

檔 號：

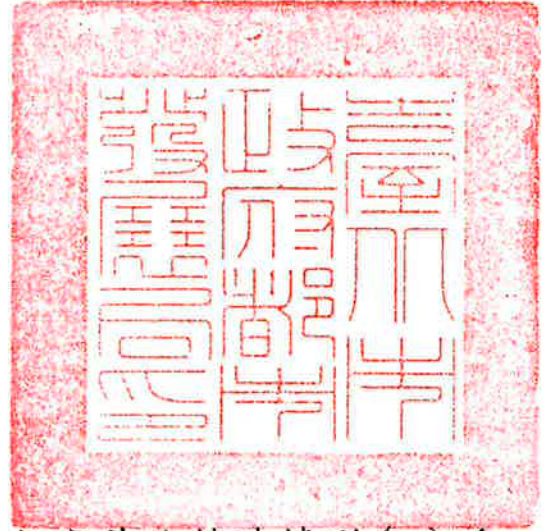
保存年限：

## 臺北市政府都市發展局 公告

發文日期：中華民國113年11月15日

發文字號：北市都服字第1133083415號

附件：附件1\_申請書及切結書(113年11月20日下午5時提供下載)、附件2\_申請社會住宅應備文件、附件3\_社會住宅分級租金表、附件4\_社會住宅契約書樣本、附件5\_撤案申請書、附件6\_申請書封套



主旨：公告113年度本市小彎社會住宅其他特殊情形身分戶一房型、低收入戶一房型及低收入戶二房型隨到隨辦公告出租。

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11月21日（星期四）上午8時至113年12月31日（星期二）下午11時59分止。

二、申請方式：本次採「先到先辦、隨到隨辦」掛號郵寄方式辦理，不開放臨櫃收件。

(一)本次申請限以「掛號」方式郵寄（地址：臺北市中山區南京東路3段168號18樓），未以掛號方式申請或於受理日前寄送者，概以不合格論。

(二)應備文件備齊，並經審查合格者，始列入候租名冊依序遞補承租，並俟候補序位居至時，辦理承租資格審查。

(三)所謂「依序」，以掛號寄送時間（郵務系統交寄郵件之處理時間為主，若未能查詢交寄處理時間則以郵戳時間）及檢附資料完整者優先；如有掛號時間相同，且檢附資料均完整者，以家庭年收入較低者優先；如家庭年所得額相同者，則以家庭成員高齡者（65歲以上）之年齡比較，較高者優先。若以上述方式無法區分先後序，本局將另行擇日辦理抽籤。

三、租賃標的、租賃期限及費用：

(一)租賃標的：小彎社會住宅（臺北市南港區向陽路248號及250號）。

(二)招租身分戶數：

- 1、其他特殊情形身分戶一房型3戶。
- 2、低收入戶一房型目前無空戶出缺。
- 3、低收入戶二房型目前無空戶出缺。

(三)租賃期限：

- 1、以其他特殊情形身分戶申請承租者，續租時如仍具申請時之特殊情形或身分資格，總租期得延長為12年。上述特殊情形或身分資格，如續租時經已不具特殊情形或身分資格，但仍符合社會住宅承租條件，將視為一般戶，總租期最長不得超過6年。
- 2、租賃期限屆期未申請續租或續租申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅，不得主張不定期租賃。
- 3、另為配合社區租期一致，部分租期可能不足3年（不影響總租期），於租期屆滿後再併同社區現住戶辦理換約續租。

(四)房型、坪數及租金（含管理費）：

- 1、一房型（14坪及16坪）每月租金為1萬3,400元及1萬5,300元；二房型（23坪-25坪）每月租金為2萬2,000元至2萬3,900元。
- 2、另每期租賃期間屆滿續租時，將依規定檢討是否調整租金。

(五)分級租金補貼對象及金額：

- 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；申請人家庭成員持有醫院證明或媽媽手冊能證明已懷孕者，按胎兒數加計人口數。
  - (3)有效租期內若有租金調整需求，且符合以下事項得申請調整租金：

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。

四、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，均以申請日當日作為判定各項資格及文件是否符合規定之計算基準日）：

（一）基本資格條件：

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、各申請身分類別戶籍及限制：

（1）其他特殊情形身分戶：申請人須設籍本市，並符合住宅法第4條規定為經濟或社會弱勢者身分（如低收入戶或中低收入戶、特殊境遇家庭、育有未成年子女2人以上、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿25歲、65歲以上之老人、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女、身心障礙者、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者、原住民、災民、遊民、因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人、其他經主管機關認定者。）

（2）低收入戶：申請人須設籍本市且具本市列冊低收入戶資格，並以申請截止日前具有低收入戶資格為計算基準日。

3、人口數限制：

（1）一房型：人口數1口以上。

（2）二房型：人口數2口以上。

4、家庭年所得限制：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）。

5、持有不動產限制：

（3）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。

（4）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。

- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。但家庭成員現為前開住宅之承租人或借住人，符合下列條件之一，且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，得提出申請：
  - 甲、家庭成員為本市社會住宅或國民住宅承租人，且該家庭成員總租期（合計租賃及續租期限）將於1年內屆滿。
  - 乙、家庭成員承租本市國民住宅，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，其累計租期滿11年以上。
  - 丙、經本府社會局確認不得續約之平價住宅住戶不受前開限制，惟簽約時須提出平價住宅退住證明書。
- (2) 承租入住後，適用社會住宅分級租金補貼制，不得再領有其他政策性住宅補貼。
- (3) 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(候補)資格。
- (4) 家庭成員於本案住宅簽約前，已透過本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。
- (5) 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，將逕為註銷其候租(補)資格。

