

國家住宅及都市更新中心 出租住宅及社會住宅租賃管理作業辦法

更新日期：2020-12-10

107年8月1日第1次董事、監事會議通過

內政部107年9月14日內授營字第1070815338號函備查

108年5月21日第3次董事會議通過

內政部108年6月13日內授營更字第1080122440號函備查

108年度9月10日第6次董事會會議通過

內政部108年10月28日內授營企字第1080818582號函備查

第一條

國家住宅及都市更新中心（以下簡稱本中心）為辦理出租住宅及配合中央政府住宅政策執行本中心設置條例第三條第一款、第五款及第七款規定社會住宅相關事務，依設置條例第五條第二項規定訂定本作業辦法。

第二條

本中心所管理之出租住宅及社會住宅，承租資格及類別說明：

一、出租住宅，提供有需求承租人承租，不限資格及類別。

二、社會住宅，其承租人資格，須符合下列條件：

（一）年滿20歲（含）以上之中華民國國民。

（二）設籍於社會住宅所在之直轄市、縣(市)政府或未設籍但該地區有就學、就業居住需求者。

（三）申請人及其配偶（含分戶）、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬（以下簡稱家庭成員），公告範圍內無自有住宅，惟申請人或其家庭成員受家庭暴力或性侵害者，其相對人之自有住宅不列入自有住宅之認定範圍，或家庭成員個別持有面積未滿40平方公尺之非同一起有住宅（共同共有住宅應按潛在應有部分計算個別持有之共有住宅面積，下同）且戶籍未設於該處者，視為無自有住宅。有下列情形之一者，視為有自有住宅：

1. 非屬前述無自有住宅情形者。

2. 家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其應有部分(持分)合計為全部或換算面積合計達40平方公尺以上(含)者。

（四）家庭成員依財政部國稅局核發之最近年度綜合所得稅各類所得（申請日期應為本案公告日（含）後），低於社會住宅所在之直轄市、縣(市)政府百分之五十分位點家庭之平均所得，且平均每人每月所得不超過社會住宅所在之直轄市、縣(市)政府最低生活費標準之三點五倍者。申請人或其家庭成員受家庭暴力或性侵害者，其相對人之所得不計入本款所得計算。

三、社會住宅承租類別

（一）優先戶：符合本作業辦法第二條第二款且為住宅法第四條規定之經濟或社會弱勢者。

（二）一般戶：符合本作業辦法第二條第二款之條件。

第三條

資格受理

申請人應檢附相關文件向本中心或社會住宅當地直轄市、縣(市)政府提出申請，並由本中心或該直轄市、縣(市)政府就資格予以審查。

第四條

申請方式

申請人得備妥相關文件以現場、郵寄或網路等方式申請，實際依本中心或直轄市、縣(市)政府公布為準。

第五條

租期規定

- 一、出租住宅，租期以三年為一期，期滿得續約。
- 二、社會住宅租期如下：
 - (一)一般戶租期以三年為一期，期滿得續約，總租期以二期為限。
 - (二)優先戶租期以三年為一期，期滿得續約，總租期以四期為限。
- 三、受託單位另有規定者，依受託單位規定辦理。

第六條

符合本作業辦法之合格申請人，以電腦抽籤序號排定選屋順序及候補順位名單。

第七條

選屋及簽約階段應注意事項：

- 一、選屋時，符合本作業辦法第二條第三款所列優先戶及一般戶，申請人口數與選擇房型應有所限制。
- 二、委請公證單位進行租賃契約之公證，公證費用由承租人與本中心各負擔二分之一。
- 三、租期未滿一年者，公證費用由承租人負擔。

第八條

簽訂租賃契約書時須檢附：

- 一、
保證金（優先戶承租人，保證金（即押租金）為相當於一個月租金。一般戶承租人，保證金（即押租金）為相當於二個月租金）。
- 二、第一個月租金。
- 三、公證費用之銀行繳款證明。

第九條

租金約定及支付

- 一、租賃月租金應依約定時間支付至指定帳戶，如逾期不繳則加收懲罰性違約金。
- 二、有關懲罰性違約金計算方式：
 - (一)逾繳款日期繳納未滿一個月者，照該期欠額加收百分之二。
 - (二)逾繳款日期繳納在一個月以上，照該期欠額加收百分之四。
- 三、
租賃期限屆滿前終止租賃契約者，應於終止日三十日前提出申請，並繳納租金、管理費及其他應給付費用至遷離之月份止；未繳納者，由保證金扣抵。實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。

第十條

出租住宅及社會住宅係供住宅之使用，不得違反其使用規定亦不得以轉租或其他方式將租賃權轉讓於他人，如違反規定得提前終止租約並沒收保證金。

第十一條

社會住宅之承租人有下列情形之一者，本中心得隨時終止租約收回住宅：

- 一、 已不符承租社會住宅之資格。
- 二、 將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。
- 三、 改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。
- 四、 其他違反租約中得終止租約收回住宅之規定。

承租人因前項情形由本中心收回住宅，續因緊急事件致生活陷於困境者，本中心應通報社政主管機關協助之。

第十二條

房屋如有修繕問題承租人應通知本中心處理，非經同意不得隨意進行房屋修繕及改裝。

第十三條

租賃契約終止時應注意事項：

- 一、 租賃契約終止時承租人應將原提供設備無條件返還，並應於期限內搬遷完成。
- 二、 本中心應派員會同查看屋況、設備有無損壞及有無遺留物之情形，屋況、設備無損壞及無遺留物，則退還保證金。
- 三、 屋況、設備如有損壞及房屋內留有遺留物之情形，則由本中心代為處理，前項處理費用由承租人負擔，並以保證金扣抵，如保證金額度不足，得請求承租人負擔。

第十四條

承租人應遵守租約及相關規定，如有違反者，得依租約及相關規定辦理，本中心得通知承租人立即終止租約。

第十五條

本作業辦法經董事會通過後實施，並報請內政部備查，修正時亦同。