

113年「青年好政-Let's Talk」 計畫

9月青年意見彙整

主辦機關：教育部青年發展署

執行單位：財團法人台灣經濟研究院

中華民國 113 年 10 月

目錄

十八、	bubu 人文小跑車 (第 18 場)	1
十九、	遊睦社會行動工作室 (第 19 場)	3
二十、	樂功院綠色永續服務有限公司 (第 20 場)	7
二十一、	諸羅設計塾 (第 21 場)	8
二十二、	丙氣凝神，繫心汐新 (第 22 場)	10
二十三、	南青寄居蟹 (第 23 場)	13
二十四、	臺灣青年事務協會 (第 24 場)	16
二十五、	"建"言相談所 (第 25 場)	18
二十六、	台灣相信世代發展協會 (第 26 場)	21
二十七、	賃居守護小天使 (第 27 場)	24
二十八、	社團法人臺灣教育協會 (第 28 場)	26
二十九、	心路基金會 (第 29 場)	28
三十、	宜蘭縣青年行動發展協會 (第 30 場)	35
三十一、	新興 talk 殼 (第 31 場)	39
三十二、	孔乙己哇與福爾麗莎 (第 32 場)	42
三十三、	移居·宜居城市 (第 33 場)	45
三十四、	Y.O.U.T.H (第 34 場)	48

十八、bubu 人文小跑車（第 18 場）

（一）活動資訊

討論面向	多元族群居住權益	討論議題	都市原住民的部落重建與展望	執行團隊	bubu 人文小跑車	
辦理時間	113 年 9 月 1 日（日） 9:30-17:30	辦理地點	南港區民活動中心大教室 （臺北市南港區市民大道八段 367 號 2 樓）	參與人數	28	
議題說明	臺灣存在許多都市原住民部落，截至 2022 年，臺灣約有五成之原住民居住於都會地區，其中新北、桃園地區佔了超過四成之人口。因為歷史背景因素，原住民相對處於經濟弱勢、被邊緣化之窘境，加上地區限制發展的情況下，對於部落的文化和居住型態如何延續，以及如何獲取更穩定的資源，支撐族人生活及工作，都是需要解決的問題。希望能藉此次青年好政活動，喚起社會的關注，同時希望創造對話的空間，探討都市原住民的居住與生活權益。					

（二）討論紀錄

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
1	落實都市原住民戶籍登記	目前都市原住民多面臨在都市內有居住事實，卻無戶籍的狀況，造成都市原住民在求學、投票方面的諸多問題，建議應加強落實都市原住民的戶籍登記，以維護他們的權益。	內政部	1. 按最高法院 56 年判字第 60 號判決，遷徙係事實行為，遷徙登記自應依事實認定之。次按戶籍法第 16 條第 1 項前段及第 17 條第 1 項規定，遷出原鄉（鎮、市、區）3 個月以上，應為遷出登記；由他鄉（鎮、市、區）遷入 3 個月以上，應為遷入登記。再按戶籍法施行細則第 13 條第 10 款規定，遷徙登記單獨立戶者，申請人應於申請時提出證明文件正本。依上開規定，當事人如於一地有居住事實，擬遷入該地之他人戶內，應攜帶遷入地戶口名簿；如欲單獨立戶，須備妥最近一期之房屋完稅稅單等文件作為單獨立戶之證明（參考網址： https://www.ris.gov.tw/app/portal/372 ，點選「設籍及遷徙登記」-「遷入登記」）。

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				2. 又戶籍登記資料是國家施政重要參據，政府在制度規劃過程中，必須仰賴戶籍資料為基礎。遷徙登記資料除據以瞭解人口遷移之動態情形及證明人民之設籍期間，並以之確定因設籍一定期間而發生之權利義務關係，倘當事人有求學及投票等問題，事涉各業務主管機關權責，仍宜由教育部及中央選舉委員會等機關卓處。
2	增加都市原住民之間連結的場域	原住民有許多傳統祭儀，建議政府可以在集合式住宅、社區等生活場域提供都市原住民辦相關活動的場地，讓都市原住民即使不在原鄉也能有場域彼此連結、執行傳統文化祭儀。	原民會	本會 113 年起新增「建置原住民族族群主流化友善公共空間計畫」，該計畫補助分為「建置都市原住民族公共服務空間」及「營造文化傳承場域」，以原住民族地區以外之地區為實施範圍，並以直轄市、縣(市)政府為申請機關。

十九、遊睦社會行動工作室（第 19 場）

1. 活動資訊

討論面向	租屋權益	討論議題	租屋透視鏡：一起聊聊遷徙世代的租屋大小事	執行團隊	遊睦社會行動工作室	
辦理時間	113 年 9 月 7 日（六） 9:30-16:40	辦理地點	新北市立林口高級中學 301 教室 （新北市林口區仁愛路二段 173 號）	參與人數	30	
議題說明	本場討論議題從租屋族角度出發，希望能讓租屋族更清楚租屋權益，也協助租屋族了解自己真正需要的租屋樣貌、釐清自己心中定義的居住正義，讓租屋族能在未來的日常生活中，持續運用此次論壇的釐清方法及結果，逐步實現自己的居住正義。					

2. 討論紀錄

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
1	健全包租代管機制	建議包租代管的服務項目，應增加協助審核租約是否有應記載事項及不應記載事項，以及發生糾紛時協助調解。	內政部	<ol style="list-style-type: none"> 本部已訂有「租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項」及「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」，協助包租代管業及租賃雙方釐清相關責任，以保障租賃雙方之權益。 有關建議包租代管業應於發生租賃糾紛時協助調解部分，依前揭「租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項」已訂有代管業應代為協調處理租賃糾紛之義務。另為強化住宅租賃糾紛調處機制，本部亦督促各直轄市、縣市政府積極推動與不動產相關公會（含包租代管業、仲介業等）加強橫向聯繫，評估建立租賃糾紛協調合作模式之可行性，俾提供民眾多元糾紛協助管道，以維護消費者權益。

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				3. 社會住宅包租代管計畫之租賃契約範本，係參照本部地政司租賃契約範本訂頒，並規定業者應使用社會住宅包租代管計畫之租賃契約範本簽約，故已能避免租約應記載事項及不應記載事項之缺漏及發生糾紛等事宜。
2	增加房源以平抑租金	<ol style="list-style-type: none"> 1. 針對持有空房或持有多房者增加房屋相關稅收（如：房屋稅），促使房東釋出房源。 2. 加強盤點公有閒置空間，以改建為適合居住的空間。 	內政部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 113 年 1 月 3 日總統公布修正房屋稅條例部分條文，業於 113 年 7 月 1 日施行，114 年 5 月正式開徵。修法後，改按房屋所有權人在全國持有之總戶數（全國歸戶），依所訂差別稅率核算房屋稅，提高多屋持有成本。但自住 3 戶、公益出租人及社會住宅（包租代管）維持稅率 1.2%，以鼓勵房東釋出房源。 2. 有關加強盤點公有閒置空間，以改建為適合居住空間部分，本部國土管理署城鄉發展分署將持續與各部會、國營事業單位研議可行方式。
			財政部	1. 有關針對持有空房或持有多房者增加房屋相關稅收（如：房屋稅），促使房東釋出房源一節，113 年 1 月 3 日修正公布房屋稅條例部分條文，自同年 7 月 1 日起實施房屋稅差別稅率 2.0 新制（俗稱國房稅 2.0），並自 114 年 5 月開始繳納全國歸戶差別稅率房屋稅，對於房屋所有人之非自住住家用房屋進行「全國歸戶」，除特定房屋（出租申報租賃所得達租金標準、繼承取得共有

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				<p>房屋、建商興建持有年限2年以內)適用較低稅率外，調高其法定稅率範圍為2%至4.8%，各地方政府「均應」按戶數訂定差別稅率，且採「全數累進」課徵。</p> <p>2. 2.0新制係透過特定房屋(出租申報租賃所得達租金標準、繼承取得共有房屋、建商興建持有年限2年以內)適用較低稅率，其餘住家用房屋加重課稅之制度設計，等同對「全國」持有「多戶且空置或未作有效使用的住家用房屋」課徵較高之房屋稅，已具空屋稅精神。</p>
3	支持租賃契約公證	建議政府鼓勵租賃契約進行公證程序，並補貼契約公證相關費用，協助保障租賃雙方權益。	內政部	<p>1. 為鼓勵租賃契約進行公證程序，住宅租賃定型化契約已訂有租賃雙方辦理公證之相關事宜。另現行社會住宅包租代管案件已可申請公證費補助。</p> <p>2. 社會住宅包租代管計畫(下稱本計畫)包租案之包租契約由包租代管業者與房東簽約，業者以二房東身分轉租予符合一定所得及財產標準以下之一般或弱勢家庭，該轉租契約應依本計畫規定進行公證程序，並可申請補助契約公證相關費用。本計畫代租案則由業者媒合房東及房客簽訂租賃契約，由房東及房客協議是否公證，該公證費用亦得申請補助，以鼓勵租賃契約公證，協助保障租賃雙方權益。</p>
4	優化現行租金實價登錄平台	1. 優化現行租金實價登錄平台介面，以使用者經驗設計更便利的操作介面，或增設智能查詢功能，提升民眾及長輩的操	內政部	1. 為推動租屋市場資訊透明，本部已建立不動產交易實價查詢服務網，提供經由不動產經紀業居間之租賃案件及租賃住宅包租

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
		<p>作可及性。</p> <p>2. 建議可思考房東或房客自行登錄平台的可能性，並增設身分驗證制，讓雙方都能驗證及查核登錄內容是否為事實。</p>		<p>業之轉租案件成交資訊。該網頁現已提供查詢須知、常見問題集、地政單位諮詢服務專線、操作步驟導引及線上客服等功能，本部也將持續精進查詢介面，提供更便利之查詢。</p> <p>2. 因租約為債權契約，契約期間短、變動頻繁，不易掌握稽核，且可能衍生作價登錄及帶動租金上漲等問題，故由房東或房客自行申報登錄之建議，仍宜審慎考量評估。</p> <p>3. 本部已透過租金補貼實際有效租約分析，於 113 年 8 月先後公布大學周邊、全國各行政區租金統計資訊，作為租屋族選擇合理房租價格之參考，相關資訊可至本部地政司全球資訊網租賃條例專區查詢（內政部不動產交易實價查詢服務網 https://lvr.land.moi.gov.tw/ 內政部地政司全球資訊網租賃條例專區 https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/89）</p>

二十、樂功院綠色永續服務有限公司（第 20 場）

1. 活動資訊

討論面向	多元族群居住權益	討論議題	技能代金、多元入住社會住宅機制探討	執行團隊	樂功院綠色永續服務有限公司	
辦理時間	113 年 9 月 8 日（日） 9:30-17:30	辦理地點	大寮捷運站空間 （高雄市大寮區捷西路 300 號）		參與人數	13
議題說明	目前社會住宅的分配主要透過抽籤方式進行，對於經濟弱勢族群來說，弱勢或遭遇突發變故的人口，租金來源成為沉重的負擔。為協助弱勢減輕租金負擔，除了政府的補貼與貸款之外，探討其他取代流通貨幣的租金支付方式變得迫切，例如：是否可以透過勞務交換、時間銀行或其他社區互助模式，抵換租金，都是值得討論的可能性。					

