

「臺北市社會住宅出租辦法」修正草案

法規影響評估

一、法規必要性分析

住宅法（以下簡稱本法）業於一〇六年一月十一日公布，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。」因應社會住宅出租之需要，對其出租相關事項須予以規範，本府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。」於一〇二年十月十七日訂定「臺北市社會住宅出租辦法」（以下簡稱本辦法），並於一〇四年十二月三十一日修正發布第四條至第六條、第十二條、第十四條及第十五條條文。

本法於一〇六年一月十一日公布施行，本辦法除配合本法條次變更及用詞修正外，因應本府尊重多元文化精神，已開放同性伴侶註記，故將同性伴侶納入本辦法家庭成員計算範圍，另本府未來預計辦理以房養老包租代管及公共住宅青年創新計畫，故本辦法有修正之必要，爰為本次修正。

二、法規替代方案

本辦法係由本法第二十五條第二項授權訂定之，為辦理社會住宅出租之依據，包含規範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。本次修正包含配合本法修正、同性伴侶納入家庭成員計算及因應本府後續推動各項住宅政策予以修正，故經審視無其他替代方案。

三、法規影響對象評估

（一）本辦法主要影響對象為本府與民間興辦之社會住宅。本府興辦

社會住宅 18,016 戶（已出租 1,116 戶、一〇五年預算編列基地 8,414 戶、一〇六年預算編列基地 6,049 戶、規劃中基地 2,437 戶），現有四處社會住宅興建中，預計一〇六年六月起陸續完工；民間興辦興辦部分，目前本市暫無民間興辦案例。

- （二）本市出租國民住宅 3,650 戶（截至一〇六年二月等候戶 10,159 戶）及中繼國宅 365 戶，配合市府政策未來將轉型為社會住宅，惟二者之承租資格、配租制度、租期及租金等，皆有所差異，須通盤研議完善之轉型配套措施，以求兼顧承租戶、等候戶及弱勢市民之權益。

四、法規成本效益分析

（一）民眾守法成本：

1. 有意願且符合申請承租社會住宅資格者，應依本辦法規定檢附文件申請；符合承租資格者應依本辦法規定簽訂租賃契約並負擔相關費用。
2. 民間興辦人興辦社會住宅應依本辦法規定辦理出租作業及租金訂定等相關事宜。

（二）機關執法成本：

1. 本府興辦社會住宅：辦理租金訂定、受理申請、資格審查、公開抽籤、出租簽約、續租、維護管理等工作，為因應增加之出租業務，本府計畫成立「臺北市住宅處」，並研提「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。另本府制定「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）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」（以下簡稱公宅管理公司）；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，辦理出租等相關工作，委

託經費將由「臺北市住宅基金」支應。

2. 民間興辦社會住宅：辦理租金核定、招租公告、資格審查等工作，相關經費由本市住宅基金支應；資格審查工作將研議授權其興辦人或經營管理者自行辦理。

(三) 預期效益：配合本法修正、本府未來政策需要（以房養老包租代管計畫、臺北市公共住宅青年創新計畫）及保障多元家庭權益，本次修正家庭成員計算範圍、家庭人口房型計算範圍、承租人死亡之處理方式、公共住宅出租方式及配合本法條次變更與名詞修正等規範，符合社會住宅租屋族群需求，亦使社會住宅出租作業有所依循，達到提供居住協助之政策目標。

五、公開諮詢程序

- (一) 本局一〇六年一月二十日、二月二十三日召開會議邀集本府法務局、本府民政局、社會局、原住民族事務委員會等單位討論，綜合歸納各單位意見，參酌彙整並納入草案內涵，使其更周全可行。
- (二) 本府業於一〇六年四月十四日辦理草案公告，並於一〇六年四月二十七日起刊登本府公報一〇六年第七十六期，預告期間（刊登本府公報之次日起十日內）無接獲意見。
- (三) 本局於一〇六年四月十八日以北市都企字第一〇六三二二六九二〇〇號函送本辦法公告、修正草案總說明及修正條文對照表予本府民政局、社會局及原住民族事務委員會，無接獲前開局（會）意見。