案號：98A-28

98 年度「社會住宅相關子法研訂」委託專業服務案

結案報告書

委託單位：內政部營建署

研究單位：中華民國區域科學學會

中　華　民　國　九　十　九　年　七　月　八　日

目錄

目錄 I

表目錄 IV

圖目錄 V

壹、 計畫目的 1

一、 計畫緣起 1
二、 計畫目標 1

貳、 執行大綱 2

一、 研究架構 2
二、 預定內容 3
(一) 蒐集及研究國內及國外相關社會住宅案例 3
(二) 建立我國社會住宅之方針及願景 3
(三) 研訂住宅法(草案)中有關社會住宅之相關子法草案 3
三、 預期成果 3
(一) 民間興辦社會住宅之申請及變更辦法(草案第 22 條) 3
(二) 政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法(草案第 31 條) 3
(三) 社會住宅之設施設備項目(草案第 34 條) 3
(四) 社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法(草案第 36 條) 3
(五) 民間興辦社會住宅之接管辦法(草案第 37 條) 3

參、 國內外相關社會住宅政策分析 4

一、 國外相關住宅政策發展研究 4
(一) 英國公共住宅政策源起與發展 4
(二) 英國住宅補貼 8
(三) 美國公共住宅政策源起與發展 11
(四) 日本公共住宅政策源起與發展 19
(五) 韓國公共住宅政策源起與發展 25
(六) 德國的住宅補貼 29
(七) 荷蘭的住宅補貼 31
(八) 丹麥的住宅補貼 32
二、 日韓相關案例研究分析 33
(一) 日本新瀉市公共住宅開發案例 33
(二) 韓國公共住宅管理制度 36
三、 台灣社會住宅政策分析 38
(一) 社會住宅之定義 38

(二) 台灣住宅政策之發展.....39
(三) 台灣老人住宅成效分析.....46
肆、 美國社會住宅政策 50
一、 過渡性住宅補助金計畫(TRANSITIONAL HOUSING GRAN PROGRAM) 51
(一) 適用範圍(Scope Of Program).....51
(二) 補助.....52
(三) 申請條件.....52
(四) 監督.....53
二、 殘障住宅(DISABLED HOUSING).....53
(一) 殘疾人士的法律保障.....53
(二) 殘障住宅的設計項目.....53
(三) 空間設計準則.....55
(四) 建物設計準則.....57
(五) 促進參與社會住宅(Promoting Fair Housing).....58
三、 愛滋病住宅機會 (HOUSING OPPORTUNITIES FOR PERSONS WITH AIDS)計畫.62
(一) HOPWA 的主要申請程序 62
(二) 愛滋病住宅機會計畫目的.....63
(三) 申請資格.....63
(四) 申請人檢附資料.....64
(五) 經營管理.....64
(六) 住宅的設計標準.....65
四、 美國國家災害住宅策略（THE NATIONAL DISASTER HOUSING STRATEGY） 66
(一) 目標.....66
(二) 災害住宅的演變.....67
(三) 未來的方針.....68
(四) 災害住宅的架構.....69
(五) 災害住宅的做法及原則.....70
(六) 小結.....77
伍、 台灣社會住宅執行願景與方針 79
陸、 住宅法(草案)相關子法草案擬訂.....82
一、 第二十二條 民間興辦社會住宅之申請及變更辦法.....82
(一) 立法背景概述.....82
(二) 概念架構.....82
(三) 子法研訂內容.....84
二、 第三十一條 政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法.....91
(一) 立法背景概述.....91

(二) 概念架構.....91
(三) 子法研訂內容.....92
三、 第三十四條 社會住宅之設施設備項目.....105
(一) 立法背景概述.....105
(二) 概念架構.....105
(三) 子法研訂內容.....106
四、 第三十六條 社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法.....108
(一) 立法背景概述.....108
(二) 概念架構.....109
(三) 子法研訂內容.....110
五、 第三十七條 民間興辦社會住宅之接管辦法.....115
(一) 立法背景說明.....115
(二) 概念架構.....115
(三) 法令研擬內容.....116
柒、 結論與建議.....122
附錄一、住宅法草案.....127
附錄二、促進民間參與公共建設法.....159
附錄三、「公平住宅法案」（FAIR HOUSING ACT）.....170
附錄四、社會住宅相關子法研訂案會議回應.....175
附錄五、第二十二條相關參考法令.....244
附錄六、第三十一條相關參考法令.....253
附錄七、第三十四條相關參考法令.....258
附錄八、第三十六條相關參考法令.....264
附錄九、第三十七條相關參考法令.....266
附錄十、社會住宅退場優惠繳回與管制機制參考案例.....268

表目錄

表 1　英國各時期間公共住宅政策表.....10
表 2　美國各時期公共住宅政策整理表.....18
表 3　日本各住宅機構相關政策整理表.....24
表 4　韓國各時期公共住宅政策整理表.....27
表 5　丹麥住宅補貼管制整理表.....32
表 6　1965 跟 1998 年新潟市公營住宅建設標準比較表.....34
表 7　社會住宅之內容說明表.....39
表 8　台灣地區住宅補貼制度分類暨台北市住宅補貼制度實施戶數統計表..40
表 9　台灣的住宅補助方案整理表.....43
表 10　台灣住宅法草案補貼內容整理表.....45
表 11　96 年度第 3 季全國老人住宅及老人福利機構供需資訊統計表.....46
表 12　第二十二條 民間興辦社會住宅之申請及變更辦法研擬表.....84
表 13　第三十一條 政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法研擬表....93
表 14　第三十四條 社會住宅之設施設備項目辦法研擬表.....106
表 15　第三十六條 社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法研擬表.....110
表 16　第三十七條 民間興辦社會住宅之接管辦法研擬表.....116
表 17　社會住宅發展模式分類表.....123

圖目錄

圖 1　研究架構圖.....2
圖 2　英國住宅補助示意圖.....9
圖 3　韓國住宅補貼示意圖.....29
圖 4　德國住宅補助示意圖.....31
圖 5　荷蘭住宅補助示意圖.....32
圖 6　美國社會住宅法體系圖.....50
圖 7　原地旋轉空間圖.....56
圖 8　設施及通道空間圖.....56
圖 9　T 字走道轉彎圖.....56
圖 10　持拐杖的空間基本寬度圖.....56
圖 11　持拐杖的空間基本寬度圖.....57
圖 12　建物電梯示意圖.....58
圖 13　地下層建物開口示意圖.....58
圖 14　美國國家災害住宅策略架構圖.....70
圖 15　民間興辦社會住宅之申請及變更辦法架構圖.....83
圖 16　民間興辦社會住宅之申請及變更辦法流程圖.....90
圖 17　政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法架構圖.....92
圖 18　政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法流程圖.....104
圖 19　社會住宅之設施設備項目架構圖.....105
圖 20　社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法架構圖.....109
圖 21　社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法流程圖.....114
圖 22　民間興辦社會住宅之接管辦法架構圖.....115
圖 23　民間興辦社會住宅之接管辦法流程圖.....121

壹、計畫目的

一、計畫緣起

本計畫乃依據行政院民國 96 年 11 月 21 日所核定之「整體住宅政策實施方案」辦理。目前國內的「整體住宅政策」乃朝向建立合理的住宅補貼機制、健全住宅市場，以及提昇居住品質方向進行，同時基於「社會福利」政策目標，希望在保障國民基本人權的精神下，結合政府與民間資源，建立健全的住宅市場、合宜的居住品質、公平效率的住宅補貼與社會住宅的規劃，使不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，都得以擁有適宜的居住環境。

為鼓勵私部門及第三部門開發經營適合弱勢者居住之住宅、鼓勵失能者在宅照顧及多元住宅形式照顧，以保障弱勢者居住不受歧視，在保障身心障礙者的權益下推動住宅法草案，並實施行政院核定之整體住宅政策。

二、計畫目標

社會住宅乃為社會福利之一環，除了滿足民眾對於居住的基本需求之外，亦需關注到此資源分配的正義性，藉以促進社會整合穩定（social solidarity），降低社會階層化（減少貧富懸殊）。是故，社會住宅之發展乃需要政府適當的介入及推動，提供包括針對精神障礙者、愛滋帶原者、遊民等在社區居住與生活的基本權益保障，以達到「適當及可負擔的住宅」（Adequate & Affordable Housing）。

本研究在協助政府機關，鼓勵私部門及第三部門開發經營適合弱勢者居住之住宅的前提下，希望透過住宅法(草案)中相關子法草案的制定，使政府得以結合民間資源，在健全的住宅市場、合宜的居住品質、公平效率的住宅補貼和社會住宅的合理規劃下，使不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，可以擁有適居且尊嚴的居住環境。

貳、 執行大綱

一、研究架構

本研究之架構說明如圖 1。

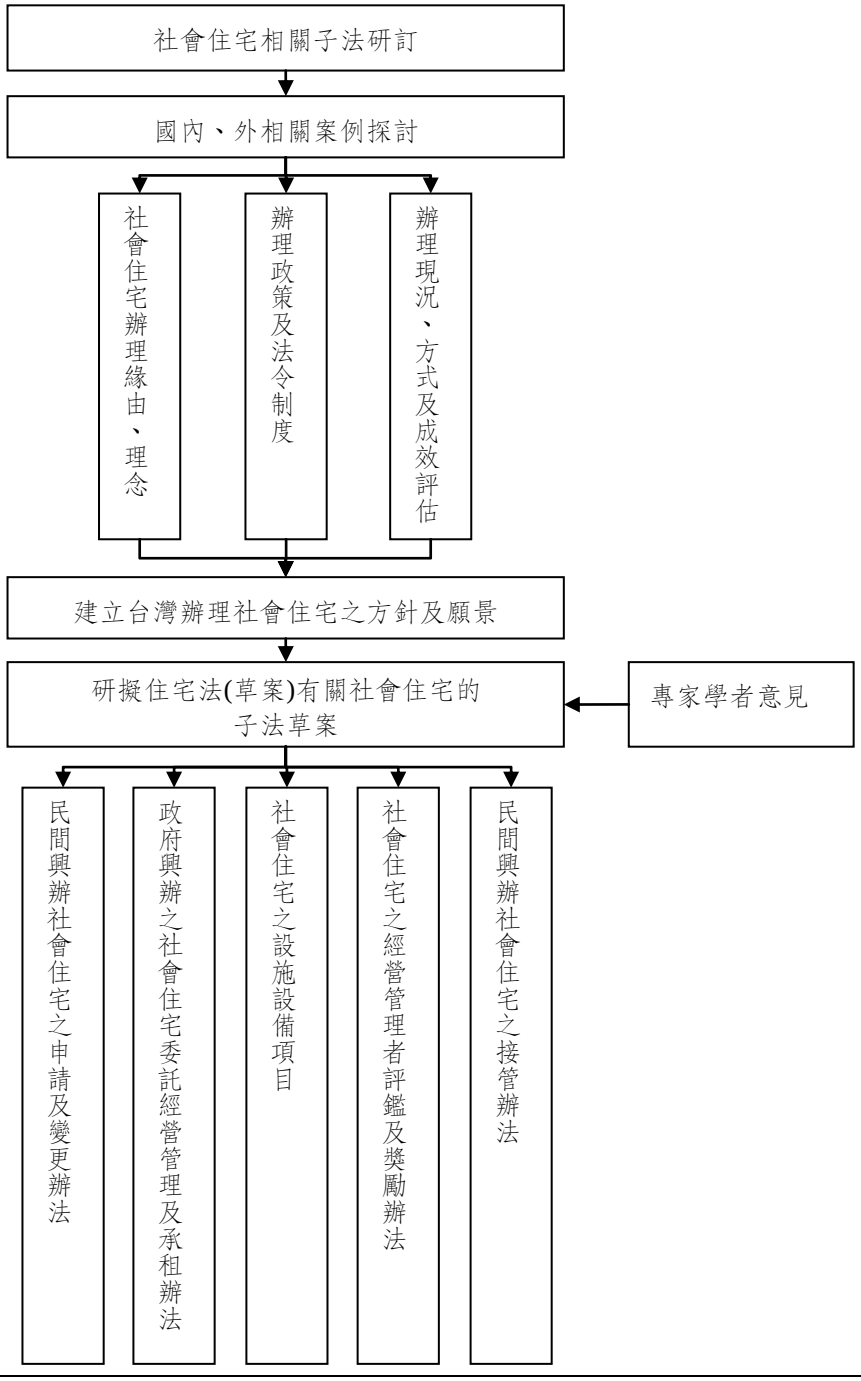

圖1　　研究架構圖

二、預定內容

(一) 蒐集及研究國內及國外相關社會住宅案例

本研究擬蒐集英國社會住宅政策的發展、美國公共住宅政策、以及日本和韓國...等各國之相關住宅政策。藉由這些國外住宅政策的整理，了解國外住宅相關政策推動之時空環境、文化背景、以及其欲改善之目標重點和最後政策執行之結果為何。最後，再將此些國外的經驗，配合台灣目前住宅現況以及國內的國情習慣，將國外好的政策進行相當程度的轉化，作為台灣住宅政策及後續住宅法(草案)相關子法研擬之參考。

(二) 建立我國社會住宅之方針及願景

本研究將於各階段均召開座談會，未來將邀請國內與住宅領域有相關的專家學者，以及邀請未來可能參與推動台灣社會住宅的團體組織(如崔媽媽)、建商...等，參與本研究所辦的座談會，一方面可以廣納各方之意見，作為建立台灣社會住宅的方針及願景參考，另一方面亦可透過座談會之辦理，將住宅法(草案)的精神藉此達到教育及宣傳之目的。

(三) 研訂住宅法(草案)中有關社會住宅之相關子法草案

依據前述兩項工作內容，將國外推動社會住宅之經驗，配合座談會中各界專家學者之意見，綜合各方意見並整合後，作為研訂住宅法(草案)中有關社會住宅之相關子法草案。同時，在研擬的各階段中亦需配合座談會之舉辦，向各專家學者說明子法草案訂定之方向及內容，再經專家學者之意見進行修正，以期訂定更完善之法規。

三、預期成果

本計畫預期完成研訂住宅法(草案)中,有關社會住宅之相關子法草案，別相關草案分別如下：

(一) 民間興辦社會住宅之申請及變更辦法(草案第 22 條)

(二) 政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法(草案第 31 條)

(三) 社會住宅之設施設備項目(草案第 34 條)

(四) 社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法(草案第 36 條)

(五) 民間興辦社會住宅之接管辦法(草案第 37 條)

參、 國內外相關社會住宅政策分析

一、國外相關住宅政策發展研究

(一) 英國公共住宅政策源起與發展

英國居民中有近 70%的居民擁有自有住房產權，另外 30%的居民租賃住房；其中，20%的居民從當地政府租賃公有住房、10%的居民租住私人房屋。然而，有今日的結果主要係英國政府施行的相關住宅補助政策有關，英國政府在社會住宅不同時期分別有不同政策，大抵可分為以下四個時期(參表 1):

1. 社會住宅初始階段(民國前 80 年至民國 10 年)

英國政府在 19 世紀前期就注意到低收入家庭的住宅供應問題。在民國前 81 年(西元 1832 年)英國國會通過了喬利拉法案(Cholila Act)，這項法案是英國最早一部有涉及到住宅經濟問題的法案，該法案首次提出政府應該對於貧困家庭提供住宅津貼的概念。

在民國 4 年(西元 1915 年)通過的租金上漲和抵押貸款法，該法是英國政府在戰後住宅政策的里程碑，法案提出了政府必須控制房屋租金價格高低的概念。到了民國 8 年(西元 1919 年)英國通過住宅與城鎮規劃法，該法是政府全面干預低收入家庭公共住宅問題的標誌，法案提出了政府的 3 項干預措施：

(1) 出租房屋的價格由政府或議會來決定，屋主無權自行訂定房價。

(2) 不能隨意買賣二手房屋，多餘的房屋只能賣給政府或租給住在該房屋的居民房屋在賣給政府後成為公共住宅。

(3) 由政府投資建設公共住宅，然後以合理的價格租給居民。

以上 3 點是當時英國對於房地產以及公共住宅的主要控制手段，避免住宅供需的情況失控。到了民國 13 年(西元 1924 年) 英國政府通過威特列法（Wheatley Act）進一步增加了控制租金範圍的住宅建設津貼，包括通過改造貧民窟計劃、收購或修繕老舊房屋、私有房屋，建立專項基金建造產權歸屬政府的房屋等途徑，來獲取在整個國家住宅供應體系中佔一定比例的公共住宅，然後再以低於市場平均價格的租金租給低收入家庭。這項政策的主要原因是當時英國 90%的家庭基本上是通過租賃住宅的手段來解決住宅問題，而房屋所有人又普遍採取高房租謀取高利潤的關係。

2. 社會住宅開發的過渡階段(民國 10-30 年)

在這一時期英國出現了嚴重的住宅不足現象，住宅市場中的私有住宅市場部分已經不能在提供足夠的住宅供應，並且以合理的價格或租金來滿足低收入家庭對於住宅總量的需求，同時住宅市場中的住宅總量，屬於政府掌控的住宅量所佔的比例很低約只有 10%左右，造成政府在控制調節住宅供應量方面缺乏有效的籌碼，因此地方政府為了掌控房屋來源開始通過財政撥款的形式大量建造產權屬於地方政府的公共住宅。

在民國 19 年(西元 1930 年)前後開始大規模的改造貧民窟，增加對廢舊建築進行改建的貸款，也加大了地方政府掌控地方住宅市場房屋來源的力度。同時在土地供應計劃中政府也偏重於拿出更多的公共土地用於建設公共住宅，包括地方政府通過中央政府的財政補助，在這一系列的措施下，緩慢改變了地方政府掌控在英國總體住宅存量中的公共住宅比例，但也因此造成財政上的負擔，所以民國 25 年(西元 1936 年)住宅法首次授權地方政府出售政府擁有產權的住宅，以便減輕政府的住宅支出，增加財政收入，但此項政策直至民國 61 年(西元 1972 年)才考慮開始實施。

3. 社會住宅開發成熟階段(民國 30-70 年)

在這個階段英國政府逐步的將地方政府提供的公共住宅，在原本限制僅供給勞動階層改為滿足社會各階層人士的居住需要，民國 38 年(西元 1949 年)的住宅法、 民國 64 年(西元 1975 年)的住宅出租和補償法(the Housing Rent and Subsidies Act)，這兩項法案代表政府提供的公共住宅，不光只是提供給低收入階層人士，而是要滿足一般人民的需要而成立的住宅供應政策。政府投資住宅開發的資金導向社會福利的方向，而不是作為一種產業開發來謀取利潤。例如民國 45 年(1956 年)的住宅補貼法（The Housing Subsidies Act），該法透過政府補貼一定租金，使一般民眾沒有能力尋求住宅的住戶提供住宅或提供類似的住所，體現了公共住宅在社會福利上的作用。

由於這時期二次世界大戰對於英國的破壞，導致戰後英國的住宅嚴重短缺，人民缺乏可居住的房屋，因為戰後國家的經濟尚未復甦，所以從民國 29 年(西元 1940 年)代開始，英國開始政府採取了優先建設公共住宅的住宅政策，提供人民基本的住宅需求，為了解決中低收入居民住房問題，住宅法規定由中央政府負責，地方政府相應設立住宅建設、補貼發放管理機構，負責具體實施工作。所以英國政府在民國 53 年(西元 1964)年成立了公共住宅公司(Housing Corporation)，來完善由政府主導的社會公共住宅保障體系。

當時民間提供的住宅價格價高、數量少，為了住宅市場的供需平衡問題，英國政府對於公共住宅成立許多法案，增加公共住宅供給的相關政策。像是民國 56 年(西元 1967 年)頒布的住宅補貼法(The Housing SubsidiesAct)，規定英國所有的房地產業主都有資格獲得住宅修繕補助，因為戰後英國在鄉下存在有大量的廢棄和半廢棄房屋，政府的這項資助行為提高了業主整修這些廢棄和半廢棄的住宅使它門出售或出租的可能性增加，有因此增加了住宅市場的房屋供應量。

雖然以上的措施建造了大批的公共住宅並以低租金出租給中低收人居民，在很大程度上緩解了住宅危機，但是大量的社會福利住房造成政府財政負擔沉重，所以民國 63 年(西元 1974 年)前後，英國政府開始試行削減住宅相關開支的政策，減少對地方政府的住宅補貼，並且提高公共住宅的房租，也規定收入超過一定標準的家庭，不能享受使用公共住宅的權益，必須購建其他私人住宅，另外開始試驗出售公共住宅，在這一個階段，公共住宅在政府支出中也成為被削減的主要對象，公共部門的公共住宅建造量因此開始大幅度下降，供應範圍也相應縮減。到民國 69 年(西元 1980 年)後，公共住宅的開發僅作為滿足長期等候申請政府住宅，像是生活在貧困線以下的城市貧民、未能完成學業的年輕人、企業裁撤下來的員工，部分老年人、單親家庭成員等對住宅的需求，除此以外的住戶，其住宅需求絕大部分都是通過購買一般商品住宅的形式解決。

4. 公共住宅私有化轉移階段(民國 70-98 年)

這時期英國政府開始認識到，住宅商品化和適度社會保障相結合的住宅供應制度是解決中低收入者住宅問題最有效的制度，民國 70 年(西元 1981 年)新住宅法提出應當給居民購買所住的公共住宅所有權(right to buy)政策；其次，由於郊區化發展，城市中心區人口向外圍蔓延，尤其是大都市郊區的住宅供需失衡日漸嚴重；再者，隨著人民經濟能力增強，居民對休閒生活的需求不斷增加，購置第二住宅(second home)成為社會風潮，大量外來購買住宅者打破了地方住宅的供需平衡，導致房價上漲，當地地低收入者和年輕居民面臨無力負擔的困境。

所以在民國 79 年(西元 1990 年)政府改變了長期執行的公共住宅福利政策，改為推行公共住宅私有化，而為了提高中產階級的自有住宅的比重，減少公共住宅開支，民國 70 年(西元 1980 年)先通過的住宅法的優先購買權政策，凡是公共住宅用戶，在住滿兩年以上就有權利折價購買其居住的公共住宅，優惠折價的起點為房屋市價的 30%，折價的幅度則視居住的時間而定，住越久折扣越多，直到房價的 70%為止，而為了順利地加速推進公房私有化轉移政策，政府也用各種優惠措施鼓勵居民

購買廉價公房，採用包括了房價優惠、抵押貸款優惠、貸款利息免稅等形式。但也有部分限制，例如享受優惠政策所購的住宅，必須是租戶的主要居所，不得用於其他用。購買住宅者可以購買後轉售住宅，但購置期未滿 5 年的，必須退還全部或部分折價款項，當年轉售須全部退還折扣價格，此後每年以遞減 20%的比例補交折扣款，這樣從購宅的第六年起居民才能自由地轉售住宅並獲得全部的售房收益。

另外在公共住宅私有化轉換過程的同時，英國的公共住宅政策也開始轉換體制。在民國70年到79年(西元1981到1990年)的住宅改造中，除了出售公共住宅和出租公共住宅外，後期還試圖把公共住宅由政府所有轉為住宅協會(Housing Association)所有。由住宅協會整體購買現在管理的公共住宅，成為社會性住宅產權有者，住宅協會是英國民間住宅互助組織，該組織建造住宅主要出租給貧窮以及老人為主的家庭，住宅協會依靠租金收入，對所擁有的公共住宅進行維修和管理。在民國78年(西元1989年)英國政府撥出8億英鎊給住房協會，去收購地方政府擁有的公共住宅，準備逐步地由住宅協會來代替地方政府管理公共住宅。目前，中央政府的住宅保障預算資金，除了向地方政府撥付外，也直接向住宅協會直接撥付。

民國 93 年(西元 2004 年)，英國政府宣布了一項總值達 35 億英鎊的計劃，計劃在 3 年內建設 7 萬多套住宅，其中的 6 萬 7 千套利用住宅公司（Housing Corporation）的基金在英格蘭的範圍內興建，其中 6 千套供給急需住宅的教師、警察、護士等低收入的公共部門職員。另外在民國 95 年(西元 2006 年)的財政預算中，英國政府計劃投入約 10 億英鎊用於建造一般居民買得起的住宅產品，貫徹民國 94 年(西元 2004 年)修正的住房法，同時民國 95 年(西元 2006 年)英國政府開始實施一項新的「分享式產權購房計劃」(the new home-buy scheme)，幫助公共住宅租戶、無住宅或棲身臨時住所家庭、首次購買住宅者和社區重要行業人員，如教師、護士和警察等購買公共住宅房，並為其提供一個積累財富的機會，這項計劃提供三種分享式產權購房產品供居民選擇，一是公共住宅出售，現有公共住宅的租戶以折扣價格購買其承租公共住宅的部分產權；二是新屋出售，購買住宅協會新建公共住宅的部分產權；三是在公開市場購買住宅，在產權貸款的幫助下購買商品住宅，該計劃預計到 2010 年幫助 10 萬家庭購買住宅。

(二) 英國住宅補貼

1. 一般住房補貼

分為租房補貼和購買住宅補貼，租屋者可以享受租房補貼，購屋者可以享受貸款利息，保險金及住房維持等方面得到一定的優惠，對於購買者有兩種長期補貼的形式，分別是抵押利息稅收的解除和其他可支付的增值資產中資金營利稅收減免，這種狀況適用於個人和已婚夫婦購買住宅，但有許多未婚者利用這項減稅制度最大限度減稅，聯合起來購買住宅，所以在民國 77 年(西元 1988 年)禁止這一項優惠，也限制一些住宅貸款的稅收減免優惠，對於沒有支付稅收的抵押者，利息報酬將會減少，而支付稅收的抵押者也將收到這部分的報酬，兩者在總量上是相當的，另外政府在民國 77 年(西元 1988 年)頒布了住宅法規範了對於私人的會住宅提供保障租約，保障承租者的權益，政府補貼承租者租金約 30%的房租。

2. 公部門補貼

新建造的房屋由降低建房貸款的利率來補貼建商，政府另外還提供其他的基礎補助，範圍包括地方政府對於住宅投資貸款的費用和其他花費，例如整修、維護、管理、經營等費用補貼，這種類型的補助金額主要來自於公共住宅租金，政府也會另外從地方財政稅收中利用其他的補貼來經營住宅的費用,但這種補助方式在民國 76 年(西元 1987 年)被取消，住宅協會可以獲得住宅翻新或維修的補助金，或者是利用一些非經常性的補助金來減少建設住宅的費用，並利用每年的補助金來維持經營住宅的費用，而對於租金方面的補貼最主要還是以房屋租金上的部分補助為主。

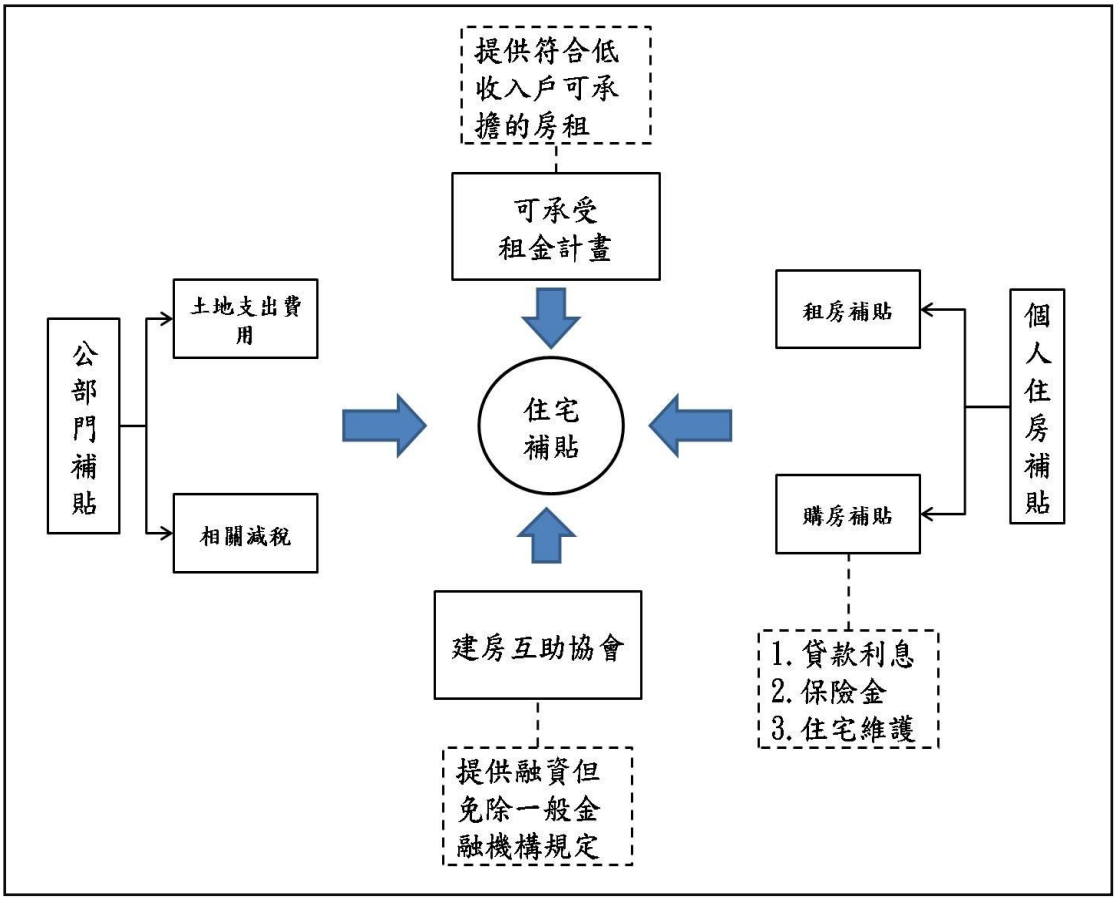

圖2　英國住宅補助示意圖

資料來源:本研究整理。

圖 2 是英國政府對於整體住宅的補助示意圖，對於社會住宅的補助對主要是在土地費用的減免和相關的減稅措施，當開發商在建設社會住宅時政府給予土地取得方面些許的優惠,並且減免相關地價稅、所得稅等稅賦，以減輕開發商的負擔，另外建房互助協會在貸款上提供相對於一般金融機構，是專門對於住宅建設的融資貸款，免除一些一般金融機構的規定，減低開發商對於融資取得流程上的費時，以及另有對於一般承租者提供的可承擔租金計畫，減低承租人的負擔，和一般民眾在購買房產時傳統的貸款利息等住宅補貼。

表1　英國各時期間公共住宅政策表

年代	民國前 80-10 年	民國 10 年-30 年	民國 30-70 年	民國 70-98 年
歷經的相關法案	1.喬利拉法 2.租金上漲和押貸款法 3.住宅與城鎮規劃法 3.威特列法	住宅法修正	1.住宅法修正 2.住宅出租和補償法 3.住宅補貼法	新住宅法
發展策略	政府投資建設公共住宅以合理的價格租給居民。	大規模改造貧民窟	優先建設公共住宅的住宅政策。	1.給居民購買所住的公共住宅所有權 2.推行公共住宅私有化。 3.分享式產權購房計劃。
主體	中央政府	中央政府提供資金給地方政府管理公共住宅。	政府成立公共住宅公司以管理公共住宅。	政府交由住宅協會管理，並提供資金運作。
對象	勞工階層/低收入戶	勞工階層/低收入戶	社會各階層人士	轉以提供老人、單親家庭、低收入戶等清寒居民居住。
貸款優惠	-	增加對廢舊建築進行改建的貸款。	房地產業主都有資格獲得住宅修繕補助。	購買公共住宅抵押貸款優。
租金優惠及住宅補貼	1.租屋價格由政府或議會決定屋主無權自訂房價。 2.不能隨意買賣二手房屋。 3. 控制租金範圍的住宅建設津貼。	授權地方政府出售政府擁有產權的住宅。	政府補貼一定租金	住滿兩年以上就有權利折價購買其居住的公共住宅，優惠折價成數依居住時間而定。
稅收優惠	建立專項基金建造產權歸屬政府的房屋。	使用更多的公共土地用於建設公共住宅補助地方。	試辦出售公共住宅補貼財政。	優惠貸款利息免稅
後續發展	政府掌控的住宅量所佔的比例很低約只有 10%左右，造成公共住宅不足的現象。	大量興建公共住宅造成政府財政困難	政府財政因素，因此提出降低對地方的補助，並出售公共住宅 。	分享式產權購房計劃下，民眾可透過公共住宅出售、新屋出售、公開市場購買住宅等方式購買私人住宅，達到出清公共住宅房之目的。

資料來源:本研究整理。

(三) 美國公共住宅政策源起與發展

美國公共住宅政策源於洛克主義的傳統（Lokean Tradition），美國人民期待政府的責任在保障私有財產權的神聖不可侵犯與「住者有其屋」的擁有權，建築現代化、適合居住的私人住宅。然而，在個人主義色彩高於社區主義理想的競爭中，基於「值得幫助」與否的邏輯思考，美國國會對於低收入戶的住宅需求提供卻往往不符上述高標準、理想化的私人住宅提供。因此，美國政府公共住宅政策的緣起與發展軌跡，就在這種針對不同收入家戶住宅需求的「雙軌制」（two-tiered）中走鋼索，試圖尋找一個平衡點（Radford，2000）。根據 Bauman（2000）的說法，美國政府介入住宅提供的歷史發展大致可以分為四個時期，從十九世紀末的全國性住宅改革運動、民國 20 年（1930 年代）新政時期（the New Deal）的公共住宅政策、到二次大戰後由地方政府主導的都市再發展與都市更新政策、到八○年代後政府在公共住宅提供角色的大撤退。以下就其各個時期的發展重點說明如下：

1.早期的全國性住宅改革運動(民國前 16-16 年)

在十九世紀初期，受到歐洲大陸工業革命的影響，美國社會經歷快速的經濟與科技變遷，除了原有來自西歐的早期移民外，來自東、中歐的新移民也爭相加入了新大陸的工業化發展，使得幾個人口匯聚的大都市湧進了大量的居民，加深了都會地區住宅不足的問題。在恐懼新移民的入侵，原來居住在市中心區的新興企業家與中上階級家庭逐漸搬離，遷往市郊區另建豪華的宅邸，投機的房地產家就大量的收購這些住宅，並將其改裝成狹小隔間的住宅單位，高價出租給這些新移民。這些勞工家戶所居住的每個單位大多有光線通風嚴重不足、缺乏獨立的浴廁空間、而且火災頻傳，相當危險，但真正引起都市改革者關注的卻是這些勞工家戶所聚居地區擁擠而骯髒的環境品質，容易引發都市地區的公共衛生敗壞與個人道德淪喪問題（Fairbanks， 2000）。

大約在民國前 81 年(西元 1830 年)左右，就有宗教慈善家與道德改革者積極奔走解決都市貧民區內的環境惡劣問題，甚至有些企業家在其工廠鄰近地區興建單身工人宿舍，但這些積極行動都屬於私部門的作為，政府的介入仍是相當的有限且消極的（Bauman， 2000）。直到，被稱為現代住宅改革之父（father of modern housing reform）的 Lawrence Veiller，運用有關「環境決定論」（environmental determinism）的專業與科學知識，向紐約市一般居民與市政府官員倡導改善貧民區的居住環境品質的重要性，可以避免髒亂貧民住宅區中的公共衛生問題，還可以形塑居民的良好家庭生活、並因而教育出健康且具有道德觀念的下一代，最後終將加速新移民美國化的過程（Fairbanks，2000；Hoffman，1996）。

Veiller 當時所倡導的住宅改革只是單純的希望能夠提升住宅的居住品質，因此邀請當時全國最具影響力的慈善組織會社（Charity Organization Society，簡稱 COS）紐約分會共襄盛舉，強力要求紐約市政府介入制訂出租住宅標準、管理辦法與住宅興建規格，在雙方的合作下終於說服紐約市政府在民國前 10 年（西元 1901 年）通過「出租廉價住宅法」(Tenement Law of 1901)，劃下政府介入住宅規格範定與管理的里程碑，後來更陸續影響美國其他地區市政府關注當地貧民地區的居住環境品質議題。此法並成為各地市政府訂定相關住宅法案的範本，這項由紐約市發起的出租住宅改進運動最後成為全國性的關注弱勢國民的住宅改革運動（Fairbanks，2000）。簡言之，此時期的住宅改革運動之焦點並非著重在政府直接介入提供住宅的責任，而是重視居住環境品質的改善，其所關注的對象並非一般的國民，而是低收入的新移民、社區環境的營造。

2.新政時期的公共住宅政策(民國 20 年）

美國在民國 20 年（西元 1930 年）初期整個社會歷經了經濟大蕭條（the Depression）的社會混亂，全國三分之一的失業率、百業蕭條，使得許多家庭無法支應每月的房屋貸款，而地方政府的社會救濟與租稅補助經費也同時告罄，正好提供聯邦政府大幅介入人民生活與房地產業的好機會。在 1933 年，羅斯福總統甫上任就敦請國會通過 the National Industrial Recovery Act，成立臨時性救濟單位 Public Works Administration（簡稱 PWA），著手處理就業輔導與公共住宅興建與維修事項（Radford，2000；Hoffman，1996）。根據 Radford（2000）的估量，到了民國 26 年（西元 1937 年）止，PWA 總共進行 58 個住宅開發案，興建品質相當優良的公共住宅，大約提供將近 25,000 單位的供應量，並引起中等收入的家戶爭相購買進住，直到國會通過 George-Healey Act 設定進住家戶的收入上限規定，但也阻止了不同收入家戶混合居住的社區發展理念之實現。

除了積極新建公共住宅外，羅斯福總統的「新政」中還包括成立 Home Owners Loan Corporation（簡稱 HOLC）來處理民間房屋貸款的呆帳，由聯邦政府提供三百萬經費借給國民償還銀行貸款，拯救大約 10％的屋主保住自有房屋，並因此建立房地產市場的信心、穩定金融市場的浮動，終於使得房價止跌回升，成為美國歷史上各個階層都受歡迎的社會福利政策。然而，住宅改革運動的健將如 Edith Wood 和 Catherine Bauer 卻不滿意 PWA 所興建的住宅形式與其營造的社區隔離，認為這些住宅興建計畫只是再形成另一個新的貧民窟而已，並未解決低收入國民的問題，因此聯合當時有興趣住宅改革的國會議員 Robert Wagner 著

手草擬美國公共社會住宅法案；而當時的全美商會、房地產協會、建築貸款協會與木材商業總會擔心「新政」的全面性住宅政策將阻礙市場取向的私人住宅部門，乃積極進行國會遊說，阻止任何不利於自由市場運作的法案通過（Radford，2000；Hoffman，1996）。

在民國 26 年（西元 1937 年），在保守勢力的整合與妥協下，美國國會通過第一個聯邦的公共住宅法案（United States Housing Act），其內容主要包括：成立一個國家級的獨立單位統籌全國公共住宅事項，稱之為 U.S. Housing Authority（簡稱 USHA）；興建公共住宅的決策則下放到地方政府的權限，興建與否與地點選擇尊重地方意願；訂定公共住宅興建的經費上限，降低建築成本；建立老舊貧民住宅拆除與興建公共住宅的對等消去法則，保證貧民地區的更新改建。整體來說，「新政」時代的住宅法案雖然確立了聯邦政府有提供公共住宅的責任，但利益團體的成功遊說卻修改了住宅改革運動倡導者提升低收入家戶住宅的社區整合理想，例如下放興建公共住宅的責任到地方政府，在地方政府大幅缺乏意願的情況下反而降低公共住宅的提供量；而訂定建築成本的上限，導致公共住宅興建量、質同時下降的現象；對等消去法則的設計造成市中心區地價高漲，增加興建經費預算（Radford，2000；Hoffman，1996）。而根據 Radford（2000）的說法，「新政」時期的公共住宅法案最長遠的後果，是確立了美國聯邦政府未來幾個世紀以來的「雙軌制」（two-tiered system）公共住宅政策特色，上層制度透過貸款保障與政府補助支持市場取向的中上收入家戶的私人住宅提供，下層政策則透過政府直接補助低成本、品質差的低收入家戶的公共住宅提供。

3.二次大戰後的都市再發展與都市更新政策(民國 38-69 年)

美國的公共住宅興建受到二次大戰的影響停止了一段時間，在面對大戰後返家戰士迫切的住宅需求，國會再度通過幾項重要的住宅政策，一是民國 38 年（西元 1949 年）的 Teft-Ellender-Wagner Housing Act、民國 43 年（西元 1954 年）的 Housing Act、民國 50 年（西元 1961 年）的 U.S. Housing Act、民國 57 年（西元 1968 年）的 Housing and Urban Development Act 及民國 63 年（西元 1974 年）的 Housing Act，其中前兩項法案是規範有關都市更新發展的計畫，後兩項法案則是確立低收入戶住宅私有化的政策方向（Biles，2000；Hoffman，1996）。為了達成每位國民都能「住者有其屋」、「住者適其屋」的政策目標，杜魯門總統依據民國 43 年（西元 1954 年）的住宅法案實施所謂「都市再發展計畫」（urban redevelopment），強制拆除老舊貧民區應換取至少 50%以上的住宅用地，企圖順便增加公共住宅的供給量，並透過政府 50 年的低利貸款制度，鼓勵公司行號投資開發鄰近的商業用地，藉以提昇該地區

的房地產價值。但受到韓戰的影響，該法案所預定的住宅興建數量因為經費緊縮而無法達成。

接著，艾森豪總統依據國會通過的住宅法實施所謂的「都市更新計畫」(urban renewal)，繼續強制拆除老舊的貧民區，並准許地方政府設算聯邦經費的 10%用於非住宅建設中，後來更增加為 30%比例，提供地方政府進行都市更新的積極誘因與自由度。在建築風格上，此時期於民國 39 年（西元 1950）後 10 年間，興建的公共住宅多採用瑞士建築師 Le Corbusier 的現代主義建築風格，在原來破舊的貧民區中建造起高聳摩天型式的公共住宅，實現現代主義所謂的「花園中的高塔」(towers in the park)。其中最著名的就是 Chicago 市的 Robert Taylor Homes，綿延兩哩之長，共建 28 棟 16 層大樓，全部可以提供 4,315 個住宅單位（Hoffman，1996)。然而，這種高聳摩天的歐風建築並未如預期般的降低建築成本、提供高品質的社區發展，反而因為建材漲價、機械失靈、偷工減料，建造成本遽增；而社區範疇幅員遼闊，地方政府管理負擔重，公共區域也未發生預期的社區發展效果，住屋品質逐漸下降；且高聳獨特的建築外表更是凸顯貧民的污名標誌，只有無處可遷的少數民族與女性單親家庭成為聚居的主要房客群，加深美國長久以來的住宅種族隔離效應（Biles，2000)。

民國 49 年（西元 1960 年）後，有感於政府直接介入低收入家戶住宅興建的問題重重，住宅改革者與政府官員逐漸修改過去有關興建公共住宅以解決貧窮問題的策略，改為直間或間接補助民間開發商與地主興建住宅，並鼓勵整合低收入家戶於新建設區之中，例如民國 50 年(西元 1961 年) U.S. Housing Act 中的第 221(d)(3)號法案和民國 57 年（西元 1968 年)的 Housing and Urban Development Act 中的第 236 號計畫，皆核准興建低收入家戶住宅的抵押貸款利率低於市價，稍後的第 221(d)(3)號修正案更通過提供超過承租戶 20％收入的租金差價直接補助，並廢止高聳摩天的公共住宅興建，成立聯邦常設性的住宅與都市發展局（the Housing and Urban Development，簡稱 HUD)，而民國 63 年（西元 1974 年）的 Housing Act 更通過第八款（Section 8)，對低收入家戶住宅的施工、興建與維修提供了一套複雜的補貼及賦稅優惠辦法，並透過房租津貼的補助賦予低收入家戶有更大的彈性自由在房屋市場中找尋適合的住宅（Hoffman，1996)。簡言之，都市再發展計畫與都市更新計畫主要的目的仍是在剷除老舊的貧民區，恢復當地活絡的商業契機與房地產，政府不惜提供各種租稅與貸款的獎勵，鼓勵民間開發商與企業家投資，而提供低收入戶的公共住宅興建只是這些措施中的附帶而次要的角色。在大而無當的摩天公共住宅計畫變為另一個新興的貧民區後，政府在民國 49 年（西元 1960 年）以後改採住宅補助政策

（subsidization），逐漸走向民間化或私有化路線（privatization），並成為 HUD 近年來的主要低收入家戶住宅提供政策。

4.近年來的公共住宅政策民國(民國 69 年以後)

民國 70（西元 1980 年），隨著強烈保守主義的雷根政府緊縮福利與住宅預算下，美國有關低收入戶的公共住宅提供幾乎全面撤退，聯邦政府只保留了民國 63 年（西元 1974 年）以來的第八款（Section 8）「住宅券」補助計畫（voucher program），一些社區發展協會與非營利機構運用這些有限的住宅津貼，勉強的提供了少數低收入家戶住宅的居住需要（Hoffman，1996）。然而，雷根政府的福利預算緊縮計畫正好遇到美國經濟結構轉型、家庭型態變遷，對於一些失業、單親的低收入家庭而言，公共住宅的缺乏與親友資源的耗盡，終於爆發民國 70 年（西元 1980 年）的遊民潮，在美國各大都市的大街上處處可見家長帶著小孩四處流浪行乞。根據 Rossi（1994）的預估，美國的遊民人口在民國 78 年（西元 1989 年）時已有 260 萬遊民家庭人口住在大街上、遊民收容所或經年未修的危屋中，美國國會終於必須面對處理，在民國 76 年（西元 1987 年）通過 the McKinney Act，透過 Federal Emergency Management Administration（簡稱 FEMA）補助經費給地方政府與遊民收容所，針對遊民進行緊急性或過渡性的居住安置，再由收容所的工作人員協助申請第八款「住宅券」的補助，由遊民家庭自行在私有住宅市場中租借合適居住的單位。在民國 85 年（西元 1996 年），考量興建公共住宅成本飆漲、投資回收有限，柯林頓總統仍繼續採行過去共和黨時代所推動的住宅補助政策，不再興建公共住宅，運用「住宅券」補助計畫或「住宅證」計畫（certificate program），根據政府每年訂定的公平市場房租標準（Fair Market Rent，簡稱 FMR），由遊民或低收入戶家庭自行尋找低於自己收入三分之一水準的房租，再由政府支付私有市場的房東；他同時延續布希政府的「邁向機會」（Moving to Opportunity）計畫，推動基於平等公民權概念的 Gautreaux 人口分散方案（decentralization），由政府與地主合作興建混合所得階層的住宅社區，企圖改善長期以來的種族隔離問題（Hoffman，1996）。

然而，這項具有高貴動機的混合所得階層住宅政策並沒有如預期的達到人口分散居住的效果，除了各地區行政部門的消極官僚因素外，白人住戶與房東根深蒂固的種族歧視反而成為少數民族遷移上的障礙，辜負政策原來預期的美意（Lahr & Gibbs，2002；Mulroy，1990）。簡言之，美國近年來的低收入家戶住宅問題，已逐漸由定點協助的取向（place-based assistance）轉向個人補助的取向（assistance target toward individuals or families），在強調住宅補助領取者於私有住宅市場中的自

由度與彈性下，政府期待補貼政策能夠發揮人口分散居住、混合所得階層共住的結果，打破種族隔離的惡性循環。至於，聯邦政府在前兩個時期直接介入興建住宅的舉動，也在一一拆除聲名狼藉的高聳公共住宅行動中走入歷史，未來政府直接介入住宅興建的計畫已成未知之數。大致來說，美國的住宅政策開始於一些有理想的住宅改革者，受到歐陸國家特別是英國的「社會住宅」(social housing）政策概念，開始關注弱勢勞工階級的擁擠而髒亂的居住環境品質，並訴求美國社會基於改善公共衛生問題與加速美國移民公民化的目標，倡導政府層級應負起責任介入改善低收入勞工階級的租屋環境品質，並建立一個和諧而活力的社區環境，開啟了美國政府長期的住宅政策傳統。然而，由歷史發展歷程來看，相信環境改善論的住宅改革者遇到相向社會達爾文主義的政治主流派思考，低收入家戶被形塑成為不值得幫助的人（undeserving)，以及不事生產依賴社會救助的人（Himmelfarb，1983；Katz，1983)，使得有關低收入家戶住宅的提供總是成為中上收入階級社會住宅提供與都市更新發展的附庸產品，形成所謂的「雙軌制」住宅政策，最後在民國 69 年（西元 1980 年）後政府從介入公共住宅興建的角色全面撤退到因應遊民居住問題的個人補助系統，更遑論住宅政策的社區整合發展之崇高目標（Bauman，2000)。

最後，由於過去二十年來，Section 8 的租金補助已成為 HUD 最主要的低收入家戶住宅政策，因此介紹 Section 8 的租金補助計畫如下：

Section 8 的租金補助計畫首次出現於民國 63 年（西元 1974 年）的 Housing Act 中，是尼克森政府時代的產物，但緣起於民國 50 年（西元 1961 年）的住宅法案中有關房租補助事項，卻由民國 65 年（西元 1976 年）以後的卡特政府時代主管 HUD 事務的 Patricia Roberts Harris 所大量倚賴運作的住宅政策。其基本補助原則是地方政府依據聯邦政府每年十月所公布的公平市場房租標準(Fair Market Rents，簡稱 FMR)，提供需要找房子的低收入家戶尋找合適租屋的參考。根據聯邦 HUD 的資料顯示(2001)，FMR 指的是有關低收入家戶居住地區的房租計算，包括房租與水電費但不包括電話費，FMR 的計算是根據當地符合居住規格標準的住宅房租市價分佈的第四十分位價(新建於兩年內的房子除外)，但考量 39 個都會行政區的過高房價則採行第五十分位價為標準；而符合申請資格的低收入家戶之所得不得包過 FMR 的三又三分之一倍，大約是當地收入所得分佈的中位數；而房租補助的計算則是以 FMR 減去該家戶調整後所得（adjusted income）而得到的，補助金額會根據家戶人口數與所需的房間數加以調整。美國於民國 63 年（西元 1974 年）所制的 section 8 計畫中租金補貼主要分為兩類，一類為

projected-based assistance（出租住宅），主要係以 HUD 在計畫中指定的住宅為補貼對象，但由於出租住宅有限定特定社區，致使無法滿足各地低收入戶對租屋的需求。；另一類為 tenant-based assistance(租金補貼)，只要房東願意加入 section 8 計畫，其所要求租金與提供房屋品質符合 HUD 標準，則受補貼家戶可自由選擇居住地區及承租房屋類型。在民國 83 年（西元 1994 年）以前，Section 8 的租金補貼有兩種發放形式，一是「租屋券」(Voucher Program)，二是「租屋證」(Certificate Program)，申請者要先取的其中一種資格才能到私有住宅市場尋找房屋，兩者明顯不同處是，使用「租屋券」的低收入家戶不論房租高低一律得到 FMR 標準的補助，而使用「租屋證」者則必須找到與 FMR 標準對等價位的房租。由於兩者引起許多混淆與落差的批評，HUD 在民國 83 年（西元 1994 年）時根據 the Quality Housing and Work Responsibility Act，將此兩方案結合成為一個方案，稱之為「租屋選擇券」(Housing Choice Voucher Program)，允許使用「租屋證」者有更彈性的房租上限，而使用「租屋券」者的房租上限訂為 FMR 的 110%。民國 96 年（西元 2007 年）通過參議院針對 section 8 進行相關的改革及檢討（HR1851），並於 97 年(西元 2008 年)3 月 3 日提交參議院，section 8 近期的相關檢討，section 8 由民國 63 年(1974 年)迄今，以為美國主要之住宅補助政策。

Section 8 的租金補助之設立有兩層政策目標，一是協助最低收入家戶得以在私有的房屋市場找到合適居住的房子，避免進一步流落街頭變成遊民；二是發揮人口分散居住、混合所得階層共助的結果，避免貧窮集中區域效果。根據 HUD（1997）的報告，領有房租補助券的家戶中有 34%家戶收入所得在貧窮線以上，而 70%的貧窮家戶卻並未使用房租補助服務，顯示此方案在最低收入家戶的聚焦上有所失衡，因此有人建議提供 FMR 標準已納入最低收入者。但 Cutts 和 Olsen（2002）的研究分析顯示，單純調高 FMR 的標準並不能改善計畫失焦的問題，反而增強非貧戶的申請，他們因此建議 FMR 的計算與估量應回歸地方政府，「因地制宜」的計算其合理的 FMR，以納入更多的最低收入者。至於 Section 8 的租金補助發揮人口分散居住的效果，一再地受到實證調查的挑戰，例如 Goering 等人的調查（1999）指出，根深蒂固的種族歧視與市場資訊不足造成少數族裔遷徙不易，而 Hartung 和 Henig(1997)兩人的調查則指出住在郊區的房東不願意接受少數族裔的遷入，Cunningham 等人的調查（1999）又指出地方單位的消極行政流程，並未詳細告知「租屋選擇券」的使用細節，而 Turner 等人（2000）的調查發現多數房東又常因「租屋選擇券」的行政流程過於繁複，而避之唯恐不及。因此，多位學者建議租金補助的行政流程與工作人員應加強社區發展與政策目標的訓練，地方政府也應採取積極行動與當地房東進行

溝通，並加強當地就業計畫以直接增進家戶收入，以納入房屋補助中（Lahr＆Gibbs，2002；Mulroy，1990）。根據 Bauman（2000）的資料，Section 8 的經費預算在民國 89 年(西元 2000 年)就已達 170 億美金，給付大約兩千五百萬低收入家戶的租金補助，佔去 HUD 每年預算的大部分，而透過租稅補助的中上階級住宅補助因為不出現在帳面上，反而遭遇較少的責難與限制。

表2　美國各時期公共住宅政策整理表

條例名稱	1937 年前住宅法	第 221（D）3 條款	第 236 條款	Section 8
年份	民國 22～37 年	民國 50 年	民國 57 年	民國 63～98 年
主體	1.聯邦-設立聯邦公共工程局。 2.地方-公共住宅局。	聯邦政府（聯邦住宅管理局）出資，由私人機構擁有中低收入出租房。	聯邦政府（聯邦住宅管理局）出資，由私人機構擁有中低收入出租房。	1.HUD-負責租金補貼經費及設立補貼標準。 2.PHA-負責篩選申請租金補貼者有無符合 HUD 的標準，並與房東簽訂契署租金補貼給付合約。除此之外，PHA 亦可懲罰劣等房東與房客。
對象	1.傷殘人士。 2.老人。 3.單親媽媽。 4.低收入戶(租用者所得不得高於房租或傢俱的 6 倍)	中等收入家庭	低收入家庭	低收入家庭
發展策略	滿足國家廉價出租住宅的需求。	向營利性機構提供優惠鼓勵開發廉價出租住宅。	用一種新的利息補助來取代第 221（D）3 條款項目。	透過供給與需求補助兼顧的策略，達成對低收入家庭的補助。
優惠政策	1.規定公共住宅興建的經費上限，降低建築成本。 2.公共工程局提供 25000 個居住單元。	1.由聯邦住宅管理局向私人開發商提供低於市場利率（3%）的住宅抵押貸款。 2.以 6.5%的利率計算，承租者者的房租將減少 27%。	1.租戶的基本房租為收入的 25%。 2.以每年支付市場率還款額和利率為 1%時的還款額之間之差值向承借人提供補助。 3.政府的資助額比第 221（D）3 條款低。	1.開發商可以選擇市場利率或低於市場利率的融資方式。 2.不管選擇何種融資方式，Section 8 會補助租戶收入 25%和公共市場房租之間的差值。 3. 使用「租屋證」者有更彈性的房租上限。 4.使用「租屋券」者的房租上限訂為 FMR 的 110%。

資料來源:本研究整理

(四) 日本公共住宅政策源起與發展

第二次世界大戰後，日本住宅短缺，同時房租高漲，使得約 2 千萬人無房屋可居住，約佔當時總人口的四分之一。為了緩解住宅短缺問題，日本政府於民國 35 年（西元 1946 年）實施房租管制，並成立「建設省住宅局」，其職能在於決策與協調，並代表政府行使住房建設決策和管理監督的職能。而具體實施公房建設的機構為「住宅公團」，以及政策性的住房金融機構「住宅金融公庫」，為住房建設和購買住房提供長期低息資金。以上機構的成立，導致租屋供應量大幅量下降。而日本住宅政策目標是幫助中低收入家庭解決住宅問題，政府的支持主要體現在向中低收入家庭提供融資方面。為此，在建設省住宅局的統管之下，日本政府構造了以日本住宅金融公庫、日本住宅都市整備公團和地方住宅供給公社為主體的社會保障性住房供應體系。其中住宅金融公庫承擔住宅資金融通職能，公團和公社則直接建造和提供住宅。以下針對各機構進行說明：

1. 住宅金融公庫

民國 39 年（西元 1950 年）頒布《住宅金融公庫法》，並成立住宅金融公庫。其設立的基本背景，是日本戰後面臨的住宅嚴重短缺局面。二戰結束時，日本的住宅短缺高達 420 萬戶。雖然政府採取了建造簡易住宅等應急措施，但隨著經濟的恢復，建設永久性住宅開始被提上議事日程。針對當時一般家庭普遍缺乏建造或購買住宅所需資金的情況，政府決定設立住宅金融公庫，準備建造或購買住宅的家庭提供長期低息貸款。

住宅金融公庫（以下簡稱“公庫”）的性質屬於政府全額出資的政策性金融機構。目前，公庫用於貸款的資金主要來源於向政府財政投融資的借款和已經回收的貸款。每年政府在財政投融資計劃中決定當年的貸款額和預定貸款戶數。由於公庫以低於財政投融資借款的利率進行貸款，中央財政還為公庫提供相當於利率差額的補助金。在公庫成立初期，每年提供的貸款為 8 萬戶住宅左右，民國 59 年（西元 1970 年）時達到每年 25 萬戶住宅，至民國 83 年（西元 1994 年）甚至高達到了每年 95 萬戶住宅左右，近年來則保持在 50 萬套住宅左右的規模。到民國 90 年（西元 2001 年）年末為止，利用公庫貸款建造的住宅總數已達到 1890 萬戶住宅。

公庫的貸款對象主要包括以下四類：一是建造或購置私有住宅的個人；二是建造租賃用住宅的個人（或法人）以及地方住宅供給公社；三是建造出售用住宅的地方住宅供給公社或民間開發商；四是從事舊城改造的企業等。其中以第一類為主要的業務內容，從至民國 90 年（西元 2001 年）年末為止的貸款實績來看，這一類貸款在貸款總額中佔 84%，

在住宅套數中佔 75%。從公庫對個人申請貸款的審查標準來看，公庫的目標客戶群主要是中等收入階層。公庫要求申請貸款者的月收入應在月還款額的 5 倍以上。公庫可為購房者提供佔房款總額 60%的貸款。貸款的償還期最長可達 35 年，借款人可選擇等額本息分期還款方式或等額本金分期還款方式。

在貸款利率的設定方面，日本政府於民國 85 年（西元 1996 年）為加強公庫的政策性引導作用而制定了相關的優惠政策，對適應人口老齡化需求的、符合無障礙設計要求的住宅和節能住宅等實行優惠利率。自民國 89 年度（西元 2000 年）開始，又增加了對耐久性符合一定標準的住宅的利率優惠，以及在住房價格昂貴的大城市地區對首次購建住房者提供利率優惠。另外，所有優惠條件僅限於貸款後的前 10 年，以及住宅建築面積在 175 平方公尺以下者。接受貸款者前一年的收入如果超過 1,200 萬日元，也不能享受利率優惠。

2. 公營住宅

日本於民國 40 年（西元 1951 年）制定了《公營住宅法》。該法的第一條即開宗明義地指出：「本法的目的是，通過中央與地方政府的合作，建設可滿足健康文明生活要求的住宅，並以低廉的租金提供給居住困難的低收入者，從而促進國民生活的安定和社會福祉的增進」。也就是說，公營住宅是政府在居住生活領域保障公民基本生存權利的手段；在具體操作方式上，公營住宅是由中央與地方政府合作所推出的福利住宅，更詳細的說明則係以地方政府(分都道府縣與市町村兩級)作為提供主體，「中央與地方的合作」體現在中央政府對地方政府提供資金補貼上。補貼分為兩種，一種是對建設或收購費用的補貼，一種是對房租差額（承租方標準負擔額與市場租金水準之間的差額）的補貼。

其供給方式則包含「政府直接興建」、「向民間收購」、「向民間租借」等三種。其中向民間收購者，政府則是從設計之初即開始介入，以確保住宅合於政策原意。若為政府興建與收購者，則由中央與地方政府各出資二分之一，若為租借取得，則由中央政府負擔三分之一之公共設施整建費用。同時，對入住公營住宅的條件規定為：必須為攜帶家屬者（即單身除外）；其對象群體是收入水平處於最低的 25%的階層，但若屬於高齡相關家戶則可提高到收入水平處於最低的 40%的階層。或家庭收入在低檔範圍內（目前為 4 口之家年收入在 510 萬日元以下，台幣約 177 萬台幣）。入住的方法採取申請抽籤制，對申請者通過評審後抽籤決定，但對於住宅貧困度特別高者、收入低的老人家庭、母子家庭、殘疾人家庭等給予特別照顧。並規定入住 3 年後將再次調查收入情況，對收入超過入住標準者或提高房租，或請其退房。

另外，為了對低收入階層中的特困階層加以特別對待，《公營住宅法》中還規定了“第一種公營住宅”和“第二種公營住宅”的區分。第二種公營住宅偏向特別窮困階層，租金更為低廉，在房屋的面積、結構、材料等方面也相應地降低標準。如第一種公營住宅的三居室標準面積為 70 平方米，第二種公營住宅的三居室標準面積為 66.7 平方米。中央政府對地方政府的補貼標準也有所區別，對第一種公營住宅的補貼標準為二分之一，對第二種公營住宅的補貼標準為三分之二。

公營住宅之租金計算是採取類似不動產估價的模式，主要是依據承租戶收入、家庭人口數、住宅區位條件、規模、屋齡、鄰近設施便利性等影響因素進行設算，加上政府每年會公告「租金計算基本額」。因此，租金的調整與收取是相當具備彈性的。在租金補貼上則是由中央政府補助承租戶負擔基本額與市場租金差額之二分之一，新建住宅之補貼期間為 20 年，改建住宅補貼 10 年，向民間承租之住宅則補貼承租期間。但是對於家庭所得分為在 25%以上者會減少補貼額度，所得分為超過 60%者則以市場租金收取，並要求其儘速搬離公營住宅。由於供給少於需求，登記承租公營住宅之戶數約為供給戶數的 15-40 倍（因地區而有差異），因此多採取抽籤方式進行分配。就住戶類型而言，單身戶的抽中機率最低（申請人數與供給戶數比例為 16 倍至 124 倍），其次為銀髮住宅與年輕世代家庭住宅（約 40-50 倍），身心障礙住宅與多人家庭住宅的抽中機率最高（約 15 倍左右）。此外，公營住宅之財源主要為地方交付稅，而建設費與收購費則可透過發行公營住宅建設事業債券來募集，此外，住宅金融公庫亦提供低利融資。

3. 住宅公團的演變(民國 44 年-98 年)

日本住宅公團成立於民國 44 年（西元 1955 年）。當時，日本的住宅不足現象仍很嚴重，總量缺少 270 萬戶。當時的鳩山內閣把住宅對策作為政府的重要任務，制訂了以民國 44 年（西元 1955 年）為起始年的住宅建設十年規劃。日本住宅公團（以下簡稱“公團”）就是此背景，根據民國 44 年（西元 1955 年）7 月頒布的《日本住宅公團法》而成立的。當時日本政府對於設立公團的考量共有三點：第一，公營住宅是由地方政府在其轄區範圍之內進行建設，不能有效地滿足因應都市需求設立的住宅政策需求與目標；第二，公營住宅仍需依賴中央的財政補貼，對於地方政府要大量建設時將有財政上的壓力；第三，公營住宅是以低收入戶為對象，不能滿足中等收入階層的需要；第四，住宅金融公庫的融資是以個人購屋或建造為主要對象，且建造者須自行尋找或擁有土地。在地價快速上漲、土地開發秩序混亂的大城市及其周邊地區則不能有效地提供充足的住宅需求。

因此，根據以上立基的考量，日本政府發展以政府出資成立住宅公團，其功能主要在大城市及其周邊修建住宅，進行城區改造。公團住房不同於公營住房以地方政府為主體面向低收入人群，其實質是國家出資建房或平整土地，面向中等收入者進行出售或租賃。入住公團住宅的家庭收入一般應在中檔範圍內（目前為家庭月收入不超過 33 萬日元）。入住的方法同樣採取申請抽籤制。住宅公團為事業單位，是由中央政府與地方公共團體共同出資的財團法人，其中中央政府出資約占 3/4，大城市地區的地方政府出資約占 1/4，公團不以盈利為主要目的，並於每年接受國家的資金補助。

《日本住宅公團法》中對公團的業務範圍規定有：住宅建設、住宅管理、住宅用地的開發、與住宅區相關的配套設施和公共設施的建設。其後隨著政經、社會結構的變遷，該公團組織型態與工作任務亦隨之調整，民國 70 年(西元 1981 年)改名為「住宅、都市整備公團」，民國 88 年(西元 1999 年)再改名為「都市基盤整備公團」，最終，於民國 93 年(西元 2004 年)7 月 1 日轉變為「獨立行政法人都市再生機構」。其演變過程概述如下：

(1) 住宅公團(民國 44-70 年)

住宅公團於民國 44 年(西元 1955 年)成立，從事大規模的開發住宅用地、興建住宅，為純屬「住宅型」開發事業體。直到民國 58 年(西元 1969 年)日本政府訂頒「都市再開發法」後，住宅公團即轉變為推動市街地再開發事業的實施者角色。民國 63 年(西元 1974 年)為實現國土均衡發展及地區振興為目的而設「地域振興整備公團」，主要在分散大城市中的人口與產業，協助地區產業的自主成長；民國 64 年(西元 1975 年)設立「宅地開發公團」，繼續在住宅短缺的大都市周邊地區，進行住宅的大規模建設以及公共設施、交通設施的治理。

(2) 住宅・都市整備公團(民國 70-88 年)

民國 70 年(西元 1981 年)「日本住宅公團」與「宅地開發公團」轉型為「住宅・都市整備公團」，針對特別需要改善住宅情況的都市地區，提供良好居住環境的集合住宅和住宅用地，此外也持續進行市區的修建、都市再開發和公共設施的修建。亦即從過去「住宅型」開發事業，轉為「住宅與都市機能更新型」的再開發事業。

(3) 都市基盤整備公團(民國 88-93 年)

民國 88 年(西元 1999 年)為了改善大都市地區的居住環境，增強都市功能，對都市街道地區進行整治改善，尤其在住宅供應與管理上仍肩

負責任，因此將「住宅・都市整備公團」改名為「都市基盤整備公團」，而「地域振興整備公團」業務則漸由地方城市開發整備部門取代。從此，公團從提供住宅用地、興建住宅以改善都市機能為重點業務，大幅調整為「都市基盤設施整備」，也藉由「都市基盤設施架構」的改善，提供了多樣性都市機能。

到民國 89 年（西元 2000 年）3 月為止，公團累計建設住宅約 150 萬戶，為緩解住宅短缺做出了很大貢獻。公團住宅中既有出租住宅（佔 53%），也有商品住宅（佔 21%），還有公團建設後出讓給土地所有者，以便其經營出租住宅業務的"民營租賃特定公寓"（佔 26%）。

(4) 都市再生機構(民國 93 年-98 年至今)

民國 93 年(西元 2004 年)7 月 1 日將「都市基盤整備公團」與「地域振興整備公團」改為「都市再生機構」，作為都市再生的統籌策劃機構，以都市公團建構起來的建設業績和情報、技術為基礎，致力於都市再生等相關業務。

總結上述說明，日本的住宅政策發展逐一轉型。而於民國 80 年（西元 1990 年）初期泡沫經濟破滅之前，快速上漲的地價迫使「公營住宅」和「公團住宅」的租金及房價水漲船高。「公營住宅」由於有來自中央財政的大量補貼，使得租金總水平還能低於市場平均水平；但「公團住宅」的租金和房價水平則與市場平均水平比較接近，迫使「公團住宅」在選址便向地價相對便宜的遠郊發展，戶型選擇上以小戶型為主，結果使公團住宅演變為"高（價格高）、遠（距市中心遠）、狹（面積狹小）"的惡名。

隨經濟快速成長及國民所得大幅提昇後，住宅轉由市場充分供應。目前日本全國空屋率已達 12%左右。但自有住宅率自民國 60 年（西元 1970 年）達 60%後即不再增長。民國 87 年（西元 1998 年）租賃住宅占全國住宅量之 38%，其中由市場提供者占七成，餘由地方政府、住宅公團、及特殊團體供應。東京都內出租住宅更高達 55%。歷經 54 年的住宅組織調動，整個機構資本額於民國 95 年(西元 2006 年)3 月計有 8,843 億日圓，工作人員為 4,308 名，推動方式在都市基盤整備公團時期，因過程涉及私有產權必須與私權者及政府主管機關溝通協調，因此累積了「協調型」再開發事業的角色，且日本家庭戶有 4 千 7 百 26 萬戶，但住宅存量有 5 千 3 百 86 萬 6 千戶，顯然住宅儲備充足，未來對於現存的住宅，主要在於靈活使用與維護管理。因此，公團工作任務從過去「完全自行實施型」轉為「支援誘導型」亦即對都市再生事業方面，僅協助更新基地之權利關係人取得共識並予以指導、支援，此外即是管理運用、維護現有租賃住宅、公共設施，與肩負針對有必要迅速藉由更新事業之

