

論壇

我國租賃住宅市場之發展與推動

Rental Housing Market in Taiwan: It's Development Potential and Policy Implications

華昌宜 賴碧瑩

Chang-I Hua, Pi-Ying Lai

一、台灣租賃市場之發展

台灣地區實際供作租賃用之住宅單元統計數據並不存在，其實況可從自有住宅比率變動窺探。後者自光復後持續成長，迄今已達85%左右，為世界上各都會化後國家中最高者。此等都會後國家隨經濟成長而使全國之自有住宅率成長至約三分之二後即停止，見表一，都市中尚低於此比率。其超過三分之一住宅屬租賃型，不限於供較低收入戶居住，亦為一般人民儲蓄購屋前過渡時期之用，更為住戶遷徙及家庭週期變化(特別是年輕與老年期間)時所需。故租賃住宅擔負了現代社會運作中不可缺失之功能。

從社會功能觀點而言，台灣對租賃住宅之需要人數粗估應超過740萬人。但因租賃住宅市場不健全發展之結果，目前列為租戶者約為55萬戶(註1)，可能租賃居住人數應不及200萬人。大量之潛在未能實現之租賃人數則為與親友同住、或為公私部門之宿舍吸納，或以超過其所得之正常負擔能力而移轉至自購市場。父母子女間二代協力購屋與以住宅作資產繼承及贈與現象在台灣極為普遍，但導致了複雜而深沉之家庭關係與社會結構問題。

由於台灣租賃住宅之未能正常發展，使全民缺少居住消費選擇，因家戶支出之不當分配的隱形福利損失巨大而難計。由於舉債購屋後房地產跌價而遭致資產加倍之損耗則為近年來中低收入戶難忍之痛；而政府因缺少租賃住宅以作為補貼政策工具則為政府資源之浪費。從社會機能而言，租賃住宅之缺乏則增加了社會與空間流通之障礙。不當居所之區位僵固性因造成過量通勤而耗費了個人與社會資源。

二、韓、日、英、美等國租賃住宅發展狀況簡介

(一) 韓國

韓國為快速經濟發展國家中住宅最嚴重短缺者，房價與家庭所得比率亦為最高者，人民居住條件低劣。其根本原因在於早年政府積極干預市場，將全國資金轉移至工業發展與出口產業補貼，而有意地抑制住宅發展。在民間住宅金融體系不存在，建商與人民均缺少融資管道，並對房價預期長年增長下，遂發展出特有之押租制度。房客將房價價值之1/3~1/2以押租金交付房東後免費住用，遷出時全部歸還。通常以兩年為期並得續約，而地方政府亦涉入保證押租金之歸還。房東以押租金作投資之用(包括創業與再購房地產)，房客則於提高所得過程中藉換屋而累

積所增加之押租金而最後達到購屋目的。

九〇年代後，政府成立國家住宅基金與住宅銀行，為正式部門提供住宅資金。然民間依賴押租金發展住宅建設已建為制度。1996年韓國約一半家庭住於租賃住宅中，其中又有一半為採用押租金制度，五分之一為採用他國之月租金辦法，其餘為押租金及月租金混用型態。

表一 各國住宅自有率與變化表

	台灣	美國	英國	日本	韓國	(西)德	香港	新加坡	加拿大	法國	歐盟
1978	69.57	65.5		60.4							
1979	71.62	65.2									
1980	73.52	64.5						58.8			
1981	73.33	64.4	57						63.7		
1982	74.46	64.1				40.1					
1983	75.01	63.5		62.0							
1984	76.69	63.9	61							51.2	
1985	78.05	64.1									
1986	78.75	63.8							62.1		
1987	79.15	63.8	64.1			39.3					
1988	79.14	63.8	66	61.3							
1989	79.85	64.1									
1990	80.5	64.2						79.0			
1991	80.4	64.4	67.6					79.0			
1992	82.8	64.6					42.6			53.8	
1993	81.82	64.2	68	59.8							
1994	82.52	64.2	68								
1995	83.6	65.1	68	60.2							
1996	84.5	65.4	68		53.0						
1997	84.6	65.7	69						64.3		
1998	84.6	66.4	69	60.3		38.0					56.0
1999	84.9	66.9									
2000	85.3										

