

# 總統府公報

Presidential Office Gazette

本號公報內容於發行日同步登載本府全球資訊網

網址：<http://www.president.gov.tw/>

中華民國100年12月30日（星期五）發行 第7010號



總統府第二局 編印

# 總統府公報

第 7010 號

中華民國 100 年 12 月 30 日 (星期五) 【本日因公布法律，增加發行公報一號次】

## 目 次

### 壹、總統令

#### 一、公布法律

- (一)修正國家安全局組織法……………1
- (二)修正國軍老舊眷村改建條例條文……………4
- (三)增訂並修正平均地權條例條文……………7
- (四)增訂並修正不動產經紀業管理條例條文……………8
- (五)增訂、刪除並修正地政士法條文……………11
- (六)制定住宅法……………12

## 總 統 令

### 總統令

中華民國 100 年 12 月 30 日  
華總一義字第 10000291391 號

茲修正國家安全局組織法，公布之。

總 統 馬英九  
行政院院長 吳敦義請假  
副院長 陳 冲代行

## 國家安全局組織法

中華民國 100 年 12 月 30 日公布

第一條 本法依中華民國憲法增修條文第二條及國家安全會議組織法第八條制定之。

第二條 國家安全局（以下簡稱本局）隸屬於國家安全會議，綜理國家安全情報工作與特種勤務之策劃及執行；並對國防部總政治作戰局、國防部軍事情報局、國防部電訊發展室、國防部軍事安全總隊、國防部憲兵司令部、行政院海岸巡防署、內政部警政署、內政部入出國及移民署、法務部調查局等機關所主管之有關國家安全情報事項，負統合指導、協調、支援之責。

前項有關國家安全情報工作之統合指導、協調、支援事項之規定及其相關運作之辦法，由本局另定之。

本局掌理下列事項：

- 一、臺灣地區安全、大陸地區及國際情報工作。
- 二、國家戰略情報研析。
- 三、科技情報工作。
- 四、統籌政府機關密碼政策及其裝備研製、鑑測、密碼保密等。
- 五、國家安全情報工作督察業務。
- 六、協同有關機關辦理總統、副總統與其配偶及一親等直系血親；卸任總統、副總統；總統、副總統候選人及其配偶；總統、副總統當選人與其配偶及一親等直系血親；以及其他經總統核定人員之安全維護。

七、其他有關國家安全情報及特種勤務事項。

前項第六款所稱直系血親，除尊親屬外，應以家屬為限；有關安全維護之指揮權責、編組、值勤用槍時機、必要之查驗、管制作為及其相關事項之辦法，由本局另定之。

第 三 條 本局置局長一人，特任或上將；副局長三人，職務列簡任第十四職等或中將，其中一人得比照簡任第十四職等。

第 四 條 本局置主任秘書，職務列簡任第十三職等至第十四職等或中將。

第 五 條 本局因情報或特勤工作需要，得設必要之內部單位。

第 六 條 本局各職稱之官等（階）、職等及員額，另以編制表定之。

第 七 條 本局為辦理情報或特勤工作有關事項，得設駐外單位或派員駐境外辦事。

第 八 條 本局為執行營區安全工作及情報、特勤任務等所需基層事務人力，得以兵役人員充任之，並會同相關部會辦理，其組成另以編組裝備表定之。

第 九 條 本局之部分預算得列為機密，應受立法院秘密審查；其預算編列、執行及決算審查，由有關機關以機密方式處理之。

為維護國家安全之需要，有緊急調度資金之必要時，本局得經國家安全會議決議、行政院同意後，動用行政院預備金。

前項情事，本局應於一個月內向立法院詳細報告緊急調度預備金之原因及用途。立法院不同意時，應立即歸墊並為必要之處置。

第 十 條 本法自公布日施行。

## 總統令

中華民國 100 年 12 月 30 日  
華總一義字第 10000294921 號

茲修正國軍老舊眷村改建條例第一條、第四條、第十條、第十二條、第十六條及第二十條條文，公布之。

總 統 馬英九  
行政院院長 吳敦義請假  
副院長 陳 冲代行  
國防部部長 高華柱

國軍老舊眷村改建條例修正第一條、第四條、第十條、第十二條、第十六條及第二十條條文

中華民國 100 年 12 月 30 日公布

第 一 條 為加速更新國軍老舊眷村，提高土地使用經濟效益，興建住宅照顧原眷戶、中低收入戶及志願役現役軍（士）官、兵，保存眷村文化，協助地方政府取得公共設施用地，並改善都市景觀，特制定本條例；本條例未規定者，適用其他有關法律之規定。

