

高雄市社會住宅出租辦法部分條文修正總說明

壹、修正理由：

按本府依據住宅法（以下簡稱本法）第二十五條第二項規定，前以一百零七年四月十九日高市府都發住字第一〇七三一〇九三一〇〇號令訂定發布「高雄市社會住宅出租辦法」（以下簡稱本辦法），並於一百一十一年七月十一日及一百一十二年十一月二日分別修正在案。考量近年本市社會住宅規模持續擴大，承租對象日趨多元，相關政策及實務執行面向亦逐漸成熟，為因應實務運作需求，提升制度周延性，並使本辦法規定更臻明確，爰辦理本次修正。

貳、修正重點：

- 一、修正申請人家庭成員範圍，增加其戶籍內無謀生能力之兄弟姊妹。（第三條）
- 二、主管機關受理公辦社會住宅出租申請之公告期日，由開始受理之三十日前修正為十日前。（第七條）
- 三、增訂家庭成員具住宅法第四條第二項所定經濟或社會弱勢身分者，申請人得免負擔公證費。（第九條）
- 四、配合公辦社會住宅辦理各類安置作業之實務需要，將原排除適用本辦法之規定，修正為其出租依核准內容辦理。（第十五條）

高雄市社會住宅出租辦法部分條文修正草案對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第三條 本辦法用詞定義如下： 一、社會住宅： (一)本府所屬目的事業主管機關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（以下簡稱公辦社會住宅）。 (二)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（以下簡稱民辦社會住宅）。 二、家庭成員： (一)申請承租社會住宅之本人（以下簡稱申請人）。 (二)申請人之配偶或經戶政機關註記之同性伴侶（以下簡稱同性伴侶）。 (三)前二目人員戶籍內之直系卑親屬。 <u>(四)申請人之父母均已死亡，而與申請人同戶籍之未成年或已成年仍在學、領有身心障礙證明或無謀生能力之兄弟姊妹。</u>	第三條 本辦法用詞定義如下： 一、社會住宅： (一)本府所屬目的事業主管機關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（以下簡稱公辦社會住宅）。 (二)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（以下簡稱民辦社會住宅）。 二、家庭成員： (一)申請承租社會住宅之本人（以下簡稱申請人）。 (二)申請人之配偶或經戶政機關註記之同性伴侶（以下簡稱同性伴侶）。 (三)前二目人員戶籍內之直系卑親屬。	一、現行第二款家庭成員範圍未涵蓋父母均已死亡且由申請人實際負擔照顧責任之兄弟姊妹，致部分特殊家庭結構無法反映實際居住與扶養情形，爰參酌內政部興辦社會住宅出租辦法第三條第三項但書規定，增訂例外規範，於符合一定照顧要件下，得將該兄弟姊妹納入家庭成員範圍，以兼顧實務需求與制度公平性。 二、另有關「無謀生能力」之認定，將參酌財政部「規範扶養親屬無謀生能力之認定原則」，依個案情形實際審認申請人所提出之相關佐證文件。
第七條 主管機關應於開始受理申請承租公辦社會住宅<u>十</u>	第七條 主管機關應於開始受理申請承租公辦社會住宅<u>三</u>	一、本市社會住宅陸續完工，將啟動招租及入住作業，

