

論 壇

# 提出全民《住宅宣言》呼籲儘速制定完整「住宅法」

## Advocacy, Housing Declaration and the Housing Act

張金鶚\* 張桂霖\*\*

Chin-Oh Chang\*, Guey-Lin Chang\*\*

### 摘 要

鑒於台灣住宅問題嚴重，政府卻缺乏相關政策法令相因應，令人對台灣人民生活在「富裕中的貧窮」住宅環境產生無奈。因此中華民國住宅學會提出全民的《住宅宣言》，呼籲當前急需透過《住宅宣言》建立全民對住宅政策之共識，以期全體國民和公私部門重視居住水準的提昇及關照弱勢者的居住需求，通過宣導和教育，促進對整體住宅政策的重視。並儘速提出一部符合當前社會需要的「住宅法」，透過該法及相關配套措施的實施，使整體住宅政策得到普遍的認同和具體的落實。

關鍵詞：住宅宣言、住宅政策、住宅法

### ABSTRACT

The government lacks a comprehensive housing policy and regulations as it faces a serious housing problem in Taiwan. The Housing Declaration by the Chinese Society of Housing Studies is advanced to enable people to have a better understanding of housing policy, so that every individual and both the public and private sectors will not only value the promotion of dwelling standards but will look after the housing demands by considering the disadvantages. It will also strive, through guidance and education, to promote the valuation of housing policies. Meanwhile, this paper suggests that a housing act that is relevant to the needs of society should be enacted as soon as possible. By passing this act and the related items, people's universal and effective recognition of housing policies will be secured and housing policies will be specifically enforced.

**Key words: housing declaration, housing policy, housing act**

(本文於2008年3月28日收稿，實際出版日期2008年6月)

\* 國立政治大學地政系教授。E-mail: jachang@nccu.edu.tw

Professor, Department of Land Economics, National Chengchi University.

\*\* 國立政治大學地政系博士生。E-mail: 95257506@nccu.edu.tw

Ph.D. Student, Department of Land Economics, National Chengchi University.

居住是民生四大需要，也是憲法所保障的國民基本權利。住宅問題繁雜，當前及未來的住宅問題，最嚴重的是都會區住宅價格高昂，以及都會區居住環境品質惡劣。都會地區不僅房價過高，使得一個薪資階級就算每日節衣縮食，也很難買得起住屋，遑論低所得者或初入社會就業的青年，而且環境品質惡劣，交通、污染、噪音、浪費能源、生態破壞等問題日益嚴重。因此有制定整體住宅政策及住宅法的必要。

鑒於我國以往並無具體的整體住宅發展政策，也沒有住宅基本法，政府一向以輔助人民購置住宅為主要的施政方向，並分別由不同部會，針對不同身分條件對象，以直接興建、利息補貼或輔助修繕等方式，辦理住宅補貼措施。而且住宅業務所適用的法令，散見於不同部會所訂的相關法令及行政措施中，因此，對於整體住宅發展的掌握及展望尚有不足，住宅資源也未能適當整體規劃，作最有效率且公平的利用。因此，在政府及相關各界努力下，制定完成了整體住宅政策。為了落實住宅政策，攸關民生居住需要的「住宅法」(草案)，雖在內政部及相關各界的努力之下，獲致部分共識，而初步成形，惟制法腳步嫌緩，仍未送立法機關審議。

產、官、學界期望住宅法具體實施住宅政策，以確實建立合理住宅補貼機制、健全住宅市場及提昇居住品質。但目前內政部研擬的住宅法草案並未落實整體住宅政策，乃引起關注。首先，草案對於如何抑制購屋假性需求，遏止有限資源受少數人壟斷，避免房價、房租不正常上漲，減輕住屋者負擔，以及都市及住宅區域永續發展的策略，都付諸闕如。其次，住宅法的內容本應就健全住宅市場、建立公平效率的住宅補貼制度，以及提昇居住環境品質三大架構，兼籌並顧，比重均衡，但目前草案已傾斜成為一部「社會住宅法」，而不是一部政策內涵較廣，具中性意義的法律。又草案規定住宅補貼的對象過於廣泛而不切實際，未針對真正在住宅上需要受到幫助的人規範。對住宅租金補貼沒有訂出期限，未能在資源有限下，使更多需要協助解決居住問題的人能受到補貼，也無法使資源的流動率更高。此外，草案對社會住宅的規定，令人擔憂會不會回到目前「平價住宅」或「出租國宅」的不良管理使用模式及產生標籤化問題。總之，住宅法應具體落實住宅政策，並解決當前及未來重大的住宅問題，其內容允應三大架構兼顧比重均衡，住宅補貼要符合公平及效率，應再仔細討論社會住宅的定位，並應再加強健全住宅市場、提昇居住環境品質及再健全獎優懲劣機制。