資料來源：本研究整理自：「中華民國台灣地區家庭收支調查報告」(行政院主計處，1984-1986)、「世界各國基本國勢比較」(行政院主計處，1992、1993)；「從英、美、日、新住宅政策之比較看我國住宅政策應有之方向」(薛立敏、蔡麗娟，1991年中華民國住宅學會編印，)；行政院主計處；美國住宅及都市發展部網站(www.hud.gov)；日本國統計局。

(二) 日本

日本二戰後房屋短缺，租金高漲。1946年實施房租管制，結果導致租屋供應量大幅量下降。1950年後逐步解除管制，並依不同階層需要設定不同機構以多元方式供應不同類型住宅，包括「公營住宅」、「厚生年金住宅」、「公庫住宅」、「公團住宅」。後者為由政府補助成立之組織，於房屋不足地區興建中高樓層公寓住宅出售或出租。另有「特定出租住宅法」以低利融資補貼私有地主興建出租住宅，「銀髮住宅法」特別補貼針對高齡所用之出租住宅。總之政府在房屋短缺、土地價昂情形下對出租住宅之興建特別重視。

隨經濟快速成長國民所得大幅提昇後，住宅轉由市場充分供應。目前全國空屋率已達12%左右。但自有住宅率自1970年代達60%後即不再增長。1998年租賃住宅占全國住宅量之38%，其中由市場提供者占七成，餘由地方政府、住宅公團、及特殊團體供應。東京都內出租住宅更高達55%。日本住宅建設計畫以提高住宅品質為主要目標，而無「住者有其屋」之理念。

(三) 美國

美國住宅市場發展完善而使美國人民享有世上最高之居住福利。未能達到居住之社會標準者，則純為所得因素所肇致則由政府以不同方式補貼。其住宅市場效率來源最值得注意者包含：(1)政府推動建立了完整之住宅融資系統，使任何有正常收入而意欲購屋者均易按月分期付款購屋自有；(2)租賃住宅之所有成本(包括貸款利息)，均得由房東於房租收入及綜合所得中抵減後方計稅，此舉使得各級租賃住宅供應暢裕；(3)以極重之財產稅(即房價稅及地價稅之結合，約為台灣十倍之稅率)作為地方財政主源，此一方面營建了社區居住環境，一方面消除了以土地作為投資之動機，而使地價低廉。美國房價與家庭所得之比率約在三倍左右，為全世界最低者。其住宅自有率由1930年代住宅金融體系建立前之48%左右逐年提昇至1960年代後之65%即達飽和而未再增長。另有將近30%美國人居於各種型態與價位之租賃住宅。租賃住宅中僅有少數出於無力購屋，大多係為生活型態下之自願選擇。

對於低收入戶，美國以往以興建公共住宅(public housing)提供低收入戶租用。聯邦政府與地方合作補貼使其租金僅為市價之1/3至1/2。但從成本與受益比率評之並非最有效率之補貼方式，且集中於貧民更有社會問題。七十年中期後，美國遂發展補貼建商建造低收入戶及從需求面以租金差額直接補助房東或住戶於市場上自租。截至目前為止美國全國之受補貼租戶(含傳統公共住宅、及對建商、房東、租戶之補貼戶)共405萬戶。

美國近年來盛行附加養護功能高級集體老人住宅，均為租賃型而需甚高之押租金(退還或部分退還)或入院費。此類型之租賃住宅可作為台灣之參考。

(四) 英國

英國二十世紀中之住宅發展深受工黨與保守黨二者對市場理念差異以及二黨輪替執政政策反覆之影響。第一次及第二次世界大戰戰後工黨執政期均著重租金管制，及中央透過地方政府補貼積極興建較佳品質而合理租金之住宅。雖對中低收入戶有助，但私有租賃市場萎縮。1957年保守黨雖解除了租金管制，但市場對政府政策之預期性而未增加對租賃住宅之投資。1964年至1970年間工黨在執政期間遂須再進行大量公有出租住宅，補貼負擔增重。1980年初公有出租住宅(council housing)占全國住宅量之31%為最高峰，私人興建租賃住宅則因報酬率遠低於銀行定

