

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：蘇玉峰
聯絡電話：02-87712628
電子郵件：tonysu@cpami.gov.tw
傳真：02-87712639

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國103年10月22日
發文字號：台內營字第1030811855號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(1030811855f.pdf)

主旨：檢送本部103年10月6日「整體住宅政策」專家學者座談會紀錄1份，請查照。

說明：依據本部103年9月11日台內營字第1030809681號開會通知單續辦。

正本：王教授永慈、林教授左裕、林教授萬億、陳教授彥仲、蔡教授明璋、黎教授德星、薛教授立敏、林副教授旺根、花副教授敬群、莊副教授孟翰、黃副教授麗玲、李青年顧問偉國、王青年顧問郡羚、吳青年顧問鎧、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、財團法人國土規劃及不動產資訊中心、社會住宅推動聯盟、台灣居住正義協會、5直轄市政府、臺灣15縣（市）政府、福建省連江縣政府、金門縣政府、衛生福利部、文化部、財政部、中央銀行、金融監督管理委員會、國家發展委員會、行政院農業委員會

副本：行政院馮燕政務委員辦公室、教育部青年發展署、內政部部長室、政務次長室、林常務次長室、內政部建築研究所、內政部地政司、營建署署長室、許副署長室、主任秘書室、綜合計畫組、都市計畫組、建築管理組、都市更新組、企劃組、管理組、財務組、土地組、國民住宅組（均含附件）

2014-10-24
交16:38:29章

董事長	副董事長	秘書長	主任委員	副主任委員	秘書	承辦人

全國建築師公會	
收文日期	103年10月29日
文號	2889

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：蘇玉峰

聯絡電話：02-87712628

電子郵件：tonysu@cpami.gov.tw

傳真：02-87712639

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國103年10月22日

發文字號：台內營字第1030811855號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(1030811855f.pdf)

主旨：檢送本部103年10月6日「整體住宅政策」專家學者座談會紀錄1份，請查照。

說明：依據本部103年9月11日台內營字第1030809681號開會通知單續辦。

正本：王教授永慈、林教授左裕、林教授萬億、陳教授彥仲、蔡教授明璋、黎教授德星、薛教授立敏、林副教授旺根、花副教授敬群、莊副教授孟翰、黃副教授麗玲、李青年顧問偉國、王青年顧問郡玲、吳青年顧問鎧、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、財團法人國土規劃及不動產資訊中心、社會住宅推動聯盟、台灣居住正義協會、5直轄市政府、臺灣15縣（市）政府、福建省連江縣政府、金門縣政府、衛生福利部、文化部、財政部、中央銀行、金融監督管理委員會、國家發展委員會、行政院農業委員會

副本：行政院馮燕政務委員辦公室、教育部青年發展署、內政部部長室、政務次長室、林常務次長室、內政部建築研究所、內政部地政司、營建署署長室、許副署長室、主任秘書室、綜合計畫組、都市計畫組、建築管理組、都市更新組、企劃組、管理組、財務組、土地組、國民住宅組（均含附件）



「整體住宅政策」專家學者座談會 紀錄

壹、時間：103 年 10 月 6 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、地點：內政部營建署 601 會議室

參、主持人：陳政務次長純敬

記錄：蘇玉峰

肆、出（列）席單位及人員：詳簽到單

伍、發言重點（依發言順序）：

一、國立政治大學林副院長左裕：

1. 「居住會議」應提高至行政院層級，俾利未來政策在跨部會時之統籌及落實，尤其對中央銀行及財政部。
2. 雖「市場機能」可解決供需問題，但當「市場失靈」時，政府應有工具俾利政策之推行以導正市場，否則即為「政府失能」。以股市為例，在過熱或過低時，政府有停板、暫停交易、信用管制或政府基金進行干預或調節，但目前國內政府對房市的調節工具及功能微乎其微，因此擴大「公租房」的供給（至市場總存量的一成）為政策工具，應是未來長遠的目標。
3. 前項之公租房適用對象，除了弱勢族群外，應擴及至所得中位數（即 50%）以下之民眾。
4. 在貨幣政策上，購屋資金來源來自貸款及自有資本。在貸款面，近年因寬鬆貨幣政策輔以 2009 年大幅調降遺贈稅的結果，使資金移往不動產導致房價飆漲，根據統計，國內房貸餘額佔金融體系貸款之比例為亞洲次高，僅次於新加

