

立法院第 11 屆第 5 會期

內政委員會第 23 次全體委員會議

「落實居住正義之困境與對策：十三萬戶社宅興辦檢討、都更社宅容獎制度失靈，暨行政院租賃市場修法三大方向（保障租期、限制漲幅、強化權益）之執行進度」專題報告

報告機關：內政部

中華民國 115 年 8 月 12 日

主席、各位委員女士、先生：

感謝各位委員對內政業務的關心與指導，今天大院內政委員會召開會議，本部針對「落實居住正義之困境與對策」三大方向，整體說明如下：

住宅政策是多元政策工具，內政部依住宅法訂定各項住宅政策，因應人口、家庭、都市及住宅環境變化，提供不同階段在不同需求家庭適切的居住支持。面對臺灣少子女化、高齡化、都市老化及氣候變遷等結構性挑戰，本部將持續滾動檢討住宅政策，提升整體居住支持效益，期達到福國利民的目標。

截至 115 年 7 月底，全國已累計提供超過 24.3 萬戶社會住宅，其中直接興辦逾 12.7 萬戶（中央 7 萬 369 戶及地方 5 萬 6,297 戶）、包租代管逾 11.6 萬戶，加上已核定 91.9 萬戶租金補貼，提供逾百萬戶居住支持。未來將持續透過直接興辦、包租代管及租金補貼三大政策工具，落實百萬戶租屋家庭支持計畫。

為透過容積獎勵措施鼓勵民間捐贈婚育宅，行政院於 115 年 7 月 16 日函送大院審議《都市更新條例》、《都市危險及老舊建築物加速重建條例》修正草案及核備《都市計畫法臺灣省施行細則》，保障婚育家庭居住權益。

為健全租屋市場、兼顧房東與房客權益，本部推動《租賃住宅市場發展及管理條例》修法，包括強化承租人權益保障、兼顧出租人收回房屋權益，並建立續約提

前通知機制，以提升租屋爭議處理效率，兼顧租賃雙方合法權益。

壹、百萬戶租屋家庭支持計畫及都更容獎制度檢討

一、面對人口結構、氣候變遷及都市老化三大挑戰，滾動檢討百萬戶租屋家庭支持計畫

近年來，臺灣面臨人口高齡化及少子女化、30年以上住宅數量逐年增加及氣候變遷等重大挑戰，本部住宅政策的核心思維，從過去較著重住宅供給與重建，進一步擴展到兼顧既有住宅改善、居住支持及永續治理，建立住宅全生命週期的政策架構。

因此，政府一方面透過社會住宅、包租代管及租金補貼，回應青年、弱勢及婚育家庭的居住需求；另一方面，推動老宅延壽、自主都更及危老重建，改善老舊住宅的安全與居住品質，讓住宅政策同時回應人口、家庭、住宅及都市環境的變化。

（一）持續廣納各界意見

本部持續透過中央、地方、學界、產業界及民間團體等多元管道廣納意見，作為住宅政策滾動檢討的重要依據。劉世芳部長分別於今年1月6日及去(114)年12月22日拜會新北市侯友宜市長及桃園市張善政市長，就社會住宅政策交換意見；張市長表示將積極與中央合作推動社會住宅，侯市長亦表示新北市將配合中央「多元興辦、包租代管、租金補貼」三軌政策，持續擴大租屋公共支持量能。

此外，本部透過住宅審議會、社宅興辦管考會議及住宅政策相關諮詢會議，持續與地方政府、專家學者、產業界及民間團體交流。自 114 年起已 4 次於住宅審議會專案報告社會住宅包租代管政策；115 年 5 月 12 日並就住宅治理策略及住宅計畫召開專家學者諮詢會議。另分別於 115 年 3 月 10 日及 5 月 14 日，邀集地方政府就社宅政策、直接興辦及管理與租金補貼等政策，進行多方的溝通與討論，逐步建立共識與執行機制。

