

# 內政部社會住宅出租辦法草案總說明

住宅法（以下簡稱本法）業奉總統於一百零六年一月十一日華總一義字第一〇六〇〇〇〇二〇四一號令修正公布，為規範中央主管機關興辦之社會住宅出租事項，依本法第二十五條第二項「前項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或自治法規，由主管機關定之。授權訂定內政部社會住宅出租辦法草案（以下簡稱本辦法），計十五條，其要點如下：

- 一、承租人申請資格及人口數規定。（草案第四條及第五條）
- 二、原住民族入住社會住宅比例規定。（草案第六條）
- 三、出租公告辦理時機及公告事項。（草案第七條）
- 四、申請承租者應檢附之文件。（草案第八條）
- 五、資格審查程序、出租作業程序及租金計算方式、分級收費規定。（草案第九條至第十一條）
- 六、租賃與續租期限、及承租人提前終止租約規定。（草案第十二條）
- 七、承租人應遵守事項、內政部或經營管理者得訪視住宅規定。（草案第十三條）
- 八、承租人死亡後之租賃契約效力及續租規定。（草案第十四條）

## 內政部社會住宅出租辦法草案

| 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。   | 本辦法之法律授權依據。   |
| 第二條 本辦法之主管機關為內政部（以下簡稱本部）。   | 本辦法主管機關。  |
| <p>第三條 本辦法適用範圍如下：</p> <p>一、本部依本法第十九條第一項第一款至第四款及第七款興辦之社會住宅。</p> <p>二、其他經本部認定之社會住宅。<br/>社會住宅經本部專案核准使用部分，不適用本辦法規定。</p> | <p>一、第一項明定本辦法適用範圍：</p> <p>（一）第一款明定本部依本法第十九條第一項第一款至第四款及第七款興辦之社會住宅，包含新建、利用公有建築物及其基地興辦、接受捐贈、購買建築物、辦理土地變更及容積獎勵之捐贈等整批取得之社會住宅。另本法第十九條第一項第五款「承租民間住宅並轉租及代為管理」及第六款「獎勵、輔導或補助第五十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理」等非整批取得之社會住宅，因包租代管房屋分散於各地，其房屋條件，如區位、屋況、屋齡、租金水準差異甚大，本部業依本法第五十二條授權草擬「租屋服務事業獎勵及認定辦法」，另擬定「一百零六年度社會住宅包租代管試辦計畫」據以執行，故不適用本辦法規定整批取得社會住宅之承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限等規範。</p> <p>（二）本法第十九條第一項第八款規定主管機關興辦社會住宅方式尚包含「其他經中央主管機關認定之方式」，為保留本辦法適用範圍彈性，爰明定第二款其他經本部認定之社會住宅。</p> <p>二、社會住宅為提供安置，如本部主導都市更新戶拆遷安置、配合重大災害災民安置，或配合行政院政策辦理特殊</p> |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>型態之出租住宅，如青年創業住宅、藝術聚落、國際青年住宿等特色出租住宅等，經本部專案核准之情況，其承租資格、租金水準、租賃及續租期限等與社會住宅承租戶不同，第二項爰明定經本部專案核准供使用部分，不適用本辦法規定。</p>   |
| <p>第四條 申請承租第三條第一項社會住宅者，應符合下列各款條件：</p> <p>一、為年滿二十歲國民。</p> <p>二、於社會住宅所在直轄市、縣（市）設有戶籍，或未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。</p> <p>三、家庭成員於公告得受理申請之直轄市、縣（市）無自有住宅。</p> <p>四、家庭年所得應低於公告受理申請當年度社會住宅所在直轄市、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、家庭成員之不動產應低於公告受理申請當年度社會住宅所在直轄市、縣（市）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。</p> <p>六、家庭成員未享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼，且未承租政府興辦之國民住宅或社會住宅。</p> <p>前項所稱家庭成員，指申請人本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，及依第五條第二項第四款規定，納入人口數計算範圍者。</p> <p>家庭成員持有之共有住宅，其建物持分換算面積未滿四十平方公尺且戶籍未設於該處者，視為無自有住宅；共同共有住宅依其潛在應有部分計算其持分換算面積。但家庭成員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，不適用之。</p> <p>第一項第一款年齡之計算，以申請日為計算基準。</p> <p>第一項第五款不動產價值之計算，土地以公告現值為準，房屋以評定</p> | <p>一、依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、一定財產標準以下之家庭或個人為限。考量無自有住宅、但有一定所得及財產者，有承租民間出租住宅之能力；有自有住宅，但所得及財產於一定標準以下者，已有居住處所，暫無居住社會住宅之急迫性。爰明定第一項申請人及其家庭成員應同時符合下列承租資格：</p> <p>（一）本法第四條第一項規定，社會住宅應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。爰明定第二款。</p> <p>（二）第三款明定家庭成員應於得受理申請之直轄市、縣（市）範圍內無自有住宅，得受理申請之直轄市、縣（市）於第七條第一項公告事項中載明。</p> <p>（三）第四款及第五款明定家庭年所得及家庭成員不動產應低於一定標準，係參考住宅補貼對象一定所得及財產標準草案第五條，申請自建自購或修繕住宅貸款利息補貼者之家庭成員一定所得及財產標準規定。</p> <p>（四）為使有限的住宅資源發揮最大效益，第六款明定家庭成員於租賃期間不得享有其他政府提供之住宅補貼或出租住宅。</p> <p>二、第二項明定家庭成員認定範圍。</p> <p>三、第三項明定家庭成員持有共有住宅，其持分換算面積未達一定標準者，視</p> |

