

# 「都市更新條例第 84 條涉及提供社會住宅或租金補貼等協助機制」研商會議紀錄

壹、會議時間：民國 108 年 6 月 10 日(星期一)上午 9 時 30 分

貳、會議地點：臺北市更新處 1703 會議室

參、主持人：方處長定安

紀錄：陳韻仔

肆、出席單位及人員：略(詳簽到簿)

伍、出席單位發言要點：

## 一. 營建署都市更新組

- (一) 居住事實認定方式應由各地方政府依實際情況就權責辦理。
- (二) 都市更新條例施行細則未規範有關本條例操作方式，應視個案狀況，如有需求即納入計畫書載明，詳細處理方式需再向處理本業務相關同仁確認。
- (三) 都市更新條例第 84 條(以下簡稱本條文)為規範核定後政府部門應做事項，因此只要符合本條例所訂之條件者，皆應納入本條例協助範圍。
- (四) 本條文非屬申請制，應由政府、實施者主動積極協助相關需求人，而非被動等待申請。

## 二. 營建署國民住宅組

- (一) 新北市有相關安置案例，拆遷戶提出租金補貼或社會住宅需求，由當時主政單位退輔會，聯絡占用戶填寫前一年度租金補貼申請書，以預審方式請新北市政府協助對於有填寫的人先做審查資格，先讓占用戶了解以前一年度標準申請是否會過，但亦事先說明隔年申請可能因身分或財產變動，造成資格不符情況。若需求者有建物產權，根本就不用談論後續安置問題，建議都發局可以預審方式操作，並考量符合資格者、未符資格者個別操作機制。
- (二) 目前無調整租金補貼申辦時間之規劃。
- (三) 如果有需要提供外縣市協助，仍需回歸目前規定，符合條件者才得

以申請，不會針對個案做額外協助，建議仍由各地方政府提供協助。

### 三. 營建署土地組

- (一) 本條文所定核定實施日一年前之居住事實，未規範住多久，不論是否僅住一個月，只要有住就達到門檻，法令只是去界定一個時間點，什麼時候有居住事實。至於在建築物拆遷階段應按住宅法規定，必須符合當時的資格，所以還會再次檢核身分。因此在第一階段應符合「核定實施日一年前」之條件，若於該時間點後居住則不符合規定，亦或是直接以專案方式處理，於第二階段不再查證資格，此2方法為本條文所定彈性方式，且各縣市的社會住宅資源不同，租金補貼資格也有變動。
- (二) 若已有相關證明文件，建議可及早提供，避免後續要檢附資料卻找無資料，甚至有造假可能。

### 四. 臺北市政府民政局戶籍行政科

- (一) 目前本局對於居住事實認定方式係以「房屋所有權狀」、「租賃契約書」、「水電費帳單(限直系親屬)搭配戶籍資料」擇一即可。
- (二) 本局得提供之資料係為設籍資料，但前經大法官解釋僅以設籍資料作為居住事實之判定基準，顯為不足，例如：有居住事實不一定有設籍，都市更新案件應確認是否有其他輔助資料據以證明。
- (三) 身障或原住民等身分，係以同戶籍直系親屬關係作為認定單位。

### 五. 臺北市政府都市發展局住宅服務科

- (一) 目前執行方式係於入住前檢核身分，但因為社經弱勢身分資格具浮動性，本次討論流程將檢核身分工項提前操作，如提前檢核身分且符合資格，而入住時再次檢核卻未符資格，將使民眾反彈，建議思考是否有兩階段檢核身分之必要。
- (二) 營建署所提預審機制，其項目應具連貫性，但租金補貼資格無法延續，每年必須重新申請，而且可能第一階段不符資格，但到第二階

段就符合資格，變動性較高，或促使民眾預期心態反造成爭議，較不宜採預審機制，建議再行評估。

- (三) 目前臺北市社會住宅實際供給量不足，若於核定階段發予需求者證明函，恐造成需求者得就此證明要求政府必須提供資源，進而產生爭議。
- (四) 目前租金補貼申辦時間固定為每年7、8月，如營建署不開放租金補貼申辦時間，可能造成更多限制。
- (五) 簡報載明相關事項之分工權責單位並標註各科室，但局內分工未來可能因應調整，建議寫至局處即可，保留彈性。