坡的計畫住宅市場；實務上借人頭首購貸款的人頭費約為 7 萬元，主管機關應落實購屋資金之真實性及來源。在自有資金上，目前游資充斥，確也與低利率環境及經濟及產業政策無法落實，引導資金進入直接投資之結果有關。

5. 在財稅政策上，實價課稅的方向正確可行，宜加速推行。但必需對囤房者祭出有效之手段（如累進稅率）以利有效供給之釋出。而三房內為自用住宅之低稅率更應限縮，落實優惠真正自有住宅之德政。而在稅率的調整上，台灣目前的有效房產稅率（稅金相對於市價）僅為千分之一至二，相較於國際平均約百分之一至二的有效稅率僅九牛一毛，也因為此低稅負及上述之低利率之二項低持有成本引導了資金移往不動產標的，僅持有但並不出租或未使用而預期未來的增值空間，故對囤房者的持有成本而言，稅負絕對是必要且有效率之手段。
6. 在資訊的揭露及解讀上，根據內政部不動產資訊平台之資料（會議議程第 22 頁），全國住宅供給率為 108.6%，但因住宅存量被部分投資者囤積，因此如主計總處統計所示，約有 20% 囤房率，因無效供給使得房價上漲，是以政策方向應正視數據表面上無法呈現的問題。
7. 高房價的結果引導消費降低及生育意願降低，長遠下對經濟成長及社會承擔均造成嚴重衝擊，故政策宜整合地導正房市之運作及房價之正常發展，回饋至民眾之可負擔能力。

二、國立成功大學陳教授彥仲：

1. 空屋率高，房價高，所得成長低（購屋能力不足）已是台灣長期以來的現象（問題），至少已有 20 年以上。顯示政府對此議題的重視度不足，或者是能力不足，決心不足！

心態上宜先調整。

2. 區別「住宅」與「不動產」的財貨屬性。住宅是民生必需性消費財貨；而不動產則是投資性財貨。政策上與課稅的機制應有所不同。
3. 加速住宅基本調查，建立住宅生命週期的資料庫，包括住宅興建、被持有（租、擁）、閒置狀況（時間）、移入（出）的記錄、維修、改（增）建記錄、屋齡……等。在政府執行經費預算有限的情況下，可以考慮依城市（巡迴）抽樣調查方式，逐步（年）建置資料。
4. 「居住」是伴隨「就業」而發生。提供不同城市有不同的就業條件（依城市特性而異），讓居民有充分就業的機會，才能有穩定的所得去購（租）住宅。特別是台灣區域就業與產業環境的基礎建設；要有均衡發展（國土規劃）。轉移住宅需求取向到其他房價相對低的城市。
5. 提升政府住宅管理及行政權責位階，到行政院直轄層級。
6. 大幅提升空屋（空閒住宅）的持有成本。採用累進稅率，依空屋持續時間愈久，稅率愈高。而且稅率必需提升到有效「懲罰」的程度，才能有效抵制「囤屋」現象。此外，交易增值稅依交易實價登錄仍採累進稅率方式課稅。

三、中國科技大學薛退休教授立敏：

1. 房價太高的後果，造成都市內人口的老化。
2. 從現在的發展結果來看，市場機制的發展顯然出問題，太傾斜於建商及投資者。
3. 政府應積極輔導租賃市場之正常發展，而應該有下列措施作為：
 - (1) 提升將空屋出租的誘因：