|  |   |
|--|---|
| <p>標準價格為準。公同共有不動產得依其潛在應有部分計算之。</p> <p>家庭成員原已取得第一項第六款之住宅補貼或承租政府興辦之國民住宅或社會住宅，應於申請時切結同意於簽訂租賃契約時，放棄之。</p>  | <p>為無自有住宅。</p> <p>四、第四項明定第一項第一款申請人年齡計算基準。</p> <p>五、第五項明定第一項第五款不動產價值之計算方式。</p> <p>六、第六項明定家庭成員原已取得第一項第六款之補貼或承租政府興辦之國民住宅或社會住宅者，申請時應依本八條第一項第九款規定檢具切結書，以符合該款規定。</p>  |
| <p>第五條 本部得依社會住宅居住單元之面積、設施及設備，規定應符合之人口數。</p> <p>前項人口數得計算之範圍，除申請人本人外，包括與申請人同戶籍之下列人員：</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，且均無自有住宅之兄弟姊妹需要照顧者，得加計之。</p> | <p>一、為提高社會住宅使用效率，爰明定本部得依居住單元條件，規定入住人口數作為配租依據，並於出租公告中載明。</p> <p>二、第二項明定人口數計算範圍。</p>  |
| <p>第六條 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、依本法第二十五條立法說明六、主管機關，至少應按直轄市、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，相關行政命令應由主管機關會同中央原住民族主管機關辦理。明定原住民入住社會住宅比例。</p> <p>二、本法第四條第一項規定略以，社會住宅應提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，同條第二項第九款規定原住民為經濟或社會弱勢者。</p> |
| <p>第七條 社會住宅之出租，本部至少應於受理申請日前三十日辦理公告下列事項：</p> <p>一、申請資格。</p> <p>二、受理申請期間、方式。</p> <p>三、受理審查機關（以下稱受理機關）、</p>   | <p>一、第一項明定社會住宅出租公告辦理時機及公告事項。</p> <p>二、第二項明定本部得委辦直轄市、縣（市）政府辦理第九條資格審查、第十條出租作業、第十二條續租資格審查及受理提前解約、第十四條換約續租資格</p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p>地點及聯絡電話。</p> <p>四、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、每月租金分級收費基準及管理維護費。</p> <p>五、供本法第四條第一項及前條承租者之戶數。</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、租賃及續租期限。</p> <p>九、資格審查及出租作業規定。</p> <p>十、其他事項。</p> <p>本部得委辦直轄市、縣（市）政府辦理第九條、第十條、第十二條及第十四條之受理及審查事宜。</p> <p>第一項公告事項，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>之受理及審查事宜。</p> <p>三、第三項明定公告方式，應於受理申請之直轄市、縣（市）政府張貼公告，並於本部網站，如內政部不動產資訊平台公告。</p>  |
| <p>第八條 申請人應於受理申請期間，檢附下列文件向受理機關提出申請：</p> <p>一、申請書。</p> <p>二、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；夫妻分戶者或戶籍內之直系親屬與其配偶分戶者，應同時檢具其配偶、戶籍內直系親屬之配偶之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或家庭成員國民身分證正反面影本。</p> <p>三、申請人就學、就業證明。申請人於社會住宅所在直轄市、縣（市）設有戶籍者免附。</p> <p>四、申請人自申請日前三十日內向稅捐稽徵機關申請家庭成員之財產歸屬資料清單。</p> <p>五、申請人向稅捐稽徵機關申請家庭成員最近一年綜合所得稅各類所得資料清單。</p> <p>六、申請人依本法第四條第二項申請者，應檢附證明文件：</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</p> | <p>一、為證明申請人符合第四條資格條件，第一項明定申請人應檢附文件：</p> <p>（一）第二款戶籍文件為證明申請人符合年齡、戶籍、國籍，及家庭成員規定。</p> <p>（二）第三款明定申請人於社會住宅所在直轄市、縣（市）未設戶籍者，應檢附就學、就業證明文件。</p> <p>（三）第四款財產歸屬資料清單，係為認定家庭成員無自有住宅及家庭財產之不動產金額。</p> <p>（四）第五款家庭成員綜合所得稅各類所得資料清單，係為認定家庭年所得。</p> <p>（五）第六款明定家庭成員具備本法第四條第二項規定之經濟或社會弱勢者，應備之證明文件。</p> <p>（六）第七款明定家庭成員持有建物面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附證明文件。</p> <p>（七）第八款明定家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民者，應檢附之證明文件。</p> <p>（八）第九款明定家庭成員原已取得住宅補貼或承租政府興辦之國</p> |

