



社會住宅興辦計畫及 300 億元中央擴大租金補貼專案計畫執行情形之審計

陳憶萍、溫佳敏、劉育瑄

（審計部第五廳薦任稽察兼科長、薦任稽察兼科長、薦任稽察）

「居住」為基本人權，臺灣永續發展核心目標 11「建構具包容、安全、韌性及永續特質的城市與鄉村」，亦列有確保所有人都享有適當、安全及可負擔的住宅及基本生活所需服務，並改善弱勢棲所等具體目標。審計機關運用公平性審計、流程探勘及跨域資料分析技術等，查核政府推動社會住宅、租金補貼等居住協助政策執行成效，提出建議意見，期使行政資源更有效運用，提升政策執行效能，以協助達成保障國民居住權益目標。

壹、前言

當前國內住宅與房市存有高房價、高空屋率、高自有率及社會住宅短缺等問題，政府爰因應推動只租不售的社會住宅政策，經行政院於 106 年 3 月核定社會住宅興辦計畫（圖 1），歷經 110 年 1 月、111 年 4 月及 113 年 5 月三次修正核定，

其目標預計於 8 年（106 至 113 年）內達成 20 萬戶社會住宅，其中 12 萬戶由政府直接興建，8 萬戶則透過包租代管民間住宅方式增加住宅供給資源，期於社會住宅存量未充足前，優先協助有急迫住宅需求的弱勢家庭。另為減輕民眾租屋負擔，內政部自 111 年度起將「整合住宅補貼資源實施方案」之租金補貼，擴大為「300 億

元中央擴大租金補貼專案計畫」（圖 2），每年編列 300 億元預算，協助至少 50 萬戶租屋家庭，針對一定所得以下無自有住宅家庭提供租金補貼，並加碼補貼婚育、弱勢等家庭。本文就政府社會住宅興辦計畫、300 億元中央擴大租金補貼專案計畫執行情形及審計機關查核結果等予以綜整研析，並提出未來查核規劃之建議，俾發揮審計機關對社會及人民之正面價值與效益。

圖 1 社會住宅興辦計畫



資料來源：整理自行政院全球資訊網資料。

圖 2 300 億元中央擴大租金補貼專案計畫



資料來源：整理自行政院全球資訊網資料。

貳、計畫推動概況

一、社會住宅興辦計畫

（一）政府直接興建社會住宅：政府直接興建係以「中央主導、地方配合」方式推動，截至 113 年底止，全國直接興建總計 11 萬 9,552 戶，為目標 12 萬戶之 99.63%，其中已完工（含既有）者 3 萬 3,666 戶（包括既有 6,208 戶及新完工 2 萬 7,458 戶）、興建（含待開工）者 8 萬 5,886 戶（包括興建中 5 萬 2,624 戶及待開工 3 萬 3,262 戶）。

（二）社會住宅包租代管：106 至 113 年底社會住宅包租代管計畫已推動 4 期。第 1 期由 6 直轄市於 106 年 10 月至 107 年 1 月開辦；第 2 期起由各市縣、國家住宅及都市更新中心（下稱國家住都中心）偕同 6 直轄市租賃住宅服務商業同業公會協力辦理。截至 113 年底止，國家住都中心及 17 市縣累計媒合計 14 萬 2,591 戶，有效契約數 8 萬 3,151 戶，達成目標 8 萬戶之 103.94%。

二、300 億元中央擴大租金補貼專案計畫

內政部於 111 年 7 月擴大推動「整

合住宅補貼資源實施方案」之租金補貼為「300 億元中央擴大租金補貼專案計畫」，計畫經費每年 300 億元，補貼戶數每年 50 萬戶，執行期程自 111 至 114 年，並採取「放寬申請資格、提高補貼金額、簡化申請程序、中央直接核撥」等 4 項措施。111 年度核定 27 萬餘戶，達成率 55.67%；112 年起改以隨到隨辦、將 18 歲以上租屋族群納入補貼對象，租約不強制填寫房東身分證字號等措施（圖 3），租金補貼戶數大幅增加，至 113 年底，累計核定 75 萬餘戶，達成率 150.96%，已超過原訂 50 萬戶之計畫目標。行政院於 113 年 8 月同意延長計畫實施年限至 115 年，並自 114 年起再擴大補貼戶數至 75 萬戶，以期更有效照顧全國租屋家庭。