存利息而始終未形成主力。保守黨於1980年起積極將公有出租住宅折價轉售化為私有。此後住宅自有率即大幅成長，直至1990年代後期達69%而為歐美各國最高比率後，即未再成長，似已達飽和。但租賃住宅始終為英國中下階層之主要居住方式。

此外，台灣租賃住宅市場中最顯著現象為缺少國外所見之大型公寓式之租賃住宅(apartment)。除極少數壽險公司投資之案例外，所謂租賃住宅一般均指向個別散戶，其中尤以套房及分租之房間占絕大多數。提供給學生及低收入戶用之租賃住宅，品質低劣且災難頻生。此類租賃住宅多因房東為保持自有住宅之優惠稅率而未辦理租賃契約公證。由於租賃糾紛頻傳使得租賃糾紛案件佔消費者基金委員會的申訴案件中之最大宗，台灣之中產階級收入戶無法亦不願以租賃住宅為其居住型態。

大型公寓型租賃住宅在台灣尚未普遍出現，除前述之租金不足支應房價成本因素外，亦由於台灣有關不動產租賃之法令散於各處而無專法充份規範租賃關係。現有民法之立法精神偏向於保護承租人權益，而土地法亦對房屋租金及押金有所限制。當租賃糾紛發生時則興訟耗費時日，程序漫長，不利於出租人。現有法令對於非傳統性租賃方式(例如韓國之押租制度及設定地上權後租賃糾紛之解除等)之規定更不明確。台灣缺少專業之租賃經營管理業，亦是台灣未能將充裕資金投資於散戶或大型公寓型租賃住宅之關鍵因素。

前述之租金不足以抵銷成本之情況，於國外從稅捐機關則視為商業之營業損失。在台灣之稅賦制度並未將個別房東之出租房屋視為獨立營業體，而允許其將出租成本作充足計算後於租金或所得中扣除。否則目前大量之空餘屋均可能轉換為租賃住宅之投資標的，而激發租賃市場之發展。

除前述台灣因缺乏租賃住宅之總體弊病外，其它台灣近年之各種具體住宅問題亦與租賃市場未能發展有關。簡列如下：

1. 空餘屋問題

目前空屋估計為120萬戶，估計占台灣住宅存量之18%。餘屋(建商急欲脫手之待售屋)約為18萬戶(註2)。但據「台灣租賃住宅市場之發展與推動」一案問卷及訪談得知，由於租金不足、回收期長、管理複雜、抵押融資不易，房東與建商多表無法轉為租賃住宅而解困。

2. 學生宿舍

台灣大專學生107萬人中約半數住於自己家內或親友處，四分之一住於學校宿舍，另四分之一由市場上租房供應。住於家中或親友處者通勤未必方便，且缺少培養獨立生活經驗，未必是最佳處置。但學校資源不足，目前已無法擴大宿舍供應。而市場上租房一般品質低劣，安全有虞，事故頻仍，定期發生災難而引起社會關懷。

3. 國宅滯銷

傳統上政府興建國宅原為出售，其售價遠低於市價乃源於取得公有土地之成本計價所致。近年來因低價土地用盡而致成本逐漸提高使國宅接近市價，又適逢市場不景氣，遂有國宅滯銷情況。目前全省已有一萬餘戶，而正進行中之軍眷村改建完畢後，國宅滯銷量可能將達二萬戶之多。目前採折價出售仍乏人問津。國宅單位擬改部份售宅為出租國宅，但需政府厚編預算以作深度補貼，方能減少國宅基金虧空。但以同樣轉租國宅之補貼預算可直接以租金補貼方式使

