

內政部公告

中華民國113年10月22日

台內國字第1130811052號

主 旨：預告修正「內政部興辦社會住宅出租辦法」。

依 據：行政程序法第151條第2項及第154條第1項。

公告事項：

- 一、修正機關：內政部。
- 二、修正依據：住宅法第25條第2項。
- 三、「內政部興辦社會住宅出租辦法」（下稱本辦法）修正草案如附件。本案另載於本部全球資訊網（網址<https://www.moi.gov.tw>）。
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起14日內陳述意見或洽詢：
 - （一）承辦單位：內政部國土管理署
 - （二）地址：臺北市松山區八德路二段342號
 - （三）聯絡人：呂視察
 - （四）電話：02-87712628
 - （五）傳真：02-87712639
 - （六）電子郵件：cpamail@nlma.gov.tw
- 五、本案修正涉社會住宅申請者家庭成員認定、所得與財產查核，軍警消排除所得限制及新增出租作業得採評點機制等，皆為申請社會住宅條件重大變革，影響民眾權益甚深，為推動社會住宅政策之重要事項，屬情況特殊，有縮短預告期間之必要者，依內政部主管法律及法規命令草案辦理預告作業要點第6點第6款規定，預告期間為14日。

部 長 劉世芳

內政部興辦社會住宅出租辦法修正草案總說明

內政部興辦社會住宅出租辦法(以下簡稱本辦法)於一百零六年八月二十八日發布施行,其後曾於一百零七年七月二日修正公布第三條及第七條、一百十年五月十七日修正第三條,並自發布日施行。國家住宅及都市更新中心(以下簡稱國家住都中心)於一百零七年八月一日正式成立後,依本辦法及國家住宅及都市更新中心設置條例,辦理社會住宅公告招租、管理營運等接受內政部(以下簡稱本部)指示辦理社會住宅相關業務,考量該中心實務執行及配合本部歷次政策指示,關於家庭成員認定、所得與財產查核,以及軍警消排除所得等規定皆為重大政策,另參酌近期六直轄市修正之社會住宅出(承)租辦法,相關規定應予配合修正,以與時俱進。爰擬具本辦法修正草案,共十九條,其要點如下:

- 一、為配合重大災害緊急短期救助安置或中央政策所需,明定專案核准使用社會住宅範疇,及明定本部指示國家住都中心興辦之社會住宅適用本辦法規定。(修正條文第二條)
- 二、申請承租社會住宅者,納入計算家庭成員持有之不動產價值、動產價值,明定家庭成員定義、家庭成員排除家暴或性侵害相對人,及放寬軍警消等人員所得限制。(修正條文第三條)
- 三、修正無自有住宅之定義。(修正條文第四條)
- 四、配合第二條增訂本部指示國家住都中心興辦之社會住宅依本辦法規定辦理,併同修正由該中心辦理社會住宅公告招租、管理營運等業務。(修正條文第五條、第六條、第七條、第八條、第九條、第十一條、第十二條、第十四條及第十五條)
- 五、為充分保障申請人權益,明定符合資格者決定序位方式,及國家住都中心應予民眾一定時間獲取社會住宅招租資訊及申請時間。(修正條文第七條)
- 六、申請人應檢附戶口名簿等證明文件,並排除出境逾一年之外籍人士等身分者,不列入申請人之家庭成員;另推動社會住宅無紙化申請與審核以達簡政便民之目的。(修正條文第八條)
- 七、增訂社會住宅出租作業得採評點機制法源。(修正條文第十條)
- 八、增訂申請續租者得以網路申請為之,並明定租期屆滿延長續租及重

新審查承租資格之規定。(條文第十二條)

九、配合本辦法條次調整，修正得委辦直轄市、縣(市)政府辦理事項。(條文第十八條)

