

法規名稱：臺北市國民住宅出租及管理要點

修正日期：民國 110 年 11 月 12 日

當次沿革：中華民國 110 年 11 月 12 日臺北市政府（110）府都服字第 11030894161 號令修正發布第 10、13 點條文；並自 110 年 11 月 16 日生效

一、（立法目的）

臺北市政府（以下簡稱本府）為辦理臺北市國民住宅（以下簡稱國宅）之出租及管理事項，依住宅法第五十九條第二項訂定本要點。

二、（主管機關及執行機關）

本要點之主管機關為本府，執行機關為本府都市發展局（以下簡稱都發局）。

三、（會辦協助機關）

都發局依本要點執行申請人或承租人資格審查、契約履行或強制執行案件，得函請本府社會局、原住民族事務委員會或行政院國軍退除役官兵輔導委員會臺北市榮民服務處等相關機關會同處理。

四、（申請方式、條件及限制）

申請承（續）租國宅，應填具申請書親送、郵寄或依本府網路方式向都發局提出，並須符合下列條件：

- （一）年滿 20 歲，於申請時或續租時設籍臺北市。但因承租人死亡，依第十三點申請換約續租者，得不受年滿 20 歲之限制。其為無行為能力人應由法定代理人代為並代受意思表示；為限制行為能力人，為意思表示及受意思表示，應得法定代理人之允許，並應由法定代理人代理為相關法律行為。
- （二）與直系親屬設籍同一戶或有配偶。但有下列情形之一者，不在此限：
 - 1. 年滿 40 歲無配偶。
 - 2. 父母均已死亡或行蹤不明，戶籍內有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或無謀生能力且無自有住宅之兄弟姊妹需要照顧者。
 - 3. 因承租人死亡，依本要點第十三點申請換約續租。但如人口數不符規定，應依第九點第二項以下規定辦理。
- （三）本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅。但因繼

承取得非位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅，且其不動產價值低於租約簽訂當年度本市中低收入戶家庭財產之不動產金額者，不在此限。

- (四) 符合臺北市收入較低家庭標準（臺北市家庭年收入 20% 分位點以下）或平均家庭年收入每人每月未達臺北市最近 1 年平均消費支出之 80%。
- (五) 戶籍內本人、其配偶、直系親屬、及依第（二）款但書第 2 目需照顧之兄弟姊妹合計之人口數，應符合申請或續租國宅人口數之規定。

前項第三款本文規定如係共有住宅，其個別持有面積未滿 40 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有面積未滿 40 平方公尺且戶籍未設於該處者，亦同。但家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，且其持分換算面積合計達 40 平方公尺以上者，仍視為有自有住宅。

第一項第三款及第四款之查核，以稅捐機關提供之申請人、其配偶、戶籍內直系親屬及其配偶最近一年之歸戶財產查詢清單及綜合所得稅各類所得資料清單所載為準。

第一項第五款人口數以承租人本人、與承租人同戶籍之配偶或直系親屬、及依第（二）款但書第 2 目需照顧之兄弟姊妹計算之；持醫院證明或媽媽手冊能證明已懷孕者，胎兒視為 1 口。

申請人應詳實記載通訊地址，如住址變更未以書面通知發展局，致相關通知無法寄達，概由申請人自行負責。

五、（住宅承租申請禁止重覆及遵期辦理）

前條申請，申請人限擇 1 個社區及身分提出申請，同戶籍之直系親屬及其配偶以申請 1 戶為限，配偶不同戶籍者，亦同。同一家戶重覆申請者，後申請視為不合格；同時申請多社區者亦同。但經申請人聲明放棄其他社區僅留其一者，不在此限。

申請人居住本市社會住宅、或公共（營）住宅，未返還該社會住宅、或公共（營）住宅，不得申請等候承租國宅。

申請（續租）人應依都發局通知之期限辦理資格送件審查及簽約公證，逾期未辦理者，取消等候或承租權利，由合格候補戶依序遞補。但通知之雙掛號信函，申請人或續租人因未收受信函而退回者，得申請恢復等候或承租權利，惟已通知或獲配租者之權益不受影響。

