

社會住宅租金分級收費原則草案總說明

住宅法第二十五條第三項授權中央主管機關斟酌社會住宅承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定社會住宅租金分級收費原則，茲考量社會住宅承租戶所得水準及市場租金試算租金負擔比率，並兼顧社會住宅財務可行性、承租戶可負擔性及實務可執行性，爰擬具社會住宅租金分級收費原則（以下簡稱本原則）草案，其要點如下：

- 一、本原則之訂定依據。（草案第一點）
- 二、本原則之適用範圍及排除適用項目。（草案第二點）
- 三、本原則之興辦機關（構）定義。（草案第三點）
- 四、本原則之租金分級及家庭成員人數之計算方式。（草案第四點）
- 五、興辦機關（構）查估租金之方式、社會住宅租金收費及調整之上限。（草案第五點）
- 六、興辦機關（構）訂定月租金之審查程序。（草案第六點）
- 七、已出租之社會住宅依本原則計算租金之過渡處理方式。（草案第七點）

社會住宅租金分級收費原則草案

規 定	說 明
一、本原則依住宅法（以下簡稱本法）第二十五條第三項規定訂定之。	本原則之訂定依據。
二、依本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款、第八款及第二項第一款至第三款及第五款規定興辦之社會住宅，應依本原則規定計算租金。 前項社會住宅之附屬設施租金及承租戶應繳納之管理費，不適用本原則規定。 本原則發布生效前依本法第二十條第三款規定興建之社會住宅、行政院專案核定之旅館轉型社會住宅及其他經專案排除適用之社會住宅，不適用本原則規定。	一、依立法院第十屆第三會期第十二次會議審議住宅法（以下簡稱本法）部分條文修正通過之附帶決議：「中央主管機關訂定社會住宅分級收費原則，以直接興建社會住宅為範圍，不涉及包租代管社會住宅」，爰於第一項定明本原則適用範圍排除本法第十九條第一項第五款、第六款及第二項第四款所定之社會住宅。 二、社會住宅附屬設施（包含店鋪及社福或托嬰托育相關單位所承租之空間）因非屬民眾依其身分或所得條件承租入住之居住單元；社會住宅管理費則具使用者付費性質，應依其使用面積計收，非採分級收費機制，爰於第二項定明二者均不適用本原則規定。 三、住宅法第二十條第三款社會住宅採公有土地設定地上權予民間合作興建方式（BOT），該租金計算方式已與投資人簽訂契約；另旅館轉社會住宅之租金已由行政院核定，如溯及適用本原則，於實務執行尚有困難，爰於第三項定明前揭類型之社會住宅租金不適用本原則規定。
三、本原則所稱興辦機關（構）為興辦個案社會住宅之主管機關、目的事業主管機關及行政法人。	依本法第二條及國家住宅及都市更新中心設置條例第一條規定，本點所列興辦機關（構）得興辦或受託辦理社會住宅管理，並得擬定社會住宅月租金。
四、社會住宅承租者之租金計算，依其所得狀況及負擔能力分級如下： （一）第一級：指低收入戶及中低收入戶。 （二）第二級：指社會住宅家庭成員每人每月平均所得未達社會住宅所在地最低生活費一點五倍者。	一、依本法第二十五條第三項立法目的，於第一項以社會住宅承租人所得狀況及負擔能力定明其租金計算之分級標準。 二、因家庭成員人數多寡實際影響每人每月平均所得及其生活必要開支之計算

(三) 第三級：指社會住宅家庭成員每人每月平均所得達社會住宅所在地最低生活費一點五倍以上、未達二點五倍者。 (四) 第四級：指社會住宅家庭成員每人每月平均所得達社會住宅所在地最低生活費二點五倍以上、三點五倍以下者。 前項家庭成員人數之計算由各社會住宅主管機關依各社會住宅興辦計畫認定。	結果，惟鑑於不同地區之生活型態不同，爰於第二項定明各社會住宅有關家庭成員人數之計算，由各社會住宅主管機關依該社會住宅興辦計畫進行認定，以因地制宜。
五、興辦機關（構）應以查估之市場租金及社會住宅所在地最低生活費為基準，計算社會住宅各級租金上限。但不得超過社會住宅租金分級收費原則表（如附表）所計算之租金。 前項所指市場租金，為興辦機關（構）委託不動產估價業者，就查估之社會住宅標的加計十年屋齡所得之月租金，且選取之比較標的不得為依本原則訂定租金之社會住宅。 興辦機關（構）應至少每三年調整社會住宅租金一次，且調整幅度不得超過社會住宅所在地最低生活費漲幅。	一、定明興辦機關（構）訂定租金之查估方式及其上限。 二、考量新成屋於租屋市場之租金普遍較高，以之作為衡量社會住宅租金之設定標準將導致承租戶難以負擔，有違社會住宅之興辦目的，爰於第二項定明本原則所指市場租金係指查估社會住宅加計十年屋齡所查估之月租金；復因社會住宅之租金與普通租屋之租金計算並不相同，為免影響租金查估結果，爰於第二項後段定明查估作業之比較標的應排除適用本原則訂定租金之社會住宅。 三、為隨物價波動及民眾所需擬定社會住宅月租金，爰於第三項規定興辦機關（構）應定期檢討並調整租金金額以符實際成本，惟仍應符合本法可負擔精神之立法目的。
六、興辦機關（構）依第五點計算所得之月租金應經直轄市、縣（市）政府住宅審議會或國家住宅及都市更新中心董事會審查通過，並將其計算方式及結果送中央主管機關備查。	定明社會住宅月租金擬定後之審查程序，並為利中央主管機關監督輔導，爰規定該審查結果應送中央主管機關備查。
七、已出租之社會住宅，興辦機關（構）應於承租人租賃及續約期間屆滿後，再依本原則計算租金。	為避免興辦機關（構）採用本原則計算租金，影響已成立租賃關係之社會住宅承租戶權益，定明本點過渡條款。

附表

社會住宅租金分級收費原則表

租金上限		第一級 社宅租金	第二級 社宅租金	第三級 社宅租金	第四級 社宅租金
以市場租金為基準 計算之上限(%)	臺北市	30	60	80	90
	新北市	35	65	80	90
	其他地區	40	70	80	90
以社會住宅所在地最低生活費為基準計算之上限(%)		(最低生活費*1 倍 *25%) / (市場租金*10 坪)	(最低生活費*1.5 倍 *25%) / (市場租金*10 坪)	(最低生活費*2.5 倍 *25%) / (市場租金*10 坪)	(最低生活費*3.5 倍 *25%) / (市場租金*10 坪)

計算說明：

- 一、社會住宅實際收取之租金金額，不得超過本附表以市場租金為基準計算之上限金額，及社會住宅所在地最低生活費為基準計算之上限金額。
- 二、本附表租金計算之上限金額係所定百分比乘以市場租金後之金額。

說明：

- 一、經評估社會住宅各級承租戶所得水準及各地區市場租金試算租金負擔率，規劃依各地區不同級別以市場租金為基準乘以不同折數之百分比計算租金收費金額上限。
- 二、考量部分地區市場租金較高，如直接以市場租金為基準乘以折數百分比仍無法負擔，爰另增列以最低生活費為基準計算租金收費金額上限，二者所計算出之租金金額取其低者列為收費上限，以利承租人負擔租金。