2. 討論紀錄

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
1	未來社宅營運模式可考量技能代金減少弱勢負擔	<ol style="list-style-type: none"> 建議未來社宅相關公共服務(如:保全、清潔人員、園藝或公共設施維護等)，或是符合住戶需求的類公共服務(如:銀髮共餐、長照、課輔等)，可以考量讓有相關技能的弱勢來提供這些服務，以換取租金上的降低或補貼。 對於後續可以提供上述服務的對象(如:經濟弱勢、具有技能或願意付出勞動力者)，應審慎評估資格，並研擬技能代金的抵換機制(如:入住前明定服務標準、喪失資格條件、抵換金額計算標準等)，讓技能代金可以成為社宅營運的可能選項之一。 	內政部	<ol style="list-style-type: none"> 社會住宅包租代管計畫(下稱本計畫)之承租人可申請共住，與非家庭成員或無親屬關係者共住(共同承租)，例如申請人為年長者，可與年輕學生申請共住之青銀共居型態租屋，不僅可減輕租屋經濟負擔，亦可在生活中互相照應及學習。 因本計畫為私有住宅所有權人，以其持有之房屋加入計畫，租金為房東每月之租賃所得，承租人依其資格申請「300 億元中央擴大租金補貼」，故本計畫無以技能代金的抵換機制，或換取租金降低之可行性。

二十一、諸羅設計塾（第 21 場）

1. 活動資訊

討論面向	共融居住與支持模式	討論議題	探索家意-理想居住空間再想像	執行團隊	諸羅設計塾	
辦理時間	113 年 9 月 08 日(日) 09:30-17:00	辦理地點	嘉義市博愛社區大學 503 教室 (嘉義市博愛路二段 241 號)	參與人數	32	
議題說明	嘉義地區青年在嘉義是否有自由選擇居住空間的機會？隨著現代社會觀念的轉變，不少年輕人選擇不與家人同住以尋求個人空間與獨立性，但往往面臨來自經濟壓力的挑戰，關係到個人的生活品質與自主。此外，都市發展和更新計畫，如都市權、都市更新與縉紳化，雖旨在改善居住條件和城市環境，但也可能導致原有城市紋理的排擠與生活成本的增加，進而影響到年輕人的居住選擇。本場次希望能增強公眾對於居住正義的理解，探討現代家戶內的世代差異，以及都市更新與縉紳化過程中的權益問題，從而推動更加公平、包容的居住政策和社區發展。					

2. 討論紀錄

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
1	協助蒐集並善用空間打造理想居住環境	<ol style="list-style-type: none"> 未來應鼓勵各地方政府在推動老屋改造與重建時，應朝多元設計推動，讓我國住宅設計更豐富、多元，有更多特色。 閒置場域除了可作為文化創意場域外，也可考量轉化為居住空間，並可邀請地方團隊（如：在地 NGO、NPO 等）進行場域管理，以提供給民眾更多元的短居處選擇。 	內政部	目前本部除配合教育部進行退校轉型運用評估作為社會住宅使用可行性外，亦就財政部國有財產署經管閒置職舍進行評估。
2	推動共居以使用者需求為主	建議政府未來推動共居相關政策時，可多考量居住使用者實際的需求，如年齡層搭配、住戶間交流互動機會、私人及共享空間規劃等，擴大共居效益。	內政部	<ol style="list-style-type: none"> 中央直接興辦社會住宅已考量全齡使用需求，以全棟通用設計方式提供友善居住空間，並於規劃興辦階段邀集地方政府民政、社政、衛政等單位研商公益設施設置需求，於社宅基地條件可行下設置日間照顧、托

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				<p>老中心等公益設施，提供適足社會福利設施及服務就近滿足社宅住戶需求。</p> <p>2. 社會住宅包租代管計畫之承租人可申請共住，與非家庭成員或無親屬關係者共住（共同承租），例如申請人為年長者，可與年輕學生申請共住之青銀共居型態租屋，不僅可減輕租屋經濟負擔，亦可在生活中互相照應及學習。</p>

二十二、 丙氣凝神，繫心汐新（第 22 場）

1. 活動資訊

討論面向	地方發展與土地議題	討論議題	丙種建築用地及山坡地住宅之居住正義與安全	執行團隊	丙氣凝神，繫心汐新	
辦理時間	113 年 9 月 14 日(六) 09:30-17:30	辦理地點	新北市新店區達觀國中小圖書館 (新北市新店區僑信路 1 號)		參與人數	20
議題說明	臺灣地狹人稠，都會區快速發展下，人口逐漸從都會中心往城郊尋找相對便宜的居住用地。而臺北為盆地地形，周圍群山環繞，建商開始開發山坡地，並打造集合式社區住宅，主打遠離塵囂、親近山林。但早期的山坡地保育意識不如現今，民國 72 年以前內政部尚未頒布《山坡地開發建築管理辦法》，那時透過土地變更蓋成的建築，俗稱老丙建。山坡地住宅存在著一些產權劃分的亂象與居住安全的爭議，當這些舊有問題未得到妥善解決，人們又不斷興建住宅與開發案與山爭地，該如何保障居民的安全與權益？希望透過在新店安坑臺北小城的實地走讀與討論，對丙種建築用地及山坡地住宅之居住正義與安全提出回應與解方。					

2. 討論紀錄

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
1	強化山坡地區生活機能	<ol style="list-style-type: none"> 當地(新店安坑)山坡地住宅社區裡的商店少，建議在地政府接洽民間企業(如：便利超商)，或鼓勵移動式商店定期前往駐點，提升居民購物便利性。 建議在地政府應強化山坡地區各通道之間的無障礙規劃(如：有些通道仍只有階梯)，友善行動不便者方便通行。 	新北市政府	<ol style="list-style-type: none"> 本府現於新店安坑地區無公有土地招商案，故無合適用地導入商業機能，建議本案回歸市場機制評估，後續將轉知便利商店請其評估駐點事宜。 本案團隊建議在地政府應強化山坡地區各通道之間無障礙規劃，經洽請相關單位，因涉及土地權屬，建議明示通道或路段以利轉知目的事業主管機關作後續規劃。
2	整合公設土地產權	老丙建時代因法規尚未明確，公設產權掌握在建商手中，而建商又私自出售公設用地產權，導致公設產權零碎，建議政府可	內政部	<ol style="list-style-type: none"> 有關公設保留地取得部分，公有土地權屬機關得依其公產管理規定辦理公私有土地交換，如國有財產署訂有「國有非公用不動

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
		<p>思考設置土地產權交換機制，讓破碎的公設用地可以透過交換機制讓公設地更完整，以利土地能有效應用。</p>		<p>產交換辦法」或新北市政府訂有「新北市政府辦理市有非公用不動產交換要點」。</p> <p>2. 有關「將老丙建私人土地以及產權不明之非都市計畫用地，調整登記為公有」1節，係屬土地所有權議題，依建築法第25條規定，建築物非經申請地方主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除，且於申請許可時應符合當地土地使用管制等相關規定(如國土計畫、區域計畫或都市計畫)。</p>
3	強化山坡地區住宅安全	<ol style="list-style-type: none"> 1. 山坡地住宅社區最擔心天災造成擋土牆的破壞，因此日常的維護相對重要。建議將山坡地住宅的擋土牆維護，開放公益認養或企業認養，以確保擋土牆定期維護不受到居民經費困難而影響。 2. 因山坡地住宅社區聯外道路通常較單一，建議政府就近設置消防隊及緊急救護站，以保障居民安全。 3. 水土保持是山坡地住宅安全的重要議題，建議政府應定期邀請專家評估山坡地社區水土保持的問題，並召開公聽會向居民說明，提升居民危機意識及維護環境意識。 	內政部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 山坡地住宅社區範圍內之擋土設施，係該社區建築執照之一部分，屬私權範圍，其設施之安全應由該住宅社區居民共同維護，至該社區之擋土設施維護得否獲得企業認養，應由社區居民自行向企業洽接。 2. 依據地方制度法第18條及第19條規定，災害防救屬地方自治事項，宜由地方政府本其權責考量設置消防隊及緊急救護站。 3. 為加強山坡地住宅安全維護，本部國土管理署業訂有「加強山坡地住宅安全維護執行要點」，要求直轄市、縣(市)政府應定期檢視及更新列管之山坡地住宅資料；對於列管山坡地住宅社區，每年應於防汛期前，委請各相關專業公會依「山坡地住宅社區安全檢查紀錄表」辦理轄區內之山坡地住宅社區安全檢查。至列管山坡地住宅社區範圍外之山坡地，其水土保持作業應由

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
			農業部	<p>農業部秉權卓處。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 內政部已訂有「加強山坡地住宅安全維護執行要點」，由直轄市及縣市政府定期檢視及更新列管之山坡地住宅社區安全。 2. 依水土保持法第 12 條規定，於山坡地從事開發建築行為，水土保持義務人應先擬具水土保持計畫送主管機關審核後實施，以確保開發安全；依同法第 8 條規定於開發完成後，水土保持義務人仍應負擔後續水土保持設施之維護義務。 3. 各地方政府每年針對山坡地水土保持安全，辦理各類型宣導活動，亦走入社區進行宣導，以提升民眾對水土保持等環境安全之認識，共同維護國土安全。 4. 各縣市政府均已成立水土保持服務團，民眾對坡地住宅水土保持問題，可洽各地方政府水土保持單位，提供專業諮詢及協助。

二十三、南青寄居蟹（第 23 場）

1. 活動資訊

討論面向	租屋權益	討論議題	寄居蟹不懈，南青租屋你我他	執行團隊	南青寄居蟹	
辦理時間	113 年 9 月 14 日(六) 09:00-17:00	辦理地點	墨爾漢堡 (臺南市東區育樂街 209 號)	參與人數	42	
議題說明	臺南大專院校數量眾多，吸引各地學子前來就讀，學校宿舍數量供不應求，因此學生就學需面臨租屋的問題；而目前臺南公宅尚在興建階段，青年學子的住宿問題不能利用社會住宅政策舒緩，導致學生在租屋上仍以傳統平臺資訊找屋。近年，臺南學生在租屋上仍不斷發生的糾紛與安全問題，各大專院校過去辦理的指引、講座、宣導等作為較無法有效讓學生提升租屋的風險管理意識。綜上所述，本次議題希望探討學生在租屋過程中的困境，包含租屋資訊、租屋風險以及大專院校對於學生租屋宣導成效。					