推動，有效併同闢建站前廣場、公園等公共設施，與指定再生機構擔任實施者之任務。

表3　日本各住宅機構相關政策整理表

單位	住宅金融公庫	公營住宅	住宅公團	日本都市再生機構
年份	民國 39 年	民國 40 年	民國 44 年	民國 93-98 年~
性質	國家出資	地方政府主導	財團法人 (由政府出資)	行政法人 (由政府出資)
主體	由國家出資，每年接受國家的融資，虧損則由國家財政予以資助。	中央政府提供地方政府統籌分配款，而建設費與收購費則可透過發行公營住宅建設事業債券來募集。	國家與地方政府共同出資。	獨立行政法人「完全自行實施型」轉為「支援誘導型」。
發展策略	提供中等收入階層貸款。	低收入者進行出售或租賃。	中等收入者進行出售或租賃。	以整體都市空間發展規劃為發展導向。
開發形式	分四大類	1. 政府直接興建 2. 向民間收購 3. 向民間租借	既有出租住宅（佔 53%)，商品住宅(佔 21%)，“民營租賃特定公寓”（佔 26%)。	協助更新基地之權利關係人取得共識並予以指導、支援，此外即是管理運用、維護現有租賃住宅、公共設施。
優惠政策	1. 成立初期為 5.5%，低於銀行的 14.6%，貸款利率為普通銀行的 1/3。 2. 還貸期限為 35-45 年。 3. 採取固定利率制。	1. 對新建住宅費用的 1/2，翻建住宅費用的 1/3 予以補助。 2. 新建住宅之補貼期間為 20 年，改建住宅補貼 10 年。 3. 必須為攜帶家屬者（即單身除外)； 4. 家庭收入在低檔範圍內（目前為 4 口之家年收入在 510 萬日元以下)。 5. 採取申請抽籤制 6. 入住 3 年後再次資格審察。 7. 將入住者的收入分為 6 級別，等級越低房租越低。	1. 家庭收入一般應在中檔範圍內(目前為家庭月收入不超過 33 萬日元)。 2. 入住的方法同樣採取申請抽籤制。	-
發展目標	住者有其屋			提高住宅品質
後續發展	2005 年成為獨立行政法人，不再提供住宅補貼。	政府財政的疲乏。	不再新建出租行住宅，對現有出租型住宅盡量出售，其餘交由民營部門管理。	協助完成更新事業。同時必須就新事業所需資、推動策略、機制等，從公平公正角度提供必要指導和協助。

資料來源:本研究整理

(五) 韓國公共住宅政策源起與發展

1. 公共住宅制度與政策體系建構階段(民國 49-76 年)

在此時期，韓國政府主要以住宅建設促進法為核心，包含建設法、城市規劃法、大韓住宅公社法、公共住宅法和大韓住宅銀行法等一系列的住宅相關法規；由建設部作為住宅建設和住宅政策的主管機關，整合大韓住宅公社、大韓住宅銀行等參與住宅建設和住宅金融服務的相關公營機構;以5年住宅發展計畫為主體建構住宅政策體系和住宅普查制度，初步形成了韓國住宅制度架構。由於此階段為韓國處於經濟發展起飛時期，政府的政策重點主要集中在工業的發展，對住宅問題並沒有相當的重視。因此，此一時期制定的三次住宅發展計畫均沒有完成，如住宅建設 10 年計畫民國 61-70 年（西元 1972-1981 年）計畫建設 250 萬戶。除了擴大住宅的供給外，同時也推出「一戶一宅」的政策，所謂的「一戶一宅」指一個家庭只允許購買一套房屋。為解決低收入戶的住房問題，韓國政府實施了一種優先為無住宅者提供住宅的制度。具體的實施辦法為無住宅者在購屋前須至政府指定的銀行存款,存款額度每年約 20 萬韓元（約新台幣 5,283 元）；在銀行累計存款兩三年後，可獲得購買房屋的資格。獲得購屋資格後，按先後順序進行排隊。政府提供給低收入戶的住宅一般都是兩房一廳的房子。

除此之外，韓國政府為了讓無住宅低收入戶可以以比市場價格低的價格擁有住宅，韓國政府於民國 66 年（西元 1977 年）開始引用限制住宅出讓價格，初期，韓國政府主要是採用出讓價格上限制度，所謂的出讓價格上限制度是要求住宅開發商在規劃住宅建設時，把住宅價格納入規劃內容之中，而且住宅開發商所定的價格，必須低於政府所規定的上限價格，否則不批准規劃。再來設置專門基金，為建設和購買中小型住宅提供支援。韓國政府從民國 70 年(西元 1981 年)7 月開始，通過國民住宅債券（國債）、住宅預約儲蓄、政府財政、國債管理基金預收金、住宅彩票、國外貸款、利息等，設置國民住宅基金，為開發商建設國民住宅規模的各類住宅、為無住宅戶百姓，尤其是低收入戶購買相應規模住宅提供必要資金。為了有利最低收入戶，國民住宅基金對購買小型住宅給予許多的優惠，例如，就購買公共住宅所提供的貸款利息來說，15.1-18.1 坪的為 9%，12.1-15.1 坪 8%，而 12.1 坪以下的則為 7.5%。

2. 促進住宅建設階段(民國 77-87 年）

在此時期，韓國政府增加住宅投資，擴大住宅建設規模。韓國政府在規劃住宅建設時，規定了中小型住宅的建設比率，以保障中小型住宅的建設數量。如在民國 77-81 年（西元 1988-1992 年）的《住宅 200 萬

戶建設規劃》中規定，供給低收入戶的住宅（7.6-17.8 坪）占 45%，供給中產階層的住宅（17.8-25.7 坪）占 30%，供給富裕階層的住宅（較大面積）占 25%。而在民國 81-85 年（西元 1992-1996 年）的《250 萬套住房建設計畫》中，政府部門投資建設 127 萬套的小型公共住宅，提供給低收入戶。

公共住宅的建設與供給。主要是由國家或地方政府投入政府預算興建的，或者透過「國民住宅基金」的支援而興建的租賃住宅。按照公共租賃住宅概念，韓國政府採用了「永久租賃住宅」、「公共租賃住宅」和「國民租賃住宅」等措施。永久租賃住宅政府投資佔房屋建築成本的 85%。不能出售，租金較為低廉，主要供給占人口 10%的最低收入家庭租用。其餘幾類住宅由公營的韓國住宅公社開發興建，由韓國國民住宅基金提供佔總建築成本的 40%-50%的低息貸款主要採用微利性的方式，供給對象僅限於中低收入者，資格審查制度非常嚴格。公共租賃住宅的租賃期為 5-50 年，租賃期滿後賣給租住者，供給對象為那些由於拆遷等原因造成的無住宅者等中低收入戶。國民租賃住宅是現在韓國政府進行的最核心的公共租賃住宅制度，其租賃期為 30 年，出租對象為前一年收入不到都市工人家庭月平均收入 50%-70%的無住宅者，並且是住宅認購儲蓄戶。

韓國政府從民國 78 年(西元 1989 年)開始，採用原價聯動制度。原價聯動制，是根據住宅用地費用和包含適當利潤的標準建築費用之總和來決定民間公寓出讓價格上限的制度。其中，住宅用地費用按實際價格核算，標準建築費用由建設部長官每年告示。原價聯動制度的推動，主要是保障低收入戶能以低廉價格購買住宅。

3. 住宅政策調整階段(民國 87-98 年)

前一時期由於大量的興建住宅，住宅短缺問題得以緩解，韓國政府在此時期逐步減少了新建公共住宅除住宅綜合計畫，除民國 92-101 年（西元 2003-2012 年）計畫建設 500 萬戶之外，其主要轉而透過租金補貼、低息貸款、減免稅收等方法向低收入戶提供支援。

在住宅補貼方面，主要依據韓國基本生活保障法規定，收入低於最低生活費用標準的家庭(四口之家，每月收入 98.3 萬韓元，台幣約 2.5 萬)，當地政府應給予住宅補貼。在韓國，住宅承租人在簽訂租賃合同時需支付相當於住宅價格 50%-70%的押金，租賃期結束時押金歸還給承租人。自民國 87 年(西元 1998 年)金融危機之後，為了穩定房地產市場和減輕低收入承租人的住宅負擔，韓國的國民住宅基金推出了兩種針對低收入承租人的租房押金貸款。一是對都市低收入家庭的押金貸款。貸款人需

持有當地政府開具的証明檔，可以獲得年利率僅為 3%、貸款額一般不超過 1000 萬韓元(約 27 萬台幣)的押金貸款。二是為無住宅的低收入勞工的貸款計劃。年收入低於 3000 萬韓元（約 79 萬台幣）的勞工及其低收入居民可以獲得相當於租房押金 50%的貸款,貸款年率為 7.7%-9%。

低收入戶無住宅家庭在購買小型住宅時，韓國政府將給予多方面的支持。對於年收入低於 3000 萬韓元（約 79 萬台幣）的無住宅家庭，在購買 25.7 坪以下公共住宅或二手住宅時，可以申請總額不超過 6000 萬韓元（約 160 萬台幣）的貸款，貸款年率在 7.75%-9%；在購買 25.7 坪以下的新建住宅時，可以獲得 3000 萬（約 79 萬台幣）-5000 萬韓元（約 130 萬台幣）的住宅貸款支持，其貸款年率為 8.5%；如果購置 18.1 坪以下的住宅，則可獲得相當於全部房價 70%的貸款支持，貸款年率為 8.5%。無住宅的低收入家庭購買小型住宅，即有相關的稅收優惠，購買低於 12.1 坪的住宅可免繳住宅購置稅和交易登記稅；購買 12.1-18.1 坪住宅時，減半徵收住宅購置稅和交易登記稅。此外，上述低收入家庭使用住宅儲蓄購買住宅，將減少 40%的住宅購置稅和交易登記稅。

表4　韓國各時期公共住宅政策整理表

年份	民國 49-76 年	民國 77-87 年	民國 87-98 年
公共住宅建設與供給	1.住宅建設 10 年計畫提供 250 萬戶住宅。 2.國民住宅基金設置未開發商提供資金開發公共住宅。	1.規定供給低收入戶的住宅必須占 45%。 2.250 萬套住房建設計畫中提供 127 萬戶小型住宅給予低收入戶。 3.永久租賃住宅-政府投資佔房屋建築成本的 85%。 4.公共租賃住宅和國民租賃住宅的開發-由國民住宅基金提供佔總建築成本的 40%～50%的低息貸款採微利性的方式。	《民國 92～101 年（西元 2003～2012 年)》計畫建設 500 萬戶
優惠政策	1.優先為無住宅者提供住宅的制度，無住宅者在購屋前須至政府指定的銀行存款，存款額度每年約 20 萬韓元，累計存款兩三年後，可獲得購買房屋的資格。 2.購買公共住宅所提供的低	1.永久租賃住宅-只租不售提供給占人口 10%的最低收入家庭租用。 2.公共租賃住宅-租賃期為 5～50 年，租賃期滿後賣給租住者，供給對象為那些由於拆遷等原因造成的無住宅者等中低收入戶。 3.國民租賃住宅-租賃期為 30 年，出租對象為前一年收入不到都市工人家庭月平均收入 50%～70%的無住宅者，並且是住宅認購儲蓄戶。	1.年收入低於 3,000 萬韓元（約 79 萬台幣）的無住宅家庭，在購買 25.7 坪以下公共住宅或二手住宅時，可以申請 6,000 萬韓元（約 160 萬台幣）的貸款，貸款年率在 7.75%～9%。 2.在購買 25.7 坪以下的新建住宅時，可以獲得 3000 萬（約 79 萬台幣）～5000 萬韓元（約 130 萬台幣）的住宅貸款，其貸款年率為 8.5%。 3.購置 18.1 坪以下的住宅，則可

	利息貸款來，15.1～18.1 坪的為 9%，12.1～15.1 坪的 8%，12.1 坪以下的則為 7.5%。		獲得相當於全部房價 70%的貸款，貸款年率為 8.5%。 4. 依韓國基本生活保障法規定，收入低於最低生活費用標準的家庭當地政府應給予住宅補貼。 5. 低收入家庭貸款人持有當地政府開具的証明檔，可以獲得年利率僅為 3%、貸款額一般不超過 1000 萬韓元(約 27 萬台幣)的押金貸款。 6. 無住宅的低收入勞工可以獲得相當於租房押金 50%的貸款，貸款年率為 7.7%～9%。 7. 無住宅的低收入家庭購買小型住宅，購買低於 12.1 坪的住宅可免繳住宅購置稅和交易登記稅。 8. 購買 12.1～18.1 坪住宅時，減半徵收住宅購置稅和交易登記稅。
低收入戶的保障機制	1.「一戶一宅」政策。 2.出讓價格上限制度。	原價聯動制度-由相關單位決定民間公寓出讓價格上限的制度，以保障低收入戶可以以低廉價格獲得住宅。	低收入家庭使用住宅儲蓄購買住宅，將減少 40%的住宅購置稅和交易登記稅。

資料來源:本研究整理

4. 韓國的住宅補貼

韓國的住宅補貼政策主要分為兩個部分，第一部分為永久租賃住宅、公共租賃住宅以及國民租賃住宅三種類型，這三類的住宅以出租為主，其資金來源為國民住宅基金，在永久租賃住宅的部分提供建築成本的 85% 補助；公共租賃住宅以及國民租賃住宅兩個部分，提供佔總建築成本的 40%～50%的低息貸款補助。第二個部分主要是針對出售住宅為主，以提供較便宜的住宅用地為主，當住宅開發商興建 17.8 坪的專案住宅時，以成本價 90%的價格提供住宅用地，而興建 17.8~25.7 坪的住宅專案，則不提供優惠。

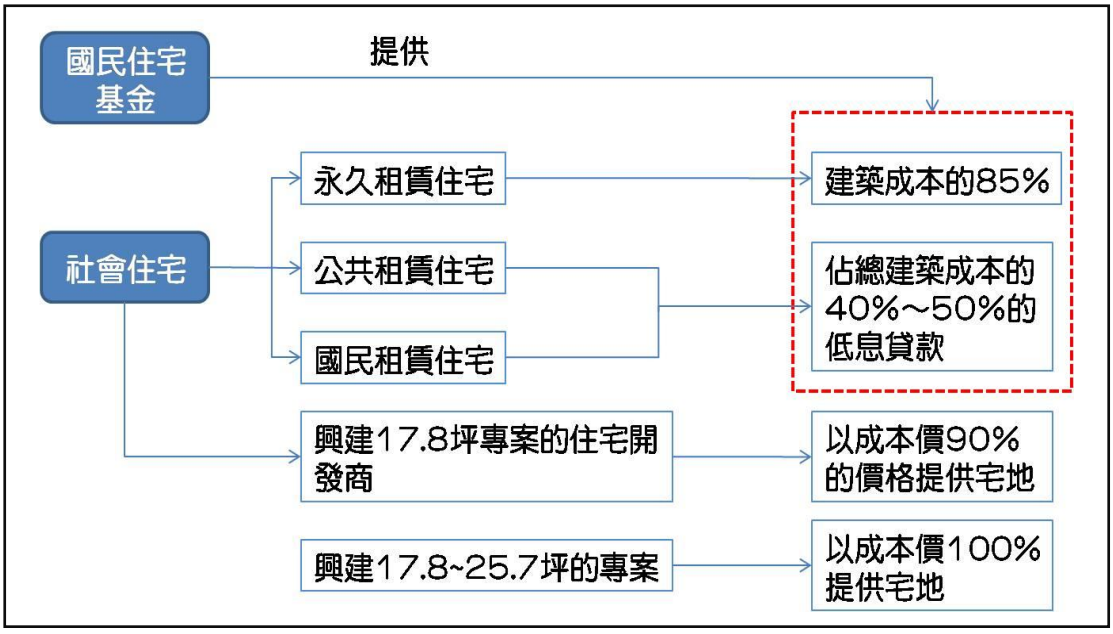

圖3　　韓國住宅補貼示意圖

資料來源：本研究整理

(六) 德國的住宅補貼

1. 建房資金補貼

對於出租住宅包含社會住宅，德國政府以法律規定在德國當地的住宅機構 (住宅合作社)建造的房屋只能租不能售，住宅合作社建造的出租房屋，政府對此給予免稅政策，德國的住宅信貸銀行會以無息或低息貸款支持私人或開發商投資建造專門出租的住宅，並且會另外設立住宅建設基金，以低息或無息的方式提供政策性優惠貸款，鼓勵私人或開發商，對於建立新的居住方式或更新舊有的住宅提供支持。

2. 政府政策

德國政府規定住宅開發商對於建案必須提供一定比例的住宅單位，占全部開發一定比例(各地方政府可能比例不一定)，要出租、出售給低收入戶的家庭，另外為了保障低收入戶的權益與社會福利，德國政府專門規劃專屬用地，交由開發商開發，再以較低的房租把住宅出租給有需要之人，對於市場租金的價差，則是由政府補貼給開發商，入住者比需符合一定的資格規範，通常租金會比一般市價低40%-50%，對於房租的部分，德國政府制定了房租透明價目表，列出各大城市的房租水平與價格，並且這個價目表是由各城市的住宅管理機構，住宅者協會，以及住房屋仲介商協會等機構聯合制訂，房屋所有人在出租房屋時的租金範圍不可以超過該價目表鎖定的範圍。

3. 住宅補貼

(1) 租金組貼

德國住宅法補貼規定,居民實際繳納的租金與可以承受的租金價格差額由政府負擔,但是居民實際所繳交的租金比需和該家庭收入以及實際需求相符合,不能租賃超過該家庭基本需求的房屋,否則政府將不補助,可承受租金以一個家庭收入的 25%為標準,資金補貼由中央政府跟地方政府分別承擔一半。

(2) 住宅儲蓄政策

政府透過住宅儲蓄政策來支持儲蓄者對於建購住宅的資金,最主要分為兩個項目:

A. 固定利率，低息互助

這種住宅儲蓄的政策是一種封閉的資金運轉制度,不同於一般銀行的貸款制度,獨立於德國的資本市場,也不受到一般市場的影響,或者是通貨膨脹、利率變動等因素影響,目前對於住宅儲蓄利率保持在 6%以下，且貸款撥給時維持利率的固定。

B. 政府的儲蓄獎勵

對於低收入戶如果參與儲蓄則可以得到政府的額外獎勵,儲蓄獎勵分為兩種；一種是儲蓄獎勵，16 歲以上年收入 5 萬馬克以下每月存 1000 馬克以下；年收 10 萬馬克以下的單身家庭，每月存 2000 馬克以下，這樣最多可以得到 10%的儲蓄獎勵。另一種是購房獎勵，對於住宅儲蓄所進行的建房活動,政府會給予貸款總額 14%的貸款補助，德國儲蓄銀行有幾個特點；第一是專款專用，對於住宅儲蓄金融體系下所存的金額來源於居民的住宅儲蓄、銀行的融資、國家的資金、這些資金只有一個用途就是為參與住宅儲蓄的居民提供建購住宅的貸款，是一個專門的機構；第二是以存款確定貸款，就是居民要得到住宅儲蓄銀行的貸款，必須在銀行先有相應的存款；第三是利率固定，住宅儲蓄銀行體系裡的存款、貸款、利率都是固定不變的；第四是國家獎勵，給予儲蓄者存款獎勵補助包括住宅儲蓄獎勵、雇員資金累積款，這筆錢是企業對於員工薪水外額外給予的，必須要存入一定年限後才能提領，以及雇員儲蓄獎勵，這筆錢是國家給予雇員元資金累積款每年最多 10%的雇員儲蓄獎勵，必須是年收入 2.7 萬馬克以下的單身或是收入 5.4 萬以下夫妻才可以得到該獎勵，所有國家的儲蓄獎勵是免稅的，但一般住宅儲蓄利息超過 3100 馬克則要繳 30%的稅。

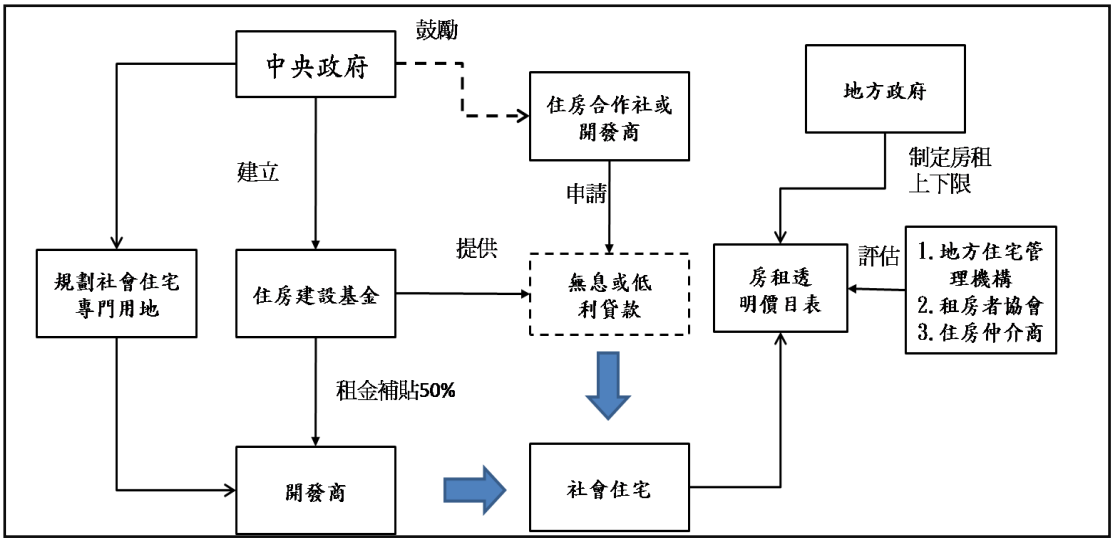

圖4　德國住宅補助示意圖

資料來源:本研究整理。

圖 4 為德國的住宅補助示意圖,由中央政府規劃專門的社會住宅使用地交由開發商建設社會住宅,再由住宅建設基金補貼社會住宅跟一般市場住宅的租金差額,中央政府也會鼓勵開發商或住宅合作社建設社會住宅,並且提供低息或無息貸款給予支持,地方政府和住宅管理機構則會制定房租價目表以規範社會住宅的租金上限。

(七) 荷蘭的住宅補貼

荷蘭的社會住宅提供者為住宅協會,該機構是一個獨立、私有、營利的機構,主要目的為提供低收入戶有品質、可以負擔的社會住宅,但同時為了維持機構的運作,在所持有的房屋中 36%為社會住宅,這部分住宅的租金低廉,提供基本的生活所需住宅,是讓低收入家庭可以付擔租金,另外還有 58%為一般的出租住宅,這部分的住宅租金接近市價租金,提供給一般的民眾租賃,以及 6%的高級住宅提供給高所得的人租賃使用,而後兩者的租金就是維持該機構運作的主要收入來源,以及貼補社會出租住宅部分的所需資金缺口。

在荷蘭也有房租水平制度,由政府、議會、租金協調會等多方共同制定每年的房租水平都會根據這些因素做調整,有法律的強制效力,其中 95%的租金受到民國 68 年(西元 1979 年)制定的租務法規範,房客房東只有 5%的調整空間,總體房租必須在所規定的上下限中。

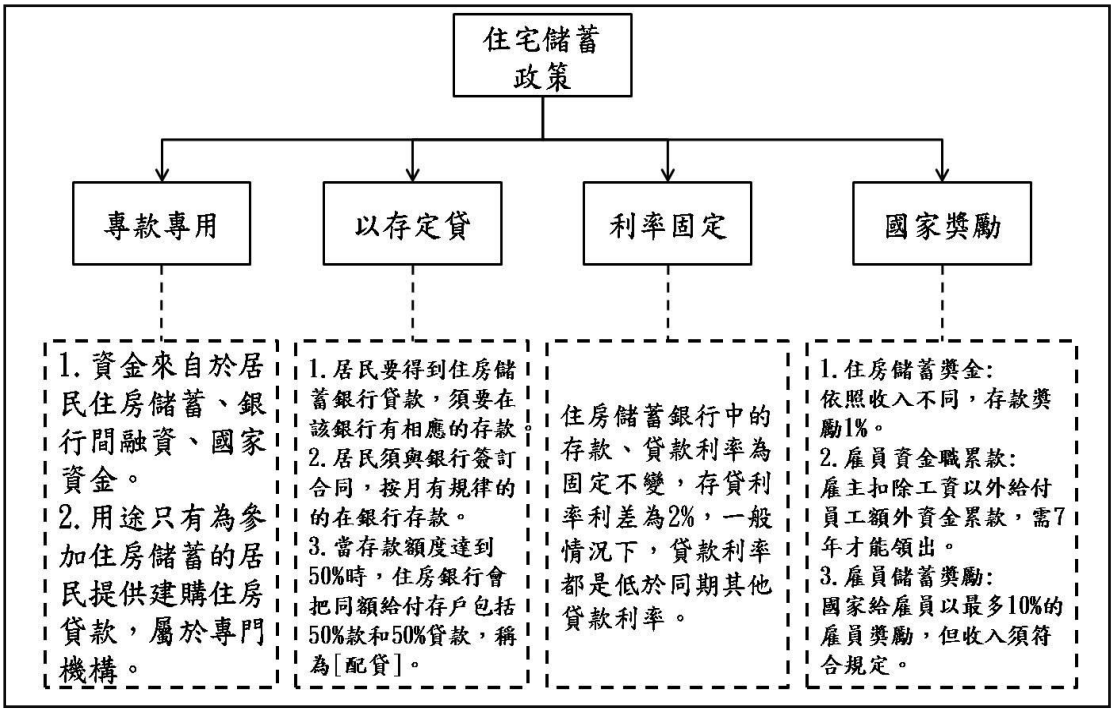

圖5　荷蘭住宅補助示意圖

資料來源:本研究整理。

(八) 丹麥的住宅補貼

丹麥的住宅補貼政策，在針對社會住宅的提供誘因方面，業主們所支付的房地產稅比與利息抵扣相同的利率要低，從而期可以獲得一定的稅收服務，而且合作住宅的住戶可以免繳交房地產稅。在私人住宅以及部分合作住宅和自有住宅方面則是能夠獲得公共補貼。如表 5 所示。

表5　丹麥住宅補貼管制整理表

住宅類型	誘因		
	所得稅	房地產稅	住宅支持政策
自有住宅	無	有	低房地產稅
私人出租住宅	1.房東盈餘稅率 28% 2.養老金的資產投資為 15%	免除	由租金管制產生的內部優惠
社會住宅	免除	免除	1.免除房地產稅 2.由租金管制產生的內部優惠
合作住宅	免除	免除	免除房地產稅，免除資本增值稅

資料來源：余南平(2009)，歐洲社會模式-以歐洲住房政策和住房市場為視角。

二、日韓相關案例研究分析

(一) 日本新瀉市公共住宅開發案例

1. 開發方式

(1) 成立公團住宅制度

住宅公團是依據民國 70 年(西元 1981 年)頒佈的「住宅及都市建設公團法」所設立，屬於建設省所轄的法人組織，設立背景是因應政府直接興建住宅受到行政法歸約束而產生無效率的問題，因此由中央政府與地方公共團體共同出資，成立財團法人形式的住宅公團，並以管理委員會方式進行運作。

(2) 中央直接補助公團

住宅公團隸屬建設省，因此早期住宅公團興建住宅受到中央政府相當大的協助，主要項目為土地取得費用的 50%，以及長達 70 年的低利建築融資貸款。但自 1998 年起則修改低利融資方式為 20 年，並降低利息補助，轉為由中央政府協助在土地取得費用上的投資，而由中央補助之公團所有公共住宅之租金原則上是參照市場租金標準，但實務上因為公團之住宅興建有來自政府之利息補貼,因此在成本相對較低的條件下,其所收取的租金仍略低於市場租金。再押金方面則以收取三個月租金為原則。

(3) 公團興建賣給民間經營

此類稱為「民營租賃特定公寓」，由住宅公團本身負責建築費用之全額融資,並興建具備相當品質水準之住宅,再賣給民間企業單位經營，價格方面則是略低於市場行情。

(4) 政府直接補助民間業者興建

政府對民間興建之出租住宅，主要之協助是透過住宅金融公庫提供之營建費用低利融資，並補助部分建設費。其補助之目的在於協助市場供給公共住宅中低收入家庭居住之優良出租住宅。而建設住宅的資金來源於職工新資、地方政府援助、國家補助、和金融行庫貸款。參加集資的人可以優先分配到住宅，日本政府還訂定了推動民間住宅投資的稅制減免條件，如下列幾點：

A.無論投資所建的住宅是為了自住或出租,均逐年減少註冊稅、執照稅、固定資產稅、市政財產稅。

B.為鼓勵私人獲得住宅,逐步扣除住宅所得稅,住宅貸款所得稅、拆減住宅資金捐款系數。

C.為了更有效利用現有住宅，削減登記稅和不動產稅。

(5) 銀髮族租住之公營住宅

針對日本高齡化社會壓力與需求所產生，此方案之實施對象為高齡單身者或高齡夫婦之二人家庭，且無任何所得限制，其租金水準略低於市場租金。辦理方式則由民間向地方政府提出開發與補助申請，經核准後將由中央政府補助計畫費用之三分之一，建設費用之補助則與前向相同。此外，若經營機構調降租金時，可向中央政府與地方政府各申請調降金額的 50%補助，但是補助期間最長為 20 年。

2. 住宅樓層特徵的變化

民國 80 年代(西元 1990 年代)之前僅規定 6 層以上必須設電梯，民國 80 年代(西元 1990 年)規定:5 層的住宅應當考慮老年人和殘疾人在使用時應設電梯。民國 80 年到 87 年(西元 1991 年到 1998 年規定：5 層以上必須設電梯，3 到 4 層的住宅應當考慮老年人和殘疾人在使用時應設電梯。而民國 87 年(西元 1999 年)的規定是:3 層以上住宅都必須設電梯。

3. 新潟市公營住宅建造標準

公營住宅建造標準於民國 40 年(西元 1951 年)頒布，民國 54 年西元(1965 年)和民國 87 年(西元 1998 年)年進行了兩次大幅度的改版。兩個版本主要內容的對比詳見表 6。

表6　1965 跟 1998 年新潟市公營住宅建設標準比較表

	1965 年版	1998 年版
選址	1.必須考慮通勤、上學、日用品的購買、入住者日常生活的便利來選址。	1.必須考慮通勤、上學、日用品的購買、入住者日常生活的便利來選址。
住宅樓層	1.為確保社區及其周邊地區有良好的居住環境，住宅樓等建築物的容積率、建築面積、高度及排列，應確保必要的日照、通風、採光，確保開放性與私密性，以及不造成對防災的障礙。 2.必須確保主要居室的窗口在冬至日有 4 小時（北海道地區 3 小時）以上日照。 3.規定 2 層以下為低層住宅，3 － 5 層為中層住宅，6 層以上為高層住宅。 4.高層住宅必須設電梯。	1.根據需要，社區內應設自行車停車場、庫房為確保社區及其周邊地區有良好的居住環境，住宅樓等建築物的配置，應確保必要的日照、通風、採光，確保開放性與私密性，並考慮防災和防止由於噪音等引起的對居住環境的阻礙。 2.（取消了該項規定） 3.（取消了該項規定） 4.6 層以上住宅必須設電梯。3 層以上 5

		層以下的住宅，為了老年人等通行的方便，有必要時應設電梯。
每戶標準面積	（無每戶總面積的規定）	1.公營住宅住每戶建築面積為 19 平方公尺以上 80 平方公尺以下。 2.當住戶人口在 6 人以上，且其中有老年人或身心障礙者需要大面積住宅時，1 戶的最大建築面積限度在不超過 85 平方公尺的範圍內。
每戶設備	1.除了為各住戶配備給水、排水、電氣和晾曬衣物的設備之外，原則上還應設置煤氣設備。	1.除了為各住戶配備給水、排水、電氣和廁所之外，原則上還應設置炊事、洗浴、煤氣以及電視信號接收和電話配線設備。
每戶隔間	1.除臥室、廚房或一體式廚房餐廳、玄關、廁所、浴室、更衣和盥洗室之外，還必須確保洗滌和儲藏空間。原則上應設各戶專用的陽台。	1.（取消了該項規定）
臥室	1.臥室必須有兩室以上。兩室的使用面積分別為 9 平方公尺和 6.5 平方公尺以上。	1.（取消了該項規定）
廚房餐廳	1.廚房的使用面積應在 5.5 平方公尺以上，一體式廚房餐廳的使用面積應在 7.5 平方公尺以上。	1.（取消了該項規定）
兒童遊樂場	1.社區內必須設總面積為每戶 6 平方公尺以上的兒童遊戲場地。 2.兒童遊戲場地應設於住戶的視線可及之處以確保幼兒和兒童的安全。 3.兒童遊戲場地應設遊戲、運動和休息的設施以及植物、草坪、花壇等。	1.兒童遊戲場地的位置及規模，應適合社區的戶數、用地規模和形狀，並方便居住者的使用和確保兒童的安全。 2.（取消了面積規定）
活動中心	1.位置、構造和設備，根據社區的規模和形狀，住宅樓以及兒童遊戲場地的配置等，應方便入者的使用。 2.建築面積根據以下標準： 150 戶以下：30 平方公尺-70 平方公尺 150 戶-300 戶：50 平方公尺-100 平方公尺 300 戶-600 戶：70 平方公尺-150 平方公尺 600 戶-1000 戶：100 平方公尺-200 平方公尺	1.會所的位置和規模，根據社區的戶數、用地規模和形狀，住宅樓及兒童遊戲場地配置等，應確保入住者使用方便。 2.（取消了面積規定）
附屬設施	1.根據需要，社區內應設自行車停車場、庫房、垃圾站等。這些設施應考慮入住者的使用衛生、方便和確保良好的居住環境。	1.用地範圍內應設必要的自行車停車場、庫房、垃圾站等附屬設施。這些設施應考慮入居者的使用衛生、方便和確保良好的居住環境。

資料來源:林文潔、周燕珉(2008)，日本公營住宅給中國廉租住房的啟示-以日本新潟市市營住宅為例，《世界建筑》。

在民國 54-70 年間，日本政府不斷因應不同時期的住宅需求，改變公營住宅供給的發展策略。由早期為解決無經濟能力能購買房屋者之住房需求，至 80 年代後期已經導向公營住宅私有化並提供更多元與舒適的住宅環境。因此，民國 87 年(西元 1998 年)版本的公營住宅建設標準對

限制性規定進行簡化，重視設計的靈活度、注重人性化的體現。然而，隨著日本社會高齡化的發展，方便老年人和殘疾人的使用問題逐漸受到重視，並制訂相關規範，如在面積標準規定：每戶住戶建築面積為 19 平方公尺以上、80 平方公尺以下。當住戶人口在 6 人以上時，且其中有老年人或身心障礙者需要大面積住宅時，1 戶的最大戶內建築面積限定在不超過 85 平方公尺的範圍內。考慮老年人和殘疾人使用時，面積限制的標準放寬。在電梯的設置上，規定 6 層以上必須設置電梯。但是當考慮老年人等的通行方便時，3 層以上 5 層以下的住宅樓也應設電梯，為確保老年人等的通行，規定浴室和樓梯必須設輔助扶手，玄關、廁所、盥洗室、走廊等必須是將來能夠加設扶手的構造等等。

(二) 韓國公共住宅管理制度

1. 開發方式

主要是由國家或地方政府投入政府預算興建，或者通過「國民住宅基金」的支援而興建的租賃住宅。按照公共租賃住宅概念，韓國政府採用了「永久租賃住宅」、「公共租賃住宅」和「國民租賃住宅」等措施。永久租賃住宅政府投資佔房屋建築成本的 85%，不能出售，租金較為低廉，主要供給占人口 10%的最低收入家庭租用。其餘幾類住宅由公營的韓國住宅公社開發興建，由韓國國民住宅基金提供佔總建築成本的 40%～50%的低息貸款主要採微利性的方式，供給對象僅限於中低收入者，資格審查制度非常嚴格。公共租賃住宅的租賃期為 5-50 年，租賃期滿後賣給租住者，供給對象為那些由於拆遷等原因造成的無住宅者等中低收入戶。國民租賃住宅是現在韓國政府進行的最核心的公共租賃房制度，其租賃期為 30 年，出租對象為前一年收入不到都市工人家庭月平均收入 50%～70%的無住屋者，並且是住宅認購儲蓄戶。

2. 管理範圍

(1) 獲得事業計畫審查批准建設的公共住宅。

(2) 以出售為目的，根據建築法獲得建築許可建設的公共住宅。

(3) 但城市再開發事業建設的公共住宅不適用於此；以租賃為目的的公共住宅單純遵守公共住宅管理令中關於安全管理、行為許可及瑕疵保修的相關規定；以出售為目的獲得建築許可建設的公共住宅單純適用公共住宅管理令中關於瑕疵保修的規定。

3. 管理主體

指管理公共住宅的自治管理機構、物業公司、開發商及依據租賃住

宅法的租賃者。設住宅管理師或住宅管理員為管理責任人。

(1) 開發商

- 建設應由入住者自治管理或物業公司進行管理的公共住宅開發商，在完成預定入住人數過半為止，需負責公共住宅管理，並與購買住房的業主簽訂管理合約。
- 建設需由入住者自治管理或轉由物業公司管理的公共住宅的開發商，在入住人數超過預定過半時，需通知入住者真實資訊，並要求進行公共住宅管理。而入住者需在一個月內組成入住者代表會議，決定公共住宅管理方法（選擇物業式管理方法，包括其物業公司的選擇）。由入住者代表會議決定管理方法，需通知開發商並向管轄市長、郡守或區廳長申請。
- 如果入住者代表會議未通知公共住宅管理方法或未組建自治管理機構，由開發商指定物業公司並通知入住者。由開發商指定的物業公司在組建自治管理機構或入住者等指定物業公司前，負責管理公共住宅。
- 組建自治管機構或指定物業公司時，開發商需將公共住宅管理任務轉給管理主體。

4. 自治管理機構

入住者代表會議要求由公共住宅自治進行管理,需在開發商要求公共住宅管理之日起六天之內組成具備一定技術人力及設備的自治管理機構。如果未具備相應設施人力或設實施管理行為，將處以 1,000 萬韓元（約新台幣 27 萬元）以下罰款。

5. 物業公司

物業公司應具備一定的資本金、技術人力並向特別市市長、廣域市市長或道長（省長）登記。未登記從事住宅管理事業或以不當的方法進行住宅管理業登記，將處以兩年以下拘役或 2,000 萬韓元（約新台幣 53 萬）以下的罰款，註銷住房管理業登記未滿兩年無法再登記。

6. 住宅管理師及住宅管理員

住宅管理員指通過住宅管理員資格考試者，住宅管理師為通過住宅管理員資格考試者，具備住宅管理實戰經驗等資格者。未具備住宅管理師或住宅管理員資格者執行住宅管理師或住宅管理員業務，或要求其執行者，將處以一年以下拘役或 1,000 萬韓元（約新台幣 27 萬元）以下

罰款。

7. 安全管理

為確保安全管理，管理主體需建立關於燃氣設施、中央集中供暖設備、發電及變電設施，危險物保管設施、消防設施、電梯及水力提升機、煤氣排放器等安全管理計畫，並實施安全管理診斷。管理主體需每半年實施一次安全檢驗，並將其結果彙報給市長、郡守或自治區廳長。

8. 公共住宅管理監督

特別市市長、廣域市市長、道長、郡守或自治區廳長，在執行對入住者代表會議、管理主體、住宅管理師或住宅管理員業務監督時，可根據需要要求業務彙報、提交資料以及其他必要命令。或命令所屬公務員出入營業廳、管理辦公室等，調查或者檢查設施、帳本及檔案等。入住者代表會議、管理主體、住宅管理師或住宅管理員違反提交報告、資料等命令，將處以 500 萬韓元（約新台幣 13 萬元）罰款，拒絕、回避或妨礙調查或檢查，處以一年以下拘役或 1,000 萬韓元(約新台幣 27 萬元)以下的罰款。負責出入、檢驗等的公務員需持證明其許可權的證牌，並通過相關人員送交。

三、台灣社會住宅政策分析

(一) 社會住宅之定義

社會住宅（social housing）一詞，係由歐洲國家引進之新名詞。林萬億(2003)認為：社會住宅是指政府興建，或民間擁有之合於標準的房屋，以低於市場租金或免費出租給所得較低的家戶，如勞工，或特殊的對象，如老人、身心障礙者、精神病、物質濫用戒治者、家庭暴力受害者、遊民等；或政府補助房租給所得較低的家戶向民間租屋居住；或政府補助所得較低的家戶購買自用住宅(參見表 7)。

依據民國 96 年 7 月 19 日內政部通過的住宅法草案之定義，社會住宅是指由政府興辦或獎勵民間興辦，用以出租予經濟或社會弱勢者居住之住宅（第 22 條)。所謂經濟或社會弱勢者，是指低所得家庭、單親家庭、生育子女三人以上、65 歲以上之老人、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女、身心障礙者、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者、原住民、災民、遊民等（第 7 條)。

表7　社會住宅之內容說明表

本質	住宅去商品化（decommodification）
經營主體	・公部門 ・非營利組織
實施方式	・政府興建住宅出租 ・民間合標準的房屋出租 ・政府補助房租向民間租屋 ・政府補助購買自用住宅
適用對象	・經濟弱勢者：低所得家庭、勞工等。 ・社會弱勢者：單親、子女三人以上、老人、家庭暴力或性侵受害者、身心障礙者、愛滋病患者、原住民、災民、遊民等。
目的	達成全民居住品質的提升

資料來源：林勝義(2008)，《社會住宅與社區營造的轉型及其結合之探討》，社區發展季刊，121。

綜合上述，社會住宅在經營上除了可由政府部門主導之外，也鼓勵非營利組織之參與；主要以出租為實施方式；在對象上，除了照顧經濟弱勢群體之外，也擴及社會弱勢群體；在目的上，除了達成「人人適其屋」之外，亦顧及提升經濟或社會弱勢者之居住品質。

(二) 台灣住宅政策之發展

台灣地區自日據以降，「國宅計畫」即為台灣地區的主要住宅政策，國民住宅的興建係為照顧低收入戶，解決其居住問題，提高生活品質。民國 44 至 64 年間，政府依「興建國民住宅貸款條例」輔助興建國民住宅約 125,000 戶。民國 64 年頒訂「國民住宅條例」，規定國民住宅由政府直接興建；至民國 71 年修正「國民住宅條例」，興建方式除「政府直接興建」外，並增列「貸款人民自建」協助偏遠地區民眾興建國宅(因臺北市、高雄市地價較高，故僅於臺灣省推動辦理；民國 71 年以前，台灣省發佈「台灣省國宅興建管理辦法」，亦規定有貸款自建方式。)；民國 73 年度開辦「獎勵投資興建」方式，獎勵民間投資興建國宅，亦即透過民間參與方式，協助政府解決土地取得困難等問題；民國 79 年開辦「輔助人民貸款自購住宅」，以利息補貼方式協助收入較低家庭購置自用住宅。民國 89 年起，因國內住宅供給過剩，停止辦理「政府直接興建」及「獎勵投資興建」；另民國 91 年為落實「健全房地產市場措施」，停辦「貸款人民自建」1 年；民國 92 年因有其他替代優惠貸款，停辦「輔助人民貸款自購」1 年；民國 94 年因有其他替代優惠貸款，停辦「貸款人民自建」及「輔助人民貸款自購」1 年。) 自民國 65 至民國 94 年底止，臺閩地區「政府直接興建」、「貸款人民自建」及「獎勵投資興建」之國民住宅及輔助人民貸款自購之住宅，累計達 53 萬 1,141 戶：

1. 政府直接興建：自民國 65 至民國 88 年止，臺灣地區政府直接興建國

宅計有 16 萬 5,519 戶，其中民國 65 至民國 70 年之國民住宅 6 年計畫，計 6 萬 8,347 戶，民國 71 至民國 74 年之 4 年計畫計興建 2 萬 6,472 戶，民國 75 至民國 88 年計興建 7 萬 700 戶。

2. 貸款人民自建：自民國 65 至民國 94 年止，貸款人民自建國宅計辦理 4 萬 7,279 戶，其中台灣省 21 縣市 4 萬 4,624 戶，金門縣及連江縣 2,655 戶。

3. 獎勵投資興建：政府於民國 73 年開辦「獎勵民間投資興建國宅」，惟適逢房地產市場不景氣，至民國 76 年起始有民間申請案件。自民國 76 至 88 年止，臺灣地區獎勵民間投資興建國宅計 6 萬 7,484 戶。

4. 輔助人民貸款自購住宅：截至民國 94 年底止，「輔助人民貸款自購住宅」計核定 25 萬 859 戶，其中實際辦妥簽約貸款戶數計 12 萬 314 戶。一般來說，政府會介入住宅市場的原因，包括住宅市場失調、外部性因素、財富重分配與總體經濟及社會福利補貼等。對於社會福利補貼部分，各國莫不以補助低收入戶在租賃住宅中提高量與質為目標。然而，國內在「住者有其屋」信念下，則是對不同身份者(軍、公、教、勞工)及中低收入戶提供不同程度補貼購屋自有(參見表 8)；然而，在以「住者有其屋」為主軸的政策發展下，往往使最需要接受補助的低收入戶被排除在購屋的行列之中，因為購買者必須建立在有償還貸款能力的前提下；而對於無能力支付貸款的低收入戶，政府則以配置「平價住宅」為主要措施，提供免費的住宅服務（需支付部分的房屋維護費用）、或提供他們房租補助，但其執行僅限於台北市轄區，其他縣市地區並沒有興建「平價住宅」。因此，提供健全的租賃住宅市場，將是發展為一國重要之社會福利，且係居住水準之重要指標。但就現階段來說，關於補貼低收入租賃住宅者，全台灣竟僅有台北市之出租國宅及平價住宅共 4,500 戶，占台北市住戶量 0.5%，占全國住戶不及萬分之七。

表8　台灣地區住宅補貼制度分類暨台北市住宅補貼制度實施戶數統計表

補貼方案	補貼目的	台北市執行戶數	台北市執行戶數佔全台之百分比	台灣地區執行戶數
合作營建	購屋	3,090	2.1%	
軍眷住宅貸款 軍眷住宅	購屋	2,204 4,297	4.3%	
自用住宅不動產	購屋	/	/	
貸款人民自建	購屋	8,837	5.9%	42,412
災後重建住宅	購屋	/	/	

補貼方案	補貼目的	台北市執行戶數	台北市執行戶數佔全台之百分比	台灣地區執行戶數
獎勵投資新建國宅	購屋	2,309	1.5%	67,870
公教住宅新建/貸款	購屋	1,294 28,583	20.0%	86,115
違建整建住宅	購屋	9,977	6.7%	
平價住宅	租屋	2,084	1.4%	
委託新建	購屋	0	0	
直接興建出售國宅 (眷村改建部分)	購屋	40,965 (4,297)	27.4%	164,595 (25,297)
房屋住宅貸款	購屋	10,814	7.2%	
直接興建出租國宅	租屋	3,326	1.6%	
自用住宅貸款利息抵稅	購屋	/	/	
補助人民貸款自購	購屋	32,699	21.9%	229,853
首次購屋貸款	購屋	/	/	

註：本表所謂佔總住宅補貼資源比例乃以「戶數」作為計算基礎，而非確實投入金額。另外，自用住宅不動產抵稅、自用住宅貸款利息抵稅與首次購屋貸款，因與輔助人民貸款自購及其他補貼有重覆，故不納入戶數計算。本表並未加入民國 87 年底實施之 1,500 億、民國 89 年實施之 3,240 億優惠房貸。

資料來源：華昌宜、賴碧瑩(2001)，我國租賃住宅市場之發展與推動，《住宅學報》，第十卷第一期，pp67-76。

整體而言，在民國 94 年「整體住宅政策」通過前，台灣可說沒有住宅政策，只有以職業別區分之補貼政策（Chou et al., 2006），角色僅針對一般國宅、輔助低利貸款自購、軍眷住宅、公教住宅、低收入戶平價住宅、或輔助勞工自購建置等住宅規劃，忽略弱勢者住宅需求，對於老人、身心障礙者（含愛滋病患者）、受暴婦女、女性單親家庭、原住民等特殊背景與住宅性質需要均未予以正視（米復國，1994），從公共政策角度而言，住宅公平性議題與需求是被忽略的。以下將針對現階段住宅措施分別進行說明(參見表 9)：

1. 國民住宅

政府將國宅做為租售之用途，由政府或民間單位，在政府提出的國宅政策下興建。合格的申請者，勞工或是低收入戶，可以利用住宅補助方案，所謂的低利，以購買國宅。政府首次提出此類住宅方案，是因應民國 42 年颱風受災家庭重建家園之需，在民國 44 年，「行政院國民住宅興建委員會」成立，目的在於提供房舍重建貸款給勞工、農民、漁民和

其他低收入家庭。並於民國48年，地方政府成立「國民住宅興建委員會」，而「國民住宅條例」亦在民國64年立法，其目的在於「安定國民生活及增進社會福祉」，因此國民住宅條例可以被視為社會政策的一部分。對於退伍軍人、單身老人、原住民、單親、障礙者，三代同堂家庭或低收入戶，均有可以購租國宅。國宅最近設立的意義與目的在於滿足低收戶的居住需求，頭期款支付的限制，此類人口無法有能力取得。之後，國宅原意遭到扭曲，變成只有中產階級家庭才有財力購置（陳小紅，1999；華昌宜等，1996）。

2. 在職國軍住宅方案

「軍眷住宅」方案於民國60年立法，由政府重建早期日本人在台統治時的房舍為主，至民國73年，共有8萬3,440家庭屬於軍眷住宅；另外，民國42年提出「榮民之家」方案，主要對象為單身退伍軍人或低收戶的退伍軍人家庭，可以免費或得到相當的補助居住於榮民之家，目前全台有16個榮民之家，17萬1,000退伍軍人居住當中（更長者會住在護理之家）。（陳小紅，2001）；另外亦有類似於對公務人員、警察和教員的補助，無論自身是否已經有房子，在購買住宅上貸款上可享有3.5%的優惠貸款利率（220萬至150萬）。

3. 公務員、警察、民意代表和公立教師的住宅方案

此方案的補助對象包括約聘公務員、警察、民意代表和在公立學校和大學任教的老師。民國55年「中央公務人員、教師購置住宅輔助委員會（Central Civil Officers, Teachers Housing Construction and Welfare Mutual Help Council）」成立，統籌公務人員住宅方案。民國56年，起初有2,255的民意代表的家庭，和81,821個公務人員和教師家庭（陳小紅，2001）。第二個公務人員住宅和在職國軍住宅方案類似，在「減少購屋貸款的利息」的架構下，根據申請者的職位，給予150萬至220萬不等的貸款金額，最高可貸20年。到民國88年，有1萬2,841個家庭符合身分得到補助，中央與地方政府在財政上釋放9萬852個家庭宿舍，7萬1,235的家庭得到優會購屋貸款利息（陳小紅，2001）。

4. 勞工、農民和漁民的住宅方案（Housing Programs for Laborers, Farmers and Fishermen）

此方案是針對有加入勞工保險，且從未有過房子的勞工可以使用住宅補助方案，可申請30年期的5.07%優惠購屋貸款或重建貸款，對於兼有原住民或障礙者身分的勞工，貸款金額可從160萬至180萬（障礙及原住民勞工）不等。投保的勞工可申請貸款年限為期7年的房舍修繕貸

款，最高可達 50 萬，另外勞工也可以申購低於一般市場行情的國宅。對於有登記的農漁民也符合資格享有房舍修繕興建優惠利率貸款，最高可貸 160 萬，為期 30 年，利率為 5.08%。自民國 87 年起，他們也可以申請金額 60 萬，為期 7 年利率 5.15%的房舍修繕貸款。對於低收入的農漁民，他們還可以申請 10 萬的房舍修繕補助。

5. 原住民、低收入戶、身心障礙者、老人與高風險婦女的住宅方案

原住民事務委員會於民國 85 年成立，主要方向有二，一方面提供金額 180 萬，利率 4.8%為期 20 年的購屋利率優惠貸款，也提供為期 7 年，利率 4.8%，貸款金額為 60 萬的房舍重建與修繕貸款，並針對低收入原住民家庭提供 2 萬至 7 萬不等的修繕補助（行政院原住民事務委員會，2008）。

對於資產調查被定義為低收入戶的家庭，不具有購買「國宅」的能力。於是台北市政府於民國 59 年提出「平價住宅」的概念，針對無能力購屋的低收入戶家庭的住宅方案。平宅可分成 5 類，總共包含 2,048 個家庭，至民國 68 年為止，共分布於台北市 5 個不同的地區。這類平價住宅遭到汙名化，常與貧民窟一詞相連，這也產生非預期的效果。

民國 86 年開始有針對低收入身心障礙者和老人給與住宅修繕補助。同時，根據民國 86 年身心障礙者保護法，自民國 88 年起，障礙者可有購屋利率補貼以及住宅租金補助。然而，此類的措施僅有少數人受惠，因為受限於地方政府的經費，得到的補助差異頗大，地方政府編列的預算差異可從 6,200 萬到 30 萬。又根據民國 89 年提出的「特殊境遇婦女條例」，此類包括受虐婦女、寡婦、單親媽媽和未婚媽媽，只要有屬於依賴人口的子女，都可以申請租賃津貼，然而，條例訂定迄今，僅有少數婦女受惠。

表9　台灣的住宅補助方案整理表

補助對象	方案內容	資格	補助額度	權責單位
軍官 士兵	購屋貸款利息減免 提供軍眷住宅 軍眷住宅興建 租屋與搬遷補助	不論是否有住宅和家庭收入高低	視申請者的職位而定，職位愈高者補助愈多：220 萬至 150 萬，20 年期的貸款，利率可降低 3.5%	內政部營建署
公務員 警察 教師	購屋貸款利息減免 提供國宅 房屋興建	不論是否有住宅和家庭收入高低	視申請者的職位而定，職位愈高者補助愈多：220 萬至 150 萬，20 年期的貸款，利率可降低 3.5%	內政部營建署
勞工	購屋貸款利率減免(含國宅)或房屋興建	加入勞保且初次購屋	160 萬，30 年貸款利率降為 5.07%	內政部營建署

補助對象	方案內容	資格	補助額度	權責單位
	房屋修繕補助		50 萬	
農民 漁民	房屋興建貸款 房屋修繕貸款 低收入家庭修繕補助		160 萬，30 年貸款利率降為 5.07% 60 萬，7 年貸款利率降為 5.07% 10 萬	內政部營建署
原住民	購屋貸款利率減免(含國宅) 房屋修繕和興建貸款利息減免 低收入家庭修繕補助	初次購屋 低收入家庭	180 萬，20 年貸款利率降為 4.8% 60 萬，7 年貸款利率降為 4.8% 600～2,000 美金	內政部營建署
中低收入戶	國宅	年齡已婚配偶初次購屋	160 萬，30 年貸款利率降為 5.07%	內政部營建署
低收入戶	平宅	貧窮線以下	低價租屋	台北市政府

註：1.現階段所有對象（軍人、公務員、警察、教師、勞工、農漁民、原住民，和購買國宅者）購屋利息補助都是一樣，2.125%（內政部營建署，2004）。

2.依行政院民國 96 年 5 月 29 日院臺建字第 0960023977 號函核定之「住宅相關基金整併計畫」，97 年度辦理整併中央國民住宅基金、中央公務人員購置住宅貸款基金、國軍官兵購置住宅貸款基金等三基金為「住宅基金」，其業務內容自 97 年 1 月 1 日至內政部營建署辦理。

資料來源：陳麗春，1998；黃暖方、王世燁，2001；本研究整理。

民國 93 年新版社會福利政策綱領中首次提出「社會住宅」一辭，指出：「保障國民人人有適居之住宅，涵括弱勢者社會住宅」「社會住宅社區有便利之交通、資訊、社會服務等支持系統」。在社會福利團體及社福住宅學者參與下，終於民國 94 年制訂「整體住宅政策」(內政部營建署，2005)，這也是台灣第一部名符其實住宅政策。在其目標中明述「基於憲法保障國民基本人權的精神，結合政府與民間資源，在健全的住宅市場、合宜的居住品質、公平效率的住宅補貼與社會住宅規劃下，使不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，擁有適居且有尊嚴的居住環境」；內容包括租購屋反歧視條文、住宅補貼、改善住宅硬體環境，協助居住於適居住宅；也包括支持社區居住與生活取代機構教養化模式。

民國 94 年 5 月行政院通過「整體住宅政策」，並由營建署擬訂「住宅法案」草案，乃根據前述「整體住宅政策」及「社會福利政策綱領」將「住宅反歧視」、「公平補貼」及「社會住宅」以專章與條文規定之，促使弱勢者社區居住與生活的居住權益保障得有法源基礎。在行政院核定通過「整體住宅政策」之前，國內沒有明確住宅福利政策；又，政府對弱勢者「居住」政策（老人、身心障礙者、愛滋病患者、受暴婦女、

遊民、受刑人、被管束之未成年男女)，一直以設立「長期收容」教養院、安養院模式或是短期收容之中途之家、矯治中心或庇護所處理，相關住宅單位從未予以主動規劃；同時，欠缺積極執行所謂的社區及住宅之硬體與人為（社區居住權益的反歧視）無障礙環境設施。因此，為落實國內弱勢族群在社區生活所需住宅，中央內政部營建署負責著手擬定的住宅法案，亦將住宅補貼、弱勢者社區租賃購住宅反歧視權益保障等政策主張，放入住宅法草案相關條文當中。

《住宅法》草案亦於民國 96 年 7 月 19 日經內政部通過，此法案主要是朝向讓人人有屋住之目標，未來民眾可依據自身情況申請各式住宅補貼，政府也有責任定期蒐集資訊並定期公佈房市資訊。在《住宅法》草案中訂定出「最低居住水準」，作為住宅補貼的依據，所謂「最低居住水準」是以居住空間及居住規模為衡量因素，考慮家庭各成員擁有私有空間（臥室間數）及家庭公共空間的最低必要水準。同時明定五種住宅補貼種類，包括「自建住宅貸款利息」、「自購住宅貸款利息」、「承租住宅租金」、「修繕住宅貸款」、「簡易修繕住宅費用」等補貼，捨棄以往以「職業」、「身分別」適用的住宅補貼政策，改為以「家庭所得」為審核標準，並用「評點制」決定住宅補貼對象的先後順序。對於社會中存在「既買不起也租不起」的弱勢族群，住宅法也明定「社會住宅」協助。社會住宅是指由政府興辦或獎勵民間興辦，用以出租給經濟或社會弱勢者居住的住宅。社會住宅在興建時應考量租住對象的身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜的設施，像是斜坡道、扶手等。此外，較特別的是，住宅法草案同時也納入「住宅權利平等」的規範，要求不得對住宅的承租人、承買人或借款人有不合理的歧視待遇，包括身心障礙、疾病、更生保護者，草案甚至明定「性傾向」、「容貌」為不得歧視條件。如果同大樓的其他住戶或鄰居有飼養導盲犬的情況，這也不能拒絕或妨礙。

表10　台灣住宅法草案補貼內容整理表

住宅補貼	自購住宅貸款 利息補貼	修繕住宅貸款 利息補貼	承租住宅 租金補貼
單位主管機關	1.中央：內政部 2.地方：在直轄市為直轄市政府，在縣市為縣市政府。		
補助對象	1.無自有住宅之家庭。 2.社會救助法審核列冊之低收入戶。 3.身心障礙者。 4.獨居或與配偶同住且無子女或有子女但為無撫養能力之老人。 5.受家庭暴力侵害者及其子	1.僅擁有 1 戶老舊住宅亟待修繕之家庭。 2.社會救助法審核列冊之低收入戶。 3.身心障礙者。 4.獨居或與配偶同住且無子女或有子女但為無撫養能力	1.無自有住宅之家庭。 2.社會救助法審核列冊之低收入戶。 3.身心障礙者。 4.獨居或與配偶同住且無子女或有子女但為無撫養能力之老人。 5.受家庭暴力侵害者及其

	女。 6.單親。 7.因重大疾病致長期失業者。 8.原住民。 9.重大災害災民。	之老人。 5.受家庭暴力侵害者及其子女。 6.單親。 7.因重大疾病致長期失業者。 8.原住民。 9.重大災害災民。	子女。 6.單親。 7.因重大疾病致長期失業者。 8.原住民。 9.重大災害災民。
補助方式	提供購置住宅貸款利息補貼。	提供修繕住宅貸款利息補貼。	提供租金補貼。
優惠政策	1.貸款額度最高 220 萬元。 2.償還年限：20 年(前 5 年為寬限期) 3.利率優惠 a.議定利率低於郵儲利率加 0.575%時，承貸戶適用利率為議定利率減 0.575%。 b.議定利率高於郵儲利率加 0.575%時，承貸戶適用利率為郵儲利率。	1.貸款額度最高 80 萬元。 2.償還年限：15 年(前 3 年為寬限期) 3.利率優惠 a.議定利率低於郵儲利率加 0.575%時，承貸戶適用利率為議定利率減 0.575%。 b.議定利率高於郵儲利率加 0.575%時，承貸戶適用利率為郵儲利率。	每戶每月 3,600 元，期限為一年。

資料來源:本研究整理。

(三) 台灣老人住宅成效分析

根據內政部於93年4月26日頒布「促進民間參與老人住宅建設推動方案」，其推動截至97年，共有臺北縣等16縣（市）政府受理27件老人住宅促參案，其中有9件由申請人撤回促參申請、9件由縣市政府駁回促參申請、1件由縣政府與民間機構協議終止投資契約、8件計1,612戶刻由縣（市）政府依促參法規定審查中（內政部，2008），從以上的數據可以看出，老人住宅實際興辦成果不如原先所預期。如表10，全台灣對於老人住宅的需求總數約為12萬5千人，而實際能提供的卻僅有3千多人。據蔡宛螢(2009)說明老人住宅興辦不如預期大致為以下幾點：

表11　96 年度第 3 季全國老人住宅及老人福利機構供需資訊統計表

縣市別	60 歲以上人口數(人)	老人住宅		老人福利機構	
		需求數(人)	供給數(人)	需求數(人)	供給數(人)
臺北市	414,865	3,896	1,021	7,016	6,589
高雄市	192,642	936	12	5,523	5,038
臺北縣	399,957	1,620	94	11,638	7,173
桃園縣	204,234	827	1,416	3,693	6,035
新竹縣	70,325	1,758	0	1,496	1,378
苗栗縣	92,819	376	0	76	575
南投縣	69,000	279	0	1,997	1,539
臺中縣	176,675	424	0	3,562	1,945
彰化縣	195,011	790	0	5,675	2,048

雲林縣	134,803	546	0	2,426	943
嘉義縣	104,137	422	0	3,015	947
臺南縣	176,581	716	0	5,139	3,323
高雄縣	165,365	110,527	180	3,449	4,122
屏東縣	139,720	168	0	3,814	2,610
臺東縣	38,562	156	0	1,052	0
花蓮縣	57,296	232	0	1,564	2,015
宜蘭縣	74,238	89	0	2,027	2,142
澎湖縣	17,373	70	0	312	121
金門縣	13,587	33	0	253	120
連江縣	1,359	2	0	10	40
基隆市	53,121	216	0	1,538	1,619
新竹市	48,589	197	0	1,407	1,358
臺中市	110,955	449	0	3,029	3,170
嘉義市	39,954	162	0	820	1,383
臺南市	94,107	381	397	2,724	1,304
合計	3,085,275	125,271	3,120	73,255	57,537

資料來源: 內政部社會司老人福利服務網站。

註: 資料統計截止日期：96年9月底止。

1. 老人住宅認知不足

根據內政部「老人狀況調查結果摘要分析」,有78.57%表示不瞭解，機構之服務狀況，了解者僅占20.99%，而65歲以上老人未來願意進住安養機構者占14.96%；願意進住老人住宅者占21.28%；未來健康不佳時願意進住養護機構或護理之家者占27.88%。

由以上數據可以了解，國內目前的老人在老人住宅的認知上其實是不了解的，且民間大多是採位於非都市土地開發興建「專供老人單獨居住或僅與配偶同住」大型集合住宅，營運方式採只租不售型態，以國內傳統的觀念，常常會被認知為生病或者遭家人拋棄的收容所，導致老人抗拒不願遷居老人住宅。從內政部促進民間參與老人住宅建設推動方案專案評估報告中，財團法人長庚紀念醫院附設桃園縣林口養生文化村老人住宅，自94年5月開始營業至97年之進住率僅為27.9%。

2. 老人住宅需求量不高

根據「促進民間參與老人住宅建設推動方案」老人住宅之入住對象係以單獨居住及夫妻同住之老人為主。而根據內政部「老人狀況調查結果摘要分析」發現，50~64歲國民目前家庭型態以兩代家庭占56.06%最多，三代家庭占21.75%居次、僅與配偶(同居人)同住占14.66%再次之，獨居者占4.86%；65歲以上老人以三代家庭占37.87%最多，兩代家庭占

22.49%、僅與配偶(同居人)同住占22.20%居次，獨居占13.66%再次之。從以上的數據顯示出目前國內之老人仍以家人同住為主。

而在理想的居住方式調查中，50~64歲國民認為未來老年理想的居住方式以「與子女同住(含配偶、子女配偶及孫子女)」者占41.40%，「獨居」者占6.66%；65歲以上老人認為理想的居住方式以「與子女同住(含配偶、子女配偶及孫子女)」者占59.95%，「獨居」者占11.32%，由以上之數據顯示出，與「促進民間參與老人住宅建設推動方案」中所設定之對象，以單獨居住及夫妻同住之老人為主，降低了老人入住的意願。

3. 老人住宅興建誘因不足

依據促參法第36~40條之規定，符合重大公共建設範圍者才得以享有營利事業所得稅、關稅、地價稅、房屋稅、契稅等之減免。目前促參法的相關優惠措施，對於財力雄厚的財團如長庚等，其實是誘因不大，對於中小企業卻無法投資，主要原因為中小型業者，根本沒有龐大的財力來開發重大的公共建設。

4. 融資困難

目前老人住宅興建融資優惠及適用範圍的部份均依據「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」來辦理，根據第五點貸款對象之說明，此點未明確定義民間資格，造成中小企業融資不易。再加上老人住宅只供出租，無法當抵押物；且出租較買斷之短期內收益來的較少，銀行才不願意融資（蔡宛螢，2009）。

5. 老人住宅興建成本高

老人住宅的相關設計主要是依據「建築技術規則建築設計施工編第16章老人住宅專章」，及「老人住宅基本設施及設備規劃設計規範」規定辦理，方能保障老人生活安全無虞，但相關的無障礙設施的設置將使整體的建築成本拉高，以致於相關的民間機構不敢投入興建。

6. 審查標準不一

在「促進民間參與老人住宅建設推動方案」中並未明確擬定標準審查機制，以致於各個機關的審查標準不一，常常讓業者向縣市主管機關申請老人住宅促參時，被駁回促參申請。

7. 申請程序複雜

老人住宅促參之申請整體程序相當地複雜，民間申請促參時，須自行進行可行性評估及先期規劃，評定是否具經濟、社會、環境之效益，才得以開發。提出申請時又需要經過縣市政府的審核後，再呈報社會司

審查,整個過程繁複冗長,且如果要涉及土地使用管制及相關變更程序,程序過程相當複雜。往往業者看到繁雜申請程序就打消申請之意願。

由以上分析可得知,對於老人住宅政策的宣導與相關配套措施的不足,導致民眾認之其為「棄養」或「隔離」的一種政策,然而老人住宅政策,卻在日本與歐美國家行之多年,尤其對於日本來說,更是有良好的成效。有鑑於日本老人福利政策的推廣,我們必須將老後的生涯規劃,納入目前教育的宣導,教導民眾正確的概念,並將「社區化」與「在地老化」及住宅政策結合,再引導老年人口從事社會參與的服務,如社區志工、校園導護、社區清潔維護等活動的參與,增加其自我認可與社會參與的心態,使其朝向終身學習(lifelong learning)的概念(賴永和,2001、李瑞金,1996;呂寶靜,1999),根據聯合國教科文組織的報告指出:老人參加愈多學習活動,愈能融入社區生活,也對健康與福祉有重要的幫助(楊國德,1999),才能打破目前民眾對於老人住宅的傳統框架。

此外,由於興建老人住宅的效益低,及現行法令的限制,使民間參與興辦老人住宅的意願不足。而都市內部的土地,更由於自由市場的操作,造成土地價值不一,除增加興建成本外,更面臨了土地資源不夠負荷的問題。若能將目前的閒置國宅與民間空屋多加利用,如閒置國宅能安置部分能自力更生的社會弱勢族群,而需要被照顧或安養者則選擇非都市型國宅代為安置,依照不同使用者需求來劃分居住分區,並配合相關對於弱勢族群的補貼政策,如「國民住宅貸款辦法」以及不同身分資格的優惠住宅政策;而私人的空屋,則可借鏡於美國住宅政策中Section 8的租金補助政策一是協助最低收入家戶得以在私有的房屋市場找到合適居住的房子,避免進一步流落街頭變成遊民;二是發揮人口分散居住、混合所得階層共助的結果,避免貧窮集中區域效果,這也類似於目前政府打算推動的「健全房地產市場新方案」。

總結上述,雖可利用現有房屋與相關政策輔助的配套,來達到空屋的有效利用與弱勢族群的居住問題,但由於台灣人存在著租屋不如買屋的心態,租屋政策可能造成資金無法回收以及社會觀感與生活隔離等問題產生,這些因子都需要政府透過健全的住宅政策配合社會福利與教育來達成。由於老人住宅政策的失敗,也催生出社會住宅法案的產生,除了希望能達到公平的住宅待遇以及反社會歧視等現象,而其內涵的社會住宅法,更是包含了社會邊緣與弱勢人的權益,因此我們必須好好省思老人住宅的失敗教訓,以追求社會住宅的健全發展。

