

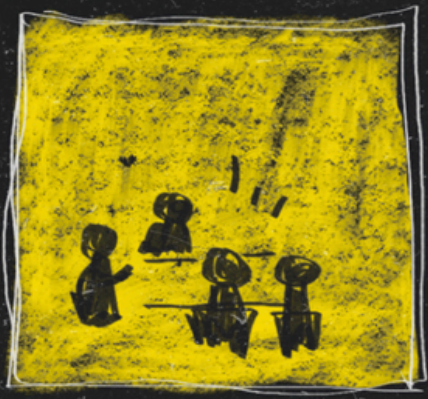


議題手冊

113年—青年好政系列

社會住宅裡的貧窮現場

8.25 Let's Talk!



社會住宅的貧窮現場——

居住如何成為生活的支持？

當房地產成為投機商品，國民居住的成本水漲船高，許多人買不起房子，連租屋也感到負擔沈重，社會中的弱勢族群尤為如此，因為居住狀況不穩定，生活處在搖搖欲墜的邊緣，在盼不到房價下跌的情況下，社會住宅是否能回應經濟弱勢者的居住正義，以及為未來世代提供一個安穩居住的想像——

我們想帶妳/你進入台中市社會住宅的屋簷底下，透過第一線田野工作者的訪談和搜集，一窺當前社宅面臨的挑戰與處境，與進駐社宅的社福單位一起思考，在城市中共居與共融的對策。

目錄

- 序言
- 正文
 - 議題背景資料
 - 議題後續
 - 論壇守則
 - 活動流程
 - 團隊介紹
 - 參考資料與附件

序言

「在過去，沒有現代意義的貧窮。」在農村時代，或在部落生活裡，家戶之間經常存在著非常複雜緊密的互惠關係，承接涵容了許多不同的族群，其中不乏貧困者、弱勢者，身心障礙者等等。但當我們將目光投入當代，在這富裕發達的城市，鄰里之間反而疏離而原子化，人變得孤獨，人際連結與支持系統都顯得薄弱。

我們看見社會住宅，有著「提供居住」之外的潛力，這些弱勢居住者，或有在社會中被貼上邊緣人標籤的人們，住進了社宅這樣巨大的社區網絡裡，人的生活會有哪些改變？對一位貧窮者而言，除了可負擔的生活空間之外，還有哪些攸關安居的重要關鍵？在實踐居住正義、共融居住的路上，我們相信在社會住宅這樣的場域裡，必然會留下重要且具有前瞻性的足跡。



正文

一、議題背景資料

社宅是什麼？

行政院於 2004 年修正社會福利政策綱領，我國首度出現「社會住宅」一詞，**核心目標為照顧弱勢及青年族群的居住需求，實現居住正義並健全住宅市場。**

政府推動社會住宅政策，以8年（106至113年）興辦20萬戶社會住宅為目標，並於106年1月公布修正《住宅法》，為推動社會住宅機制建立法制基礎。而只租不賣、租金合理的社會住宅，是政府協助中低收入、社會弱勢及受薪階級居住安穩的具體行動。

那這是台灣第一次由政府蓋起公有住宅去回應居住正義嗎？

不是的

社會住宅的前身是「國民住宅（國宅）」，我國於1975年公布施行國民住宅條例，以輔助人民購置住宅為主要施政方向，分別辦理國民住宅、勞工住宅、軍眷住宅、公教住宅及無自有住宅者首次購屋貸款等項住宅補貼措施。

其立法目的在於透過政府統籌規劃辦理國民住宅事務，提供收入較低家庭居住之住宅，那時國民住宅的適用對象，以經濟收入較低家庭為主，而未能看見社會上的其他弱勢者。

並且隨著家庭結構與功能的快速變遷，過往緊密的血緣地緣關係，在城鄉差距的資源落差底下，家庭人口各散四方。獨居、老人、單親、家庭暴力與身心障礙者的居住問題，逐漸從私領域的家內事，轉變為公領域的普遍居住權。