內政部興辦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）第二十五條第二項規定訂定之。	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。	本條未修正。
<p>第二條 內政部(以下簡稱本部)興辦之社會住宅，其出租規定如下：</p> <p>一、本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款及第八款之社會住宅：依本辦法規定辦理。</p> <p>二、本法第十九條第一項第五款及第六款之社會住宅：依租屋服務事業認定及獎勵辦法規定辦理。</p> <p>三、<u>因應重大災害緊急短期安置或配合中央政策經本部專案核准使用之社會住宅，依核准內容辦理。</u> <u>本部指示國家住宅及都市更新中心(以下簡稱國家住都中心)興辦之社會住宅，依本辦法規定辦理。</u></p>	<p>第二條 內政部(以下簡稱本部)興辦之社會住宅，其出租規定如下：</p> <p>一、本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款及第八款之社會住宅：依本辦法規定辦理。</p> <p>二、本法第十九條第一項第五款及第六款之社會住宅：依租屋服務事業認定及獎勵辦法規定辦理。</p> <p>三、本部專案核准使用之社會住宅：依核准內容辦理。</p>	<p>一、為明確化內政部(以下簡稱本部)專案核准使用社會住宅適用範圍，修正第一項第三款規定，規範專案核准使用之社會住宅適用範圍，如配合重大災害緊急短期救助安置所需，或因應高齡社會來臨，並為促進高齡者及身障者居住適宜性，高齡者、身障者將所持有之不動產釋出作為社會住宅，並交換承租至其他政府興辦之社會住宅，經本部專案核准，其承租資格、租金計算、租賃及續租期限等事項，依核准內容辦理，不適用本辦法規定。</p> <p>二、因本辦法所定社會住宅公告招租、受理申請及營運管理等事務，皆屬住宅法第八條及國家住宅及都市更新中心設置條例第三條第七款本部得指示國家住宅及都市更新中心(以下簡稱國家住都中心)辦理社會住宅相關業務，爰訂定第二項規定。</p>
<p>第三條 申請承租社會住宅者，應符合下列各款條件：</p> <p>一、成年國民。</p> <p>二、於受理申請社會住宅</p>	<p>第三條 申請承租社會住宅者，應符合下列各款條件：</p> <p>一、成年國民。</p> <p>二、於受理申請社會住宅</p>	<p>一、考量社會住宅資源稀缺，另依據本法第二十五條第一項規定，社會住宅承租者應以無自有住宅或一定所得、財</p>

<p>之直轄市、縣（市）設有戶籍，或未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求。</p> <p>三、家庭成員於第六條第一項第一款公告範圍內之直轄市、縣（市）無自有住宅。</p> <p>四、家庭年所得應低於申請時社會住宅所在地直轄市、縣（市）百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過最低生活費三點五倍。</p> <p><u>五、家庭成員持有之不動產價值，應低於社會住宅所在地之直轄市、縣（市）社政主管機關公告受理申請當年度中低收入戶家庭財產之不動產金額。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>六、家庭成員持有之家庭動產價值，應低於本部公告之住宅補貼對象一定所得及財產標準第五條附表一之各直轄市、縣(市)申請自建、自購住宅貸款利息補貼者動產限額。</u></p> <p>七、家庭成員未享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼，且非社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶。但政府興辦之出租住宅目的係為活化閒置資產</p>	<p>之直轄市、縣（市）設有戶籍，或未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求。</p> <p>三、家庭成員於第六條第一項第一款公告範圍內之直轄市、縣（市）無自有住宅。</p> <p>四、家庭年所得應低於申請時社會住宅所在地直轄市、縣（市）百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過最低生活費三點五倍。</p> <p>五、家庭成員未享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼，且非社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶。但政府興辦之出租住宅目的係為活化閒置資產且其租金依市場機制定價，不在此限。 前項第一款年齡之計算，以申請日為計算基準。</p> <p>第一項所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬。但申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未成年或已成年仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姐妹需要照顧者，包含該戶籍內之兄弟姐妹。</p> <p><u>第一項第三款無自有住宅，指家庭成員均無自有住宅。有下列情形之一者，視為無自有住宅：</u></p>	<p>產標準以下之家庭或個人，爰新增第一項第五款及第六款規定，申請資格納入動產及不動產限額之規定，其內容及計算方式準用住宅補貼對象一定所得及財產標準第三條規定。原款次向後遞移增訂第七款。</p> <p>二、為明定家庭成員及戶籍內之定義，爰修正第三項及增訂第四項規定。</p> <p>三、考量實務上受家庭暴力及性侵害申請人受暴離家後，需要穩定之住所邁向復原之路，倘將相對人及其親屬之所得及財產等併納入計算，恐影響被害人權益，爰增訂第五項因遭受家庭暴力或性侵害之相對人其年所得、財產、接受之政府住宅補貼，得排除家庭成員範圍，以維護受家庭暴力及性侵害申請人之權益。</p> <p>四、為鼓勵各單位提供社會住宅予軍警消人員，滿足其居住需求，本部前於一百零八年四月三日函頒「強化基層警察及消防同仁租屋協助措施」，並於一百一十一年五月十日函頒「軍職人員承租社會住宅措施」有案，爰增訂第六項，一定職務列等以下之軍警消人員之所得不受第一項第四款規定限制。</p> <p>五、現行第四項至第五項</p>
---	---	--

