

檔 號：

保存年限：

# 臺北市住宅及都市更新中心 公告

發文日期：中華民國113年2月15日

發文字號：臺北住都契管字第1130000680號

附件：附件1\_福星社宅租賃標的租期費用相關名詞定義、附件2-1\_申請書\_福星原住民族戶、附件2-1.1\_申請書\_福星原住民族戶(填寫範本)、附件3\_租期及住宅相關補貼切結書、附件4\_福星社宅介紹資訊、附件5\_所得級距及分級補貼租金表、附件6\_社會住宅租賃契約書樣本、附件7\_申請人資格條件表、附件8\_撤案申請書、附件9\_(福星)信封套

主旨：公告本市福星社會住宅受理原住民族申請承租。

依據：依「臺北市社會住宅出租辦法」辦理。

## 公告事項：

一、申請期限：113年2月19日（星期一）上午9時起至113年3月8日（星期五）下午5時止。

二、租賃標的、期限及費用：

(一)標的座落：福星社會住宅：臺北市萬華區開封街2段39號，地上17層。

(二)戶數與坪型：共計13戶。

1、一房/套房型（14坪/16坪/17坪/19坪/22坪）：10戶。

2、二房型（24坪/27坪/28坪/32坪）：2戶。

3、三房型（32坪/34坪/38坪/40坪）：1戶。

(三)租期規定：

1、租賃契約之期限最長3年。

2、承租人於租賃期限屆滿時仍符合承租資格且設籍於本案住宅者，得於租賃期限屆滿1個月前以書面檢附證明文件申請續租。

3、租賃及續租期限合計不得超過12年。

4、租賃期限屆期未申請或申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅，不得主張不定期租賃。

(四)定價租金(含管理費)：每3年參照本市消費者物價指數調整，社會住宅租金採分級收費。

1、一房/套房型：

(1)14坪：1萬1,900元/月。

裝

訂

線

- (2)16坪：1萬3,600元/月。
- (3)17坪：1萬4,400元/月。
- (4)19坪（無障礙戶）：1萬6,100元/月。
- (5)22坪（無障礙戶）：1萬8,700元/月。

2、二房型：

- (1)24坪：2萬400元/月。
- (2)27坪：2萬2,900元/月。
- (3)28坪（含無障礙戶）：2萬3,800元/月。
- (4)32坪：2萬7,100元/月。

3、三房型：

- (1)32坪：2萬7,100元/月。
- (2)34坪：2萬8,800元/月。
- (3)38坪：3萬2,300元/月。
- (4)40坪（無障礙戶）：3萬3,900元/月。

(五)分級租金補貼：（附件5\_所得級距及分級補貼租金）

- 1、補貼對象：社會住宅承租戶，且家庭年所得為本市40%分位點家庭之平均所得以下者（113年度為141萬元以下）。
- 2、補貼方式：
  - (1)依家庭總收入平均每人每月所得計算所得級距，再由所得級距決定實付租金，所得級距非屬附件各階者，不補貼，租金以定價計收。
  - (2)首年依申請人申請日檢附之家庭成員最近一年度綜合所得稅各類所得資料清單除以家庭成員數，計算所得級距。
  - (3)有效租期內若有租金調整需求，且符合以下事項，得依本中心112年6月13日臺北住都住服字第1120002210號公告申請調整租金：
    - 甲、家庭年所得變動：以家庭年所得變動為由申請調整者，1年以1次為限。
    - 乙、家庭成員變動：限因出生、死亡、結（離）

婚、收（出）養等事由，致家庭成員變動者，始得申請。

三、租賃對象之申請條件及資格（為求公平性，相關審查倘未特別註明，均以申請日所具備之資格與提出之文件為審查依據及計算基準。）

（一）資格條件：

1、年齡限制：已成年之中華民國國民，並以申請日為其年齡及設籍期限之計算基準日。

2、原住民族戶：申請人須設籍本市且具原住民族身分。

3、人口數限制：

（1）一房型：人口數限1口以上。

（2）二房型：人口數限2口以上。

（3）三房型：人口數限3口以上。

4、家庭年所得限制：

（1）家庭年所得低於申請當年度本市50%分位點家庭之平均所得（113年度為164萬元），且所得總額平均分配家庭成員人口數，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之3.5倍（113年度為6萬8,772元）。

