

臺中市社會住宅出租辦法部分條文修正總說明

「臺中市社會住宅出租辦法」本次修正係依據社會住宅招租及營運實務經驗，就申請資格條件限制、通知補正程序、關懷戶保證金數額、承租人死亡共同居住者申請換約期限及社會住宅租賃契約終止之規定等事項，配合業務執行面需要，修正相關條文，其修正重點如下：

- 一、依法制體例酌修文字。(修正條文第四條第一項第四款)
- 二、參酌其他縣市規定及中部通勤通學定期票範圍，放寬申請人於臺中市(以下簡稱本市)、彰化縣、苗栗縣及南投縣內均無自有住宅者即可申請社會住宅。(修正條文第五條第一項第三款)
- 三、配合無紙化政策，增訂機關得以電子郵件方式通知申請人補正申請資料之規定。(修正條文第十條第一項第二款)
- 四、衡酌社會住宅關懷戶、一般戶之經濟狀況差異，修正簽約保證金之應繳數額。(修正條文第十二條)
- 五、參酌其他縣市規定，增訂承租人死亡其共同居住者符合原公告承租資格者，得申請換約續租之規定。(修正條文第十四條)
- 六、考量經依本市社會住宅租賃契約書範本第十一條規定終止租約者，三年內不得再申請承租本市社會住宅，為完備法源依據，爰將本條第一項第一款納入第四項併予規範。(修正條文第十六條第四項)

臺中市社會住宅出租辦法部分條文修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第四條 本辦法用詞，定義如下：</p> <p>一、無自有住宅：</p> <p>（一）共同居住者及其配偶均無自有住宅。</p> <p>（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。</p> <p>（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。但應有部分面積合計為全部面積者，不適用之。</p> <p>（四）屬公同共有住宅者，依其潛在應有部分計算，並依前兩目方式認定。</p> <p>二、共同居住者：指申請人、申請人配偶、申請人或其配偶之直系三等親或旁系二等親及其配偶，經填載於申請書併同入住者。</p> <p>三、關懷戶：指本法第四條第二項所定之經濟或社會弱勢者。</p> <p>四、設籍戶：指設籍於</p>	<p>第四條 本辦法用詞，定義如下：</p> <p>一、無自有住宅：</p> <p>（一）共同居住者及其配偶均無自有住宅。</p> <p>（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。</p> <p>（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。但應有部分面積合計為全部面積者，不適用之。</p> <p>（四）屬公同共有住宅者，依其潛在應有部分計算，並依前兩目方式認定。</p> <p>二、共同居住者：指申請人、申請人配偶、申請人或其配偶之直系三等親或旁系二等親及其配偶，經填載於申請書併同入住者。</p> <p>三、關懷戶：指本法第四條第二項所定之經濟或社會弱勢者。</p> <p>四、設籍戶：指設籍於</p>	<p>依法制體例，第一項第四款文字酌作修正。</p>

<p><u>臺中市（以下簡稱本市）</u>社會住宅所在行政區滿一年且符合承租資格者。</p> <p>五、計畫回饋戶：指具有入住需求，且經住宅處公開甄選社區服務計畫之入選人或共享空間運用管理計畫及社區總體營造專案之執行人員。</p> <p>六、專案戶：指經本府核定保留一定比例予符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第九條第二項規定者。</p>	<p>本市社會住宅所在行政區滿一年且符合承租資格者。</p> <p>五、計畫回饋戶：指具有入住需求，且經住宅處公開甄選社區服務計畫之入選人或共享空間運用管理計畫及社區總體營造專案之執行人員。</p> <p>六、專案戶：指經本府核定保留一定比例予符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第九條第二項規定者。</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、成年之國民。但於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家之未成年人，或中華民國一百一十一年十二月三十一日以前未成年人已結婚者，不在此限。</p> <p>二、在<u>本市</u>設有戶籍，或<u>未設籍於本市</u>且於本市就學、就業有居住需求者。</p> <p>三、在<u>本市、彰化縣、苗栗縣及南投縣內</u>均無自有住宅。</p> <p>四、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。但已承租前開住宅者，得於申請時切結同意於簽訂租賃契約</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、成年之國民。但於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家之未成年人，或中華民國一百一十一年十二月三十一日以前未成年人已結婚者，不在此限。</p> <p>二、在<u>臺中市（以下簡稱本市）</u>設有戶籍，或<u>未設籍於本市</u>且於本市就學、就業有居住需求者。</p> <p>三、無自有住宅。</p> <p>四、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。但已承租前開住宅者，得於申請時切結同意於簽訂租賃契約</p>	<p>一、第一項第二款文字酌作修正。</p> <p>二、修正第一項第三款參考其他直轄市及國家住宅及都市更新中心做法，及中部公共運輸通勤月票範圍，開放在本市、彰化縣、苗栗縣及南投縣內均無自有住宅者，即可申請承租社會住宅。</p>