- a. 將房屋持有稅提高，應透過增加地方政府誘因，以提高房地產持有稅。
 - b. 降低房東的管理成本及風險，可以應用代租代管機制，協助處理房東出租房屋，尤其是出租予弱勢時，可能增加負擔的成本及風險問題。
- (2)以租賃專法加速租賃糾紛的解決。
- (3)租屋市場現狀的大規模調查以瞭解實際供需。
4. 此外，政府應該建立制度，以保障弱勢租屋：
- (1)如直接於法律中明定反歧視法令文字，實際操作上可能會使房東恐懼卻步，而透過其他方法意圖規避，而產生「出租供給量減少」的反效果，其有效解決的解決方法從公私市場方面分別為：
 - a. 興建社會住宅，由政府或鼓勵民間興辦並提供租屋供給，直接照顧租屋市場的弱勢族群。
 - b. 事業房東代租代管，透過公部門或第三部門的協助介入，在引導房東及房客連結後，佐以完整的配套管理，建立健康、友善的租賃關係。
 - (2)受補貼承租住宅「居住水準審查」是一種排貧機制，現階段民眾申請租金補貼，政府會就承租房屋之合法性及居住水準等條件審查，惟部分弱勢族群連該類型的房屋租賃能力都有困難，無疑造成該補貼機制的申請門檻，而可能排除政策所需要照顧的對象，該作法應可作適度檢討放寬。
 - (3)94 年行政院核定之整體住宅政策中工作項目有鼓勵私部門及第三部門經營社會住宅，惟目前仍看不出私部門或第三部門，尤其是非營利的社團法人如何在社會住宅的規劃、興建及供給上提供能量及其能扮演的角色，政

府應積極建立制度及提供必要之誘因機制。

- (4)此外，租金補貼是補貼租屋人，應研議不需屋主資料即可審查的可能性，當申請人須檢附租賃房屋及屋主相關資料時，有可能被拒絕或將出租所得稅等轉嫁予租屋人，又造成民間市場對於弱勢的排擠壓力，如可純就租屋人狀況審查，應更可達到政策照顧的目的。

四、國立東華大學黎德星教授：

1. 租賃發展內涵，擬定了提高資訊透明度，消除住宅租賃市場資訊不對稱的具體內涵（會議議程附件 3，第 13 頁），提出建議將租賃住宅市場的訊息，納入現有的住宅資訊統計彙報，並推動相關對租賃市場的相關研究。
2. 很高興看到租賃市場的角色，受到政府住宅政策的重視。針對擴大租屋市場供給，建議擴大租賃市場供給面向的多样性，以政策導引獎勵非營利，社會企業組織興建與營運管理較低收入出租住宅。
3. 清楚定位國家，在租賃市場的定位。避免產生市場供給的負面影響。
4. 建立制度化在社會住宅推動模式，並獎勵第三部門合作推動，建議明確可行的分工模式。

五、淡江大學莊孟翰兼任副教授：

1. 住宅議題的討論已數十年，78 年 8 月 26 日在忠孝東路的無殼蝸牛運動與當時台北市南京東路國有土地標售由國泰高價得標有關，大概 75、76 年左右臺北市的房價大約還在每坪 10 萬元左右，到了 78 年則漲到每坪 30 至 35 萬元；這房價一直停滯到 92 年也差不多每坪 30 至 40 萬元之間，

但到 102 年則漲到 80 多萬以上，以致於國人買不起房子，而有今日的巢運。

2. 我國住宅政策的內涵需要重新檢討，租金補貼戶數是要增加還是減少？社會住宅量很重要但是要設在哪裡？另又合宜住宅是否續蓋？都需要掌握更多房屋資訊以儘速確定政策方向。
3. 不動產交易稅制是調整市場的重要工具，但只是說研議，推動的技術層面、時間點等都應該明確說明，不然會干擾目前房屋市場發展及影響消費者選擇。
4. 因此，住宅政策除了縱向的指揮下，更需要橫向的聯繫及配合，如併同使用大眾運輸系統引導人口至其他地區，且市場問題亦要考量區域差異，臺北或說是台灣北部與中南部的環境條件上有差別，像租金補貼要照顧的對象或需解決的問題族群，集中在臺北及新北市，住宅資源的分配應考量因地制宜合理調配。又如國內區域發展或產業政策重北輕南也是目前住宅問題的原因之一，以及新北市及桃園縣是全國人口成長最多的城市等人口政策思維，住宅問題的解決必須考量上開因素，尚需由行政團隊橫向聯繫多面向提出適宜且配套之政策。
5. 設置社會住宅，仍然需要了解土地在哪？經費來源？除確定可使用的土地合適性，由不動產交易稅收固定比例提撥以維持穩定的住宅基金財源，並透過聯合開發等土地開發或取得工具之整合，方有可能作到社會住宅的政策目標。
6. 在供給面上除由政府提供之社會住宅外，亦需透過制度輔導民間釋出有效供給，如租金稅制減免等；需求面則考慮假性需求的可能，投資客囤房行為擴大局部地區的需求量，亦需要政策予以抑制；另外，國外的資金與需求亦會