（2）承租人育有二名以上十二歲以下之家庭成員，家庭年所得為申請續租當年度本市50%分位點家庭之平均所得以上，其所得總額平均分配家庭成員人口數，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之3.5倍，且申請續租時同意續租期間以原租金之1.1倍租金計收者，不受家庭年所得之限制。

5、持有不動產限制：

（1）家庭成員均無持有位於本市、新北市、基隆市、桃園市之自有住宅。

（2）家庭成員持有之共有住宅，其持分換算面積未滿40平方公尺，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40平方公尺以上者，視為有自有住宅。

- (3) 家庭成員持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不動產金額(即940萬元以下)；但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。
- (4) 不動產價值之計算，土地以公告現值為準，房屋以評定標準價格為準；共同共有不動產依其潛在應有部分計算。
- (5) 申請人家庭成員享有不動產信託利益者，視為持有該不動產。

#### 6、住宅協助資源不重複受領限制：

- (1) 家庭成員均無承租位於本市、新北市、基隆市或桃園市之政府或民間興辦之社會住宅、國民住宅，或借住平價住宅。
- (2) 如家庭成員現為前開住宅之承租人或借住人，其切結於申請人取得本市社會住宅承租資格之日起，其自願放棄原承租權或借住權者，視為家庭成員均無承租或借住前開住宅，得提出申請。但：
  - 甲、家庭成員為本市社會住宅或國民住宅承租人時，申請人於該家庭成員總租期（合計租賃及續租期限）屆滿前一年內始得提出申請。
  - 乙、家庭成員為本市國民住宅承租人，且具臺北市國民住宅出租及管理要點第11點第3項但書所定身分者，以其累計租期滿11年以上，申請人始得提出申請。
- (3) 申請人具(2)情形者，於簽約時應提出該家庭成員之社會住宅、國民住宅退租申請書或平價住宅退住證明書。

- (4)承租入住後，適用社宅分級租金補貼制，不得領有其他之各類住宅租金補貼。
- (5)家庭成員於本案住宅簽約前，已申請承租本市國宅、社會住宅或平價住宅者，須放棄候租（補）資格。
- (6)承租人於簽約時應提出該家庭成員之社會住宅、國民住宅退租申請書或平價住宅退租證明書。
- (7)家庭成員於本案住宅簽約前，已透過臺北市政府社會住宅包租代管計畫租賃房屋，需出具該計畫房屋之退租證明文件。
- (8)申請人本人簽約入住後，視為放棄其及其家庭成員之其餘出租國宅及社會住宅候租（遞補）權益，本中心將逕為註銷其候租（補）資格。

(二)其他資格條件：

- 1、未積欠臺北市政府或本中心債務：與臺北市政府或本中心存有債務關係，尚未清償完竣者，不得承租本案住宅。
- 2、不得為違法行為：曾於社宅入住期間轉租社宅或於社宅內為違法行為者，二年內不得申請承租本市社會住宅。

(三)家庭成員及人口數定義：

- 1、家庭成員：
  - (1)申請人及其配偶(含與申請人依司法院釋字第748號解釋施行法辦理結婚登記，或經戶政事務所註記之同性伴侶)。
  - (2)申請人戶籍內(同一戶號之戶內)之直系親屬及與該直系親屬不同戶籍之配偶。
  - (3)申請人父母均已死亡，且戶籍內有需要照顧之未成年或已成年仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹。
  - (4)上列人員孕有之胎兒。

裝  
訂  
線

騎  
縫  
線

(5) 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或已出境達二年者，視為無該家庭成員。

2、人口數：人口數之計算範圍為申請人之家庭成員。

四、招租方式：採抽籤制，以公開抽籤決定申請人承租資格審查序位。

五、申請應備文件：

(一) 申請書(附件2)。

(二) 切結書(附件3)。

(三) 全戶戶籍謄本、電子謄本等擇一(申請日前1個月內，且記事欄不可省略。申請人或戶籍內直系親屬配偶分戶者，應另檢具該配偶之戶籍謄本)。

(四) 同性伴侶：需檢附同性伴侶卡或經戶政事務所註記同性伴侶之公文。

(五) 胎兒：需檢附醫院證明或媽媽手冊，按胎兒數計算。

(六) 家庭成員之全國財產稅總歸戶財產查詢清單(申請日前1個月內)。

(七) 家庭成員之最近一年綜合所得稅各類所得資料清單(申請日前1個月內)。

(八) 申請時勾選具無障礙房型需求者，應檢附本人或家庭成員之身心障礙證明或醫院診斷證明。

六、申請方式：

(一) 申請書表取得方式：

1、從本中心網站(<https://www.turc.org.tw/tw/>)或臺北市政府安心樂租網(<https://www.rent.gov.taipei/>)下載。

