

都市發展局修正「臺北市社會住宅出租辦法」條文草案及法務局法令事務第二科修正條文對照表

法務局法令事務第二科修正條文	都發局修正條文	現行條文	都發局修正說明	法務局法令事務第二科修正說明
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。	第一條 本辦法依住宅法(以下簡稱本法)第二 <u>十五</u> 條第二項規定訂定之。	第一條 本辦法依住宅法(以下簡稱本法)第二 <u>十八</u> 條第二項規定訂定之。	一、配合本法條次變更修正法源依據。 二、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	未修正。

			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。」	
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)。	未修正。	未修正。
第三條 臺北市政府(以下簡稱本府)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興辦之社會住宅、民間依第十九條第二項第一款至第三款、第五款規定興辦之社會住宅	第三條 <u>臺北市政府(以下簡稱本府)依本法第十九條第一項第一款、第二款、第三款、第四款、第七款、第八款規定興辦之社會住宅、民間依第十九條第二項第一款、第二款、第三款、</u>	第三條 依本法第十五條規定向 <u>臺北市政府(以下簡稱本府)</u> 提出申請之民間興辦社會住宅、 <u>本府依本法第二十二條規定取得之社會住宅及本法第四十九條第二項規定由出</u>	一、配合本法條次變更修正。 二、本辦法係規定自然人(社會住宅承租者)之申請資格、程序、租	條文及說明欄酌作文字修正。

及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，適用本辦法之規定	<u>第五款規定興辦之</u>社會住宅及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，適用本辦法之規定	租國民住宅轉型之社會住宅，適用本辦法之規定。	金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項。本法第十九條第一項第五款「承租民間住宅並轉租及代為管理」、第六款「獎勵、輔導或補助第五十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租
---	--	-------------------------------	--

			及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理」及第十九條第二項第四款「承租民間住宅並轉租及代為管理」，係以非整批方式取得社會住宅，考量以上開方式取得之社會住宅將分散各地，且內政部刻
--	--	--	---

			正研擬「 租屋服務 事業獎勵 及認定辦 法」，並擬 定「一零 六年度社 會住宅包 租代管試 辦計畫」 據以執行 包租代管 相關事宜 ，故本法 第十九條 第一項第 五款、第 六款及第 十九條第 二項第四 款興辦性 質與其他	
--	--	--	---	--

			興辦方式有別，故依據住宅法第十九條第一項第五款、第六款及第十九條第二項第四款規定興辦者，不適用本辦法之規定。爰修正本條規定。 三、本法第十九條規定規定：「主管機關得依下列方式興辦	
--	--	--	---	--

			社會住宅 ：一、新建。二、利用公有建築物及其基地興辦。三、接受捐贈。四、購買建築物。五、承租民間住宅並轉租及代為管理。六、獎勵、輔導或補助第五十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅	
--	--	--	--	--

			並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。 七、辦理土地變更及容積獎勵之捐贈。 八、其他經中央主管機關認定之方式。 民間得依下列方式興辦社會住宅： 一、新建。 二、增建、改建、修建。	
--	--	--	--	--

			、修繕同一宗建築基地之既有建築物。三、購買建築物。四、承租民間住宅並轉租及代為管理。五、其他經中央主管機關認定之方式。以第一項第五款或第六款方式，承租及代為管理者，不適用政府採	
--	--	--	---	--

			購法規定 。』。 四、住宅法第二十七條規定：「民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請。直轄市、縣（市）主管機關受理前項	
--	--	--	--	--

			申請，對 申請資料 不全者， 應一次通 知限期補 正；屆期 不補正或 不符規定 者，駁回 其申請。 直轄市、 縣（市） 主管機關 審查社會 住宅申請 興辦案件 ，得邀請 相關機關 或學者、 專家，以 合議制方 式辦理；	
--	--	--	---	--

			經審查符合規定者，應核准其申請。直轄市、縣（市）主管機關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。 第一項至第三項申請興辦應備文件、審查事項、核准、撤銷或廢止核准	
--	--	--	---	--

			、事業計畫之內容 、變更原核定目的之處理及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。 。』。 五、本法第五十九條第二項規定：「本法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其承租資格、辦理程序等相
--	--	--	--

			關事項，得依原依據之法令規定繼續辦理，至該出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止；政府直接興建之國民住宅社區內商業、服務設施及其他建築物之標售、標租作業，得依原依據之法令	
--	--	--	---	--

			規定繼續辦理，至完成標售為止。」	
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	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	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	臺北市女性權益促進委員會人口、婚姻及家庭組第十屆第三次暨第四次會議決議，建請本府將同性伴侶納入本辦法。為尊重性別多元文化，保障同性伴侶權益，將同性伴侶納入家庭成員計算，爰修正第三項規定。	為達成都發局之修正目的，且配合大法官釋字第七四八號解釋之公布，增訂第四項之規定，並配合修正第三項之文字，以資明確。以下項次遞移。

