

療部門、社福部門及衛福部的意見，如果他們也認為有這樣處理的空間與必要，之後再來進行土地的處理。委員剛才所提到的處理機制，其次序大概是要如此進行。過去因為這樣的發展過程，並沒有達到原本設想的 30 萬戶目標，也造成相當多推動上的困難，我們接手後看到這樣的案子，也在詳細瞭解中。

林院長全：詳細情況葉部長已經答復了，未來的後期發展，如果有需要，我們會把它納入評估，不過如果涉及到都市計畫變更，還需要地方政府一起來合作。

呂委員孫綾：淡海新市鎮與林口新市鎮這二個計畫經歷了非常多的波折，淡海新市鎮已經發展了 25 年，現在又要延長 25 年。地方民眾對於新市鎮開發是有所期待的，但開發期程的延宕，當地居民在這麼長的開發時間內受到禁限建的不合理對待，現在因為延長，民眾又要面臨無限期禁限建的痛苦，這讓當地居民感到非常的不滿與憤怒，他們對於下一步的何去何從是感到非常茫然、無所適從，甚至認為這個開發可能遙遙無期了！

我認為過去的政府，面對這麼大型的計畫，並沒有充分仔細的思考，以致於在各項生活設施與機能的準備，是完全的不足，執行效率也非常低。以淡海新市鎮為例，規劃入住的人口數是 30 萬人，但經過 26 年後，卻只有 2 萬 4,000 多人入住，達成率只有 8%，完全是不及格的狀況。不僅造成淡水其他地區發展過度飽和，也使大台北整體發展無法因應配合，因而衍伸出許多問題，這就是中央政府必須深切檢討的地方。

2016 年新政府上任，肩負著新民意的期待，如果我們能夠及時更新我們的思維，我認為淡海新市鎮的未來發展一定可以更為周詳完整。而且未來台灣，無論在人口成長、環境需求、產業經濟等條件都會有很大變化，尤其近幾年在這個計畫修訂檢討的過程中，地方上也出現許多不同的聲音，無論在徵收、環保等議題上面，都還是有許多疑慮與不同的意見。

我希望院長及部長能夠記取過去的教訓與考量時空環境的變化，審慎思考，才不會又再重蹈覆轍。同時，不論支持、反對或是存有疑慮的民眾，政府都必須盡全力做好溝通的工作，讓地方的聲音能夠進得去政府部門，儘量讓資訊透明。我期盼院長能在這邊能夠要求內政部，務必要以最大的誠意來做好溝通工作，同時進行計畫檢討時，一定要以民意為基礎，並且尊重地方的聲音。

林院長全：好的，謝謝。我會請葉部長就您剛剛所提意見加以考慮。

呂委員孫綾：好，我希望這方面部長一定要多加檢討，並將問題改善。

葉部長俊榮：就院長所指示及委員所提供的方向，我們好好地面對這件事從過去到現在所呈現的問題。

呂委員孫綾：謝謝院長及部長。

主席：施委員義芳之質詢以書面提出，請行政院以書面答復，並列入紀錄、刊登公報。

請江委員永昌質詢，詢答時間為 15 分鐘。

江委員永昌：（15 時 1 分）主席、行政院林院長、各部會首長、各位同仁。先就教院長一個時事問題，台北市將於明年 8 月舉辦世大運，台北市能否把世大運辦好，攸關在各國矚目之下，台灣能否在國際上露臉的一個非常重要的表現。聽說目前世大運有七十幾個場館待修，但是有五

十幾個尚未發包，柯市長上任至今，世大運已經換了 4 個執行長，現在連體育局局長都要請辭，我不曉得台北市有沒有向院長請求協助？在這方面，院長能夠如何幫忙？

主席：請行政院林院長答復。

林院長全：（15 時 2 分）主席、各位委員。謝謝江委員的關心和指教。關於這部分，從行政院的立場來看，我們當然也很期待台北市政府未來的世大運能辦得很好，我們也會請教育部密切注意他們有關的工作進程。