第 四 條 國軍老舊眷村土地及不適用營地之名稱、位置，主管機關應列冊報經行政院核定。

主管機關為執行國軍老舊眷村改建或做為眷村文化保存之用，得運用國軍老舊眷村及不適用營地之國有土地，興建住宅社區、處分或為現況保存，不受國有財產法有關規定之限制。

前項眷村文化保存之用，應由直轄市、縣（市）政府

選擇騰空待標售且尚未拆除建物之國軍老舊眷村、擬具保存計畫向國防部申請保存；其選擇及審核辦法，由國防部會同行政院文化建設委員會定之。

直轄市、縣（市）政府應於前項辦法公布後六個月內提出申請，申請期間不得再依文化資產保存法之規定指定相關文化資產；其經國防部核准申請後，不得撤銷、變更、廢止保存計畫。

第十條 改建基金得運用國有不適用營地處理得款，循特別預算程序供作眷村改建資金週轉之用，於適當時機繳還國庫。

主管機關對前項得款，應編列特別預算，供作國軍營舍改建之用。

第一項得款未能於適當時機繳還國庫時，得以國軍老舊眷村之等值國有土地，以收支併列之方式，循預算程序，供作國軍營舍改建之用。

第十二條 第四條第二項之土地，除配售與原眷戶、價售與第二十三條之違占建戶、第十六條之中低收入戶及志願役現役軍（士）官、兵者，依房屋建造完成當期公告土地現值計價外，其餘土地應以專案提估方式計價。

第十六條 興建住宅社區配售原眷戶以一戶為限。每戶配售之坪型以原眷戶現任或退伍時之職缺編階為準；並得價售與第二十三條之違占建戶及中低收入戶；如有零星餘戶由主管機關處理之。

前項價售中低收入戶之住宅，得由主管機關洽請直轄市、縣（市）國民住宅主管機關價購，並依國民住宅條例

規定辦理配售、管理。

第一項住宅社區配售坪型辦法及零星餘戶處理辦法，由主管機關定之。

第二十條 原眷戶可獲之輔助購宅款，以各直轄市、縣（市）轄區內同期改建之國軍老舊眷村土地，依國有土地可計價公告土地現值總額百分之六十九點三為分配總額，並按其原眷戶數、住宅興建成本及配售坪型計算之。分配總額達房地總價以上者，原眷戶無須負擔自備款，超出部分，撥入改建基金；未達房地總價之不足款，由原眷戶自行負擔。

前項房地總價決算，不得納計工程之物價調整款，該款項全數由改建基金支出，原眷戶自行負擔部分，最高以房地總價百分之二十為限，其有不足部分，由改建基金補助。

原眷戶可獲得之輔助購宅款及自備款負擔金額，依各眷村之條件，於規劃階段，由主管機關以書面向原眷戶說明之。

申請自費增加住宅坪型之原眷戶，仍依原坪型核算輔助購宅款，其與申請價購房地總價之差額由原眷戶自行負擔。

住宅興建至主管機關核定完工決算價期間，因工程違約經主管機關已沒入賠罰款者，應按原負擔比例辦理補償。

本條例中華民國一百年十二月十三日修正施行前，經主管機關核定完工決算之住宅，且決算前已計入工程物價調整款或因工程違約經主管機關沒入賠罰款，承購戶價購住宅及基地，有自行負擔部分者，應按其負擔比例及達一