改變國內不動產市場供需關係，外匯或外資的管制可能在住宅政策併同考量。

7. 現行的住宅政策或住宅法都有很明確的方向及定位，但是在執行上要更務實地了解市場特性及發展趨勢，甚至掌握國內外之經濟情勢，才不至與實際脫節。
8. 參考德國的出租政策，不少比例是仰賴民間企業優惠租賃住宅的提供，在我國社會住宅推動的同時亦應考量民間力量的引進；也不應侷限一種住宅提供方式，像合宜住宅也是解決一種住宅問題的方法；政府應該從多面向角度、以多元工具下手，橫向串連建構一完整、穩健的住宅政策或策略。

六、德霖技術學院林旺根兼任副教授：

1. 關於議題一、租賃發展政策內涵部分：

- (1) 住宅法於 100 年 12 月底制定，依第 44 條第 1 項規定，中央及直轄市、縣（市）主管機關為提升租屋市場健全發展應研擬住宅租賃發展政策，雖遲至今日才擬定「住宅租賃發展政策」草案，但仍應予以肯定。
- (2) 贊同前面幾位老師所指，過去主管機關太過於遷就「市場機能」之尊重，導致投機炒作橫行，故具體「住宅租賃發展政策」之訂定原則，應倒過來看，建議修正為以「保障居住權利、鼓勵民間參與、維護社會公義、健全市場機能」等原則。
- (3) 剛剛莊老師所說的，中、南部沒有住宅問題，個人不太贊同，因為弱勢者在中南部仍有住屋問題，老弱者仍可能被「丟包」對待。此外，個人也不贊成 103-106 年整體住宅政策中仍要再鼓勵興建合宜住宅，因為「合宜住

宅」不啻是法無明文，而且是讓中籤者小確幸（中樂透）得到暴利，更是政府替財團保證「完售」的荒謬作法。

- (4)至於社會住宅部分，前幾天曾參加一個研討會，「巢運」召集人彭揚凱先生簡報說明，韓國在短短 8 年內興建了 110 餘萬戶，而日本於昭和 26 年即制定「公營住宅法」，依該國總務省「住宅、土地統計調查（平成 15 年）」資料顯示，自有 2,867 萬戶，租押 1,717 萬戶（約為六比四），其中約二成為公營出租住宅，即約 343 萬戶，經過 10 年當然更多。
- (5)參考日本「生活保護法」第 11 條規定，政府應提供保護的種類，包括生活扶助、教育扶助、住宅扶助、醫療扶助、介護扶助、出產扶助、生業扶助、葬祭扶助等八種。其中的「住宅扶助」，依同法第 14 條及第 33 條規定，是指對於無法維持最低限度生活之困窮者，提供住居或為維持其住宅必要之修繕等措施。其具體住宅扶助方法，固然，依同法第 33 條規定，以金錢補貼為原則，但金錢補貼無助於或不適於達到扶助其生活者的提供現物補貼。亦即，提供公營住宅或提供具有委託管理的出租住宅供其居住。
- (6)而「公營住宅法」，日本在昭和 26 年 6 月 4 日制定，主要是為國民生活之安定與增進社會福祉，規範中央及地方公共團體，針對低額所得之無住屋者得以低廉租金，承租具有「健康（衛生）且有文化生活」之公營出租住宅為其立法目的。
- (7)另一方面，為鼓勵民間投資者，日本另於平成 5 年制定「特定優良賃貸住宅供給之促進相關法律」，主要係為中低收入家庭所得階層，經由民間建設業者所提供之特

定優良出租住宅，透過國家及其地方自治團體之補助，使得地方自治團體、地方住宅供給公社或民間事業者參與建設提供之出租住宅，稱為「特優質」。包括「高齡者優良出租住宅」以及各地方興建之「地域優質出租住宅」之合稱。惟高齡者優良出租住宅於平成 23 年 10 月廢止，繼之，依「高齡者居住安定確保之相關法律」（以下稱「高齡者居安法」）規定，改以服務導向之高齡者住宅辦理登錄。至於受自治團體補助一部分租金的地域優良出租住宅制度，仍延續至今。簡言之，日本已建構多層且柔軟化安全住宅網絡，值得我國借鏡。