(二) 依地方需求滾動檢討社會住宅興辦量能

中央將持續與地方及相關部會合作，盤點適宜社宅用地，並透過都市更新分回、都市計畫回饋、大眾運輸導向發展（TOD）、容積獎勵，以及配合《財政收支劃分法》修正等多元方式，引導民間共同投入，擴充社會住宅供給。賴總統上任後，全國持續發包興辦 95 處逾 2.4 萬戶社會住宅（如附件 1），其中，內政部指示國家住都中心多元興辦共 1.7 萬戶。後續政府依實際需求，結合地方住宅政策，彈性調整興辦量能。同時，租金補貼及包租代管等配套措施持續辦理，確保政府推動百萬戶租屋家庭照顧政策持續不間斷。

二、透過都更、危老及容積獎勵，擴充社宅及婚育宅

為有效回應國內迫切的老宅重建需求，並落實賴總統於今年 5 月 27 日宣布「臺灣人口對策新戰略—家庭支持篇」之居住減壓政策，行政院於 115 年 7

月 16 日通過《都市危險及老舊建築物加速重建條例》修正草案及《都市更新條例》部分條文修正草案。

其中危老條例增訂捐贈社會住宅或社福設施，可額外給予最高 15% 基準容積獎勵，並優先提供新婚 2 年內或育有未成年子女之婚育家庭入住，創造安心久住及育兒友善的居住空間；都更條例則提高容積獎勵上限鼓勵民間參與及提供社會住宅，惟不得超過各該建築基地基準容積的 2 倍，確保公共設施與環境品質的平衡。

此次修法增加婚育宅及社會住宅供給，打造更友善生育及全齡安居的環境，行政院已於同日（7 月 16 日）將修正草案函請大院審議。另本部修正《都市計畫法臺灣省施行細則》亦已報行政院核備，未來可透過容積獎勵措施，鼓勵民間捐贈社宅給政府作為婚育宅。

三、強化即時性、可及性居住支持，擴大租金補貼及包租代管

相較社宅直接興建工期較長，租金補貼及包租代管社宅能提供即時性（早受惠）與可及性（都會區）之居住支持，回應民眾跨縣市移動之多元租屋需求。

（一）透過擴大包租代管方式，引導民間低度使用住宅進入租屋市場，增加社會住宅供給量

依據住宅法第 19 條，包租代管社會住宅符合社會住宅之定義，因此中央除持續推動直接興辦社會住宅外，也將透過擴大包租代管方式增加社會住宅供給。114 年度上半年六都屋齡在 50 年以下連續 1 年低度（用電）使用住宅為

37.6 萬戶，透過搭配財政部房屋稅 2.0、鼓勵屋主釋出房屋促進房屋有效利用、增加租屋市場供給，114 年下半年已較上半年減少 3 萬多戶，顯見政策已有成效。截至 115 年 7 月底，包租代管有效契約數已逾 11.6 萬戶(如附件 2)。

另針對近期部分包租代管業者相關私人非法爭議，本部已提出轉銜機制，以確保服務房客、房東權益不受影響，督促業者積極履約或後續契約轉讓，確保包租代管業務正常運作；如涉有違反契約或法律規定，將依法追究。

(二) 租金補貼戶數達一定規模，且滿意度高達七成

300 億租金補貼政策自 111 年開辦以來，將 96 年開辦之租金補貼制度自不到 10 萬戶提升至計畫目標 75 萬戶(114-115 年)，實際照顧許多年輕人、大學生及新婚家庭，累積相當成果及滿意度，特別在 40 歲以下單身青年族群，113 年度調查滿意度超過七成。

115 年截至 7 月底止已核定 91.9 萬戶(如附件 3)，其中包含近 33 萬戶經濟或社會弱勢，52 萬戶單身青年，實際協助一定所得以下之租屋國民減輕負擔。

(三) 租金補貼溢領情形持續精進作為

租金補貼資格認定除 111 年至 113 年由中央主政外，自去(114)年起，回歸地方負責受理申請及溢領審查確認。截至 115 年 7 月為止，六都待追繳溢領件數依序為新北市 2,039 件