圖 3 租金補貼政策放寬申請資格及簡化申請程序



資料來源：內政部。

參、審計查核方法及發現

政府為支應推動各項住宅政策所需經費，依住宅法第 7 條規定設置住宅基金，收入來源主要為國庫撥補，近年為執行社會住宅興辦計畫、300 億元中央擴大租金補貼專案計畫等需求，國庫撥補金額已由 106 年度之 10 億 2,843 萬餘元，增至 112 及 113 年度之 347 億 1,090 萬餘元及 276 億 1,350 萬餘元，歷年基金收支情形多為短絀（表 1），財務負擔日益沉重。審計機關職司考核政府施政效能，為瞭解政府推動多元居住協助政策執行情形，分別於 113 及 114 年度辦理財務收支抽查及專案調查，期以整體政府觀點提出具洞察與前瞻性之審計意見予中央主管機關。茲將審計查核方法及查核發現擇要說明如次：

一、審計查核方法

（一）以整體政府觀點並結合公平性審計，評估政府居住協助政策推動情形，是否落實「不遺漏任何人」原則，並兼顧不同族群（如青年、低收入戶、身心障礙者、高齡者等）之差異化需求，橫向比對各社會住宅興辦單位租金計收及招租資格條件，及中央主管機關是否依住宅法規定，訂定全國一致性之租金分

表 1 住宅基金 106 至 113 年度收支餘絀情形

單位：新臺幣千元

年度 項目	106	107	108	109	110	111	112	113
業務收入	1,414,925	2,299,357	2,263,365	223,137	5,164,759	5,335,536	35,418,038	36,808,827
國庫補助收入	1,028,439	2,028,439	2,028,439	—	5,000,000	5,000,000	34,710,908	27,613,508
業務外收入	222,359	248,446	309,148	584,208	399,009	411,790	646,013	536,672
收入合計	1,637,285	2,547,803	2,572,514	807,346	5,563,769	5,747,327	36,064,052	37,345,499
業務成本與費用	6,124,342	5,744,139	6,168,741	5,965,313	6,663,900	11,383,885	35,670,415	44,391,366
業務外費用	3,492	37,478	378	27,069	326	935	371,625	628
費用合計	6,127,835	5,781,617	6,169,120	5,992,382	6,664,226	11,384,821	36,042,041	44,391,995
本期賸餘（短絀－）	-4,490,550	-3,233,814	-3,596,605	-5,185,036	-1,100,457	-5,637,494	22,011	-7,046,495

