

## 談「住宅法與社會住宅」

101 年 2 月 7 日

林益厚

### 一、前言

去年總統及立法委員選舉，居住正義及社會住宅訴求，是主要的內政議題之一。這個議題早在前年的五都選舉，即已點燃。顯然的，若房價與家庭收入比不降，這些爭議，於下次地方或中央選舉，仍將持續不斷。大臺北地區房價最貴，居住正義是一個非常重要，但卻不易達成的理想。

大選之前，立法院匆忙中三讀通過住宅法，總統立即公布，並明示自公布後一年施行，二年後廢止現行國民住宅條例。換言之，不久政府協助國民解決居住問題的法律，將由「住宅法」取代「國民住宅條例」，由此可知，住宅法的重要性。再者，住宅的興建所需時間少者二、三年，多者達三、五年，短期內不易有顯著的成效，其急迫性可想而知。

### 二、住宅法之內容

去（100）年 12 月 30 日公佈之住宅法，共分七章，54 條條文。除第一章總則及第七章附則外，實質內容有五章。第四章居住品質及第五章住宅市場，屬於行政事項，現行法令即有規定，同時也執行多年，不立新法也可以執行。

以第五章住宅市場第 39 條規範住宅市場與其他相關資訊之蒐集為例，其實，住宅資訊很多，除了公部門提供外（如：營建署委託「住宅資訊統計季報」、建築研究所委託「台灣房地產景氣動向季報」等），房仲業者也有提供房市

動態成交行情等資訊，只是各方對資料的解讀不一而已。2010年住宅普查結果，國內空屋有156萬戶，空屋率高達19.4%，有人認為住宅市場供過於求，有人却認為住宅普查不準確，應該沒有那麼多；何況，住宅市場仍然活絡，有人買即可繼續推案（似乎不在乎是否有人居住）。

此外，第六章居住權利平等部分，似乎也是宣示意義大於實質效果，依我國國情，有居住權利歧視的案例並不多。因此，住宅法的重點，應該在第二章住宅補貼及第四章社會住宅。

住宅補貼包括：購屋、住宅修繕貸款利息補貼及承租住宅租金補貼，前者利息補貼，因銀行市場貸款利息已很低（2%左右），實不具顯著意義；承租住宅租金補貼，目前已依行政命令在執行，納入住宅法明文算是落實依法行政。因此，社會住宅的專章立法，是因應「居住正義」訴求的主要政策與措施，是否有效實施成為住宅法的重點。

### 三、社會住宅之架構

住宅法界定「社會住宅」為「指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少10%以上比例，出租予具特殊情形或身分者之住宅」（第3條用詞定義）。社會住宅只租不售，是其重點，事實上現行國宅條例也有出租國宅，更早的平價住宅也是只租不售，惟興建數量不多，管理欠佳，為人所詬病。新法將其更改名稱，希望增加數量，改善管理，以因應落實居住正義之政策目標。

社會住宅專章共有25條條文，多數條文在規範民間興建社會住宅之審查，對政府如何興建社會住宅著墨不多。就立法架構觀之，今後社會住宅的興建傾向由民間辦理。社會

住宅租金低於市場，又有特定對象，管理複雜，政府辦理已困難重重，如何有效鼓勵民間承擔，實在不易。現行國宅條例，對興建國宅，無論土地取得、資金籌措、興建機構都有明確的規定，仍無法達成績效，新住宅法並無強而有力的條文，如何取代國宅條例，增加社會住宅數量，滿足各界所期望？

前年五都選舉，居住正義與社會住宅之訴求，已是熱門的話題，因此行政院早在住宅法立法之前，100年6月即核定「社會住宅短期實施方案」，並指示由臺北市及新北市優先試辦，其架構是：中央協助提供國有土地，並適度補助土地價款，後續由地方政府，採用因地制宜之興辦方式，推動社會住宅。換言之，社會住宅的興建費用、租金補貼、管理維護費用等皆由地方政府負責支應。

由以上觀之，與國民住宅相比較，今後社會住宅的興辦主體，係由政府移轉至民間，由中央移轉至地方。

#### 四、興辦社會住宅，地方政府準備好了嗎？

一個國家的住宅問題，通常是該國大都市的住宅問題，台灣也不例外。臺北市房價為家庭收入的11倍，新北市為9倍，購屋痛苦指數之高，前所未見。馬總統選勝，已無連任壓力，實現居住正義的競選諾言，應該有人接棒，繼續努力。

依住宅法，施行之日為公布後一年，目前中央政府組織再造，方興未艾。國宅條例時代，負責全省開發新社區廣建國宅的省住都局，精省後併入內政部營建署，這次內政部營建署再造，其功能已一分為四，分散在三個部，原住都局組織及人員，將脫離國土規劃系統，劃歸交通建設部，換言之，除非甫上任的內政部新部長願意再檢討，否則內政部改造

後，已無能力推動社會住宅。

行政院明示：住宅業務屬直轄市、縣(市)政府之自治事項，顯然社會住宅的接棒應在直轄市，尤其是臺北市與新北市。雖然，二直轄市的住宅專責單位，均已裁撤，現有都市發展局並未具備執行社會住宅的能力，惟直轄市政府，組織龐大、人力充沛，市長如有決心，應可重新檢討，調整組織功能，賦予任務，全力以赴。興辦社會住宅，地方政府責無旁貸，臺北市與新北市政府準備好了嗎？