肆、 美國社會住宅政策

美國的公平住宅法律體系是由公平住宅法(附錄三)為基準，其下授權三個單位做為社會住宅的主要運行跟監督機構，對社會住宅被認可的開發組織補助，之後在依造各項子計畫分別建設計畫內容中不同項目的社會住宅(圖 6)，分為以下四類：

1. 過度性住宅補助計畫對象主要為受到侵犯或傷害以及家暴的人。
2. 身心障礙住宅為各種身心障礙者專門提供的社會住宅。
3. 愛滋病住宅基會法則是專門提供給愛滋病患者使用。
4. 災害住宅法為美國國土安全部特別成立的法案，主要是提供臨時住宅給受到災害的災民。

此部分探討美國住宅法案以公平住宅法為基礎下，發展對於社會弱勢者的住宅輔助政策，主要目的在於了解各計畫設立的目的、標準與執行方法，以作為本國擬定社會住宅相關法案之參考標準與借鏡，使本國社會住宅法案研擬能有更充裕的考量。

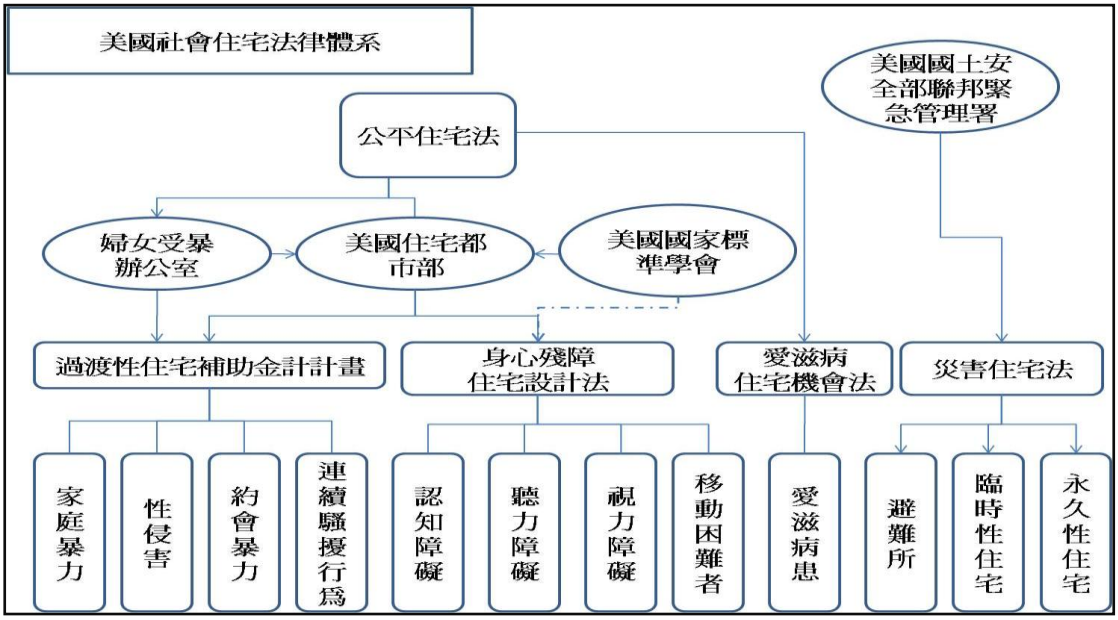

圖6　美國社會住宅法體系圖

資料來源:本研究整理。

一、過渡性住宅補助金計畫(Transitional Housing Gran Program)

婦女受暴辦公室(Office On Violence Against Woman)所執行的過渡住宅援助計畫，資助的對象有家庭暴力受害者、約會暴力、被跟蹤或性侵害，完全以受害人為中心的方法，提供臨時住宅服務，再漸漸讓個人取得永久性住房、短期住房，以及相關支持的服務。

最重要的是成功的過渡住宅計畫提供了一個廣泛而靈活的可選擇性服務，反應受害者和個人的不同需要，讓受害者再選擇過程中可以對他們產生最好的效用。過渡性住宅方案可以提供個性化服務，例如諮詢、支援小組、安全規劃、宣傳服務以及實際的服務，如有牌照的幼兒照護，就業服務、運輸憑證、電話以及轉介到其他服務機構等。工作人員和案件管理人員也可以提供與客戶諮詢，幫助他們訂定和實現自己的目標。

美國提供了一個很好的案例研究經驗，就是被毆打的婦女生活在聯邦政府資助的社會住宅，從聯邦到地方一級政府，建立起對於家暴犯罪活動零容忍政策。但這些變化已對家庭暴力的受害者產生嚴重的負面影響。聯邦政策曾考慮受虐婦女的特殊需求的群體，並給予他們優惠的住宅，但現在這項政策由地方公共住房管理部門（Public Housing Authorities）管理。只有約 35%的共住宅管理部門一直保持著這種決定。零容忍政策造成地主趕走受虐婦女的情況嚴重，如果警方因為婦女受暴而對她們所居住的社會住宅單位行太多的巡訪或訪問。婦女會因為警方頻繁的巡訪行動感到恐懼而離開原本的社會住宅，可能造成原本的社會住宅單位不歡迎這些受到家暴的婦女，所以受暴婦女不太可能尋求警方為他們的安全著想就希望警方常常到她們所居住的社會住宅單位巡訪，而且如果中途沒有正常理由離開原本有契約關係的社會住宅，政府所提供的社會住宅為契約形式(必須居住一定年限才可搬離)，這些住在同一單位裡，因為被另一半家暴的婦女還得賠償一筆違約金給社會住宅營運單位(部分社會住宅為夫妻一起居住)，所以後來聯邦政府考量到這種情況的發生，成立了另外有別於社會住宅的過渡性度住宅，專門用來負責收容受到家暴或者是其他侵害的婦女，以免這些弱勢族群受到漠視，而原有的社會住宅體系又無法收容她們。

(一) 適用範圍(Scope Of Program)

根據美國聯邦法典，這項計畫撥款項目支持，持續的提供援助無家可歸或需要臨時住宅或其他住宅需求援助的過渡性住宅,例如逃離家庭暴力、約會暴力、性侵犯、被跟蹤以及提供緊急庇護服務或其他暴力是件危機干預服務。被資助的過渡性住宅提供者可用於程序規定包括下面三個條件：

1. 過渡性住宅：包括新開發營運開支或現況已有有的過渡性住宅補強性

能。

2. 短期住宅援助：包括支付租金或公用事業援助及相關開支等，如支付押金及其他費用附帶的搬遷的過渡性住宅。

3. 支持服務：旨在使個人逃避家庭暴力、約會暴力、性侵犯、或被跟蹤和安全的永久性住宅和融入社會的個人服務提供，如交通運輸，法律諮詢服務、托兒服務、個案管理、就業輔導、和其他援助。

(二) 補助

婦女反對暴力辦公室(Office On Violence Against Women)，是屬於美國聯邦司法部的辦公室，提供資源和資金在全國進行減少家庭暴力。通過實施婦女反對暴力法案(Violence Against Women Act)，婦女反對暴力辦公室在民國84年(西元1995)年在全國各地執行財政和技術協助給開發項目、政策的重點在於實踐結束家庭暴力、約會暴力、性攻擊和跟蹤狂的社區。目前婦女反對暴力辦公室執行二個慣例補助項目和17個機動的補助項目，建立在婦女反對暴力法案和隨後的法案修正之中。該法案授權婦女反對暴力辦公室授予了將近30億美金的金額補助與婦女反對暴力辦公室有協議的合作機構，並且願意配合了針對實施婦女反對暴力法案的內容。

通過州政府，地方和部落之間的夥伴關係，警察、檢察官、被害人的維護者、衛生保健提供者、宗教領袖和其他人，婦女反對暴力辦公室贈款項目，幫助受害者提供保護和需要服務，以追求安全和健康的生活，同時使過渡性住宅的執行者對暴力行為受害者進行保護。

(三) 申請條件

有信念的社區組織(Faith-Based And Community Organizations)可適用於以下婦女反對暴力辦公室提出的津貼方案：

1. 終止婦女受到暴力的事件。

2. 對於農村家庭暴力、約會暴力、性侵害和被跟蹤並且有提出的計劃必須符合婦女反對暴力法案。

3. 支持婦女反對暴力法案的過渡住宅協助。

4. 對受害者提供法律協助。

5. 對家庭暴力和性侵害盡量防止被協助發生二次傷害。

6. 終止對於老人或傷殘(婦女)的惡易排斥。

7. 提供關於婦女暴力行為的教育和技術協助諮詢。

(四) 監督

婦女反對暴力辦公室除監督聯邦政府對過度性住宅的津貼補助項目之外，也經常承擔一定數量的特別區域進行主動的監督、提供資源、增強發展的領域需要特別注意的事項，或在社區面臨特別嚴重的挑戰時。婦女反對暴力辦公室特別措施包括但不限於司法監督方面，允許婦女反對暴力辦公室分享相關知識使其可以推廣到全國。

二、殘障住宅(Disabled Housing)

美國聯邦法律對於傷殘人士的定義，個人有物理或精神極大的損傷，造成在生活活動上有很大限制的任何人，或者是有這樣傷殘紀錄但目前無症狀，或者以前有相同類似這樣情況的人，一般來說這包含很多項目，這些項目在公平住宅法中有提到，例如:身體或精神上的障礙，包括聽障、移動障礙和視覺障礙、慢性酒精中毒、慢性精神疾病、愛滋病、愛滋病相關綜合症狀、智力遲鈍、極大的限制一個或幾個主要的日常生活活動。包括走路、說話、聽覺、視覺、呼吸、學習、進行手動事務和照顧自己等。

(一) 殘疾人士的法律保障

在私人和社會住宅對於殘疾人士的權利,無論是住在私人或公共住宅，聯邦法律規定，下列事項對於殘疾人都享有法律保障權利：

1. 禁止歧視殘疾人：這是當違法的住宅供應者，拒絕出租或出售給任何法律保障的殘及人士時，僅僅是因為殘疾這個原因，或是住宅供應商對不同的申購或申請人只因為他們是殘疾人士，就提供不同的申請程序或資格標準的租金或銷售價格，或是銷售和租金或條款或提供的條件中加入不合理的附加條件。

2. 住宅供應者應提出對於殘疾人士合理住宅環境改善：合理的居住環境改變任何做法或服務都必須使一般人與殘疾人有平等的機會使用住宅空間或公共空間。住宅供應者應該行使一些措施可以幫助殘疾人士，但殘疾人士所提出的需要，不得影響到住宅提供者造成太大的財政和行政負擔，合理的空間改善在各階段的房屋轉換過程中可以被提出，像是保障租金不會過高或買賣過程的公平以及防止惡意的毀約。合裡的住宅空間要求，例如住宅提供者要提供無障礙的停車位、在門廳等地方提供無障礙通行空間、在廁所提供殘疾人事方便抓取的設施等。

(二) 殘障住宅的設計項目

要求新的集合式住宅設計建造成容易親近的住所;在蓋集合式住宅時，

該棟建物包含4個或以上的單位時，必須要興建電梯設施，民國80年(西元1991年)3月13日的法案修正，公平住宅法要求建設單位必須遵守以下七個設計和施工要求：

1. 在經常使用的社區幹道路線上要有無障礙入口可以連通這條動線。

2. 由於住宅地點的地形或特徵，除非是不切實際無法達到的情況下，否則集合住宅必須在一條生活動路線上至少要保留一個無障礙的入口。

(1) 一條無障礙的路線的入口要讓傷殘人士可以使用一輛輪椅自由進出,並且一般人也可以安全使用並且可以和其他的大廈或住宅之間連接，不得產生封閉的情況。

(2) 無障礙入口是社區路線連接每棟樓房到公共或交通設施的重要因素、例如無障礙的停車場連接到乘客等待區或者式對外開放的街道和馬路。

A.無障礙公共和一般的區域：每棟社會住宅必須有使用公共設施和大眾空間的無障礙通道公共和共同使用的範圍涵蓋所有整各社區範圍，包括火災報警避難區，停車場，倉儲區，室內和室外娛樂區，大堂，郵務所、洗衣場、垃圾場等。

B.無障礙的門(一個坐輪椅的人可用自己使用輪椅通過)：社區內的門必須足有夠寬廣的空間方便輪椅通過。

（A）無障礙路線：這條路線必須讓使用輪椅的人士在無障礙的路線中能夠輕鬆的從其他區域到他居住的住戶單元。

（B）無障礙電燈開關、電器插座、恆溫器，以及環境控制：電燈開關、電源插座、恆溫器和其他環境控制設施必須在方便的地點，以便利這些殘疾人士能夠方便的使用。

（C）能增加無障礙功能的浴室空間：增加浴室的無障礙空間大小，另外必須安裝扶手時，浴室牆壁可以立刻方便的增加。

（D）無障礙的廚房：廚房必須是無障礙的空間，讓一個人坐在輪椅上可以自由的在廚房有迴旋的空間。

如果是住在聯邦援助的住宅，有5人以上的住宅單位，聯邦法律規定百分之五的單位必須要達到更加嚴格的物理無障礙要求(例如有一百戶無障礙住宅就要有五戶的要求更加嚴格)這是為了符合較為嚴重的殘疾人士需求。此外還要有百分之二的住宅單位必須能夠符合視力或聽力殘疾的無障

礙規定。

(三) 空間設計準則

1. 移動困難

包括使用誰輪椅和使用其他輔助行工具方便他們行動的人們。

(1) 輪椅使用者

患有嚴重的移動性殘疾人士,他必須使用操作一個電動或手動的輪椅才能維持移動,近年來發展迅速的電動車也包括在內,對於這類殘疾人士,住宅環境必須考量輪椅以及其他幫助移動的工具會有一些很明顯的無障礙空間不足的問題。包括狹窄的空間和走道,陡峭的路面,在崎嶇的地方或不平的路面移動,如何使用廁所和盥洗設施,以上這些項目的無障礙空間設施設計考量要避免一般的傳統住宅設計思維。

公平住宅法和殘障人士的社會住宅設計準則在設計和施工要求,主要側重於空間上需要使用輪椅的人,因為這些需要必須獲得注意,才能更容易在住宅建設階段就達到要求,否則日後再來補強不但效果不佳,也難以達到良好的修正,以下提供的基本資料,無障礙空間要求以成年人平均座位大小為準;在固定的位置和空間會有兩種最常見的典型輪椅標準。

這裡的規格是根據民國 75 年(西元 1986 年)美國國家標準學會(American National Standards Institute)規定如下:

A.地板空間(Clear Floor Space):最低限度的地面空間,必須可以容納一個單一的固定輪椅,這個間最低要有 30 英寸乘上 48 英寸的範圍(美國輪椅標準大小)。對於一個適用於該標準的對像,用戶可以希望他或她的椅子有更大的移動空間。

B.旋轉空間(Turning Spaces):空間為一個人使用輪椅 360 度的旋轉,這一個同心圓的直徑最小須為 60 英寸(如圖 7)。

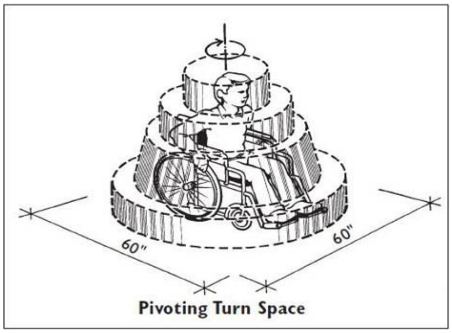

圖7　原地旋轉空間圖
資料來源: 美國國家標準學會

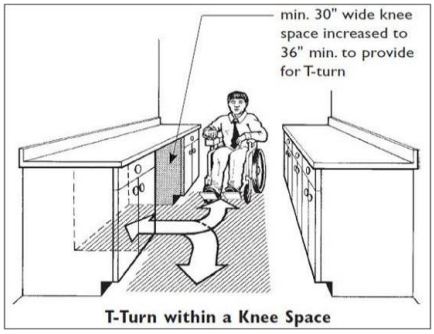

圖8　設施及通道空間圖
資料來源: 美國國家標準學會

C.到達一個設施的通道以及該設施對於輪椅所必須留置的最小空間，膝蓋寬度最少 30 英吋，轉進空間 36 英吋(如圖 8)。

D.T 字路口走道轉彎空間須保留一個 36 英吋乘上 60 英吋的空間，同時最走道的最小寬度也必須在 30 英吋以上(如圖 9)。

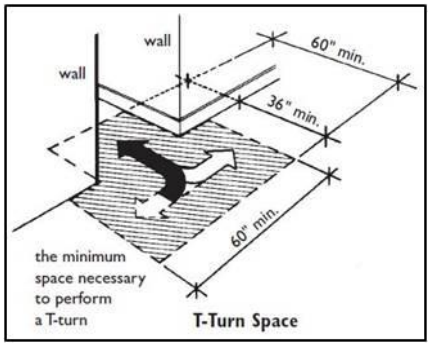

圖9　T 字走道轉彎圖
資料來源: 美國國家標準學會

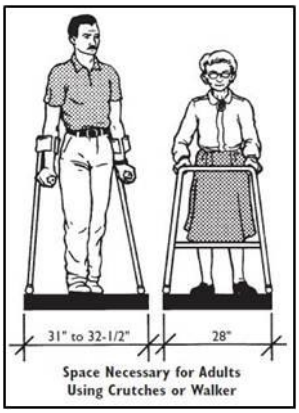

圖10　持拐杖的空間基本寬度圖
資料來源: 美國國家標準學會

(2) 動態移動殘疾人士(Ambulatory Mobility Disabilities)

走路困難或殘疾情況影響走路狀態。包括沒辦法充分利用工具或雙手，缺乏協調等。這些人在使用拐杖，手杖，助走器，假肢或矯形鞋都在這一類裡面。他門在活動上可能有一些難以達到的地方，包括上台階或斜坡，需要長時間站立的時候，所以在設計考量時要能達到讓這類人士能夠輕鬆移動的空間，規定對於走道淨寬男性為 31 至 32 又 1/2 吋，女性為 28 吋(如圖 10)。

(3) 視力殘疾(Visual Disabilities)

這一類包括部分視力或全部視力喪失。有些人雖然有視力殘疾但

能夠區分明暗，色彩對比度鮮明，或大型字體，但不能閱讀小字，可分辨昏暗的空間的影子，或容忍高度的眩光。許多視力殘疾人士必須以其觸覺和聽覺感知來跟環境和人產生互動。許多使用拐杖或服務性的動物(導盲犬)以方便走動，因此考量攜帶動物的情況下，每個通道或設施必須預留最小的無障礙空間要在 32 英吋以上。

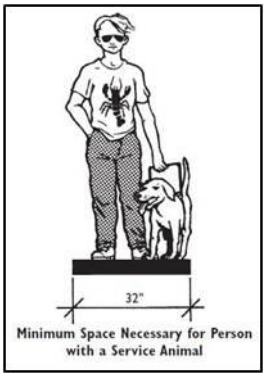

圖11　持拐杖的空間基本寬度圖
資料來源: 美國國家標準學會

(4) 聽力障礙(Hearing Disabilities)

聽障者經常使用部分語音播報器和助聽器的放大聲音，會被迴聲，混音，和不相干的背景聲音干擾助聽器的效果。聾啞人士，靠唇語讀到的信息必須能夠清楚地看到正在講話的人是誰，使用手語溝通也可能受到光線不足的影響。重聽或耳聾者可能很難理解口頭上的交流和接收訊息的設備，所以必須對於聽覺障礙在設計時多考慮如電話，火災報警，公共廣播系統等設施，在設計時將聽障者依上述可能發生的阻礙加以排除。

(5) 認知障礙(Cognitive Disabilities)

人的認知和學習障礙可能難以利用設計加以克服，特別是在標示系統不清楚或複雜的情況下。除了永久性殘疾，還有其他可能有的暫時性障礙會影響正常的能力。例如骨折，疾病，外傷，手術等所有可能影響一個人短時間內使用各種公共或是內設施的短期性障礙。有的時候人的心臟或肺部疾病，可能造成神經系統疾病與協調缺乏，關節炎或風濕病，可能會減少體力或引起疼痛，這些狀況往往也需要其他特別的作法。

(四) 建物設計準則

1. 電梯

公平住宅法定義的集合式住宅建築物，建築內須有電梯設置。因此一部或多部電梯必須把所有住宅內的單位都包括在內。電梯的提供的是創造一個住宅單元內方便通往其他設施的路徑，在這種情況下，電梯不能因為住宅單元樓層不同就屬於不同樓層(像是住戶單元跟停車場分別為不同的電梯，要為一梯到底)，建築物內不能是有一部或多部電梯，但是卻無法涵蓋到所有的住宅單位，必須考慮到殘障人士的需求為準則。

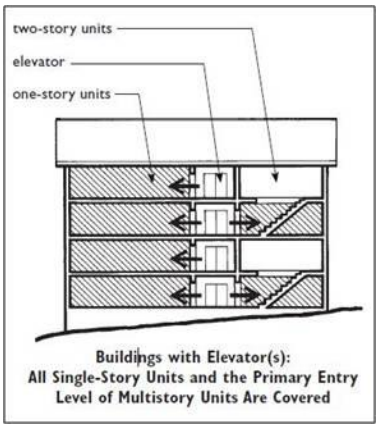

圖12　建物電梯示意圖
資料來源: 美國國家標準學會

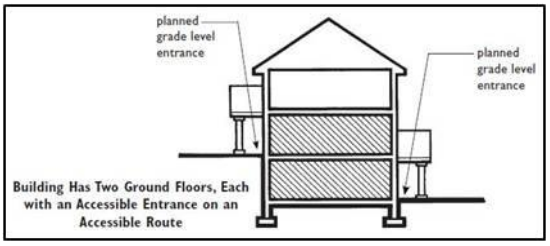

圖13　地下層建物開口示意圖
資料來源: 美國國家標準學會

2. 建物地下樓層

如果第一層建物的一樓在不同平面，建築物一樓以上各單位須在該層大樓入口處的通道上有逃生開口。設計成具有開放性的入口在平常的活動路線上，當故事變發生，各單位的逃生路線都要可以連接到這些逃生路線。然而，公平住宅法和設計準則不希望一個建物有兩個不同平面開口。

(五) 促進參與社會住宅(Promoting Fair Housing)

受到住宅都市發展部(HUD)資助金協助的住宅提供者有義務根據法律規定中的社會住宅服務不論直接或間接，依據種族、膚色、宗教、性別、國籍、年齡、家庭狀況或殘疾等。在住宅都市發展部(HUD)的規定中進一步要求領取聯邦財政援助的住宅提供者必須遵守公民權利與程序的要求（civil rights-related program requirements）該要求影響到每個申請程序。住宅都市發展部(HUD)的社會住宅要求從幾個不同的聯邦法律宗旨中保護每個人的在社會住宅權的權利，公平和機會均等。

1. 申請程序

(1) 資格

聯邦政府有一些政策承諾用來實現公平的社會住宅，申請成為社會住宅的提供者需要依循以下幾個指導原則，這是參加住宅都市發展部(HUD)的許多住宅和社區發展項目中必須被審合的。公平住宅法規定了住宅都市發展部(HUD)應管理的計劃和活動，進一步加強了公平住宅法的政策確定性。將這種責任交由住宅都市發展部(HUD)以及通過審核的申請者，要求包括：

A.該地區沒有提供社會住宅的組織，或者沒有類似的組織或者有提供但是數量不足。

B.提供社會住宅的機構，要啟動一個對殘疾人士的諮詢程序(方便殘疾人士取得資訊)，對少數民族和或貧困人民集中的地區幫助他們申請社會住宅。

C.拓展社會住宅供應給非少數民族和貧困人民集中的地區。

D.市場的現有住宅不太可能成為為社會住宅的大都市地區(地價高)。

E.協助申請社會住宅的住戶跟銀行或其他貸款機構之間的溝通提供服務諮詢。

F.協助銀行和其他貸款機構使用非傳統的方法評估申請的貸款額度，對於貸款金額而言，文化差異的基礎上和其他個人因素必須被考量進去。

如果符合以上的初步條件，依房屋和社區發展法(The Housing and Community Development Act)在民國 63 年(西元 1974)年修訂的規則，規定社區發展整筆津貼（Community Development Block Grant）計劃。要求每個有聯邦承認證明的機構達到住宅都市發展部(HUD)的要求為以下兩點:

A.按照公平住宅法民國 95 年(西元 2006 年)的版本營運和管理。

B.營運機構努力工作，並遵守公平住宅法的精神。

(2) 補助

HUD 鼓勵在同一地區的社會住宅機構彼此協商，並計畫大面積的都會區社會住宅規劃。國家會對整合成功的社會住宅計畫案給予支持和資金協助，並且告知被資助者依照合併計劃該如何採取哪些實施措施。

根據合併計劃，被住宅都市發展部(HUD)的資金援助者必須符合：

A.研究並試圖減輕在其服務的範圍內的住宅歧視問題的解決。

B.促進公平的社會住宅選擇性多樣化。

C.提供機會讓所有的社會弱勢人口有社會住宅可以居住，不論種族，膚色，宗教，性別，殘疾，家庭狀況、國籍等。

D.促進開放的無障礙空間給殘疾人士並遵守公平住宅法中的要求。

E.對於殘疾人士的社會住宅，合理的住宅內部修改通常可以依程序提出補償費用。此外，如果是居住者住在聯邦政府援助的住宅內提出修改的要求，聯邦政府會盡可能滿足修改資金的來源，但不能構成不適當的財政和行政負擔。

政府有一個超級資助可及性計畫(Super Notice of Funding Availability，簡稱 SuperNOFA)提供資金協助申請營運具有公平性的社會住宅組織，住宅都市發展部(HUD)成立了提供資助的對口部門，每年該部門監督被資助者是否有好好運作具有公平性和有社會正面形象促進作用的社會住宅。

住宅都市發展部(HUD)的超級資助可及性計畫授權可以利用相當數量的資金和補助在住宅都市發展部(HUD)管理和執行的項目之內,超級資助可及性計畫的提供做法和要求要在計畫內的所有有關項目中。申請住宅都市發展部(HUD)資助的申請人必須積極的促進公平的社會住宅發展，以及會在計畫的補助下符合每個項目的要求。

(3) 評估

認證肯定努力的社會住宅發展組織:有國家的合法認證的社會住宅發展組織，住宅都市發展部(HUD)的部分綜合援助計劃資助，這些人必須接受公正的住宅規劃部門監督。公平的社會住宅及監督應符合以下內容：

A.分析有影響社會住宅發展的障礙(Analysis of Impediments)。

B.對這些影響社會住宅發展的障礙展開處理行動。

C.房屋維修記錄必須良好以支持繼續獲得合法的社會住宅認證。

分析公平住宅選擇中存在的障礙(Analysis of Impediments to Fair

Housing Choice）分析影響到公平住宅發展的障礙是什麼，包括公共和私人政策、做法和程序、影響了住宅公平性的因素等、影響公平的障礙是指任何程序有遺漏，或限制住宅的選擇和供應狀況。社會住宅認可機構在一個公正的基礎上規劃公平的社會住宅，必必須供必要的信息給決策者、行政管理人員，貸款機構，公平住宅倡導機構，居住者。並協助建立公眾支持公平住宅的努力。障礙分析（Analysis of Impediments）涉及以下內容：

A.廣泛的審查相關的法律，法規和行政政策，程序和做法。

B.怎樣的評估這些法律影響的層面，可用性和影響後的效果。

C.在什麼樣的條件下，不論公共和私人，會影響公平住宅可供的選擇。

D.在一定範圍的每戶大小內，評估提供負擔得起的社會住宅。

住宅都市發展部(HUD)對受社區規劃與發展（Community Planning and Development）公式資助項目資助者，將轉換到一個新的綜合撥款和信息系統（Integrated Disbursement and Information System）。所有獲得批准的社會住宅供應者必須使用該系統支付追蹤和報告每年的營運成果。獲得資助者必須每年有計劃的報告的成績和成果，並且和聯邦外地辦事處的工作人員保持聯繫，他們隨後也會檢討其報告的合理性，達不到標準者經評鑑後無法改善將取消援助並取消合法的資格認證。

自民國 95 年(西元 2006 年)10 月 1 日開始，每個綜合年度執行計畫及評估報告或效率評估報告（Consolidated Annual Performance and Evaluation Report，簡稱 CAPER）應包括專營運的情況、未來努力目標，在聯邦公告註冊日期民國 95 年(西元 2006 年)3 以後，對實現的營運衡量系統，進一步要求說明所有的績效評估報告或營運報告應提供更詳細的說明，包括國家的計劃提供了新的或改進其營運有造成什麼樣的影響和承受能力，包含可持續性的發展公平的社會住房、如何提供一個合適的生活環境，良好的就業機會。在 CAPER 報告中還必須包括政策比較建議的實際結果。與每個結果的因應措施，然後將這些報告加入到年度的綜合計劃，並且解釋該營運計劃如果適用，為什麼沒有取得進步，實現計畫的目標和目的原因是什麼，如何改善，但評議會通過後才可繼續補助下去。

三、愛滋病住宅機會 (Housing Opportunities For Persons With Aids)計畫

美國愛滋病住宅機會（簡稱 HOPWA）計畫為住宅與都市發展部（簡稱 HUD）底下負責愛滋病住宅的管理，提供美國 44 個州以及地方辦公室計畫指導和監督。HOPWA 和 HUD 的其他部門確保愛滋病等特殊病患的運作措施正常營運。HOPWA 的主要職務係愛滋病住宅的監督及計畫的審查。

(一) HOPWA 的主要申請程序

1. HOPWA 公式計畫（HOPWA Formula Program）：

(1) HOPWA 分配 90%的計畫基金使用法定的公式，主要是依賴美國疾病控制預防中心（CDC）所提供的愛滋病統計資料（愛滋病累計病例和地區的發病率）。四分之三的 HOPWA 公式計畫基金提供給予符合資格的州以及愛滋病發病率比例最高的地區。

(2) 資格

HOPWA 公式資助（HOPWA Formula Grants）的資金來源是來自於 HUD 向聯邦法規（Code of Federal Regulations）所申請的綜合計畫（Consolidated Plan）。人口超過 50 萬的大都會區內至少有超過 1,500 名的愛滋病病患才有資格申請。在這些地區最大的城市被任命為最高的行政管理者。州累計超過 1,500 名愛滋病患也有資格申請 HOPWA 公式計畫。

州、城市、地方政府和非營利組織也可申請 HOPWA 競爭性資金（HOPWA Competitive Grants）或 HOPWA 技術援助（HOPWA Technical Assistance）所提供的補助資金 。

2. HOPWA 競爭計畫（HOPWA Competitive Program）：

(1) HOPWA 的 10%資金用於由州、城市和地方政府或非營利組織所提出的住宅方案進行評選過程。

(2) 申請資格

州、城市和地方政府或非營利組織皆有資格申請 HOPWA 競爭計畫。

(3) 資助

HUD 通常會選擇 20 至 22 個 HOPWA 評價最高的選擇標準的項目資助非營利組織，國家機構和當地政府提供支持服務 3800 多低收

入人感染愛滋病患者及其家屬的住宅。選擇的項目包括：

A.Special Projects of National Significance（SPNS）：提供經費給能以創新的模式或評估方式，提供難以追蹤接觸的族群醫療照護者。這些項目資金援助包括的目標缺少醫藥的團體，包括少數民族，婦女和農村地區的人提供特別的擴展並協調援助，以減少阻礙。

B.長期全面的策略：提供住宅和符合服務資格的人士，但不具 HOPWA 公式計畫撥款的資格。

3. HOPWA 國家技術援助：

(1) 目標

A.幫助社區發展對愛滋病住宅的全面策略。

B.確保 HOPWA 的管理計劃。

C.向關係客戶提供國家的 HOPWA 資訊。

D.使用 HUD 的資訊管理工具，以幫助達到最高水準。

(2) 資格

非營利組織,州和一般地方政府單元可申請技術援助的資助。

(二) 愛滋病住宅機會計畫目的

HOPWA計畫主要是為低收入的愛滋病病患及家庭提供住宅的服務以及其他相關的援助。HOPWA提供住宅援助資金及相關的支援服務，鼓勵與地區非營利組織發展社區性的策略和建立夥伴關係。HOPWA的資金可範圍廣泛用於住宅、社會服務、計畫及開發成本。這些包括但不限於收購、重建、或新建造的住宅單元；設施費用；租金援助和短期支付以防止無家可歸。HOPWA的資金也可以用於衛生保健及心理衛生服務、化學相關治療、餐飲服務、案件管理、協助日常起居和其他支援服務。

(三) 申請資格

1. 專營公司必須是能為該地區提供適當的服務。

2. 專營公司所擁有之住宅，必須能為愛滋病或相關疾病者提供更深入的醫護及個人的轉介（referring）。

3. HOPWA 的資助係房屋的設計主要提供給予無家可歸的人，包括緊急住宅（emergency housing）、共享住宅配置（shared housing

arrangements)、單人房住宅(single room occupan dwellings)以及社區住宅。

(四) 申請人檢附資料

1. 服務協議

(1) 提供相關服務的認證。

(2) 專營公司必須簽訂相關服務的書面合約。

2. 充裕的資金

(1) 提供能夠經營服務的財務證明。

(2) 相關資金運用的說明書。

3. 能力

(1) 專營者有資格營運的認證。

(2) 供應商必須提出有資格營運的認證。

(五) 經營管理

1. 獲得 HOPWA 資金的愛滋病住宅一部分必須用在住宅本身，也可以用於住宅內一切的獨立活動。

2. 可以運用 HOPWA 資金的活動：

(1) 住宅的資訊服務，包括但不限於諮詢、訊息、協助符合資格者尋找及獲得的轉介服務(referral services)、住宅財政的維持。

(2) 資源鑑別的建立，協調和發展符合提供住宅的相關人士(包括初步的研究，有關住宅可行性行動提供必要的支出)。

(3) 住宅收購、修復、轉換、租賃和修理設施的提供。

(4) 新建造的建築(只做為單人住宅及社區住宅)。

(5) 租戶的租金援助包括安排共享住宅。

(6) 短期租金、抵押，以及防止無家可歸的租客或抵押人的住宅(mortgagor of a dwelling)的公用事業費用支付。

(7) 支援服務，包括但不限於健康、心理健康、評估、永久性住宅安置、吸毒和酗酒的治療和輔導、日間護理、個人援助、營養服務、必要加護病房的供給。愛滋病的健保僅提供愛滋病病患不包括其

家人。

(8) 建立及經營社區的技術支援,包括規劃和其他前期開發的建築費用，包括但不限於社區教育及宣導靠近愛滋病社區的費用。

(9) 房屋維修、安全、營運、保險、水電、家具、設備、生活用品、以及其他附帶費用的經營成本。

(10) 居民的租金標準,租金的設定標準不得高於 Section8 的資金標準，單專營公司可以在每一單位標準上增加 10~20％單位的協助。

(11) 入住資格，低收入《或地區收入中值（area median income）低於 80％》且為醫生確診為愛滋病者及其家屬有資格獲得 HOPWA 資助的援助。

(六) 住宅的設計標準

1. 每一個住宅單元必須先預付基本的健保服務。

2. 住宅的品質須符合以下之標準：

(1) 結構和材料：建築物的結構必須被地方或 HUD 所認可的，不會對住戶產生安全及健康的威脅和保護住戶。

(2) 入口：住宅必需在未經他人決定下被方便使用。結構必須為防火的材料。

(3) 空間和安全性:每一個居民的空間必須能夠放置私人物品以及確保安全，以及一個可以供睡覺的空間。

(4) 室內空氣品質:每一個房間或空間必須提供機械或自然的通風，室內空氣必須為無汙染不至於對居民的健康造成威脅。

(5) 水的供給:住宅內的水必須係無造成任何汙染的,不至於對居民的健康有威脅。

(6) 熱環境:住宅內的必須有足夠的加熱和冷卻設備以維持室內好的生活狀態。

(7) 照明和電力：住宅內必須有充足的自然或人工照明，允許居民正常地於室內活動，並保持居民的健康和安全。提供住宅內所有使用電器充足的電力　同時確保安全以免發生火災。

(8) 食品的準備和廢棄物的處理:所有食品的準備場所必需包含、儲存、準備和維持食品衛生的設備。

(9) 衛生條件：住宅內必須有維持基本衛生條件的相關設備。

四、美國國家災害住宅策略（The National Disaster Housing Strategy）

美國國土安全部聯邦緊急管理署（Federal Emergency Management Agency, FEMA）於民國 98 年（西元 2009 年）發布國家災害住宅策略（The National Disaster Housing Strategy,NDHS），該策略指導國家如何在災後提供災害住宅（Disaster Housing），建立提供災害住宅的改進方法以滿足災民（disaster victims）或社區（communities）的緊急需求。NDHS 開始為建立目前的優勢和鼓勵工作上的合作以及尋求創新的住宅解決方案而努力。NDHS 將建立一個明確的角色和責任的強大基礎，建構基礎能力及為緊急事件做更好準備的聯合規劃程序。

NDHS 係透過各級政府以及私部門共同應付災後災民住宅的緊急需求，幫助個人、家庭及社區重建和恢復原本的生活方式。NDHS 引入一個關鍵性概念，就是召集專家及決策者成立工作小組專門解決災後的住宅問題。

NDHS 以最佳的做法及多年來的經驗教訓為借鏡以改善災害住宅援助，並努力調整角色和責任，更新規劃的重點，以提供靈活的災害住宅選擇。目前 NDHS 概括了國家災害住宅未來的憧憬及具體的支持目標，以滿足災後個人和社區在住宅上的需求。

(一) 目標

國家災害住宅策略的制定主要以下兩個目標：

1. 說明身為一個國家如何在災後提供住宅。

在此策略中總結了美國各種不同的組織共同參與為災害緊急避難所和住宅做努力。該策略也概述了指導災害住宅方案的主要原則和政策。

2. 繪製一個滿足災民和社區災害住宅緊急需求的新方向。

今天美國將面臨著更廣泛的危害和潛在災害事件，包括恐怖襲擊事件（terrorist attacks）和重大的自然災害都可能會破壞很大部分的國家基礎設施。所以這個新的方向必須解決住宅的風險（risk）和災害（hazard）問題，並在同一時間，不可缺少克服現有限制的基本能力之指導發展。新的方向，必須充分利用災後住宅的新瑞技術和新方法，並應用至建築設計。且需符合成本效益和應用過去經驗的教訓和最佳做法。更重要的是這個新方向，必須制度化，真正與各個地區、州、部落、聯邦、非政府組織（Nongovernmental Organizations）和私部門協調合作以應付所有災害的受害者。

(二) 災害住宅的演變

目前災害住宅援助已經發展但必須持續地改進，以滿足國家人民多樣化和複雜的需求，有效率的災害住宅是長期重建的關鍵第一步，必須尋求一個迅速在災後提供個人、家庭及國家不同住宅需求最好的平衡點。其實這並不容易做到，即使在沒有災害時，國家在住宅援助上也面臨了許多的挑戰，包括殘疾人士、老年人、低受入戶、愛滋病患等，這些人的特殊需求以及生活健康問題，都是住宅援助上的限制。

1. 卡崔納颶風（Hurricane Katrina）

卡崔納颶風歷史災害事件，對於災害的應變能力及住宅援助是一大挑戰，但現在可以引導並發展成為往後的災害住宅策略。

傳統的災害住宅在大多數災害中運作良好，但卻無法滿足這一次的大災害，有關人士所面臨的挑戰在於在短時間內分散在各地的避難所及旅館迅速聚集140多萬戶的居民登記入住。在這次的颶風應變中，聯邦緊急管理署及其他部門向州及地方辦公室提供資源所扮演的角色和必須負責的責任似乎不是很清楚。

由於災害住宅需求的增加，聯邦政府在確認及實施災害住宅的解決方案中必須扮演一個更重要的角色。在某些情況下，聯邦緊急管理署領導州、地方和社區進行協調提供什麼類型的臨時住宅和設置地點。即使聯邦緊急管理署並不是一個住宅部門，聯邦緊急管理署還必須直接解決災民的住宅需求，並提供不同類型的住宅形式，如避難所（sheltering）、臨時住宅（interim housing）和永久性住宅（permanent housing）。在這樣一個規模巨大的災害中，聯邦、州以及地方政府已經不再他們傳統的角色。雖然官方的責任沒有變化，但日常的決策和行動已經開始出現轉變。

2. 經驗的傳承

卡崔納颶風以及其他最近發生大大小小的災害中，對於災害住宅給了我們重要的經驗，從地方、州、部落、聯邦政府、非政府組織和私營部門中評估分析報告，政府審計資料和其他文件中可以幫助我們找出問題。關鍵的經驗包括：需要有效的期望管理（manage expectation）溝通、預應式規劃（proactive planning）和在災害事件發生之前明確界定災害住宅的角色和責任。其他的經驗，在於了解以及滿足個人和家庭的需求，並提供全方面、靈活性以及適應性的住宅選擇，以及住宅與社區之間的連接服務。這些教訓透過聯邦政府反應在新的政策和程序上。例如，他們是顯而易見的國家應變框架，並引導他們設計新的架構、規劃及全美地區災害住宅的開發能力。

國會通過並經總統簽署發布民國95年（西元2006年）的卡崔納緊急

管理改革法（Post-Katrina Emergency Management Reform Act,PKEMRA）（Pub. L. 109-295），其中規定建立國家災害住宅策略。該法還規定聯邦緊急管理署建立提供殘疾人士的專案管理服務的協調員、授權出租維修方案，並擴大永久性建設的權力。國會通過以及總統批准了一項替代性住宅（Alternative Housing）。國會和總統還批准了一項替代性住宅試驗方案並撥四億美元給聯邦緊急管理署的救災基金，以研究新的替代性住宅如露營拖車（travel trailers）和預製住宅（manufactured homes）。，聯邦緊急管理署以及住宅與都市發展（HUD）的統計，位在墨西哥灣沿岸各州透過此方案且得到援助高達5,000個新的住宅單元。

儘管有這些顯著改善，試驗性工作仍在進行，災害住宅仍然是一個挑戰，它需要持續的注重、創造性的研究，並不斷與廣泛的社會合作夥伴進行改善。這一策略的目的是集中全國的注意、個人和組織社區內持續努力地採取行動幫助那些遭受災害的災民。

(三) 未來的方針

該項策略更全面地滿足需要的災民必須為未來開闢新的道路。該策略匯集了具有專業知識、經驗和資源的夥伴，需要為制定一個全面性的災難住宅而努力並能滿足我們國家的需求。這個新的作法應導致更廣泛的住宅選擇，以滿足個人、家庭及社區重建在災害中的緊急需求。且必須努力解決各種風險和災害，包括自然災害，恐怖主義事件和人為災難。由此策略產生的方法也必須具備擴展性和靈活性，以支持小規模的事件，以及可能需要數年才能恢復的災害。我們還必須能夠快速瀏覽複雜的選擇，必要時提供援助，以應付不斷轉變的需求。

為了達到這個目標，本策略提供了一個普遍性的框架，以幫助整合現有的災害住宅工作，我要有以下六點的目標：

1. 支持個人、家庭和社區盡快回到自給自足的生活。
2. 確認並執行基本災害住房的責任和角色。
3. 提高我們共同的判斷力和能力以滿足災民和受災害影響社區的需求。
4. 提供廣泛靈活住宅選擇的建造能力，包括避難所、臨時住宅和永久性住宅。
5. 將災害住宅援助與相關的社區支持服務和長期恢復工作做更完整地整合。
6. 改善災害住房規劃，以更好地從災害中恢復，包括悲慘的事件。

(四) 災害住宅的架構

該策略提出了關鍵的災害住宅原則、參與者、角色和結構，引導國家災害住宅運作。該策略的組織架構如下：

1. 前言：設置該策略的來龍去脈；介紹災害房宅是如何演變、確定經驗的傳承、廣泛概括哪些組織必須參與災害住宅、概述國家的理想和目標以改善災害住宅。

2. 災害住宅的合作夥伴:提供災害住宅合作夥伴的概述,包括各級政府、私部門和非政府組織的角色和責任的重要性以及共同的責任和合作，

3. 災害住宅：原則、作法及方向：本策略係利用最佳的做法和過去經驗的教訓，以確定必須採取措施改善住宅援助的行動，以努力更新我們的規劃重點、建立基本的能力，並提供更廣泛的災害住宅選擇。在這個部份針對避難所、臨時住宅和永久性住宅主要的原則、職責、角色及目前地做法做概略性的描述以及每一個領域新的方向。

4. 施行策略：這一策略建立結構，以提供專任的目標、使災害住宅更具意義，並監督策略的實施。在這個部份討論一個長期支持州和地方的發展計畫以支持災害住宅，建立災害住宅的基本能力、提高國家的災害整備工作和住宅資源，集體一起努力，以實現本策略的理想和目標。

5. 附錄：附件總結策略現有的災害住宅的成果和方案，並提供了基礎的回顧、分析及改進災害住宅。其中包括：

附錄一：聯邦、州、部落及當地政府和非政府組織的災害房屋計畫概述。

附錄二：收容所內的災民該到哪就業以及資源是否足夠他們生活所需。

附錄三：總結特殊需求和低收入戶的程序，包括提供給傷殘人士的住宅單元及愛滋病住宅機會條例（HOPWA）。

附錄四：災害住宅團體的運作。

附錄五：促進現有出租住宅恢復和重建的方案。

附錄六：附加管理局的執行策略。

附錄七：概述指導斯塔福德救災和緊急援助法提供災害住宅的援助，包括乎標準和申請程序。

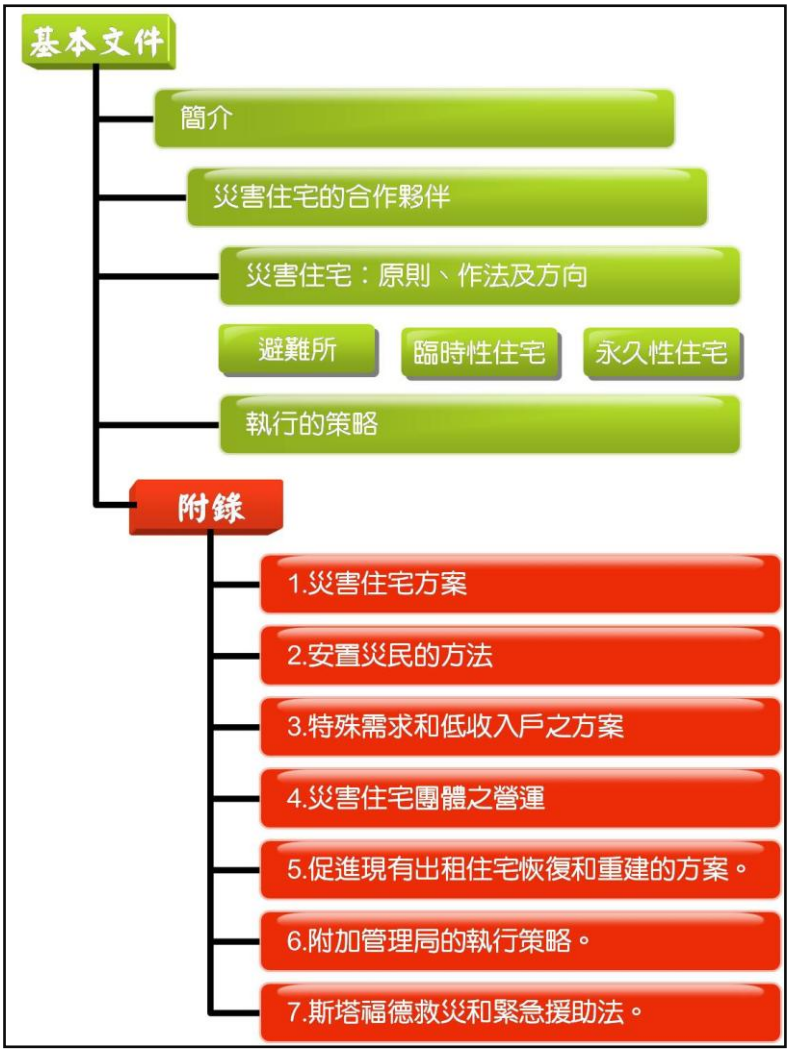

圖14　美國國家災害住宅策略架構圖

資料來源: 翻譯自美國國家災害住宅策略。

(五) 災害住宅的做法及原則

1. 避難所（sheltering）

(1) 關鍵原則

A.避難所的運作主要由地方政府負責。

B.避難所的運作看似簡單，但實際上是非常複雜。

C.避難所需要經過精密的規劃，廣泛地涵蓋不同的組織以滿足緊急事件發生時的需要。

D.避難所在災害事件的運作中已進入了一個新的規劃和協調的領域。

(2) 責任和角色

A.個人和家庭：個人和家庭制定和實施個人的緊急應變計畫，在災後的前七十二小時內，以滿足避難所和個人的需求（如食物、覆蓋物、藥品、重要的文件和身份證)。

B.地方政府：地方政府指派一個緊急事件管理者，緊急事件管理者與當地政府、非政府組織及私部門有密切的聯繫，且擁有制訂計畫及獲取最需要的住宅援助資源的權利和責任。

C.州、地區以及部落政府：州長和地區、部落領袖指派或任命一名緊急管理人作為領導官員負責州、地區、或部落的緊急避難所計劃的規劃、發展、資源配置、行使和計畫完整的實施，以支援和補充當地社區避難所或協調避難所運作及全州的資源。

D.私部門及非政府組織：非政府組織和私部門提供必不可少的避難所支援各個州、地區、部落政府，特別是地方政府。在災害發生的前後它們提供專門技術、指導方針、工具箱、商品、管理人員和安排避難所管理的志願和領導者。

E.聯邦政府：根據斯塔福德法（Stafford Act）和全國緊急應變架構（National Response Framework)，在災害期間聯邦緊急管理署透過 ESF #6 負責向聯邦協調援助-大眾服務（Mass Care)、緊急援助（Emergency Assistance)、住宅及人類服務（Human Services)。聯邦緊急管理署和主要合作夥伴，如美國紅十字會(American Red Cross)，衛生與人類服務部(HHS)和美國陸軍工程隊（USACE)，負責聯邦和州之間的協調，支援避難所的規劃，發展和維持州層級需求的能力，並發揮領導的角色。

(3) 目前的做法

A.自我避難（self-sheltering)：在許多災害中，多數人在得不到援助的情況下被迫遠離家園尋找臨時的住所。在災害發生前他們已擬定緊急計畫，居住在汽車旅館、飯店、朋友和親戚家。在某些情況下，地方官員可以直接指示個人和家庭的「在地避難所（shelter in place)」或留在屋內，以降低可能威脅生命財產的危險地區直接接觸。自我避難的方案需要在事前規劃，包括鼓勵個人或家庭發展飲用水、乾糧、電池及手持無線電的支援箱，這種避難方式，是有自己必難能力的個人或

家庭所選擇的。

B.緊急避難（emergency sheltering）：社區必須為一些在災害發生時缺乏財力和機會找尋臨時避難所的居民規劃完整的計畫。為了這些人的需要，社區必須開放緊急避難所。避難所的開設地點及計畫必須在災害發生前完成規劃。避難所不僅提供即時從威脅或實際事件遠離的緊急收容，而且還提供食物、飲用水、基本的急救以及社區服務。緊急避難所可設計為一般民眾或支援其他特殊需求的居民。避難所的總人口管理中心通常是由社區組織所負責，如當地的美國紅十字會或者宗教團體，在大型的都市地區，當地的緊急管理機構可能會與這些組織一起合作，以解決避難所內複雜且大量的人口收容問題。社區組織在避難所的管理上密切與其他社會團體配合，如服務機構、當地的消防和警察局以及當地企業。他們額外提供支援服務，如托兒或老人保健、娛樂活動、精神和情感上的支援以及藥品、衣物、毯子和個人衛生用品的供給。這些避難所通常設在預先確定的設施，如學校、教堂、社區活動中心和軍火庫(armories)，以滿足特定的結構及其他需求。

C.過渡性的避難所（transitional shelters）：當緊急避難所供不應求，且傳統的臨時住宅尚未提供時，社區內的旅館或汽車旅館以及設施，如活動場所和會議中心可能被改變，以提供更多空間。在某些情況下，超過需求總量時，非傳統的過渡性住宅也可當作避難所使用。

（A）住宿補償/券方案（Lodging Reimbursement/Voucher Programs）：政府機構和非政府組織提供使災民可以遷入旅館或汽車旅館的住宿補償方案，補償通常是直接提供憑證或券的形式在某些設施做短期的停留。

(B)設施變更：緊急避難所與商業或公有設施做重新配置，以提供家庭更多的避難空間和住所的興建，設施的改變也可以提供食物準備區和浴室，這可能需要一段時間來設計方案，徵求自業主同意確定資金，方能完成必要的建設。

2. 臨時性住宅（interim housing）

(1) 關鍵原則

A.有效的臨時性住宅始於所有有關單位中制定明確的期望。

B.臨時性住宅遠超出基本供給的架構。

C.臨時性住宅必須是安全、穩固及容易獲得的。

D.臨時性住宅它是暫時的。

E.災害影響的延長將是臨時性住宅的挑戰。

(2) 責任和角色

A.個人和家庭：個人和家庭主要為他們的生活安排責任，在滿足他們對於臨時住宅的需求上扮演積極的角色。

B.地方政府：地方政府必須為決定災害住宅選擇最適合的興建地點負責，尋求興建災害住宅可用及合適的土地和建築物，採用適合當地的條例確保向當地居民提供災害住宅服務。

C.州、地區以及部落政府：當住宅需求超出避難，州政府與地方和聯邦官員一起參與確保民眾之安全，透過相關的評估方案以確定臨時性住宅的供給是最好的。

D.私部門及非政府組織：私部門在災難臨時性住宅中扮演了重要的角色。企業擁有財產、產品、服務和專業技術，能夠有效補充和支援政府住宅。而非政府組織提供了寶貴的支援，以滿足個人、家庭、社區和州有關的住宅需求。

E.聯邦政府：聯邦政府建立一個指導方針、能力和資源維持的架構，以支援州和地方政府的在災害發生時住宅的選擇。國土安全部（DHS）透過聯邦緊急管理署，有責任向州政府官員接觸協調聯邦災害臨時性住宅，聯邦緊急管理署與 HUD 一起提供臨時住宅援助。

(3) 目前的作法

A.善用目前可用的住宅資源：在災害發生之後，臨時住宅的供給應該集中在如何使現有的住宅資源發揮最大的效益，這包括快速進行財產損失的編目以及可提供安置災民的住宅。

B.租金補貼：當可以出租的住宅可以使用時，租金補貼是臨時性住宅的首選形式，這可能包括財政援助，以及幫助找出私人所擁有的公寓、大廈、單和多戶住宅，以及聯邦或國有住宅，政府所擁有的住宅作為災害住宅的供給可能需要進行維修、檢查、清潔或其他服務。在災害發生之後，社區團體和政府部門一起努力將受災地區可以出租的住宅編目成冊，而這些可提供的住宅可能與災前所在位置有所不同，所以搬遷

災民需要更多的支服務協助他們適應新的社區。社會團體和地方公共住住宅部門在這些家庭的支援服務方面扮演著不可或缺的角色,如老人福利醫療的照顧、就業安置或運輸服務。除了確定出租住宅外，政府也可以提供金融租賃援助。根據這樣的方案直接向災民提供資金援助以提供臨時性住宅的租金。此種方法為災民提供更多的獨立性和靈活性的住宅選擇。在災害發生之後受影響地區的出租住宅短缺時，也可以提供交通的援助幫助受災家庭暫時或永久遷移至另一個地區。

C.立即修繕補貼：住宅擁有者負責維修他們的自住住宅或租房設施。住宅擁有者普遍都有進行保險，以支付災害賠償的費用。

D.家園的修繕：大多數與災害有關的住宅修繕都是由住宅擁有者進行工程的安排及支付，而這些款項的來源大多來自於保險公司的理賠或其他的資源，在某些災害的清況下，非政府組織提供資金給予住宅擁有者以支付維修相關費用。在美國主要的做法有「實施立即性的臨時維修」,在某些情況下，聯邦政府可以協助作緊急維修受損的房屋，這類維修一般包括在損壞的屋頂上安裝塑膠布料和維修無障礙設施，例如坡道或扶手，住宅必須讓合格的官員進行檢查才有資格獲得聯邦補助。另一個則為「提供維修和更換補助」,在進行住宅受損的檢查和確認後，聯邦緊急管理署提供美金 28800 元給合格的屋主以進行受損住宅的維修或更換。

E.修補和重建出租住宅多戶住宅的損失可能導致許多的社區問題，不僅是居民的住宿問題，這些建築物的損失讓屋主和社會面臨嚴峻的經濟挑戰。在這樣的情況下，部分屋主擁有向美國小企業管理局（U.S. Small Business Administration）申請貸款的資格。除此之外，在卡特里娜颶風之後，美國國會授權國土安全部及聯邦緊急措施署進行一項試驗性的方案，聯邦緊急事務管理局可以向私人承租多戶住宅，以降低災害過後所造成的個人和家庭流離失以及改善和修理住宅以符合美國聯邦住房品質標準。

F.使用傳統形式的臨時性住宅

（A）預製住宅（Manufactured Housing）:「預製住宅」是由工廠所建造的住宅設計為長期住宅用途使用，也就是所謂的「移動住宅」,這些「預製住宅」的建造都必須遵守聯邦

製造住宅建設（Federal Manufactured Home Construction）和安全標準，由 HUD 負責管理。預製住宅的建造必須依照當地的土地利用分區編號（zoning codes ）、使用執照（occupancy permits）、環境法規（environmental rules ）以及其他規定。

（B）休旅車（Recreational Vehicles ）：休旅車只可用於短期內沒有其他可供選擇的臨時住房，而且必須符合的空氣品質和其他安全規定。

3. 永久性住宅（permanent housing）

(1) 關鍵原則

A.重建通常比一般人所想像地還需要更多的時間，和個人需要準備各種情形的發生。

B.個人和社區在害整備前，是必須考慮災後住宅恢復。

C.修理和更換較具替代性的住宅，以及購買足夠的住宅。

D.一些臨時性住宅可能成為永久性住宅。

E.災害是件需要額外的協調和資源以實現永久性住宅。

F.確定集體的永久住宅興建，以加速災後重建。

(2) 責任和角色

A.個人和家庭：個人和家庭可能為租屋者或屋主。租屋者可以負責尋找社區內可替代性的出租住宅。屋主則可以負責重建的決策，與保險供應商進行協調，並尋求其他融資的方式。

B.地方政府：地方政府負責土地利用的決策，建造及居住的檢查和許可，並提供基本的服務，如供水、污水及垃圾處理、公共交通以及警察和消防服務。

C.州、地區以及部落政府：州、地區和部落政府有促進現代建築法規，減輕洪水和其他風險、提供州資源，並確定或要求聯邦資源提供開發永久性住宅的責任。

D.私部門及非政府組織：私部門提供專門的技術及援助是永久性住宅成敗的關鍵性因素，財產保險公司提供資金以修復損壞的財產，以及往後繼續提供房東和房客得到重建家園的保險理賠，扮演了一個關鍵性的角色。發展商、業主及貸款的

低收入住宅稅收減免方案也是實現永久性住宅關鍵性的因素。

E.非政府組織為重要的支援角色，透過提供訊息、轉介以及個案管理服務幫助家庭回到永久性住宅，並建立了重要的心理輔導關心個人及家庭返回永久住宅的情況。

F.聯邦政府：聯邦政府提供資金和技術援助，以支持州、地區和部落政府所制定永久性住宅政策。

(3) 目前的做法

A.承租戶（renters）：無家可歸的房客可能是最簡單也是最困難回到永久性住宅，在某種程度上，在社區內負擔得起的出租房屋，只需協助受災的家庭，並搬遷到一個新的出租單位可以幫助他們居住在永久性住宅。但是在某些情況下，沒有任何可以出租的住宅或哪些災害住宅補貼租金遭到刪除，對於無家可歸的房客是一大挑戰。

B.無補貼（Unsubsidized ）：居住在無補貼出租住宅的低收入戶以及因災害而導致無家可歸的家庭常常需要租金援助或個案管理服務來協助尋找可以接受和負擔得起的私人出租住宅，一旦聯邦援助結束後，這些家庭必須有其他的資源支付全部災後住宅的租金或接受租金援助。

C.補助（Subsidized）：以前 HUD 的租屋券資助租戶可持券到另一出租單位繼續承租住宅。住宅援助專案的住戶，如公共住宅（public housing）、Section 8 專案以及其他獲得聯邦資源補助的無家可歸的住戶，將轉由聯邦緊急管理署提供長達 18 個月的租金援助和其他臨時住宅直到完成修復和重建。

D.自己擁有住房者（homeowners）：在理想的情況下，屋主擁有足夠的私人保險，將迅速提供所需的資源來進行重建。這是選擇永久性住宅的首選。但在許多情況，屋主本身的保險不足或者是根本沒有保險，在這種情況下，屋主有充足的信貸和收入可獲得地利息的貸款，或者是由中小型企業管理局（SBA）和美國農業部（USDA）中獲得長期的貸款。大多數的災害，這些貸款的主要形式是由聯邦援助，以進行非農業的修復和重建、私部門的災害損失。

E.房東（landlords）：房東是社區內出租住宅的主要供應者，房東扮演提供永久性住宅及暫時無法完成重建而必須承租住宅

的屋主的關鍵性角色。出租住宅通常分為兩類：多住戶出租住宅（multifamily rental housing）另一個則為單戶家庭出租住宅（single-family rental housing）：

（A）多戶出租住宅（multifamily rental housing）：能夠讓屋主在災後進行多住戶住宅修建或重建的資金補貼來源，包括保險、SBA 的災害貸款、HUD 的聯邦住宅管理局(FHA）做擔保的私人貸款抵押保險以及低收入住宅稅收優惠方案（Low-Income Housing Tax Credit program）除此之外，也可以尋求斯塔福德法（Stafford Act）的協助，根據協商的條件，屋主可以進行修理或與政府簽訂合約完成工作。雖然斯塔福德法被認為是一個臨時性住宅的一個選擇，但可以滿足許多家庭完成永久性住宅重建的需求。

（B）單戶家庭出租住宅（single-family rental housing）：如果符合條件的話，單戶家庭屋主的出租住宅單位也可以取得 SBA 的災害貸款。在社區內多數的單戶家庭住宅沒有保險，主要原因在於所收取的租金無法去支持保險金，當這些單戶家庭住宅因遇到災害而損壞，屋主將會提高房屋的租金，以負擔房子修復或重建費用。因此必須透過 CDBG 或 HOME 的相關機制來限制住宅的租金，以維持低收入戶家庭的負擔能力。

F.無家可歸者（homeless）：無家可歸的人口數是災後住宅需求中重要的數據，在沒有災害的情況下，一般家庭變成無家可歸的家庭的原因非常的多，但在災害期間，這種情況會加劇，由於部分永久性住宅重建方案，在為無家可歸者支援住宅和服務方面的基礎設施，必須透過社區的重建計畫來解決。HUD 提供給予緊急避難所、過渡性住宅、永久性住宅並提供麥金尼，托無家可歸者援助（McKinney-Vento Homeless Assistance）支援服務贈款資金。房屋資助下，麥金尼，托可以說是房屋所有人或租賃承租人的基礎。保險涵蓋了大部分項目，包括要求贈款的協議、文件、條例和程序等。對於災後租戶的程序，該方案將協助居民轉移至其他合適的單位，以繼續獲得租金的援助。HUD 允許在災害發生時的預算申請條件和程序做靈活性的變化。

(六) 小結

由美國國家災害住宅策略可以發現，本政策著重於災害期間全職行動

的觀念，進行災害住宅的發展，以提升地方、部落以及聯邦災害住宅的基本能力，並擴展及改善災害住宅的資源。

在災害住宅策略中，以明確的指出由聯邦緊急管理署、住宅與城市發展以及美國紅十字會共同領導,在災害期間執行災害住宅的一般審議行動，並與所有層級的政府專家、私部門和非政府組織進行災害住宅的推動。

在災害住宅的具體做法方面主要可以分成三種方式，第一種為災害剛發生時，急迫需求的避難所，主要有自我避難（self-sheltering）、緊急避難（emergency sheltering）、過渡性的避難所（transitional shelters）等三種型式，除了自我避難比較偏向是由家庭自己所擬定的緊急避難所計畫，與住宅政策較無關係外，美國的緊急避難與過渡性的避難所做法方面，較適合提供住宅政策參考，在緊急避難所方面，在災害未發生前，可以由當地政府清查可供使用之相關公共設施編列成冊，再來則透過非政府組織或私部門,提供相關的專業技術補強相關的公共設施,以抵抗不同的災害的衝擊，在緊急避難所的設置大致可以透過政府提供設施，非政府組織或私部門負責補強；另外，在過渡性避難所方面，我們可以使用租金補貼的方式，當相關設施不足時，在住宅政策中政府提供租金補貼，讓當地的災民遠離災區選擇適合自己需求的住宅暫住，再則政府的公共設施以及民間的相關建築物，亦可在災前協調當災害時政府提供補貼立即轉變為緊急避難所供災民來使用。

再來當完成緊急避難時，災害住宅則是以臨時性住宅做供應至災民完成住宅重建，主要的做法有善用目前可用的住宅資源使用與傳統形式的臨時性住宅兩種方式，再善用目前可用的住宅資源使用這個部分，在住宅政策中，我們可以利用目前尚處於閒置的公有或私有的住宅，在災害尚未發生時，將這些住宅進行整理編冊，與屋主協調在災害發生期間，當災民完成緊急避難，轉向臨時住宅時，讓災民可以選擇承租臨時至住宅直到完成重建，而政府可以提供資金給予非政府組織或私營部門協助可供出租的臨時住宅修繕；當這些臨時住宅不足時，可以轉由提供預製住宅，這個與組合屋有所相似，但需做事先規劃，第一為地點的選擇，政府應進行可供興建組合屋的公私有土地清查，並進行協調溝通在災害發生時可立即整理成租給相關單位興建組合屋，組合屋可由私部門和非政府組織興建，

最後為永久性住宅方面，主要是以租金補貼為主，針對不同的對象提供不同的住宅補貼，此外，住宅政策也必須災害時調控相關的出租住宅，以保障災民住屋權利。

在提供災民相關的住宅時，政策必須從不同的時間考量，以適時提供災民最迫切的相關需求，在供給方面要更具彈性，災害住宅的供給除了在災時能夠最迅速且立即地提供，更需要在災前做好相關的協調和規劃，確定住宅的相關來源。

伍、 台灣社會住宅執行願景與方針

根據以上國內外住宅政策的探討與實際施行的政策說明，結合國內住宅政策的檢討，我們整理出以下的願景與方針，期望排除過往住宅政策失敗之成因，以及學習國外推行已久的社會住宅政策，以強化國內推動社會住宅發展的決心，使之能提供社會弱勢者更多元的住宅服務與社會關懷。

願景一：引領「住者有其屋」與「住者租其屋」至「住者適其屋」的雙向住宅永續策略

台灣社會住宅政策因配合不同社會弱勢的使用條件，配套不同的購租屋方案，如文獻探討的英、美、日與韓國社會住宅發展，其發展歷程皆由早期的政府開發逐漸轉型成為民間投資，到近期更走入配合整體都市發展建設以及化公(公共住宅)為私(由承租戶購買)的導向。借鏡於此種發展脈絡，台灣的自有住宅率為87.36%(財團法人國土規劃及不動產資訊中心研究，2008)，更是高居全球一二名，說明了政府住宅政策推動的成效。因此本國的住宅政策，除了持續推動以穩定供給適合購屋者住宅的補貼之外，還需針對適合租屋者，如獨居老人、身心障礙、需照顧的愛滋病患且需看護的族群，或是無工作的遊民等，他們並非需要的是購宅，而是有個舒適的住宅空間以及看護輔導，而政府則須強化租屋途徑與管理，並提供合理的優惠與監督，才能更有效的強化社會住宅政策的執行。以下為針對弱勢族群台灣社會住宅可推行的方式：

1.購屋住宅

是一種分享產權形式的購買住宅計劃。其對象為購買力低、無力貸款購買房屋的弱勢族群。具體辦法是購買住宅者先籌資(家庭儲蓄加住宅貸款或社會住宅保障基金貸款)購買一般商品住宅的部分產權，其餘部分繼續付房租，等將來經濟能力提高後，再逐步購買其餘產權，直到買下全部產權為止。英國住宅法規定公共住宅承租者住滿兩年以上就有權利以折價購買其居住的公共住宅，優惠折價的起點為房屋市價的 30%，折價的幅度則視居住的時間而定，住越久折扣越多，直到房價的 70%為止。

2.租賃住宅

以韓國為例，此住宅僅以租賃使用，提供給社會 10%的低收入戶家庭使用，並收取低於市價的租金，類似台北的平價住宅。但由於全台灣目前僅有台北市一處提供平價住宅與出租國，造成住宅資源過於集中並也突顯其他地區住宅資源的不足。此方面可借鏡於美國住宅租賃的政策，在美國的災害住宅法與 Section 8 的租金補助計畫皆有利用私有住宅為租賃公共住宅的概念，若房東有意願參加，若其要求的租金與提供的房屋品質符合

HUD 標準，則可與公共住宅部門(簡稱 PHA)簽署合約，租屋者僅需支付其總收入百分之幾的租金，而剩餘房租的差額由政府補助房東，吸引房東將其私有的空屋提供弱勢族群租用,以減緩政府興建社會住宅的成本。而 PHA 更負起監督與懲處劣等房東與房客的職責。

方針一：將不同申請者的住宅需求加以分類，並提供適當的政府國宅與民間空屋，購租屋者依照房屋實際的設備供給、對象提供、交通因素等不同條件來做分類，並提供相關優惠利率與購租屋專案貸款。