定金額辦理退款，其一定金額由主管機關定之。

## 總統令

中華民國 100 年 12 月 30 日  
華總一義字第 10000294931 號

茲增訂平均地權條例第八十一條之二條文；並修正第四十七條及第八十七條條文，公布之。

總 統 馬英九  
行政院院長 吳敦義請假  
副院長 陳 冲代行  
內政部部長 江宜樺  
財政部部長 李述德

平均地權條例增訂第八十一條之二條文；並修正第四十七條及第八十七條條文

中華民國 100 年 12 月 30 日公布

第四十七條 土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。

權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。

前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：

(一)買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。

(二)買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。

前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。

前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第二項、第三項登錄資訊類別、內容與第五項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第八十一條之二 違反第四十七條第二項規定，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。

第八十七條 本條例自公布日施行。

本條例中華民國九十年五月二十九日修正之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一之施行日期，由行政院定之。

本條例中華民國九十一年五月十四日修正之第四十六條之施行日期，由行政院定之。

本條例中華民國一百年十二月十三日修正之第四十七條及第八十一條之二之施行日期，由行政院定之。

**總統令**

中華民國 100 年 12 月 30 日  
華總一義字第 10000294941 號

茲增訂不動產經紀業管理條例第二十四條之一及第二十四條之二條文；並修正第二十九條條文，公布之。

總        統    馬英九  
行政院院長    吳敦義請假  
        副院長    陳  冲代行  
內政部部长    江宜樺

不動產經紀業管理條例增訂第二十四條之一及第二十四條之二條文；並修正第二十九條條文

中華民國 100 年 12 月 30 日公布

第二十四條之一    經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。

前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第一項、第二項登錄資訊類別、內容與第四項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第二十四條之二 經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：

- 一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。
- 二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。
- 三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。
- 四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。
- 五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。
- 六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。

第二十九條 經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：

- 一、違反第十二條、第十八條、第二十條或第二十七條規定者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。
  - 二、違反第二十四條之一第一項、第二項或第二十四條之二規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。
  - 三、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。
  - 四、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項者，應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。
- 經紀業經依前項第一款、第二款或第三款處罰並限期

改正而屆期未改正者，應按次處罰。

第二十四條之一、第二十四條之二及本條第一項第二款之施行日期，由行政院另定之。

## 總統令

中華民國 100 年 12 月 30 日  
華總一義字第 10000294951 號

茲增訂地政士法第二十六條之一及第五十一條之一條文；刪除第五十二條條文；並修正第五十九條條文，公布之。

總 統 馬英九  
行政院院長 吳敦義請假  
副院長 陳 冲代行  
內政部部長 江宜樺

地政士法增訂第二十六條之一及第五十一條之一條文；刪除第五十二條條文；並修正第五十九條條文

中華民國 100 年 12 月 30 日公布

第二十六條之一 地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。

前項申報受理登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。

前二項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第一項登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關

定之。

第五十一條之一 地政士違反第二十六條之一第一項規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。

第五十二條 (刪除)

第五十九條 本法自公布後六個月施行。

本法中華民國九十八年五月十二日修正之條文，自九十八年十一月二十三日施行。

本法中華民國一百年十二月十三日修正之第二十六條之一、第五十一條之一及第五十二條之施行日期，由行政院定之。

**總統令** 中華民國 100 年 12 月 30 日  
華總一義字第 10000297411 號

茲制定住宅法，公布之。

總統 馬英九  
行政院院長 吳敦義請假  
副院長 陳冲代行  
內政部部长 江宜樺

## 住宅法

中華民國 100 年 12 月 30 日公布

### 第一章 總 則

第一條 為健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。

第 二 條 本法所稱主管機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

主管機關之權責劃分如下：

一、中央主管機關：

- (一)住宅政策及全國性住宅計畫之擬訂。
- (二)全國性住宅計畫之財務規劃。
- (三)直轄市、縣（市）住宅業務之督導。
- (四)全國性住宅相關資訊之蒐集及公布。
- (五)住宅政策、補貼、市場、品質及其他相關之研究。
- (六)基本居住水準之訂定。
- (七)其他相關事項。