為凝聚社會大眾共識，提出全民的《住宅宣言》(如附件)，作為全體國民努力實現的共同方向與願景。住宅宣言要呼籲政府尊重市場機能，不直接干預住宅市場供需；住宅資訊要透明化；要加強住宅生產者責任，保障住宅消費者權益；要建立獎優懲劣機制，以維護住宅市場秩序及紀律；住宅補貼制度要公平也要效率；要訂定最低及較適居住水準，建立住宅性能評估制度，鼓勵改善住宅環境，鼓勵有創見、文化、品味、永續、環保、節能、地方或民族特色的住宅，以建構優良的生活環境；要保障居住權利，創造無礙生活的居住環境，進而傳達社會融合及尊重人權的生活態度。

面對台灣當前及未來嚴重的住宅問題，政府僅以「頭痛醫頭」或甚至「束手無策」讓人民自行解決的因應對策，令人對台灣人民生活在「富裕中的貧窮」住宅環境產生無奈，實非吾人所樂見。因此，呼籲當前急需透過《住宅宣言》建立全民對住宅政策之共識，以期國民和公私部門重視居住水準的提昇及關照弱勢者的居住需求，通過宣導和教育，促進對整體住宅政策的重視，一起共同為台灣人民「住者適其屋」的目標而努力。並儘速提出一部符合當前社會需要的「住宅法」，透過該法及相關配套措施的實施，使整體住宅政策得到普遍的認同和具體的落實。

# 住宅宣言

中華民國住宅學會理監事會議決議通過並於2007年6月29日宣布

## 序 言

鑒於我國以往並無具體的整體住宅發展政策，也沒有住宅基本法，政府向來係以輔助人民購置住宅為主要的施政方向，並分別由不同部會，針對不同身分條件對象，以直接興建、利息補貼或輔助修繕等方式，辦理住宅補貼措施。而且住宅業務所適用的法令，散見於不同部會所訂的相關法令及行政措施中，因此，對於整體住宅發展的掌握及展望尚有不足，住宅資源也未能適當整體規劃，作最有效率且公平的利用。是以，我們審慎檢視整體住宅發展的現況及課題，協助政府推動制定整體住宅政策。為落實整體住宅政策，有必要制定住宅法，我們期望住宅法具體實施住宅政策，以確實建立合理住宅補貼機制、健全住宅市場及提昇居住品質。但目前內政部研擬中的住宅法草案並未落實住宅政策。所以現在，大會宣布這一《住宅宣言》，作為全體國民努力實現的共同標準，以期每一個人和公私部門銘記本宣言，重視居住水準的提昇及關照弱勢者的居住需求，努力通過宣導和教育促進對整體住宅政策的重視，並透過住宅法和相關配套措施，使整體住宅政策得到普遍的認同和遵行。

## 中心目標

### 第一條

居住為國民的基本需要，基於憲法保障國民基本人權的精神及「住者適其屋」的住宅政策目標，緊密結合政府與民間資源，在健全的住宅市場、合宜的居住品質、公平效率的住宅補貼與社會住宅的架構下，充分保障不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化的國民，於合適的地點以合理的價格承租或承購良好品質與足夠數量的住宅與居住環境。

## 實行四要

### 第二條

我們主張住宅政策的實行要尊重市場機能，不直接干預住宅市場供需。要維護社會公義，整合政府組織及資源，調整住宅補貼制度，強化輔助租賃措施。要鼓勵民間參與，建構優良的生活環境。要保障居住權利，創造無礙生活的居住環境，進而傳達社會融合及尊重人權的生活態度。