受惠戶在市場上自租之數量增加六至八倍。惟因租金補貼租賃戶目前尚乏先例與經驗。

4. 公教人員配住

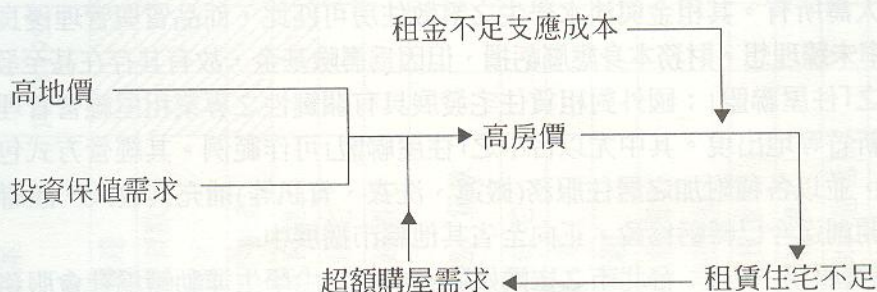
早年公教人員宿舍係經政府編列預算興建而作福利性免費居用供應，以致供不應求，並導致既不公平且無效率之結果。近年政府改以優惠利率輔購。但全國以優惠利率輔購之總量仍受預算限制，且利息補貼之累積負擔每年加重。而申請輔購向隅者仍眾。另一方面甚多機關學校仍有大量閒置之公有土地。此外，此等配住之宿舍全國累積已達十萬戶，其中大多數已屬老舊與窳陋，若能進行更新當可提高土地利用。但因經費無著及住戶權益問題而未能解決。此種情況下均應由機關學校於自管之公有土地上籌款自建及更新，而以BOT及租賃方式統盤解決尚需輔住之公教人員。惜因政府對以公地自籌款興建出租宿舍之政策不明，機關學校對此種改免費配住為租賃方式的進展遲緩。

三、台灣租賃市場未發達之原因

台灣租賃住宅之供應不足與大量之自有空餘屋並存。此矛盾現象為基於租金不足支應房價。後者雖已於近年逐步下滑，但其作為租賃使用時，其租金收入遠低於投資成本。在英美等國中租屋與擁屋間稅後之財務均衡並不存在於台灣，此為發展台灣租賃住宅市場之根本障礙。

導致租金與房宅售價成本差距之因來自二者之供需結構不同。租金雖在供給面受住宅市價之影響，但更受限於需求面之國民所得水準。住宅售價則奠基於新屋之供應成本而於需求面除自用部份與所得水準有關外，亦來自投資部份之增值預期。台灣因土地昂貴而使住宅之供應成本居高不下；另一方面由於過去經驗對擁屋之投資與保值需求仍舊強大。二者共同導致了昂貴之房價及其與租金關係之分離，因此租賃住宅供應短缺，最後終使潛在租戶被逼購屋而增加了購屋需求更有助於提昇房價，再進而降低了租屋供應。此過程中有一正向反饋(惡性循環)機制，促成了台灣特有的住宅高自有率、高空屋率、及租賃住宅短缺。(參閱圖一)

除上述之市場結構因素外，台灣數十年來政府對住宅政策之基本理念與實際措施也對台灣住宅權屬之偏離正軌有所影響。政府參與住宅發展之必要性不外匡正市場失靈(如更新及不能供應屬殊價財之低價位住宅)、建立融資貫道(如支援二次抵押貸款市場)、及推行福利補貼。對於後者各國莫不以補助低收入戶在租賃住宅中提高量與質為目標。唯獨台灣，無論中央或地方政



圖一 租賃住宅不足之市場成因

府，一向並無統盤住宅政策。但在「住者有其屋」信念下，以對不同身份者(軍、公、教、勞工)及中低收入戶以不同程度補貼購屋自有；其項目林林總總，累積之下使人難窺全貌，見表二。關於補貼低收入租賃住宅者，全台灣竟僅有台北市之出租國宅及平價住宅共4500戶，占台北市住戶量0.5%，占全國住戶不及萬分之七。

台灣之房屋稅對自有住宅與出租住宅有不同稅率。後者較高之稅負藉租金轉嫁於租戶。自有住宅者又較租戶有較高之所得扣減限額。此等稅賦上對自有住宅者之優惠即是對租屋者之歧視。另加上述之對租賃補貼之忽視遂成爲降低對租賃住宅之政策因素。