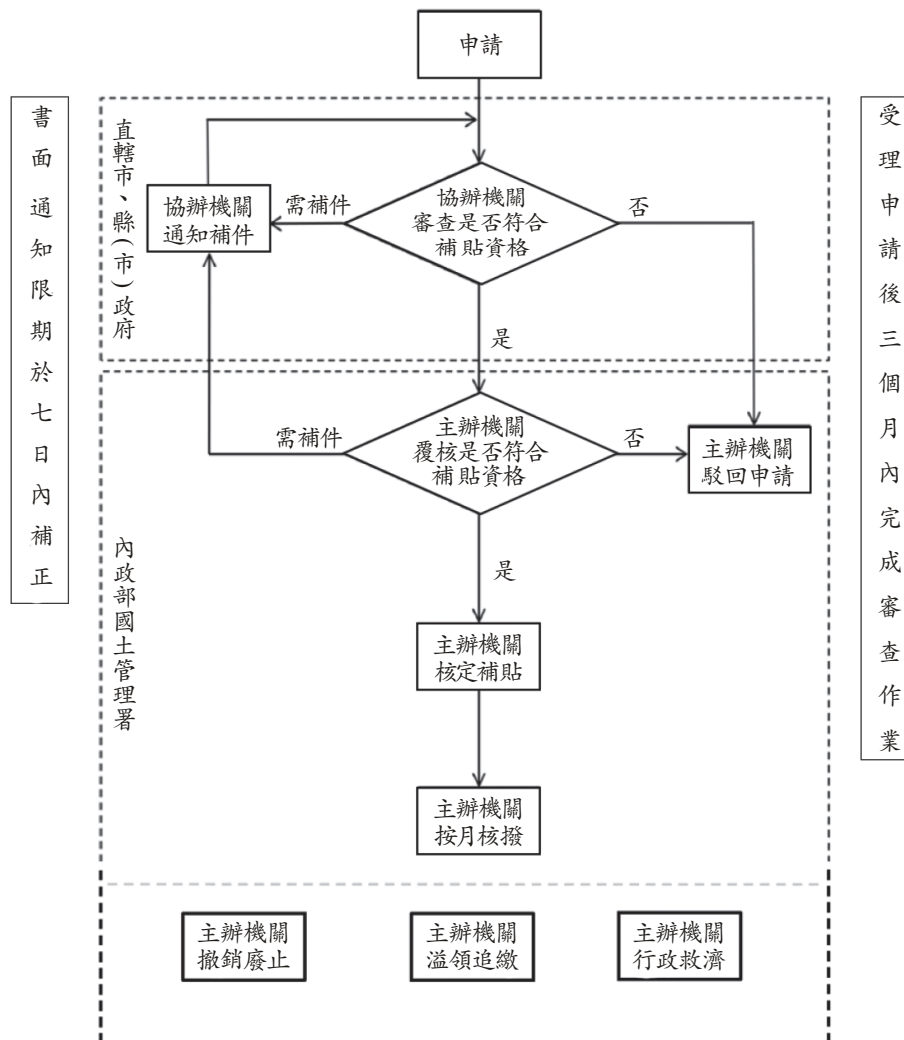
資料來源：整理自 106 至 113 年度住宅基金決算書。

級收費原則，以避免各市縣政府在訂定社會住宅租金時，因財務自償性考量或周邊市場租金影響，未能妥善兼顧承租人收入條件與生活支出，導致租金水準超出經濟弱勢戶及財務基礎尚未穩固之青年族群可負擔範圍，進而產生補貼資源錯置之逆分配現象。

（二）運用「流程探勘」作法，以租金補貼案件處理之全生命週期繪製跨機關行政流程圖（圖 4），據以深入瞭解流程運作效率，分析案件受理、審查、核撥、溢領追繳等作業流程，聚焦作業流程欠缺及延誤情形，針對問題點深入審計。

（三）運用跨域資料分析技術，以 Python 及 Arbutus 勾稽查核租金補貼受補貼者及其家庭成員持有房屋、重複享有政府居住協助資源等資格不符規定情形。經以租金補貼核定案件，與內政部地政司不動產買賣實價登錄資料、臺灣銀行股份有限公司及臺灣土地銀行股份有限公司承貸之青年安心成家購屋優惠貸款案件、農業部農業金融機構辦理青年安居購屋優惠貸款案件等比對結果，計 2 千餘件申請人於租賃契約期間購置房屋，不符補貼資格規定，惟仍享有租金補貼。

圖 4 112 至 113 年度租金補貼案件處理流程



資料來源：整理自國土管理署提供資料。

二、查核發現

審計機關查核社會住宅興辦計畫、300 億元中央擴大租金補貼專案計畫執行情形，查核成果已擇要於 113 年度中央政府總決算審核報告揭露。茲就計畫執行、法制、效益等面向提出相關審核意見，摘述如次：

(一) 社會住宅興辦計畫已達 8 年（106

至 113 年）20 萬戶總目標，惟部分市縣直接興建社會住宅之達成率未達 7 成，且全國實際完工僅 3 萬 3 千餘戶，難以滿足迫切住房需求：行政院於 106 年 3 月核定社會住宅興辦計畫，規劃於 8 年（106 至 113 年）內達成 20 萬戶社會住宅，其中 12 萬戶由政府直接興建，另 8 萬戶則透過包租代

