

## 臺中市社會住宅出租辦法修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第一條 本辦法依住宅法（以下簡稱本法） <u>第二十五條</u> 第二項規定訂定之。	第一條 本辦法依住宅法（以下簡稱本法） <u>第二十八條</u> 第二項規定訂定之。	一、配合住宅法修正後條次變更，爰修正本辦法訂定之法律授權。 二、住宅法第二十五條第二項規定：「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。」。
第二條 本辦法之主管機關為臺中市政府 <u>住宅發展工程處</u> （以下簡稱 <u>住宅處</u> ）。	第二條 本辦法之主管機關為臺中市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。	配合本府住宅發展工程處於 106 年 7 月 1 日成立，爰修正本條主管機關為住宅處。
第三條 本辦法適用範圍如下： 一、臺中市政府（以下簡稱本府）依本法 <u>第十九條第一項第一款至第四款、第七款及第八款規定興辦之社會住宅</u> 。 二、本府依本法 <u>第五十九條</u> 第二項規定由出租國民住宅轉型之社會住宅。 三、 <u>民間依本法第十九條第二項第一款至第三款及第五款規定，並依本法第二十七條規定向本府提出申請興辦之社會住宅</u> 。	第三條 本辦法適用範圍如下： 一、臺中市政府（以下簡稱本府）依本法 <u>第二十二條</u> 規定取得之社會住宅。 二、本府依本法 <u>第四十九條</u> 第二項規定由出租國民住宅轉型之社會住宅。 三、依本法第十五條規定向本府提出申請之民間興辦社會住宅。 四、其他經本府公告之住宅。	一、配合住宅法條次變更，修正本辦法之適用範圍。 二、修正第一款明定本府依住宅法第十九條第一項第一款至四款、第七款及第八款興辦之社會住宅，包含新建、利用公有建築物及其基地興辦、接受捐贈、購買建築物、辦理土地變更及容積獎勵之捐贈等整批取得之社會住宅。

<p>四、其他經本府公告之住宅。</p>		<p>三、第三款明定民間依住宅法第十九條第二項第一款至三款及第五款興辦之社會住宅，包含新建、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物及購買建築物等整批取得之社會住宅。另民間興辦之社會住宅應依住宅法第二十七條規定向本府提出申請。</p> <p>四、住宅法第十九條第一項第五款「承租民間住宅並轉租及代為管理」、第六款「獎勵、輔導或補助第五十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理」及第十九條第二項第四款「承租民間住宅並轉租及代為管理。」等取得社會住宅之方式，因包租代管房屋分散於各地，其房屋條件，如區位、屋況、屋齡、租金水準差異甚大，內政</p>
----------------------	--	--

		<p>部業依住宅法第五十二條授權草擬「租屋服務事業獎勵及認定辦法」，另擬定「一零六年度社會住宅包租代管試辦計畫」據以執行，故不適用本辦法規定整批取得社會住宅之承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限等規範。</p> <p>五、住宅法第十九條規定：「主管機關得依下列方式興辦社會住宅：一、新建。二、利用公有建築物及其基地興辦。三、接受捐贈。四、購買建築物。五、承租民間住宅並轉租及代為管理。六、獎勵、輔導或補助第五十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。七、辦理土地變更及容積獎勵之捐贈。八、其他經中央主管機關認定之方式。民間得</p>
--	--	--

		<p>依下列方式興辦社會住宅：一、新建。二、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。三、購買建築物。四、承租民間住宅並轉租及代為管理。五、其他經中央主管機關認定之方式。以第一項第五款或第六款方式，承租及代為管理者，不適用政府採購法規定。」。</p> <p>六、住宅法第二十七條規定：「民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣(市)主管機關提出申請。直轄市、縣(市)主管機關受理前項申請，對申請資料不全者，應一次通知限期補正；屆期不補正或不符合規定者，駁回其申請。直轄市、縣(市)主管機關審查社會住宅申請興辦案件，得邀請相關機關或學者、專家，以合議</p>
--	--	--