江委員永昌：個人認為此事不應區分中央或地方，請院長全力協助台北市。

林院長全：當然。

江委員永昌：院長也做了這個承諾？

林院長全：是。

江委員永昌：柯市長有拜託過院長嗎？

林院長全：柯市長還沒有就這個問題跟我討論過，他上次曾跟我碰面，但是我們討論的不是這件事。

江委員永昌：柯市長若請求行政院協助，院長會全力以赴幫忙嗎？

林院長全：台北市政府若有需要中央政府協助的部分，從中央與地方是一體的觀念來看，我們就應該盡我們的能力給予協助。

江委員永昌：現在院長基於中央政府的立場，還沒有想到任何能夠幫忙台北市的地方？

林院長全：因為他還沒有提出具體的請求，所以現在我們還不敢說我們能做的事情是什麼。

江委員永昌：本席瞭解。首先，回歸本席今天質詢的主題，有位年輕人到本席辦公室的 FB 轉貼留言，這幾年中央銀行實施審慎的不動產貸款措施，房價的確有下跌，房價雖然下跌，但是房租並未下跌。過去我們的住宅政策是追求住得好，尤其每逢天災地震之後，更凸顯一個好的居住品質非常重要，即使做不到，至少也要做到讓大家住得起、買得起，但是現在事態越來越嚴重，民眾根本連租屋都有問題，就教院長看法。院長，租都租不起了，房租一直在上漲，請問院長有何看法？小英總統競選期間的五安政策當中，有一個就是住宅政策。

林院長全：關於這部分，我們當初是從社會住宅的角度去看這個問題，不過後來我們發覺整個台灣房屋的租賃市場，其實有很多規範不是那麼具體明確，因此也造成目前台灣租屋市場，出租人或承租人之間有很多不確定性，導致這個市場的發展並不是很健康，所以就這個部分，目前內政部也有一些檢討，我們希望未來台灣的整個租屋市場能夠比過去更健康且發達。

江委員永昌：我放大一點就整個架構來談，我們的居住政策有三支箭，請問部長，第一支箭是什麼？住宅？

葉部長俊榮：對。社會住宅。

江委員永昌：第二支箭呢？

葉部長俊榮：就是房租補貼。

江委員永昌：你說的是租賃專法嗎？

葉部長俊榮：對。

江委員永昌：不是，我現在問的是居住政策，住宅法的修訂以及訂定房屋租賃專法，另外還有一個是都市更新條例當中的一些作用。先談到居住政策，然後再講到有關住宅政策底下的社會住宅，才有剛剛所說的興建社會住宅、只租不售的方式，另外就是空屋、餘屋要如何消化，不管是租稅優惠、訂定租賃專法或是建立委託業者管理平台等其他手段，讓空屋、餘屋可以一躍而變成社會住宅，大概有幾種作法。在整個政策、政令以及結合後續作為的架構之下，本席現在要先提出一點。院長是財政專家，所以即使今天財政部部長不在場，我問您應該也可以得到一個很好的答案。最近中央說要把國有不動產釋放出來，總共有 57 處給地方作為興建社會住宅所需，這個政策能夠成功嗎？

林院長全：關於這部分，您所講的 57 處，詳細計畫我不瞭解，不過確實我們有意在檢討，現在的國有財產中有哪些部分可以拿出來，用任何方式協助地方政府去建……

江委員永昌：院長，我回應一下，這 57 處其實就是財政部給出來的，是吧？請問葉部長，是不是？

葉部長俊榮：這 57 處包括有些是市有的土地，有些是公有非公用土地，透過……

江委員永昌：部長要講清楚，這 57 處其實就是國有不動產，但是其中有些是基金的土地，是吧？有 42 處是無償撥用，有 15 處是有償撥用，根據你們所提供的數據，應該是這樣吧！請你繼續答復。