、桃園市 3,132 件、高雄市 1,699 件、臺北市 1,606 件、臺南市 2,169、臺中市 2,261 件，合計約 1.3 萬件。

本部將持續請地方政府核實相關資料，確保補貼作業正確無誤，避免後續爭端。此外，租金補貼政策推動至今，總核定約 292 餘萬件，其中約有 2.6 萬件尚未返還溢領款，占整體核定案件比率 0.9%。經分析溢領原因，主要以申請人資格及租屋情況異動為最大宗，包括取得自有住宅、租約提前終止、自願放棄補貼、申請人死亡、家庭成員持有自有住宅等因素。

（四）擴大婚育宅供給規模

114 年已釋出 1 千戶婚育宅、115 年預計可再提供超過 1 千戶婚育宅，包租代管社宅案件亦請委辦業者將包租案優先轉租予弱勢戶及婚育家庭，以穩定其租期。另外也可透過容積獎勵措施鼓勵民間捐贈社宅給政府（如附件 4）。

四、小結

最後，為落實保障百萬戶租屋家庭的目標，本部將持續多元興辦社會住宅、擴大包租代管量能與強化租金補貼制度，並積極擴充婚育宅戶數，以回應社會大眾對於住宅政策的關注與期望。

貳、租賃住宅發展及管理條例修法執行進度

為保障當事人權益、健全租賃住宅市場，本部於106年制定公布《租賃住宅市場發展及管理條例》（以下簡稱租賃條例），嗣因應租賃市場發展及實務執行需要，於112年2月8日完成第1次修正，持續強化租賃雙方權益保障及租賃市場資訊透明。

為穩定長期租賃關係、強化租賃雙方權益及促進租屋市場健全發展，本部推動租賃條例修法，期間透過多次座談會、立法院公聽會等方式，廣泛蒐集各界意見並溝通研商。目前先就下列具共識部分研擬修正草案：

- 一、**強化承租人租屋權益保障**：明定出租人不得以任何形式禁止房客申請租金補貼、遷入戶籍或申報綜合所得稅房屋租金支出，亦不得於租賃期間任意調漲租金；違反者，相關約定無效，並訂有處罰規定。
- 二、**兼顧出租人收回房屋權益**：針對承租人屢次遲付租金或費用、於租賃住宅從事非法活動或嚴重妨礙安寧秩序等情形，增訂出租人得提前終止租約之規定；另就租賃契約依法提前終止後承租人仍拒不返還租賃住宅之情形，強化爭議處理及強制執行機制。
- 三、**建立續約提前通知機制**：明定出租人應於租期屆滿前一定期間，通知承租人收回房屋或提出續約條件；承租人亦應於期限內回復，以利租賃雙方及早確認是否續租或另作租屋安排，降低租賃糾紛。

至於「保障租期」及「限制續約租金漲幅」議題，因涉及影響出租意願、租屋供給及市場租金，尚未具社會共識；另就強化租賃契約依法提前終止後，承租人仍拒不返還租賃住宅之處理機制部分，因涉及爭議調處及強制執行相關配套機制，亦須與司法院等相關機關研商，爰本部將儘速溝通討論，完成相關法制作業。

以上簡要報告，敬請委員指教。

附件 1 賴總統上任後全國社宅興辦統計表

資料日期：115 年 8 月 10 日

縣市	中央興辦		地方興辦		總計	
	件數	戶數	件數	戶數	件數	戶數
臺北市	12	1,477	6	1,080	18	2,557
新北市	13	1,681	7	2,114	20	3,795
桃園市	7	2,616	6	2,537	13	5,153
臺中市	8	1,570	1	24	9	1,594
臺南市	10	3,560	1	250	11	3,810
高雄市	7	4,218	4	907	11	5,125
六都	57	15,122	25	6,912	82	22,034
宜蘭縣	1	417	0	0	1	417
苗栗縣	1	256	0	0	1	256
彰化縣	1	72	0	0	1	72
南投縣	1	279	0	0	1	279
屏東縣	3	643	0	0	3	643
花蓮縣	1	371	0	0	1	371
連江縣	1	61	3	65	4	123
非六都縣市	10	2,270	3	65	13	2,335
總計	67	17,392	28	6,977	95	24,369

