



1090001602

檔 號：
保存年限：

查照11

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：陳心怡

電話：06-3901106

傳真：06-2982834

電子信箱：fiachen@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市議會

發文日期：中華民國109年2月24日

發文字號：府都更字第1090217337B號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：隨文 (0217337BA0C_ATTCH5.pdf)

主旨：檢送本府修正「臺南市社會住宅出租辦法」，本辦法業於
109年2月19日修正發布，惠請查照。

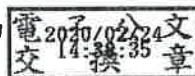
說明：

一、依地方制度法第27條第3項規定辦理。

二、隨函檢附「臺南市社會住宅出租辦法」修正條文1份。

正本：臺南市議會

副本：臺南市政府法制處、臺南市政府都市發展局



檔 號：

保存年限：

臺南市政府 令

發文日期：中華民國109年2月19日
發文字號：府法規字第1090223576A號
附件：



修正「臺南市社會住宅出租辦法」。
附修正「臺南市社會住宅出租辦法」

市長黃偉哲

臺南市社會住宅出租辦法修正（草案）總說明

為保障本市原住民族之適足居住權，解決都會區原住民群聚聚落居住問題。並依內政部函示納入「結束安置之弱勢身分者」及「未成年已結婚有行為能力者」不受年滿二十歲申請之社會住宅限制。另配合內政部修法調整文字，原誤植文字、條次與不符目前慣用法制體例及用語部分，於本次一併修正，爰擬具臺南市社會住宅出租辦法條文修正草案。本辦法現行條文計有二十一條，本次修正十二條，其修正重點如下：

- 一、修正本辦法訂定目的及依據，以及刪除「住宅法」簡稱規定。（修正條文第一條、第三條、第九條、第十條、第十一條、第十七條、第十九條）
- 二、刪除「臺南市」、「臺南市政府」簡稱規定。（修正條文第二條、第三條）
- 三、修正社會住宅承租資格條件。（修正條文第四條）
- 四、修正社會住宅應符合之設施設備規定。（修正條文第七條）
- 五、修正誤植文字、條次。（修正條文第九條、第十三條、第十六條、第十九條）

臺南市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 <u>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。</u>	第一條 <u>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。</u>	一、依據地方制度法第 18 條第 6 款第 3 目規定，社會住宅出租業務係屬本市自治事項之一，特表明本辦法訂定之目的，以利民眾更加容易明瞭訂定本辦法之宗旨。 二、住宅法係屬中央機關制定之法律，地方自治法規不宜直接簡稱本法，刪除「(以下簡稱本法)」等字，本條以下規定，述及「本法」字樣之文字，均修正為「住宅法」，理由不再贅述。
第二條 本辦法之主管機關為 <u>本府</u> 都市發展局。	第二條 本辦法之主管機關為 <u>臺南市政府</u> 都市發展局。	本辦法於法規名稱已標明為「臺南市」，且亦以「臺南市政府」名義發布，本規定「臺南市政府」等字修正為「本府」，以資精簡文字。
第三條 本辦法之適用範圍如下： 一、民間依 <u>住宅法</u> 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、 <u>本府</u> 依 <u>住宅法</u> 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。	第三條 本辦法之適用範圍如下： 一、民間依 <u>本法</u> 第十九條第二項第一款至第三款及第五款規定興辦之 <u>臺南市（以下簡稱本市）</u> 社會住宅。 二、 <u>臺南市政府（以下簡稱本府）</u> 依 <u>本法</u> 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。	一、本辦法於法規名稱已標明為「臺南市」，一般民眾應很容易明瞭本辦法適用範圍為「臺南市」轄內，本條第 1 款「臺南市（以下簡稱本市）」等字為贅字，刪除以資精簡文字。 三、「臺南市政府（以下簡稱本府）」係屬贅字，修正為「本府」，以資精簡文字。
第四條 申請承租社會住宅者，應具備下列各款資格： 一、年滿二十歲之 <u>中華民國國民</u> 。 二、在本市設有戶籍者，或在本市就學、就業有居住需求。 三、家庭成員之住宅狀況應符合下列條件之一： （一）於本市均無自有住宅、無承租本市公營住宅或社會住宅，且未同時享有政	第四條 申請承租社會住宅者，應具備下列各款資格： 一、年滿二十歲之 <u>中華民國國民</u> 。 二、在本市設有戶籍者，或 <u>未設籍於本市且</u> 在本市就學、就業有居住需求者。 三、家庭成員之住宅狀況應符合下列條件之一： （一）於本市均無自有住宅、無承租本市公營住宅或社會住宅，且未同時享有政	一、為保障本市原住民族之適足居住權，並依內政部 106 年 1 月 18 日內授營宅字第 10608006552 號函說明三，增訂本市各社會住宅於公告申請承租條件時，應公告該社會住宅原住民優先承租戶數比率，提供原住民族優先承租。 二、依內政部 107 年 11 月 14 日台內營字第 10708179433 號