<p>且其租金依市場機制定價，不在此限。</p> <p>前項第一款年齡之計算，以申請日為計算基準。</p> <p>第一項所稱家庭成員如下：</p> <p>一、申請人。</p> <p>二、申請人之配偶。</p> <p>三、申請人之戶籍內直系親屬。</p> <p>四、申請人配偶之戶籍內直系親屬。</p> <p>五、申請人或其配偶孕有之胎兒。</p> <p>六、申請人父母均已死亡，其戶籍內有未成年或身心障礙且無配偶之兄弟姐妹者。</p> <p>本辦法所稱戶籍內，指同一戶號之戶內。</p> <p>因遭受家庭暴力或性侵害與相對人分居者，經申請人簽具切結書後，該相對人及其配偶或直系親屬得不列入前項應計算之家庭成員範圍。相對人之配偶或直系親屬，不包含申請人本人。</p> <p>申請人為服務現任職務之最高職務列等在警正四階以下之警消人員、現任職務之最高職務列等在國防部少校階(含士官)之軍職人員、文職六職等以下、聘僱或相當該職務列等以下之人員，不受第一項第四款規定限制。</p> <p>第一項第四款至第六款家庭年所得與家庭成員每人每月平均所得、動產及不動產內容及計算方式，準用住宅補貼對</p>	<p>一、<u>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。</u></p> <p>二、<u>申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未成年或已成年仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姐妹需要照顧者，申請人及其戶籍內兄弟姐妹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>家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其個別持分合計為全部或換算面積合計達四十平方公尺以上者，視為有自有住宅。</u></p> <p>第一項第四款家庭年所得與家庭成員每人每月平均所得，準用住宅補貼對象一定所得及財產標準第五條附表一規定。</p>	<p>屬申請人及家庭成員無自有住宅認定範疇，將其移列修正條文第四條規定。</p> <p>六、現行第六項遞移至第七項，並配合修正條文第一項修正文字。</p>
--	---	---

<p>象一定所得及財產標準 <u>第三條及第五條附表一</u> 規定。</p>		
<p>第四條 前條第一項第三款 有下列情形之一者，視為 無自有住宅： 一、家庭成員個別持有面 積未滿四十平方公尺 之共有住宅。但持有 之共有住宅為同一住 宅，其個別持分合計 為全部或換算面積合 計達四十平方公尺以 上，視為有自有住宅 。 二、家庭成員僅持有經政 府公告拆遷之住宅。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。 二、承前條說明五，針對無 自有住宅之定義，以家 庭成員個別持分合計 為全部或面積合計達 四十平方公尺，即視為 有自有住宅，且不以設 戶籍為要件，爰訂定本 條規定。</p>
<p>第五條 <u>國家住都中心</u>得 依社會住宅居住單元之 面積、設施及設備，規定 其入住人口數。</p>	<p>第四條 本部得依社會住 宅居住單元之面積、設施 及設備，規定其入住人口 數。</p>	<p>配合本辦法第二條第二項 規定修正辦理主體，及依前 條新增條文變更條次。</p>
<p>第六條 本部指示<u>國家住 都中心</u>興辦之社會住宅， 至少應按社會住宅所在 直轄市、縣（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 人口數占全國總人口數 比例。</p>	<p>第五條 本部興辦之社會 住宅，至少應按社會住宅 所在直轄市、縣（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 民族人口數占全國總人 口數比例。</p>	<p>一、條次變更。 二、修正理由同修正條文 第五條規定。</p>
<p>第七條 社會住宅之出租， <u>國家住都中心</u>至少應於 受理申請日<u>前十日</u>公告 下列事項： 一、申請資格及無自有住 宅範圍。 二、受理申請期間及方式 。 三、受理機關、地點及聯 絡電話。 四、坐落地點、樓層、戶 數、每戶居住單元面</p>	<p>第六條 社會住宅之出租， 本部至少應於受理申請 日三十日前公告下列事 項： 一、申請資格及無自有住 宅範圍。 二、<u>受理申請之直轄市、 縣（市）</u>。 三、受理申請期間及方式 。 四、受理機關、地點及聯 絡電話。</p>	<p>一、條次變更。 二、第一項序文及第二項 辦理主體修正理由同 修正條文第五條規定。 三、為充分保障申請人之 權益，使申請人有合理 時間及管道獲取社會 住宅招租與申請資訊， 並考量招租儘量以親 政便民作業，爰修正第 一項序文及第二項規 定。</p>