2. 討論紀錄

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
1	政府可推動統一採購機制	大學生校外住宿時，常遇到家具若有損壞，房東會請學生將就使用或由學生自行花錢添購的情形，建議政府可以補助房東採購硬體設施（如：衣櫃、床架、書桌、飲水機、衛浴設備等），透過學校推薦周邊優良店家通路，除了可以維持硬體設施品質外，更可降低採購費用，並提高房東更換意願，藉此提供學生外宿環境。	內政部	<ol style="list-style-type: none"> 有關租賃雙方相關修繕義務於「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」已有明定，並訂有租賃標的現況確認書、承租人負責修繕項目及範圍確認書，協助租賃雙方釐清修繕責任、附屬設備項目等，以保障租賃雙方之權益。 為鼓勵房東加入包租代管計畫，現行社會住宅包租代管有提供房東每年1萬元之修繕補助金額，可用於修繕或更換損壞無法修繕租賃契約有載明之附屬設備項目。

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
			教育部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關房東補助非屬教育部權責，尚無相關經費可補助。 2. 本部利用經驗交流座談會，請學校召開房東座談會時，可與房東討論，推薦周邊優良店家通路予房東，提高房東更換意願。
2	提高大學生租房知識	<ol style="list-style-type: none"> 1. 大學周遭租房狀況，以在校學長姐掌握度最高，學校可編列相關演講預算或是制定獎勵機制（如：記嘉獎乙支），邀請學長姐進行租屋經驗分享。 2. 建議透過將租房知識納入大一新生通識學分課程，藉此強化新生對於租房知識，以儘早為未來校外租房做準備。 3. 校外租房相關知識的宣導仍以實體廣宣方式較佳，建議可允許校方將租屋廣宣費用轉化為社團補助，讓社團辦理活動時協助宣導租屋資訊，藉此擴散讓更多學生知道。 	教育部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本部透過學生賃居輔導服務工作研討會及雲端租屋平臺經驗交流會，針對建議內容與學校討論，由學校依權責辦理，增加宣導管道。 2. 有關鼓勵大專校院開設租屋糾紛以及租屋知識相關內容課程，因開設課程之開設屬大學自治之範疇，無法強迫所有大專校院100%開設。惟為提升學生租屋相關法律素養，本部已積極督促大專校院落實賃居安全相關教育宣導，採多元方式辦理，可透過賃居生座談會，將相關法律議題納入，並不限於開設課程。 3. 本部鼓勵學校辦理租屋博覽會，可邀請房東一同參與，提供多元租屋資訊，可使學生省去找屋看屋，也讓學生獲得更多資訊。
3	定期更新 Formosa 雲端租屋生活網	目前「Formosa 雲端租屋生活網」的資訊，有些房源已是多年前的數據，建議政府應督促資訊需定期更新，並統一房屋資訊填寫格式，如：網路線、飲水機、六加一安全認證（電氣設施、逃生動線、消防設備、瓦斯器具、內裝隔間、安全措施），且希望可因應現在趨勢，讓房東填寫 line 或臉書	教育部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 113年已進行系統改版作業，針對未定期更新物件，直接由系統下架。 2. 有關房東聯繫方式，改版後會新增。

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
		等聯繫方式，提供學生做進一步聯繫。		
4	成立租賃學生委員會	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議鼓勵各大專院校成立租賃學生委員會，由學校生活輔導組作為校內管理單位，學校若有相關租屋資訊宣傳、租屋處訪視可透過租賃學生委員會進行轉達或辦理。 2. 建議進一步成立跨校生活輔導小組並建立跨校租屋整合平臺，透過此平臺進行所有房源資訊的整合與認證，並建置公正的租賃簽約制度，保障學生租屋的安全性與品質。 	教育部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本部訂有大專校院學生校外賃居安全暨服務工作注意事項，各校應依學校特性、所處地區、賃居學生數量、推動執行量能等因素，擬訂學校推動「學生校外賃居安全暨服務工作具體作為」，學校應成立工作推動小組每學年應至少召開會議一次，由學務長擔任召集人及會議主席，成員宜包含教師代表、賃居學生代表或其他校內外相關人員，以建立聯繫平臺及校外資源連結網絡。 2. 有關資訊整合，學校應依學校特性、所處地區、賃居學生數量、推動執行量能等因素，目前有部分學校組成跨區小組，另租賃簽約制度，本部於賃居服務資訊網提供行政院定型化契約範本「住宅租賃契約書範本」，請學校協助宣導學生周知。

二十四、臺灣青年事務協會（第 24 場）

（一）活動資訊

討論面向	租屋權益	討論議題	當「正義的光芒」從裂縫中照進「學區租房陰影」	執行團隊	臺灣青年事務協會	
辦理時間	113 年 9 月 20 日(五) 9:30-18:00	辦理地點	德明財經科技大學 5 樓國際會議廳 A506 (臺北市內湖區環山路一段 56 號)		參與人數	45
議題說明	學生租房是青年第一次接觸獨立生活的契機、體驗居住正義的起點，但是由於年輕人的經濟能力與社會網絡尚未穩定，他們的住屋資源往往容易受到勞動市場或更大的社會條件影響。學生租房議題涉及租金負擔、起居品質和居住安全等多面向，並且直接影響其身心作息和學習環境。本場活動期透過審議探討學生的居住權利和生活環境安全，也有助於促進一個新世代對於其公民權之參與、實踐與對議題之思考。					

（二）討論紀錄

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
1	提升學區附近租屋資訊透明度	內政部今年首次公布大學周邊租金統計相關資料，建議未來可進一步規劃建置大學周邊租屋資訊整合平臺，以地圖方式呈現各學區附近租金行情、房東出租紀錄等內容，提升學區附近租屋市場資訊透明度。	內政部	為推動租屋市場資訊透明，本部除已建立不動產交易實價查詢服務網，提供經由不動產經紀業居間之租賃案件及租賃住宅包租業之轉租案件成交資訊外，也於 113 年 8 月先後公布大學周邊、全國各行政區租金統計資訊，作為租屋族選擇合理房租價格之參考，並賡續於同年 9 月，製作以地圖方式呈現全國大專院校周邊租金統計圖卡，相關資訊均已函請教育部轉知各大專校院協助宣導提供學生校外租屋查詢，亦可至本部地政司全球資訊網租賃條例專區查詢。交易查詢服務網也提供租賃標的歷次租賃紀錄的功能，可了解歷次租賃情形。(內政部不動產交易實價查詢服務網 https://lvr.land.moi.gov.tw/ 內政部地政司全球資

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				訊 網 租 賃 條 例 專 區 https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/89)
			教育部	本項相關資訊係由內政部權管，本部配合內政部相關政策向各校宣導。

二十五、"建"言相談所（第 25 場）

1. 活動資訊

討論面向	共融居住與支持模式	討論議題	以居住品質營造探討居住正義議題—利用社宅、社造、青年三大議題討論居住品質對居住正義的想像及影響	執行團隊	"建"言相談所	
辦理時間	113 年 9 月 21 日(六) 10:00-17:30	辦理地點	繼光工務所 (臺中市 中區 繼光街 55-1 號)		參與人數	16
議題說明	隨著獨居人口的增加，二線衛星城市的老舊房屋因高齡化與人口外移出現空置現象。相比於新建都市內的社會住宅，將這些獨居空屋轉型為新型態社會住宅，不僅能有效降低建築成本，還能結合青年居住需求，提供多元的居住選擇。然而，現行社會住宅在居住品質、社區營造，以及青年迴鄉與創業等方面卻面臨多重挑戰。本次議題將聚焦於結合青年居住需求與空屋問題，探討如何通過新型態的平面社宅模式，吸引人口投入與移居，並以南投中興新村為案例進行討論，共同探討如何營造符合居住正義的理想社區。					

2. 討論紀錄

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
1	推動平面式社宅作為全齡友善居住環境	建議未來可於非都市地區規劃「平面式社會住宅」，用以布建全齡友善居住環境，提升社區內公共托育、樂齡學習、長照服務的可近性，豐富並提升在此居住的生活機能和環境品質，以吸引更多願意移居。	內政部	社會住宅可結合社會福利、教育設施，於社會住宅基地設置日照中心、身障社區式服務照顧、團體家屋、托嬰中心、幼兒園等，由地方社會福利及教育主管機關提出佈建需求、本部國土管理署協調，並由衛生福利部及教育部提供補助。
2	增加中興新村多功能空間與服務	建議目前中興新村內可增設居民能互動、交流、學習等多功能空間，並串連資源推出社區支援服務與措施（如：青年就業服務站等），以提升人際交流活動之量能。	南投縣政府	1. 經查行政院 107 年 6 月 28 日第 3606 次院會決議略以，國家發展委員會於同年 7 月 20 日成立中興新村活化專案辦公室，並統籌中興新村辦公廳舍之配置與宿舍之活化（中興新村北、中核心 224.92 公頃維運

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				<p>管理及活化業務),另有關廳舍配置,透過數位化之科技技術使公務推動零距離,如有分散辦公之需求,再由國家發展委員會負責協調及分配。</p> <p>2. 另查行政院 111 年 4 月 27 日院臺綜字第 1110164452 號略以有關南核心(大學城)之整體規劃,同意由國立中興大學進駐,並請將國史館(所屬臺灣文獻館 3 棟大樓)、考試院(國家文官學院中區培訓中心)及本院人事行政總處(公務人力發展學院)之現有房地空間納入整體規劃範圍;綜上,有關中興新村房舍及宿舍區空間活化事務為國家發展委員會主政。</p> <p>3. 本府於 113 年 1 月 1 日成立青年事務專責單位-南投縣青年發展所,期整合青年留鄉相關計畫資源,結合中央、地方可用資源,協助更多青年在南投生根發展,包含青年志工招募、創業輔導及青年職涯發展規劃、返鄉青年投入社會及公共參與等面向,為協助更多青年能夠留鄉、返鄉發展,今年業於本縣成立三處青年創業專案輔導辦公室,分別於南投市(中興新村合宏眼鏡咖啡館)、竹山鎮(成興機車行)及埔里鎮(R 立方學堂),提供想創業的青年有關諮詢與輔導服務,協助釐清創業的初期應規劃事項與方向,並因應創業前中後期可能遇到的問題,適時提供相應輔助資源</p>

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				供其申請，陪伴與支持創業青年在本縣穩健經營，迄今業已辦理創業需求評估 25 案、深度輔導與培力課程 25 場次。
			國發會	<p>1. 行政院 111 年 4 月 27 日核定「中興新村整體規劃」，定位北、中、南核心發展為「歷史文化區」、「休閒生活區」及「大學城」。中興新村宿舍未來使用方式，將依規劃區分北核心作為公務使用，中核心主要作為中興新村地方創生育成村及公務使用，南核心作為中興大學大學城使用。本會為執行整體規劃案，112-116 年依行政院核定計畫，逐年整修北、中核心 300 戶閒置宿舍供公務使用。</p> <p>2. 本會 110 年起推動地方創生中興新村育成村計畫，透過整修閒置房舍與空置的公有空間，提供創新團隊進駐，為有理想的創業者提供創作工作室、會議室、洽商室、訓練空間及產品展示等多元環境，並搭配培力課程，打造中部地區的地方創生示範場域，目前已輔導 170 組團隊，並推動中興新村的活化與轉型。</p>