- (8)可惜，我國 3 年前的住宅法制定時，已將興建社會住宅的權責，自中央下放至地方（都發局、城鄉局已無興建能力），從政府為主移轉至民間為主（民間投資者對此興趣缺缺），3 年來績效不彰，可以想見政府角色，太過消極。因此，建議修正住宅法，以資平衡。
- (9)剛剛薛老師有提到，「巢運」及「房改盟」均主張建立租賃專法，個人至表贊同。適巧，前不久才為營建署翻譯日本「借地借家法」，該法中包括「借地」（租地建屋）與「借家」（租屋）之規範。
- (10)依日本「民法」之規定，原則上，契約定有期間者，賃借貸雙方之任一方，均得主張於期間屆至時解約終止；亦即，契約是否發生更新，應視當事者約定而定。反之，契約未定有期間者，賃借貸雙方之任一方，得訂定相當期間通知他方為解約之意思表示，則該契約自通知之相當期間（房屋租賃為 3 個月）期間屆至時，即生終止之效力（日民 617 I）。然而，為避免承租人遽然被追討而頓失其生活據點，該法則規定於期間屆滿之 1 年前至

6個月前之期間，未通知契約相對方表示契約不更新，或未通知若不變更條件者契約不予更新時，依法即視為與原契約相同條件下發生更新契約之效果（法 26 I）。相對的對於出租人主張解約（契約終止），則採限縮之限制，限以具備正當事由始得為之，否則視為當然更新。而且，解約效力之發生，於解約提出日開始經過 6 個月後，才發生終止效力（法 27 I）。

(11)關於建物租賃之對抗力，除規定已交付租賃物後即受「買賣不破租賃」效力之保護外，又規定租賃期間如因經濟情事變遷，導致顯不相當時，雙方均有具形成權性質的租金增減請求權、又於解約時承租人有裝設傢具購買請求權。而租賃終止時，對轉借人之保護及借地權上建物承租人之保護；尤其是，承租人死亡後無繼承人時，其有未提出婚姻或收養之登記，或與承租人為事實上夫妻或收養親子等相同關係之同居人存在時，該同居人得繼承建物承租人之權利義務。但該同居人於承租人死亡之事實後知悉其無繼承人之情形一個月以內向建物出租人表示反對意思時，不在此限（法 36 I）。

(12)綜之，日本的借家制度，尤其是對於出租住宅方面，對於承租人權益如強化租賃權之效力、當然更新之拒絕須有正當事由之規定、事實上夫妻或收養親子等相同關係之同居人之保護，以及定期租賃制度的強制說明等，而且，對於弱勢的貧困者、高齡者之保護更為細緻，均值得我國借鏡參考。

(13)相對的，我國目前的租賃關係，尚無特別法之規範，尤其在房價高漲之際，屋主可能更不敢或不願將房屋出租，如此結果對弱勢者將更雪上加霜；「房東趕房客被

丟包」的事件，在租賃欠缺保護的情形下，將層出不窮。顯見，有必要建立一套完整有效的租賃保護法制（保護弱勢者不會被強迫搬遷，也保障屋主之合法權益），俾與民法之一般租賃有所區隔。基此，制定租賃專法刻不容緩，而該專法至少應包含下列之規範：

- a. 租賃專法應包括租地關係，俾使國內剛萌芽的地上權住宅更為活化，俾供購屋者多元選擇。
 - b. 專法應建立以保護租賃制度為中心（不能偏向出租人），重新調整當事人間之權利義務關係；參考借地借家法或其他國家之立法例，針對契約對抗效力之強化、解約之期前通知更為細緻，對於「居住權」的保護亦應建立規範，更應建立糾紛協調機制，有效解決租賃糾紛。
 - c. 檢討政府目前之各項補助，參酌國外立法例，增列對於民間提供出租住宅之事業者予以適當之獎勵，並予法制化。
 - d. 鼓勵目前之空餘屋提供進入租賃市場，應給予租稅減免等誘因。並應提供誘因（如租稅減免）鼓勵空餘屋提供出租。
 - e. 專法應明確授權行政機關對於周邊產業者（如租賃媒介與租賃管理業）建立登錄管理制度，規範其消極資格與積極資格，如有暴力催繳或逼迫遷讓等惡行，加以重罰，並對其提供定型化契約訂定應記載與不得記載事項，以提升其品質。
2. 關於議題二、房產財稅政策工具部分，由於現行房地產交易稅制，賦以投機炒作者逃避稅賦之漏洞，亟待改革防杜，惟就財政部所提得方案，3,000萬以上才納入（試問多少比例會被課重稅），又對於持有稅、取得稅一概不理，顯然