日前，公告下列事項： 一、房屋地址、類型、樓層及總戶數。 二、每居住單元之面積、適宜入住人口數、每月租金、管理維護費及其他費用。 三、申請人應具備之資格及應檢具之文件。 四、依前條規定優先出租之比率及戶數。 五、受理申請期間及方式。 六、受理機關或機構、地址及聯絡電話。 七、重複申請之處理方式。 八、承租及續約期間。 九、有委託經營管理時，其受託經營管理者。 十、受理申請當年度家庭年所得及每人每月平均所得標準。 十一、抽籤方式。 十二、其他事項。 前項規定，於民辦社會住宅，準用之，興辦人應於開始受理申請承租四十五日前，將公告事項送交主管機關辦理公告。	土日前，公告下列事項： 一、房屋地址、類型、樓層及總戶數。 二、每居住單元之面積、適宜入住人口數、每月租金、管理維護費及其他費用。 三、申請人應具備之資格及應檢具之文件。 四、依前條規定優先出租之比率及戶數。 五、受理申請期間及方式。 六、受理機關或機構、地址及聯絡電話。 七、重複申請之處理方式。 八、承租及續約期間。 九、有委託經營管理時，其受託經營管理者。 十、受理申請當年度家庭年所得及每人每月平均所得標準。 十一、抽籤方式。 十二、其他事項。 前項規定，於民辦社會住宅，準用之，興辦人應於開始受理申請承租四十五日前，將公告事項送交主管機關辦理公告。	考量公告內容及申請流程已趨於標準化，且相關資訊多透過網路即時公開，實務上已多採於受理申請前十日公告，並與內政部興辦社會住宅出租辦法第六條規定一致。 二、配合實務運作情形，修正公告期間為開始受理申請承租前十日，以使法規與執行需求一致，並兼顧民眾知悉權益及招租作業效率。
第九條 主管機關應於受理申請期滿後，依下列程序辦理： 一、於受理申請期間屆滿之次日起二個月內完成資格審查；必要時，得延長二	第九條 主管機關應於受理申請期滿後，依下列程序辦理： 一、於受理申請期間屆滿之次日起二個月內完成資格審查；必要時，得延長二	一、第一項第四款公證費負擔部分，現行以「申請人」作為免負擔公證費對象，惟家庭成員中可能存在具住宅法第四條第二項經濟

個月，並以一次為限。 二、申請案件有應補正事項者，主管機關應以書面通知申請人於十日內補正。但有正當理由者，申請人得敘明理由，於補正期限屆至前向主管機關申請展期十日，並以一次為限。 三、申請案件經審查合格者，主管機關應以公開抽籤方式決定申請人看屋、選屋序位及候補名單，並以書面通知申請人依序位看屋、選屋。 四、主管機關應以書面通知申請人於一定期限內確認承租標的並簽訂租賃契約，同時繳交二個月房屋租金總額之保證金、公證費二分之一及第一個月租金等入住費用，經公證後點交入住。但申請人或其家庭成員具住宅法第四條第二項規定之經濟或社會弱勢身分者，免繳交公證費。 申請人無法於前項第四款期限內確認承租標的、簽訂租賃契約或繳交入住費用者，得於期限屆至前以書面向主管機關申請延期，主管機關得准	個月，並以一次為限。 二、申請案件有應補正事項者，主管機關應以書面通知申請人於十日內補正。但有正當理由者，申請人得敘明理由，於補正期限屆至前向主管機關申請展期十日，並以一次為限。 三、申請案件經審查合格者，主管機關應以公開抽籤方式決定申請人看屋、選屋序位及候補名單，並以書面通知申請人依序位看屋、選屋。 四、主管機關應以書面通知申請人於一定期限內確認承租標的並簽訂租賃契約，同時繳交二個月房屋租金總額之保證金、公證費二分之一及第一個月租金等入住費用，經公證後點交入住。但申請人具住宅法第四條第二項規定之經濟或社會弱勢身分者，免繳交公證費。 申請人無法於前項第四款期限內確認承租標的、簽訂租賃契約或繳交入住費用者，得於期限屆至前以書面向主管機關申請延期，主管機關得准予延期七日，並以一次為限；	或社會弱勢身分者，需由符合經濟或社會弱勢身分之家庭成員提出申請，易影響減免措施適用。爰明定具相關弱勢身分者皆免負擔公證費，以符實務及執行需求。 二、第五項候補名單部分，現行合格之候補名單有效期間為自公開抽籤日起二年，惟本市社會住宅租期及續約以三年為一週期，二年有效期易出現空窗，影響遞補銜接，爰修正有效期間為三年，以使制度與租期週期一致，提升遞補連續性及行政效率，兼顧出租穩定性與申請人權益。
---	--	--