葉部長俊榮：對。但是現在我們提出 8 年 20 萬戶社會住宅政策之後，未來的推動朝三個方向走：一方面是社會住宅的興建……

江委員永昌：後面先不要講，就興建社會住宅這部分，根據現行的住宅法，社會住宅之興建與營運的主管機關是誰？

葉部長俊榮：主要是地方政府。

江委員永昌：中央政府的責任是輔導、獎勵，對不對？

葉部長俊榮：對。

江委員永昌：你們說將土地提供出來，讓中央跟地方一起打拚，但是問題來了，剛剛所揭槩的那些土地當中，第一個先談談有關無償撥用的部分，根據國有財產法第七條之規定，地方政府經管國有不動產，其收益應解繳國庫，是否如此？

葉部長俊榮：對。

江委員永昌：土地無償撥用，你認為你給了它土地，它不必負擔土地的成本，但蓋一個社會住宅不需要建築成本？地方負擔得起嗎？所以這個政策可能變成中央畫餅，但是地方做不到，目前 57 處當中只有 33 處，地方政府現在已經反映他們根本無法達到。請說明。

葉部長俊榮：關於這部分，我剛才一直談到社會住宅政策推動前跟推動後……

江委員永昌：部長，有一點你不瞭解，如果你沒有辦法像財政部把無償撥用的收益要解繳國庫這個限制打開的話，它的營建成本收不回來的時候，地方政府根本無力負擔，所以這樣劃下去，這個作為會失效，你瞭解我的意思嗎？所以本席大膽地講，在無償撥用的過程當中，這裡有一個算式 $X = (\text{甲} - \text{乙}) \times (\text{A} / \text{A} + \text{B} + \text{C})$ ，算式左方是應解繳國庫的金額，算式右方前面括弧的甲跟乙

分別是收益標的的總收入跟收益標的管理維護的經常支出，後面括弧內的 ABC 則是國有不動產價值、地方不動產價值、地方政府對收益標的的投資改良資本支出。院長，你是財政專家，部長又為了社會住宅政策在努力，請問地方蓋社會住宅所支出的營建成本在這個算式當中是顯示在哪裡？完全都沒有，你們跟地方說把土地給你們，可是就其他的部分都沒有幫忙，這樣是做不成事情的。如果地方編列預算去蓋了社會住宅，將來排擠到其他的建設，我想沒有一個地方政府會肯，但是如果中央政府把土地無償撥用，而出租房屋租金收入這些收益也不納入國庫的話，中央會覺得說這樣中央也會行有餘而力不足。本席大膽提出建議，你們可以就這個式子中乙的部分或是 B 或 C 這個地方加入地方政府興建社會住宅的營運成本。

林院長全：應該是在 C 這個部分，是不是？

江委員永昌：可以，院長說得好，如果能夠納入到 C 這個部分，對於改良物的這個部分也能夠進入到營運成本，我們看這個分母就知道了，當中央無償供應土地而地方政府願意出興建成本的時候，因為下面是分母、上面是分子，中央也可以分到收益而拿回一些錢，而地方就可以也有一點自償性，不用都列入舉債的上限而妨礙它對其他建設之投資。剛剛院長所講的，如果您可以在這邊做出承諾……

林院長全：這應該要依照法規，不過這個式子裡面的 C 應該是代表當時所投入的改良資本支出，乙才是經常性的營運管理支出，所以這些部分應該都可以扣除才對。

江委員永昌：是，本來我是說擴充乙的部分也可以，但是萬一營建成本投資下去，每一年所要付出的本金利息萬一超過甲即有關它的總收益，那中央就拿不回擔保金，所以那個不適用，但是我覺得院長講的也可以去考慮。

林院長全：如果是利息費用……

江委員永昌：本席要提醒一點，目前財政部並沒有把地方的營建成本納進去，像院長剛剛說可以做的話，我覺得就跨出第一步了。

林院長全：這個部分還是再要問一下相關部會，因為財政部部長今天不在這邊，我們會請財政部參考委員的意見，因為這涉及到一體適用的問題，所有公有財產的撥用都應該要適用同樣的公式。