<p>府其他住宅貸款利息或租金補貼。</p> <p>(二) 申請人與配偶分戶者，申請人與分戶配偶戶籍內之直系親屬及其配偶均於本市無自有住宅。</p> <p>四、家庭年所得及每人每月平均收入低於受理申請當時主管機關公告之標準。</p> <p>本辦法所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬之戶籍外配偶。</p> <p><u>主管機關應就下列事項公告之：</u></p> <p><u>一、申請人之家庭型態、地緣性、照顧之必要性等因素，擇定承租之優先順序及比率。</u></p> <p><u>二、原住民優先承租戶數比率。</u></p> <p><u>結束安置之弱勢身分者及未成年已結婚有行為能力者不受第一項第一款所定年齡之限制。</u></p>	<p>府其他住宅貸款利息或租金補貼。</p> <p>(二) 申請人與配偶分戶者，申請人與分戶配偶戶籍內之直系親屬及其配偶均於本市無自有住宅。</p> <p>四、家庭年所得及每人每月平均收入低於受理申請當時主管機關公告之標準。</p> <p>本辦法所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬之戶籍外配偶。</p> <p><u>主管機關就符合本條所訂資格條件者，得審酌申請人之家庭型態、地緣性、照顧之必要性等因素，擇定承租之優先順序及比率，並公告之。</u></p>	<p>函示，依兒童及少年福利與權益保障法相關規定年滿18歲即結束安置，惟尚符住宅法第4條經濟或社會弱勢身分。另民法第13條第3項規定，未成年人已結婚者，有行為能力。爰此，增訂「結束安置之弱勢身分者」及「未成年已結婚有行為能力者」不受年滿20歲始得申請之限制。</p> <p>三、本條第一項第二款前段已述明「在本市設有戶籍者」，後段文義即已可讓人了解為未設籍本市者，故「未設籍於本市」等字為贅字，刪除以資精簡文字。</p>
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>前二項規定，於公同共有之住宅準用之。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>前二項規定，於公同共有之住宅準用之。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第六條 自有住宅、家庭年所得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。但主管機關必要時得列冊送請相關稅捐稽徵機關及地政機關查核。</p>	<p>第六條 自有住宅、家庭年所得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。但主管機關必要時得列冊送請相關稅捐稽徵機關及地政機關查核。</p>	<p>本條未修正。</p>