		<p>制方式辦理；經審查符合規定者，應核准其申請。直轄市、縣（市）主管機關應於受理申請之日起九十日內完成審查；必要時，得延長六十日。第一項至第三項申請與辦應備文件、審查事項、核准、撤銷或廢止核准、事業計畫之內容、變更原核定目的之處理及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。」。</p> <p>七、住宅法第五十九條第二項規定： 「本法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其承租資格、辦理程序等相關事項，得依原依據之法令規定繼續辦理，至該出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止；政府直接興建之國民住宅社區內商業、服務設施及其他建築物之標售、標租作業，得依原依據之法令規定繼續辦理，至完成標售為</p>
--	--	--

		止。」。
<p>第四條 本辦法用詞，定義如下：</p> <p>一、無自有住宅：</p> <p><u>(一)共同居住者及其配偶均無自有住宅。</u></p> <p><u>(二)共同居住者及其配偶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。</u></p> <p><u>(三)共同居住者及其配偶個別持有之共有住宅為同一住宅，其應有部分面積合計未滿四十平方公尺且戶籍未設於該處，但應有部分面積合計為全部面積者，不適用之。</u></p> <p><u>(四)如屬公司共有住宅，則應依其潛在應有部分面積計算，並依前兩目方式辦理。</u></p> <p>二、家庭成員：<u>指申請人、申請人配偶、申請人或其配偶戶籍內之直系三等親或旁系二等親及其戶籍外配偶。</u></p> <p>三、戶籍或戶籍內：<u>指同一戶號之戶內。</u></p> <p>四、共同居住者：<u>指申請人申請書填載併同入住之家庭成員，住宅處另有公告規定除外。</u></p>	<p>第四條 本辦法用詞，定義如下：</p> <p>一、無自有住宅：指家庭成員均無自有住宅或家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；公司共有住宅依其潛在應有部分計算其持分換算面積；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未滿四十平方公尺者。</p> <p>二、家庭成員：指申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬之戶籍外配偶。</p> <p>三、戶籍或戶籍內：指同一戶號之戶內。</p>	<p>一、本市社會住宅係為協助青年、勞工為主，考量青年、勞工離鄉工作而其戶籍內直系親屬並無一同居住，如將不入住社會住宅之戶籍內直系親屬列入財稅審查，實有不妥，另也造成申請者浮報入住人口數，導致社會資源分配不均，爰增訂共同居住者及修訂無自有住宅、家庭成員之名詞定義，以符實際居住情形與需求。</p> <p>二、為使無自有住宅之定義較易瞭解，改採列舉羅列各項無自有住宅之情形，以茲明確，爰修正第一款規定。</p>
<p>第五條 申請承租社會住宅者，應具備下列各款條件：</p> <p>一、年滿二十歲之國民。</p> <p>二、在臺中市（以下簡稱本</p>	<p>第五條 申請承租社會住宅者，應具備下列各款條件：</p> <p>一、年滿二十歲之國民。</p> <p>二、在臺中市（以下簡稱本</p>	<p>一、依住宅法第四條規定：「主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄</p>