為什麼要有社宅？

聯合國於1991年公布之《經濟社會文化權利國際公約》中解釋「適足住房權」（the right to adequate housing）是指任何人都有和平、安全而有尊嚴地居住在某處的權利。換句話說，國家的義務，不僅是讓每個人都有房子住就可以了，還必須讓人都住得安心、自在。

因此，保障居住權是國家賦予人民的權利，但在經濟環境的變動底下，在台灣，許多地方的房價和租金快速地上漲，負擔過重的現象正在加劇，越來越多的民眾難以在預算內找到一處具備良好生活品質的住宅，要負擔的起購屋或者租屋的條件是越來越嚴峻了。而社會住宅就成為了一個立意良善的居住政策。

在台灣租屋面臨哪些問題？

- 租屋市場缺乏有效監管：房東未依法規登記、房東訂定不合理的租約條款以及提供糟糕的居住環境都屢見不鮮，像是老舊公寓改建的雅房、頂加或格局怪異的空間中，為了居住，租客不得不在沉重的經濟負擔和居住安全、生活品質之間做出艱難選擇。
- 租屋市場不友善：租屋市場上可負擔、品質良好的住宅僧多粥少的狀況下，獨身、年長者、單親家庭，以及新移民、身心障礙者等社會少數首當其衝。相對無資源的一群人，除了負擔能力的挑戰之外，往往面臨著租屋歧視，甚至是無家可住、脅迫退租的風險。租屋歧視造成房東不願將房屋租給經濟或弱勢族群，這導致社會上最沒有資源的人卻只能撿到大家挑剩的、最糟糕的房子。
- 租屋市場主控權在房東手裡：房東就算非法將一戶改為6間分租套房隔間、每一戶都超收水電費、不負修繕責任，房客往往也只能忍耐，不僅年輕人難以及在分租套房成家立業，年老單身長輩也往往不被房東歡迎、難覓棲身之所，也難怪人人想買房，房價自然降不下來，台灣2024年第1季全國房貸負擔率為44.30%，也就是4成的薪水要拿來繳房貸，全國房價所得比為10.35，也就是不吃不喝10年才能買房，持續高漲的房價又連帶造成房租負擔的惡性循環。

台灣社會住宅推動現況

社會住宅涵蓋率：據內政部2022年統計，台灣已完工與已發包興建的社宅，僅佔住宅存量0.08%（未來城市編輯部，2022）。

社會住宅中籤率：社宅中籤率平均僅有10%到20%，其中台北市甚至只有7%左右（三立新聞網，2023）。

社會住宅目標達成率：依內政部不動產資訊平台的統計，截至111年7月31日，既有及已完工之社會住宅為21,605戶，興建中及待開工為37,687戶，合計為59,292戶；包租代管計畫的執行情形，截至111年7月31日，共計媒合45,250戶。不論是社會住宅的數量或包租代管的媒合數，與原訂目標仍有差距。

社會住宅的符合條件

以台中社宅為例

申請資格條件



申請人

- 18歲以上國民
- 未滿18歲已結婚國民
- 未滿18歲於安置機構或寄養家庭結束安置無法返家國民
<符合其中一項>

申請人

- 本市市民
- 於本市就業者
- 於本市就學者
<符合其中一項>

入住者財稅標準

入住者未享有中央補貼或承租政府住宅(申請時可切結)

入住者無自有住宅(全台皆無)

無積欠租金管理費等費用

租期未滿6年(關懷戶不在此限)

審查合格納入抽籤系統

項目	共同居住者及其配偶之所得及財產應低於下列金額	
	每人每月平均收入	合計不動產限額(土地現值及房屋評定現值)
金額(新臺幣)	5萬4,313元(含)	549萬元(含)

註：113年度財稅審查標準。

評點分數 / 弱勢條件以申請日認定，並依申請人檢附資料為主。

評點及抽籤

一般戶、設籍戶

評點 + 亂數序號

- +3 18歲以上，未滿46歲青年
- +6 設籍於臺中市且勞務提供地為臺中市之勞工
- +3 未設籍於臺中市但勞務提供地為臺中市之勞工
- +1 新婚2年內者
- +3 育有學齡前幼兒(1名幼兒加3分)

