院委員吳思瑤等 16 人擬具「住宅法第二十條、第二十四條之一及第二十四條之二條文修正草案」案。
- 三、審查本院委員賴瑞隆等 17 人擬具「住宅法部分條文修正草案」案。
- 四、審查本院委員鄭寶清等 22 人擬具「住宅法第二十三條條文修正草案」案。
- 五、審查本院委員吳玉琴等 26 人擬具「住宅法修正草案」案。

主席：本次會議是審查住宅法修正草案，現在進行委員提案說明。

請吳委員思瑤說明提案旨趣。

吳委員思瑤：主席、各位同仁。憲法第十條規定保障人民的居住及遷徙自由，居住自由，除狹義對於居住權人占有、使用之所有權功能面向外，更有廣義所謂居住正義之社會權面向，因此，居住權除了是基本人權外，更是社會正義。保障弱勢的基本權益、居住權益，提供青年的住居協助是政府的職責，更是國家的使命，而國力有限，民力無窮，為了回應民意的期待，貫徹蔡英文總統 8 年 20 萬戶公共住宅政策，應該朝多元方式來辦理興建社會住宅，也要扶植社會住宅事業。除了結合中央、直轄市、縣市政府的協力之外，更應引進民力資源來合力投入，勢在必行。因此，檢視現行的住宅法，必須落實相關的政策配套，以提高民間及地方政府協助興辦社會住宅的政策誘因。

本席在這裡向各位報告本席所提出的修法配套，包括檢討現行住宅法第二十條的規定，對民間興建社會住宅減徵地價稅的現行規定，誘因實在是不足，杯水車薪，本席提案將減徵修正為減免，以擴大吸引民間興辦社會住宅之意願，活化國土利用。第二，本席新增第二十四條之一，降低地方政府對於興建設會住宅應負之稅率，及房屋稅應依自用住宅的稅率來課徵。第三，本席提案新增第二十四條之二，直轄市、縣市政府興辦社會住宅應免徵營業稅。由本席提出的上述三項稅負減免或減輕的修法，皆是希望藉由稅負的合理減輕，來鼓勵地方政府及民間機構合力投入發展社會住宅事業，廣設社會住宅，也懇請內政委員會的各位委員予以支持。

綜觀內政委員會即將審議的住宅法各個版本，不論是行政院版、各委員版，甚或是民間所建議的版本，對於相關社會住宅稅負的減輕或減免，其實都極具高度的共識，非常感謝內政委員會在本會期第一次會議，就火速安排審議住宅法相關修正條文，不分藍綠，落實居住正義，完備相關的法制建設此其時也，期待透過行政、立法的合力，以及各位委員的共同努力，可以將住宅法優先審議、優先通過，以回應社會的期待。在此說明，也再次懇請各位委員支持，謝謝。

主席：請賴委員瑞隆說明提案旨趣。

賴委員瑞隆：主席、各位同仁。針對政府規劃推動 20 萬戶只租不賣的社會住宅，其中 12 萬戶是新建，8 萬戶是包租代管，但是由於亟需社會住宅的區域往往都在都會區，興建土地取得不易，因此，主管機關也在積極尋找整個空間加以利用，成為取代土地取得的重要方式。現行住宅法第二十二條、第二十四條的規定，直轄市、縣市政府興辦社會住宅，僅限於直接新建者，始得辦理撥用公用之公有土地或建築物，導致行政院在 104 年 9 月 15 日核定的「整體住宅政策」納入「優先利用閒置校地、校舍及公共設施等，可以藉由新建或改建轉型為社會住宅」為整個政策內涵及執行策略難以推動，所以這一次本席提案修正，將利用公共建物增建、修建、修繕、改建以取得社會住宅之情形，可以納入公用公有土地的條件，以達到活絡公共空間、提供民眾理想的住宅、同時增加國庫收入的多重理想。

再者，由於本法承接過去政府辦理出售國民住宅社區沒有完成的業務，所以除了標售贖餘戶數外，也需要輔導原來的國民住宅社區，轉型納入公寓大廈管理條例的規範。過去部分國宅社區係以整體規劃分期開發興辦，其售價亦以分期範圍計算公共設施之分攤成本，各期成本並不相同，而現行本法規定個別所有權比例，以個別專有部分之樓地板面積占該住宅社區全部屬於專有部分面積之比例計算，未能反映住戶實際之持有面積，且不利轉型為公寓大廈管理條例之規範，爰提案修正為由直轄市、縣（市）主管機關以社區街廓劃分社區發展之最適規模，以個別街廓作為計算個別所有權比例為基準。

另外，由於部分國宅社區過去社區管理維護基金金額不足，無法於本法 101 年 12 月 30 日施行前辦理社區管理站、活動中心及其他設施價購，影響社區住戶之權益，爰提案刪除價購之期限限制，使國民住宅於籌足社區管理基金後仍有機會價購其原有公共設施。以上修正提案，敬請各位委員支持，謝謝。

主席：請鄭委員寶清說明提案旨趣。

鄭委員寶清：主席、各位同仁。我們都知道，在食衣住行方面，只有住宅對於人類滿足是最大的需求，根據聯合國大會於 1991 年公布之「經濟社會文化權利國際公約」（**International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights**）之第 4 號與第 7 號《一般性意見》（**General Comments**）的解釋，所謂「適足住房權」（**the right to adequate housing**）是指任何人都有和平、安全而有尊嚴地居住在某處的權利。由此可知，保障民眾居住權以及落實居住正義除了具有憲法位階之意義，更是重要的普世價值之一。為了實現居住正義，政府應透過多種多樣的政策和手段，使民眾的居住權得以實現並獲得保障。

政府現在雖然要蓋很多社會住宅，但是從民國 64 年臺灣開始興建國民住宅，沒有一次是成功的，為什麼？當人民很需要住宅的時候，政府就大量興建，等到興建完成後卻統統賣不掉，所以我們擔心等到蓋好之後，我們的住宅會租不掉。本席這一次提案的用意很簡單，就是政府不要再蓋房子，但社會住宅要從哪裡來？可以透過容積獎勵的方式，例如蓋房子原本可以蓋 800 坪，政府透過獎勵的方式允許蓋 1,000 坪，多出來的房子就是由政府與建商一齊來分，我想這樣的數量將非常龐大。當然有的建商不願意用容積來換社會住宅，以免影響他可能需要的品質，

這時候就可以換成金錢交付給國家，由國家來處理。這樣做一方面我們的財源會比較充足，另一方面讓建商來蓋，可以提供更好品質的房子來租給需要租屋的青年人。

我們都知道，臺灣的自有住宅率在全世界是排第二，僅次於新加坡，新加坡為什麼很高？因為他們的房子都是由政府來蓋，在所有不是由政府蓋房子的國家裡面，臺灣的自有住宅率是世界最高的，高達 87%，換句話說，臺灣有 87%的人擁有自用住宅，只有 13%的人沒有自用住宅，政府去打 87%的房子，並沒有照顧到 87%的人的利益，政府要解決的其實是 13%的人沒有房子可住，所以政府應該想辦法去處理這個問題，最好的方式是用容積來換取社會住宅，這樣政府可以不花一分一毫，就可以得到大量的住宅，來滿足這 13%的人的需求，我想這是最終也是最容易解決的，包含所有的利息補貼，本席在擔任第三屆立委的時候就曾經提出類似的主張，不過當時不是用補貼的方式，而是租屋者可以列入所得扣除額，當時我是全臺灣第一個提出來的。經過這麼多年，我們現在又要重蹈覆轍，又要回去蓋社會住宅，也就是以前的國民住宅，到最後只會帶來非常大的災難，所以我們希望政府採取容積移轉的方式來代替政府興建，敬請各位委員支持這個案子，謝謝。

主席：請吳委員玉琴說明提案旨趣。

吳委員玉琴：主席、各位同仁。關於這一次住宅法的修法，主要是因為住宅法自從 100 年制定之後，這 4 年來有許多窒礙難行的地方，原條文一共有 54 條，本席就修正了 33 條，新增 16 條，等於是大幅度修正住宅法，而且本席與民間團體有非常多的討論。

本席所提住宅法修正案，一共有三大修正重點，第一，居住安全的保障，因為從今年年初美濃大地震之後，也震出國人對於居住安全的疑慮，但目前並沒有法律授權，讓直轄市、縣市政府去辦理居住品質的維護，相關業務也缺乏配套措施，所以本席希望透過這一次的修法，讓政府部門可以介入住宅安全，推動健檢措施，讓民眾的住宅安全與生命財產保障不再受威脅，這是第一個修正重點。

第二，我們希望讓民眾住得起、租得到，這方面我們希望明定租金補貼的預算占總體住宅補貼預算的比例，避免政府太過於傾向購屋利息的補貼。有關補貼額度的部分，建議中央主管機關應該建立合理的金額計算方式，視補貼的對象及其負擔能力去做分級補貼，因為現在只採一級，我們希望這方面的補貼能夠依照國民負擔的能力與生存需求，提供多元的分級差額補助，這部分對於很多弱勢者或邊緣戶來說，是很需要的合理住宅補貼配套。

第三項重點是社會住宅興辦機制，目前蔡總統希望大力推動整個社會住宅，可是現行社會住宅措施卻存在許多窒礙難行的地方，這一次修法，我們希望參考世界各國推動社會住宅的經驗，以「只租不售」、「特殊情形或身分者優先」及「可負擔租金」為核心原則。目前除了「只租不售」部分比較明確之外，「特殊情形或身分者優先」部分，舊法只有 10%的保障比例，這一次我們希望提高到 30%。另外，對於「可負擔租金」部分，本席剛才才提到，確實沒有相關的配套措施，在增進社會住宅興辦措施有幾個修法重點，在此向各位做個報告，第一，政府及民間得以多元且合乎公共利益原則之方式興辦社會住宅，除新建外增訂包租代管、土地變更及容積獎勵回饋等途徑取得社會住宅。第二，為使政府興辦社會住宅具備財務可行性，政府各機

關（機構）之土地得無償撥用、作價投資或長期廉租，以減輕直接興辦社會住宅之困難。第三，為使社會住宅事業得運用民間大量空餘屋資源，立法提供房屋稅、地價稅及租金所得稅等租稅優惠，引導民間房屋所有權人將空屋委託政府或專業機構出租作社會住宅用途，以補充社會住宅數量不足的問題，也就是興建及租屋部分同時進行。第四，針對目前存在的一些弊端，對於興辦社會住宅的相關規定，我們也要修正民間興辦社會住宅之結算規定，因為這部分有一點處於空窗的狀態。第五，為解決弱勢保障的問題，我們希望社會住宅也可以提供給社會福利團體的法人，作為社會福利弱勢者、特殊身分者的居住單元，所以團體家屋、相關的住宅，這部分我們希望能夠開放，因為過去都是只有針對個人。第六，明定租金的計算，我們希望能比照租金補貼的額度，依照受補助對象的負擔能力，提供分級的租金補助。

今天非常感謝趙天麟委員，快速排定住宅法的修法議程，我知道內政部的同仁非常辛苦，因為在 520 之後短短的時間內，完成住宅法的修法工作，當然也要拜託內政委員會的同仁們，大家一齊趕快完成住宅法的修訂，因為這是朝野都有的共識，我們希望能夠在這個會期完成住宅法的修訂，謝謝大家。

主席：請內政部葉部長說明修正要旨。

葉部長俊榮：主席、各位委員。首先感謝貴委員會委員對本部的關心和重視，也非常感謝這次安排了住宅法修正案的審查。今天謹分別就行政院函送住宅法修正草案，以及大院委員提出的 4 個提案做分析及回應。

首先，住宅法的修法是建立在 100 年 12 月 30 日公布的住宅法的基礎之上，由於施行後，各級政府對於社會住宅推動認為仍有改進之必要，為加強保障弱勢族群居住權益，有效落實社會住宅之推動、完善住宅補貼方案、提供多元居住協助，以強化國人居住品質，更進一步提供正確且透明之住宅資訊，因此提出了本法修正草案，全文分為 8 章，共 70 條。

在詳細說明重點之前，先向大家報告，這次住宅法的修正主要是為了回應社會住宅這樣一個重要的政府政策，除了有明確的數量目標，像是 8 年要有 20 萬戶的社會住宅，包括新建 12 萬戶只租不售的社會住宅，也包含 8 萬的包租代管，更重要的是，要從幾個重要的推動機制中去尋求突破，主要的機制包括土地、經費和推動機構等三大面向。

有關土地取得的部分，針對公有非公用的土地，我們會儘量去活絡、無償撥用，需要有償的時候，也儘量做到長期租用，這方面也表現在現在法令的訂定裡面。其次，有關經費的部分，如果能夠解決土地的問題，基本上經費問題就減輕了一半壓力，不過終究還是有經費的問題，因此，我們擺脫了原來由政府編列預算的方式，採取能夠針對地方政府的需求，建立融資平台，用低利貸款協助政府機關取得資金，對於社會住宅的推動來說，這樣的方式建立了一個比較堅強的基礎。另外，我們也希望透過修法來建立社會住宅的專責法人機構，相信這樣的方式能夠具體滿足我們推動社會住宅的初衷，其初衷就是要滿足國人的適足居住權，這也是經濟社會文化權利國際公約第十一條第一項特別彰顯的價值。在此意義下，必須去反映諸多弱勢的需求，因此我們也特別提出 30% 以及幾個特殊需要照顧團體的特殊需求，這樣的基本精神和推動機制都建立之後，就必須反映在這次住宅法的修正裡面。

因此，這次住宅法的修正內涵共有 7 個重點，第一個重點是要強化保障弱勢者居住權益的初衷及想法，所以將社會住宅之經濟或社會弱勢者的保障比率從原來 10% 提高到 30% 以上，且提供一定比率予未設籍於當地就學、就業者，這部分反映在修正條文第四條。另外，社會住宅承租者之租金計算並非一致，應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情來訂定分級收費基準，這部分反映在修正條文第二十五條。

第二個重點是社會住宅結合了社福資源，社會住宅應保留一定空間供必要附屬設施之用，新增社區長照服務、托育設施、青年創業空間等，這部分反映在修正條文第三十三條。另外，增訂非營利私法人得承租公有社會住宅之規定，如要轉租者，其對象應以第四條所定經濟或社會弱勢者為限，這部分表現在修正條文第三十五條。

第三個重點是希望能夠健全社會住宅興辦機制，以解決過去推動的效率問題，所以我們明列了中央及地方住宅基金來源，這部分表現在修正條文第七條。其次，在有很具體的目標導向之餘，我們倒是採取了多元方式來取得社會住宅，包含土地變更及容積獎勵捐贈，以及公有土地或建築物參與都市更新分回等都反映進推動的機制之中，這部分表現在修正條文第十九條和第二十條。還有，要降低社會住宅土地成本，公有非公用土地興辦社會住宅得長期租用，剛才有提到，這是有關土地方面很重要的條件，這部分表現在修正條文第二十一條。另外，經濟部對於稅務方面也有進一步去搭配處理，社會住宅的地價稅及房屋稅也做適度的減免，這部分反映在修正條文第二十二條。

第四個重點是反映在包租代管以及善用空餘屋的方向上。在經過努力並得到財稅機關的同意後，包租代管之租金收入及服務費用得以免徵營業稅，這反映在修正條文第二十二條。其次，參與包租代管房東租金所得稅減免，並提升必要損耗及費用之減除額度，這部分反映在修正條文第二十三條。另外，更長期、更機制性的處理方式就是，我們希望能夠獎勵發展租屋服務事業，以活絡租賃市場。

第五個重點是反映在強化住宅業務組織量能，表現在公部門上，我們增訂了中央主管機關興辦社會住宅之權責，並配合業務需要，酌修中央及地方政府權責分工，這部分反映在修正條文第二條。其次，除了增訂主管機關成立住宅審議會之法源外，也增訂住宅專責法人或機構之設立法源。

第六個重點是改善國人居住品質，在修正條文第四十條中特別明白規定，主管機關應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，訂定輔導改善執行計畫，這部分也迎合了經濟社會文化權利國際公約中適足住居權的精神。另外，也增訂住宅性能評估制度之獎勵及強化規定。

最後一個重點是反映在資訊方面，我們希望住宅法中能夠反映出提供正確且透明之住宅資訊的呼籲和需求，所以增列主管機關應定期蒐集、分析及公布之住宅資訊項目，包括租賃市場、弱勢者居住需求、居住品質狀況等，這部分反映在修正條文第四十九條。此外，也將預售屋之銷售及相關資訊，納入住宅資訊蒐集範疇。以上 7 個重點，我們是為了落實社會住宅的政策，還有其背後所彰顯的適足居住權，即能適度提供給需要被協助的青年及各種弱勢團體的需求所採取的一些制度性措施，並將此也能進一步落實在法律的修正之上。我們非常期待大院委員能

夠多予支持。

針對大院吳思瑤委員等 16 人、賴瑞隆委員等 17 人、鄭寶清委員等 22 人及吳玉琴委員等 26 人所提住宅法之修正提案共計 4 案，針對這 4 案，我們整體認為提出的方向及內容，均與我們的思考及想實際建構的精神非常一致，現分別說明如下：一、吳思瑤委員等 16 人所提住宅法第二十條、第二十四條之一及第二十四條之二條文修正案，有關建議民間興辦之社會住宅於興建或營運期間地價稅減免，以及直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，其房屋稅依自用住宅稅率課徵及免徵營業稅，業已納入修正草案第二十二條。

二、賴瑞隆委員等 17 人所提住宅法第二十二條、第二十四條、第五十一條及第五十二條條文修正案，有關建議社會住宅取得來源增列「其他」以多元化取得來源，及利用公共建物增建、修建、修繕、改建方式取得社會住宅，得撥用非公用之公有土地或建築物等，已納入修正草案第十九條及第二十一條。至於第五十一條針對過去興建之國宅用地，建議新增都市計畫公共設施用地非屬更名登記範疇，我們樂觀其成，也可以進一步來討論。另建議直轄市、縣（市）主管機關以社區街廓劃分社區發展之最適規模，以個別街廓作為計算個別所有權比例為基準，考量原有國宅社區之建築執照及使用執照非常多樣性，建議仍需參照建築法「一宗土地」相關規定辦理，較為適宜。

三、鄭寶清委員等 22 人所提住宅法第二十三條條文修正案，建議直轄市、縣（市）政府透過適度之建築容積獎勵取得社會住宅 1 節，業已納入修正草案第十九條。

四、吳玉琴委員等 26 人所提「住宅法修正草案」綜合性意見，涉及住宅政策及主管機關權責、健全組織與財源、合理化住宅補貼、強化社會住宅基本原則及興辦機制、強化政府維護國民居住安全之權責、健全住宅資訊、健全租屋市場、居住人權及新增罰則專章等內容，大部分內容與我們草案的精神一致，也已納入修正草案中。

各位委員，住宅法的修正是要回應現在國人對於住屋的需求，尤其是社會住宅的比例相當的低，事實上只有 0.08%，這與先進國家比較起來，可說是極度欠缺。今天我們非常努力來推動社會住宅，也會改變過去的方式，就是採取只租不售的方式，並強化土地的取得及資金的來源，而且在機制上亦將有完整的配套措施。我們希望這種方向可以得到大院的認同，以早日完成住宅法的修正，並讓這項可以滿足國人住居需求的法案能夠發揮應有的作用及功能。再次感謝各位委員，也謝謝大家。

主席：本案是朝野都非常重視的優先法案，所以我們在第一週就立刻排審。

現在開始進行詢答，由於今天登記發言的委員非常多，加上條文也非常多，本會委員發言時間為 8 加 2 分鐘，非本會委員發言時間為 6 加 2 分鐘。截止登記時間為第一位委員發言結束後。

請登記第一位的黃委員昭順發言。

黃委員昭順：主席、各位列席官員、各位同仁。在質詢前，本席先給部長一個建議，這部分的發言也請不計入時間。剛才很多記者向本席反映，部長每一次到委員會的時間幾乎不會在 9 點鐘前到，大概是在 9 點 2 分或 3 分才到，像寶可夢一樣突然閃進來，很多記者想問你問題，結果都

沒有辦法問到。本席希望部長可以提早 5 分鐘到，讓記者對於政策可以問到好及問到飽，這樣好不好呢？

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。謝謝委員，以後我會盡量去爭取那幾分鐘……

黃委員昭順：可能是你的幕僚為了避免不必要的麻煩，你就這樣閃進來，我認為這樣是不太好的。

葉部長俊榮：我很優雅的走進來，我會盡量避免晚到 1、2 分鐘……

黃委員昭順：9 點之後就是委員會的時間。

食衣住行對每個人都非常重要，最近幾天，兆豐銀案搶了最多版面，從昨天晚上開始，聯合晚報頭版、聯合報頭版、中國時報頭版及自由時報頭版都在報導房市的震撼彈，就是未來賣老屋需要附安檢，為什麼 4 大報都排為頭條新聞呢？可見直接影響到多少民眾的權益啊！在談住宅法之前，本席要先問部長幾件事，當時交通部長一上台就說高速公路在端午節夜間要收費，結果被罵到臭頭，所有的民調也都不支持。原本他還說要評估中秋節要怎麼做，後來行政院站出來講話，為顧慮人民的感受，中秋節就不收費了，連國慶日也一起宣布不准收費。今天你們將這麼重要的事情丟出來，就是 30 年老屋要有健康檢查的證明，部長每年都有做健康檢查，對不對？

葉部長俊榮：儘量，最近比較忙……

黃委員昭順：忙也要做，政務官本來就要做。健康檢查的項目原本就很多，照 X 光也是健康檢查，而做超音波也是。首先要請教部長，全國 30 年老屋占的比例是多少？

葉部長俊榮：老屋以 30 年來算的話，大概有三成以上。

黃委員昭順：三成以上，不只三成，我這裡有你們內政部自己的統計資料，20 年到 40 年的占一半，有 50%，而且建築物結構的安全性不是單看屋齡，所以我要請問你，如果用這個方式，你什麼時候要推？

葉部長俊榮：首先跟委員說明，今天報紙所寫的內容，未必很精確地詮釋內政部的政策，一切以我現在所說的為準。

黃委員昭順：所以昨天講的那個人又是大嘴巴？

葉部長俊榮：我來說明一下，基本上一個重點是，0206 地震確實造成相當多損害，對於房屋是不是能夠抗震，這件事情是國人很關心的事，所以現在有安家固園計畫，來補助老屋健檢及抗震，在這個基礎之上，我們其實也只是在鼓勵做老屋健檢，健檢的項目主要是抗震，至於會不會連帶影響交易，我們並沒有強制要求一定要才能交易，只是健檢的結果可以提供給買受人參考。

黃委員昭順：你的意思是說，只要做了健檢，都可以交易？

葉部長俊榮：健檢只是為了屋主更瞭解房屋的抗震情形，保障他的安全。

黃委員昭順：昨天那個出來講內政部政策的人，又是沒有經過討論就拿出來講嗎？

葉部長俊榮：如果有討論，就是我剛才講的這個。我剛才講的確實是我們現在……

黃委員昭順：花次長是大嘴巴就對了？是這樣嗎？

葉部長俊榮：以我現在講的為準。

黃委員昭順：花次長今天有來嗎？他沒有來。

部長，這件事涉及大多數人民的財產，所以房屋到底能不能買賣，你必須要說清楚。

葉部長俊榮：跟買賣沒有直接關係。主要是為了老屋健檢，健檢的項目主要是抗震。如果健檢完，在買賣的過程能夠告知……

黃委員昭順：健檢的經費是內政部還是營建署要補助？

葉部長俊榮：以現在的安家固園計畫，我們有編列預算，105 年編列預算來補助健檢……

黃委員昭順：你們編多少？有多少戶能夠做？

葉部長俊榮：現在是 8 萬戶。

黃委員昭順：我剛才已經告訴你，屋齡 20 年到 40 年的房子占一半，總共有 830 萬戶，你們補助 8 萬戶，其他的要怎麼辦？

葉部長俊榮：因為是今年。

黃委員昭順：你每個政策提出來，都造成人心惶惶，所以今天這件事才會搶版面，所有報紙都列為頭條，你就知道這件事很大條，你今年編 8 萬戶，總共有 830 萬戶，要 100 年才能完成健檢。這是第一點。

第二點，請問，健檢補助一戶多少錢？

葉部長俊榮：6,000 元到 8,000 元。

黃委員昭順：請問，6,000 元到 8,000 元能做什麼事？是健康檢查的 X 光呢？還是其他？

葉部長俊榮：我們補助的檢查分為初檢及詳細的檢查，一般而言，我們先做初步的檢查，按照現在的行情，初步檢查大概需要 2 萬元左右。

黃委員昭順：所以你補助 6,000 元？

葉部長俊榮：6,000 元至 8,000 元。

黃委員昭順：如果是大樓，要怎麼補助？

部長，其實這是一個不成熟的政策，我可以肯定地說，我們大家都注意到房子要安全，這是一定的，但是我剛才算了，總共有 830 多萬戶，你這樣寫了以後，增加很多房屋買賣上的糾紛，一年補助 8 萬戶，要 100 年才做得完，而且只補助 6,000 元到 8,000 元，如果要給一棟大樓做健檢，6,000 元到 8,000 元有可能做得到嗎？

葉部長俊榮：新房子都不必有這樣的顧慮……

黃委員昭順：我說的是舊房子的大樓。

葉部長俊榮：因為 921 地震之後建造的房子在各方面都有非常多的強化耐震措施，主要是 921 地震之前建造的房子，我們提供給住戶多一點自我瞭解。

黃委員昭順：你今天告訴我這個政策不影響未來房屋的買賣，我看住宅法第四十六條寫，未來房屋買賣時必須要有履歷表，而履歷表的相關辦法是你們定的，如果你們再把老屋健檢的規定加上，人民未來要怎麼走下去？買賣契約到底是照民法的規定來處理，還是照你今天突然迸出來的震撼彈？這個政策等於把未來的中古屋都判死刑，而且製造非常多的糾紛。現在買賣房子有

規定，包括凶宅、漏水都規定要清楚詮釋，光是這兩件事都做得「離離落落」，你現在叫我們去做健檢，一年補助 8 萬戶，一戶補助 6,000 元至 8,000 元，如果房屋沒有做健檢，根據住宅法，屋主要不要在履歷表中註明？

葉部長俊榮：我們對於維護住宅的安全，讓人民住得安心，有多面向的努力，尤其要注意到抗震這件事。

黃委員昭順：不僅僅是抗震。

葉部長俊榮：尤其要注意抗震這個部分，如果我們每個人能夠瞭解自己居住的住宅抗震狀況如何，讓住宅所有人安心也是非常重要的。

黃委員昭順：部長，我再提醒你一件事，賀陳旦的例子你必須要引以為戒，你們自己說你們是最會溝通的政府，結果你們完全沒有跟房屋界、仲介界、建築業溝通，我昨天打過電話問過了，證實這一點，你們完全沒有溝通，就突然迸出這個震撼彈，給人民製造很多問題，而且完全沒有配套，等一下我會提案，我希望主席能夠支持，我希望整個配套完成以後才來推。

葉部長俊榮：我已經說明，報導說會影響交易的部分，花次長不是那個意思，他只是提供一個交易……

黃委員昭順：你說花次長不是這個意思，難道都是這些媒體看錯或聽錯？不然怎麼會所有媒體都這樣報導？

葉部長俊榮：我們要把話說清楚，主要是提供一個交易的資訊，並不是說怎麼樣不能賣，我想還是要說清楚。

黃委員昭順：我建議等一下把花次長請來，讓他跟大家說清楚。沒有理由說所有媒體都弄錯，我不知道是不是所有媒體都弄錯，只有部長弄清楚，所有人民都弄不清楚，我覺得這樣是一個非常大的危機，我希望部長能夠就這件事，做好整個配套及整個民調，清楚地把人民感受做出來，不要像賀陳旦，端午節收不到錢，到了中秋節就不敢收，乾脆連國慶日和光復節都不能收，但是這不是我們想要的，因為大家還是希望我們的住宅是安全的，所以我希望部長能夠明確地把這部分講清楚。

葉部長俊榮：謝謝委員給我機會，我剛才已經講清楚。

黃委員昭順：我覺得你講得不夠清楚。

葉部長俊榮：以我講的為準。

黃委員昭順：所以花次長是隨便說說？他是麻煩製造者就是了？

葉部長俊榮：那個要再詮釋清楚。

黃委員昭順：他是麻煩製造者就是了，我希望部長未來能夠針對這個麻煩，把整個配套做好，解決清楚。謝謝。

葉部長俊榮：我們一定會完整地讓大家瞭解。謝謝大家。

主席：黃昭順委員提的這個點，非常非常重要，剛剛本委員會有跟內政部要了一份資料，現在印給所有委員參考，裡面提到非常關鍵的一點，黃委員剛才提到一個問題，我也追問一下，資料的摘要第三點，可能是大家最擔心的一點，我相信賴瑞隆委員等一下也會問到，就是「後續將研

議於建築法中納入一定年限之老舊建築物應強制辦理耐震能力評估，並規定該建築物於交易時應檢附評估結果，以健全不動產交易市場」，我覺得這句話就是最恐怖的一句話，雖然剛才部長有澄清，可是你們內部的說明如果有這句話，恐怕會造成疑慮之所在。如果健檢結果必須納入交易資料內，且會在建築法修法時提出你們的版本，其實就會像花次長講的這樣了。待會如果有回應賴瑞隆委員時是不是請葉部長一併說明？

現在請賴委員瑞隆發言。

賴委員瑞隆：主席、各位列席官員、各位同仁。全國人都很關心，各報頭版頭條也都在報導此事，按照內政部的資料看起來，30 年以上的房子應該有 384 萬戶，以現在內政部的做法，目前並不是這樣做，但是花次長昨天在研討會的發言造成大家非常大的擔憂。昨天花次長是說強制，包括剛剛提供的資料提到的也是強制，如果建築法修改為強制的話需要花多少經費？部裡面有沒有估過？

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。應該這樣講，現在並沒有已經修了什麼法、馬上要實施什麼，基本構想還是要回到最基礎的，我們現在面臨台灣地震頻仍，房屋的抗震狀況確實是我們關注的一個課題，在這個基礎之下再研議怎麼樣做好……

賴委員瑞隆：如果未來要做這件事情，安檢到什麼樣的標準是大家接受的標準？6,000？8,000？還是 30 萬？100 萬？什麼樣的標準是大家接受的標準？

葉部長俊榮：如果真的要這樣做，還有很多要再進一步研議。

賴委員瑞隆：這必須很慎重的研議吧？

葉部長俊榮：對，還要再進一步研議。基本上，這樣子的構想初衷還是要回歸到讓我們能夠了解房屋的抗震狀況。

賴委員瑞隆：部長，可不可以更清楚將此事定調？花次長現在不是學者，如果他是學者的話，他的報導不會被大家那麼重視，他是政務次長，而且大家知道他是住宅政策一個很重要的幕僚，他昨天提到屋齡 30 年以上要強制健檢，買賣時要附上報告，才會造成今天所有媒體大幅報導，部長要不要鄭重澄清一下現在部裡面到底有沒有這樣的政策？

葉部長俊榮：現在部裡面只是在研議怎麼樣能夠讓老屋做抗震健檢，現在的安家固園計畫本來就在做這樣的事。

賴委員瑞隆：所以現在做的只有安家固園計畫，目前為止並沒有要強制健檢？

葉部長俊榮：我們如果採取這樣的措施、未來有這樣的研議，首先一定會完整研議清楚，將各種配套都做好，另外也一定會對外說明。現在的階段我們只能跟大家說，我們考慮的方向是在既有的安家固園計畫之外思考未來要怎麼樣強化，很負責任的讓台灣，尤其是幾百戶老屋，能夠在過程中強化任何抗震的能力，這是我們在考慮這件事情的核心。

賴委員瑞隆：所以花次長昨天的發言，部長還未支持與同意，是這樣嗎？

葉部長俊榮：應該有一些是這方面範圍內的討論，但是還沒有具體……

賴委員瑞隆：還沒有到定案？

葉部長俊榮：是，還沒有定案，還沒有成為……

賴委員瑞隆：所以花次長太早把話講出來，在還沒有成為部的政策也沒有成為院的政策前，花次長就把話講出來，是這樣嗎？

葉部長俊榮：那是一個研討會，因為我沒有在現場，那不是一個對外公開的政策……

賴委員瑞隆：部長，我必須講，任何政務官都不是學者，任何政務官對外的發言都是代表職務上的發言，都應該要非常慎重，任何對外發言絕對不是學者的發言，他代表的是政府的政策與立場，昨天這樣的講話其實就代表著政府的目標在 1、2 年內要修建築法，然後同時間把強制健檢納入，所以報紙才以頭版頭條報導。請部長回去要跟次長說一下，未來發言務必非常謹慎，如果未成為部裡的政策、未成為院的政策時，不應該這樣發言，部長同意這樣的看法嗎？