台灣政府官員迄今仍認住宅自有爲正途，未能充份重視租賃住宅之社會功能。近年來雖有意採取對最低收入戶作租金補貼，但若未以政策推動增加租賃住宅之供應，則其結果僅將助長租金之上漲。

四、台灣非傳統租賃住宅之發展

台灣過去住宅市場之扭曲雖然對於正規租賃住宅構成了障礙。但近年台灣某些社會經濟狀況之變化似對非自有住宅之發展有利，包括：長年來房地產價格下滑已破除了人民對投資房地產之期望而逐漸以居住成本來看待住宅之持有或租用。近年之不景氣更逼使建商改變產品定位，並在可能範圍內考慮租賃市場。人口結構之改變使對租賃住宅(特別是有附加特殊服務之租賃住宅)需求增加。此外，九二一災民對擁屋態度之改變，及年輕一代對移民及進駐大陸之預期亦均減少自己之擁屋需求。此等條件可視爲近年來非傳統自有住宅型態與服務之萌芽與興起之基礎。國內目前非傳統租賃住宅與服務案例簡述如下：

1. 潤泰之押租老人住宅：國內並不缺乏如韓國式之押租方式，但多用於商務性房地產。以長年居住爲目的之押租案例，則以潤泰建設於淡水之「潤福」計畫最受矚目。住者之押金成本實際遠高於同品質居住之租金。屋主在財務方面可謂優厚，而需求仍高。但此案之成功係以照顧特殊族群老人之附加服務爲基礎，尚非一般空餘屋主所能效法。但另一方面，台灣之老人養護中心之擴增及國民所得之提昇，此種以醫護住宅押租類型之市場可望普及化。
2. 高級租賃公寓「傑仕堡」：此爲市場上專業租賃住宅之典範，位於士林，租金約爲一般租金之四倍，品質優良，符合國際及高收入住戶之需要。屋主爲新光人壽，故資金成本低廉，未來若土地取得便宜，國民所得繼續增長，市場上應出現較此案例下一級之一般出租公寓。
3. 「霞關」學生公寓：此爲「傑仕堡」級別以下，但屬專用對象之出租公寓，位於台北市縣紅樹林附近，爲國泰人壽所有。其租金與淡水學生之零散住房可匹比，而品質與管理優良，但因區位之限而出租率未臻理想。財務本身應屬虧損，但因爲壽險基金，故有其存在甚至發展空間。
4. 專業租屋經理之「住屋聯盟」：國外對租賃住宅發展具有關鍵性之專業租屋經營管理公司，目前已在台中與新竹等地出現。其中尤以台中之「住屋聯盟」可作範例。其經營方式包括代租、托管、與包租，並以各種附加之居住服務(搬運、洗衣、資訊等)補充其收入。該聯盟經營積極，從七年前開創迄今已轉虧爲盈，正向全省其他縣市擴展中。
5. 資訊仲介「崔媽媽服務中心」：台北市之崔媽媽服務中心，由學生運動轉爲社會服務之成功案例，專以資訊仲介租戶與屋主爲服務方式，並兼及降低糾紛、搬運評鑑、社區發展之功能。十年來服務房東15萬人次、房客35萬人次，在台北市租賃住宅市場中起了巨大作用。

表二 台灣地區住宅補貼制度分類暨台北市住宅補貼制度實施戶數統計表

補貼方案	實 施 年 期										補貼目的	台北市執行戶數	佔台北市總住宅補貼資源比例	台灣地區執行戶數				
	1950	1957	1960	1961	1964	1969	1975	1979	1980	1982					1986	1990	1998	1999
合作營建															購屋	3090	2.1%	
軍眷住宅貸款															購屋	2204	4.3%	
軍眷住宅															購屋	4297	/	
自用住宅不動產															購屋	/	/	
貸款人民自建															購屋	8837	5.9%	42412
災後重建住宅															購屋	/	/	
獎勵投資新建國宅															購屋	2309	1.5%	67870
公教住宅新建/貸款															購屋	1294	20.0%	86115
28583															購屋	28583		
連建整建住宅															購屋	9977	6.7%	
平價住宅															租屋	2084	1.4%	
委託新建															購屋	0	0	
直接興建出售國宅															購屋	40965	27.4%	164595
(眷村改建部份)															(4297)			(25297)
房屋住宅貸款															購屋	10814	7.2%	
直接興建出租國宅															租屋	3326	1.6%	
自用住宅貸款利息抵稅															購屋	/	/	
補助人民貸款自購															購屋	32699	21.9%	229853
首次購屋貸款															購屋	/	/	
合計																149506	100%	