<p>市)設有戶籍，或<u>未設籍於本市且於本市就學、就業有居住需求者。</u></p> <p>三、<u>共同居住者及其配偶均無自有住宅。</u></p> <p>四、<u>共同居住者及其配偶在本市無承租政府興辦之出租住宅或社會住宅。</u></p> <p>五、<u>共同居住者及其配偶未同時享有中央政府辦理之其他住宅貸款利息、租金補助或補貼。領有其他直轄市、縣(市)政府辦理之其他住宅貸款利息、租金補助或補貼依其規定。</u></p> <p>六、家庭年所得及每人每月平均收入應低於受理申請當年度<u>住宅處</u>公告之標準。</p> <p>七、<u>共同居住者及其配偶之不動產應低於受理申請當年度本市中低收入戶不動產金額。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。</u></p> <p><u>共同居住者及其配偶</u>原已取得前項第五款之補助或補貼者，應於申請時切結同意於簽訂租賃契約時，放棄原有補助或補貼。</p> <p><u>第一項第七款不動產價值之計算，土地以公告現值為準，房屋價值以評定標準價格為準。公同共有不動產得依其潛在應有部分計算之。</u></p>	<p>市)設有戶籍，或勞務提供地為本市者。</p> <p>三、家庭成員在本市均無自有住宅。</p> <p>四、家庭成員在本市無承租政府興辦之出租住宅或社會住宅。</p> <p>五、家庭成員未同時享有中央政府辦理之其他住宅貸款利息、租金補助或補貼。</p> <p>六、家庭年所得及每人每月平均收入應低於受理申請當年度都發局公告之標準。</p> <p>家庭成員原已取得前項第五款之補助或補貼者，應於申請時切結同意於簽訂租賃契約時，放棄原有補助或補貼。</p>	<p>市、縣(市)轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。」爰增訂未設籍於本市但於本市就學有居住需求者之第一項第二款規定。</p> <p>二、考量社會資源分配公平性，申請人暨共同居住者及其配偶應以無自有住宅為限，爰修正第一項第三、四款規定。</p> <p>三、考量住宅法規定應提供一定比率予未設籍於本市且在該地區就學、就業有居住需求者，因此為避免與入住者其配偶之戶籍所在地縣市政府辦理住宅補貼相衝突，爰修正第一項第五款規定。</p> <p>四、依據106年3月3日審計部臺中市審計處審中市四字第1060000919號函核復事項</p>
--	---	---

		<p>(一) 原通知建議事項二、(一)「請貴局注意依前揭規定，將家庭或個人之財產基準等申請資格限制納入「臺中市社會住宅出租辦法」，以確保社會住宅資源之有效運用，並符合法制。」爰參考「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。」爰增訂依本市中低收入戶家庭財產之不動產金額為限額，及不動產價格計算方式。</p>
--	--	--



		<p>五、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公司共有關係，該非住宅不動產價值之計算，亦可……依其潛在應有部分計算其個別持有價值。」故明定公司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>第六條 前條無自有住宅及<u>不動產</u>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。</p> <p>前項申請人所提供之資料不完整者，<u>住宅處</u>得列冊送請財政部財政資訊中心查詢。</p>	<p>第六條 前條無自有住宅之認定，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<u>家庭成員</u>綜合所得稅各類所得資料清單為準。</p> <p>前項申請人所提供之資料不完整者，都發局得列冊送請財政部財政資訊中心查詢。</p>	<p>一、配合第五條第一項第七款不動產金額上限規定，爰修正現行不動產規定。</p> <p>二、財產歸屬清單及綜合所得稅各類所得資料清單包括共同居住者及其配偶，故刪除家庭成員之規定。</p>
<p>第七條 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，公告每一居住單元應符合入住之人口數。</p> <p>前項人口數計算之範圍，除<u>共同居住者</u>外，<u>申請時已懷孕者</u>，得加計一人。</p>	<p>第七條 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，公告每一居住單元應符合入住之人口數。</p> <p>前項人口數計算之範圍，除申請人本人外，包括與申請人同一戶籍之下列成</p>	<p>一、配合第四條第一項第二款家庭成員增加旁系二等親，爰刪除申請人父母須均死亡，甫得與未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或</p>

