

正本

檔 號：

保存年限：

法規

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：莊傳弘

聯絡電話：8771-2629

電子郵件：cpami@cpami.gov.tw

傳真：8771-2639

11052

台北市基隆路2段51號13樓之1

受文者：中華民國建築師公會全國聯合會

發文日期：中華民國100年3月29日

發文字號：內授營宅字第1000802461號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

主旨：檢送100年3月21日召開「住宅法」（草案）公聽會紀錄1份，請查照。

說明：依據本部100年3月11日內授營宅字第1000801950號開會通知單續辦。

正本：行政院秘書處、行政院法規委員會、交通部、法務部、行政院經濟建設委員會、行政院公共工程委員會、行政院原住民族委員會、行政院金融監督管理委員會、行政院消費者保護委員會、行政院衛生署、行政院主計處、中央銀行、經濟部中小企業處、國防部總政治作戰局、財政部賦稅署、財政部國庫署、財政部國有財產局、行政院農業委員會農業金融局、5直轄市政府、臺灣省15縣（市）政府、福建省連江縣政府、金門縣政府、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國信用合作社聯合社、中華物業管理協會、財團法人崔媽媽基金會、中華民國老人福利推動聯盟、勵馨社會福利事業基金會、中華民國殘障聯盟、中華民國康復之友聯盟、財團法人心路社會福利基金會、國際單親兒童文教基金會、天主教善牧基金會、社團法人中

第1頁 共2頁

此mail轉知各會員公會及本會布告人員

建 築 師 公 會 全 聯 會	發 文 日 期	100年 4 月	發 文 第 號	0573
-----------------	---------	----------	---------	------

華民國愛滋感染者權益促進會、社會住宅推動聯盟、內政部社會司、  
內政部地政司、內政部法規委員會、內政部建築研究所、內政部兒  
童局、營建署綜合計畫組、營建署都市計畫組、營建署建築管理組、  
營建署企劃組、營建署管理組、營建署財務組、營建署土地組

副本：內政部部長室、簡政務次長室、林常務次長室、營建署署長室、許  
副署長室、內政部營建署政風室、國民住宅組（以上均含附件）、  
秘書室（警衛室）

部長 江宜樺

依權責劃分規定授權業務主管決行

## 召開「住宅法」(草案)公聽會紀錄

壹、時間：100年3月21日(星期一)上午9時30分

貳、地點：本部營建署5樓大禮堂

參、主持人：本部營建署許副署長文龍 記錄：莊傳弘

肆、出席人員：詳如後附簽到簿

伍、出席人員發言要點

### 一、中華民國建築師公會全國聯合會：

1. 第一條：鑒於社會住宅臺北市居民反對聲浪大，建議將第一條之「合宜社會住宅」改為「合宜住宅」，避免引起反彈。
2. 第三十一條：由於建築法或相關法律皆無「坪數」，建議改為「面積」。

### 二、國防部總政治作戰局：

1. 第四條：由於第三條只有單獨一項，建議將本條「第一項」刪除。
2. 第八條第三項：建議將三個「前條」刪除，後兩個修改為「第一項」。
3. 第十二條第三項：依照法制上引用前項之規定，將「第二項」修改為「前項」。
4. 第十四條第三項：本項為有關補貼之查核，應將「前項」修改為「第一項」。
5. 第二十三條：是否考量將「房屋稅」納入免徵條件。

### 三、中央銀行：

有關第五十條部分，相關法規已有明定，且法制運作上尚無不備之處，建議刪除。

### 四、財團法人崔媽媽基金會：

1. 「社會住宅」不建議修改為「合宜住宅」，兩者概念不同。
2. 第三條第二項：社會住宅之定義，建議加入「…並提供適當比例予經濟或社會弱勢者之原則」或「之精神」等字，用字可再斟酌加入。另為廣納其他有社會住宅精神，但名稱上不同之住宅，使其得以適用社會住宅之規定，例如臺北市「公營出租住