(二)其他資格條件：

- 1、未積欠本府債務：與本府存有債務關係，尚未清償完竣者，不得承租社會住宅。
- 2、不得為違法行為：2年內曾於入住本市出租國民住宅、社會住宅、中繼住宅期間，轉租所承租之出租國民住宅、社會住宅或中繼住宅；於所承租之出租國民住宅、社會住宅或中繼住宅內為違法行為者，不得申請。

(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姐妹。
- (4)上列人員孕有之胎兒。
- (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)本局及臺北市住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)相關人員不得提出申請：

- 1、本局及住都中心涉及社會住宅招租或管理業務之人員、其配偶及二親等內之親屬，均不得申請。違者，申請案以不合格論。
- 2、承租人於申請時違反前款前段規定者，其租賃契約無效，並應給付本局占用期間之使用費。
- 3、第一款本局及住都中心涉及招租或管理業務之人員，包含本局及住都中心勞務承攬廠商之派駐人員，但以業務與本社區具直接關聯性者為限。

五、申請方式：

- (一)採「先到先辦、隨到隨辦」掛號郵寄方式受理，不開放臨櫃收件。未以掛號方式申請（如快遞、限時、平信等）或於受理日前寄送者，概以不合格論；逾期案件則不予受理。
- (二)如有撤案或變更房型需求者請填妥撤案申請書（詳附件5），變更需求者重新備齊相關文件於受理申請截止日前以【掛號郵寄】方式重新申請，申請時間以重新申請時間為準，並【以郵戳為憑】，逾期案件不予受理。
- (三)本招租案各身分別房型無空戶者，採先行收件依申請時間先後建立候租名冊，俟有該身分別房型退租空戶員額再另行通知遞補。
- (四)申請書表取得：
- 1、本局網站（網址：<https://www.udd.gov.taipei/>）及本府安心樂租網（網址：<https://rent.thurc.org.taipei/>）下載。
  - 2、親至本局（中區辦公室：臺北市中山區南京東路3段168號18樓）索取。

#### 六、申請應備文件：

- (一)申請書及切結書（如附件1）。
- (二)全戶戶籍謄本（申請日前1個月內。申請當日如有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）。
- (三)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。
- (四)胎兒：醫院證明或媽媽手冊，按胎兒數計算。
- (五)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）。
- (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)特殊情形或身分之相關證明文件。

#### 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局。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)重複申請之處理方式：
  - 1、家庭成員以申請一戶為限，配偶分戶者亦同。

2、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)書面審查與審查結果通知：

1、申請人候補序位居至後，將進行承租資格審查，經審核合格者，以書面告知審查結果，並通知遞補承租事宜；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。

(四)通知複審：該案社區遇有空戶時，本局將依上開候租名冊依序通知複審，複審合格者另行通知辦理簽約公證。

(五)繳款及簽約公證：

1、申請人需提前繳交2個月房屋租金總額之保證金與第1個月租金，承租人所繳保證金於租期內不因分級租金補貼額調整而辦理差額保證金之補繳（或退款）事宜。續租時，如次一租期實付租金有所異動，承租人需配合本局辦理差額保證金之補繳（或退款）事宜。

2、申請人未繳交保證金、第1個月租金，或未於本局通知期日至本局指定地點辦理簽約公證，亦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。

3、簽約公證費用：由本局及承租人各負擔2分之1公證費用，並於簽約時繳交現金。但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時，公證費用由承租人全額負擔，本局得自保證金中逕予扣除。



(六)租金繳納方式：配合本府無現金支付政策，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，本局將啟動智慧繳款服務，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；本局將按月於20日自承租人帳戶內直接扣繳。

(七)候補名單及期限：

- 1、本候補名冊有效期限至117年5月31日止，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。
- 2、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；本局則以遞補當年度最新資格標準審查其重新檢附之文件。
- 3、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。
- 4、如變更通訊地，應以書面通知本局。信件寄送至通訊地後，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，且本局於不同時段（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申請人者，不在此限。

(八)換屋：

- 1、申請人或承租人有下列情形之一，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、換租申請經本局同意後，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。

#### (九)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6年。但原承租人以經濟或社會弱勢者身分承租，且換約後之承租人亦具有經濟或社會弱勢者身分者，得延長為12年。
- 2、申請人死亡時，其配偶或戶籍內家庭成員符合原公告承租資格者，於申請人死亡之日起6個月內，得以書面申請取得候補序位。
- 3、因死亡換約所生之公證費，由本局及承租人各負擔一半。

#### 八、其他：

- (一)本市現已成立「行政法人臺北市住宅及都市更新中心」（下稱住都中心），本社會住宅簽約公證、租金收繳及社區管理等相關業務，仍由本局辦理，未來將配合本局業務移交期程，陸續移由住都中心續辦。
- (二)欲瞭解社會住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>）。
- (三)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。
- (四)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。（社宅契約樣本請參閱附件4）。

- (五)個人資料：申請人申請本案住宅提供之個人資料，將供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、社會住宅支援所涉管理等有關事項內處理及利用。
- (六)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。
- (七)諮詢專線：申請承租相關事宜：請洽都市發展局住宅服務科(02)2777-2186轉0再轉2。

# 局長簡瑟芳