是假改革，故贊同將房地合一課稅、房地持有成本檢討，予以納入，寄望內政部地政司勇於承擔改革重任，讓房地稅改有重究；此外，房屋購置貸款管制措施，贊同前幾位老師的高見，亦應納入。

3. 關於「整體住宅政策」之主要政策之一：「制定住宅法、實施方案及修訂相關法規」固然已經完成，惟住宅法仍有許多必要再行修正，諸如社會住宅之興建宜再定位（已如前述）；又如住宅資訊之提供，從事住宅興建之公司，應於取得建造執照申報開工時，應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之建築相關產業公會（住宅法第 43 條）；住宅資訊之蒐集，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（住宅法第 39 條）。但因未設罰則，而徒成具文，有待修正。又居住為基本人權，不應有歧視待遇。但「基本人權」云云，僅止於「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。」（住宅法第 45、46 條）。至如，承租人如被不當催繳、迫遷等，本法並無任何保護機制，均值得逐項檢視修正。此外，前面所言，政府亟待建立租賃專法乙節，亦應於本議題中增訂執行項目。

七、台灣居住正義協會（黃理事長益中）：

1. 臺北市房屋價格中位數 10 年來，自 690 萬元漲到現在 2,144 萬元，房屋貸款以目前貸款利率計算每個月要繳 11 萬餘元，這要一般老百姓如何買得起，這樣的現況問題不去思考解決，而關在這小會議室討論住宅政策，不啻是空

談、閉門造車。即便是新北市或桃園縣的房價，現在的年輕人根本不可能買得起，如不正視這些問題思考解決，又不參予或想理解目前巢運的5大訴求，不要說是在討論住宅政策。

2. 合宜住宅絕對不能蓋！政府興建的合宜住宅，說以市價7折出售。這種看似照顧弱勢的合宜住宅，實則造成投機炒風。民眾只要安排人頭抽籤等個5年就可以轉手賣掉，獲利至少百萬！社會福利不該淪為抽籤樂透，這是賤賣國土、浪費資源。
3. 青年購屋優惠貸款助長房價！政府提供這種低利貸款說是要協助青年「安心成家」而拿全民的納稅錢補貼年輕人購屋利息，然後讓年輕人勉強自己去買那種5年內從5百萬漲到1千多萬的房子，一背貸款20、30年，還很有可能成為房價泡沫化的犧牲者，這種錯誤的政策，真正賺到暴利的卻是那些黑心炒房族。另外，租金補貼也是錯誤政策之一，房客如果申請租金補貼就會使房東的租金收入曝光而有所得稅課徵的問題，這也是租屋平台成效不彰的原因，稅捐制度是主要成因。
4. 面對巢運的5大訴求，部分是可以立竿見影的，如停建合宜住宅，政府如認同該訴求，應該直接宣示停止新案的規劃，馬上停止該不當政策及其所引致的後果；而部分需要時間，如正在推動「只租不賣」的社會住宅，巢運訴求廣建社會住宅達住宅存量5%，參考國外現況，韓國早就有116萬戶的社會住宅，占該國住宅6.5%，而且該國每年還要編列新台幣1,300億元興建，預期2020年要達到12%，即214萬戶社會住宅。而我國政府說民國112年社會住宅將增至3.4萬戶，意思就是我們還要等待10年，到時候我們社會

住宅的比例只能從現在的 0.08%，來到 0.4%！所以，政府應該停止租金補貼、貸款利息補貼等錯誤政策，將資金應用在社會住宅的推動上；另像臺北市區內有許多閒置及國有土地，不要標售，應妥善應用作為社會住宅用地。

5. 又財政部推動的房地合一實價課稅，但設置 3,000 萬元的課稅門檻，這樣大部分的房屋依然課不到稅，甚至又因此會取消奢侈稅，如此是否確實達到課稅抑制消費，建議取消課稅門檻，有所得就繳稅！法國經濟學者皮凱提在「21 世紀資本論」中特別強調要依據淨財富課稅，並以累進稅率來解決貧富不均。對照台灣有 68 萬人擁有 3 房以上，其中甚至有 1.7 萬人擁逾 10 房，政府應該調高房屋評定現值與實價接軌、擁逾三房者囤房稅採累進稅率、立即推動實價課稅，並專款專用於社會住宅的興建。