予延期七日，並以一次為限；期限屆至仍未確認承租標的、簽訂租賃契約或繳交入住費用者，主管機關得廢止原核准處分。 申請人未完成第一項第三款看屋、選屋程序，或有前項經主管機關廢止原核准處分情形者，主管機關應依候補名單序位，通知申請人依序遞補。 承租人於租期屆滿時未申請續租或租期屆滿前終止租約者，主管機關應依候補名單序位辦理資格審查，並通知合格者遞補。 候補名單用罄或自公開抽籤日起已逾<u>三年</u>，主管機關得視需要重新公告受理承租申請，或以隨到隨租方式辦理出租。 民辦社會住宅之資格審查及出租作業程序，得準用公辦社會住宅之相關規定，或由興辦人視需要訂定並報主管機關核定後實施；調整時，亦同。	期限屆至仍未確認承租標的、簽訂租賃契約或繳交入住費用者，主管機關得廢止原核准處分。 申請人未完成第一項第三款看屋、選屋程序，或有前項經主管機關廢止原核准處分情形者，主管機關應依候補名單序位，通知申請人依序遞補。 承租人於租期屆滿時未申請續租或租期屆滿前終止租約者，主管機關應依候補名單序位辦理資格審查，並通知合格者遞補。 候補名單用罄或自公開抽籤日起已逾<u>二年</u>，主管機關得視需要重新公告受理承租申請，或以隨到隨租方式辦理出租。 民辦社會住宅之資格審查及出租作業程序，得準用公辦社會住宅之相關規定，或由興辦人視需要訂定並報主管機關核定後實施；調整時，亦同。	
第十五條 公辦社會住宅因配合本市老舊住宅更新改建、協助重大災害災民安置、重大建設拆遷安置或其他住宅政策需求，經主管機關報請本府專案核准供安置或使用	第十五條 公辦社會住宅因配合本市老舊住宅更新改建、協助重大災害災民安置、重大建設拆遷安置或其他住宅政策需求，經主管機關報請本府專案核准供安置或使用，<u>不適</u>	考量經本府專案核准供安置或使用之公辦社會住宅，雖係依核准內容辦理，惟實務上涉及出租管理等事項時，仍可能有適用本辦法之需求，故為保留執行彈性，爰刪除原「<u>不適</u>

者，<u>其出租、使用及管理等事項</u>，依核准內容辦理；核准內容未規定者，依<u>本辦法之規定辦理</u>。	<u>用本辦法之規定</u>。	本辦法之規定」文字，明確規範其辦理依據，使相關作業有所依循，避免適用上產生疑義。
---	------------------------	---

高雄市社會住宅出租辦法部分條文修正

中華民國115年7月7日高市府都發住字第11533278800號令修正

第 三 條 本辦法用詞定義如下：

一、社會住宅：

(一)本府所屬目的事業主管機關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（以下簡稱公辦社會住宅）。