二、直轄市、縣（市）主管機關：

- (一)轄區內住宅施政目標之訂定。
- (二)轄區內住宅計畫之擬訂及執行。
- (三)轄區內住宅計畫之財務規劃。
- (四)住宅補貼案件之受理、核定及查核。
- (五)地區性住宅相關資訊之蒐集及公布。
- (六)轄區內住宅補貼、市場供需與品質狀況及其他相關之調查。
- (七)社會住宅之規劃、興辦、獎勵及管理。
- (八)其他相關事項。

第 三 條 本法用詞，定義如下：

- 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。

二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。

第 四 條 本法所定具特殊情形或身分，指下列規定之一者：

- 一、低收入戶。
- 二、特殊境遇家庭。
- 三、育有未成年子女三人以上。
- 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、其他經中央主管機關認定者。

住宅租金與自購住宅貸款利息補貼之額度，應依據居住地區合理住宅價格租金水準、受補貼家戶之所得、人口數量與弱勢狀況，以及合理負擔能力標準等，計算合理補貼額度。

主管機關應於本法施行後二年內，完成相關價格租金資料蒐集、負擔標準與合理補貼金額計算方式之建立。

主管機關未完成第二項合理補貼額度之計算前，得沿

用現有方式繼續辦理之。

第 五 條 為使全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要，中央主管機關應衡酌未來環境發展、住宅市場供需狀況、住宅發展課題等，研擬住宅政策，報行政院核定。

直轄市、縣（市）主管機關應依據中央住宅政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。

中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定。

主管機關為推動住宅計畫，得結合土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。

第 六 條 直轄市、縣（市）主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評鑑社會住宅事務，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者共同參與；其中民間相關團體及專家學者之比例，不得少於三分之一。

第 七 條 各級主管機關為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，得設置住宅基金。

## 第二章 住宅補貼

第 八 條 為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，政府得視財務狀況擬訂計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：

一、自建住宅貸款利息。

二、自購住宅貸款利息。

三、承租住宅租金。

四、修繕住宅貸款利息。

五、簡易修繕住宅費用。

申請前項住宅補貼，同一年度僅得擇一辦理。接受住宅貸款利息補貼者，除經行政院專案同意外，不得同時接受二種以上住宅貸款利息補貼；接受政府住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。

第一項一定所得及財產基準，由中央主管機關定之。

第九條 前條第一項各種住宅補貼，同一家庭由一人提出申請；其申請應符合下列規定：

一、前條第一項第一款或第二款補貼：以無自有住宅之家庭或二年內建購住宅之家庭為限。

二、前條第一項第三款補貼：以無自有住宅之家庭為限。

三、前條第一項第四款或第五款補貼：以自有一戶住宅之家庭為限。

前條第一項住宅補貼對象之先後順序，以評點結果決定之。有下列情形之一者，增加評點權重；評點總分相同時，有增加評點權重情形者，優先給予補貼：

一、具特殊情形或身分。

二、未達基本居住水準。

三、申請修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼，其屬一定年限以上之老舊住宅整修外牆或汰換更新設備。

前項一定年限，由中央主管機關定之。

第十條 第八條第一項第一款至第三款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、無自有住宅或二年內建購住宅之認定、評點方式、申請程序、審查程序、住宅面積、補貼額度、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第八條第一項第四款或第五款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、修繕之設施設備項目、評點方式、申請程序、審查程序、補貼額度、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第十一條 申請政府住宅補貼者，除修繕住宅貸款利息或簡易修繕貸款利息補貼外，其受補貼居住住宅須達第三十四條所定之基本居住水準。

第十二條 接受自建住宅貸款利息補貼者，其土地於興建期間之地價稅，按自用住宅用地稅率課徵。

前項土地經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，未依建築主管機關核定建築期限完工者，應自核定期限屆滿日當年期起，改按一般用地稅率課徵地價稅。