二十六、台灣相信世代發展協會（第 26 場）

1. 活動資訊

討論面向	居住權益	討論議題	如何讓北漂租屋青年找到住得起的家？	執行團隊	台灣相信世代發展協會	
辦理時間	113年9月21日(六) 9:30-17:30	辦理地點	集思北科大會議中心噶瑪廳 (臺北市大安區忠孝東路三段1號)		參與人數	38
議題說明	本場以「租不好」為起點，試圖從不同切入角度，尋找如何讓青年「住得起」的解方。透過房東、社區、政府及企業的視角，了解其各自與青年之間的關係，以及如何共同尋求社會創新的改革方案。甚至，在改革之外，謀求另一種可能的居住選擇——「青年公寓」。簡言之，本場活動在青年居住正義的議題上，先透過兩個關鍵提問「為何租不起」以及「為何租不好」，拆解青年真正的居住困境。並將台灣相信世代協會近年在社會實踐的所見所聞，以及國外實踐居住正義改革的正面案例帶入討論，以期擴大視野，激盪更多創意解方。					

2. 討論紀錄

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
1	提升民眾租屋相關認知	房東經常因為一些資訊落差產生疑慮而不想成為公益出租人，如租金匯款紀錄可能會被查稅等；因此，針對租屋市場的謠言、訊息應被統整消化後呈現，建議政府應整合相關平臺知識，針對市場上認知錯誤或矛盾處，以簡單易懂的說法詮釋來減少民眾疑慮，提升民眾擔任公益出租人之意願。	內政部	<ol style="list-style-type: none"> 為方便民眾了解租屋相關規定，本部地政司全球資訊網租賃條例專區提供最新租屋法規動態、最新版的住宅租賃契約範本等資訊，同時該專區連結資訊，亦於本部全球資訊網及臉書等社群平臺明顯處露出，提升觸及率，擴大資訊受眾範圍（內政部地政司全球資訊網租賃條例專區 https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/89） 為鼓勵房東將住宅出租予符合租金補貼申請資格者，房東享有房屋稅及地價稅適用自用住宅之優惠稅率，及每屋每月租金收入最高1萬5,000元免所得稅等公益出租人稅賦優惠，112年12月6日進一步公布修正

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				住宅法第3條，針對出租對象為社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格之房東，亦符合上述稅賦優惠資格。
2	透過老人換居釋出老舊公寓提供青年居住空間	政府應支持透過換居方式，協助居住在沒有電梯老舊公寓的老人家，尋找更適合居住的房子，把空出來的老舊公寓改造成青年公寓，讓各族群能擁有適宜的居住環境。	內政部	因應我國邁入高齡社會的居住需求，社會住宅包租代管積極推動「長者換居」，針對65歲以上高齡者即便持有房屋，仍可入住計畫內有電梯或低樓層住宅，並將持有的房屋加入計畫，供一定所得及財產標準有租屋需求之一般或弱勢家庭承租。長者可同縣市以自宅換私宅或公宅、跨縣市私宅換私宅等方式換居。透過換居方式之電梯老舊公寓，亦可出租於符合前述資格之青年。
3	建立租賃雙方評價與出租履歷機制	<ol style="list-style-type: none"> 由政府建立一個租賃雙方評價機制與平臺，在每半年或是租約到期時，強制雙方都要對這一次租屋內容進行滿意度調查，並可留言進行評論，讓想要承租的房客，或想要出租的房東，可以看到雙方的評價。 建立房屋出租履歷機制，讓房東與房客在面談的時候，能夠有一份可參考的資料，有助於雙方有更多的資訊可以在簽定契約前進行討論，保障雙方權益。 可透過以上機制核發相關認證標章，認證好房東或好房客，讓租屋雙方在租賃市場上可憑藉這個認證而更容易出租或找到好房客，以促進租屋市場的透明化程度提高。 	內政部	<ol style="list-style-type: none"> 為推動租屋市場資訊透明，本部除已建立不動產交易實價查詢服務網，提供經由不動產經紀業居間之租賃案件及租賃住宅包租業之轉租案件成交資訊外，也於113年8月先後公布大學周邊、全國各行政區租金統計資訊，作為選擇合理房租價格之參考，相關資訊可至本部地政司全球資訊網租賃條例專區查詢。 本部自107年6月27日推動施行租賃專法，建立租賃住宅專業服務制度，透過包租代管協助房東出租房屋及管理，健全租屋市場發展。未來亦將持續鼓勵第三方單位，如中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會等進行評鑑機制（內政部不動產交易實價查詢服務網 https://lvr.land.moi.gov.tw/

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				內政部地政司全球資訊網租賃條例專區 (https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/89)
4	改善屋況修繕 責任歸屬問題	租屋過程中最多人遇到是屋況修繕的責任歸屬問題，建議應規範包租代管業者，須在營業項目中加入每年定期更新屋況內容，入住前先拍照攝影，加入租屋契約當中成為附件，或是建立驗證屋況機制，敘明屋內重點設施保固狀況，在簽約前就先提供給房東與房客，避免入住後雙方產生糾紛。	內政部	本部除訂有「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之租賃標的現況確認書、承租人負責修繕項目及範圍確認書外，另針對包租業訂有「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」之租賃標的現況確認書、包租業負責修繕項目及範圍確認書，協助租賃雙方釐清修繕責任、附屬設備項目等，以保障租賃雙方之權益。
5	透過優化租補 機制引導租屋 需求分散	租屋市場也有淡旺季，租屋旺季如開學季、畢業求職季等，會有大量來自外地求學或就業者的租屋需求，而其他時間則相對為淡季，可以考慮針對租屋市場淡季的月份，提高租金補貼的額度，藉以移轉部分租屋需求到淡季，分散市場的租屋需求壓力。	內政部	租屋簽訂契約時大多以年為單位簽約，未有淡旺季月份租屋補貼數較少情事。

二十七、賃居守護小天使（第 27 場）

（一）活動資訊

討論面向	租屋權益	討論議題	租屋 GO！重塑學生租屋新氣象：房屋租賃市場不夠健全-以「學生」租屋現況為例	執行團隊	賃居守護小天使	
辦理時間	113 年 9 月 21 日(六) 9:00-17:00	辦理地點	臺中教育大學（臺中市西區民生路 140 號）		參與人數	27
議題說明	青年在外地求學時，經常面臨住房環境存在許多問題，如缺乏適當的居住條件、房屋配置不理想及缺乏居住安全設施等，期待透過此次活動針對賃居平臺設計進行討論並改善，如增加物件介紹詳細度，包含屋況、附近設施等資訊，鼓勵房東提供更多照片及詳細說明，提升租客對租屋物件的了解，進一步解決租屋平臺資訊不透明問題。					

（二）討論紀錄

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
1	增加租屋權益知識	<ol style="list-style-type: none"> 學生對於賃居知識不足，建議設計圖像化懶人包、短影音或與網紅合作推廣等活潑方式，透過班會、租屋博覽會、校園通識課程或講座等場合進行宣傳。 目前賃居安全關懷訪視資訊及相關工作細節的傳達效果不彰，讓學生經常誤以為是詐騙，為提升學生對於師長訪視關懷接受度與認識，建議學校可強化相關宣導活動，如定期透過信件或社群通知，讓訊息有效傳遞給住宿學生。 	教育部	<ol style="list-style-type: none"> 本部持續與內政部合作，有關賃居相關宣導素材，公告於賃居服務資訊網供各校宣導，學校可透過網站運用各式會議或課程向學生宣導。 本部每年函文提醒各大專校院辦理學生校外賃居處所安全關懷訪視工作，有關細節部分，學校應依特性、所處地區、賃居學生數量、推動執行量能等因素，透過多元管道傳達予學生知悉。
2	優化雲端租屋生活網平臺	<ol style="list-style-type: none"> 目前平臺上的物件資訊不甚清楚，如屋況照片未即時更新或不符合現況，加上照片顯少呈現屋內格局，建議應定期（如：每半年）更新平臺資訊，同時增 	教育部	<ol style="list-style-type: none"> 113 年已進行系統改版作業，針對未定期更新物件，直接由系統下架，相關建議再納入評估。 有關平臺物件相關資訊及篩選功能，相關

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
		<p>加影像實境拍攝、街景照片等房型照片為主。</p> <p>2. 目前平臺物件皆沒有標註水電、管理費、垃圾處理費等資訊，不符合租客實際需求，建議明確標示管理費、垃圾處理費等，並增加篩選功能，如周邊機能、交通資訊等，提升用戶使用便利性。</p>		建議再納入評估。
3	改善學校賃居輔導員工作分配	<p>大專院校學校賃居輔導員面臨嚴重人力不足的問題，加上學校賃居幹部、聯絡人角色分工不明確。建議參考以下改善方式：</p> <p>1. 學校應另設輔導單位，依照學生比例編列適當的專責輔導員數量，以提升輔導員照顧品質。</p> <p>2. 建議賃居輔導員與校內諮商中心合作，於每學期初發放問卷，主動關懷學生居住情形，回收後加以整理分析，若屬於心理層面問題者，可由諮商中心介入，協助學生適應環境及提供情緒支持，同時分擔賃居輔導員的工作。</p>	教育部	<p>本部訂有推動大專校院學生校外賃居安全暨服務工作注意事項，學校應成立工作推動小組每學年應至少召開會議一次，由學務長擔任召集人及會議主席，成員宜包含教師代表、賃居學生代表或其他校內外相關人員，以建立聯繫平臺及校外資源連結網絡，並設立諮詢窗口，提供賃居相關服務。</p>

二十八、社團法人臺灣教育協會（第 28 場）

1. 活動資訊

討論面向	地方發展與土地議題	討論議題	金門返鄉與留鄉：從產業到居住再正義	執行團隊	社團法人臺灣教育協會	
辦理時間	113 年 09 月 22 日(日) 09:30-17:30	辦理地點	牧嶼 Nomads'Isle (金門縣金湖鎮瓊林里瓊林 203-1 號)		參與人數	30
議題說明	金門因為其獨特地理位置、歷史脈絡、環境及人文，於居住正義的議題上有其特別情形。自外地返鄉的青年，所面臨傳承自家中長輩的房屋可能為產權持分複雜的祖厝、住宅市場房價高漲，而佔地達金門全境四分之一的金門國家公園，囿於對於範圍內的生態及文化保護，無論是新建或原有建物的整修均困難重重。而另外一群具有住宅需求的青年，來自臺灣各地就讀國立金門大學的學生，因為校園宿舍空間有限被迫外出租屋時，也面臨著租屋市場狹小，以及無法融入在地人文脈絡等問題。在地返鄉青年與異鄉學子如何在這些議題上產生重疊與交集的火花？而金門幾年後將迎來首處的社會住宅，這些青年對於社宅各自又懷抱著什麼想像？都將是本次討論所關注的焦點。					