<p>第七條 本府或民間興辦社會住宅應符合基本居住水準、<u>社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定</u>。</p>	<p>第七條 本府或民間興辦社會住宅應符合基本居住水準、<u>社會住宅設施及設備項目規定</u>。</p>	<p>內政部106年8月11日修正「社會住宅設施及設備項目規定」名稱為「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」，配合修正。</p>
<p>第八條 本府興辦之社會住宅以評點方式決定入住序位為原則；評點同分者，以抽籤定之。評點標準以申請當時主管機關公告為準。</p> <p>已公告出租一次以上而未出租之社會住宅，再辦理出租時，得採隨到隨辦方式辦理。</p> <p>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。</p>	<p>第八條 本府興辦之社會住宅以評點方式決定入住序位為原則；評點同分者，以抽籤定之。評點標準以申請當時主管機關公告為準。</p> <p>已公告出租一次以上而未出租之社會住宅，再辦理出租時，得採隨到隨辦方式辦理。</p> <p>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。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第九條 社會住宅出租應辦理公告，其公告事項如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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<u>住宅法</u>第四條第一項所定具經濟或社會弱勢者承租之戶數。 五、供<u>住宅法</u>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。 <p>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。</p>	<p>第九條 社會住宅出租應辦理公告，其公告事項如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、供本法第四條第一項所定具經濟或社會弱勢者承租之戶數。 五、供本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。 <p>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<u>第一項</u>公告事項送請主管機關辦理公告。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、「本法」字樣之文字，修正為「住宅法」。 二、本條僅二項，修正文字以符法制體例。
<p>第十條 申請承租社會住宅者</p>	<p>第十條 申請承租社會住宅者</p>	<p>「本法」字樣之文字，修正為「</p>

<p>，應於受理申請期間內檢具下列文件，提出申請：</p> <p>一、申請書。</p> <p>二、全戶戶籍謄本或戶口名簿影本。</p> <p>三、符合第四條第一項規定之證明文件。</p> <p>申請承租前條第一項第四款規定之戶數者，應檢具<u>住宅法</u>施行細則所定之證明文件。</p>	<p>，應於受理申請期間內檢具下列文件，提出申請：</p> <p>一、申請書。</p> <p>二、全戶戶籍謄本或戶口名簿影本。</p> <p>三、符合第四條第一項規定之證明文件。</p> <p>申請承租前條第一項第四款規定之戶數者，應檢具<u>本法</u>施行細則所定之證明文件。</p>	住宅法」。
<p>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。</p> <p>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：</p> <p>一、不符合<u>住宅法</u>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、申請文件有偽造或變造情事。</p> <p>申請案件經審查合格者，主管機關應以書面通知申請人。</p>	<p>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。</p> <p>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：</p> <p>一、不符合<u>本法</u>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、申請文件有偽造或變造情事。</p> <p>申請案件經審查合格者，主管機關應以書面通知申請人。</p>	「本法」字樣之文字，修正為「住宅法」。
<p>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。</p>	<p>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。</p>	本條未修正。
<p>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。</p> <p>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：</p> <p>一、委託三家以上專業估價者</p>	<p>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。</p> <p>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<u>基金</u>水準為依據，並參酌下列方式訂定之：</p> <p>一、委託三家以上專業估價者</p>	文字誤植修正。

<p>查估後評定市場租金水準。</p> <p>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。</p>	<p>查估後評定市場租金水準。</p> <p>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。</p>	
<p>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。</p>	<p>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。</p>	本條未修正。
<p>第十五條 社會住宅經營管理者辦理出租時，應通知承租人限期繳交二個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金，雙方應簽訂租賃契約，並經公證後通知承租人進住。 承租人未依前項規定辦理者，其承租權失其效力。</p>	<p>第十五條 社會住宅經營管理者辦理出租時，應通知承租人限期繳交二個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金，雙方應簽訂租賃契約，並經公證後通知承租人進住。 承租人未依前項規定辦理者，其承租權失其效力。</p>	本條未修正。
<p>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</p>	<p>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十二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。但符合本法第四條規定者，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</p>	<p>一、條次誤植修正。 二、「本法」字樣之文字，修正為「住宅法」。</p>