	<p>員：</p> <p>一、配偶。</p> <p>二、直系親屬及其配偶。</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>無謀生能力，且均無自有住宅之兄弟姐妹共同居住之規定。</p> <p>二、為保障市民居住水準，爰修正已懷孕者，應加計一人，以促使入住者符合居住水準。</p>
<p>第八條 社會住宅之出租，除候補順位名冊仍在有效年限內者外，應於受理申請前一個月由住宅處辦理公告，其公告事項如下：</p> <p>一、申請資格。</p> <p>二、受理申請期間、方式。</p> <p>三、受理機關或機構、地點及聯絡電話。</p> <p>四、坐落地點、樓層、戶數、每戶居住單元之面積、應符合入住人口數、每月租金及管理費。</p> <p>五、關懷戶、設籍戶及計畫回饋戶之居住單元、戶數及比例。</p> <p>六、申請書與應備文件。</p> <p>七、受理申請當年度家庭年所得、每人每月平均收入及不動產金額標準。</p> <p>八、重複申請之處理方式。</p> <p>九、評點基準評分計算方式。</p> <p>十、抽籤作業方式。</p> <p>十一、候補順位名冊有效年限。</p> <p>十二、其他事項。</p>	<p>第八條 社會住宅之出租應於受理申請前一個月由都發局辦理公告，其公告事項如下：</p> <p>一、申請資格。</p> <p>二、受理申請期間、方式。</p> <p>三、受理機關或機構、地點及聯絡電話。</p> <p>四、坐落地點、樓層、戶數、每戶居住單元之面積、應符合入住人口數、每月租金及管理費。</p> <p>五、弱勢戶及設籍戶之居住單元、戶數及比例。</p> <p>六、申請書與應備文件。</p> <p>七、受理申請當年度家庭年所得及每人每月平均收入標準。</p> <p>八、重複申請之處理方式。</p> <p>九、抽籤作業方式。</p> <p>十、其他事項。</p> <p>前項第五款所定弱勢戶及設籍戶：</p> <p>一、弱勢戶包括本法第四條第一項所定之具特殊情形或身分者。</p> <p>二、設籍戶為設籍於社會住</p>	<p>一、配合住宅法第四條修正「具特殊情形或身分者」為「經濟或社會弱勢者」之用詞及條次變更，爰修正序文及法源依據。</p> <p>二、因社會住宅租期為三年，為免承租戶因租期屆滿前搬離社會住宅導致房舍空閒，爰建立候補順位名冊及有效年限，以縮短社會住宅空窗期及減少行政作業程序。</p> <p>三、本市社會住宅除第五條應具備知各款條件外，另訂評點機制，爰增列評點基準評分計算方式為公告事項，以利公正性。</p> <p>四、考量弱勢戶一詞具負面或標籤化</p>

<p>前項第五款所定<u>關懷戶、設籍戶及計畫回饋戶</u>：</p> <p>一、<u>關懷戶</u>包括本法第四條第二項所定之<u>經濟或社會弱勢者</u>。</p> <p>二、<u>設籍戶</u>為設籍於社會住宅所在行政區滿一年且符合承租資格者。</p> <p>三、<u>計畫回饋戶</u>為有入住需求且符合下列資格之一，並經本府住宅諮詢審議委員會核備者。</p> <p>(一)<u>提送社區服務計畫並經住宅處公告公開甄選入選者</u>。</p> <p>(二)<u>共享空間運用管理計畫及社區總體營造專案執行人員</u>。</p> <p><u>第一項第五款關懷戶比例</u>至少應按本市轄區內原住民族地區外原住民人口數所佔全國原住民總人口數之比例，分配並保障原住民入住社會住宅，但不得低於原住民族人口數佔全國總人口數比例。</p>	<p>宅所在行政區滿一年且符合承租資格者。</p>	<p>之虞，爰修正名稱為關懷戶。</p> <p>五、為落實本市社會住宅共好計畫，爰增訂得依各社會住宅區位需求，保留一定比例予提送社區服務計畫並經住宅處公告公開甄選入選者，或共享空間運用管理計畫及社區總體營造專案執行人員，其除有居住需求外，應須提經本府住宅諮詢審議委員會專案審定。</p> <p>六、配合第五條第一項第七款不動產金額上限規定，增加公告不動產金額標準。</p> <p>七、依本法第二十五條立法說明：「六、主管機關，至少應按直轄市、縣(市)轄區內原住民族地區外原住民人口數所佔全國原住民總人口數之比例，分配並保障原住民入住社會住宅，但不得低於原住民族人口數佔全國總人口數比例。」爰增訂第三項。</p>
---	---------------------------	---

