

## 臺北市社會住宅出租辦法

中華民國112年10月27日臺北市政府(112)府法綜字第1123048935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

本辦法所稱家庭成員，指下列人員：

- 一、申請人及其配偶。
- 二、申請人戶籍內之直系親屬及與該直系親屬不同戶籍之配偶。
- 三、申請人父母均已死亡，且其戶籍內有需要照顧之未成年或已成年仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹。
- 四、第一款至前款家庭成員孕有之胎兒。

本辦法所稱戶籍內，指同一戶號之戶內。

本辦法所稱社會住宅之經營管理者，指都發局、本府委託經營管理社會住宅之受託人、本府指示辦理及委託經營管理社會住宅之行政法人或民間興辦社會住宅之經營管理者。

### 第五條

申請承租社會住宅者，應具備下列各款條件：

- 一、已成年之中華民國國民。
  - 二、在臺北市（以下簡稱本市）設有戶籍，或未設籍本市且在本市就學、就業有居住需求者。
  - 三、家庭成員均無持有位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅者。
  - 四、家庭成員均無承租位於本市、新北市、基隆市或桃園市之政府或民間興辦之社會住宅、國民住宅，或借住平價住宅；如家庭成員現為前開住宅之承租人或借住人，其切結於申請人取得本市社會住宅承租資格之日起，其自願放棄原承租權或借住權者，亦同。
  - 五、家庭年所得應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家庭成員人口數，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、家庭成員持有之不動產價值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。
- 前項第四款後段規定，於家庭成員為本市社會住宅或國民住宅承租人時，申請人於該家庭成員總租期（合計租賃及續租期限）屆滿前一年內始得提出申請。但家庭成員承租本市國民住宅，且具臺北市國民住宅出租及管理

要點第十一點第三項但書所定身分者，以其累計租期滿十一年以上，申請人始得提出申請。

本府就符合第一項所定條件者，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。

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，且其持分合計為全部或換算面積合計達四十平方公尺以上者，視為有自有住宅。

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 六 條

符合下列各款規定之一者，準用本辦法有關配偶之規定：

- 一、與申請人依司法院釋字第七四八號解釋施行法辦理結婚登記。
- 二、與申請人經戶政事務所註記為同性伴侶。

## 第 七 條

第五條持有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，社會住宅之經營管理者得依法列冊送請財政部財政資訊中心查核。

## 第 八 條

社會住宅之經營管理者得依社會住宅居住單元之面積、設施與設備，規定社會住宅居住單元應符合之人口數。

前項人口數之計算範圍為申請人之家庭成員。

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，不受前二項規定之限制。

## 第 九 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、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、其他與社會住宅出租有關之事項。

前項公告事項並應於都發局網站公開周知。

都發局以外之社會住宅之經營管理者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前項事宜。但經都發局同意者，不受一個月規定之限制。

## 第 十 條

申請承租社會住宅者，應於公告受理申請期間內檢附下列文件，提出申請：

- 一、申請書。
- 二、含詳細記事之戶口名簿影本、全戶戶籍謄本或電子戶籍謄本。
- 三、符合第五條規定之證明文件。

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。

申請人之家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民，無居留證、居留入出境證或出入國（境）相關資料，或出入國（境）相關證明文件顯示未曾入境或已出境達二年者，視為無該家庭成員。

#### 第十一條

社會住宅之經營管理者辦理社會住宅出租審查程序如下：

- 一、受理申請截止後，以公開抽籤方式決定申請人之承租資格審查序位（含正取戶、候補戶）。但審查序位之決定方式另依第九條第一項規定公告者，不在此限。
  - 二、於申請人候審序位居至之日起三十日內完成資格審查；必要時，得延長三十日。但補正期間不計入審查期間。
  - 三、申請案件有應補正事項者，應以書面一次通知申請人限期補正。
  - 四、申請案件經審查合格者，應以書面通知申請人。
- 依前項規定辦理出租未能完成出租者，其再行出租得採隨到隨辦方式辦理。

申請案件之審查，以申請日所具備之資格與提出之文件為審查依據及計算基準。但審查期間持有住宅狀況、戶籍之記載資料或社會住宅之經營管理者查證之相關文件，經審查有異動者，應依第四項規定辦理。資格審查有下列情形之一者，社會住宅之經營管理者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不能補正。
  - 二、經通知申請人限期補正，屆期未補正或經補正仍不符合本法或本辦法相關規定。
  - 三、借用或冒用他人名義或證件申請或補正。
  - 四、申請文件有虛偽不實情事。
- 民間興辦之社會住宅得視實際需要另訂出租方式，並報請都發局核定後辦理。

#### 第十二條

社會住宅之租金及管理維護費，社會住宅之經營管理者應斟酌承租人合理負擔能力及所得狀況酌予訂定，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

