

臺北市社會住宅出租辦法

中華民國106年8月3日臺北市政府(106)府法綜字第1632777700號令修正發布

第一條

本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第二十五條第二項規定訂定之。

第二條

本辦法之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。

第三條

本辦法之適用範圍如下：

- 一 依本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款及第八款規定，由臺北市政府（以下簡稱本府）興辦之社會住宅。
- 二 依本法第十九條第二項第一款至第三款、第五款規定，由民間興辦之社會住宅。
- 三 本法第五十九條第二項規定，由出租國民住宅轉型之社會住宅。

第四條

申請承租社會住宅者，應具備下列資格條件：

- 一 年滿二十歲之國民。
- 二 在臺北市（以下簡稱本市）設有戶籍，或在本市就學、就業有居住需求者。
- 三 家庭成員均無位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅者。
- 四 家庭成員均無承租本市國民住宅、公營住宅、社會住宅，或借住平價住宅。
- 五 家庭年所得低於公告受理申請當年度本市百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之三點五倍者。
- 六 家庭成員之不動產應低於公告受理申請當年度本市中低收入戶家庭財產之不動產金額。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。
- 七 無第十四條第二項所定不得申請承租本府興辦之社會住宅之情事。

本府就符合前項所訂資格條件者，得審酌申請人之家庭型態、地緣性、照顧之必要性等因素，擇定承租之優先順序及比例，並公告之。

第一項所稱家庭成員，指申請人本人、配偶、戶籍內申請人及配偶之直系血親及該直系血親之配偶，及依第六條第二項第四款或第三項規定，納入人口數計算範圍者。

經戶政事務所註記之同性伴侶，於民法親屬編婚姻章依司法院大法官釋字第七四八號解釋完成相關法律之修正或制定前，準用本辦法有關配偶之規定。家庭成員持有之共有住宅，其持分換算面積未滿四十平方公尺且戶籍未設於該處者，視為無自有住宅；共同共有住宅依其潛在應有部分計算其持分換算面積。但家庭成員持有之共有住宅為同一住宅，且其持分換算面積合計達四

十平方公尺以上者，不適用之。

第一項第六款不動產價值之計算，土地以公告現值為準，房屋以評定標準價格為準。共同共有不動產得依其潛在應有部分計算之。

第五條

前條自有住宅及不動產之認定，以申請人自申請日前一個月內向稅捐稽徵機關申請之財產歸屬資料清單為準。家庭年所得之認定，以申請人向稅捐稽徵機關申請最近一年綜合所得稅各類所得資料清單為準。必要時，都發局得列冊送請財政部財稅資料中心查核。

第六條

本府或民間興辦社會住宅得依社會住宅居住單元之面積、設施與設備，規定應符合之人口數。

前項人口數得計算之範圍，除申請人本人外，包括與申請人同戶籍之下列人員：

- 一 配偶。
- 二 申請人及配偶之直系血親及該直系血親之配偶。
- 三 申請人或其配偶於申請時已懷孕者，得加計一人。
- 四 申請人父母均已死亡，有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力，且均無自有住宅之兄弟姐妹需要照顧者，得加計之。

以低收入戶身分申請承租者，其人口數之計算，以本府社會局核定之家庭列冊人口範圍為準，不受前項規定之限制。

經本府依本法第六條第一項規定成立之組織，審定個案應符合之人口數及其計算範圍者，不受第一項及第二項規定之限制。

第七條

社會住宅之出租應辦理公告，其公告事項如下：

- 一 坐落地點、類型、樓層、戶數。
- 二 每居住單元之面積、應符合人口數、每月租金及管理維護費。
- 三 申請人應具備之各項資格條件。
- 四 供本法第四條第一項所定具經濟或社會弱勢者承租之戶數。
- 五 申請人應檢附之各種文件。
- 六 受理申請之起訖日期。
- 七 申請案件送交方式、收件單位名稱及地點。
- 八 對重複申請之處理方式。
- 九 其他事項。