原住民戶、關懷戶

亂數序號

具住宅法第4條 社會或經濟弱勢條件

- 一、低收入戶或中低收入戶。
- 二、特殊境遇家庭。
- 三、育有未成年子女二人以上。
- 四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。
- 五、六十五歲以上之老人。
- 六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
- 七、身心障礙者。
- 八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。
- 九、原住民。
- 十、災民。
- 十一、遊民。
- 十二、因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。

(圖一、圖二：臺中市住宅發展處(2024)。南屯精科社宅申請說明。上網日期：2024年07月。)

40% 關懷戶

社會住宅裡
面住的是？



階段性弱勢：在特定階段或時間內，由於某些個人或家庭原因，而處於經濟、社會或其他方面的弱勢狀態，如受暴婦女、無家者等。

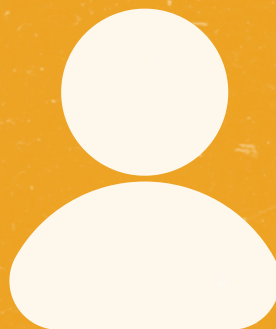


社經弱勢：在經濟上較無法支持目前租賃或購置住宅的民眾，如中低收入者、原住民等。



身心弱勢：生理或心理上具有障礙者，如智能障礙、肢體障礙、精神障礙者等。

60% 一般戶



社會住宅不單單只是一個居住空間， 更是回應貧窮者的居住困境：

（一）關懷戶如何 需要社宅？

- **居住權益與安全不足**：由於經濟負擔能力有限或在租屋市場中遭遇歧視，弱勢戶可能無法負擔市場租金或順利購置住宅。包含顯性的標籤，例如身心障礙者、高齡者，而社會住宅提供較低的租金與更好的居住品質，在硬體的規劃上讓人能夠居住得更為安全，包含有電梯、管理室、公共空間等，在租屋的選擇上讓弱勢者能夠住得好，並減輕他們的生活壓力。



- **生活基礎不穩定**：對於處於弱勢階段的家庭而言，社會住宅提供了安全的居住空間，使他們能夠專注於解決當前的問題，如尋找工作或處理家庭事務。



- **社會住宅數量極少，照顧範圍卻極寬**：目前社會住宅中弱勢群體之保障戶數僅佔40%，且家庭年所得低於50%分位者皆可以申請。導致弱勢群體常面臨「看得到卻吃不到」之窘境，也由於是進行亂數抽籤，在社宅供給量供不應求的情況下，就會造成當弱勢個案有急迫的居住需求時，面臨當下無社會住宅可供申請的狀況。
- **台灣社會住宅強調「自償性」，導致社會住宅租金偏高**：事實上，社會住宅具有救助的性質，為了讓弱勢群體能夠負擔得起，因此國外的社會住宅多採取「補貼性」推動，租金相對低廉。然而，我國相關政策制定者未能充分認識到社會住宅需要大量補貼和資金積累，同時也是社會安全網體系的一環。由於財務要求自償，在財務考量下許多經濟弱勢者的保障措施必須限縮在一定比例內，無法提供真正「可負擔的租金」，只求實現自償目標，這也導致真正需要幫助的弱勢群體往往被排除在台灣社會住宅之外。

(二) 社會住宅與居住正義之間的距離

- 按照身份別的租金計算，未考量到未有法定身份的隱形弱勢：租金要讓多數人能負擔，是各國社會住宅的核心價值。這點通常會以「承租者家戶所得」的一定比例（如 30%）為原則來計算。而「身分」則是作為入住社宅的優先性考量，讓特定更需要社宅的群體能盡快（更有機會）入住到社宅。