前條租金及管理維護費之訂定或調整，應報請本府核定。

#### 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與第一個月租金及簽訂租賃契約，並經公證後通知承租人入住。

本府興辦之社會住宅承租人未能依限簽約者，得向社會住宅之經營管理者申請延期一個月，並以一次為限；未申請延期簽約或申請延期簽約，期限屆滿仍未辦理簽約者，於一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之事由者，不在此限。

承租人之家庭成員有第五條第一項第四款後段規定情形者，承租人於簽約

時應提出該家庭成員之社會住宅、國民住宅退租申請書或平價住宅退租證明書。

承租人未依前三項規定辦理者，喪失其承租資格，已繳交之保證金及租金，扣除應負擔之公證費用後無息退還。

第一項公證之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賃契約者，公證費用由承租人全額負擔，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且設籍於社會住宅者，得於租賃期限屆滿一個月前以書面檢附證明文件向社會住宅之經營管理者申請續租；屆期未申請或申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅，不得主張不定期租賃。但申請續租時有下列情形之一者，依各款規定辦理：

- 一、本府興辦之社會住宅非位於本市，其承租人設籍於其承租之社會住宅者，申請續租時不受第五條第一項第二款規定之限制。
- 二、承租人有二名以上十二歲以下之家庭成員，家庭年所得為申請續租當年度本市百分之五十分位點家庭之平均所得以上，其所得總額平均分配家庭成員人口數，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之三點五倍，且申請續租時同意續租期間以原租金之一點一倍租金計收者，不受第五條第一項第五款所定家庭年所得之限制。

前項租賃及續租期限合計不得超過六年。但有下列情形之一，得依各款規定延長之：

- 一、承租人符合經濟或社會弱勢者身分，得延長為十二年。
- 二、家庭成員就讀承租人承租之社會住宅所屬或分發至本市公立國民小學學區學校，修業期未滿且續租之申請經社會住宅之經營管理者同意者，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或續租期限屆滿前終止租賃契約者，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

有下列情形之一者，承租人或候補戶得申請換租同社區其他房屋。但同社區無規劃符合人口數房型，得申請換租其他社區：

- 一、戶籍內家庭成員患有不適居高樓之疾病，並檢附相關證明文件。
- 二、等候或承租滿一年以上，因人口數增加或減少。但因死亡致人口數減少者，不受等候或承租須滿一年以上之限制。
- 三、等候或承租滿一年以上，申請承租時戶籍內子女尚未成年，因成長致房屋不敷使用。

四、戶籍內家庭成員有無障礙房型需求，並檢附相關證明文件。

換租申請經社會住宅之經營管理者同意後，得優先於候補戶配租。

除因戶籍內家庭成員死亡，致人口數不足而換租外，換租所生之公證費用，由承租人全額負擔。

#### 第十七條

社會住宅之承租人死亡，其租賃契約失其效力。但承租人死亡時，其配偶或戶籍內家庭成員符合原公告承租資格者，得以書面向社會住宅之經營管理者申請換約至租賃期限屆滿為止。

同性伴侶依第六條規定準用前項規定，不因承租人死亡致同性伴侶註記遭刪除而受影響。

正取戶或候補戶死亡時，其配偶或戶籍內家庭成員符合原公告承租資格者，得以書面向社會住宅之經營管理者申請取得正取戶或候補戶序位。

第一項但書或前項所定申請者，應於原承租人、正取戶或候補戶死亡之日起六個月內，檢附證明文件以書面申請。但有不可歸責於申請者之事由，並經社會住宅之經營管理者同意展延者，不在此限。

第一項租賃期限屆滿後，換約後之承租人得申請續租，其租賃及續租期限，與原承租人租期併計，合計不得超過六年。但原承租人以經濟或社會弱勢者身分承租，且換約後之承租人亦具有經濟或社會弱勢者身分者，得延長為十二年。

#### 第十八條

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。

#### 第十九條

本府得依本法第三十五條規定，將本府興辦之社會住宅委託經營管理，並納入第九條公告事項。

#### 第二十條

社會住宅之經營管理者，應每半年編製報表，報都發局備查。

#### 第二十一條

第三條所定社會住宅，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六十五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。

#### 第二十二條

本辦法所定書表格式，由都發局定之。

#### 第二十三條

本辦法中華民國一百十二年十月二十七日修正施行前已受理申請尚未終結或租賃關係存續中之案件，於本辦法修正施行後尚未作成承租資格准駁決定或租賃契約關係尚未消滅者，適用修正施行後之規定。但修正施行前之規定有利於申請人或承租人者，得適用之。

#### 第二十四條

本辦法自發布日施行。