

內政部興辦社會住宅出租辦法第二條、第八條、第九條修正草案總說明

內政部興辦社會住宅出租辦法（以下簡稱本辦法）係依住宅法（以下簡稱本法）第二十五條第二項授權訂定，作為內政部興辦社會住宅之承租資格、申請程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之依據。本辦法於一百零六年八月二十八日發布施行，其後歷經三次修正，最近一次於一百十四年六月九日修正發布。鑑於近年社會住宅政之推動，須配合國家保障國民居住權益政策，諸如安置重大災害之災民、因應高齡少子女化現象、多元創新居住型態、滿足弱勢者特殊居住需求，尚應避免因社會住宅長期間置，虛耗公共資源。是以，為兼顧國家多元居住政策需要及社會住宅資源之公平分配，宜使社會住宅專案核准使用之內容及範圍明確，以利於適用；復為避免大量之社會住宅申請案件延滯審查程序及辦理簽訂租賃契約作業時效，有必要配合社會住宅招租及營運管理實務，適當調整招租程序及出租作業，使相關行政程序及簽約作業更加簡便及有彈性，以維申請人及獲配租申請人權益，爰擬具本辦法第二條、第八條、第九條修正草案，其修正要點如下：

- 一、明定本部興辦並專案核准使用之社會住宅，其專案核准之內容及範圍限制。（修正條文第二條）
- 二、增訂社會住宅招租得採先公開抽籤決定審查序位，再審查承租資格之方式，並明定公告另訂審查期限者，依公告辦理。（修正條文第八條）
- 三、明定採先公開抽籤決定審查序位方式者，其承租序位決定方式；增列得以電子文件及其他足資證明收受之通知方式通知獲配租之申請人；刪除租賃契約強制辦理公證及公證費用負擔之規定；另配合現行招租作業已提供申請人選擇簽約起租日期，刪除延期簽約規定。（修正條文第九條）

內政部興辦社會住宅出租辦法第二條、第八條、第九條修正草案條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第二條 內政部（以下簡稱本部）依本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款及第八款興辦之社會住宅，其出租依本辦法規定辦理。 本部興辦並專案核准使用之社會住宅，其承租資格、租金計算、租賃與續租期限、分級收費及出租程序等事項，依核准內容辦理。 前項專案核准，以有下列情形之一者為限： 一、因應重大災害之居住安置需求。 二、因應高齡化、少子女化、推動多元創新居住型態及促進經濟或社會弱勢者之特殊居住需求。 三、首次公開招租後仍有餘屋且空置期間達三個月（含）以上，辦理第二次（含）以上招租。 四、配合行政院核定涉及居住需求之政策、專案或計畫。	第二條 內政部（以下簡稱本部）依本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款及第八款興辦之社會住宅，其出租依本辦法規定辦理。 本部興辦並專案核准使用之社會住宅，其出租依核准內容辦理。	一、為使社會住宅專案核准使用之內容得以明確，以利適用，爰修正第二項規定。 二、為兼顧多元居住政策需要及社會住宅資源之公平分配，避免使社會住宅專案核准使用之範圍過於浮濫，爰增訂第三項，明定社會住宅得予專案核准使用之情形，說明如下： （一）第一款所稱應重大災害緊急短期救助安置所需，係指因依災害防救法第六十三條規定訂定之風災震災火災爆炸火山災害救助種類及標準第二條第二項所定之各種災害所致災情重大，且經直轄市、縣（市）政府或目的事業主管機關認定確實有緊急短期救助安置之必要者。 （二）第二款所稱因應我國高齡化、少子女化現象，促進高齡者及婚育家庭之居住適宜性，落實高齡者及育兒家庭之居住權益保障，以及推動多元創新居住型態之居住需求，其具體內容如下：