#### 六. 臺北市政府都市發展局住宅企劃科

住宅資源提供方式包含提供租金補貼、包租代管、社會住宅之資訊，建議視其需要就相關規定由需求者申請之，屆時在做身分審核較為明確。

#### 七. 國家住宅及都市更新中心

- (一) 本條文係就弱勢族群提供協助，前述水電帳單是否必須搭配戶籍資料，且安置或租金補貼有時效性、非永久性安置，建議可以稍微放寬，僅就民政局所提條件四項擇一即可。
- (二) 在建物拆除或遷移前，直轄市、縣（市）政府主管機關應依住宅法規定提供社會住宅或者租金補貼之協助，就目前制度而言，不論是否屬都更案，符合社經弱勢身分者皆可依住宅法規定向政府提出申請，只是本條例之機制特別協助於申請者是否具優先權，因此與事業計畫、權利變換計畫報核並無直接相關，僅對於認定時間點有所差異。
- (三) 個案符合本條文協助之件數可能僅8件、10件，查核速度快，無需過早提供資料檢核身分，且本條例所載「未達最小分配面積單元者」其應於核定階段才得以確認，建議於核定前提供名單。
- (四) 由實施者提供相關政府得協助訊息應無問題，但蒐集證明文件恐會

涉及個資問題，建議由未來受理單位蒐集資料較妥。

- (五) 就本條文所載政府應予提供相關協助，非保障一定有社會住宅可供居住。
- (六) 很多縣市未有公宅社宅，可能定共同標準沒有意義，可能就租金補貼定個共同標準如何租金補貼、補貼如何計算、補貼多久。

#### 八. 臺北市政府地政局

- (一) 前就民政局對於居住事實判定可能造成 2 種情況，一為「有籍無住」，另一為「有住無籍」。有籍無住者可能是虛報遷徙、或遷出未報情況，但有住無籍者為何有居住事實卻未報戶籍，可能涉及社會議題，例如是通緝犯、受家暴人、欠債，因此對於相關情況的認定是否需有一定標準，可能需要進一步現場查證判斷，或按照戶籍法確認虛報遷徙、或遷出未報情況，或者是從寬認定。
- (二) 因實施者在都更案過程中會做家戶訪查，對於範圍內現況掌握較清楚資訊，市府未有充裕能力得做現場查證動作，因此需由實施者協助對於範圍內需求者名單彙整後提供給更新處，俾利提供後續相關資訊。

#### 九. 台北市不動產開發商業同業公會

- (一) 報核時要取得名單，在實務操作上實有困難，舉例來說，假設事業計畫核定時間點為 110 年 5 月 1 日，除非更新案報核時間點在 109 年 4 月 30 日，否則沒辦法鎖定在這個時間點的一年內範圍。
- (二) 居住事實在稅法定義不同，亦影響自用住宅稅之計算，例如臺北市近年對於居住事實之認定係參考水、電使用量，如未達一定額度，就不得認定為自用住宅，房地合一課稅規定內容即載明必須要有居住事實，所以有設籍卻無實際居住就會被認定非屬居住事實，建議居住事實之認定標準應與財稅部門做連結，避免後續因標準不同產生爭議。
- (三) 社經弱勢者之身分為浮動性，包含產權亦是如此，例如家暴、災民、

AIDS 等，且因其身分多樣，無法評斷通案性文件，實施者在實務操作上很難認定相關人之身分。

- (四) 本條文版本非內政部所訂版本，部分內容係在立法院被修正，當時未獲充分討論。無屋可居定義為何?例如相關人在臺北市的建物因進行都更案而被拆除，但在其他縣市還有建築物產權，或者是建築物所有權在其家屬名下，是否得歸類為無屋可居?由立法意旨而言，社會住宅資源應按比例原則，照顧急需的人，因此應如何判斷係因該都更案所致無屋可居之標準應予討論。
- (五) 如前述事項未獲解決，名單浮動涉及事權核定案須辦變更，且因其目前所在章節非屬得辦理簡變項目，需重新檢附同意書，操作上更為困難。
- (六) 營建署前於今年 1 月底就都市更新條例施行細則草案召開 2 次討論會議，其中針對原施行細則草案第 48 條亦提及與本次會議有關之內容，包含在報核時應檢附名單、應納入事業計畫載明等內容，經討論後認為不可行，因此在 5 月公布之施行細則版本已刪除原草案第 48 條內容。
- (七) 建議應以申請制方式辦理本條例協助事項，非由實施者作身分認定，且依自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法規定，亦為申請方式，因此應由需求方主動提出申請，由政府檢核身分。更何況此機制協助時點係在拆遷階段，更新案由報核至拆遷經過多年時間，如需提前處理，在實務操作上有極大困難。
- (八) 本流程提及實施者應檢附切結書，恐涉及法律責任問題。若陳情人在審議會發言表示實施者未就本條文事項提供協助，至其未能確認是否應去找房子，實施者恐因類此情況，導致無法核定該案。
- (九) 中央應就居住事實、社經弱勢身分及無屋可居等認定方式給予明確方向。