市、縣(市)主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。

- (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、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。
- (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。
- (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。
- (七) 身心障礙者：身心障礙手冊或身心障礙證明影本。
- (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。
- (九) 災民：受災一年內經相關主管機關認定之文件影本。
- (十) 遊民：經社政主管機關認定之文件影本。
- (十一) 其他經主管機關認定之文件影本。

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登記第一類謄本、建物所有權狀影本或房屋稅籍證明。

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

民住宅或社會住宅，應於申請時切結同意於簽訂租賃契約時，放棄之。

- 二、第二項明定前項第八款應視為無該家庭成員之情形。
- 三、第三項明定申請書件以掛號郵件寄送者，其申請日之認定。
- 四、為確保社會住宅公共性及公益性，第四項明定每處社會住宅，同一家庭成員以一人提出申請一處為限，重複申請同一處社會住宅者，依前條第一項第七款公告方式辦理；另申請社會住宅尚需經過抽籤程序，具有不確定性，如本部有多處社會住宅公告受理期間重疊時，同一家庭成員得同時申請多處社會住宅，惟同一家庭成員抽中二處以上者，依本辦法第四條第一項第六款規定，僅得承租其中一處。

|  |   |
|--|---|
| <p>居民)。</p> <p>九、放棄住宅補貼、國民住宅或社會住宅聲明切結書。</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 承租社會住宅資格審查程序如下：</p> <p>一、受理機關於受理申請期限屆滿之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，受理機關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，於補正期限內向受理機關申請展期十日，並以一次為限。</p> <p>三、申請案件經審查合格者，受理機關應以書面通知申請人。</p> <p>前項審查有下列情形之一者，受理機關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。</p> <p>三、借用或冒用他人名義或證件申請。</p> <p>四、申請文件有虛偽或不實情事。</p> | <p>一、第一項明定受理機關辦理資格審查之程序，包含審查作業時程、補正規定，及通知合格者之規定。</p> <p>二、第二項明定審查駁回之情形，受理機關應敘明理由以書面駁回。</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，受理機關以公開抽籤為原則決定序位。</p> <p>二、受理機關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、受理機關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>承租人未能依限簽約者，得申請延</p>  | <p>一、第一項明定出租作業程序及期限：</p> <p>(一)第一款明定經審查符合資格者，依受理機關通知承租人擇期以抽籤為原則決定看(選)屋及出租序位。</p> <p>(二)受理機關依前款序位通知承租人看(選)屋，並限期繳交保證金及第一個月租金。考量經濟及社會弱勢者負擔能力，保證金不超過二個月房屋租金，得視情況酌減並於出租公告中</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>期三十日，並以一次為限。</p> <p>承租人未依前二項規定期限辦理者，喪失承租資格，受理機關通知候補序位之承租人依序遞補，已繳交之保證金及租金，扣除必要行政費用後無息退還。</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，並自保證金逕予扣抵。</p> <p>受理機關依第一項及前項辦理出租作業後，而未完成出租者，再行辦理出租時，得採隨到隨辦方式辦理。</p> | <p>載明。