		1. 所稱高齡者，係指六十五歲以上之老人。 2. 所稱婚育家庭，係指申請承租社會住宅時，屬新婚二年內或育有未成年子女之家庭。 3. 所稱多元創新居住型態，茲舉例如下： (1) 為推動社會住宅包租代管換居政策，高齡者及身心障礙者以其所有住宅參與社會住宅包租代管並交換承租本部興辦之社會住宅者，考量個案政策目的及實際居住需求，得就承租資格、租賃與續租期限等事項，於專案核准範圍內為必要之調整。 (2) 國家發展委員會於一百零九年九月委託研究「我國區域層級之家戶推計模擬」計畫指出，兄弟姊妹共居已逐漸由生命週期之過渡型態，轉變為重要居住安排形式之一，未來老年照顧之主要提供者未必為直系親屬或配偶，而可能由兄弟姊妹相互照顧及提供經濟支持。現已有臺北
--	--	---

		市政府刻正推動之社會住宅青銀換居計畫、新北市政府分別推動三峽北大社會住宅青銀共居、新店央北社會住宅跨世代共居種子計畫及土城員和青年社會住宅青年共居計畫。 (3)行政院性別平等委員會委員曾提出高齡女性居住需求的建議，因我國女性平均餘命較男性平均餘命長，期能規劃或鼓勵高齡女性「一起共住」互相照顧之居住模式。基此，國家住宅及都市更新中心自一百零七年起，推動好友合租及社會住宅包租代管計畫共住等政策實驗。 (4)此外，實務上尚有公益服務優先入住方案，如臺北市政府曾推動「青年創新回饋計畫」由申請人提出結合自身專業與專長的社區回饋計畫，透過書面審查與面試評選取得優先入住資格。 4. 所稱促進經濟或社會弱勢者之特殊居住適宜性，係鑑於住宅法
--	--	---

		第四條第二項所定十三款經濟或社會弱勢者之居住需求，原則上已納入現行社會住宅百分之四十優先抽籤與混居保障範疇，惟實務上，有配合合法立案之社會福利團體或非政府組織整合提出專案居住陪伴計畫，例如：勵馨基金會為受暴婦女庇護安置、自閉症協進會團體家屋或身心障礙者社區照顧等具特殊專業服務需求之專案，而由社會福利目的事業主管機關提出相關專案居住陪伴、庇護安置、團體家屋或社區照顧等專案，故有必要依其政策目的及服務需求辦理專案核准。 (三)第三款所稱首次公開招租後仍有餘屋且空置期間達三個月(含)以上，係為兼顧實際招租需求及社會住宅資源有效運用，避免社會住宅長期無法出租，仍須由政府管理、維護，不僅無法有效分配社會住宅資源，更徒增國家經費虛耗，爰予專案核准放寬第三條第一項第四款所定家庭年所得限制
--	--	---

		；惟仍應優先提供經濟或社會弱勢者、新婚二年內或育有未成年子女之婚育家庭，以及未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者承租，並以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，確保符合住宅法第四條第一項所定出租比率。 （四）第四款所稱配合行政院核定涉及居住需求之政策、專案或計畫，係考量其承租資格、租賃與續租期限、分級收費或出租程序等事項，應配合行政院核定之政策、專案或計畫定之，爰納入專案核准範圍。
第八條 社會住宅資格審查程序如下： 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。<u>但於第六條第一項公告載明採先公開抽籤決定審查序位，再審查承租資格，並另訂審查期限者，依公告辦理。</u> 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，	第八條 社會住宅資格審查程序如下： 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。 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。 三、申請案件經審查合格者，應以書面通知申請人。 前項審查有下列情形之一者，本部應敘明理	配合實務招租作業需要，第九條第一項第一款增訂公開抽籤及資格審查程序得依公告內容採先抽籤後審查或先審查後抽籤方式辦理，爰修正第一項第一款，明定於第六條第一項公告載明採先公開抽籤決定審查序位，再審查承租資格，並另訂審查期限者，其審查期限依公告辦理。