方針二:針對不同對象提供不同需求之軟硬體設備、居住空間與環境，並訂定建築設備標準，提供建造商或預提供私人住宅之房東申請成為社會住宅之依據。

方針三:依照各縣市不同的輔助對象之需求，與各縣市的環境資源，建構因應的配套輔助方案。

願景二：建立專職社會住宅管理機構，提供系統性的管理以及簡化申請程序的複雜性。

社會住宅制度的管理需與許多部門加以協調，其中涉及財政、金融、稅務、土地、司法、教育、社會福利等許多部門。為了有效地協調各部門的工作，確保社會住宅政策的能夠順利實施以及有效率的發展,可以設立專門的社會住房保障機構，在國內住宅法係底下，設立專門負責社會住宅業務的專職單位，如社會住宅管理局。並由中央政府統指導為核心的住宅監管體制，負責制定解決社會住宅問題的政策和計劃，像是確定社會住宅的標準，編制和實施社會住房計劃，編制和實施社會住宅建設計劃、社會住宅品質指標和技術規範等條文，可以用地方財政預算中安排社會住宅準備金為主,加上中央財政轉移支付、或是政府基金收入,和部分國有土地標售金，建立來源穩定的社會住宅保障資本，為社會住房政策的實施提供資金保證。最後可借由社會團體或第三部門委託管理，如英國政府將社會住宅之經營全數賣給民間的住宅組織(住宅協會)，其提供管理與維修的服務，而政府則定期撥款以協助其發展；而日本也係透過行政法人的系統(日本住宅公團與都市再生組織)來完成龐大的住宅管理與發展問題。在美國，除了住宅單元的提供之外，其法令也強調主動的社會輔導，如就業、社會參與、幼兒看護與提供輔導人員的協助，以強化社會住宅政策對於弱勢族群的關懷照顧。

方針一:在住宅法的層級下成立社會住宅業務管理單位，使其組織與業務統合化，避免業務的混淆與簡化辦理及審查程序，以強化作業的執行與推動。

方針二:建構委託經營管理單位，如第三部門或成立法人團體等，以分化繁雜的後續管理與直接協助工作。

方針三: 強化相關社會福利、社會參與以及醫療機制之整合系統建立。

願景三：以提供利多方案與配套政策為前提，「民間開發，政府輔助」為發展策略

雖然目前政府提供很多購屋與租屋優惠方案給弱勢族群，如購置住宅優惠貸款與整合住宅補貼資源實施方案等。但多採被動式，由申請者自行申請以及租屋，經審查通過後在給與補助。而社會住宅的執行因由政府主動提出利多並與房東和建商協商，達成租屋與購屋計畫，如民國 79 年(西元 1990 年)英國城鎮和鄉村規劃法(Town and Country Planning Act 1990) 106 條款規定，提供社會住宅是一項強制性協商，通常要求開發商建造一定數量或比例的社會住宅並折價賣給受政府監督的非營利機構(Registered Social Landlord)。然後由機構平價轉讓給低收入家庭，或出租給這些低收入戶，以解決低收入者居住問題並將資金循環使用。有鑑於此，國內的住宅政策，因鼓勵民間企業提供資金開發並撥出固定比例做為社會住宅使用，而政府投入政策補助與利多方案鼓勵企業興建開發，再交由民間團體協助後續管理與提供社會關懷，將依據各地區不同的住屋條件與需求，有效的安置社會弱勢者的住房問題。

方針一:由政府機關、私部門及第三部門開發各不同條件之弱勢族群適居之住宅型式，並研擬利多方案，如稅務的減免、繕修之補助與設備供給輔助費等。以提供私部門或私人對於開發社會住宅市場之誘因。

方針二:強化資格審查制度與評鑑獎勵辦法，定期檢視弱勢族群之居住資格，以提供所需資源給更弱勢程度較嚴重之族群，並為鼓勵興建優良社會住宅之單位，得以持續推動。

願景四：以公平、公正、公開之原則，打造社會弱勢者平等之居住權益

美國公平住宅法(Fair Housing Act)，於民國 58 年(西元 1969 年)就已經通過，而台灣對於社會弱勢者居住權益的保障，卻在目前審議中的住宅法案中才編列，起因在於社會弱勢者由於本身的內外在條件較為弱勢，因此受到部分民眾的歧視與不接受，竟而產生殘障民眾與弱勢族群被趕出社區與被居民排斥的情況(台灣 TCLC，2009)，因此社會住宅政策因該更考量社會弱勢者的需求，並促使社會弱勢者與社會接軌，藉由健全的社會住宅計畫，打破社會的分化與歧視。

方針一:保障社會弱勢者住宅權益，反對任何以種族、膚色、國籍、宗教、性別、家庭情況與身心障礙等條件之歧視，確保其擁有適居且尊嚴的居住環境。
方針二:提供健全住宅市場、合宜之住宅品質與有效率的住宅補貼政策，避免產生社會階層化的問題。
方針三:標準化弱勢族群之資格審查標準，制度化對不同需求之族群提供不同條件的住宅需求。
方針四:公開審查與評鑑標準，確保社會住宅居住品質與長遠發展之目標。

陸、 住宅法(草案)相關子法草案擬訂

本研究在前述已對社會住宅進行相關定義上的闡述,以及國內外社會住宅法規的探討,以期未來在社會住宅的推行上,能夠更符合弱勢族群的需求,同時讓社會住宅具有相當之品質。綜合上述的文獻整理與分析,本研究分別依據立法背景概述、概念架構與子法研訂內容分別進行說明,各相關子法草案說明如下:

一、第二十二條 民間興辦社會住宅之申請及變更辦法

(一) 立法背景概述

由於政府財力資源有限,為因應各項政事需要,必須妥適分配運用,以發揮最大效益,故藉由民間投資興建公共建設,並引進企業經營理念以改善公共服務品質,已為國際趨勢。另外,「民間可以做的,政府就不做」為當前政府之政策之一,為落實行政與技術分立,有效運用民間專業資源,因此優先獎勵民間興辦社會住宅,民間供應不足時,再由政府提供。

本辦法依據住宅法第二十二條規定,訂立規範民間興辦社會住宅之申請程序、應備文件、審查事項、核准、撤銷、廢止、事業計畫內容、變更原核定目的之處理及其他應遵循事項之辦法等相關規定。

(二) 概念架構

本辦法主要分為獎勵興建社會住宅、申請興建社會住宅相關文件、主管機關審查之相關規定及核准興建及經營等四個部分(圖 15)。第一部分獎勵興建社會住宅的部分主要針對既有住宅及新建住宅經營社會住宅之相關規定;第二部分申請興建社會住宅相關文件中包含建築物的規範及相關的經營管理文件的規範,為確保社會住宅能提供專業的服務,本辦法特別引入美國經營愛滋病住宅的相關概念,針對相關的醫療人員進行規範;第三部分則是針對主管機關審查民間申請社會住宅的相關規範;最後一部分為核准興辦社會住宅。

圖15　民間興辦社會住宅之申請及變更辦法架構圖

資料來源：本研究整理。

(三) 子法研訂內容

民間興辦社會住宅,應擬訂興辦事業計畫,申請興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關會商有關機關審查核定。

前項經核定之社會住宅，屬社會福利設施。

第一項興辦事業計畫之申請程序、應備文件、審查事項、核准、撤銷、廢止、事業計畫內容、變更原核定目的之處理及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。

本辦法係依據住宅法第二十二條規定訂立，為規範民間興辦社會住宅之申請程序等相關規定，爰訂定民間興辦社會住宅之申請及變更辦法。詳細條文請參表 12 與圖 16。

表12　第二十二條 民間興辦社會住宅之申請及變更辦法研擬表

條文	立法說明
第 1 條 本辦法依住宅法(以下簡稱本法) 第二十二條第三項之規定授權訂定之。	本辦法之法源依據。
第 2 條 民間興辦社會住宅,其組織應為公司或法人，名稱並冠以「私立」二字，且應符合下列規定： 一、建築物之設計、構造與設備，應符合建築法及其有關法令規定,如供老人與身心障礙者居住,並依本法應具無障礙環境。 二、消防安全設備、防火管理、防焰物品等消防安全事項應符合消防法及其有關法令規定。 三、用地應符合土地使用管制相關法令規定。 四、用水供應須符合飲用水水質標準。 五、環境衛生應具適當之防治措施。 六、他法令有規定者,依該法令規定辦理。	一、依本法第 3 條第 2 款之規定,社會住宅係提供予經濟或社會弱勢者居住，本具有社會救助之功能，故就民間興辦之社會住宅,爰參考社會救助機構設立標準第 2、3 條之規定，明訂其需冠用「私立」名稱以及應具備之基本條件。 二、因社會住宅具有一定之公益性,且本法第 27 條規定民間興辦應為 10 戶以上,考量財務負擔以及永續經營,並避免自然人會發生之繼承問題，或民法合夥關係之複雜性，衍生營運困難造成接管而耗費社會成本，明訂社會住宅興辦者，須以公司或法人型態經營。
第 3 條 民間興辦社會住宅應備具下列文件一	一、依據本法第 22 條第 1 項規定，民間興辦社會住宅,應擬訂興辦事業

式四份，向興辦所在地之直轄市、縣（市）政府申請審查核定： 一、社會住宅興辦申請書。含名稱及地址、組織性質、業務性質及規模、負責人姓名及戶籍住址等基本資料。 二、興辦事業計畫。 三、公司登記證明文件或法人登記證書影本。 四、公司章程或捐助章程。 五、股東會或董事會議決通過之會議紀錄或議事錄，財團法人並應檢附目的事業主管機關核准興辦社會住宅之函文影本。 六、土地權利證明文件： (一) 最近三個月核發之土地登記謄本或土地所有權狀。 (二) 如為新建社會住宅，應提出著色標明申請範圍之地籍圖謄本。 (三) 都市計畫土地應檢具土地使用分區證明。 (四) 如為第三人之土地，應檢附二十年以上之租約或使用同意書，並應經法院公證；其檢附使用同意書者，並應辦理相同期限之地上權設定登記。 七、建築物基地位置圖。 八、其他與興辦事業有關之文件。 前項第二款興辦事業計畫應包括下列內容： 一、評估分析計畫：含基地所在地與鄰近地區經濟或社會弱勢人口及市場供需概況及評估、整體規劃設計理念構想、未來計畫之可行性、與相關政府及政策配合情形。	計畫，向所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請。爰參考私立身心障礙福利機構設立許可及管理辦法第 5-7 條，私立老人福利機構設立許可及管理辦法第第 5-7 條、老人住宅綜合管理要點第八點、社會救助機構設立標準第七條等規定，明訂民間興辦社會住宅應檢附之相關文件，以及興辦計畫應具備之內容。 二、如民間興辦業者，其興辦總戶數為 15 戶(含)以下者，如一戶使用人數為 3 人計，合計約為 50 人，規模較小，對於周邊鄰近地區經濟或社會弱勢人口及市場供需影響，以及經營者財務負擔上均較小，故於第 2 項明訂民間興辦社會住宅，其總戶數為 15 戶以下者，所提興辦事業計畫，得免提評估分析計畫與財務計畫，以簡化其申請所需文件。

二、興建計畫：含建築物新建、改建、增建之設計圖及相關各樓層平面圖、設施與設備清單、土地取得方式、開發型態及預定進度。 三、營運管理計畫：含經營策略、行銷推廣、活動與設施管理、安全管理、組織架構、服務項目、收費標準、服務契約、人員編制、相關人員所具備之服務認證或證書、年度預算書及預定開業日期。 四、財務計畫：含資金需求、籌措方式及成本分析。 五、其他申請人認有利於興辦申請，或經中央或直轄市、縣（市）主管機關規定之文件。 民間興辦社會住宅，其總戶數為十五戶以下者，其送審之興辦事業計畫，得免提評估分析計畫與財務計畫。	
第 4 條 直轄市、縣（市）政府於受理民間興辦社會住宅申請興辦案件後，應就下列事項為審查，對於經審查符合規定案件，應將審查結果函復申請人，並將核准興辦函件副本抄送有關機關。： 一、所檢附之文件俱屬合法有效，且建築物之設計與土地使用，均符合現行法令之規定。 二、基地所在地與鄰近地區經濟或社會弱勢人口及市場供需概況，是否足敷營運所需。 三、財務與成本分析是否切實、可行。 四、營運管理計畫為妥適，且未違相關法令之規定。	一、直轄市、縣（市）主管機關於受理民間興辦社會住宅申請興辦案件，應為審查，由其民間機構所檢附送審之文件，其形式上是否為合法有效，自為首應查核之事項，且社會住宅所使用之基地以及其建築設計，自應符合相關土地管制與建築規範之要求。而社會住宅擬興辦之地點，其市場概況與供需問題，與社會住宅營運是否有重要關係，亦有審查之必要。此外，社會住宅之營運，除其管理計畫是否符合法令規定，並妥適而足以實行外，其財務與成本分析，亦為事業興辦成敗之重點列為審查之事項，爰明訂興辦事業計審查事項規定。 二、審查期間，如認機構有補正資料之

前項審查有應補正事項者，應以書面通知申請人於三十日內補正。申請人屆期未補正或未補正完備者，直轄市、縣（市）政府應敘明理由，駁回其申請。但有正當理由者，得敘明理由，於期間屆滿前向直轄市、縣（市）政府申請展期；其展期以三十日為限。 直轄市、縣（市）政府為審查社會住宅申請興辦案件，得設置審查小組，有收取審查費之必要者，得依規費法第七條及第十條規定辦理。	必要，自應命其補正。爰參考老人住宅綜合管理要點第九點、私立老人福利機構設立許可及管理辦法第第 9 條規定，明訂以 30 日為補正之期限，暨其未補正之法律效果。 三、關於社會住宅之興辦，除土地使用與建築管理外，其管理計畫與財務分析，是否具體可行，俱屬高度專業判斷之事項，故有組成審查小組之必要。爰明訂直轄市、縣（市）主管機關成立審查小組，及收取規費之法源依據。
第 5 條 民間興辦社會住宅有借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件申請，經直轄市、縣（市）政府於營運前發現者，得撤銷興辦核准。 前項情形，如於開始營運後發現者，直轄市、縣（市）政府得視情形，撤銷其興辦核准，或依本法第 37 條之規定，接管民間興辦之社會住宅。	一、民間興辦社會住宅應檢附如本辦法第 3 條所示之相關文件，惟所提文件係冒用他人名義或屬偽、變造，致主管機關誤為有效而核准興辦，該核准即屬違法。爰參考行政程序法第 119 條、政府採購法第 50 條、私立身心障礙福利機構許可及管理辦法第 19 條等規定，明訂機構提出偽造文件等情，主管機關於營運前發現，自可撤銷核准。 二、如民間機構業已開始營運，如逕自撤銷其核准，自會衍生安置住戶問題之可能。因此，明訂於營運後，主管機關得視情形，有撤銷或接管之裁量權。
第 6 條 民間於興建或營運期間，有下列情形之一者，直轄市、縣（市）政府得廢止其之興辦許可： 一、施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，經以書面通知定期改善，屆期不為改善或改善無效者。 二、未經主管機關核准，將營業之一部	民間興辦社會住宅經核准後，如其於申辦期間並無不法，然於實際執行時發生工程進度落後、營運不佳，或機構如將建物或其土地為不符社會住宅目的或違反興辦計劃之使用等情事，經通知後無法改善，顯見其已無依原興辦核准繼續營運之可能。爰參考民間參與公共建設法第 52 條、私立身心障礙福利機構設立許可及管理辦法第 18、19 條、私立老人福利機構設立許可及管理辦法

或全部移轉或委託第三人營運。 三、將建物或其土地為不符核准目的或違反興辦計劃之使用,經以書面通知定期改善,屆期不為改善或改善無效者。 四、其他直轄市、縣(市)政府認應廢止興辦許可者。	第 18、19 條規定，明訂主管機關得將興辦核准予以廢止之情形。
第 7 條 經營社會住宅,非經向直轄市、縣(市)政府申請社會住宅登記,並領取社會住宅登記證者，不得營運。 申請前項社會住宅登記,應備具下列文件： 一、社會住宅登記申請書。 二、公司登記證明文件或法人登記證書影本及職員名冊。 三、建築物核准使用證明文件影本。 四、公共意外責任保險契約影本。 五、使用管理規則。 六、相關服務設施之照片或簡介摺頁。 直轄市、縣(市)政府得視需要，要求申請人提交前項文件正本。 第二項第四款保險之最低金額,由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。	一、民間興辦社會住宅於開始營運前應申請社會住宅登記證，爰參考老人住宅綜合管理要點第 13 點、私立身心障礙福利機構設立許可及管理辦法第 12 條規定，私立老人福利機構設立許可及管理辦法第 12 條規定，明訂社會住宅於營運前非經領得登記證，不得營運。 二、明訂申請社會住宅登記証，所應具備之文件。 三、社會住宅以 10 戶為營運之基礎，並提供予不特定之老人或社會弱勢人使用，故管理便利記，民間機構應有制定使用管理規則之必要，並應提供公共責任意外保險。故明訂應提出管理規則與公共意外保險契約影本，而保險金額則由本法中央管管機關，會同保險業務目的事業主管機關商定。
第 8 條 直轄市、縣(市)政府審查申請社會住宅登記證案件，必要時，得會同相關機關共同實地勘查其設備及設施。經審查符合規定者,應於受理後三十日內核發	一、主管機關於核發社會住宅登記證前，得至現場會勘，確認已可正常營運無誤，並明訂受理申請後核發以及缺件應命補正之時限。 二、明訂主管機關應編號列管社會住宅登記證。

社會住宅登記證，並副知有關機關。 前項審查有應補正事項者，應以書面通知申請人於十五日內補正。申請人屆期未補正或未補正完備者，直轄市、縣（市）主管機關應敘明理由，駁回其申請。 直轄市、縣（市）政府應將社會住宅登記證編號列管。	
第 9 條 社會住宅登記證應載明機構名稱、代表人或負責人、營運所在地、戶數、資本額、業務規模、核准登記日期、登記證編號。 前項登記證記載事項有變更時，社會住宅經營者應於公司或法人主管機關核准變更之日起三十日內，備具申請書及相關文件，向直轄市、縣（市）政府申請變更登記，並換發社會住宅登記證。	爰參考老人住宅綜合管理要點第 15 點之規定，明訂社會住宅登記證應載明之事項，如有任何變更，民間機構亦應向主管機關申請變更及換發登記證。
第 10 條 民間興辦社會住宅應依核定之興辦事業計畫興建與營運。如有變更原興辦事業計畫之必要者，應備具有關變更計畫書圖文件，報請直轄市、縣（市）政府核准後變更。 直轄市、縣（市）政府應於受理後二個月內將審查結果函復申請人。	民間興辦社會住宅，如有變更原核定目的之必要，明訂應向主關機關提出申請，及主管機關審查之時限。
第 11 條 社會住宅經營者應將社會住宅登記證掛置於門廳明顯易見之處。 社會住宅經營者應將入住之使用管理規則及緊急避難逃生位置圖，置於住房明顯易見之處。	一、社會住宅具有公益性，主管機關寄發登記證，民間興辦社會住宅之機構，自應將登記證懸掛於明顯之處以昭公信。 二、明訂社會住宅應將入住之使用管理規則及緊急避難逃生位置圖，置於住房明顯易見之處。

第 12 條 本辦法自發布日施行。	本辦法施行之規定

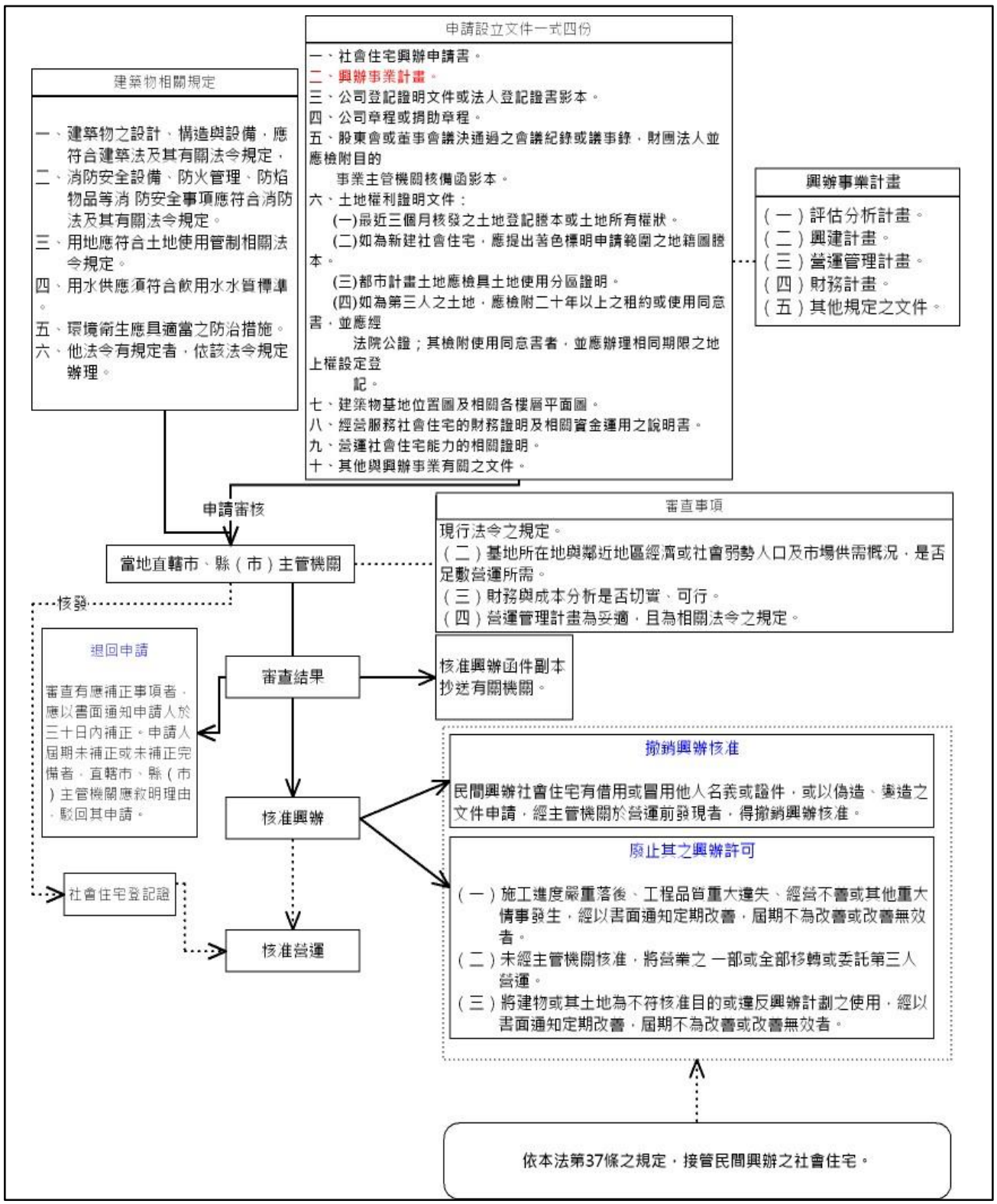

圖16　民間興辦社會住宅之申請及變更辦法流程圖

資料來源：本研究繪製。

二、第三十一條 政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法

(一) 立法背景概述

本法考量政府資源有限、民間仍有大量之空閒住宅，及整體住宅政策明定「各類型住宅在其市場供給已足夠的前提下，政府不宜再興建及獎勵投資興建該類型住宅」，爰政府應視社會住宅之民間興辦、供需情形等，必要時再予興辦。因此需明訂社會住宅承租與管理者之資格與相關程序，以期達到資源的有效管理與法令的落實。

(二) 概念架構

民眾申請社會住宅可由政府之委外單位以及直接和政府申請，政府經由評鑑制度，獎勵社會住宅興辦者，反正不合格者則勒令改進或禁止營運，(圖 17)；民眾經資格審核通過後入住，續租時則需再次審查資格，以免造成資源的佔用，不合資格者則須遷離。

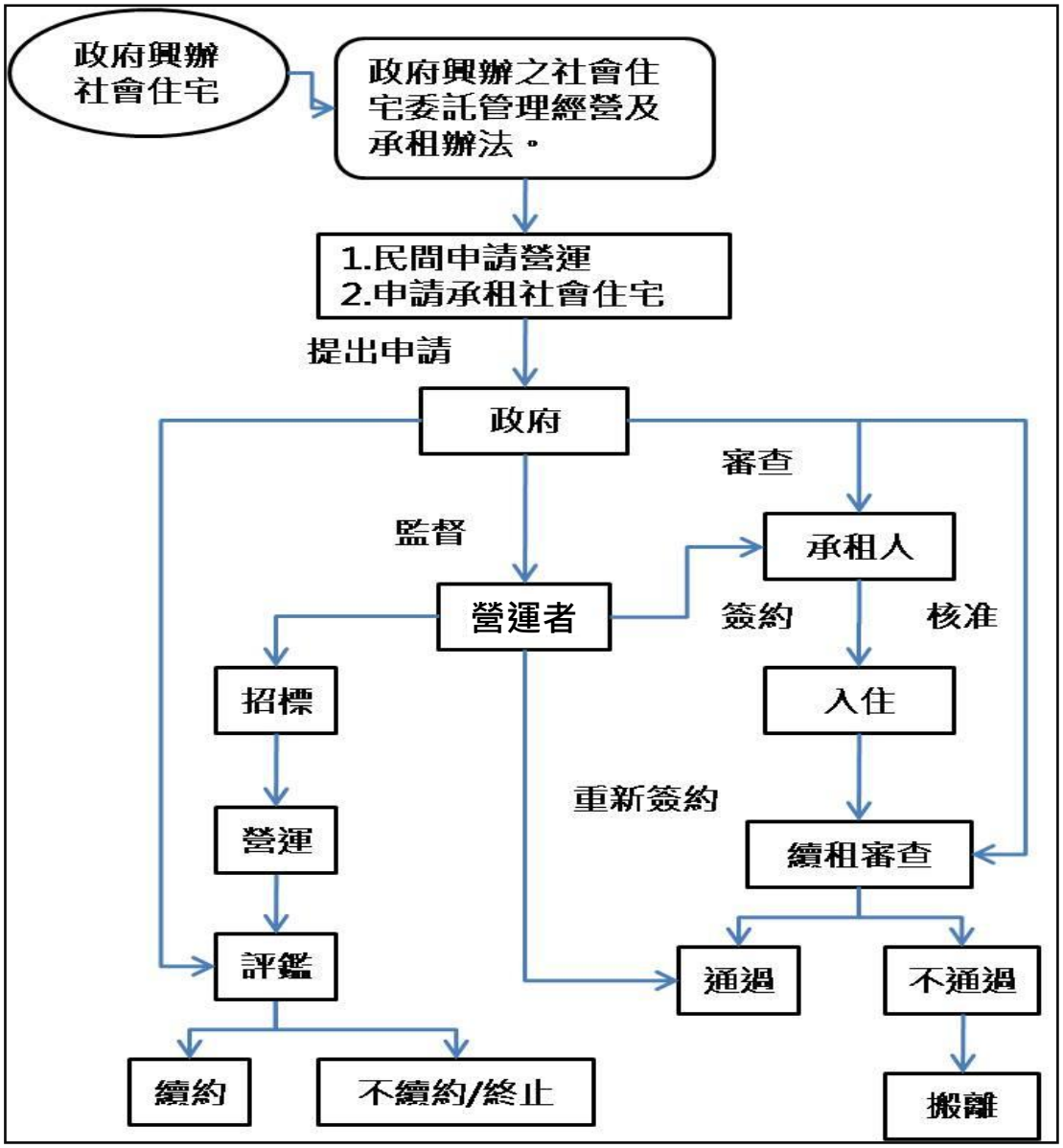

圖17　政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法架構圖

資料來源：本研究繪製。

(三) 子法研訂內容

直轄市、縣（市）主管機關應視社會住宅之需求情形，必要時依下列方式興辦，並自行或委託非營利法人經營管理：

一、新建、增建、修建或改建。

二、接受捐贈。

前項社會住宅之委託經營管理、承租者申請資格、程序、租金計算、租賃與續租期限及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。本辦法係依據住宅法第三十一條規定訂立，為規範委託民間經營管理社會住宅之相關規定，爰訂定政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法，詳細條文請參表 13 與圖 18。

表13　第三十一條 政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法研擬表

第 1 條 本辦法依住宅法(以下簡稱本法) 第三十一條第二項規定授權訂定之。	本辦法訂立之法源依據
第 2 條 本辦法所稱委託經營管理，係指直轄市、縣（市）政府（以下簡稱委託機關）將本法第三十一條第一項所稱之社會住宅，以現況委託受託人營運，受託人應負社會住宅保管維護責任，並得依其服務內容，對外收取相關費用。	參考臺北市市有財產委託經營管理自治條例第 2 條規定，明訂委託經營管理之定義。
第 3 條 委託機關就管有之社會住宅委託受託人營運，應擬具委託計畫，其內容並應包括下列事項： 一、委託經營管理之目的、標的、項目、範圍。 二、委託方式。 三、委託機關可提供之資源及經費補助金額。 四、委託經營管理保證金、租金、使用費、回饋金及權利金底價之計算標準（包括回饋金、權利金底價之減免及預估計收百分比）。 五、受託人之權利義務（包括應投資之資金、應負擔之費用支出及其他權利義務等）。 六、委託經營管理期限。 七、受託人對外收費項目及標準。 八、受託人應備資格、條件，以及申請時應提交之文件（含經營計畫書、	一、政府興辦之社會住宅，其屬公有財產，故如因社會目的而有提供由人民代為管理、營運之必要，自應擬具委託計畫，以求公有財產合法、妥適之運用，並為將來監督之依據。 二、爰參考臺北市市有財產委託經營管理自治條例第 7 條之規定，明訂委託計畫應具備之內容。

財務與成本分析等）。 九、委託經營管理之督導與獎勵。 十、委託經營管理之效益分析（包括經濟、社會、成本效益及投資報酬率）。 十一、 委託契約草案。	
第 4 條 社會住宅委託經營管理，應依下列規定計算回饋金或權利金底價： 一、經核定受託人對外收費項目及標準得自行設定者，其權利金底價依下列標準擇一計算： （一）前一年度房屋及土地之「當地一般租金標準」計收基準計算。 （二）依委託機關投資成本回收、委託機關自行經營（預期）營運利益及受託業務實際利潤分成總和計算，其計算方式如下： 1、 委託機關每年投資成本回收為（建物工程經費／使用年限）與（設備成本／使用年限）及委託機關負擔之各項稅捐之總和。 2、 委託機關自行經營（預期）營運利益為過去三年平均（或預估）自行營運收入扣除過去三年平均（或預估）自行營運成本。但營運收入低於營運成本時，營運利益以零計算。 3、 實際利潤分成為受託人當期實際營運收入扣除當期實際營運成本（不含所得稅費用）、支	一、政府興辦之社會住宅，既委託予人民代為經營管理，則人民取得運用公有財產之權利，或因此而獲得利益者，自應給付權利金或回饋金。 二、參考臺北市市有財產委託經營管理自治條例第 8 條之規定，明訂權利金或回饋金底價計算之方式與原則，以及免收權利金之條件。

付投資成本回收及支付市政府自行經營（預期）營運利益後餘額之百分比計算。但上述餘額為負數時，實際利潤以零計算。 二、經核定受託人對外收費項目及標準須由委託機關設定之公益性或非以營利為目的之委託案，其回饋金或權利金底價為市政府自行經營（預期）營運利益與受託業務實際利潤分成之總和。其計算方式如下： （一）委託機關自行經營（預期）營運利益同前款第二目計算方式。 （二）實際利潤分成為受託人實際營運收入扣除實際營運成本（不含所得稅費用）及支付委託機關自行經營（預期）營運利益後餘額之百分比計算，但上述餘額為負數時，實際利潤以零計算。 三、委託經營管理項目經核定受託人不得對外收取費用者，免收權利金。	
第 5 條 委託機關辦理社會住宅委託經營管理，應依政府採購法相關規定，以公開方式為之，並應公告委託計畫。 申請受託經營者應依據前項公告之委託計畫，備妥相關文件，送請委託機關審查，並由委託機關視其委託業務性質及回饋金或權利金底價，就下列方式擇一辦理： 一、公開競標：由審查合格之申請人公開競標，並以回饋金、權利金金額	一、社會住宅委託人民經營管理，係屬勞務委託，其受託人之決定，本即應依政府採購法規定與原則辦理，故明訂直轄市、縣（市）主管機關辦理社會住宅委託經營管理，應依政府採購法相關規定，以公開方式為之。 二、參考法條臺北市市有財產委託經營管理自治條例第 10 條規定，明訂以公開競標以及公開甄選之方式，以決定受託人。另由於委託業務經核定受託人全部對外收費

或利潤分成百分比最高者得標。但回饋金或權利金之金額，不得低於前條規定之底價。 二、公開甄選：由委託機關依個案召集業務相關人員、專家學者共同甄選，由最優者得標。參與甄選之業務人員及專家學者人數均不得低於審查人員總數三分之一。 委託業務經核定受託人全部對外收費項目及標準得自行設定，應選用公開競標方式，不得公開甄選。	項目及標準得自行設定，即表示受託人得自行評估其經營以及財務狀況，考量經營利潤，決定收費標準，因此，以權利金或回饋金數額最高者為受託人，就主管機關而言，應較為妥當。故明訂就此情形，不得採用公開甄選之方式。
第 6 條 社會住宅委託經營管理時，委託機關應與受託人簽訂委託契約。 受託人於簽訂委託契約後，應向委託機關申請發給社會住宅登記證，始得開始營業。 受託人申請前項社會住宅登記證及其變更，準用民間興辦社會住宅之申請及變更辦法之規定。	一、受託人於得標後，自應與主管機關簽訂經營管理委託契約，以明雙方之權利義務關係。 二、民間興辦社會住宅，依民間興辦社會住宅之申請及變更辦法之規定，應發給社會住宅登記證，始得營業，而政府興辦而委託民間經營，實質上亦無不同，為求一致，自有規定應領得社會住宅登記證，始得營業，以及準用社會住宅登記證相關規定之必要。
第 7 條 社會住宅委託經營管理應於契約書中載明下列事項： 一、託案名稱。 二、委託人、受託人全銜。 三、委託經營管理之標的、設施清冊、維修管理、保險、稅捐及損害賠償之規定。 四、委託經營業務、項目、範圍、原則。 五、委託期限。	參考臺北市市有財產委託經營管理自治條例第 12 條之規定，明訂社會住宅委託經營管理契約書應載明之事項。

六、受託人對外收費項目及標準。 七、受託人應繳租金、使用費、回饋金及權利金、保證金。 八、雙方權利義務（包括受託人應投資之資金、應負擔之費用支出及其他權利義務等）。 九、對於第三人權益及公共安全之保障。 十、受託人對於委託機關每年實施定期或不定期之查核，不得拒絕。 十一、受託人每年對於受託業務之損益表、資產負債表等財務決算報表應經會計師查核簽證，並送直轄市、縣（市）主管機關查核。 十二、違反契約應負之責任或罰則。 十三、委託內容變更之規定。 十四、委託契約終止、解除、續約之要件，以及處理方法。 十五、雙方應遵守之規定。 十六、受託人所提經雙方協商修正後之經營計畫、契約之附件與契約同等效力。 十七、其他約定事項。	
第 8 條 社會住宅委託經營管理有下列情形之一者，委託機關得終止或解除契約： 一、為配合政策需要收回自行處理者。 二、社會住宅用途變更者。 三、委託經營管理之原因消滅者。	一、由於直轄市、縣（市）主管機關委託人民經營之社會住宅，仍具有一定之公益性，主管機關根據公益之考量，或公有財產更有效之運用，於配合政策需要收回自行處理、社會住宅用途變更者、委託經營管理之原因消滅、都市計畫變更，甚至受託者係借用或冒用他人名義或證件，或以偽

四、都市計畫變更者。 五、受託人有應改善事項，經委託機關通知限期改善而不改善或經改善仍不符委託機關要求者。 六、受託人將業務全部移轉予他人。 七、有借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件申請者。 八、違反目的事業相關法令規定者。 九、其他主管機關認有應解除或終止契約之情形者。	造、變造之文件提出申請等情形發生時，自可終止或解除委託契約。 二、另受託人如有違約而無法改善、將業務全部移轉他人或有違反法令使用者，屬受託人違約，自亦應賦予主管機關終止或解除契約之權利。 三、參考法條為臺北市市有財產委託經營管理自治條例第 13 條之規定。
第 9 條 委託經營管理之社會住宅應限作為辦理委託業務使用，受託人並應善盡管理責任，親自辦理受託業務，如有轉委託部分業務、增加設施或變更原有設施等行為，應經委託機關同意。 受託人提供社會住宅予本法第七條所訂之人使用，應按月將異動之情形，報直轄市、縣（市）政府備查，如有新增，應檢附本辦法第 14 條所訂文件影本。 受託人未經委託機關同意，即將部分業務轉委託他人，或有增加設施、變更原有設施等行為，主管機關得依據前條第五款之規定辦理。	一、明訂受託人應盡管理責任，並應親自辦理受託事務，如有改變之必要，參考臺北市市有財產委託經營管理自治條例第 14 條規定，則須經主管機關同意。 二、而受託人經營社會住宅，依法應提供予本法第七條之人使用，故明訂受託人應按月將人員異動情形，報報直轄市、縣（市）政府備查，如有新增使用人，則應審核後，檢附本辦法第 14 條所訂文件影本予直轄市、縣（市）政府備查。 三、如未經同意，受託人即擅自將部分業務轉委託他人，或有增加設施、變更原有設施等行為，主管機關自得依據前條第五款之規定之方式辦理。
第 10 條 受託人在委託期間屆滿時如欲續約，應於契約屆滿前三個月，將經營管理成效擬具工作報告送委託機關審議，經審議	一、社會住宅之經營與管理具有公益性，為鼓勵優秀之受託人繼續管理，提升服務品質，明訂主管機關得續約之權限。

確屬營運績效良好者，且經評鑑列為甲等或優等報經主管機關同意後為之。但再委託期間不得逾越原契約所定之年限。	二、依社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法第 8 條之規定，經評鑑列為應等或甲等者，直轄市、縣（市）政府得於經營管理期限屆滿時，依委託契約規定給予優先續約，故明訂社會住宅經營者為績效良好，且評鑑為甲等或優等，自可同意其優先續約。
第 11 條 委託期滿不再續約或終止、解除契約時，受託人應將受託財產與委託經營期間增加之所有財產、資料及全部經營權返還及點交委託機關，不得要求任何補償。但委託機關許可受託人取回其增、改建或添購之財產，不在此限。 前項情形經委託機關通知限期點交返還，逾期未點交返還者，委託機關得依行政執行法規定強制執行。	一、如委託契約到期不再續約，或提前終止與或解除，明訂受託人即有返還公有財產並交付相關文件、資料之義務。受託人於契約執行期間，其增、改建或添加之物，本應因附合而屬公有財產之一部。然倘若得以分離，且未影響原社會住宅之利用，經主管機關同意，可許受託人取回。 二、社會住宅委託經營管理契約具有公法性質，故如受託人於契約終止或解除後，未依約返還相關物品，自得依行政執行法規定為執行。
第 12 條 直轄市、縣（市）政府所興辦之社會住宅，其出租應辦理公告，其公告事項如下： 一、出租社會住宅之坐落地點、類型、層樓、每戶住宅面積、建地面積及在共有建地上所占之應有部分。 二、出租社會住宅之每月租金、公寓大廈管理費以及擔保金。 三、申請人應具備之各項條件及優先順序。 四、申請人應填送之各種書表名稱及辦	一、參酌承租住宅租金補貼辦法草案第三條、國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法第 11 條等規定，爰明訂直轄市、縣（市）主管機關所興辦之社會住宅，其出租應辦理公告，及其公告之事項。 二、為使更多有使用社會住宅需求者，得知出租之訊息，明訂出租公告之最少期限。

理出租地點。 五、申請案件送交方式及收件機關名稱。 六、受理申請之起訖日期。 七、對重複申請人之處理方式。 八、租賃契約草案。 九、其他事項。 前項公告事項，得視實際情形酌予增減，並同時於機關門首張貼公告至少七日，及登報公告至少三日。	
第 13 條 申請承租直轄市、縣（市）政府所興辦之社會住宅者，應以具備本法第七條規定之資格，且年滿二十歲，在當地設有戶籍者，而其本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅者為限。 前項無自用住宅之規定，於以本法第四款至第七款規定之條件申請者，不適用之。	一、明訂申請承租社會住宅者，應具備之條件，原則上以年滿 20 歲，且其本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅者為限。 二、惟本法中六十五歲以上老人、受家庭暴力侵害或其子女、身心障礙者、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫症候群者，顯然有須特別照護之必要，是上述人等，關於自用住宅之限制，自應加以排除，以免違反本法提供特需照護之意旨無法達成。
第 14 條 申請者承租直轄市、縣（市）政府所興辦之社會住宅者，除應以書面提出申請，並應依其情形，提出下列相關證明文件： 一、 列冊低收入戶：低收入戶證明影本。 二、 單親家庭： 電子戶籍謄本或戶籍謄本、另依申請人條件檢附就學證	參酌國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法第 4 條、承租住宅租金補貼辦法草案第一條等規定，明訂本法第 7 條所訂各款條件人員，提出承租社會住宅申請時，應檢附之證明文件。

明、配偶服刑證明影本、向警察機關報案協尋證明影本、或無謀生能力證明影本。 三、 生育子女三人以上，且皆未成年：電子戶籍謄本或戶籍謄本。子女與申請者不同戶籍者，須再行檢附與申請人不同戶籍子女之國民身分證影本，戶口名簿、戶籍謄本或電子戶籍謄本。 四、 六十五歲以上老人：電子戶籍謄本、戶籍謄本或國民身份證影本。 五、 受家庭暴力侵害或其子女：一年內曾經受到家庭暴力侵害之證明，如保護令影本、判決書影本；以警察處理家庭暴力事件調查表，報案單或政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家暴中心轉介證明單。 六、 身心障礙者：身心障礙手冊影本。 七、 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫症候群者：醫院或衛生單位出具之證明文件影本。 八、 原住民：電子戶籍謄本、戶籍謄本或戶口名簿。 九、 災民：經相關主管機關認定遭受重大災害之證明文件影本。 十、 遊民：經相關主管機關認定確屬遊民之證明文件影本。	
第 15 條 申請者承租直轄市、縣（市）政府所興辦之社會住宅，其租金由直轄市、縣(市)政府自行訂定，惟不得逾土地及其建築	土地法第 94 條第 1 項規定政府於城市地方應建築相當房屋，供人民承租自住用，概念與本法之社會住宅相當。其第 2 項亦規定，前項房屋租金價額不得逾土地及其建築物價額年息百分

物價額年息百分之八。	之八，則租金數額既已有法律規定，直轄市、縣（市）主管機關所興辦之社會住宅，其租金自不得逾越該法定上限。
第 16 條 直轄市、縣（市）主管機關依其公告所示之方法與優先順序，決定承租資格之順序後，應於十五日內通知全部之申請人。 經直轄市、縣（市）主管機關認定為承租人之申請人，應於收受通知後五日內與主管機關簽訂租賃契約，逾期則視為自動放棄，並由主管機關通知次順位之申請人遞補，以此類推。	一、明訂主管機關於決定承租順序後，應即通知全體申請人，並使具有應先承租權利者儘速與主管機關簽立租約。 二、如具有承租資格者，未於規定期限內簽訂租約，明訂後順位者之訂約權利。
第 17 條 申請人如不具直轄市、縣（市）政府所訂承租資格，或提供虛偽之文件為申請，直轄市、縣（市）政府於發現後得撤銷其承租，如已進住者，並終止租賃契約，訂一個月之期限，命其限期遷離。 申請人如明知其不具資格，或其所提申請文件為虛偽者，所繳之擔保金，不予發還。 申請人於承租期間，因情事變更致其不再具備承租之資格者，直轄市、縣（市）政府於發現後得撤銷其承租，如已進住者，並終止租賃契約，訂二個月以下之期限，命其限期遷離，所繳擔保金則於遷離後依約發還。 因第一、三項規定收回之房屋，其收回後剩餘之租賃期間仍逾一年者，直轄市、縣（市）政府得通知後順位申請人遞補。	一、社會住宅之提供承租，具有給付行政之性質，並給予人民利益，故如申請人明知無資格或以虛偽之文件為申請，請應撤銷其承租，並命限期搬遷以及沒收所繳擔保金。 二、如申請人於申請時符合資格，嗣後因情事變更而致不符者，其既已無政府繼續提供居住之必要，自應撤銷其承租資格。惟申請人喪失資格，究無可歸責原因，命其搬遷期限宜較長，且無須沒收其所繳擔保金，應依約發還。 三、如房屋收回後，其原訂租期仍有賸餘一年以上，自得通知次順位之申請人進住，以提高利用效率。

第 18 條 租賃期限屆滿，承租人擬繼續承租者，應符合承租資格，於租期屆滿前一個月以書面向直轄市、縣（市）主管機關申請；逾期未申請或申請未獲准者，不得主張續租，其租賃關係於租賃期限屆滿時當然消滅。 前項不續租事由除因不符資格外，得因申請人於原租期屆滿前補正相關程序或要件，經直轄市、縣（市）主管機關同意後續租。 承租人擬於租期屆滿前終止租約，應於一個月前以書面通知直轄市、縣（市）主管機關，並將租金、管理維護費及水、電、瓦斯等費用繳至遷離之月份。 承租人於簽約後一個月內即搬遷者，其租金、管理維護費及水、電、瓦斯等費用，應計至簽約日之次月份止。 承租人於租期內終止租約，其實際租住之期間不滿一個月者，以一個月計。	一、承租人如有繼續承租之必要，自得提出續約之請求。爰明訂續租之程序，以及逾期提出或未獲續約之法律效果。 二、承租人如欲提前終止出約，明訂其提出之程序與方法，以及相關費用與租金計算之方式。
第 19 條 本辦法自公布日施行。	本辦法施行之規定

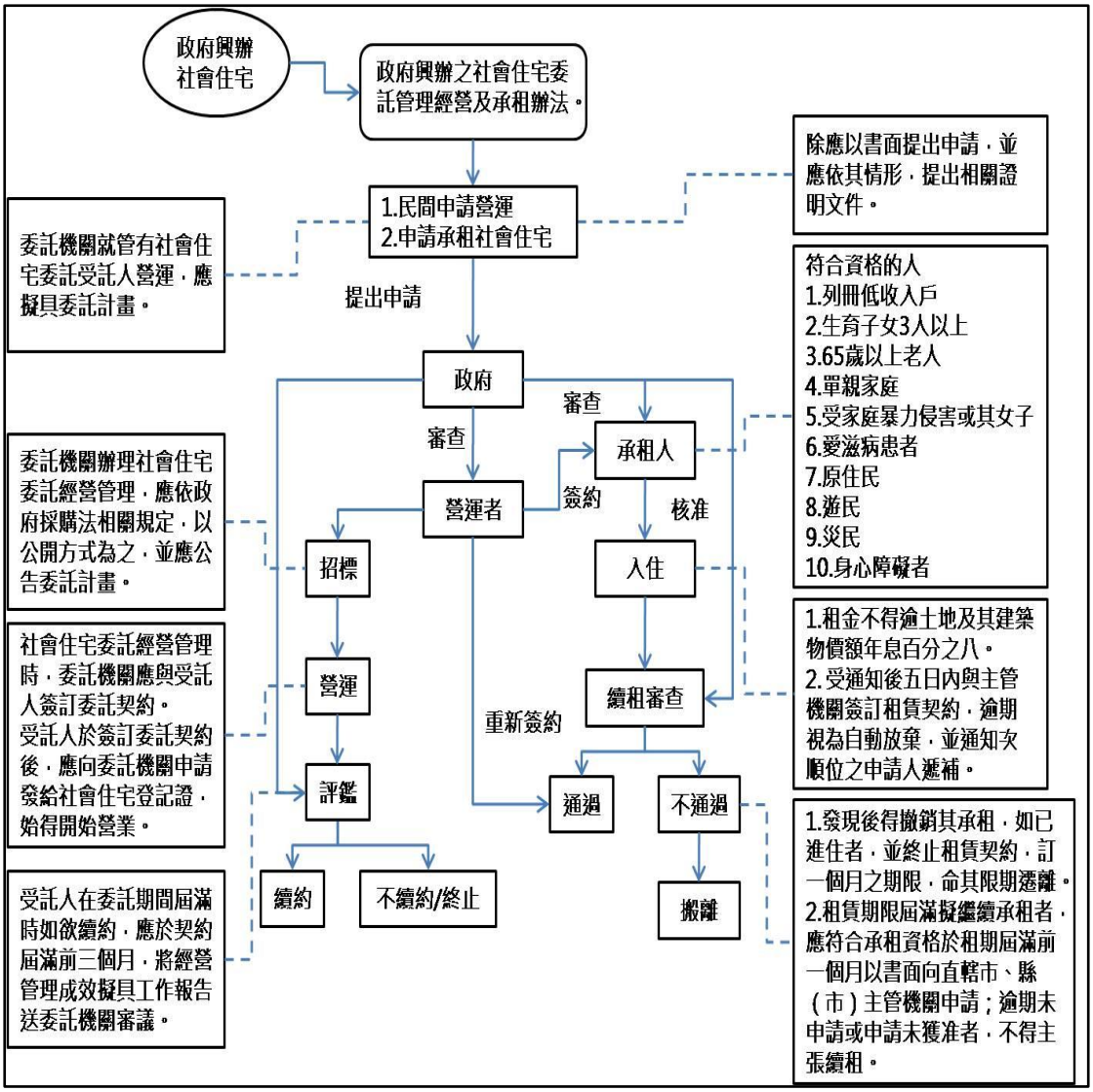

圖18　政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法流程圖

資料來源：本研繪製。

三、第三十四條　社會住宅之設施設備項目

(一) 立法背景概述

本規則依據住宅法第七條規定之經濟或社會弱勢者，及低所得家庭、單親家庭、生育子女三人以上，且皆尚未成年、六十五歲以上之老人、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女、身心障礙者、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者、原住民、災民、遊民以及其他經中央主管機關認定者等十一類，規範政府或民間興辦之社會住宅時，必須依租住對象之身心狀況、家庭組成，提供符合其需求之設施或設備。

(二) 概念架構

本規則之研定主要係依據住宅法第七條所規定之對象進行研擬，主要有社會住宅設計原則之規範，必須符合不同的使用對象進行設計，其中六十五歲以上之老人、身心障礙者、愛滋病患者除符合基本設計原則外，必須提供無障礙等相關設施；社會住宅所提供之設施設備必須以使用者一般生活最低限度為原則做提供；最後則是針對興辦者必須在營運時提供相關書圖文件規範(圖 19)。

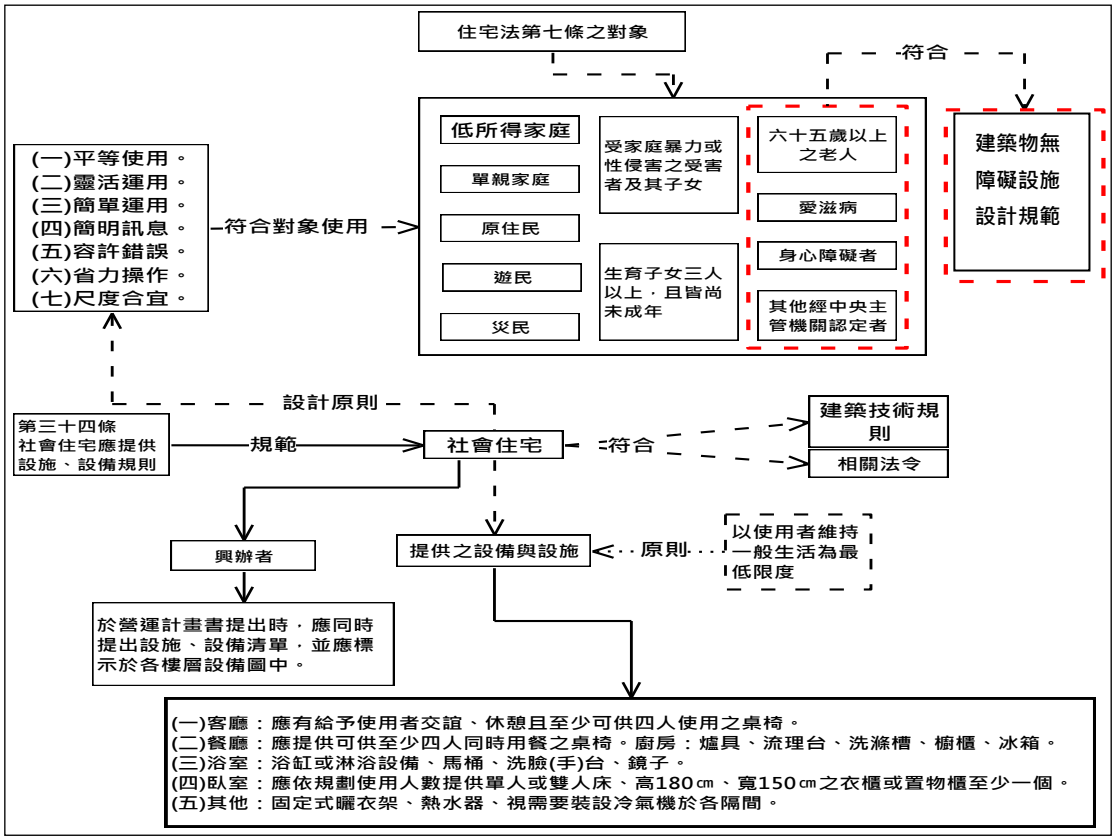

圖19　社會住宅之設施設備項目架構圖

資料來源：本研究繪製。

(三) 子法研訂內容

政府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。前項設施、設備之項目，由中央主管機關定之。

本辦法係依據住宅法第三十四條規定訂立，為規範興辦社會住宅應提供設施、設備相關規定，爰訂定社會住宅應提供設施、設備規則，詳細條文請參表 14。

表14　第三十四條 社會住宅之設施設備項目辦法研擬表

第 1 條 本辦法係依住宅法(以下簡稱本法)第三十四條第二項規定授權訂立之。	本辦法訂定之法源依據
第 2 條 社會住宅之設計與設備設施之提供，應符合建築技術規則與相關法令，其設計並應力求符合下列原則，以適合於本法第七條所列各款人員均可便利使用： 一、平等使用。 二、靈活運用。 三、簡單運用。 四、簡明訊息。 五、容許錯誤。 六、省力操作。 七、尺度合宜。 社會住宅如供老人或身心障礙人士使用者，其設計與設備設施之提供，應符合「建築物無障礙設施設計規範」。	一、由於社會住宅具有扶助弱勢以及照護老、殘等社會功能，而關於住宅設計，原則上自應符合建築技術規則之規定。然依據本法第 7 條規定，社會住宅需提供予所列 10 款人員使用，為求可隨時便於各款人員使用，以提高社會住宅之利用效率，明訂社會住宅之設計，應採用「通用設計」概念，並應符合平等使用等七大原則。 二、關於老人部份，中央主管機關已訂頒「老人住宅基本設備及設備規範設計規範」，而身心障礙者之居住需求上，亦有「建築物無障礙設施設計規範」，惟「建築物無障礙設施設計規範」已可包含「老人住宅基本設備及設備規範設計規範」之規範意旨。是明訂社會住宅之設計與設備設施之提供，就供老人與身心障礙人士使用者，亦應符合主管機關訂頒之「建築物無障礙設施設計規範」規定。

第 3 條 社會住宅所提供之設備與設施，除應符合法令規定外，應以使用者維持一般生活為最低限度，並應至少具有下列設備與設施： 一、客廳：應有給予使用者交誼、休憩且至少可供四人使用之桌椅。 二、餐廳：應提供可供至少四人同時用餐之桌椅。廚房：爐具、流理台、洗滌槽、櫥櫃、冰箱。 三、浴室：浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉(手)台、鏡子。 四、臥室：應依規劃使用人數提供單人或雙人床、高 180 ㎝、寬 150 ㎝之衣櫃或置物櫃至少一個。 五、其他：固定式曬衣架、熱水器、視需要裝設冷氣機於各隔間。	社會住宅既有社會救助之功能，故其設計與設施、設備除應符合建築法令之外，興辦者亦應提供相關居住所需之設施與設備，以供使用者於入住即可維持其一般生活，除私人物品外，毋須添購需用之大型家具。因此，本條以維持正常生活為標準，明訂社會住宅應提供之設施與設備。
第 4 條 社會住宅興辦者就社會住宅所具有之設施與設備，於營運計畫書提出時，應同時提出設施、設備清單，並應標示於各樓層設備圖中。	興辦社會住宅須向主管機關為申請，其依「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法」第 3 條第 2 項第 2 款規定，需提出建築設計圖及相關各樓層平面圖、設施與設備清單。故明訂社會住宅興辦者於提出營運計畫書時，其就建築設計應包含設施、設備清單，並應標示於各樓層設備圖中。
第 5 條 本辦法自公佈日施行。	

四、第三十六條 社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法

(一) 立法背景概述

本辦法主要係研訂直轄市、縣（市）主管機關自行或委託機關（構）、學校、團體社會住宅之經營管理者進行輔導、監督及定期評鑑。且經評鑑優良者，直轄市、縣（市）主管機關應予獎勵或得於經營管理期限屆滿時與其優先續約，委託其繼續經營管理。

(二) 概念架構

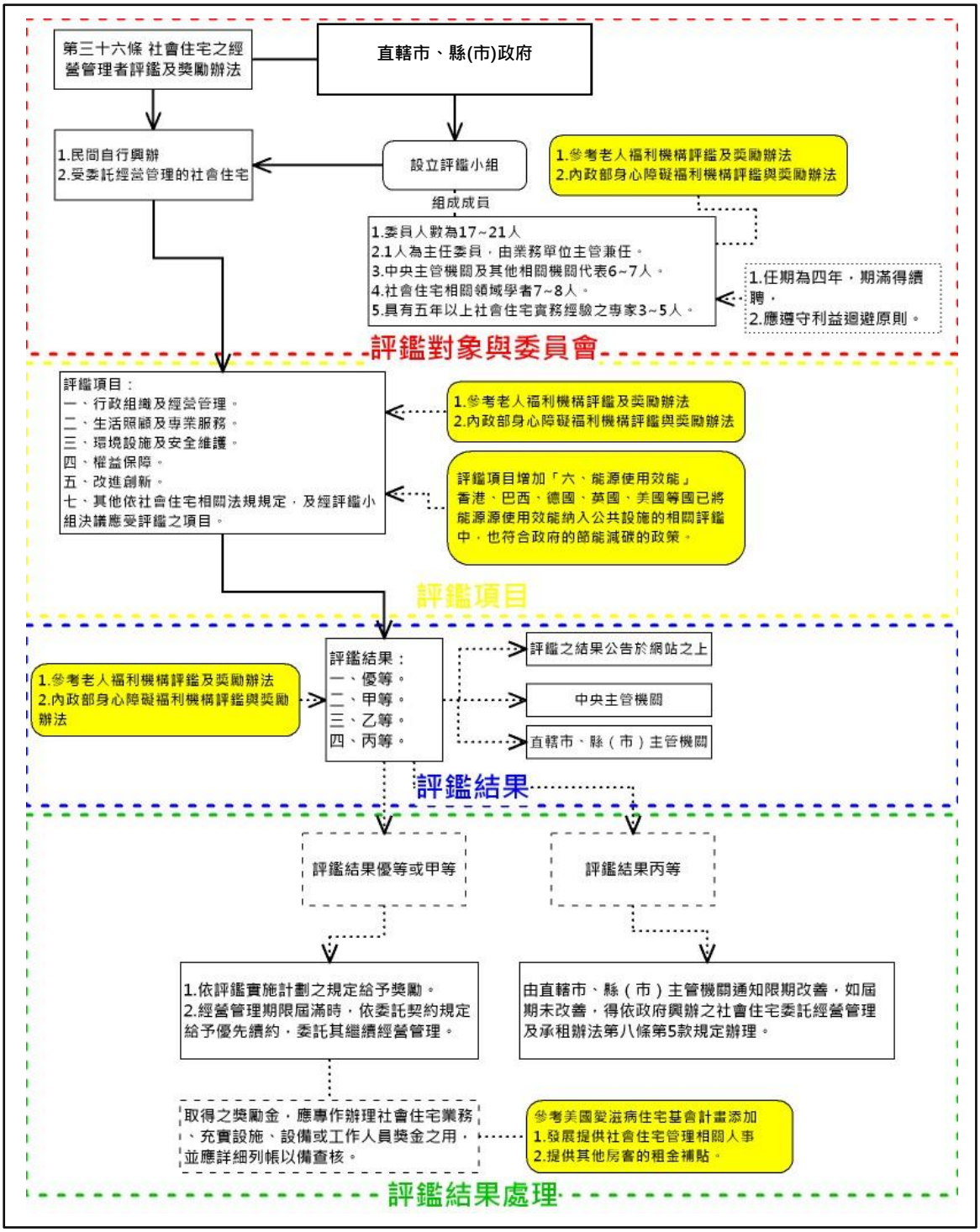

圖20　社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法架構圖

資料來源：本研究繪製。

本辦法主要分為評鑑對象與委員會、評鑑項目、評鑑結果及評鑑結果(圖 20)。第一部分主要是針對評鑑對象進行規範，目前以民間自行興辦以及政府委託兩個部分進行評鑑，另一個部分則是規定評鑑委員會，主要包

括人數、專業領域以及任期；第二部分對於相關的評鑑項目進行規範；第三部分則是針對評鑑結果規範，其中有評鑑等地的分類，以及評鑑結果的公佈以及告知；最後一部分為評鑑結果的處理，目前針對評等為優等或甲等者以及丙等者進行相關的獎勵及處罰規範。

(三) 子法研訂內容

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，直轄市、縣（市）主管機關應予獎勵或得於經營管理期限屆滿時與其優先續約，委託其繼續經營管理。前項之評鑑及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

本辦法係依據住宅法第三十六條規定訂立，為規範社會住宅之經營管理者之評鑑及獎勵等相關規定，爰訂定社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法，詳細條文請參表 15 與圖 21。

表15　第三十六條 社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法研擬表

第 1 條 本辦法依住宅法(以下簡稱本法)第三十六條規定授權訂定之。	本辦法訂定之法源依據
第 2 條 本辦法評鑑與獎勵之對象為民間興辦社會住宅之機構，或受直轄市、縣(市)政府委託經營管理社會住宅之受託人。	依本法之規定，社會住宅可由民間興辦，而政府興辦部份，亦可由直轄市、縣（市）主管機關委託民間經營管理，因此，明訂民間自行興辦或受委託經營管理社會住宅之機構，為本辦法評鑑與獎勵之對象。至於政府興辦部分，則不在評鑑之範圍。
第 3 條 直轄市、縣（市）政府應對自行興辦或受託經營管理社會住宅之機構，每四年至少評鑑一次。 直轄市、縣（市）政府為辦理社會住宅之評鑑，得設評鑑小組，置委員十七人至二十一人，其中一人為主任委員，由業務單位主管兼任，其餘委員由直轄市、縣（市）政府就下列人員聘兼組成	一、本法第 36 條第 1 項規定，直轄市、縣（市）政府，依本法之規定應自行或委託他人進行評鑑，故明訂社會住宅之評鑑由直轄市、縣（市）政府辦理，且每一機構於 4 年內應接受評鑑乙次。 二、參考老人福利機構評鑑及獎勵辦法第 4 條、內政部身心障礙福利機構評鑑與獎勵辦法第 5 條之規定，明訂中央主關機關得設評鑑小組，並

之： 一、直轄市、縣（市）政府內相關機關代表六人或七人。 二、社會住宅相關領域學者七人或八人。 三、具有五年以上社會住宅實務經驗之專家三人至五人。 評鑑所需費用，由直轄市、縣（市）政府編列預算支應。	設委員 17 至 21 人，以及相關領域專家學者之人數。 三、評鑑既由直轄市、縣（市）政府進行，是相關費用自應由直轄市、縣（市）政府編列預算支應。
第 4 條 評鑑小組委員任期為四年，期滿得續聘，惟機關代表應隨其本職進退。 評鑑小組委員出缺時，直轄市、縣（市）政府應另為聘任，其任期至原委員任期屆滿之日止。 評鑑小組委員應遵守利益迴避原則，就受評鑑機構有法律上或事實上之利害關係者，均應迴避，不得參與評鑑。	一、明訂評鑑小組委員之任期。 二、評鑑小組所為之評鑑，與受評鑑機構之權利有重要關係，故明訂受聘任之委員，如對於受評鑑之機構有法律上或事實上之利害關係者，均應迴避，不得參與評鑑。
第 5 條 評鑑項目包括下列事項： 一、行政組織及經營管理。 二、生活照顧及專業服務。 三、環境設施及安全維護。 四、權益保障。 五、改進創新。 六、其他依社會住宅相關法規規定，及經評鑑小組決議應受評鑑之項目。 評鑑實施計畫由評鑑小組決定後，直轄市、縣（市）政府應於實施評鑑前六個	一、參考老人福利機構評鑑及獎勵辦法第 5 條、內政部身心障礙福利機構評鑑與獎勵辦法第 6 條之規定，明訂評鑑之項目。 二、評鑑之結果對於社會住宅之經營管理，有重要關係，且亦可為委託經營管理契約是否續約之參考，是評鑑小組評鑑之方式與其實施計劃，自有預先公告之必要，俾民間經營者有參酌之根據。故明訂實施評鑑前應六個月應公告評鑑實施計劃，且其計畫應包含受評鑑對象、實施期程、評鑑流程、等第認定基準、獎懲辦法等項目。

月公告之。 前項評鑑計劃應包含受評鑑對象、實施期程、評鑑流程、等第認定基準、獎懲辦法。	
第 6 條 評鑑應依公告之評鑑實施計劃進行，並應由評鑑小組採書面審查及實地訪視方式辦理。	評鑑之進行原則上應依照評鑑小組決定並公告之評鑑實施計劃進行，且社會住宅相關設施是否符合法令規定，及其服務之概況，須以實地訪視辦理為妥。故明訂評鑑應由評鑑小組採書面審查及實地訪視方式辦理。
第 7 條 評鑑結果分為以下等第： 一、優等。 二、甲等。 三、乙等。 四、丙等。 直轄市、縣（市）政府應將評鑑結果通知受評鑑之機構、直轄市、縣（市）主管機關，並公告於網站中以供查詢。	一、參考老人福利機構評鑑及獎勵辦法第 7 條、內政部身心障礙福利機構評鑑與獎勵辦法第 8 條之規定，明訂評鑑之結果，採等第方式表示。 二、經評鑑後，中央主管機關應將其結果通知受評鑑之機構，並通知直轄市、縣（市）主管機關以為參考，且評鑑之結果應公告於網站之上，以便人民查詢，並昭公信。
第 8 條 評鑑結果列為優等或甲等之社會住宅經營管理者，得依評鑑實施計劃之規定給予獎勵。直轄市、縣（市）政府就屬受委託經營管理社會住宅者，並得於經營管理期限屆滿時，依委託契約規定給予優先續約，委託其繼續經營管理。 評鑑結果列為丙等，應由直轄市、縣（市）政府通知限期改善，如屆期未改善，屬民間經營者，得依本法第三十七條第一項規定予以接管。屬受委託經營管理社會住宅者，得依政府與辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法第八條	一、受評鑑機構如屬優良經營者，自應給予獎勵，故明訂評鑑結果為優等或甲等，由中央主管機關發給獎牌以及獎勵金予以鼓勵，其結果亦可作為直轄市、縣（市）主管機關，對於受託經營管理社會住宅之受託人，於委託期滿後是否優先續約之依據。 二、至於列為丙等者，顯示其經營有改善之必要，故明訂其缺失改善以及嗣後之處理依據。 三、直轄市、縣（市）政府對於評鑑優良之機構，可依評鑑計畫給予獎

第 5 款規定辦理。 中央主管機關得就直轄市、縣（市）政府評鑑後所給予獎勵，補助其所需經費之一部或全部。	勵，其所需經費亦可向中央主管機關請求補助。爰明訂中央主管機關得予以經費補助之法源。
第 9 條 受評鑑機構依本辦法取得之獎勵金，應專作辦理社會住宅業務、充實設施、設備或工作人員獎金之用，並應詳細列帳以備查核。	參考老人福利機構評鑑及獎勵辦法第 9 條之規定，明訂直轄市、縣（市）政府給予之獎勵金，應做為辦理社會住宅業務、充實設施、設備或工作人員獎金之用。
第 10 條 本辦法自發布日施行。	本辦法施行之規定

