

臺北市社會住宅出租辦法修正草案總說明

壹、立法沿革

依據住宅法（以下簡稱本法）第三條第二款規定：「社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。」。為因應社會住宅出租之需要，對其出租相關事項須予以規範，爰依據本法第二十五條第二項規定：「前項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或自治法規，由主管機關定之。」，本府 102 年 10 月 17 日府法綜字第一〇二三三二八四一〇〇號令發布訂定「臺北市社會住宅出租辦法」（以下簡稱本辦法），104 年 12 月 31 日府法綜字第一〇四三四六八一五〇〇號令修正發布本辦法第四條至第六條、第十二條、第十四條及第十五條條文。

貳、修正理由及重點

住宅法於 105 年 12 月 23 日立法院三讀通過，經總統 106 年 1 月 11 日華總一義字第一〇六〇〇〇〇二〇四一號令公布，爰配合修正本辦法第一條、第三條、第七條、第十二條、第十五條、第十七條及第十八條規定。

本市人口年齡結構呈現少子化及高齡化趨勢，且住宅類型以屋齡 30 年以上，總樓層數四至五層之公寓為主，不利於高齡人口居住。另為鼓勵房屋所有權人釋出空餘屋活化使用，本市計畫辦理以房養老包租代管，高齡人口將自有房屋交由政府包租代管，以換租公共住宅，爰配合修正本辦法第二十條規定。

依據 105 年 7 月 25 日「臺北市青年事務委員會第 6 次大會」會議紀錄裁示三：「有關本府明年度約有 3 至 4 處公宅完工，可考慮提出 10% 的戶數，讓符合一般住戶申請條件之青年，得免抽籤，以提出社會回饋提案的方式並透過之機制獲得入住機會的建議，請都發局整體思考評估。」，爰配合修正本辦法第六條及第十一條規定。

本市於 104 年 6 月 17 日開放辦理「同性伴侶註記」，為彰顯本市保障多元家庭權益的實質措施，104 年 11 月 26 日、105 年 1 月 29 日臺北市女性權益促進委員會人口、婚姻及家庭組第 10 屆第 3 次暨

第4次會議決議：「建請修正『臺北市社會住宅出租辦法』」，爰配合修正本辦法第四條、第六條、第八條及第十六條規定。

綜上所述，為配合本府政策變更及尊重性別多元文化精神及其他配合住宅法修正事項，爰為本次修正。本辦法共二十二條，本次修正十三條，修正重點說明如下：

- 一、修正條文第一條：配合本法條次變更。
- 二、修正條文第三條：修正本辦法適用範圍、配合本法條次變更。
- 三、修正條文第四條：修正家庭成員範圍。
- 四、修正條文第六條：修正人口數計算範圍、社會住宅規範應符合之人口數及其計算範圍之例外規定。
- 五、修正條文第七條：配合住宅法修正具經濟或社會弱勢者名詞。
- 六、修正條文第八條：修正申租公共住宅應檢附之證明文件。
- 七、修正條文第十一條：修正辦理公共住宅出租之方式。
- 八、修正條文第十二條：修正租金及管理維護費應斟酌承租者所得狀況訂定分級收費方式。
- 九、修正條文第十五條：配合住宅法修正具經濟或社會弱勢者名詞。
- 十、修正條文第十六條：修正承租人死亡之處理方式。
- 十一、修正條文第十七條：配合本法條次變更。
- 十二、修正條文第十八條：配合本法條次變更。
- 十三、修正條文第二十條：修正以房養老包租代管換租公共住宅，得排除本辦法部分規定。

參、員額及經費預估

為推動本市住宅政策，「臺北市國民住宅基金」於一百年度改設為「臺北市住宅基金」；本府都市發展局並於一百零一年二月十六日進行組織調整，增加住宅相關業務人力。本辦法修正後之業務執行，將由本府都市發展局配合執行本辦法授權之相關工作，其業務量將隨社會住宅之數量增加而增加。

為因應增加之出租業務，本府計畫成立「臺北市住宅處」及「臺北市公共住宅公寓大廈管理維護股份有限公司」（以下簡稱公宅管理公司）。「臺北市住宅處」相關組織法規－「臺北市政府都市發展局

組織規程」修正案及「臺北市住宅處組織規程」訂定案均已於一百零四年五月二十六日經第一八三七次市政會議審議通過，並於一百零四年五月二十六日將「臺北市政府都市發展局組織規程」送請市議會審議，俟經市議會三讀審議通過函復後，再將「臺北市住宅處組織規程」併同辦理法規發布作業。本府於一百零四年三月二十四日研擬制定「臺北市公共住宅公寓大廈管理維護股份有限公司設置自治條例」（草案），並於一百零四年四月十三日送請市議會審議，俾推動成立「臺北市公共住宅公寓大廈管理維護股份有限公司」；俟公宅管理公司成立後，本府興辦社會住宅將委託公宅管理公司經營管理，辦理出租相關工作，委託經費由「臺北市住宅基金」支應。