(二)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（以下簡稱民辦社會住宅）。

(三)其他經專案核准及公告之住宅。

二、家庭成員：

(一)申請承租社會住宅之本人（以下簡稱申請人）。

(二)申請人之配偶或經戶政機關註記之同性伴侶（以下簡稱同性伴侶）。

(三)前二目人員戶籍內之直系卑親屬。

(四)申請人之父母均已死亡，而與申請人同戶籍之未成年或已成年仍在學、領有身心障礙證明或無謀生能力之兄弟姊妹。

第 七 條 主管機關應於開始受理申請承租公辦社會住宅十日前，公告下列事項：

一、房屋地址、類型、樓層及總戶數。

二、每居住單元之面積、適宜入住人口數、每月租金、管理維護費及其他費用。

三、申請人應具備之資格及應檢具之文件。

四、依前條規定優先出租之比率及戶數。

五、受理申請期間及方式。

六、受理機關或機構、地址及聯絡電話。

七、重複申請之處理方式。

八、承租及續約期間。

九、有委託經營管理時，其受託經營管理者。

十、受理申請當年度家庭年所得及每人每月所得標準。

十一、抽籤方式。

十二、其他事項。

前項規定，於民辦社會住宅，準用之，興辦人應於開始受理申請承租四十五日前，將公告事項送交主管機關辦理公告。

第 九 條 主管機關應於受理申請期滿後，依下列程序辦理：

一、於受理申請期間屆滿之次日起二個月內完成資格審查；必要時，得延長二個月，並以一次為限。

二、申請案件有應補正事項者，主管機關應以書面通知申請人於十日內補正。但有正當理由者，申請人得敘明理由，於補正期限屆至前向主管機關申請展期十日，並以一次為限。

三、申請案件經審查合格者，主管機關應以公開抽籤方式決定申請人看屋、選屋序位及候補名單，並以書面通知申請人依序位看屋、選屋。

四、主管機關應以書面通知申請人於一定期限內確認承租標的並簽訂租賃契約，同時繳交二個月房屋租金總額之保證金、公證費二分之一及第一個月租金等入住費用，經公證後點交入住。但申請人或其家庭成員具住宅法第四條第二項規定之經濟或社會弱勢身分者，免繳交公證費。

申請人無法於前項第四款期限內確認承租標的、簽訂租賃契約或繳交入住費用者，得於期限屆至前以書面向主管機關申請延期，主管機關得准予延期七日，並以一次為

限；期限屆至仍未確認承租標的、簽訂租賃契約或繳交入住費用者，主管機關得廢止原核准處分。

申請人未完成第一項第三款看屋、選屋程序，或有前項經主管機關廢止原核准處分情形者，主管機關應依候補名單序位，通知申請人依序遞補。

承租人於租期屆滿時未申請續租或租期屆滿前終止租約者，主管機關應依候補名單序位辦理資格審查，並通知合格者遞補。

候補名單用罄或自公開抽籤日起已逾三年，主管機關得視需要重新公告受理承租申請，或以隨到隨租方式辦理出租。

民辦社會住宅之資格審查及出租作業程序，得準用公辦社會住宅之相關規定，或由興辦人視需要訂定並報主管機關核定後實施；調整時，亦同。

第十五條 公辦社會住宅因配合本市老舊住宅更新改建、協助重大災害災民安置、重大建設拆遷安置或其他住宅政策需求，經主管機關報請本府專案核准供安置或使用者其出租、使用及管理等事項，依核准內容辦理；核准內容未規定者，依本辦法之規定辦理。

高雄市社會住宅出租辦法

中華民國107年4月19日高市府都發住字第10731093100號令訂定
中華民國111年7月11日高市府都發住字第11133119000號令修正
中華民國112年11月2日高市府都發住字第11235139600號令修正第6條

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 本辦法用詞定義如下：

一、社會住宅：

(一) 本府所屬目的事業主管機關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（以下簡稱公辦社會住宅）。

