



主管法規查詢系統

Laws and Regulations Retrieving System

最新訊息 法規體系 法規檢索 草案預告 相關網站

現在位置：法規內容

友善列印

法規內容

法規名稱：	臺南市社會住宅出租辦法
公發布日：	民國 103 年 04 月 16 日
修正日期：	民國 112 年 07 月 26 日
發文字號：	府法制字第11209515696A號令
法規體系：	臺南市法規資料庫/都發類
全文檔案：	臺南市社會住宅出租辦法.odt

法規內容

條文檢索

法規沿革

歷史法規

第 一 條 為規範本市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事項，並依住宅法第二十五條第二項規定訂定本辦法。

第 二 條 本辦法之主管機關為本府都市發展局。

第 三 條 本辦法之適用範圍如下：

一、民間依住宅法第十九條第二項第一款至第三款及第五款規定興辦之社會住宅。

二、主管機關依住宅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。

經主管機關專案核准供安置老舊住宅都更重建之住戶或本市重大災害災民者，不適用之。

第 四 條 申請承租社會住宅者（以下簡稱申請人），應具備下列各款資格：

一、成年之中華民國國民，其年齡之計算，以申請日為準。但申請人為結束安置之經濟或社會弱勢之未成年人，不在此限。

二、在本市設有戶籍，或在本市就學、就業有居住需求。

三、家庭成員於本市均無自有住宅、未承租本市公營住宅或社會住宅，且未同時享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼。

四、家庭年所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過當年度本市最低生活費三點五倍。

本辦法所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人或其配偶之未成年子女（含胎兒）。經戶政機關辦理同性結婚登記或同性伴侶註記者，準用本辦法有關配偶之規定。

主管機關應就下列事項公告之：

一、依住宅法第四條第二項所定經濟或社會弱勢者承租戶數比率。

二、原住民承租戶數比率。

第 五 條 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者，視為無自有住宅。

前項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，視為有自有住宅。

前二項規定，於共同共有之住宅準用之。

第 六 條 自有住宅及每人每月平均收入之認定，以申請人自申請日前一個月內向稅捐稽徵機關申請之歸戶財產及各類所得資料查詢清單證明為準。必要時，主管機關得列冊送請相關稅捐稽徵機關及地政機關查核。

第 七 條 社會住宅應依居住單元之面積、設施及設備，規定應符合之入住人口數。

第 八 條 主管機關興辦之社會住宅入住決定方式如下：

一、以公開抽籤方式決定申請者入住序位為原則。

二、申請人具住宅法第四條第一項所定之經濟或社會弱勢身分者，以評點方式決定；評點同分者，以抽籤定之。

三、經本府住宅諮詢審議會通過之其他方式。

前項抽籤程序、評點內容、排序方法及其他相關作業規定，以申請時主管機關公告為準。

依第九條規定公告出租而未出租者，其再行出租得採隨到隨辦方式辦理。

民間興辦之社會住宅得視實際需要另訂出租方式，報請主管機關核定後辦理。

第 九 條 社會住宅出租應辦理公告，其公告事項如下：

- 一、坐落地點、類型、樓層及戶數。
- 二、每戶住宅面積、每月租金及管理維護費。
- 三、申請人應具備之各項資格條件。
- 四、供住宅法第四條第一項所定具經濟或社會弱勢者承租之戶數。
- 五、供住宅法第四條第一項所定未設籍於本市且在本市就學、就業有居住需求者承租之戶數。
- 六、申請人應檢具之各種文件。
- 七、受理申請之起訖日期。
- 八、申請案件送交方式、收件單位名稱及地點。
- 九、對重複申請之處理方式。
- 十、其他事項。