葉部長俊榮：我們會努力。

賴委員瑞隆：今天院裡面好像也否認有這樣的政策，院長也不知情，這麼重大的政策，院長也不知情，這樣是不是一個很重大的疏失？

葉部長俊榮：事實上也不是院的政策，到目前為止也只是剛才我所講的範疇內研究、思考的方向而已。

賴委員瑞隆：希望未來有重大政策要研擬之前，請部裡面必須非常慎重，沒有定案之前，任何政務官，包括部長、次長的對外發言都必須非常謹慎。

葉部長俊榮：我非常重視這個部分，尤其是政策的研擬，一方面能夠謹慎研擬，另外一方面，如果政策有一些方向能夠適時讓外界知道，也能夠有機會聽取各界的意見。

賴委員瑞隆：關於這部分，部長認為成熟到聽取外界意見的時候了嗎？

葉部長俊榮：還需要再強化。

賴委員瑞隆：所以應該還是要在內部討論的階段？

葉部長俊榮：對。

賴委員瑞隆：要蒐集更多意見討論。包括剛剛提到的幾個問題，像健檢到什麼程度都還沒定案，由什麼單位來做？做出來的結果能不能得到社會公評？還有將來所產生的責任由誰負擔？現在的健檢結果未來產生爭議要由誰負責？裡面有非常多層面，如果由人民負擔，等於是加重了人民的支出，如果是政府要負擔，政府又要增加多少支出？這些都必須非常細膩的討論，因為這牽扯到目前 384 萬戶的權益，所以我認為討論必須非常慎重，不應該輕率地由一個政務次長在一個研討會上就這樣講出來，我認為這是非常不妥當的。

葉部長俊榮：而且確實要有詳細的規劃和配套、溝通。

賴委員瑞隆：沒錯，現在看來並沒有任何配套，也沒有任何規劃，包括部長都還沒定案，你都還沒認可這樣的看法。如果今天部長已經能夠大方講出這件事情，那也可以在立法院討論了，顯然在部長和院長的層次都還沒辦法支持這個政策，這樣推出來……

葉部長俊榮：但是我非常重視我們的房屋抗震健檢，這個事情是非常重要的。

賴委員瑞隆：對。

葉部長俊榮：至於未來要怎麼推動、用什麼樣的方式妥善處理，包括經費的部分要怎麼處理，這都

要詳細研議，也要得到各界的支持。

賴委員瑞隆：部長，其實大家都很支持，在房屋安全及未來如何健檢的部分，大家都希望能夠做到給人民更安全的居住環境，至於進行的步驟則有很多必須確認的。在一個政策還沒有完全配套及成熟時，貿然拋出這樣的議題，只會造成社會很大的紛擾，這對於政策的推動反倒是不利的。

葉部長俊榮：對，謝謝委員，對於這樣的議題，我倒是要特別呼籲我們也要關注房屋的安全，尤其是抗震的能力，這方面我們還是要重視，關於這一點，我相信再怎麼說，如果你問我有什麼重要的想法，我覺得我們國人還是要重視。

賴委員瑞隆：昨天下午次長也有提到房仲費 6% 的上限預定要取消，部長知道這件事嗎？

葉部長俊榮：就我了解，這還在醞釀、還在研議中。

賴委員瑞隆：這也在研議當中？

葉部長俊榮：對。

賴委員瑞隆：昨天早上一個研討會，下午一個研討會，次長就將在內部研議還沒有成熟、連部長都還不認可的政策對外拋出，我認為這是非常不恰當的。希望未來所有內閣閣員要以此做為警戒，我覺得這都是增加社會上不必要的困擾。如果是已經成熟的政策要丟出來，大家都可以討論，但是在還沒有……

葉部長俊榮：這個 6% 的部分確實是各界有不同意見，所以還在……

賴委員瑞隆：我的意思是就政務次長的角度而言，不應該輕易將這些東西丟出來，除非部裡的態度就是這個 6% 要取消了，那麼就可供大家公評、討論。

接下來還是要回到現在內政部在推行的住宅補貼和青年安心成家專案，這個專案的條件有 4 個，包括年滿 20 歲、有配偶、直系親屬同一戶籍、單身年滿 40 歲等。但是 40 歲以前獨居、40 歲以前和兄弟姊妹同住，還有和父母同住、父母有房就無法取得青年成家專案的補貼。但是現在男性初婚平均在 34.2 歲，女性在 31.1 歲，所以本席認為這樣的青年成家方案並不是在鼓勵青年，反而對單身青年是一種歧視，所以我希望部長回去後能就這部分的政策多做思考與檢討。

葉部長俊榮：青年成家的方案已經停止了，抱怨也停止了。

賴委員瑞隆：在社會住宅的部分，有關住宅的需求，這也是現在大家努力在推的，以前是用租金的補貼在做，未來會走向出租的住宅，目前看來還有很大的落差，投影片上所看到的是今年宣布的去年民調，這也是我們未來做社會住宅可以努力的空間，未來內政部包括整個院都可能還要做出更大的政策。目前大家是希望給予租金補貼，但是未來卻會往出租的方向走，顯然這與需求者的落差是很大的，這部分也希望部長可以大力宣導，鼓勵民眾進行調整。

葉部長俊榮：我們會做銜接。

賴委員瑞隆：謝謝部長，部長辛苦了。

主席：請林委員麗蟬發言。

林委員麗蟬：主席、各位列席官員、各位同仁。部長，我個人肯定老屋健檢，因為能讓全國的民眾都安心，只是我真的也質疑老屋全都健檢完後，如果後續又發生問題的話，會不會有些配套措

施沒有做好？如果健檢完後，萬一某間房子有問題可能還要做些改善，我覺得不管是補導方式、改善方式抑或治療方式，也都要有配套措施吧！請問您現在有嗎？

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。我們在 105 年安家固園計畫裡是採補貼的方式進行。

林委員麗蟬：補貼是直接發錢，那在屋主主要不要改善與治療的部分也有規定到嗎？

葉部長俊榮：因為目前這個安家固園計畫是多年期的，105 年會按照現在的計畫去做，以後會再持續滾動，而其中的內涵也會再進一步地研議。

林委員麗蟬：真的要把配套措施做好再丟出政策的語言和建議來，如果不是這樣的話，未來的爭議就會出在買屋和賣屋上，比如房屋健檢有問題，但是屋主卻隱瞞，沒有寫在契約上，後續的糾紛該怎麼辦？您要如何處理和解決？

再者，這個計畫已經要上路了，我們到底該如何把配套措施做到完善？您不能還沒做好就先丟下來，讓它先上路再做。不能這樣，出問題的時候大家都會很麻煩，對此部長認同嗎？

葉部長俊榮：我們現在還是在這個機制下。

林委員麗蟬：依照我今天看到各大報以及前面幾位委員的關心，就表示這件事情很重要，請問部長大概還需要多久才能把配套措施做好？雖然老屋健檢是好事，但是當屋主發現健康檢查有問題了，卻沒人告知該怎麼治療。總要指出到底是該治療哪裡、嚴重性是什麼，這樣才能讓人安心，您懂嗎？瞭解吧！所以配套到底要多久，可以給我一個時間點嗎？

葉部長俊榮：我們都在持續努力之中，我一直把這樣的……

林委員麗蟬：不會努力了 3 年還沒努力好吧？大概還要多久，也還沒有時間點嗎？

葉部長俊榮：我們會不斷努力，有進度就會向委員報告。

林委員麗蟬：好，一定要告訴我們。其次，與新住民相關的計畫、成果與活動，也希望內政部一定要通知我們辦公室，因為很多新住民都在問，但我卻不太瞭解，所以我一定要提醒內政部，請您的各署要通知我們辦公室。畢竟立法院只有我是新住民的立委，很多新住民都會問我，我總不能說我不知道政府在做什麼，所以你們一定要通知我們。

葉部長俊榮：我知道委員非常關心，所以屬於新住民與新二代的部分，我都會儘量請他們聯繫委員辦公室。

林委員麗蟬：有關計畫的成果與活動一定要跟我們講一下。接下來，我們要討論今天修法的開端，大家都知道所謂的「巢運」團體，不管是年輕人還是弱勢族群對於「社會住宅」都非常關心，他們 9 月初曾到立法院抗議，希望行政院可以從 30% 降低至 20%，經抗議後政策就轉彎了，但我不希望我們的政策一直在轉彎。

不知道部長還記不記得我上次在 6 月質詢您有關社會住宅的這個問題？兩黨之間很多都是大家有共識的，包括社會住宅提高弱勢比例，這是社會的共識，當時已向您提出建議，但好像沒有結果，直到有人抗議了，才去解決這個問題，因此，本席要初步地建議內政部一定要研擬一套完善的內容。此外，本席上次還建議了另一件事，不曉得部長還記不記得？

葉部長俊榮：我先回答 30% 這個部分的問題，我們的政策一直就是這樣，就是 30%。

林委員麗蟬：當時不是說要降低到 20%嗎？

葉部長俊榮：現行的條文是 10%，但是我們長期以來一直都希望能達到 30%，所以從我們的角度來看，也是一直希望定在 30%，所以現在提出的草案也是 30%。

林委員麗蟬：當時沒有 20%的計畫嗎？

葉部長俊榮：過程當中當然會有一些討論，不過就我們部裡提出來的內容，一直就是這樣。

林委員麗蟬：好，接下來要請教部長，該如何解決鄰避效應的現象？您要如何處理這個機制，內政部有初步的結果嗎？6 月時我也有問過這件事，我問大家社會住宅好不好，大家都說「好」、「讚」！但是再問，蓋在您家旁邊好不好？部長如果是在住在台北比較貴的區域時，不曉得部長會說「好」還是「不好」，所以我認為政府一定要去處理鄰避效應的問題。

我們的修法與預算其實只能解決社會住宅一部分的問題，後面要解決的則是該怎麼蓋，不能只是喊一喊，但如果要建在你家旁邊就說不可以，對此該怎麼辦？請問你們面對鄰避效應的處理方式是什麼？

葉部長俊榮：首先，我們根本不認為社會住宅是比較差或是比較需要被鄰避的，甚至我們還認為社會住宅的基本精神與功能，除了包括它會銜接很多……

林委員麗蟬：部長認為這部分沒有問題，所以不須提出配套與預防嗎？反正都沒問題就對了！

葉部長俊榮：我們要加強社會住宅的品質與內涵，要讓它得到大家的認同，這是我們要努力的方向。

林委員麗蟬：請問加強的配套何時會出來？

葉部長俊榮：已經都規劃在裡面了，比如在草案裡面……

林委員麗蟬：好，下面我會再問到。社會住宅蓋完之後要社區化，但這類住宅有近百戶，就像您說的，30%是已經確定不會改的，還是會再升或再降？

葉部長俊榮：對於我們草案的內容，委員是不是……

林委員麗蟬：我們知道社會住宅涵蓋了很多資格別，其中會有很多長者與身心障礙者住進去。除了要蓋社會住宅，讓年輕人和弱勢族群入住外，該如何解決長者入住後的居住問題？我們知道現在的長照 2.0 要改成社區化，那您該如何把配套放到裡面去？有些社會住宅就算蓋好了，但對長者來說就是不方便，這樣是要長者怎麼住進去？本席也曾和某些社運團體，包括巢運等針對這個議題做過研擬，不曉得部長可不可以也講講？

葉部長俊榮：既然要保障幾種類型的弱勢者，而且連比例的部分也定出來了，因此對於這部分實際的運作與推動，都要把它的銜接做好。

林委員麗蟬：好，請問您銜接的方式是內政部自己做，還是會與衛福部一起？因為衛福部現在也要實施長照 2.0，你們不要說「他做他的社區化，你蓋你的社會住宅」，結果兩邊的做法都不一樣。蓋了社會住宅後，因為長者會住在裡面，如果長照 2.0 也要推動的話，我覺得兩個部會就要連動。

葉部長俊榮：當然是如此，如果有看條文的話，條文中也有這樣的精神，我剛才報告裡有提到，不只是托育，比如它會部分連結長照，但它本身當然不等於長照，所以在這方面，與相關部會的

銜接是很重要的。

林委員麗蟬：這是本席與巢運團體討論後提出的建議，感謝部長將其納入住宅法修正條文第三十三條中，而我建議除了長照及托育設備之外，也可以留設空間提供一些運動健身的設備，這些也是能夠解決鄰避效應的一些方法。

葉部長俊榮：我的意思正是如此，為了解決鄰避效應要將其內涵與精神讓外界得知，讓社會住宅不只有量，甚至品質也相當良好。

林委員麗蟬：針對社會住宅的議題，本席建議你們一定要與衛福部密切合作，不能只請他們調查各縣市中有多少可以納入社會住宅的身分別而已，關於如何推動與配套措施的部分也一定要請衛福部協助你們。

葉部長俊榮：這是很好的建議，我們已經這樣做了，但會進一步的加強。

林委員麗蟬：其次，你們規劃 8 年要蓋 20 萬戶社會住宅，根據你們調查 22 個縣市中 11 類的對象，統計結果總共有 24.7 萬，但這裡面不包含年輕人，請問你們評估出的需求量足夠嗎？又要如何分配呢？

葉部長俊榮：以現有的資源及能夠推行的力量，我們預計以全國住宅總量的 2.5% 為目標，大概就是 20 萬戶。

林委員麗蟬：當時我們認為各縣市中最需要社會住宅的縣市是北部縣市，可是根據你們給我的資料顯示，請問最需要社會住宅的前三名是哪幾個縣市？

葉部長俊榮：它的分布確實是由臺北市、新北市、桃園，再進入臺中……

林委員麗蟬：部長沒有做功課，根據你們給我的數字指出，需求最高的縣市是高雄市，你剛才都答錯了。我們認為社會住宅要依照比例去興建，而目前預計 8 年要蓋 20 萬戶，這是一筆很大的預算，我認為錢不要亂花，要依照不同縣市所需要的量給予補助，儘量減少色彩的加入，不要因為某些縣市是某些顏色而有不同的處理方式，謝謝。

葉部長俊榮：我們完全不分顏色，而且是以需求導向來滿足，謝謝委員。

主席：請莊委員瑞雄發言。

莊委員瑞雄：主席、各位列席官員、各位同仁。今天早上看到這麼多媒體第一版大幅的報導，就代表這個問題很嚴重，究竟屋齡 30 年以上的老舊房屋是否一定要強制健檢呢？這個政策不是在新政府上任後突然蹦出來的，每當過去發生地震時，大家就會提出老舊房屋要如何維護的問題，但可能有些房子的結構根本沒有問題，所以在維護前要先進行健檢。

今天你們提出修正住宅法第四十六條「為保障住戶生命及維護公共安全，中央主管機關得補助直轄市、縣（市）主管機關針對屋齡達一定年限之公寓大廈進行必要之結構安全評估。」，關於老舊房屋必須健檢的規定應該是從此條文來的，既然如此，請問現行法中哪一條條文有提到屋齡 30 年以上的房子一定要健檢？

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。沒有這樣具體的規定，會以 30 年為準的主因是 921 前後所要求的建築規範有別，921 之後建築的結構要求較為嚴格。

莊委員瑞雄：這個議題燒出來之後我被你們嚇死了，你們沒事放一把火，燒出這麼大的事情。如果要這樣做，你們應該先修正建築法，定出一條強制的規定，但是我們沒有看到這樣的修法，就看到修正住宅法第四十六條的規定，當媒體揭露這個消息之後，給人的感覺好像是政府要硬幹，第一，民眾嚇到了；第二，建築商會也被條文的設計嚇到了。

關於老舊房屋健檢的部分我認為腳步要先放緩，畢竟一個政策的形成，必須先和各公會及職業團體做相關的溝通，例如開幾場公聽會。我一直說這個想法的立意良善，前朝政府時期就是如此，每次發生災害時，很多學者專家就會討論此問題，現在繼續討論是好事，但是當媒體這樣報導後民眾會恐慌。你們的規定是要強制健檢，但是本席剛才聽到你的講法又似乎是一種鼓勵性的措施。

葉部長俊榮：現在沒有推行新的政策，在安家固園的計畫下，我們確實是用鼓勵及補貼的方式，現行的機制也都是如此，至於以後要如何進一步強化房屋的安全則還有研議的空間。據我瞭解，次長是在某個研討會中談到這個議題，並非是在內政部正式對外公布的記者會上提到，因此，現行狀況是以安家固園機制為主的一種鼓勵式的房屋健檢，而政府會進行補貼。

莊委員瑞雄：你們要講清楚，請部長看媒體下的標題「空襲？老舊中古老屋判死刑」，這會嚇死人的。我很懷疑這到底是媒體寫錯，還是你們的政策沒有講清楚？這給人的第一個感覺就是政府在房屋市場裡做空，政府不是不能做空，但是在時間點及最後政策的落實部分應該要審慎思考。最近我看了各縣市很多的個案，想要拆除一整間房子是非常困難的，其實有些政策的本意不只是一要揭露資訊給民眾，例如房子是海砂屋無法住人等等問題，你們把這些問題檢查出來之後，不能只是將這些資訊安全揭露出去，最後政府會想要有某些作為，比如增加補強措施，但現在你們是鼓勵性，沒有強制性，如果檢查出來之後整棟房屋都有問題，一定要進行結構加強，你知道問題有多大條嗎？

葉部長俊榮：所以我才會和委員討論未來要如何強化房屋建築安全這樣的政策，尤其是針對屋齡比較老舊的房屋。

莊委員瑞雄：那些房子已經蓋好了還能怎麼辦？現在你們辦理都更時，其中有幾戶不配合你們都無法處理了，健檢結果出來之後，很多人會說要補強需要花一大筆錢，但是他們沒有錢，這時候你們要怎麼辦？如果有的人要補強，有的人不要，又要怎麼辦？

葉部長俊榮：以現在的情況而言，可能很多房屋健檢的結果是沒有問題的，那個初檢就能夠讓大家感覺，就很像我們在做健康檢查，初步的檢查可能項目比較單純，如果有需要、看起來好像真的有問題，那時候不管從房屋所有人或者是政府的角度，都認為為了保障安全，那要用什麼方式去強化它的安全、這個時候財務怎麼配置、怎麼做這樣子的資訊互動，這些都要研議嘛！

莊委員瑞雄：部長，我都知道，立意良善啦！我就簡單地問，請你說得精確一點：30 年以上的有幾戶？

葉部長俊榮：剛剛講到了 300 多戶啦……

莊委員瑞雄：300 多萬戶啦！請教署長，一年你要做幾戶？

主席：請內政部營建署許署長說明。

許署長文龍：主席、各位委員。今年是 8 萬戶。

莊委員瑞雄：8 萬戶，請你去除一除，要做幾年你知道嗎？做好的時候你都已經不在了啦！這不代表不要做，我的意思是說這個不夠成熟、先暫緩一下啦！

另外，我要繼續請教部長，像這次住宅法的一些基本修正，方向其實大部分都對，可是我們卻看到社會住宅其實不僅僅是鼓勵去興建建築物而已，很麻煩的是未來的管理啦！

葉部長俊榮：嗯！

莊委員瑞雄：在這些管理裡面，你在住宅法第三十七條放了一個「縣市政府自行委託物業管理或相關服務業經營管理」，我第一個想到的就是這個錢從哪裡來？要怎麼處理？如果社會住宅本來就是提供給收入並不太高的人去居住，那你單一的管理費來源夠嗎？這個部長要去思考哦！整個社會住宅的入住門檻本來就不會是很高，如果到最後每個月繳的管理費卻很嚇人的話，那有真正幫助到弱勢族群嗎？這部分我認為部長你也要去思考。

另外……

葉部長俊榮：這方面有配套，因為如果是這樣，管理費當然是其中的一個支出項目，但是它整個也有租金收入，所以我們現在的整個作法，當然在財務的面向上有這樣一個思考，只是我們在這裡賦予它比較多的社會照顧任務，而且在這個任務要求之下，也需要在財務面向能夠負擔得起，以我們的評估，這樣是一個財務上還算可以平衡的做法。

莊委員瑞雄：你們如果有評估就好，本席是在這裡做一個提醒。另外，我們在第四十九條這邊要求相關公會配合提供相關資訊，甚至在新增的部分，如果這些公會沒有配合的話，就要開始加以處罰，罰鍰最高達到 100 萬元的額度，光是這部分我就接到多少公會的反映意見！大家都認為你們至少先跟他們溝通一下，甚至有公會提出強烈的質疑，我覺得他講得也有道理，他說：「我沒有公權力，我憑什麼這樣去干預這些市場說『你賣了幾戶』、『交易情況是如何』？」，如果說公會本身沒有執行的公權力跟工具，到最後如果它做不到，政府又加以開罰，這樣子部長不覺得也是怪怪的嗎？這個也要去思考啦！畢竟目前很多公會它只是一個非營利團體而已，人力也都有限，這個不必互相欺騙，你把整個任務全部都寄放在他們身上，我看到最後會搞得整個交易秩序大亂！

葉部長俊榮：委員，開罰不是我們的重點，事實上其實是整個機制能夠健全。

莊委員瑞雄：當然！

葉部長俊榮：是要維持在那樣的一個機制之下，重點還是在於整個管理機制能夠正常地運作。

莊委員瑞雄：是啦！但是我還是覺得這整個要讓它更完備，在整個修法的過程裡面，本席還會再提出很多來跟大家討論與就教。

葉部長俊榮：謝謝委員，謝謝。

主席：請陳委員超明發言。

陳委員超明：主席、各位列席官員、各位同仁。我先感謝主席稱呼我一聲「召委」，叫我陳委員就可以，今天的召委是你。

首先請教葉部長，我本來對部長很有信心，但是剛剛聽到你跟莊委員瑞雄的對答，發現你們

永遠在強辯、你們沒有謙卑、沒有仔細地聆聽！剛剛講到建築公會的時候，你去要求它什麼？關於你們裡面的資料，它沒有在執行公權力，你卻去對它罰款！第二個，人家買賣了多少是商業的機密，為什麼一定要告訴你？這會造成市場的混亂，你不要用學者的思想，你要用經濟自由的思想去想，才有辦法去解決這個問題。還有，你們沒有跟公會溝通，我不曉得民進黨現在這麼「大」，還沒有跟人家溝通就這樣設定下來？這是我順便提到的一點。

第二點，關於老屋健檢，聽你在講好像是「我講話算話」，營建署及花次長在講這些話之前有沒有跟你討論？有沒有跟你們講？為什麼選在今天要修住宅法的時候丟出這個問題出來？有沒有跟你們溝通？有沒有跟你報告？

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。這一個議題其實不是在今天住宅法……

陳委員超明：不是在今天，怎麼昨天他要講出來？你知道我是個愚笨的人……

葉部長俊榮：那是一個研討會啦！

陳委員超明：許署長有沒有跟你講？你不知道這件事情有多嚴重嗎？你們還在洋洋得意，你只有補助健檢費用，那如果發生問題會怎麼樣？政府有沒有錢去幫忙民眾把它重新建造起來？對於 30 年的老房子，如果屋主財力比較薄弱，沒有辦法買新房子，要怎麼辦？你們大家不要用學者論政的角度把它想得很美，其實裡面的東西很多，等你給它健檢之後一定有報告，將來房子怎麼賣？你是在打壓、是在賤售人民的財產呢！民進黨如果罵共產黨，你們這樣也差不多一樣了呢！

莊委員瑞雄：（在席位上）你「烏白講」！

陳委員超明：不要這樣，請你們謙卑、傾聽。

所以你要想一想，要拿出務實的態度，不是畫一畫大餅，我一直提醒你這一點。單單老房健檢，就讓人吃一餐飯都不得安心，這個國家不就是要倒了？哪裡有這樣的政府在做這些事情？我講這種話你不要帶著微笑，我是很慎重、很沉重地跟你們講，這帶來的影響力很大，真的！民進黨政府從雄三飛彈案、火燒車案來看，你是恐怖分子的製造者呢！天天在轟炸百姓、讓人不得安寧啊！要把政策想好，想得更成熟、更好的時候才拿出來。今天早上記者一大堆，昨天晚上新聞一出來，每一個都罵、都拜託我們要支持。要拿好的政策出來，但是我覺得你是在耍陰謀，你曉得今天要審住宅法，故意把這個問題丟出來，讓所有記者都在報導說「我們民進黨要推社會住宅」，是不是有這樣的……

葉部長俊榮：不是這樣、不是這樣。

陳委員超明：我想大概是這樣啦！

葉部長俊榮：你也知道不是這樣。

陳委員超明：你用這個再來轉一個……

葉部長俊榮：嗯……

陳委員超明：不要讓民眾心驚，也不要讓他們心慌，對於民進黨的執政，我永遠是希望他們做得更好、把臺灣做得更好，但是你在不穩定、不成熟的政策裡面常常講了那句話、講了這句話，講

得民眾無所適從！改進一下，好不好？之前我覺得你們拋出這個問題很奇怪，現在曉得了，你們要推社會住宅，我們也支持社會住宅，但是……

葉部長俊榮：感謝委員的指教，謝謝。

陳委員超明：但是我今天要談社會住宅，我跟部長再強調一句話，中國古話說：千金買屋，萬金買鄰居。我看過加拿大所有的社會住宅，它是在一個地區裡面、在一個範圍裡面，兩個民間的住宅中間有一個社會住宅，就和那個社會住宅融合在一起，公園等等設施由大家共同使用。部長，當我們的房子旁邊住了一個惡鄰的時候，那很痛苦，所以今天這種話我敢講，不然會有很多人說我在製造階級對立的鬥爭，你如果真的要推社會住宅，就全部去做社會住宅，你有賣的、有租的，你如果要租給弱勢團體的話，我主張一樣，你的住宅法不是最好的；你有種、有 guts 就把社會住宅特別條例定出來，完完全全地把社會住宅的架構解釋得很清楚！你的住宅法裡面有一般住宅、有社會住宅，卡在一起，那是我們大家要推行的政策，就把社會住宅特別條例定出來，現在這樣弄得很模糊、看不清楚，你那個規定要很嚴謹！

我現在告訴你們，之前推出的國宅失敗了，李登輝總統推出的平價住宅也失敗了，你們永遠在思考解決都市的問題，都市裡面蓋了那麼多住宅而把鄉下的人口引到都市去，造成城鄉差距太大，臺灣中華民國不是只有「六都」啊！其實你要思考，要平衡這些問題是用交通問題來解決，交通建設一開通，讓大家到各個地方去都很方便，結果讓那麼貴的地方只有都市能夠享用，國有財產不是只有「六都」有，要每一個縣市都能平均。

我想大家都因為礙著面子，好像我很社會公平正義，報告部長，我到臺北來我也算是弱勢團體，二、三十年來我從蘆洲一直奮鬥努力、一直搬進來，這是人的奮鬥過程嘛！

葉部長俊榮：奮鬥的過程。

陳委員超明：今天如果對方是弱勢，當然我們要加以同情、支持，把他們安頓好，但是你造成很多不公平！我還要再跟你強調一句話，關於你的住宅問題，將來管理的費用會產生非常、非常大的問題，這個歷歷在鑑！你有沒有問過營建署？以前國宅一直在推動，失敗到他們不敢推！

葉部長俊榮：委員，正因為我們知道國宅推動有問題，它的成效也不好，所以我們現在也瞭解到過去推動的不足，所以重新提出來社會住宅這個方向，然後把它很重要的一些關鍵因素做結構性的改變。

陳委員超明：哪些關鍵的因素？

葉部長俊榮：包括土地的取得……

陳委員超明：土地的取得？以前都一樣土地取得！

葉部長俊榮：包括剛才說的經費部分……

陳委員超明：經費以前也一樣。

葉部長俊榮：包括融資平台、包括我們……

陳委員超明：都一樣！我跟你講，成功失敗在哪裡？你一直講這些，國宅不是用國家的土地嗎？那你為什麼講以前的問題？

葉部長俊榮：但是只租不售。

陳委員超明：其實那個失敗都是在管理的問題啦！

葉部長俊榮：陳委員，我想一個關鍵點就是現在這個是只租不售的。

陳委員超明：我曉得只租不售，但是你有 30%是針對弱勢團體，你們的做法就要分得清楚。

葉部長俊榮：那是我們對弱勢的保障啦！

陳委員超明：如果社會住宅針對弱勢團體的你要蓋……

葉部長俊榮：委員，那個是很重要的部分。

陳委員超明：針對青年團體的你也要蓋，那你要蓋幾坪？你的交通距離在哪裡？要蓋一個房子，大家都要千思萬想，你們只是大餅畫一畫就認為有所交代，這樣下一次選舉要贏；但是這部分你如果不好好做，將來會產生政府財政上一個很大的問題。我是很老實地講，我是支持的，但是聽了很多之後，發覺你沒有想，只要趕快去立功。

其實你要穩定下來、沈靜下來，好好地去檢討以前這樣的失敗，我們如何從失敗之中獲取經驗？如果是青年住宅，那就要真的是青年住宅，蓋 20 坪、25 坪給新婚夫婦；如果是針對沒有能力買得起的，弱勢就是弱勢，要分得清清楚楚，再把環境做好，而不是造成階級對立。我們人生而平等，就是指我們在法制下的平等，每一個人奮鬥過程哪裡有在平等的？我是很真誠地告訴你，配套、管理不要想得太天真啦！

可能剛剛我講的一些話，民進黨的朋友都覺得我是苦口婆心、良藥苦口，但是有一點我覺得很驚訝，你們這個住宅基金好像是為「六都」而設的？我常常說把青年住宅蓋到我們苗栗縣那邊，我自己每天也要坐高鐵到這邊，就把人口疏散到外面去嘛！為什麼一定要留在都市？這樣你的問題會越來越多啊！你們有沒有想到要去改進這一點？

葉部長俊榮：委員對於區域均衡這個概念，在幾次的談話裡面我都覺得您一直在強調，我也相當認同，未來在推動的部分、機制上、各方面……

陳委員超明：你的青年住宅——年輕人要奮鬥……

葉部長俊榮：怎麼樣能夠讓我們做得最好，請委員隨時再給我們指教好嗎？

陳委員超明：你不要讓他們都住在臺北市，晚上有夜店、有百貨公司等等，什麼都是最好的，要奮鬥、要打拼嘛！那你為什麼青年住宅不把它改到外面來，裡面就蓋社會住宅？這樣整個國家的成本會減低、降低一點，不要為了選票而把國家的資源這樣用，不要為了「六都」這樣做，還有其他十六個縣市咧！部長，我跟你說句實在話，這個問題越來越嚴重，我們鄉下的、海邊的在哪裡？都是在都市裡在養他們的兒子、孫子呢！你們都不知道悲哀在哪裡、痛苦在哪裡！以為大都會喊一喊就是真的啊？我還有很多問題……

葉部長俊榮：委員，這是需求導向，我們都朝這個方向來滿足……

陳委員超明：需求導向？最近、最方便的當然是最方便啊！你要做重大的改革、改變，改革是你們的任務啊！

葉部長俊榮：這樣才能滿足真正居住權的……

陳委員超明：我只能講你這樣沒有解決問題，只有增加你的選票，但是問題會越來越嚴重！

還有一點我要告訴部長，這個法案我們支持，但是現在很多人已經開始在懷疑，這個法案到

底會不會給臺灣帶來更大的財政困難？它實際的效益在哪裡？要處理任何事情，先問問那些蓋過房子的人，不要學者「空思妄想」地畫了一塊大餅之後，就認為自己是社會的正義、社會的改革！改革要做到有實效才是真的改革，請讓我拜託、拜託！

葉部長俊榮：這也是我們努力的方向，謝謝。

陳委員超明：我再給你一個話：你們內部的反彈力量很大，大家不敢講；還有你空屋的比例，今天提到老屋健檢，你為什麼不大膽一下，就讓它都更起來？這樣可以解決很多問題，就讓相關的獎勵出來，這個不用政府花很多錢。我一直談了很多，真的社會住宅你就蓋社會住宅、青年住宅你就蓋青年住宅，要分得清清楚楚，現在好的都在你們都市裡面，鄉下都是一片空空耶！這是很悲哀的臺灣社會，越改越糟啊！請好好思考一些範圍的問題，謝謝。

葉部長俊榮：謝謝委員。

主席：請李委員俊俛發言。

李委員俊俛：主席、各位列席官員、各位同仁。部長好！辛苦了，我們今天討論住宅法，其實你們這一次提出了住宅法修法重點，主要是要達到這七個目標嘛！包括保障國民弱勢，所以才會有所謂 30%的問題；包括社會住宅的社福資源、健全社會住宅機制等等，這些統統都是。而最重要的是希望藉由住宅法的修正，達到居住安全、照顧弱勢的目的，是吧？