</p> <p>(三) 第三款明定經受理機關確認承租人繳清前款費用後，通知承租人依限簽訂租賃契約，經公證後點交入住等規定。如受理機關為直轄市、縣(市)政府，應協助本部辦理簽約公證事宜。</p> <p>二、第二項明定承租人為處理原民間租屋契約等因素，未能如期簽約者，得申請延期簽約。</p> <p>三、為確保出租作業效率，第三項明定承租人未依前項規定期限完成承租程序之效力，及已繳交之保證金及租金退還規定。</p> <p>四、第四項明定第一項公證費用負擔方式。</p> <p>五、為避免社會住宅閒置時間過長造成資源浪費，第五項明定經第一項抽籤、第三項通知候補序位承租人遞補後，仍未出租之社會住宅，再辦理出租時依本辦法第七條公告後，得採隨到隨辦方式辦理，即受理後立即審查，經審查符合資格者，得依申請順序逕行辦理第一項第二款及第三款出租程序，免依第一款公開抽籤，以節省時效。</p> |
| <p>第十一條 社會住宅之租金計算方式如下：</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、分級收費基準比照社會住宅所在直轄市、縣(市)規定；無規定者，本部依承租者所得狀況、負擔能力訂定分級收費基準。分級收費基準應於出租公告載明。</p> <p>前項社會住宅租金，不得逾市場租金水準，並應每三年檢討之。</p>                          | <p>一、依本法第二十五條第三項規定，社會住宅承租者之租金計算，主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之。第一項爰明定租金計算方式，應先評定市場租金水準，分級收費基準則比照社會住宅所在直轄市、縣(市)規定，無規定者由本部訂定。</p> <p>二、第二項明定社會住宅租金不得逾第一項第一款所評定之市場租金水準；配合第十二條規定租賃期間為三年，明定社會住宅租金應每三年檢討之。</p>   |
| <p>第十二條 社會住宅租賃期限為三年。承租人於租賃期限屆滿時仍符合承租資格者，得於租賃期限屆滿前三十日，檢附第八條第一項規定文件，以書面向受理機關申請續租。逾期未申請或申請未</p>  | <p>一、第一項及第二項明定社會住宅租賃及續租期限，及符合續租資格者之續租規定。</p> <p>二、第三項明定承租人於租賃期間屆滿前終止契約規定。</p>  |



|   |   |
|---|---|
| <p>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之合計期間，最長不得超過六年。但符合本法第四條第二項規定之經濟或社會弱勢者，得延長為十二年。</p> <p>社會住宅承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應於終止日前三十日以前以書面通知受理機關並經同意及繳納租金、管理維護費及其他應給付費用至遷離之月份止。實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。</p>                 |   |
| <p>第十三條 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>本部於必要時得訪視住宅，檢查建築物、設施及設備，及核對承租人身分，訪視日前十日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；但有情況急迫之特殊情形者，不受十日之限制。</p> <p>本部委託經營管理之社會住宅，經營管理者依前項訪視住宅前，應敘明訪視理由及時間、書面通知送達證明等，報本部備查。</p>           | <p>一、第一項明定承租人及其家庭成員應遵守事項。</p> <p>二、為查明承租者是否符合第一項規定，第二項明定本部於必要時得訪視住宅之程序。</p> <p>三、如為本部委託經營管理之社會住宅，為避免經營管理者濫用權力，影響承租人居住權益，規定經營管理者依前項訪視前，應報本部備查。</p> |
| <p>第十四條 社會住宅承租人死亡，其租約當然終止。但符合下列身分之一，且符合原公告承租資格者，得於原承租人死亡後三個月內以書面向受理機關申請換約續租至原租賃期限屆滿為止：</p> <p>一、同一戶籍內之配偶或直系親屬。</p> <p>二、承租人死亡時，同一戶籍內為原申請時第五條第二項第四款所定需要照顧之兄弟姊妹。</p> <p>前項原租賃期限，應符合第十二條第二項規定，租賃期限屆滿後，應重新申請承租。</p> | <p>一、社會住宅承租人死亡後之租賃契約效力及換約續租規定。</p> <p>二、原租賃期限係依第十二條第二項規定，一般戶不得超過六年，經濟或社會弱勢戶為十二年，期限屆滿後，應重新依本辦法申請承租。</p>  |
| <p>第十五條 本辦法自發布日施行。</p>  | <p>本辦法施行日期。</p>   |