前項公告事項應張貼公告並於主管機關網站公告。民間興辦之社會住宅應於受理申請日前一個月將前項公告事項送請主管機關辦理公告。

第 十 條 申請人應於受理申請期間內繕具申請書，並檢附下列文件向主管機關提出申請：

- 一、全戶戶籍謄本或戶口名簿影本。
- 二、符合第四條第一項規定之證明文件。

申請承租前條第一項第四款規定之戶數者，應檢附住宅法施行細則第二條所定之證明文件。

第 十一 條 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。有應補正事項者，應一次通知申請人限期補正。

前項審查有下列情形之一者，主管機關應敘明理由以書面駁回申請：

- 一、不符合住宅法或本辦法相關規定且不能補正之事項。
- 二、經通知申請人限期補正，屆期未補正。
- 三、借用或冒用他人名義或證件申請。
- 四、申請文件有偽造或變造情事。

申請案件經審查合格者，主管機關應以書面通知申請人。

第 十二 條 主管機關得視需要就民間興辦之社會住宅，委託其興辦人或經營管理者依本辦法自行辦理資格審查事宜。

第 十三 條 社會住宅收取之租金及管理維護費，應依承租人合理負擔能力，並參照市場租金水準以下酌予訂定。

社會住宅之租金基準得以投資成本效益、市場交易行情，評估地區合理住宅租金水準為依據，並參酌下列方式訂定之：

一、委託三家以上專業估價者查估後評定市場租金水準。

二、政府定期公布租金資訊。

前項第一款專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。

第一項租金及管理維護費得採分級收費分式，並得每三年檢討重新評定。

第 十四 條 社會住宅之租金及管理維護費訂定，應報請主管機關核定。調整時，亦同。

民間興辦社會住宅之租金及管理維護費訂定，於辦理營運核准時，應報請主管機關核定。

第 十五 條 主管機關或委託經營管理者，應以書面通知承租人限期簽訂租賃契約，並繳交二個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金，經公證後通知承租人入住。但具住宅法第四條第二項所定之經濟或社會弱勢身分者，其保證金為一個月房屋租金總額。

承租人未依前項規定辦理者，其承租權失其效力。

第 十六 條 前條租賃契約之期限最長為三年，承租人於租賃期限屆滿時仍符合承租資格者，得於租賃期限屆滿一個月前檢具第十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。

前項租賃及續租期限合計最長不得超過六年。但符合住宅法第四條規定者，租賃期限得延長為十二年。

民間興辦之社會住宅報經主管機關核定後，得調整前項租賃及續租期限。

承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應於一個月前通知社會住宅之經營管理者，並應將租金、管理維護費、水電費及瓦斯費繳納至遷離之月份止，實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。

第 十七 條 社會住宅承租人及其家庭成員於承租期間應符合第四條規定。承租人有不符合承租資格者，主管機關或委託經營管理者得終止租約收回住宅。

前項規定及住宅法第三十八條規定，應納入租賃契約內容。

第十七條之一 主管機關或委託經營管理者應依租賃契約進行管理；必要時，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，承租人不得規避、妨礙或拒絕。但情況急迫不及通知者，不在此限。

委託經營管理者辦理前項訪視，應於訪視前將訪視通知及其送達證明文件，報主管機關備查。

第十八條 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，且符合第四條第一項第三款及第四款規定者，得於承租人死亡後三個月內申請換約續租至原租賃期限屆滿為止：

一、承租人之家庭成員。

二、與承租人同住之已成年且在學、身心障礙或無謀生能力之人。

第十九條 本府興辦之社會住宅依住宅法第三十五條第一項委託經營管理者，得視需要將出租相關工作委託經營管理者執行之，並納入第九條公告事項。

第二十條 社會住宅之經營管理者，應每半年編製報表，報請主管機關備查。

第二十一條 本辦法自發布日施行。

- 臺南市政府：70801臺南市安平區永華路二段6號（永華市政中心）73001臺南市新營區民治路36號（民治市政中心）
- 電話總機：886-6-2991111『市民服務熱線：1999』傳真電話：06-2982360
- 系統版本：112.12.25
瀏覽人數：19,625,289