第一項申請程序、前項申報改課程序及未依規定申報之處罰，依土地稅法相關規定辦理。

第十三條 直轄市、縣（市）主管機關，應定期查核接受自建、自購、修繕住宅貸款利息補貼或承租住宅租金補貼者之資格。

接受住宅補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並作成書面行

政處分追繳其自事實發生之日起接受之補貼或重複接受之利息補貼或租金：

- 一、已不符申請補貼資格。
- 二、申報資料有虛偽情事。
- 三、重複接受二種以上住宅貸款利息補貼。

直轄市、縣（市）主管機關為辦理第一項查核業務，應於核定自建、自購、修繕住宅貸款利息及租金補貼後，將受補貼者之相關資料予以建檔。

### 第三章 社會住宅

第十四條 直轄市、縣（市）主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。

第十五條 民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，對申請資料不全者，應一次通知限期補正；屆期不補正或不符合規定者，駁回其申請。

直轄市、縣（市）主管機關審查社會住宅申請興辦案件，得邀請相關機關或學者、專家，以合議制方式辦理；經審查符合規定者，應核准其申請。

直轄市、縣（市）主管機關應於受理申請之日起九十日內完成審查；必要時，得延長六十日。

第一項至第三項申請興辦應備文件、審查事項、核准、撤銷或廢止核准、事業計畫之內容、變更原核定目的之處理及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

- 第十六條 民間興辦之社會住宅，得以新建建築物，或增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物等方式辦理。前項新建建築物，其建築基地應符合下列規定之一：
- 一、在實施都市計畫地區達五百平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達六百平方公尺以上。
  - 二、在非都市土地甲種建築用地及乙種建築用地達五百平方公尺以上。
  - 三、在非都市土地丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地達一千平方公尺以上。
- 第十七條 民間興辦之社會住宅，需用公有非公用土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠。
- 前項出租及設定地上權之優惠辦法，由財政部會同內政部定之。
- 民間需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，應由出售公有土地機關依讓售當期公告土地現值辦理讓售。
- 第十八條 直轄市、縣（市）主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建或修繕社會住宅貸款利息、部分建設費用或營運管理費用。
- 第十九條 直轄市、縣（市）主管機關得視民間新建、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。
- 第二十條 民間興辦之社會住宅於興建或營運期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得予適當減徵。

前項減徵之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第二十一條 民間興辦之社會住宅，應由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關，於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記社會住宅。

前項社會住宅興辦人變更其原核定目的之使用時，應將依本法取得之優惠及獎勵金額結算，報直轄市、縣（市）主管機關核定，並繳交全數結算金額；其有入住者應於安置妥善後，始得由該直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關塗銷社會住宅之註記。

第一項社會住宅興辦人辦理所有權移轉時，應向主管機關申請同意；同時變更原核定目的之使用者，並應依前項規定辦理。

第二項及前項結算金額，應繳交該主管機關設置之住宅基金；未設置住宅基金者，一律撥充中央主管機關住宅基金。

第二項及第三項結算金額計算方式、計算基準、同意條件、應檢具文件及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第二十二條 直轄市、縣（市）主管機關視社會住宅之需求情形，於必要時得依下列方式取得社會住宅：

- 一、新建。
- 二、利用公共建物增建、修建、修繕、改建。
- 三、接受捐贈。
- 四、租購民間房屋。

- 第二十三條 前條以新建興辦社會住宅之方式如下：
- 一、直接興建。
  - 二、合建分屋。
  - 三、設定地上權予民間合作興建。
  - 四、其他經主管機關認定者。
- 第二十四條 直轄市、縣（市）主管機關依前條規定興辦社會住宅，需用非公用之公有土地或建築物者，得辦理撥用；因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。
- 前項之鄰地為私有者，其交換分合不受土地法第一百零四條及第一百零七條之限制。
- 第二十五條 直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，得保留一定空間供作社會福利服務或社區活動之用。
- 第二十六條 直轄市、縣（市）主管機關或民間興辦之社會住宅，應考量其租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜之設施或設備。
- 前項設施、設備之項目，由中央主管機關定之。
- 第二十七條 直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。
- 第二十八條 社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人為限。
- 社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。
- 前項租金之訂定，不適用土地法第九十七條之規定。
- 第二十九條 社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或結合物

