

桃園市社會住宅出租辦法條文

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。

第二條 本辦法之主管機關為桃園市政府（以下簡稱本府）；執行機關為本府住宅發展處（以下簡稱住宅處）。

第三條 本辦法用詞定義如下：

- 一、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。但申請人父母均已死亡，且其戶籍內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之兄弟姊妹需要照顧者，包含該戶籍內之兄弟姊妹。
- 二、無自有住宅：指家庭成員均無自有住宅，或家庭成員個別持有之共有住宅，其持分換算面積未滿四十平方公尺。但家庭成員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，不適用之。

第四條 本辦法適用範圍如下：

- 一、本府依本法第十九條第一項第一款至第四款及第七款規定興辦之社會住宅。
- 二、其他經本府公告之住宅。

第五條 申請承租社會住宅，應具備下列資格條件：

- 一、年滿十八歲之國民。
- 二、在本市設有戶籍滿一年以上，或在本市有就

學、就業之具體事實者，且家庭成員於基隆市、臺北市、新北市、本市、新竹市及新竹縣內均無自有住宅。

三、家庭所得總額平均分配全家人口，每人每月不超過本市最低生活費標準之三點五倍。

四、家庭成員所有之不動產價值應低於公告受理申請當年度本市中低收入戶家庭財產之財產限額。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。

五、家庭成員未承租本市社會住宅、享有中央政府或本府相關住宅補助，或於申請時切結同意於簽訂租賃契約時放棄原已取得之承租資格或相關補助。

六、其他特殊情形，經本府公告者。

第六條 前條規定自有住宅及不動產之認定，以申請人自申請日前一個月內向稅捐稽徵機關申請之財產歸屬資料清單為準；家庭年所得之認定，以申請人向稅捐稽徵機關申請最近一年綜合所得稅各類所得資料清單為準。必要時，得送請財政部財政資訊中心查核。

第七條 社會住宅出租應辦理公告，其公告事項如下：

一、申請資格。

二、申請期間、方式及應附文件。

三、受理機關、地址及聯絡電話。

四、坐落地點、類型、樓層、戶數、房型、每居住單元之面積及每月租金。

五、供本法第四條第一項所定經濟或社會弱勢者承租之戶數。

六、租賃及續租期限。

七、重複申請之處理方式。

八、其他事項。

前項公告事項應張貼公告，並刊登於本府網站。

民間興辦之社會住宅應於受理申請日前一個月，將第一項規定之公告事項送請本府辦理公告。

第八條 申請人應於受理申請期間內檢附下列文件，向住宅處提出申請：

一、申請書。

二、戶口名簿影本。

三、符合第五條及本法第四條規定之證明文件。

第九條 住宅處應於受理申請期限屆滿之日起六十日內完成審查；必要時，得延長六十日。有應補正事項者，應通知申請人限期補正。

前項審查有下列情形之一者，住宅處應敘明理由以書面駁回其申請：

一、不符合本法或本辦法相關規定且無法補正之事項。

二、經通知申請人限期補正，逾期未補正，或補正不完全者。

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。

第十條 依前條規定審查合格者，住宅處應以書面通知申請

人於指定時間地點辦理抽籤及評點排序。

前項抽籤程序、評點內容、排序方法及其他相關作業規定，由本府公告之。

民間興辦社會住宅得視實際需要另定出租方式，並報請本府核定後實施。

第十一條 本府興辦之社會住宅租金基準應委託三家以上專業估價者查估後評定，並得每三年檢討及調整一次。

民間興辦社會住宅租金之訂定，應報請本府核定；調整時，亦同。

第十二條 住宅處辦理社會住宅出租時，應與承租人簽訂租賃契約書，並經公證後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。

承租人未依前項規定辦理者，視同放棄其承租資格。

第一項公證費用由承租人與住宅處各負擔二分之一。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，住宅處並得自保證金逕予扣抵。

第十三條 前條租賃契約之期限，以三年為一期。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個月內檢附證明文件，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不得超過六年。但有其他特殊情形經本府專案核准，或符合本法第四條第二項所定經濟或社會弱勢者，得酌予延長。

社會住宅之承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，

應於一個月前通知住宅處，其租金應繳納至遷離之月份止，實際租住期間不滿一個月者，依交屋日期，按日計付。

承租人於租賃期間屆滿或終止租約時，應將租賃物回復原狀，屆期未回復原狀者，住宅處得代為履行，並由保證金中扣除所需費用，如有不足得向承租人求償。但房屋有修繕或改裝設施，經住宅處同意者，不在此限。

第十四條 社會住宅之承租人死亡，其租約當然終止。但與承租人具有下列身分關係之一，且符合原公告承租資格者，得申請換約續租至原租賃期限屆滿為止：

一、同一戶籍內之配偶或直系親屬。

二、符合第三條第一款但書所定之兄弟姊妹。

第十五條 承租人於租賃期滿或終止租約時，應將戶籍遷出。逾期不辦理者，應由住宅處通知戶政事務所辦理遷出。

住宅處得視社會住宅及其設施、設備之管理維護等實際需求，不定期派員訪視、檢查及維修，承租戶不得規避、妨礙或拒絕。

第十六條 民間興辦之社會住宅出租管理及承租規範，應報本府備查。

第十七條 因配合本府老舊住宅更新改建、重大災害災民安置、實施重大建設或其他經主管機關專案公告核准使用本府興辦之社會住宅者，不適用第五條承租資格規定。

第十八條 民間興辦社會住宅之經營管理者，應每半年製作相關報表或紀錄，報住宅處備查。

第十九條 本辦法自發布日施行。