宅」。

3. 第五條：由於第六條留有「年度住宅計畫」，因此建議將「年度住宅計畫」之項目補回本條；中央政府的住宅計畫不應只有經費補助的住宅計畫，建議將「住宅補助計畫」修改為「住宅計畫」，政府可將不同內容統籌規劃，增其涵蓋廣度；此外，應建立明確規範條文，作為計畫擬定之依據。
4. 第八條：本條為住宅補貼的定義，建議將定義放於同一條次，將本條移至第三條第三款。
5. 第六條、第七條、第十六條：諮詢小組及住宅基金，建議將「得」修改為「應」。此外，住宅基金應明列財源來源。
6. 第十三條：對房東的綜合所得稅減免僅有「獲得政府租金補貼額度部分」，因而有南北差異之公平性問題，使其於台北都會區之誘因不足，建議修改為「房屋出租租金之70%-80%可獲所得稅金減免，且房屋稅比照自用住宅課稅」，或改為「稅金減免方式及原則由中央主管機關另訂之」。
7. 第十六條之後的社會住宅專章，都僅強調「民間興辦」。「政府興辦」僅在第二十七條、第二十八條簡要提及，因此建議應有政府興辦社會住宅之詳細規範。
8. 第二十條：條文中之「第二十二條」應為修正為「第十六條」。
9. 第二十七條第四款：建議將「租購民間空屋」修改為「租購民間住宅」，因空屋概念為浮動的，且有幫建商空屋解套之嫌。
10. 第四十六條：本條市場資訊部分，不僅提出「定期蒐集」，應修改為「完全掌握」與「強制登記」。
11. 第五章住宅市場：關於「租賃市場」的部分被忽略，法源至少加上「另定之」，此建議為應預先為日後擴大及健全租賃市場政策之法源依據作準備。例如，「中央主管機關應依據整體住宅政策、衡酌社會經濟發展及住宅市場狀況，擬定促進租賃產業、擴大市場、健全服務之發展計畫，並定期進行檢視修正」。

#### 五、中華民國康復之友聯盟：

1. 第一條：建議將定義修改為「為奠定居住權利……」。
2. 為宣示本法之核心價值，建議增訂第一條之一：「住宅是國民

基本權利，主管機關應有提供之義務」。

3. 第三條：參考荷蘭社會住宅措施，且增加出售以挹注財政，本條建議修正為「用以出租或出售之住宅」。
4. 第五條：為配合第四十二條明定期限以及社會住宅之目標，本條建議修正為「……四年期中程住宅計畫，其中社會住宅不得低於住宅存量百分之五，……」。
5. 第七條：中央、地方均須設置住宅基金，本條建議修正為「中央及各級主管機關…」，因。
6. 第十五條：為呼應第三十一條，本條建議修正為「戶數及相關社會福利機構與設施」。
7. 第三十三條：本條建議修正為「…委託非營利機構經營管理」；另為避免疑慮，建議增列第二項「前項委託非營利機構經營管理辦法由主管機關定之。」
8. 建議增訂第五十條之一（置於第六章之後）：為防止鄰避效果，建立包容社會。建議增訂條文內容如下：

「興辦社會住宅以混居為原則，主辦單位應保證下列各項：  
一、不降低住宅價值。二、不增加住宅移轉率。三、不增加該地區犯罪率。四、不改變鄰里特性。」
9. 建議增訂第五十五條之一（置於第七章之後）：為落實第五十一條之居住權。增訂條文建議如下：

「違反第五十一條情事時，應即通知違規人限期改善；屆期未改善者，處新台幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並得連續處罰至改善為止。」

#### 六、行政院金融監督管理委員會：

1. 第五十條：關於金融機構辦理授信業務部分銀行法已有相關規定，因此，與中央銀行意見相同，建議刪除本條。
2. 第五十一條、第五十三條、第五十四條：有關貸款之借款人部分，建議刪除條文。第五十一條及第五十三條有關歧視對待部分，銀行對於簽訂契約並未有歧視條款，且有關「歧視定義」及「提供有利之貸款資訊」未有明確定義，造成銀行實務上執行之困難；另第五十四條有關歧視對待發生之申訴，未明定銀

