

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國112年11月15日印發

院總第 20 號 委員提案第 10042696 號

案由：本院委員羅美玲、陳亭妃、張宏陸等 17 人，為增加公益出租人出租社宅，修正其定義並排除租稅查核規定；另並提高社宅出租弱勢比例及降低未成年子女家庭申請門檻，爰擬具「住宅法部分條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：為了鼓勵房東出租房屋給弱勢家庭，修訂了住宅法，放寬了公益出租的認定，並降低育有未成年子女家庭的申請門檻，提高出租經濟社會弱勢者比例。此外，保障了公益出租人的權益，明定租賃契約資料不得作為租稅查核依據。

亦修訂房東可將房屋出租給社會福利團體，再由社會福利團體轉租給符合租金補貼資格的家庭，也屬公益出租。修法重點如下

- 一、放寬公益出租的認定，將出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼資格的家庭，也認定為公益出租。（修正條文第三條）
- 二、提高出租經濟社會弱勢者比例，降低育有未成年子女家庭的申請門檻，將原來的三人以上改為二人以上。（修正條文第四條）
- 三、保障公益出租人的權益，明定租賃契約資料不得作為租稅查核依據。（修正條文第十五條及第十六條）

提案人：	羅美玲	陳亭妃	張宏陸		
連署人：	林楚茵	黃世杰	陳瑩	吳玉琴	蔡易餘
	陳培瑜	陳素月	鄭運鵬	沈發惠	賴品妤
	陳秀寶	王美惠	陳靜敏	許智傑	

住宅法部分條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第三條 本法用詞，定義如下：</p> <p>一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。</p> <p>二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。</p> <p>三、公益出租人：指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格或<u>出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格</u>，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。</p>	<p>第三條 本法用詞，定義如下：</p> <p>一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。</p> <p>二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。</p> <p>三、公益出租人：指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。</p>	<p>為了鼓勵更多人將住宅出租給弱勢族群，政府給予公益出租人稅賦優惠。在實務上，有些住宅所有權人或房東會將住宅出租給社會福利團體，再由團體轉租給弱勢族群。政府認為這樣的做法也符合立法意旨，因此將其納入公益出租的範圍。</p> <p>在實務上，社會福利團體包含以下類型：</p> <p>（1）經社會福利事業主管機關許可設立的社會福利慈善事業基金會</p> <p>（2）依兒童及少年福利與權益保障法等社會福利相關法規，經直轄市、縣（市）政府主管機關許可設立的社會福利機構</p> <p>（3）財團法人附設的社會福利機構</p> <p>（4）依人民團體法設立，且章程規定設立宗旨與目的及主要任務為從事社會福利業務的社會團體。</p> <p>本法將於施行細則中，明確規定社會福利團體的範圍。社會福利團體將住宅轉租給弱勢族群的做法，僅限於提供居住需求，不包含護理、養護、安養等其他服務。本法將於公施行細則中，明確界定「轉租」的範圍。</p>
<p>第四條 主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之<u>四十五</u>以上比率出租予經濟或社會弱勢</p>	<p>第四條 主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之四十以上比率出租予經濟或社會弱勢者</p>	<p>一、考量經濟或社會弱勢者仍有平價優質的社會住宅需求，為符合，興辦社會住宅其中一個目標為照顧弱勢，故應保留合理之比例優先提供</p>