(二) 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（以下簡稱民辦社會住宅）。

(三) 其他經專案核准及公告之住宅。

二、家庭成員：

(一) 申請承租社會住宅之本人（以下簡稱申請人）。

(二) 申請人之配偶或經戶政機關註記之同性伴侶（以下簡稱同性伴侶）。

(三) 前二目人員戶籍內之直系卑親屬。

第 四 條 申請人應符合下列各款條件：

一、成年國民。

二、於本市設有戶籍，或在本市就學、就業。

三、家庭成員在本市均無自有住宅。但家庭成員之自有住宅經主管機關認定有下列情形之一者，視為無自有住宅：

(一) 個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅。

(二) 持有經政府公告拆遷之住宅。

(三) 持有未保存登記，且認定時毀損面積已占整棟面積五成以上，必須修復始能使用之住宅。

四、家庭年所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過申請當年度最低生活費三點五倍。

五、家庭成員未享有政府提供之住宅貸款利息或租金補貼，且未承租社會住宅與政府興辦之出租住宅。

前項第一款年齡之計算，以申請日為準。

第一項第三款無自有住宅之認定，以申請人於申請日前一個月內向稅捐稽徵機關請得之財產歸屬資料清單為準。

第一項第四款家庭年所得之認定，以申請人向稅捐稽徵機關請得之最

近一年家庭成員綜合所得稅各類所得資料清單為準。

家庭成員已享有政府提供之住宅貸款利息或租金補貼，或已承租政府興辦之出租住宅或社會住宅者，申請人應於申請時切結同意，於簽訂租賃契約時放棄之。

第 五 條 社會住宅應按居住單元之面積、設施與設備，規劃每一居住單元之適宜入住人口數。

第 六 條 社會住宅應提供一定比率之居住單元，出租予下列人員：

- 一、住宅法第四條第二項所定經濟或社會弱勢者。
- 二、未設籍本市且在本市就學、就業有居住需求者。
- 三、其他因政策需求經主管機關擇定者。

前項第一款之比率，應至少百分之四十；其中分配予原住民者，不得少於百分之五。

民辦社會住宅之興辦人，應將第一項第一款及第二款規定之出租情形，報主管機關備查。

第 七 條 主管機關應於開始受理申請承租公辦社會住宅三十日前，公告下列事項：

- 一、房屋地址、類型、樓層及總戶數。
- 二、每居住單元之面積、適宜入住人口數、每月租金、管理維護費及其他費用。
- 三、申請人應具備之資格及應檢具之文件。
- 四、依前條規定優先出租之比率及戶數。
- 五、受理申請期間及方式。
- 六、受理機關或機構、地址及聯絡電話。
- 七、重複申請之處理方式。
- 八、承租及續約期間。
- 九、有委託經營管理時，其受託經營管理者。
- 十、受理申請當年度家庭年所得及每人每月所得標準。
- 十一、抽籤方式。
- 十二、其他事項。

前項規定，於民辦社會住宅，準用之，興辦人應於開始受理申請承租四十五日前，將公告事項送交主管機關辦理公告。

第八條 申請人申請承租社會住宅者，應繕具申請書並檢附附表一所定文件向主管機關或民辦社會住宅興辦人提出申請。

申請人以住宅法第四條第二項身分提出申請者，除前項文件外，並應檢附附表二所定文件。

申請文件以掛號郵件寄送者，其申請日以發信之郵戳所載日期為準。

同一家庭成員，以一人申請本市一處社會住宅為限。

第九條 主管機關應於受理申請期滿後，依下列程序辦理：

- 一、於受理申請期間屆滿之次日起二個月內完成資格審查；必要時，得延長二個月，並以一次為限。
- 二、申請案件有應補正事項者，主管機關應以書面通知申請人於十日內補正。但有正當理由者，申請人得敘明理由，於補正期限屆至前向主管機關申請展期十日，並以一

次為限。

三、申請案件經審查合格者，主管機關應以公開抽籤方式決定申請人看屋、選屋序位及候補名單，並以書面通知申請人依序位看屋、選屋。

四、主管機關應以書面通知申請人於一定期限內確認承租標的並簽訂租賃契約，同時繳交二個月房屋租金總額之保證金、公證費二分之一及第一個月租金等入住費用，經公證後點交入住。但申請人具住宅法第四條第二項規定之經濟或社會弱勢身分者，免繳交公證費。

申請人無法於前項第四款期限內確認承租標的、簽訂租賃契約或繳交入住費用者，得於期限屆至前以書面向主管機關申請延期，主管機關得准予延期七日，並以一次為限；期限屆至仍未確認承租標的、簽訂租賃契約或繳交入住費用者，主管機關得廢止原核准處分。

