

臺北市社會住宅出租辦法部分條文

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之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。

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。

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姐妹需要照顧者，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。

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。

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。

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。

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。