行業如何參與。因此建議刪除。

#### 七、新竹市政府：

1. 第一條：「合宜」過於抽象，尚無明確定義。
2. 第三條第二項：本法為「出租」之社會住宅，但荷蘭、新加坡等國家均有「出售」之規定，若該國房價下跌，則由政府照原價買回。社會住宅出租，應有後續如何收回、獲利如何課稅等規定。
3. 第二十七條、第二十八條：回應第三十三條，皆為有關分配、出租，其辦法由地方政府制訂，其「出租」會有「轉租」情形，例如國民住宅條例雖有明文規定，仍有轉租情形，應有防治措施，避免利用優惠套利。有關社會住宅興建部分，地方政府大多為舉債上限，建議在都市更新部分加以利用。例如政府不應出賣樓地板面積，應將都市更新後分回之樓地板面積作為社會住宅之用，以照顧弱勢。
4. 建議將「混居」之名詞修改為「融居」，避免有混雜、混亂之意，而為「融合居住」或「融合住宅」之概念。
5. 第五十九條第二項：所有權的比例應將土地與樓地板面積分別計算，故後段樓地板面積之意義應予以釐清。
6. 第六十條：本條之管理站、活動中心及其他設施之持有比例計算困難，計算上若有小誤差，則易發生提告狀況，遭敗訴及駁回，應思考相關對策以因應之。

#### 八、中華民國老人福利推動聯盟

1. 社會住宅應以出租為主，否則可能出現過去國宅之轉售問題。且目前社會住宅供給量少，現階段應以出租為主。
2. 第二十六條：本條之社會住宅所有權人變更其原核定目的之使用時，應將取得之優惠及獎勵金額結算部分，為引用老人住宅之結算規定，相關配套機制需完備，避免不肖業者濫用此方式有套利。

#### 九、財政部賦稅署

1. 第十二條：地價稅優惠部分無不同意見，有關房屋稅是否納入比照自用住宅的方式課稅需再研議。

2. 第十三條：目前相關稅賦普遍較輕，本條針對房東之稅賦優惠，是否有所疑慮，需再討論。
3. 第二十四條：本條為參酌促參法擬定，促參法關於社會福利設施有嚴格的限制，住宅法若引用類似規定，是否有擴大適用的情形，研議後，再將意見送相關部會參考。
4. 第二十五條：本條亦引用促參法之免徵關稅規定，將請關政司瞭解相關內容，提供必要意見供參。

#### 十、臺北市政府

1. 第九條：就執行面而言，本條之住宅補貼是否為行政處分？若發生受補貼者須返還溢領金額，卻不繳回，是否應加上逕送強制執行之規定。
2. 第三十三條：就結構面而言，社會住宅興建完成後之委託經營管理部分，若設置相關住宅機構，是否可考慮排除採購法與財產法之限制，予以委託經營管理，更有利社會住宅之經營。

#### 十一、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會書面意見 (詳附件)。

#### 陸、主席結論

1. 住宅法(草案)目前刻正依法制作業程序辦理，內政部法規委員會將於下週召開該草案審查會議，與會代表若有相關意見，可以正式公文方式提出；另相關部會或地方政府可列席該會提供意見。
2. 本次公聽會與會代表提供之意見，本署參考修正部分，將於法規委員會審查時提出；另本次發言紀錄亦將送法規委員會審查時參考。
3. 另有關中央銀行、金管會等部會提出涉及政策相關之條文，將於報行政院核定時，再由行政院作政策決定。

