

「臺北市社會住宅出租辦法」部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	修正說明
<p>第四條 申請承租社會住宅者，應具備下列資格條件：</p> <p>一 年滿二十歲之國民。</p> <p>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。</p> <p>三 <u>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。</u></p> <p>四 <u>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。</u></p> <p>五 家庭年<u>所得</u>低於公告受理申請當年度本市百分之<u>五</u>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<u>三點五</u>倍者。</p>	<p>第四條 申請承租社會住宅者，應具備下列資格條件：</p> <p>一 年滿二十歲之國民。</p> <p>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。</p> <p>三 <u>本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅者。</u></p> <p>四 <u>本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，無承租本市國民住宅、公營住宅或社會住宅。</u></p> <p>五 家庭年<u>收入</u>低於公告受理申請當年度本市百分之<u>四</u>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</p>	<p>一、考量屢有民眾陳情其本人或家庭成員所有位於中南部之住宅，但於本市就學或就業，仍有承租本市社會住宅需求。故考量合理通勤距離，參考合宜住宅申購資格，修正第一項第三款，無自有住宅資格放寬僅查核位於本市、新北市、基隆市及桃園市之自有住宅。</p> <p>二、第一項第四款增加申請人應無借住平價住宅之規定。倘借住平價住宅者申請承租社會住宅，應於入住社會住宅前退住平價住</p>

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

之三點五倍者。

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。

宅。

三、第一項第五款「家庭年收入」修正為「家庭年所得」。依本府地政局一〇四年三月臺北市住宅價格指數，本市標準住宅（公寓）價格為一千三百五十萬元，以貸款率七成計算，每月購屋負擔約三萬五千元；以家庭所得百分之三十為合理購屋負擔計算，家庭年所得約一百三十九萬元以上，即買得起房子而可選擇購屋。故修正第一項第五款家庭年所得上限為本市百分之五十分位點家庭之平均所得（一〇四年度為一百四十四萬元）。

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。

四、查本法第二十八條第一項規定：「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。」因第一項第三款修正放寬無自有住宅查核範圍，為避免家庭成員擁有位於其他縣市高價值之住宅或其他高價值不動產，造成不公平之現象，故增訂第一項第六款財產—不動產上限。參考「住宅補貼對象一定所得及財產基準」第六點之住宅租金補貼財產—不動產基準：「非住宅之不動產應低於中央、直轄市社政主管機關公告當年度中低收

		<p>入戶家庭財產之不動產金額，如附表二。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。」及第三點(二)不動產：2. 價值計算方式：「(1)土地以公告現值為準。(2)房屋價值以評定標準價格為準。」其限額依本市中低收入戶家庭財產之不動產金額，並增訂第五項明定不動產價值計算方式。參考內政部營建署一〇二年十一月二十二日營署宅字第一〇二〇〇七七〇四六號函釋：「……若申請人持有之非住宅不動產係共同共有關係，該非住宅不動產價</p>
--	--	--

		<p>值之計算，亦可……依其潛在應有部分計算其個別持有價值。」故明定共同共有不動產得依其潛在應有部分計算其個別持有價值。</p> <p>五、配合第十四條第二項新增停權條款，增訂第一項第七款規定。</p> <p>六、第一項第三款及第四款「本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶」修正為「家庭成員」，並增訂第三項明定家庭成員範圍。</p> <p>七、參考「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」第二條第二項及第三項規定：「有下列情形之一者，視為無自有住宅：一、家</p>
--	--	---

庭成員個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處。二、申請人之父母均已死亡，且其戶籍內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之兄弟姊妹需要照顧者，申請人及其戶籍內兄弟姊妹個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處。家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其個別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。」，增訂第四項，明定家庭成員持有之共

		<p>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。並參考內政部一〇〇年十二月二十九日台內營字第一〇〇〇八一—〇〇九號令：「……申請人持有之共同共有住宅，亦屬前揭規定共有型態之一，適用相同之處置或待遇……。」及內政部營建署一〇一年九月十四日營署宅字第一〇一〇〇五八五四三號函：「……共同共有住宅之所有權人……若能釐清其潛在應有部分，則依其潛在應有部分計算其個別持有之共有住宅面</p>
--	--	---

		積……。」明定共同共有住宅依其潛在應有部分計算其持分換算面積。
<p>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。</p>	<p>第五條 前條自有住宅之認定，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。家庭年收入之認定，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。</p>	<p>一、配合第四條第一項第六款不動產金額上限規定，明定不動產認定方式。</p> <p>二、「家庭年收入」修正為「家庭年所得」。</p>
<p>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。</p> <p>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：</p> <p>一 配偶。</p> <p>二 直系親屬及其配偶。</p>	<p>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。</p> <p>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：</p> <p>一 配偶。</p> <p>二 直系親屬及其配偶。</p>	<p>研議興隆公共住宅一區（社會住宅）租賃制度過程中，經本府社會局建議，低收入戶之人口數計算，以「戶內輔導人口數」為準。故增訂第三項，明定低收入戶之人口數，以本府社會局核定之家庭列冊人口範圍為準。</p>

<p>三 申請人或其配偶於申請時已懷孕者，得加計一人。</p> <p>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。</p> <p><u>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></p>	<p>三 申請人或其配偶於申請時已懷孕者，得加計一人。</p> <p>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。</p>	
<p>第十二條 社會住宅收取之租金及管理維護費應依據承租人合理負擔能力酌予訂定，且二者合計不得逾市場租金水準。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>第十二條 社會住宅收取之租金及管理維護費應依據承租人合理負擔能力酌予訂定，且二者合計不得逾市場租金水準。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>依本法第二十八條第二項規定：「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。」及參考「臺北市出租國民住宅租金額計算方式」第四點規定：「出租國宅之租金</p>

<p><u>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。</u></p>		<p>額以二年為一期，次期之租金額得以本期租金額為基準參照臺北市消費者物價指數調整之。」爰增訂第四項明定租金及管理維護費得採分級收費方式，與配合社會住宅租期（最長三年），租金及管理維護費調整之計算基準。</p>
<p>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。</p> <p><u>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</u></p>	<p>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。</p> <p>承租人未依前項規定辦理者，其承租權失其效力。</p> <p>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</p>	<p>為避免承租人申請延期簽約後又放棄簽約，影響本府興辦社會住宅配租時程及效率，爰增訂第二項停權條款，明定其三年內不得再申請承租本府興辦社會住宅。但非可歸責於承租人者（例如：屋況待修等），不在此限。原第二項移列至第三項並配合文字修正。</p>

<p><u>不可歸責於承租人事由者，不在此限。</u></p> <p>承租人未依前二項規定辦理者，其承租權失其效力。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p>	
<p>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。<u>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</u></p>	<p>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。</p> <p>前項租賃及續租期限合計最長不得超過六年。但具特殊</p>	<p>考量本府興辦社會住宅部分位於其他縣市（如：新北市），為避免承租人戶籍遷入該等社會住宅後，致申請續租時，反因不符合資格而無法續租，故第一項但書增訂申請續租時設籍於所承租之社會住宅者，不受第四條第一項第二款規定（設籍本市或在本</p>

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。但具特殊情形或身分者，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。

情形或身分者，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。

市就學就業)之資格條件限制。