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。是。

李委員俊俛：我們來看看其中有幾項是不是能夠達到真正的目的。我第一個想跟部長請教的是「租金補貼」，租金補貼的意思是什麼？

葉部長俊榮：就是對於比較弱勢的族群在租屋的時候，由政府補貼他們一定的租金。

李委員俊俛：這其實是弱勢族群因為沒有房子而需要租房子的時候，希望政府給一些補貼嘛！對不對？

葉部長俊榮：對。

李委員俊俛：實際上的做法是這樣，租金補貼其實在中南部用得最多，因為社會住宅的興建其實也有一定的困難度，在中南部也不缺房子，而是沒有租金補貼，所以現在事實上是經濟弱勢者提出來申請補貼，然後稅捐單位就因此去進行勾稽，勾稽完以後房東的行為就產生二種現象，第一個就是他漲房租，第二個就是他不出租了。現在你們想出來的方法是什麼？就是提高免稅額，對不對？你們這一次對免稅額的修正是多少？是 1 萬元嘛！沒有錯吧？我請問部長，你認為免稅額提高到 1 萬元能不能解決這個問題？

葉部長俊榮：如果要講一個最完美的狀況，當然都不夠啦！當然是……

李委員俊俛：其實現在租金補貼最大的問題出在哪裡？出在房東根本不願意報稅！所以每年免稅額 1 萬元對房東一點意義都沒有，他還是不報稅，他乾脆就不出租或是出租了也不報嘛！所以你藉由租金補貼調整去修第十五條，要讓租稅減免可以多減 1 萬元，它的意義不大，而這個一直是租金補貼最大的問題。

事實上租金補貼這個政策從 96 年做到 103 年，對不對？依據你們的資料，總共做了 23 萬戶

，一年大約做不到 8 萬戶的租金補貼，但是現在的需求絕對不只是這個數字嘛！所以租金補貼不是只有提高免稅額而已，部長，那這個怎麼辦？

葉部長俊榮：我以前的補助大概都有 5、6 萬，當然為什麼我們認為社會住宅這整個方案的提出，對於委員剛才所提到的問題，也是一種很重要的搭配跟回應？當然租金補貼也不會完全就不見了，但是透過現在社會住宅這個政策方向、透過住宅法的修改，以後這個就可以去解決剛才…

李委員俊侶：對，我知道。其實非常重要的就是整個房屋市場，事實上它供不應求嘛！對不對？特別是在大都會裡面。

葉部長俊榮：對。

李委員俊侶：所以我們有各種方式，包括社會住宅、租金補貼等等，因地制宜來解決問題嘛！

葉部長俊榮：對。

李委員俊侶：我們現在一個、一個來看能不能夠真正解決問題。剛才這個是租金補貼的問題。

第二個問題是你們這一次新提出來的「包租代管」，請問包租代管是什麼意思？

葉部長俊榮：包租代管就是由中央或地方政府出面，把現有的一些空餘屋透過一個整合的機制來代管、包租，希望在這個過程中能夠活絡租賃市場。

李委員俊侶：其實你們是希望房東把空餘的房子提供出來，這些房子也許可以做社會住宅、也許可以做其他公益使用，就是把空屋、現在沒有利用的房屋，利用包租代管的方式來……

葉部長俊榮：有一個整合的機制來處理。

李委員俊侶：整合的機制嘛！那現在也是一樣，政府獎勵包租代管，沒有錯嘛！政府獎勵出來以後，只要當事人有提出申請，稅捐機關就來查稅，而現在的獎勵方式一樣是稅捐減免 1 萬元，跟剛剛租金補貼的部分一樣，也是 1 萬元。

葉部長俊榮：是減所得稅。

李委員俊侶：減所得稅，那你認為這個可不可以達到效果？我的意思你聽得懂嗎？我的意思是說，你們都用稅捐減免的方式來達到你們的政策目的，這個真的可以落實嗎？

葉部長俊榮：不只是這一個……

李委員俊侶：因為真正的問題還是這樣啊！如果我有一個空房子放在那裡，我拿出來以後要被課稅，課稅以後能夠減免的額度才只有 1 萬元，那我就沒有意願拿出來啊！

葉部長俊榮：委員，不只是單純的所得稅減免，它背後有一個整合的機制、有一個更有效率的管理機制，政府也在這個過程……

李委員俊侶：我瞭解。

葉部長俊榮：所以大家比較願意釋出……

李委員俊侶：政府的整合機制非常清楚。

葉部長俊榮：比較願意、有誘因釋出啦！

李委員俊侶：政府的整合機制又不用房東管，政府就幫忙房東管嘛！

葉部長俊榮：對。

李委員俊侶：但是問題是房東有沒有因為你這樣的減免方式，而更有意願把房子拿出來？現在問題在這裡。

葉部長俊榮：那總是一個增加誘因的方式。

李委員俊侶：只是一個做法而已，而這個誘因老實講不大。

葉部長俊榮：但是不是只靠這個，我覺得整個管理方式才是很重要的誘因。

李委員俊侶：部長，我要跟你講的重點就是，我同意租金補貼或是包租代管都可以增加空屋的妥適利用，但是問題在於你們現在用的手段有沒有辦法達到目的，這個是我們在逐條審查的時候可以討論的，我認為如果減免額度可以再增高或是怎麼樣，這個才是有誘因、誘因才會更大嘛！

你們的修法包括第十五條及第二十三條，第十五條是租金補貼，第二十三條是包租代管，最後都是所得稅免徵額多 1 萬元，所以我認為無論是租金補貼或是包租代管，這樣的誘因不足！以上這是我提出來的重點。

葉部長俊榮：這是就這個部分來講，但是還有其他的誘因，我想委員還是要這樣講。

李委員俊侶：對，我知道、我瞭解，我是提醒你這件事情。

今天大家討論最多的，其實是以下這一件，也就是老屋健檢這件事情，老屋健檢其實你們在住宅法裡面有提到，是在第四十六條，但是你們第四十六條提的是用鼓勵的方式，對不對？

葉部長俊榮：對。

李委員俊侶：這個沒有要求，但是昨天次長講出來以後，引起大家這麼大的震撼，對不對？昨天的聯合晚報、今天的聯合報及自由時報都是頭版頭條，因為會造成衝擊嘛！我就先請教，請部長再確認一下，房屋買賣不管是不是老屋，其實憲法保障的是人民的財產權，我要賣不賣為什麼政府可以限制？對不對？

葉部長俊榮：對。

李委員俊侶：所以這是基本的第一個原則，我想你對這個非常堅持也非常瞭解。

葉部長俊榮：對。

李委員俊侶：第二個，我再請部長確認一遍，這個是確定的政策？還是只是一個政策的構想？

葉部長俊榮：構想。

李委員俊侶：是一個構想？既然是一個構想，就不應該由部長或是次長講出來，而且這個也要事先溝通嘛！我請教部長，有沒有跟我們任何一位委員溝通過？

葉部長俊榮：就我所知道的，我們還沒有啟動。

李委員俊侶：沒有嘛！我是內政委員會的政策小組召集人，我也從來不知道這件事情；如果沒有溝通就講出去了，那到底是怎麼一回事？所以今天都是被人家罵假的嘛！全部都在罵假的嘛！為什麼？因為你的政策要推出來，你還有很多配套措施，而內容跟配套才是最後、最重要的目的，最重要的目的是內容跟配套。那我請教部長，第一個，內容是什麼？它到底是有強制性還是鼓勵性？

葉部長俊榮：目前沒有。

李委員俊侶：還在討論嘛！對不對？

葉部長俊榮：對。

李委員俊俛：第二個，到底老屋健檢是 30 年以上的都要做？還是 40 年、50 年的要做？還是越老的要越先做？這些也不知道嘛、都還沒有配套嘛！另外要做的是哪些項目？也還不知道嘛！這樣就忽然冒出這個、就說老屋都要健檢？所以問題就是這樣，今天所有的住宅政策包括住宅法的修正，都是立意良善，希望建立人民更安全、更好的一個居住環境，這個我們都同意，我們也會配合你們修法來處理，但是問題是冒出這樣一個東西來，就變成一顆老鼠屎壞了一鍋粥嘛！大家所有的焦點都集中在這裡，而且據我的瞭解，這個你們長期就在討論，就像你剛才講的，為了我們房屋的安全，希望這個部分可以讓大家比較安心，所以你們鼓勵健檢，這個立意良善，但是問題在於還沒有任何配套，怎麼會變成政策出來呢？

葉部長俊榮：這也是我們要注意的地方，其實負責任的部會，針對它的業務，是一直要很認真地走在前面、不斷地去思考，而這裡面有相當多的配套研議、相當多的討論，所以我們本來就都一直在這樣的基礎之下負責任地在研議。

李委員俊俛：我今天要跟部長講的就是，其實很多東西在細部的地方要充分討論啦！我覺得你們內政部有這個勇氣把這些東西都提出來，希望人民有更好的環境，我肯定這樣的做法；但是做為一個政務官，包括你和花次長，要更謹慎小心，這樣的政策在還沒有成熟之前不能出來啦！

葉部長俊榮：對，沒有錯。

李委員俊俛：你們都是學者出身，我過去也是；學者要變成政務官，其實要適應很久，但是今天這樣的情形真的要完全避免，否則的話，還沒有配套、還沒有討論的事情，原來是立意良善，只是希望民眾能住在更安全的地方，結果卻變成現在這樣的情形，這個就不應該再發生，拜託部長要求一下，謝謝。

葉部長俊榮：謝謝。

主席：請陳委員怡潔發言。陳委員怡潔詢答完畢我們休息 10 分鐘。

陳委員怡潔：主席、各位列席官員、各位同仁。部長好！其實我剛剛聽下來，有委員提到您長期以來因為是學者出身，所以還沒有習慣做政務官？

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。我已經以前都擔任過。

陳委員怡潔：剛剛就是有委員這樣講嘛！我覺得執政沒有所謂請民眾給予時間的啦！這個是我剛剛所聽到的一個結論。昨天其實大家都在討論，本來花次長在研討會中有提出你剛剛說的，好像是拋出房事震撼彈，就是未來的老屋買賣可能要提出安檢報告，你說這個也是長期討論下來的一個政策，但也不是未來既定的政策，是這樣子嗎？

葉部長俊榮：這個都是在強化房屋安全尤其是抗震能力的方向之下，當然是有這些討論，但是現在並沒有像上面所講的這樣的政策，當然更不是要去控制那個交易。

陳委員怡潔：所以不是因為預期會獲得掌聲、然後換來罵聲，所以才變成這樣說的？

葉部長俊榮：當然不是故意去安排什麼，當然不是。

陳委員怡潔：所以不是？因為這個是長期討論下來的，所以如果照這樣子聽起來，應該說已經規劃

很久了嘛！任何的配套措施應該都有在規劃當中，那如果未來老屋買賣真的必須要提出安檢報告，最快什麼時候有可能會上路？

葉部長俊榮：這個都還在研議之中，如果未來有這方面的推動，一方面要做好各種配套，另外一方面要再對外界說明。

陳委員怡潔：OK，那有沒有說未來健檢內容的項目到底會有哪些？因為你剛才講全臺 30 年的老屋至少有 384 萬戶，那在檢查的量跟質上面，其實未來都是一個很大的考驗，而且老屋安檢未來是要政府做還是去委託什麼樣的公正單位做？這個在你們長期討論下或者規劃中的部分，可不可以先讓我們知道你們討論到哪一個部分了？

葉部長俊榮：我剛才就一直提到，從過去以來到目前為止，在 0206 之後甚至是之前，我們也都在注意怎麼樣能夠抗震，所以這個目前採取的是「安家固園」這樣子的一個方向，以這樣的一個計畫在推動，它主要是在補貼……

陳委員怡潔：我知道，你講的我都知道。

葉部長俊榮：所以在這個基礎之下，目前的狀況是這樣。

陳委員怡潔：所以其實結論應該就是未來買賣老屋不一定要做安檢，因為這個也不一定是既定政策，所以你也沒有辦法告訴我們時程是什麼時候、未來健檢的項目是什麼，其實這些都是不確定的，是這個意思嗎？

葉部長俊榮：我們如果有研議比較……

陳委員怡潔：可是這個和你們剛剛對李委員俊偉說已經討論跟規劃很久的話，聽起來好像沒有對等。

葉部長俊榮：委員，一點都沒有衝突，我們對於怎麼樣強化房屋的安全、能夠保障大眾權益而讓大家放心這件事情，我們當然都一直放在心上、一直在研議啊！

陳委員怡潔：所以未來的這個……

葉部長俊榮：但是沒有現在所說的這樣會影響交易等等的政策。

陳委員怡潔：所以時程等等都不確定，可是很多人都說你這樣有可能是宣判中古屋死刑啊！你自己會不會這麼覺得？因為他們已經宣判……

葉部長俊榮：我們現在沒有這樣子的。

陳委員怡潔：沒有這樣子？所以只是說出來，可是不用負責任？對於房市的衝擊、拋出房市的震撼彈，其實大家都說我做錯了，但是我不能負責任哦？因為我只是說說，我還沒有真的認真要做？包括我請問你未來老屋健檢的費用誰要來付？是買方或賣方？或者房屋有可能是經由法拍取得的，這些是不是未來都需要做健檢？

葉部長俊榮：如果有往這個方向做任何研議，一定會跟大家說明，但是以目前的狀況來講，我們還是在「安家固園」那樣的基礎之下去推動，而且 105 年也持續在做這樣的補貼。

陳委員怡潔：部長剛才講的我都清楚了，也聽了很多，第一個我想確定的是，未來也不確定老屋買賣一定要做安檢，對不對？這應該是結論，就是不一定要做安檢。而你也不認為未來如果老屋買賣真的需要做安檢，就一定會影響中古屋買賣的市場嘛！也不是？

葉部長俊榮：老屋如果要安檢，不是因為它要買賣，是因為基於房屋的安全，不是因為今天要……

陳委員怡潔：那如果我未來不買賣了，政府也會補助我的房子做安檢嗎？會不會？

葉部長俊榮：現在就這樣做的啊！

陳委員怡潔：就是會嘛！對不對？

葉部長俊榮：現在就這樣在做的啊！

陳委員怡潔：既然這個都是在溝通的範圍之內，假設未來你的房子在買賣當中，你的老屋健檢有查出問題、房價有可能受到影響了，那相對的，在你們長期的討論之下，你們有沒有一些救濟或者補強、補助的配套措施？

葉部長俊榮：所有這些，如果以後往這方面研議，那都會考慮。

陳委員怡潔：都會考慮？所以你們現在研議的內容到底是什麼？我剛剛問的問題，你全部回答我說都是在研議中、都還沒有確定，包括未來從法拍屋取得的會不會符合老屋安檢的條件、費用是買方或賣方負擔，這些全部都還在研議當中？

葉部長俊榮：這些都是要整體考慮。

陳委員怡潔：那有答跟沒有答一樣嘛！

葉部長俊榮：這就是我的回答。

陳委員怡潔：所以部長對於這麼大一個房市震撼彈的回答，就等於是「有答跟沒答一樣」，而「沒有回答的回答」就是部長的回答？是這個意思嗎？

葉部長俊榮：我已經很強調，第一個，重點我可以再 repeat 一遍給你聽。

陳委員怡潔：我們不希望執政政府的態度是這樣，因為在昨天丟出這樣的議題之後，其實各大報都是在做頭版，代表這是全民非常關心的議題，而在面對這個議題時內政部長的態度，不是我們所期待看到的嘛！

葉部長俊榮：我的態度……

陳委員怡潔：不是這麼不負責任的說法嘛！

葉部長俊榮：我的態度就是把我們現在的狀況很完整地告訴委員。

陳委員怡潔：你沒有完整地告訴我，我剛剛問的你全部都告訴我還在研議當中啊！接下來是關於健檢的預算，目前一棟房屋的健檢預算是 2 萬元，中央會提供 8,000 元的補助，那是做耐震初評的部分，可是如果要做更進一步的耐震詳評，包括鑽心、鋼筋探測的部分，可能都要花到 15 萬元以上，這樣沒有錯吧？而且如果要做全面性的評測，費用有可能達到上百萬元。請問內政部是否知道目前各地方政府老屋健檢的成效比例高不高？就像你講的，你已經推動這麼久了，而且你希望大家都能夠住得安心，那到底你推動起來的成效比例高不高？

葉部長俊榮：就 105 年的整個情形而言，我請許署長說明。

主席：請內政部營建署許署長說明。

許署長文龍：主席、各位委員。到目前為止大概是核定 4,000 多戶，占我們本來目標的 5%，目前的情形是這樣。

陳委員怡潔：所以是沒有到達你們的目標嘛！

許署長文龍：對，當然我們是希望……

陳委員怡潔：那你們對於這樣的目標滿意嗎？因為在我們看來是低到不行啊！為什麼？前年臺北市政府推出老屋健檢計畫，只有 200 戶申請；年初臺南震災後也只有 322 戶申請。地方加上中央的補助費用是 8,000 萬元，你們都覺得「這是好空的啦」，結果很多人都覺得怕被拆、怕房價跌，所以根本就沒有人願意去做啊！包括桃園爭取了 2 萬餘棟的名額，只有 169 棟申請，臺南也只有 117 棟申請，各地方政府這樣的達成率，其實算是低的吧？部長你覺得呢？你對於這樣的達成率滿意嗎？

葉部長俊榮：我自己也覺得這樣不夠高。

陳委員怡潔：既然你覺得這個達成率不夠高，那在一夕之間又拋出明後年就要上路的消息，大家聽起來好像執政政府或民進黨委員都認為這是為全民好、為了民眾有安全的房子可以住，這樣子的想法沒錯，是為了全民好、大家有安全的房子可以住，可是在夢想跟實際之間，你會不會覺得你們的想法太天真？

葉部長俊榮：所以要詳細的研議。

陳委員怡潔：是不是太過天真？你也認為這個達成率太低嘛！

葉部長俊榮：我們要詳細研議比較好。

陳委員怡潔：那你自己對於這樣子的結果滿不滿意？你們這樣子努力地推動，加起來也沒有到 4,000 戶啊！依我們手上的資料加一加，哪有到 4,000 戶？

葉部長俊榮：這就是為什麼要詳細地去研議這些，看怎麼樣把它做得更好。

陳委員怡潔：我的意思是說，既然都還沒有研議，你們就先丟出這個震撼彈；你們也說長期討論、長期在研議了，結果到現在一問三不知，什麼全部的答案都還在研議當中？如果我是民眾，我到底要何去何從？

葉部長俊榮：我們如果有任何政策方向，只要有清楚的一定會說明，而且事實上如果有任何修改，還要送到大院來審查，現在都還沒有這樣的。

陳委員怡潔：所以你現在是在責怪媒體沒有問清楚，就先替你們讓全民恐慌？是這個意思嗎？還是說你們自己的政策說不清楚、配套措施也還沒出來，民眾就應該不要先被恐嚇到？我覺得這應該不是這樣子的一個態度，而且長遠看來，其實內政部的立意良善，這是有助於提升臺灣的住宅安全，但是不是說今天期待獲得掌聲、明天得到罵聲的時候，你就變向一個說法，這個不是我們希望的，因為昨天次長講的跟你今天改口說只是構想、是為了要資訊揭露而已，其實讓很多人看起來是政府打房打到不知所措啦！你是在「烏白拍嘛」！你不知道怎麼做，然後就隨便亂打、隨便亂打。

葉部長俊榮：我沒有改口。

陳委員怡潔：因為到現在……

葉部長俊榮：我還是要跟委員講，這個是很重要的課題，未來我們在推的時候，一方面配套等各方面都要做好，另一方面也要贏取大家的認同，所以還是要有一段努力的過程，請委員……

陳委員怡潔：部長你不是永遠都只想獲得掌聲啦！如果你要獲得掌聲，然後叫你的部屬只能為了你

的罵聲去做犧牲，我覺得這不是一個態度！

葉部長俊榮：我們只是要把事情做好。

陳委員怡潔：而且不要造成全民的恐慌、認為這個都是全民的無知，好不好？你的態度我真的覺得非常的羞恥！

葉部長俊榮：謝謝委員。

主席：現在休息 10 分鐘。

休息

繼續開會

主席：現在繼續開會。

請徐委員榛蔚發言。

徐委員榛蔚：主席、各位列席官員、各位同仁。今天我們討論住宅法，希望落實人民的居住正義以及總統 20 萬戶社會宅的政策。居住是基本人權，也是普世價值，我們喊得很響亮，為了追求居住正義，之前我們在制度面上採行了奢侈稅、實價登錄與房地合一稅，這是制度面的部分。現在我們要談的是供給面，亦即國宅、合宜住宅與今天要談的社會宅。

現在十大民怨之首是房價太高、大家買不起房子，所以今天才會討論、修正住宅法，以追求居住正義。關於社會住宅，本席認為還有一些觀念要改變，因為中國人的傳統觀念是有土斯有財，所以在臺灣，國人的房屋自有率為 85.8%，租房率為 10.9%。而社會住宅的部分，租賃的比率更低，請問部長，比率是多少？

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。不到 1%。

徐委員榛蔚：對，不到 1%。在這個觀念下，目前我們推動了哪些社會住宅？遇到了什麼樣的瓶頸，導致社會住宅的出租率如此之低？

葉部長俊榮：現在社會住宅的比例確實還滿低的，低於 0.1%，只有幾千戶而已。

徐委員榛蔚：對，0.08%。

葉部長俊榮：我們設定的目標是總房屋的 2.5%，也就是 20 萬戶。依據這樣的方向，我們律定未來 8 年內要興建 12 萬戶；另外 8 萬戶則是利用現有的餘屋、空屋，包租代管。所以分為兩個部分，一個是新建，一個是利用既有的房屋。

徐委員榛蔚：現在出租率這麼低，你還要蓋 20 萬戶這麼多嗎？

葉部長俊榮：它本身是只租不售的。過去國宅的推動不一定很成功，主要就是因為我們無法清楚掌握需求狀況；但是現在我們掌握得比較清楚，比較有決心，相關的推動機制也比較能夠配合，譬如土地、財務的部分……

徐委員榛蔚：這部分稍候再談，我們先討論為什麼社會住宅的出租率會這麼低。以聯開宅為例，目前有 40%是一年內都租不出去，這是為什麼呢？

葉部長俊榮：委員關心的可能不是社會住宅的出租率，而是一般住宅的出租率，是不是？現在確實是有一些餘屋、空屋，很適合利用，我們應該有一個機制來活絡租賃市場，現在我們採行的包

租代管就是在解決這個問題。目前既有的房屋大部分……

徐委員榛蔚：但是美河市等這些聯開宅已經有這個問題，如果再合併只租不售的社會住宅，會不會讓那邊的房價受到抑制，甚至產生鄰避效應，引起當地居民的對抗呢？

葉部長俊榮：當然，社會住宅的推動有它一定的意義，租金要比一般的行情低才合乎社會住宅的基本用意。對於弱勢，我們甚至還會用不同的級距來處理。

徐委員榛蔚：沒有錯，但是現在發生的問題就是當地居民不斷地抗議，認為社會住宅的租金這麼低，又有特別人士住進來，壓低了這個地方的房價。我們在推動的時候這麼不順利，這是否也是原因之一呢？

葉部長俊榮：目前我們要把機制建立好，並且把方向都擬訂清楚，先讓社會住宅滿足現在租屋者的需求，再擴大它的服務項目、服務內容，它會得到更多的認同。

徐委員榛蔚：好，今天住宅法的討論都是針對制度面的部分，制度都寫得很好，但是如何施行、如何推動落實也是一個關鍵。對於要如何推動，讓社會住宅政策能夠百分之百落實，提高它的出租率，我們提出了很多方案，請問租金的部分能否和自償率脫勾？因為目前推動社會住宅都要考慮自償率，而租金又取決於它的成本，如土地取得、興建成本、維養成本、貸款利率等，這些都會挹注在租金裡，所以租金和自償率能否脫勾？這一點能否訂定於施行細則及行政命令？

葉部長俊榮：我不太能完全掌握委員所說的「脫勾」，但是基本上，社會住宅是只租不售的，而且租金會比一般的行情還要低，以彰顯我們推動社會住宅的原意。此外，我們會進一步去訂定不同的級距，以反映社會真正的需求。

徐委員榛蔚：本席希望在修正住宅法、健全制度面的同時，對於執行面、實際推動的部分也要有很好的規劃。

葉部長俊榮：是。

徐委員榛蔚：另外，本席認為雖立法良善，但是真的太過倉促。本席有收到中華民國不動產開發商業同業公會聯合會的建議書，第一個，他們認為第四十九條有很多問題，而且在修法之前都沒有召開公聽會，也沒有與涉及罰則的相關產業及公會團體進行任何溝通。其實剛才很多委員也有提出這一點，第四十九條規定相關公會應配合提供相關統計資訊；第五十八條規定相關公會未配合將按次開罰，最高罰 100 萬元。但是因為他們沒有公權力，也沒有執行力，所以你按次罰款並不合理。

本席支持透明、完整的改革，關於即時的居住資訊，我們要考慮現況，並與相關團體溝通、研議。所以我們是不是應該先辦公聽會，和相關業者與公會討論、座談之後，再進入實質審查？目前我們真的應該暫緩進入逐條，先安排公聽會，讓他們表達意見、進行溝通，再來做實質的逐條審查，這樣是不是會比較好？

葉部長俊榮：這些議題在研議的過程中，確實都有充分的考量，在逐條審查時，還請委員們多多指教。

徐委員榛蔚：是，所以有關法條對於公會的要求以及罰則的部分，我們是不是先辦公聽會，聽聽業者與其他公會的意見？是不是能讓公會完整地發出他們的聲音，提出他們的想法，把制度面能

夠建立得更加完善，之後我們再進入逐條實質審議？

葉部長俊榮：我們在討論的過程當中，也歡迎各種意見，我們會虛心參考，謝謝。

徐委員榛蔚：好，那本席就把不動產公會聯合會的建議提供給部長，謝謝。

葉部長俊榮：謝謝委員。

主席：現在輪到本席發言，請李委員俊侶暫代主席。

主席（李委員俊侶代）：請趙委員天麟發言。

趙委員天麟：主席、各位列席官員、各位同仁。這一次大家很關心一定屋齡以上的老舊房屋在交易時要不要檢附評估資料這件事情，它其實是一個政策的邏輯，所以在住宅法修正草案當中，你們希望能夠補助地方政府，給它一點強制力，讓它可以針對具有高風險的大樓、公寓進行健檢，而且這些公寓、大樓不得拒絕。說實在的，在某種程度上，這已經有一點讓公權力介入部分人民的生活了。不過本人認為這一點還在我們容忍的極限內，畢竟地方政府和中央政府手中有關公寓、大樓的資訊慢慢透明，知道哪裡是潛勢區等等，它可能會針對最危險的地方進行健檢，而且還會有補助，或是採行其他配套措施等。這一點我們都尊重，甚至希望你們加油，因為目前的進度與成效都還不夠好。

可是現在已經研議到另外一種層次，就是在住宅法裡頭規範，政府不只要介入最高危險群，幫忙健檢，未來甚至還要增列其他條件。目前我們都還沒有看到相關配套，可是今天政府可以要求房屋在交易時一定要檢附證明這件事情已經形成輿論了，在這種情況之下，就引起了極大的恐慌。房屋健檢的部分，你可以儘可能地鼓勵他，甚至強制他。可是如果連交易都要強制檢附證明，這搞不好會有違背憲法的疑慮，這是另外一個課題。

我今天擔任主席，所以我已經聽到你多次說明，不過看起來，這不只是花次長心直口快多說而已，因為在你們的說明裡面也有提到這一點。文中提到，研議將建築法中納入一定年限之老舊建築物，應強制辦理耐震能力評估，並規定該建築物於交易時應檢附評估結果，以健全不動產交易市場。看起來就是這一段內部幕僚所提供的說明讓大家擔心、疑慮，怕它不只是某一個人在某一個場合不小心說出來，而是已經成為內政部的定見。因為我們並沒有看到其他文字，說這只是意見之一，部分學者有這樣的看法，但也有人表示反對、認為不宜等等。這些我們都沒有看到；我們看到的是，內政部的內部資料已經表達要朝這個方向去做，所以我必須再次請教部長。我們先不管花次長的說法，這你已經澄清說明了。有關內部資料所顯示的部分，其實我本來很想要在臨時提案中由委員會強制表示反對，但是剛才和很多委員討論之後，認為這是多元意見。問題是，如果在沒有任何配套、任何細節的情況之下，就已經成為內政部的既定立場，我想大家可能會很擔心，這只是時間早晚的問題，因為這是舊政府研議、新政府延續的方向，即便今年不做，3、5 年之後才做，但現在就一定造成房市的恐慌，所以請部長再說明一下，這到底是怎麼回事？你們內部經過什麼樣的討論？這是一個定見嗎？

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。我再向委員說明一下，按照現行的制度，我們確實有補助健檢。從 921 地震到現在，整個做法都是相當具有延續性的。我們從公家的房舍、建築開始做起，這部分

大概已經做到相當不錯的地步了。接著是針對私人的建物，私人的部分當然要非常謹慎、非常注意，我們也都了解這個狀況。

在這段期間，尤其是 2 月 6 日之後，行政院核定了一個安家固園計畫，也就是編預算，補助比較老舊的房屋進行健檢，健檢的項目主要是耐震性。以此為基礎，假設在買賣時，買受人知道你有健檢，他可能會提出請求。我們真的有補助，人家也願意接受補助，這部分我們沒有強制。但是既然願意接受補助進行健檢，這個議題本來就會出現，當我健檢之後覺得結果很好，有人要買房子的時候，我就願意提供資訊，讓對方知道我這個房子很不錯，所以我要賣你這個價格。這本來就會有這樣子……

趙委員天麟：我先打斷一下，你講到目前為止，我都支持。我打個比喻，現在健檢很多，男女雙方在結婚以前，可能有做、可能沒有做，倘若我經由管道知道你有做，請你提供健檢報告，我再考慮要不要結婚，這件事情是雙方合意。搞不好有人因為這樣的要求，他就不嫁、不娶了；他覺得你污辱他，他不想和你結婚。問題是，你接下來要討論的是「法律規定，結婚前請檢附健檢報告」，這就嚴重了！

葉部長俊榮：所以再來要討論兩個部分：第一個，是不是所有一定狀況下的房屋都要健檢？第二個，健檢的結果是不是一定要作為交易的條件？

先講後者，無論如何，現在根本不能以健檢結果作為買賣的條件，我們也不是因為要買賣才去做健檢的，所以基本上，我們沒有要去影響買賣，也不是一定要健檢才能買賣，這個命題是不管怎麼樣都不存在的。

趙委員天麟：這樣的話，我要請你再次澄清，因為從幕僚給你們的建議來看，它重新思考的空間並沒有像你所講的這麼大，而是已經朝向研議，明確規範達一定年限以上的老舊建築物在交易時必須檢附評估結果。所以我建議你再次宣示：你們現在沒有自我設限、沒有前提、沒有一定的想法，而是歸零思考的。而且我個人的看法是，你要儘可能讓它透明化，在住宅法裡面慢慢規定，鼓勵也好，某種程度強制也好，市場自然就會去蒐羅這些資訊。

葉部長俊榮：對。

趙委員天麟：我們的公權力和法律不宜介入到人家的交易，所以內政部是不是應該歸零思考？我知道它是延續舊政府的想法，已經研議很久了，但是研議總有個方向，你可不可以向大家保證，這個方向絕對不是目前內政部既定的立場，而是想法之一；也就是有些人這樣建議，但這絕對不是目前定案的想法？

葉部長俊榮：委員講的沒有錯，基本上，我們不是要它作為交易的條件，絕對是這樣！我們現在沒有要走到這個方向，完全沒有，甚至連想都沒有！所以作為交易條件這件事情是絕對不可能的。

第二點，對於要不要健檢這件事情，牽涉到政府財政的挹注，不是現在說要怎麼樣就能怎麼樣，這還要做很多規劃。

趙委員天麟：好，現在我們已經把這一點的邏輯釐清了，那回到住宅法本身，即便是第四十六條，我們可能也要討論公權力介入的程度以及嚴謹的配套，才不會導致政府的公權力可以隨便介入