<p>積、入住人口數、分級收費之每月租金及管理維護費。</p> <p>五、提供經濟或社會弱勢者、未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者，及原住民民族之戶數。</p> <p>六、申請書及應備文件。</p> <p>七、重複申請之處理方式。</p> <p>八、符合資格者決定序位方式。</p> <p>九、租賃及續租期限。</p> <p>十、其他事項。</p> <p>前項公告事項，應於本部及國家住都中心網站公告，或社會住宅所在地之直轄市、縣（市）張貼公告，且受理申請期間不得少於三十日。</p>	<p>五、坐落地點、樓層、戶數、每戶居住單元面積、入住人口數、分級收費之每月租金及管理維護費。</p> <p>六、提供經濟或社會弱勢者、未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者，及原住民民族之戶數。</p> <p>七、申請書及應備文件。</p> <p>八、重複申請之處理方式。</p> <p>九、租賃及續租期限。</p> <p>十、本部委託之經營管理者。</p> <p>十一、其他事項。</p> <p>前項公告事項，應於受理申請之直轄市、縣（市）政府張貼公告，並於本部網站公告。</p>	<p>四、考量受理申請之直轄市、縣（市）已於本條第一項第四款及第五款載明，並配合本辦法第二條第二項規定，爰刪除本項第二款及第十款規定，其餘款次向前遞移。</p> <p>五、明定公告事項應載明符合資格者之決定序位方式，新增第一項第八款規定。</p>
<p>第八條 申請人應於受理申請期間，檢附下列文件向<u>國家住都中心</u>提出申請：</p> <p>一、申請書。</p> <p>二、<u>含詳細記事之戶口名簿影本、全戶戶籍謄本或電子戶籍謄本</u>；<u>配偶分戶者應同時檢具其配偶之含詳細記事戶口名簿影本、全戶戶籍謄本或電子戶籍謄本</u>。</p> <p>三、申請人就學、就業證明。申請人於社會住宅所在地直轄市、縣（市）設有戶籍者，免附。</p> <p>四、<u>稅捐稽徵機關核發之全國財產稅總歸戶財產查詢清單及綜合所得稅各類所得資料清單</u>。</p>	<p>第七條 申請人應於受理申請期間，檢附下列文件向本部提出申請：</p> <p>一、申請書。</p> <p>二、<u>戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或家庭成員國民身分證正反面影本</u>；夫妻分戶者應同時檢具其配偶之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或<u>家庭成員國民身分證正反面影本</u>。</p> <p>三、申請人就學、就業證明。申請人於社會住宅所在地直轄市、縣（市）設有戶籍者，免附。</p> <p>四、<u>申請日前三十日內稅捐稽徵機關核發之家庭成員財產歸屬資料清單</u>。</p> <p>五、<u>稅捐稽徵機關核發之</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項序文修正理由同修正條文第五條規定。</p> <p>三、為依本辦法第三條規定，依戶口名簿或戶籍謄本確認申請人家庭成員，並以該文件取代國民身分證，爰修正第一項第二款及第五款第四目規定。</p> <p>四、有關家庭成員財產歸屬資料及最近一年度綜合所得稅各類所得資料清單皆依稅捐稽徵機關核發為準，爰合併現行第一項第四款及第五款規定，並修正文字，其餘款次向前遞移。</p> <p>五、為確認家庭成員持有建物面積未滿四十平方公尺之共有住宅情</p>