附件 2 社會住宅包租代管有效契約數(統計至 115/7/31)

縣市別	第 3 期至第 5 期計畫
新北市	28,649
臺北市	9,435
桃園市	32,040
臺中市	16,379
臺南市	7,820
高雄市	11,936
基隆市	2,677
新竹市	759
嘉義市	971
新竹縣	638
苗栗縣	641
屏東縣	610
宜蘭縣	1,146
嘉義縣	292
花蓮縣	300
雲林縣	252
彰化縣	1,190
南投縣	432
臺東縣	223
總計	11 萬 6,390 戶 (縣市版 2 萬 5,693 戶、公會版 9 萬 697 戶)

附件 3 租金補貼各直轄(縣)市核定戶數及撥款金額(115 年 1/1-7/31)

單位：千元

縣市	核定戶數	撥款金額	縣市	核定戶數	撥款金額
新北市	142,704	3,607,807	雲林縣	19,986	346,863
臺北市	96,337	2,826,948	嘉義縣	13,686	230,828
桃園市	113,763	2,823,601	屏東縣	21,012	408,632
臺中市	206,290	4,452,723	臺東縣	5,647	123,043
臺南市	79,117	1,652,482	花蓮縣	13,266	269,970
高雄市	109,012	2,398,739	澎湖縣	1,721	33,462
宜蘭縣	10,846	223,988	基隆市	10,913	234,758
新竹縣	8,389	220,970	新竹市	14,589	316,600
苗栗縣	10,476	215,456	嘉義市	12,007	223,823
彰化縣	18,069	388,364	金門縣	2,689	48,864
南投縣	8,634	197,645	連江縣	57	1,397
			總計	919,210	21,246,963

附件 4：婚育宅

(1) 截至 114 年多元興辦婚育宅中央招租戶數

招租季度	社宅(招租戶數)	婚育宅保留戶數
第二季	臺北市萬華安居 (300 戶)	15
	新北市五谷好室 A(161 戶)	8
	桃園市龍岡好室(150 戶)	8
	高雄市崇實安居(859 戶)	43
第三季	臺北市延吉好室(160 戶)	8
	新北市保二安居(317 戶)	警消專案
	桃園市慈文安居(288 戶)	58
	臺南市新都安居 A(605 戶)	121
第四季	新北市富貴好室(142 戶)	28
	高雄市美都安居(325 戶)	65
	高雄市明仁好室(139 戶)	28
	高雄市鳳誠安居 A(320 戶)	64
	高雄市鳳松安居(411 戶)	82
	臺北市自慢藏(40 戶)	40
	新北市林口社宅(454 戶)	454
總計		1,022

(2) 115 年多元興辦婚育宅中央招租戶數

招租季度	社宅(招租戶數)	婚育宅保留戶數
第一季	苗栗縣明駝好室(107 戶)	22
	雲林縣斗六好室(96 戶)	20
	臺東縣海濱好室(189 戶)	38
第二季	高雄市福山安居(220 戶)	44
	臺南市新市安居(670 戶)	134
第三季	新北市玫瑰好室(120 戶)	24
	新北市江翠好室(100 戶)	20
	高雄市仁武安居(340 戶)	68
	新北市鶯陶安居(380 戶)	76
	南投縣公誠安居(260 戶)	52
	臺南市開南安居 AB(300 戶)	60
第四季	花蓮縣中美好室(126 戶)	26
	嘉義市友忠好室(144 戶)	29
	新北市莒光安居(296 戶)	60
	新北市光環安居(330 戶)	66
	新北市貴和安居 A (560 戶)	112
	高雄市鳳翔安居(440 戶)	88
	臺南市東橋安居(220 戶)	44
	新北市稚匯好室(111 戶)	23
	新北市懷石好室(92 戶)	19
總計		1,025

(3) 114-117 年全國多元興辦婚育宅戶數

年度	114 年	115 年	116 年	117 年	合計
中央興辦	1,022	1,211	1,822	2,923	6,978
地方興辦	—	1,179	390	533	2,102
合計	1,022	2,390	2,212	3,456	9,080