六、（申請之初審）

都發局受理承租申請後，應即辦理申請人是否於本市設籍及是否符合國宅人口數等規定之初審。

前項初審合格，即依收件順次排定等候順位，經辦理複審合格者，依等候順位配租國宅。

七、（特定身分保留戶之認定）

都發局得選擇部分社區之部分戶數留作保留戶，提供原住民、榮民、單親家庭、三代同堂家庭、身心障礙者、低收入戶等特定身分者承租。

前項特定身分之認定標準如下：

- （一）原住民：經戶政機關於其戶籍資料登記具原住民身分者。
- （二）榮民：領有行政院國軍退除役官兵輔導委員會核發之榮民證者。
- （三）單親家庭：指申請承租國宅時，離婚、喪偶或未曾結婚，育有未成年子女、或子女已滿二十歲仍在學或無謀生能力子女仍需照顧者。
- （四）三代同堂家庭：指申請承租國宅時與直系親屬三代設籍同一戶滿一年者。
- （五）身心障礙戶：經政府社政機關審定領有身心障礙手冊或證明者。
- （六）低收入戶：領有政府社政機關核發低收入戶卡者。

申請人或承租人於等候或承租期間喪失其申請時之特定身分，但符合其他特定身分者，得申請依該其他特定身分繼續等候或承租；如無符合其他特定身分，但符合一般戶身分者，得申請依一般戶身分繼續等候或承租。

前項身分轉換之等候順位，依其最初等候承租國宅申請時轉換，但不得影響其他候租人已獲通知複審或配租之權益。

都發局得因政策或出租作業一致性等因素，調整第一項保留戶之戶別位置或數量。

八、（中繼國宅出租程序）

本市中繼國宅如經政策需要，開放供一般市民承租時，其出租作業及相關規定得依公告方式辦理，不受本要點之限制。

前項出租得採依序受理申請或公開抽籤方式辦理。

九、（申請換屋之條件）

候租人或承租人有下列情形之一，得申請換租同社區之其他國宅：

- （一）候租人或承租人本人、配偶或其戶籍內之直系親屬患有不適居高樓

之疾病，持有醫院證明者。

- (二) 候租或承租未設有電梯設備之國宅，其本人、配偶或戶籍內之直系親屬年滿六十五歲以上、或持有醫療機構證明不適爬登樓梯、或有肢體障礙領有身心障礙手冊或證明者，得換租具電梯設備或較低樓層之國宅。
- (三) 承租國宅因瑕疵致有危及承租人或其家屬之安全或身心健康之虞，經都發局查勘確認者。
- (四) 依第七點第三項因特定身分轉換有換屋必要者。

申請等候或承租期間因戶籍內人口數減少，應改配租符合其人口數之國宅。

申請等候或承租期間，因戶籍內增加配偶或直系親屬，得申請換租適合其人口數之國宅。

前三項換租於新契約生效時，原契約視為終止，且簽約進住前，承租人應先行辦理原承租國宅之退租手續，且不得影響其他候租人已獲配租之權益，並限於同社區無符合其換屋事由得配租之國宅或房型，始得申請換租其他社區。

申請人或續租人接獲都發局簽約通知，因家庭或其他因素無法於該簽約日辦理簽約公證，得申請並獲都發局同意後，暫緩一個月簽約並保留候租順位，但以一次為限，且其他候租人因此所獲通知配租國宅之權益不受影響。

十、（保證金及公證）

承租人應依規定繳交二個月房屋租金及管理維護費總額之保證金及第一個月租金及管理維護費後，於都發局規定期限辦理簽訂租賃契約書及租約公證手續；公證費用，由都發局負擔。但承租人於租期開始前申請退租者，公證費由承租人負擔，並得由租金或保證金扣抵。

承租人於租期未滿一年申請退租，公證費由承租人負擔二分之一，並得由租金或保證金扣抵。

承租人未依都發局所定期日辦理相關手續，都發局得取消其候租順位。

十一、（續租與租期）

租賃期限屆滿，承租人擬繼續承租者，應符合承租資格，於租期屆滿日之一個月前以書面申請；申請未獲准者，不得主張續租，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。

前項不續租事由除因不符資格外，得因申請人補正相關程序或要件，經都發局同意後續租。

國宅租賃期限每期 2 年，一般戶累計租期最長 11 年。但具單親家庭、65 歲以上、低收入戶或低所得戶、原住民、身心障礙者、配合公共工程拆遷戶身份承租者，其累計租期不受 11 年限制，於轉型社會住宅後另定最長年限。