八、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會（于秘書長俊明）：

1. 居住正義協會所提及租稅公平性，確實是住宅市場措施必須要探討的議題，像租賃制度的推動建置，如提供出租使用，在土地稅部分便無法使用自用稅率，在所得稅部分則有增加所得需課稅，都會增加房東的出租成本，這些都是在輔導租賃市場健全發展時需先務實檢討的議題。
2. 因為臺灣的供給彈性問題，稅賦勢必會轉嫁，雖說課徵不動產交易稅係提供住宅照顧措施使用，但他直接移轉到房屋售價，又稅賦增加或稅率提高可能會造成市場流動性下降而有閉鎖效應，讓消費者承受購屋或租屋成本的增加，其與政府之後再給予的住宅協助工具間之關係，是否有符合政策照顧的立意。認同台灣居住正義協會「有所得要課

稅」，但如何去做，應該更全盤性的檢視各種稅率及稅基，包括所得稅、土地增值稅以及以後的不動產交易稅等。而且除了稅率以外，稅基也是課稅的重要檢討事項，目前台北市的房屋評定現值，已有業界反應已超過興建成本，將會增加消費者契稅等額外的負擔，所以，要注意租稅策略是把雙面刃。

3. 住宅政策重要的面向是供給，尤其是土地供給，臺北市內都市更新目前推動上費時又政府表示未來沒有新市鎮的開發，表示未來可供興建的精華土地將會不足，認同專家先進所說規劃建置更便捷的運輸系統以拓展都會區蛋黃的部分，但以拓展速度有限的現況觀察，土地供給成本仍會持續提高。
4. 住宅品質提高意謂住宅興建成本的提高，相對也會影響房屋的可消費族群及門檻，所以住宅政策工具，應該將住宅市場區隔，一種是商品房於自由市場買賣，著重在買賣制度的健全及稅賦的公平；一種就是合宜承租或承購價格的房屋，作為國人居住需求可負擔的租購選項，才是強調居住協助。
5. 興建房屋概念上可以帶動該地的經濟，住宅興建工程及材料等直接提供工作機會使人民具有購買力而刺激經濟循環流動，而在稅制的檢討上，亦請政府併同考量住宅興建數量對於市場帶動動能及流動效能之影響。
6. 合宜住宅是政府重要住宅工具之一，讓政府可以在市場上取得叫價權，而且國內目前推動合宜住宅的作法也符合國際公私營夥伴計畫（PPPs，public - private partnership）。
7. 尊重市場原則係源於過去政府不再興建國民住宅的政策立

場，而在政府公有住宅的提供及其與住宅市場、民間業者間的界面協調，公會也將持續積極配合政策辦理。

九、財團法人國土規劃及不動產資訊中心(李資深研究員正庸):

1. 居住權為台灣價值重要的思考面向，其不純然是內政部住宅法或住宅政策範圍內之業務，而應是各部會所管法令或業務執行時之政策基準。
2. 根據 1978 年在美國加州公民投票通過的第 13 號法案，該州物業稅稅率不得超過市場價的 1%；物業稅稅基以該州政府 1975 年評估出的公開市場價值為基準，此後的評估價值每年不得超過 2%。其後，該州又陸續有多項與稅收和支出有關的法案提出並通過；這一系列法案使得該州的物業稅徵稅權被限制了；其次，州議會僅能審議 15% 的經費，而其餘 85% 稅收則依據法律指定使用用途；該操作方式可以作為目前住宅政策部分參考。
3. 推動稅賦制度時，應需認知課稅價值 (Taxable Value) 仍有別於市場價格 (Market Price) 或實際價格 (Real Price)，必須在政策檢討時加以釐清。
4. 住宅問題實際上千頭萬緒，其成因錯綜複雜，各項政策工具的規劃及使用務須以客觀審慎態度研擬，但要使住宅政策有成效，除推動時注意時效外，整體政策的決策層級應該要提高到行政院。