，命令這一間要健檢、那一間要健檢。動用公權力要嚴謹。

葉部長俊榮：縱使要這樣做，也要透過修法。

趙委員天麟：我知道，由於下午可能就要討論了，所以我現在要提醒你，動用公權力介入個人的財產處理一定要嚴謹，好不好？

葉部長俊榮：好，這的確是嚴重的事情。

趙委員天麟：其次，很多公會建議溝通，我相信我們已經都表達很多了，待會也會有臨時提案，我就不再浪費時間。

最後提醒一點，我們雙方都急於修法，要快馬加鞭，可是在你編列的明年度預算當中，我們看到的是辦理社會住宅 9.99 億元、租金補貼 3,000 萬元，我們認為這都太不夠積極了！目前的營建成本為 5.5 萬元至 20 萬元，若抓中間值 12 萬元來算，就算全部動用，9.99 億元也只能做 8,333 坪。以一間房子 20 坪來算，總共只能做幾戶？416 戶。至於租金的部分，若一戶補助 5,000 元，就算全部用完，3,000 萬元也只能補助 6,000 戶。我知道你們希望有母法可以給你們大量的財源、大量的支持，受限於憲法的規定，預算不能加、只能減，所以我要請你們承諾，如果這些政策能積極推動，地方政府也願意配合，預算全部用完之後，你們還是必須要另外找錢來推動。否則即使小英總統所提出的是 8 年 20 萬戶，但是要在這 4 年內達到既定目標 4 萬戶，我會有一點疑慮。

葉部長俊榮：的確，財政的完整是推動政策很重要的部分，不過它的做法是有階段性的。我們現在編了大概 9 億元來做先前的工作，住宅法之所以那麼重要，就是因為法律通過以後，我們可以用融資的方式，讓這 3,000 億元的規模逐漸到位。這和我們以前推動的政策方向很不一樣，我們不是硬編公務預算，編的時候很困難，然後在過程中又產生很多問題。這種新的財務方式，我們認為是能成功推動這件事情的重要關鍵。

趙委員天麟：我們支持你的看法，住宅法要儘量修正，而在預算編列方面，我們也希望預算的實踐率、達成率一定要強化，以展現政府的決心，謝謝。

葉部長俊榮：是，沒有錯，謝謝委員。

主席（趙委員天麟）：請洪委員宗熠發言。

洪委員宗熠：主席、各位列席官員、各位同仁。部長，今天很多委員關心住宅法的修正以及老屋健檢，我在上個會期有問到土壤液化的問題，當時是說應該會在今年底公布第二波的資料，包括臺中、彰化、嘉義和雲林，請問署長，大概什麼時候會公布？

主席：請內政部營建署許署長說明。

許署長文龍：主席、各位委員。原則上，這是由經濟部中央地調所配合……

洪委員宗熠：時間上呢？你們有沒有掌握？

許署長文龍：時間上，到目前為止，我們沒有接到最新的消息，不過如果沒有變動……

洪委員宗熠：可是我記得上個會期你們說大概會在今年底。

許署長文龍：對，我的意思是，目前並沒有接到時間會延遲或類似的訊息。如果沒有變化，還是應該會在年底吧！

洪委員宗熠：還是會在年底？

許署長文龍：基本上，我們現在沒有被告知說會延遲。

洪委員宗熠：好，那我知道了，這還是要讓民眾知道，解除大家的疑慮。

部長，關於這次住宅法的修正，剛才你非常堅定地說，住宅法非常重要。前陣子，臺北市長提到目前臺北市有 6 萬戶空屋，他希望蓋 5 萬戶公宅。他講這樣的話之後，我好像沒有看到中央有任何單位呼應他的說法，部長可以回答一下嗎？

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。社會住宅分為兩大部分，一個是新建約 12 萬戶，另一個則是包租代管的部分。包租代管不是去蓋房子來當社會住宅，而是利用管理機制讓既有的房屋能夠產生誘因，進一步活絡現有房屋的租賃市場，這個部分可以處理一定數量的空屋，也合乎我們整個社會住宅推動的方向。

洪委員宗熠：部長，我還原他當初講的話，他說如果要蓋 5 萬戶公宅，卻有 6 萬戶空屋，這不是很奇怪嗎？因為柯 P 講「不是很奇怪嗎？」所以記者就刊登了。這次我們希望 8 年能有 20 萬戶，其中有 12 萬戶是新蓋的，8 萬戶是採包租代管的方式。由於本席之前有接到反應，所以我想討論包租代管的部分，好讓提供房屋的人安心，也讓租屋者可以安心。

前陣子報紙、媒體一直報導，社會上出現惡房東、惡房客，請問我們要怎麼讓房東有意願提供他的房子來做包租代管？你們在第十五條和第十六條有提供一些獎勵，但是我覺得這樣的獎勵並不夠，條文規定每個月補貼 1 萬元，這樣是不是太少了？以臺北市的物價來講……

葉部長俊榮：洪委員，我們去設想一下，假如我們手中有空屋，我們就會去思考，到底要閒置它，還是要租出去？如果要出租，房東就要去找仲介或自己經營管理，甚至去貼單子，這樣會造成很多空屋就真的放在那裡。當你推動包租代管的政策之後，地方政府會有一些規劃和相關機制，你就可以把房子交給地方政府的管理機關，讓他來幫你管理，包租代管，這樣會增加很多誘因。換言之，誘因不是只有單純的稅負減免，還有機制完整、所以我放心把我手中的房屋交出去的誘因。

洪委員宗熠：部長，你剛才有提到地方政府，你認為目前地方政府可以全力配合包租代管的政策嗎？我想房東不一定會有信心，他不一定會願意把他的房子交出去。

葉部長俊榮：現在地方政府都有在討論、研擬，明年的目標是 1 萬戶，所以通過相關法律是很重要的。其實現在有些地方政府和中央都蓄勢待發，一直在規劃，包括包租代管在內。

洪委員宗熠：以包租代管而言，就算他願意提供房子出來，他也很怕遇到惡房客，請問我們政府要如何背書，讓房東相信他把房子提供出來之後，如果遇到惡房客，政府可以幫他處理？我們在住宅法裡面是不是也有處理這一塊？

葉部長俊榮：剛才講的情形就是因為沒有包租代管的機制，所以每個屋主都要自己去面對、處理各種不確定性。當然，在租賃定型化契約裡面，我們會盡量去強調哪些內容應該記載、哪些內容不該記載，以強化租賃市場的秩序。不過即使如此，還是有很多困難，因為屋主仍然要自己去面對這些問題。而包租代管是屋主把房子交給專責機構去處理，他本身就可以避免掉很多這一

類的困難，這就是屋主把房子交出來進行包租代管的重要誘因，是屬於管理面的誘因。

洪委員宗熠：此外，房東他們也會擔心一件事情，就是第四條規定，要提供給身心障礙者或感染人類免疫疾病者。這一點，其實房東是會擔心的，所以我覺得我們要讓社會大眾了解，租給這些人並不可怕，未來也不會影響他的房價，請問我們有沒有這樣的機制？

葉部長俊榮：我想這個方向是對的，要往這個方向去做。

洪委員宗熠：我們應該要讓房東可以了解，租給這些人，未來並不會受到影響。不過我覺得在這個區塊上，我們好像沒有在做宣導。

葉部長俊榮：在方向上、理念上，我們也要這樣去推動才對。

洪委員宗熠：對，應該要這樣子啊！

另外，我們也接到很多團體的反應，針對這一次修法，大家都認為我們並沒有讓外界相關單位或團體共同參與。我希望未來在時間內能多讓這些團體來參與，因為這些規定有可能會影響到他們的權利，所以他們才會向我們反應。剛才趙委員也有談到這一點，請問未來你們要怎麼做？

葉部長俊榮：所有的意見，我們都欣然接受，有些想法會反應到未來的執行面，到目前為止，只要有任何好的意見，也許都值得我們好好去參考、去思考要如何強化我們的內容。我們的態度是開放、願意接受的。不管是現在在立法院討論、推動立法，或者是未來要推動相關機制，只要是好的意見，我們還是會接受。

洪委員宗熠：可是目前他們並不覺得你們有接受，所以你們一定要加強，謝謝。

葉部長俊榮：好，謝謝委員。

主席：請管委員碧玲發言。

管委員碧玲：主席、各位列席官員、各位同仁。部長今天被罵慘了，我一早就被次長這個新聞嚇得從床上跳起來，因為我無法了解為什麼政府一個不成熟的政策會變成眾多媒體的頭版重要新聞。當我們在推出政策時，其核心價值背後所顯示的是政府角色的定位，所以它不成熟的程度代表著一個嚴重的錯誤。

以這個案例而言，部長，你們的政策目標是安家固園，所以政府的角色怎麼可以像我們今天在媒體上看到的，只剩下資訊揭露，讓消費者提供更透明的資訊？怎麼可以這樣？安家固園難道只是做健檢，檢查完了，就讓你們在市場上公平買賣？這個意思是什麼？就是讓你賤價出售，看你怎麼辦！這不是政府該有的角色，請問部長，安家固園應該要做到什麼地步？你的理想是什麼？

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。主要的重點還是房屋的安全，尤其是耐震，這才是真正的重點，要保障人民生命、財產的安全。

管委員碧玲：好，那光是健檢能不能保障安全？

葉部長俊榮：不是只有單純健檢，它只是一個方式而已。

管委員碧玲：政府推出安家固園來保障房子的安全，健檢完之後，你們還準備要怎麼做？

葉部長俊榮：除了健檢以外，對於新建的房屋，我們要去強化……

管委員碧玲：不要講新建的房子，我們現在談的是 30 年以上的老屋。

葉部長俊榮：對於比較舊的房屋，要循序漸進地去區分它到底是公共的房產，還是私人的房產。

管委員碧玲：區分以後要做到什麼地步？

葉部長俊榮：我只能講，以現在的階段……

管委員碧玲：我覺得沒有魄力啦！講半天，要達到什麼目標？要如何讓房子真的安全？我住在 30 年以上的老屋就是因為我窮啊！我還必須住這樣的老屋啊！我是弱勢。弱勢者需要安家固園，那政府的補助要不要導入？政府的補助導入只是讓他知道自己生病嗎？不必替他治病嗎？要不要替他治病？

葉部長俊榮：先從了解自己的狀況做起，我們當然很希望……

管委員碧玲：然後呢？然後呢？然後呢？

葉部長俊榮：我們當然很希望一步到位，但這是一個……

管委員碧玲：對我而言，很簡單，分級！最危險的房子，政府就趕快補助，讓它整修，可不可以？

葉部長俊榮：所以才要評估。

管委員碧玲：不是，我認為這才是政府的角色，你們都講不出來！幫助民眾安家固園才是政府的角色，對不對？古蹟我可以補助到 9 成；繡面的整理、拉皮、整容，我可以補助到 5 成；那危樓的重建、整建，我當然要補助 5 成以上啊！你們難道沒有掌握全國最危險的建築物是哪幾棟嗎？我知道有啊！有沒有？有沒有掌握？

葉部長俊榮：不是哪幾棟，我們是全面性、循序漸進地處理，過去從 921 以後，整個方向確實也是……

管委員碧玲：其實政府陸陸續續有在做一些健檢了啦！某種程度可不可以掌握？當然可以啊！政府怎麼會沒有那種能力、沒有那種工具去了解呢？了解以後，循序漸進地處理，協助大家整修房子、安家固園，這才是政府的角色。我真的很害怕看到政策目標是資訊揭露，貴為一個次長，他講話的內容讓我覺得很擔心，這個角色是錯的。

葉部長俊榮：我非常同意委員方才所言，那真的是需要政府提出一套做法，針對房屋的安全（尤其是耐震方面）把該有的規劃提出來，同時也要有財務的配置，整個方向……

管委員碧玲：其實我們好好地做這一塊，它也可以是一個產業，叫做「微型都更」，我一棟、一棟的都更，不見得要拆掉房子才能做都更。請問微型都更可不可以是一個產業？可以。防災性都更可不可以是一個產業？也可以。政府是能夠做到防災性都更的，其實這個東西是李鴻源時代一路講下來的，當時……

葉部長俊榮：有些屋主有考慮到，他自己就會去做，包括改建等。

管委員碧玲：沒有，政府要導入……

葉部長俊榮：如果沒有，我們就要透過健檢去了解，接著就有很多……

管委員碧玲：是，所以健檢絕對不是你們最後的政策目標。

葉部長俊榮：對！

管委員碧玲：你們的政策手段也不該是這樣。

葉部長俊榮：健檢是讓我們及屋主了解房屋的狀況。

管委員碧玲：可是你現在的目標就是買賣時的消費者資訊揭露，收回去啦！你收回去了，對不對？

葉部長俊榮：對，那不是我們的目標，委員有抓到我們的政策核心。

管委員碧玲：其實我對部長很有信心，部長絕對不是一個生澀、天真的學者從政，不是！我覺得在學者從政的人當中，如果我有 100 分，部長至少有 80 分。

葉部長俊榮：謝謝。

管委員碧玲：畢竟你過去也擔任過政務官，相較於媒體聽到的那一套，部長今天在此所有的詢答是完全截然不同的，是符合人民期待、和人民共同扶攜的部長，所以我也不認為新政府、學者從政離人民太遠，不是！現在重要的是你的內部控管。

以社會住宅的新聞為例，9 月 2 日各大媒體都報導，社會住宅最多限制住 12 年，有沒有這個限制？有沒有？各大媒體報導，根據你們發的新聞稿，社會住宅最長居住年限設定為 12 年，有沒有？各大媒體全部都有報喔！

主席：請內政部營建署許署長說明。

許署長文龍：主席、各位委員。那是針對臺北市的。

管委員碧玲：不對！媒體報導，行政院會昨日通過住宅法草案，修法內容大翻修。這是你們講的喔！到底有沒有？有沒有最長居住年限設定 12 年？有沒有？部長，有沒有？

葉部長俊榮：向管委員報告，法沒有這樣寫。

管委員碧玲：沒有嘛！

許署長文龍：沒有，到時候再由地方政府因地制宜來訂。

管委員碧玲：對，也沒有在住宅法裡面規定啊！

許署長文龍：沒有，住宅法沒有。

管委員碧玲：本席追問之後，發現你們部裡面沒有任何人知道有這個規定，可是各大媒體在 9 月 2 日都報導出去了耶！所以你們的烏龍不只今天這一件，只是有一些烏龍人家沒有發現而已。請問你的內部行政要怎麼處理？我在住宅法裡面只找到第十五條、第十六條和第二十二條。第十五條的規定是免綜所稅 1 萬元，實施年限是 5 年加 5 年，最長 10 年。第十六條是地價稅的優惠，實施年限是 5 年加 5 年，最長 10 年。第二十二條的優惠年限也是 5 年加 5 年，最長 10 年。這三條只是提到優惠年限 10 年，並不是最長居住年限 12 年。難道我們的年輕人、弱勢朋友住了 12 年之後就要把他們趕出去嗎？不是嘛！沒有嘛！可是這卻變成 9 月 2 日各報的報導，所以你們內部的控管要多加注意，好不好？

葉部長俊榮：謝謝委員的提醒，我們會來努力。

主席：時間接近 12 時，上午詢答至陳其邁委員質詢完畢，14 時再繼續開會。

請蔣委員乃辛發言。

蔣委員乃辛：主席、各位列席官員、各位同仁。從昨天的晚報到今天的早報，內容都在改變，晚報登的是房屋沒有檢查禁止買賣；今天早上登的是資訊揭露。剛才聽到部長說，只是希望讓人家

知道這棟房子的耐震能力，部長，那何必要檢查呢？30 年以上的房子，沒有一棟房子耐震合規定啊！30 年前我們的建築法規、技術規則有耐震係數嗎？沒有啊！那你是要用現在的法規和標準去檢查，還是用 30 年前的建築法規去檢查？

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。委員，所謂耐震是程度的問題……

蔣委員乃辛：我知道啊！

葉部長俊榮：有一些狀況還不錯，也許可以接受，但是也有一些非常嚴重……

蔣委員乃辛：部長，請問你是用現在的法令標準去做耐震檢查，還是用 30 年前的法令？如果是 40 年前蓋的房子，是用 40 年前的法律嗎？

葉部長俊榮：我們強調的是耐震能力，所以當然是以現在我們感受到耐震的……

蔣委員乃辛：對，是用現在的標準，所以根本不需要花這筆錢嘛！我可以告訴你，百分之九十幾都不合格！因為當時的技術規則就沒有規定耐震係數、沒有規定房子要做什麼嘛！以臺北市為例，4 層樓、5 層樓的公寓占了多少？對不對？

葉部長俊榮：但還是有比較，我們要特別關注的……

蔣委員乃辛：你要這些房子符合 921 地震之後重新訂定的耐震係數，沒有一間合格。所以你根本不需要花錢就可以告訴大家：30 年以上的房子，大家都不要買；30 年以上的房子，統統不准賣！這不就解決了嗎？政府的目的就達到了嘛！

葉部長俊榮：應該不是這樣子。

蔣委員乃辛：你何必要花那麼多時間呢？對不對？

葉部長俊榮：應該不是這樣說的。

蔣委員乃辛：今天報紙報導，按照內政部營建署第二季的房屋統計資料，共有 384 萬戶。而且這些是有產權登記、有建照的；那沒有產權登記、沒有建照的房子算不算？都市計畫實施之前要不要建照？不要建照，那這些房子要不要檢查？所以數字絕對超過 384 萬戶。

再者，有多少人可以做檢查？根據你們營建署給我的資料，有在執業的建築師、土木技師和結構技師總共有五千七百多人。這五千七百多人去檢查近 400 萬戶，要花多少時間？

葉部長俊榮：所以這絕對是一個循序漸進的做法。

蔣委員乃辛：然後呢？30 年的房子檢查完之後，到了第 40 年的時候，還要不要再檢查？如果還要再檢查，每 3、5 年就要檢查一次，拜託！做得到嗎？有多少人能做？建築師自己蓋個章，就算它安全了嗎？土木技師自己蓋個章，就算是安全了嗎？

部長，當時臺北市規定，屋頂增建要有建築師蓋章，提供安全證明；房子要整修，要有建築師蓋章證明，你知不知道當時報紙刊載了一個什麼樣的現象？就是花 3 萬元請建築師蓋個章就好了。要不要檢查？不要檢查！當時新聞報得很大，所以後來市政府也改掉了。你現在要花多少錢去做耐震檢查？如果只是基本的耐震係數檢查，要兩萬多元至 3 萬元；如果進一步穿心鑽洞，要 15 萬元至 100 萬元，誰花得起？我花不起啊！那我乾脆就花幾萬元找建築師幫忙蓋個章就好了。可不可以這樣做？我相信絕大多數的建築師不會這樣做，但畢竟還是有啊！過去臺北

市就發生了，所以政府的政策一定要考慮到可行性。如果房子的耐震係數不夠，就算我不賣，我還是要住在裡面，這樣能達到住的安全嗎？還是達不到啊！所以住宅安全與否並不等於房屋體檢嘛！

葉部長俊榮：體檢應該只是一個先行的手段。

蔣委員乃辛：假設我因為房價下跌而不賣，選擇將来自行改建，那我在改建之前自住，還是住得不安全啊！你資訊揭露有什麼用？資訊揭露有什麼用？

葉部長俊榮：我是讓屋主、住的人能夠了解他現在房子的狀況，這本身就有很重大的……

蔣委員乃辛：每一個人人都了解。我自己住的房子四十幾年了，我知道那是不安全的；5 層樓的公寓，我也知道不安全，想要改建，可是沒有人要替我改建，做不起來啊！你說辦都更，辦不起來；你說自行改建，部長，當時我們的建蔽率是多少？當時沒有容積，法限 1.5，建蔽率 60%，沒有公共設施，實坪，多少坪就是多少坪。現在改建了，45%，225%容積率、公共設施 30%，原來的室內面積如果是 60 坪的話，改建完之後室內面積不到 30 坪，我還要花那麼多錢，改建得了嗎？改建不了啊！都更現在更不要談了，政府對都更的政策是什麼？再加上現在房屋的持有稅，本來我一年才幾萬塊錢的房屋持有稅，現在都更完畢就變成 60 萬，增加了十幾、二十倍，請問誰敢都更？沒有人敢都更，因為都更完了我就住不到原來的房子了。這才是真正的問題。要讓民眾住得安全，政府就要設法讓他們住在安全的房子裡，而不是告訴他說，這是危樓，可是你繼續住下去，因為無法改建、無法都更，這不是本末倒置嗎？

葉部長俊榮：委員，你確實掌握到重點，重點是如何讓人民住得安心，現在的這些作法，我也瞭解從過去的政府到現在，這方面的作法都還不夠，所以我們要努力去做。

蔣委員乃辛：對，要怎麼努力？努力絕對不是房屋體檢嘛！我剛剛告訴你，根本不要體檢，事實上 90%的房子是過不了的，這是大家都知道的，所以你如何讓民眾住得安全？就是把不合格、危險的房屋改建變成安全的房子，讓他住下去，這才是正途。

葉部長俊榮：對，耐震評估只是當中的一個……

蔣委員乃辛：我們這邊的持有稅因為都更的問題馬上提高十幾、二十倍，請問誰敢都更？容積、建蔽緊縮到這種程度，請問誰敢改建呢？所以我只好繼續住在不安全的房子裡，可是這樣政府的目的沒有達到啊！所以拜託部長，想一個辦法，馬上改建不安全的房子，讓大家住在安全的房子裡，這才是正途！謝謝。

葉部長俊榮：對，我們就是這樣思考，謝謝委員。

主席：請陳委員其邁發言。

陳委員其邁：主席、各位列席官員、各位同仁。老屋買賣要附健檢報告，當然引起社會軒然大波，對內政部來講是一個警惕，也是一個教訓，就是任何政策都必須有很完整的配套。也許過去幾位包括部長和次長都是在學界，但是對於民意、目前房屋市場的狀況及建物的安全，以及地方政府執行相關業務時所面臨到的問題，還是要有所瞭解。有完整的配套之後才對外說明，不應該在還沒有完整配套時就公布，引起社會上軒然大波，我覺得內政部在這部分是應該檢討，不曉得部長看法如何？

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。委員講的都對，昨天那種情形是發生在一個研討會中，並非內政部對外的政策宣示，所以，我今天也在很多場合中一再向大家說明現在的狀況。委員講的方向，我們都欣然接受，會努力來改進，謝謝。

陳委員其邁：這是內政部在 105 年 3 月 17 日當時的陳威仁部長在內政委員會針對台南地震提出的報告，當時委員會就非常關心私有住宅的部分，因為原來的計畫公有住宅執行率經過初評已經達到 93%以上，補強的部分也達到 51%，所以當時就認為私有住宅尤其是集合式住宅，看如何在後續的計畫中做補強的工作，當時就要求要有完整的配套，我也找過營建署，像高雄市鹽埕區很多都是超過 30 年的老舊住宅，按照現行都市計畫相關規定，30 年以上的住宅有安全疑慮者，如果發生問題，如何解決？按照現行相關法令，除了新北市一個地方單行的行政規定之外，其他縣市就按照新的都市計畫法規定辦理，所以原來容積是從 400 降到 240，簡單講，本來是蓋 7 樓的，改建、補強後只能蓋到 5 樓，那房子怎麼分？容積減少，建蔽率又退縮，所以我當時就一直要求內政部要訂定全國一致的規定。老屋要健檢，必須要有完整的配套，要告訴民眾說，現在房子出了問題，安全結構或耐震有問題，政府有什麼相對應的措施，以鼓勵或補助民眾趕快解決建築物的安全問題不是這樣嗎？所以現在這個辦法到哪裡了？召開幾次會議了？會議有沒有結論了？

葉部長俊榮：這個確實是我們應該努力的方向，當然是長遠以來的問題，不過，我們要用更大的決心去處理。今天所引起的爭議，表現在有沒有影響到房子的交易，其實我們還是要回到委員關注的那個重點，就是房屋的安全。

陳委員其邁：部長，我要求一個月內把這個問題解決，可以嗎？不會太困難吧？

葉部長俊榮：我們把一些方向……

陳委員其邁：相關的配套措施都提出來，不要說我講一個補一個，東補西補，好像在滅火一樣。請你們在一個月內把老屋健檢的完整配套措施，包括如何協助民眾進行建築物結構的補強、如何在容積、建蔽率部分協助民眾解決初評 60 分以上比較危險的、需要改建的房屋安全問題，一次解決好不好？

葉部長俊榮：我想委員知道這還牽涉到很多經費、協調，所以我們來做……

陳委員其邁：我現在還沒有問你經費啊！接下來我就要問你經費的事情。

葉部長俊榮：從我們推動的角度，也許我們會有一些構想，當然這還牽涉到行政院怎麼配合。

陳委員其邁：部長，好了，我要求一個月。

葉部長俊榮：所以剛才委員講到在一個月內提出，會有一個輪廓，但是那並不表示一定是最終的……

陳委員其邁：我可能要拜託我們召委，一個月後再安排一次報告，因為老屋的問題迫在眉睫，不解決不行。我現在問你預算的問題，現在總共有 368 萬戶，未來屋齡 40 年以上的有 146 萬戶，請問你初估初評所需經費大概多少？老屋健檢的預算編在哪裡？今年編多少？

主席：請內政部營建署許署長說明。

許署長文龍：主席、各位委員。院裡是說用中央的統籌分配款代地方支應。

陳委員其邁：高雄編了 4,000 戶，已經完成 4,000 戶，算是配合政府政策執行率比較高的縣市。

許署長文龍：目前高雄是最快的。

陳委員其邁：如果超過 30 年以上的房子有將近 400 萬戶，一棟 8,000 元，我幫你算了一下，初評就需要 300 億元，詳細的評估大概還要再 100 億元，這 400 億預算，你反映在哪裡？你現在告訴我在統籌分配款，可是這是專案補助耶！署長，你在胡說什麼統籌分配款！你們去年就有編預算，今年編在哪裡？

許署長文龍：目前還是說用中央的統籌分配款。

陳委員其邁：額度多少？

許署長文龍：當初安家固園擬訂了 6 年計畫，所以……

陳委員其邁：中央規劃政策可以那麼不負責任嗎？規劃一個政策，錢在哪裡、如何執行都要交代清楚。在舊政府時代是在住宅基金裡面去執行，基金有自償性，預算編列在基金裡面，政府不用編列相對的預算去補助嗎？我的意思是說，整個財務試算要算清楚，錢到底要從哪裡來？現在經費補助不夠，你如何籌措財源？財源都沒有籌措、計畫都沒有辦法執行，今年 8 萬戶只執行了 4,000 戶，地方政府真的是沒錢，財務狀況相對比較好的像高雄市、台北市，都沒有足夠的預算去執行計畫，你說老屋買賣要附健檢報告，不是未教先殺嗎？不是教這些居民負擔這 400 億？政策一出被罵到臭頭。我的意思是，你們要執行計畫必須要有完整的配套，包括都市計畫法等法令修正、都更容積率、建蔽率的放寬，都要同步去做。這在地方是大家都非常清楚的事情，所以我真的奉勸營建署在進行政策規劃時，必須考慮執行面會碰到的狀況。

另外，上次花次長列席時我問過，社會住宅的錢從哪裡來？12 萬戶有五分之一是自籌，五分之四以日後的租金列為收入支應興建的經費，請問現在自籌的五分之一在哪裡？以 5,000 億來說，五分之一就是 1,000 億，請問社會住宅的 1,000 億在哪裡？8 年要蓋 12 萬戶社會住宅，把 1,000 億分 8 年，今年要編列 100 億社會住宅的預算，請問編在哪裡？

葉部長俊榮：委員，這牽涉到一個基本的財務規劃，跟以前的不一樣，我想你知道我要講什麼，其實我是以融資平台作為財務最重要的基礎，這和過去那種單純編列公務預算支應土地和興建經費是不一樣的。

陳委員其邁：所以我在算給部長聽，原來要興建的部分，按照蔡總統的白皮書有五分之一要自籌，1,000 億元由中央和地方攤提，各 500 億元，然後再把整個預算分為 8 年，500 億元分為 8 年，差不多一年 50 億元，50 億預算編在哪裡？試算的部分在哪裡？我已經講了 3 個月，我要求內政部提供社會住宅的財務評估，結果你們拿了一份馬政府時代的社會住宅興建方案給我，還是用舊資料，新資料還沒有來。我們那麼關心財務問題，住宅基金每年都被要求解繳國庫，今年好不容易，新政府上來之後把它擋下來，還編了 10 億元，但是我必須跟部長講，這 10 億真的是杯水車薪，所以財務的健全和穩定……

葉部長俊榮：10 億是作為啟動之用，但是真正的重點還是在融資平台的 3,000 億。

陳委員其邁：社會住宅成功的關鍵還是在財務試算，所以我們必須就整個財務計畫進行詳細的規劃

，包括財源籌措、土地來源、相關融資的自償率或房屋出租率等等敏感性的分析，你要把整個財務規劃試算清楚嘛！

葉部長俊榮：我們會詳細處理這方面的資料，不過，中間有一點，就是住宅法通過前後差別很大，如果住宅法通過，它能產生的……

陳委員其邁：部長，我知道你要這樣答。第一，你記不記得我們在委員會就要求住宅法審查速度要加快？第二，你們一定會去試算，例如低收入多少%，按照你們原來的版本就是 30%。部長有 guts、很堅持，我們都很支持你，但是營建署是住宅基金的主管單位，你應該要求他們趕快試算財務，你不要告訴我說，因為百分比還沒有決定，所以財務試算到現在還沒有出來。520 到現在已經幾個月了，蔡總統最重要的幾個政見，社會住宅是重中之重啊！所以是否可以在 3 個月內把整個社會住宅的財務規劃方案送到本委員會來審議？

葉部長俊榮：好，財務規劃非常重要，法律推動也很重要，財務的完整、嚴謹很重要，這整件事情……

陳委員其邁：你總要告訴我土地哪裡來、錢從哪裡來，這是我們最關心的幾件事。

葉部長俊榮：我們一方面要爭取法律趕快通過，一方面要健全機制，再來不斷的往前滾動，其實是以這樣的精神在推動這些。

陳委員其邁：部長，反正你就把財務計畫送出來就對了，你講什麼滾動，老百姓怎麼會聽得懂？大家要看的是你具體的政策、規劃是否可行。

葉部長俊榮：但是像融資平台、低利貸款，這些都已經談好了。

陳委員其邁：整體的財務規劃，好不好？融資只是其中的一部分嘛！我講白一點，相對來講，台北市的財政是比較好的，每年大概要編列 5 至 20 億的公務預算，那其他縣市呢？我關心我們高雄市啊！所以這部分我才說假如地方政府財政真的有困難，中央政府就要思考如何分擔財務，這是很重要的計畫，你要讓地方政府知道中央大概有哪些財源，地方才比較好去規劃社會住宅，這點拜託部長，好不好？

葉部長俊榮：謝謝。

主席：請 Kolas Yotaka 委員發言。

Kolas Yotaka 委員：主席、各位列席官員、各位同仁。老屋健檢的話題一直從昨天延燒到今天，其實這個話不是從你口中說出來的，不過，消息是從內政部傳出來的，經歷了一整個早上，請問部長現在心情怎麼樣？

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。把政策說清楚，讓大家知道，不要造成太多恐慌。

Kolas Yotaka 委員：你會不會累？

葉部長俊榮：不會。

Kolas Yotaka 委員：花次長有關老屋健檢的發言，今天上午有很多委員關切，但是持平來說，我個人認為台灣位於地震帶，所以老屋健檢的方向其實是正確的，您覺得呢？

葉部長俊榮：當然，當然它不是解決老屋問題的唯一條件，但是它是很重要的部分。

Kolas Yotaka 委員：現在為什麼大家有這麼多討論？因為老屋健檢真的即刻衝擊到很多人，尤其馬上衝擊到現在就住在老屋裡面的人，他們的房子要不要進行健檢呢？如果健檢的結果是房子真的生病了，需要檢修，會不會被政府依法強制檢修？那檢修的錢又由誰來出呢？又或者它會衝擊到剛剛買到老屋的人，很多年輕人為了省錢，當然會買相對便宜的老屋，可是他們會利用自己的創意，重新裝潢整建成為自己喜歡的樣子，尤其現在整個房地產市場中老屋買賣也是非常熱絡的，我個人認為其實這樣也很環保，沒什麼不好，可以滿足擁有不同消費力的消費層，可是如果老屋一定要經過健檢才能交易，當然也會衝擊到另外一個族群，就是房地產業者。我想請問您，老屋健檢可以分為哪幾類？

葉部長俊榮：當然要看哪一種屋，對於公家的房舍當然就會比較積極去處理，但是現在我們講的屋也有幾種類型，一種是用於公共用途的，另外就是自宅。

Kolas Yotaka 委員：我要附議剛才陳其邁委員所提的財政問題，據我所知，根據現在的住宅性能評估實施辦法中所謂的房屋健檢內容，包括結構安全、防火安全、無障礙安全、風環境、光環境、音環境、節能省水及管理維護等，但目前政府只有補助結構安全這一項，所以即便這只是一個構想，請問部長，針對這整套房屋健檢的構想，內政部是否想過錢要從哪裡來？您剛剛有提到融資平台，能否簡單說明在這個構想中，融資平台要如何來支應？