前項所稱低所得戶，指以家庭總收入（以稅捐機關提供之申請人、其配偶、戶籍內直系親屬及其配偶最近一年之歸戶財產查詢清單及綜合所得稅各類所得資料清單所載為準）平均分配全家人口（以本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶為計算對象），其每人每月平均所得在臺北市最低生活費標準以下者。

承租人擬於租期屆滿前終止租約，應於一個月前以書面通知都發局，並將租金、管理維護費及水、電、瓦斯等費用繳至遷離之月份。承租人於簽約後一個月內即搬遷者，其租金、管理維護費及水、電、瓦斯等費用，應計至簽約日之次月份止。

承租人於租期內終止租約，其實際租住之期間不滿一個月者，以一個月計。

十二、（欠繳租金與續租同意）

承租人於租期內有遲延繳納租金情形，如各月欠繳紀錄數累計達六個月者，都發局於租期屆滿後，得不同意其續租。

十三、（承租人死亡或家庭重大變故之承租人變更與租期）

承租人死亡，租約當然終止。

前項承租人累計租期未滿十一年，與承租人死亡時同戶籍之配偶或直系親屬符合承租國宅資格者，得檢具本人之全戶戶籍謄本（限一個月內申領者），向都發局申請以原契約所定內容另訂新約。但應以其租期與原承租人租期合併計算累計租期，且累計租期屆滿十一年時，無論原死亡承租人或申請人係以何身分承租國宅，皆不得再申請續約。

第一項承租人死亡時累計租期已滿十一年，其符合承租資格之同戶籍配偶或直系親屬仍可申請另訂新約，但限以原契約未滿之租賃期限為其租期，且租期屆滿時，無論原死亡承租人或申請人係以何身分承租國宅，皆不得再申請續約。

第二項申請人係死亡承租人之配偶或直系尊親屬，年滿 65 歲以上

，且無子女者，都發局得斟酌申請人社會或經濟狀況為續租之准否，不受第二項但書總租期屆滿 11 年不得申請續約規定之限制。

前二項申請人經與都發局簽訂新約後死亡，其配偶或直系親屬不得再申請換約續租。申請等候承租國宅準用第二項本文之規定。

承租人因家庭重大事故（如離婚等），得經都發局之同意，由其符合承租資格之配偶或同戶籍之直系親屬變更為承租人，並以原租約屆滿日為其租約屆滿日。

第二項、第三項、第七項之申請，由申請人負擔公證費用，且若戶籍內人口數不符規定者，依第九點第二項以下之規定辦理。

十四、（進住）

承租人應於簽訂租約後一個月內向都發局辦理點交進住手續；逾期未辦理者，視同放棄，都發局得終止租約。

十五、（戶籍遷入與限制）

承租期間承租人家庭人口數均須符合規定。

承租人非經都發局同意，不得任由本人或配偶之三親等血親以外之人將戶籍遷入，亦不得供他人寄居。

違反前項規定者，都發局得終止契約。

十六、（出租管理）

都發局應依臺北市國民住宅租賃契約書內容執行承租人之訪查及管理。

十七、（承購住宅之退租）

承租人或其配偶或與承租人同戶籍之直系親屬另行購買住宅者，應終止租約。

十八、（租賃關係消滅後之騰空返還義務及使用費）

租賃契約經終止或期滿時，承租人應將租金及水、電、瓦斯費繳清，並將國宅騰空點交予都發局接管，並不得要求任何補償。如有殘留家具、雜物者，承租人視為放棄，任憑都發局處理，並應給付都發局為處理家具雜物所支出之費用。

承租人逾期返還國宅，應依每月租金及管理維護費總額之一．三倍給付占用期間之使用費，且不得主張續租。

十九、（同性伴侶準用規定）

經戶政事務所註記之同性伴侶，於民法親屬編婚姻章依司法院大法官釋字第七四八號解釋完成相關法律之修正或制定前，準用本要點

有關配偶之規定；同性伴侶之直系親屬，準用本要點有關配偶之直系親屬之規定；申請人或承租人直系親屬之同性伴侶，視為其直系姻親。