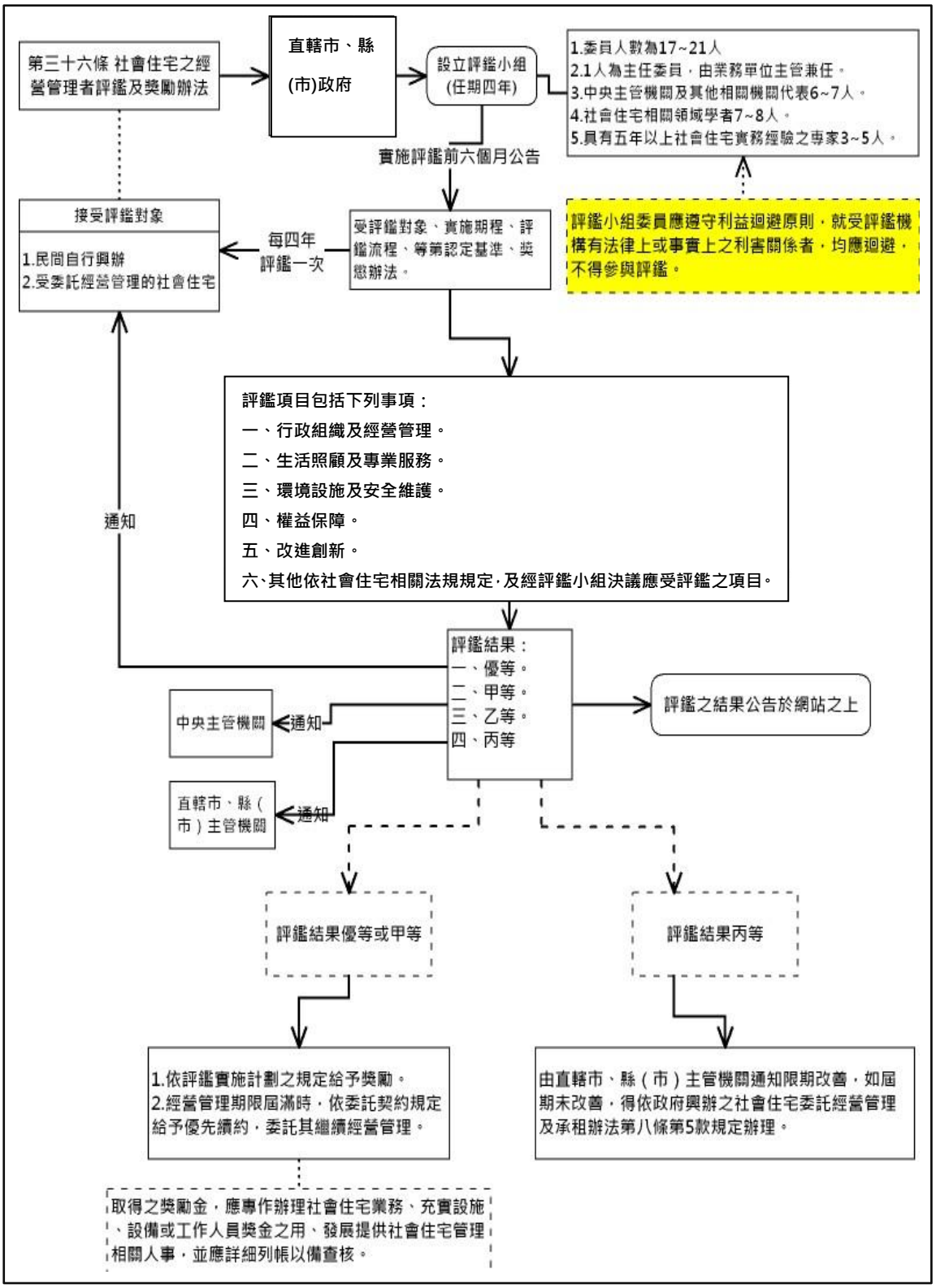

圖21　社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法流程圖

資料來源：本研究繪製。

五、第三十七條 民間興辦社會住宅之接管辦法

(一) 立法背景說明

針對社會住宅的接管辦法，制定對營運單位的營運監督以及財務能力狀況監測的接管評估標準，對於營運不佳的經營者進行監測，在評鑑的時候將要求營運單位進行解釋、提交改進報告，或者實施進一步的檢查以評估其營運能力。對於實際財務能力低於契約最低營運標準時，將會啟動強制接管，本法條依據以上原則來制定對於營運單位在無法經營下去時的處理方法，本法條參考國內外相關條文，來擬定針對社會住宅經營者在無法經營時的接管辦法。社會住宅退場優惠繳回與管制機制參考案例請參附件10。

(二) 概念架構

圖 22 為民間興辦社會住宅之接管辦法。

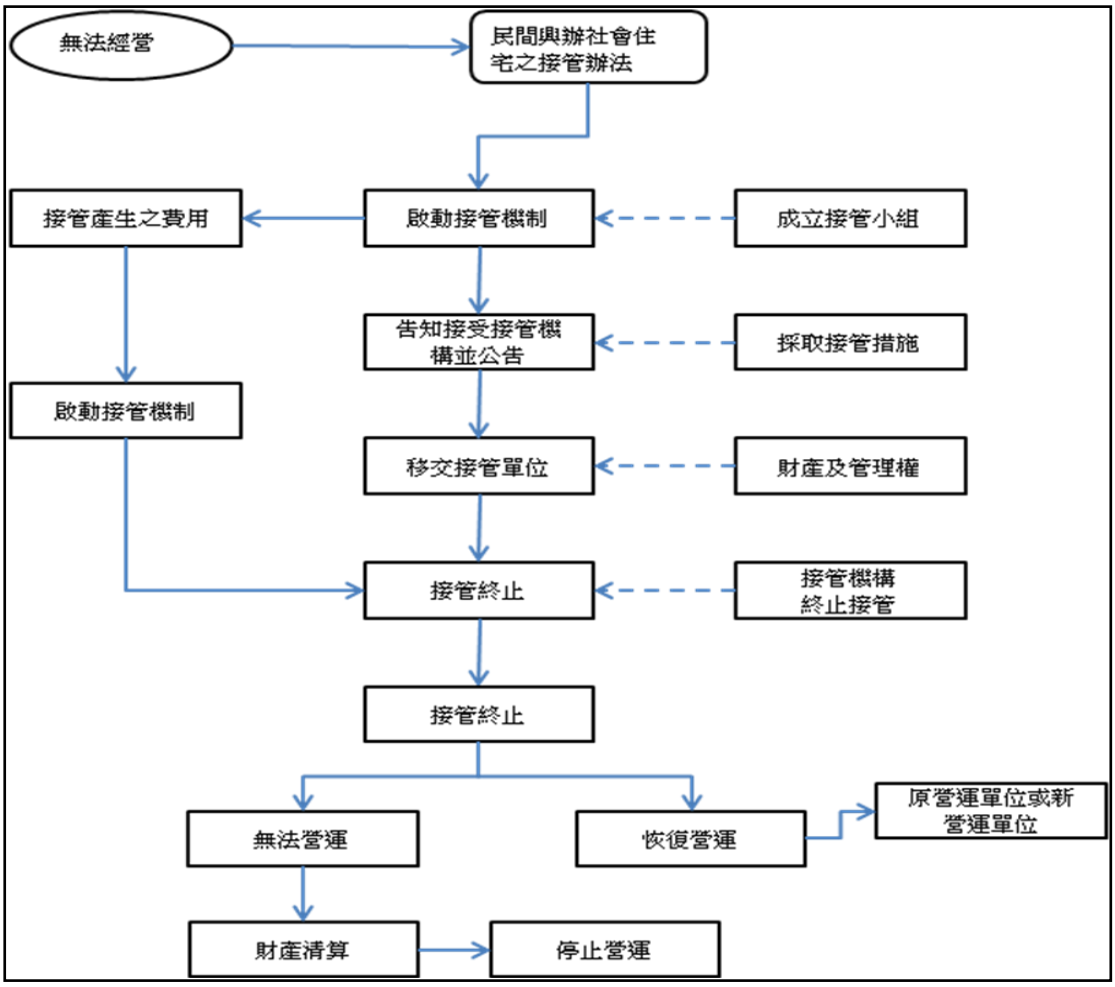

圖22　民間興辦社會住宅之接管辦法架構圖

資料來源：本研究繪製。

(三) 法令研擬內容

民間興辦之社會住宅因故無法繼續營業，其入住者未獲安置前，直轄市、縣（市）主管機關得強制接管並自行或委託經營管理。接管之實施程序、期限、經營管理、受接管社會住宅之經營權、財產管理權之限制及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之本辦法係依據住宅法第三十七條規定訂立，為規範民間興辦之社會住宅之接管等相關規定，爰訂定民間興辦社會住宅之接管辦法，詳細條文請參表 16 與圖 23。

表16　第三十七條　民間興辦社會住宅之接管辦法研擬表

第 1 條 本辦法依住宅法(以下簡稱本法)第三十七條第一項規定授權訂定之。	本辦法訂定之法源依據
第 2 條 直轄市、縣(市)政府依本法第三十七條第一項規定,認有接管民間興辦之社會住宅之必要者,應即通知相關地政機關及金融機構,限制機構移轉其財產,並得自行或指定適當機關(構)為接管人,亦得遴聘委員五至九人組成接管小組，執行接管任務。 有下列情事發生者，直轄市、縣（市）政府得命為接管： 一、違反興辦事業計畫,情節重大,經通知限期改善而未改善者。 二、以違反社會住宅目的之方式為使用。 三、有民間興辦社會住宅之申請及變更辦法第 5 條第 2 項之規定。 四、經宣告破產、決議清算解散,或經主管機關命令解散者。 五、其他經直轄市、縣(市)政府認定確有影響社會住宅營運之重大情	一、民間興辦之社會住宅如有接管之必要，為避免其移轉資產，造成接管經營之困難，或損及使用者之權益，爰參酌私立身心障礙福利機構接管辦法第 2 條規定，明訂直轄市、縣（市）政府認有接管之必要時，應通知地政機關及金融機構，並有限制機構移轉其財產之權限。 二、進行接管時，為順利接管工作之進行，賦予直轄市、縣（市）政府有決定自行或指定適當機關（構）為接管人，亦得遴聘委員五至九人組成接管小組之裁量權力，自有其必要。 三、直轄市、縣（市）政府雖可因為維護公益而接管社會住宅，然對於原經營者之權利，係屬侵害，故自有明訂接管事由之必要。因此，經營社會住宅之機構，如有違反興辦事業計畫，情節重大，經通知限期改善而未改善者、使用社會住宅違反其設置目的、以偽造或變造之證件申辦社會住宅營運、機構有受法院

事。	宣告破產、自行決議解散進行清算程序、主管機關命令機構解散，或有其他事實，足認確認影響營運之重大情事，直轄市、縣（市）政府自得命為接管之處分。爰明訂接管是由於第 2 項。
第 3 條 直轄市、縣（市）政府為強制接管時，應以書面載明下列事項，通知受接管機構並公告之： 一、受接管機構之名稱及其地址。 二、強制接管之標的設施、事由及依據。 三、強制接管營運之項目及範圍。 四、接管人名稱及地址。 五、接管人之權限。 六、接管營運之期間及起始日。 七、其他由主辦機關認為必要之事項。 八、如不服處分，得於收受通知之次日起三十日內，依法提起訴願。 第一項第六款所定接管營運之期間，不得逾六個月，主辦機關認為必要時，得展延之，並應再為通知及公告。展延之期間不得逾原通知所訂之期間，且以二次為限。	一、直轄市、縣（市）政府決定接管民間興辦之社會住宅，顯屬對人民權利有所侵害之處分，且將使原居住者之生活受到影響，爰參考民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法第 4 條規定，明訂接管時應為通知及應通知之事項，並須以書面為處分並公告。 二、接管之目的乃在恢復興辦社會住宅機構之正常營運，故接管宜設有期限，如於期限內無法完成，亦賦予主管機關有展延之權力。然接管屬侵害人民權利之處分，且為不得已之非常規作法，自不宜無限期展延，且接管後再展延達二次，倘仍無法恢復受接管機構之正常運作，顯已無法達接管之目的，該機構即應另為依法處理(破產、重整或清算解散)，且政府於此種情形亦不宜持續挹注公有資金，以維持該機構之營運，故明訂接管期間展延以二次為限。
第 4 條 自接管營運之起始日起，受接管機構之經營權及財產管理權，均由接管人或接管小組代為行使，但不得逾必要之範圍。相關勞工權益，依強制接管當時相關勞工法規辦理。	一、直轄市、縣（市）政府技已辦理接管，則參酌民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法第 5 條、私立身心障礙福利機構接管辦法第 3 條規定，受接管機構相關經營與財產權限，自應移轉予接管人或接管小組，俾利於執

	行接管任務，並明訂其權限不得逾必要範圍。 二、另受接管機構原聘用之勞工，其權益不應因接管而受影響，故明訂勞工權益應依接管時之勞工法規辦理。
第 5 條 受接管機構相關人員，對接管人或接管小組執行任務所為之處置，應予密切配合。 前項機構之負責人、董事、監察人及其他受委任或僱用人員，對接管小組所為有關詢問，有據實答復之義務。	為順利接管任務之進行，參酌民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法第 6 條規定，明訂受接管機構相關人員有配合接管以及據實陳述之義務。
第 6 條 接管人執行接管營運所生之費用，及為繼續維持營運，而經直轄市、縣（市）政府同意增設、改良、購置、修繕或汰換之資產設備而支出之費用，均在營運收入內支應。但有不足時，得由直轄市、縣（市）政府予以補助。 前項補助之費用，應由受接管機構於強制接管終止後，償還之。	一、接管任務係在維持民間社會住宅之正常運作，故其進行自有經費支出之必要。參酌民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法第 7、8 條、私立身心障礙福利機構接管辦法第 8 條第 1 項等規定，明訂接管經費之支出，原則上以營運收入支應。 二、惟受接管機構之營運收入，不足以支應營運支出，則由直轄市、縣（市）政府予以補助。然該補助款終非主管機關應負擔之費用，故明訂收接管機關應於接管終止後，負償還之責。
第 7 條 民間機構於收受強制接管營運通知後，對標的設施之資產，不得處分。受強制接管之資產，其危險負擔不因接管而移轉於接管人或接管小組。 受接管機構因履行原興辦契約或標的	一、依據本辦法第 4 條規定，接管營運之起始日起，標的設施之經營權及財產管理權，均由接管人代為行使，故相關設施之資產，自不許為處分之行為。且接管並非權利義務之移轉，因此相關危險負擔，亦不應移轉予由接管人或接管小組，且

設施受強制接管前所發生之債務，除法律另有規定外，應由該機構負責處理。 受接管機構應將受強制接管營運之項目及範圍、財產目錄、原使用之機器、設備、物料、軟硬體系統、人事資料、財務報表及其他經直轄市、縣（市）政府認為必要之文件等項目製作清單，於接管起始日起三十日內提供接管人或接管小組核對。逾期未能完成者，得由接管人或接管小組自行清點製作，並報請直轄市、縣（市）主管機關備查。	其原所生之債務，亦應由受接管機構自行負責。參考民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法第 4 條、私立身心障礙福利機構接管辦法第 8 條等規定，爰為第一、二項之規定。 二、為利於接管任務進行，受接管機構人員除有據實陳述之義務外，亦應向接管人或接管小組揭露資產與營運之一切事項，故明訂受接管機構於開始接管後 30 日內，應製作交付之文件，且如逾期未作，則可由接管人或接管小組自行清點製作，再報請直轄市、縣（市）政府備查。
第 8 條 接管人或接管小組執行下列行為時，應報請直轄市、縣（市）政府同意，始得為之： 一、重要人事之任免； 二、業務經營之委託辦理。 三、增設、改良、購置、修繕或汰換之資產設備。 四、受接管機構財物與財產移轉、處分及設定負擔等重要事項。	一、接管人或接管小組之工作，主要在於維持並恢復受接管機構之正常運作，其權限自應有所節制。故如有重要事項，自宜於直轄市、縣（市）政府同意後為之。 二、爰參考私立身心障礙福利機構接管辦法第 9 條規定，明訂接管人或接管小組應呈請直轄市、縣（市）政府同意後，始得進行之事項。
第 9 條 直轄市、縣（市）政府關於有下列情形之一者，得終止強制接管營運： 一、受接管機構所服務之對象均已得到妥適安置。 二、受接管機構已恢復正常營運。	一、接管後如有受接管機構原服務之對象，均獲得安置、已恢復正常營運、接管事由消滅、接管目的無法達到，或直轄市、縣（市）政府認定已無接管之必要等情事，自應終止接管。 二、爰參酌民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦

三、強制接管營運事由已消滅者。 四、有事實足認無法達成接管之目的者。 五、直轄市、縣（市）政府認定已無強制接管營運之必要者。	法第 13 條、私立身心障礙福利機構接管辦法第 11 條規定，明訂接管終止之事由。
第 10 條 依前條規定終止接管營運時，接管人或接管小組應就接管營運事項進行清算，並將接管營運事項相關資料，移交受接管機構，亦應通知地政機關與金融機構。	一、明訂終止接管後，接管人或接管小組應將接管營運之相關資料，交付受接管機構。 二、另依據本辦法第 2 條規定，直轄市、縣（市）政府認定有接管民間興辦之社會住宅之必要者，應即通知相關地政機關及金融機構，以限制移轉財產。故若接管終止，則已無繼續限制之必要，自應一併通知地政機關與金融機構關於終止接管之情事。
第 11 條 本辦法自發布日施行。	本辦法施行之規定

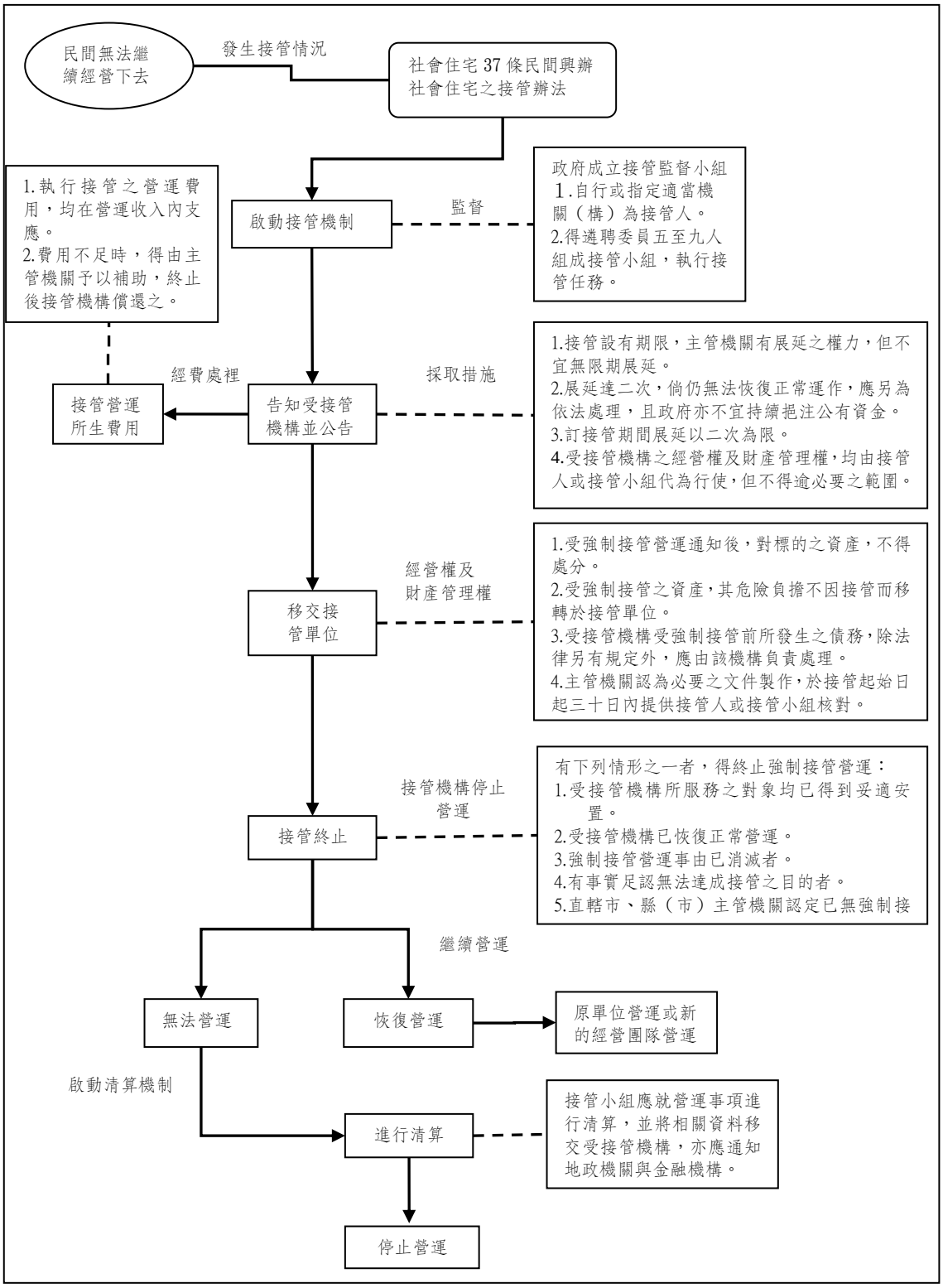

圖23　民間興辦社會住宅之接管辦法流程圖

資料來源：本研究繪製。

柒、 結論與建議

根據多次與相關政府單位與各界專家學者的討論,社會住宅子法的擬定還有很多討論的空間,主因在於母法尚未健全下子法的研擬並未能建置有系統的法令,母法對於社會住宅執行的方式包含管理單位的權責、優惠措施的研擬、後續管控與回饋機制,甚至社會住宅執行的樣貌等,住宅法(草案)社會住宅專章中沒有具體的呈現與想像,私部門(私人企業與經營者)與公部門如何協商?公部門的立場在於由民間推動社會住宅以達成政府對於社會公益的職責,但私部門在自身利益的考量下,若無利益的取得其何為公部門興建社會住宅?因此,主導社會住宅執行的兩者如何取得共識,將成為社會住宅成敗的關鍵。

民國 97 年財團法人國土規劃及不動產資訊中心研究指出,全台灣自有住宅率已達到 87.36%,仍低於全球自有住宅率最高 93%的新加坡(民國 94 年)。根據內政部主計處對於自有住宅率的定義:「現住房屋所有權屬戶內成員之任何一人或其直系親屬者占總戶數比率」。由此可知,上述的數據僅能表示每戶至少有一人有自有住宅,但若是三代同堂居住,而三代同堂中有兩名子女,在各別成家後搬離原住所,則此兩戶則可能成為無自有住宅之對象。因此,即便台灣擁有超高的自有住宅率,但在房價不斷攀升而所得無法增加的情況下,無殼蝸牛問題普遍存在於目前台灣的住房市場當中,再加上社會弱勢族群的弱勢條件下,更使得其無具備購買住宅之能力。

日前台中市推出了興建幸福國宅的一個概念,只租不賣且每戶租金三千至一萬元等,每戶約 12-30 坪。在目前房價的攀升而薪資所得卻未增加的情況下,一般民眾沒有足夠的能力買房,此方案開闢了台中市無住屋特殊資格市民與無住屋市民等購屋的一條管道,提供租賃期限為五年之房屋,應能緩衝經濟弱勢者及無殼蝸牛短期的居住問題。但在只租不賣的情況下與借鏡於以往台北市國宅之案例,可能產生:(1)12-30 坪的住房空間又僅收取遠低於市場租金行情的三千元至一萬元租金,即便是土地由政府出資,但是興建的成本與後續的管理金費等,也相當可觀;(2)如何避免幸福國宅不致於淪落為台北市平價住宅的矛盾,如流動性的入住(脫貧問題,避免低收入戶因依賴入住平價住宅,而無動力脫貧)、標籤化(低收入戶住宅)、管理問題(住宅老舊修繕、環境管理與青少年管理問題等)等…;(3)租房期限五年的限制下,如何引介民眾於市內購屋等問題。相關住宅政策方案的提出(如整體住宅政策、台中市幸福國宅與台北市平價住宅等),雖然短期而言滿足需求者的住房問題,但長期而來說上述的的問題如何解決還有待商榷。住宅政

策的根本,除了政府提供輔助政策外,政府也因保全整個購屋市場之健全與穩定,若再開發商不斷炒作下造成購屋市場的失衡發展(房價攀升或泡沫化),相關輔助購屋政策的推動也無法根本有效的解決民眾購屋問題。

總結本報告書中之討論,本研究認為社會住宅之發展形式,政府因採分類發展策略,並依照不同居住者住宅需求之興建成本,給與建商不同程度的優惠(如表 17)。如興建社會弱勢住宅者釋出較多優惠吸引建商投資;針對新建的大樓與既有的空屋,則給予限制與機會發展,一方面在適度的條件下釋出空間租賃給弱勢族群,另一方面則消耗過剩的空屋,並配合興建貸款利率與補助修繕與租屋金的情況下,提供弱勢族群健全的租屋市場。在台灣地狹人稠的條件下,無法無限制的開發土地與興建大樓,目前能做的即是利用現有的資源(空屋),配合後續對於弱勢族群的就業輔導與社會關懷,導引其脫離貧困並在其有能力後給與購屋之協助,協助其購買其能力能償還之現有空屋(中古屋),使這一套機制不斷的循環下,得以降低空屋率並解決弱勢者之住房問題。

表17　社會住宅發展模式分類表

住宅類型 / 項目	社會住宅			
	社會弱勢住宅	經濟弱勢住宅	平價住宅	社區型住宅
主導者	民間企業/私人	民間企業/私人	政府與企業合作	民間企業
承租者對象	身心障礙者、65 歲以上之老人、感染人類免疫缺乏病毒者等…	低所得家庭、單親家庭、受暴家庭、原住民等….	首購屋青年、中低收入戶等	低所得家庭、單親家庭、原住民等可自行照護與居住者
房屋類型	新建/修建/改建之住宅	既有空屋	新建/修建/改建之住宅	新建之社區型大樓(固定比例住戶作為社會住宅使用)
承租形式	租賃	租賃	租賃與出售	租賃
承租者優惠	政府補助部分租金(住宅法草案第六條)	政府補助部分租金(住宅法草案第六條)	1. 繳交權利金 2. 遷出或預備購置其他民間住宅，該筆權利金可無息(或以定存利息減碼)全額退還，民眾則將此平價住宅歸還(亦可稱為賣回)政府。	1. 房租低於市價 2. 政府補助部分租金。
興辦者優惠	1. 由政府提供優惠方案。 2. 興辦社會住宅可節稅。 3. 經評鑑保持甲等以上則至少經營 15 年後可免做社會住宅。	1. 政府補助房屋修繕費。(住宅法草案第六條)	1. 政府出地。 2. 購屋者繳付的價金做為營建資金。	1. 由政府提供優惠方案。

原方案缺失	1. 誘因不足則自償性低,一般中小企業無資金與利潤投入。 2. 須具備特殊設備之社會住宅興建成本高於一般住宅。	1. 若集中居住則會產生標籤化的現象。 2. 若承租給經濟弱勢者,部分房東恐須承擔住房品質下降之問題產生。	1. 位於區位較佳的縣市則會出現投機的投資狀況,導致居住在社會住宅內的居民並非是社會弱勢者。	1. 滯銷的空屋出售不出。 2. 造成居住地區的社會分層。
預期效益	1. 舒緩政府興建之財政困難。 2. 吸引大企業投資興建,解決中小企業無資金投入與政府誘因不足之問題。	1. 減緩空屋率 2. 避免標籤化 3. 舒緩政府興建之財政困難	1. 持續累積購屋資金與能力。 2. 買平價住宅要找政府,也只能賣給政府,價格完全確定且可預期,無炒作空間。	1. 避免建商採取土地變更的手段賺取利益。 2. 避免標籤化。 3. 舒緩政府興建之財政困難。 4. 空屋率的降低。

資料來源：本研究整理。

以下針對本研究案研擬中對於住宅法(草案)的相關建議說明：

建議 1：釐清社會住宅法與促參法的相互關係

依據促參法第 3 條第 1 項第 5 款之規定,社會福利措施得適用該法進行開發、建設與營運,而住宅法第 22 條第 2 項又明定社會住宅為社會福利措施,果如此，社會住宅之申請營運，即有依據促參法進行之可能，屆時將會發生社會住宅究竟應適用促參法或住宅法，以及二法之間何者優先適用之法律競合問題，則難免有疊床架屋或適用規定相互衝突之疑慮。因此，考量促參法施行細則第 8 條僅明定殯葬設施為社會福利措施，其餘應由中央主管機關另行認定，建議住宅法母法研修時，刪除原第 22 條第 2 項之規定，或於後段加入「但無促進民間參與公共建設法之適用」等字，以明示方式排除促參法之適用，避免將來發生法律適用之疑義。

建議 2： 增訂社會住宅登記證之明文規定。民間興辦社會住宅之申請及變更辦法第 8 條，因研擬內容超出社會住宅(草案)之規定，因此建議於母法中增修。

本研究於研修過程中發現,住宅法(草案)並未要求社會住宅應領取登記證，然社會住宅屬福利措施，並具有公益性，自應公示其為社會住宅為妥。惟母法中既無任何社會住宅應領得登記證之規定,本研究建議於住宅法(草案)第 22 條第 1 項後段，修正後條文為:「經核定之社會住宅，非經領得直轄市、縣（市）政府社會核發之住宅登記證者，不得營運。」

建議 3：基於社會公平正義原則與確保居住者之權益下，建議住宅法(草案)增修相關的罰責與退場機制

住宅法為鼓勵社會住宅之興建與營運，自第 26 條至第 30 條規定相關優惠獎勵措施，其目的乃在鼓勵社會住宅之經營，故給予一定之優惠與獎勵。然第 30 條第 2 項卻明訂社會住宅所有權人如非依社會住宅之目的為使用，於繳回所得相關優惠利益並安置入住者後，即可由地方主管機關通知地政機關塗銷社會住宅之登記。然未依規定使用社會住宅，係屬可歸責於社會住宅經營者之事由，且依住宅法第 23 條之規定，主管機關有協助社會住宅經營者辦理都市計劃變更之義務，則如社會住宅經營者反可因其違法之事由而獲取土地開發之利益，無異鼓勵不法。因此，住宅法第 30 條關於利益繳還之規定，應做更審慎之思考，以免無意經營社會住宅者，鑽此漏洞而獲取不法利益。

本研究認為，不應許社會住宅經營者先故意違法再繳回其前所得利益，即可解除社會住宅之登記，似可思考明訂列管之期限，並考慮結合評鑑制度，以一定年限中經評鑑優良之次數，做為解除管制之事由，使社會住宅經營者，因可期待未來管制解除所獲利益，而於一定年限中努力經營社會住宅，以鼓勵代替懲罰，且於管制年限中，無論所有權是否轉讓，接手者在年限中均須做社會住宅之用，以免除社會住宅經營者故意以違法之方式，而獲取利益。

建議於住宅法第 22 條增訂第 4 項，明訂「社會住宅自領得登記證之日起，其經營應至少十五年。如因第 36 條之評鑑，而獲得三次以上甲等之評鑑結果，得於繳回第 30 條第 2 項所定優惠與獎勵結算總額之三分之一，並將入住者安置完成，經直轄市、縣(市) 政府同意後，通知地政機關塗銷社會住宅之登記。」，並增列第五項「社會住宅之經營者自領得登記證之日起，於 25 年間獲得四次以上甲等之評鑑結果，得於繳回第 30 條第 2 項所定優惠與獎勵結算總額之三分之二，並將入住者安置完成，經直轄市、縣(市) 政府同意後，通知地政機關塗銷社會住宅之登記。」，第六項「社會住宅之經營自領得登記證之日起，逾 30 年者，得於繳回第 30 條第 2 項所定優惠與獎勵結算總額之全部，並將入住者安置完成後，經直轄市、縣(市) 政府同意後，通知地政機關塗銷社會住宅之登記。」

建議 4：建議民間興辦社會住宅之對象資格設定以法人或公司為限。

由於住宅法第 24 條第 1 項規定，民間興辦社會住宅須達 10 戶以上，果如此，無論新建或經營管理，均需擁有龐大資金，亦須有足夠之人力負責管理維護，其

資金需求與工作，絕非一般私人可以負擔。因此，本研究認為，民間經營社會住宅，以法人或公司為限，較為恰當，故申請辦法一本於此理念，限制興辦者之資格。然母法中對於民間興辦者之資格，並未限制，如於申請辦法中逕為限制，難免有增加母法所無限制之虞。惟資格以法人或公司為限，既屬適當。

建議住宅法第 22 條第 1 項，「明定民間興辦社會住宅，其資格以法人或公司為限，並應擬訂興辦事業計畫，申請興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關會商有關機關審查核定。」

建議 5：由政府成立社會住宅專職單位，並委由第三部門以及非營利團體進行後續管理與協助工作，以增加社會住宅執行與監管效率

社會住宅制度之建立，需涉及財政、金融、稅務、土地、司法、教育、社會福利等部門，再加上社會住宅尚需要後續的持續監管與維護，才能維持長遠的發展目標，不論是對於政府或民間興辦之社會住宅，皆須有一個統籌的管理單位以執行上述的工作，如英國將社會住宅之經營全賣給民間的住宅組織(住宅協會)，政府定期撥款協助；日本透過行政法人系統(日本住宅公團與都市再生組織)來完成龐大的住宅管理與發展問題，後續更由都市再生組織來主動推動民間都市更新相關業務；美國除了住宅單元的提供之外，其法令也強調主動的社會輔導，如就業、社會參與、幼兒看護與提供輔導人員的協助，以強化社會住宅政策對於弱勢族群的關懷照顧。上述說明了第三部門已成為協助政府推動都市發展與社會福利的重要幫手，社會住宅推動工程之浩大，並非單由政府部門即能給予民眾充分的協助，唯能藉由民間力量來深入了解民眾需求並給予幫忙，才能有效的推動。

因此，本研究建議社會住宅管理之業務以及政府興建之社會住宅，能交由第三部門或非營利組織等單位進行管理、監督及後續的輔導與協助，以分擔政府職能並強化政府行政末梢，而相關行政業務由於需有專業知識人員與各部門協調，則建議政府各部門經整合後，成立社會住宅專職單位，以掌管相關法令與社政方面的權責。期望透過民間與政府之力量，加以整合社會住宅所需之相關資源，以期達成長遠與循環的社會福利措施推動之目的。

附錄一、 住宅法草案

條文	說　　明
第一章　總則	章名。
第一條　為健全住宅市場，建立公平效率住宅補貼制度，規劃合宜社會住宅，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。	依循整體住宅政策之政策目標:「基於憲法保障國民基本人權的精神，結合政府與民間資源，在健全的住宅市場、合宜的居住品質、公平效率的住宅補貼與社會住宅的規劃下，使不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，擁有適居且有尊嚴的居住環境」,揭示本法之立法旨意。
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）住宅政策之擬訂。 （二）全國性年度住宅補助計畫及中程住宅補助計畫之擬訂及經費籌措分配。 （三）直轄市、縣（市）年度住宅計畫及中程住宅計畫之核定。 （四）直轄市、縣(市)住宅業務之督導。 （五）全國性住宅相關資訊之蒐集及公布。 （六）住宅政策、補貼、市場、品質及其他相關之研究。 （七）最低居住水準之訂定。	一、明定本法之中央及直轄市、縣(市)主管機關及其權責。 二、依據地方制度法第十八條及第十九條之規定，住宅業務係屬直轄市及縣、市政府自治事項之一，且考量國民對於居住需求亦有地域之差異，住宅政策及計畫之細緻規劃及推動實有因地制宜之必要。鑑此，對於中央及地方政府在住宅事務權責分工，採由地方政府依據首長之政策目標，考量所屬經費財源及所轄地區之社會經濟狀況、人口及住宅發展環境，主導轄區之住宅計畫之訂定及執行。 三、中央政府訂定住宅政策，並就年度及中長期計畫之推動重點，爭取編列中央公務預算，俾以提供經費補助方式，協調地方政府訂定年度及中長期住宅計畫時，兼顧地方首長施政目標與中央施政重點，期以建立中央與地方之伙伴關係，達到中央與地方共榮共存雙贏局面。

（八）其他相關事項。 二、直轄市、縣（市）主管機關： （一）住宅施政目標之訂定。 （二）年度住宅計畫及中程住宅計畫之擬訂、報核及執行。 （三）住宅補貼案件之受理、核定及查核。 （四）地區性住宅相關資訊之蒐集及公布。 （五）住宅補貼、市場供需及品質狀況及其他之調查。 （六）住宅計畫相關經費之預估、籌措及運用。 （七）社會住宅之興辦及管理。 （八）獎勵民間興辦社會住宅案件之核辦及督導。 （九）其他相關事項。	
第三條　本法用語如下： 一、住宅，指供居住使用，並具備獨立門牌之合法建築物。 二、社會住宅，指由政府興辦或獎勵民間興辦，用以出租予經濟或社會弱勢者居住之住宅。	一、明定住宅及社會住宅之定義。 二、供居住使用，係指建物登記謄本、建物權狀、建築使用執照或測量成果圖主要用途登記含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣，或其他足資證明供居住使用之文件。 三、合法建築物：係指於實施建築管理後，依規定領有使用執照之建築物，或於實施建築管理前，依據內政部八十九年四月二十四日台八九內營字第八九O 四七六三號函示，檢附下列證明文件之一據以認定：(一)建築執照、(二)建物登記證明、(三) 未實施建築管理地區建築物完工證明書、(四) 載有該

	建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本、(五) 完納稅捐證明、(六)繳納自來水費或電費證明、(七)戶口遷入證明、(八) 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。 四、考量尚有部分經濟或社會弱勢者難於民間承租適居或負擔得起之住宅，爰由政府核定興辦社會住宅，用以專供其租住，以解決其居住之問題。
第四條　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，並據以研擬中程住宅計畫及年度住宅計畫，報請中央主管機關核定。 中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、人口、住宅供需、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機關年度住宅計畫執行情形，擬訂中程住宅補助計畫及年度住宅補助計畫，報行政院核定。 第一項中程住宅計畫及前項中程住宅補助計畫，以四年為一期訂定之。但為因應環境變遷及政策調整需要，得檢討修正之。	一、為使住宅計畫法制化，爰明定中程住宅計畫、中程住宅補助計畫、年度住宅計畫及年度住宅補助計畫之研擬與報核程序。 二、直轄市、縣(市)主管機關為落實中央政策及考量因地制宜發展需要，擬定各地方之中程住宅計畫及年度住宅計畫，以作為實施之依據。 三、住宅事務為地方自治之事項，地方政府推動住宅事務，應由其編列預算辦理。但考量地方政府財政相對比中央困難，爰由中央視財政等狀況擬定住宅補助計畫，籌編及分配中央補助地方辦理住宅計畫之經費，俾住宅計畫順利推動。 四、為使計畫與實際預算編列能互相配合，以達計畫之目的及效益，參照行政院所屬各機關中長程計畫編審辦法第七條：「中程施政計畫以每四年訂定為原則」，將中程住宅計畫定為以四年為一期訂定之。 五、年度住宅計畫及中程住宅計畫之內容，將於本法之施行細則中訂定。中程住宅計畫內容包含：

	(一)依據住宅政策擬定四年計畫之目標。 (二)各地方社會經濟、人口成長、住宅供需及住宅品質等之發展現況課題分析。 (三)現有住宅計畫執行情形及資源分配檢討。 (四)四年計畫之實施策略及具體達成指標或作為。 (五)經費需求及籌措分配。 (六)其他相關配合措施。 至於年度住宅計畫內容應包含： (一)年度計畫目標。 (二)以前年度住宅計畫執行情形。 (三)年度計畫內容。 (四)經費需求、籌措及分配。 (五)其他配合措施及事項。
第五條　直轄市、縣(市)主管機關為擬訂中程住宅計畫及年度住宅計畫，應邀集相關機關及專家學者共同參與，其中專家學者之比例不得少於三分之一。 中央主管機關為審議前項中程住宅計畫及年度住宅計畫、籌編及分配中央補助地方政府之預算經費時，亦同。	直轄市、縣(市)主管機關為擬定中程住宅計畫及年度住宅計畫，及中央主管機關為審議住宅計畫並籌編分配補助地方政府辦理住宅計畫之預算經費，應邀集相關機關及專家學者共同參與，其中專家學者之比例不得少於三分之一。
第二章　住宅補貼	章名。

第六條　住宅補貼之種類如下： 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。 前項住宅補貼以評點決定補貼對象之先後順序，並對經濟或社會弱勢者、未達最低居住水準者及申請修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼，其屬三十年以上之老舊住宅整修外牆或五十年以上之老舊住宅汰換更新設備者，增加評點權重。其評點總分相同時，有增加評點權重情形者，優先給予補貼。 申請第一項第三款之住宅補貼者，以無自有住宅為限；申請第一款及第二款者為無自有住宅或二年內建購住宅者；申請第四款或第五款者，以擁有一戶住宅者為限。 擁有一定面積以內或一定金額以下之住宅者，視為無自有住宅。其一定面積或金額，由中央主管機關定之。 申請政府各種住宅補貼者，同一年度僅得擇一辦理。接受政府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，一定年限內僅得申請一次為限。	一、明定住宅補貼之種類。 二、為落實整體住宅政策之政策內涵：「建立公平效率之住宅補貼制度」之措施「建立公平的申請條件……(1)補貼措施之申請，統一以家庭所得、家庭狀況或其他條件評定之」，爰以評點方式決定補貼對象之先後順序，俾將當年度之計畫戶數分配予最需照顧者。有關申請補貼者之資格或評點方式，將參考其弱勢情形、扶養人數、家庭人數、家庭所得水準、年齡、是否曾接受補貼、財產情形等，於各住宅補貼辦法中予以明定。 三、為落實前揭措施「針對國民的弱勢狀況，提供適切多元的補貼措施……(1)整合目前以職業身分別區分之各項住宅補貼措施，而以國民的各種弱勢狀況作為建置住宅補貼制度之主要考量」，爰明定經濟或社會弱勢者，增加其評點之權重。 四、為促使未達最低居住水準者能居住於符合最低居住水準之住宅，爰明定未達最低居住水準者，增加其評點之權重。 五、為改善都市景觀、鼓勵老舊住宅內部相關管線汰換及設備更新，爰規定三十年以上之老舊住宅辦理外牆整修或五十年以上之老舊住宅設備汰換更新者，得於申請修繕住宅貸款利息或修繕住宅費用補貼時，增加評點權重，以優先取得住宅補貼。另如有多個申請修繕住宅補貼者評點總分數相同時，符合前項情形者，優先給予補貼。 六、為使有限之住宅資源能發揮最大效用，爰明定僅得擇一申請補貼；另受補貼期滿或貸款還清後，符合申請條

	件者即可再重新申請，不限制一人一生接受補貼一次，惟鑑於資源有限，爰明定除經行政院專案同意外，受補貼者不得同時接受兩種以上貸款利息補貼，並將確實執行本法所訂接受政府住宅貸款及租屋補貼期間，另行購置住宅者終止其補貼。 七、為避免申請人因繼承祖厝或僅持分小比例住宅，並無法實際居住，爰明定擁有一定面積以內或一定金額以下之住宅者，視為無自有住宅。

第七條　前條第二項之經濟或社會弱勢者，以具有下列情形或身分之一者為限： 低所得家庭。 單親家庭。 生育子女三人以上，且皆尚未成年。 六十五歲以上之老人。 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。 身心障礙者。 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。 原住民。 災民。 遊民。 、其他經中央主管機關認定者。	一、明定經濟或社會弱勢對象。 二、依據整體住宅政策明定之弱勢者（包含低所得家庭、身心障礙者、獨居或與配偶同住之老人、受家庭暴力侵害者及其子女、單親、愛滋病患者、原住民、遊民、災民等）為本法經濟或社會弱勢者。 三、考量上開整體住宅政策中之「獨居」或「與配偶同住」於實務上難以認定及執行，同時宜鼓勵老有所養，只要提出申請者，家中有六十五歲以上之老人，皆有增加評點之機會，爰於本法修正為「六十五歲以上之老人」；為符法定用語名稱，前詢問社團法人中華民國愛滋感染者權益促進會表示：愛滋病患者包含感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者（前者為感染病毒者，後者為感染病毒有發病者）。 四、考量目前國內仍有相當多的性侵害案件是發生於親屬間，就如同家暴案件，需要給予安置或協助居住事宜，爰予明列。 五、另為解決少子化之問題，配合內政部推行之鼓勵生育政策，明訂「生育子女三人以上者」。 六、為保留將來各項政策扶助之對象有增列納入本法社會或經濟弱勢者（如犯罪被害人或其遺屬）之需要，爰訂定第十一款。 七、有關第二款至第四款、第八款、第九款之社會或經濟弱勢者，無必要再考慮其「資力」情形，考量本法除以住宅補貼方式協助國民居住於適宜之住宅外，另興辦社會住宅供難於民間承

	租住宅之社會經濟弱勢者承租。同時社會住宅亦肩負部分緊急安置經濟或社會弱勢者之功能。故「資力」資格條件，於申請住宅補貼或承租社會住宅時，將有所不同，宜於相關申請辦法中再予訂定。
第八條　接受政府住宅補貼者，其受補貼居住之住宅須達第四十一條所定之最低居住水準。但接受修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼者，不在此限。	一、住宅補貼係為協助國民居住於最低居住水準以上之住宅，爰明定接受政府補貼者，須達最低居住水準規定，以逐步提升國民之居住水準。 二、考量申請修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼者，係以僅擁有之一戶亟待改善住宅提出申請補貼，非更換居住之住宅，爰不受本條規定限制。 三、住宅法之立法宗旨係為使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境。爰中央主管機關依據社會經濟發展狀況、居住需求及提升住宅品質之目標，制定住宅使用者之最低限必要居住空間指標水準，即最低居住水準，以做為各級政府研擬住宅施政目標之參考，例如各地方政府可據以算出居住於未符合該水準之戶數，以擬定各年度住宅計畫之辦理住宅補貼戶數等。是以，接受政府住宅補貼者，其享有政府之補貼資源，應負須符合最低居住水準之目標。
第九條　辦理第六條第一項第一款、第二款及第四款之住宅貸款所需資金，由金融機構支應。 第七條之經濟弱勢者辦理第六條第一項第一款、第二款及第四款之住宅貸款時，得由信用保證基金提供一定成數貸款保證。其一定成	一、本法之貸款利息補貼，係由受補貼者向金融機構貸款，並由政府補貼部分貸款利息，爰明定所需住宅貸款資金，由金融機構支應。 二、考量經濟弱勢者難以借款自購、自建、修繕住宅，故參考原住民、農漁民、九二一受災戶自行貸款興建時，藉由各種不同信用保證基金提供貸款保證

數由中央主管機關定之。 前項金融機構之資金緊縮時，由行政院經濟建設委員會中長期資金優先支應。 辦理第二項貸款保證得由中央主管機關捐贈專款予信用保證基金專款專用辦理貸款保證，所需保證手續費由政府全額補貼。	之做法辦理，得由中央主管機關捐贈專款予信用保證基金專款專用辦理一定成數貸款保證，所需保證手續費由政府全額補貼。貸款保證之一定成數由中央主管機關定之。 三、銀行法第七十二之二條第一項第四款，中長期資金分為：行政院開發基金管理委員會及行政院經濟建設委員會之中長期資金。爰明定依本法辦理之住宅貸款資金緊縮時，由行政院經濟建設委員會中長期資金優先支應。 四、中央主管機關捐贈專款額度約為保證貸款總額之十分之一，手續費為保證貸款金額之千分之五。
第十條　申請自建住宅貸款利息補貼，應經直轄市、縣（市）主管機關核定，自備可建築用地自行興建住宅，並向金融機構貸款後，由直轄市、縣（市）主管機關補貼貸款利息。 前項自建住宅貸款利息補貼之申請資格、評點方式、辦理期限、程序、興建面積、優惠貸款利息補貼額度、年限利率及利息補貼繼受及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。	一、明定申請自建住宅貸款利息補貼之程序。 二、申請自建住宅貸款利息補貼辦法授權由中央主管機關會商有關機關定之。
第十一條　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。	一、明定申請自建住宅貸款利息補貼者，其住宅於興建期間地價稅依自用住宅用地稅率課徵。 二、本法施行後，將同步廢止國民住宅條例，原國民住宅之貸款人民自建之辦理方式，改由本法之自建住宅貸款利息補貼取代，爰參考土地稅法第十七條規定略以：「……自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵……國民住

	宅……自動工興建或取得土地所有權之日起，其用地之地價稅，適用前項稅計徵。」及其施行細則第十條：「本法第十七條第二項所稱國民住宅，指依國民住宅條例規定……二、貸款人民自建」、第十二條第三項規定略以：「……貸款人民自建……之國民住宅……，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准期限建築完成者，應自核准期限屆滿日當年期起改按一般用地稅率計徵地價稅。」等規定，訂定本條。 三、本條稅式支出評估，業經財政部九十六年十二月二十一日函復無意見在案。
第十二條　申請自購住宅貸款利息補貼，應經直轄市、縣（市）主管機關核定，自行購置自用住宅，並向金融機構貸款後，由直轄市、縣(市)主管機關補貼貸款利息。 前項自購住宅貸款利息補貼之申請資格、評點方式、辦理期限、程序、優惠貸款利息補貼之額度、年限、利率及利息補貼繼受及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。	一、明定申請自購住宅貸款利息補貼之程序。 二、申請自購住宅貸款利息補貼辦法授權由中央主管機關會商有關機關定之。
第十三條　接受自購住宅貸款利息補貼者，於受政府補貼期間，向直轄市、縣（市）主管機關申請更換擔保品經核准後，得繼續辦理優惠貸款。但其貸款金額及年限，以不高於原貸款餘額及剩餘期數為限。	為利接受自購住宅貸款利息補貼者，換購符合其需要之住宅，明定可更換擔保品，並繼續享受政府優惠貸款利息補貼。
第十四條　申請承租住宅租金補貼，應經直轄市、縣（市）主管機關核定，由直轄市、縣（市）主管機關	一、明定申請承租住宅租金補貼之程序。 二、申請承租住宅租金補貼辦法授權由中央主管機關會商有關機關定之。

補貼人民承租住宅之租金。 前項承租住宅租金補貼之申請資格、評點方式、補貼額度、住宅面積、租金補貼繼受、計算基準、辦理期限與程序及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。	
第十五條　住宅租金補貼以二年為一期，期滿承租人應重新申請。	由於住宅補貼資源有限，為落實照顧對象，明定住宅租金補貼以二年為一期，承租人到期需重新辦理申請，以落實評點制度及符合公平之原則。
第十六條　申請修繕住宅貸款利息補貼，應經直轄市、縣（市）主管機關核定，修繕其亟待改善之自有住宅，並向金融機構貸款後，由直轄市、縣（市）主管機關補貼貸款利息。 申請簡易修繕住宅費用補貼，應經直轄市、縣（市）主管機關核定，修繕其亟待改善之住宅後，由直轄市、縣（市）主管機關補貼修繕費用。 前二項亟待改善住宅之認定、補貼申請資格、評點方式、修繕之設施設備項目、費用、辦理期限、優惠貸款利息補貼之額度、年限、利率、利息補貼繼受、補貼額度與程序及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。	一、明定修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼之程序。 二、修繕住宅貸款利息補貼辦法及簡易修繕住宅費用補貼，授權由中央主管機關會商有關機關定之。
第十七條　接受住宅貸款利息補貼者，因積欠貸款本息，金融機構執行債權致其住宅所有權移轉時，直轄市、縣（市）主管機關應自其移轉登記之日起，停止利息補貼。 前項自所有權移轉登記之日起所撥付之利息補貼，承辦貸款金融	一、明定停止撥付住宅貸款利息補貼之情形。 二、住宅補貼係用以協助無自有住宅之較低收入家庭解決居住問題，是以，考量受補貼者，雖因積欠貸款本息致金融機構執行債權，惟於其住宅所有權未移轉前，該受補貼者仍居住於其擁

機構應將其返還直轄市、縣(市)主管機關。	有之住宅，爰明定停止補貼之起始日，以該住宅所有權移轉登記之日起算。
第十八條　接受住宅貸款利息補貼後，讓與補貼標的住宅或購置補貼標的以外住宅者，應自其所有權移轉登記之日起三十日內通知直轄市、縣（市）主管機關及承辦貸款金融機構，並返還自其所有權移轉登記之日起已撥付之利息補貼。但經直轄市、縣(市)主管機關同意，將其住宅讓與符合申請資格之配偶或直系親屬者，不在此限。	一、明定承貸人如有轉讓住宅或購置補貼標的以外住宅，應負主動告知終止補貼之義務；並規定接受住宅貸款利息補貼者，得將其住宅讓與符合申請資格之配偶或直系親屬之例外情形。 二、鑑於資源有限，於接受直轄市、縣(市)主管機關住宅貸款利息補貼期間，另行購置住宅者，應終止補貼。
第十九條　接受住宅租金補貼者，應於停止承租住宅或購置住宅所有權移轉登記之日起三十日內通知直轄市、縣（市）主管機關終止補貼，並返還自停止承租之日或購置住宅所有權移轉登記之日起已撥付之補貼。	一、明定接受租金補貼者，如停止承租住宅或另行購置住宅時，應於三十日內主動告知直轄市、縣（市）主管機關。 二、鑑於資源有限，於接受直轄市、縣（市）主管機關住宅租金補貼期間，停止承租住宅或另行購置住宅者，應終止補貼。
第二十條　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租金補貼者之資格。遇有下列情事之一者，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起，向接受住宅補貼者追繳其接受補貼或重複補貼之利息或租金： 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）主管機關為辦理前項查核業務，應於核定自	依據整體住宅政策「建立公平效率之住宅補貼制度」之「建立公平的申請條件及查核機制」措施，訂定有關定期查核機制規定。

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。	
第三章　社會住宅	一、章名。 二、為落實整體住宅政策之政策目標訂定本章。
第二十一條　直轄市、縣（市）主管機關應評估社會住宅之需求總量及興辦戶數，納入年度住宅計畫及中程住宅計畫。	為免住宅供過於求，產生資源閒置浪費之情形，爰直轄市、縣（市）主管機關應先綜合考量住宅市場供需情形、承租住宅租金補貼辦理情形、社會及經濟弱勢者需求等，評估社會住宅之需求總量，以及分年興辦戶數，納入年度住宅計畫及中程住宅計畫。
第二十二條　民間興辦社會住宅，應擬訂興辦事業計畫，申請興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關會商有關機關審查核定。 前項經核定之社會住宅，屬社會福利設施。 第一項興辦事業計畫之申請程序、應備文件、審查事項、核准、撤銷、廢止、事業計畫內容、變更原核定目的之處理及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。	一、明定獎勵民間興辦社會住宅之要件及程序。 二、政府財力資源有限，為因應各項政事需要，必須妥適分配運用，以發揮最大效益，故藉由民間投資興建公共建設，並引進企業經營理念以改善公共服務品質，已為國際趨勢。另外，「民間可以做的，政府就不做」為當前政府之政策之一，為落實行政與技術分立，有效運用民間專業資源，爰優先獎勵民間興辦社會住宅，民間供應不足時，再由政府提供。 三、興辦社會住宅依本法之程序及獎勵規定辦理，惟為保留地方政府獎勵民間興辦方式之彈性，於本法明定核定為社會福利設施，以利將來接軌促進民間參與公共建設法，俾得以依該法之程序及相關獎勵辦理。(目前促參法所稱社會福利設施尚未明定包括社會住宅，將來如擬依促進民間參與公共建設法之相關規定辦理，須依該法規定，由中央目的事業主管機關認定。)

第二十三條　民間經核准籌建社會住宅所需用地涉及都市計畫變更者，直轄市、縣（市）主管機關應協調都市計畫主管機關依都市計畫法第二十七條規定辦理變更；涉及非都市土地使用變更者，直轄市、縣(市)主管機關應協調區域計畫主管機關依區域計畫法第十三條規定協助辦理變更。	一、明定由直轄市、縣（市）主管機關協助辦理土地變更。 二、興辦社會住宅之計畫，依第二十一條、第二十二已分別納入年度住宅計畫及獎勵民間興辦核定為社會福利設施，爰直轄市、縣（市）主管機關應提供行政協助辦理土地變更。
第二十四條　民間依第二十二條規定增建、修建或改建既有建築物，供社會住宅使用者，其戶數應達十戶以上；新建社會住宅者，其建築基地應符合下列各款之一： 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。	一、為避免獎勵民間興辦之社會住宅過於零散，直轄市、縣（市）主管機關有不易執行監督管理之弊，爰規定應達一定規模以上。 二、依據本部營建署九十五年十月所發布之住宅狀況調查報告顯示，九十四年底臺閩地區住宅總計約有七百四十萬餘宅，空閒住宅約有一百零三萬餘宅，另至九十五年十二月底台閩地區總戶數約為七百三十九萬餘戶，仍低於九十四年底住宅總宅數，顯示住宅供給率超過百分之一百。爰為鼓勵利用現有住宅資源，明定增建、修建或改建既有建築物達十戶以上，得申請獎勵興辦社會住宅。 三、新建社會住宅建築基地面積，參考目前內政部已頒行之「老人住宅綜合管理要點」第七點規定訂定。
第二十五條　民間依第二十二條興辦社會住宅需用公有土地或建築物時，得以租賃或設定地上權之方式，向相關主管機關申請提供使用。	一、依行政院核定「公有土地經營及處理原則」規定，公有土地管理機關得依相關法令規定辦理出租或設定地上權，是以，明定民間興辦社會住宅，得申請相關主管機關以租賃或設地上權方式提供公有土地，或以租賃方式提供建築物，供其使用。 二、至於民間如以購買方式取得公有土地或建築物，逕依公有財產相關規定辦

	理。
第二十六條　民間依第二十二條興辦社會住宅需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，由出售公有土地機關辦理讓售。	一、明定協助民間取得零星或狹小公有地。 二、為利土地整體規劃及開發，爰如興辦社會住宅時有使用零星或狹小公有土地需要時，得由該公有土地管理機關將該公有土地讓售使用。
第二十七條　直轄市、縣（市）主管機關得補貼民間新建、增建、修建或改建社會住宅貸款利息、部分建設或營運管理費用。 前項補貼之基準、程序及其他應遵循事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。	一、明定直轄市、縣（市）主管機關得補貼民間興辦社會住宅之貸款利息、部分建設或營運管理費用，並自行訂定相關辦法。 二、社會住宅僅得出租予社會及經濟弱勢者居住使用，爰其可能有未具完全自償之能力，故得視其興辦事業計畫，予以補貼相關費用。
第二十八條　直轄市、縣（市）主管機關得視民間新建、增建、修建或改建社會住宅資金融通之必要，洽請行政院經濟建設委員會提供中長期資金。	一、明定興辦社會住宅如有資金融通之必要，得洽請行政院經濟建設委員會提供中長期資金。 二、參考目前老人住宅僅得出租使用，民間金融機構多有反應：融通資金之意願不高（例如金融機構取得該社會住宅，難以經營管理或再予出售、拍賣等），爰訂定本條協助融通資金。
第二十九條　社會住宅於興建或營運期間，其應課徵之地價稅，得予適當減徵。 前項減徵之期限、範圍、基準及程序，由直轄市、縣（市）主管機關擬訂，提請各該議會通過後，報財政部備查。	一、明定直轄市、縣（市）主管機關得減徵地價稅。 二、是否減徵地價稅，應由直轄市、縣（市）主管機關統籌考量行政協助、費用補助等予以擬定，提請各該議會通過後，再據以實施。 三、本條稅式支出評估，業經財政部九十六年十二月二十一日函復無意見在案。
第三十條　民間依第二十二條規定興辦之社會住宅，應由直轄市、縣（市）	一、為利社會住宅之管理，明定其建物登記簿標示部應予註記為社會住宅，並

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。 前項社會住宅所有權人變更其原核定目的之使用時，應將依相關法令規定取得之優惠及獎勵金額結算，報請直轄市、縣（市）主管機關核定，全數繳交該主管機關撥充作為社會福利之用；其有入住者並應予安置後，始得由該直轄市、縣(市)主管機關囑託地政機關辦理塗銷社會住宅註記。 第一項社會住宅之所有權移轉，應向主管機關申請同意或辦理塗銷社會住宅註記後，始得為之。	由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關辦理。另其所有權之移轉，應檢附相關文件申請同意或塗銷註記後，始得為之。 二、明定社會住宅所有權人如有轉型為一般住宅之必要，得將依規定取得之優惠或獎勵辦理結算、繳清，並將入住者安置後，始得辦理塗銷註記。
第三十一條　直轄市、縣（市）主管機關應視社會住宅之需求情形，必要時依下列方式興辦，並自行或委託非營利法人經營管理： 一、新建、增建、修建或改建。 二、接受捐贈。 前項社會住宅之委託經營管理、承租者申請資格、程序、租金計算、租賃與續租期限及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。	一、明定政府興辦社會住宅之方式。 二、考量政府資源有限、民間仍有大量之空閒住宅，及整體住宅政策明定「各類型住宅在其市場供給已足夠的前提下，政府不宜再興建及獎勵投資興建該類型住宅」,爰政府應視社會住宅之民間興辦、供需情形等，必要時再予興辦。 三、社會住宅之委託經營管理、承租者申請資格、程序、租金計算、租賃期限、續租期限及其他他應遵循事項之辦法授權由中央主管機關會商有關機關定之。
第三十二條　直轄市、縣（市）主管機關依前條規定興辦社會住宅，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；需用私人土地者，得辦理徵收或區段徵收。 前項之鄰地為私有者，其交換	一、明定直轄市、縣（市）主管機關得以撥用方式取得興辦社會住宅之土地及建築物。 二、因整體規劃需要，社會住宅之用地得與鄰地交換分合。鄰地為私有者，其交換分合時，不受土地法第一百零四條及一百零七條規定略以：「基地出賣

分合不受土地法第一百零四條及第一百零七條之限制。	時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。」、「出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。第一百零四條第二項之規定，於前項承買承典準用之。」之限制。至於公有土地辦理交換分合時之處理，不受相關法令之限制，依本法第三十三條規定辦理。 三、考量社會住宅為社會福利設施，私人土地適宜興建社會住宅者，不論於都市計畫區或非都市土地，直轄市、縣（市）主管機關，得依「土地徵收條例」規定辦理徵收或區段徵收。區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。
第三十三條　政府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。	為使政府機關依第二十五條以租賃或設定地上權方式提供公有土地或建築物予民間興辦社會住宅、依第二十六條讓售公有土地、或依第三十二條與鄰地交換分合時，其處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條:「直轄市或縣(市) 政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」、第一百零四條及一百零七條規定、國有財產法第二十八條:「主管機關或管理機關對於公用財產不得為任何處分或擅為收益。但其收益不違背其事業目的或原定用途者，不在此限。」及地方政府公有財產管理法令之限制，爰制定本條，以充分利用土地。
第三十四條　政府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	一、明定政府或民間興辦之社會住宅，得依租住對象之身心狀況、家庭組成，提供符合其需求之設施或設備。例如

供適宜之設施或設備。 前項設施、設備之項目，由中央主管機關定之。	為提供老人居住，增設斜坡道、扶手、防滑設備等。 二、有關不同身心狀況、家庭組成等所需之設施或設備之項目，由中央主管機關會商有關機關定之。
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。 前項收費規定應報由當地直轄市、縣（市）主管機關核定。	一、明定社會住宅之經營管理者提供服務及收費應報核等規定。 二、參考老人福利法規定，明定社會住宅之經營管理者得視實際需要，自行或結合相關資源提供服務。提供之各項服務如涉及其他行業專業法規規定為特許行業時，應由受委託經營管理者以契約約定，委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。 三、承租社會住宅者僅得為經濟或社會弱勢者，為避免收取過高之費用，爰明定其收取服務費用應報當地直轄市、縣（市）主管機關核定。
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，直轄市、縣（市）主管機關應予獎勵或得於經營管理期限屆滿時與其優先續約，委託其繼續經營管理。 前項之評鑑及獎勵辦法，由中央主管機關定之。	一、明定直轄市、縣(市)主管機關應對社會住宅之經營管理者輔導、監督及定期評鑑。經評鑑優良者，直轄市、縣(市)主管機關應予獎勵。 二、明定評鑑及獎勵辦法由中央主管機關會商有關機關定之。
第三十七條　民間興辦之社會住宅因故無法繼續營業，其入住者未獲安置前，直轄市、縣（市）主管機關得強制接管並自行或委託經營管理。 前項接管之實施程序、期限、	一、民間興辦之社會住宅依第三條、第二十二條、第三十條規定，僅得出租使用、註記為社會住宅及如所有權移轉應申請同意或塗銷註記始得為之。爰其如有因故無法繼續營業時，其入住者已獲安置時，是否變更其原目的使用，由所有權人自行考量並得依第三

經營管理、受接管社會住宅之經營權、財產管理權之限制及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	十條第二項規定辦理辦理結算、轉型等；惟如有入住宅未獲安置時，為維護入住者之權益，明定其未獲安置前，直轄市、縣（市）主管機關得強制接管並自行或委託經營管理。 二、另該社會住宅因法院拍賣而移轉所有權時，因原核定目的使用及註記尚未取消，其拍定人無論入住者是否獲得安置，仍應承受該社會住宅原有之現狀後，再自行考量是否依第三十條第二項規定辦理辦理結算、轉型等。 三、有關接管之相關事項，由中央主管機關會商有關機關定之。
第三十八條　社會住宅之承租人有下列情形之一者，其經營管理者得隨時終止租約收回住宅： 一、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。 二、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。	明定社會住宅之經營管理者得終止租約之情形。
第三十九條　經濟或社會弱勢者需緊急安置或中繼安置而無適當社會住宅可供居住時，經各目的事業主管機關評估其無力負擔租金者，得由目的事業主管機關提供租金補貼，協助其向民間承租住宅。 前項租金補貼，不受第二章住宅補貼相關規定之限制。 第一項承租住宅租金補貼之資格、補貼額度、住宅面積、租金補貼繼受、計算基準、辦理期限與程序及其他應遵循事項之辦法，由各目的事業主管機關定之。	一、考量經濟或社會弱勢者如有緊急安置或中繼安置之需要，其目的事業主管機關轉介安置，而無剩餘或適宜之社會住宅可供其租住時，由目的事業主管機關提供租金補貼，協助其向民間承租住宅。 二、第二章租金補貼以每年申請評點方式辦理，爰如發生緊急安置或中繼安置之需要而已無社會住宅可供租住時，該租金補貼也可能已辦理完竣，爰訂定本條，由目的事業主管機關提供租金補貼，不受本法住宅補貼規定之限制。

	三、緊急安置或中繼安置之承租住宅租金補貼辦法授權由各目的事業主管機關定之。目的事業主管機關包括：社政機關、原住民主管機關、衛生主管機關等。
第四章　居住品質	章名。
第四十條　直轄市、縣(市)主管機關或相關目的事業主管機關為改造城鄉景觀風貌，得補助或獎勵新建、增建、修建或改建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)主管機關或相關目的事業主管機關定之。	一、為落實整體住宅政策之內涵「建立城鄉景觀風貌改造獎勵制度」，爰規定直轄市、縣（市）主管機關或目的事業主管機關得補助或獎勵興建具地方特色（如客家、閩南、原住民等各族特色）或風格之住宅，以營造當地獨特之建築景觀及風貌。 二、授權由補貼之機關訂定辦法。 行政院原住民族委員會意見： 為維護原住民保留地區之生態環境安全及提升生活品質規範，建議增列第二項「本項補助或獎勵事項，得包含興建城鄉及部落社區更新之集合式住宅，以及環境改善。」。
第四十一條　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，訂定最低居住水準，作為住宅補貼之依據。 前項最低居住水準，應每四年進行檢視修正。	一、為提昇國人居住生活之空間品質，爰參考英國二零零四年住宅法第三章第一百三十九條及一百四十四條有關「過度擁擠定義及考量可供住宿房間數及樓地板面積，住宅內居住人數超過可容許之人數之空間標準」，及日本住宅建設五年計畫有關「依據居住空間及居住規模，考量個人私有空間及家庭公共空間構成可自立生活最低限必要水準」之規定，由中央主管機關訂定最低居住水準。 二、「最低居住水準」係以居住空間及居住規模為衡量因子，考慮家庭各成員擁有私有空間（臥室間數）及家庭公共空間（衛浴套數、廚房間數及餐廳間

	數等）之最低限必要水準。其強調人的居住空間水準（如一人居住、二人居住等各有最低居住水準之規定等），而建築技術規則規範的僅單純為空間（硬體）的標準，二者並不相同。依日本公元二千年住宅建設五年計畫所規定之「最低居住面積水準」規定，以夫婦及二小孩組成之四人家庭，其「最低居住面積水準」至少需四間（不含其他）及樓地板面積四十四平方公尺，其中需三間臥室（至少二十五平方公尺）、廚房兼餐廳一間（至少七點五平方公尺）及其他包括浴廁收納及通道等（至少十一點五平方公尺）。 三、最低居住水準之訂定可協助各級政府評估居住狀況，提供政府及私人對住宅市場之了解，做為研擬住宅政策之參考，亦可作為住宅建築設計之參考。 四、訂定最低居住水準後，各地方政府可計算出居住於未符合該水準之家庭數，以擬定各年度住宅計畫之辦理住宅補貼戶數。
第四十二條　為提升住宅社區環境品質，直轄市、縣(市)主管機關得補助非營利組織推動下列事項： 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。	一、為確保整體住宅社區環境品質，促進住宅社區健全發展，明定直轄市、縣(市)住宅主管機關得對公寓大廈管理委員會、具改善住宅品質或社區環境目的之公、私法人機構等非以營利為目的之組織（如財團法人、公益社團法人、協會、學會等）參與住宅社區環境品質事項，提供補助，以凝聚社區意識，提昇社區品質。中央主管機關得透過年度計畫審核機制補助地方政府。 二、住宅社區指居民共同居住於構造上、使用上或建築執照設計圖樣上，標有明確界線之建築物及其基地，或經鄉