管民間住宅方式增加住宅供給資源。據內政部不動產資訊平台資料，截至 113 年底止，全國社會住宅總數 20 萬 2,703 戶（表 2），相較於原定 20 萬戶之目標，整體達成率 101.35%，政策推動已有顯著進展。其中，包租代管部分有效契約數 8 萬 3,151 戶，達成率 103.94%，惟政府直接興建部分 11 萬 9,552 戶，達成率 99.63%，且其中新竹縣（11.10%）、彰化縣（28.00%）、連江縣（33.33%）、基隆市（44.90%）及新北市（65.28%）等 5 市縣直接興建戶數之達成率未達 7 成，推動進度尚顯落後；另已完工（含既有）戶數僅 3 萬 3,666 戶，占總量（11 萬

9,552 戶）之 28.16%，實際可入住戶數與民眾預期仍有落差，而截至 113 年底止，臺北市、新北市、桃園市、臺中市及高雄市已招租之直接興建社會住宅中籤率，分別為 5.22%、11.54%、28.06%、18.19% 及 9.01%，中籤率偏低，且等待入住人數持續累積，短期內難以紓解民眾迫切之居住需求。縱使上開興建中及待開工社會住宅如期完工，預估至 122 年底直接興建累計完工可達 11 萬 9,552 戶（圖 5），仍低於衛生福利部 111 年 7 月推估經濟或社會弱勢族群對社會住宅高達 27 萬 9 千餘戶之需求規模，遑論滿足青年、單親家庭及其他一般族群之居住需要。嗣經內政部檢討結果，已運用社會住宅管考系統追蹤管考地方政府、國家住都中心興辦社會住宅執行情形，如有進度落後，除立即要求改善，並定期召開社會住宅推動小組會議，及每季邀集各地方政府及國家住都中心檢討執行進度，針對遭遇困難研商協助措施。

（二）社會住宅租金分級收費原則歷經 3 年半仍未公告施行，又各社會住宅招租資訊未有效整合，影響政策公平與執行效益：政府於 110 年 6 月

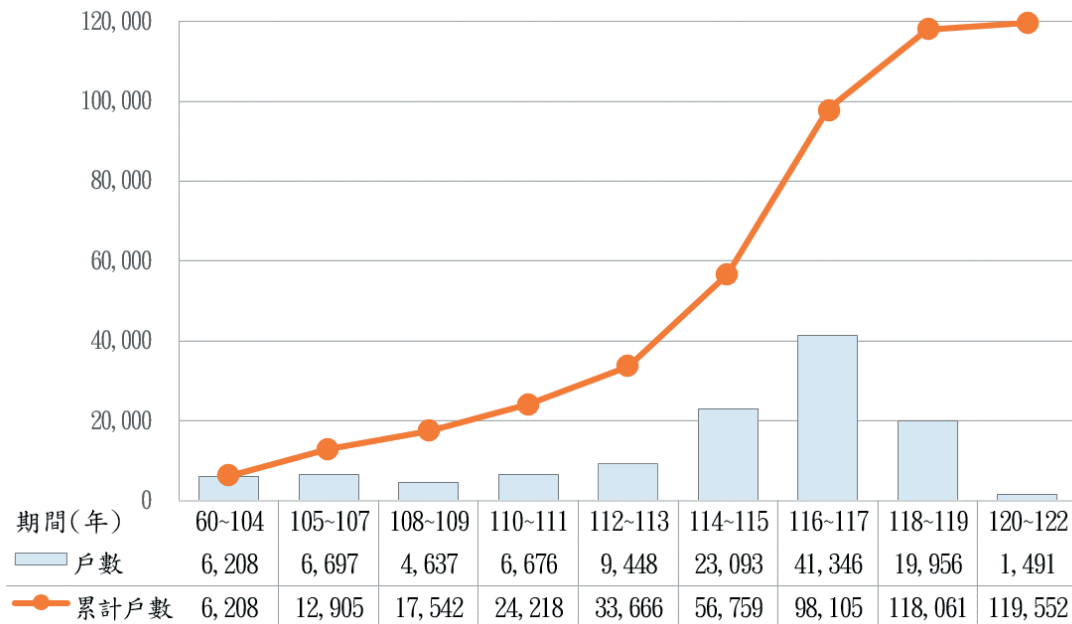
表 2 社會住宅興辦計畫（106 至 113 年）執行情形

單位：戶

項目	戶數
合計	202,703
包租代管	83,151
直接興建	119,552
已完工（含既有）	33,666
興建中	52,624
已決標待開工	33,262