<p>第九條 申請人應於受理申請期間內填具申請書，並檢附下列文件，提出申請：</p> <p>一、戶口名簿影本、<u>全戶電子戶籍謄本</u>或<u>國民身分證影本</u>。</p> <p>二、符合第五條規定之證明文件。</p> <p>三、<u>住宅處規定之相關證明文件</u>。</p> <p>具有前條第二項第一款身分者，應另檢附本法施行細則第二條或其他規定應檢附之證明文件。</p>	<p>第九條 申請人應於受理申請期間內填具申請書，並檢附下列文件，提出申請：</p> <p>一、戶口名簿影本或身分證影本。</p> <p>二、符合第五條規定之證明文件。</p> <p>具有前條第二項第一款身分者，應另檢附本法施行細則第二條或其他規定應檢附之證明文件。</p>	<p>一、依住宅法規定應保留一定比率予未設籍於本市但具有居住需求之就學、就業者，考量就學、就業者身處外地，戶口名簿取得較不易，爰新增電子戶籍謄本，由申請人自行上網查調，提昇便利性。</p> <p>二、依戶籍法用詞修正為國民身分證，以茲明確。</p> <p>三、考量社會住宅申請包含續約申請，爰增加應備證明文件，俾利受理案件之審查及整體住宅之管理。</p>
<p>第十條 社會住宅承租程序如下：</p> <p>一、申請人填寫申請書及檢具應備文件，向受理機關或機構提出申請。每人以申請一戶住宅為限，同一家庭成員以一人提出申請為限。</p> <p>二、申請案件之資格審查，應於受理申請期限屆滿之日起六十日內完成審查；必要時，得延長六十日。資料不全者，通知申請人限期補正，屆期未補正、資格不符或重複申請者，駁回其申請。</p>	<p>第十條 社會住宅承租程序如下：</p> <p>一、申請人填寫申請書及檢具應備文件，向受理機關或機構提出申請。每人以申請一戶住宅為限，同一家庭成員以一人提出申請為限。</p> <p>二、申請案件之資格審查，應於受理申請期限屆滿之日起六十日內完成審查；必要時，得延長六十日。資料不全者，通知申請人限期補正，屆期未補正、資格不符或重複申請者，駁回其申請。</p>	<p>一、考量承租人因個人因素或違反規定搬離社會住宅，爰增訂第一項第六款及第七款之承租人於租賃期間屆滿前終止租約者，由住宅處通知候補順位之承租人依序遞補，另如於候補順位名冊有效年限前已遞補完畢時，應依第八條規定重新公告受理案件。</p> <p>二、社區回饋戶為經</p>

<p>三、符合資格者依評點基準評分，並以公開或其他公平、公正之方式辦理抽籤，確定各類居住單元之承租順位及選定入住居住單元。</p> <p>四、已選定入住居住單元者應於通知期限內辦理簽約與公證，公證費用由社會住宅經營管理者與承租人各負擔二分之一。逾期未辦理者，<u>住宅處</u>得廢止其承租權，並由候補順位之承租人依序遞補。</p> <p>五、承租人應於租期開始日起三十日內完成入住，逾期未入住者，<u>住宅處</u>得終止租約，通知候補順位之承租人依序遞補。</p> <p>六、<u>承租人於租賃期間屆滿前終止租約者，由住宅處通知候補順位之承租人依序遞補。</u></p> <p>七、<u>候補順位名冊遞補完畢後，住宅處應依第八條規定辦理。</u></p> <p><u>前項第三款符合資格者不包含第八條第二項第三款。</u></p> <p>民間興辦之社會住宅得視實際需要另訂出租方式，報請<u>住宅處</u>核定後辦理。</p> <p><u>住宅處</u>得視實際需要就民間興辦之社會住宅，委託其興辦人或經營管理者辦理第一項規定之事項。</p>	<p>三、符合資格者依評點基準評分，並以公開或其他公平、公正之方式辦理抽籤，確定各類居住單元之承租順位及選定入住居住單元。</p> <p>四、已選定入住居住單元者應於通知期限內辦理簽約與公證，公證費用由社會住宅經營管理者與承租人各負擔二分之一。逾期未辦理者，都發局得廢止其承租權，並由候補順位之承租人依序遞補。</p> <p>五、承租人應於租期開始日起三十日內完成入住，逾期未入住者，都發局得終止租約，通知候補順位之承租人依序遞補。</p> <p>民間興辦之社會住宅得視實際需要另訂出租方式，報請都發局核定後辦理。</p> <p>都發局得視實際需要就民間興辦之社會住宅，委託其興辦人或經營管理者辦理第一項規定之事項。</p>	<p>住宅處公告公開徵選入選者，其徵選條件及資格將依徵選規定辦理，又因其已經篩選程序，且須回饋社區，故後續將免評點及抽籤程序，採優先選屋。</p>
---	--	---