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。 前項非營利組織補助辦法，由直轄市、縣(市)主管機關定之。	(鎮、市、區)社區發展之主管機關為推動社區發展劃定之區域。 三、第一項第一款「住宅社區無障礙空間之營造」指住宅社區無障礙設施之增設及改善。 四、第一項第二款所定公寓大廈屋頂、外牆、建築物設備及雜項工作物，包括屋頂、外牆、水塔、空調冷卻設施、天線、鐵窗、鐵架、棚架、管路、纜線、機具設備等設施。 五、第一項第三款「社區發展諮詢及技術之提供」指由非營利組織提供社區規劃及其他諮詢服務，以營造社區意識及提升社區品質。 六、第一項第五款「住宅社區組織團體之教育訓練」指非營利組織從事社區組織團體訓練，及社區民眾維護社區環境教育宣導。
第四十三條　中央主管機關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，以作為補助直轄市、縣(市)主管機關年度住宅計畫經費之參考。	中央主管機關得定期舉辦各直轄市、縣（市）居住環境改善之評鑑、獎勵及競賽，其評鑑結果並得作為年度各項補助經費之參考，以提高各地方政府積極參與推動居住環境改善之意願。
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，鼓勵住宅之興建者或所有權人申請評估。 前項評估制度之內容、基準、方法、鼓勵措施、評估機構與人員之資格及管理等事項之辦法，由中央主管機關定之。	一、為提升住宅品質，推動住宅性能評估制度，由住宅興建者或所有權人主動、自願申請，經專業第三者機構客觀評估後，明確標示住宅之各項性能等級，俾消費者可依個人需求選擇購買合適之住宅。 二、公正客觀之住宅品質標示，將使性能優良之住宅得到較高之評價，以達保障消費者權益、健全房地產市場及提昇住宅品質之目標。

第四十五條　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。	為推動一般住宅社區規劃設計符合無障礙住宅設施設備環境設計，明定中央建築主管機關應訂定無障礙住宅之設計規範及獎勵辦法。
第五章　住宅市場	章名。
第四十六條　為引導住宅市場健全發展，中央及直轄市、縣（市）主管機關應定期蒐集、分析住宅供給、需求、用地、金融、市場、交易價格及其他相關資訊，並定期公布住宅及不動產統計數據及指數等資訊。 為蒐集前項住宅資訊，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。 非營利組織、學術機構提供非營利性之住宅相關資訊服務，政府得予獎勵。 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。	一、為了解住宅市場供需情形、住宅品質狀況、住宅滿意度等相關住宅資訊，政府應定期蒐集住宅市場及其他相關資訊，並定期公布，以作為民眾購屋、業者投資、銀行授信、學界研究及政府決策之參考。 二、為蒐集整合住宅相關資訊及提供管道，各相關機關、公會及團體，應配合提供相關資訊。政府並應獎勵非營利組織、學術機關提供非營利之住宅相關資訊服務。 三、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業係指建築開發業、營造業、不動產經紀業、不動產估價師、公寓大廈管理服務人等相關產業。金融相關產業公會係指銀行公會等；金融相關團體係指財團法人金融聯合徵信中心等。 四、為規範處理個人資料，以避免人格權受侵害，並促進資料之合理利用，資料蒐集之運用及發布應遵守相關法令。
第四十七條　中央及直轄市、縣（市）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，就有嚴重住宅供需失衡之地區，得視其實際情形採取必要之市場調節措施。	一、經分析各項住宅市場統計資訊，顯示住宅供需失衡情形時，為穩定住宅市場，主管機關應會商有關機關採取必要因應措施，惟亦應先分析問題癥結之所在，始能針對問題採取必要因應對策，故本條條文不作具體措施規定，僅原則性規定主管機關應密切注意住宅市場供需狀況，對於住宅供

	需失衡之地區，得視實際需要研提相關因應措施。 二、為解決住宅供需失衡問題，行政院曾於八十七年十二月三十一日核定「振興建築投資業措施」，八十九年九月十五日核定「健全房地產市場措施」，從生產面、交易面、金融面等方向採取相關措施，以緩和住宅供需失調問題。
第四十八條　直轄市、縣（市）主管機關應建置社會住宅相關資訊並予公布。	直轄市、縣（市）主管機關獎勵民間興辦或自行興辦社會住宅，應將其相關資訊(如區位、戶數、入住者資格、租金等）建置網頁予以公布。
第四十九條　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。	為落實整體住宅政策內涵:「鼓勵私部門及第三部門提供適合弱勢者承租或承購之住宅租售資訊」，訂定本條。
第五十條　從事住宅興建之公司，應於取得建造執照申報開工時，將第四十六條規定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之建築產業公會。	一、配合第四十六條規定：相關產業公會應配合提供相關統計資訊，爰明定從事住宅興建之公司，應於取得建築執照申報開工時，將前條規定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之建築產業公會。 二、雖商業團體法規定業必歸會，惟因建築開發業非屬特許行業，爰從事住宅興建之公司加入之產業公會，不一定為建築開發業。惟為利資訊之彙整、分析，故明定其相關統計資訊，仍應提供予建築物所在地之建築開發產業公會；如當地無建築開發產業公會，再提供予建築相關產業公會（如營造業)。
第五十一條　為健全金融機構授信業務，促進住宅金融市場穩定發展，金融主管機關應監督金融機構審核	一、各國面對住宅授信不當，所引發之金融風暴，均已採取必要因應措施。鑑於各項因應對策之研擬須先深入探討

住宅貸款授信及辦理住宅貸款之項目、額度等情形，並定期評估控管；其貸款項目、額度、評估控管方式及其他應遵循事項之辦法，由金融主管機關定之。 金融主管機關應隨時掌握市場動態，分析各項住宅金融市場統計資訊；如有因國際、社會經濟情勢重大變遷，導致住宅市場劇烈變動或將發生劇烈變動之虞時，並應視其實際需要採取有效因應措施，以維持住宅金融市場之穩定。	問題癥結之所在，始能針對問題採取有效因應措施，故第本條不作具體措施規定，僅原則性規定金融主管機關應督導金融機構妥適辦理住宅授信，於經濟情勢發生重大變遷時金融主管機關並應研採有效因應措施，防範住宅融資不當，引發金融風暴。 二、記取美國次貸市場風暴之經驗，為避免住宅貸款超額貸放，影響金融市場穩定，金融機構須審慎審查授信時個人之信用評等，房屋價值評估、風險控管、逾放比等重要資訊，金融主管機關應監督金融機構辦理住宅貸款。 三、惟行政院金融監督管理委員會不贊成於本法訂定防範規定，其理由如下： （一）內政部為住宅主管機關，基於法律適用之整體性及立法政策整體考量，住宅法（草案）其相關子法及配套措施，應由所屬主管機關一併辦理： 1.「住宅法」(草案）第二條明定該法所稱主管機關，於中央為內政部，其相關權責略為住宅政策及其他住宅相關之研究，其立法宗旨係為確保健全的住宅市場。 2.基於法律適用之整體性及立法政策整體考量，本「住宅法」(草案）下之相關子法及配套措施，應由所屬主管機關一併辦理，不宜將子法或相關措施切割，責由其他部會訂定。 3.另本會與內政部為平行單位，各有不同之職掌，本案於內政部主管之「住宅法」(草案）中，課以金融主管機關職責，於立法體例顯有未當，更有法令重複規範及混淆相關主管機關

	間權責之疑慮。 4.住宅市場問題之處理應由「住宅法」（草案）所定之中央主管機關，綜觀整體住宅市場狀況，基於健全住宅市場之立法宗旨，據以研究擬定住宅市場相關問題形成因素及因應措施。 （二）本會基於金融主管機關權責，對銀行資產品質之良窳，就主管之金融監理法規已為適度之規範，對於全球金融危機之因應，目前已有相關配套措施，無需於住宅法中另行訂定。 （三）我國房貸業務資產品質尚屬穩定，國內不動產市場並不存在次級房貸危機 1.我國與美國國情不同，由於我國銀行沒有從事次級房貸業務，亦無專營次級房貸業務之公司、中間商或經紀商，房貸授信業務具皆由銀行直接承辦，截至九十七年十月底全體本國銀行辦理購置住宅貸款逾放比率僅百分之一點四三，較全體本國銀行之平均逾放比率百分之一點五四為低。 2.另依美國抵押貸款銀行業者協會（MBA）公布九十七年第三季數據顯示，美國整體住宅抵押貸款違約率為百分之六點九九，其中信用優質借款人（prime loan）之違約率為百分之四點三四，次級貸款借款人（subprime loan）之違約率更達百分之二十點零三。 3.據前述資料顯示，我國房貸業務資產品質尚屬穩定，國內不動產市場並不存在次級房貸危機，為持續觀察後續效應，本會將持續密切注意銀行業辦

	理授信業務風險控管機制。
第六章　住宅權利平等	一、章名。 二、為落實整體住宅政策之政策內涵「保障弱勢者承租或承購住宅的機會可近性及多元性：(1)明定承購租住宅無歧視之法令」，爰訂定本章。
第五十二條　任何人不得以性別、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等因素，對住宅之承租戶、承買戶或借款人有不合理之歧視待遇。	任何人皆應享有公平之居住權利，爰宣示不得對於住宅之承租人、承買人或借款人有不合理之歧視待遇。
第五十三條　任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為： 一、自費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。	住宅使用人有因其需要或合法使用住宅空間之權利，爰明定任何人（如住戶、鄰人等）不得拒絕或妨礙住宅使用人之情事。
第五十四條　貸款人不得對借款人訂定不合理差別待遇之貸款條件，或拒絕提供有利之貸款資訊。	明定貸款人對借款人不得有歧視待遇之情事。
第五十五條　發生第五十三條或前條之歧視待遇情事，承租戶、承買戶及借款人或其法定代理人、監護權人、輔佐人等，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）主管機關為處理前項住宅歧視待遇情事，應邀	一、明定住宅歧視待遇發生，承租戶、承買戶及借款人或其法定代理人、監護權人、輔佐人等，得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之各直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。 二、直轄市、縣（市）政府為處理住宅歧視待遇情事，邀集至少包括社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等，及其

集比例不得少於三分之一社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與處理。	比例不得少於三分之一，參與處理，以昭公信。
第五十六條　因發生住宅歧視待遇而有危害或影響人身、財產安全之虞時，直轄市、縣（市）主管機關得視其需要，提供安全防護、緊急庇護或相關補助措施。	明定直轄市、縣（市）政府應視發生住宅歧視待遇時之實際需要，提供安全防護、緊急庇護或相關補助措施，以保護受歧視待遇者之人身、財產安全。
第七章　罰則及附則	章名。
第五十七條　直轄市、縣（市）主管機關受理第五十五條之申訴，認定具有違反第五十三條或第五十四條規定情事時，應即通知違規行為人限期改善；屆期未改善者，處新臺幣五千元以上三萬元以下罰鍰。	明定住宅歧視行為之裁罰。
第五十八條　為因應社會經濟情勢之特殊需要，中央主管機關得報經行政院核定後，辦理專案住宅補貼。不受第二章住宅補貼規定限制。	一、鑑於國內社會經濟情勢變化快速，為滿足各種特殊需要，爰明定中央主管機關得報經行政院核定後，辦理專案住宅補貼。例如：為強化國民生育、養育子女環境，九十八年辦理「青年安心成家方案」社福政策，針對新婚首次購屋及生育子女換屋，一生兩次享受兩年兩百萬零利率房貸，以及行政院九十七年九月十一日第三一零九次院會通過「因應景氣振興經濟方案」之「增撥新台幣二千億元優惠購屋專案貸款」。 二、本專案住宅補貼之辦理目的與第六條住宅補貼不同，二種補貼是否可以搭配申請，於專案內容中規定。
第五十九條　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	一、為使原已申請辦理政府之各類住宅補貼繼續辦理至終止利息補貼為止、出租國民住宅繼續辦理至該出租國宅轉型為社會住宅或完成處分為止以及政府直接興建之國民住宅社區內商業、

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處分為止；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，繼續辦理至完成處分為止。	服務設施及其他建築物之標售、標租作業，繼續辦理至完成處分為止。爰明定之，以維護民眾權益。 二、政府辦理之各類住宅補貼包括：(一)國民住宅：政府直接興建國民住宅、獎勵投資興建國民住宅、貸款人民自建國民住宅，及輔助人民貸款自購住宅。(二)勞工住宅。(三)軍眷住宅。(四)公教住宅。(五)原住民住宅。(六)農漁民住宅。(七)一千五百億元優惠購屋貸款專案。(八)金融機構辦理二兆元優惠購屋貸款專案。(九)九二一震災災民重建家園貸款專案。(十)林肯大郡全毀受災戶七億元專案貸款。(十一)三三三專案青年購屋貸款。(十二)整合住宅補貼資源實施方案。(十三)九十七年度鄉村地區住宅修繕及興建補貼。(十四)青年安心成家方案。 三、本法施行後，將同步廢止國民住宅條例，爰除尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，其辦理配售之相關規定，仍依當時之法令規定辦理至完全配售完畢外，其餘原國民住宅條例對於國民住宅之相關規定（如第十九條轉售、第二十一條、第二十二條出租、使用限制等.....規定）將停止適用，改適用其他有關法令。
第六十條　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結餘或未提撥者，直轄市、	一、國民住宅條例於九十四年一月二十六日修正，增訂條文第十八條之一略以：「.....國民住宅管理維護基金未提撥前，第一項國民住宅社區之管理維護，仍依本條例中華民國九十四年一月四日修正之條文施行前之規定辦理」。爰此，尚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者，其管理維護仍應依國民

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。	住宅條例相關規定辦理。 二、惟部分國民住宅社區不願接受政府輔導及老舊國宅社區並無管理維護基金結餘，影響國宅社區回歸公寓大廈管理條例規定管理維護，爰強制規定期限，自本法施行之日起，社區管理維護依公寓大廈管理條例之規定辦理。 三、至於國宅社區之管理維護基金，應由直轄市、縣（市）主管機關結算，如有結餘或未提撥者，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。
第六十一條　原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。	一、按國宅社區於本法施行後，依前條將回歸依公寓大廈管理條例管理維護，爰原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，應由社區全體所有權人依法使用，並由社區管理委員會管理。惟如該設施仍登記為政府所有，將可能產用所有權與使用權不合一之管理困擾，甚至衍生法定管理責任問題，故為使權責合一，落實社區自治，及符合社區總體營造之精神，爰訂定本條。 二、上開公共設施於本法施行後，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建築物及土地所有權人所有，其權利範圍按個別所有權與國民住宅社區全部所有權之比例計算。

	三、個別所有權以個別專有部分之樓地面積佔該建築物全部專有部分之樓地板面積比例計算。 四、地政機關辦理前項更名登記，免繕發權利書狀，但於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。
第六十二條　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處分者，係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，准依前條規定辦理。 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，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。	一、依據國民住宅管理維護基金收支保管及運用辦法第四條、第五條規定，社區管理辦公場所等購（租）費用，係由國民住宅售價之百分之二點五之提撥款及其存款孳息收入支應價購。 二、惟該以管理維護基金價購之管理站(例如以國民住宅社區內之店鋪、國民住宅等作為管理站者)、活動中心及其他設施，產權係登記為縣（市）政府。配合國宅社區管理維護回歸適用公寓大廈管理條例相關規定，國民住宅社區之管理維護基金亦結算提撥交予社區作為公共基金，爰該設施之產權宜回歸社區所有。 三、配合本法施行之日起，社區管理維護依公寓大廈管理條例之規定辦理。是以，前項之設施，未於本法施行之日前完成處分者，如係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，准依前條規定，由該管地方政府列冊囑託地政機關更名登記為社區區分所有建築物及土地所有權人所有。 四、考量前開公共設施如原係由數社區共同出資，且無法辦理更名登記者，由該管地方政府依規定辦理出(標)售，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。
第六十三條　本法施行細則，由中央主管機關定之。	明定本法施行細則,由中央主管機關訂定。

第六十四條　本法施行日期，由行政院定之。	一、明定本法之施行日期。 二、為使本法之施行有緩衝預備時間，明定本法之施行日期，授權由行政院定之，俾富彈性。

附錄二、 促進民間參與公共建設法

第一條	為提升公共服務水準，加速社會經濟發展，促進民間參與公共建設，特制定本法。
第二條	促進民間參與公共建設，依本法之規定。本法未規定者，適用其他有關法律之規定。
第三條	本法所稱公共建設，指下列供公眾使用或促進公共利益之建設： 一、交通建設及共同管道。 二、環境污染防治設施。 三、污水下水道、自來水及水利設施。 四、衛生醫療設施。 五、社會及勞工福利設施。 六、文教設施。 七、觀光遊憩重大設施。 八、電業設施及公用氣體燃料設施。 九、運動設施。 十、公園綠地設施。 十一、重大工業、商業及科技設施。 十二、新市鎮開發。 十三、農業設施。 本法所稱重大公共建設，指性質重要且在一定規模以上之公共建設；其範圍，由主管機關會商內政部、財政部及中央目的事業主管機關定之。
第四條	本法所稱民間機構，指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者。 前項民間機構有政府、公營事業出資或捐助者，其出資或捐助不得超過該民間機構資本總額或財產總額百分之二十。 第一項民間機構有外國人持股者，其持股比例之限制，主辦機關得視個案需要，報請行政院核定，不受其他法律有關外國人持股比例之限制。
第五條	本法所稱主管機關，為行政院公共工程委員會。 本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關；在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關(構)執行之。 主辦機關得經其上級機關核定，將依本法辦理之事項，委託其他政府機關執行之。 前項情形，應將委託事項及所依據之前項規定公告之，並刊登於政府公報、新聞紙，或公開上網。

第六條	主管機關掌理下列有關政府促進民間參與公共建設事項： 一、政策與制度之研訂及政令之宣導。 二、資訊之蒐集、公告及統計。 三、專業人員之訓練。 四、各主辦機關相關業務之協調與公共建設之督導及考核。 五、申訴之處理。 六、其他相關事項。
第七條	公共建設，得由民間規劃之。
第八條	民間機構參與公共建設之方式如下： 一、由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。 二、由民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權，並委託該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。 三、由民間機構投資新建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並委託該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。 四、由政府委託民間機構，或由民間機構向政府租賃現有設施，予以擴建、整建後並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。 五、由政府投資新建完成後，委託民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。 六、為配合國家政策，由民間機構投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。 七、其他經主管機關核定之方式。 前項各款之營運期間，由各該主辦機關於核定之計畫及投資契約中訂定之。其屬公用事業者，不受民營公用事業監督條例第十九條之限制；其訂有租賃契約者，不受民法第四百四十九條、土地法第二十五條及國有財產法第二十八條之限制。
第九條	前條第一項各款之新建、擴建、整建(以下簡稱興建)或營運工作，得就該公共建設之全部或一部為之。
第十條	主辦機關依第八條第一項第三款方式興建公共建設者，應於實施前將建設及財務計畫，報請行政院核定或由各該地方政府自行核定，並循預算程序編列賒借及建設計畫相關預算，據以辦理。 前項建設工程，其經完成估驗者，視同該估驗部分之賒借及建設計畫均已執行。
第十一條	主辦機關與民間機構簽訂投資契約，應依個案特性，記載下列事項： 一、公共建設之規劃、興建、營運及移轉。 二、權利金及費用之負擔。

	三、費率及費率變更。 四、營運期間屆滿之續約。 五、風險分擔。 六、施工或經營不善之處置及關係人介入。 七、稽核及工程控管。 八、爭議處理及仲裁條款。 九、其他約定事項。
第十二條	主辦機關與民間機構之權利義務，除本法另有規定外，依投資契約之約定；契約無約定者，適用民事法相關之規定。 投資契約之訂定，應以維護公共利益及公平合理為原則；其履行，應依誠實及信用之方法。
第十三條	本章所稱公共建設所需用地，係指經主辦機關核定之公共建設整體計畫所需之用地。含公共建設及其附屬設施所需之用地。 前項用地取得如採區段徵收方式辦理，主辦機關得報經行政院核准後，委託民間機構擬定都市計畫草案及辦理區段徵收開發業務。
第十四條	公共建設所需用地涉及都市計畫變更者，主辦機關應協調都市計畫主管機關依都市計畫法第二十七條規定辦理迅行變更；涉及非都市土地使用變更者，主辦機關應協調區域計畫主管機關依區域計畫法第十三條規定辦理變更。
第十五條	公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。 前項租金優惠辦法，由內政部會同財政部定之。 民間機構依第八條第一項第六款開發公共建設用地範圍內之零星公有土地，經公共建設目的事業主管機關核定符合政策需要者，得由出售公地機關將該公有土地讓售予民間機構使用，不受土地法第二十五條及地方政府公產管理法令之限制。
第十六條	公共建設所需用地為私有土地者，由主辦機關或民間機構與所有權人協議以一般買賣價格價購。價購不成，且該土地係為舉辦政府規劃之重大公共建設所必需者，得由主辦機關依法辦理徵收。 前項得由主辦機關依法辦理徵收之土地如為國防、交通、水利、公共衛生或環境保護事業因公共安全急需使用者，得由主辦機關依法逕行辦理徵收，不受前項協議價購程序之限制。 主辦機關得於徵收計畫中載明辦理聯合開發、委託開發、合作經營、出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式，提供民間機構

	開發、興建、營運，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。 本法施行前徵收取得之公共建設用地，得依前項規定之方式，提供民間機構開發、興建、營運，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。 徵收土地之出租及設定地上權，準用前條第一項及第二項租金優惠之規定。
第十七條	依公共建設之性質有加速取得前條重大公共建設所需用地之必要時，主辦機關得協調公有土地管理機關或公營事業機構依法讓售其管理或所有之土地，以利訂定開發計畫，依法開發、處理，並提供一定面積之土地、建築物，准由未領補償費之被徵收土地所有權人就其應領補償費折算土地、建築物領回。 前項公有土地之開發或處理，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其由被徵收土地所有權人折算土地、建築物領回時，並不受國有財產法第七條及預算法第二十五條之限制。 第一項被徵收土地未領地價之補償費及開發土地後應領土地、建築物之計價，應以同一基準折算之。申請時，應於土地徵收公告期間內檢具相關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）政府具結不領取補償費，經轉報主辦機關同意者，視為地價已補償完竣。 第一項開發、處理及被徵收土地所有權人領回土地、建築物之折算計價基準辦法及其施行日期，由主辦機關會商有關機關擬訂，報請行政院核定之。
第十八條	民間機構興建公共建設，需穿越公有、私有土地之上空或地下，應與該土地管理機關或所有權人就其需用之空間範圍協議設定地上權。其屬公有土地而協議不成時，得由民間機構報請主辦機關核轉行政院核定，不受土地法第二十五條之限制；其屬私有土地而協議不成時，準用徵收規定取得地上權後，租與民間機構使用，其租金優惠準用第十五條第一項及第二項之規定。 前項土地因公共建設路線之穿越，致不能為相當使用時，土地所有權人得自施工之日起至開始營運後一年內，向主辦機關申請徵收土地所有權，主辦機關不得拒絕；其徵收補償地價依第十六條之規定，並於扣除原設定地上權取得之對價後補償之。其所增加之土地費用，應計入公共建設成本中。 前二項土地上空或地下使用之程序、使用範圍、界線之劃分及地上權之設定、徵收、補償、登記之審核辦法，由中央目的事業主管機關會同內政部定之。
第十九條	以區段徵收方式取得公共建設所需用地，得由主辦機關洽請區段徵收主管機關先行依法辦理區段徵收，並於區段徵收公告期滿一年內，發布實施都市計畫進行開發，不受都市計畫法第五十二條之限制。 依前項規定劃定為區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依下列規定方

	式處理外，並依區段徵收相關法令辦理： 一、路線、場站、交流道、服務區、橋樑、隧道及相關附屬設施所需交通用地，無償登記為國有或直轄市、縣(市)所有。但大眾捷運系統之土地產權，依大眾捷運法之規定。 二、轉運區、港埠及其設施、重大觀光遊憩設施所需土地，依開發成本讓售予主辦機關或需地機關。 三、其餘可供建築用地，由主辦機關會同直轄市或縣(市)政府依所需負擔開發總成本比例取得之。 依第十三條規定委託民間機構辦理者，其土地處理方式，亦同。 主辦機關依第二項規定取得之土地，得依第十五條、第二十七條規定出租或設定地上權予民間機構或逕為使用、收益及處分，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制；其處理辦法，由主辦機關會同內政部定之。
第二十條	依第十六條及第十八條規定徵收之土地所有權或地上權，其使用期限應依照核准之計畫期限辦理。未依核准計畫期限使用者，原土地所有權人得於核准計畫期限屆滿之次日起五年內，向該管直轄市或縣(市)地政機關申請照原徵收價額收回其土地。
第二十一條	重大公共建設所需用地及依第十九條規定辦理區段徵收之範圍，主辦機關得視實際需要報經上級機關核准後，通知該用地所在之直轄市或縣(市)政府，分別或同時公告禁止下列事項： 一、土地移轉、分割、設定負擔。 二、建築物之新建、增建、改建及採取土石或變更地形。 前項禁止期間，不得逾二年。
第二十二條	為維護重大公共建設興建及營運之安全，主辦機關對該公共建設毗鄰之公有、私有建築物及廣告物，得商請當地直轄市或縣(市)政府勘定範圍，公告禁止或限制建築及樹立，不適用都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之規定。其範圍內施工中或原有之建築物、廣告物及其他障礙物有礙興建或營運之安全者，主辦機關得商請當地主管建築機關，依法限期修改或拆除；屆期不辦理者，逕行強制拆除之。但應給予相當補償；對補償有異議時，應報請上級主管機關核定後為之。其補償費，應計入公共建設成本中。 前項禁建、限建辦法，由主管機關會同內政部定之。
第二十三條	民間機構為勘測、鑽探、施工及維修必要，經主辦機關許可於三十日前通知公、私有土地或建築物所有人、占有人、使用人或管理人後，得進入或使用公、私有土地或建築物，其所有人、占有人、使用人或管理人不得拒絕。但情況緊急，遲延即有發生重大公共利益損害之虞者，得先行進入或使用。

	依前項規定進入或使用私有土地或建築物時，應會同當地警察到場。 第一項土地或建築物因進入或使用而遭受損失時，應給予相當補償；對補償有異議，經協議不成時，應報請主辦機關核定後為之。其補償費，應計入公共建設成本中。
第二十四條	依前條規定使用公、私有土地或建築物，有拆除建築物或其他工作物全部或一部之必要者，民間機構應報請主辦機關同意後，由主辦機關商請當地主管建築機關通知所有人、占有人或使用人限期拆除之。但屆期不拆除或情況緊急遲延即有發生重大公共利益損害之虞者，主辦機關得逕行或委託當地主管建築機關強制拆除之。 前項拆除及因拆除所遭受之損失，應給予相當補償；對補償有異議，經協議不成時，應報請主辦機關核定後為之。其補償費，應計入公共建設成本中。
第二十五條	民間機構因施工需要，得報請主辦機關協調管理機關同意，使用河川、溝渠、涵洞、堤防、道路、公園及其他公共使用之土地。
第二十六條	民間機構於市區道路、公路、鐵路、其他交通系統或公共設施之上、下興建公共建設時，應預先獲得各該管主管機關同意；其需共架、共構興建時，主辦機關應協調各該管機關同意後，始得辦理。 經依前項辦理未獲同意時，主辦機關應商請主管機關協調；協調不成時，主辦機關得敘明理由，報請行政院核定後辦理。
第二十七條	主辦機關為有效利用公共建設所需用地，得協調內政部、直轄市或縣(市)政府調整都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制後，開發、興建供該公共建設之附屬事業使用。 前項附屬事業使用所容許之項目，由主辦機關會同內政部及有關機關定之。但經營前項事業，依法令需經其他有關機關核准者，並應申請核准之。 民間機構以依第十五條或第十九條規定取得之土地辦理開發，並於該土地上經營第一項規定之事業者，其所得為該公共建設之附屬事業收入，應計入該公共建設整體財務收入中。
第二十八條	民間捐獻公共建設所需用地或其相關設施予政府者，主辦機關得獎勵之。
第二十九條	公共建設經甄審委員會評定其投資依本法其他獎勵仍未具完全自償能力者，得就其非自償部分，由主辦機關補貼其所需貸款利息或投資其建設之一部。 主辦機關辦理前項公共建設，其涉及中央政府預算者，實施前應將建設計畫與相關補貼利息及投資建設方案，報請行政院核定；其未涉及中央政府預算者，得依權責由主辦機關自行核定。 第一項之補貼利息及投資建設，應循預算程序辦理。
第三十條	主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民

	間機構中長期貸款。
第三十一條	金融機構對民間機構提供用於重大交通建設之貸款，係配合政府政策，並報經財政部核准者，其授信額度不受銀行法第三十三條之三及第八十四條之限制。
第三十二條	外國金融機構參加對民間機構提供聯合貸款，其組織為公司型態者，就其與融資有關之權利義務及權利能力，與中華民國公司相同，不受民法總則施行法第十二條及公司法第三百七十五條之限制。
第三十三條	參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第二百七十條第一款之限制。但其已連續虧損二年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊。
第三十四條	民間機構經依法辦理股票公開發行後，為支應公共建設所需之資金，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條、第二百四十九條第二款及第二百五十條第二款之限制。但其發行總額，應經證券主管機關徵詢中央目的事業主管機關同意。
第三十五條	民間機構在公共建設興建、營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關應會商財政部協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。
第三十六條	民間機構得自所參與重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，最長以五年為限，免納營利事業所得稅。 前項之民間機構，得自各該重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，四年內自行選定延遲開始免稅之期間；其延遲期間最長不得超過三年，延遲後免稅期間之始日，應為一會計年度之首日。 第一項免稅之範圍及年限、核定機關、申請期限、程序、施行期限及其他相關事項，由財政部會商主管機關及中央目的事業主管機關擬訂，報請行政院核定之。
第三十七條	民間機構得在所參與重大公共建設下列支出金額百分之五至百之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之： 一、投資於興建、營運設備或技術。 二、購置防治污染設備或技術。 三、投資於研究發展、人才培訓之支出。 前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該機構當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。 第一項各款之適用範圍、核定機關、申請期限、程序、施行期限、抵減率及其他相關事項，由財政部會商主管機關及中央目的事業主管機關擬訂，報請行政院核定之。
第三十八條	民間機構及其直接承包商進口供其興建重大公共建設使用之營建機器、設

	備、施工用特殊運輸工具、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，並經經濟部證明在國內尚未製造供應者，免徵進口關稅。 民間機構進口供其經營重大公共建設使用之營運機器、設備、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，其進口關稅得提供適當擔保，於開始營運之日起，一年後分期繳納。 民間機構進口第一項規定之器材，如係國內已製造供應者，經主辦機關證明屬實，其進口關稅得提供適當擔保於完工之日起，一年後分期繳納。 依前二項規定辦理分期繳納關稅之貨物，於稅款繳清前，轉讓或變更原目的以外之用途者，應就未繳清之稅款餘額依關稅法規定，於期限內一次繳清。但轉讓經財政部專案核准者，准由受讓人繼續分期繳稅。 第一項至第三項之免徵及分期繳納關稅辦法，由財政部會商主管機關定之。
第三十九條	參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。 前項減免之期限、範圍、標準及程序，由直轄市及縣(市)政府擬訂，提請各該議會通過後，報財政部備查。
第四十條	營利事業原始認股或應募參與重大公共建設之民間機構因創立或擴充而發行之記名股票，其持有股票時間達四年以上者，得以其取得該股票之價款百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度內抵減之。 前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該營利事業當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。 第一項投資抵減之核定機關、申請期限、程序、施行期限、抵減率及其他相關事項，由財政部會商主管機關及中央目的事業主管機關擬訂，報請行政院核定之。
第四十一條	民間機構依第二十七條所經營之附屬事業，不適用本章之規定。
第四十二條	經主辦機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，主辦機關應將該建設之興建、營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間參與。 前項申請人應於公告期限屆滿前，向主辦機關申購相關規劃資料。
第四十三條	依前條規定參與公共建設之申請人，應於公告所定期限屆滿前，備妥資格文件、相關土地使用計畫、興建計畫、營運計畫、財務計畫、金融機構融資意願書及其他公告規定資料，向主辦機關提出申請。
第四十四條	主辦機關為審核申請案件，應設甄審委員會，按公共建設之目的，決定甄審標準，並就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於評審期限內，擇優評定之。 前項甄審標準，應於公告徵求民間參與之時一併公告；評審期限，依個案

	決定之，並應通知申請人。 第一項甄審委員會之組織及評審辦法，由主管機關定之。甄審委員會委員應有二分之一以上為專家、學者，甄審過程應公開為之。
第四十五條	經評定為最優申請案件申請人，應自接獲主辦機關通知之日起，按評定規定時間籌辦，並與主辦機關完成投資契約之簽約手續，依法興建、營運。 經評定為最優申請案件申請人，如未於前項規定時間籌辦，並與主辦機關完成投資契約簽約手續者，主辦機關得訂定期限，通知補正之。該申請人如於期限內無法補正者，主辦機關得決定由合格之次優申請案件申請人遞補簽約或重新依第四十二條規定公告接受申請。
第四十六條	民間自行規劃申請參與公共建設者，應擬具相關土地使用計畫、興建計畫、營運計畫、財務計畫、金融機構融資意願書及其他法令規定文件，向主辦機關提出申請。 主辦機關對於前項之申請案件，應於一定期限內核定之。 民間依第一項規定自行規劃申請參與公共建設，經主辦機關審核通過後，應按規定時間籌辦，並依主辦機關核定之土地使用計畫，取得土地所有權或使用權，並與主辦機關簽訂投資契約後，始得依法興建、營運。 民間自行規劃之申請案件未獲審核通過，或未依前項規定取得土地所有權或使用權時，主辦機關得基於公共利益之考量及相關法令之規定，將該計畫依第四十二條規定公告徵求民間投資或由政府自行興建、營運。
第四十七條	參與公共建設之申請人與主辦機關於申請及審核程序之爭議，其異議及申訴，準用政府採購法處理招標、審標或決標爭議之規定。 前項爭議處理規則，由主管機關定之。
第四十八條	依本法核准民間機構興建、營運之公共建設，不適用政府採購法之規定。
第四十九條	民間機構參與之公共建設屬公用事業者，得參照下列因素，於投資申請案財務計畫內擬訂營運費率標準、調整時機及方式： 一、規劃、興建、營運及財務等成本支出。 二、營運及附屬事業收入。 三、營運年限。 四、權利金之支付。 五、物價指數水準。 前項民間機構擬訂之營運費率標準、調整時機及方式，應於主辦機關與民間機構簽訂投資契約前，經各該公用事業主管機關依法核定後，由主辦機關納入契約並公告之。 前項經核定之營運費率標準、調整時機及方式，於公共建設開始營運後如有修正必要，應經各該公用事業主管機關依法核定後，由主辦機關修正投資契約相關規定並公告之。

第五十條	本法營運之公共建設，政府非依法律不得要求提供減價之優惠；其依法優惠部分，除投資契約另有約定者外，應由各該法律之主管機關編列預算補貼之。
第五十一條	民間機構依投資契約所取得之權利，除為第五十二條規定之改善計畫或第五十三條規定之適當措施所需，且經主辦機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。 民間機構因興建、營運所取得之營運資產、設備，非經主辦機關同意，不得轉讓、出租或設定負擔。但民間機構以第八條第一項第六款方式參與公共建設者，不在此限。 違反前二項規定者，其轉讓、出租或設定負擔之行為，無效。
第五十二條	民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約得為下列處理，並以書面通知民間機構： 一、要求定期改善。 二、屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但主辦機關依第三項規定同意融資機構、保證人或其指定之其他機構接管者，不在此限。 三、因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。 主辦機關依前項規定辦理時，應通知融資機構、保證人及政府有關機關。 民間機構有第一項之情形者，融資機構、保證人得經主辦機關同意，於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管該民間機構或繼續辦理興建、營運。
第五十三條	公共建設之興建、營運如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止興建或營運之一部或全部，並通知政府有關機關。 依前條第一項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，主辦機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運；其接管營運辦法，由中央目的事業主管機關於本法公布後一年內訂定之。
第五十四條	民間機構應於營運期限屆滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關。 經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿時與該民間機構優先定約，委託其繼續營運。 前項營運績效評估辦法應於契約中明定之。

第五十五條	本法施行前政府依法與民間機構所訂公共建設投資契約之權利義務，不受本法影響。投資契約未規定者，而本法之規定較有利於民間機構時，得適用本法之規定。 本法施行前政府依法公告徵求民間參與，而於本法施行後簽訂投資契約之公共建設，其於公告載明該建設適用公告當時之獎勵民間投資法令，並將應適用之法令於投資契約訂明者，其建設及投資契約之權利義務，適用公告當時之法令規定。但本法之規定較有利於民間機構者，得適用本法之規定。
第五十六條	本法施行細則，由主管機關擬訂，報請行政院核定後發布之。
第五十七條	本法自公布日施行。

附錄三、 「公平住宅法案」(Fair Housing Act)

一、什麼是公平住宅

所有想要購買或租用的住宅都受到公平住宅法律的保護，而且每位住宅購買者都必須要知道公平住房法,在該法中的一些強大公民權利的展現。聯邦和州的法律規定基於以下任何內容歧視購房者的行為均屬違法，受到歧視的人在租用或購買住宅根據下列任何一種情況受到歧視都屬違法：種族、膚色、宗教信仰、原國籍、性別、年齡、基因資料、殘障、血統、婚姻狀況、家庭狀況 (有18歲以下的孩子的家庭)、退伍老兵或在美國軍隊服役、性別取向、是否接受聯邦、州或當地公共援助金的狀況，或是否為接受聯邦、州、或當地住房補助金的承租人,包括接受租金援助或租金補貼。

法律也涵蓋廣告，包括發表歧視聲明。表達優先選擇或排斥一個特定群體的廣告是非法的。此外，為了享有公平的住房機會，在必要的時候向殘障人士提供便利設施是應盡的責任。

二、公平住宅行動計劃

其目的是要達到能使住宅在出租或購買保持公平住宅行動計劃的目標；不得歧視任何購買者，以促進公平住宅和對於每一個人都有機會均等的保證。這一目的是通過實施一個公平住宅的行動計劃去規劃到各層面關於住宅的任何條件，包括涉及的城市，公民，公共和準公共住宅機構，私人建商，和非盈利性住宅，房地產和貸款組織都必須遵守，2005年3月以來，紐約市已經更加積極主動地採取反對住宅歧視性做法和態度，減少住宅歧視的情況並擴大多元化的社會發展。住宅歧視危機對於所有居民在該地區造成嚴重的後果，但特別是那些購買住宅者和租房者只有很有限的資源。為了實現多元化，個人和家庭的必須能保護夠找到合適的住宅，並保持在可以承受的價格。此外，如果沒有更公平住宅的培訓和教育和宣傳計劃，隔離和歧視會普遍在該地區的房地產市場將繼續受到影響和挑戰。

三、公平住宅法(fair housing act)

美國住宅和城市發展部(U.S Department Housing and Urban Development)發揮了主導作用，對於公平住宅有主要管理作用的公平住宅法案通過以來，分別在1968年。1988年修訂，大大提高了執法部門的執法效力。有了新的法律保障重要來源，新的投訴規定。公平住宅法的作用，擴大了執法部門的調查和調解後進入該地區強制執行的法律依據，另外公平住宅法涵蓋了大部分的住宅。在某些情況下，豁免一些自有大樓，該房屋不超過4個居住單元，單戶住宅出售或出租不由經紀人執行，住宅經營的組織和所限制的成員等。

美國住宅和城市發展部公平住宅辦公室（Office of Fair Housing and Equal Opportunity）提出申請，對於一個被投訴的地區進行調查是否對於投訴者有歧視的情況。如果投訴不成立，公平住宅辦公室必須確定是否存在合理理由相信，該地區沒有歧視性的做法出現。並且必須要找到合理的原因，當各方投訴的訊息的透過美國住宅和城市發展部的查證後，再舉行第一次聽證會之前，美國住宅和城市發展部的行政法官和聯邦政府的民事法庭都可以作為訴訟的管道。

四、近期的一些規定更改

老年人住宅法（The Housing for Older Persons Act）將55歲以上的老人再申請社會住宅時可以得到一些條件上豁免。該法案自1988年修正案，公平住房法已免除55歲以上的老年人的部分條件，放寬55歲以上老年人住宅條件限制。

(一) 先消除了一些要求，即對於早期超一定年限以上的老房屋有必須有重大的設施和服務，這部分獲得減免。

(二) 建立了一個認定的管道，對於 55 歲以上的老人豁免適用於某一些特定財產，如果他們真的不知道該財產是沒有資格獲得豁免，或者是財產已以正式文件的形式正式表示，它有資格獲得豁免。

(三) 要求該房屋必須有一個人，是 55 歲以上的老年人生活佔用至少有百分之八十的住宅面積。並按照政策和程序，證明申請該住宅的人是 55 歲以上的老年人，並且獲豁免的財產項目不能違反公平住宅法。

五、公平住宅法禁止的項目

根據種族、顏色、國籍、宗教、性別、家族狀態或者身心障礙等任何一項都房東都不得違反公平住宅法的規定：拒絕抵押貸款、拒絕提供關於貸款的信息、強加不同的期限或情況給一筆貸款，例如不同的利率、條件或手續費、歧視估價的物產、拒絕購買貸款或設置購買貸款給予不同的期限或條件。

其他的違法情況包括威脅，強制，威逼或者干涉行使公平的住宅權利或協助行使那些行為的任何人，發表明根據種族、顏色、原國籍、宗教、性別、家族狀態或者障礙的所有聲明廣告，差別對待的住宅廣告期物件會被禁止適用於公平住宅法的一些住宅豁免條件，該物件將會被更嚴格的進行開發審合。

公平住宅法另外的保護，如果該申請者有傷殘包括；有一物理或精神的傷殘(包括聽力、流動性和視覺缺陷、慢性酒精中毒，慢性精神病，愛滋病，愛滋病相關症狀和智力缺陷)極大地限制一個或更多主要生活活動的疾病，房東不可以讓居住者做出對於個人在住宅裡或一般的區域裡，合理的

格局改動，或是忽略居住者的需要例如包括:

(一) 拒絕讓你在住處或公用場所進行合理的改建，尤其是在你自行承擔費用，以便讓有障礙限制的人能使用生活所需的居住空間（持平而言，房東同意改建的條件可以是你必須同意在搬離之後將房舍恢復原狀）

(二) 拒絕在法規、政策、業務或服務上在合理的調整，以便讓有障礙限制的人能使用生活所需的居住空間。例如:

1. 在複合式的公寓中提供住戶眾多、未限定停車格的停車場，但仍必須為行動損傷者的住戶保留最靠近其住所的停車位,以便確保他/她能夠方便進出住家。

2. 一個規定不可以養「寵物」的大樓，必須同意讓有視覺障礙的住戶飼養導盲犬。

(三) 通知投訴者看房子，但是，當投訴者到那裡，卻被告知房子已被賣出。投

(四) 投訴者被告知房屋已被租賃了，但是再度被廣告列出來。

(五) 投訴者被告知必須以更高的售價才能購買或租賃到該房屋。

(六) 售價高於廣告，但卻遭到惡意的隱瞞。

(七) 投訴者被告知他們不可能租賃到有孩子的家庭，因為房子有鉛塗料。

(八) 不同的租屋期限或銷售價格。

六、對新建築物的要求

設有電梯及超過四戶以上的居住單位，並在 1991 年 3 月後首度擁有產權的建築物：

(一)公眾場所與共同場所必須讓障礙者方便進出。

1. 大門與走廊的寬度必須足以讓輪椅通過。

2. 所有的居住單位都必須：

(1)容易使用並可進出與通過居住單位的路線。
(2)容易使用的電燈開關、電動逃生出口、溫度調節器和其他環境控制設備。
(3)浴室牆壁予以補強，以便之後安裝扶手。
(4)廚房和浴室都要方便坐輪椅的人使用。

如果一棟超過四戶以上的建築物沒有電梯，同時也是在1991年3月之後

首度擁有產權，這些標準仍適用於地面以上的建物，此些新建物的標準不可取代州政府或地方政府較嚴格法令規定。

七、給家庭的住宅機會(Housing Opportunities for Families)

除非建物或社區符合老人住宅的資格，不可因家庭情況產生歧視。換言之，不可歧視家中有超過一位以上18歲以下的兒童與下列對象共住：包括一位家長、 擁有兒童法定監護權者、在父母或監護書面授權之下，指派的家長或法定監護人，對家庭情況的保護，同樣適用於懷孕的女性，以及任何擔任18歲以下兒童的法定監護人，但有例外的排除條件，老人住宅不適用於此項反歧視家庭情況的禁令，條件包括：

(一) 住宅都市部（Housing & Urban Development, HUD）表示此建物是在聯邦、州政府以及地方政府方案下，專為老人設計並擁有的住宅。

(二) 限制只讓 62 歲以上的老人所擁有。

(三) 配合政策，要求住戶都要超過 55 歲以上，即超過 80% 居住單位只租給家中至少有一位超過 55 歲者同住。

(四) 如果在 1988 年 9 月 13 日以前遷入的住民屬於轉換階段，無論其年齡，他們得以繼續住在該住宅，不受上述排除條件的干擾。

八、權利遭受損害時

住宅都市發展部會準備好協助面對任何住宅歧視的問題。居住者如果認為個人的權利遭受損害，可以下載住宅歧視申訴表（Housing Discrimination Complaint Form），填寫完成並寄回，或是在線上填寫並回傳，亦或是寫信給住宅都市部，或是打電話到最近的住宅都市部辦公室，在聲稱權利受損之後，有一年 的時間向住宅都市部提出申訴，但必須應儘可能提早提出申請，當住宅都市部收到投訴的申訴時，會有一個正式通知。通常住宅都市發展部還會正式通知聲稱導致投訴權益受損的對象，同時也會讓對方提出回應，此外調查投訴者申訴的內容，並判定是否有合理的理由相信違反公平住宅法，在接到投訴者申訴的100天內，如果無法完成調查，住宅都市部也會給你正式通知，然後進行調停或轉由其他的申訴管道，在申訴調查之後，住宅都市發展部有合理的理由相信發生歧視情況是存在的，該單位會正式通知投訴者。投訴者的案子會在120天內召開行政偵訊（administrative hearing），除非投訴者或回應人想要將案子轉介到聯邦地方法院，但無論哪種方式，投訴者都不需要任何費用。

(一) 經過調查後如果是經由行政法庭的途徑被申訴者須賠償投訴者實際的

損失，包含所遭受的羞辱、痛苦與受害。

(二) 提供指定或其他公平的賠償，例如，將房子結構改善到該投訴者方便使用的程度。

(三) 給付聯邦政府市民罰鍰(civil penalty)以保護社會大眾的利益,罰緩金。

(四) 本金額對於初犯者最高可達 1 萬美金，對於 7 年內有三次侵犯他人權利事件者，則最高可達 5 萬美金。

(五) 給付合理的律師費與相關費用。

如果是受聯邦法院裁定召開案件審理，檢察官會提出訴訟，並代表投訴在法院解決此案，類似行政偵訊法庭，地方法院會命令賠償，並判定實際賠償內容、給付律師費和相關費用。甚者，法院可能判與更嚴格的損失賠償，如果是自費訴訟的話，可以在聲稱權利受損的二年內自行提出向聯邦地方法院或州法院提出訴訟。如果投訴者無法負擔律師費，法院會指派一位律師給投訴者。投訴者也可以在向住宅都市部提出申訴之後，在未達簽署調停協議及行政偵訊法庭未開始審理你的案件之前，逕向提出訴訟。法院可能判定實際與嚴格的損失賠償，以及律師費和相關費用，如果對方未能遵守行政偵訊法庭判定的命令，住宅都市部會尋求暫時的賠償，強制執行命令，或是向聯邦地方法庭提出執行命令的上訴。或者有合理的理由相信確實有住宅歧視的行為模式與事件產生，檢察官會向聯邦地方法庭提起訴訟。

附錄四、 社會住宅相關子法研訂案會議回應

中華民國區域科學學會 「社會住宅相關子法研訂」第一次專家座談會 會議記錄		
時間	九十八年七月十三日(星期一) 上午九時三十分	
地點	內政部營建署 601 會議室(台北市 八德路 2 段 342 號)	
主持人	內政部營建署陳主任秘書、中華民國區域科學學會胡志平教授	
分類	相關意見整理	研究團隊回應
興辦方式與權責單位	1. 社會住宅若由民間興建，政府應考量是否能夠提供足夠的誘因，另是否可考量公辦民營或是其他方式辦理，以促進民間興辦社會住宅之意願。故建議相關民間興辦社會住宅政策之誘因，建議納入本次研修之子法中規定之。	社會住宅民間興辦之誘因目前並不列入本研究案中加以研擬，但已有針對英、美、日與韓國的社會住宅政策作初步探討，提供給未來政府制定相關政策時做為參考。
	2. 基於過去政府興辦老人住宅之經驗，建議應由政府進行社會住宅興辦及執行作業，再由民間業者進行參與，以補足政府之不足。	藉由國外案例發現社會住宅專職單位的重要性，此意見將交由政府單位，以期未來在制定本國社會住宅機制時，能作為參考。
	3. 社會住宅之興建將使許多政府部門業務重疊，要如何整合橫向與直向業務管轄，或是考慮成立第三部門以統一社會住宅之權責問題，可請研究團隊加以研擬可行性方針。	藉由國外案例發現社會住宅專職單位的重要性，此意見將交由政府單位，以期未來在制定本國社會住宅機制時，能作為參考。
	4. 未來政府如何接管之相關問題，建議在社會住宅承租對象設定完成，以及如何促進民間辦理社會住宅之問題解決後，再予以考量。	現行促參法已有相關民間企業參與公共工程建設及政府接管之規定，未來會參考相關規定辦理。

分類	相關意見整理	研究團隊回應
興辦方式與權責單位	5. 根據住宅法草案第二十四條，民間興辦社會住宅時，除新建外並可包含增建、修建及改建等方式，因使現有資源充分利用。且民間有許多餘屋可提供社會及經濟弱勢戶使用，因此未來社會住宅來源可朝向新建住宅或既有建築物之餘屋等方向來著手。	目前政府已著手國內空屋分布的調查，在現階段先以可利用資源著手。
	6. 未來社會住宅之承租方式，期望朝向只租不售並以永續經營模式前進，鼓勵弱勢族群租賃房屋取代擁屋。	本研究願景一將針對不同族群做「住者租期屋」與「住者有其屋」的雙向永續發展策略，期望後續社會住宅之發展能針對經濟弱勢提供租屋途徑與補助，甚至發展分享式產權購屋計畫，而社會弱勢者則考量其自身條件，不以購屋為前提，而是以滿足其住屋需求，如設備、看護與輔導等為主。
租金與興辦預算的研擬	1. 社會住宅相關的租金因由政府機關訂定，故為求收支平衡，建議進行財務試算。	目前已交由本團隊進行相關的試算。
	2. 社會住宅係為地方政府辦理事項，中央政府根據地方政府所提需求來擬定補助計畫，因此縣市政府須評估轄區內實際需求，據以擬定 5-10 年計畫，並依據計畫內容加以研定補助額度。	住宅草案第 21 條的內容說明，縣市政府要將社會住宅的需求納進去它的年度中程計畫，這個部分，各縣市也陸陸續續在發包在委外。
	3. 社會住宅承租者之分類，需針對各種情況予以不同補貼金額，而民間興辦社會住宅之承租對象，可經由民間業者自行決定，並依照承租對象不同而有不同住宅設備之要求。未來須在法案裡說明詳細程序以及細緻條文的釐清。	不同需求者的住宅設施需求將納入住宅草案第 34 條作考量。

分類	相關意見整理	研究團隊回應
租金與興辦預算的研擬	4. 對於弱勢族群之住宅補貼，目前部分縣市政府有不同之補償辦法，並與營建署有所差異，因此未來中央與地方之相關住宅補貼制度應再予整合，以節約社會資源，並達公平合理。	此部分建議將提交政府，期望後續政策執行時相關單位得以參考。
社會住宅承租對象設定	1. 弱勢族群包含社會及經濟兩部分，在經濟弱勢方面，建議以補租金差額的部分鼓勵到民間市場承租；社會弱勢方面，目前台北市及其他縣市有國宅轉型之問題，因此轉型國宅可藉以提供給社會弱勢族群，以做為社會房屋之供給。	本研究願景一將針對不同族群做「住者租期屋」與「住者有其屋」的雙向永續發展策略，期望後續社會住宅之發展能針對經濟弱勢提供租屋途徑與補助，甚至發展分享式產權購屋計畫，而社會弱勢者則考量其自身條件，不以購屋為前提，而是以滿足其住屋需求，如設備、看護與輔導等為主。
	2. 社會住宅對象之考量，可保留社會弱勢族群，並考慮排除經濟弱勢族群，因其可利用政府既有之相關租金補貼政策，得以解決承租問題。而社會弱勢族群則需具備特殊的住宅空間或設備之供給，因此應該優先做為考量對象。	本研究願景一將針對不同族群做「住者租期屋」與「住者有其屋」的雙向永續發展策略，期望後續社會住宅之發展能針對經濟弱勢提供租屋途徑與補助，甚至發展分享式產權購屋計畫，而社會弱勢者則考量其自身條件，不以購屋為前提，而是以滿足其住屋需求，如設備、看護與輔導等為主。
	3. 研究團隊目前擬定之 11 項社會住宅供給對象太過細分，且資格認定也需再討論。加上各分類族群對於空間與設備之需求皆有所不同，研究團隊應個別考量，並可藉由國外之相關經驗探討以作為本法參考之依據。	目前僅針對住宅法草案中認定的 11 類對象做考量。並針對不同需求者的住宅設施需求將納入住宅草案第 34 條作考量。目前也已收集英、美、日與韓國相關社會住宅政策作參考。

分類	相關意見整理	研究團隊回應
社會住宅承租對象設定	4. 住宅法草案中建議可參由各縣市政府，自行依地區之需求標準，並依照各縣市不同之社會住宅需求，提出規劃與申請。	住宅草案第 21 條的內容說明，縣市政府要將社會住宅的需求納進去它的年度中程計畫，這個部分，各縣市也陸陸續續在發包在委外。
社會住宅承租對象設定	5. 社會住宅對象之認定是否會有標籤化的效應產生，或是淪為收容所化等社會觀感問題。	針對社會弱勢者希望提供自由市場之租屋形式，避免標籤化的問題，而社會弱勢者由於某些特殊的需求，可能需要集中照護，此部分也會利用社區化的形式，輔導其與社區融合並有所互動，避免問題的產生。
用地取得與土地權屬	1. 社會住宅是否可考量鼓勵宗教或慈善團體來興辦，藉以排除利益問題。	藉由國外案例發現社會住宅專職單位的重要性，此意見將交由政府單位，以期未來在制定本國社會住宅機制時，能作為參考。
	2. 少子化與高齡化時代的來臨，因此期望可以未來 20-30 年之格局，思考社會住宅空間之問題。未來中小學空間在少子化的趨勢下，會有多餘的空間釋出，如社會福利設施社區化等構想。	目前政府已著手國內空屋分布的調查，在現階段先以可利用資源著手，建議未來政府因考量不同階段的發展趨勢，作定期檢討與修正。
	3. 部分縣市政府曾以「促參法」來推動國宅之興辦，但郊區之國宅，其租用率較低。因此，未來社會住宅興建地區之考量，建議區位的選擇亦可納入評估標的。	社會住宅的選址建議，未來將提供給政府相關單位選定社會住宅區位時加以考量。
法源依據	1. 社會住宅與當初老人住宅推動雷同，且社會福利不具有可償性，因此希望未來不以出售為主。因此若不以出售方式興建社會住宅，民間業者興辦之誘因為何？建請考量。	此部分建議將提交政府，期望後續政策執行時相關單位得以參考。

	2. 對於社會住宅不同住宅類別所需之設備，可考量建築技術法規之現有規定，或是自行研擬使其成為新社會住宅法之子法。	已參考國外社會住宅之設施設備標準，並與國內的相關設備法令作整合，在後續期望給予身心障礙者更健全的住宅設施。

資料來源:本研究整理。

中華民國區域科學學會 「社會住宅相關子法研訂」期初報告 會議記錄		
時間	九十八年十月三十日(星期五) 下午二時	
地點	內政部營建署 601 會議室(台北市 八德路 2 段 342 號)	
主持人	內政部營建署王組長安強、中華民國區域科學學會胡志平教授	
單位	相關意見整理	研究團隊回應
中華大學建築與都市計畫學系-胡太山教授	1. 建議社會住宅相關子法可考量納入社會福利相關法規，並整合考量目前的社會狀況。	社會住宅子法的制訂，乃社會福利的一環，後續將積極研擬五條子法，使其與社會福利政策作結合。
	2. 建議比較社會主義及資本主義國家社會住宅政策之不同作法，以尋求適用於臺灣之社會住宅法規。	目前已探討英國、美國、日本與韓國不同國家其社會住宅政策的制定。
	3. 都市更新（再生）時成立專責單位推動似較易呈現成效，建議此概念未來可以應用至社會住宅。此外建議可針對社會住宅建設提供較多的容積獎勵誘因。	藉由國外案例發現社會住宅專職單位的重要性，此意見將交由政府單位，以期未來在制定本國社會住宅機制時，能作為參考。
營建署社會司	1. 老人的住宅自有率可能高於年青人，因此不需全盤考量老人住的問題，主要的需求可能是來自身心障礙者。	台灣地區老人共居傾向相對較高，但是社會住宅是依住宅法草案中之定義辦理，此建議會在未來製定子法時考量。
	2. 桃園的老人住宅比率高於台灣其他縣市之原因，主要是由長庚的養生村供給；另臺北市縣、台南市等 40 多處的老人公寓主要屬於公辦民營，建議經濟弱勢族群可以提供相關的租金補助，而在身心障礙者方面可能需完整的無障礙設施。	針對經濟弱勢者希望提供自由市場之租屋形式，避免標籤化的問題，而社會弱勢者由於某些特殊的需求，可能需要集中照護，目前計畫研擬住宅草案第 34 條來加以規範其所需的設施設備，並建議政府優先考量身心障礙者的住屋空間，並釋出民間投資興建之優惠政策。
營建署建築研究所	1. 社會住宅相關子法第三十六條主要是規定經營管理資本的遠景，在條例中似乎僅考量到行政程序委外，而在經營委外與監督管理的部分條例中並沒有提到。	此次 5 項子法含括所提之內容，未來製訂子法時會依規定提出。

台北市都市發展局	1. 本府未來將不再直接興建社會住宅，未來勢必僅能與民間慈善團體或法人合作，可由地方政府提供土地並由民間負責管理等模式運作。	列入未來社會住宅興建模式的考量當中。
台北市社會局	1. 目前已有提供低收入戶的平價住宅，建議不宜再興建相關的住宅。	社會住宅之規劃已不再由政府主動興建。
	2. 老人福利法未來將走向社區化管理或公辦民營方式辦理，主要還是要考量身心障礙者的相關住宅設施。	身心障礙者的住宅設施將納入住宅草案第 34 條作考量。
臺北縣政府社會局	1. 弱勢族群的社會住宅需求很大，尤其在身心障礙者的需求應該是主要考量的族群。	針對經濟弱勢者希望提供自由市場之租屋形式，避免標籤化的問題，而社會弱勢者由於某些特殊的需求，可能需要集中照護，此部分也會利用社區化的形式，輔導其與社區融合並有所互動，避免問題的產生。
新竹縣建設處	1. 建議社會住宅應該將經濟及社會弱勢的各類補助加以整合考量，避免政府資源重複浪費。	住宅草案之研擬，目的即在於整合相關住宅資源與法令，使資源不至於重複利用。
台中縣工務處	1. 九二一由縣市政府出資金興建比市場價位低的新社區，有限的資本很難提供相關的設施管理，所以建議社會住宅應該委外經營。	藉由國外案例發現社會住宅專職單位的重要性，此意見將交由政府單位，以期未來在制定本國社會住宅機制時，能作為參考。
台中市都發局	1. 多數老人主要是行動不便需要推著輪椅，所以未來社會住宅應多考量。	身心障礙者與行動不便者的住宅設施將納入住宅草案第 34 條作考量。
彰化縣社會處	1. 災害住宅目前沒有好的做法，建議能與避難場所相結合，將避難場所不足的問題一起納入考量。	未來製訂子法時會加以考量。
台南市社會局	1. 台南市目前有平價住宅，目前有四百多戶不願搬離。民國八十九年有相關的補助但僅十幾戶願意搬出，因此需多加考量	平價住宅在幫助住宅消費能力不足的家戶，久而久之卻標籤化，反而變成執行阻力。未來製訂子法時可適時考量混合居

	相關的配套政策。	住的做法。
	2. 台南市老人公寓三、四百戶僅四十幾戶使用，使用率相當低，因檢討政策以免發生類似使用不當之情形。	已於報告書中第46頁探討老人住宅推動的缺失，期望透過問題的發現以作為考量社會住宅可能面臨的問題。
	3. 老人與遊民的住宅使用常常因標籤化，致使附近居民抗議，建議在選址時應該謹慎考量。	針對經濟弱勢者希望提供自由市場之租屋形式，避免標籤化的問題，而社會弱勢者由於某些特殊的需求，可能需要集中照護，此部分也會利用社區化的形式，輔導其與社區融合並有所互動，避免問題的產生。
台南縣政府	1. 弱勢族群集中於社會住宅居住可能造成標籤化的現象，預期成果中的第五項子法很像沒有必要。	針對經濟弱勢者希望提供自由市場之租屋形式，避免標籤化的問題，而社會弱勢者由於某些特殊的需求，可能需要集中照護，此部分也會利用社區化的形式，輔導其與社區融合並有所互動，避免問題的產生。
高雄市都發局	1. 弱勢住宅的相關無障礙設施的規定不需等到社會住宅相關法規到位才規定相關的住宅無障礙設施，建議可以就目前的建築法規考量相關的設施要求。	參考國外社會住宅之設施設備標準，並與國內的相關設備法令作整合，期望給予身心障礙者更健全的住宅設施。
	2. 社會住宅中是否能提供弱勢者使用都市更新的中繼住宅。	都市更新已非本案處理範疇，未來製訂子法時，若有需要會以建議處理。
臺灣社區居住與獨立生活聯盟-陳美鈴 常務理事	1. 建議政府於新的建案，必須要求建商有中低價房屋釋出成為社會住宅。	本案即在建立社會住宅的供需規範，如果政府再強加規定建商釋出住宅，須注意市場機制。
	2. 台灣共有12%沒有自購住宅，老人住宅為服務住宅(社區老化)，心智障礙者住宅可能為社會住宅中最大的使用族群，根據聯合國調查一個國家約有2.2%為心智障礙，因此推估台灣大約有 50 萬人為身心障礙者，所以社會住宅的規劃因優	針對經濟弱勢者希望提供自由市場之租屋形式，避免標籤化的問題，而社會弱勢者由於某些特殊的需求，可能需要集中照護，目前計畫研擬住宅草案第34條來加以規範其所需的設施設備，並建議政府優先考量身心障礙者的住屋空間，並釋

		先考量身心障礙者之需求。	出民間投資興建之優惠政策。
	3.	台灣社會住宅可以參考歐洲國家，如 1989 年歐洲推動心智障礙者居住在社區內因由障礙者年金提供居住需求，而管理單位則由政府管理並與民間服務合作，且荷蘭個案裡也是由政府租屋供給社會住宅。	報告當中也提出各國相關社會住宅輔助政策，此資料可提供給未來政府制定社會住宅相關優惠政策會或機制時參考。
	4.	新市鎮開發條例、農村改建條例等都與社會住宅有關，政府不應該主動去蓋，並且不建設集合式的社會住宅，避免社會住宅的標籤化，若可利用百萬空屋經營為社會住宅，藉由自由市場的住屋提供，則可滿足經濟弱勢與部分社會弱勢者的社會融入與住屋需求，目前世界各國度社會住宅之發展逐漸要求其居住品質與社區融合性。	於期初報告書願景三中有說明，未來社會住宅之發展將朝向「民間開發，政府輔助」的方向進行，目前政府也正在著手調查國內空屋的統計，針對社會弱勢者將希望能提供租屋管道與補助，而社會弱勢者則強化軟硬體建設，並給予其相關的輔導，最後打造各需求者適居的環境，避免社會的標籤化產生。
	5.	多學習歐洲住宅需求市場的發展例如瑞典，台灣需要階段性的住宅發展，而不是僵化的住宅政策。	目前住宅政策正在草擬階段，社會住宅的研擬僅先做先前的評估，未來勢必會針對不同時期有不同階段性的評估與修正。
臺灣社區居住與獨立生活聯盟-陳美鈴 常務理事	6.	荷蘭的社會住宅是由政府給予協會持有社會住宅並管理，在政府取消補助後，協會將原部分社會住宅出售市場賺取發展資金，並成立法人。建議台灣社會住宅政策若只有補貼就不用成立專職管理單位，如要管理則須成立法人或委託民間提供社會服務，而營建或法令程序則由政府管理，兩者專業不同。	藉由國外案例發現社會住宅專職單位的重要性，此意見將交由政府單位，以期未來在制定本國社會住宅機制時，能作為參考。
中華民國殘障	1.	殘身心障礙者的需求在於居家至社區的無障礙設施，因此希	身心障礙者的住宅設施將納入住宅草案第 34 條作考量。相關

聯盟-郭洛伶 組長		望政府能多加強無障礙空間的設置，如政府提供補助款給建商。	優惠的補助未來則需交由相關單位來協商。
	2.	依據建築技術規則第 170 條，社會住宅屬於哪類建築使用類組似未明訂，若為 H 類中的住宅類,那是否需修正條款內容。	再研擬住宅草案第 34 條時將會納入考量。
中國文化大學建築與都市計劃學系-邱英浩助理教授	1.	中央與地方管理的專業與需求不同，因此應設立專職機構來管理社會住宅的發展，再由地方政府與私部門結合向中央申請補助。	藉由國外案例發現社會住宅專職單位的重要性，此意見將交由政府單位，以期未來在制定本國社會住宅機制時，能作為參考。
	2.	政策需有循序漸進的發展與修正，因應不同的時空背景加以調整，因此需擬定彈性的辦法之後再慢慢調整，不因把政策研訂的太過僵化。	目前住宅政策正在草擬階段，社會住宅的研擬僅先做先前的評估，未來勢必會針對不同時期有不同階段性的評估與修正。
	3.	可以參考類似台灣發展的國家，其社會住宅是如何發展，社會住宅的訂定可以增設管理辦法或優惠辦法來改善老人住宅之瓶頸。	目前已探討英國、美國、日本與韓國不同國家社會住宅政策的制定。並於報告書中第 46 頁探討老人住宅推動的缺失，期望透過問題的發現以作為考量社會住宅可能面臨的問題。
中國文化大學建築與都市計劃學系-邱英浩助理教授	4.	台灣已有設備之條例，住宅法草案第 34 條可能考量不必再增加新的設備法令。	參考國外社會住宅之設施設備標準，並與國內的相關設備法令作整合，期望給予身心障礙者更健全的住宅設施。
	5.	除非有必要的情況否則不要造成社會住宅的隔離化，應該要讓社會住宅融入社區。	針對經濟弱勢者希望提供自由市場之租屋形式，避免標籤化的問題，而社會弱勢者由於某些特殊的需求，可能需要集中照護，此部分也會利用社區化的形式，輔導其與社區融合並有所互動，避免問題的產生。

資料來源:本研究整理。

中華民國區域科學學會 「社會住宅相關子法研訂」第一次進度說明會 會議記錄回應表		
時間	九十八年九月十七日(星期四) 下午二時三十分	
地點	內政部營建署 5 樓國民住宅組會議室	
主持人	內政部營建署王組長安強	
單位	相關意見整理	研究團隊回應
營建署 王安強 組長	1. 社會住宅法案提出意見，最早係從老人住宅衍生過來。但老人住宅卻一直推不動。所以說社會住宅案，必須花時間研究老人住宅失敗的原因，是否提高誘因或是其他配套，否則，若沒辦法突破老人住宅的困境，社會住宅推動也很難可行!	於報告書中第 46 頁探討老人住宅推動的缺失，期望透過問題的發現以作為考量社會住宅可能面臨的問題。
國宅組 黃秀芳 課長	1. 老人住宅的相關檢討報告可至社會司網站查詢。	已參考網站內容。
	2. 或許在研究中可說明，國外對於住宅的補貼是補助多少，比如說建設會它要補助 1/3 或 2/3，那它可能才會成功。這一塊我是覺得是可以著墨的，那以後縣市政府可以參考你這一部分，那另外就是說像 29 條，有地價稅的一些減稅，我們也蒐集了資料，因為這是各縣市不一樣，所以當初也列了在各縣市當初他是那個減免方式是怎麼樣，可以給你們參考。	未來會先參考國外有關公私合作在財務分攤的適當比例，再以建議方式處理。
	3. 社會住宅的設施設備，像剛剛在講說日本新瀉的公民住宅，它講的那個就很像以前國宅的那種設計規則，而且我認為設施設備會不會比較不是偏向於基地的那種設施，是不是跟建管的一些法令，類似像我們建管對老人住宅有一個專篇，這些就可以提供參考。	此內容為工作階段第三階段工作項目，後續會針對國內相關法令，與參訪相關單位其既有之機制與經驗，藉以擬定社會住宅五條子法之內容。

單位	相關意見整理	研究團隊回應
國宅組 黃秀芳 課長	4. 我們社會住宅一開始 21 條的內容說明，縣市政府要將社會住宅的需求納進去它的年度中程計畫，這個部分，各縣市也陸陸續續在發包在委外。因此，本案可鎖定幾個縣市來做參考，比如說都會型跟非都會型的，藉由分析他們的需求，來增進社會住宅法案的健全性。預計今年底或明年初就結案，屆時會再提供給研究單位。	會再與相關單位聯繫並取得資料。
	5. 若業務單位發覺哪些東西並不適宜在辦法裡面列，然後又無法用規範，那就建議一些條文給我們另外在施行細則裡面寫。	後續若有任何建議會再與相關單位通知。
	6. 報告 P34 頁，34 頁還是一樣用我們 96 年的住宅法草案，那我們現在網路上那版是 98 年 2 月，請業務單位做調整。	已修正。
管理組 劉田財 組長	1. 台北市政府對受家庭暴力侵害者(通常都是女性)，設有安置住宅，在師範大學附近。類似這種相關的社會弱勢族群，有關單位皆有收容中心，但有些並不會有類似家暴收容所等明確的稱呼，像這種就可以請業務單位去查詢，看是哪些單位去負責計畫與管理這種收容中心，相關內容也可成為社會住宅法案執行的參考。	此內容為工作階段第三期的項目，後續會針對國內相關法令，與參訪相關單位其既有之機制與經驗，藉以擬定社會住宅五條子法之內容。
	2. 業務單位可以社會住宅案子的名義去訪問類似家暴委員會、各縣市社會司、性侵害委員會等等單位，直接與他們聯繫，或許可以得到相關資料。	此內容為工作階段第三期的項目，後續會針對國內相關法令，與參訪相關單位其既有之機制與經驗，藉以擬定社會住宅五條子法之內容。