資料來源：整理自國土管理署提供資料。

圖 5 社會住宅直接興建預估累計完工戶數



資料來源：整理自國土管理署提供截至 113 年底止資料。

9 日修正住宅法，增訂內政部應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定全國一致性之分級收費原則，並於修法附帶決議要求收費基準應充分考量承租者收入上限，以符興辦社會住宅精神。內政部自修法後即著手研訂社會住宅租金分級收費原則草案，並多次邀請相關部會、市縣政府及民間團體研商，惟該部對於承租戶應以「身分別」或「所得收入」作為租金分級標準、租金級距及優惠折數等議題，未能積極依住宅法修法附帶決議方向並整合各界建議意見調整草案內容，歷經 3 年半餘（截至 113

年底止）仍未公告施行，致使國家住都中心及各市縣政府在社會住宅招租新訂或續約調整租金時缺乏一致之準據，難以確保租金水準在經濟弱勢及青年族群之合理負擔範圍。又截至 113 年底止，已營運（含招租中）社會住宅（直接興建，不含既有）計 80 處 2 萬 1,383 戶，分布於臺北市、新北市、桃園市、臺中市、高雄市、臺東縣及連江縣等 7 市縣，並由國家住都中心及各地地方政府分別負責營運管理，惟由各營運單位分別辦理招租，申租資訊分散，民眾須逐一查閱各營運單位網站或公告，不利資訊取得與申

請，影響住房需求者之選擇與規劃。嗣經內政部檢討結果，於 114 年 11 月 27 日訂定發布社會住宅租金分級收費原則（表 3），並於 115 年 3 月 4 日公布修正住宅法第 18 條，明訂中央主管機關應建置全國統一之申請登記平臺。

（三）內政部自 111 年度開辦 300 億元中央擴大租金補貼專案計畫，補貼戶數已達 75 萬餘戶，惟持續發生溢領租金補貼案件，部分案件身分資格不符尚未立案追繳，影響計畫執行效益：經查 300 億元中央擴大租金補貼專案計畫執行情形，111 年度核定 27.8 萬戶，112 至 113 年度核定 75.4 萬戶，補貼

戶數大幅增加；截至 113 年底止，預算累計已執行 451 億 2,766 萬餘元（表 4）。惟經國土管理署查核發現溢領租金補貼案件亦持續增加，111 至 113 年度分別立案 675 件、8,426 件、2 萬 2,273 件，合計 3 萬 1,374 件，累計溢領金額達 4 億 2,009 萬餘元，主要係因申請人資格變動，如繼承、購屋或受贈、婚後配偶持有房屋、租約提前終止、申請人死亡等所致；其中，截至 113 年底止，尚待追繳者計 2 萬 1,563 件，待追繳金額 3 億 1,731 萬餘元（占應收繳金額之 75.53%），高達 7 成款項尚未收回，且部分案件時效已過 2 年

表 3 社會住宅租金分級收費原則

租金上限		第一級	第二級	第三級	第四級
以市場租金為基準計算之上限 (%)	臺北市	30	60	80	90
	新北市	35	65	80	90
	其他地區	40	70	80	90
以社會住宅所在地最低生活費為基準計算之上限 (%)		(最低生活費 × 1 倍 × 25%) / (市場租金 × 10 坪)	(最低生活費 × 1.5 倍 × 25%) / (市場租金 × 10 坪)	(最低生活費 × 2.5 倍 × 25%) / (市場租金 × 10 坪)	(最低生活費 × 3.5 倍 × 25%) / (市場租金 × 10 坪)

註：1. 計算說明：（1）社會住宅實際收取之租金金額，不得超過本表以市場租金為基準計算之上限金額，及以社會住宅所在地最低生活費為基準計算之上限金額；（2）本表租金計算之上限金額係所定百分比乘以市場租金後之金額。