業管理及相關服務業，提供文康休閒活動、社區參與活動、餐飲服務、適當轉介服務、其他依入住者需求提供或協助引進之服務，並收取費用。

前項費用之收取規定，社會住宅經營者應報當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

第三十條 直轄市、縣（市）主管機關應自行或委託機關（構）、學校、團體對社會住宅之經營管理者進行輔導、監督及定期評鑑；評鑑結果應公告周知。經評鑑優良者，應予獎勵。

前項之評鑑及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第三十一條 民間興辦社會住宅因故無法繼續營業，社會住宅經營者對於其入住之具特殊情形或身分者，應即予以適當之安置；其無法安置時，由直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置；經營者不予配合，強制實施之，並處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰；必要時，得予接管。

前項接管之實施程序、期限與受接管社會住宅之經營權、財產管理權之限制及補助協助安置等事項之辦法，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。

第三十二條 社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：

- 一、已不符承租社會住宅之資格。
- 二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。
- 三、改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。
- 四、其他違反租約規定之行為，經通知後三十日內仍

未改善。

## 第四章 居住品質

第三十三條 直轄市、縣（市）主管機關或相關目的事業主管機關為營造住宅景觀及風貌，得補助或獎勵新建、增建、改建、修建或修繕具地方或民族特色之住宅。

前項補助或獎勵事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關或相關中央目的事業主管機關定之。

第三十四條 為提升居住品質，中央主管機關應衡酌社會經濟發展狀況、公共安全及衛生、居住需求等，訂定基本居住水準，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據。

前項基本居住水準，中央主管機關應每四年進行檢視修正。

第三十五條 為提升住宅社區環境品質，直轄市、縣（市）主管機關應主動辦理下列事項，並納入住宅計畫：

- 一、住宅社區無障礙空間之營造及改善。
- 二、公寓大廈屋頂、外牆、建築物設備及雜項工作物之修繕及美化。
- 三、住宅社區發展諮詢及技術之提供。
- 四、社區整體營造、環境改造或環境保育之推動。
- 五、住宅社區組織團體之教育訓練。
- 六、配合住宅計畫目標或特定政策之項目。
- 七、其他經主管機關認有必要之事項。

第三十六條 中央主管機關為促進住宅品質之提升，得定期舉辦居住環境改善之評鑑、獎勵或競賽，並邀集相關機關、專家學者共同參與，作為直轄市、縣（市）住宅計畫經費補助

之參考。

第三十七條 為提升住宅品質及明確標示住宅性能，中央主管機關應訂定住宅性能評估制度，鼓勵住宅之興建者或所有權人申請評估。

前項評估制度之內容、基準、方法、鼓勵措施、評估機構與人員之資格及管理等事項之辦法，由中央主管機關定之。

第三十八條 為推動無障礙之住宅，中央主管機關應訂定無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法。

## 第五章 住宅市場

第三十九條 為引導住宅市場健全發展，中央及直轄市、縣（市）主管機關應定期蒐集、分析住宅供給、需求、用地、金融、市場、交易價格及其他相關資訊，並定期公布住宅與不動產統計數據及指數等資訊。

前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。

資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。

非營利組織、學術機構提供非營利性之住宅相關資訊服務，政府得予獎勵。

住宅相關資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第四十條 中央及直轄市、縣（市）主管機關為穩定住宅市場，經依前條第一項規定分析住宅市場供給、需求資訊，得就有嚴重住宅供需失衡之地區，視實際情形採取必要之市場

調節措施。

第四十一條 直轄市、縣（市）主管機關應建置社會住宅相關資訊，並公開於網際網路。

第四十二條 中央及直轄市、縣（市）主管機關應鼓勵法人或個人，對無自有住宅或住宅條件亟待改善之具特殊情形或身分者，提供承租或購置適當住宅之市場資訊。

第四十三條 從事住宅興建之公司，應於取得建造執照申報開工時，將第三十九條所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之建築相關產業公會。