單位	相關意見整理	研究團隊回應
管理組 劉田財 組長	3. 另外相關弱勢族群的統計人數，當然這種我們住宅統計報表與網站有一些弱勢戶的資料可以去參考，但是關於性侵跟愛滋病患，可能是沒有。	已參考相關資料。
	4. 如子法中的社會住宅興辦申請跟變更辦法，應該是去查國外有辦這些類似這個社會住宅，看有沒有申請變更辦法並比較。或是說，社會住宅委託經營管理辦法，國外的案例裡面它是用甚麼方式。	目前已探討英國、美國、日本與韓國不同國家社會住宅政策的制定。並於各部份中已詳細說明各國社會住宅管理單位。
	5. 因為社會住宅牽涉，尤其是它以後子法訂定都是要針對那個民間去興建，那國內像是創世基金會，類似這種民間慈善團體，他一定有相當多的經驗還有它當初比如在做那個中途之家和類似安置安養機構的那個時候，都會蒐集一些國內外的那些資料，也許可以跟他們訪問或是要一些它們要成立中途之家或做安養機構的設計標準、空間標準，還有他們營運的標準、收費標準，當初用地開發的部分，這樣的話，對於之後訂定子法才會有幫助。	此內容為工作階段第三期的項目，後續會針對國內相關法令，與參訪相關單位其既有之機制與經驗，藉以擬定社會住宅五條子法之內容。
企劃組 高大仁	1. 對於文中相關住宅政策分析，可增加老人住宅過去推動的一些檢討，檢視其真正推動不動的原因為何。	已於報告書第46頁增加老人住宅政策之檢討。
	2. 我們在服務建議書裡頭有談到社會住宅其實依照住宅法，它有包含的類別項目相當多，有低收入戶、身心障礙、獨居老人及家庭暴力、單親、愛滋病、原住民、遊民、災民還有其他	報告書第肆部分已增加美國針對不同社會脆弱族群如家暴婦女、殘障者、愛滋病帶原者與受災戶的社會住宅政策。

企劃組 高大仁	中央主管機關認定的，所以其實它的範疇蠻多的。但目前簡報的內容多專注在中低收入戶的部分，例如有些也許比較特殊的如愛滋病、身心障礙或是家暴這種有社會問題的，甚至於原住民、遊民或是災民，類似這一部分，可能今天的報告著墨的比較少，因此建議在期初簡報之前，能把這些再做加強。	

資料來源:本研究整理。

中華民國區域科學學會 「社會住宅相關子法研訂」第二次進度說明會 會議記錄回應表		
時間	九十八年十二月二十九日(星期三) 下午二時三十分	
地點	內政部營建署 B1 第 2 會議室	
主持人	內政部營建署李組長銘心	
單位	相關意見整理	研究團隊回應
營建署 李組長 銘心	1. 社會住宅草案第 34 條，關於設施設備的部分可以依照國宅組的建議先制定通用設施，再依照其他分類細分為老人、殘障、或其他的項目來訂定該設施的細部規劃規則，並加以分類軟體與硬體的需求。	目前已規範依照通用設計，並要求符合老人與殘障者需求做設計。
	2. 對於社會住宅草案第 22 條，可針對社會住宅新建、修建或改建者，因其發展條件不同，可分別提出不同簡易度的申請文件與程序，其中散戶的部分也可考量簡化其申請程序與文件。	目前研擬針對總戶數達到 15 戶以下之社會住宅申請者，所提興辦事業計畫得免提評估分析與財務計畫，以簡化其申請所需文件。
	3. 社會住宅草案第 31 條所說明的承租辦法，因包含經營者承租政府的社會住宅與承租社會住宅的民眾需具備的資格，這兩者之間分別有不一樣的情況，需分別討論。	已修正。
	4. 針對衛生環境與管理制度規定可再予討論。	後續擬納入考量。
	5. 對於設施設備規定條文的擬定，若依照原有法條，則可以直接說明請依照哪條法規之規範辦理即可。	已修正。
	6. 撤銷、廢止、可以在訂定契約中明定，當滿足什麼樣的條件下，執行契約內容，所以這部分在契約中就可以明	已修正。

	定，應該不需要另外以法律規定。	
	7. 對於申請經營社會住宅的申請者，其背景跟資格的審查制度應該可以明確的訂出規範。	擬經由資料審核機制淘汰不適當之申請者。
國宅組 黃秀芳 課長	1. 在住宅法草案期末報告時已經有將促產法中可以利用的部分加入，因此社會住宅規劃團隊可以檢視法案前後條文，若促產法中好的條文若沒有提到，則可視情況加以修改並加入到社會住宅子法裡。	最後會整理建議納入母法中。
	2. 可以參考社會司老人福利法以及社會司在之前做老人公寓的方案和成果來做為社會住宅子法在編定時參考。	擬參考。
	3. 在建築物內部設施部分，硬體方面以針對社會住宅要提供的弱勢族群分類，先以每個分類都需要的設施規劃通用設施，再依據每個分類不同的需求做細部設計。	目前以通用設計為原則作規範，並要求老人與殘障者需依照既有法規作設計。
	4. 對於好的社會住宅經營者，可以參考政府採購法中對於經營者的獎勵，政府可以以優先續約等方式作為對優良經營者的一種獎勵。	擬參考。
	5. 社會住宅的發展模式，由於散戶若低於 10 戶以下，則在管理方面較為不易且分散，因此根據社會住宅草案第 24 條已限制其申請成為社會住宅之規模。若後續經審後部分條文內容有再調整時可再一同考量。	擬參照。
	6. 社會住宅草案第 36 條中的	已修正。

		罰則因該可以刪除，此部分建議改由依照獎勵的多寡來做為參考，經營不佳者將完全沒有獎勵的措施。	
	7.	請說明引用的法律條文或案例之原因。	已修正。
企劃組 高大仁	1.	在不違反住宅法母法的情況下可以參考國外相關的社會住宅的法律條文，如果有適用的部分可以斟酌加入到本次社會住宅法案裡。	擬參照。
企劃組 高大仁	2.	在引用其他法律條文或相關案例或法規時盡量寫出引用此條文或案例的目的和意義，說明為什麼要引用以及該引用的參考案例和本案社會住宅的內容中有什麼樣的相關聯性。	擬參照。
	3.	對於社會住宅子法中有引用到促產法的法條內容，在促產法中的規定偏向是一塊地的素地利用，而不是該土地上已經有建物建築，因此與住宅法草案中的第 24 條對於空餘屋方面的討論，與促參法對象的設定較為不同。	擬參考。
	4.	社會住宅草案第 22 條中的變更相關事項，在本子法所要編定的項目主要是傾向都市計畫土地使用變更跟建築物使用執照使用目的變更。	擬參考修正。
	5.	社會住宅子法第 34 條建築的設備跟設施，部分於本次社會住宅所表列的弱勢族群中，在目前的建築技術規則中並沒有被提及或是架構還不完整。因此可保留一個基本的通用框架去設定，但針	已修正。

	對各分類細部的設施，再由各縣市政府自行決定細部內容。	

資料來源:本研究整理。

中華民國區域科學學會 「社會住宅相關子法研訂」第三次工作小組 會議記錄		
時間	九十九年一月二十二日(星期五) 上午九時三十分	
地點	內政部營建署 B1 第 1 會議室(台北市 八德路 2 段 342 號)	
主持人	內政部營建署李組長銘心	
單位	相關意見整理	研究團隊回應
營建署 國宅組	1. 架構圖中將申請的流程及國內外的概念一起納入，可以另外繪製辦法中的申請流程圖，將概念及建議的部分予以移除，讓申請或辦理的流程圖更清楚，較能了解整個架構。	已修正。
	2. 法說明的部分，目前是放置相關的引用國內外之辦法，未來在報告書部分可以將這些不相關的法條移除，放置真正屬於該辦法內容的說明。	已修正。
	3. 「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法(草案)」中提到很多的機構，可以興辦社會住宅的可能為個人、公司或法人團體，條文中所提到的機構所指的為社會福利機構，是否限制了其他團體來申請，所以在條文中使用機構二字是否恰當，請考量。	因考量個人申請將有死後遺產繼承之問題以及後續經營之問題，因此擬頃向由公司或法人團體名義申請興辦。
	4. 「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法(草案)」中第八條辦法所提的不得營運，因為目前本法中相關的條文在行政院審理中，因此此部分不適合放在子法，希望納到母法中一起處理。	將提至母法作建議。

營建署國宅組	5. 「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法(草案)」中第八條辦法所提的公共意外責任險可能是參考其他法條而來，放置在社會住宅的相關規定中是否恰當，請研究團隊多作考量。	經主席裁示，表明政府推動社會住宅屬於社會福利設施，因此保公眾意外責任險為必要的手段。
	6. 社會住宅的興辦方式相當複雜，包括既有住宅、新建以及改建的形式，對於「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法(草案)」中第三條辦法而言，這些不同型式的社會住宅，申請者所附的申請文件是否有所差異。	已於此法說明中明訂民間興辦社會住宅，其總戶數為 15 戶以下者，所提興辦事業計畫，得免提評估分析計畫與財務計畫，以簡化其申請所需文件。
	7. 「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法(草案)」中第二條辦法的建築相關規定，在建築技術規則中任何使用住宅申請時已有相關的規範，是否有必要在第二條辦法中再列出一次。	已修正。
	8. 「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法(草案)」中第三條辦法的第四、五項，已明確規範申請興辦者為公司，是否會限制住其他個體來興辦社會住宅。	因考量個人申請將有死後遺產繼承之問題以及後續經營之問題，因此擬頃向由公司或法人團體名義申請興辦。
	9. 架構圖上委託經營跟承租看起來兩者互不相關，比較類似各做各個的，未來承租者在申請承租的時候是向政府承租還是向委託經營者承租?委託經營與承租者中間如何結合不是很清楚，請研究團隊再修正。	已修正。

營建署國宅組	10. 「社會住宅之設施設備項目（草案）」中第二條辦法與第四條辦法有何不同，請釐清。	已修正。
	11. 「社會住宅之設施設備項目（草案）」中第三條辦法無障礙等設施是否也可以分類為屋內與屋外等兩大項。	已於此法第三條統一規定基本的設施設備項目，無須另外細分屋內或屋外。
	12. 主管機關針對哪些對象因該有比通用設計更細的規範，因該再作討論。	特殊需求者之社會住宅於申請時將提供各類相關資料，除具備基本的設施規定外，其他特殊之設備因會被標明計畫書內供審查，若有不備者將不允許興建，因此不特於設施設備中提出。
	13. 委外單位於本案研究過程中，如認為有增刪住宅法（草案）條文之必要，亦請彙整並於適當章節中說明並提供建議，以利本法（草案）後續推動立法事宜。	擬於後續整理。
	14. 「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法(草案)」第四條辦法有提到直轄縣市政府審查興辦計畫，而符合規定後至設立申請營運中間的過程並未交代清楚。如老人住宅綜合管理要點中提到，興辦計畫核准後，主要分為兩類，一是如果要辦理土地變更、環評、水保等，必須在核准籌建一年內，依規定向主管機關提出申請；另一種是如果不需要辦理土地變更及環境影響評估，申請人於一年內依規定申請建築執照，但這一段在本辦法中並未提及，這個部分是否需要納入，請考量。	擬於計畫中加入。

營建署國宅組	15. 「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法(草案)」第十二條辦法在母法中的第二十七條已經有授權訂定相關的優惠辦法，因此是否有存在的必要請再考量。	已刪除。
	16. 建議雙重補貼的情況在住宅法(草案)中有什麼規定的，可以在住宅法（草案）中修正，另外補貼對象分為經濟跟社會弱勢兩者之間的關係，例如:有錢的老人等，未來應該限制一定條件的對象作為申請標準，或是針對不同對象來做個案設計，也可以針對住宅法（草案）不足的部分補強。	住宅法(草案)第七條已限定能申請的對象。各縣(市)政府得依轄區內有的社會住宅數量，優先分配給較為弱勢者。
社會司	1.「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法(草案)」中第三條辦法的第八項提到的相關的服務認證，根據其他老人、身障等機構目前是沒有必要提供這些認證，主要是認證的制度有相當的困難度，以及相關服務對象包含甚廣，如何來認定是有困難。目前要認定是否有足夠能力提供服務，是就服務人員來進行規範，以及在服務建議書中的營運管理和人員編制做審查。目前在「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法（草案)」中第三條辦法第八項中並未說明清楚，建議將第八至十一項納入第二項中作為附件參考。	已納入第三條第二項事業計畫應包含內容作說明。
	2. 建議未來社會住宅經營者是否能僅收部分分類的對象，因為可能一個社會住宅社區	經主席裁示與討論，認為社會住宅供給之對象可由興辦者自行設定，因若建築型態與設施無法一

	無法涵蓋到全部分類的需求。	次全部考量所有社會弱勢族群之住宅需求。
	3. 當弱勢居民申請社會住宅時，是否還能申請相關的住宅補貼?	後續將建議納入母法考量。
	4. 受委託經營者的資格要件是否應該訂定出法條。	經評選後即可，不受認可的單位則被淘汰。
台北市社會局	1. 社會住宅是否有必要去規範申請人的專業條件，或者是任何民間企業都可以來申請。	僅要是法人團體或公司皆可申請，再透過後續的資料審查機制來塞選。
	2. 不同對象需要的服務不同，需要的設備不同，此部份的細部規定是否應該再明定並授權由各縣市政府依實際情形個別訂之。	擬後續參照修正。
	3. 承租戶身分改變的情況，如災民變遊民等該如何處理，不符合資格時該如何處理，煩請研究團隊思考。	此部份涉及契約公正，擬於條文中加入。
	4. 「政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法（草案)」中第十四條第十項，本府之遊民僅有清冊但並無證明文件。	經由地方縣(市)政府認定其身分後，給與相關能證明之文件即可。
	5. 依本府社會局及發展局經管平價住宅及出租國宅之經驗，「社會住宅之設施設備項目（草案)」中第三條辦法所列設施過細，影響後續管理及委託經營意願，請再酌。	為求可隨時便於各款人員使用，以提高社會住宅之利用效率，明訂社會住宅之設計，應採用「通用設計」概念，以符合基本的住宅需求。
台北市政府發展局	1. 委託管理是否有受其法律權利去追討租金等問題?	擬經由交由地方政府自行於簽約委託書中訂定。
台北縣政府社會局	1. 社會住宅承租者入住的資格及收入的審查應該更加詳加考慮，並訂定審查機制。	擬交由地方政府自行規範，以順應不同地區的特性。
	2. 「政府興辦之社會住宅委託	後續擬參照修正。

		經營管理及承租辦法(草案)」中第十四條之相關證明文件戶籍謄本應該順應潮流取消。	
	3.	是否要針對承租者有違反社會住宅入住規定者有一定的罰則。	後續擬參照修正。
營建署企劃組	1.	「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法(草案)」中第三條第三項的營運管理計畫中，建議可增加一項營運管理績效的評估，以及是否有需要再增加一項設施設備的項目，因為後面辦法中有提到民間不辦時，相關的設施設備將必須退還，在這個部分可以做一個主要設施和次要設施的分類。	後續將納入參考。
	2.	因為母法是授權給地方政府負責，在其他條文中所提的主管機關前面，是否全部修改為「直轄市、縣（市）政府主管機關」,若有特殊必要時再做說明。	已修正。
	3.	「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法(草案)」第八條辦法有關社會住宅登記證，因涉及人民權利義務，如果有可能建議於母法中增訂相關規定。	未來將提至母法作建議。
	4.	「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法(草案)」第十二條所提的微利性，是否更具體的說明，所採用的微利到底是多少才屬於微利。	已刪除。
	5.	「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法(草案)」第十二條辦法所提的修繕補貼，根據	住宅法(草案)第二十七、二十八條中已經把相關的獎勵方式納入，因此不特於子法中再規範。

	過去 921 補貼新社區，是否考慮將機電、消防等項目納入補貼。除此之外，針對社會住宅的特殊性，應該也可以增加醫療設施設備的補助。	
營建署企劃組	6. 「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法(草案)」第十三條辦法的部分應該將標準改為辦法，才能夠呼應到前面的申請及變更辦法。	已修正。
	7. 建議將「政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法(草案)」分章處理，第一部份是委託經營管理，第二部份是承租辦法，這樣會比較清楚。	後續擬參照修正。
	8. 「政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法(草案)」中有關社會住宅承租部分比較缺乏出租管理規範，此部份在住宅法（草案）第三十八條有提到要收回住宅，但是否能夠再訂定更細緻的條文來規範管理方式，包括違法使用、不交租金等，希望可以再本子法增加一些關於出租管理的規定。	後續擬參照修正。
	9. 「政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法(草案)」第二條的”將”改掉，第三條建議增加營運績效評估項目。	已修正。營運績效評估擬由後續評鑑制度代替，若有相關有利於申請之文件也會請其附於申請文件中。
	10. 「政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法(草案)」第九條辦法的主次要設施與財產定義建議再明確。	後續擬參照修正。
營建署	11. 「政府興辦之社會住宅委託	後續擬參照修正。

企劃組	經營管理及承租辦法(草案)」第十一條終止營運的財產清點該如何定義，例如委外單位自己買的電腦設備等。	
	12. 「政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法(草案)」第十四條證明文件部分，可考量增列戶口名簿，而災民的證明文件參考目前防救災作法，建議可由中央、直轄市、縣（市）政府、鄉鎮區公所、村里長或相關防救災單位開立（主要係採公部門之行政系統)，遊民部份由社政單位說明；另建議視社會住宅性質考量增加無自用住宅之相關證明文件。	後續參考修正。
	13. 「政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法(草案)」第十條其經營績效之定義範疇可再明確的討論；另社會住宅出租之押金（保證金）部分，參考過去國民住宅及九二一新社區平價出租住宅辦理慣例，多以收取兩個月為準，建議可增列於條文中。	後續參考修正。
	14. 「社會住宅之設施設備項目(草案)」第三條主要為戶內設施，建議可納入機電、消防等公共設施部分。	因本法需符合建築物相關設計規則，因此消防與機電設備已被包含，於此不再特作規定。
	15. 「社會住宅之設施設備項目(草案)」中建議針對愛滋病患者及類似特殊需求之社經弱勢戶所需之設備作考量。	特殊需求者之社會住宅於申請時將提供各類相關資料，除具備基本的設施規定外，其他特殊之設備因會被標明計畫書內供審查，若有不備者將不允許興建，因此不特於設施設備中提出。

營建署企劃組	16. 「社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法(草案)」中評鑑制度部分，由於地方較了解實際的運作情形，建議可否交由地方政府主政辦理。	後續參考修正。
	17. 「社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法(草案)」中第三條所定評鑑委員的組成部分，依第五條評鑑項目有七項，因此似應包含不同領域之評鑑委員，如文字修改為「相關領域之專家學者」，使其較為彈性。	後續參考修正。
	18. 「社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法(草案)」中建議增訂評鑑委員的權利與義務，如保密條款、是否為無給職、得向相關單位洽取資料及實地訪查等之權力等。	後續擬納入參考。
	19. 「社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法(草案)」中獎勵辦法中的獎金部份應該給多少，此部分可以請研究團隊再討論。	後續擬納入參考。
	20. 「社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法(草案)」中建議評鑑項目可加入經營績效與會計財務部分。	評鑑項目經由各縣(市)政府依法自行或委託他人進行評鑑，而評鑑項目則交由各評鑑小組依照各地方不同特性與需求訂定。
	21. 依照住宅法(草案)之設計，社會住宅主辦單位均為直轄市、縣（市）政府，故本研究案之各項子法建議均可增定授權機制，由各直轄市、縣（市）政府視實際情形再予增訂相關規定。	已修正。

資料來源:本研究整理。

中華民國區域科學學會 「社會住宅相關子法研訂」期中審查會議 會議記錄		
時間	九十九年二月八日(星期一) 上午九時三十分	
地點	內政部營建署一樓 107 會議室(台北市 八德路 2 段 342 號)	
主持人	內政部營建署李組長銘心	
單位	相關意見整理	研究團隊回應
中華民國智障者家長總會-孫一信副秘書長	1. 建議「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法（草案）」第二條之第二項第一款,「如供老人及身心障礙者居住應供無障礙設施設備」應以刪除。	已修正。本法條主要依照通用設計原則訂定，因此符合一般住宅通用之住宅需求。
	2.「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法（草案）」第三條，社會住宅為 10 戶以上才能夠興建社會住宅，有可能出現一棟有 50 戶的大樓其中的 10 戶做為社會住宅，而這 10 戶並不是集中而是分散到不同的樓層，這種情形可以申請興辦社會住宅嗎？如果可以的話在附相關文件時，如所供應的比例、位置都必須附加，但在目前所擬定的條文中並無法清楚看出來。此外，也無法看出是否可以讓這種情況成立，還是必須整棟大樓都必須為社會住宅，請研究團隊能多加考量。	此部分建議於住宅法(草案)第二十四條中詳加規定 10 戶的劃定與計算標準。

中華民國智障者家長總會-孫一信副秘書長	3. 光靠租金來營運對於營運單位會有很大的壓力,「政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法(草案)」中只有關於租金的規範，管理費跟服務費的限制在這邊沒有看到，對於社會弱勢者每個類型的限制不同，沒有評鑑經濟跟社會弱勢者的相關機制，對於這幾個分類在未來要排出優先入住的次序會有困難。	管理費跟服務費因建議於委託機關公告之企劃書或合約書中規範，避免限制過多因而無法因地制宜。
	4. 對於社會福利機構來營運社會住宅，並租給弱勢團體是否也可以在法規中明訂。	因社會住宅屬於公共資源，如允許社福團體預先租用，恐排擠其他類別人員之需求，且若有安置必要，應屬緊急安置問題，為主管機關對外出租社會住宅前即應預先留用。因此，就社福團體承租資格不列入考量。
	5.「社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法(草案)」中，政府興辦的社會住宅應該要與民間興辦的一樣加入評鑑機制。	就政府興辦之社會住宅，應由政府機關內部考核來評鑑承辦之公務人員即可。
	6.「社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法(草案)」中第三條關於社會住宅相關專家的部分，各縣市政府可能沒有那麼多專家能夠聘請，這部份是否要做修正。	此部分主要邀請全台具有社會住宅相關領域經驗的學者與專家，藉由其經驗來評鑑社會住宅經營之優劣，不限定於本縣市內，因此專業領域的人數較為充足。
	7.「政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法(草案)」中關於權利金與回饋金對於興辦者有困難，一定要有部分補助才能讓相關團體有申請經營社會住宅的誘因，而且有一個停損機制會比較好，住在社會住宅也可以享有其他相關住宅補貼。	廠商就權利金與回饋金繳交之數額，為自由市場競爭之結果；而是否可享雙重的補助，應屬母法應規定事項，建議如有必要，應由住宅法(草案)來訂定之。

華昌宜教授	1. 社會住宅之生活環境品質的相關要求，建議於「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法（草案）」第三條增加相關之規定。	住宅法草案第四十至四十五條已針對住宅品質做規範，且此部分非在本研究之範圍中。
陳淑美教授	1. 社會住宅目前主要冀予的做法為「民間興辦，政府為輔」為主，因此如何提高民間的意願進行興辦社會住宅是很重要的，而各個縣市的民間團體則認為社會住宅之規範其實是很高。因此，大家則憂慮什麼樣的公司團體或者是法人願意興辦社會住宅，如果大家都不想辦的話則是一個危險的情況，政策的美意也無法落實。	住宅法(草案)第二十七至二十九條已針對相關誘因提出說明，此部分不在本計畫範圍內，如母法經檢討後認有必要，建議整理後納入母法做修正。
	2. 報告書中提到如民間興辦社會住宅則給予相關的容積獎勵，這部分則呼應到智障者家長總會所提到的一棟大樓內提供一定比例的社會住宅的情形，應該要再看市場的可行性，如民間所有權人接納社會住宅的可能性如何？在一棟大樓內部份為社會住宅另一部分則為非社會住宅，非社會住宅的所有權人會不會因此想搬離這個地方，或者是排斥他們?如同現今很多愛滋病患是被社區居民所排斥的情況一樣，這部份就是在可行性方面被憂慮的地方。	住宅法(草案)第二十七至二十九條已針對相關誘因提出說明，此部分不在本計畫範圍內，如母法經檢討後認有必要，建議整理後納入母法做修正。

陳淑美教授	3. 給予新建社會住宅相關的建築成本之低率貸款，這個部份的誘因是否足夠則必須在被討論，以目前的情況，在利率這個部份是歷史新低，而再給予優率貸款誘因是否足夠?還是要再進一步給予誘因，增加其興辦意願。而另一個部份針對既有住宅的修繕補貼等，不管誘因是否足夠，第一個步驟是必須進行誘因可行性評估，第二部分則是這些誘因如何在相關的辦法中展現，讓興辦者可以清楚地看到其實興辦社會住宅是有足夠的誘因。	住宅法(草案)第二十七至二十九條已針對相關誘因提出說明，此部分不在本計畫範圍內，如母法經檢討後認有必要，建議整理後納入母法做修正。
	4. 針對如何提升社會住宅的居住環境品質方面，這個部份是很重要的，在住宅法中就明定社會住宅是給予社會經濟弱勢者居住，而這些社會經濟弱勢者對於提升住宅品質本來就有一定的困難，所以才必須由政府介入協助提供，在「社會住宅之設施設備項目（草案）」內有提到硬體方面的規定，在此給予一些建議，是否將住宅法第三十五條中未來經營社會住宅的軟體部分如所需要的相關娛樂的公共空間一起納入，因在第三十五條中主要是針對營運階段所必須注意的相關事項，在興建階段不須理會，可是再興辦階段這些活動空間事必要的。	住宅法(草案)第四十至四十五條已針對住宅品質做規範；住宅法(草案)第三十五條中未來經營社會住宅的軟體部分並未為本研究範圍，因此不列入修正。

陳淑美教授	5. 是否要加入性別影響評估以及規定相關的法規。如預期興建的房屋是多少，分佈為何、性別以及年齡需求人數要多少等統計，在設立後能不能達到本法宗旨。	目前政府已著手調查全台灣空屋率以及分佈，設立的需求交由各縣(市)政府自行評估;有關性別的法規因參兩性平等法來規範。
社團法人台灣婦女團體全國聯合會-尤美女律師	1. 從目前看來社會住宅與國民住宅，除在營運方面有所差異外，在建構上似乎沒有太大的差異，社會住宅似乎還是鎖定在住宅本身，而國民住宅會失敗主要是在於產生標籤化的問題以及住宅環境的品質，就現代人而言，即使是低收入戶在住宅品質方面亦是相當的重要，所以在社會住宅的規劃上就住宅環境品質的考量須多加注意。	住宅法草案第四十至四十五條已針對住宅品質做規範，且此部分非在本研究之範圍中。
	2. 針對「民間興辦社會住宅之接管辦法（草案)」，社會住宅最後可能由建商出來興辦，而建商蓋了房子無法順利銷售完畢，就將這些住宅辦更為社會住宅，等到經營不善，政府再出面強制接管，這部分的防範無法從法規中得知。	強制接管僅針對經營管理部分，但不包含建商營運資金問題，以及產權之移轉，且相關費用將來議需償還，因此接管並不會涉及承接債務等事。
	3.「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法（草案)」第二條中所提到的公司，因現在一人就可以設立公司，報告中所提到法人的相關繼承問題，則今天一人公司興辦社會住宅，而此一人死亡後，這一人公司還是有類似的問題產生。	公司法雖允許一人公司之成立，惟公司股份轉讓，法人同一性不會受到影響，然個人資產與負債之移轉，於法其主體即發生改變，則社會住宅之經營者即非同一人，故所涉法律上問題更多。因此，限定公司或法人得經營社會住宅，應較妥當。

董娟鳴教授	1. 目前「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法（草案）」中有提到針對新建及既有住宅的修繕補貼，針對既有住宅的修繕補貼原本住宅本來不是針對社會住宅使用而設計，因此在補貼的內容是否包含結構物的補貼。另一個補貼的吸引性是否足夠讓興辦者進駐。	住宅法(草案)第二十七至二十九條已針對相關誘因與補貼提出說明，目前不列入本計畫範圍內。
	2. 目前無法由報告中看到政府的角色，因部分社會住宅可能是既有的空屋進行提供，而空屋資訊系統這個部份可以必須由政府建置，還是由政府進行連結非營利組織或者是社區團體一起建置。	目前政府已著手辦理各縣市的空屋調查，此部分未列於本研究範圍內。
	3. 社會住宅的災害住宅的部分，因災害住宅有階段性問題。而由政府的政策無法得知，是希望藉由社會住宅子法提供相關的緊急性安置或是長期收容等需求。而在這幾次的重大災害中可看出，臺灣目前這些非營利組織的能力是非常強的，政府如何配合此政策與這些組織做連結。	此部分建議為政策規劃問題，因由各縣市政府針對其地區特性劃設災害來臨時的住宅計畫。
	4. 報告書中的第九十一頁所提到的租金標準，主要是依地方為評定標準，由於各個地方的特性差異性非常大，租金的範圍可以說明清楚。	由於租金所涉租賃市場供需問題須因地制宜，以及不同地區有不同的市場特性，應由地方政府依實際狀況自行決定。因此不宜設定過於嚴格之規範。
	5. 報告書中第九十六頁第十三條，說明的部分受暴者加害者必需為同一戶籍，因這些受暴者的關係可能相當複雜，這個部份的規定是否太過於嚴苛。	已修正。

董娟鳴教授	6. 報告書中的第九十七頁的第十六條，可以看到針對申辦及申請者都是相當嚴格的，其中提到必須在五日內通知全部的申請者，比如災民在實際的聯繫上可能有困難，在天數這個部分是否有比較大的彈性。第九十八頁中的租約期限是否有相關的規定，在目前的辦法是比較無法得知的。	已修正為 15 日；租約期限則由直(轄)縣市政府依實際需求自行於合約書中訂定。
	7. 報告書中的第一百零三頁評鑑的年期沒有與辦法中一致。	已修正統一為四年任期。
中華民國老人福利推動聯盟-吳玉琴秘書長	1. 過去試辦老人住宅對於社會住宅是很重要的參考經驗，在過去試辦這幾年下來並不算成功，遇到很多障礙，這些在目前社會住宅的相關法規研擬還是有看到相同的情況，像是申請程序太過嚴格等，之前老人住宅遇到的問題，看到研究單位還是引用過去老人住宅相關的法規來做為參考，這樣對於相同的問題在社會住宅還是難以得到解決。過去老人住宅在有市場誘因的情況下開辦依舊困難，良好的配套措施沒有出現，像是物業管理、建商對於出租管理並無意願、資金的融資與銀行貸款等，這些誘因在政府這邊沒有看到很明確的政策。如果未來建商把農地變建地蓋好房子後就不興建成社會住宅，此部分應該如何處理?防範的機制目前並沒有看到，這些問題可能會造成未來社會住宅推動困難。	原則上誘因應從稅率補貼方式考量，而不以變更土地使用與都市發展等機制作來做誘因，避免產生後續的管控問題。

中華民國老人福利推動聯盟-吳玉琴秘書長	2. 老人住宅跟社區結合，結合中產階級與幼稚園等，讓社會住宅能融入到社區，使其能有綜合規劃，並可以出租給年輕人，使居住型態能多元化。住宅與照護機構結合等使用規劃，而政府可以提供部分的補助給社會住宅經營者，朝向收入高補助收入低的方向發展。	就社會住宅經營或管理之多樣性，建議應由申請者於營運管理計畫書中提出，再由專家查是否合宜、合法，故應無須列入規範。
社會司	1.「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法（草案）」第二條，並沒有限定社團法人才能興辦，但是在「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法（草案）」第三條這邊只有社團法人的申請文件，是否有少了社團法人的部分，主管機關在其他法規是核准而不是核備，因為財團法人跟社團法人性質不同，社團法人因資金只能設置小型的安置機構，社會住宅是否應該比照安養機構的設置標準辦理。	已修正。
	2. 關於土地變更誘因的問題，會來申請變更的申請者以農地為主，未來社會住宅蓋好後如業者違規使用，經相關處理後，再變更回來的土地也不能恢復成原本的農地，建物成為建商的成本之一也無法拆除，對於後續處理有困難，這部份缺少相關的管理規範，在收回的部分可以在研擬的時候明訂之。	住宅法(草案)第二十七至二十九條已針對相關誘因提出說明，若有需要修正應在母法中加以修正。
	3.「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法（草案）」第三條總戶數 30 戶以下的社會住宅興辦免提事業評估計畫，是否可不管幾戶都要提出較好，使其較有保障。	為提供小戶便捷的申請程序，以鼓勵散戶申請興辦社會住宅，因此擬 15 戶以下(50 人)免提供事業評估計畫。

	4.「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法(草案)」第三條第六項第四點不是屬於機構的土地要附上多少的租約，目前擬定的條文關於 20 年的年限是否會太高，是否可以考量各縣市的城鄉差距，將 20 年的租約能因地制宜彈性配合。	如年限過低，不利於社會住宅永續經營，故參酌建議意見，修正為應有至少 15 年之使用權限。
台北市政府城鄉局	1. 目前台北市出租國宅的使用對像，最主要是考量租金和管理成本，這部份很重要，但也要考量到居住的環境，目前台北市是以國宅基金來做為出租住宅的相關補貼。而社會住宅未來在居住環境上，如果單只以營運機構來維居住環境持品質可能會比較困難，因而對評鑑結果造成影響，希望可以在相關的法規有規範評定的標準。	評定標準依照各縣市住宅特性有所不同，因此委由各直轄市、縣（市）政府所招集之評鑑小組成員依據其地方住宅特性擬定評鑑實施計畫，並應於實施評鑑前六個月公告之，以期滿足不同地區需求之社會住宅型態與特性。
	2. 建議關於社會住宅房屋室內設施維護的部分由租金來改善，對於牽涉相關委託物業管理的部分希望可以在明確規範該如運作，財產的部份，接管期間法院的功能也可已一併考量進去。	社會住宅之設施與管理，本應由經營者以其自有資金負擔，其委託物業管理，係屬其管理方法之一種，毋須特別規範。而接管為影響人民權利之行政處分，已明訂接管公告需載明行政爭訟之方法與期限，除非法販撤銷接管命令，否則接管命令即具執行力。
台北市政府社會局	1. 對於社會住宅在民間興辦的部分，相關子法應該考量其他跟弱勢團體有關的專業性事項，像是老人照護、心靈輔導等事項，這部份勢必要結合當其他有相關服務經驗的協力廠商，所以法案在研擬時也應該要考量到這部分有關的規範。	就社會住宅經營或管理之多樣性，以及與其他專業之結合，建議應由申請者於營運管理計畫書中提出，再由專家查是否合宜、合法，故應無須列入規範。

	2. 對於不同對象有不同服務，未來社會住宅對於非住宅本身之外的業務在法規中也應該有規範，比方說什麼類別的住宅應該要有什麼樣的專業服務等。	依據興辦社會住宅申請者其提供的住宅供給等相關文件，經審查後合格者得以興建。排除限定過多，導致申請者意願降低。
	3.「政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法(草案)」中興辦與承租是否分章會比較清楚?	由於此法篇幅不大，分章意義較不彰顯，因此此建議不納入考量。
	4.「民間興辦社會住宅之接管辦法（草案)」，此部份在法條中沒有看到相關的流程，該怎麼做以及發生什麼情況時該接管等，希望研究團隊可以明確訂出。	報告書第 113 頁中有詳細流程。
台北縣政府社會司	1. 未來社會住宅興辦好時，對於該社會住宅物業管理的相關規範應該按照什麼樣的標準來經營，此部份在法條中沒有看到。以及經營者違規時應當受到什麼樣的處罰此部份在法規中也有沒有看到。	由於住宅法(草案)並無授權訂定相關罰則，且本辦法僅為行政命令，未經母法授權，自不能對人民為處罰，因此本辦法不宜訂立罰則。
	2. 管理財團法人跟一般商業公司對於地方政府來說比較困難，是否可以有更明確的管理辦法。	依現行已針對財團法人跟一般商業公司之法令作管理，不宜再本法中另行規定。
	3. 一方面鼓勵興辦一方面又要管治，在地方政府行使職權上會造成困難，社會住宅相關子法對於這方應該在明確訂出地方政府應該要做哪些事項。	建議因由住宅法(草案)訂定。
	4. 對於給興辦者的誘因中，可以訂出一棟建物當開發商在開發時因有多少比例的房子要供給社會住宅使用，多少比例的房屋可以對外出售，這方面的相關規定可以在法規中訂出來。	建議因由住宅法(草案)訂定。

營建署-建築管理組	1.「社會住宅之設施設備項目（草案）」第二條第一款”如供老人或身心障礙人士使用者”的文字刪除，住宅環境基本上就必需增加無障礙環境。	已修正。本法條主要依照通用設計原則訂定，因此符合一般住宅通用之住宅需求。
	2. 住宅法母法第 45 條有規定相關的無障礙空間，而在「社會住宅之設施設備項目（草案）」第二條”應均符合「老人住宅基本設備及設備規範設計規範」與「建築屋無障礙設施設計規範」”的文字，修正為應符合相關建築法規之規定設置無障礙空間或其他文字較好。	已修正。
	3.「社會住宅之設施設備項目（草案）」第二條第二項“建築屋無障礙設施設計規範”應修正為“建築物無障礙設施設計規範”。	已修正。
營建署-國宅組	1. 住宅法母法 23 條到 29 條有相關配套誘因，母法 27 條這部分由各縣市政府訂定。而委辦單位可以提出一些相關的誘因舉例，比方說縣市政府在什麼樣的規模應有什麼樣的配套等。	建議因由住宅法(草案)中提出。
	2. 一些子法有超過母法的部分，個人興辦、登記、保險、資格等問題，這些有逾越母法部份，是否可以請受託單位建議加入到母法做為參考。	後續擬參照整理。

	3. 興辦承租社會住宅針對政府興辦的部分，租金由誰來收以及誰來管理等，此部份可透過政府採購法來做。兩者之間的關係是什麼沒有說明得很清楚?民間興辦承租由誰審核等部分法規沒有提到的地方，可以提出加入母法。	政府興辦部份，其租金之收取方式，應由地方政府依其業務需求與內部分工自行決定。民間興辦部份，其承租之對象係由民間自行審核，再送請主管機關備查，故修正「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法」第 11 條第 3 項，「政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法」第 9 條第 2 項之規定。
	4.「社會住宅之設施設備項目（草案)」部份針對既有住宅跟新建新的社會住宅，可否提出不同的設施設備規範來舉例說明他們應該怎麼辦會比較好。	不需要,依照本法相關規定辦理。
	5.「社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法(草案)」中，評鑑的部分是否由中央訂辦法並交由地方來辦理?	已修正。
營建署-企劃組	1. 過去幾次工作小組會議中各專家學者的意見可以再彙整出意見表，並請研究團隊針對各意見做出回應與修正，並附在報告書後供參考說明。	已參照。
	2.下次開會可以附上住宅法相關條文。	擬參照。

資料來源:本研究整理。

中華民國區域科學學會 「社會住宅相關子法研訂」第四次工作小組 會議記錄回應表		
時間	九十九年四月一日(星期四) 下午二時三十分	
地點	內政部營建署 B1 第二會議室	
主持人	內政部營建署李組長銘心	
單位	相關意見整理	研究團隊回應
社會司	1. 陳淑美教授的意見當中，關於是否要加入性別影響評估的部分，應係指該法規制定內容對於兩性的影響做評估及檢討，應該不是說兩性平等法的訂定。	對於住房問題因由各縣市政府針對其地方住宅特性訂定需求評估，並依照符合社會住宅承租者承租資格之條件來給與承租，不特別限制性別比例，若有特殊需求因由地方縣市政府自行訂定。
	2. 上次會議中，中華民國老人福利推動聯盟的意見也就是我們之前一直提及的，原則上提供協助土地變更的誘因是老人住宅試辦計畫各縣市政府受理的時候最擔心的地方，台北縣政府社會局也於上次會議中提出過，規劃單位雖說誘因應從稅率方面做考量而不從土地變更或都市發展機制作誘因，但住宅法第 22 條與第 23 條已明文規定其為社會福利設施且採用促參法方式辦理，則主管機關依法就須協助申請人辦理土地地目變更，此部分規劃單位的回應與母法之規劃方式不同，沒辦法解決上述問題。	誘因的問題將統一建議於住宅法(草案)中再加以考量，後續會再增加國外實際案例給與後續修法時作參考。

	3. 社會司針對老人住宅試辦結果的專案評估報告中有歸納試辦不成功的一些問題，這部分是否有辦法在社會住宅子法或住宅法母法修訂時將這些問題解決，將來各縣市政府在執行時，最顧慮的也就是這些問題，可建議研究團隊參考專案評估報告並提出相關解決方案。	已於本報告書頁 43 中提出討論，後續會補充前述對老人住宅問題之討論與建議。
	4.社會住宅是否一定要用促參法來推行?因為行政院曾開過會議，認為社會福利設施因不具自償性，不適合採用促參法。因此促參法施行細則第八條第一項「依社會福利相關法令設立之社會福利機構及其設施」已經修正刪除，僅保留「其他經中央目的事業主管機關認定之社會福利設施」。社會住宅在住宅法中又明定採用促參法，是否能解決自償性不足之問題，如果不行，那是否仍依促參法辦理？雖然此部分在母法的範疇內但不在研究團隊的研究當中，但住宅法草案修正訂定時此意見不知道是否可以納入母法做根本的討論並建議修正？	後續將整理建議於社會住宅(草案)研修時，就社會住宅之興辦是否逕予適用促參法，或排除其適用，應有明確之規定，以為主管機關遵循之依據。
台北市政府	1. 期中簡報的回應表中，台北市是都市發展局而不是城鄉局，煩請修正。	已修正。

台北縣政府	1. 如同社會司的意見，有關土地變更的部分在管理上面還是會有困難，也請研究團隊多加考量。	此部分為社會住宅母法之範圍，後續將納入母法修正時建議考量土地變更之管理問題。
決議	1. 有關如何提升民間興辦社會住宅之誘因乙節，請研究單位再予參考國內外可行之案例或作法研究增列。	已於本報告書第參與第肆部分討論，後續會再補充國外之案例，以提供住宅法（草案）修正時參考。
	2. 如興辦社會住宅單位違反法令相關規定，其罰則如何訂定？如為防範部分單位借興辦社會住宅之名，取得相關獎勵或優惠措施（如土地使用分區之變更）後卻又藉故移為非社會住宅之用，應如何擬定相關防範、管制或處罰措施？以及此管制措施或罰則是否應回饋並規定於住宅法（草案）中？另促參法相關規定又如何？相關問題請研究單位再予研究探討。	關於罰則部份，應由母法訂定或本於明確性原則授權子法訂定，故目前住宅法中既無罰則亦無授權，故子法研修中，自無法訂定罰則。因住宅法第 22 條第 2 項規定，民間興辦之社會住宅為社會福利設施，故社會住宅似符合促參法第三條所定之社會福利設施之定義，而有促參法適用之可能。惟如以促參法興辦社會住宅，並取得優惠，其優惠之給予與相關管制如何進行，應本於促參法之相關規定辦理，與依據住宅法興辦者，係依據住宅法取得相關優惠，並不盡然相同，其興辦之要件與管制，自應視興辦者所依據之法令，而定其適用之準則。然如此一來，社會住宅之興辦，可適用不同之法令，難免有疊床架屋，甚或相互衝突之處，建議於母法研修時，就社會住宅之興辦是否逕予適用促參法，或排除其適用，應有明確之規定，以為主管機關遵循之依據。

	3. 請研究單位針對本委託研究案各次會議中與會專家學者及各單位對於住宅法(草案)有何修正建議，最後統一放置報告書後面做歸納，可供後續住宅法（草案）修正時參考。	下次工作會議會整合各單位對於住宅法(草案)之建議，以提供給住宅法（草案）修正時參考。
	4. 本次會議所提及之相關議題，請研究單位於下次工作小組會議中再行提出報告，並請研究單位就本次會議各單位所提意見處理情形製表，於下次會議中一併提出。	擬照辦理。

資料來源：本研究整理。

中華民國區域科學學會 「社會住宅相關子法研訂」第五次工作小組 會議記錄回應表		
時間	九十九年四月三十日(星期五) 上午九時三十分	
地點	內政部營建署 **B1** 第二會議室	
主持人	內政部營建署陳主任秘書肇琦（李組長銘心代）	
單位	相關意見整理	研究團隊回應
營建署 國宅組	關於社會住宅造成隔離的部分，研究單位可以提出修正意見給住宅法草案研擬單位做為參考。	經濟弱勢者以利用現有空屋並補助租金為主，減少群聚的標籤化現象產生。而特別需要看護或特殊需求的社會弱勢者則提供固定住宅或社區型住宅，並定期舉辦社區參與活動，使各居住族群能更融入社區。
營建署 企劃組	1. 簡報檔中第二項老人住宅政策檢討的第六頁，針對住宅法草案的修正建議，是否可以請研究單位擬定具體修正建議條文，以做為後續住宅法草案修正建議。	相關建議修正以放入報告書結論與建議中。
	2. 本案將於六月中召開期末簡報並結案，下一次的工作會議預定於 5 月中召開，為最後一次工作小組會議，希望研究單位能將本委託案較完整之報告資料送本署，並於 5 月份之工作小組會議中先行檢視。	擬照辦理。
內政部 社會司	關於簡報檔第六頁老人住宅申請複雜的情況，此部分提及由社會司進行審查，是否有誤解，請研究單位註明參考來源。查目前老人住宅主要係依照促產法規定辦理，主辦是各縣市政府，社會司職責似僅為備查。故相關之政府機關權責分工請研究單位再進行確認。	已修正。

台北縣政府	政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法第十四條，對於災民遊民之認定或核發證明文件部分，目前似乎沒相關核發證明的做法，似乎主要是由社工來進行確認，故如果拿掉這項是否會造成窒礙難行的情況?請研究團隊斟酌。	本研究研擬子法中所訂定的災民遊民之認定或核發證明文件，即相關主管機關針對既有的遊民登記認定作為標準，僅需由主管機關認定及可，因此不需另外製訂確認的機制。
決議	1. 關於目前災民遊民的證明認定乙節，請研究單位惠予於會後再洽社政單位瞭解，並研究制定本案所需之認定機制。	本研究研擬子法中所訂定的災民遊民之認定或核發證明文件，即相關主管機關針對既有的遊民登記認定作為標準，僅需由主管機關認定及可，因此不需另外製訂確認的機制。
	2. 請研究單位就住宅法（草案）整合各學者專家及各單位意見，並提出建議修正條文。	擬照辦理。

資料來源：本研究整理。

中華民國區域科學學會 「社會住宅相關子法研訂」第六次工作小組 會議記錄回應表		
時間	九十九年五月十八日(星期二) 下午二時三十分	
地點	內政部營建署 B1 第二會議室	
主持人	內政部營建署李組長銘心	
單位	相關意見整理	研究團隊回應
內政部社會司	1. 簡報第二頁「老人住宅法檢討」建議改為「老人住宅政策檢討」。	已修正。
	2. 在檢討老人住宅政策的部分，有關認知不足的部分，規劃單位似未找出問題癥結，只認為是針對社會弱勢者所提供的社會住宅，但對於認知不足如何改善的具體建議則看不太出來。若真的無法對應，是否把這部分刪除會比較恰當。	已修正。
	3. 老人住宅申請程序複雜的部分，因為是依照促產法來做為審查標準，所以依照該法是由各縣市政府主管機關來做為審查的單位，也不是送社會司備查，而是依照促產法主關機關(各地縣、市政府)審查完後核發證件告知社會司，所以審查程序上複雜度還好；惟若涉及到非都市土地變更則需耗費的時間比較冗長。	擬參考修正。
	4. 規劃單位建議將二十二條第二項社會福利設施的條文，建議刪除或加註文字，在五月份統整的住宅法草案第三次會議中，無登記證者不得營運法條內容已經有相關修正，此部分不知是否尚須再放入母法建議當中或是刪除，請研究單位再斟酌。	為強調其重要性，因此決定納入於本研究報告終結論與建議中。

內政部社會司	5. 評鑑的等級研究單位分成優、甲、乙、丙、丁五等，丙等與丁等的差異不大，是否需要分成五個等級，請研究單位考量。	已修正。
國宅組	1. 當初住宅法草案研擬時，好像是個人也可以來做社會住宅，但研究單位於子法第二十二條中限定只有公司或法人才可以申請興辦社會住宅。有關住宅法（草案）中原訂個人興辦社會住宅是不是有什麼問題，可以建議我們修正母法，因為當初會如此規定係因應社福團體建議、希望個人也可以做而不是只有法人才行，研究單位似可考量個人及法人之特性而分別訂定不同之管制規定，而不是完全把某一種排除。或是若真的需要排除個人申請則建議母法如何修正，也煩請研究單位提供建議。	公司法雖允許一人公司之成立，惟公司股份轉讓，法人同一性不會受到影響，然個人資產與負債之移轉，於法其主體即發生改變，則社會住宅之經營者即非同一人，故所涉法律上問題更多。因此，限定公司或法人得經營社會住宅，應較妥當。此部分將放置書面報告結論與建議中提出。
	2. 對於申請興辦社會住宅之程序，在新建/修建/改建在流程上是否都是不一樣，而要準備的文件是否也均不同，希望研究單位再予釐清。	已於申請辦法第二項中明訂民間興辦社會住宅其總戶數為 15 戶以下者，所提興辦事業計劃，得免提評估分析計畫與財務計畫，以簡化其申請所需文件。其餘之差異主要在於是否有土地變更之申請，但其餘文件則皆須具備之情況下，並非必要有不同之辦理流程。

國宅組	3. 簡報檔建議 3，內容提到住宅法(草案)二十二條的修正建議中，說明需繳回優惠與獎勵結算之總額，其中結算的標準如何訂定？像是給予金錢補助的情況比較容易結算，但如果是因為土地變更利益應以什麼標準計算?例如相關稅賦的減免，像地價稅等，要如何推算?但最主要還是土地的利益差變大，結算的標準要如何制定才能被大家所接受，建議下次提出屏東的案例作參考。	已納入書面。
	4. 第三十六條社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵制度流程圖中，條文內為直轄市、縣(市)政府辦理評鑑審查，不是研究單位圖中劃的由中央主管機關辦理社會住宅評鑑，煩請研究單位修正。	已修正。
主席	1. 剛才社會司說的認知不足的部分，就目前老人住宅的檢討主要就是觀念的問題，這部分可透過媒體等媒介宣導，以利民間了解，從認知不足道管理困難這是基本上的問題，個人看法是在後面加強宣導會比較好，建議研究團隊修正。	已修正。
	2. 住宅法草案主要是講民間可申請興辦社會住宅，若經過研究單位檢討的結果認為以法人為佳的話，則建議修正母法第二十二條，註明民間興辦社會住宅興辦單位限制為法人。	已於書面結論與建議中提出修正。
	3. 屏東縣政府有件老人住宅的案例，他們的結算標準是什麼，請研究單位予以瞭解並在報告書中提出其計算的方式等說明，以作為後續社會住宅清算的參考。	已納入書面。

	4. 評鑑的結果，若主要是為了作為續約參考就不用分到這麼多類，最多到丙等就好,建議刪除丁等。	已刪除丁等。
	5. 第三十一條政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法，此法主要是說明政府公辦民營，若產生無法經營的情形，應該是停止委託或是強制收回，此流程圖中不續約不依接管辦法接管部分，請研究團隊研究刪除。建議不續約可改為終止或解除，請研究團隊與律師討論後再修正。	已修正為不續約/終止。
決議	1. 下次開會時請研究單位附上促產法法條，大家看一下提供一些意見彙集研究單位參考，如各單位仍有相關意見，可提送本署企劃組彙整提供研究單位參考。	擬配合辦理。
	2. 請研究單位就住宅法（草案）整合各學者專家及各單位意見，並提出建議修正條文。	將於報告書結論與建議中提出。

中華民國區域科學學會 「社會住宅相關子法研訂」期末簡報 會議記錄		
時間	九十九年六月十八日(星期五) 下午二時三十分	
地點	內政部營建署 601 會議室	
主持人	內政部營建署李組長銘心、中華民國區域科學學會胡志平教授	
單位	相關意見整理	研究團隊回應
逢甲大學都市計畫與空間資訊學系-賴美蓉教授	1. 全世界國家的發展，社會住宅政策係由政府擔負大部份責任，住宅法（草案）不管是二十二條、三十四條、三十六條這些條文都有提到鼓勵民間參與機制，政府的角色定位為何，建議明確定義。	住宅法第三十一條，考量政府資源有限、民間仍有大量之空閒住宅，及整體住宅政策明定「各類型住宅在其市場供給已足夠的前提下，政府不宜再興建及獎勵投資興建該類型住宅」，爰政府應視社會住宅之民間興辦、供需情形等，必要時再予興辦。因此政府的腳色在於協助民間辦理社會住宅，並推動社會住宅等相關政策。
	2. 過去國民住宅獎勵民間投資興建，在房地產不景氣的時候，對很多建設公司來說是一個誘因，但沒有辦法期待一個民間的公司，在缺乏利潤下作社會住宅這種社會福利的工作，因為社會福利是政府的責任，私人公司追求利潤，不可能做沒有利潤的事情。如果政府覺得財務困難希望由民間投入，似可建立相當誘因並予以輔導。本報告書承接了住宅法母法訂定時的精神，就是「民間可以作，政府就不做」，但社會住宅算是社會福利的一部份，推動應由政府主動帶領實施。	住宅法(草案)第二十二條說明，「民間可以做的，政府就不做」為當前政府之政策之一，為落實行政與技術分立，有效運用民間專業資源，爰優先獎勵民間興辦社會住宅，民間供應不足時，再由政府提供。

逢甲大學都市計畫與空間資訊學系-賴美蓉教授	3. 社會住宅以促參法執行來我覺得非常不合適，因為促參法是鼓勵民間投資興建公共建設，國外比較鼓勵非營利組織例如基金會等辦理社會住宅，因其為非營利組織，所以較不以利潤為主要考量，所以建議社會住宅以非營利組織興辦而非由一般民間公司辦理。	已納入報告書第 124 頁建議 1 中考量。
	4. 建議不用定太多罰則，也就是以後沒辦法經營管理時要處罰，評鑑做不好要處罰，一般非營利組織可能無法負擔。	本研究建議以獎勵取代罰則，如報告書中建議 3。
	5. 政府如果覺得沒有辦法承擔社會住宅這麼大的福利責任，沒有其他的財務支持社會住宅，能不能有什麼方法讓非營利組織可以積極的來參與，如加拿大政府對於社會住宅長期有很多方式協助，不管是老人住宅或其他方面，比方說在多倫多，市政府提供的房租補助占了 65%。	已納入報告書第 126 頁建議五中提請母法修正考量。
	6. 把弱勢的人集合在一起，然後蓋一棟住宅統一管理，如此方式適當嗎?雖然這也是一種思維方式，之前老人住宅有這種型態，因為老人住宅所需要的設施都一樣，可是低收入者不一定要住在同一個設施單位裡面，他們與正常人一樣，所以可能還要再分類，殘障、老人這種需要特別的設備或許可以做一個集中興建管理，但其他分類是否有不同的選擇方式，而不是集中一棟住宅給他們住。	報告書第 123 頁，已將散居的概念納入，僅針對如殘障者或須看護的老人提供集居的住宅型態。

崔媽媽基金會- 呂秉怡 執行長	1. 民間有多少公司有意願投入興建社會住宅，其誘因為何?大概除了經濟上比較優渥的人，他們可以去住民間辦的高級老人住宅或是身障住宅以外，恐怕沒有一個實質的誘因會讓民間來興辦不賺錢的社會住宅。	報告書第 125 頁建議 3，已提出一種獎勵取代罰則的制度，再固定的經營年限內若評鑑優良，則可再期限過後自行收回作其他使用，不被限制僅能做社會住宅。而其他相關的補貼與優惠政策，則建議母法再作考量。
	2. 弱勢族群很難進入買賣房屋市場，或是本身經濟情況和社會條件有一些限制，沒辦法在住宅市場獲得房子，所以社會住宅的精神就是政府的扶助力量來幫助弱勢，政府做政策上的宣示，說明整個社會住宅是由政府來做統籌跟規劃，這樣子比較好。	與本研究觀點相同。
	3. 興辦社會住宅執行過程可以導入民間資源，可以給一些誘因，由政府做配套，但如果沒有政府來帶領統籌示範，相信二十年後還是沒有半件成功的案例。	與本研究觀點相同。
	4. 第二十二條立法說明的第二款，報告書裡 132 頁，「民間可以，做政府不做」，而在報告書中此精神又數度被強調，如願景一與三，基於關心社會住宅的民間團體或是一個聯盟，有必要針對這個精神再做釐清。政府帶領的腳色責無旁貸，不是說在旁邊看著民間做，政府須具有一個統籌的宣示作用來帶領民間投入興辦社會住宅，但相關的配套措施可以再做考量。	政府於住宅法中應有的角色，建議於母法訂定時，通盤考量。

崔媽媽基金會- 呂秉怡 執行長	5. 看到健全房市方案中，林口 A7 國宅以及東北角福隆澳底平價住宅，可以宣示政府有意願積極去做，這是一個政策問題。取決於政府有沒有決心跟魄力要執行此政策，而不是說明整個國際潮流就是導向民間在做。	與本研究觀點相同。
	6. 近期觀察發現有積極的地方政府，例如台北市政府在這個部分已經花費很大的心力跟創意在做努力，甚至把公有住宅長期的目標訂為百分之五這樣一個企圖心目標，雖然還有很長的一段路要走，但是有這樣的魄力願意還是一個有積極政府應有的做為。	與本研究觀點相同。
	7. 報告書中第 119 頁，表 17 社會住宅發展模式分類表，這樣一個分類表是蠻有創意的整理跟分類的想法，實務上的分類方式跟細節有些部分可以再更細膩一點。	擬參考修正。
	8. 報告書中表 17 比較是從興建者的角度來做分類，換一個角度若從社會住宅使用者，也就是弱勢族群的需求來做重新考量，所需要的社會住宅基本上粗略分兩大類，第一類是一般性的社會住宅，第二就是因應各類障別者所需要的設施空間的無障礙社會住宅。	本研究將參考建議適當補充。

	9. 報告書中表 17 中，除了社會住宅其他以租金補貼做為配套整合，社會住宅在時間軸上還要分短期跟中長期租賃型態的社會住宅，表 17 上的畫分會更精準，因為目前分類有幾個部分有一些重疊，沒有那麼清楚做一些完全區隔，請研究團隊可以再作修正。	擬參考修正。
崔媽媽基金會- 呂秉怡 執行長	10. 經濟弱勢者適不適合鼓勵其購屋，以這兩年台灣社會的狀況，是不是鼓勵弱勢者進場去買房子，這個部分有待更進一步的討論商榷。如果符合目前住宅法社會住宅精神，住宅法第三條第二款有明確定義社會住宅就是只租不售，如果表 17 中建議要導入給青年的平價住宅，研究單位可能需建議母法的法源作修正。	擬參考修正。
	11. 表 17 中提出平價住宅來源如果是政府的住宅，最後也只能賣給政府，這樣可以避免一個炒作預期的空間，這樣的做法可以進一步再發展。	此表修正後，可提供給未來社會住宅發展模式作參考。

	12. 針對原住民的部分，原住民可能是一個比較不一樣的類型，原住民因為社會文化的關係，依賴族群的群居，部族的社會制度。原住民部落跟一般漢人出租國宅或是國宅混居，有時候反而帶來一些困擾，因為生活文化不同導致之間衝突的產生。一些實務的工作者或學者比較傾向都會原住民，有空間讓他們透過自力造屋的型式去營建他們自己的社會網絡跟自己的房子，會是一個比較好的方式，這部分想法有點粗糙，還要進一步的發想，可是這邊提醒供原住民的居住之社會住宅需要考量的更細膩。	自力造屋也是相當複雜且須專業知識，此部份本研究將參考妥適處理。
崔媽媽基金會- 呂秉怡 執行長	13. 報告書第 99 頁第 13 條部分，受家暴家庭訂法還是有一個限制，就是必須與施暴者是在同一個戶籍底下，但是以實務服務經驗，常碰到有婚姻關係，甚至可能不是婚姻關係，戶籍不設在同一個地方，實務上有受暴的情況而需要搬出來找房子或緊急安置，所以原訂定一定要同戶籍這樣的條文請研究團隊再做討論與商榷。	已修正並取消限制。
	14. 居無定所者沒有辦法在當地城市設戶籍，是常碰到的現象，因此用設戶籍來做為是不是有申請資格，這個部分可以再做更深入的討論，以目前台灣市場的租賃狀況，房東大部分不報稅，不太可能讓房客設戶籍到出租者身份曝光，導致國稅單位去課稅。	本研究希望建立一套制度，以此為原則思考處理方式。

崔媽媽基金會- 呂秉怡 執行長	15. 第 121 頁建議三，老人的身份是年滿六十五歲就符合社會住宅的條款，以實際案例如北投的潤福高級老人出租住宅，會住到此老人出租住宅的老人，其所得狀況很好，因此如何做排除跟防弊，以避免所得高的老人住進提供給低收入戶之老人住宅，因此要把排除跟防弊條款給加進去。	依據母法精神，老人部份除貧窮安置外，亦兼有老年照護之功能，故資格上無需排富。
	16. 第 121 頁建議四，建議興辦社會住宅之對象資格為法人或公司，但是簡報最後建議四以政府部門或成立相關的社會住宅第三專責相關單位，請研究單位再做確認。	已修正。
	17. 第 79 頁，台灣房屋自有率高居百分之 88.15%是高居全球第一，88.15%在數字上沒有那麼高有一些偏差，建議研究單位可以在數字旁加個備註，說明這個資料有一些偏差的地方，不至於誤導閱讀報告書的人。	已修正。
中華民國老人福利推動聯盟-溫登傑研究專員	1. 因為社會住宅的原則是只租不售，在母法裡面也有訂到專供出租的部分，可是在促參法的繳回機制中，以前的老人住宅，在老人福利法有說是專供租賃的部分，但並未是不得出售的，所以在社會住宅規劃時，是不是以後又會遇到這個狀況，是不是又會重複一次，這部份請母法制訂再考量。	社會住宅是否只租不售，建議於母法訂定時，通盤考量。

中華民國老人福利推動聯盟-溫登傑研究專員	2. 前面提到興辦社會住宅希望由民間來興建，但在鼓勵民間興辦時，在相關新型態服務(如老人日間照護等)都是鼓勵民間辦理，可是我們發現以台北市資源比較多，所以會有公設民營的單位，公設民營單位相對就會做得比較好，以老人的日間照護服務來講，台北市已經有八個公設民營的據點。各縣市再辦理日間照顧的時候，因為日間照護牽扯到相關使用變更等規定，不是一般社福團體能夠處理，因此還是希望政府能站在主動的角色推行並協助民間單位參與。	實際上本研究沒有排除政府興辦社會住宅，只是，概念上是明間可以興辦，政府從旁協助。
	3. 辦理上誘因不足，鼓勵民間興建，「民間可以做，政府不作」的原則是沒錯，但政府也要有一些示範性的據點在各縣市，讓民間參考怎樣建立一個社會住宅比較好。	本研究沒有排除政府興辦社會住宅。
中華民國老人福利推動聯盟-溫登傑研究專員	4. 鼓勵民間興辦社會住宅只租不售，營利會有所限制，而一般民間企業會來做的也是相關的建築業者，這樣利益不高也許建築業者意願也不會高。	報告書第 125 頁建議 3，已提出一種獎勵取代罰則的制度，再固定的經營年限內若評鑑優良，則可再期限過後自行收回作其他使用，不被限制僅能做社會住宅。而其他相關的補貼與優惠政策，則建議母法再作考量。

	5. 出租部分有牽扯到物業管理，一般建築業者很少對後續做物業管理，一般公寓大廈的情況，興建結束後大多交給一般物業管理公司或相關旅館管理業者，出租這個部份以後由誰管理，一般建築業者也沒有辦法做太多在出租管理的部份，因此建議後續的管理維護可交由專門的物業管理公司管理。	已於報告書第 126 頁建議 5 中提出建議。
銘傳大學都市規劃與防災學系 - 何天河副教授	1. 社會住宅比以前的國宅、中低收入住宅或台北市現在做的平價住宅要照顧的對象比以前都要來的弱勢，而有些持久性的住宅政策是政府的一種福利政策，因此政府承擔了大部份責任，但在住宅法母法中卻指出希望民間來做，實際在執行上機率是比較低的。法律的架構上並不能說不能提供平台給民間參與興辦，但此部分政府還是要責無旁貸。	本研究沒有排除政府興辦社會住宅。
	2. 子法有說社會住宅將來有兩種，一種出租而另一種是商品化出售，但社會住宅提供的對象比中低收入還弱勢，在商品化過程中包含土地與建築成本，此兩項成本加總，這些要照顧的弱勢對象是否還具有能力加購，因此提供給低收入戶者之社會住宅是否還要讓其購買住房?	擬修政表 17，建議未來社會住宅之推動型態因以租賃為主。

銘傳大學都市規劃與防災學系 - 何天河副教授	3. 以往做市地重劃、區段徵收甚至工業局開工業區，或國宅以前運作時有一個基金，像是政府執行區段徵收有「平均地價基金」，國宅有「國宅基金」，有一筆錢支持。若政府的公共社會福利政策，大部份是出租，而出租的資金回收但若要永續循環發展也是不容易。因此，社會住宅在推動上很實務的問題就是財務，民間不是不能做，但民間也需要一個基金，政府在委託的時候好的單位可以用這個基金去支持也是一個好的方法。	此部份建議於住宅法母法中考量。
	4. 同意排除促參法，促參法為了獎勵民間參與公共建設，有許多優惠條件例如稅捐減免，而在住宅法母法裡不知是否有將獎勵的措施納入。	已納入報告書建議 1 中，而相關的獎勵措施則於住宅法(草案)中訂定之。
	5. 政府強制接管問題可能會產生一些問題，建議強制接管的條文細節可以再詳細。	民間興建之社會住宅，是屬於人民財產，政府接管僅在協助回復正常營運或安置住民，與促參法下接管之概念，係收回政府財產者不同。
行政院經濟建設委員會	1. 目前租金補貼是主要推動的一個方向，而出租住宅目前政府已再規劃中，主要有兩種方式，第一是由政府興建，再來就是獎勵民間興建，政府興建部份，主要透過委外經營的方式。以前由地方政府自己來做經營管理，很多方面如政府財務與行政程序等，可能沒有辦法做細緻化的管理，所以未來方向是希望委託物業管理單位，提供比較好的管理品質。	已納入第 126 頁建議 5 中考量。

行政院經濟建設委員會	2. 由政府來做管理會產生一個問題，因為弱勢戶在租金上可能沒有辦法負擔，若沒有辦法負擔，委託委外經營也沒有辦法處理，因此在物業管理上要如何去因應?而獎勵民間興建部份一定要有誘因，這才可能會成功。	住宅法(草案)已有相關租金補貼內容，相關誘因則建議母法再考量。
	3. 目前住宅法母法已簡單的把要照顧的對象和照顧興建的方式訂定出，此部分要加強的即是政府興建社會住宅後再交由委外單位經營，但如何避免產生在租賃上可能遇到實際執行的問題，也煩請研究團隊再考量。	詳細規範因由政府與委託單位之合約書中訂定。
	4. 若租屋者繳不出租金，政府要怎麼處理，此部份政府人力要如何因應是滿重要的，建議報告中說明政府的角色與做法，以提供給政府未來執行時參考。	住宅法(草案)已有相關租金補貼內容。報告書中建議 5 已建議政府興辦之社會住宅委由第三部門管理，以強化後續管理等問題。
	5. 第 94 頁有提到獎勵興建委外經營要繳交回饋金與權利金，但社會住宅沒有利潤空間，若要權利金與回饋金如何吸引民間興辦?	保證金與回饋金之目的係在確保經營者有經營之意願，故有必要。另社會住宅提供予弱勢者使用，僅以租金收入難以維持營運者應有之利潤，故如何吸引營運，建議應由母法中提供足夠之誘因著手。
社會司	1. 若社會住宅提供經濟弱勢跟社會弱勢者只租不售，那可能不太具有自償性，而且市場上需求也不夠能產業化。	社會住宅是提供給經濟與社會弱勢者，本研究認為以承租是較具保障的制度。
	2. 今年六月國宅組或署裡其他單位索取住宅法修正意見中，社會司針對住宅法第二十二條建議排除適用促參法，建議將促參法中相關優惠直接訂於住宅法中。	已納入報告書建議 1 中考量。