<p><u>五</u>、符合經濟或社會弱勢身分者，應檢附之證明文件：</p> <p>(一) 低收入戶：當年度低收入戶證明影本。</p> <p>(二) 中低收入戶：當年度中低收入戶證明影本。</p> <p>(三) 特殊境遇家庭：當年度各直轄市、縣(市)主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。</p> <p>(四) 申請人育有未成年子女：子女與申請人不同戶籍者，須檢附該子女之<u>含詳細記事之戶口名簿影本、全戶戶籍謄本或電子戶籍謄本</u>。</p> <p>(五) 申請人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：社政主管機關出具之證明。</p> <p>(六) 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：受家庭暴力或性侵害一年內之證明，如保護令影本、判決書影本；以警察處理家庭暴力事件通報表、報案單、政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證</p>	<p><u>家庭成員最近一年綜合所得稅各類所得資料清單</u>。</p> <p><u>六</u>、符合經濟或社會弱勢身分者，應檢附之證明文件：</p> <p>(一) 低收入戶：當年度低收入戶證明影本。</p> <p>(二) 中低收入戶：當年度中低收入戶證明影本。</p> <p>(三) 特殊境遇家庭：當年度各直轄市、縣(市)主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。</p> <p>(四) 申請人育有未成年子女：子女與申請人不同戶籍者，須檢附該子女之戶口名簿影本、<u>電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本</u>。</p> <p>(五) 申請人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：社政主管機關出具之證明。</p> <p>(六) 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：受家庭暴力或性侵害一年內之證明，如保護令影本、判決書影本；以警察處理家庭暴力事件通報表、報案單</p>	<p>形，新增申請人應檢附建號全部之建物登記第一類謄本，以顯示登記名義人全部登記資料，爰修正第六款規定。</p> <p><u>六</u>、考量家庭成員應具生活事實與基礎，明定出境逾一年之外籍人士等身分者，不列入申請人之家庭成員，爰修正第二項規定。</p> <p><u>七</u>、為推動單一入口及網路申請機制、落實電子無紙化政策，以達成簡政便民之目的，申請人得免予提供個人及其家庭成員財產資料及弱勢身分證明文件，並同意由國家住都中心逕向其他機關(構)、團體及法人查調，爰增訂第五項規定。</p> <p><u>八</u>、配合前項規定授權本部指示國家住都中心向其他機關(構)、團體、法人或個人請求提供申請人及家庭成員財產資料及弱勢身分證明文件進行資格審查作業，爰增訂第六項規定。</p>
---	--	--

<p>明書證明者，應同時出具家庭暴力及性侵害防治中心轉介證明單(函)或其他足資證明之文件。</p> <p>(七)身心障礙者：身心障礙證明(手冊)影本。</p> <p>(八)感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者：醫院或衛生單位出具之證明文件影本。</p> <p>(九)災民：受災一年內經相關主管機關認定之文件影本。</p> <p>(十)遊民：經社政主管機關認定之文件影本。</p> <p>(十一)其他經本部認定之文件影本。</p> <p>六、家庭成員持有建物面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物所有權狀影本、<u>建物登記第一類謄本影本</u>或房屋稅籍證明。</p> <p>七、家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民者，除應檢附出入國(境)紀錄等相關證明文件外，並應檢附外僑居留證(外籍人士)、依親居留證或長期居留證(大陸地區人民)、臺灣地區居留證或</p>	<p>、政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家庭暴力及性侵害防治中心轉介證明單(函)或其他足資證明之文件。</p> <p>(七)身心障礙者：身心障礙證明(手冊)影本。</p> <p>(八)感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者：醫院或衛生單位出具之證明文件影本。</p> <p>(九)災民：受災一年內經相關主管機關認定之文件影本。</p> <p>(十)遊民：經社政主管機關認定之文件影本。</p> <p>(十一)其他經本部認定之文件影本。</p> <p>七、家庭成員持有建物面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物所有權狀影本或房屋稅籍證明。</p> <p>八、家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民者，除應檢附出入國(境)紀錄等相關證明文件外，並應檢附外僑居留證(外籍人士)、依親居留證或長期居留</p>	
--	---	--

<p>臺灣地區居留入出境證（香港或澳門居民）。</p> <p>前項第七款家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民，無居留證、居留入出境證或出入國（境）相關資料，或出入國（境）相關證明文件顯示未曾入境或已出境逾一年者，視為無該家庭成員。</p> <p>申請書件以掛號郵件寄送者，其申請日之認定以郵戳為憑。</p> <p>每處社會住宅，同一家庭以一人提出申請一處為限。</p> <p><u>第一項申請人得經由國家住都中心建置之網站提出申請，申請人及其家庭成員需檢附之文件得免予檢附，並同意該中心向相關機關（構）、團體及法人查調證明文件。</u></p> <p><u>國家住都中心為辦理申請案件審核作業所需，得請求相關機關（構）、團體、法人或個人提供財產資料及弱勢身分證明文件等逕予查核，但因法令限制國家住都中心無從取得者，申請人有配合提供之義務。</u></p>	<p>證（大陸地區人民）、臺灣地區居留證或臺灣地區居留入出境證（香港或澳門居民）。</p> <p>前項第八款家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民，無居留證、居留入出境證或出入國（境）相關資料，或出入國（境）相關證明文件顯示未曾入境者，視為無該家庭成員。</p> <p>申請書件以掛號郵件寄送者，其申請日之認定以郵戳為憑。</p> <p>每處社會住宅，同一家庭以一人提出申請一處為限。</p>	
<p>第九條 社會住宅資格審查程序如下：</p> <p>一、於受理申請期限屆滿之次日起六十日內完成資格審查；必要時，得延長六十日。</p> <p>二、申請案件有應補正事項者，應以書面一次通知申請人於十日內</p>	<p>第八條 社會住宅資格審查程序如下：</p> <p>一、於受理申請期限屆滿之次日起六十日內完成資格審查；必要時，得延長六十日。</p> <p>二、申請案件有應補正事項者，應以書面一次通知申請人於十日內</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項第二款及第二項修正理由同修正條文第五條規定。</p>