# 中華民國不動產代銷全聯會

## 住宅法

### ■ 社會住宅定義與國民住宅淆問題：

國民住宅乃各國政府為維護國民之居住權，由政府興辦或獎勵民間興建，以出售或出租方式提供居住空間，其目的在於保障國民應有之居住權；而社會住宅則是屬於社會急難救助之一環，其目的乃是為經濟或社會弱勢者提供保護的一種社會救濟制度。住宅法未來實施後，將取消國民住宅條例（本法67條），政府雖可藉此保障弱勢族群，但因房價高漲，無能力購屋之中產階級並無法得到保障。

- ◆ 本法中第三條定義之社會住宅乃指由政府應辦或獎勵民間興建，用以出租之住宅，並提供適當比例予經濟或社會弱勢者，此一定義將國民住宅與社會住宅之概念混淆，有討論空間。
- ◆ 今住宅法用『提供適當比例予經濟或社會弱勢者』之方式將其做連結，不但將造成往後因國民住宅與社會住宅之性質不同，造成相關法案之矛盾與置崩（例如國民住宅主要需求的是便利的交通，可能在空間和寧適性上要求不高，而社會住宅可能需要較大空間設計無障礙空間，或需要較安靜的環境，以及完整的醫療或看護系統）
- ◆ 『提供適當比例予經濟或社會弱勢者』也可能使所謂的『經濟或社會弱勢者』待價而沽。因此住宅法應將國民住宅和社會住宅分別定義，分別訂立相關法條，而非住宅法實施後，廢止國民住宅條例。如此一來，仍無法照顧中產階級之國民，亦難解決高房價所帶來之社會問題。
- ◆ 本法將提供居住權的國民住宅和社會救濟性質的社會住宅之定義綜合社會住宅來避免標籤化雖立意良善，但恐使以此法定義之社會住宅無法發揮提供一般國民居住權之國民住宅的功用（因為裡面有『適當比例之經濟或社會弱勢族群』），到頭來仍無法解決廣大國民缺乏居住空間的問題。

### ■ 經濟或社會弱勢者認定問題：

- ◆ 本法第四條第六項受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女、第八項感染人類免疫缺乏病毒或罹患後天免疫缺乏症候群（AIDS患者）之認定困難。
- ◆ 本法第四條第六項第七項之經濟或社會弱勢者，依目前法規規定基於保護當事人，原則上必需隱藏當事人之社會弱勢身分，而基於社會住宅必須提供一定比例須供給經濟或社會弱勢者在認定上勢必發生困難，若查核過於簡單則將傷害當事人隱私，反影響社會住宅美意。

■ 歧視認定問題：

本法第五十一條規定，不得對住宅之承租戶、承買戶、或借款人在性別、年齡、宗教、種族、階級、黨派、語言、思想、出生地、性傾向、婚姻、容貌、身心障礙、疾病、更生保護或家戶組成之因素而為歧視。

◆ 歧視之定義為何？應明確說明或正面表列。

◆ 否則，未來房貸業務之授信條件，上述條件如：身心障礙、疾病、更生保護、階級……皆列為還款能力之一環，銀行或建商為考量自身風險，未貸款或出售不動產，即構成歧視，恐造成業者經營之風險。

## 「住宅法」(草案)公聽會

時 間：100年3月21日(星期一)上午9時30分		
地 點：本部營建署5樓大禮堂		
主 席：本部營建署許副署長文龍 <span style="font-size: small;">(簽名)</span> 記錄：莊傳弘		
出席機關(單位)	職 稱	簽 到 處
行政院秘書處	科長	蔡 清 傳
行政院法規委員會		
交通部		
法務部		
行政院經濟建設委員會		林 杰 國
行政院公共工程委員會		
行政院原住民族委員會	委員	鄭 純 堯
行政院金融監督管理委員會	科長	張 林 員

時 間：100年3月21日(星期一)上午9時30分

地 點：本部營建署5樓大禮堂

主 席：本部營建署許副署長文龍

記錄：莊傳弘

出席機關(單位)	職 稱	簽 到 處
行政院消費者保護委員會		
行政院衛生署		莊傳弘
行政院主計處	專員	林秋琴
中央銀行	專員	邱若蘭
經濟部中小企業處	專員	李律瑾
國防部總政治作戰局	上校 張制序	魏文卿
財政部賦稅署	稽核	吳君壽
財政部國庫署		請假