2. 社會住宅承租者之租金計算，依其所得狀況及負擔能力分級如下：第一級指低收入戶及中低收入戶；第二級指社會住宅家庭成員每人每月平均所得未達社會住宅所在地最低生活費 1.5 倍者；第三級指社會住宅家庭成員每人每月平均所得達社會住宅所在地最低生活費 1.5 倍以上、未達 2.5 倍者；第四級指社會住宅家庭成員每人每月平均所得達社會住宅所在地最低生活費 2.5 倍以上、3.5 倍以下者。

3. 資料來源：整理自內政部 114 年 11 月 27 日發布之社會住宅租金分級收費原則。

表 4 300 億元中央擴大租金補貼專案計畫執行情形

單位：戶、新臺幣千元、%

年度	核定戶數 (註 1)	計畫經費	預算數 (註 2)	決算數	執行率
合計		57,199,724	58,584,124	45,127,665	77.03
111	278,369	5,261,893	—	2,988,550	—
112	754,806	21,956,128	29,877,624	15,192,284	50.85
113		29,981,703	28,706,500	26,946,829	93.87

註：1. 112 至 113 年度 300 億元中央擴大租金補貼專案計畫受理申請期間為 112 年 7 月 3 日至 113 年 12 月 31 日，採隨到隨辦方式辦理。

2. 111 年度經行政院核定同意併年度決算辦理。

3. 資料來源：整理自國土管理署提供資料。

餘，顯示內政部透過放寬民眾申請資格及簡化申請程序等措施，已有效增加租金補貼戶數，惟持續發生租金補貼溢領案件，未依受補貼者之資格條件覈實審查及准駁其補貼金額，所造成之誤發或民眾溢領情形，不僅使政府補貼資源未能有效配置，並衍生後續須再耗費行政資源辦理追繳作業之情形。又國土管理署核定補貼後未定期查核租賃狀況及資格變動，如申請人於租賃期間購置房屋、提前終止租約或死亡等，除部分因檢舉或地方政府通報案件可及時確認遭溢領租金補貼並予立案追繳外，須俟審查次年度租金補貼申請資格時，始能發現申請人資格不符並立案追繳，且

經審計機關運用內政部地政司不動產交易實價登錄資料庫，以 Python 及 Arbutus 查核發現確有部分租金補貼案件申請人於租賃契約期間購置房屋，且因該署尚未立案追繳而持續領有租金補貼情事。嗣經內政部檢討結果，已修正 300 億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定，增訂應定期查核擁有房屋狀況及是否重複接受 2 種以上住宅相關補貼；另審計機關通知部分租金補貼申請人持有自有房屋案件，截至 114 年底查處結果，不符規定應停止租金補貼者 1,080 件，應追繳金額 1,666 萬餘元，已收回 1,121 萬餘元，並持續追繳中。

(四) 租金補貼相關會計業務處理顯與規定未符，及住宅基金銀行專戶長期

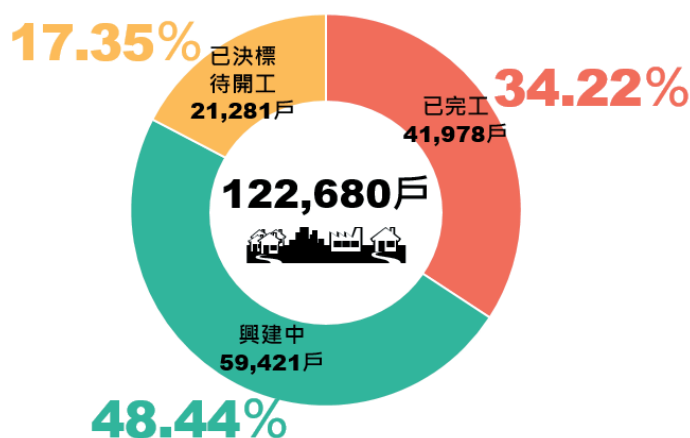
滯存民眾繳回之溢領款項，不利於基金經費運用：國土管理署對於待追繳溢領租金補貼款項，採發函方式通知受補貼者將溢領之租金補貼限期繳回，並匯入該署住宅基金土地銀行專戶，惟該署未及時認列相關應收款項，核與會計制度規定不符，且因民眾繳還款項時未註明姓名或收件編號等致無法對帳，該署住宅基金臺灣土地銀行專戶至 113 年底計有 9,071 筆民眾已匯入惟該署尚未核銷處理之款項，金額達 2 億 5,184 萬餘元，其中甚有 111 及 112 年度即匯入該專戶之返還溢領款項，銀行專戶實際結存金額與會計帳面結存長期存有鉅額差異，易使財務風險增加，且遲未核銷處理恐影響已返還溢領款項民眾之權益，