## 三個架構

### 第三條

住宅政策的三個架構為健全住宅市場、建立公平效率的住宅補貼制度，以及提昇居住環

境品質，缺一不可。因此，住宅法的內容應三者兼顧，比重均衡，不可偏頗。

## 健全住宅市場

### 第四條(住宅資訊)

為使國民了解住宅市場供需情形、住宅品質狀況、住宅滿意度等相關住宅資訊，政府應定期蒐集住宅市場及其他相關資訊，並定期公布。同時應激勵及補助非營利組織、學術機構辦理非營利的住宅市場資訊發布機制與住宅資訊服務。

### 第五條(消費者權益)

應健全完整的住宅交易體系，有效管理住宅交易行業，提昇交易人員的專業水準，以保障住宅消費者的權益。

### 第六條(生產者責任)

應強化住宅生產者的責任，完善施工與監工的管理制度，保證住宅的品質與安全，加強售後的長期服務。

### 第七條(獎優懲劣)

政府應健全住宅市場機制及法令，暨健全住宅租賃制度，平衡租賃雙方的權利與義務。並對住宅相關產業，定期評鑑獎優懲劣，以利住宅市場的秩序及紀律的維護。

### 第八條(公平居住權利)

任何人都應該享有公平的居住權利，任何人不得以性別、年齡、宗教、種族、階級、黨派、語言、思想、籍貫、性傾向、婚姻、容貌、身心障礙、疾病、更生保護或家戶組成等因素，對住宅的承租戶、承買戶或借款人有任何歧視待遇。

## 建立公平效率的住宅補貼制度

### 第九條(多元補助)

政府應針對國民的弱勢狀況，提供適切多元的住宅補貼措施或行政協助措施、建立公平的申請條件及查核機制。

### 第十條(獎勵民間興辦社會住宅)

獎勵非政府機構或非營利機構興辦社會住宅。興辦的社會住宅，應考量其租住對象的身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜的設施或設備。

### 第十一條(加強緊急安置)

經濟或社會弱勢者需要緊急安置或中繼安置而無適當社會住宅可供居住時，政府應提供租金補貼，協助其向民間承租住宅。

## 第十二條(有期限補貼)

由於住宅補貼資源有限，住宅租金補貼應以兩年為一期，到期需重新辦理申請，並訂定最長不得超過的年數。承租社會住宅亦同。

## 第十三條(社會住宅可轉為一般住宅)

社會住宅房租相當於支付購屋貸款，且承租戶的經濟能力亦能負擔時，可依其意願將該出租的社會住宅以帳面價格讓售給承租戶，使其走入自由市場，也避免出租的社會住宅變成貧民區化，同時讓受取得款項後，可使有限的住宅資源再轉用到其他需要的地方。

# 提昇居住環境品質

## 第十四條(訂定最低及較適居住水準)

為提昇國人居住生活的空間品質，應衡酌社會經濟發展狀況、公共安全及衛生、居住需求等，訂定最低及較適居住水準，作為評估居住狀況、了解住宅市場、研擬住宅政策及設計住宅建築的參考。

## 第十五條(建立住宅性能評估制度)

為提昇住宅品質及明確標示住宅的性能，應建立住宅性能評估制度，以提昇住宅品質。

## 第十六條(鼓勵改善住宅環境)

應鼓勵改善個別住宅品質及社區環境品質，確保整體住宅社區環境品質，促進住宅社區健全發展。

## 第十七條(鼓勵有文化品味地方特色住宅)

應鼓勵新建、增建、修建或改建具有文化、品味、地方或民族特色的住宅，以營造當地獨特的建築景觀及風貌。

## 第十八條(無障礙居住環境)

應訂定無障礙住宅設計規範，補助非政府機構或非營利組織營造住宅社區無障礙空間，並補助個人增設及改善舊有住宅無障礙設施，以及符合無障礙設計規範的新建住宅及社區，以逐步建立無障礙的住宅及居住環境。

## 第十九條(政府對住宅的任務)

本宣言在呼籲政府重視住宅，並加強國民的住宅教育，因為保障國民居住於適居的住宅及居住環境，是對國民居住權的基本關懷。

## 第二十條(國民對住宅的共識)

本宣言同時也在提醒國民不要忽視住宅，要增進居住知識，注重住宅的使用，融合住宅的文化、品味、環保與節能意識，以提昇整體居住水準及創造永續居住環境。