2. 討論紀錄

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
1	提升民眾租賃基本知能	建議政府強化民眾租賃知能，特別是針對房東、房客對於租賃上既有的誤解進行說明與釐清，並特別說明對於房東的相關保障，提升房東配合政策之相關意願，進而提升租屋者租屋品質與保障。	內政部	本部地政司全球資訊網除設有租賃條例專區，提供最新租屋法規及相關資訊外，為維護租賃交易安全，保障民眾財產權益，本部亦督促各直轄市、縣(市)政府持續於網站、社群媒體、教育訓練場合，及利用各項活動、下鄉服務設置攤位或與轄內學校合作等方式，持續宣導租賃法令、相關定型化契約等注意事項，提升民眾租賃知識，促進租賃安全。
2	完善古厝修整資源支持與發展機制	1. 因國家公園經費不足，也間接影響古厝修繕維護的可行數量與時間(時間越久越難修繕)，建議政府正視古厝修繕需求，提升相關資源配比。	內政部	金門縣政府業針對申請補助部分有訂定金門縣維護傳統建築風貌獎助自治條例及「金門縣維護傳統建築風貌建築物修繕獎助金額核算基準表」，供民眾了解申請及補助資訊。

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
		<p>2. 古厝修繕經常面臨產權人過多之問題，建議政府調整同意人人數，或是提供一些誘因(如：減稅機制)，以提升產權人修繕意願。</p> <p>3. 建議有關金門古厝修繕的相關申請、營運、補助等機制，應有簡單清晰、完整透明的流程與內容公告說明，降低申請人行政申請與溝通門檻。</p>	金門縣政府	<p>1. 本府 112 年 6 月 23 日府建管字第 1120052529 號函請內政部國土署修正「金門縣第六期(112-115 年)離島綜合建設實施方案」計畫編號：112 離島建設基金補助計畫—6.1 維護傳統建築風貌獎助計畫，將 113 年至 115 年核定金額提高至每年 6,000 萬(每年原獎助金額為 4,000 萬)。</p> <p>2. 為與時俱進並提升產權人修繕意願，本府重視民眾及各方意見反饋，考量施作廠商及設計單位意見，彙整歷次金門縣維護傳統建築風貌審議委員會之提案討論，於 113 年 7 月 22 日以府建管字第 1130060810 號令訂定發布「金門縣維護傳統建築風貌建築審議原則」，使修復後傳統建築外貌仍保持既有風貌，內部因應現代化生活機能、使用習慣及無障礙空間需求，確保修復後傳統建築不僅具有豐富的文化風貌，更能符合現代生活實用需求。</p> <p>3. 有關金門縣維護傳統建築風貌獎助案相關申請、營運、補助等機制，已放置於本府建設處網站，連結：https://ead.kinmen.gov.tw/</p>

二十九、心路基金會（第 29 場）

1. 活動資訊

討論面向	多元族群居住權益	討論議題	與心智障礙者一起打開在社區中安居的想像	執行團隊	心路基金會	
辦理時間	113 年 9 月 24 日(二) 9:30-17:00	辦理地點	心路基金會-大安文山早療社區資源中心 (臺北市文山區興隆路二段 88 號 5 樓之 2)		參與人數	31
議題說明	<p>心智障礙朋友與一般人同生活在這座島嶼上，都會擁有共同的生命經驗與居住議題，例如高房價、高租金、薪資停滯等，而在持續布建社區服務資源的政策趨勢下，大眾往往預期社區居住服務將會持續增加，讓更多障礙朋友在社區中好好居住與生活的權利得以被實現。然而，事實是心智障礙朋友的居住議題絕非僅限於社區居住服務之中，障礙還會帶來交織性的困境，無論是在社區中租屋時遭受歧視，還是家人留下來的房屋被親戚用巧妙的方式移轉售出等等，這些問題更需要被重視，因此，期透過本次審議共同討論身心障礙者在社區中安居的想像。</p>					

2. 討論紀錄

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
1	提升房東出租給身心障礙者之意願	<p>許多房東因擔心身障者收入不穩定，可能無法按時收到房租，因此不願租給身障者：</p> <p>1. 建議租屋補助政策除了補貼給租客外，也可設計給房東的回饋機制，例如出租給身心障礙者可獲得相應之補助，或是規劃租金擔保機制，由政府作為公正第三方，身障承租者需定期將租金匯入由政府擔保的租金帳戶，再由政府支付租金給房東，確保房東能定時收到租金，提升房東出租意願。</p> <p>2. 應多增設租賃居家訪視人員，定期訪查身心障礙者的承租狀況，並提供打掃清</p>	內政部	<p>社會住宅包租代管計畫透過租屋服務業者協助房東與房客間溝通，減少房東對出租給身障者的顧慮。為鼓勵房東參與該計畫，提供稅務減免及費用補助，包括房屋稅、地價稅、所得稅減免，以及公證費、修繕費、保險費補助。租屋服務業者亦提供專業管理服務，如收租、修繕及糾紛協調等。房東可選擇代租代管或包租包管方案，後者由租屋服務業者以二房東身分轉租給身障者，可確保房東穩定收租。</p>
			衛福部	<p>有關增設租賃居家訪視人員一節，此涉及整體租屋政策(含包租代管服務)，應由內政部本於權責統籌研議，屆時本部可配合相關政策宣</p>

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
		潔、醫療照護等到府服務，讓房東更安心將房子出租給身障者。		導。
2	以多元共居模式完善社宅社福服務與功能	<p>1. 許多身心障礙者或老年人在居住上有一些地方需要協助(如：半夜有臨時突發狀況)，可多透過社會住宅規劃多元共居模式(如：凹屋、青銀共居)，讓入住者之間可以彼此支援協助，也可藉此彌補照服人員不足的問題。</p> <p>2. 多元共居社宅可引入專業社福團體或機構進駐管理，連結其社福資源，更完善多元共居社宅的服務與功能。</p>	內政部	<p>1. 為能強化公私協力，服務既有優先戶，以至推及社福邊緣戶，國家住宅及都市更新中心採用專案出租方式，於林口社宅引進勵馨基金會、自閉症權益促進會、麥子園愛慈協會、無子西瓜基金會、大同老人基金會、新北市社會局(芥菜種會)、新北市社會局(善悅協會)、新北市衛生局心理衛生中心、創照公司等單位組織進駐，除原有照顧對象外，結合社區關懷計畫，將服務擴及社宅與鄰近社區住戶，對象涵蓋銀髮長者、婦女、兒童、新住民、外籍工作者(看護)、在學學生。提供適切社福支援，逐步建立社宅社會安全網路，近期規劃推動賦能培力作業，讓住戶除穩定住居，亦能自立生活，互助照顧，促使住宅政策效益再加值。</p> <p>2. 社會住宅包租代管計畫對於長者租屋或長者以換居方案承租，通常會優先選擇有電梯或1樓進出方便之住宅，但長者不僅是需要居住在有電梯無障礙住宅，還需要長期照顧支持。即使改善居住環境，隨著年齡增長，身體機能衰退仍可能需要日常生活及醫療照護協助。因此，本計畫結合居住與長照2.0政策，無論是透過本計畫媒合租屋或長者換居專案，業者透過關懷訪視機制，針對有長期照顧服務需求者，協助撥打1966</p>

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				<p>長照專線或透過該專線轉介其他社會福利資源，確保高齡者不僅能住得舒適，還能獲得即時照護與生活支持，全面提升生活品質。</p>
			<p>衛福部</p>	<p>1. 本部於社會住宅導入相關服務資源：</p> <p>(1) 提升社會福利服務資源布建量能：為配合內政部辦理社會住宅政策，本部業於 110 年 3 月 31 日修正「少子化友善育兒空間建設之建構零至二歲兒童社區公共托育計畫補助及評選作業要點」，及於 110 年 10 月 1 日修正「公共服務據點整備之整建長照衛福據點計畫補助及評選作業要點」，將行政法人（國家住宅及都市更新中心，下稱住都中心）納為補助對象，透過跨單位合作，提升社會福利服務資源布建量能。</p> <p>(2) 與住都中心建立長期合作模式：為持續布建托育、身心障礙社福資源並簡化行政作業流程，本部社會及家庭署與住都中心已建立長期合作模式，由住都中心彙整內政部國土管理署已確定興建社會住宅基地清冊，轉請本部社會及家庭署行文地方政府檢視是否有設置社福設施需求，再由本部社會及家庭署補助住都中心新建費用，竣工後由住都中心無償提供地方政府一定年限免租金使用，其中有關身障社</p>

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				<p>區式服務空間，預計於臺灣本島 19 縣市每縣市補助 1 處社會住宅，另地方政府有於社會住宅設置其他身心障礙社區式服務之需求，亦得自行與相關權管機關協調辦理。</p> <p>2. 至內政部與本部除「空間進駐」之合作以外，可就個案管理、社會安全網轉介發展其他合作方式，按強化社會安全網計畫，應輔導各地方政府依人口數（15 萬人~20 萬人設置 1 區）、行政區（鄉、鎮、市、區）或跨鄉鎮市區（警察分局區）等參考標準規劃設置社福中心，目前已完成布建 156 處，可提供社會住宅內弱勢民眾在地化、近便性、及時性的個別化服務，並協助與社會安全網相關單位資源合作。</p> <p>3. 另倘居住社宅民眾有相關社會福利或是照顧需求，可洽在地相關單位如社會局（處）或衛生單位進行評估後，依民眾需求提供適當協助或資源連結；本部並將持續強化相關社會福利資源宣導，以提升服務資源可及性。</p>
3	強化大眾對於身心障礙者的認知	<p>大眾對於身心障礙者仍存在許多刻板印象，例如身障者在居住空間內常有突發狀況，因此房東不願出租給身障者，導致身障者經常面臨租不到房的困境。</p> <p>1. 建議多辦理身障者實際接觸或是障礙體驗活動，或是與網路名人合作拍攝影</p>	衛福部	<p>為減少大眾對身心障礙者之刻板印象，本部社會及家庭署持續透過多元宣導方式提升社會大眾之障礙意識及認識身心障礙者。簡單介紹如下：</p> <p>1. 110 年出版《認識身心障礙者特質與需求》教育訓練手冊，並轉製成影片（授權全球人</p>

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
		<p>片等方式，讓大眾更了解身障的需求與生活，減少大眾的刻板印象。</p> <p>2. 向下扎根推動共融教育，將障礙相關知識納入課綱內容或製作相關教材，並且多設計讓特殊生與一般學生接觸互動之機會，讓學生更了解並接納特殊生。</p>		<p>壽製作)，以淺顯易懂文字讓社會大眾瞭解身心障礙者之多元性並認識其需求。</p> <p>2. 107 年出版《每一個都要到》、《希兒與皮帝的神奇之旅》，111 年出版《停電了，別害怕》共 3 本兒童繪本，讓小朋友透過繪本故事瞭解身心障礙者需求及日常生活，本部社會及家庭署也將繪本轉製為動畫，並藉由說故事活動（邀請身心障礙者擔任主講人）、跨界合作說故事 Podcast 節目、Youtube 節目等，期望能觸及更多小朋友，從小培養對身心障礙者之認識，消除刻板印象。</p> <p>3. 另為提升社會大眾對視覺障礙者及導盲犬之認識，並宣導不拒絕導盲犬及協助引導視覺障礙者之人導法，分別於 108 年製作〈導盲犬小哉問〉、110 年製作「人導法」宣導影片，並運用多元管道託播。</p> <p>4. 108 年至 112 年間陸續辦理互動式戲劇、導盲犬宣導及真人圖書館校園宣導活動，邀請身心障礙者分享「如何與障礙者互動」，增加學生與身心障礙者對話平臺，藉此讓學生認識白手杖及導盲犬。</p> <p>5. 本部社會及家庭署今（113）年亦關注隱性障礙者議題，製作「公車篇」與「餐廳篇」宣導短片，讓社會大眾瞭解在日常生活中如何與自閉症者互動及提供協助，期望消除對自閉症者的誤會與歧視，營造共融社會環境。</p>