並以一次為限。 三、申請案件經審查合格者，應以書面通知申請人。 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： 一、不符合本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，屆期未補正或經補正仍未符合本法或本辦法相關規定。 三、借用或冒用他人名義或證件申請。 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。 五、申請文件有虛偽或不實情事。 本部為辦理申請案件複核作業所需，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。	由以書面駁回申請： 一、不符合本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，屆期未補正或經補正仍未符合本法或本辦法相關規定。 三、借用或冒用他人名義或證件申請。 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。 五、申請文件有虛偽或不實情事。 本部為辦理申請案件複核作業所需，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。	
第九條 社會住宅出租作業程序如下： 一、<u>申請案件經審查符合資格者，以公開抽籤方式決定承租序位；採先公開抽籤決定審查序位者，其承租序位依原審查序位定之。但對經濟或社會弱勢身分者，承租序位得採評點分數方式辦理。</u> 二、依序位以書面、電子文件或其他足資證明收受之方式通知	第九條 社會住宅出租作業程序如下： 一、經審查符合資格者，以公開抽籤方式決定序位。但對經濟或社會弱勢身分者，得採評點分數方式辦理。 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。 三、書面通知承租人限	一、修正第一項說明如下： （一）配合納入先公開抽籤決定審查序位之審查程序，爰修正第一項第一款，明定採先公開抽籤決定審查序位者，申請案件經審查符合資格後，其承租序位依原審查序位定之，至經濟或社會弱勢者之承租仍依住宅法第四條所定保留比率。 （二）配合社會住宅招租實務作業及資訊科技發

<u>獲配租申請人</u>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。 三、通知<u>獲配租申請人</u>限期簽訂租賃契約後點交入住。 <u>獲配租申請人</u>未依前項所定期限辦理者，喪失承租資格，已繳交之保證金及租金，扣除應負擔之必要行政費用後無息退還，其序位由候補序位<u>獲配租申請人</u>依序遞補。 本部依<u>前二項</u>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。	期簽訂租賃契約並繳交<u>公證費用</u>，<u>經公證後</u>點交入住。 <u>承租人未能依限簽約者</u>，得以書面向本部申請延期三十日，並以一次為限。 <u>承租人未依前二項</u>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<u>公證費用及必要行政費用</u>後無息退還，其序位由候補序位承租人依序遞補。 <u>第一項第三款公證費用</u>承租人應負擔二分之一。<u>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</u>，公證費用由承租人全額負擔。 本部依<u>第一項及第三項</u>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。	展，並提升通知效率，爰修正第一項第二款，增列電子文件及其他足資證明收受之通知方式。 (三)第三款配合修正通知方式，不以書面為限，爰刪除「書面」二字。 二、依本部一百十五年八月二十四日社宅興辦推動小組第三次會議決議，為提升社會住宅出租作業效率及減輕承租人負擔，爰檢討租賃契約強制辦理公證之必要性。依國家住宅及都市更新中心統計，林口社會住宅自一百零七年營運迄今，累計辦理租賃契約公證七千一百四十一件，公證費用逾新臺幣二千萬元；期間因房屋遷讓及租金欠費辦理強制執行分別為十三件及六十二件，其中租金欠費金額計新臺幣四百六十八萬七千三百二十七元，實際受償完畢三件，受償金額計新臺幣二十七萬八千八百十七元。考量租賃契約公證所需費用及行政作業成本，與實際強制執行及受償效益尚有落差，且辦理公證須配合各地公證量能及作業期程，於社會住宅大量招租時，易增加簽約作業時間及承租人等候入住期間。為減輕出租人及承租人費用負擔、簡化簽約程序、縮短入住時程及提升社會住
---	---	--

		宅營運管理效率，爰修正第一項第三款，刪除租賃契約應辦理公證及公證費用負擔之規定。後續如發生租賃爭議，依現行民事法律程序及相關爭議處理機制處理。 三、考量現行本部興辦社會住宅招租作業已於申請階段提供申請人依其居住需求選擇適當之簽約起租日期，使申請人得預先衡酌原租賃契約期限、搬遷安排或其他個人因素，自行規劃簽約及入住期程，已可兼顧原延期簽約規定之目的，保障申請人延期簽約期程之彈性，爰刪除現行第二項規定，以減少申請人法律要式行為及法定期限之限制，並簡化行政作業，現行第三項及第四項依序移列為第二項及第三項。
--	--	--