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位點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	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位點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	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位點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。	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。	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、戶籍內之<u>申請人及配偶之直系血親及該直系血親之配偶</u>，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。 <u>經戶政事務所註記之同性伴侶</u>，於民法親屬編婚姻章依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	第一項所稱家庭成員，指申請人本人、配偶<u>或經戶政事務所註記之同性伴侶</u>（以下簡稱同性伴侶）、戶籍內<u>申請人或同性伴侶</u>之直系親屬及<u>其配偶或同性伴侶</u>，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。 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	第一項所稱家庭成員，指申請人本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，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。 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		
---	--	---	--	--

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；公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。公同共有不動產得依其潛在應有部分計算之。	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。公同共有不動產得依其潛在應有部分計算之。	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。公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。	未修正。	未修正。
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	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	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	一、臺北市女性權益促進委員會人口、婚姻及家庭組第十屆第三次暨	配合第四條第三項之文字修正及第四項之增訂，刪除有關同性伴侶

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<u>及配偶之直系血親及該直系血親之</u>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姊妹需要照顧者	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<u>或同性伴侶</u>。 二 <u>本人或同性伴侶之直系親屬及其配偶或同性伴侶</u>。 三 申請人或其配偶<u>或同性伴侶</u>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	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 直系親屬及其配偶。 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姊妹需要照顧者，得加計之。以低收入戶身	第四次會議決議，建請本府將同性伴侶納入本辦法，故配合同性伴侶納入家庭成員範圍，修正人口數計算範圍，爰修正第二項第一款、第二款、第三款規定。 二、因應本市公共住宅青年創新計畫，提	之修正文字。其餘條文酌作文字修正。
---	--	--	--	--------------------------

，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。 <u>經臺北市住宅審議會個案審定應符合之人口數及其計算範圍者</u>，不受第一項及第二項規定之限制。	住宅之兄弟姊妹需要照顧者，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。 <u>臺北市住宅審議會得個案審定應符合之人口數及其計算範圍，不受第一項及第二項規定之限制。</u>	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。	供百分之十公共住宅戶數由青年提案經審查評鑑通過者，即可入住公宅。考量上開計畫得以個人或團體方式提案，其公共住宅居住單元規定人口數、入住人口數之計算方式與一般申請者有別，因此授權
--	---	--	---

			臺北市住宅審議會專案審定之，爰新增第四項規定。 三、臺北市公共住宅委員會設置要點依據臺北市政府一〇四年六月十日府人管字第一〇四一二八五二七〇〇號函發布，因應本法第六條第一項前段規定	
--	--	--	--	--

			：「主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評估提供經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布、評鑑社會住宅事務等，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者成立住宅審議會。」 未來「臺北市公共住宅委員
--	--	--	--

			會」將更名為「臺北市住宅審議會」，故刻正辦理廢止「臺北市公共住宅委員會設置要點」，並訂定「臺北市住宅審議會設置辦法」等法制作業。	
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。	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。	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。	本法第四條 <u>第一項規定：「主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市</u>	說明欄酌作文字修正。

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。	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。	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。	) 轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。」將原「具特殊情形或身分」，修正為「具經濟或社會弱勢者」，爰配合修正第一項第四款規定。
三	申請人應具備之各項資格條件。	三	申請人應具備之各項資格條件。	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。	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。	四	供本法第四條第一項所定具特殊情形或身分者承租之戶數。	
五	申請人應檢附之各種文件。	五	申請人應檢附之各種文件。	五	申請人應檢附之各種文件。	
六	受理申請之起訖日期。	六	受理申請之起訖日期。	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。	七	申請案件送交方式、收件單位名稱及地點。	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	八	對重複申請之	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。	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。	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。	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 戶口名簿影本或同性伴侶證明文件。 三 符合第四條規定之證明文件。	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。	依據本府民政局一〇五年十二月十四日北市民戶字第一〇五三三七〇九八〇一號函，本市各區戶政事務所自一〇五年十二月二十六日起核	因戶口名簿及同性伴侶證明文件非必屬擇一之申請文件，且同條第三款之證明文件應亦可包含

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。	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。	發同性伴侶證明文件；又配合增訂第四條第四項之規定不須逐條修正有關同性伴侶之規定，爰建議刪除之。另請都發局於相關申請書表中妥為說明。	
第九條 都發局應於受理申請之日起九	第九條 都發局應於受理申請之日起九	第九條 都發局應於受理申請之日起九	未修正。	未修正。

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	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	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。	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。	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。	未修正。	未修正。
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	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<u>原則</u>。 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	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之。 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	一、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	未修正。

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。	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。	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。	、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。」故本法並未規定社會住宅辦理出租僅限以公開抽籤方式為之。 二、本府興辦之社會住宅辦理出租，以公開抽籤為原則，惟
--	--	--	--

