

第2屆臺北市政府住宅審議會第5次會議 議程

- 壹、會議時間:110年6月28日(星期一) 下午2時30分
- 貳、會議地點:CISCO 線上視訊會議
- 參、主席:彭振聲主任委員
- 肆、報告事項(書面資料)
- 伍、討論事項-臺北市社會住宅政策
 - 一、社會住宅逐年審查制度存續
 - 二、松山區健康社會住宅空戶招租規範
- 陸、綜合討論
- 柒、臨時動議
 - 一、社會住宅連帶保證人制度存續修正案
- 捌、結論
- 玖、散會

第2屆臺北市政府住宅審議會第5次會議 會議紀錄

壹、討論事項 1-社會住宅逐年審查制度存續：

- 一. 業務單位報告(詳見會議資料)
- 二. 綜合討論(依發言順序)

(一)林左裕委員：

1. 社宅租金調整期間越長、行政成本越低；調整期間越短，行政成本也越高。社宅是以公平正義的政策目標為優先，以社會住宅承租戶之經濟能力作為依據減少社會住宅租金之補貼並非社宅興辦本意。
2. 臺北市社宅於招租時已審查申租人資格，租賃期間如係以三年一約，則無須每年針對其所得進行租金查核，可節省行政成本；針對社宅租金調整亦可考慮三年後依消費者物價指數或消費者物價指數內租金指數漲幅調整社會住宅租金，惟提醒社會租金隨物價指數調整須訂定上限值，讓社宅租金調整機制有所依據，亦達節省行政成本。予以肯定本議案採廢除逐年審查，但承租人得申請調整之方式進行。

(二)杜功仁委員：

支持本議案採用採廢除逐年審查，但承租人得申請調整之方式進行。目前都發局每年都要花費大量人力處理逐年審查之行政工作，目前廢除逐年審查制度一事仍使承租戶可依自身情況，例如家庭成員變動、所得變動等，皆可即時提出申請調整社會住宅分級租金標準，影響層面不大。

(三)楊松齡委員：

社宅政策本意即是為了於合理負擔範圍內幫助民眾安居，如以扶助弱勢為目標，建議市府倘於財政或社宅政策財務負擔能力內，續約時無須重新查詢家戶及個人所得，以續約一次(共六年)均維持同樣租金，較能解決民眾租屋及房租經濟負擔，照顧弱勢族群。

(四)張智元委員：

1. 社會住宅逐年審查制度實務運作情形確實存在無法反映當年度實際生活情形、背離社宅興辦宗旨及增加行政負擔之缺點，透過本次調整後，以民眾自行申請重新認定社會住宅分級補貼金額，可以有效反映民眾收入的真實情形。
2. 社會住宅政策目標及試協助民眾脫貧及扶貧，本次廢除逐年審查制度確實可以體現希望透過居住社會住宅降低承租負擔，協助脫扶貧。本議案處理方案確實可解決上述的缺點，針對後續調整方式亦提供配套措施，當承租人有更有利之條件後即可申請調整，故支持本次提案處理方案

3. 社會住宅的興辦現階段的確需要仔細考量各種成本的支出，行政人力成本支出之節省亦可將人力資源挹注於其他興辦或營運事宜。

(五)溫琇玲委員：
本案敬表支持。

(六)黃麗玲委員：
本案敬表支持。

(七)周麗華委員：
1. 雖目前辦理之逐年審查制度有無法反映當年度所得之缺點，但社宅首次簽約入住前進行所得及財產審查亦無法以當年度所得進行資格審查，爰此缺點在實務上依舊存在。
2. 本案敬表支持，惟提醒目前社會住宅出租辦法或其他法規、文件、公告如有針對逐年審查時間之規定，後續須一併進行修訂。

(八)陳亮全委員：
因臺北市社宅政策係採規劃分級租金補貼方式，於此原則下同意市府有效減省行政效率且給予民眾補貼調整之彈性及配套，爰支持市府採用廢除逐年審查，但承租人得申請調整之方式辦理。

(九)孫一信委員：
1. 本案敬表支持，惟家庭成員方面限出生、死亡、結婚及離婚部分，建議應再新增「收出養……等」家庭成員的增加或減少之變動。
2. 第二點，所得變動均得申請文字建議針對相關規則例如：每滿一年可於下一年度租金核算前提出租金補貼調整申請，訂定清楚，避免因承租人申請次數頻繁造成大量行政成本支出。