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				<p>6. 障礙意識提升有賴各地方政府和社會福利團體共同協力推動，爰本部社會及家庭署已將辦理身心障礙教育訓練及障礙意識提升列為優先補助項目，透過多元、創新的活動，以提升社會大眾對於身心障礙者之認識。</p>
			教育部	<p>1. 大專校院設有無障礙寢室，提供有住宿需求之身心障礙學生使用，協助其適應校園學習及生活，營造友善校園環境。</p> <p>2. 持續鼓勵學校針對學生開設 CRPD 課程外，本部請學校於辦理相關研習、活動時之適當時機，邀請身心障礙學生分享發表其障礙經驗、困境、需求等，以促進全體師生認識身心障礙者，及提供適當之協助及支持，以落實融合教育理念。</p> <p>3. 本部國教署與財團法人國語日報社合作，製作並播出有關共融教育與身障者權益專題報導或紀錄片，增強大眾對身障者關注度，並強調身障者在社會中平等參與的權利。</p> <p>4. 本部國教署委託國立彰化師範大學研訂特教學校及集中式特教班與普通班課程或活動合作模式，並參與社區交流機會，將鼓勵學校設計能夠促進特殊生與一般學生互動的活動，使一般學生有機會與身障者建立正向互動經驗，逐步減少對身心障礙者偏見與誤解。</p>

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				5. 本部國教署委託國立臺灣師範大學普通教育和特殊教育融合推動計畫中，規劃建立專業學習社群，分享實踐經驗，收集反饋以改進策略，並將試點基地的成功經驗和策略推廣到更多學校，通過研討會和公開課等形式分享。

三十、宜蘭縣青年行動發展協會（第 30 場）

(一) 活動資訊

討論面向	地方發展與土地議題	討論議題	適足居住權	執行團隊	宜蘭縣青年行動發展協會	
辦理時間	113年9月28日(六) 9:00-17:00	辦理地點	中興文創園區-東區青聚點 (宜蘭縣五結鄉中正路二段6之8號)		參與人數	11
議題說明	宜蘭過去只蓋農舍的農業區、鄉村區，這幾年公寓建案也逐漸增加，相較於都會區雖是青年較可負擔的價格，但對於非當地耕農的居住者來說，生活機能相對差很多，也對當地農民農業環境造成負面影響（臨田遮光、排水汙染...等問題）。期透過討論共同思考出民間可作為的創意方法，來解決宜蘭炒房、農地流失、空屋率過高等問題，讓住宅回歸它最基本的需求功能—居住，而不是投資標的物，為宜蘭的下一代尋找居正正義的可能行方向。					

(二) 討論紀錄

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
1	抑制房價攀升	<ol style="list-style-type: none"> 受國道五號開通及高鐵議題影響，外地投資客不斷湧入宜蘭，導致房屋價格居高不下。希望政府能提供宜蘭縣內居民財政稅務補貼，或是限制外來人口假借自住名義買房，讓在地人買得起住房。 研擬提高非自住房屋稅率，避免房屋成為投資工具，並且建立自住房屋稽查制度，防止有人假借房屋自住名義囤房。 	宜蘭縣政府	<ol style="list-style-type: none"> 有關讓在地人買得起住房課題，近年來房價攀升問題是全國性現象，相關政策擬定需多管齊下，方能抑制。中央已提出相關政策來抑制房價，包括房地合一稅2.0政策對短期套利者課重稅；平均地權條例等3法修正完成實價登錄2.0政策提高房地產交易透明度及公平性；另財政部亦完成房屋稅條例修正案，於今年7月1日施行房屋稅2.0政策，透過差別稅率，鼓勵釋出閒置房屋，促進房屋有效利用，並增加租賃市場供給。至於所提希冀政府提供縣民財政稅務補貼一事，目前中央已提出新青安首購貸款給予優惠利率及利息補貼，考量地方政府財政困難，另給予財政補貼恐窒礙難行；另稅務

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				<p>減輕事涉中央稅制政策，非地方政府權責，目前已依中央房屋稅2.0政策，對單一自住房屋輕稅，擬定宜蘭縣房屋稅徵收率自治條例修正案，業已提報宜蘭縣議會審議中。</p> <p>2. 有關研擬提高非自住房屋稅率課題，房屋稅條例部分條文於113年1月3日修正公布，對於房屋所有人之非自住住家用房屋進行「全國歸戶」，除特定房屋適用較低稅率外，針對持有多戶且未作有效使用者，調高其法定稅率為2%至4.8%（原為1.5%至3.6%），所有地方政府均須按全國持有戶數訂定差別稅率並採「全數累進」課徵，本縣依房屋稅2.0新制政策，配合辦理。</p> <p>3. 另所提建立自住房屋稽查制度，防止有人假借房屋自住名義囤房一事，依據房屋稅條例第7條第2項規定，房屋使用情形變更，除致稅額增加，納稅義務人應於變更之次期房屋稅開徵40日以前向當地主管稽徵機關申報外，應於每期開徵40日以前申報，是房屋使用情形變更，應由納稅義務人主動申報，另本府每年亦主動辦理房屋稅籍清查並建立自住房屋稽查機制，以合理化房屋稅負手段，抑制囤房。</p>
			內政部	<p>本部將持續加強稽查房市違規交易，遏止投機炒作，並與央行、財政部等相關部會適時提出強化健全房市措施，例如優化新青安優惠貸款及央行近日宣布第7波選擇性信用管制措施</p>

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				等，同時密切觀察央行實施第 7 波選擇性信用管制措施後之房市交易與價量變動情形。
			財政部	<p>1. 有關建議提高非自住房屋稅率，避免房屋成為投資工具一節，113 年 1 月 3 日修正公布房屋稅條例部分條文，自同年 7 月 1 日起實施房屋稅差別稅率 2.0 新制（俗稱囤房稅 2.0），並自 114 年 5 月開始繳納全國歸戶差別稅率房屋稅，對於房屋所有人之非自住住家用房屋進行「全國歸戶」，除特定房屋（出租申報租賃所得達租金標準、繼承取得共有房屋、建商興建持有年限 2 年以內）適用較低稅率外，調高其法定稅率範圍為 2% 至 4.8%，各地方政府（包含宜蘭縣政府）「均應」按戶數訂定差別稅率，且採「全數累進」課徵，以鼓勵房屋有效利用及合理化房屋稅稅負。</p> <p>2. 有關建立自住房屋稽查制度，防止假借房屋自住名義囤房一節，上述 2.0 新制之自住住家用房屋除維持無出租或供營業使用情形，並供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女以全國 3 戶為限外，增訂「辦竣戶籍」之要件，係參據土地稅法第 9 條「自用住宅用地」應符合本人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記之規定，俾使同一房地之房屋稅及地價稅自住認定要件趨於一致，有助防杜少數未實際自住使用房屋者規避稅負；另本部每年均</p>

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				訂定維護租稅公平重點工作計畫，供各地方稅稽徵機關據以加強清查房屋稅稅籍及查核房屋使用情形，以防杜逃漏。
2	活化老房空屋以增加居住空間	建議盤點縣內老房或空屋的屋況，重新整理並轉化為適合居住的空間後，釋出到交易市場內，以降低空屋率、增加居住空間。	宜蘭縣政府	本府自 108 年以來辦理「蘭陽老屋新生命計畫」，旨為推動本縣閒置老屋配合區域整體環境整頓活化後之使用。自 108 年開始盤點，歷經 110 年、112 年及 113 年進行盤點後之閒置老屋活化補助，其成果除達成閒置老屋之使用，為區域創生創造產業串鏈之潛力，促成青年回鄉願景，並推廣老屋使用之可能。

三十一、新興 talk 殼（第 31 場）

(一) 活動資訊

討論面向	共融居住與支持模式	討論議題	我的社宅不是新蓋的！老宿舍轉生社宅現況	執行團隊	新興 talk 殼	
辦理時間	113 年 9 月 28 日(日) 9:00-17:40	辦理地點	雙連教會 806 室 (臺北市中山區中山北路二段 111 號)	參與人數	14	
議題說明	位於林森北路 487 號之新興綜合市場／公宅，在今（2024）年建物已屆齡 50 歲，於 1973 年落成，緊鄰新興宮及新興國中，地下 1 樓至地上 2 樓為市場攤位，3 至 5 樓則為教師住宅，後因時代變遷現部分改為社會住宅用途、開放抽籤入住。團隊因長期駐點於一樓攤位區而在與住戶互動過程中有許多觀察及發現此處管理單位複雜，居民有貧富差距及相對剝奪感；雖有社宅之名，卻無自治與青創單位；充滿兒童與長輩，卻缺乏連結與共同活動空間；與商業共存的狹長社宅建物，逃生動線不足，希望藉由活動讓與會者關注到這些相關問題。					

(二) 討論紀錄

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
1	研擬企業戶回饋	目前新興社宅有企業商戶進駐，政策上可研擬規範企業租戶與社宅之間的回饋機制（如：回饋金），以應用於社區相關庶務需求或環境維護工作等（如安全、清潔、管理等）。	臺北市政府	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新興市場大樓地下1樓至地上2樓及3樓部分空間屬本府市場處權管空間由探索國際開發股份有限公司（下稱探索公司）自103年經營青年旅舍至今，先前探索公司無償提供2部電梯供3至5樓住民使用，並負擔電梯維護保養費用至113年4月。 2. 本府市場處與探索公司簽訂租賃契約並約定探索公司應分攤新興市場大樓環境清潔、消防設備維護、公共水電等公共費用。
2	優化社宅管理机制	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以新興社宅為例，此類社宅一直存在所屬單位太多、存在三不管地帶，或是造成住宿公約各有不同的狀況，應協助建 	臺北市政府	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新興大樓之1、2樓權管機關係本府市場處，目前出租予旅館業者營運3至5樓則為住宅單元，分別由本市住宅及都市更新中心（下