款項長期滯存銀行專戶亦不利於住宅基金經費運用。嗣經內政部檢討結果，國土管理署已認列 111 至 114 年度專案計畫之應收帳款，並定期檢視評估溢領情形，另自 114 年 4 月 1 日起採虛擬帳號之電子化收款方式收取民眾繳回之溢領租金補貼款項，並每週製作清冊銷帳，簡化作業流程以利及時對帳，加速清理。

肆、未來查核規劃之建議

一、內政部持續推動我國住宅政策，社會住宅興辦計畫屆期後賡續推動「百萬租屋家庭支持計畫」（114 年至 121 年），預計達成 25 萬戶直接興建社會住宅、25 萬戶包租代管及 50 萬戶租金補貼。截至 114 年底止，全國直接興建社會住宅計 12 萬 2,680 戶（圖 6），

圖 6 114 年底全國社會住宅直接興建戶數



資料來源：整理自內政部公告全國社會住宅興辦進度。

包括已完工 4 萬 1,978 戶、興建中（含已決標待開工）8 萬 702 戶；包租代管有效契約（契約存續）10 萬 4 千餘戶；租金補貼 114 年度核定 91.3 萬餘戶。其中，興建中之社會住宅由國家住都中心負責辦理者計 6 萬 1,775 戶，占全體興建戶數之 76.55%，其餘 1 萬 8,927 戶則由地方政府辦理。允宜持續關注計畫推動情形，確保政策目標之達成。

二、政府直接興建社會住宅係以「新建」

方式興辦戶數最多，所需土地以「國公有」土地為主，惟臺灣都會核心地區素地稀缺、土地取得不易，政府除持續盤點國公有土地，亦期透過整體開發、促進民間參與公共建設、都市更新分回等多元興辦方式，擴充社會住宅供應量能。允宜持續關注社會住宅土地取得與規劃，及多元興辦方式辦理情形，確保社會住宅實際供給量能之提升，逐步落實居住正義。

三、內政部修正租金補貼審查業務分工，自 114 年度起由國土管理署辦理租金補貼案件之撥款作業，及 111 至 113 年度經該署核定案件之行政救濟與溢領追繳業務；而由地方政

府辦理申請案件之收件、審查、核定（新增業務）作業，及 114 年度以後各地方政府核定案件之行政救濟與溢領追繳業務等。隨政府推動租金補貼政策，補貼戶數逐年增加，租金補貼溢領情事恐持續發生，允宜持續關注租金補貼審查及溢領追繳成效，確保計畫效益及補貼資源配置之公平性。

伍、結語

我國住宅政策之推動，係結合政府與民間資源，在健全租售住宅市場、合宜居住環境品質、多元居住協助與社會住宅之規劃下，使全體國民擁有適宜且有尊嚴的居住環境。審計機關歷年均針對民生關注議題及政府重大施政項目進行專案調查，並提出整體性及全面性的建議意見，本次查核內政部社會住宅興辦計畫、300 億元中央擴大租金補貼專案計畫執行情形，以成果導向審計觀點進行查核，提出洞察及前瞻性的審計意見，建請內政部研謀改善，均獲致具體回應，並回饋作為後續計畫推動之參據，具體發揮審計成效。未來審計機關仍宜持續創新查核技術方法，監督考核政府住宅政策辦理情形，俾發揮審計機關對社會及人民之正面價值與效益。❖