止，實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。	止，實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。	
<p>第十七條 社會住宅承租人及其家庭成員於承租期間均應符合第四條規定。</p> <p>社會住宅經營管理者應依租賃契約書內容執行承租人之訪查及管理，經查核有不合規定資格者，得終止租約並收回出租之社會住宅。</p> <p>前二項規定及住宅法第三十八條規定，應納入租賃契約內容。</p>	<p>第十七條 社會住宅承租人及其家庭成員於承租期間均應符合第四條規定。</p> <p>社會住宅經營管理者應依租賃契約書內容執行承租人之訪查及管理，經查核有不合規定資格者，得終止租約並收回出租之社會住宅。</p> <p>前二項規定及本法第三十八條規定，應納入租賃契約內容。</p>	「本法」字樣之文字，修正為「住宅法」。
<p>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，且符合原公告之家庭年所得及每人每月平均收入標準者，得於承租人死亡後三個月內申請換約續租至原租賃期限為止：</p> <p>一、承租人死亡時，同一戶籍內之配偶或直系親屬。</p> <p>二、承租人死亡時，同一戶籍內無自有住宅且未滿二十歲或已滿二十歲而在學、身心障礙或無謀生能力之人。</p>	<p>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，且符合原公告之家庭年所得及每人每月平均收入標準者，得於承租人死亡後三個月內申請換約續租至原租賃期限為止：</p> <p>一、承租人死亡時，同一戶籍內之配偶或直系親屬。</p> <p>二、承租人死亡時，同一戶籍內無自有住宅且未滿二十歲或已滿二十歲而在學、身心障礙或無謀生能力之人。</p>	本條未修正。
<p>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。</p>	<p>第十九條 本府興辦之社會住宅依本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，並納入第十條公告事項。</p>	<p>一、「本法」字樣之文字，修正為「住宅法」。</p> <p>二、條次誤植修正。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>	本條未修正。
<p>第二十一條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>第二十一條 本辦法自發布日施行。</p>	本條未修正。

臺南市社會住宅出租辦法修正條文

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、本府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。

第四條 申請承租社會住宅者，應具備下列各款資格：

一、年滿二十歲之中華民國國民。

二、在本市設有戶籍者，或在本市就學、就業有居住需求。

三、家庭成員之住宅狀況應符合下列條件之一：

(一) 於本市均無自有住宅、無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。

(二) 申請人與配偶分戶者，申請人與分戶配偶戶籍內之直系親屬及其配偶均於本市無自有住宅。

四、家庭年所得及每人每月平均收入低於受理申請當時主管機關公告之標準。

本辦法所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬之戶籍外配偶。

主管機關應就下列事項公告之：

一、申請人之家庭型態、地緣性、照顧之必要性等因素，擇定承租之優先順序及比率。

二、原住民優先承租戶數比率。

結束安置之弱勢身分者及未成年已結婚有行為能力者不受第一項第一款所定年齡之限制。

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，於公同共有之住宅準用之。

第 六 條 自有住宅、家庭年所得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。但主管機關必要時得列冊送請相關稅捐稽徵機關及地政機關查核。

第 七 條 本府或民間興辦社會住宅應符合基本居住水準、社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定。

第 八 條 本府興辦之社會住宅以評點方式決定入住序位為原則；評點同分者，以抽籤定之。評點標準以申請當時主管機關公告為準。

已公告出租一次以上而未出租之社會住宅，再辦理出租時，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 申請承租社會住宅者，應於受理申請期間內檢具下列文件，提出申請：

- 一、申請書。
- 二、全戶戶籍謄本或戶口名簿影本。
- 三、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，應檢具住宅法施行

細則所定之證明文件。

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的酌予訂定。

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 社會住宅經營管理者辦理出租時，應通知承租人限期繳交二個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金，雙方應簽訂租賃契約，並經公證後通知承租人進住。

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均應符合第四條規定。

社會住宅經營管理者應依租賃契約書內容執行承租人之訪查及管理，經查核有不合規定資格者，得終止租約並收回出租之社會住宅。

前二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，且符合原公告之家庭年所得及每人每月平均收入標準者，得於承租人死亡後三個月內申請換約續租至原租賃期限為止：

一、承租人死亡時，同一戶籍內之配偶或直系親屬。

二、承租人死亡時，同一戶籍內無自有住宅且未滿二十歲或已滿二十歲而在學、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。