陸、會議決議：

- 一、經過廣泛討論後，其實可以發現大家所觀察或體認到的住宅問題多少有些差異，這跟個人的觀念、環境或條件差異有關，本部在會議中試著整合大家的想法，在落實居住正義的政策方向取得共識。
- 二、有關諸多先進建議將政策層級拉高，本部基於住宅法主管機關，責無旁貸，故今天召開會議邀集各位及相關部會齊聚會商，然所討論的政策工具部分涉及到其他部會之專業領域，該類政策規劃及執行內涵需要在該領域通盤衡酌考量，而本部會將在座各位的意見凝聚共識後，作為後續以更高層級的思維角度決策時之參考。
- 三、今日專家學者及代表的建言請業務單位詳細記錄，政府亦將虛心接受並認真檢討政策推動的進度及成效，針對居住人權、稅制改革、社會住宅、居住協助及租屋市場等議題，代表們於會上提供的施政建議與框架外的新思維，也將研議所提供作法與寶貴建議並分析，據以研訂住宅政策草案，再邀集各位研商，以期未來住宅政策及相關業務的運作，更符合國人大眾心中的想法與期待。

柒、散會（下午 12 點 20 分）

「整體住宅政策」專家學者座談會

簽到單

壹、開會時間：103年10月6日（星期一）上午9點30分

貳、開會地點：內政部營建署601會議室（臺北市八德路2段342號）

參、主席：陳政務次長純敬

肆、出席人員：

出席人員	簽名
王教授永慈	(請假)
林教授左裕	林左裕
林教授萬億	
陳教授彥仲	陳彥仲
蔡教授明璋	
黎教授德星	黎德星

出席人員	簽名
薛教授立敏	薛立敏
林副教授旺根	林旺根
花副教授敬群	
莊副教授孟翰	莊孟翰
黃副教授麗玲	(請假)
王青年顧問郡羚	王郡羚
李青年顧問偉國	李偉國
吳青年顧問鎧	(請假)

行政院政務辦公室

陳三 羣

團體機構	職稱	姓名
中華民國不動產 開發商業同業公 會全國聯合會	副理事長	張聖新
中華民國不動產 仲介經紀商業同 業公會全國聯合 會		
中華民國全國建 築師公會		
財團法人國土規 劃及不動產資訊 中心	資深研究員	郭正郁
社會住宅 推動聯盟		
台灣居住 正義協會	理事長	黃益中

中央機關	職稱	姓名
衛生福利部	科長	黃新馨
文化部	(請假)	
財政部	副組長	翁培鈞
	副組長	周宜名
	(國語)專員	廖志偉
中央銀行	副局長	陳秋棠
	專員	朴苔蘭
金融監督管理 委員會		
		楊星玲
國家發展委員會	專員	林添可
行政院農業 委員會		
	工程員	王翔楡

地方政府	職稱	姓名
臺北市政府		
新北市政府	副局長 局長 科長	張溫德 陳國華 王淑貞
臺中市政府	總工	許由英
高雄市政府	課長	曾思凱
臺南市政府	科長	謝文娟
桃園縣政府	科長 許耀雄 技正	賴芳美 顧佳萍 羅美齡
宜蘭縣政府		林福喜
新竹縣政府		庄佩君
苗栗縣政府		
彰化縣政府	技士 臨時約僱	廖佳樺 李怡賢
南投縣政府		吳心培

地方政府	職稱	姓名
雲林縣政府		
嘉義縣政府	議長	張志鏞
屏東縣政府		
花蓮縣政府		
臺東縣政府		
澎湖縣政府		
連江縣政府		
金門縣政府		陳志
基隆市政府		
新竹市政府		
嘉義市政府		

本部機關單位	職稱	姓名
本部建築研究所	組長	王順治
本部地政司	簡以純 視察	林慶正 何川遠
本部營建署		許文謙 王肇權
綜合計畫組		林世民 呂依詩
都市計畫組		許嘉祥
建築管理組	幫工	楊雅雯
都市更新組	科長	柯茂榮 洪旭 楊瓊
企劃組	組長	鄭學 許慧敏 施怡君
管理組		王丹嬌 陳志昭
財務組	組長	吳涼之
土地組	幫工	卓慧惠
國民住宅組	組長	王宇治
		陳淑娟
		譚渝欣 林美桂 蘇玉峰 鄭文輝 林麗媛