註：本表所謂佔總住宅補貼資源比例乃以「戶數」做為計算基礎，而非確實投入金額。另外，自用住宅不動產抵稅、自用住宅貸款利息抵稅與首次購屋貸款，因與補助人民貸款自購及其它補貼有重複，故不納入總戶數計算。本表並未加入1998年底實施之1,500億、2000年實施之3,240億優惠房貸。

資料來源：本研究整理自：「台北市國宅處統計年報」、林祖嘉，「台北市住宅補貼政策之規劃」，(1998：40、48、52)，北市社會局網站

6. 設定地上權：台灣土地昂貴，若以設地上權五十年方式計價，則其建物售價約為房地產市價之七成左右。此類案例甚多，包含各種類型之房地產，亦為台北市國民住宅所嘗試採用。此種使用權之出售之房地產，可視為長期租賃(lease)，但尚未轉換應用於市場上租賃公寓(月租或押租)之發展。唯依本研究之計算，其因降低土地成本之結果而使其出租住宅之投資報酬率可提昇接近一般投資之標準。若設定地上權之供應增加，則應有助專業租賃公寓之出現。

五、我國租賃住宅市場發展之政策建議

租賃住宅之發展為一國重要之社會福利且係居住水準之重要指標，缺乏合宜租賃住宅不僅是社會資源之損失，亦為人民居住權的侵害，是必，對於租賃住宅市場發展有以下幾點建議：

1. 宣示租賃住宅政策之不可或缺的社會功能，明定中程政策目標台灣住宅總量20%為租賃住宅，都市內之租賃住宅不少於住宅總量之25%。

台灣數十年來政府對住宅政策之基本理念與實際措施以發展「住者有其屋」信念為主軸，造成台灣偏高之自有住宅權，因欠缺租賃選擇導致社會福利損失頗鉅。以都會化後國家租賃比例高達三分之一而言，未來台灣住宅總量中至少可以實現20%租賃住宅，都市內之租賃住宅更可以達到住宅總量之25%。

2. 整合各種有關住宅租賃法令，並研擬頒佈不動產租賃法，在此專法實施前，短期以修改國民住宅條例因應，並於刻正擬定之住宅法中，以專章增列各相關條文處理

整合散於民法、土地法、國有財產法、國宅條例、促獎參條例等等各種有關住宅租賃之法令，並參考日、韓、英等國之租賃法令而研擬頒佈不動產租賃法，規範有關不動產租賃市場行為之最低居住品質、推動管理組織、融資、稅賦準則等。在此專法實施前，應於現正擬定之住宅法中，以專章增列各相關條文處理之。此等法令修改中，應首重對租金、押租金限制之解除，及對出租人及承租人相等之權益保障。另為鼓勵國宅出租，在住宅法未通過時，宜以修改國民住宅條例因應國宅出租之行政法令規範之需。

3. 統盤檢討各類住宅補貼措施、整合資源，徹底改造現行之輔貼系統，明訂最低收入及弱勢家戶應為補貼之第一優先對象

統盤檢討現行之各類住宅補貼措施、整合住宅資源，徹底改造現行之輔貼系統，以增加其效率與公平性。明訂最低收入及弱勢家戶應為補貼之第一優先對象，以租金補貼為改善其居住情況為措施，並以惠及不得少於百分之五全國人民為中程目標。其預算由中央與地方對等編列，財源得來自對輔購資源之移轉、土地增值稅之提撥、地價稅之提昇、多餘國宅之讓售、公有土地租金與權利金、農地釋出及土地變更之回饋等。

