

## 住宅法施行細則修正草案總說明

住宅法修正草案（以下簡稱本法）業經總統一〇六年一月十一日華總一義字第一〇六〇〇〇〇二〇四一號令公布，為配合用詞及條次變更，爰依據本法第六十四條規定，擬具「住宅法施行細則」（以下簡稱本細則）修正草案，計新增一條、修正十二條、刪除一條，其要點如下：

- 一、配合本法修正法源依據。（修正草案第一條、第四條、第七條至第九條及第十三條）
- 二、配合本法修正「特殊情形或身分」為「經濟或社會弱勢者」。（修正草案第二條）
- 三、配合本法修正新增住宅負擔能力、居住品質及原住民族文化需求應表明事項（修正草案第三條）
- 四、明定直轄市、縣(市)政府於訂社會住宅興辦計畫報中央主管機關備查規定。（修正草案第五條）
- 五、明定非營利私法人租用公有社會住宅規模及以公開方式出租予非營利私法人。（修正草案第六條）
- 六、明定更名登記方式得依本法第六十一條第二項但書規定辦理。（修正草案第十一及第十二條）

住宅法施行細則修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第一條 本細則依住宅法(以下簡稱本法)第六十四條規定訂定之。</p>	<p>第一條 本細則依住宅法(以下簡稱本法)第五十三條規定訂定之。</p>	<p>配合住宅法條次變更修正法源依據。</p>
<p>第二條 本法第四條第二項所定<u>經濟或社會弱勢者</u>身分，其認定方式如下：</p> <p>一、第一款、第二款、第四款、第六款至第九款：指符合各該管法律規定，並依法取得相關證明文件者。</p> <p>二、第十款所定災民，指經各級災害主管機關依法認定為遭受災害之人民，且其合法房屋因受災致不堪居住者。</p> <p>三、第十一款所定遊民，指經各直轄市、縣(市)社政主管機關認定、列冊在案，並認有安置必要者。</p>	<p>第二條 本法第四條第一項所定具特殊情形或身分，其認定方式如下：</p> <p>一、第一款、第二款、第四款、第六款至第九款：指符合各該管法律規定，並依法取得相關證明文件者。</p> <p>二、第十款所定災民，指經各級災害主管機關依法認定為遭受災害之人民，且其合法房屋因受災致不堪居住者。</p> <p>三、第十一款所定遊民，指經各直轄市、縣(市)社政主管機關認定、列冊在案，並認有安置必要者。</p>	<p>配合住宅法第四條修正「具特殊情形或身分者」為「經濟或社會弱勢者」之用詞及條次變更，爰修正序文。</p>
<p>第三條 各級主管機關擬訂住宅計畫及財務計畫，應視實際情形表明下列事項：</p> <p>一、計畫目標。</p>	<p>第三條 各級主管機關擬訂住宅計畫及財務計畫，應視實際情形表明下列事項：</p> <p>一、計畫目標。</p>	<p>配合住宅法第五條修正新增住宅負擔能力、居住品質及原住民族文化需求，爰修正第一項第三款。</p>

<p>二、相關計畫執行情形。</p> <p>三、社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、財政狀況、住宅負擔能力、居住品質及原住民族文化需求。</p> <p>四、住宅發展課題、對策及工作項目。</p> <p>五、財務規劃： （一）經費需求。 （二）經費籌措及分配。</p> <p>六、計畫之預期效應及績效評估。</p> <p>七、其他相關配合措施及事項。</p>	<p>二、相關計畫執行情形。</p> <p>三、社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需及財政狀況。</p> <p>四、住宅發展課題、對策及工作項目。</p> <p>五、財務規劃： （一）經費需求。 （二）經費籌措及分配。</p> <p>六、計畫之預期效應及績效評估。</p> <p>七、其他相關配合措施及事項。</p>	
	<p>第四條 本法第六條所定相關機關、民間相關團體及專家學者，應包含社會福利、地政、都市計畫、建築、財政及其他有助於住宅計畫擬訂或社會住宅事務評鑑等相關領域。</p>	<p>一、<u>本條刪除</u>。</p> <p>二、本法第六條第二項規定，住宅審議會設置辦法，由各級主管機關定之，爰刪除本條文。</p>
<p>第四條 本法第十七條第一項所定定期查核，直轄市、縣（市）主管機關應就受補貼</p>	<p>第五條 本法第十三條第一項所定定期查核，直轄市、縣（市）主管機關應就受補貼</p>	<p>配合住宅法條次變更修正法源依據。</p>