但台灣社會住宅的租金卻有中央與地方各自不同的認定方式（可參考圖三），以台中市為例，而在身份別的認定上，只有中低收入戶會在第三年時別於其他身份別的七折，降低到六五折，其餘不論所得高低，租金皆同。若僅以身份作為社宅租金標準，而不思考入住者的收入水平，將會有許多無法取得福利身份的「邊緣弱勢」需繳納高昂租金，甚至被排擠出社宅之外（可參考圖四）

	一般戶	優先戶
台北市	按收入別採四階分級租金計價	
新北市	按收入別（兼採身份）採四階分級租金計價（註一）	
桃園市	按收入別採六階分級租金計價	
台中市	週邊行情首年 5 折， 第二年 6 折，第三年 7 折	週邊行情第三年 6.5 折 (限低收或中低收入戶)
中央林口社宅	週邊行情 8 折	週邊行情 64 折

圖三

以北市萬華「青年社會住宅一期」之「套房型（12坪）」為例試算「收入」與「身份」的計價差異

月收入	北市以收入計價	租金所得比	中央以身分計價 (市價 8 折) (註三)	租金所得比
27,470	4,400 (第二階)	16%	10,560	38.4%
47,000	6,400 (第三階)	13.6%		22.5%

圖四

(圖三、圖四：法律白話文 (2024)。明明是社宅，為何租金卻難以負擔？內政部的算法哪有問題？
上網日期：2024年04月18號。)

社會住宅有別於過往的國宅、平宅，和現行社會福利已經在做的弱勢家園、類家安置，社宅更進一步提供了「混居」的條件與「共融」的實踐場域。讓「不一樣」的人在這裡練習和他人相處、讓社區學著彼此接納，讓人在這裡看見「真實的社會百態」，並且「開始願意助人」。

試圖建立出一種支持性居住（supportive housing）的嘗試，身而為人都會有「居住」的需要，不管是為了脫離暴力、或是自立生活、成家立業，安身立命對於穩定社會群體與個人身心健康，扮演著極為重要的角色，社會開始發現「住」這件事情，不只是一個私領域的議題，它具有其社會功能與意義。

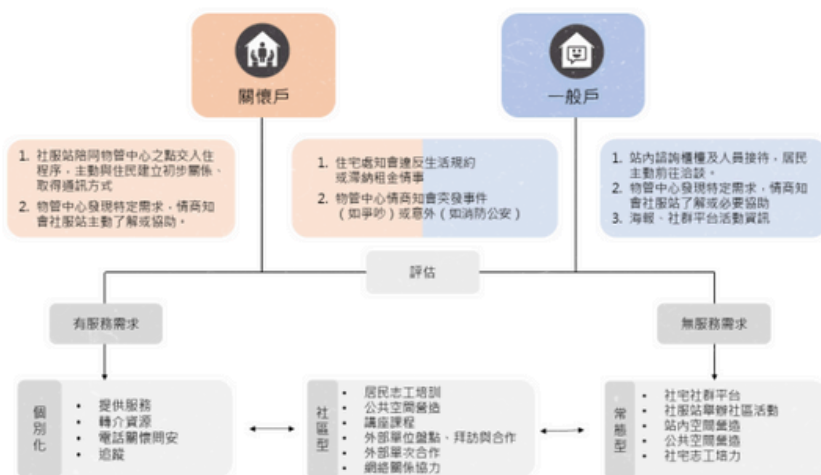
（三）社會住宅的社會正義如何達成

在社宅中的社會福利

臺中住宅發展工程處（住宅處）副處長陳煒王坦言：「我們住宅部門很多都是建築或都市計畫背景的，只會蓋房子，不會做照顧人的工作。但我知道，政府不介入經營一定失敗，就跟過去的國宅一樣，違規和治安問題多，還形成弱勢群聚的標籤。」

臺中住宅處因此在伊甸基金會的建議與「好伴社計」（負責連結社宅網絡的社會設計團隊）協助下，自興辦時就在每個社宅預留空間，邀請醫療、社福等單位進駐，成為全臺唯一、專為社宅基地而生的「社福站」規畫。