2、至本中心(總部：臺北市信義區福德街84巷50號1樓；斯文辦公室：臺北市大同區大龍街91巷10號2樓)服務櫃台索取。

(二)網路、臨櫃或書面掛號郵寄申請：

1、網路申請：

- (1)請於113年2月19日(星期一)上午9時至113年3月8日(星期五)下午5時至臺北市政府安心樂租網(<https://www.rent.gov.taipei/>)完成申請。
- (2)申請人請先至台北通官方網站註冊帳號並經實名認證成為金質會員，於受理申請截止時間前以台北通帳號登入臺北市政府安心樂租網，線上填寫申請資料並上傳相關證明文件之方式申請之。
- (3)如有撤案需求可於申請期間線上提出撤案(次數上限為3次，超過上限則須以書面向本中心提出撤案申請，申請方式請參考書面掛號郵寄之撤案方式)。
- (4)若有疑問，台北通諮詢專線：臺北市政府資訊局應用服務組1999(外縣市請撥02-27208889)轉8585。
- (5)考量申請截止日當天易因網路流量影響速度，請申請人寬估時間儘早送件。

2、臨櫃申請：受理申請截止日前於上班時間內(上午9時至12時、下午13時30分至17時)至本中心斯文辦公室(103037臺北市大同區大龍街91巷10號2樓)遞件申請。

3、郵寄寄送：

- (1)掛號郵寄至本中心斯文辦公室(地址同上)，為求公平及避免爭議，本招租案書面皆以【掛號郵寄】方式受理，並【以郵戳為憑】，逾期案件不予受理。
- (2)如有撤案或變更身分房型需求者請填妥撤案申請書(詳附件8)，變更需求者併重新備齊相關文件於受理申請截止日前以【掛號郵寄】方式申請，並【以郵戳為憑】，逾期案件不予受理。

七、申請須知：

(一)以通訊地為送達地：本案相關函文概以掛號寄送至申請人申請時提供之通訊地，請務必留意上開地址，若有變更應以書面通知本中心。信件寄送至通訊地後，申請人應自行收領信件，不得事後主張權益受損。

(二)特殊注意事項：

- 1、家庭成員以申請一戶為限，配偶分戶者亦同。
- 2、限擇一種房型提出申請，重複勾選多種房型者，概以人口數限制較低者認定，本中心不另行通知（如同時申請一房型及二房型者，以一房型認定），申請人不得另為主張。
- 3、重複申請者，僅受理先完成送件登錄之申請案，其後送件之申請案駁回。

(三)公開抽籤方式及日期：

- 1、預定於113年3月28日（星期四）假本中心總部會議室（臺北市信義區福德街84巷50號1樓）辦理電腦抽籤（若有異動另行通知）。
- 2、本案受理截止後，列入各社區抽籤名冊，並以公開抽籤方式決定各社區申請人之承租資格審查序位（候審序位）。

(四)書面審查與審查結果通知：

- 1、申請人候審序位屆至後，將進行承租資格審查，經審核合格者，以書面告知審查結果，並通知辦理選屋；經審不合格者，以書面駁回申請。
- 2、申請案件有應補正事項者，將另函通知申請人補正，申請人應於公開抽籤作業完成後3日內，或函文指定期限內自行補正完成，屆期未補正或經補正仍不符合承租資格者，以書面駁回申請。