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
		<p>立各所屬單位之間的溝通協調機制。建議政府重新檢視社宅的管理機制與不便問題，建立社區自治機制(新興社宅內物品失竊住戶無權跟屋管要監視器，反而需要報案後讓警察來要)來解決基本居住矛盾與問題。</p> <p>2. 新興住宅目前清潔、門禁、安全拉門、消防系統等均有需要改善協調之處，如消防設備一樓與樓上並未連動，可能造成危險，建議政府積極處理相關問題。</p>		<p>稱住都中心)、本府教育局、本市立聯合醫院、本市新興國中、本市明倫高中等機關、單位權管。有關民眾反映事項，進一步說明如下：</p> <p>(1) 新興大樓自61年取得使照啟用至今已逾50年本府已預定於117年進行拆遷改建，先予敘明。</p> <p>(2) 為避免117年拆遷改建時影響社宅住戶居住權利，新興社宅自即日起如遇空戶，住都中心則不再進行配租。</p> <p>(3) 查新興社宅為本府單一產權，非依公寓大廈管理條例成立社區自治組織。另為利溝通協調，各權管單位間設有橫向聯繫工作群組，如有住戶或公共設施維護、修繕等需求，可即時溝通聯繫因應，必要時亦會召開會勘、會議進行討論。</p> <p>(4) 有關民眾反映期能自行申請調閱監視器紀錄事宜，住都中心為確保民眾隱私權，倘社宅住戶物品失竊經報案後由警察人員來調閱監視器錄，以利釐清案情。</p> <p>2. 有關新興大樓之門禁安全以及設備、環境等之維護，目前皆有委託各專業廠商辦理。對於民眾提出之問題，說明如下：</p> <p>(1) 有關火災自動警報設備上下樓層須連動鳴動之規定，係依「各類場所消防安</p>

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				<p>全設備設置標準」第113條之規定，查該條文於85年公告實施，新興大樓自61年啟用早於前開條文公告實施日，並無違反該條文規定。另查新興大樓歷年度皆通過消防設備安檢在案。</p> <p>(2) 如住戶對於新興社宅清潔、門禁、安全拉門、消防系統等，有相關建議改善之處皆可撥1999或至「本市陳情系統」線上反映（服務網址為https://1999.gov.taipei/Front/main。），本府接獲反映後即了解狀況與研議辦理相關改善事宜。</p>
3	擴大社宅內的凝聚力	社宅內因居住民眾背景多元，更應互相支持、融合，建議政府正視社宅更應鼓勵住戶間凝聚與互動政策，如設置里長伯的角色作為內部居民凝聚人、提供活動辦理資源支持活動辦理並提供公共場域作為社區居民活動應用。	內政部	國家住宅及都市更新中心已運用社區公共空間，培力住戶社群定期舉辦社區活動，包含手作、親子、身心靈、園藝、料理、閱讀、聲音藝術及論壇講座等；另亦結合公共藝術計畫駐地藝術家，透過共創工作坊、共享市集與林口社宅生活節等活動，鏈結林口風土歷史，也帶動周邊社區居民共享盛事。

三十二、孔乙己哇與福爾麗莎（第 32 場）

1. 活動資訊

討論面向	居住權益	討論議題	新型態買房對策，是否能有效幫助買房者減輕負擔？	執行團隊	孔乙己哇與福爾麗莎	
辦理時間	113 年 9 月 28 日(六) 9:30-17:30	辦理地點	國立成功大學社會科學院南 3F Epple 多功能教室 (臺南市北區小東路 25 號)	參與人數	34	
議題說明	<p>在買房議題之中，除過去政府之實價登錄、打房等政策外，其實亦推出許多新型態的買房策略如過往，我們買房總是將土地、房屋兩者之所有權均買下，但此亦衍生出房屋持有者，除須買得起房外，亦要定期繳納房屋持有之稅金。對此，為減少土地之持有成本，因此推出地上權住宅，此即是希望藉由僅持有房屋之地上權，減少土地之持有，使成本可降低。因此，本次將以「使用權住宅」、「高房價起因」兩大議題，作為本場 Talk 的討論主軸，我們期待從「高房價起因」，了解現今大眾對於房屋之期待為何？釐清現今房屋市場之問題。接續，期待能從「使用權住宅」，探討其在臺灣發展之可能性？探討現今之買房政策之問題，並期待可找出能突破問題之解決方式。</p>					

2. 討論紀錄

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
1	提升使用權住宅的居住權益	<ol style="list-style-type: none"> 建議設立使用權住宅專法，當中可以規範如：房屋使用權要如何界定；建商、租客與政府之間的權利義務等，以避免未來使用權住宅在臺灣實行後會出現的爭議。 專法亦可考量納入未來新建公寓大廈，應有一定比例是使用權住宅的規範，以符合社會公益的期待。 使用權住宅應考慮承租 20 年或 30 年之後，讓原租客可以擁有優先承購或繼續承租，以保障原租客權益。 	內政部	<ol style="list-style-type: none"> 配合本部「百萬租屋家庭支持計畫」推動使用權社會住宅，目標將「只租不售」之社會住宅政策加入「長期使用權」精神，以「長期安定」、「自主使用」、「合理負擔」等內涵，辦理以「一次簽約租期 20 年、20 年租金打八折一次繳付」為核心概念之使用權社會住宅。期待透過公辦、民辦協力模式，提供長期安定居住且負擔合理之租屋選擇，回應民眾以合理負擔價格長期安定居住社會住宅的期待。 考量國內使用權住宅概念尚未成熟，擬以試辦計畫形式，並配合政策宣導及民眾溝

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				通作業，執行過程中隨時檢討計畫內容，以利廣續推動使用權社會住宅興辦事業計畫。
2	提升大眾對於使用權住宅的認知	<ol style="list-style-type: none"> 1. 架設使用權住宅的網站平臺，讓民眾知道有哪些建商蓋了使用權住宅，將建商資訊、房價比、水電費等資訊揭露於平臺上，讓民眾可以自行評比，尋找自己想要的使用權住宅，消彌資訊落差。 2. 提高使用權住宅的認知普及率，例如：協助房仲業者進行內部教育訓練；針對房東進行講座說明，讓房東可思考是否可以加入所有權住宅的行列；對於民眾多做宣導（如：與新媒體或網紅合作），讓大家理解使用權住宅的好處，提高大眾對於使用權住宅的認識。 	內政部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合本部「百萬租屋家庭支持計畫」推動使用權社會住宅，目標將「只租不售」之社會住宅政策加入「長期使用權」精神，以「長期安定」、「自主使用」、「合理負擔」等內涵，辦理以「一次簽約租期20年、20年租金打八折一次繳付」為核心概念之使用權社會住宅。期待透過公辦、民辦協力模式，提供長期安定居住且負擔合理之租屋選擇，回應民眾以合理負擔價格長期安定居住社會住宅的期待。 2. 考量國內使用權住宅概念尚未成熟，擬以試辦計畫形式，並配合政策宣導及民眾溝通作業，執行過程中隨時檢討計畫內容，以利廣續推動使用權社會住宅興辦事業計畫。
3	結合社宅進行使用權住宅之推廣	使用權住宅可以結合社會住宅進行示範，讓社會住宅可以租賃的時間延長，成為使用權住宅發展的試驗場域，讓有家庭的民眾可以優先入住，從中吸取經驗，有助於未來使用權住宅的發展。	內政部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合本部「百萬租屋家庭支持計畫」推動使用權社會住宅，目標將「只租不售」之社會住宅政策加入「長期使用權」精神，以「長期安定」、「自主使用」、「合理負擔」等內涵，辦理以「一次簽約租期20年、20年租金打八折一次繳付」為核心概念之使用權社會住宅。期待透過公辦、民辦協力模式，提供長期安定居住且負擔合理之租屋選擇，回應

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				<p>民眾以合理負擔價格長期安定居住社會住宅的期待。</p> <p>2. 考量國內使用權住宅概念尚未成熟，擬以試辦計畫形式，並配合政策宣導及民眾溝通作業，執行過程中隨時檢討計畫內容，以利賡續推動使用權社會住宅興辦事業計畫。</p>

三十三、移居·宜居城市（第 33 場）

1. 活動資訊

討論面向	多元族群居住權益	討論議題	青年移民工的居住困境	執行團隊	移居·宜居城市	
辦理時間	113年9月29日(日) 10:00-17:30	辦理地點	臺南北華里活動中心（臺南市北區長北街50號）	參與人數	25	
議題說明	近二十年來，臺灣面臨產業轉型和少子化趨勢，製造業和營造業的勞動力短缺日益明顯。為了彌補勞動力缺口，臺灣引進了大量東南亞移工，但移工雇主提供的宿舍條件惡劣，如：密閉擁擠、設備簡陋、衛生條件不佳等，造成移工的生活困境和安全風險。此外，移工，來臺灣結婚或學習的新住民和外籍學生，在租屋上也面臨許多困境，包含：語言不通、文化差異，讓他們在租屋過程中遇到理解租約和協商條件的溝通障礙。因此，希望讓大眾討論如何加強、改善對移工、新住民和外籍學生在臺灣的居住環境和權利保障，提供更好的居住環境，加強對他們的法律保護，以確保他們能夠在臺灣享有安全、健康和尊嚴的生活。					

2. 討論紀錄

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
1	建立居住正義議題熱線	目前政府設立1990「外來人士在臺生活諮詢服務熱線」，但仍以上班時間提供服務為主，希望可以效仿「1955外籍移工24小時諮詢保護專線」提供24小時多國語言的服務，並且將「居住問題」納入諮詢範疇，藉此保障移工在臺尋求協助之權利。	內政部	1. 1990熱線目前提供24小時、全年無休之中、英、日語及週一至週五（以行政院人事行政總處公告之政府行政機關辦公日曆表為準，不含國定例假日及其他休息日）1天8小時之越南語、印尼語、泰國語、柬埔寨語等7國語言諮詢服務。 2. 另有關「居住問題」事宜，本熱線目前生活資訊已有提供相關租屋項目服務，建議亦可諮詢勞動部設置之1955專線。
2	建立多元鄰里示範區域	為協助多元族群在社區共同生活，建議政府可建立多元鄰里示範區域，或是在工業區設立臺灣工人與外籍移工的混居共生住	內政部	1. 國家住宅及都市更新中心已運用社區公共空間，培力住戶社群定期舉辦社區活動，包含手作、親子、身心靈、園藝、料理、閱讀、