葉部長俊榮：有關融資平台方面，剛才我提到的是社會住宅部分，是因為社會住宅才提出這樣的財務機制。

Kolas Yotaka 委員：有關老屋健檢的構想，到底政府預算要如何編列？財源要從哪裡來？

葉部長俊榮：這構想的內涵及相關財務等部分都還需要再討論。

Kolas Yotaka 委員：所以其實還需要更多的討論。

葉部長俊榮：對。

Kolas Yotaka 委員：目前還沒有更具體的做法，所以這只是一個構想？

葉部長俊榮：其實在 520 我們來之前，就有提出一個安家固園計畫，是於今年（105 年）開始推動的，這計畫的基本重點在於獎勵式的做房屋健檢，並加上補助，所以現在的機制是這樣，至於未來該如何更認真、更完整、更面對問題地去處理台灣房屋的整體安全問題，這部分還需要有相當多的配套措施及研議。而有關交易的部分，其實到現在為止都還沒有……

Kolas Yotaka 委員：所以我在此請教部長有關政務官媒體風險管理的問題，昨天是 921，花次長在一場台灣金融研訓院和台灣建築安全履歷協會合辦的「避開 921 地震的危險基因，讓防災型都更真正的防災」研討會中發言表示，老屋買賣要健檢，且健檢要附健檢證明，而且本會期就要提出修法，請問您認為這樣的發言合適嗎？

葉部長俊榮：可能要再注意一下政策實質的內涵以及發言的場合和精準度，針對這部分，我們未來還要好好的檢討。

Kolas Yotaka 委員：回頭談到住宅政策，我在美國的國會圖書館有找到資料，美國房地產市場中的二手屋，英文是稱作 **used house**，而非老屋。在美國整個交易市場中，二手屋或老屋的交易比例高達了 83.1%，但以我目前所找到的資料來看，美國也沒有類似的立法強制房屋健檢的政策。

再談到日本，日本也有很多地震，我甚至找到一個更驚人的數字，在那個地震很頻繁的國家——日本，其房地產市場中的 **used house** 的比例只占了 14.7%，因為他們認為日本很危險，所以基本上這個國家是鼓勵打掉重蓋，不要做老屋，也因為日本政府是鼓勵人民重蓋新屋，所以他們並沒有強制健檢老屋的制度。因此，請教部長，對於台灣這個同樣地震頻仍的國家，到底老屋應該如何管理？先姑且不論已經拋出的這個構想，這個地震帶上的國家——台灣在面臨地震及土壤液化的問題時，在建築及房屋政策方面，您個人有何藍圖？請簡單說明。

葉部長俊榮：問題當然有很多層面，我特別強調的是一種安全的觀念，我從安全先著手，如果老屋確實隱含一些安全問題的話，當然屋主會關心，但政府也要關心，所以在面對屋齡關係、過去法令不夠健全及建築管理要求不夠等問題之下，我們當然要從一些方向去著手。先前我們開始要執政時，看到當時的政策是以鼓勵健檢及補貼的方式在推動，而這樣機制是否能夠繼續往前推，這些都需要經過很多的評估，也需要完整考量到各個面向，包括要如何用都更的手段來解決老屋問題等，至少從我的角度來看，不論是哪個面向都應規劃清楚，等到財務面向沒問題，權責面向也沒問題後，我們再慢慢一個面向、一個面向的推出來。今天大家都很關心這個議題，其實我們也是相當關心，只是它的推動確實要有一些整備。

Kolas Yotaka 委員：稍早我聽到部長答復李委員俊傑時有提到，其實負責的部會的確必須要推出有創意的、很勇敢的新政策，這部分我相當同意，所以這波我也要鼓勵內政部，其實並不需要投鼠忌器，之後再也不敢提出新的政策，事實上新的概念是非常重要的，只是您絕對要充分的溝通，而且遭受到即刻衝擊的民眾必須要有知情、同意的權利。

最後，我們很希望這次的住宅法能納入兩公約的精神，至少我個人是這麼希望，而有關原民族租金補貼的部分，我知道營建署有提供原民租金補貼，也知道未來社會住宅必須保障一定比例給原民使用，但是未來住進社會住宅的民眾是否能同時分享到原民的租金補貼，請問內政部對於這兩個政策的未來規劃為何？會不會住在社會住宅的民眾就無法再請領租金補貼呢？

主席：請內政部營建署許署長答復。

許署長文龍：主席、各位委員。基本上不可能利益重複同享，也就是說，如果已經申請社會住宅，原則上就不能請領租金補貼。

Kolas Yotaka 委員：這是您的構想，但其實真的需要協助的是社會底層的這群人，因此，希望內政部能針對這部分再多所評估，我們也會再充分地討論，謝謝。

葉部長俊榮：謝謝委員。

主席：上午會議到此為止，下午 2 點繼續開會，現在休息。

休息

繼續開會

主席：現在繼續開會。

請李委員昆澤發言。（不在場）李委員不在場。

請高潞·以用·巴臙刺 **Kawlo · Iyun · Pacidal** 委員發言。

高潞·以用·巴臙刺 Kawlo · Iyun · Pacidal 委員：主席、各位列席官員、各位同仁。還記得上個

會期 6 月 2 日時，我曾質詢部長有關社會住宅的問題，當時本席曾提出一項要求，那就是請你們調查原住民族對於社會住宅的需求，請問內政部做了沒有？

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。我們把原住民的需求和其他幾個各種不同團體及不同類型的需求做過瞭解，我們認為在推動的過程當中，從實質上所推動的計畫中，事實上也能完整且不被不平等待遇的適用，我想這樣的方向也是我們在推動社會住宅的一個重要基礎。

高潞·以用·巴鱧刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：部長的回答就跟你們的回文一樣，你們在 7 月 5 日回覆本席的回文當中，針對原住民族對於社會住宅的需求提出一份報告，內政部研處的情形就是因為原住民族屬於第四條所規範的十一種特殊情形及身分之一，為了避免被標籤化、發生居民被排擠的情形，所以採用混居的方式，剛剛部長的回答就是這樣的意思對不對？

葉部長俊榮：並沒有特別提到標籤化等等，社會住宅確實不能因為任何的安排而有標籤化的現象發生，這也是我們很努力想要把社會住宅的……

高潞·以用·巴鱧刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：從內政部回覆本席的報告以及你們現在所提修法的草案來看，本席認為你們所推動的社會住宅缺乏文化觀點，根據你們提出來的報告，因為你們認為身分重疊，所以沒有特別去瞭解具有原住民身分者的需求總量。在此本席要特別強調一件事情，原住民的需求、銀髮族的需求、年輕人的需求和身障者的需求都一樣，這不應該只是以量的問題來考量，除了量之外，還有質的問題，所謂質的問題指的就是有沒有符合各個族群的本質，以及住宅的設計有沒有呼應該族群特性的需求。我們不能只是去談要避免原住民的社會住宅被標籤化，而要想想從過去的國宅和社會住宅的許多案例中都會發現一件事情，那就是當和原住民混居的時候，更會加深族群隔閡與歧視的發生。原住民在生活上本來就有集體的特性，上次本席也曾提到都市原住民的問題，我們應該設法融合原住民傳統生活和都市建築的環境，這並不是推出 20 萬戶就可以解決的問題。

現在正在發生的就是高雄拉瓦克部落的問題，拉瓦克部落在高雄已經有超過 60 年的歷史，恐怕比中華民國還要老，裡面大部分住的是排灣族原住民。在超過 60 年的時間當中，其實已經形成高雄市唯一的都市部落，他們有組織、有頭目、有祭典，所有的居民都會講族語。現在高雄市政府做了一件事情，因為土地的問題，他們提出了安置方案，而且他們說他們所提出的方案是循著目前社會住宅的模式，他們不斷跟族人強調安置的物質條件有多好、環境打造得多麼美好、甚至還有冷氣可吹，但事實上，他們的做法是把一整個部落拆成兩個地方，而且其中一處位於台電五甲宿舍，這裡面完全沒有公共空間可以維持原住民平常文化傳承及連結所需，在這種情況下，怎麼可能做得到原住民族文化傳承的訴求？我們看社會住宅好像很優良，其實它忽略了原住民集體性的需求，而且變相拆解，到最後變成阻卻原住民族在都會區的發展，這樣的結果像不像當時日本時期強迫分散和遷移的政策？

本席所要求的並不是數字或數量的多少，社會住宅不只是一要照顧可憐人，而是要讓每一個住在社會住宅的人都能真正感受到家的概念。不管住的人怎麼樣，我覺得這樣的文化特性內政部一定要好好去思考。

葉部長俊榮：這樣的方向我認同，其實社會住宅並不是只有蓋房子，它要能夠連結到更多對於社區認同的感覺，所以……

高潞·以用·巴鱧刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：部長剛才提到連結的感覺，但請問現在對於住宅法的修正有沒有做到聯合國所強調的適足住宅文化環境的要求？其實這只是最低標準而已。

葉部長俊榮：以經濟社會文化公約第十一條第一項所要求的適足居住權內涵而言，我們覺得我們現在的住宅法有許多面向都一直在迎合這樣的方向，在這項法律第一條的說明當中，甚至都有援引這樣的條文。

高潞·以用·巴鱧刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：如果在新修正的住宅法當中加入原住民族社會住宅的概念，請問這樣可不可以？

葉部長俊榮：這有政策面要思考，委員應該可以瞭解一種情形是採取區隔的方式，另外一種是混居的方式，其實第二條最後一項也有提到各目的事業主管機關得配合政策需要興建社會住宅，目的事業主管機關包括原民會及其他各部會，目的事業主管機關可以根據他們所強調的重點，從那樣的方向去興建社會住宅，並不是只有單純由地方政府……

高潞·以用·巴鱧刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：回到我剛才所問的第一個問題，為什麼不要去調查原住民族對於社會住宅的需求？如果要讓住宅法能夠修到更好、更能符合聯合國人權宣言、世界人權宣言及經濟社會文化公約適足住宅的概念，最低的標準就是文化環境必須符合，如果沒有符合文化環境，那麼它就不是適足住宅的概念。本席要在此強調原住民需要的就是集體性，他們可以在社會住宅當中做到社區照護及文化傳承，甚至在中華民國還沒有建立之前，部落的人就可以負責老人的長期照護及對單親家庭的照顧，而且以轉型正義的角度來看，原住民族的文化復振很重要，都市原住民的文化復振其實可以用社會住宅的方式來處理，從人權的角度來說，必須讓人人都能安居，這也是政府的責任。因此本席強烈要求在這次的修法當中，應該要涵納原住民族社會住宅的概念，而不是把原住民族放在第十一條的特殊身分當中，這裡所謂的特殊身分應該是指個人的特殊狀況，而不是以族群的特殊狀況來考量。

葉部長俊榮：我瞭解委員所關心的問題，社會住宅有整體的部分，也有個別關注的部分，我們所採取的是多元的方式，在整個制度的設計上，容許各目的事業主管機關強調其重點及有所反映的彈性。委員關注的重點其實有反映在這次的修法當中，詳細情形我會再向委員說明。

高潞·以用·巴鱧刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：本席還是要強調一件事，新店溪洲部落的社會住宅問題不知部長有沒有去關心？

葉部長俊榮：具體的做法還沒有……

高潞·以用·巴鱧刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：媒體報導溪洲部落的社會住宅有跳票的狀況，希望內政部能夠進行跨部會的處理，謝謝。

葉部長俊榮：謝謝委員。

主席：請邱委員志偉發言。

邱委員志偉：主席、各位列席官員、各位同仁。前天本席在總質詢當中曾提及為政之道在於「清明」及「親民」，所謂「清明」就是一定要很廉潔、操守一定要能禁得起考驗，同時要把人民的

需求做為最優先；所謂「親民」就是親愛人民，瞭解人民的感受、瞭解人民的需求並馬上回應，把人民當作自己的家人去照顧與愛護。

我覺得有很多理論或學術上的道理並不是放諸四海皆準，為什麼內閣當中有許多閣員是學者出身？包括部長也是學者出身，學者出身對於理論的掌握當然非常精確，但就像我剛才所提到的，理論並不是放諸四海皆準，各區域有不同的需求特性及需求強度，必須要有一點調研才有發言權，有多一點調研才能貼近民意。我每天都從高雄跑到台北來上班，主席也是如此，每天六點半你們都還在睡覺的時候，我們已經搭上高鐵，晚上在這邊質詢完之後還要回去做選民服務，民眾的感受我們每天都是親身體會、感同身受。任何政策在還沒有端上台面之前，在還沒有形成共識之前，在還沒有經過行政院拍板定案之前，千萬不要率然為之或率然公布，一個團隊就好像一個棒球隊，行政團隊是先發，如果先發時搞砸了，那麼立法院這個牛棚再怎麼強都會被累垮。我們是直接面對民意，你們在台北公布之後，好像就沒有什麼事情了，只是在國會接受許多質疑，但我們回到選區之後，所有民眾都會打電話來，他們看到我就問：「你們在立法院搞什麼東西？你們有沒有發揮監督的功能？」，為什麼行政團隊的努力度和你們的滿意度成反比？我知道你們都很努力，不管是政務官或常任文官都很努力，照理說，努力度應該和滿意度成正比才對，為什麼反而成反比呢？就是因為對外溝通不足嘛！你們活在你們自己的理論世界當中，並沒有把民眾的需求放進決策裡面，顯然和民意脫節，並沒有做到本席剛才所說的親愛人民，在這種情況下，你們所做的決策與民意的期待有相當落差，因為有落差，所以人民就無法感受，也不會感動，就算他們有所感受也是負面的感受，所以我只能說「林全心裡苦，但林全不說」，為什麼林全心裡苦？就是因為執政團隊表現不符合人民的期待。事實上，內閣各部會首長的施政表現關涉到內閣的滿意度，我希望內政部從自己本身先做起，要求所有政務人員在政策出台之前，必須針對民眾的需求做充分的考量，在內部形成共識，同時也要和國會充分討論，這樣基礎才會比較穩固，如果國會支持、民意支持，那麼政策推出之後的風險當然就會降低，政策風險管控就是如此。

以住宅法來講，這是每一個民眾、家家戶戶都會碰到的法律，這對民生、民心及人民生活的影響是何等巨大，包括次長等高層的想法透過媒體一呈現，然後整個就失焦了。就像那天我質詢外交部長一樣，一個沒有經過行政院核定的設館計畫，就直接對外說出來了，這樣會變成政策形成沒有取得共識，在行政程序尚未完備的情況下就率而暴投，用台語來講就是「落漆」，我們不希望各部會還有這種「落漆」、「脫籠」的表現。領導者非常重要，要以非常嚴謹的態度面對國家非常緊急的時刻，我們沒有樂觀的理由，國內外情勢如此險峻，國內經濟情況也不佳，我們要做改革，但是改革會遇到很多阻力，對於這些阻力，我們要有耐心，要跟社會做溝通，待取得共識之後再穩健的推動改革，而不是躁進、貿然的推動改革，所以我覺得內部協調的工作非常重要。

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。謝謝委員的指教，我們關心民眾的感受，這也是我們一直都非常重視的，在這次對外說明的時候，也許我們確實沒有完全掌握得很好，我們會努力強化，謝謝委

員的指教。

邱委員志偉：這是民眾的心聲，現在我們的國際布局都希望南向，政府官員的思維也要南向，國內的資源也要南向，不管是教育資源或交通建設資源都是如此。部長有空就應該常常到南部去瞭解南部的民意，內政部是第一大部，你們不只主管民政，也主管地政，包括警政、消防都是你們主管的業務。請問部長，從你就任到現在，到過南部幾趟？

葉部長俊榮：召委應該有在高雄碰過我，事實上我也常常去。

邱委員志偉：我曾跟林全院長討論過，一年兩個會期我只能質詢行政院長兩次，總共 60 分鐘，既要討論國政，也要討論地方的建設，有時他下鄉，但身邊警衛那麼多，要跟他講句話都很困難。各部會首長也是如此，你們都是行色匆匆，根本沒有辦法跟在地的民意做無縫接軌，重要政策應該要跟地方政府順利接軌才對，我跟所有的立法委員都是扮演這種角色。我們對於政策的討論基本上是很缺乏的，有時我們看到當天的報紙，好像有當頭棒喝的感覺，心裡想怎麼會有這種政策，我怎麼完全不知道？竟然要早上看報紙才知道！我們不想要有太多意外，也不希望有太多的 surprise。未來行政院南部辦公室、中部辦公室、雲嘉南辦公室及東部辦公室都應該要充分發揮功能，最起碼你一個月要去南辦一次，跟所有在地立委討論一下內政部的業務，或是有哪些建議是大家可以共同來討論的，這樣子行政與立法的溝通才能有一個健全而平穩的平台，你們的施政才不會「落漆」或「脫韁」。

葉部長俊榮：我們來努力，謝謝委員。

邱委員志偉：請盡最大的努力好嗎？

葉部長俊榮：好的，謝謝。

主席：請鄭委員寶清質詢。

鄭委員寶清：主席、各位列席官員、各位同仁。這屆我是第一次來內政委員會，因為我提了一個案，其實我不只是第一次到內政委員會來，應該說除了交通委員會外，我是第一次來其他委員會。現在大家都說政府推動政策很草率，而你們的說法是，這是屬於學術和內政部研究的範疇，還未到形成政策的階段，是這樣嗎？

主席：請內政部葉部長答復。

葉部長俊榮：主席、各位委員。面對人民居住安全的課題，尤其是過去 0206 地震所顯現出來的問題，我們當然要掌握這個議題，這是重要議題，所以我們當然會不斷的思考、不斷的討論。

鄭委員寶清：既然尚未形成政策，為何會變成報紙的頭條，而且還造成社會那麼大的紛亂？

葉部長俊榮：我早上也有提到，那是次長在一場研討會中的發言……

鄭委員寶清：不是研討會，只是參加一場活動而已。

葉部長俊榮：所以並不是內政部正式對外的公布。

鄭委員寶清：為何我們不能「前事不忘，後事之師」？其實類似的情形也不止這件，記得你剛上任時特別提到，因為怕毒品入侵學校，所以要進行驗尿，然後馬上就被教育部打臉，說這樣行不通，應該要先修改法令。

葉部長俊榮：委員，我並沒有說學校要進行驗尿。

鄭委員寶清：但是媒體都這樣登，我也沒看到你們的更正。我覺得很嚴重的是，在政策尚未定案之前，你們卻到處亂講，因而傷害了新政府的形象，讓人民無法產生信賴，所以這件事情應該要慎重其事。

葉部長俊榮：我們會努力，謝謝委員。

鄭委員寶清：任何政策一定要形成共識，不要今天你們講了，明天又被行政院發言人打臉，再這樣打下去，臉會腫起來的，你最近有沒有發現臉比較不舒服？

葉部長俊榮：還好耶。

鄭委員寶清：部長，我覺得這件事很重要，內政部是天下第一大部，如果老是被行政院或其他部會打臉，似乎不太好。

葉部長俊榮：我並不認為這是打臉的問題，而是將議題加以釐清，並不是……

鄭委員寶清：其實我們不用爭辯，部長也不要美化，現在重要的是要面對現實，這就是被打臉嘛！你們說要推這個政策，但既然尚未形成政策，怎麼可以在外面亂講呢？說真的，我們都是語重心長，這件事不但沒有達到政策效果，而且還被修理，其實我們也是於心不忍，你知道嗎？我也不希望發生這樣的事情，所以政府政策應該是要先經過充分討論，已經形成政策且各部會都溝通完成，甚至到院會去報告，連院長都認為可行後再來談，現在政府經不起這樣一而再、再而三的翻船事件，船都翻覆了，但翻覆的原因卻不是遇到礁石，而是我們自己讓船翻的，這才是問題的嚴重性！因此，希望內政部任何政策在出門之前，應該先和行政院或各部會溝通完後再拿出來。

葉部長俊榮：絕對是這樣。

鄭委員寶清：我覺得內政很重要，尤其先前很多政策都發生過問題，像是房地合一稅、老屋健檢等，此外，內政部昨天提到要取消仲介服務費 6% 的上限，部長知道這件事嗎？

葉部長俊榮：這部分尚未完全定案。

鄭委員寶清：但未來會朝這個方向進行嗎？

葉部長俊榮：這部分確實有和公會及各界在討論。

鄭委員寶清：我的意思是，一定要政策決定後再談，當然這方向是對的，要讓市場回歸市場機制，其實現在很重要的是，新政府要將法令鬆綁，像是政府規定仲介服務費上限為 6%，但部長知道目前外面都收百分之幾嗎？你也不知道。

葉部長俊榮：可能需視個案而定。

鄭委員寶清：我指的是通案，不是個案。部長知道大部分都收百分之幾嗎？

葉部長俊榮：大概百分之四點多。

鄭委員寶清：並不是，所以部長都和社會脫節了。

葉部長俊榮：我講的是平均值，當然有多有少……

鄭委員寶清：我講的都是平均值，不是個案，不到百分之四點多，如果我買一間一億多的房子，要包 450 萬給仲介，部長覺得有可能嗎？因為買賣雙方收的不一樣，買方大概付 1%，賣方大概也是付 1% 到 2%，目前就是這樣。

葉部長俊榮：對，也有一些市場機制……

鄭委員寶清：也就是說，假使買一間一億元的房子，服務費是 2%，就等於要付 200 萬，但像現在這麼不景氣，難道仲介會堅持買方要付 200 萬才願意成交嗎？不會嘛！所以回頭來說，重要的是要和市場一致，你可以問問這些立委，我們都是從地方上來的，如果我們想法和地方不一致或是不了解百姓的話，是選不上的啦！所以你可以打個電話問一下，如果你打電話問我，我會告訴你。

葉部長俊榮：我再來請教。

鄭委員寶清：不用了，有交代過就好了。另外，有關租用社會住宅的問題，現在自用住宅比例是 86%，既然自用住宅比例那麼高，那麼政府要解決的問題應該只有 14% 沒房子住的人而已。政府蓋了很多房子，從民國 64 年開始蓋國民住宅，但從來沒有成功過，你可以去看看過去的歷史。

葉部長俊榮：所以我們的機制和作法都和國民住宅不一樣。

鄭委員寶清：我知道，但是也差不多嘛！我可以向你保證，你們現在蓋很多住宅，但蓋好後沒有人要跟你們租，因為社會上還剩下很多房子，如果政府租金是訂 3,000 元，民間只要租金訂 2,000 元就好了。

葉部長俊榮：我們不是只有蓋房子，還有包租代管。

鄭委員寶清：我之所以提那個案子，就是希望部長可以回去好好研究，可以用容積移轉的方式去替代興建社會住宅。

葉部長俊榮：這是三個選項之一，但我們目前的重點是興建和包租代管，不過也不排除這個選項。

鄭委員寶清：你們要將這個當作重點，因為這樣國家不用花錢，就有很多房子可以租給年輕人，因為容積率多少是地方政府訂的，經過協調之後，你們可以就地方訂低一點，其他部分就用容積獎勵的方式。

葉部長俊榮：我們把容積獎勵當成是選項之一，但是我們的重點是興建和包租代管。

鄭委員寶清：我剛剛跟部長講那麼久，你都沒有注意聽，興建就是不會成功嘛！每次蓋完後就賣不掉、租不掉，現在問題就是如此，花了國家很多錢，但政府又不會管。

葉部長俊榮：委員，我們沒有要賣，是只租不售。

鄭委員寶清：我知道，但是租也租不掉，因為公房子太多了，所以請部長回去要好好研究一下，把容積獎勵當成政府的主軸，這樣國家才可用最少的資源解決最多的困難。

葉部長俊榮：這是選項之一。

鄭委員寶清：請部長回去研究看看。

葉部長俊榮：謝謝委員。

主席：請李委員麗芬質詢。

李委員麗芬：主席、各位列席官員、各位同仁。很高興看到行政院草案中規定社會住宅要提供至少 30% 給社會或經濟弱勢族群，這部分我給予肯定，因為弱勢朋友們的住宅權真的很需要政府的協助。其實目前在第四條中已有規範 12 類的對象，其中一類是於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家且未滿二十五歲者，他們其實也有權利來租社會住宅，然而依兒少權法規定，

這些在育幼院或安置機構的兒少在滿 18 歲後，應該就要離開安置機構，除非有特殊的狀況，其實是可以一直協助到 20 歲，甚至再多一些時日。但若未繼續升學或是已經就業，可能就必須在 18 歲以前，離開育幼院或安置處所。目前本席看到包括台北市在內的六都，在制訂相關辦法時，都規定年滿 20 歲之人方可承租社會住宅。然而，現況是社會上有一群育幼院或安養機構出來的孩子，有租賃社會住宅的需求。本席曾向衛福部調閱相關的統計資料，這些孩子欲離開時，育幼院或安置機構都會提供自立生活的協助，去年共有 454 位兒少邁向自立，其中 15 歲以上未滿 18 歲者 214 人、18 歲以上未滿 20 歲者 240 人。這是個統計數字，我相信實際的需求可能較此數字更高。我也大概可以理解縣市政府的考量，應該是租賃時必須訂立契約。他們認為必須年滿 20 歲才可以訂定契約。

但是民法第七十七條規定，未成年人的行為能力雖受限制，然日常生活所必需者，不在此限。其實我們也看到很多大學生 18 歲就住在外租屋了，也沒有這方面的困難。因此，本席在此特別拜託部長，能否以函釋或其他方式，請縣市政府在訂定相關辦法時，將必須年滿 20 歲的規定移除？因為社會上真的有一群 18 歲至 20 歲的兒少，需要此一協助。

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。對，委員所提出的問題是關於第四款的規定，那是與地方政府在執行時銜接的問題，我會注意的。

李委員麗芬：能否具體地請他們勿做年齡上的限制？因為這些兒少是最弱勢的一群，他們根本沒有家庭的支持，在未長大之前就被迫必須自己照顧自己，所以，能否請部長與地方政府溝通，勿再做此種年齡上的限制？

葉部長俊榮：謝謝委員的提議，我會進行了解，第四款的文字確實是：於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家。關於如何執行，與地方政府的規定能夠銜接，我會注意的，謝謝委員。

李委員麗芬：好，謝謝部長。接續這個問題，目前社會住宅的規劃對象是傾向於小家庭的結構，但是租賃市場對於高齡老人並不是那麼地友善，本席要提醒你們，未來在興建社會住宅時，應該考量到獨居的形式，在設計房型時，也應納入考量。

之前部長曾提到，住宅法草案第一條的條文說明，立法理由是為符合經濟社會文化權利國際公約之精神，本席認為這是很好的方向，其實在兩公約施行法通過之後，已是國內法的一部分，但是你們只書寫在立法說明中，是很可惜的事，其實應該要直接訂定在第一條中，請部長再予考量。另外，在踐行公約時，不應只有看條文本身，應該也要參照公約委員會所做的一般意見，關於居住權，其於第四號中就提到，居住權不是僅有頭頂上的片瓦而已，也非將住宅視為商品，我們應該做到的是，將之視為和平安全尊嚴地居住某處的權利，所以，政府應朝此方向努力邁進，包括對於弱勢朋友所提供的住宅，也應符合此一標準。而其中也特別提到「可獲取性」，以及適當性的問題，特別是在相關設施、就業、醫療及就學等，皆應符合標準，因此，未來社會住宅地點的選擇，應將之納入考量。部長應該了解本席所在意的是，目前的草案是以縣內轄區為計算範圍，提供予經濟或社會弱勢者百分之三十，本席擔心，以後有可能這些弱勢朋友，會被放在條件相對較為不好的社會住宅中，若是弱勢朋友又再被擠壓到較為偏遠的地方

，在交通費用及時間上，對他們都是另外的負擔，因此，請部長考量，以每個建案為計算範圍，來分配百分之三十，而非以縣內轄區為計算範圍。

葉部長俊榮：關於委員所提，確實是一般在制定公共政策時所可能產生「熱點」的問題，大家擔心會將某一個類型全部放在某一個地方。如果要避免發生此種情形，在制度設計時必須注意，但是他們不是希望變成那種情形；另外一種做法，就是以每一棟建築為準，然而，社會住宅有大有小，未來小型的社會住宅也有可能只有 20 戶，如果計算比例完全以戶為主，可能會產生執行上的困難。

李委員麗芬：那麼應如何避免呢？

葉部長俊榮：委員提到一個重點，我們雖然是以縣境為主，但要避免「熱點」的產生，在制度設計上，我們會特別注意到這樣的現象。

李委員麗芬：這部分你們會授權地方政府去執行，但往往其結果可能會超出我們的想像。所以，我期待在母法或施行細則中就考量如何避免這種情形發生。因為我們都不願看到社會住宅最後變成相對不良的居住環境，以致於完全喪失了照顧弱勢的美意，所以，請部長審慎考量。

葉部長俊榮：對，我們有注意到委員對這方面的關切，會在執行層面儘量確保，所謂的「熱點」現象不會發生。

李委員麗芬：好，謝謝部長。

葉部長俊榮：謝謝

主席：請蔡委員易餘發言。

蔡委員易餘：主席、各位列席官員、各位同仁。今天內政委員會安排審查住宅法，正好今天各大報的頭版新聞都刊載關於三十年老屋健檢的問題，令人無法想像的是，整個行政團隊應該是一個團隊，為何會有一個次長在參加 921 防災型都更研討會時，提出了這個政策？而行政院在第一時間打臉，說它還不是一個成熟的政策方向。本席剛才看到一則一個小時前中央社所發布的新聞，花次長接受中央社的採訪時仍然強調，各方面的意見他會虛心接受，但是三十年老屋健檢是對的方向，後續他會好好地做好配套，所以，本席現在有些困惑，難道是次長與大家的方向不同嗎？怎會發生這種事？如果次長要捍衛他認為對的政策方向，為何今天他不來內政委員會備詢呢？

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。我從今天早上到現在，已多次將此事在部裡的政策、做法及現況，相當清楚地說明了，包括行政院的說法，其實都是在澄清事情，讓大家了解現況的做法，無所謂的打臉與否。在此一基礎之下，如何將原貌及狀況讓大家知道，一直是我今日從早上到現在所努力傳達的內容。關於老屋的問題，我們現在所關切的重點，確實是房屋的安全及人民能否放心，從這個角度來看，政府當然要有所顧慮，至於如何去推動，以及以何種方式進行，當然會有很多可能的做法，在現有的基礎之下，確實有獎勵、補貼式的耐震建築……

蔡委員易餘：部長所說的，如果是獎勵的方式去鼓勵人民……

葉部長俊榮：我是說現行的政策，已經從過去延續到現在……

蔡委員易餘：對，用獎勵方式是正確的，但是，花次長所說的不是獎勵啊！他講的是限制，如果不健檢的話，他就會限制它的買賣。健檢有很多種，例如我們在做健康檢查時，量血壓是一個標準，要做全身的斷層掃描則又是另一個標準，而你們所規劃的老屋健檢，要求做到何種程度的健檢，社會都不知道，現在這件事情好像變成內政部最要緊的事，而且內政委員會所列出的優先法案中，有住宅法、都更條例等，今天又搭配這個新聞，是很可怕的事啊！

葉部長俊榮：所以，現在有任何的討論，朝往各種方向，唯一環繞的重點是，如何讓人民安心、放心，以及住宅的安全，是從這個角度去思考，現在我們有關房屋耐震的政策執行，是完全從過去迄今已經在執行的 105 年安家固園計畫，基本上是補貼一般民眾去做評估。未來該如何努力，將此事做得更好，還有許多研議討論的空間，可能花次長只是將其中的一些討論，在那個研討會的過程中，做出一些闡述，有可能是這樣的情形。

蔡委員易餘：但是行政團隊要照顧的對象有很多層面，當然老屋的安全、防震，在台灣這樣多地震的國家，是很重要的事，但是請不要忘了，住在老舊房屋三十年以上的人，是其經濟能力相對較差的人，在新北市有 65 萬戶，台北市有 57 萬戶，高雄市有 47 萬戶，台中市有 34 萬戶，台南市有 30 萬戶，桃園縣有 25 萬戶，六都加總已超過 250 萬戶，若一戶以二人居住來計算，就有 500 萬人住在三十年以上的老屋；全國則有 300 萬戶以上。這些人民的經濟能力相對較差，你們做出的政策宣示，是若沒有健檢就限制其買賣。這個效果立刻就是房地產……

葉部長俊榮：委員，我已講了很多遍，並沒有要限制買賣。

蔡委員易餘：但是今天花次長在一個小時前接受中央社採訪時，仍然說這是對的方向，未來會好好做好配套，我剛才看到的新聞報導，他仍然如此啊！

葉部長俊榮：但是他應該沒有提到買賣，我還沒了解他實際的講法，如就委員剛才所提的部分，他應該是說健檢，您可以再將剛才所提的內容再講一遍，完全沒有提到任何買賣方面的事，我剛才沒有聽到這部分。

