

臺中市社會住宅出租辦法草案

名 稱	說 明
臺中市社會住宅出租辦法	自治法規名稱。
條 文	說 明
第一條 本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第二十八條第二項規定訂定。	一、明定本辦法訂定之依據。 二、住宅法第二十八條第二項規定： 「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，由直轄市、縣（市）主管機關定之。」
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）。	明定本辦法訂定之主管機關。
第三條 依本法第十五條規定向臺中市政府（以下簡稱本府）提出申請之民間興辦社會住宅、本府依本法第二十二條規定取得之社會住宅及本法第四十九條第二項規定由出租國民住宅轉型之社會住宅及其他經本府公告之住宅，適用本辦法之規定。	明定本辦法適用範圍。
第四條 本辦法用詞，定義如下： 一、無自有住宅：指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。 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。 三、戶籍或戶籍內：指同一戶號之戶內。	參酌自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第二條之名詞定義，明定本辦法名詞定義。
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，或勞務提供地為本市但未設戶籍者。 三、家庭成員在本市均無自有住宅。	一、依據本法第二十八條第一項規定：「社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人為限。」明定申請承租社會住宅者之資格條件。 二、因應臺中市政府青年住宅政策推動，故放寬在本市未設有戶籍，但

<p>四、家庭成員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>符合前項第五款者，申請時應切結同意簽訂租賃契約時，放棄原有補助或補貼資格。</p> <p>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四十平方公尺以上者，非屬第一項第三款所列無自有住宅。</p>	<p>有就業之居住需求者，亦具有承租社會住宅之資格。</p> <p>三、依據「直轄市縣市政府訂定政府興辦社會住宅出租參考事項」第二點之承租原則，訂定第一項第三款與第二項；以及依據同法第三點，訂定第一項第一款、第三款與第四款。</p> <p>四、為避免社會資源重複，家庭成員不得重複享有中央政府辦理之住宅補助或補貼。</p> <p>五、家庭年所得及每人每月平均收入基準於受理申請前由都發局公告。</p> <p>六、為使本市社會住宅能切合個案實際住宅需求，第三項規定都發局得審酌申請人相關因素，擇定承租之優先順序及比例，並公告之。</p>
<p>第六條 前條自有住宅之認定，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家庭成員綜合所得稅各類所得資料清單為準。</p> <p>都發局得列冊送請財政部財稅資料中心查核。</p>	<p>明定自有住宅及家庭年收入之認定方式。</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，公告應符合之人口數。</p> <p>前項人口數計算之範圍，除申請人本人外，包括與申請人同戶籍之下列成員：</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</p>	<p>為提高社會住宅使用效率及提升居住品質，爰明定社會住宅入住之家庭，應依社會住宅居住單元之實際使用室內面積、設施與設備，規定應符合之入住人口數限制。</p>

<p>住宅之兄弟姊妹需要照顧者，得加計之。</p>	
<p>第八條 社會住宅之出租應辦理公告，其公告事項如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、申請資格。 二、受理申請期間、方式與單位。 三、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。 四、優先承租對象之居住單元、戶數及比例。 五、申請書與應備文件。 六、受理申請當年度家庭年所得及每人每月平均收入標準。 七、重複申請之處理方式。 八、抽籤作業方式。 九、其他事項。 <p>前項第四款所定優先承租對象包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、本法第四條所定之具特殊情形或身分者。 二、設籍於社會住宅所在行政區滿一年且符合承租資格者。 <p>第一項公告事項應張貼公告，並於都發局網站公告。</p> <p>民間興辦之社會住宅應於受理申請日前一個月，依第一項公告事項以書面送請都發局辦理公告。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、明定公告事項內容。 二、依直轄市縣市政府訂定政府興辦社會住宅出租參考事項第2點第2款：「…具特殊情形或身分者，申請承租社會住宅數量超過既定提供數量時，直轄市、縣(市)政府得考量實際需求優先提供。」及考量社會住宅推動初期，應設計回饋機制，給予社會住宅所在地周圍緊鄰里之居民擁有優先承租資格，以提高鄰近地區居民之接受度。
<p>第九條 申請人應於受理申請期間內檢附下列文件，提出申請：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、申請書。 二、戶口名簿影本或身分證影本。 三、符合第五條規定之證明文件。 <p>申請前條第一項第四款規定者，應另檢附本法施行細則第二條所定之證明文件。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、明定申請應檢附之文件。 二、依住宅法施行細則第二條規定： <p>「本法第四條第一項所定具特殊情形或身分，其認定方式如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一)第一款、第二款、第四款、第六款至第九款之人，指符合各該管法律規定，並依法取得相關證明文件者。 (二)第十款所定災民，指經各級災害主管機關依法認定為遭受災害之人民，且其合法房屋