申請人未完成第一項第三款看屋、選屋程序，或有前項經主管機關廢止原核准處分情形者，主管機關應依候補名單序位，通知申請人依序遞補。

承租人於租期屆滿時未申請續租或租期屆滿前終止租約者，主管機關應依候補名單序位辦理資格審查，並通知合格者遞補。

候補名單用罄或自公開抽籤日起已逾二年，主管機關得視需要重新公告受理承租申請，或以隨到隨租方式辦理出租。

民辦社會住宅之資格審查及出租作業程序，得準用公辦社會住宅之相關規定，或由興辦人視需要訂定並報主管機關核定後實施；調整時，亦同。

第十條 申請案件有下列情形之一者，主管機關應以書面敘明理由駁回其申請；已核准者，得廢止或撤銷原核准處分；已簽約者，並得終止或解除契約：

一、不符住宅法或本辦法相關規定，且無法補正。

二、申請人經通知限期補正，屆期未完成補正。

三、借用或冒用他人名義或證件申請。

四、申請文件有虛偽或不實情事。

第十一條 公辦社會住宅之租金、管理維護費與其他費用之收費標準及優惠方式，由主管機關評估成本效益，參酌民間租賃市場行情、市有財產相關規定計算或委託不動產估價師查估後評定並公告之，並應每三年檢討一次。

民辦社會住宅之租金、管理維護費與其他費用之收費標準及優惠方式，由興辦人訂定並報主管機關核定後實施；調整時，亦同。

第十二條 公辦社會住宅之租賃期間最長為三年。承租人於租賃期間屆滿前三十日仍符合原承租資格者，得於租賃期間屆滿十日前檢附第八條規定文件，以書面向主管機關申請續租。逾期未申請或申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期間屆滿時消滅。

公辦社會住宅租賃及續租期間，合計不得超過六年。但具住宅法第四條第二項規定之經濟或社會弱勢身分者，得延長為十二年。

承租人終止租約者，應於終止日三十日前以書面通知主管機關，並繳納計算至遷離當月之租金、管理維護費及其他費用。實際租賃期間不滿一個月者，以一個月計付。

民辦社會住宅之租賃及續租期間，由興辦人訂定並報主管機關核定後實施；調整時，亦同。

第十三條 主管機關於必要時，得訪視住宅、檢查建築物及其相關設施設備或核對承租人身分，並應將訪視結果作成書面紀錄。承租人無正當理由不得拒絕。

主管機關為前項訪視前，應於訪視日十日前以書面敘明理由及時間通知承租人。但有情況急迫之特殊情形者，不在此限。

受託經營管理公辦社會住宅者於必要時，得依前二項規定辦理；其訪視通知及結果，應分別於訪視前後報主管機關備查。

符合住宅法第四條第二項所定經濟或社會弱勢之承租

人，主管機關或受託經營管理公辦社會住宅者得依訪視結果，通報轉介本府各該目的事業主管機關協處。

第十四條 公辦社會住宅承租人因死亡、入監服刑、勒戒或經由非公費補助入住安置教養機構時，其租約當然終止。但與承租人在該住宅共同生活且符合申請承租條件之家庭成員及二親等旁系血親，得於終止事由發生後二個月內，以書面向主管機關申請繼受原租約。

前項申請人有數人時，主管機關應通知申請人限期以書面協議由其中一人代表提出申請；協議不成時，由主管機關指定之。

依第一項規定繼受租約者，於租賃期間屆滿後有意續租者，應依本辦法重新申請承租。

前三項規定，於民辦社會住宅，準用之。

第十五條 公辦社會住宅因配合本市老舊住宅更新改建、協助重大災害災民安置、重大建設拆遷安置或其他住宅政策需求，經主管機關報請本府專案核准供安置或使用者，不適用本辦法之規定。

第十六條 本辦法自發布日施行