<p>戶資格現況每三年至少檢核一次，並得視需要隨時辦理。</p>	<p>戶資格現況每三年至少檢核一次，並得視需要隨時辦理。</p>	
<p><u>第五條</u> 本法<u>第二十七條</u>第一項所定興辦事業計畫，應包含下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、評估分析計畫。</li> <li>二、興建計畫。</li> <li>三、營運管理計畫。</li> <li>四、財務計畫。</li> <li>五、設備計畫。</li> <li>六、其他興辦事業計畫相關文件。</li> </ol> <p>直轄市、縣(市)主管機關依本法<u>第十九條</u>第一項規定興辦社會住宅時，應依前項規定擬訂興辦事業計畫，報經首長核准後辦理，<u>並送中央主管機關備查</u>；於委託經營管理後，應納入地方社會住宅評鑑。</p>	<p><u>第六條</u> 本法第十五條第一項所定興辦事業計畫，應包含下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、評估分析計畫。</li> <li>二、興建計畫。</li> <li>三、營運管理計畫。</li> <li>四、財務計畫。</li> <li>五、設備計畫。</li> <li>六、其他興辦事業計畫相關文件。</li> </ol> <p>直轄市、縣(市)主管機關依本法<u>第二十二條</u>規定興辦社會住宅時，應依前項規定擬訂興辦事業計畫，報經首長核准後辦理；於委託經營管理後，應納入地方社會住宅評鑑。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、配合住宅法條次變更修正法源依據。</li> <li>二、為加強中央與地方合作推動社會住宅，後續直轄市、縣(市)政府於新訂社會住宅興辦計畫，經首長核准辦理後，並送中央主管機關備查，爰修正第二項規定。</li> </ol>
<p><u>第六條</u> 非營利私法人依據本法<u>第三十五條</u>規定租用公有社會住宅，其租用規模由主管機關視實際需求決定之。</p> <p>公有社會住宅出租予非營利私法人採公開申請方式，超過一家以上申請時，得</p>		<ol style="list-style-type: none"> <li>一、<u>本條</u>新增。</li> <li>二、依本法<u>第三十五條</u>規定，非營利私法人租用公有社會住宅之租用規模，由主管機關視實際情形決定，爰新增第一項規定。</li> <li>三、為使非營利私法人得公平承租公有社</li> </ol>

<p>由主管機關以評選方式辦理。</p>		<p>會住宅，採公開申請方式辦理，超過一家以上申請時，得由主管機關以評選方式辦理，爰新增第二項規定。</p>
<p>第七條 住宅使用人依本法第五十五條第一項規定提出申訴之日期，以主管機關收受申訴書之日期為準。但以掛號郵寄方式向主管機關提出者，以交郵當日之郵戳為準。</p>	<p>第七條 住宅使用人依本法第四十七條第一項規定提出申訴之日期，以主管機關收受申訴書之日期為準。但以掛號郵寄方式向主管機關提出者，以交郵當日之郵戳為準。</p>	<p>配合住宅法條次變更修正法源依據。</p>
<p>第八條 住宅使用人依本法第五十五條第一項規定提出申訴時，應檢具申訴書，載明下列事項，由申訴人或其代理人簽名或蓋章：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、申訴人之姓名、出生年月日、身分證證明文件字號、住居所、電話。</li> <li>二、有申訴代理人者，其姓名、出生年月日、身分證證明文件字號、住居所、電話。</li> <li>三、被申訴人。</li> <li>四、申訴請求事項。</li> <li>五、申訴之事實及理</li> </ol>	<p>第八條 住宅使用人依本法第四十七條第一項規定提出申訴時，應檢具申訴書，載明下列事項，由申訴人或其代理人簽名或蓋章：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、申訴人之姓名、出生年月日、身分證證明文件字號、住居所、電話。</li> <li>二、有申訴代理人者，其姓名、出生年月日、身分證證明文件字號、住居所、電話。</li> <li>三、被申訴人。</li> <li>四、申訴請求事項。</li> <li>五、申訴之事實及理</li> </ol>	<p>配合住宅法條次變更修正法源依據。</p>