<p>補正。但有正當理由者，申請人得敘明理由，於補正期限內向<u>國家住都中心</u>申請展期十日，並以一次為限。</p> <p>三、申請案件經審查合格者，應以書面通知申請人。</p> <p>前項審查有下列情形之一者，<u>國家住都中心</u>應敘明理由以書面駁回申請：</p> <p>一、不符合本法或本辦法相關規定且不能補正之事項。</p> <p>二、經通知申請人限期補正，屆期未補正或經補正仍未符合本法或本辦法相關規定。</p> <p>三、借用或冒用他人名義或證件申請。</p> <p>四、同一家庭有二人以上申請者，本部限期請申請人協調由一人提出申請，屆期協調不成者，得全部駁回。</p> <p>五、申請文件有虛偽或不實情事。</p>	<p>補正。但有正當理由者，申請人得敘明理由，於補正期限內向本部申請展期十日，並以一次為限。</p> <p>三、申請案件經審查合格者，應以書面通知申請人。</p> <p>前項審查有下列情形之一者，本部應敘明理由以書面駁回申請：</p> <p>一、不符合本法或本辦法相關規定且不能補正之事項。</p> <p>二、經通知申請人限期補正，屆期未補正或經補正仍未符合本法或本辦法相關規定。</p> <p>三、借用或冒用他人名義或證件申請。</p> <p>四、同一家庭有二人以上申請者，本部限期請申請人協調由一人提出申請，屆期協調不成者，得全部駁回。</p> <p>五、申請文件有虛偽或不實情事。</p>	
<p>第十條 社會住宅出租作業程序如下：</p> <p>一、經審查符合資格者，依第七條第一項第八款規定以評點分數或公開抽籤方式決定序位。</p> <p>二、依序位書面通知承租人看（選）屋，並限期繳交不超過二個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金。</p> <p>三、書面通知承租人限期簽訂租賃契約並繳交公證費用，經公證後</p>	<p>第九條 社會住宅出租作業程序如下：</p> <p>一、經審查符合資格者，原則上以公開抽籤方式決定序位。</p> <p>二、依序位書面通知承租人看（選）屋，並限期繳交不超過二個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金。</p> <p>三、書面通知承租人限期簽訂租賃契約並繳交公證費用，經公證後點交入住。</p> <p>承租人未能依限簽</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、為優先提供經濟或社會弱勢者居住協助，且考量以辦理社會住宅營運招租之直轄市、縣（市）中，多採一般戶抽籤、弱勢戶評點制，爰修正第一項第一款規定，強化評點機制法源依據。</p> <p>三、第二項及第五項修正理由同修正條文第五條規定。</p>