社會司	3. 對於入住者要提供什麼樣的誘因吸引人入住?過去老人住宅有一個問題即是申請的老人不是很多，因為台灣的住宅習慣與習俗不同，老人若與家人分開居住，恐造成老人心理上認為有被棄養的疑慮，因此建議是否能考慮放寬家屬能與老人或身障者同住，此族群不太適合獨居。	此部分建議由住宅法(草案)研擬時修正考量。
	4. 一些建商願意做社會住宅，誘因是可將非都市土地作變更，但可能會造成社會住宅坐落於較偏遠地區，此地區的交通或基礎建設可能不盡完善，也可能會降低弱勢者入住的誘因。	報告書表 17 已說明散居的概念，對於經濟弱勢者鼓勵房東將空屋出租給弱勢族群，也建議未來新大樓建成，需有部分戶數供給做社會住宅使用，避免標籤化的產生。
	5. 若用集中住宅來辦理等於是將弱勢戶都集中在一起，不只是弱勢戶會有標籤化的狀況，附近居民也會產生反彈，未來推動時要多注意。	報告書表 17 已說明散居的概念，僅針對殘障者或須看護的老年人提供集居的住宅形式。
	6. 是否可融合一些社區的新建案，在一般住宅中有將一些住宅提供成為社會住宅，使其提供給經濟社會弱勢戶居住，如此一來建物外觀不會讓人感覺是弱勢戶集中居住，且坐落地點較好，但詳細對於供給建商的優惠條件必須再做討論。	此部分由於不在研究範圍中，因此建議由住宅法(草案)會議討論。

	7. 報告書中表 17 我們覺得一開始就應該做這樣的分類，畢竟社會住宅入住對象太多類，包含經濟弱勢跟身體弱勢，因為現在是期末報告的說明會，現在請規劃單位再做詳細區分好像也不太恰當，所以在結案報告上規劃單位是否可建議未來朝向此方向來進行，未來要訂子法時應針對比較統整性的分類然後去訂更詳細的區分。	本表僅是提供未來社會住宅發展型態之可能，而實際的發展模式因於住宅法(草案)會議中由各政府單位做詳細的決策。
內政部建築研究所	1. 報告書第 105 頁第 3 條的部分，設施設備規定中的第四點臥室中設置的衣櫃是否有需要在條文中詳細地列出來，可以請研究團隊加以考慮。	詳列必需用品與尺寸，為避免將來爭議，自有必要。
	2. 針對第三十四條，社會住宅應該提供設施設備這個部分來做建議，報告書 104 頁，第 2 條說採用通用設計，這個出發點立意是良好的，只是相對成本會提高，似乎是與本法精神有差異，且後續維護管理費用也需加以考量。	社會住宅依據住宅法第 3 條規定，乃在提供給不同資格或背景者使用，故在設計上有必要考慮各種不同需求之人，給予適當且基本之生活環境。
	3. 第三十四條最後一項提到，其設計等均應符合「老人住宅基本設施及設備規範」及「建築物無障礙設施設計規範」，其中有幾點需加以考量: (1)兩規範中櫃定多有重複；(2)甚至部分條文規定有差異或違背處，建議保留「建築物無障礙設施設計規範」即可，考量利法修法時間點較符合需求。	已修正。

內政部營建署國宅組	1. 關於研究團隊在報告書第119頁所新增的「表17 社會住宅發展模式分類表」，其中「平價住宅」與「社區型住宅」兩個類型是否有針對母法增修部分的建議。	本表僅是提供未來社會住宅發展型態之可能，而實際的發展模式因於住宅法(草案)會議中由各政府單位做詳細的決策。
	2. 第102頁的「圖18 政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法流程圖」係由營運者與承租人簽約，而與第100頁中的第十六條是與主管機關簽訂契約，因此102頁的圖18與法條內容明顯不同，煩請研究團隊再次確認。	已修正。
內政部營建署國宅組	3. 另一個部分係與經費有關，就是政府興辦之社會住宅向委託管理者收取經費(保證金、回饋金等)，房客租金的繳納對象是繳納給政府還是繳納給營運者？租金歸為誰所有？按照報告書的第93頁的方式對於營運者而言沒有甚麼利潤可言。	保證金與回饋金之目的係在確保經營者有經營之意願，故有必要。另社會住宅提供予弱勢者使用，僅以租金收入難以維持營運者應有之利潤，故如何吸引營運，建議應由母法中提供足夠之誘因著手。
	4. 報告書第110頁的第8條的最後面「中央主管機關得就直轄市、縣(市)政府評鑑後所給予獎勵，補助其所需經費之一或全部」對應說明的部分第三點「如期經費短絀無以全部支應，亦可向中央主管機關請求補助」，所指的是無以全部補助並不是全部補助，請研究團隊注意。	已修正。

臺北市政府都市發展局	1. 研究單位提到促參法的部分，目前已積極地向工程會提出建議，就公有出租住宅公私合作機制方面來看，目前並沒有一條合適的條例，今年五月工程會有審議促參法的施行細則，有建議納入公有出租住宅的項目，也提出社會住宅相關子法在擬訂時也遇到了一些瓶頸，就是無法直接使用的相關問題，工程會建議就是將促參法可以使用之部分(如優惠等)直接納入住宅法法條中。	已納入報告書第 124 頁建議 1 中考量。
	2. 社會住宅建議可以用個案認定的方式來使用，社會住宅部分則建議將促參法內可以適用的部分一併納入。	已納入報告書第 124 頁建議 1 中考量。
	3. 就臺北縣過去管理平價住宅的經驗，建議以興建小規模分散化的社會住宅為原則，可以避免類似貧民窟負面標籤化出現，所以建議子法第二十二條「民間興辦社會住宅之申請及變更辦法」於戶數的部分訂定上限，以臺北縣目前的狀況係以六棟 120 戶，平均一棟是 20 戶，就興辦的經驗是一個蠻好的規模，亦可以讓弱勢的住戶較易融入當地的社區。	社會住宅集中利於管理，分散則可去標籤化，由於母法中就此部分並無明確規定，非子法可任意限制，建議應於母法訂定時，通盤考量，再為明確規範。報告書表 17 中，已建議針對社會與經濟弱勢者提供不同的居住型態發展建議，僅供未來母法修正時參考。
	4. 報告書的第 45 頁關於租金補貼的部分，每戶每月 3600 元此金額對於臺北市居民來講顯然是偏低的，是否考慮依照每戶的人口數或其他的方式進行補貼。	此部分為政府既定之補助金額，不列為本研究範圍中。

臺北縣政府	1. 就第 100 頁的部分第 14 條中除了遊民以外其他都有相關的法規或證明文件，因此對於遊民的相關認定以及租金補貼方面，未來在操作上會有一定的難度，煩請研擬對於此方面多加考量。	遊民身分之認定，各地準不一，且遊民身分另有其他法律之優惠，建議應由主管機關統一認定標準。
桃園縣政府	1. 就獎勵民間興辦的部分建議係由非營利組織進行興建社會住宅，因為透過第三團體進行興建可以更了解這些社會弱勢之需求，以解決居住的問題。	已納入報告書建議 4 與建議 5 中，建議母法修正考量。
	2. 社會住宅的另一個問題就是標籤化的部分要多加注意，以免造成部分住戶的反彈。	報告書表 17 中，已建議針對社會與經濟弱勢者提供不同的居住型態，已避免標籤化的產生。
臺中縣政府	1. 921 的新社區是否為社會住宅的一部分，以後新社區是否可以轉型再做社會住宅使用。	未來相關住宅政策與設施，皆納入住宅法中做考量。
	2. 就管理方面的問題建議可透過相關的基金（如住宅基金）來支持。	提請建議由住宅法(草案)中考量。
台中市政府	1. 第 118 頁提到台中市將興建幸福國宅的概念，若研究單位將未來的政策納入結論與建議的發想，是否請研究團隊能向台中市政府索取相關的資料。因為，此份報告將來會到許多專家學者之手上，依照現今粗略的一個想法來做為結論對於台中市政府而言是很不公平。台中市政府未來會分階段擬定短中長期來進行，並不是向新聞所報導的 20-30 坪租金 3000 元起跳，請研究團隊能向本市政府索取相關資料，其中會有詳盡的實施報告。	已修正。

高雄縣政府	1. 第 49 頁第 2 段第 3 行的「租金」應該改成「資金」。	已修正。
	2. 報告書願景二宜適度修正，以共好當責。	建議成立專職管理社會住宅管理機構，如第三部門或法人團體，以提供系統性的管理與強化政府職能之作用，政府仍具有管理的權責。
	3. 表 12 第二十二條建議增加「民間既有建築物供作社會住宅申請辦法」以區分新建和既有建物條文之差異。	民間興辦社會住宅本即包含既有建物之修建、增建等，故無須另訂辦法。
	4. 將原表 12 表名，民間興辦社會住宅之申請及變更辦法法令研擬表，法令二字刪除。	已修正。
	5. 第 84 頁第 22 條建議增加民間既有建築物供作社會住宅的使用，來補充住宅不足的問題，也可解決避免標籤化與小範圍等等的問題。	民間興辦社會住宅本即包含既有建物之修建、增建等，故無須另訂辦法。
	6. 第 121 頁建議四：建議興建社會住宅之對象資格設定為法人或公司為限，對於目前法令而言，公司本身即是法人，其現在股份有限公司的資本額線定只剩下 25 萬，25 萬以下就是小商號，所以他跟私人沒有關係，可能係研究團隊在擬訂時的時間點不恰當，建議在修正考量。	已建議於母法訂定時通盤考量。
	7. 第 84 頁第 2 條公司就是法人，此兩者的差異為何?建議研究單位修正。	已修正。
	8. 第 87 頁第 6 條增加第四款其他直轄市，縣(市)政府思應廢止興辦許可者，旁邊說明改為廢止其興辦許可之情形。	已修正。

高雄縣政府	9. 建議將的 88 頁第 6 條與第 7 條移至第 10 條後面。	第 6 條部份與第 5 條相互銜接，故無需調整條次。第 7 條部份則依建議疑列至原第 10 條之後。
	10. 第 88 頁第 8 條倒數的而行，第二項第六款保險之最低金額，是否因該為第四款，請研究單位再確認。	已修正。
	11. 第 89 頁第 9 條說明一中第四行「卻見」二字刪除。	已修正。
	12. 第 22 條新建跟既有建築物之申請，建議進行分章的動作。	民間興辦社會住宅本即包含既有建物之修建、增建等，且子法條文有限，故無須另訂章節。
	13. 第 22 條的部分在擬訂上有一點混亂，有些名詞必須考慮清楚像「撤銷資格」、「退至興辦許可」、「核發社會住宅登記證」等有一定的先後順序在排列上必須多加注意。	擬納入考量。
	14. 第 97 頁第 8 條有兩個第七款，另外增加第九款其他委託機關認定應終止或解除契約者。	已修正。
	15. 第 100 頁第 16 條倒數第二行的部分，直轄市、縣(市)政府在第 11 條為委託機關，但於此部分又成為主管機關，請研究單位注意。	本辦法第 11 條以前係規範委託經營之情形，為第 2 條所明訂，故可稱委託機關。而第 12 條以後則係規範機關出租自行興辦之社會住宅，兩者不同，故稱主管機關。
	16. 第 104 頁第 34 條社會住宅之設施設備項目的名稱建議將「規則」兩字取消，可建議納入母法作修正。	已修正為「辦法」。

高雄縣政府	17. 第104頁建議修改第三十四條名稱為社會住宅應提供適宜設施或設備辦法研擬表，第一條修改為“本辦法係依據住宅法(以下簡稱本法)第三十四條第二項認定授權訂定之；第三條第二行刪除“應符合法令規定外應以使用者”，第三行修改為“除應以使用者維持一般生活最低限度外，並應具有下列設備”；第 3 條第一項第二行修改為“且可供四人以上使用之桌椅”，第二項第一行修改為“應提供可供四人以上同時…”；第四項修改為“一個以上之衣櫃或置物櫃”；第五項修改為“於各室內隔間需要裝設冷氣機”；第 4 條第四行修改為“並應標示設備圖於各樓層明顯處”；第五條第一行修改為“本辦法自發布日實施”。	本研究認為並無修正之必要，因此無須修改原擬訂條文。
	18. 第 108 頁第 36 條社會住宅之興辦者是否為社會住宅經營管理者?請研究團隊釐清。	民間申請興辦社會住宅其本身具有經營與管理的職責，而對於全國社會住宅之興辦則另行建議政府成立專責單位，以強化政府職能與後續管理工作。
	19. 建議第 108 頁表 15 改為“社會住宅之機構評鑑及獎勵辦法研擬表”，第一條修改為“本辦法依住宅法(以下簡稱本法)，第三十六條規定授權訂定之”，說明改為“本辦法訂定之法源依據”。	已修正。
	20. 第 108 頁第二條與第三條之內容在撰寫中有些問題，煩請研究單位再確認並做修正。	本研究認為並無修正之必要，因此無須修改原擬訂條文。

高雄縣政府	21. 第 109 頁第 5 條第四款的權益保障與前三款的主詞不一。第六款建議改成其他縣市政府認定應受評鑑之項目。並因將原第六條納入第五條。	第 5 條第 4 款係指經營者對於進駐弱勢住民之權益保障，第 6 款部分則因本辦法規定評鑑計劃應由評鑑小組為之，故評鑑事項亦應由評鑑小組決定，較為適當。第 6 條乃規定評鑑計劃之實施，故不宜與第 5 條合併。
	22. 第 113 頁第 1 條建議修改為「第三十七條第一項規定訂定之」。	已修正。
	23. 第 113 頁第 3 條，主管機關為強制接管時，應以書面載明下列事項，其描述建議改為以處分書公告。	本研究認為並無修正之必要，因此無須修改原擬訂條文。。
	24. 第 114 頁第 3 條展延之期間不得逾原通知所訂之期間，且以三次為限，此三次建議下修至二次。	已修正。
	25. 報告書結論建議中，建議請詳細的加入台中的幸福國宅資料。	已修正。
	26. 第 120 頁建議，將住宅法(草案)相關建議說明，將「建議」二字拿掉。	已修正。
	27. 建議四建議改成以「優等」者為限，有心者政府願適度補助資金。	社會住宅經營績優者如何獎勵，應由地方主管機關依其狀況自行決定，不宜硬性規定。
	28. 第 221 頁，第八點承租住宅租金補貼辦法草案，整理內容並不完整，煩請研究團隊在將詳細的條文加入。	本研究認為並無修正之必要，因此無須修改原擬訂條文。

附錄五、　第二十二條相關參考法令

一、社會救助機構設立標準

第二條 社會救助機構之名稱，除應標明其業務性質外，其由直轄市、縣 (市) 設立者，應冠以該直轄市、縣 (市) 之名稱；其由民間設立者，應冠以「私立」二字。

第三條 社會救助機構應符合下列規定：

(一)建築物之設計、構造與設備，應符合建築法及其有關法令規定，並應具無障礙環境。

(二)消防安全設備、防火管理、防焰物品等消防安全事項應符合消防法及其有關法令規定。

(三)用地應符合土地使用管制相關法令規定。

(四)用水供應須符合飲用水水質標準。

(五)環境衛生應具適當之防治措施。

(六其他法令有規定者，依該法令規定辦理。

二、私立身心障礙福利機構設立許可及管理辦法

第五條 私人或團體申請私立身心障礙福利機構設立許可，應檢具申請書及敘明下列事項之文件一式五份，向機構所在地直轄市、縣(市)主管機關提出：

(一)機構名稱及地址、負責人姓名、戶籍地址等基本資料。

(二)設立財團法人身心障礙福利機構者，應檢附籌備會議紀錄影本。

(三)機構設立目的及業務計畫書：含機構業務與業務規模、經費來源、服務項目、收費基準、服務契約及預定營運日期。

(四)預算書：載明全年收入及支出概算。

(五)組織架構及人員編制：含主管及工作人員人數、進用資格、條件、工作項目及福利、行政管理等事項。

(六)建築物位置圖、平面圖及其概況：含建築物使用執照影本、建築物竣工圖及消防安全設備圖說，建築物應以五百分之一比例圖，並以平方公尺註明樓層、各隔間面積、用途說明及總面積。

(七)土地及建物使用權利證明文件：含土地及建物登記（簿）謄本。土地或建築物所有權非屬申請人所有者，應檢附經公證之期間六年租賃契約或使用同意書，並不得有有效期間屆滿前得任意終止約定。檢附土地使用同意書者，應檢附辦理相同期間之地上權設定登記證明文件。

(八)財產清冊。

(九)履行營運之擔保能力證明及投保公共意外責任保險之保險單影本。

申請財團法人私立身心障礙福利機構設立許可者，除檢具前項所定文件外，並應檢具下列文件一式五份：

(一)捐助章程或遺囑影本。

(二)捐助財產清冊及其證明文件。

(三)董事名冊及其國民身分證影本。設有監察人者，監察人名冊及其國民身分證影本。董事、監察人未具中華民國國籍者，其護照或居留證影本。

(四)願任董事同意書。設有監察人者，願任監察人同意書。

(五)財團法人及董事印鑑或簽名清冊。

(六)捐助人同意於財團法人獲准登記時，將捐助財產移轉為財團法人所有之承諾書。

(七)業務計畫。

第一項第七款之土地及建物登記（簿）謄本經直轄市、縣（市）主管機關同意以電腦處理達成查詢者，得免提供。

第一項第七款租賃契約或使用同意書之期限規定,於私立小型身心障礙福利機構為三年以上。

直轄市、縣(市)主管機關得視需要，命申請人就本條所定文件或資料繳驗其正本。

第六條 法人申請附設私立身心障礙福利機構設立許可，應檢具申請書、前條所定文件及敘明下列事項之文件一式五份，向機構所在地直轄市、縣(市)主管機關提出：

(一)法人登記證明文件影本。

(二)法人之目的事業主管機關同意其申請附設身心障礙福利機構之核准函影本。

(三)法人章程或捐助章程影本。

(四)負責人簡歷表。

(五)董事或理事名冊及其國民身分證影本。

(六)法人及董事或理事印鑑。

(七)法人決議申請附設私立身心障礙福利機構設立許可之會員(代表)大會或董事會會議紀錄。

(八)法人財產清冊。

社團法人以申請附設私立小型身心障礙福利機構設立許可為限,並不得以附設之私立小型身心障礙福利機構名義對外募捐。

第七條 私人或團體申請私立身心障礙福利機構設立許可，因用地未能符合土地使用分區管制規定時，應先檢具申請書及下列文件一式五份，向機構所在地直轄市、縣(市)主管機關申請籌設許可：

(一)機構名稱及地址(地號)、負責人姓名、戶籍地址等基本資料。

(二)設立財團法人身心障礙福利機構者，應檢附籌備會議紀錄影本。

(三)機構設立目的及業務計畫書：含機構業務與業務規模、經費來源、服務項目、收費基準、服務契約及預定營運日期。

(四)預算書：載明全年收入及支出概算。

(五)組織架構及人員編制：含主管及工作人員人數、進用資格、條件、工作項目及福利、行政管理等事項。

(六)建築物位置圖及平面圖,以五百分之一比例圖,並以平方公尺註明樓層、各隔間面積、用途說明及總面積。

(七)土地使用權利證明文件：含土地登記（簿）謄本及使用權利證明 文件影本。土地所有權非屬申請之私人或團體所有者，應檢附經公證之期間六年租賃契約或使用同意書,並不得有有效期間屆滿前得任意終止約定。檢附土地使用同意書者，並應辦理相同期間之地上權設定登記。

(八)其他經直轄市、縣（市）主管機關認定須檢附之文件。

前項籌設許可有效期限為三年。有效期限屆滿前,有正當理由經直轄市、縣(市)主管機關核准，得延長一次，期限為三年。

第一項籌設許可，於有效期限屆滿，用地仍未符合土地使用分區管制規定時， 失其效力。

第五條第三項至第五項規定，於本條亦適用之。

三、私立老人福利機構設立許可及管理辦法

第五條 私人或團體申請私立老人福利機構設立許可，應檢具申請書及敘明下列事項之文件一式五份，向機構所在地直轄市、縣(市)主管機關提出：

(一)機構名稱及地址、負責人姓名、戶籍地址等基本資料。

(二)設立財團法人老人福利機構者，應檢附籌備會議紀錄影本。

(三)機構設立目的及業務計畫書：含機構業務與業務規模、經費來源、服務項目、收費基準、服務契約及預定營運日期。

(四)預算書：載明全年收入及支出概算。

(五)組織架構及人員編制：含主管及工作人員人數、進用資格、條件、工作項目及福利、行政管理等事項。

(六)建築物位置圖、平面圖及其概況：含建築物使用執照影本、建築物竣工圖及消防安全設備圖說，建築物應以五百分之一比例圖，並以平方公尺註明樓層、各隔間面積、用途說明及總面積。

(七)土地及建物使用權利證明文件：含土地及建物登記(簿)謄本。土地或建築物所有權非屬申請人所有者,應檢附經公證之期間十五年租賃契約或使用同意書，並不得有有效期間屆滿前得任意終止約定。檢附土地使用同意書者，應檢附辦理相同期間之地上權設定登記證明文件。

(八)財產清冊。

(九)履行營運擔保能力證明及投保公共意外責任保險之保險單影本。

申請財團法人私立老人福利機構設立許可者,除檢具前項所定文件外，並應檢具下列文件一式五份：

(一)捐助章程或遺囑影本。

(二)捐助財產清冊及其證明文件。

(三)董事名冊及其國民身分證影本。設有監察人者，監察人名冊及其國民身分證影本。董事、監察人未具中華民國國籍者，其護照或居留證影本。

(四)願任董事同意書。設有監察人者，願任監察人同意書。

(五)財團法人及董事印鑑或簽名清冊。

(六)捐助人同意於財團法人獲准登記時，將捐助財產移轉為財團法人所有之承諾書。

(七)業務計畫。

第一項第七款之土地及建物登記(簿)謄本經直轄市、縣（市）主管機關同意以電腦處理達成查詢者，得免提供。

第一項第七款租賃契約或使用同意書之期限規定，於私立小型老人福利機構為五年以上。

直轄市、縣(市)主管機關得視需要，命申請人就本條所定文件或資料繳驗其正本。

第六條 法人申請附設私立老人福利機構設立許可，應檢具申請書、前條所定文件及敘明下列事項之文件一式五份，向機構所在地直轄市、縣(市)主管機關提出：

(一)法人登記證明文件影本。

(二)法人之目的事業主管機關同意其申請附設私立老人福利機構之核准函影本。

(三)法人章程或捐助章程影本。

(四)負責人簡歷表。

(五)董事或理事名冊及其國民身分證影本。

(六)法人及董事或理事印鑑。

(七)法人決議申請附設私立老人福利機構設立許可之會(社、場)員(代表)大會或董事會會議紀錄。

(八)法人財產清冊。

社團法人以申請附設私立小型老人福利機構為限，並不得以附設之私立小型老人福利機構名義對外募捐。

第七條 私人或團體申請私立老人福利機構設立許可，因用地未能符合土地使用分區管制規定時，應先檢具申請書及下列文件一式五份，向機構所在地直轄市、縣(市)主管機關申請籌設許可：

(一)機構名稱及地址(地號)、負責人姓名、戶籍地址等基本資料。

(二)設立財團法人老人福利機構者，應檢附籌備會議紀錄影本。

(三)機構設立目的及業務計畫書：含機構業務及業務規模、經費來源、服務項目、收費基準、服務契約及預定營運日期。

(四)預算書：載明全年收入及支出概算。

(五)組織架構及人員編制：含主管及工作人員人數、進用資格、條件、工作項目及福利、行政管理等事項。

(六)建築物位置圖及平面圖,以五百分之一比例圖,並以平方公尺註明樓層、各隔間面積、用途說明及總面積。

(七)土地使用權利證明文件:含土地登記(簿)謄本及使用權利證明文件影本。土地所有權非屬申請之私人或團體所有者,應檢附經公證之期間十五年租賃契約或使用同意書,並不得有有效期間屆滿前得任意終止約定。檢附土地使用同意書者,並應辦理相同期間之地上權設定登記。前項籌設許可有效期限為三年。

有效期限屆滿前,有正當理由經直轄市、縣(市)主管機關核准,得延長一次,期限為三年。第一項籌設許可,於有效期限屆滿,用地仍未符合土地使用分區管制規定時,失其效力。

第五條第三項至第五項規定,於本條亦適用之。

四、老人住宅綜合管理要點

第八點 直轄市、縣(市)政府專案興建之老人住宅,得自行或委託老人住宅業經營管理。民間經直轄市、縣(市)政府核准興建之老人住宅,所有權人得自行設立或委託老人住宅業經營管理。

五、社會救助機構設立標準

第七條 設立私立社會救助機構者,應檢具下列文件一式三份,申請當地主管機關許可:

(一)設立申請書:含機構名稱及地址、組織性質及管理計畫、業務性質及規模、經費來源及預算、創辦人姓名、住址及履歷。

(二)營運計畫書:含服務項目、收費標準、服務契約、組織架構、人員編制、年度預算書及預定開業日期。

(三)建築物位置圖及其概況:含建築物使用執照、無妨礙都市計畫證明、建築物各樓層平面圖。

(四)產權證明文件:含土地及建物登記簿謄本。如土地或建物所有權非屬社會救助機構所有者,應檢附二十年之租約或使用同意書,並應經法院公證;其檢附使用同意書者,並應辦理相同期限之地上權設定登記。

六、老人住宅綜合管理要點

第九點 經營老人住宅業者,由直轄市縣(市)主管機關發給老人住宅業登記證,並載明下列事項:

(一)名稱。

(二)代表人或負責人。

(三)公司或主事務所所在地。

(四)核准登記日期。

(五)登記證編號。

前項登記證記載事項有變更時，公司或財團法人應於主管機關核准變更之日起三十日內，備具申請書及相關文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請變更登記，並換發老人住宅業登記證。

七、私立老人福利機構設立許可及管理辦法

第九條 私立老人福利機構設立許可或籌設許可申請案件，有下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關應敘明理由以書面駁回其申請：

(一)經通知限期補正，逾期仍未補正。

(二)不符本法、本辦法或老人福利機構設立標準相關規定。

(三)私立老人福利機構負責人有違反本法相關規定，未依規定限期改善完竣。

(四)私立老人福利機構負責人所營運之其他私立老人福利機構，曾違反第十五條第一項或本法第四十九條第二項規定，經主管機關廢止設立許可處分未滿二年。

(五)私立老人福利機構負責人曾違反第十六條規定，經主管機關廢止設立許可處分未滿二年。

(六)法人或團體經主管機關、目的事業主管機關或依有關法令規定授權其他團體辦理之年度評鑑、考核或查核，自申請之年度往前起算，最近二次未達甲等以上。

前項規定，於負責人變更及復業申請案件，亦適用之。

八、行政程序法

第一百一十九條 受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：

(一)以詐欺、脅迫或賄賂方法，使行政機關作成行政處分者。

(二)對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者。

(三)明知行政處分違法或因重大過失而不知者。

九、政府採購法

第五十條 投標廠商有下列情形之一，經機關於開標前發現者，其所投之標應不予開標；於開標後發現者，應不決標予該廠商。

(一)未依招標文件之規定投標。

(二)投標文件內容不符合招標文件之規定。

(三)借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標。

(四)偽造或變造投標文件。

(五)不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯者。

(六)第一百零三條第一項不得參加投標或作為決標對象之情形。

(七)其他影響採購公正之違反法令行為。

決標或簽約後發現得標廠商於決標前有前項情形者，應撤銷決標、終止契約或解除契約，並得追償損失。但撤銷決標、終止契約或解除契約反不符公共利益，並經上級機關核准者，不在此限。

第一項不予開標或不予決標，致採購程序無法繼續進行者，機關得宣布廢標。

十、私立身心障礙福利機構許可及管理辦法

第十九條 私立身心障礙福利機構有下列情事之一者，主管機關得撤銷或廢止其設立許可或籌設許可：

(一)申請設立許可或籌設許可，所載事項或所繳文件有虛偽情事。

(二)將部分或全部業務規模，交付或委託他人營運，並收受對價。

(三)法人或團體經主管機關或目的事業主管機關撤銷或廢止設立許可。

主管機關依前項撤銷或廢止私立身心障礙福利機構之設立許可時，並應註銷其設立許可證書。

十一、民間參與公共建設法

第五十二條 民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約得為下列處理，並以書面通知民間機構：

(一)要求定期改善。

(二)屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但主辦機關依第三項規定同意融資機構、保證人或其指定之其他機構接管者，不在此限。

(三)因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。

主辦機關依前項規定辦理時，應通知融資機構、保證人及政府有關機關。

民間機構有第一項之情形者，融資機構、保證人得經主辦機關同意，於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管該民間機構或繼續辦理興建、營運。

十二、私立身心障礙福利機構設立許可及管理辦法

第十八條 私立身心障礙福利機構歇業或解散時，應於一個月前檢具申請書敘明理由、機構內現有身心障礙者安置計畫及日期，報主管機關許可。

私立身心障礙福利機構未依前項規定辦理者，主管機關除依本法第九十四條規定處理外，應廢止其設立許可，並註銷其設立許可證書。

第十九條 私立身心障礙福利機構有下列情事之一者，主管機關得撤銷或廢止其

設立許可或籌設許可：

(一)申請設立許可或籌設許可，所載事項或所繳文件有虛偽情事。

(二)將部分或全部業務規模，交付或委託他人營運，並收受對價。

(三)法人或團體經主管機關或目的事業主管機關撤銷或廢止設立許可。

主管機關依前項撤銷或廢止私立身心障礙福利機構之設立許可時，並應註銷其設立許可證書。

十三、私立老人福利機構設立許可及管理辦法

第十八條 私立老人福利機構有下列情事之一者，主管機關得撤銷或廢止其設立許可或籌設許可

(一)申請設立許可或籌設許可，所載事項或所繳文件有虛偽情事。

(二)將部分或全部業務規模，交付或委託他人營運，並收受對價。

(三)法人或團體經主管機關或目的事業主管機關撤銷或廢止設立許可。

主管機關依前項撤銷或廢止私立老人福利機構之設立許可時，並應註銷其設立許可證書。

第十九條 私立老人福利機構經主管機關撤銷或廢止其設立許可時，應繳回設立許可證書，未繳回者，主管機關應註銷之；其為財團法人者，主管機關並應通知法院。

十四、老人住宅綜合管理要點

第十三點 老人住宅所有權人得就其所提供之設施收取租金，老人住宅業得就其所提供之服務收取費用，並將收費規定函送直轄市、縣（市）主管機關備查；變更時，亦同。

十五、私立身心障礙福利機構設立許可及管理辦法

第十二條 私立身心障礙福利機構經許可設立，由直轄市、縣（市）主管機關於其申請書及附件加蓋印信，以二份發還申請人，並發給設立許可證書後，始得開始營運。

前項設立許可證書應載明私立身心障礙福利機構名稱、地址、負責人姓名、設立日期、業務規模、面積及服務對象。第一項設立許可證書應揭示於私立身心障礙福利機構內足資辨識之明顯處所。

第一項設立許可證書遺失或毀損，負責人應於事實發生後十五日內，檢具申請書及相關文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請補發或換發。

十六、私立老人福利機構設立許可及管理辦法

第十二條 私立老人福利機構經許可設立，由直轄市、縣(市)主管機關於其申請書及附件加蓋印信，以二份發還申請人，並發給設立許可證書及老人福利機構標誌後，始得營運。

前項設立許可證書,應載明私立老人福利機構名稱、地址、負責人姓名、設立日期、業務規模、面積及服務對象。

第一項設立許可證書應揭示於私立老人福利機構內足資辨識之明顯處所。

第一項設立許可證書遺失或毀損，負責人應於事實發生後十五日內，備具申請書及相關文件，向直轄市、縣(市)主管機關申請補發或換發。

十七、老人住宅綜合管理要點

第十五點 本要點實施前已營運專供租賃之老人住宅，其基本設施及設備不符建築技術規則建築設計施工編第十六章老人住宅規定者,直轄市、縣(市)主管機關得輔導其改善。

附錄六、　第三十一條相關參考法令

一、臺北市市有財產委託經營管理自治條例

第二條 本自治條例所稱委託經營管理，係指市政府委託機關（以下簡稱委託機關）將市有財產以現況委託受託人營運，受託人應負市有財產保管維護責任，並得依產品消費或服務內容對外收取相關費用。本自治條例所稱回饋金，係指受託人採回饋方式由經營利潤中提撥之金額，以作為回饋委託業務建設財源。

二、臺北市市有財產委託經營管理自治條例

第七條 委託計畫或要點之內容應包括下列事項：

(一)委託經營管理之目的、標的、項目、範圍。

(二)委託方式。

(三)委託機關可提供之資源及經費補助金額。

(四)委託經營管理保證金、租金、使用費、回饋金及權利金底價之計算標準（包括回饋金、權利金底價之減免及預估計收百分比）。

(五)受託人之權利義務（包括應投資之資金、應負擔之費用支出及其他權利義務等）。

(六)委託經營管理期限。

(七)受託人對外收費項目及標準。

(八)受託人應備資格及條件。

(九)委託經營管理之督導與獎勵。

(十)委託經營管理之效益分析（包括經濟、社會、成本效益及投資報酬率）。

(十一)委託契約草案。

(十二)其他相關事宜。

三、臺北市市有財產委託經營管理自治條例

第八條 市有財產委託經營管理除法令規定應收取租金或使用費者外，應依下列規定計算回饋金或權利金底價

(一)經核定受託人對外收費項目及標準得自行設定者，其權利金底價依下列標準擇一計算：

1.依本市市有房地出租租金計收基準計算。

2.依市政府投資成本回收、市政府自行經營（預期）營運利益及受託業務實際利潤分成總和計算，其計算方式如下：

(1)市政府每年投資成本回收為（建物工程經費／使用年限）與（設備成本／使用年限）及市政府負擔之各項稅捐之總和。

(2)市政府自行經營（預期）營運利益為過去三年平均（或預估）自

行營運收入扣除過去三年平均（或預估）自行營運成本。但營運收入低於營運成本時，營運利益以零計算。

(3)實際利潤分成為受託人當期實際營運收入扣除當期實際營運成本（不含所得稅費用）、支付市政府投資成本回收及支付市政府自行經營(預期)營運利益後餘額之百分比計算。但上述餘額為負數時，實際利潤以零計算。

(二)經核定受託人對外收費項目及標準須由市政府設定之公益性或非以營利為目的之委託案，其回饋金或權利金底價為市政府自行經營（預期）營運利益與受託業務實際利潤分成之總和。其計算方式如下：

1.市政府自行經營（預期）營運利益同前款第二目計算方式。

2.實際利潤分成為受託人實際營運收入扣除實際營運成本（不含所得稅費用）及支付市政府自行經營（預期）營運利益後餘額之百分比計算，但上述餘額為負數時，實際利潤以零計算。

(三)委託經營管理項目經核定受託人不得對外收取費用者，免收權利金。

四、臺北市市有財產委託經營管理自治條例

第十條 市有財產委託經營管理應以公開方式為之。申請受託經營者應備妥經營計畫書、財務計畫表及相關文件送委託機關會同市政府各相關機關審查合格後，由委託機關視其委託業務性質及回饋金或權利金底價，就下列方式擇一辦理：

(一)公開競標：由審查合格之申請人公開競標，並以回饋金或權利金金額或利潤分成百分比最高者得標。但回饋金或權利金低於第八條規定底價未達百分之十，應敘明理由，報經市政府核准後決定是否得標；其低於底價百分之十以上者，應送請市議會審議。

(二)公開甄選：由委託機關依個案召集業務相關人員、專家學者共同甄選。業務人員及專家學者人數均不得低於審查人數三分之一。委託業務經核定受託人全部對外收費項目及標準得自行設定，應選用公開競標方式，不得公開甄選。農產品批發市場之委託經營管理，所提經營計畫及相關資料，經評審結果，均達相同之標準或評等者，以農民團體或農民團體共同出資組織之法人為優先。

五、臺北市市有財產委託經營管理自治條例

第十二條 市有財產委託經營管理應於契約書中載明下列事項：

(一)委託案名稱。

(二)委託人、受託人全銜。

(三)委託經營管理之標的、設施清冊、維修管理、保險、稅捐及損害賠償之規定。

(四)委託經營業務、項目、範圍、原則。

(五)委託期限。
(六)受託人對外收費項目及標準。
(七)受託人應繳租金、使用費、回饋金及權利金、保證金。
(八)雙方權利義務（包括受託人應投資之資金、應負擔之費用支出及其他權利義務等）。
(九)對於第三人權益及公共安全之保障。
(十)受託人對於委託機關每年實施定期或不定期之查核，不得拒絕。
(十一)受託人每年對於受託業務之損益表、資產負債表等財務決算報表應經會計師查核簽證，並送市政府查核後報市議會備查。但受託人為非營利法人或團體時，財務決算報表得不經會計師簽證。
(十二)違反契約應負之責任或罰則。
(十三)委託內容變更之規定。
(十四)委託契約終止、解除、續約之要件。
(十五)雙方應遵守之規定。
(十六)受託人所提經雙方協商修正後之經營計畫契約之附件與契約同等效力。
(十七)其他約定事項。

六、臺北市市有財產委託經營管理自治條例

第十三條 市有財產委託經營管理有下列情形之一者，委託機關得終止或解除契約：
(一)為配合政策需要收回自行處理者。
(二)市有財產用途變更者。
(三)委託經營管理之原因消滅者。
(四)都市計畫變更者。
(五)受託人有應改善事項，經委託機關通知限期改善而不改善或經改善仍不符委託機關要求者。
(六)違反目的事業相關法令規定者。
(七)違反本自治條例之規定者。

七、臺北市市有財產委託經營管理自治條例

第十四條 委託經營管理之市有財產應限作為辦理委託業務使用，受託人並應善盡管理責任，如有轉委託（限附屬業務）、增加設施或變更原有設施等行為，應經委託機關報經市政府核准。

八、承租住宅租金補貼辦法草案

第三條

(一)申請書

(二)戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或戶籍謄本；夫妻分戶者或戶內直系親屬與其配偶分戶者應同時檢具其配偶、戶籍內直系親屬之配偶之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或戶籍謄本。

(三)第一款第六項相關文件

九、國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法

第四條 申請承購或承租國民住宅者，應具備下列各款之條件：

(一)年滿二十歲，在當地設有戶籍者。

(二)與直系親屬設籍於同一戶或有配偶者。

(三)本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅者。

(四)符合行政院公告之收入較低家庭標準者。

有下列情形之一者，得不受前項第二款之限制：

(一)年滿四十歲無配偶者。

(二)父母均已死亡，戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力且均無自有住宅之兄弟姊妹需要照顧者。

因特殊需要，當地國民住宅主管機關得報請內政部核准調整第一項承購、承租之限制。

十、承租住宅租金補貼辦法草案

第一條 申請者應具有下列條件，並準備相關的證明文件:

(一)身心障礙者:身心障礙手冊影本。

(二)原住民:電子戶籍謄本或戶籍謄本。

(三)列冊低收入戶:低收入戶證明影本。

(四)單親家庭: 電子戶籍謄本或戶籍謄本、另依申請人條件檢附就學證明、配偶服刑證明影本、向警察機關報案協尋證明影本、或無謀生能力證明影本。

(五)受家庭暴力侵害或其子女:一年內曾經受到家庭暴力侵害之證明，如保護令影本、判決書影本；以警察處理家庭暴力事件調查表，報案單或政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家暴中心轉介證明單。

(六)感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫症候群者:醫院或衛生單位出具之證明文件影本。

(七)重大災害災民經相關主管機關認證者:該主管機關認定之文件影本。

(八)申請人生育子女三人以上，子女三人皆尚未成年者:子女與申請者不同戶籍者，須再行檢附與申請人不同戶籍子女之國民身分證影本，戶口名簿、戶籍謄本或電子戶籍謄本。

(九)遊民經相關主管機關認定者:該主管機關認定之文件影本。

(十)六十五歲以上之老人。

(十一)其他經中央主管機關認定者。

十一、土地法

第九十四條 （準備房屋之建築及其租金之限制）城市地方，應由政府建築相當數量之準備房屋，供人民承租自用之用。前項房屋之租金，不得超過土地及其建築物價額年息百分之八。

附錄七、 第三十四條相關參考法令

老人住宅基本設施及設備規劃設計規範

內政部 92.12.29 台內營字第 0920091112 號令訂定

第一章 通則

第二章 外部空間規劃

第三章 居住單元與居室服務空間規劃

第四章 共用服務空間

第五章 公共服務空間

第六章 設備及設施

第一章 通則

1.1 依據

本規範依建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本編）第二百九十三條第二項規定訂定之。

1.2 適用範圍

本規範適用範圍為本編第二百九十三條第一項規定。

1.3 適用對象

本規範規定老人住宅之規劃設計基準。供具有生活自理能力無需他人協助之老人為居住者之老人住宅，應符合本規範。

1.4 規範之修正及替代設計

本規範應依社會之變化及技術之進步等，作必要之修正。除法規另有規定外，老人住宅之設計，應依本規範之規定。

第二章 外部空間規劃

2.1 戶外休憩空間：

除有緊鄰並可供使用之外部開放空間外，老人住宅應按居住人數每人一平方公尺設置戶外休憩空間，其最小規模不得小於四公尺乘以四公尺。休憩空間應設置戶外桌椅等供休憩使用之設施。戶外步行空間之寬度應有九十公分以上，其有高低差時，儘可能設置為坡道。戶外空間包含陽臺、敞廊、平臺等，得考慮防風、避雨，以及留有足夠讓輪椅迴轉的空間，並達到通行的便利。

2.2 人行道安全措施

人行道之路緣高於車道不得超過二十公分，人行道至車道之路緣開口斜坡坡度不得超過一比十二。戶外地面設置之排水溝格柵方向應和行進方向垂直，格柵淨孔距不得大於 1.3 公分。

2.3 室引導通路：

2.3.1 室外引導通路淨寬度應在 1.2 公尺以上，坡度不得大於一比十二，坡道長度每九公尺或在轉折處應設置長度 1.5 公尺以上之平臺，坡度在一比二十以下時，平臺間隔可放寬至十八公尺，坡度大於一比二十且高低差大於六十公分者，應設置扶手。

2.3.2 室外引導通路連接戶外出入口設置之門檻高度不得大於二公分，並應在室內及室外設置深度 1.5 公尺以上之輪椅等候空間。

第三章　居住單元與居室服務空間規劃

3.1 居住單元組合方式

老人住宅之居住單元規劃，得視服務對象及訂定之營運計畫，由單人房或夫妻房等單獨組合或混合組合。單人房組合得按性別予以適當的分區。

3.2 基本簇群規劃原則

居住單元規劃考量老人生活對安寧、舒適、私密性及日常活動交誼等需求，適當配置生活簇群，宜以六人至十人組成基本簇群。

3.3 生活簇群配置

宜以三個以上基本簇群組成生活簇群，應設置餐廳，公共廚房，公共洗衣間，並提供一處戶外共同活動空間。

3.4 臥室設置及規劃設計原則

臥室擺設之床位應有二面以上可供上下床。臥室應考慮隔音、容易避難及輪椅使用空間。

3.5 浴室及廁所規劃設計原則

浴室及廁所以每一居住單元設置一處為原則，其寬度及深度均不得小於 1.8 公尺，但廁所及洗手臺使用部分與沐浴使用之部份以固定隔間或防水拉門分隔，能確保廁所及洗手臺地坪維持乾燥者，廁所及洗手臺使用部分之長度及寬度淨尺寸分別不小於 1.6 公尺及 1.5 公尺，其配置應使老人方便到達及考慮老人與輪椅使用者之容易使用。居住單元未設浴廁者，與其最近之浴廁距離不得大於十公尺。浴廁出入口高低差應為二公分以下，門扇應採外開式推門或橫拉門，並可由外面拆卸以利緊急救援，浴廁及臥室應設置呼救系統，並得考慮設計防震、防火構造，以作為就地避難場所。

3.6 廚房配置及廚具設計原則

廚房料理臺應有合理之配置，並考量身高之不同，物品陳列要能取用方便。必要時得設可昇降之料理臺。餐桌及餐具存放櫥之空間留設，應考量老人遲緩行動之便利及輪椅迴轉之空間，其每一處面積不得小於 4.5 平方公尺。

3.7 陽臺及平臺規劃設計原則

室內至陽臺、平臺等出入口之高低差應在十六公分以下，並考慮輪椅出入，至少每二戶陽臺間應相連通，陽臺之間應為容易開關之推開門，以供緊急救援人員得從陽臺進入救援。但依照本規則總則編第三條規定提具防火性能設計計畫書（包含緊急救援計畫）及評定書，向中央主管建築機關申請認可者，得依緊急救

援計畫設置救援設施，不受陽臺應相連通之限制。

第四章　共用服務空間

4.1 樓梯及平臺寬度、梯級尺寸

樓梯應有充足的採光及照明，並應設置緊急照明燈。樓梯淨寬度應大於九十公分，樓梯二側均應設置扶手且不得於平臺上設置梯階或使用旋轉梯。凡樓梯轉角平臺之向上梯級應退縮一階併入為平臺。但平臺寬度大於一・四公尺者免退縮。設計時，所有樓梯之級深級高應統一，樓梯出口並應標示樓層號碼，室內樓梯之級高及級深依下列公式計算：

$65 \geqq 2r+t \geqq 55$ 且 $r \leqq 18$，$t \geqq 26$，$r / t \leqq 7/11$

r：級高 t：級深

4.2 室內走廊

室內走廊應平順，具自然通風採光，寬度為 1.4 公尺以上，二側應設置扶手，轉彎之牆角應為順緩修邊或防撞處理。走廊高低處、轉角處均應設照明燈或踏步燈，地板並應使用防滑材料。

4.3 走廊及樓梯之扶手

扶手高度距地板完成面或梯級踏步鼻端起算七十五公分至八十五公分，扶手直徑應為 2.8 公分至四公分，採橢圓或扁平握把者，週長在十二公分左右，並與牆面留設三公分至五公分之空隙。

4.4 門廳出入口

門廳出入口應設感知自動門設備、及充足之照明。出入口處應留設步行器或輪椅存放區，其淨寬度不得小於 1.9 公尺，淨深度不得小於 1.5 公尺。如為防止雨水倒灌，出入口設有階梯時，應有斜坡道或設置專供行動不便者使用之昇降設備。

4.5 其他設施

為服務居住者生活需求，得考慮設置相關其他服務設施。

第五章　公共服務空間

5.1 設置與配置原則

老人住宅應設置交誼室、公共餐廳、公共廚房及辦公室等公共服務空間。交誼室、公共餐廳、廚房等空間配置應使老人方便到達，並考慮老人及輪椅使用者之便利性。

5.2 交誼室設置及規劃設計原則

交誼室得在每一樓層或大廳入口設置，均應採光通風良好，具有透視戶外之良好視野，並考量延伸至戶外平臺或陽臺。

5.3 服務管理室

服務管理室應和居住單元呼救系統相連線。

第六章　設備及設施

6.1 設置原則

老人住宅設置之設備及設施應能提供老人寧靜、安全、衛生、通風採光良好之環境為原則。

6.2 設備能源

老人住宅之能源得採用電力、瓦斯、石油、太陽能系統，並應遵守供應機構之安全配管及使用規定。

6.2.1 電力：按照供電公司之內線配置規則辦理並考量使用上方便安全，電源開關以距離牆角一○○公分以上為宜，設置高度應考量輪椅乘坐者易於使用。

6.2.2 瓦斯：瓦斯供應配管應設瓦斯漏氣警報及自動斷氣裝置。瓦斯器具應有燃燒中途熄滅自動切斷供氣之裝置。

6.2.3 石油：應遵守石油儲存使用安全相關規定。

6.2.4 太陽能；定期維護檢查以保持設備功能及效率。

6.3 垂直上下之昇降設備

6.3.1 昇降機老人住宅若為二層樓以上之建築物，應設有昇降機，機廂深度應有足夠進出停放輪椅之空間，並加設扶手，設置後視鏡面。電梯到達時應有鈴聲能表示上下之指示，開閉時間應比一般電梯長，電梯出口應標示樓層號碼。其他如語音播報系統、副操作盤等，得視實際需要留設。

6.3.2 階梯昇降機老人住宅為獨戶雙層住宅時，其垂直移動設備可選用階梯昇降機或個人用住宅昇降機。

6.4 消防警報滅火設備

6.4.1 消防設備：老人住宅除消防法及各類場所消防安全設備設置標準之乙類場所檢討設置外，居室仍應設有煙熱感知器、緊急照明燈、ABC 型滅火器、自動火災報知器、緊急廣播設備。

6.4.2 燃氣設備：老人住宅能源供應為瓦斯者，應設有瓦斯漏氣警報器及自動斷氣裝置。瓦斯器具應有燃燒中途熄滅可以自動切斷之安全裝置。

6.4.3 避難路徑：老人住宅應有鄰戶避難口以及避難路徑之留設。為避免輪椅充電時所產生的有害氣體，充電處設置於走廊時，需考慮火災發生時有足夠的逃生空間。其逃生路徑應設有緊急照明燈，設置高度應於地板面以上四十五公分範圍以內。

6.4.4 緊急通報：老人住宅之門廳及樓梯出入口附近，應有緊急呼救系統。

6.4.5 廚房設備設置原則：廚房應裝設爐火自動閉鎖控制器、自動滅火設備或自動撒水系統。

6.5 全面無障礙樓地板

老人住宅室內應為全面無障礙樓地板，建造地板時需考慮其溫度及溼度，同

時考慮因有跌倒情形發生，鋪面材料應考慮彈性柔軟材質。若為石片、木板、塑膠等等之材質,應為防滑處理不可磨光,並避免使用滑石粉等等保養,以免滑倒。浴室內地板採用塑膠材料時，要能防靜電發生，厚度至少要有 0.3 公分，並可選擇液體注入一體成形式或熱焊併接法兩種鋪貼。

6.6 室內要求

6.6.1 室內櫥櫃

老人住宅為保持居室整潔,應有被具存放櫥、衣帽存放櫥、物件整理存放櫥、清掃用具存放櫥。

6.6.2 門窗

老人住宅之門淨寬度應為八十公分以上，應裝設長柄式之把手開關，並且二側均可操縱。門把高度應配合牆壁扶手，並標示開門方式（推或拉）。必要時門扇應留設通視窗；窗戶為橫拉窗，以 D 型把手開關，並選用圓形扣押之固定鎖。

6.6.3 安全玻璃

老人住宅之隔間、門扇、傢俱等裝設之玻璃，其常與身體有接觸可能時，應使用安全玻璃。

6.7 電氣照明

6.7.1 電氣設備

老人住宅之室內電氣應採用三路安全開關、專用安全迴路。切換時可選用肘碰開關或線拉式開關，並有漏電、斷電裝置。

電源開關及插座不宜設於各角落，應以距離牆角一○○公分以上為宜。

電源開關及插座之高度應可讓坐輪椅老人均可使用到之位置。最好與門把高度配合。

每一房間至少有一牆面有電源開關,而交誼室若有二處出口最好有二個電源開關（三路開關）。宜採用輔助式插頭及插座，讓使用者容易使用。

6.7.2 換氣空調

老人住宅之臥室、餐廳、浴廁、脫衣室、門廳，應有冷暖換氣及空調設備。並考量室內恆溫控制、足部溫風器、生活環境數據顯示控制之裝置。

6.7.3 照明設備

老人住宅之照明設備，應考量全體照明、部分照明、夜間照明、戶外照明。樓梯間、電梯間門廳應為常時點燈或自動（感熱、光電）感應照明，防火門及出入口、平臺均應設頂燈。

6.7.4 吸塵設備：老人住宅得設計中央控制系統之吸塵設備。

6.8 盥洗設備

6.8.1 浴廁空間及設備規劃設計原則

老人住宅之浴廁得設置人員異常自動感應警報設備，地板應為防水、防滑、掃除容易、耐久之材質。門以拉門或摺疊門為佳，應設長柄式把手及簡易開啟開關。更衣室可與洗面臺合為一處，洗面臺應使用撥桿式龍頭或考慮設置光電感知器自動溫水給水。馬桶高度可考慮在三十七公分至四十三公分之間，宜考量有洗

淨乾燥暖房便座、溫水洗淨出口水（肛門沖洗）、臭氣抽送設施（脫臭機能）、臀部乾燥設施，馬桶附近考慮設有光電感知器自動給水洗手器，並應設緊急求救通報按鍵，以及水平與L型固定扶手或搭配上下、左右可動式扶手，以便利如廁。扶手高度離地板面起八十五公分，個人特殊考量時為六十五公分至七十公分之間。共用浴廁之固定設備外，應留設直徑一五○公分之迴轉空間，並儘可能保持馬桶周圍有足夠讓照顧者使用之輔助空間，或預留輕微改造後可以確保其空間。

6.8.2 浴槽規劃設計原則

老人住宅之浴室應有熱水供應設備，使用燃氣加熱者，燃氣設備不得設於室內，並應設有供出入浴槽，或於浴盆中站立、坐下時之水平或L型固定扶手或可移動附掛式扶手及附設沖洗用輔助座椅、緊急求救通報按鍵。必要時得留設中庭觀景窗。地板距浴槽外緣高度宜為三十公分至六十公分之間，以利老人進出使用。

6.8.3 淋浴設備空間規劃設計原則

老人住宅之浴室採用淋浴設備時，淋浴間本身可當作活動處，空間寬度及深度應分別在 1.2 公尺以上，並與地板同一平面，馬桶位置盡量設置於淋浴處旁，以方便從淋浴處到達。

6.9 其他

6.9.1 隔音、防震設計

老人住宅之室內活動空間，如歌唱戲劇室、打牌室等容易產生噪音之空間，其牆面和地板宜使用隔音、防震動之材料，並遠離居住區。

6.9.2 避難空間及救援設施

每層昇降機間、直通樓梯之梯間應設置避難空間供輪椅使用者避難及等候救援，其配置應與昇降機間、梯間相連通，併應避免與樓梯、電梯出入通行路線衝突。昇降機間及梯間含避難空間應以一小時以上防火時效之牆壁、樓板及防火門窗區劃或依照安全梯構造之規定成為獨立之防火區劃，併應設置緊急照明。各樓層避難空間之合計面積不得小於該層居住人數每人 0.3 平方公尺。

6.9.3 綜合服務、環境服務、維修管理及其他事項

老人住宅為達到綜合服務、環境服務、維修管理及其他事項，得設自助衣物洗濯部、被服洗滌收送服務、曬衣場、垃圾集中箱等設施。

6.9.4 停車空間設置原則：老人住宅之停車空間應有無障礙設施及設備，並有足夠輪椅順利進出之空間。

附錄八、　第三十六條相關參考法令

一、私立老人福利機構接管辦法

第二條 當地主管機關依本法第五十條第一項規定，認有接管老人福利機構必要時，得指定適當機關、機構或遴聘委員五人至九人組成接管小組，執行接管任務，並公告老人福利機構名稱、負責人姓名、接管之事由及依據。

一、老人福利機構評鑑及獎勵辦法

第四條 中央主管機關為辦理老人福利機構之評鑑，得設評鑑小組，置委員十五人至十九人，其中一人為主任委員，由業務單位主管兼任，其餘委員由下列人員組成：

(一)中央主管機關及其他相關機關代表五人至六人。

(二)老人福利及長期照顧相關領域學者六人至七人。

(三)具有五年以上老人福利實務經驗之專家三人至五人。

二、身心障礙福利機構評鑑與獎勵辦法

第五條 評鑑委員會委員任期三年，期滿得續聘之。但代表機關、團體或機構出任者，應隨其本職進退。前項委員出缺時，本部應予補聘，補聘委員之任期至原委員任期屆滿之日為止。評鑑委員會委員應遵守利益迴避原則，以維評鑑之客觀公正。

三、身心障礙福利機構評鑑與獎勵辦法

第六條 評鑑委員會開會時由主任委員召集並為主席，主任委員不能出席時，由主任委員指定委員一人代理之。

四、老人福利機構評鑑及獎勵辦法

第七條 評鑑結果分為以下等第：

(一)優等。

(二)甲等。

(三)乙等。

(四)丙等。

(五)丁等。

經評定為甲等以上者，由中央主管機關表揚及發給獎牌並酌給獎金。但公立老人福利機構經評鑑為優等者，主管機關應對首長及相關人員予以行政獎勵。

五、身心障礙福利機構評鑑與獎勵辦法

第八條 評鑑結果分為以下等第：

(一)優等。

(二)甲等。

(三)乙等。

(四)丙等。

(五)丁等。

中央主管機關並應將評鑑結果公告。

六、老人福利機構評鑑及獎勵辦法

第九條 私立老人福利機構依本辦法取得之獎金，應專作辦理老人福利業務、充實設施、設備或工作人員獎金之用，並應詳細列帳。

附錄九、　第三十七條相關參考法令

一、私立老人福利機構接管辦法

第二條 當地主管機關依本法第五十條第一項規定，認有接管老人福利機構必要時，得指定適當機關、機構或遴聘委員五人至九人組成接管小組，執行接管任務，並公告老人福利機構名稱、負責人姓名、接管之事由及依據。

二、民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法

第四條 民間機構受強制接管營運之資產，其危險負擔不因接管而移轉於接管人。民間機構因履行原投資契約或標的設施受強制接管前所發生之債務，除法律或原投資契約另有規定外，應由民間機構負責處理。

民間機構應於接管起始日起三十日內，將受強制接管營運之項目及範圍內所使用之機器、設備、軟硬體系統、人事資料、財務報表及其他主辦機關認為必要之文件及財物等項目製作清單，提供接管人強制接管查核之用。但必要時，得由接管人自行清點製作清單，並報主辦機關備查。

三、民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法

第五條 自第三條第一項第六款所定接管營運日起，被接管營運標的設施之經營權及管理權，由接管人行使。

四、私立老人福利機構接管辦法

第四條 受接管老人福利機構之經營權及財產之管理處分權，自接管日起由接管小組行使。

五、民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法

第六條 民間機構對接管人執行職務所為之處置，應予配合。

六、民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法

第七條 因中止或停止營運而為強制接管營運時，有關民間機構之勞工接續權益，依強制接管當時相關勞工法規辦理。

七、民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法

第八條 因中止或停止營運而為強制接管營運時，接管人執行接管營運所生之費用，在營運收入內支應；營運收入內不敷支應時，接管人應報請主辦機關為必要之處置。

八、私立老人福利機構接管辦法

第八條 接管小組執行下列任務時，應報經當地主管機關核准：

(一)重要人事之任免。

(二)業務經營之委託辦理。

(三)其他重要相關事項。

九、民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法

第九條 民間機構就有關被接管營運標的設施召開股東會、董事會、監察人會議及其他重要會議，均應於七日前先以書面將開會事由、內容及有關資料通知接管人參加。

十、私立身心障礙福利機構接管辦法

第十一條 有下列情形之一者，由接管小組報經當地主管機關核准後，終止接管：

(一)受接管機構所服務之身心障礙者均已獲至適當安置。

(二)受接管機構已恢復正常營運。

(三)接管之原因消滅。

十一、民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法

第十一條 有下列情形之一者，主辦機關應終止強制接管營運：

(一)強制接管營運事由已消滅。

(二)有事實足認無法達成接管之目的。

(三)經主辦機關認定無接管營運之必要。

主辦機關於終止強制接管營運時，應公告下列事項，並以書面送達民間機構與通知融資機構、保證人及有關機關：

(一)終止強制接管之事由。

(二)終止強制接管營運之項目及範圍。

(三)終止強制接管之日期。

(四)其他由主辦機關認有必要之事項。

附錄十、社會住宅退場優惠繳回與管制機制參考案例

老人住宅促參案之退場優惠繳回與管制機制說明　內政部 960314

一、司法院釋字第 313 號解釋略以，對人民違反行政法上義務之行為處罰，涉及人民權利之限制，其處罰之構成要件及數額，應由法律定之；若法律就其構成要件，授權以命令為補充規定者，授權之內容及範圍應具體明確，然後據以發布命令，始符憲法第 23 條以法律限制人民權利之意旨。工程會 93 年 11 月 23 日召開之「研商促參法施行細則部分條文修正提案會議」，經法務部表示，老人福利法第 15 條並無明文限制老人住宅不得出售。依憲法第 15 條規定，人民財產權，應予保障，除非有憲法第 23 條所定之情形，不得任意限制之。縱有憲法第 23 條規定之理由，亦僅於法律有明文規定時，始能在法律規定之範圍內限制人民之財產權。老人福利法第 15 條條文所稱之「專供租賃」，並無明定老人住宅不得出售，又依中央法規標準法第 5 條第 2 款所稱，關於人民之權利義務事項，應以法律定之，及第 6 條：「應以法律規定之事項，不得以命令定之。」。本部 92 年 12 月 31 日內授中社字第 0920077970 號令發布之「老人住宅綜合管理要點」第 16 點第 1 項規定老人住宅「不得出售」；行政院 93 年 4 月 26 日院臺內字第 0930016934 號函核定之「促進民間參與老人住宅建設推動方案」伍、定義及適用原則五規定老人住宅「不得出售」，均逾越母法規定，案經於 93 年 10 月 13 日、11 月 5 日及 94 年 3 月 21 日 3 度邀請各相關部會、社福學者、銀行業者、老人福利業者等會商，嗣依與各界之會商共識，回歸母法機制，依老人福利法第 15 條規定「專供租賃」，刪除上開管理要點「不得出售」規定，並以 94 年 8 月 15 日內授中社字第 0940713502 號令修正；「促進民間參與老人住宅建設推動方案」亦奉行政院 94 年 11 月 25 日院臺內字第 0940054878 號函准予修正核定，刪除「不得出售」規定，回歸母法採鼓勵專供租賃，對於出售則不禁止，惟亦不鼓勵，即享有政府優惠獎勵者專供租賃，未享政府優惠獎勵者循市場機制租售。

二、因促參法係以優惠獎勵方式鼓勵民間申請參與公共建設，並無罰則規定，同法但書中雖定有 BOO 促參案退場機制，惟未規範退場時民間機構應負擔之

義務事項(即其所享優惠獎勵結算追繳規定)，在促參法尚未修正規範民間促參退場機制前，有關民間機構所享優惠獎勵結算繳回部分，老人住宅 BOO 促參案依本部「老人住宅綜合管理要點」第 4 點第 3 項定有通案處理機制，即民間將取得之優惠獎勵，依相關法令規定辦理結算其金額，經直轄市、縣(市)政府核定繳回並將全部入住之老人妥善安置後，得適用同點第 2 項「民間以自有或租用土地興建老人住宅，未享有政府提供優惠者，依市場機制租售。」規定辦理。並於促參契約中予以規範，有關繳回相關已取得優惠獎勵(含租稅減免、行政協助優惠及中長期資金貸款優惠)等通案性相關事宜之辦理原則，本部已於 95 年 9 月 15 日會商有關機關及地方政府獲致決議(研商老人住宅促參案應如何結算繳回相關已取得之優惠獎勵通案性相關事宜會議)，並以本部 95 年 9 月 26 日內授中社字第 0950714216 號函請有關機關查照，並請各縣市政府依會商決議辦理，其通案計算方式如下：

(一)租稅減免部分：屬促參重大公共建設範圍者，其所獲得之稅捐減免優惠包括營利事業所得稅、房屋稅、地價稅、契稅、投資抵減、營利事業股東投資抵減、進口貨物免徵及分期繳納關稅等，分屬中央及地方稅賦，應依各該法令規定辦理追繳。

(二)行政協助(變更編定)部分：

1、負擔土地面積比例計算方式：參照「農村社區土地重劃條例」第 11 條規定，比照重劃區內重劃前經編定為建築用地以外之土地，應提供負擔至少 40%土地之原則，基於不鼓勵民間機構出售老人住宅之意旨，參考農村社區土地重劃條例公布施行以來各縣市已執行之 14 處農村社區土地重劃案例之負擔比例平均值(44.22%)再酌予加重負擔，其應提供負擔之土地面積比例一律定為 50%。

2、地價計算方式：參照「土地徵收條例」第 30 條規定，按申請繳回當期之公告土地現值加成計算，其加成計算成數，按直轄市或縣(市)主管機關已比照一般正常交易價格依同條規定提交地價評議委員會評定之加成成數計算。

3、行政協助(變更編定)優惠依前 2 項計算方式結算後，一律以現金方

式繳回直轄市、縣(市)政府。

(三)已享有中長期資金及中美基金優惠貸款部分：參照行政院經濟建設委員會「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」第 6 點第 2 款規定，由承貸銀行即行收回全部貸款，其已動支之資金，不適用優惠貸款之利率，並應按郵政儲金 2 年期定期儲金機動利率加 6.375%追溯補繳利息。

(四)主辦機關與民間機構於簽訂老人住宅 BOO 促參案時，應將前揭機制及優惠獎勵繳回計算方式，納入契約予以規範。至前已簽訂之老人住宅 BOO 促參契約未及納入規範者，民間機構得參照配合前揭計算方式辦理繳回，主辦機關得予同意核定受理繳回後，依「老人住宅綜合管理要點」規定辦理，公平合理回歸市場機制。

三、前揭會議與退場機制相關之決議如下：

(一)有關老人住宅促參案退場時優惠獎勵結算及繳回處理原則，現階段應由主辦機關於投資契約書中載明，以利遵循，俟行政院公共工程委員會規劃訂定民間促參退場機制後，併促參法規定辦理。

(二)主辦機關未於投資契約中明定轉讓權利者之義務負擔事項者，應依民法規定,並得參酌前揭有關老人住宅促參案退場時優惠獎勵結算及繳回通案處理原則，與民間機構秉持公平合理原則進行協商定之。

四、前揭會議與老人住宅促參案退場時建物及土地登記管制之決議如下：

(一) 土地登記及使用管制部分:由各縣市政府地政事務所於該使用地之土地登記簿土地標示部之「其他登記事項」欄載明「奉○○縣(市)政府○○年○○月○○日○○○○○○○○字第○○○○號非都市土地使用分區調整公告確定。依○○縣(市)政府○○年○○月○○日○○○○○○○○字第○○○○號函核准變更編定，限依其○○事業計畫作為老人住宅使用。」，並應確依非都市土地使用管制規則相關規定管制。

(二)鑑於老人福利法對適合老人安居之住宅僅列 1 條宣示性規定，且老人住宅相關規定已納入住宅法社會住宅專章(草案)規範，為充分滿足老人安居及照顧需求，並參考先進國家發展潮流及趨勢，請本部營建署研議主

要照顧者得否與老人同住等較周延之相關規定,檢討納入住宅法社會住宅專章(草案)中規範。

五、本部 95 年 10 月 20 日就前揭土地登記管制之決議內容，依本部地政司修正意見函請各有關機關參照如下：

按為有效落實依計畫管制精神，依「非都市土地使用管制規則」第 26 條、第 30 條第 5 項、第 6 項規定，直轄市或縣(市)政府於核准變更編定時，應函請土地登記機關於土地登記簿標示部加註核定事業計畫使用項目，以利管制。其註記範例規定，業經本部 92 年 5 月 1 日內授中辦地字第 0920083004 號函訂定有案。旨揭會議紀錄參、討論事項案由三、決議一、有關土地登記簿註記內容，其中「奉○○縣(市)政府○○年○○月○○日○○○○○○○○字第○○○○號非都市土地使用分區調整公告確定。」乙節，經查依本部訂頒「非都市土地使用分區調整作業要點」規定辦理使用分區調整之土地(例如由一般農業區調整為河川區；特定農業區調整為一般農業區……)始有該段註記文字之適用，因民間以非都市土地依促進民間參與公共建設法申請參與老人住宅 BOO 促參案與使用分區調整無涉，無須加註此段文字，爰該段文字應予刪除。

六、有關老人住宅促參案退場相關管制部分，本部採行之其他相關見解如下：

(一)老人住宅促參案，該「老人住宅」如經目的事業主管機關審定為社會福利設施性質，其用地依規辦理變更編定為「特定目的事業用地」時，土地登記簿標示部即已依「非都市土地使用管制規則」第 30 條第 6 項規定加註核定事業計畫使用項目(「老人住宅」)據以管制。又依同規則第 54 條、第 55 條規定略以，非都市土地依目的事業主管機關核定事業計畫變更編定使用者,應由目的事業主管機關檢查是否依原核定計畫使用，其有違反使用者，應函請直轄市或縣（市）聯合取締小組依相關規定處理，並通知土地所有權人，如有違反管制規則規定同時違反其他特別法令規定者，由各該法令主管機關會同地政機關處理。

(二)已登記之土地或建物,得由權利人、義務人雙方約定並訂立書面契約後，向該管登記機關申請所有權移轉登記，至 B00 促參案，為避免不肖廠

商藉申請參與老人住宅案之便獲取暴利,其管制過戶措施顯限制人民權利，自應完成立法程序，地政機關方有法源可據以執行。

(三)老人住宅投資案若僅屬開發後，由只能出租變更為得出售，並未改變建築技術管理規則老人住宅專章最高得增加 20%之容積樓地板面積規定之適用條件,其所增加之樓地板面積仍應予維持,似無涉優惠獎勵應結算繳回疑義，亦尚無使用分區變更相關疑義。

七、綜上，依行政院公共工程委員會 95 年 3 月 3 日工程技字第 09500069540 號令修正公共建設之定義、衛生醫療設施、社會福利設施之重大公共建設範圍，有關社會福利設施之重大公共建設範圍第 2 項規定「前項第 2 款專供租賃之老人住宅，如有部分或全部出售之情形，不列入重大公共建設範圍。」，依上開規定，該老人住宅如有部分或全部出售之情形，其法律效果為不列入重大公共建設範圍，不得享受各項重大公共建設優惠措施，因未改變老人住宅本質，尚屬適法，爰本部仍認屬社會福利設施，應續依非都市土地使用管制規則管制其專供老人住宅使用,現階段在法律尚無規範退場時民間機構應負擔之義務事項情形下，依本部「老人住宅綜合管理要點」所定通案常態性之衡平處理機制辦理，係依行政程序法第 7 條及第 9 條規定，充分考量該案實質上已達成運用社會資源增加老人住宅市場供給之效果,與引導民間投資，擴大內需之促參法立法意旨，亦尚適切，至於較週延之促參退場規範機制，建請行政院公共工程委員會於研修促參法時，另以法律作明確之規範，俾利主辦機關及民間機構遵循。