## 十. 財團法人都市更新研究發展基金會

由實施者彙整社經弱勢身分之相關證明文件恐涉及個資問題，且社經弱勢身分具浮動性，應避免在報核階段揭露、檢核身分資格，建議在聽證階段處理較符合法令規範之時間範圍。

## 十一. 臺北市更新處 陳副處長建華

- (一) 切結書係以未達最小分配單元而需依本條文協助者，所自行簽立之切結書，非由實施者切結。
- (二) 公展公聽會及聽證階段，在公告及函文中載明依本條文提供相關協助資訊予更新範圍內居住人，由實施者彙整名單，或由需求者自行向本府申請。
- (三) 本條文協助機制在建物拆除前符合規定即可申請，法令規範核定日一年前之居住事實，非指一年內應完成名單確認，但對於更新處應就自行認定身分者，應於核定階段或於核定函載明，函告需要協助對象。

## 十二. 臺北市更新處

- (一) 申請人依規定直接向住宅部分申請社會住宅或租金補貼，與本條例第 84 條規定，計畫核定發布實施日 1 年前於更新範圍內有居住事實及符合未達最小分配單元部分，認定上仍有不同，仍須由更新部門提出證明，故本案仍須討論相關執行方式，以符合法規規定。
- (二) 本流程未要求報核時應完成名單之確認，名單提供部分，應請實施者將潛在全部名單扣除已於拆遷安置計畫及舊違章建築戶處理方案之篩過名單，以減輕業務科室後續作業。並於公展公聽會階段由業務科室提供潛在需求名單予住宅部門先行掌握數量，在此階段尚不須先檢核資格。
- (三) 建議改以附件冊型式提供名單及身分證明文件，且附件不會公開閱覽，因此沒有揭露個資問題，亦不造成內容修正程序之困擾，亦能掌握各案依本條例協助之相關內容。

- (四) 倘於審議會階段提供名單及身分證明文件，因審議會階段係由承辦科在聽證結束後逕行簽報提請審議會，實施者無須掛件申請，因此仍建議於實施者申請聽證階段檢附名單及身分證明文件，後續在審議會上如有針對此部分討論議題，亦有聚焦資料可供參閱。

## 陸、結論

- (一) 有關都市更新條例第 84 條政府應辦理部分，雖可依住宅法及其相關規定認定社經弱勢者身分，惟核定日 1 年前居住事實及未達最小分配單元者(依住宅法第 4 條第 2 項第 12 款)仍需由更新部門認定。
- (二) 考量「因其所居住建築物計畫拆除或遷移，致無屋可居住者」類型複雜，政府部門無法完全掌握相關資訊，實施者應積極主動提供本條文政府應協助之資訊予更新範圍內居住人，並由實施者於報核時提供有意願、可能符合資格之需求者名單，以利後續通知作業。
- (三) 為確認核定日 1 年前有居住事實、未達最小分配單元者及資格認定，實施者應於「核定階段」以「附件」型式提供有意願申請之需求者名單及相關證明文件，由更新處認定後，以分址發文方式發函予需求者名單，並將名單函轉至住宅部門，前項資訊協助機制不會作為該案程序之暫緩或准駁依據。
- (四) 後續請承辦科函詢營建署有關「居住事實之認定時間是否應為連續性、完整一年」、「身分確認之檢核標準是否得依更新案從寬認定之，或需依住宅部門目前制度」、「無屋可居之定義為何?若其直系親屬有房是否亦符合本條例適用資格」、「提供協助之時限為永久居住、一定時間、或更新期間」等認定相關事項。
- (五) 另考量目前本條例施行細則無相關執行說明，且涉執行統一性，建議中央單位後續召集各地方政府共同研議都市更新條例第 84 條之操作執行機制。

## 柒、散會(12 時 0 分)。