	<p>因受災致不堪居住者。(三)第十一款所定遊民，指經各直轄市、縣(市)社政主管機關認定、列冊在案，並認有安置必要者。」爰規定具特殊情形或身分者應檢附之證明文件依本法施行細則規定辦理。另第八條第二項第二款優先承租對象應檢附文件為本條第一項第二款文件證明，併予說明。</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，向受理申請單位提出申請。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、受理申請單位應就申請案件進行資格審查，並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、符合資格者列入抽籤名冊，都發局通知申請人擇期辦理公開抽籤作業，確定各類居住單元之承租順位及選定入住居住單元。抽籤作業分為兩階段進行：</p> <p>第一階段，由第八條第二項所定之優先承租對象進行抽籤。</p> <p>第二階段，由第一階段未中籤之優先承租對象與其他符合資格者進行抽籤。</p> <p>四、已選定入住居住單元者應於抽籤結果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，都發局得取消其承租權，並由下一順位之承租戶依序遞補。</p>	<p>一、明定社會住宅承租程序。</p> <p>二、考量民間興辦社會住宅，其投入人力與時間資源不同，其所適用之社會住宅承租方式可能需要另行調整。爰明定民間興辦之社會住宅得視實際需要另訂出租方式，以增彈性。</p> <p>三、考量資格審查之工作量相當龐大，乃明定都發局得將承租事項委託民間興辦社會住宅之興辦人或經營管理者辦理。</p>

<p>五、承租人應於租期開始三十日內完成入住，逾期未入住者，都發局得終止租約，通知下一順位之承租戶依序遞補。</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事項。</p>	
<p>第十一條 社會住宅租金及管理維護費不得逾越市場租金行情，收費標準由都發局核定；調整時，亦同。</p> <p>前項市場租金行情應委託三家以上不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者查估後評定之。</p>	<p>一、明定社會住宅租金訂定原則。</p> <p>二、參考「都市更新權利變換實施辦法」第六條規定，明定市場租金水準評定方式，應委託三家以上專業估價者查估後評定。</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二個月租金總額之保證金及第一個月租金。</p>	<p>明定承租人簽訂租賃契約時應繳納之保證金與租金之收取標準。</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，得再續約一次，合計租期最長不得逾六年。</p> <p>租期屆滿時，都發局得提供租金補助或補貼資訊，輔導承租人另行申請租金補助或補貼，或請本府社會局、衛生局、原住民族事務委員會及相關局處提供其他協助。</p>	<p>一、明定租期、續租期限與租期屆滿後之協助。</p> <p>二、第二項所稱本府相關局處，根據住宅法第四條所列示之十一種身分別，包含社會局（協助低收入戶、特殊境遇家庭、育有未成年子女三人以上、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲、六十五歲以上之老人、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女、身心障礙者、災民與遊民）、衛生局（協助精神障礙者）與原住民族事務委員會（協助原住民）。</p>
<p>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者，且符合原公告申請資格者，得申請換約續租至原租賃期限止：</p> <p>一、承租人死亡時，同一戶籍內之配偶或直系親屬。</p>	<p>一、明定承租人死亡時租約之處理方式。</p> <p>二、明定承租人死亡時，申請換約續租者之資格條件。</p>

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。	
<p>第十五條 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單位，依社區規約或管理作業規範進行管理，社會住宅承租戶應共同遵守；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，承租人不得拒絕。</p> <p>前項規定及本法第三十二條規定，應納入租賃契約內容。</p> <p>符合本法第四條所定之特殊情形或身分承租人，本府各身分主管機關必要時應予訪視。</p>	<p>一、明定社會住宅之管理方式。</p> <p>二、為查核承租人是否有本法第三十二條規定終止租約之情事，明定必要時得訪視住宅等措施。</p> <p>三、為落實弱勢者之照顧，符合本法第四條所定之特殊情形或身分承租人，由各身分主管機關定期訪視、予以必要性協助。</p>
第十六條 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，經本府專案核准供安置使用之部分，不適用本辦法規定。	社會住宅得提供安置使用之情況。
第十七條 本辦法所定書表格式，由都發局定之。	本辦法書表格式。
第十八條 本辦法自發布日施行。	明定本辦法施行日期。