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
		宅，藉此讓其他新住民瞭解個人權利、在地文化與民情等，維持居住和諧。		聲音藝術及論壇講座等；另亦結合公共藝術計畫駐地藝術家，透過共創工作坊、共享市集與林口社宅生活節等活動，鏈結林口風土歷史，帶動周邊社區居民共享盛事。 2. 本案如有相關宣導資訊，本部移民署建置之新住民培力發展資訊網亦可配合協助宣導。
3	多國語言居住契約，並提供申訴管道	<ol style="list-style-type: none"> 市面上租約公版仍以中文為主，建議政府可協助提供多國語言公版住宅租賃契約書，並協助新住民找公證人進行簽約，以保障房東及新住民租客之益。 目前新住民租房仍仰賴仲介居中協調，建議可進一步培訓翻譯語言人才，特別是針對：契約多語化、協調員、申訴等環節的瞭解，並協助其進行租賃契約的認定，或是尋求 NGO 組織的協助，保障新住民居住權益。 針對新住民居住問題，亦建議可建立居住相關權益申訴管道，協助新住民解決生活上面臨之問題。 	內政部	<ol style="list-style-type: none"> 本部地政司全球資訊網租賃條例專區現已提供最新修正之住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項、住宅租賃契約書範本英譯版供民眾使用。有關提供多國語言版本之建議，本部將作為未來研議之參考。 本部前於113年10月16日函請租賃住宅服務公會、不動產仲介公會及地方政府協助輔導租服業及仲介業者提供具外語之租賃住宅或仲介服務，以期建構外國人在臺生活優質友善的環境（內政部地政司全球資訊網租賃條例專區 https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/89） 本案如有相關宣導資訊，本部移民署建置之新住民培力發展資訊網亦可配合協助宣導。
4	協助訂定企業宿舍定型化租賃契約	建議政府針對目前具有一定規模之企業進行之新/舊宿舍盤點作業，並協助訂定「企業宿舍定型化租賃契約」，也建議可讓勞工參	內政部	有關公（民）營機構提供員工宿舍等因與一般居住之情形有別，故非屬「租賃住宅市場發展及管理條例」所稱租賃住宅適用範圍。

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
		與討論契約規章內容，以符合勞工住宿需求，提供勞工友善住宿環境。	勞動部	基於居住遷徙自由，本、外國籍一致對待，於住宿定型化租賃契約不宜有差別待遇。考量來文訴求一定規模企業應訂有定型化租賃契約，與就業服務法規無涉，針對企業對於國內受僱者租賃宿舍，是否制定宿舍定型化租賃契約，宜由權責機關主責研處。

三十四、Y.O.U.T.H (第 34 場)

1. 活動資訊

討論面向	居住權益	討論議題	租賃專法與市場展望—高雄青年視角下的政策對談	執行團隊	Y.O.U.T.H	
辦理時間	113年9月29日(日) 9:15-17:30	辦理地點	高雄大學學生活動中心 (高雄市楠梓區高雄大學路700號)	參與人數	32	
議題說明	我國居住正義自1989年無殼蝸牛運動起，歷經房地合一稅、住宅法及平均地權條例修法等重大變革。然而，諸多調查顯示，居住正義於青年關注議題中的序位仍居於前位。此現象說明居住正義政策現況仍未滿足我國青年需要。當前的房市，面臨「等不到」「買不起」「租不好」三大問題。高雄擁有17所大專校院，係僅次於新北市及臺北市的教育中心，本身具備大量學生租屋需求的基礎；再加上近年高雄市大力發展各項產業、引入各領域專業人才移入，高雄市是否擁有規模、品質兼具的租賃市場，成為攸關整體經濟與教育發展至關重要的課題。					

2. 討論紀錄

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
1	廣宣租賃好處並提升定型化契約使用率	<ol style="list-style-type: none"> 為緩解都市空屋率高的問題，建議政府應提高實體廣告或網路行銷，推廣租賃政策的好處，增加大眾對於租補政策與租房知識的熟悉度，讓民眾不要認為買房是唯一的選擇。 政府應鼓勵房東多使用定型化契約，例如可要求租屋平臺(如:591出租網等)，在揭露租屋資訊時，需增加揭露房東是否使用合法定型化租賃契約，同時房仲業者帶看房屋時也需主動建議使用定型化契約，保障雙方權益。 	內政部	<ol style="list-style-type: none"> 為引導房東釋出閒置住宅，增加租屋供給，租賃住宅市場發展及管理條例已於107年6月27日施行，建立租賃住宅專業服務制度，透過包租代管協助房東出租房屋及管理，並配合興辦社會住宅，擴大租金補貼，減輕民眾租屋負擔。 為維護租賃交易安全，保障民眾財產權益，本部已督促各直轄市、縣(市)政府持續於網站、社群媒體、教育訓練場合，及利用各項活動、下鄉服務設置攤位或與轄內學校合作等方式，持續宣導租賃法令、相關定型化契約等注意事項。

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				<p>3. 本部已督促各直轄市、縣(市)政府持續定期或不定期辦理租賃住宅服務業業務檢查、市售住宅租賃契約書訪查、住宅租賃定型化契約查核(含大專院校周邊)、住宅轉租定型化契約查核等工作,檢視是否符合本部公告最新定型化契約應記載及不得記載事項規定,並輔導業者主動下架不符規定版本契約書,以保障消費者權益。</p> <p>4. 本部將持續加強推廣,針對一定所得以下無自有住宅之個人或家庭,提供租金補貼,並為鼓勵婚育及加強關懷弱勢,加碼補貼金額,協助租屋家庭減輕生活負擔。</p> <p>5. 社會住宅包租代管計畫協助一定所得及財產之一般或弱勢家庭租屋,透過租屋服務事業協助媒合租賃雙方及租賃期間管理,確保租屋資訊的真實性與透明度,降低因資訊不實而產生的糾紛。</p>
2	增強成為公益出租人之誘因	<p>1. 建議政府可針對房東多辦理租賃政策相關說明講座或課程,參與過相關活動的房東,若加入公益出租人的行列,可提供更多的優惠(如:提供更多減稅優惠),透過提供公益出租人更多的誘因,鼓勵多屋者釋出房屋到租賃市場。</p> <p>2. 可建立檢舉與懲罰機制,如:租客發現房東有逃漏稅之情事可進行檢舉,房東</p>	內政部	<p>1. 為維護租賃交易安全,保障民眾財產權益,本部已督促各直轄市、縣(市)政府持續於網站、社群媒體、教育訓練場合,及利用各項活動、下鄉服務設置攤位或與轄內學校合作等方式,持續宣導租賃法令、相關定型化契約等注意事項。</p> <p>2. 本部將持續加強推廣公益出租人相關政策,如房客申請租金補貼,房東即可成為公益出租人,成為公益出租人享有房屋稅及</p>

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
		需被強制參與上述課程或活動，促使房東誠實報稅，以及願意釋出更多空屋到租賃市場。	財政部	<p>地價稅減徵之優惠稅率，及每屋每月租金收入最高1萬5,000元免所得稅等優惠。</p> <p>3. 為推動社會住宅包租代管計畫，本部積極辦理政策宣導活動，例如：包租代管333全臺房東動起來巡迴活動、海報及宣導摺頁等，加強宣導加入本計畫之房東可享有333補助，包含：</p> <p>(1) 3稅有減免：包括房屋稅、地價稅、所得稅享減免優惠。房屋稅、地價稅適用自用住宅稅率，所得稅則享有每屋（門牌）每月最高1萬5,000元免稅額度。</p> <p>(2) 3費有補助：公證費每件3,000元、修繕費每年1萬元、保險費每屋3,500元。</p> <p>(3) 3年有服務：所委託之專業租賃管理公司提供屋況與設備點交、每月收租管理、修繕、糾紛協調等3年免費服務。</p> <p>1. 有關針對房東辦理租賃政策相關說明講座或課程一節，為鼓勵房東釋出空（餘）屋出租，響應政府公益出租及社會住宅包租代管政策，本部配合內政部於住宅法提供綜合所得稅、營業稅、地價稅及房屋稅之租稅優惠，並於本部官網、臉書及本部賦稅署臉書宣導；又為利民眾瞭解相關租稅措施，本部各地區國稅局持續配合上開政策對外進行宣導，並於網站提供節稅試算、認定流程及資格認定之查詢服務等相關資訊，協助房東快速獲取所需資訊，提升政策實施效</p>

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				<p>益。</p> <p>2. 有關建議建立檢舉與懲罰機制，促使房東誠實報稅一節，為加強租賃所得查核，本部訂定「個人房屋租賃所得專案查核作業計畫」，針對持有多戶非自住住家用房屋者之租賃所得申報情形加強查核，113年1月1日廣續推動「財政部各地區國稅局強化個人房屋租賃所得專案查核作業計畫」，強化課稅資料蒐集，並挑選高風險案件加強查核，以遏止逃漏，並促使房東誠實申報。另現行民眾倘發現具體個案涉有房東逃漏稅捐情事，可檢附事證資料，就近向國稅局提出檢舉。</p>
3	提升租賃市場資訊透明度	<p>1. 政府應強化租賃市場的實價登錄，讓租屋市場的資訊可以更透明化，提供房客更有價值的參考資訊，同時核實並掌握空屋情況，更有助於落實租賃政策。</p> <p>2. 政府應大幅提升租賃市場的透明度，讓房東與房客能獲取租屋的真實資訊，有助於促進租屋市場的發展。</p>	內政部	<p>1. 為推動租屋市場資訊透明，本部除已建立不動產交易實價查詢服務網，提供經由不動產經紀業居間之租賃案件及租賃住宅包租業之轉租案件成交資訊外，也於113年8月先後公布大學周邊、全國各行政區租金統計資訊，作為選擇合理房租價格之參考，相關資訊可至本部地政司全球資訊網租賃條例專區查詢（內政部不動產交易實價查詢服務網 https://lvr.land.moi.gov.tw/內政部地政司全球資訊網租賃條例專區 https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/89）</p> <p>2. 另為引導房東釋出閒置住宅，增加租屋供給，租賃住宅市場發展及管理條例已於107年6月27日施行，建立租賃住宅專業服務制</p>

序號	討論內容	內容說明	涉及部會	部會回應
				度，透過包租代管協助房東出租房屋及管理，並配合興辦社會住宅，擴大租金補貼，減輕民眾租屋負擔。
4	提高學生租屋保障與協助	<ol style="list-style-type: none"> 1. 學校應協助提供優良房東名單，讓學生知道哪些房東是可以接洽的租房對象，並讓有租屋需要的學生，可以透過學校提供的房東名單租屋，導師也可以定期訪視，關心瞭解學生租屋狀況。 2. 學校應協助檢視學生租賃房屋時所要簽訂的定型化契約內容，避免學生的租屋權益受損。 3. 學校也可鼓勵學生組成租屋相關社團（如：法扶諮詢），讓有相關租賃問題的學生有諮詢或協助的窗口。 	教育部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 學校辦理房東座談會時，可辦理績優房東表揚，與房東共同討論學生在校外租屋常碰到的問題、緊急事件及申請租金補貼時，所遭遇困難之解決方案，以減少房東抗拒、租賃雙方對立等問題。 2. 本部訂有推動大專校院學生校外賃居安全記服務工作注意事項，學校辦理關懷訪視時，依照賃居處所安全關懷訪視表進行關懷訪視，其中內政部定型化租賃契約範本設計目的，在保障消費者權益，雖無強制性，但本部仍採加強宣導，並鼓勵學生使用，也列入訪視項目之一。而該契約範本、住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項、租金補貼等政策，均公告於本部賃居服務資訊網，持續請學校宣導周知。 3. 學校應設立諮詢窗口，提供賃居相關服務，另本部配合內政部提供「免費租屋法律諮詢」，如遇租屋糾紛法律問題可善加利用。