<p>時，放棄原已取得之承租資格。</p> <p>五、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、租金補助或補貼者，依其規定。但已取得租金補助或補貼者，得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>六、共同居住者及其配偶合計每人每月平均收入為受理申請當年度住宅處公告之標準以下。</p> <p>七、共同居住者及其配偶之不動產為受理申請當年度本市公告之中低收入戶不動產金額以下。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。</p> <p>八、共同居住者無本辦法所定不得申請承租社會住宅之情事。</p> <p>九、共同居住者未曾入住社會住宅，或成年後曾入住社會住宅而其租期經個別計算未滿六年。但關懷戶不在此限。</p> <p>十、無積欠社會住宅租金、管理費及其他應給付費用。</p> <p>申請承租一房型社</p>	<p>時，放棄原已取得之承租資格。</p> <p>五、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、租金補助或補貼者，依其規定。但已取得租金補助或補貼者，得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>六、共同居住者及其配偶合計每人每月平均收入為受理申請當年度住宅處公告之標準以下。</p> <p>七、共同居住者及其配偶之不動產為受理申請當年度本市公告之中低收入戶不動產金額以下。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。</p> <p>八、共同居住者無本辦法所定不得申請承租社會住宅之情事。</p> <p>九、共同居住者未曾入住社會住宅，或成年後曾入住社會住宅而其租期經個別計算未滿六年。但關懷戶不在此限。</p> <p>十、無積欠社會住宅租金、管理費及其他應給付費用。</p> <p>申請承租一房型社</p>	
---	---	--

<p>會住宅者，其申請得不受第四條第二款共同居住者資格之限制。</p> <p>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。</p> <p>計畫回饋戶之共享空間運用管理計畫或社區總體營造專案之執行人員承租社會住宅者，得不受第一項承租條件及第四條第二款共同居住者資格之限制。</p>	<p>會住宅者，其申請得不受第四條第二款共同居住者資格之限制。</p> <p>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。</p> <p>計畫回饋戶之共享空間運用管理計畫或社區總體營造專案之執行人員承租社會住宅者，得不受第一項承租條件及第四條第二款共同居住者資格之限制。</p>	
<p>第十條 社會住宅承租程序如下：</p> <p>一、申請人填具申請書及檢附應備文件，向受理機關或機構提出申請。每人以申請一戶住宅為限，共同居住者及其配偶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，<u>住宅處得以書面或電子郵件方式通知申請人限期補正</u>，屆期未補正、資格不符或重複申請者，駁回其申請。</p> <p>三、符合資格者依出租公告所定方式確定各類居住單元之承租順位及選定居住</p>	<p>第十條 社會住宅承租程序如下：</p> <p>一、申請人填具申請書及檢附應備文件，向受理機關或機構提出申請。每人以申請一戶住宅為限，共同居住者及其配偶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>三、符合資格者依出租公告所定方式確定各類居住單元之承租順位及選定居住單元。</p> <p>四、已選定居住單元者</p>	<p>一、考量本市社會住宅興辦戶數逐年增加，而傳統紙本申請、人工審件之方式，行政作業時間冗長、服務量能較為受限，住宅處自一百零六年起逐步建置「臺中市政府社會住宅營運管理系統」，以擴大服務量能。</p> <p>二、為配合無紙化政策，縮短行政程序，並降低民眾等候通知補正時間，修正第一項第二款住宅處得以書面或電子郵件方式，通知申請人限期補正申請資料，以提供民眾更便利之社會住宅居住協助服務。</p> <p>三、又配合本次修正，住宅處將持續優化「臺中市政府社會住宅營運管理系統」，建置電子郵件已發送或已讀取之功能，俾利計算</p>

<p>單元。</p> <p>四、已選定居住單元者應於通知期限內辦理簽約與公證。逾期未辦理者，住宅處得廢止其承租權，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，住宅處得終止租約，通知候補順位之承租人依序遞補。</p> <p>六、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，免經公告。</p> <p>七、候補順位名冊遞補完畢或名冊有效期限期滿後，住宅處得依第八條第四項規定辦理。</p> <p>前項第三款符合資格者不包含計畫回饋戶及專案戶。</p> <p>民間興辦之社會住宅得視實際需要另訂出租方式，報請住宅處核定後辦理。</p> <p>住宅處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>申請人未依限履行點交、簽約及公證者，自應行點交、簽約或公證之日起，共同居住者一年內不得申請承租第</p>	<p>應於通知期限內辦理簽約與公證。逾期未辦理者，住宅處得廢止其承租權，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，住宅處得終止租約，通知候補順位之承租人依序遞補。</p> <p>六、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，免經公告。</p> <p>七、候補順位名冊遞補完畢或名冊有效期限期滿後，住宅處得依第八條第四項規定辦理。</p> <p>前項第三款符合資格者不包含計畫回饋戶及專案戶。</p> <p>民間興辦之社會住宅得視實際需要另訂出租方式，報請住宅處核定後辦理。</p> <p>住宅處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>申請人未依限履行點交、簽約及公證者，自應行點交、簽約或公證之日起，共同居住者一年內不得申請承租第三條之社會住宅。但因不可抗力致不能依限履</p>	<p>電子郵件送達時點及申請人補正期限。</p>
--	---	--------------------------