(五)選屋配屋作業：

- 1、選屋前以書面通知開放看屋日，當日將開放部分樓層、房屋作為選屋參考，不得主張未能於網站或實



體看完本社宅全數房屋而提出選屋異議。

- 2、選屋日期、選屋地點、選屋順位及選屋方式，另以書面通知。
- 3、申請人須依本中心通知選屋期日及時間，至本中心指定地點參與選屋作業：
  - (1)申請人於選屋憑證簽名或蓋章後，即完成房屋選定，不得更換。
  - (2)申請人逾時到場，不得主張其通知選屋順位，需俟已進入待選區之預備選屋者完成選屋後，依其報到順序辦理選屋；未逾時到場但中途離場致過號(超過通知選屋順位)者，視為逾時到場，需重新報到，並以其重新報到順序，辦理選屋。
  - (3)申請人如不克親自辦理，得委託他人代辦，受託人應攜帶委託人之委託書(加蓋印鑑章)、委託人之印鑑證明(請至戶政機關請領)及受託雙方之身分證及印章(委託人印鑑章)。
  - (4)申請人未於指定選屋期日及時間到場，亦未委託他人代辦者，視為放棄。但申請人於選屋期日前一工作日另以書面聲明於到場中籤人全部選屋完成後，統一由本中心選取門牌號碼者，不在此限。
- 4、勾選無障礙房型需求，並經本中心確認具相關證明之正取戶，選屋方式說明如下：
  - (1)得優先選擇無障礙房型，或依通知選屋順位選擇一般房型承租。依通知選屋順位選擇一般房型承租者，入住後雖可加裝輔具，但不得破壞或變更室內相關設施(備)。
  - (2)具無障礙房型需求之正取戶，由通知選屋順位在前者優先選屋，當無障礙房型已配租完畢，未選屋者回歸通知選屋順位參與一般房型選屋作業。
  - (3)具無障礙房型需求者選屋完畢後，所餘無障礙房

型併入可選空屋，開放選擇。

(4)未於申請時勾選具無障礙房型需求，或未檢附有效證明者，不得於事後主張無障礙房型之優先選屋權。

(六)繳款簽約公證：

1、繳款：辦理簽約時，須繳交相當2個月實付租金之保證金。

2、簽約時間、地點，另以書面通知。

3、申請人須依本中心通知簽約期日，至本中心指定地點辦理簽約公證，未依下列規定辦理者，喪失承租資格：

(1)申請人如不克親自辦理，得委託他人代辦，受託人應攜帶委託人之委託書（加蓋印鑑章）、委託人之印鑑證明（請至戶政機關請領）及受託雙方之身分證及印章（委託人印鑑章）；或以書面申請延期至次月簽約（簽約時間另以書面通知），但以1次為限。

(2)申請人未於指定簽約期日到場，未委託他人代辦、未申請延期簽約或申請延期簽約，期限屆滿仍未辦理簽約者，於一年內不得申請承租本府興辦之社會住宅。但不可歸責於申請人之事由者，不在此限。

4、保證金：簽約時，應繳交相當2個月實際負擔租金之保證金；承租人所繳保證金於租期內不因分級租金補貼調整而辦理差額保證金之補繳（或退款）事宜。續約時，如次一租期實付租金有所異動，承租戶需配合本中心辦理差額保證金之補繳（或退款）事宜。

5、簽約公證費用：

(1)原則3年1約，承租人須負擔2分之1公證費用，並於簽約時繳交現金。

(2)若因可歸責於本中心之事由，致未滿3年需重新簽約者，重新簽約之公證費用由本中心全額負擔。

(3)以下情形，公證費用由承租人全額負擔，且本中心得自保證金中逕予扣除：

甲、承租人於簽約後租期開始前或租期未滿1年，提前退租或終止租約。

乙、因可歸責於承租人之事由，致未滿3年需重新簽約，重新簽約之公證費用。

(七)租金繳納方式：配合臺北市政府無現金支付政策，本社區租金繳納原則以無現金支付方式辦理，繳納方式說明如下：

- 1、智慧支付：簽約當日填妥智慧支付服務申請書後，本中心將啟動承租人之智慧繳款服務，未來以台北通帳號登入臺北市政府智慧支付平台，即可在網路上查詢帳單並選擇電子支付工具繳納租金。
- 2、銀行扣款：請承租人於簽約前至台北富邦銀行各分行開立活期性存款帳戶，並於簽約當日填妥轉帳付款授權書2份（所蓋印章須與存款帳戶印章相符），連同存款帳號存摺影本1份務必於簽約時繳回；本中心將按月於20日自承租人帳戶內直接扣繳。

(八)候補名單及期限：

- 1、本次公告開放出租13戶，如未獲配屋者（候補戶），俟確認並有空戶後，將另案公告招租其他身分別候補戶及並依臺北市政府都市發展局之遞補方式辦理之。
- 2、候補戶限以原申請身分遞補，並須重新檢附通知遞補日前1個月內之全戶戶籍謄本、家庭成員財產歸屬資料清單、家庭成員最近一年之綜合所得稅各類所得資料清單等申請應備文件；本中心則以遞補當年度最新資格標準審查其重新檢附之文件。
- 3、本候補等候承租名冊，有效期限為6年，以第一批申