<p>由。</p> <p>六、證據。但無法提供者，免附。</p> <p>七、申訴之日期。</p> <p>申訴書不符合前項規定，而其情形可補正者，主管機關應通知申訴人於文到之次日起二十日內補正。</p>	<p>由。</p> <p>六、證據。但無法提供者，免附。</p> <p>七、申訴之日期。</p> <p>申訴書不符合前項規定，而其情形可補正者，主管機關應通知申訴人於文到之次日起二十日內補正。</p>	
<p>第九條 主管機關審議申訴事件應以書面審查為原則，並依本法第五十五條第二項規定辦理；必要時，得通知有關機關、申訴人、被申訴人或利害關係人到達指定處所陳述意見。</p> <p>前項申訴之決定，應自主管機關收受申訴書之次日起九十日內為之，並應將申訴決定通知申訴人及被申訴人。</p>	<p>第九條 主管機關審議申訴事件應以書面審查為原則，並依本法第四十七條第三項規定辦理；必要時，得通知有關機關、申訴人、被申訴人或利害關係人到達指定處所陳述意見。</p> <p>前項申訴之決定，應自主管機關收受申訴書之次日起九十日內為之，並應將申訴決定通知申訴人及被申訴人。</p>	<p>配合住宅法條次變更修正法源依據。</p>
<p>第十條 原由中央主管機關為興建國民住宅已取得且尚未開發之國有土地，得委由直轄市、縣（市）主管機關管理維護。</p>	<p>第十條 原由中央主管機關為興建國民住宅已取得且尚未開發之國有土地，得委由直轄市、縣（市）主管機關管理維護。</p>	<p>內容未修正。</p>
<p>第十一條 直轄市、縣（市）主管機關依本法第六十一條第一項</p>	<p>第十一條 直轄市、縣（市）主管機關依本法第五十一條第一項及</p>	<p>一、配合住宅法條次變更修正法源依據。 二、有關第一項但書部</p>

<p>及第二項規定辦理相關土地或設施更名登記，於公寓大廈管理條例施行前申請建造執照之國民住宅社區，應依本法第六十一條第二項規定辦理。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關辦理仍有困難者，得請求中央主管機關邀集相關機關（單位）及住戶代表研商處理之。</p>	<p>第二項規定辦理相關土地或設施更名登記，於公寓大廈管理條例施行前申請建造執照之國民住宅社區，應依本法第五十一條第二項規定辦理。<u>但國民住宅出售當時之售價計算書載有各戶原持有面積者，得依各該計算書所載面積計算其權利範圍。</u></p> <p>直轄市、縣（市）主管機關辦理仍有困難者，得請求中央主管機關邀集相關機關（單位）及住戶代表研商處理之。</p>	<p>分：「但國民住宅出售當時之售價計算書載有各戶原持有面積者，得依各該計算書所載面積計算其權利範圍。」得依據本法第六十一條第二項規定略以：「…由直轄市、縣（市）主管機關考量該社區之特殊性或住戶整合需求，採以有利於未來社區發展之更名登記方式。」辦理，配合刪除第一項但書內容。</p>
<p>第十二條 原由政府興建獨立使用之國民住宅社區依本法第六十一條第一項規定辦理綠地及法定空地外之空地更名登記時，其個別所有權之<u>比率</u>，以各宗土地專有部分之樓地板面積占該整體住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積<u>比率</u>計算。</p> <p><u>國民住宅社區為多宗土地興建者，其更名登記方式得依本</u></p>	<p>第十二條 原由政府興建獨立使用之國民住宅社區依本法第五十一條第一項規定辦理綠地及法定空地外之空地更名登記時，其個別所有權之<u>比例</u>，以各宗土地專有部分之樓地板面積占該整體住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積<u>比例</u>計算。</p>	<p>一、配合住宅法條次變更修正法源依據，並將「比例」修正為「比率」。</p> <p>二、有關本條為依據本法第六十一條第一項規定訂定之執行規定，因本法於第六十一條第二項增訂多宗土地興建者之更名登記方式，故本細則配合增訂第二項相關執行規定。</p>

<p><u>法第六十一條第二項</u> <u>但書規定辦理。</u></p>		
<p>第十三條 直轄市、縣（市）主管機關依本法第六十一條第一項囑託地政機關辦理更名登記時，應於囑託登記清冊註明應隨同移轉或設定負擔之主建物建號。</p> <p>地政機關辦理前項囑託登記時，應於該主建物標示部及辦理更名登記之土地或建物所有權部註記應隨同移轉或設定負擔之情形。</p>	<p>第十三條 直轄市、縣（市）主管機關依本法第五十一條第一項囑託地政機關辦理更名登記時，應於囑託登記清冊註明應隨同移轉或設定負擔之主建物建號。</p> <p>地政機關辦理前項囑託登記時，應於該主建物標示部及辦理更名登記之土地或建物所有權部註記應隨同移轉或設定負擔之情形。</p>	<p>配合住宅法條次變更修正法源依據。</p>
<p>第十四條 本細則自<u>發布</u>日施行。</p>	<p>第十四條 本細則自本<u>法</u>施行之日施行。</p>	<p>本細則施行日期。</p>