<p>第十一條 社會住宅租金不得逾越市場租金水準，收費標準由社會住宅興辦人擬訂並報請本府核定；調整時，亦同。</p> <p>前項市場租金水準應每三年委託三家以上不動產估價業者查估後，<u>提送本府社會住宅租金審議委員會</u>評定之。</p>	<p>第十一條 社會住宅租金及<u>管理維護費</u>不得逾越市場租金水準，收費標準由社會住宅興辦人擬訂並報請本府核定；調整時，亦同。</p> <p>前項市場租金水準應每三年委託三家以上不動產估價業者查估後評定之。</p>	<p>一、因以市場租金水準為基準，故社會住宅租金應不包含管理維護費，予以刪除以茲明確。</p> <p>二、為評定本市社會住宅租金價格，特設「臺中市政府社會住宅租金審議委員會」，以落實本市住宅政策與計畫，爰明定租金須經該委員會評定。</p>
<p>第十二條 社會住宅之承租人應於簽訂租賃契約時繳納相當於二個月租金總額之保證金及第一個月租金。</p>	<p>第十二條 社會住宅之承租人應於簽訂租賃契約時繳納相當於二個月租金總額之保證金及第一個月租金。</p>	<p>未修正。</p>
<p>第十三條 社會住宅租期為三年，期限屆滿時仍符合第五條第一項各款條件者，得續約一次，合計租期最長不得逾六年。</p> <p>前項續約應由承租人於租期屆滿<u>三個月前</u>檢具第九條所定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><u>承租人於租賃期間屆滿前終止租約者，應於一個月</u> <u>前通知經營管理者並經同意</u> <u>及繳納租金、管理費及其他</u> <u>應給付費用至遷離之月份</u> <u>止。實際租住期間不滿一個</u> <u>月者，以一個月計付。</u></p>	<p>第十三條 社會住宅租期為三年，期限屆滿時仍符合第五條第一項各款條件者，得續約一次，合計租期最長不得逾六年。</p> <p>前項續約應由承租人於租期屆滿一個月<u>前</u>檢具第九條所定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>一、考量續約應針對承租人資格進行審查作業，及未續租戶之房舍公告受理申請程序，爰修改承租人如欲辦理續約，應於租期屆滿前三個月提出申請，俾利租賃事務推動，爰修正第二項。</p> <p>二、考量承租人於租賃期間屆滿前終止租約時，造成遷離當月相關費用繳納之責任，爰增訂第三項之社會住宅承租人於租賃期間屆滿前終止契約應繳納之</p>