請人簽約公證之起租日為起算點，期滿自動失效，於有效期內若有住戶退租時，依序通知遞補承租。

- 4、候補戶如入住本市出租國民住宅、社會住宅、中繼住宅，喪失候補資格。
- 5、候補戶如變更通訊地，應以書面通知本中心。信件寄送至通訊地後，候補戶應自行收領信件，不得事後主張權益受損。如無法成功投遞候補通知，且本中心於不同時段（上午9時至中午12時，下午13時30分至17時）撥打2次電話皆無法聯繫者，將註銷候補資格。但無法聯繫之事由不可歸責於候補戶者，不在此限。

#### (九)換屋：

- 1、承租人或候補戶有下列情形之一，得申請換租同社區其他房屋：
  - (1)戶籍內家庭成員患有不適居高樓之疾病，並檢附相關證明文件。
  - (2)等候或承租滿一年以上，因人口數增加或減少。但因死亡致人口數減少者，不受等候或承租滿一年以上之限制。
  - (3)等候或承租滿一年以上，申請承租時戶籍內子女尚未成年，因成長致房屋不敷使用。
  - (4)戶籍內家庭成員有無障礙房型需求者，並檢附相關證明文件。
- 2、換租申請經本中心同意後，得優先於候補戶配租。
- 3、除因戶籍內家庭成員死亡，致人口數不足而換租外，換租所生之公證費用，由承租人全額負擔。
- 4、同社區無規劃符合人口數之房型，得申請換租其他社區。

#### (十)死亡換約：

- 1、承租人死亡，其租賃契約失其效力。但承租人死亡時，其配偶或戶籍內家庭成員符合原公告承租資格

者，於原承租人死亡之日起6個月內，得以書面向申請換約至租賃期限屆滿為止。租賃期限屆滿後，換約後之承租人得申請續租，其租賃及續租期限，與原承租人租期併計，合計不得超過十二年。

- 2、正取戶或候補戶死亡時，其配偶或戶籍內家庭成員符合原公告承租資格者，於正取戶或候補戶死亡之日起6個月內，得以書面申請取得正取戶或候補戶序位。
- 3、因死亡換約所生之公證費，由本中心及承租人各負擔一半。

(十一)有關本社宅區位環境等相關資訊，可參閱「臺北市政府安心樂租網-社宅專區/已招租社宅」網頁 (<https://rent.thurc.org.taipei/rental/status/completed>)。

(十二)其他

- 1、管理扣分制度：本社區為求承租戶優質之居住生活與環境品質，特別針對「衛生、清潔及安寧」等生活事項實施「管理扣分制度」，違規達一定程度者，將終止租賃契約。務請申請人及承租戶充分了解與配合。
- 2、既有契約終止條款：租賃契約針對諸如轉租、非法使用社會住宅、欠租達2個月經催告仍不清償等情節較嚴重事由，訂有契約終止條款，承租人如有違反，經通知契約終止後，騰空返還房屋前，不得申請本市社會住宅。騰空返還房屋日起一定期間內，亦不得申請。
- 3、個人資料：申請人申請本案住宅提供之個人資料，將供本中心及臺北市政府暨所屬機關及受託執行業務單位於本案住宅申請暨審查作業範圍內處理及利用；簽訂租賃契約後，承租人提供之個人資料，將供本中心及臺北市政府暨所屬機關及受託執行業務單位，於受託執行業務之範圍、入住後之關懷服務

或於住宅行政、社會服務、社會工作、社宅支援所涉管理等有關事項內處理及利用。

- 4、福星社宅設置汽車停車位166格、機車停車位248格，汽、機車停車申請及收費方式將另行依停管處公告受理。
- 5、本公告內容如有異動，將另以書面或公告通知；本公告未盡事宜，適用住宅法、臺北市社會住宅出租辦法及其他相關之法令規定辦理。
- 6、諮詢專線：
  - (1)台北通諮詢專線：臺北市政府資訊局應用服務組1999（外縣市請撥02-27208889）轉8585。
  - (2)本中心斯文辦公室(02)2592-5116。

代 理 界 世 壳  
執 行 長