

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。

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。

附表一

第八條第一項檢附文件表

項目	檢附文件
一	設籍本市者，應檢附戶口名簿影本或其他足以認定戶籍資料之身分文件；於本市就學、就業者，應檢附就學、就業證明。
二	申請人與其配偶或同性伴侶分戶者，應同時檢附分戶者之身分證明文件；具同性伴侶身分者，應檢附經戶政機關註記之證明文件。
三	申請日前三十日內向稅捐稽徵機關請得之家庭成員財產歸屬資料清單。
四	家庭成員最近一年綜合所得稅各類所得資料清單。
五	家庭成員持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物登記第一類謄本、建物所有權狀影本或房屋稅籍證明。
六	家庭成員持有經政府公告拆遷之住宅者，應檢附政府公告拆遷之文件影本。
七	家庭成員持有未保存登記，申請前已毀損面積占整棟面積五成以上，必須修復始能使用之住宅者，應檢附相關證明文件。
八	<p>家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民者，除應檢附出入國（境）紀錄等相關證明文件外，並應分別檢附下列文件：</p> <p>(一)外籍人士：外僑居留證。</p> <p>(二)大陸地區人民：依親居留證或長期居留證。</p> <p>(三)香港或澳門居民：臺灣地區居留證或臺灣地區居留入出境證。</p>
九	有第四條第五項情形者，應檢附聲明放棄住宅補貼或承租社會住宅之切結書。

附表二

第八條第二項檢附文件表

項目	應檢附條件	檢附文件
一	低收入戶。	當年度低收入戶證明影本。
二	中低收入戶。	當年度中低收入戶證明影本。
三	特殊境遇家庭。	當年度社政主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。
四	育有未成年子女三人以上；申請人、其配偶或其同性伴侶孕有之胎兒，列入未成年子女數計算。	(一)子女與申請人不同戶籍者：該子女之戶口名簿影本、戶籍謄本或國民身分證正反面影本。 (二)申請人、其配偶或其同性伴侶孕有胎兒者：申請日前一個月內之醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本。
五	安置教養機構或寄養家庭結束安置後無法返家，且未滿二十五歲者。	當年度社政主管機關出具之證明影本。
六	受家庭暴力或性侵害受害者及其子女。	受家庭暴力或性侵害當年度之證明，如保護令影本、判決書影本、家庭暴力及性侵害防治中心出具之證明文件；以警察處理開立之家庭暴力事件通報表、報案單、政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家庭暴力及性侵害防治中心轉介證明單（函）或其他足資證明之文件。
七	身心障礙者。	身心障礙手冊或身心障礙證明影本。
八	感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。	醫院或衛生單位出具之證明文件影本。
九	原自用住宅受災毀損達不堪居住之災民。	受災當年度經相關主管機關認定之文件影本。
十	遊民。	經社政主管機關認定之文件影本。

十一	因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。	經社政主管機關認定之文件影本。
十二	其他情形。	其他經主管機關認定之文件影本。