（一）社會服務進駐社宅案例分享：台中社區好站



社區好站（過去稱為「社會服務站」）便是進駐在台中社宅各基地內提供「社區關懷服務」的角色，其日常提供居民生活支持，並舉辦各種促進鄰里交流的活動，由於每個基地所負責好站的單位不同，因此也發展出不同的特色。

(四) 社會住宅的社會性-邁向共居共融的大小事

(該表格為街角家夥伴自製整理)

	社區營造	社福支持	社會創新
舉例	#種子計畫 培力住民在社宅中發揮所長	台中社宅社區好站	
連結對象	居民之間	居民與社區	社宅與社區間
活動內容	#計畫型公共藝術 ：凝聚住民向心力# 好宅社團計畫：和鄰居們一起做喜歡的事	成立社區志工隊、共餐組、課後照顧組、達人組	
優勢	營造集體居住文化成為社區事務積極參與者提升居民自治	拉近社會支持與弱勢戶的距離(即時介入達成初級預防)	社宅與城市連結，進而形成網絡(將社宅的共融擴展至整個城市)
限制與挑戰	隱性的排除(如:生理性別、年齡、身心障礙者)	因政府預算分配的影響缺乏資源，使機構難以持續經營。	整體社會對於社宅或弱勢居住的標籤化
正嘗試的回應	提升活動的多元性	好伴協助規劃的跨單位整合：共好會議	選擇活動場域時，社宅內/外都有，讓每個人都能重新認識鄰里

社宅具有「社會」與「住宅」的雙重特質，後者單純指涉硬體與住宅興辦的過程，而社會住宅的可貴之處，便是「社會」面的經營，透過社區營造、社福支持、社會創新等積極引入的社會行動，在住宅中發展「社會關係」的種種可能，在此過程中當然也會面臨許多挑戰。

社會住宅然後呢？

社會住宅在不同的國家有不同稱呼和運作模式，包括出租和出售。Michael Stone（2006）定義社會所共有的住宅必須有三個條件：一、不以獲利為條件；二、不能轉售獲利；三、讓居民有永久居住權。第三點在西歐許多福利國家仍保持這樣的條件，可以終生居住，這些條件都讓社會得以重新思考居住權、房屋去商品化的社區共同生活，並彰顯居住的非商品性與社會價值。

只租不賣的社宅，最久就是住12年：

根據內政部興辦社會住宅出租辦法第 11 條

- 1、社會住宅租賃期限為三年。承租人於租賃期限屆滿時仍符合承租資格者，得於租賃期限屆滿三十日前，檢附第七條第一項規定文件，以書面申請續租；屆期未申請或申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。
- 2、社會住宅租賃及續租期限，合計最長不得超過六年。但符合經濟或社會弱勢身分者，得延長為十二年。

然而，具特殊身份弱勢戶的自身條件本就相對困難，但目前社宅居住年限規定卻未能保障其居住權益，租戶在租期屆滿後須自行在外租屋，或再次排隊入住社會住宅，導致弱勢戶在租期屆滿後依然面臨巨大的租屋挑戰。

本次論壇將社會住宅區分為五大主題：

主題一：社宅該怎麼蓋？

主題二：台中社宅怎麼申請？

主題三：社宅裡有哪些人際互動？

主題四：台中社宅生活公約與管理？

主題五：那些離開社宅的人？

邀請對於居住正義如何在社會住宅中實現關心的民眾，可以從台中的社會住宅出發，與我們一同進行社會參與，討論居住如何成為生活中的支持。

二、議題後續

我們認為重要的是社會上不同角色的人如何扮演不同的支持網絡將人帶回社會中，社宅作為一個擁有公共空間與公共資源的場域，在社會中因資源缺乏而面臨弱勢狀態的人群，如何可以透過一個真正「可負擔」的租屋，以及多種資源協作的培力，讓人可以真正被賦權，在社會的各個層次獲得實質正義。