江委員永昌：但是古蹟跟停車場有關於收益解繳國庫是例外，社會住宅這麼重大的政策……

林院長全：沒關係，對委員所提的這個部分，我將責成財政部來看看這裡面有什麼問題。

江委員永昌：本席非常擔心在這麼短的時間之內，恐怕我們做不出績效。

林院長全：謝謝委員，我們一定要做出績效，這是我們的責任，假設真的有不合理之處或可以改善的空間，我們會來努力。委員剛剛所講的問題，因為財政部部長不在這裡，我不瞭解背後整個修法的內容或幅度有多大，但是委員的問題我們會轉給財政部，請他們再跟委員確認，好不好？

江委員永昌：好，本席要再講一點，無償撥用都這麼困難了，何況是有償撥用，如果是住宅基金、營改基金、眷改基金裡面的這些土地，當地方政府要拿到這些土地的時候，照你們所講的，所提供的 57 筆土地裡面有 15 筆要做有償，他們要如何去負擔土地的價款？這個部分也是必須要

中央政府豁達大度，拿出具體的、友善的措施和作為，這樣才能夠解決，部長看法如何？

葉部長俊榮：我主要是往長期借用或是長期租用的方式來處理這樣的問題，對於興建的成本……

江委員永昌：目前你們根本就沒有長期作用的民法規定，你最多只是想修改……

葉部長俊榮：所以我們要修改住宅法，現在也在建立融資平台，以期能夠降低興建成本，減輕各個地方政府的利息負擔。另外一方面，在稅收的部分也要從各種方面來做，譬如說剛才講的包租代管，關於租金收入營業稅的減免，我們也正在跟財政部進行協調，所以整個都有一個進行的方向。

江委員永昌：你既然講到包租代管，本席就要講一個馬上就要發生的問題，剛才也有提到世大運，林口世大運的選手村將來使用完以後，要不要做為社會住宅？是嘛！現在大家都這麼認為，這是一個有共識可是沒有辦法完成的方法，因為新北市政府在議會總質詢的時候就有明白講了，除了代租代管以外，他們沒有辦法用其他方式。可是我們現在提供了國有不動產或是基金裡面的任何一筆土地、也提供了建築費用，允許地方政府做為主管機關，他們應該去興辦或營運，可是卻可以用代租代管的方式，你們會允許嗎？世大運選手村做為社會住宅，地方政府要求代租代管，你們會同意嗎？

葉部長俊榮：是包租代管……

江委員永昌：代租代管，因為包租代管還是會有風險，如果是包租代管，等於是沒有租出去的空屋也要付你們租金，所以本席要請你們承諾，因為現在就遇到難題了。所以本席剛才講，無償撥用有難題，而有償撥用更是難上加難，地方政府提出要求，現下就有一個例子，就是林口世大運的選手村。如果你們可以從這裡做突破的話，將來去跟人家講中央所提供出來的土地要跟地方政府如何合作，這樣才真的能夠解決問題。本席大膽的在這裡向院長提出，政黨已經輪替了，可是前朝給新北市政府去蓋青年社會住宅的土地，在中和的秀峰段、在三重的大同段是用什麼樣的方法取得呢？就是將 12 億分 3 年撥錢補助新北市政府，新北市政府再用撥來的錢向中央政府買回土地，看起來像有償撥用對不對？所有權也移轉了，但是事實上新北市政府卻沒有出到土地價款，新北市政府在上述的那個地方是採用 BOT 的方式去做。

本席的質詢時間已經到了，但是我要點出地方政府執行的困難，中央政府如果要做，就應該要想辦法解決。

林院長全：謝謝江委員，關於您所提的意見，我們會請內政部、財政部和相關單位一起來協商。

江委員永昌：謝謝。

林院長全：謝謝。

主席：楊委員鎮浚之質詢以書面提出，請行政院以書面答復，並列入紀錄、刊登公報。

報告院會，內政組之質詢已詢答完畢，現在休息 5 分鐘，休息後繼續進行外交及國防組之質詢，現在休息。

休息（15 時 17 分）

繼續開會（15 時 23 分）

主席：現在繼續開會，進行外交及國防組之質詢。