第四十四條 中央及直轄市、縣（市）主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度及專業服務，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。

前項服務之提供得以自行或輔導、獎勵民間成立租屋服務平台方式辦理。

第二項輔導、獎勵辦法，由中央目的事業主管機關定之。

## 第六章 居住權利平等

第四十五條 居住為基本人權，任何人皆應享有公平之居住權利，不得有歧視待遇。

第四十六條 任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：

- 一、自費從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。
- 二、因協助視覺功能障礙者之需要飼養導盲犬。
- 三、合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。

第四十七條 發生前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。

直轄市、縣（市）主管機關認定有違反前條規定情事時，應即通知違規行為人限期改善；屆期未改善者，處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。

直轄市、縣（市）主管機關處理第一項之申訴，應邀集比例不得少於三分之一之社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與。

## 第七章 附 則

第四十八條 中央及直轄市、縣（市）主管機關依本法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條、第一百零四條、第一百零七條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

第四十九條 本法施行前，除身心障礙者權益保障法、社會救助法外，政府已辦理之各類住宅補貼或尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，應依原依據之法令規定繼續辦理，至終止利息補貼或完成配售為止。

本法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其承租資格、辦理程序等相關事項，得依原依據之法令規定繼續辦理，至該出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止；政府直接興建之國民住宅社區內商業、服務設施及其他建築物之標售、標租作業，得依原依據之法令規定繼續辦理，至完成標售為止。

第五十條 未依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負

責人及完成報備之原由政府直接興建之國民住宅社區，自本法施行之日起，其社區管理維護依公寓大廈管理條例之規定辦理。

國民住宅社區之管理維護基金結算有賸餘或未提撥者，直轄市、縣（市）主管機關應以該社區名義，於公庫開立公共基金專戶，並將其社區管理維護基金撥入該專戶；社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣（市）主管機關應將該專戶基金撥入社區開立之公共基金專戶。

第五十一條 原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於本法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比例計算。

前項個別所有權之比例，以個別專有部分之樓地板面積占該住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比例計算。

地政機關辦理第一項更名登記，免繕發權利書狀，其權利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。

第五十二條 以社區管理維護基金價購，政府直接興建國民住宅社區之管理站、活動中心及其他設施，未於本法施行之日前，完成移交為社區區分所有權人所有，或經社區區分所有權人會議決議予以完成出售者，且係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，依前條有關更名登記之規定辦理。

前項設施係由數社區管理維護基金共同出資者，由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，按原價購時之分擔比例交予各社區作為公共基金。

第五十三條 本法施行細則，由中央主管機關定之。

第五十四條 本法自公布後一年施行。

---

---

編輯發行：總統府第二局

地 址：台北市重慶南路 1 段 122 號

電 話：(02) 23206254

(02) 23113731 轉 6252

傳 真：(02) 23140748

印 刷：九茹印刷有限公司

本報每週三發行（另於非公報發行日公布法律時增刊）

定 價：每份新臺幣 35 元

半年新臺幣 936 元

全年新臺幣 1872 元

國內郵寄資費內含(零購、掛號及國外郵資外加)

郵政劃撥儲金帳號：18796835

戶 名：總統府第二局

---

零購請洽總統府第二局或政府出版品展售門市

國家書店松江門市 /104 台北市松江路 209 號 1 樓 / (02) 25180207

五南文化廣場台中總店 /400 台中市中山路 6 號 / (04) 22260330 轉 27

五南文化廣場台大法學店 /100 台北市銅山街 1 號 / (02) 33224985

五南文化廣場逢甲店 /407 台中市河南路 2 段 240 號 / (04) 27055800

五南文化廣場高雄店 /800 高雄市新興區中山一路 290 號 / (07) 2351960

五南文化廣場屏東店 /900 屏東市民族路 104 號 2 樓 / (08) 7324020

---

ISSN 1560-3792



9 771560 379004



00035

中 華 郵 政  
台北誌字第 861 號  
執照登記為雜誌交寄

GPN：

2000100002