「人蓋起城市，城市應待人溫柔。」我們期待住在一個怎麼樣的城市，如何靠每個人的在不同位子上的溫柔，讓社會安全網得以緊密連結，而不選擇拋下任何人，這場漫長的馬拉松，邀請你/妳一起接棒。在10月底開展的「貧窮人的台中」，街角家將會透過五個不同的居住狀態進行展覽，一場名為居住的一百種漂流即將啟航，歡迎到時人海中相見。



三、論壇守則

什麼是審議式民主？

審議式民主強調在決策過程中透過理性討論來參與公共政策的制定。不同於傳統的多數決民主，審議式民主重視參與者之間的對話，鼓勵交流不同的觀點，以達成共識或更符合公共利益的決策，藉以提升決策之正當性與公眾接受度。本次論壇期待透過「審議式民主」的討論模式，以「世界咖啡館」為出發，讓不同利害關係人一起探索與思辨社會住宅與貧窮之間的關係。

* 重要的注意事項

1. 尊重他人意見：在發言時保持開放態度，尊重不同觀點，並以理性、建設性的方式表達看法。
2. 積極傾聽：專注聆聽他人發言，避免只考慮自己要說的內容，並在回應時參考他人觀點。
3. 鼓勵對話：提出問題或反饋時，促進彼此理解與共識。
4. 記錄要點：將關鍵想法或共識記錄下來，方便後續整合和總結。

四、活動流程

9:40

報到

10:00

主持人開場

10:10

議題分享1:貧窮與居住的關係

講者：陳郁茹

10:45

議題分享2:太平社宅中的社福現場

講者：蕭惠萍

11:15

議題分享3:東區社宅中的社福現場

講者：謝汶真

11:45

綜合Q&A

12:00

午餐休息時間

13:00

13:00

議題分享4：社宅中的故事圖書館

13:30

社宅問題盤點

14:00

討論1

輪

14:30

討論2

桌

15:00

休息時間

馬

15:10

討論3

拉

15:35

討論4

松

16:00

開放空間

16:30

各桌長報告

17:00

回饋時間

17:20

結語

17:30

賦歸

四、團隊介紹



街角家是落腳於台中舊城一帶的非營利組織，由一群關注都市貧窮議題的青年組成，主要開展的社會工作與都市貧窮、無家者有關，包含生活物資支持、街頭家醫義診、培力團體、貧窮議題的研究與倡議工作，致力於維護貧窮者人權的工作。



主持人：陳揚中

教育部青年發展署青年好政Let's Talk計畫輔導業師

政治大學公共行政學博士

台北市參與式預算官學聯盟師資

在村上春樹寫的挪威的森林中，有一段話大概是這麼說的：『富人有一個特別的優勢，是能隨意地說我沒錢。但我卻說不出這種話，因為那對我來說是指真正的身無分文。』要解決棘手的社會問題，需要看見與理解不同群體的主觀意識與生活世界。這是一種需要培養的能力，而非僅是善良或德性。希望我們能夠一起學習。



業師：李慈瑄

教育部青年發展署青年好政Let's Talk計畫輔導業師

世新大學行政管理學系博士候選人

台北市參與式預算官學聯盟師資



講者1:陳郁茹

街角家關懷協會 倡議員

「人建立起城市，城市應待人溫柔。」我們總有一些溫柔的方式可以前進，我們總有機會在自己覺得還可以接受的位置，慢慢的往理想中的社會前進。



講者2:謝汶真

弘道基金會-社區服務組 社工員

東區社宅之生活體能實驗室就像是我們的第二個家，以溫暖、熱情、同理的心與好鄰居間共享日常、互助共生。一起創造各種生活的可能性，串起你我之間緊密的互動情誼，讓我們都能成為彼此的共好夥伴。



講師3:蕭惠萍

伊甸基金會台中家庭服務中心 社工組長

伊甸基金會以好鄰安康/育賢店駐點在臺中兩處社宅，透過個別化的服務讓入住在社宅當中有生活協助需要的居民安居，透過社區活動創造人與人之間的交流與互動，營造共好共融的氛圍

113青年好政問卷填寫