<p>者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。</p> <p>前項經濟或社會弱勢者身分，指家庭總收入平均分配全家人口之金額及家庭財產，未超過主管機關公告之一定標準，且符合下列規定之一者：</p> <p>一、低收入戶或中低收入戶。</p> <p>二、特殊境遇家庭。</p> <p>三、育有未成年子女二人以上。</p> <p>四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。</p> <p>五、六十五歲以上之老人。</p> <p>六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。</p> <p>七、身心障礙者。</p> <p>八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。</p> <p>九、原住民。</p> <p>十、災民。</p> <p>十一、遊民。</p> <p>十二、因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。</p> <p>十三、其他經主管機關認定者。</p>	<p>，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。</p> <p>前項經濟或社會弱勢者身分，指家庭總收入平均分配全家人口之金額及家庭財產，未超過主管機關公告之一定標準，且符合下列規定之一者：</p> <p>一、低收入戶或中低收入戶。</p> <p>二、特殊境遇家庭。</p> <p>三、育有未成年子女三人以上。</p> <p>四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。</p> <p>五、六十五歲以上之老人。</p> <p>六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。</p> <p>七、身心障礙者。</p> <p>八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。</p> <p>九、原住民。</p> <p>十、災民。</p> <p>十一、遊民。</p> <p>十二、因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。</p> <p>十三、其他經主管機關認定者。</p>	<p>予弱勢者，爰調整第一項比例為百分之四十五。修法後，修法前已簽訂之租約仍應保障之，不受前述比例之限制，修法後簽訂之租約始受比例限制。</p> <p>二、為解決少子女化問題，政府推出「我國少子女化對策計畫」，其中包括營造友善育兒環境、減輕家長育兒負擔等措施。</p> <p>在住宅方面，政府提供育有未成年子女者優先承租社會住宅和優先享有住宅補貼等協助。內政部為協助育有未成年子女者解決居住問題，提供包括住宅補貼、直接興建社會住宅和社會住宅包租代管等多元措施。</p> <p>根據內政部戶政司人口統計資料，我國總生育率呈現下降趨勢，從 40 年的 7.04 人降至 65 年的 3.09 人，90 年為 0.9 人，111 年已降至 0.87 人。</p> <p>根據國家發展委員會人口推估扶幼比統計，我國每一百個青壯年人口所需扶養幼年人口數，從 65 年的 56.3 人降至 90 年的 29.56 人，111 年已降至 17.47 人。</p> <p>由於我國出生率和扶幼比持續下降，少子女化問題日益嚴重。為營造友善育兒環境、鼓勵生育，爰將第二項第三款「育有未成年子女三人以上」修正為「育有未成年子女一人以上」，以擴大政府協助育有未成年子女家庭租屋需求。</p>
<p>第十五條 公益出租人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住</p>	<p>第十五條 住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予依本</p>	<p>一、公益出租人之認定於第三條第三款已有明確定義，因此依第十六條規定用詞將第一項「住宅所有權人或未辦</p>

<p>宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬五千元。</p> <p>前項免納綜合所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。</p> <p><u>公益出租人依第一項規定出租住宅所簽訂之租賃契約資料，除作為該項租稅減免使用外，不得作為查核其租賃所得之依據。</u></p>	<p>法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬五千元。</p> <p>前項免納綜合所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。</p>	<p>建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人」修正為「公益出租人」，以符合第三條第三款之定義。</p> <p>二、為提高公益出租人參與公益出租之意願，避免其出租住宅成為稅務機關追查租賃所得之依據，爰參照第二十三條第四項之意旨，增訂第三項，規定其簽訂之租賃契約資料不得作為查核租賃所得之依據。至不得作為查核租賃所得之租賃契約資料，以符合第三條第三款公益出租態樣之租賃契約為限，併予敘明。</p> <p>三、第二項未修正。</p>
<p>第十六條 <u>公益出租人出租之房屋，直轄市、縣（市）政府應課徵之房屋稅，依房屋稅條例規定辦理。</u></p> <p>公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。</p> <p>前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。</p> <p>第二項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。</p> <p><u>公益出租人出租房屋所簽訂之租賃契約資料，除作為第一項、第二項房屋稅及地價稅課徵使用外，不得作為查核前開租賃契約所載房屋、其土地之房屋稅及地價稅之依據。</u></p>	<p>第十六條 公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。</p> <p>前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。</p> <p>第一項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。</p>	<p>一、為明確公益出租人應課徵之房屋稅辦理依據，增訂第一項，現行第一項至第三項次調整為第二項至第四項，第四項引敘項次並配合修正為第二項。</p> <p>二、為提高公益出租人參與公益出租之意願，避免其出租房屋及其土地成為稅務機關追查房屋稅及地價稅之依據，爰增訂第五項，規定其簽訂之租賃契約資料不得作為查核房屋稅及地價稅之依據。</p>