時間：100年3月21日(星期一)上午9時30分

地點：本部營建署5樓大禮堂

主席：本部營建署許副署長文龍

記錄：莊傳弘

出席機關(單位)	職稱	簽到處
財政部國有財產局	科長	胡曉蘭
行政院農業委員會農業金融局		施弘
臺北市政府		梁一柱 林艾錚
新北市政府	梁一柱 梁一柱	梁一柱
臺中市政府		
臺南市政府		
高雄市政府	課長	曾田山
桃園縣政府	副處長	林孝怡

時 間：100年3月21日(星期一)上午9時30分

地 點：本部營建署5樓大禮堂

主 席：本部營建署許副署長文龍

記錄：莊傳弘

出席機關(單位)	職 稱	簽 到 處
宜蘭縣政府		
新竹縣政府		
苗栗縣政府		
彰化縣政府		
南投縣政府		請 假
雲林縣政府		
嘉義縣政府	處 士	李 雅 明
屏東縣政府		

時 間：100年3月21日(星期一)上午9時30分

地 點：本部營建署5樓大禮堂

主 席：本部營建署許副署長文龍

記錄：莊傳弘

出席機關(單位)	職 稱	簽 到 處
花蓮縣政府		
臺東縣政府		
澎湖縣政府		
基隆市政府		
新竹市政府		張國瑞 江 群 夏
嘉義市政府		
金門縣政府		
福建省連江縣政府		

時間：100年3月21日(星期一)上午9時30分

地點：本部營建署5樓大禮堂

主席：本部營建署許副署長文龍

記錄：莊傳弘

出席機關(單位)	職稱	簽到處
中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會		張瀨水
中華民國建築師公會全國聯合會		任文秀 喬加毅
中華民國銀行商業同業公會全國聯合會		郭文亨
中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會		楊耀凱
中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會	秘書長	許強
中華民國信用合作社聯合社	主任秘書	高淑娟
中華物業管理協會		
財團法人崔媽媽基金會	陳麗	高淑娟
中華民國老人福利推動聯盟	秘書長	吳玉英

時間：100年3月21日(星期一)上午9時30分

地點：本部營建署5樓大禮堂

主席：本部營建署許副署長文龍

記錄：莊傳弘

出席機關(單位)	職稱	簽到處
勵馨社會福利事業基金會	秘書	邱文
中華民國殘障聯盟	秘書	邱文
中華民國康復之友聯盟	理事	李信一
財團法人心路社會福利基金會		
國際單親兒童文教基金會		
天主教善牧基金會	行政專員	林念慈
社團法人中華民國愛滋感染者權益促進會		
社會住宅推動聯盟	秘書 研究員	江尚書
本部社會司	秘書	陳美蕙 楊佳勳 陳儀

時間：100年3月21日(星期一)上午9時30分

地點：本部營建署5樓大禮堂

主席：本部營建署許副署長文龍

記錄：莊傳弘

出席機關(單位)	職稱	簽到處
本部地政司	副主任	鄭耿壽
本部法規委員會		
本部建築研究所	組長	毛榮
本部兒童局	專員	張弘樺
營建署綜合計畫組	工務員	林漢林
營建署都市計畫組		
營建署建築管理組	技士	陳清茂
營建署企劃組		高長仁 鄭耿壽
營建署管理組		陳志昂

李維心  
鮮俊榮  
莊傳弘

時間：100年3月21日(星期一)上午9時30分

地點：本部營建署5樓大禮堂

主席：本部營建署許副署長文龍

記錄：莊傳弘

出席機關(單位)	職稱	簽到處
營建署財務組	組長	莊傳弘
營建署土地組		游瑞芬 許巧雲、呂珊、陳碧惠
營建署國民住宅組	組長	許巧雲、余欣倫 汗翔簡 王守強
中地孝信保基金	副理	劉國鈞