前項公告事項應張貼公告，並於都發局網站公告。

民間興辦之社會住宅應於受理申請日前一個月，將第一項公告事項送請都發局辦理公告。

第八條

申請承租社會住宅者，應於申請期間內檢附下列文件，提出申請：

- 一 申請書。
- 二 戶口名簿影本。
- 三 符合第四條規定之證明文件。

申請承租前條第一項第四款規定之戶數者，應另檢附本法施行細則所定之證明文件。

第九條

都發局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。有應補正事項者，應一次通知申請人限期補正。

前項審查有下列情形之一者，都發局應敘明理由以書面駁回申請：

- 一 不符合本法或本辦法相關規定且無法補正之事項。
- 二 經通知申請人限期補正，屆期未補正。
- 三 借用或冒用他人名義或證件申請。
- 四 申請文件有偽造或變造情事。

申請案件經審查合格者，都發局應以書面通知申請人。

第十條

都發局得視需要就民間興辦之社會住宅，委託其興辦人或經營管理者辦理前條事項。

第十一條

本府興辦之社會住宅辦理出租，應以公開抽籤方式為原則。

依前項規定辦理公開抽籤出租，而未完成出租者，再行辦理出租時，得採隨到隨辦方式辦理。

民間興辦之社會住宅得視實際需要另訂出租方式，報請都發局核定後辦理。

第十二條

社會住宅收取之租金及管理維護費應斟酌承租人合理負擔能力、所得狀況酌予訂定，且二者合計不得逾市場租金水準。

前項市場租金水準應委託三家以上專業估價者查估後評定之。

前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。

第一項租金及管理維護費得採分級收費方式，並得每三年參照本市消費者物價指數調整之。

第十三條

社會住宅之租金及管理維護費之訂定，應報請本府核定。調整時，亦同。

第十四條

社會住宅之經營管理者辦理出租時，應通知社會住宅之承租人限期繳交二個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金，雙方應簽訂租賃契約，並經公證後通知承租人進住。

本府興辦社會住宅之承租人未能依限簽約者，得申請延期一個月，並以一次為限；申請延期簽約，期限屆滿仍未辦理簽約者，於三年內不得申請承租本府興辦之社會住宅。但不可歸責於承租人事由者，不在此限。

承租人未依前二項規定辦理者，其承租權失其效力。

第一項公證費用由承租人與社會住宅之經營管理者各負擔二分之一。但承租人於簽約後租期開始前或承租期間未滿一年即終止租約者，公證費用由承租人全額負擔，經營管理者並得自保證金逕予扣抵。

第十五條

前條租賃契約之期限最長為三年。承租人於租賃期限屆滿時仍符合承租資格者，得於租賃期限屆滿一個月內檢附證明文件以書面申請續租。逾期未申請或申請未獲准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。但本府興辦非位於本市之社會住宅之承租人，設籍於其承租之社會住宅者，申請續租時不受第四條第一項第二款規定之限制。

前項租賃及續租期限合計最長不得超過六年。但具經濟或社會弱勢者，得延長為十二年。

民間興辦之社會住宅報經本府核定後，得延長前項租賃及續租期限。

社會住宅之承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應於一個月前通知社會住宅之經營管理者，並應將租金繳納至遷離之月份止，實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。

第十六條

社會住宅之承租人死亡，其租約當然終止。但具有下列身分之一，且符合原公告承租資格者，得申請換約續租至原租賃期限止：

- 一 承租人死亡時，同一戶籍內之配偶、承租人或配偶之直系血親或承租人直系血親之配偶。
- 二 承租人死亡時，同一戶籍內為原申請時第六條第二項第四款所定需要照顧之兄弟姐妹。

同性伴侶依第四條第四項規定準用前項第一款規定，不因承租人死亡致同性伴侶註記遭刪除而受影響。

第十七條

社會住宅之經營管理者得要求承租人將戶籍遷入並提出證明文件；必要時，得訪視住宅，檢查建築物、設施及設備，及核對承租人身分，承租人不得拒絕。

前項規定及本法第三十八條規定，應納入租賃契約內容。

第十八條

依本法第三十五條規定委託經營管理之社會住宅，本府得視需要將出租相關工作委託經營管理者執行之，並納入第七條公告事項。

第十九條

社會住宅之經營管理者，應每半年編製報表，報都發局備查。

第二十條

本府興辦之社會住宅，因配合老舊住宅更新改建、協助本市重大災害災民安置或提供六十歲以上者持有本市不動產參與包租代管交換承租，經本府專案核准使用之部分，不適用本辦法規定。

第二十一條

本辦法所定書表格式，由都發局定之。

第二十二條

本辦法自發布日施行。