

臺中市社會住宅出租辦法修正草案

第一條 本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第二十五條第二項規定訂定之。

第二條 本辦法之主管機關為臺中市政府住宅發展工程處（以下簡稱住宅處）。

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。
- 二、本府依本法第五十九條第二項規定由出租國民住宅轉型之社會住宅。
- 三、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。
- 四、其他經本府公告之住宅。

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且戶籍未設於該處。
 - （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。
 - （四）如屬公同共有住宅，則應依其潛在應有部分計算其持分換算面積，並依前兩目方式辦理。
- 二、家庭成員：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。
- 三、戶籍或戶籍內：指同一戶號之戶內。

四、共同居住者：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。

第五條 申請承租社會住宅者，應具備下列各款條件：

一、年滿二十歲之國民。

二、在臺中市（以下簡稱本市）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、共同居住者及其配偶均無自有住宅。

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。

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、租金補助或補貼依其規定。

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住宅處公告之標準。

七、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。

共同居住者及其配偶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。

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。

第六條 前條無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。

前項申請人所提供之資料不完整者，住宅處得列冊送請財政部財政資訊中心查詢。

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。

前項人口數計算之範圍，除共同居住者外，申請時已懷孕者，得加計一人。

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：

- 一、申請資格。
- 二、受理申請期間、方式。
- 三、受理機關或機構、地點及聯絡電話。
- 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。
- 五、關懷戶、設籍戶及計畫回饋戶之居住單元、戶數及比例。
- 六、申請書與應備文件。
- 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。
- 八、重複申請之處理方式。
- 九、評點基準評分計算方式。
- 十、抽籤作業方式。
- 十一、候補順位名冊有效年限。
- 十二、其他事項。

前項第五款所定關懷戶、設籍戶及計畫回饋戶：

- 一、關懷戶包括本法第四條第二項所定之經濟或社會弱勢者。
- 二、設籍戶為設籍於社會住宅所在行政區滿一年且符合承租資格者。
- 三、計畫回饋戶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。

(一)提送社區服務計畫並經住宅處公告公開甄選入選者。

(二)共享空間運用管理計畫及社區總體營造專案執行人員。

第一項第五款關懷戶比例至少應按本市轄區內原住民族地區外原住民人口數所占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。

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：

一、戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或國民身分證影本。

二、符合第五條規定之證明文件。

三、住宅處規定之相關證明文件。

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。

第十條 社會住宅承租程序如下：

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。

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。

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。

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，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。

七、候補順位名冊遞補完畢後，住宅處應依第八條規定辦理。

前項第三款符合資格者不包含第八條第二項第三款。

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。

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。

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，提送本府社會住宅租金審議委員會評定之。

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。

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。

前項續約應由承租人於租期屆滿三個月前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。

承租人於租賃期間屆滿前終止租約者，應於一個月前通知經營管理者並經同意及繳納租金、管理費及其他應給付費用至遷離之月份止。實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。

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。

第十五條 依本法第三十五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。

第十六條 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。

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，承租人應配合辦理。

前兩項規定，應納入租賃契約內容。

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。

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。

第十九條 社會住宅之經營管理者，應每半年編置報表，送住宅處備查。

第二十條 本辦法所需書表格式，由住宅處另定之。

第二十一條 本辦法自發布日施行。