

市政會議討論案

提案機關：都發局
法務局

案由：為修正「臺北市社會住宅出租辦法」案，謹提請審議。

說明：

- 一、依一百年十二月三十日制定公布之住宅法第二十八條第一項及第二項規定：「社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人為限。(第一項)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，由直轄市、縣(市)主管機關定之。(第二項)」臺北市政府(以下簡稱本府)爰依住宅法第二十八條第二項規定之授權，於一〇二年十月十七日訂定發布「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本辦法部分條文。嗣住宅法於一〇六年一月十一日修正公布全文，第二十八條條次移列為第二十五條，該條第二項並規定：「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。」本府爰於一〇六年八月三日修正本辦法第一條授權依據，並為全文修正，迄今已逾六年未修正。
- 二、查本次修正係根據本府近年來辦理社會住宅招租之實務經驗，為因應現行社會住宅招租、經營管理維護等事項之實務需求，就申請資格條件、資格審查作業程序、房型人口數計算方式、續租條件與換屋方式等事項有予以明定之必要，爰

修正本辦法。

三、本辦法修正重點說明如下：

- (一)現行條文第四條第三項所定家庭成員之定義範圍移列至修正條文第四條第一項，並整併現行條文第六條第二項第四款及相關法規規定，明定本辦法所稱家庭成員之定義規定，並於第二項及第三項分別增訂本辦法所稱戶籍內及社會住宅之經營管理者之定義規定。(修正條文第四條)
- (二)現行條文第四條其餘項次遞移至修正條文第五條，另配合民法第十二條修正成年年齡，並為兼顧民眾申請承租社會住宅之權利及避免同一家庭成員範圍內人員重複承租社會住宅，爰修正第一項所定申請資格條件，並增訂第一項第四款後段及第二項規定；又因一百零八年五月二十二日制定公布「司法院釋字第七四八號解釋施行法」(以下簡稱釋字第七四八號解釋施行法)，現行條文第四條第四項過渡規定已無存在之必要，爰予刪除。(修正條文第五條)
- (三)增訂修正條文第六條，配合釋字第七四八號解釋施行法施行規範同性婚姻關係，及保障現有同性伴侶註記者之權益，明定準用本辦法有關配偶規定之情形。(修正條文第六條)
- (四)現行條文第五條條次遞改為第七條，另配合修正條文第四條第三項明定社會住宅之經營管理者之定義，及財政部組織法修正將「財稅資料中心」修正為「財政部財政資訊中心」，酌作文字修正。(修正條文第七條)
- (五)現行條文第六條條次遞改為第八條，另配合修

正條文第四條第一項及第三項分別明定本辦法所稱家庭成員及社會住宅之經營管理者之定義，修正社會住宅居住單元之人口數計算範圍。(修正條文第八條)

- (六)現行條文第七條條次遞改為第九條，並酌作文字修正。(修正條文第九條)
- (七)現行條文第八條條次遞改為第十條，並配合實務需求，增訂第三項，明定視為無該家庭成員之情形。(修正條文第十條)
- (八)現行條文第九條條次遞改為第十一條，另考量現行條文第十一條規範之出租公開抽籤原則、隨到隨辦等事項，亦係規範審查社會住宅承租資格等程序事項，爰將該條移列至修正條文第十一條合併規範，並因應招租作業實務，修正社會住宅出租審查程序原則採先抽籤、後審查，及通知補正、准駁等規定，以期明確。(修正條文第十一條)
- (九)經檢討民間興辦社會住宅未有本府須委託民間興辦社會住宅之興辦人或經營管理者辦理社會住宅出租審查程序之情形，爰刪除現行條文第十條。
- (十)考量現行條文第二項就承租人未依限簽約課予失權效之規定，未包括自始未申請延期簽約者，似有輕重失衡情形，爰本項酌作修正，並縮短失權效期間；為配合修正條文第五條第一項第四款增訂後段擬制家庭成員均無承租國民住宅、社會住宅或借住平價住宅之規定，乃於現行條文第十四條增訂第三項規定，明定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之文件及未提出之法律效果；現行條文第十四條第三項項次遞改為第四項，所定「承租權失其效力」修正為「喪失其承租資格」。(修正條文第十四條)

(十一)因應社會住宅經營管理實務需求，於現行條文第十五條第一項但書增訂社會住宅之續租條件，有條件放寬續租資格之家庭年所得規定，並於第二項但書增訂家庭成員因就讀國民小學修業期未滿之得延長續住期限之規定。(修正條文第十五條)

(十二)因應臺北市(以下簡稱本市)社會住宅承租人或候補戶之戶籍內家庭成員因人口增減或其他因素而有換屋需求，增訂修正條文第十六條，明定承租人或候補戶得申請換租同社區其他房屋或其他社區之事由及相關事宜，以符實際。(修正條文第十六條)

(十三)現行條文第十六條條次遞改為第十七條，另配合修正條文第四條第一項明定家庭成員之定義及增訂修正條文第六條規定，酌作文字修正；復因應實務需求，增訂第三項至第五項規定，明定原承租人、正取戶或候補戶死亡時承租或候審序位之繼受方式，及承租資格繼受之承租年限計算方式。(修正條文第十七條)

(十四)現行條文第十八條條次遞改為第十九條，另為明確社會住宅委託經營管理之範圍，酌作文字修正。(修正條文第十九條)

(十五)現行條文第二十條條次遞改為第二十一條，另配合內政部社會住宅包租代管第四期換居

專案之身分規定，修正包租代管申請人或家庭成員需為六十五歲以上者。(修正條文第二十一條)

(十六)考量本辦法本次修正條文施行前已受理之申請案件但尚未作成承租資格准駁決定及已成立租賃契約且契約關係尚未消滅之新舊法適用規定，有通案規定之必要，爰增訂第二十三條規定。(修正條文第二十三條)

(十七)依行政院現行法制體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰將本辦法現行條文訂有款次者之後加具頓號。(修正條文第三條、第五條、第九條至第十一條)

四、本案業經本府法務局一一二年九月十四日第八〇〇次法規委員會審議通過。

五、檢陳本辦法修正草案條文對照表一份。

擬辦：擬提請審議通過後，辦理後續發布事宜；俟發布後，依地方制度法第二十七條第三項規定函請行政院備查及臺北市議會查照。

決議：