<p>點交入住。</p> <p>承租人未能依限簽約者，得以書面向<u>國家住都中心</u>申請延期三十日，並以一次為限。</p> <p>承租人未依前二項所定期限辦理者，喪失承租資格，已繳交之保證金及租金，扣除應負擔之公證費用及必要行政費用後無息退還，其序位由候補序位承租人依序遞補。</p> <p>第一項第三款公證費用承租人應負擔二分之一。但承租人於簽約後租期開始前或承租期間未滿一年即終止租約者，公證費用由承租人全額負擔。</p> <p><u>國家住都中心</u>依第一項及第三項規定辦理出租未能完成出租，其再行出租得採隨到隨辦方式辦理。</p>	<p>約者，得以書面向本部申請延期三十日，並以一次為限。</p> <p>承租人未依前二項所定期限辦理者，喪失承租資格，已繳交之保證金及租金，扣除應負擔之公證費用及必要行政費用後無息退還，其序位由候補序位承租人依序遞補。</p> <p>第一項第三款公證費用承租人應負擔二分之一。但承租人於簽約後租期開始前或承租期間未滿一年即終止租約者，公證費用由承租人全額負擔。</p> <p>本部依第一項及第三項規定辦理出租未能完成出租，其再行出租得採隨到隨辦方式辦理。</p>	
<p>第十一條 社會住宅之租金訂定方式如下：</p> <p>一、<u>國家住都中心</u>得評估成本效益，參酌國有財產相關規定租金計算，或委託三家以上不動產估價師事務所查估後評定市場租金水準。</p> <p>二、本部或<u>國家住都中心</u>得參酌社會住宅所在地直轄市、縣（市）政府所定分級收費規定，及承租者所得狀況、負擔能力訂定分級收費，不得逾市場租金水準。</p> <p>前項社會住宅租金，應每三年檢討之。</p>	<p>第十條 社會住宅之租金訂定方式如下：</p> <p>一、本部得評估成本效益，參酌國有財產相關規定租金計算，或委託三家以上不動產估價師事務所查估後評定市場租金水準。</p> <p>二、本部得參酌社會住宅所在地直轄市、縣（市）政府所定分級收費規定，及承租者所得狀況、負擔能力訂定分級收費，不得逾市場租金水準。</p> <p>前項社會住宅租金，應每三年檢討之。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項第一款及第二款修正理由同修正條文第五條規定。</p>
<p>第十二條 社會住宅租賃</p>	<p>第十一條 社會住宅租賃</p>	<p>一、條次變更。</p>

<p>期限為三年。承租人於租賃期限屆滿時仍符合承租資格者，得於租賃期限屆滿三十日前，檢附<u>第八條第一項規定文件</u>或<u>依第八條第五項規定</u>，以書面或網路申請續租，且以一次為限，租期合計最長不得超過六年；屆期未申請或申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。</p> <p><u>承租人資格自第一次申請承租起至租賃期限屆滿時，持續符合經濟或社會弱勢身分入住者，續租不以一次為限，惟合計不得超過十二年。</u></p> <p><u>第一項承租人申請續租時，國家住都中心應依第三條、第四條及第八條規定，重新審查其承租資格。</u></p>	<p>期限為三年。承租人於租賃期限屆滿時仍符合承租資格者，得於租賃期限屆滿三十日前，檢附第七條第一項規定文件，以書面申請續租；屆期未申請或申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。</p> <p>社會住宅租賃及續租期限，合計最長不得超過六年。但符合經濟或社會弱勢身分者，得延長為十二年。</p>	<p>二、考量原條文針對符合經濟或社會弱勢身分之承租人續租次數及期限未臻明確，屢獲民眾及國家住都中心請求釋疑，爰予修正文字，俾利執行。</p> <p>三、配合第八條第五項規定，申請續租得以網路申請為之，並明定續租以一次為限，租期合計不得超過六年，爰修正第一項規定。</p> <p>四、為保障經濟或社會弱勢者居住權益，並兼顧社會住宅資源合理轉換輪替率，讓其他國人亦有公平機會接續進住社會住宅，爰修正第二項規定，承租人自首次申請且入住經濟或社會弱勢戶者，使得適用續租不以一次為限、合計不超過十二年之規定。倘屬承租期間始取得其資格者，續租次數及期限依前項規定辦理。</p> <p>五、為滿足國人階段性居住需求，並確保社會住宅承租人皆符合本辦法有關資格條件，爰增訂第三項規定。</p>
<p><u>第十三條</u> 社會住宅承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應於終止日三十日前提出申請，並繳納租金、管理維護費及其他應給付費用至遷離之月份止；未繳納者，由保證金扣抵。實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。</p>	<p><u>第十二條</u> 社會住宅承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應於終止日三十日前提出申請，並繳納租金、管理維護費及其他應給付費用至遷離之月份止；未繳納者，由保證金扣抵。實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。</p>	<p>條次變更，內容未修正。</p>
<p><u>第十四條</u> 承租人有列</p>	<p><u>第十三條</u> 承租人有列</p>	<p>一、條次變更。</p>

