

專案質詢

8-2-2-0449

立法院議案關係文書 中華民國 101 年 9 月 26 日印發

案由：本院黃委員昭順，針對內政部首批合宜住宅推出後的熱烈回響，除足見大台北地區對「居住正義」的迫切性外，也證明政府這項政策方向的正確，並象徵台灣的公屋政策進入新紀元。本席認為合宜住宅已較過去的國宅政策進步；但整個制度仍存有一些根本的問題，值得討論改進。過去的國宅因價格便宜，使有心者轉手賣出獲取高利，而現在的合宜住宅制度，雖然已有訂出限制轉賣的規定，但並未能矯正中籤買進者可享有豐厚的潛在獲利，及政府手中解決住宅問題籌碼不斷減少的老問題。以已開賣的浮洲合宜住宅言，十年後限制令解除，賣出者每戶可獲利千萬元。以現在平均三萬元的薪資看，一般民眾工作 25 年才賺得到這個數字，但抽中買進合宜住宅者，卻立即享有千萬元的「潛在獲利」；而這獲利，其實大部分是來自於政府的贈送。其公平性是有爭議的？更遑論其間難免有「刻意抽籤資格合法化」者，以求有此千萬潛在獲利機會的民眾。「居住正義」的訴求；是讓政府提供公有土地，以國家的資源協助經濟弱勢者擁有自己的住宅，是為了解決居住問題，而不是要給予獲利增值的機會。故本席前曾建議政府應建立一套「明訂遊戲規則的賣回機制」；籲請有關單位再慎重其事，以解決售屋不當獲利的問題，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、實現「住者有其屋」是高尚的理想，值得政府努力。但如果這個「有其屋」是指擁有房屋

立法院第 8 屆第 2 會期第 2 次會議議案關係文書

，則斷不可能實現。歷史上只有那種百分之百社會主義、公有制的國家才可能實現，但其流弊則更嚴重。但如果「有其屋」是指擁有居住的房子—不論是政府透過租金補貼、或公屋的出租，讓經濟弱勢者得有安身立命之住所，則較有可能實現。

- 二、雖然台灣號稱自有房屋率達八五%，但實際擁有自有房屋者約七成左右，另外三成的無殼蝸牛，可能一輩子買不起房子，其中又有三成民眾收入遠低於平均值，這些人才是政府要實現居住正義的主要「服務客戶」。政府雖然給予高額的貸款，但坦白說，大部分上班族其實「借不起」這麼多的錢，而且一旦利率反轉，各種社會問題與金融問題齊來，情況會更慘。
- 三、過去的國宅由於價格便宜，抽中購買者往往在轉手賣出後即可獲利多多，越是精華地區的國宅，獲利成數越高。政府在不斷賣出國宅後，手中籌碼日少，又要不斷找地、蓋屋，終而無以為繼。現在的合宜住宅制度，基本上仍由政府提供土地，但開放由建商提出規畫及興建、銷售，政府在招標中限定了價格上限，同時監控其品質。這種設計讓合宜住宅能提供高品質又低價的住宅給需要的民眾，某種程度上矯正過去國宅品質低劣的積弊。
- 四、在浮洲案中限制轉賣規定雖提高為十年，但仍未能矯正中籤買進者可享有豐厚的潛在獲利，及政府手中解決住宅問題籌碼不斷減少的老問題。十年後限制令解除，賣出者每戶可獲利千萬元。以現在平均三萬元的薪資看，一般民眾工作廿五年才賺得到這個數字，但抽中買進合宜住宅者，卻立即享有千萬元的「潛在獲利」；這個潛在獲利，其實大部分是來自於政府的贈送。公平嗎？合理嗎？
- 五、國人「有土斯有財」的傳統思維下，買房子的民眾，固然有居住的需求，但也一直存有「增值、保值」的想法。但重點是政府提供公有土地，以國家的資源協助經濟弱勢者擁有自己的住宅，是為了解決其居住問題，而不是要給予其獲利增值的機會。本席認同加強公屋（不論其名為合宜住宅、社會住宅、或現代住宅）的供給，但應以「出租」為主軸，更絕對不可蓋完出售了事，這樣只會重蹈國宅的覆轍。對出售的公屋，應設定「買回條款」，購屋者如要出售時，以一定的計價方式，只能賣回給政府。如此才能讓出租與出售的公屋，籌碼永遠留在政府手上。政府實現居住正義、落實住者有其屋，公屋出租及「限制買者獲取暴利」才是更能實現其目標的方式。同時應讓民眾充分瞭解公屋政策之精神，至於寄望房地產漲價能獲利、獲取資產價格上漲利益，這種「漲價歸私」的目標，則不該也不能是政府的責任。