蔡委員易餘：我希望他是沒有。

主席：剛才蔡委員提到此事時，我看了中央社的報導，他是說老舊建築交易時，應檢附耐震評估結果，然後花敬群指出，這是對的方向，後續會做好配套。跟您的說法不太一樣。

蔡委員易餘：一個小時前中央社的報導是：花敬群今天指出，各方意見他虛心接受，但也表示這是對的方向，後續會做好配套。部長，我很希望次長今天能在此，因為他也應聽聽我們的意見，我們每天接觸到的人一定比他還多，他有沒有聽到我們這些聲音？還是他現在仍然要捍衛他自己的政策，甚至連部長都不知道他在外面講了什麼，我很擔心整個行政團隊，因為這樣而造成各方的誤解，如果花次長認為這是對的，後來這個政策又被打臉，大家不支持而無法落實，結果將如何？會是各方都不討好。真正要求健檢的人，也不懂行政團隊的方向是什麼，但那些窮苦的人，卻未蒙其利，先受其害，請部長在內政部先做好內部溝通，對外發表任何政策時，需要有個明確的發言系統，如此重大的政策，居然讓次長逕自對外發言，當各界在批評了，他還要狡辯，讓部長在此辛苦說明，他在外面講了一句話，你整日的辛苦又付諸流水了。這部分請部長在內部做個檢討，好不好？

葉部長俊榮：好，我們再努力，謝謝委員。

蔡委員易餘：好，謝謝。

主席：今天有委員建議請次長來，我建議可以不必，是因為部長在場即可，待會要處理臨時提案，其中兩案與此政策有關，要不要在這個小時之內請他來，我還是尊重你，但你們能否再確認一下？否則我擔心委員會做出決議後會被打臉，這就不好了。本席之意為，你在此備詢，他在外面大放厥辭，到時候我們決議了，他又不認帳，如此本委員會擔不起，現在還有一個小時的時間，請你再詳細溝通一下。

接下來登記發言的鄭委員天財、劉委員權豪、鄭委員運鵬、徐委員永明、孔委員文吉、林委員俊憲、曾委員銘宗、吳委員志揚、賴委員士葆、盧委員秀燕、張委員麗善、林委員德福、羅委員明才、李委員彥秀、陳委員歐珀、江委員啟臣、葉委員宜津、陳委員明文、鍾委員孔炤及周陳委員秀霞均不在場。

請吳委員琪銘發言。

吳委員琪銘：主席、各位列席官員、各位同仁。關於住宅法修正草案，有關蔡易餘委員所提的問題，現在三十年屋齡的老屋必須健檢一事，已造成社會大眾的恐慌。今天本席在此希望新團隊，尤其是葉部長，在花次長發言之前，應該先做個模擬，畢竟我們是地方選出來的民意代表，承受地方極大的壓力，而新政府為何可以在選舉中勝出，都是因為能和民眾站在一起，所以，剛才蔡委員才會說，我們來自地方，都很清楚地方上的聲音，本席在此要請部長一定要約束團隊成員，絕對不能亂講話，因為如此將會造成大家對新政府施政的恐慌，跟民眾過去的期待完全不一樣。現在要修正的住宅法草案，新增的五十八條要求公會提供一些資訊，但是很多公會根本沒辦法去約束它的會員，因為它沒有公權力啊！所以地方有很多反彈的聲音，質疑新政府為何和民意背道而馳？我們一定要和民意站在一起，未來新團隊在執行政策之前一定要先模擬，充分溝通之後再對外宣布，這樣才不會造成民眾對新政府的疑慮。部長，我知道你辛苦了一上午，請你先回座，針對本席說的這個部分，部長要再三思。

接下來要請教營建署許署長，我們的新政府，包括蔡英文在選總統的時候都很清楚，很多年輕人買不起房子、租不起房子，過去我們說要興建 20 萬戶的社會住宅，這是針對年輕人，而且只租不賣，這 20 萬戶目前執行的情形如何？

主席：請內政部營建署許署長說明。

許署長文龍：主席、各位委員。我們有訂定階段性的目標，分成前 4 年和後 4 年來做。到目前為止，台北、新北、桃園、台中部分有的已經在規劃中，有的已經舉行動土典禮，這個部分各縣市政府已分別提出最終目標，譬如說台北市柯市長希望前 4 年先建 2.5 萬戶，後 4 年再興建 2.5 萬戶，8 年後達到 5 萬戶；桃園則是希望有 2 萬戶，台中是 1 萬戶。蔡總統說要新建 12 萬戶，目前六都及其他縣市都有提出他們實際的需求，當然這也要看有沒有土地。關於土地的部分，我們希望在這一次住宅法的修正案中可以再加強一下；至於新建所需要的資金，我們希望銀行提供低利融資，然後利息就靠租金收入來因應，目前大概是這樣。

吳委員琪銘：署長，8 年 20 萬戶的社會住宅政策絕對不可以跳票，社會住宅蓋了之後，絕對不可

以變成蚊子館，一定要考量在都會區或是人口密集的地方才有需要，過去有人說，社會住宅如果建在苗栗，根本就沒人住也沒辦法推動，社會住宅是提供給有需要的年輕人、買不起房子的窮苦人。我的選區在土城和三峽，三峽北大社區在北大旁邊的腹地，新北市已在 8 月份送到營建署了！

許署長文龍：對。

吳委員琪銘：那是國有財產局的土地。

許署長文龍：對。

吳委員琪銘：針對我的選區土城和三峽，這兩個地方的社會住宅推動得怎麼樣？

許署長文龍：我再向吳委員報告一下，我們當然我也不希望變成蚊子住宅，早上有委員說租金要實在一點人家才租得起，所以不管是地方政府蓋的或是中央蓋的，在租金方面真的要照顧性，所以如果自償率不夠，我們現在的修正版本有考慮用中央住宅基金來補助，讓它到位，如果這次的修法能做到的話，將來不管是由中央自己蓋還是由地方興建，租金部分都比較能落實，租金落實，當然大家就租得起，也樂意來住，當它品質好的時候就不可能變成蚊子館。

吳委員琪銘：署長，三峽那裡的面積有 3 公頃，緊鄰北大國民小學，過去規劃興建 1,500 戶，對不對？

許署長文龍：對，差不多。

吳委員琪銘：它的經費是 19 億，新北市要負擔 3 成，現在新北市已經提出申請，預計明年要動工，明年有辦法如期動工嗎？

許署長文龍：應該可以。

吳委員琪銘：沒問題吧？

許署長文龍：沒問題。在這個法還沒修正以前，可能要靠中央住宅基金和縣市政府自己出錢來做；現在希望這個法修正後，讓資金的運用更靈活，不要讓大家編預算支應，以免負擔太重。

吳委員琪銘：好，謝謝署長，明年度絕對不能跳票。那頂埔呢？在土城的頂埔國小旁邊，預計要蓋 800 戶嘛！

許署長文龍：是。

吳委員琪銘：頂埔這個部分呢？

許署長文龍：目前在這個法之下當然是由新北市政府拿出來，只要它拿出來，我們會加以配合。

吳委員琪銘：經費沒問題吧？

許署長文龍：原則上，我們會優先考量。

吳委員琪銘：好，感謝署長。

主席：接下來登記發言的蕭委員美琴、周委員春米、黃委員偉哲及陳委員亭妃均不在場。

施委員義芳改提書面質詢。

接下來登記發言的呂委員玉玲及馬委員文君均不在場。

請尤委員美女發言。

尤委員美女：主席、各位列席官員、各位同仁。葉部長，辛苦了！我們今天審查的住宅法放了很多

的新觀念，它不是只有硬體的建築，還包括了所謂的管理。住宅法第一條開宗明義規定，要使全體國民都居住於適宜的住宅，並且享有尊嚴的居住環境，這裡所強調的就是給付，也就是說政府能夠提供給每一個人適宜的住宅，而且享有尊嚴的居住環境；但是從另外一個角度來看，政府一方面提供社會住宅讓大家能夠安居樂業，另一方面又因為都市的發展而造成迫遷的問題，我們說難民是因為戰爭的因素、宗教的因素和政治的因素而被迫流離失所，可是今天在台灣，有些人只是因為都市發展而被迫在自己的家鄉流離失所，我想這是我們審查住宅法的時候要注意的，一方面是政府的給付，另一方面可能是把人家連根拔起，讓他有迫遷的問題。

當然這個問題我們討論了很多，上一次也有提案，所以辦了幾次公聽會，所謂的迫遷會牽涉到居住權的問題，那我們也簽了兩公約，居住權在兩公約裡面是非常重要的，雖然政府一再表示「有啊！我有安置啊！」，可是要他們離開自己生長的地方，總要有一個更高的價值來勝過他的居住權，對不對？所以這就牽涉到都市計畫，因為最上位的一定是一個都市計畫，好，當我在推動都市計畫的時候，能不能讓人民有所參與？因為人民通常是在被告知要遷移的時候，才知道政府的安置計畫是什麼等等，然後看他們有什麼意見，可是這樣大家就會開始質疑，所以今天還有好幾件迫遷的案子在抗爭。

說實在的，其實政府和人民都是為了台灣這塊土地好，只是大家的切入點不一樣，所以在這裡有沒有可能有一個平衡點？當我們在做上位的都市計畫時，是不是能夠讓人民有更多的參與？本席知道內政部現在正積極辦理聽證，可是我們也看到民間團體對這個聽證不滿意，因為大家覺得這是後面的聽證，而不是在討論這個都市計畫是否有必要性、迫切性之前做聽證，不曉得這個部分內政部有沒有可能改善？

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。我們最近不斷努力推的這個聽證制度不是只有做後面，都市計畫的審議如果牽涉到相關的公益性和必要性，甚至於裡面有任何爭議的時候，如果適合用聽證的方式詳細去討論的話，這個制度都可以適用，所以它並不是只有在最後面的部分。當然這個聽證要連結到決策，只要有任何決策，比如說我們的都審會在審議變更都市計畫的過程中，前面一定會有一些地方的程序，連在審議的時候都希望能夠讓地方瞭解；至於過程當中該聽證的，該做好民眾的溝通和參與的，那個時候也都要做，如果做得不完整，到了內政部都委會也許會變成議題再進一步釐清，那個時候也可能利用聽證的方式，或者用其他方式讓議題討論得更完整。

其實這整個方向都是在回應土地的使用政策確實會牽涉到各方各種不同的考量，在我們很難絕對的說什麼是對、什麼是錯的情況之下，在程序上把它做得讓大家可以多一點討論、多一點思考，甚至於有一些論辯，我覺得這是一個努力的方向，也期待委員的支持。

尤委員美女：程序正義是最重要的！所以外國一個都市計畫，一個大的開發案可能在十幾年前開始擬訂計畫的時候就已經與民間進行溝通，讓這些人民能夠形成共識，共同去促進這個開發，而不是只被告知要遷移。另外，關於張藥房的案件，我看部長也去和苗栗縣長溝通過了，因為法院已經判決，所以要原地重建，這個部分是不是有可能積極加強？

葉部長俊榮：方向上是以原地重建為目標努力來做，但是也要按照程序來……

尤委員美女：這會牽涉到都市計畫的改變，因為它屬於都市計畫的道路用地，所以會牽涉到都市計畫的變更。

葉部長俊榮：這些都是我們再來要做的程序，每一個都要按照現在的程序努力來做。

尤委員美女：另外一點，今天政府要建 20 萬戶的社會住宅，我們可以看到德國政府對公共住宅的建設一定是用綠建築，那個綠建築並不像我們國內弄一個綠色標章，然後裝幾片太陽能板而已，它有一個嚴格的標準，包括耗損多少能源、減少多少二氧化碳、減少多少冷氣的使用等，要求人民做這些可能有點困難，所以德國在政府的公共建築裡面做這些典範，像德國的國會就是一個綠建築，我相信部長應該去看過。

葉部長俊榮：委員，我們也是這樣在做。對於公共的部分，我們要求綠建築要到銀級以上，北投圖書館就是一個鑽石級的綠建築，所以我們對公共建築物的要求還是滿強的。其實我們也是不斷透過這樣的方式來努力，由公家的先做，然後慢慢的進一步推廣，目前在這方面已經越來越有成效。

尤委員美女：這一次的社會住宅有沒有可能朝這個目標和方向去努力？

葉部長俊榮：是，其實是這樣子沒有錯，綠建築的方向會納進來。

尤委員美女：事實上這樣的公共建設不只是能夠帶動節能減碳的方向，也能夠促進整個產業的提升，同時解決人民居住的問題，至於剛才李麗芬委員所提到的，什麼樣的人可以居住在社會住宅裡面，這當然會牽涉到未成年和年輕人等，這個部分等一下可以再討論。

葉部長俊榮：這些我們都會注意，謝謝。

主席：我先說明一下，待會兒詢答結束會馬上處理臨時提案，所以請提案和關心的委員可以準備過來了。

請吳委員玉琴發言。

吳委員玉琴：主席、各位列席官員、各位同仁。現在內政部對於住宅法的修法提出了一個更進步的法案，而且正在擬訂房屋的租賃專法，我覺得這個都是朝著讓弱勢者能夠有居住權的一個方向。針對社會住宅的興建，早上本席在修法的說明中有提到，確實有些部分也許要在這個法來做解決，但是我現在想要問更細緻的，因為早上部長說有 12 萬戶是用新蓋，8 萬戶是做包租代管，可是其中還有一個政策是真正與弱勢者比較相關的，就是要推動依承租者的所得狀況、負擔能力和市場行情來訂定分級的收費基準，因為這是弱勢者非常關注的一個議題，不曉得您對這個部分的構想是怎麼樣的方向？

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。對，這個大方向確實不是只有單純說社會住宅的整體租金比一般市場要低而已，它也會反映各種不同的情形，有一些分級。

吳委員玉琴：我要向部長說明和報告的是，台北市現在是一口價，之前在討論的過程中，社會住宅大概是市價的八五折或八折，可是弱勢者大概住不到 3 個月就要搬出來了，因為他付不起這麼高的房租，所以朝著他的負擔能力這個方向來修法是對的。至於要怎麼樣分級可能就要跟您來

討論，現在台北市已經討論到分級，低收入戶是 4 折，可是在分級的過程中出現一個問題，到底誰要來補貼這個費用？後來協調的結果是社會局要負擔這個 4 折費用的差價，你覺得這樣合理嗎？這個應該是住宅部門負責，還是社政部門負責？你們應該要講清楚。

葉部長俊榮：因為地方政府有它推動財政各種方面的考量，重點倒不是錢從哪裡來，而是那個方向是不是能夠實現這個法律的基本精神。

吳委員玉琴：是。從本席的觀點，我覺得應該是由住宅部門來負擔，因為住宅部門興建社會住宅本來就有它的公共性，其他國家也都是由住宅部門來吸收，住宅基金那邊是不是有可能做相關補助的措施？

葉部長俊榮：確實沒有錯，因為這個有做很多特別的設計，在自償性比較不足的部分，未來當然基金會有一些補助。這些規定其實和法律的通過相當有關係，有一個法律的方向出來之後，所有後續的相關機制都可以如期去律定。

吳委員玉琴：是，所以我們有可能朝這個方向。依住宅法，主管機關可依承租者的所得狀況和負擔能力分級，這個主管機關就是住宅部門，所以這個分級的補助應該也是由住宅部門來提供，邏輯上應該是這樣。

葉部長俊榮：因為我們也有一些分工啦！未來如果能夠推動得好的話，如何讓這些機制落實到地方的自主推動，把這樣的良法美意真正的落實，其實是我們現在在推的住宅法中很重要的一個精神。

吳委員玉琴：是，因為我們關注社會福利的系統，所以真的很擔心這會排擠到社會福利的預算，住宅的興建最重要的應該是公共性，而不是為了蓋完之後可以自償或是可以回收，這不是社會住宅應該存有的目的，我們應該以它的公共性作為思考。

葉部長俊榮：我想委員應該瞭解，一個法律通過之後，會進一步律定相關的細節，所以這是一個過程，在過程當中，剛才委員關心的很多面向我們都有聽到，希望原來立法的良法美意能真正、具體落實。

吳委員玉琴：好。另外一個就是計算的方式，現在要入住社會住宅大概是用個人的財稅資料來認定，可是低收入戶的認定是用家戶所得，所以未來對於這個租金的分級補助我們也建議從社政系統的家戶所得來作為考量，除了 1 倍以下和 1.5 倍，是不是可能考慮到 2 倍以下的？有一個不同的分級，這個可能是接下來在訂定相關子法上面可以一併討論的部分。

葉部長俊榮：對，確實以後還有很多相關的子法和辦法要進一步去律定，這一些也許是在過程當中都要特別注意的議題。

吳委員玉琴：這是一個提醒，因為住宅部門大概是用個人財稅的資料來做思考，可是當我們在做分級補助或是分級協助的時候，其實可能要從家戶所得來做計算。當然在 12 類裡面還有一些個別戶，譬如特殊境遇家庭或是 20 歲以下的青少年結束安置，這個大概就不會算家戶。

葉部長俊榮：對，第四款。

吳委員玉琴：大概還是用個人的身分來做計算，我想這部分在未來這個法通過之後，是不是相關細則的修訂也能夠一併納進來考慮？因為弱勢者的居住不是社會住宅蓋好之後就結束了，後面的

分級補助可能會關係到他們能不能繼續居住在社會住宅裡面。

葉部長俊榮：好，我們有注意到，我們來努力。

吳委員玉琴：謝謝。

葉部長俊榮：謝謝。

主席：請姚委員文智發言。

姚委員文智：主席、各位列席官員、各位同仁。部長，辛苦了！今天本來是討論住宅法，結果整天的話題都圍繞在 30 年的老屋健檢，無異是對內政部投下一個很大的震撼彈，你有什麼感想？

主席：請內政部葉部長說明。

葉部長俊榮：主席、各位委員。我們確實要更努力，各個面向都要顧慮到，我們對於政策，尤其是和人民權益有關的政策、和人民感受有關的政策，都要很認真、很勇敢的去擬訂、去規劃，不管有什麼困難都要詳細的研議，然後繼續的推動。但是在過程當中也必須特別注意到怎麼樣和外界溝通，把這方面做好，我想我們會更努力。

姚委員文智：部長，這樣聽起來你還是要勇敢推動，這不是壞事。

葉部長俊榮：勇敢推動社會住宅嗎？是啊！

姚委員文智：推動社會住宅當然要勇敢，各方面都要勇敢推動，事實上推動老屋健檢真的需要很多勇氣，坦白講，今天次長是在一個座談會提出來，勇敢推動我們並不排斥，但是這件事情引起這樣的風波，檢討起來是哪一個環節出了問題？我想勇敢的程度是夠啦！那其他的考慮，你剛才提到溝通不足，是只有溝通不足嗎？還是整個政策的評估、整體的配套或是它的節奏、時序、時機有問題，到底哪方面出了差錯？

葉部長俊榮：因為它還沒有完整的呈現，還在努力之中，所以目前的狀況並不是配套不足的問題，而是努力的讓它在各個面向上能夠周延，包括配套的部分怎麼做、方向要怎麼做、總體的重點在哪裡、財務的部分怎麼搭配以及各方面權責的分配都要詳細的擬訂清楚，重點要掌握得很清楚。

姚委員文智：所以你覺得這整件事情，除了剛才提到的勇敢和溝通不足，其他的都還在討論中，對不對？

葉部長俊榮：滿多部分都還在研議，而且要研議得很完整的話，確實還要一些功夫。

姚委員文智：不管是影響到人民的基本財產權也好，或者他的權利義務也好，兩者都很重要，為什麼大家的反應會這麼激烈？為什麼台灣人的租屋市場會非常的隱諱？因為台灣房屋的自有率很高，大家都希望有一間房子，而房子是財產權的一部分，房子的交易都會當作我們身家財產非常重要的一部分，今天提出了這樣的構想，坦白說，以長期來講我是支持的，為了未來住宅的健全化，房地產市場的交易，如果未來有一個房屋的履歷和建築結構安全的檢查，甚至是耐震的安全評估，以台灣的地理位置和市場的特性，長期來講這當然是值得去推動，但是在短期我們相關的考慮周不周到？夠不夠？請教部長，過去內政部有一個安家固園專案，現在是要持續進行，還是新政府有新的政策？

葉部長俊榮：這當然是過去都已經律定的，105 年確實也有按照這樣的計畫在進行。

姚委員文智：也繼續在做嘛！所以現在初評的補助或者是其他相關的補助都還在嘛？

葉部長俊榮：對。

姚委員文智：署長來補充說明一下，成效如何？

主席：請內政部營建署許署長說明。

許署長文龍：主席、各位委員。目前已經核定的大概有四千一百多件，其中高雄因為比較積極……

姚委員文智：累計到現在？

許署長文龍：對，累計到現在。

姚委員文智：這個作法是從 921 地震，1999 年以後開始進行，對不對？

許署長文龍：對，從公有的建築物先開始。

姚委員文智：公有建築物現在已經完成得差不多了吧？接近 90% 了吧？

許署長文龍：對，兩萬七千多棟幾乎都是到詳評，占百分之九十幾。詳評完以後，該耐震補強的大概也補了 51%，剩下的百分之四十幾可能就需要各部會、地方政府編列相關經費繼續補強。

姚委員文智：署長，光是以政府可以主動做的公有建築物來看，從初評、詳評到補強，在初評和詳評或許可以做到百分之九十幾，但是到補強這個階段，今天是 921 大地震 17 周年的隔天，那麼多年到現在也才做了 51%，自己的公有建築只能做到這個地步，等於有一半都還沒有進行。我為什麼說長期來講我們可以，但是短期還不足？因為短期你會立刻碰到很多很複雜的情況，部長，你知道耐震力評估的價錢嗎？我這裡有一張價目表，你看過嗎？

葉部長俊榮：這要看是初評還是詳評，現在補助的 6,000 至 8,000 元是初評，如果初評的結果認為確實需要再進行詳評，那需要的經費就更高了。

姚委員文智：對，高到多少？

葉部長俊榮：高到好幾萬。

姚委員文智：好幾萬，那真的要補強需要多少？不知道，對不對？要看建築物的情況，所以民間部分十多年來只有進行 2 萬多戶而已，這個立意當然非常好，你希望民間統統來參與，然後做初評、詳評，這個如果是 200 坪的話，不是你家 200 坪，是整棟大樓 200 坪，200 坪要多少錢？要 15 萬元，以下起跳一直算下去，我就不唸了。其實這是一個很大的負擔，以目前經濟的困頓以及薪資的停滯，大家會覺得你為什麼在這時候要弄這個出來？問題是在這裡啊！大家不是不知道地震的頻繁，我們的建築物在耐震方面有很多東西需要去加強，但是在這個節骨眼該怎麼樣來推動？其實我多次主張政府要主動積極的推動公辦都更，過去李部長講的「防災型都更」，我一直認為它只是一個口號，但即使它是一個口號，該做的還有更多，但是從防災的角度開始，你的阻力就會減少很多。也就是說我們要處理建築物耐震，讓整個住宅健全，當未來面臨到這種危機的時候大家都可以應付，我認為內政部應該從根本來做一個普遍的調查，看哪些地方需要怎麼做，譬如說土壤液化區該怎麼做、海砂屋該怎麼做，建築物不規則結構顯然或者你現在講的屋齡 30 年，我們可以切 50 年或者切哪一個年代，譬如說哪一個年代特別有海砂屋和輻射屋的，把這些和防災掛在一起，大刀闊斧的進行公辦都更，然後把這些房屋抽離出來，再用鼓勵性或者是其他循序漸進的方式去推動全面性耐震的安全檢查，推到最後有百分之七十、八

十都可以提出這樣的證明書而不會影響到房價的時候，或許就是水到渠成、可以推動的時候。這是一個政策，你要先興利嘛！你不要指望一聲令下所有的人就配合你，我覺得出這件事情真的很可惜，我們和內政部長長期對於社會住宅，對於居家或者是住宅權益的理想一直都是是一致的，但是在作法上引起軒然大波，這個非常可惜。

最後一句話，部長，在台南地震之後，現在的署長李應元和我以及幾位委員有共同提案，這是一個 6 年 600 億，政府用特別條例排除預算法限制，全面主動分批、分階段、分層次進行體檢的方案，如果採納這樣的方式先去進行，最後再告訴大家必須披露這樣的資訊，必須檢附這樣的證明書，我想這個推動就不會有那麼多的阻力。當然這是政府的經費，可是同樣的你要想像，如果我們保守的估計是 6 年 600 億，也就是你們現在說要一紙證明書，要人民拿出 600 億來，你說大家跳不跳腳？道理其實就是這樣，部長，我時間到了。

葉部長俊榮：委員講得很有道理，其實這也是我們一直在努力的方向，那這一次我們會更謹慎，該做的我們會好好來規劃，希望能夠做得好，我們再向委員來請教好嗎？謝謝。

姚委員文智：這個法案請你參考，謝謝。

主席：所有登記發言的委員除不在場者外，其餘均已發言完畢，詢答結束。委員徐榛蔚、施義芳所提書面質詢，列入紀錄，刊登公報，並請相關單位另以書面答復；本日會議委員所提質詢未及答復部分，請另以書面答復。

徐委員榛蔚書面意見：

一、落實居住正義，給民眾住得起的住宅政策

1. 居住是基本人權、是普世價值，而「安居」、「樂業」是每個人夢想，政府有義務也有責任，來幫助國人實現，葉部長，您認同嗎？請問部長有沒有購買自用住宅？大約是幾歲購買的？許多年輕人可能不像葉部長這麼有能力，甚至連在都會區租房都成問題。

2. 台灣的高房價一直是近 10 年來，年年都上榜的十大民怨之一，根據統計顯示 2016 年「房價所得比」，或稱「購屋痛苦指數」（不吃不喝幾年可以買房）來看，台灣 15.54 倍，等於 16 年不吃不喝才能買得起房，這也是導致台灣生育率低的原因之一，因此這幾年，居住正義的口號喊得響亮，歷任政府也祭出許多手段，來抑制高房價，制度面從緊縮貸款、奢侈稅、實價登錄，再到房地合一稅，而供給面從過去的國民住宅、合宜住宅，還有我們花蓮縣推出的青年安心住宅，到現在各級政府推動的只租不售的社會住宅等，都是了要解決民怨，落實居住正義，今天「住宅法」的修正也是這原因，除此之外，外界也都知道修法是為了要落實小英總統的 8 年 20 萬戶的社會住宅政見，對不對？

二、社會住宅所面臨之問題與困境

1. 台灣傳統的觀念，有土斯有財，因此台灣的自有住宅比例高達 85.8%，租屋比例卻低達 10.9%，而台灣社會住宅的比例僅僅只有 0.08%，相當的低，從過去一連串失敗的住宅政策來看，目前社會共識最高的就是廣建只租不售的社會住宅或公屋組屋，從供給面來下手，但面對國人對於居住的傳統觀念要轉扭，內政部有什麼方式，或是具體的作為？會不會到時蓋了一堆蚊子住宅，卻租不出去？

2. 今天修法僅在建立制度，但執行上仍會面臨很多問題，居住正義的核心價值，在於保障居住的弱勢，而具體的方式就是保留適當比例給予社經地位相對弱勢的族群，這自然就會產生所謂的鄰避效應，或是壓低該區房價的外溢效果，台灣社會的傳統價值觀一般大眾多認為會租住社會住宅的人，多半是經濟上的弱勢者，這些弱勢者由於社經地位較差，會給社區帶來許多問題，因此原住戶多反對在社區裡出現社會住宅，而引起原住戶的抗爭，政府有什麼解決的溝通、協調機制？

3. 據本席了解，葉部長上個月陪同林全院長，到台北市興隆公宅訪視，也和柯文哲市長針對社會住宅的推動，交換過意見，本席想請教部長，台北市辦理社會住宅遇到的困境有哪些？你知道台北市的聯開宅轉社會住宅的空租率多少嗎？有近 40%的空租率長達一年都無法租出去，部長今天的修法，有辦法解決嗎？

4. 除了土地取得的問題之外，興建成本、長期維護費用、貸款利率、貸款成數與期數等所構成的「社會住宅的租金自償率」，是決定社會住宅租金的關鍵因素，也是造成社會住宅空租率過高的問題，因為依據目前推動社會住宅都有自償性需要，固定收益計畫，要從租金來回本，若無法壓低租金，民眾仍然住不起，不是嗎？

5. 社會住宅的精神是以非營利為主，保障弱勢的居住權益，對不對？如果以市場機制的邏輯，要求自償性回本，再向承租戶收取較高的租金，這樣不是自相矛盾嗎？社會住宅應該與自償率脫鉤，因為住不起正是因為飽受市場經濟惡果，怎能再複製市場邏輯來訂定租金與營運？請教葉部長，政府現在推動的社會住宅，能不能與自償率脫鉤？如果做不到，本席很難期待社會住宅政策的成功。

6. 另外，花蓮縣政府近年推動的青年安心住宅，雖然不是只租不售的社會住宅，但仍是基於落實居住正義，保障民眾的居住權，社會住宅或許在雙北市及大都會區可以來推行，但是相對於其他縣市，不同的需求與民情，是不是也應該因地制宜，本席請葉部長，是不是也可以研議來協助地方政府，對於可出售的青年住宅政策，協助公有土地的取得，低利貸款或其他優惠措施，不要讓地方政府單打獨鬥，好不好？

三、修法立意良善，但不應倉促，須做好配套與溝通

1. 昨天我們內政部花敬群次長，因為 921 地震 17 周年受訪時丟出，說將修《建築法》強制屋齡 30 年以上老屋在買賣時必須附健檢證明，雖然立意良善，但是卻是背離民意，舉國嘩然，不但擾民增加民眾負擔，更會衝擊不動產交易市場，何況健檢標準及費用誰來負責？又健檢出問題，就一定會都更嗎？過去 921 地震後，全國有多少建物被列為黃單、紅單建物，但是全都都更了嗎？答案是沒有！花次長，怎會認為老屋健檢就會加速都更呢？

2. 本席想請問，目前房屋耐震的係數是 921 地震之後才修訂的，對不對？甚至《建築物耐震設計規範》真正完整，是在 2005 年 12 月 21 日後，然而 921 才距離 17 年，那 30 年的老房子幾乎都是不符合目前的耐震規定，不是嗎？這樣不是嚴重影響中古屋交易市場，30 年以上的房子能不減損其財產價值嗎，還能輕易移轉嗎？也直接影響到人民對於財產權的處分。

3. 屋子的買賣，是民事買賣交易，雙方合意，只要沒有惡意隱匿相關資訊，房屋有疑慮買賣

雙方可以協調查證，如果政府強制要求健檢，已經破壞了交易市場的機制，還有強制責任的歸屬，那如果這 30 年的老屋已經是二、三手的，那現任的屋主因健檢所造成的損失，誰來負擔？

4. 本席認為，花敬群次長這樣不成熟、不周延的修法構想，粗糙的提出來，已經讓民眾人心惶惶，本席認為老屋強制健檢，或是老屋資訊透明公開，都應周延規劃，絕對不能倉促修法及上路！

5. 今天「住宅法」的大幅修正，本席認為立意良善，也予以肯定，但修法絕對不能倉促，為了在短期內實現政見，而忽略了溝通及相關配套措施，新政府不是號稱最會溝通的政府，但是本次住宅法的修正，有召開過公聽會嗎？有聽聽相關團體的意見嗎？

6. 據本席了解，內政部在修訂過程中，並未找相關的產業及公會來溝通討論，尤其條文中增訂罰則專章部分，涉關各市縣不動產開發公會與其所屬會員事項影響甚大，但是內政部卻沒有與相關團體做溝通，為什麼？

7. 今天審查的院版條文中第 49 條，要求相關公會「應配合提供相關統計資訊」，並新增第 58 條對相關公會未配合將按次處以最高可達 100 萬元之行政罰鍰，試問相關產業公會僅為商業團體，並非住宅法指定的委託、執行、學術機構，法律未授權要求住宅建案相關資訊必須向相關產業公會申報，亦無賦予相關產業公會執行權力與工具，公會要如何蒐集相關資訊？又第 53 條第 1~3 項針對住宅建案強制「開工後要申報」、「預售前要備查」及「每季提報餘屋資料」，並搭配新增第 61 條對未配合第 53 條第 1~3 項規定辦理者，將分別按次處以最高可達 30 萬元之行政罰鍰。這些條文之修訂，欠缺考量實務上運作的落差，又動則罰款，實在欠缺周延！

8. 本席絕對支持透明、完整、即時的居住資訊，但是必須要考量現實的狀況，並和相關團體做溝通及研議配套措施，否則倉促修法，倉促上路，將造成更多的問題，因此本席要求主席裁示，今天詢答完後，應暫緩進入逐條，先安排公聽會，邀集本法涉及的相關團體及公會，表達意見做溝通，再來實質審查。