<p>情形之一者，<u>國家住都中心</u>得終止租約收回住宅：</p> <p>一、已不符承租社會住宅之資格。</p> <p>二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。</p> <p>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。</p> <p>四、遲付租金之總額達二個月之租金額，並經相當期限催告，承租人仍不為支付。</p> <p>五、積欠管理維護費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經相當期限催告，承租人仍不為支付。</p> <p>六、經查明重複申請或申請文件有虛偽不實情事。</p> <p>七、其他違反租賃契約中得終止租約收回住宅之規定。</p> <p>承租人因前項原因終止租約者，應繳納租金、管理維護費及其他應給付費用至遷離之月份止；未繳納者，由保證金扣抵。實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。</p>	<p>情形之一者，本部得終止租約收回住宅：</p> <p>一、已不符承租社會住宅之資格。</p> <p>二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。</p> <p>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。</p> <p>四、遲付租金之總額達二個月之租金額，並經相當期限催告，承租人仍不為支付。</p> <p>五、積欠管理維護費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經相當期限催告，承租人仍不為支付。</p> <p>六、經查明重複申請或申請文件有虛偽不實情事。</p> <p>七、其他違反租賃契約中得終止租約收回住宅之規定。</p> <p>承租人因前項原因終止租約者，應繳納租金、管理維護費及其他應給付費用至遷離之月份止；未繳納者，由保證金扣抵。實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。</p>	<p>二、第一項序文修正理由同修正條文第五條規定。</p>
<p>第十五條 承租人及其家庭成員應遵守租賃契約、<u>國家住都中心</u>訂定之管理規定。</p> <p><u>國家住都中心</u>得訪視住宅，檢查建築物、設施與設備，及核對承租人身分。訪視日十日前應以書面敘明訪視理由及時間通知承租人，承租人不得拒絕。但情況急迫不及通知，不在此限。</p>	<p>第十四條 承租人及其家庭成員應遵守租賃契約、本部訂定之管理規定。</p> <p>本部得訪視住宅，檢查建築物、設施與設備，及核對承租人身分。訪視日十日前應以書面敘明訪視理由及時間通知承租人，承租人不得拒絕。但情況急迫不及通知，不在此限。</p> <p>本部委託之經營管</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項至第四項修正理由同修正條文第五條規定。</p>

<p><u>國家住都中心</u>依前項規定訪視住宅，應於訪視前敘明訪視理由及時間，並檢附書面通知送達證明等文件，報送本部。</p> <p><u>國家住都中心</u>應視需要隨時或每年對承租資格予以查核。必要時得由承租人依限檢附最新有關資料送查。</p>	<p>理者依前項規定訪視住宅，應於訪視前敘明訪視理由及時間，並檢附書面通知送達證明等文件，報送本部。</p> <p>本部應視需要隨時或每年對承租資格予以查核。必要時得由承租人依限檢附最新有關資料送查。</p>	
<p><u>第十六條</u> 社會住宅承租人死亡、入監服刑、勒戒或經由非公費補助入住安置教養機構，其租約當然終止。但得由原申請書表所列符合申請條件之配偶或直系親屬，於承租人死亡、入監服刑、勒戒或經由非公費補助入住安置教養機構後三個月內，以書面申請換約至租賃期限屆滿為止。</p> <p>前項但書所定申請換約者，得以書面申請延期三個月，並以一次為限。</p>	<p><u>第十五條</u> 社會住宅承租人死亡、入監服刑、勒戒或經由非公費補助入住安置教養機構，其租約當然終止。但得由原申請書表所列符合申請條件之配偶或直系親屬，於承租人死亡、入監服刑、勒戒或經由非公費補助入住安置教養機構後三個月內，以書面申請換約至租賃期限屆滿為止。</p> <p>前項但書所定申請換約者，得以書面申請延期三個月，並以一次為限。</p>	<p>條次變更，內容未修正。</p>
<p><u>第十七條</u> 前五條規定事項，應於租賃契約載明。</p>	<p><u>第十六條</u> 前五條規定事項，應於租賃契約載明。</p>	<p>條次變更，內容未修正。</p>
<p><u>第十八條</u> 本部得委辦直轄市、縣（市）政府辦理<u>第五條至第十二條、第十四條及第十五條有關社會住宅公告招租、受理申請、資格審查及營運管理等事宜。</u></p>	<p><u>第十七條</u> 本部得委辦直轄市、縣（市）政府辦理第七條受理申請、第八條與第十一條第一項資格審查及第十四條第四項查核事宜。</p>	<p>一、條次變更。 二、配合本辦法條次調整，修正本部得委託直轄市、縣(市)政府辦理事項。</p>
<p><u>第十九條</u> 本辦法自發布日施行。</p>	<p><u>第十八條</u> 本辦法自發布日施行。</p>	<p>條次變更，內容未修正。</p>