			本府公共住宅百分之二十戶數提供予身障、老人、單親等不易在社區中租屋者，由本府社會局採評點制辦理，於評點分數一致時始辦理抽籤。另社會住宅因承租人租期屆滿、提前終止租約致空戶情況發	
--	--	--	---	--

			生，為加速社會住宅申租等候戶候補入住公宅速度，前開情形免再以公開抽籤方式辦理，未來配合政策需要或專案，得以其他形式辦理之，爰修正第一項規定。	
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	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	第十二條 社會住宅收取之租金及管理維護費應 <u>依據</u> 承租人合	配合本法增訂第二十五條第三項規定：「社會住宅承租	未修正。

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。	理負擔能力、<u>所得狀況</u>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。	理負擔能力酌予訂定，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。	者之租金計算，主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之。」爰修正第一項規定。
---	--	--	---

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。	未修正。	未修正。
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	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	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	未修正。	未修正。

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	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	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。	全額負擔，經營 管理者並得自保 證金逕予扣抵。	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 限屆滿一個月前 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	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 限屆滿一個月前 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	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 限屆滿一個月前 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	本法所稱之「 具特殊情形或 身分」，修正為 「具經濟或社 會弱勢者」，爰 修正第二項但 書規定。	未修正。

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	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<u>經濟或社會弱勢</u>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	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<u>特殊情形或身分</u>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。	期間不滿一個月者，以一個月計付。	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、<u>承租人</u>或<u>配偶之直系血親</u>。 二 承租人死亡時，同一戶籍內為	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、<u>同性伴侶</u>、<u>或承租人及同性伴侶之直系親屬</u>。 二 承租人死	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，同一戶籍內之配偶或直系親屬。 二 承租人死亡時，同一戶籍內為原申請時第六條第	臺北市女性權益促進委員會人口、婚姻及家庭組第十屆第三次暨第四次會議決議，建請本府將同性伴侶納入本辦法，故配合同性伴侶納入家庭成員範圍，修正承租人死亡之處理方式，爰修正第一項第一款並增訂第二項前段規定。	配合第四條第四項之增訂及同條第三項之文字修正，酌作文字修正。

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 <u>依第四條第四項規定準用前項第一款規定</u>，不因承租人死亡致同性伴侶註記遭刪除而受影響。	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。 <u>前項第一款同性伴侶之權利不因承租人死亡致同性伴侶註記遭刪除而受影響。</u>	二項第四款所定需要照顧之兄弟姐妹。		
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	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	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	一、配合住宅 <u>本法</u>條次變更修正。 二、住宅<u>本法</u>第三十八條規定：「	說明欄酌作文字修正。

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。	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。	築物、設施及設備，及核對承租人身分，承租人不得拒絕。 前項規定及本法第三十二條規定，應納入租賃契約內容。	社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：一、已不符承租社會住宅之資格。二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。三、改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀
--	--	--	---

			或變更為居住以外之使用。 四、其他違反租約中得終止租約收回住宅之規定。承租人因前項情形由經營管理者收回住宅，續因緊急事件致生活陷於困境者，經營管理者應通報社政主管機關協助之。」	
--	--	--	--	--

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。	第十八條 依本法第二十七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。	一、配合住宅 本法條次 變更修正。 二、住宅 本法第三十五條規定：「主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。非營利私法人得租用公有社會住宅經營管理，其轉租對象應以第四條所定經	說明欄酌 作文字修 正。
---	---	---	---	-----------------------------

			濟或社會弱勢者為限。」。	
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。	未修正。	未修正。
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年長者以持有本市不動產換租，經本府專案核准使用之部分，不適用本辦法規定。	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 <u>或提供年長者以持有本市不動產換租</u> ，經本府專案核准使用之部分，不適用本辦法規定。	第二十條 本府興辦之社會住宅因配合老舊住宅更新改建或協助本市重大災害災民安置，經本府專案核准 <u>供安置使用</u> 之部分，不適用本辦法規定。	本市人口年齡結構呈現少子化及高齡化趨勢，與六都比較，臺北市老年人口比率為六都最高。本市以四、五層樓公寓，屋齡三十年以上住宅為主，不利於高齡人口居住，且三十年	未修正。

			以上高齡住宅佔低度利用住宅比例超過百分之五十，顯示本市面臨雙老課題。為妥善利用民間空餘屋資源，提供長者適宜的居住環境，本市鼓勵持有自有不動產之年長者參與包租代管計畫換租智慧公共住宅，藉此加速老舊住宅更新修繕，遂明定其不適用本辦法規定。				
第二十一條	本辦法	第二十一條	本辦法	第二十一條	本辦法	未修正。	未修正。

所定書表格 式，由都發 局定之。	所定書表格 式，由都發 局定之。	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。	第二十二條 本辦法 自發布日施 行。	第二十二條 本辦法 自發布日施 行。	未修正。	未修正。