<p>三條之社會住宅。但因不可抗力致不能依限履行者，不在此限。</p> <p>第一項第四款之公證費用，由經營管理者與承租人各負擔二分之一。但承租人於簽約後租期開始前、承租期間未滿一年即申請退租或因可歸責承租人事由致租約提前終止時，公證費用由承租人全額負擔，經營管理者並得自保證金內逕予扣抵。</p>	<p>行者，不在此限。</p> <p>第一項第四款之公證費用，由經營管理者與承租人各負擔二分之一。但承租人於簽約後租期開始前、承租期間未滿一年即申請退租或因可歸責承租人事由致租約提前終止時，公證費用由承租人全額負擔，經營管理者並得自保證金內逕予扣抵。</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。<u>但承租人於簽約時具關懷戶身分者，其保證金為一個月租金總額。</u></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>根據過往實務執行經驗，承租人具關懷戶身分者，通常經濟狀況較為拮据，爰為擴大保障其入住社宅之權益，並參酌考新北市、桃園市、臺南市及國家住宅及都市更新中心之做法，增訂但書規定，將其應繳納之保證金調整為一個月租金總額。</p>
<p>第十四條 社會住宅承租人死亡，其租約當然終止。共同居住者如符合原公告申請資格，得於<u>承租人死亡之日起三個月內</u>申請換約續租至原租賃期限屆滿時止。</p>	<p>第十四條 社會住宅承租人死亡，其租約當然終止。共同居住者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止。</p>	<p>因應實務執行需要，增訂社會住宅承租人死亡之日起，共同居住者申請換約續租之期限。死亡日以戶政機關死亡登記日為準。</p>
<p>第十六條 社會住宅出租後，承租人、其共同居住者或經其允許使用房屋之第三人有下列情形之一者，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：</p> <p>一、有本法第三十八條第一項規定各款情形之一。</p> <p>二、於社會住宅內有公</p>	<p>第十六條 社會住宅出租後，承租人、其共同居住者或經其允許使用房屋之第三人有下列情形之一者，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：</p> <p>一、有本法第三十八條第一項規定各款情形之一。</p> <p>二、於社會住宅內有公</p>	<p>一、本市社會住宅租賃契約書範本第十一條規定契約乙方違反相關情事時，甲方得終止租賃契約，且乙方自契約終止之日起三年內不得再申請承租本市社會住宅。</p> <p>二、第一項第一款所稱本法第三十八條第一項規定中，第四款業涵蓋前述本市社會住宅租賃契約書範本第十</p>

<p>共危險、妨害風化、竊盜、賭博或其他妨害居住安寧之不法情事。</p> <p>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；住宅處得委託經營管理者，依社區規約或住宅處訂定之管理規定進行管理，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，訪視前應報請住宅處核定後通知承租人配合辦理。</p> <p>前二項規定，應明定於租賃契約。</p> <p>因第一項規定而終止租賃契約並收回住宅者，其承租人、共同居住者或經其允許使用房屋致發生該項情形之第三人，自社會住宅租賃契約終止之日起三年內不得申請承租，且亦不得為共同居住者。</p>	<p>共危險、妨害風化、竊盜、賭博或其他妨害居住安寧之不法情事。</p> <p>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；住宅處得委託經營管理者，依社區規約或住宅處訂定之管理規定進行管理，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，訪視前應報請住宅處核定後通知承租人配合辦理。</p> <p>前二項規定，應明定於租賃契約。</p> <p>因第一項<u>第二款</u>規定而終止租賃契約並收回住宅者，其承租人、共同居住者或經其允許使用房屋致發生該款情形之第三人，自社會住宅租賃契約終止之日起三年內不得申請承租，且亦不得為共同居住者。</p>	<p>一條規定情形，且其餘各款亦屬三年內不得再申請承租本市社會住宅之情事，爰將第一項第一款納入第四項併予規範。</p>
--	--	---