施委員義芳書面意見：

年輕的一代，政府更應協助他們在踏入社會的初期、事業起步的時候，有效的減輕年輕世代住屋的經濟負擔，實現公平正義。而國家的資源有限，如何公平分配，濟弱扶貧讓住者有其屋的理想早日實現。至於如何落實住宅政策？渠認應從社會住宅的規劃、租屋市場補貼以及完善的都市更新計畫等方面一同著手。首先，清查全國空屋數，幾達 85 萬戶，尤其人口極度集中的雙北兩大城市空屋數竟高達 19 萬戶，足見國內的房屋資源浪費得相當嚴重！如何提供誘因讓屋主願意將餘屋加入政府辦理的租屋平台，內政部應該列為重要施政重點，儘速去化，不僅安頓租房需求的民眾，更能活絡整體房屋市場，讓低迷的房市注入新的動能。

讓許多買不起、租不起的家庭，有合宜的房屋可以租住。相關單位應該要好好檢討來解決這個亂象，如何提供誘因讓房東願意將空屋釋出，加入租屋市場應該是當務之急，請問內政部目前的規劃為何？

營建署允應基於長遠之全盤規劃，儘速依住宅法規定，完備住宅計畫、財務計畫與租賃相關法制，形成通盤具體規劃之上位政策，俾使住宅法之立法意旨得以落實，並協助各地方政府規

劃資源分配及政府研擬，特向內政部提出質詢。

主席：現在處理臨時提案。請宣讀。

1、

內政部提出之政院版住宅法修正條文第 49 條第二項中提到「前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關（構）、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。」惟針對「應配合提供相關統計資訊」之範圍、內容不明，且法律並未要求住宅建案相關資訊必須向相關產業公會申報，亦無賦予相關產業公會其他執行工具；又，第 53 條第 1~3 項中針對住宅建案強制「開工後要申報」、「預售前要備查」及「每季提報餘屋資料」，但是「應配合提供之相關統計資料」亦範圍不明，而上述兩者皆有高額罰則。

相關民間團體與公會陳情，針對該住宅法修正草案，修正條文中多處涉及各縣市相關公會與其所屬會員權益事項甚鉅。惟在內政部修訂過程中，皆未找公會討論溝通，恐造成相關團體恐慌及對政府之不信任，使政府部門與民間團體處於對立之處境，不利未來社會住宅之推動。

爰此，建請內政部於母法審議中即應強化與民間團體之溝通。

提案人：趙天麟 洪宗熠 李俊佺 莊瑞雄 賴瑞隆
姚文智 Kolas Yotaka

2、

我國 30 年以上老屋比例近半，防災檢測所費不貲，且查核能量不足。有鑒於此，貿然推動「30 年以上老屋買賣需強制附健檢證明」政策，牽連甚廣且嚴重影響現有交易、查核機制，反侵害人民自由處分所有財產，增加人民尋求安身之所困難等憲法上所保障財產、居住權。爰此，提案於主管機關提出完整配套及可行性評估前，不可推行相關政策。是否有當，敬請公決。

提案人：黃昭順 陳超明 林麗蟬 徐榛蔚

3、

對於內政部擬強制 30 年以上老屋必須做健檢才能出售，因該方案並未同時有配套措施，例如：哪些公正單位可以進行健檢、健檢應該包括哪些項目以及健檢費用由誰負責等等，均未有詳細規範；其次，影響房屋安全尚包括地震、液化區等因素，健檢時是否應一併納入考量，爰要求內政部應有完整配套措施，以利落實「居住安全」之理想目標。

提案人：賴瑞隆 莊瑞雄 李俊佺 姚文智 趙天麟
陳其邁 Kolas Yotaka

4、

鑒於內政部昨(21)日突然以新聞稿方式宣布，正規劃未來一定年限的老舊建築物，強制辦理耐震能力評估，且交易時應檢附評估結果。該政策雖立意良善，但只是規劃階段，毫無配套措施，就逕自宣布，已造成民間人心惶惶，更有違憲之虞。爰提案要求內政部有關老屋健檢之建築法修法時，需於全國各縣市召開公聽會，並向內政委員會報告修法進度及完整配套措施。

提案人：陳超明 徐榛蔚 陳怡潔 林麗蟬

主席：因為徐委員還有另外一個案在連署中，我們先處理前 3 案。

請問各位，對第 1 案有無異議？

請內政部營建署許署長說明。

許署長文龍：主席、各位委員。我們建議在提案的最後，是否改為建請內政部在母法中就這個高額罰則重新再審視它的相關額度及必要性？是不是用這樣的方式來考量？因為這些資料及資訊的提供更完整對大家更好，我想公會應該也不反對。他們難免沒有做到，但這樣就要罰錢……

主席：我懂！這裡面的內容涉及希望能夠將提供的資料更加鎖定清楚，他們並沒有反對的意思，所以我們建議溝通範圍廣一點，他們其實只是要求你們加強溝通，所以我建議不一定要限縮在這個罰則，因為他們好像不是只有對罰則有意見，也希望規範的內容更明確。因為待會兒我們還要處理第 4 案，搞不好會更嚴厲，所以我建議溝通範圍要廣一點。

許署長文龍：好！在法條的討論中，我們會找機會再與他們溝通。

主席：對！我們邊審議邊溝通。第 1 案，照原案通過。

請問各位，對第 2 案有無異議。

李委員俊俛：（在席位上）這個根本還不是政策啊！

莊委員瑞雄：（在席位上）沒有政策，要如何贊成？

李委員俊俛：（在席位上）這是規範評估啊！

主席：李委員俊俛有一些看法，請上台說明。因為第 2 案和第 3 案差不多，是不是有整合的可能性？

陳委員其邁：（在席位上）改為「提案於主管機關提出完整配套後再施行，」這樣就好了。

主席：改為「於主管機關提出完整配套及可行性評估後，才可推行」。

其實第 2 案和第 3 案內容差不多，看第 3 案有沒有整合的空間？

陳委員超明：（在席位上）第 4 案也很完整，怎麼只有第 3 案比較完整？

李委員俊俛：（在席位上）我們都還沒處理。

陳委員超明：（在席位上）你也講第 4 案都大同小異。

李委員俊俛：（在席位上）第 4 案提案人是陳委員超明，我們要贊成，當然要修正一下。

陳委員超明：（在席位上）當然兩案都很完整。

姚委員文智：（在席位上）第 4 案指出有「新聞稿方式宣布」，有這回事嗎？

陳委員超明：（在席位上）晚報有新聞宣布。

李委員俊俛：（在席位上）用第 3 案取代第 2 案，第 2 案就不要處理了。

主席：請問各位，對李委員俊俛建議以第 3 案取代第 2 案，有無異議？

陳委員超明：（在席位上）主席，如何修改第 2 案，讓大家都接受，不要認為是別人的提案就直接否定，我們要和諧。

主席：不然你提出來改改看？

陳委員超明：（在席位上）即使我提出來，召委也是會改改看。

主席：我建議修正為「爰此，提案主管機關應提出完整配套及可行性評估」。可是他們現在連不是要往這個方向走，部長都認為要歸零思考，對不對？

陳委員超明：（在席位上）好，修正為「提案於主管機關提出完整配套及可行性評估前，不宜推動」。

主席：修改為「應提出完整配套及可行性評估送本委員會」，好不好？

陳委員超明：（在席位上）「應提出可行性的完整配套及評估」。

陳委員其邁：（在席位上）倒數第二行「前，……」以後文字全部刪除。

主席：改為「爰此主管機關應提出完整配套及可行性評估。」

陳委員超明：（在席位上）立法院同意前，才能推行政策。

陳委員其邁：（在席位上）「並至委員會報告。」。

主席：改為「爰此，提案主管機關應提出完整套配及可行性評估，並至內政委員會報告。」好不好？

陳委員超明：（在席位上）好。

第 2 案修正通過。

請問各位，對第 3 案有無異議？（無）無異議。

請問各位，對第 4 案有無異議。

請內政部營建署許署長說明。

許署長文龍：主席、各位委員。第 4 案是陳召委提出的，內容提到老屋健檢之建築法修法時，須於各縣市召開公聽會。剛剛討論後認為要有配套措施及詳細評估後再修法，其實兩案都差不多，所以是不是請陳召委同意第 4 案併第 2 案。

陳委員超明：（在席位上）好。

主席：好，第 4 案不處理，以第 2 案為主。

進行第 5 案。

5、

有鑒於「住宅法部分條文修正草案」部分條文內中涉及相關產業公會及團體須配合提供相關統計資訊之義務及罰則規定，惟內政部在法案研擬修訂過程中，並未找相關團體溝通討論，然罰則影響團體權益甚鉅，必須周延規畫。建議「住宅法修正草案」逐條審議前，內政部必須於全國各地舉辦座談會或公聽會，邀集團體表達意見及溝通，本委員會亦須於審議前召開公聽會廣徵各界意見，再行審議。

提案人：徐榛蔚

連署人：陳超明 林麗蟬

主席：請問各位，對第 5 案有無異議？

請內政部營建署許署長說明。

許署長文龍：主席、各位委員。徐委員與趙召委的提案差不多，是不是併第 1 案？

徐委員榛蔚：（在席位上）可以併第 1 案，可是審議前一定要召開公聽會廣徵相關的……

許署長文龍：我們會跟大家討論，因為這只有公會，不一定需要擴大到公聽會；換言之，這只要與住宅、資訊相關的幾個公會溝通就好了，不一定要到公聽會。

主席：姚委員將於下禮拜在立法院召開公聽會，是不是有邀請本委員會的委員一同參與？

徐委員榛蔚：（在席位上）可不可以在北、中、南、東，各召開一場公聽會？

陳委員超明：（在席位上）分區公聽會。

主席：因為這個會期能夠審法案的時間很少，而且它是眾多條文與爭點中的一項而已，如果再這樣下去，恐會遙遙無期。現在徐委員和我們都很關心溝通的問題，請姚委員務必邀請相關公會參與公聽會。

許署長文龍：因為大部分都是由全國聯合會擔任主要代表，其實各地公會大部分都由全聯會擔任代表進行討論，我們一定會邀請全聯會，也會發文給各地公會，如果他們能夠參加，我們就可以做一次性的溝通。我們一定會邀請全聯會到場說明。

徐委員榛蔚：（在席位上）各地有各地的全聯會，如果花蓮縣的代表要來開會，但路途很遙遠，所以我們才會提出在北、中、南、東召開會議，也只有四場而已。

許署長文龍：基本上還是可以由全聯會做代表，今天所有委員都滿關心這個議題，我們會審慎、妥善來考量這項條文。

陳委員超明：（在席位上）署長所說的「全聯會」是指全國聯合……

許署長文龍：它是各地 22 縣市……

陳委員超明：（在席位上）是建築公會還是什麼公會？

許署長文龍：全國的聯合會。

陳委員超明：（在席位上）全國聯合會是指哪些團體？

許署長文龍：譬如建築師有臺北市建築師公會、高雄市建築公會等等，最後有一個全國聯合會。

陳委員超明：（在席位上）所以我們對全聯會感到很模糊，已經有建商公會、建築師公會……

許署長文龍：建商也有全國聯合會。

陳委員超明：（在席位上）你要怎麼邀請？

許署長文龍：我們一定會邀請全聯會，然後……

陳委員超明：（在席位上）哪種全聯會？

許署長文龍：是具代表性的，因為全聯會是由各公會推選出來的，譬如理事長是由這樣推選出來的……

主席：我整理一下，請大家聽聽看。本席建議從第五行開始，也就是在「必須周延規畫。」之後，修正為「建請內政部必須於住宅法修正草案審議時，邀集相關團體表達意見及溝通」，換言之，不要讓我們的審議被公聽會卡住，我們邊審，你們邊溝通。至於個別委員包括徐委員，因為姚委員將於下禮拜舉辦公聽會，如果本人或任何人要進行更多的公聽會時，反正你們都一定得來，不要讓我們的修法被這個問題卡住，好嗎？

徐委員榛蔚：（在席位上）你現在是審議時。

主席：審議時，同時進行。

徐委員榛蔚：（在席位上）但是姚委員在下禮拜就要辦了，所以在審議前……

主席：那是姚委員個人舉辦的公聽會。

徐委員榛蔚：（在席位上）那內政部的呢？

許署長文龍：討論到這一條之前，我們會召開會議，取得共識；逐條討論到這一條之前，我們會…

主席：我們要符合剛才所講的及時性，又不要耽誤到法案修正，我們將剛才署長的建議加進去，即修正為「建請內政部必須於住宅法修正草案（第四十九條及第五十三條）審議前，邀請相關團體召開公聽會表達意見及溝通。」這樣好不好？

陳委員超明：（在席位上）可以。

徐委員榛蔚：（在席位上）所以第 5 案併第 1 案，對不對？

主席：不用併，就單獨一個第 5 案，好不好？

徐委員榛蔚：（在席位上）好。

主席：第 5 案修正通過。臨時提案處理完畢。

現在進行逐條討論，宣讀所有提案條文。

行政院提案條文：

第一章 總 則

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第一章 總 則

行政院提案條文：

第 一 條 為保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第 一 條 為保障民眾居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。

行政院提案條文：

第 二 條 本法所稱主管機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

主管機關之權責劃分如下：

一、中央主管機關：

- （一）住宅政策與全國性住宅計畫之擬訂及執行。
- （二）全國性住宅計畫之財務規劃。
- （三）直轄市、縣（市）住宅業務之補助、督導及協助辦理。
- （四）全國性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。
- （五）住宅政策、補貼、市場、品質與其他相關制度之建立及研究。
- （六）基本居住水準之訂定。
- （七）社會住宅之興辦。
- （八）其他相關事項。

二、直轄市、縣（市）主管機關：

- (一)轄區內住宅施政目標之訂定。
- (二)轄區內住宅計畫之擬訂及執行。
- (三)轄區內住宅計畫之財務規劃。
- (四)住宅補貼案件之受理、核定及查核。
- (五)地區性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。
- (六)轄區內住宅補貼、市場供需與品質狀況及其他相關之調查。
- (七)社會住宅之興辦。
- (八)其他相關事項。

各目的事業主管機關得配合政策需要興辦社會住宅，並準用第十九條至第二十四條、第三十三條、第三十四條、第三十五條第一項、第三十六條及第六十三條規定辦理。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第 二 條 本法所稱主管機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

主管機關之權責劃分如下：

一、中央主管機關：

- (一)住宅政策及全國性住宅計畫之擬訂與執行。
- (二)全國性住宅計畫之財務規劃。
- (三)直轄市、縣（市）住宅業務之補助、督導與協助辦理。
- (四)全國性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。
- (五)住宅政策、補貼、市場、品質及其他相關之研究。
- (六)基本居住水準之訂定。
- (七)社會住宅之規劃、興辦、獎勵、經營及管理。
- (八)其他相關事項。
- (九)建立跨部會協調機制以辦理第一項至第八項事務。

二、直轄市、縣（市）主管機關：

- (一)轄區內住宅施政目標之訂定。
- (二)轄區內住宅計畫之擬訂及執行。
- (三)轄區內住宅計畫之財務規劃。
- (四)住宅補貼案件之受理、核定及查核。
- (五)地區性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。
- (六)轄區內住宅補貼、市場供需與品質狀況及其他相關之調查。
- (七)社會住宅之規劃、興辦、獎勵、經營及管理。
- (八)其他相關事項。

行政院提案條文：

第 三 條 本法用詞，定義如下：

- 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。
- 二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，以低於市場行情之租金，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。
- 三、公益出租人：指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第 三 條 本法用詞，定義如下：

- 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。
- 二、社會住宅：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三十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。

行政院提案條文：

第 四 條 主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。

前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：

- 一、低收入戶或中低收入戶。
- 二、特殊境遇家庭。
- 三、育有未成年子女三人以上。
- 四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。
- 五、六十五歲以上之老人。
- 六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
- 七、身心障礙者。
- 八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。
- 九、原住民。
- 十、災民。
- 十一、街友。
- 十二、其他經主管機關認定者。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第 四 條 本法所定具特殊情形或身分，指下列規定之一者：

- 一、低收入戶與中低收入戶。
- 二、特殊境遇家庭。
- 三、育有未成年子女三人以上。
- 四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。

- 五、六十五歲以上之老人。
- 六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
- 七、身心障礙者。
- 八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。
- 九、原住民。
- 十、災民。
- 十一、遊民。
- 十二、其他經各級主管機關認定者。

行政院提案條文：

第 五 條 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、住宅負擔能力及住宅發展課題等，研擬住宅政策，報行政院核定。

直轄市、縣（市）主管機關應依據中央住宅政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。

中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、負擔能力、居住品質、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定。

主管機關為推動住宅計畫，得結合公有土地資源、都市計畫、土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。

吳委員玉琴等 26 人提案：

第 五 條 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、住宅負擔能力與合理性、住宅發展課題等，研擬住宅政策，報行政院核定。

直轄市、縣（市）主管機關應依據中央住宅政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。

中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、負擔能力、居住品質、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定。

各級主管機關為推動住宅計畫，得結合公有土地資源、都市計畫、土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。

行政院提案條文：

第 六 條 主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評鑑社會住宅事務等，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者成立住宅審議會；其中民間相關團體及專家學者之比率，不得少於二分之一。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第六條 各級主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評鑑社會住宅事務、監理住宅基金，受理住宅與居住權益申訴協調事宜，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者成立住宅委員會；其中民間相關團體及專家學者之比例，不得少於二分之一。本委員會非屬中央行政機關組織基準法第六條所定之行政機關。

前項住宅委員會，成立辦法由中央主管機關定之。

行政院提案條文：

第七條 主管機關為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，得設置住宅基金。

中央住宅基金來源如下：

- 一、政府依預算程序撥充。
- 二、本基金財產之處分收入。
- 三、社會住宅興辦之收益。
- 四、本基金之孳息收入。
- 五、其他收入。

直轄市、縣（市）之住宅基金來源如下：

- 一、政府依預算程序撥充。
- 二、本基金財產處分之收入。
- 三、辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入。
- 四、都市計畫增額容積出售之收入。
- 五、辦理都市計畫變更之捐贈收入。
- 六、社會住宅興辦之收益。
- 七、本基金之孳息收入。
- 八、其他收入。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第七條 各級主管機關為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，得設置住宅基金。

前項住宅基金來源如下：

- 一、主管機關依預算程序撥充。
- 二、公有非公用土地或建築物撥用。
- 三、依所得稅法第四條之四課徵之房屋、土地交易所得稅。
- 四、土地稅及房屋稅。
- 五、辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入。
- 六、都市計畫增額容積出售之收入。
- 七、辦理都市計畫變更之捐獻與回饋收入。
- 八、標售與標租土地及住宅價款收入。

九、社會住宅經營之盈餘。

十、本基金之孳息收入。

十一、其他收入。

前項第三款至第七款之收入，採一定比例方式提撥，該提撥之比例由各級政府視需要定之。

第一項之基金收支、保管及運用辦法，由各級主管機關另定之。

行政院提案條文：

第 八 條 主管機關得設立或委託專責法人或機構，辦理住宅相關業務。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第 八 條 各級主管機關應設立住宅專責法人機構辦理住宅計畫及住宅業務。但縣（市）主管機關因住宅業務未達一定規模，得委託其他住宅專責法人機構代為辦理。

前項住宅專責機構之任務如下：

一、受託執行住宅計畫。

二、社會住宅之興辦或經營管理。

三、受託執行住宅補貼業務。

四、住宅政策之研究。

五、其他依各級所屬主管機關或住宅委員會決議辦理事項。

第一項住宅專責法人機構之組織辦法由中央主管機關另定之。

行政院提案條文：

第二章 住宅補貼

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第二章 住宅補貼

行政院提案條文：

第 九 條 為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，主管機關得視財務狀況擬訂計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：

一、自建住宅貸款利息。

二、自購住宅貸款利息。

三、承租住宅租金。

四、修繕住宅貸款利息。

五、簡易修繕住宅費用。

申請前項住宅補貼，及其他機關辦理之各項住宅補貼，同一年度僅得擇一辦理。接受住宅貸款利息補貼者，除經行政院專案同意外，不得同時接受二種以上住宅貸款利息補貼；接受住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。

第一項一定所得及財產標準，由中央主管機關定之。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第九條 為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，政府得視財務狀況擬訂計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：

- 一、自建住宅貸款利息。
- 二、自購住宅貸款利息。
- 三、承租住宅租金。
- 四、修繕住宅貸款利息。
- 五、簡易修繕住宅費用。

申請前項住宅補貼，及政府其他機關辦理之各項住宅補貼，同一年度僅得擇一辦理。接受住宅貸款利息補貼者，除經行政院專案同意外，不得同時接受二種以上住宅貸款利息補貼；接受政府住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。

本法中華民國○年○月○日修正施行前，依據第四條特殊情形或身分租用之住宅，租賃期間達一年以上者，其申請第一項第三款之租金補貼不受第三條第一項之合法建築物限制。

第一項第三款之租金補貼預算，不得低於住宅補貼總預算之百分之五十。

第一項一定所得及財產基準，由中央主管機關定之。

行政院提案條文：

第十條 前條第一項各種住宅補貼，同一家庭由一人提出申請；其申請應符合下列規定：

- 一、前條第一項第一款或第二款補貼：以無自有住宅之家庭或二年內建購住宅之家庭為限。
- 二、前條第一項第三款補貼：以無自有住宅之家庭為限。
- 三、前條第一項第四款或第五款補貼：以自有一戶住宅之家庭為限。

前條第一項住宅補貼對象之先後順序，以評點結果決定之。經主管機關認定有下列情形之一者，增加評點權重；評點總分相同時，有增加評點權重情形者，優先給予補貼：

- 一、經濟或社會弱勢。
- 二、未達基本居住水準。
- 三、申請修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼，其屬有結構安全疑慮之結構補強。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第十二條 第九條第一項各種住宅補貼，同一家庭由一人提出申請；其申請應符合下列規定：

- 一、第九條第一項第一款或第二款補貼：以無自有住宅之家庭或二年內建購住宅之家庭為限。
- 二、第九條第一項第三款補貼：以無自有住宅之家庭為限。
- 三、第九條第一項第四款或第五款補貼：以自有一戶住宅之家庭為限。

第九條第一項住宅補貼對象之先後順序，以評點結果決定之。經各級主管機關認

定有下列情形之一者，增加評點權重；評點總分相同時，有增加評點權重情形者，優先給予補貼：

- 一、具特殊情形或身分。
- 二、未達基本居住水準。
- 三、申請修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼，其屬有結構安全疑慮之結構補強。

前項認定辦法由中央主管機關定之。

行政院提案條文：

第十一條 主管機關擬定自購住宅貸款利息補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區住宅行情、人口數量及負擔能力等因素決定之。

主管機關預定每一年度之住宅租金補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區租金水準、受補貼家戶之所得、戶口數與經濟或社會弱勢者之狀況及負擔能力等因素決定之。

中央主管機關應於本法中華民國○年○月○日修正之條文施行後三年內，完成相關租金資料或價格蒐集、負擔基準及補貼金額計算方式之建立。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第十條 各級主管機關擬定自購住宅貸款利息補貼之額度與補貼戶數，應斟酌居住地區合理住宅行情、人口數量與特殊情形或身分者之狀況，以及合理負擔能力標準等等因素決定之，並依特殊情形或身分者之狀況排序補貼優先順位。

中央主管機關應於中華民國○年○月○日前，完成相關價格資料蒐集、合理負擔能力標準與補貼金額計算方式之建立。

行政院提案條文：

第十二條 第九條第一項第一款至第三款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、無自有住宅或二年內建購住宅之認定、租金補貼額度採分級補貼之計算方式、評點方式、申請程序、審查程序、住宅面積、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第九條第一項第四款或第五款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、修繕之設施設備項目、評點方式、申請程序、審查程序、補貼額度、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第十三條 第九條第一項第一款至第三款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、無自有住宅或二年內建購住宅之認定、評點方式、申請程序、審查程序、住宅面積、補貼額度、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第九條第一項第四款或第五款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、修繕之設施設備項目、評點方式、申請程序、審查程序、補貼額度、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

行政院提案條文：

第十三條 申請政府住宅補貼者，除修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼外，其受補貼居住住宅須達第四十條所定之基本居住水準。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第十四條 申請政府住宅補貼者，除修繕住宅貸款利息或簡易修繕貸款利息補貼外，其受補貼居住住宅須達第四十條所定之基本居住水準。

行政院提案條文：

第十四條 接受自建住宅貸款利息補貼者，其土地於興建期間之地價稅，按自用住宅用地稅率課徵。

前項土地經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，未依建築主管機關核定建築期限完工者，應自核定期限屆滿日當年期起，改按一般用地稅率課徵地價稅。

第一項申請程序、前項申報改課程序及未依規定申報之處罰，依土地稅法相關規定辦理。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第十五條 接受自建住宅貸款利息補貼者，其土地於興建期間之地價稅，按自用住宅用地稅率課徵。

前項土地經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，未依建築主管機關核定建築期限完工者，應自核定期限屆滿日當年期起，改按一般用地稅率課徵地價稅。

第一項申請程序、前項申報改課程序及未依規定申報之處罰，依土地稅法相關規定辦理。

行政院提案條文：

第十五條 住宅所有權人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。

前項免納綜合所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

行政院提案條文：

第十六條 公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。

前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

行政院提案條文：

第十七條 直轄市、縣（市）主管機關，應定期查核接受自建、自購、修繕住宅貸款利息補貼

或承租住宅租金補貼者家庭成員擁有住宅狀況。

接受住宅補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並追繳其自事實發生之日起接受之補貼或重複接受之住宅補貼：

- 一、接受貸款利息補貼者家庭成員擁有二戶以上住宅、接受租金補貼者家庭成員擁有住宅。
- 二、申報資料有虛偽情事。
- 三、重複接受二種以上住宅補貼。

直轄市、縣（市）主管機關為辦理第一項查核業務，應於核定自建、自購、修繕住宅貸款利息及租金補貼後，將受補貼者之相關資料予以建檔。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第十六條 直轄市、縣（市）主管機關，應定期查核接受自建、自購、修繕住宅貸款利息補貼或承租住宅租金補貼者之資格。

接受住宅補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並作成書面行政處分追繳其自事實發生之日起接受之補貼或重複接受之利息補貼或租金：

- 一、已不符申請補貼資格。
- 二、申報資料有虛偽情事。
- 三、重複接受二種以上住宅貸款利息補貼。

直轄市、縣（市）主管機關為辦理第一項查核業務，應於核定自建、自購、修繕住宅貸款利息及租金補貼後，將受補貼者之相關資料予以建檔。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第十一條 各級主管機關預定每一年度之住宅租金補貼之額度與補貼戶數，應斟酌居住地區租金水準、受補貼家戶之所得、人口數量與特殊情形或身分者之狀況，以及合理負擔能力標準等因素決定之。

中央主管機關應於中華民國○年○月○日前，完成相關租金資料蒐集、合理負擔能力標準與合理補貼金額計算方式之建立。

前項合理補貼額度計算方式應按家庭合理負擔能力標準採分級補貼，認定辦法由中央主管機關定之。

行政院提案條文：

第三章 社會住宅

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第三章 社會住宅

行政院提案條文：

第十八條 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

。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第十七條 各級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。

行政院提案條文：

第十九條 主管機關得依下列方式興辦社會住宅：

- 一、新建。
- 二、利用公有建築物及其基地興辦。
- 三、接受捐贈。
- 四、購買建築物。
- 五、承租民間住宅並轉租及代為管理。
- 六、獎勵、輔導或補助第五十四條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。
- 七、辦理土地變更及容積獎勵之捐贈。
- 八、其他經中央主管機關認定之方式。

民間得依下列方式興辦社會住宅：

- 一、新建。
- 二、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。
- 三、購買建築物。
- 四、承租民間住宅並轉租及代為管理。
- 五、其他經中央主管機關認定之方式。

以第一項第五款或第六款方式，承租及代為管理者，不適用政府採購法規定。

賴委員瑞隆等 17 人提案條文：

第二十二條 直轄市、縣（市）主管機關視社會住宅之需求情形，於必要時得依下列方式取得社會住宅：

- 一、新建。
- 二、利用公共建物增建、修建、修繕、改建。
- 三、接受捐贈。
- 四、租購民間房屋。
- 五、其他。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第十八條 各級主管機關或民間興辦之社會住宅，得依下列方式興辦：

- 一、新建建築物。
- 二、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。
- 三、購買民間房屋。
- 四、承租民間房屋並轉租。

五、受民間所有權人委託代為管理之房屋。

除前項方式，各級主管機關並得依下列方式興辦社會住宅：

- 一、接受捐贈。
- 二、土地變更及容積獎勵回饋。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

本條刪除。

行政院提案條文：

第二十條 主管機關新建社會住宅之方式如下：

- 一、直接興建。
- 二、合建分屋。
- 三、以公有土地設定地上權予民間合作興建。
- 四、以公有土地或建築物參與都市更新分回建築物及其基地。
- 五、其他經中央主管機關認定者。

鄭委員寶清等 22 人提案條文：

第二十三條 前條以新建興辦社會住宅之方式如下：

- 一、直接興建。
- 二、合建分屋。
- 三、設定地上權予民間合作興建。
- 四、直轄市和縣（市）政府透過適度之建築容積獎勵，於民間新建建築物提供部分容積樓地板面積供作社會住宅使用，且其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上者。本款之建築容積獎勵以百分之二十為上限。直轄市和縣（市）政府依本款所取得之社會住宅不得低於建築容積獎勵之百分之十。
- 五、其他經主管機關認定者。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第二十一條 各級主管機關新建興辦社會住宅之方式如下：

- 一、直接興建。
- 二、合建分屋。
- 三、設定地上權予民間合作興建。
- 四、其他經主管機關認定者。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

本條刪除。

行政院提案條文：

第二十一條 主管機關依本法興辦社會住宅，需用公有非公用土地或建築物者，得辦理撥用。

主管機關依本法興辦社會住宅使用國有土地或建築物衍生之收益，得作為社會住宅興辦費用，不受國有財產法第七條規定之限制。

主管機關依本法興辦社會住宅，需用之公有非公用土地或建築物，屬應有償撥用者，得採租用方式辦理，其租期由中央主管機關定之，不受國有財產法第四十三條有關租期之限制。租用期間之地價稅及房屋稅，由主管機關繳納。

興辦社會住宅所需土地因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。鄰地為私有者，其交換分合不受土地法第一百零四條及第一百零七條之限制。

賴委員瑞隆等 17 人提案條文：

第二十四條 直轄市、縣（市）主管機關依第二十二條第一項第一款及第二款規定興辦社會住宅，需用非公用之公有土地或建築物者，得辦理撥用；因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。

前項之鄰地為私有者，其交換分合不受土地法第一百零四條及第一百零七條之限制。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第二十三條 各級主管機關興辦社會住宅，需用非公用之公有土地或建築物者，得辦理撥用。

前項土地或建築物屬無償撥用者，其所衍生之盈餘得作為社會住宅興辦與管理維護費用，不受國有財產法第七條規定之限制。

第一項土地或建築物屬有償撥用者，各級主管機關得以辦理長期租用、借用、作價投資或代管。

第一項因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。鄰地為私有者，其交換分合不受土地法第一百零四條及第一百零七條之限制。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

本條刪除。

行政院提案條文：

第二十二條 社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。

前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項社會住宅營運期間作為居住、社區長照服務或托育使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。

第一項及前項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

吳委員思瑤等 16 人提案條文：

第二十條 民間興辦之社會住宅於興建或營運期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得予適當減免。

前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第二十四條之一 直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，其房屋稅依自用住宅稅率課徵。

第二十四條之二 直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，免徵營業稅。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第二十七條 社會住宅採第十八條方式，其於興建或營運期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅、房屋稅，得予免徵。但第十八條第一項第四款及第五款，不在此列。

前項免徵之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

社會住宅開始營運後，一定期限內得免納營業稅。

前項免稅之期限、範圍、基準及程序之辦法，由主管機關會商中央目的事業主管機關定之。

行政院提案條文：

第二十三條 主管機關為促進以第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。

住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、社區長照服務或托育使用，得依下列規定減徵租金所得稅：

一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。

二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。

前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第二十五條 各級主管機關為促進以第十八條第一項第四款與第五款興辦社會住宅，得補貼租屋服務事業辦理。

前項租屋服務事業認定與補貼辦法，由中央主管機關定之。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第二十八條 房屋所有權人將住宅出租予第二十五條第一項規定之租屋服務事業，得依下列規定減徵稅賦：