(十)呂秉怡委員：
此方案可在不影響住戶權利之下進行行政簡便，本案敬表支持。

(十一) 康旻杰委員：
關於一般租金的訂定多會因應著外部其他地區的房價地價而有所變化。如同國外討論的租金管制(Rent control)制度，透過租金監控確保租賃市場的租金可負擔性。倘這類因應著周邊地區房價地價變動調升的住宅租金調幅是不合理的，建議市府可思考以社會住宅作為案例，如何調升租金是為合理，或是社宅租金調整訂有檢討原則，可用以宣示社宅租金不會隨著市場行情決定，形成示範效果。

(十二) 林育如委員：

本案敬表支持。

(十三) 蕭明康委員：

低收入個人所得不穩定，以單一年度所得為基準，其實也不準，建議以前三年平均為基準並且資格一次審定，租金不要年年調整，租賃期間租金固定，政策資源及企圖心夠的話對經濟弱勢不必斤斤計較，爰同意廢除逐年查核。

貳、討論事項 2-松山區健康社會住宅空戶招租規範：

一. 業務單位報告(詳見會議資料)

二. 綜合討論(依發言順序)：

(一)呂秉怡委員：

1. 本案敬表同意；另建議倘健康社宅三年期滿續約空戶之處理方式後續可作為府內的通案原則辦理。
2. 未來臺北市社會住宅基地將越來越多，倘各社宅三年第一租期滿空戶數量少，建議可授權都發局依照通案原則辦理，節省行政成本。

(二)康旻杰委員：

本案敬表同意。

(三)黃麗玲委員：

社宅租金第一階至第三階的住戶所得係屬40分位點以下，住宅政策對於居住正義之精神應有所回應；此外 SDG11內亦提及針對弱勢或脆弱階層應給予比一般人還要更多的照顧，爰本案敬表支持。

(四)周麗華委員：

本案敬表支持。

(五)蕭明康委員：

續約戶及空戶(新租戶)建議原則上租金可以一致，都是社宅承租戶，只是進住時間不同；既然調整差額不多，無須有差別租金對待。

(六)陳亮全委員：

本案敬表支持；惟未來臺北市社宅續租政策上是否應有一致性原則，希望可將健康社宅續租辦理模式變成通案原則，或請都發局納入通案原則規劃參考，避免各社宅續租辦理模式皆不相同。

(七)溫琇玲委員：

1. 本案敬表支持，且可將此模式調整成其他社宅續租通案原則，並考量各社宅情況不同，建議可依各社宅實際情形進行細部調

整。

2. 目前社宅興辦主要講求民眾可負擔及政府可負擔，惟為求自償將空戶租金單價訂於 782 元對於自償率之提升有限，為了落實社宅興辦宗旨，仍建議如其他委員所述，維持現行每坪 714 元之租金單價，俟六年期滿重新招租時再以新租金計收。

(八)林左裕委員：

1. 社宅租金訂定需兼顧自償性及照顧名眾之興辦宗旨，以目前市府規劃之權衡方式係採原住戶暫不調整、六年重新招租時再行調整租金；而新租戶用新租金，應該可以同時兼顧民眾可負擔及政府可負擔，故原則同意提案內容。
2. 仍須提醒都發局，假設新入住之承租戶與舊租戶承租相同房型坪數但租金不相同，雖然確已訂有租賃契約，卻可能造成承租戶心理不平衡；倘承租戶突然產生經濟狀況(例如：無薪價)可能會引起爭議。
3. 雖原則上同意都發局兩全其美之方案，既不對 40 分位點以下新承租戶調漲租金，又可符合提高社宅自償性之目標；倘若會因此造成帶來爭議，使行政成本增加，建議府內應評估採維持每坪租金單價 714 元，俟六年期滿後再行調整租金。

(九)杜功仁委員：

1. 本次健康社宅空戶僅有五戶，僅針對五戶空戶調整租金確為不必要。提醒都發局雖健康社宅建議不調整租金，惟每三年是否調漲租金一事亦有必要作為一單獨議題進行討論。
2. 建議市府可提供計算過程或參考依據供委員了解社宅租金計收標準是如何產生的；另外租金收入是整個社宅及政府財務負擔十分重要的議題，於兼顧社會居住正義同時亦希望政府財務收支平衡，故建議除租金收入外，也可讓委員一起檢視社會住宅的支出，才有檢視租金單價訂定合理性的判斷依據。