臺中市社會住宅出租辦法部分條文修正條文

第四條 本辦法用詞，定義如下：

一、無自有住宅：

(一)共同居住者及其配偶均無自有住宅。

(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。

(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。但應有部分面積合計為全部面積者，不適用之。

(四)屬公同共有住宅者，依其潛在應有部分計算，並依前兩目方式認定。

二、共同居住者：指申請人、申請人配偶、申請人或其配偶之直系三等親或旁系二等親及其配偶，經填載於申請書併同入住者。

三、關懷戶：指本法第四條第二項所定之經濟或社會弱勢者。

四、設籍戶：指設籍於臺中市（以下簡稱本市）社會住宅所在行政區滿一年且符合承租資格者。

五、計畫回饋戶：指具有入住需求，且經住宅處公開甄選社區服務計畫之入選人或共享空間運用管理計畫及社區總體營造專案之執行人員。

六、專案戶：指經本府核定保留一定比例予符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第九條第二項規定者。

第五條 申請承租社會住宅者，應具備下列各款條件：

一、成年之國民。但於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家之未成年人，或中華民國一百一十一年十二月三十一日以前未成年人已結婚者，不在此限。

二、在本市設有戶籍，或未設籍於本市且於本市就學、就業有居住需求者。

三、在本市、彰化縣、苗栗縣及南投縣內均無自有住宅。

四、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。但已承租前開住宅者，得於申請時切結同意於簽訂租賃契約時，放棄原已取得之承租資格。

- 五、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、租金補助或補貼者，依其規定。但已取得租金補助或補貼者，得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。
- 六、共同居住者及其配偶合計每人每月平均收入為受理申請當年度住宅處公告之標準以下。
- 七、共同居住者及其配偶之不動產為受理申請當年度本市公告之中低收入戶不動產金額以下。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。
- 八、共同居住者無本辦法所定不得申請承租社會住宅之情事。
- 九、共同居住者未曾入住社會住宅，或成年後曾入住社會住宅而其租期經個別計算未滿六年。但關懷戶不在此限。
- 十、無積欠社會住宅租金、管理費及其他應給付費用。

申請承租一房型社會住宅者，其申請得不受第四條第二款共同居住者資格之限制。

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。

計畫回饋戶之共享空間運用管理計畫或社區總體營造專案之執行人員承租社會住宅者，得不受第一項承租條件及第四條第二款共同居住者資格之限制。

第十條 社會住宅承租程序如下：

- 一、申請人填具申請書及檢附應備文件，向受理機關或機構提出申請。每人以申請一戶住宅為限，共同居住者及其配偶以一人提出申請為限。
- 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，

住宅處得以書面或電子郵件方式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。

三、符合資格者依出租公告所定方式確定各類居住單元之承租順位及選定居住單元。

四、已選定居住單元者應於通知期限內辦理簽約與公證。逾期未辦理者，住宅處得廢止其承租權，並由候補順位之承租人依序遞補。

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，住宅處得終止租約，通知候補順位之承租人依序遞補。

六、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，免經公告。

七、候補順位名冊遞補完畢或名冊有效期限期滿後，住宅處得依第八條第四項規定辦理。

前項第三款符合資格者不包含計畫回饋戶及專案戶。

民間興辦之社會住宅得視實際需要另訂出租方式，報請住宅處核定後辦理。

住宅處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。

申請人未依限履行點交、簽約及公證者，自應行點交、簽約或公證之日起，共同居住者一年內不得申請承租第三條之社會住宅。但因不可抗力致不能依限履行者，不在此限。

第一項第四款之公證費用，由經營管理者與承租人各負擔二分之一。但承租人於簽約後租期開始前、承租期間未滿一年即申請退租或因可歸責承租人事由致租約提前終止時，公證費用由承租人全額負擔，經營管理者並得自保證金內逕予扣抵。

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。但承租人於簽約時具關懷戶身分者，其保證金為一個月租金總額。

第十四條 社會住宅承租人死亡，其租約當然終止。共同居住者如符

合原公告申請資格，得於承租人死亡之日起三個月內申請換約續租至原租賃期限屆滿時止。

第十六條 社會住宅出租後，承租人、其共同居住者或經其允許使用房屋之第三人有下列情形之一者，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：

- 一、有本法第三十八條第一項規定各款情形之一。
- 二、於社會住宅內有公共危險、妨害風化、竊盜、賭博或其他妨害居住安寧之不法情事。

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；住宅處得委託經營管理者，依社區規約或住宅處訂定之管理規定進行管理，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，訪視前應報請住宅處核定後通知承租人配合辦理。

前二項規定，應明定於租賃契約。

因第一項規定而終止租賃契約並收回住宅者，其承租人、共同居住者或經其允許使用房屋致發生該項情形之第三人，自社會住宅租賃契約終止之日起三年內不得申請承租，且亦不得為共同居住者。