4. 影響租賃住宅供應關鍵之稅賦辦法應徹底檢討

無論法人或個人之屋主，對作租賃用住宅之所有成本(包含貸款利息、折舊、委託經營管理費用等)均得從租金及綜合所得中全額扣除後計稅，以避稅(Tax Shelter)之誘因鼓勵房東出租住宅，且此項稅制改革將激勵現有之大量空餘屋轉為租賃之用。

5. 對供應公寓式整體租賃住宅之投資，及對專業租賃住宅之管理經營公司，應作政策性之獎勵

國內習以個人房東為發展重心，不僅耗費個人成本對於專業出租經營管理業的發展亦毫無助益，為鼓勵發展公寓式整體租賃住宅之投資，及專業租賃住宅管理經營公司之產生，政

府應作政策性之獎勵措施，諸如以鼓勵新興策略性產業發展，提供創業貸款融資，資金可來自行政院中美基金資應。其次提供前述產業一定期限內減免營利事業所得稅，減輕草創初期的營運成本負擔。

6. 可設立為供應廉價租賃住宅而成立之公私合營第三部門組織

參考仿效各國對為供應廉價租賃住宅而成立之公私合營組織辦法，成立適合台灣情況之非營利性半官方之住宅與環境改善第三部門團體，作為推動政府之住宅及都市發展(含更新)之政策工具，而以發展租賃住宅為首要目標。

7. 鼓勵對公有非公用土地以出租及設定地上權方式供應土地以作租賃住宅或宿舍之使用，推動設立專業不動產法庭，加強現有之土地糾紛調解委員會功能

為有效利用閒置未用之公有非公用土地，建議將這些公有土地以出租及設定地上權方式供應土地，以作租賃住宅或宿舍之用。另為加速租賃糾紛解決，節省訴訟耗費社會個人資源，長期以推動設立專業不動產法庭，短期以加強現有之不動產糾紛調解委員會功能。

9. 重新改造國宅單位，推動成立住宅事務單位，以補貼低收入戶於市場上租用適宜住宅而取代以往之興建業務

對於國民住宅現有問題之建議：(1)各地方政府重新改造國宅單位，使成為住宅與都市發展之基層政府機關，整合現有公部門住宅資源分配，以補貼低收入戶於市場上租用適宜住宅而取代以往之興建業務。(2)先行修定「國民住宅條例」以配合出租國宅之發展與管理，再以制訂完成之「住宅法」發展出租國宅。

10. 已滯銷國宅以押租方式轉讓於學校、特殊弱勢團體為優先、次以折讓降價出售為考量，最後再以政府編列預算補貼國宅之出租。

基於教育政策、照顧弱勢族群之需，已滯銷之國宅建議以押租方式轉讓於學校、特殊弱勢團體為優先、次以折讓降價出售為考量，最後再以政府編列預算補貼國宅之出租。此預算若有剩餘應以租金補貼方式直接照顧低收入戶。

11. 解決學生居住問題之措施

- (1) 將校內外學生宿舍之供應量、品質、及管理列為擴校、增設科系審查及定期評鑑之標準。
- (2) 鼓勵以空置校地自籌經費自建宿舍，或以BOT方式外包，按成本(不含土地)收費解決學生住宅需求。
- (3) 利用學產基金地及公有地鼓勵私立學校個別或聯合建造經營管理學生專用宿舍。
- (4) 鼓勵及協調建商及國宅單位與學校洽談，將餘屋以月租或押租方式供應學生。
- (5) 要求各校指定專職人員負責校外學生宿舍資訊媒介及糾紛處理。

12. 公教機關人員宿舍之處理

- (1) 不再編列政府預算以供興建長期免費使用之公務宿舍。
- (2) 鼓勵各機關學校以自管之公有地或向國有財產局租用公有地，以自籌款方式興建宿舍。
- (3) 清查以往之免費配住宿舍情況，在維持原居住人之權益及自籌經費原則下辦理更新重建。

註 釋

註 1：此一數字可待本年年底普查資料公佈時再度確認

註 2：林祖嘉，《台灣地區空屋與餘屋問題及對策之研究》，土地銀行委託研究計畫期末報告，2000年，p.133。