

民國 112 年 10 月 5 日

討論事項（一）

內政部擬具「住宅法」部分條文修正草案，經張政務委員景森等審查整理竣事，請核轉立法院審議案。

說明：

一、內政部為鼓勵更多房東出租房屋予經濟或社會弱勢者，有條件放寬公益出租態樣，並為提高房東參與公益出租之意願，避免出租住宅成為稅務機關追查租賃所得、房屋稅及地價稅之依據，前擬具「住宅法」第 3 條、第 15 條、第 16 條修正草案，經張政務委員景森邀集財政部、法務部、衛福部、國發會等相關機關代表會同審查整理竣事。嗣為落實鼓勵生育，擴大政府協助育有未成年子女家庭政策，再增修「住宅法」第 4 條修正條文，爰擬具「住宅法」部分條文修正草案，請核轉立法院審議。

二、本案修正要點如次：

（一）增訂將住宅出租予社會福利團體轉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，其住宅所有權人或房屋納稅義務人為公益出租人。（修正條文

第 3 條)

(二)為鼓勵生育，擴大政府協助育有未成年子女家庭，將經濟或社會弱勢者有關「育有未成年子女三人以上」之規定修正為「育有未成年子女二人以上」。(修正條文

第 4 條)

(三)增訂公益出租人租賃契約資料不得作為租賃所得、房屋稅及地價稅查核依據之規定。(修正條文第 15 條、

第 16 條)

三、茲將該修正草案(整理本)附後，擬請討論通過後，由院送請立法院審議，提請

核議

附件如附

住宅法部分條文修正草案總說明

住宅法（以下簡稱本法）係於一百年十二月三十日制定公布，並自公布後一年施行，另於一百零六年一月十一日及一百十年六月九日修正公布，並自公布日施行。為鼓勵更多房東出租房屋予經濟或社會弱勢者，參考政策推動實務情形，有條件放寬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社會福利團體，且該社會福利團體將住宅轉租予符合租金補貼申請資格者，亦認定為公益出租態樣；另為提高房東參與公益出租之意願，避免出租住宅成為稅務機關追查租賃所得、房屋稅及地價稅之依據，以及為鼓勵生育，擴大政府協助育有未成年子女家庭，爰擬具本法部分條文修正草案，其修正要點如下：

- 一、增訂將住宅出租予社會福利團體轉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，其住宅所有權人或房屋納稅義務人為公益出租人。（修正條文第三條）
- 二、為鼓勵生育，擴大政府協助育有未成年子女家庭，將經濟或社會弱勢者有關「育有未成年子女三人以上」之規定修正為「育有未成年子女二人以上」。（修正條文第四條）
- 三、增訂公益出租人租賃契約資料不得作為租賃所得、房屋稅及地價稅查核依據之規定。（修正條文第十五條及第十六條）

住宅法部分條文修正草案條文對照表

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出租予社會福利團體轉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>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>一、本法為鼓勵更多公益出租人將住宅出租予經濟或社會弱勢者，給予其相關稅賦優惠，考量實務上部分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，將住宅出租予社會福利團體，再由該團體轉租予經濟或社會弱勢者，亦符合將住宅出租予經濟或社會弱勢者之立法意旨，爰修正第三款，將上開情形納入公益出租之態樣。</p> <p>二、實務上社會福利團體至少包含：(一)經社會福利事業主管機關許可設立之社會福利慈善事業基金會。(二)依兒童及少年福利與權益保障法、老人福利法、身心障礙者權益保障法及社會救助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之社會福利機構。(三)財團法人附設前開之社會福利機構。(四)依人民團體法設立之社會團體，</p>

		<p>其章程規定設立宗旨與目的及主要任務係為從事兒童、少年、老人、婦女、身心障礙、性侵害防治、家庭暴力防治等社會福利業務者。本法施行細則將就第三款「社會福利團體」之範圍予以規範。</p> <p>三、社會福利團體將住宅轉租予符合租金補貼申請資格者之公益出租態樣，僅限於社會福利團體提供經濟或社會弱勢者「居住」之需求，不包含護理、養護、安養等，將於本法施行細則加以界定第三款「轉租」之範圍。</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，提供至少百分之四十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，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>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，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>一、為解決我國少子女化問題，營造友善育兒環境，並減輕家長育兒負擔，行政院核定「我國少子女化對策計畫」，其中友善生養的相關配套在住宅部分包含育有未成年子女者優先承租社會住宅、優先享有住宅補貼等。</p> <p>二、為協助育有未成年子女者解決其居住問題，內政部提供包括住宅補貼、直接興建社會住宅及社會住宅包租代管等住宅協助措施。</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>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>三、依據內政部戶政司人口統計資料，總生育率及出生數統計部分，總生育率呈現下降趨勢，出生率由四十年之七·〇四人，降至六十五年之三·〇九人，另九十年為〇·九人，至一百十一年已減至〇·八七人。</p> <p>四、另依據國家發展委員會人口推估扶幼比統計，每一百個青壯年人口所需扶養幼年人口數，由六十五年之五十六·三名幼兒，降至九十年之二十九·五六名幼兒，至一百十一年已減至一七·四七名幼兒。</p> <p>五、鑑於國民出生率持續降低以及扶幼比持續陡降等少子女化問題日趨嚴重，為營造友善育兒環境、鼓勵生育、擴大政府協助育有未成年子女家庭租屋需求，爰將第二項第三款「育有未成年子女三人以上」修正為「育有未成年子女二人以上」。</p> <p>六、第一項未修正。</p>
<p>第十五條 <u>公益出租人</u>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，於住宅出</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法規</p>	<p>一、公益出租人於第三條第三款已有定義，故依第十六條規定用詞將第一項所定「住宅所有權人或未辦建物</p>

<p>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>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>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」。</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><u>第十六條 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</p>	<p><u>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。</u></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，爰參照第二十三條第四項之意旨，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</p>

<p>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>及地價稅之依據。至不得作為查核房屋稅及地價稅之租賃契約資料，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>
---	--	---

CB7D6B6E5D187313
行政院第3874次院會會議
行政院