一、房屋出租期間經核准得按自用住宅用地稅率課徵；其房屋稅得按住家用房屋最低稅率課徵。

二、房屋出租期間所獲得租金中之政府補貼額度部分，免併入綜合所得總額課徵所得稅。

三、房屋所有權人於房屋出租期間之租金所得，提高原必要費用一點五倍。

前項第一款項規定稅率之期限、範圍、基準及程序之辦法，由直轄市、縣（市）

主管機關定之，並報財政部備查。

第一項第二款及第三款減免之期限、範圍、基準及程序之辦法，由內政部、財政部會商中央目的事業主管機關定之。

行政院提案條文：

第二十四條 主管機關得視新建、購買、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，自行或協助民間向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第二十六條 直轄市、縣（市）主管機關得視新建、購買、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。

行政院提案條文：

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。

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。

社會住宅承租者之租金計算，主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之。

第二項租金之訂定，不適用土地法第九十四條及九十七條規定。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第三十三條 社會住宅承租者為個人時，應以無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭、個人為限。

社會住宅承租者為法人時，應以服務第四條特殊情形或身分者之法人為限。

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，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

行政院提案條文：

第二十六條 前條第三項屬依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅者，主管機關得給予入住者租金補助。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第三十四條 前條第三項之社會住宅承租者之租金計算，各級主管機關應依第十一條各項租金補貼額度規定規定定之。

前項屬第十八條第一項第四款與第五款興辦社會住宅，得採租金補貼方式辦理。

第一項租金之訂定，不適用土地法第九十七條規定。

行政院提案條文：

第二十七條 民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，對申請資料不全者，應一次通知限期

補正；屆期不補正或不符規定者，駁回其申請。

直轄市、縣（市）主管機關審查社會住宅申請興辦案件，得邀請相關機關或學者、專家，以合議制方式辦理；經審查符合規定者，應核准其申請。

直轄市、縣（市）主管機關應於受理申請之日起九十日內完成審查；必要時，得延長六十日。

第一項至第三項申請興辦應備文件、審查事項、核准、撤銷或廢止核准、事業計畫之內容、變更原核定目的之處理及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第十九條 民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，對申請資料不全者，應一次通知限期補正；屆期不補正或不符規定者，駁回其申請。

直轄市、縣（市）主管機關審查社會住宅申請興辦案件，得邀請相關機關或學者、專家，以合議制方式辦理；經審查符合規定者，應核准其申請。

直轄市、縣（市）主管機關應於受理申請之日起九十日內完成審查；必要時，得延長六十日。

第一項至第三項申請興辦應備文件、審查事項、核准、撤銷或廢止核准、事業計畫之內容、變更原核定目的之處理及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

行政院提案條文：

第二十八條 民間興辦之社會住宅係以新建建築物辦理者，其建築基地應符合下列規定之一：

- 一、在實施都市計畫地區達五百平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達六百平方公尺以上。
- 二、在非都市土地甲種建築用地及乙種建築用地達五百平方公尺以上。
- 三、在非都市土地丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地達一千平方公尺以上。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第二十條 民間興辦社會住宅為新建建築物者，其建築基地應符合下列規定之一：

- 一、在實施都市計畫地區達五百平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達六百平方公尺以上。
- 二、在非都市土地甲種建築用地及乙種建築用地達五百平方公尺以上。
- 三、在非都市土地丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地達一千平方公尺以上。

行政院提案條文：

第二十九條 民間興辦之社會住宅，需用公有非公用土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠。

前項出租及設定地上權之優惠辦法，由財政部會同內政部定之。

民間需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，應由出售公有土地機關依讓售當期公告土地現值辦理讓售。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第二十二條 民間興辦之社會住宅，需用公有非公用土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠。

前項出租及設定地上權之優惠辦法，由財政部會同內政部定之。

民間需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，應由出售公有土地機關依讓售當期公告土地現值辦理讓售。

行政院提案條文：

第三十條 主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建、修繕或購買社會住宅貸款利息、部分建設費用、營運管理費用或其他費用。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第二十四條 各級主管機關得補貼新建、增建、改建、修建、修繕或購買社會住宅貸款利息、部分建設費用或營運管理費用。

前項社會住宅補貼辦法由各級主管機關另定之。

行政院提案條文：

第三十一條 民間興辦之社會住宅，應由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關，於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記社會住宅。但採第十九條第二項第四款興辦方式者，不在此限。

前項社會住宅興辦人變更其原核定目的之使用時，應將依本法取得之優惠及獎勵金額結算，報直轄市、縣（市）主管機關核定，並繳交全數結算金額；其有入住者應於安置妥善後，始得由該直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關塗銷社會住宅之註記。

前項獎勵金額，於自營運核准日起，至營運終止日止之期間取得者，得不納入計算。

第一項社會住宅興辦人辦理所有權移轉時，應向主管機關申請同意；同時變更原核定目的之使用者，並應依第二項規定辦理。

第二項及前項結算金額，應繳交該主管機關設置之住宅基金；未設置住宅基金者，一律撥充中央主管機關住宅基金。

第二項及第四項結算金額計算方式、計算基準、同意條件、應檢具文件及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第二十九條 民間興辦之社會住宅，應由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關，於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記社會住宅。但採第十八條第一項第四款及第五款興辦方

式者，不在此限。

前項社會住宅興辦人變更其原核定目的之使用時，應將依本法取得之獎勵金額結算，報直轄市、縣（市）主管機關核定，並繳交全數結算金額；其有入住者應於安置妥善後，始得由該直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關塗銷社會住宅之註記。

第一項社會住宅興辦人辦理所有權移轉時，應向主管機關申請同意；同時變更原核定目的之使用者，並應依前項規定辦理。

第二項及前項結算金額，應繳交該主管機關設置之住宅基金；未設置住宅基金者，一律撥充中央主管機關住宅基金。

第二項及第三項結算金額計算方式、計算基準、同意條件、應檢具文件及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

行政院提案條文：

第三十二條 民間興辦社會住宅因故無法繼續營運，社會住宅經營者對於其入住之經濟或社會弱勢者，應即予以適當之安置；其無法安置時，由直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置；經營者不予配合，強制實施之；必要時，得予接管。

前項接管之實施程序、期限與受接管社會住宅之經營權、財產管理權之限制及補助協助安置等事項之辦法，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第三十七條 民間興辦社會住宅因故無法繼續營業，社會住宅經營者對於其入住之具特殊情形或身分者，應即予以適當之安置；其無法安置時，由直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置；經營者不予配合，強制實施之，並處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰；必要時，得予接管。

前項接管之實施程序、期限與受接管社會住宅之經營權、財產管理權之限制及補助協助安置等事項之辦法，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。

行政院提案條文：

第三十三條 為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、社區長照服務、托育設施、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。

前項必要附屬設施之項目及規模，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第三十條 直轄市、縣（市）主管機關或民間興辦之社會住宅，得保留一定空間供作社會福利服務或社區活動之用。

行政院提案條文：

第三十四條 主管機關或民間興辦之社會住宅，應考量其租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜之設施或設備，及必要之社會福利服務。

前項設施、設備及社會福利服務協助之項目，由中央主管機關定之。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第三十一條 直轄市、縣（市）主管機關或民間興辦之社會住宅，應考量其租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜之設施或設備，及必要之社會福利服務協助。

前項設施、設備及社會福利服務協助之項目，由中央主管機關定之。

行政院提案條文：

第三十五條 主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。

非營利私法人得租用公有社會住宅經營管理，其轉租對象應以第四條所定經濟或社會弱勢者為限。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第三十二條 直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。

行政院提案條文：

第三十六條 社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或委託物業管理及相關服務業，提供文康休閒活動、社區參與活動、餐飲服務、適當轉介服務、其他依入住者需求提供或協助引進之服務，並收取費用。

前項費用之收取規定，社會住宅經營者應報當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第三十五條 社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或結合物業管理及相關服務業，提供文康休閒活動、社區參與活動、餐飲服務、適當轉介服務、其他依入住者需求提供或協助引進之服務，並收取費用。

前項費用之收取規定，社會住宅經營者應報當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

。

行政院提案條文：

第三十七條 主管機關應自行或委託機關（構）、學校、團體對社會住宅之經營管理者進行輔導、監督及定期評鑑；評鑑結果應公告周知。經評鑑優良者，應予獎勵。

前項之評鑑及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第三十六條 直轄市、縣（市）主管機關應自行或委託機關（構）、學校、團體對社會住宅之經營管理者進行輔導、監督及定期評鑑；評鑑結果應公告周知。經評鑑優良者，應予獎勵。

前項之評鑑及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

行政院提案條文：

第三十八條 社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：

- 一、已不符承租社會住宅之資格。
- 二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。

三、改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。

四、其他違反租約中得終止租約收回住宅之規定。

承租人因前項情形由經營管理者收回住宅，續因緊急事件致生活陷於困境者，經營管理者得通報社政主管機關協助之。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第三十八條 社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：

一、已不符承租社會住宅之資格。

二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。

三、改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。

四、其他違反租約規定之行為，經通知後三十日內仍未改善。

行政院提案條文：

第四章 居住品質

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第四章 居住品質

行政院提案條文：

第三十九條 直轄市、縣（市）主管機關或相關目的事業主管機關為營造住宅景觀及風貌，得補助或獎勵新建、增建、改建、修建或修繕具地方或民族特色之住宅。

前項補助或獎勵事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關或相關中央目的事業主管機關定之。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第三十九條 直轄市、縣（市）主管機關或相關目的事業主管機關為營造住宅景觀及風貌，得補助或獎勵新建、增建、改建、修建或修繕具地方或民族特色之住宅。

前項補助或獎勵事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關或相關中央目的事業主管機關定之。

行政院提案條文：

第四十條 為提升居住品質，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，訂定基本居住水準，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據。

前項基本居住水準，中央主管機關應每四年進行檢視修正。

直轄市、縣（市）主管機關應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，並得訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第四十條 為提升居住品質，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，訂定基本居住水準，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據。

前項基本居住水準，中央主管機關應每四年進行檢視修正。

直轄市、縣（市）主管機關應清查不符基本居住水準家戶之住宅狀況，並訂定輔

導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。

行政院提案條文：

第四十一條 為提升住宅社區環境品質，直轄市、縣（市）主管機關應主動辦理下列事項，並納入住宅計畫：

- 一、住宅社區無障礙空間之營造及改善。
- 二、公寓大廈屋頂、外牆、建築物設備及雜項工作物之修繕及美化。
- 三、住宅社區發展諮詢及技術之提供。
- 四、社區整體營造、環境改造或環境保育之推動。
- 五、住宅社區組織團體之教育訓練。
- 六、配合住宅計畫目標或特定政策之項目。
- 七、其他經主管機關認有必要之事項。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第四十一條 為提升住宅社區環境品質，直轄市、縣（市）主管機關應主動辦理下列事項，並納入住宅計畫：

- 一、住宅社區無障礙空間之營造及改善。
- 二、公寓大廈屋頂、外牆、建築物設備及雜項工作物之修繕及美化。
- 三、住宅社區發展諮詢及技術之提供。
- 四、社區整體營造、環境改造或環境保育之推動。
- 五、住宅社區組織團體之教育訓練。
- 六、配合住宅計畫目標或特定政策之項目。
- 七、其他經主管機關認有必要之事項。

行政院提案條文：

第四十二條 中央主管機關為促進住宅品質之提升，得定期舉辦居住環境改善之評鑑、獎勵或競賽，並邀集相關機關、專家學者共同參與，作為直轄市、縣（市）住宅計畫經費補助之參考。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第四十三條 中央主管機關為促進住宅品質之提升，得定期舉辦居住環境改善之評鑑、獎勵或競賽，並邀集相關機關、專家學者共同參與，作為直轄市、縣（市）住宅計畫經費補助之參考。

行政院提案條文：

第四十三條 為提升住宅安全品質及明確標示住宅性能，中央主管機關應訂定住宅性能評估制度，指定評估機構受理住宅興建者或所有權人申請評估。

前項評估制度之內容、申請方式、評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準、評分方式、獎勵措施、評估報告書、指定評估機構與其人員之資格及管理等等事項之辦法，由中央主管機關定之。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第四十四條 為提升住宅品質及明確標示住宅性能，中央主管機關應訂定住宅性能評估制度，對於本法修正施行後新建之住宅，應於建築設計時、施工期間及竣工後辦理住宅性能評估。但除起造人及承造人均表達不申請評估者，不在此限。

前項評估制度之申請方式、評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準、評分方式及鼓勵措施、評估機構與人員之資格及管理等等事項之辦法，由中央主管機關定之。

行政院提案條文：

第四十四條 評估機構依前條第一項規定辦理住宅性能評估，應派員至現場勘查及實施必要之檢測，完成評估後，應製作發給住宅性能評估報告書。

前項住宅性能評估報告書，於住宅所有權移轉或點交時，應一併交付住宅所有權人及公寓大廈之管理委員會或管理負責人。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第四十五條 評估機構依前條第一項規定辦理住宅性能評估，應派員至現場勘查及實施必要之檢測，通過評估者，應發給之住宅性能評估報告書予新建住宅之起造人、承造人。

前項住宅性能評估報告書，於住宅所有權為讓與時，應一併交付之。

有前條第一項但書規定未辦理住宅性能評估之情形，起造人或所有權人於住宅所有權為讓與時，應告知繼受人。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第四十六條 依第四十四條第一項規定辦理住宅性能評者，應參考中央主管機關訂定之範本，製作住宅履歷書；其後住宅有變更設計或室內裝修等行為時，應將其相關資料載入履歷書。

前項住宅屬公寓大廈者，其共用部分之履歷資料，應交由該公寓大廈之管理委員會或管理負責人保管之。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第四十七條 不動產經紀業者之仲介或代銷而成交之標的物屬本法修正施行後之新建住宅者，不動產經紀業者應調查其性能評估報告書或住宅履歷書，並納入不動產說明書據以向交易相對人解說。

行政院提案條文：

第四十五條 新建住宅經辦理住宅性能評估達一定標準者，得予獎勵並登載於政府相關網站。

屋齡達一定年限之住宅，主管機關得酌予補助評估費用。

前項屋齡達一定年限之住宅，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第四十八條 本法修正施行前之既有住宅，其所有權人、公寓大廈管理委員會或管理負責人，申請住宅性能評估者，準用前三條之規定。

前項申請住宅性能評估者，中央主管機關依第四十四條第二項授權訂定辦法中，應提供鼓勵或獎助措施。

行政院提案條文：

第四十六條 為保障住戶生命及維護公共安全，中央主管機關得補助直轄市、縣（市）主管機關針對屋齡達一定年限之公寓大廈進行必要之結構安全評估。

直轄市、縣（市）主管機關或其委託之專業人員進行前項評估之檢查、檢測，必須進入公寓大廈之共用部分或專有部分時，公寓大廈之管理委員會、管理負責人或住宅所有權人、使用人，不得規避、妨礙或拒絕。

吳委員玉琴等 26 人提案：

第四十二條 為維護公共安全與居住品質，針對有安全之虞或使用達一定年限之住宅，直轄市、縣（市）主管機關應訂定檢查或檢測與輔導整建或重建更新計畫。規範一定屋齡或安全疑慮標準之住宅應強制定期進行健檢。

直轄市、縣（市）主管機關進行前項之檢查、檢測，有必要進入公寓大廈、社區之共用部分或住宅內部者，公寓大廈、社區之管理組織或住宅所有權人、使用人，不得拒絕。

第一項之有安全之虞或使用達一定年限之標準，由中央主管機關公告。直轄市、縣（市）主管機關之檢查、或檢測與輔導整建或重建計畫所需之經費，由中央主管機關補助，並納入第二條第一款之全國性住宅計畫及財務計畫中。

行政院提案條文：

第四十七條 前條第一項經評估有安全疑慮之公寓大廈，直轄市、縣（市）主管機關應通知所有權人或使用人限期改善。

前項公寓大廈共用部分之後續輔導改善經費，主管機關得酌予補助必要之費用。

行政院提案條文：

第四十八條 為推動無障礙之住宅，中央主管機關應訂定無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法。

吳委員玉琴等 26 人提案：

第四十九條 為推動無障礙之住宅，中央主管機關應訂定無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法。

行政院提案條文：

第五章 住宅市場

吳委員玉琴等 26 人提案：

第五章 住宅市場

行政院提案條文：

第四十九條 為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布下列住宅資訊：

- 一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格。
- 二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。
- 三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。

四、其他必要之住宅資訊。

前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關（構）、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。

資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。

住宅相關資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

吳委員玉琴等 26 人提案：

第五十條 為引導住宅市場健全發展，各級主管機關應定期蒐集租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地、交易價格，以及居住品質狀況、住宅環境風險、居住滿意度、特殊情形或身分者之居住需求、住宅補貼政策成效等相關住宅資訊，並定期分析與公布。

前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。

資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。

非營利組織、學術機構提供非營利之住宅資訊發布機制與服務，政府得給予補助。

住宅相關資訊之蒐集、管理、稽核及獎勵辦法，由中央主管機關訂定，並定期檢討。

行政院提案條文：

第五十條 主管機關為穩定住宅市場，經依前條第一項規定分析住宅市場供給、需求資訊，得就有嚴重住宅供需失衡之地區，視實際情形採取必要之市場調節措施。

吳委員玉琴等 26 人提案：

第五十一條 各級主管機關為健全住宅市場，經依前條第一項規定分析住宅市場供給、需求資訊，得就有嚴重住宅供需失衡之地區，視實際情形採取必要之市場調節措施。對於不動產交易頻繁、價格波動劇烈或有人為炒作、哄抬致供需失衡之地區，得依前條之資訊經住宅委員會同意，公告警示區域，並視實際之需要，採取必要之金融管制、交易許可、暫停核發建照與執照等市場調節措施。

行政院提案條文：

第五十一條 主管機關應建置住宅相關資訊，並公開於網際網路。

吳委員玉琴等 26 人提案：

第五十二條 各級主管機關應建置住宅相關資訊，並公開於網際網路。

行政院提案條文：

第五十二條 主管機關應鼓勵法人或個人，對無自有住宅或住宅條件亟待改善之經濟或社會弱勢者，提供承租或購置適當住宅之市場資訊。

吳委員玉琴等 26 人提案：

第五十三條 中央及直轄市、縣（市）主管機關應鼓勵法人或個人，對無自有住宅或住宅條件亟待改善之具特殊情形或身分者，提供承租或購置適當住宅之市場資訊。

行政院提案條文：

第五十三條 從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報開工日起三十日內，將第四十九條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關。

銷售預售屋者，應於銷售前以書面將銷售日期及銷售地點，連同建造執照影本，報請所在地之直轄市、縣（市）主管機關備查。

經營或代理住宅銷售、出租之公司或商號，應將其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊，於每季結束前定期提供予直轄市、縣（市）主管機關。

吳委員玉琴等 26 人提案：

第五十四條 從事住宅興建之公司或行號，應於取得建造執照申報開工日起三十日內，將第五十條所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之建築相關產業公會。

從事住宅興建之公司或行號未於前項規定期限內提供資訊者；其所屬相關產業公會應通知直轄市或縣（市）主管機關為必要之處理。

經營或代理住宅銷售、出租之公司或行號，應將其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊，於每季結束前定期提供予直轄市、縣（市）主管機關。

前二項資訊之蒐集、管理辦法，由中央主管機關定之。

行政院提案條文：

第五十四條 主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度及專業服務，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。

前項服務得由租屋服務事業辦理，其認定及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

吳委員玉琴等 26 人提案：

第五十五條 各級主管機關為保障全體國民的租屋權益、提升租屋市場之健全發展，應針對下列事項訂定短、中長期住宅租賃市場發展計畫：

- 一、建立租屋雙方權益保障之相關法律制度。
- 二、建立租屋申報、登錄、證照與稽核等租屋相關管理制度。
- 三、促進租屋資訊的蒐集、規範、調查、稽核、公開與品質。
- 四、扶植租賃住宅相關產業之發展。
- 五、提升特殊情形或身分者租賃住宅的供給、需求及福祉。
- 六、其他依相關主管機關或住宅委員會決議辦理事項。

吳委員玉琴等 26 人提案：

第五十六條 為扶植租屋市場之健全發展，民間租屋服務事業得自開始營運後有課稅所得之年度起，一定期限內得免納營利事業所得稅。

前項民間租屋服務事業認定辦法由中央主管機關定之。

第一項免稅之期限、範圍、基準及程序之辦法，由主管機關會商中央目的事業主

管機關定之。

行政院提案條文：

第六章 居住權利平等

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第六章 居住權利平等

行政院提案條文：

第五十五條 居住為基本人權，任何人皆應享有公平之居住權利，不得有歧視待遇。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第五十七條 居住為基本人權，任何人皆應享有公平之居住權利，不得有歧視待遇。

前項居住權利之內涵應參照《經濟社會與文化權利國際公約》所揭示之「適足住房權」和經濟社會與文化權利委員會所作之相關意見與解釋。

行政院提案條文：

第五十六條 任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：

- 一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。
- 二、因協助視覺功能障礙者之需要飼養導盲犬。
- 三、合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第五十八條 任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：

- 一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。
- 二、因協助視覺功能障礙者之需要飼養導盲犬。
- 三、合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。

行政院提案條文：

第五十七條 有前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。

直轄市、縣（市）主管機關處理前項之申訴，應邀集比率不得少於三分之一之社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第五十九條 有前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。

直轄市、縣（市）主管機關處理前項之申訴，應邀集比例不得少於三分之一之社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與。

行政院提案條文：

第七章 罰則

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第七章 罰 則

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第六十條 直轄市、縣（市）主管機關或其委辦之建築師或相關技師，依第四十二條第一項規定對於老舊住宅進行檢查、檢測，有必要進入公寓大廈、社區之共用部分或住宅內部者，公寓大廈、社區之管理組織或住宅所有權人、使用人，如有規避、妨礙或拒絕前兩項之檢查、複查者，處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，經直轄市、縣（市）主管機關通知限期改善，並得按次處罰及強制執行檢查、複查，直至改善為止。

行政院提案條文：

第五十八條 相關產業公會及團體未依第四十九條第二項規定配合提供相關統計資訊，經主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣十萬元以上一百萬元以下罰鍰。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第六十一條 相關產業公會及團體，未依第五十條第二項規定配合提供相關統計資訊，經直轄市、縣（市）主管機關通知限期改善，並得按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰，直至改善為止。

行政院提案條文：

第五十九條 違反第五十六條規定經依第五十七條規定處理，並經直轄市、縣（市）主管機關令行為人限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第六十三條 行為人違反第五十八條規定，依第五十九條規定程序認定後，直轄市、縣（市）主管機關應通知行為人限期改善，並得處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。屆期未改善者，得連續處罰新臺幣二十萬元以上一百萬元以下罰鍰，直至改善為止。

行政院提案條文：

第六十條 社會住宅經營者違反第三十二條第一項規定，不配合直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

行政院提案條文：

第六十一條 從事住宅興建之公司或商號，違反第五十三條第一項規定，未配合提供相關統計資訊，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

經營或代理住宅銷售、出租之公司或商號，違反第五十三條第三項規定，未配合提供其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

銷售預售屋，違反第五十三條第二項規定，未於銷售前報請所在地之直轄市、縣（市）主管機關備查者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改善；

屆期未改善者，按次處罰。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第六十二條 從事住宅興建之公司或行號，違反第五十四條第一項規定，未配合提供之相關統計資訊者。經直轄市、縣（市）主管機關通知限期改善，並得按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，直至改善為止。

經營或代理住宅銷售或出租之公司或行號，違反第五十四條第三項規定，未配合提供應將其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊者。經直轄市、縣（市）主管機關通知限期改善，並得按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，直至改善為止。

行政院提案條文：

第六十二條 公寓大廈之管理委員會、管理負責人或住宅所有權人、使用人違反第四十六條第二項規定，有規避、妨礙或拒絕情形者，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣三千元以上九萬元以下罰鍰。

行政院提案條文：

第八章 附則

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第八章 附 則

行政院提案條文：

第六十三條 主管機關依本法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條、第一百零四條、第一百零七條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第六十四條 中央及直轄市、縣（市）主管機關依本法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條、第一百零四條、第一百零七條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

行政院提案條文：

第六十四條 本法施行前，除身心障礙者權益保障法、社會救助法外，政府已辦理之各類住宅補貼或尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，應依原依據之法令規定繼續辦理，至終止利息補貼或完成配售為止。

本法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其承租資格、辦理程序等相關事項，得依原依據之法令規定繼續辦理，至該出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止；政府直接興建之國民住宅社區內商業、服務設施及其他建築物之標售、標租作業，得依原依據之法令規定繼續辦理，至完成標售為止。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第六十五條 本法施行前，除身心障礙者權益保障法、社會救助法外，政府已辦理之各類住宅補

貼或尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，應依原依據之法令規定繼續辦理，至終止利息補貼或完成配售為止。

本法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其承租資格、辦理程序等相關事項，得依原依據之法令規定繼續辦理，至該出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止；政府直接興建之國民住宅社區內商業、服務設施及其他建築物之標售、標租作業，得依原依據之法令規定繼續辦理，至完成標售為止。

行政院提案條文：

第六十五條 未依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備之原由政府直接興建之國民住宅社區，自本法施行之日起，其社區管理維護依公寓大廈管理條例之規定辦理。

國民住宅社區之管理維護基金結算有賸餘或未提撥者，直轄市、縣（市）主管機關應以該社區名義，於公庫開立公共基金專戶，並將其社區管理維護基金撥入該專戶；社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣（市）主管機關應將該專戶基金撥入社區開立之公共基金專戶。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第六十六條 未依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備之原由政府直接興建之國民住宅社區，自本法施行之日起，其社區管理維護依公寓大廈管理條例之規定辦理。

國民住宅社區之管理維護基金結算有賸餘或未提撥者，直轄市、縣（市）主管機關應以該社區名義，於公庫開立公共基金專戶，並將其社區管理維護基金撥入該專戶；社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣（市）主管機關應將該專戶基金撥入社區開立之公共基金專戶。

行政院提案條文：

第六十六條 原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於本法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比率計算。

前項個別所有權之比率，以個別專有部分之樓地板面積占該住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算。但該國民住宅社區為多宗土地興建，得以各宗建地個別專有部分之樓地板面積占該宗建地內全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算之。

地政機關辦理第一項更名登記，免繕發權利書狀，其權利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。

賴委員瑞隆等 17 人提案條文：

第五十一條 原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於本法施行後，應由

該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區內個別街廓區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比例計算，但都市計畫公共設施用地非屬更名登記範疇。

前項個別所有權之比例，以個別專有部分之樓地板面積占該住宅社區個別街廓內屬於專有部分之樓地板面積比例計算。

前二項個別街廓之劃分，由直轄市、縣（市）主管機關依社區實際發展與規模訂定之。

地政機關辦理第一項更名登記，免繕發權利書狀，其權利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第六十七條 原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於本法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比例計算。

前項個別所有權之比例，以個別專有部分之樓地板面積占該住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比例計算。

地政機關辦理第一項更名登記，免繕發權利書狀，其權利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。

行政院提案條文：

第六十七條 以社區管理維護基金價購，政府直接興建國民住宅社區之管理站、活動中心及其他設施，未於本法施行之日前，完成移交為社區區分所有權人所有，或經社區區分所有權人會議決議予以完成出售者，且係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，依前條有關更名登記之規定辦理，或經社區區分所有權人會議決議，得由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，交予社區作為公共基金。

前項設施係由數社區管理維護基金共同出資者，由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，按原價購時之分擔比率交予各社區作為公共基金。

賴委員瑞隆等 17 人提案條文：

第五十二條 以社區管理維護基金價購，政府直接興建國民住宅社區之管理站、活動中心及其他設施，未完成移交為社區區分所有權人所有，或經社區區分所有權人會議決議予以完成出售者，且係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，依前條有關更名登記之規定辦理。

前項設施係由數社區管理維護基金共同出資者，由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，按原價購時之分擔比例交予各社區作為公共基金。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第六十八條 以社區管理維護基金價購，政府直接興建國民住宅社區之管理站、活動中心及其他

設施，未於本法施行之日前，完成移交為社區區分所有權人所有，或經社區區分所有權人會議決議予以完成出售者，且係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，依前條有關更名登記之規定辦理。

前項設施係由數社區管理維護基金共同出資者，由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，按原價購時之分擔比例交予各社區作為公共基金。

行政院提案條文：

第六十八條 本法中華民國○年○月○日修正之條文施行前，依輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法核定之公益出租人資格，仍適用修正前之規定。

行政院提案條文：

第六十九條 本法施行細則，由中央主管機關定之。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第六十九條 本法施行細則，由中央主管機關定之。

行政院提案條文：

第七十條 本法自公布日施行。

吳委員玉琴等 26 人提案條文：

第七十條 本法自公布後一年施行。

中華民國○年○月○日修正之條文，自修正公布日起施行。

主席：賴委員瑞隆等對第六十六條、第六十七條有一修正動議，請宣讀。

賴委員瑞隆等所提修正動議：

住宅法修正草案條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p>第六十六條 原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於本法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比率計算，<u>但都市計畫公共設施用地非屬更名登記範疇。</u></p> <p>前項個別所有權之比率，以個別專有部分之樓地板</p>	<p>第五十一條 原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於本法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比例計算。</p> <p>前項個別所有權之比例，以個別專有部分之樓地板面積占該住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比例</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、<u>都市計畫公共設施用地供公眾使用，為避免民眾誤解為更名範疇爰增加第一項文字以茲明確。</u></p> <p>三、政府直接興建之國民住宅社區，於公寓大廈管理條例公布實施前興建者，同社區內二宗建地以上之社區甚多，當時規定建地產權僅以建築物所需最小法定空地移轉國宅承購人持分共有，申領建築執照之基地面積，其購地費均已計入售價成本。為避免多宗土地之國宅社區併</p>

<p>面積占該住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算。<u>但該國民住宅社區為多宗土地興建，得以各宗建地個別專有部分之樓地板面積占該宗建地內全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算之，或由直轄市、縣（市）主管機關考量該社區之特殊性或住戶整合需求，採以有利於未來社區發展之更名登記方式。</u></p> <p>地政機關辦理第一項更名登記，免繕發權利書狀，其權利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。</p>	<p>計算。</p> <p>地政機關辦理第一項更名登記，免繕發權利書狀，其權利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。</p>	<p>同計算區分所有權之持分比例，承購人跨區持分土地，造成嗣後重建困難引起民怨，登記為公有土地屬該宗建地之一部分，理應僅限由其興建之建築物所有權人共同持有使用，<u>另考量國宅社區特殊性及住戶整合需求，授權地方政府得以有利於未來社區發展之方式辦理更名登記，爰修正第二項文字。</u></p> <p>四、第三項未修正。</p>
<p>第六十七條 以社區管理維護基金價購，政府直接興建國民住宅社區之管理站、活動中心及其他設施，未於本法施行之日前，完成移交為社區區分所有權人所有，或經社區區分所有權人會議決議予以完成出售者，且係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，依前條有關更名登記之規定辦理，<u>或經社區區分所有權人會議決議，得由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，交予社區作為公共基金。</u></p> <p>前項設施係由數社區管理維護基金共同出資者，由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，按原價購時之分擔比率交予各社區作為公共基金。</p> <p>本法施行後，<u>以社區公共基金價購第一項管理站、活動中心及其他設施，得依前條有關更名登記之規定辦</u></p>	<p>第五十二條 以社區管理維護基金價購，政府直接興建國民住宅社區之管理站、活動中心及其他設施，未於本法施行之日前，完成移交為社區區分所有權人所有，或經社區區分所有權人會議決議予以完成出售者，且係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，依前條有關更名登記之規定辦理。</p> <p>前項設施係由數社區管理維護基金共同出資者，由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，按原價購時之分擔比例交予各社區作為公共基金。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、政府直接興建之國民住宅社區，實務上有以管理維護基金價購其他社區店鋪做為管理站（例如新北市新店區中正丙區國宅社區，價購中正乙區一樓店鋪作為管理站）等情形，為免依更名登記規定辦理而造成權屬關係複雜，引起民怨，故對於未於本法施行之日前完成處分，且係單一社區管理維護基金出資購置之相關設施，除依有關更名登記之規定辦理外，如經社區區分所有權人會議決議，得由該管地方政府依規定辦理出（標）售，爰修正第一項。</p> <p>三、第二項未修正。</p> <p>四、<u>為利住宅法施行後，有價購社區管理站、活動中心及其他設施需求之國宅社區得以更名登記方式辦理，爰增加第三項文字。</u></p>

理。

提案人：賴瑞隆 洪宗熠 Kolas Yotaka 李俊偉

主席：住宅法修正草案條文已宣讀完畢，另定期繼續審查。現在散會。

散會（16 時 44 分）