(十)楊松齡委員：

從民眾負擔能力及政府負擔能力而言，無論每坪租金單價是 714 元或 782 元都算可負擔範圍內，建議都發局評估是否針對空屋產生時每次都必須依檢討機制進行調整，造成社區租金標準不一，衍生更多行政成本，並使社宅租金複雜度及管理難度增加、承租戶租金爭議情形。倘若上開情形尚可應付，原則上亦支持都發局之提案。

(十一)張智元委員：

1. 本案原則支持，仍提醒都發局倘社宅自償率須透過五年至十年期間每年調整部分租金才可達到平衡的話，建議應可透過逐年提升，讓民眾逐漸適應租金會隨著政府可負擔範圍而有些微調漲，惟調漲之情形仍不可超過民眾負擔能力。
2. 租金調漲是否需要訂定通則或依照個案情形而有不同差異考

量皆可，但調整租金一事建議是以「年」計算，並訂定合理租金調漲機制，使民眾習慣租金調整是合理的。倘政府負擔能力足夠則採固定基準收費即可，使行政操作較為簡易。

3. 計算社宅租金時亦須將常態性成本花費一併納入，使租金訂定較為合理租金。

參、臨時動議-連帶保證人制度存續修正案：

一. 業務單位報告(詳見會議資料)

二. 綜合討論(依發言順序)

1. 呂秉怡委員：

甲、連帶保證人對於弱勢家庭會較有壓力且不公平，且有無連帶保證人是否可減少欠租情形，或欠租責任追究是否較為順利，兩者關連度低。

乙、提醒都發局後續需再針對出租國宅出租及管理要點規定進行修訂。

2. 林育如委員：建議長期欠租戶除了住宅部門進行催租外，社政及社福部門亦應介入，透過社福資源了解欠租戶欠租緣由或屬惡意欠租，必要時提供社福協助或以強制力使其離開社宅。建議住宅部門及社福部門對於欠租的承租戶再思考可以有無相關協助措施可介入。

3. 溫琇玲委員：

市府興辦社宅時應該要有方法可以確保欠租發生時可有所因應或處理方式，倘無，則不贊同廢除連帶保證人制度。建議仍需訂有相關制度處理欠租之情形；弱勢家戶或需要協助者可由社會局介入協助，雖保證人雖不一定可代償租金，但也是一種確保市府權益的措施。

4. 孫一信委員：

本案目前係討論廢除連帶保證人，而非廢除保證人。我們應該要以積極的方式處理弱勢又找不到連帶保證人的部分，並非放寬規定使故意欠租者可持續欠租。

5. 陳亮全委員：

目前無法明確區分欠租戶屬弱勢戶或惡意欠租之比例，如針對惡意欠租者可提出因應措施，則廢除連帶保證人應較無問題。

6. 黃麗玲委員：

甲、韓國首爾住宅公社針對欠租戶處理方式亦是依所訂法規及契約規定進行，但針對弱勢戶會透過民間團體力量合作，以募款方式獲得資金，協助弱勢戶繳交租金，並結合社福團體或民間團體訪視。

乙、此外首爾社會住宅供應量較為足夠，有不同租金選擇，一

且無法負擔社宅租金亦可選擇其他租金較為便宜之處所，但臺北市社宅量尚有不足，故亦需有一些在地機制處理這類的情況。

肆、會議結論：

一. 討論事項 1-社會住宅逐年審查制度存續：

同意都發局提案，後續廢除社會住宅逐年查核，但承租人仍得申請調整之；惟針對委員建議之家庭成員變動規範納入收出養等情形，請業務單位一併納入考量。

二. 討論事項 2-松山區健康社會住宅空戶招租規範：

本案同意依都發局提案，空戶以40分位點至50分位點承租戶之租金每坪以782元計收，第一階到第三階承租人比照續租戶計收租金；惟於訂定社宅租金調整機制之擬訂，請都發局於後續辦理續約之社宅案場租金檢討時，一併納入檢討機制內規劃通案原則，並訂定社會住宅租金調整上限值作為參考。

三. 臨時動議-連帶保證人制度存續修正案：

本案經委員討論，修正連帶保證人制度存續策略為廢除社會住宅連帶保證人，出租國宅則因出租及管理要點明訂承租需自行尋覓連帶保證人，故暫予不廢除，俟未來修訂後予以廢除連帶保證人。

散會-16時30分