

「臺北市社會住宅出租辦法」部分條文修正草案 法規影響評估

一、法規必要性分析

依據住宅法（以下簡稱本法）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，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。」為因應社會住宅出租之需要，對其出租相關事項須予以規範，爰依據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。」，本府一〇二年十月十七日府法綜字第一〇二三三二八四一〇〇號令訂定發布「臺北市社會住宅出租辦法」（以下簡稱本辦法）。

本辦法發布施行後，本府據以辦理永平、龍山寺站、港墘站、臺北橋站、小碧潭站、興隆一區等六處社會住宅出租作業，為因應本府政策更迭及實際執行面臨問題，屢有議員質詢及民眾陳情修訂承租資格條件、租金費用等意見，爰實有必要順應社會住宅租屋族群需求，修正本辦法部分條文，以為辦理社會住宅出租作業依據。

二、法規替代方案審視

本辦法為辦理社會住宅出租作業依據，規範社會住宅申請資格、程序、租金、租期等，本次修正部分條文衡酌社會住宅租屋族群需求，放寬申租資格條件、保障特殊情形或身分者承租比例、明定租金分級收費及彈性調整機制等，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目前規劃興建中之二萬一千四百二十四戶社會住宅及民間興辦社會住宅，本府自行興辦社會住宅將於一〇八年陸續完工，屆時應依本辦法辦理出租事宜。

- (二) 本市出租國民住宅出租戶數三千五百六十六戶(等候戶九千七百四十七戶)，中繼國宅三百六十五戶，配合本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，須通盤研議完善轉型配套措施以兼顧承租戶、等候戶及弱勢市民之居住權益，故倘經評估其特殊需求條件無法適用本辦法規定，且經本府專案核准者得另依相關規定辦理。

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、「臺北市住宅處組織規程」。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) 法規預期效益：修訂合理社會住宅申請承租資格、程序、租金訂定原則、租賃與續租期限等規範，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) 本辦法修正草案「臺北市政府公報」一〇四年第二〇六期（一〇四年十一月二日出版）公告，預告期限業已屆滿；預告期間（刊登本府公報之次日起十日內），無接獲相關意見。
- (二) 本辦法修正草案業於一〇四年十月二十三日北市都企第一〇四三八八五五二〇〇號函詢府內社會局、原民會、衛生局、消防局等相關單位提供意見或修正建議，綜合歸納各方意見，參酌彙整並納入草案內涵，使其更周全可行。