		費用及計費方式。
第十四條 社會住宅承租人死亡，其租約當然終止。 <u>共同居住者</u> 如符合原公告申請資格，得申請換約續租至原租賃期限屆滿時。	第十四條 社會住宅承租人死亡，其租約當然終止。但具有下列身分之一，且符合原公告申請資格者，得申請換約續租至原租賃期限屆滿時： 一、承租人死亡時，同一戶籍內之配偶或直系親屬。 二、承租人死亡時，同一戶籍內為原申請時第七條第二項第四款所定需要照顧之兄弟姐妹。	配合第四條第一項第二款家庭成員增加旁系二等親，爰刪除第二款之身分，並修正符合申請資格之共同居住者，得申請換約續租至原租賃期限屆滿時。
第十五條 依本法 <u>第三十五條</u> 規定委託經營管理之社會住宅，本府得視需要將出租相關工作委託經營管理者執行之，並納入第八條公告事項。	第十五條 依本法第二十七條規定委託經營管理之社會住宅，本府得視需要將出租相關工作委託經營管理者執行之，並納入第八條公告事項。	一、配合住宅法條次變更修正法源依據。 二、住宅法第三十五條規定：「主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。非營利私法人得租用公有社會住宅經營管理，其轉租對象應以第四條所定經濟或社會弱勢者為限。」。
第十六條 <u>社會住宅出租後，承租人有本法第三十八條第一項規定各款情形之一者，經營管理者得終止租賃契約並收回該住宅，承租人應原狀交回，不得要求任何補償。</u> 社會住宅之經營管理者得要求承租人將戶籍遷入並提出證明文件； <u>住宅處</u> 得委託經營管理者，依社區規約	第十六條 社會住宅之經營管理者得要求承租人將戶籍遷入並提出證明文件；都發局得委託經營管理者，依社區規約或管理作業規範進行管理，社會住宅承租人應共同遵守之；必要時，得訪視住宅，檢查建築物、設施及設備，及核對承租人身分，訪視前應報請都發局核定及取	一、本法第三十八條第一項規定：「社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：一、已不符承租社會住宅之資格。二、將住宅部分或全部轉

<p>或<u>住宅處訂定之管理規定</u>進行管理，社會住宅承租人應共同遵守之；必要時，得訪視住宅，檢查建築物、設施及設備，及核對承租人身分，訪視前應報請<u>住宅處核定後通知承租人</u>，承租人應配合辦理。</p> <p><u>前二項</u>規定，應納入租賃契約內容。</p>	<p>得承租人同意後辦理。</p> <p><u>前項規定及本法第三十二條</u>規定，應納入租賃契約內容。</p>	<p>租或借予他人居住。三、改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。四、其他違反租約中得終止租約收回住宅之規定。」，爰明定經營管理者得終止租賃契約並收回住宅之情形，且承租人有恢復原狀交還房屋之義務，不得要求補償，避免社會資源錯置。</p> <p>二、考量後續經營管理事宜，住宅處擬訂定各項相關之管理規定，俾利社區管理與供承租人遵循，故修訂管理規定之名稱。</p> <p>三、為有效管理社會住宅之建築物、設施及設備，爰修正經營管理者因管理之需要，應於訪視前報請住宅處核定後通知承租人，承租人應配合辦理，以避免承租人不願意配合訪視，造成社會住宅之建築物、設施及設備損毀，政府財產損失。</p>
--	---	---



		四、因增訂第一項規定，故刪除本法第三十八條納入租賃契約之規定。
第十七條 承租人因前條情形由經營管理者收回住宅，續因緊急事件致生活陷於困境者，經營管理者應通報社政主管機關提供協助。		一、本條新增。 二、依住宅法第三十八條第二項規定：「承租人因前項情形由經營管理者收回住宅，續因緊急事件致生活陷於困境者，經營管理者應通報社政主管機關協助之。」，爰新增本條之經營管理者應通報社政主管機關提供協助之規定。
第十八條 本府興辦之社會住宅因配合老舊住宅更新改建或協助本市重大災害災民安置、各目的事業主管機關因民間捐贈或特定資金興辦安置特定族群，經本府專案核准供安置使用之部分，不適用本辦法規定。	第十七條 本府興辦之社會住宅因配合老舊住宅更新改建或協助本市重大災害災民安置、各目的事業主管機關因民間捐贈或特定資金興辦安置特定族群，經本府專案核准供安置使用之部分，不適用本辦法規定。	條次變更。
第十九條 社會住宅之經營管理者，應每半年編置報表，送 <u>住宅處</u> 備查。	第十八條 社會住宅之經營管理者，應每半年編置報表，送都發局備查。	一、條次變更。 二、主管機關配合第二條修正為住宅處。
第二十條 本辦法所需書表格式，由 <u>住宅處</u> 另定之。	第十九條 本辦法所需書表格式，由都發局另定之。	一、條次變更。 二、主管機關配合第二條修正為住宅處。
第二十一條 本辦法自發布日施行。	第二十條 本辦法自發布日施行。	條次變更。