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110年7月23日
發文字號：北市都服字第1103062620號
附件：附件1-申請書、附件2-切結書、附件3-免附財稅資料切結書、附件4_社宅分級租金補貼、附件5-社宅契約書樣本

主旨：公告110年度本市大龍峒社宅、明倫社宅及金龍都更分回戶等三社區隨到隨辦招租。

依據：依「臺北市社會住宅出租辦法」辦理。

公告事項：

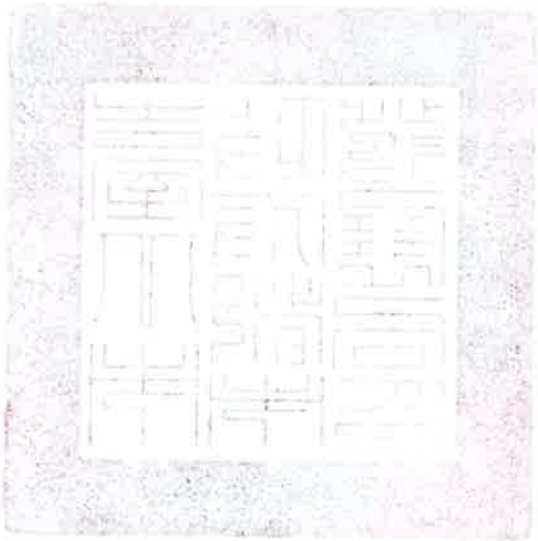
一、租賃標的、期限及費用：

(一)標的坐落：

1、大龍峒社宅：臺北市大同區承德路3段212號5樓、臺北市大同區承德路3段212號6樓之2、臺北市大同區承德路3段212號10樓、臺北市大同區承德路3段212號11樓之5、臺北市大同區承德路3段212之2號9樓之6等5戶。

2、明倫社宅：臺北市大同區承德路3段285號3樓、臺北市大同區承德路3段285號4樓、臺北市大同區承德路3段285號6樓、臺北市大同區承德路3段285號8樓等4戶無障礙戶。

3、金龍都更分回戶：臺北市內湖區內湖路三段30號11樓1戶。



(二)房型、坪數與配租分配戶數：共計10戶。

1、大龍峒社宅三房型（41坪）：本市市民戶身分5戶。

2、金龍都更分回戶三房型（33坪）：原住民族戶身分1戶。

3、明倫社宅三房型（44坪）：低收入戶身分3戶、本市市民戶身分1戶，共4戶。

4、另明倫社宅三房型之未設籍本市於本市就學就業戶、其他特殊身分戶等身分類別三房型之員額均已滿租，本次係先行收件，將依申請時間序建立遞補名冊，俟該身分類別有空戶員額時，再行通知遞補。

(三)租期：

1、依「臺北市社會住宅出租辦法」第15條規定，每期租期最長3年，承租人於租期屆滿時仍符合承租資格者，得申請續租，租賃及續租期限合計最長不得超過6年。

2、以原住民族戶、低收入戶及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。上述特殊情形身分戶，如續租時經審查已不具特殊情形身分資格，但仍符合承租條件，將視為一般戶，租賃及續租期限合計最長不得超過6年。

3、本次簽約將與各社區租期統一，至社區租期屆滿後再併同社區辦理換約續租。

(四)租金（含管理費）：

1、大龍峒社宅三房型（41坪）：每月租金為2萬3,100元。

2、明倫社宅三房型（40坪）：每月租金為3萬6,900元。

3、金龍都更分回戶三房型（33坪）：每月租金為3萬7,

300元。

4、租金連同管理費統一計收，惟每期租賃期間屆滿續租時，本局將依規定檢討是否調整租金。

(五)分級租金補貼：

1、補貼對象及金額：對象為社會住宅承租戶（含都更分回戶承租戶）且家庭年所得為本市40%分位點家庭之平均所得以下（110年標準為146萬元），並依家庭總收入平均每人每月所得計算所得級距，再由所得級距推算實付租金。申請人家庭年所得大於本市40%分位點家庭之平均所得則不補貼，仍以定價計收租金。

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計算分級租金補貼額度；申請人或其同戶籍配偶持有醫院證明或媽媽手冊能證明已懷孕者，胎兒可加計1口。

3、租期內審查機制：

(1)為合理調整承租戶實付租金暨落實查核承租戶持有不動產情形，本局將自承租或續約滿1年後定期辦理承租資格查核事宜，其中，一年年限以每年8月31日為計算基準日。

(2)有關租期內逐年查核所需承租戶家庭成員相關資料，由本局向戶政機關查調戶籍資料、財稅機關查調綜合所得稅各類所得資料清單、財產歸屬資料清單為原則，必要時，本局得請承租人檢附相關證明文件。

(3)承租資格標準及分級租金補貼各階標準以最新年度標準為查核依據。

(4)承租人承租資格查核，以查核當年8月31日為計算基準日，本局依基準日資料據以核定承租戶次年

度實付租金額及判定是否逾承租資格標準，核算租金額適用承租戶次年度1月起有效租約整年度。

(5)如經審查有下列未符承租資格標準情形者，應配合辦理事項，詳列如下：

甲、所得逾承租資格標準：承租戶仍得於租期內租住於本市社宅，惟承租戶租金自查核次年1月起調整為定價計收。

乙、財產不符承租資格標準：

(甲)承租戶家庭成員因繼承持有本市、新北市、基隆市、桃園市之自有住宅，承租戶仍得於租期內租住於本市社會住宅，惟租金自次年1月起改以定價計收；非屬繼承者本局得終止承租戶租賃契約。

(乙)承租戶家庭成員持有不動產現值逾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，該不動產如屬繼承持有者，則比照上開持有住宅之規定辦理；非屬繼承持有者本局得終止承租戶租賃契約。

(六)辦理簽約繳款：

1、辦理簽約時，需繳交第1個月實付租金以及相當2個月實付租金之保證金。

2、租金繳納方式：配合本府無現金支付政策，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；本局將按月於20日自承租人帳戶內直接扣繳。

(七)簽約公證費用：

1、承租人須負擔1/2公證費用，並於簽約時繳交現金。

2、若因可歸責於本局之事由，致未滿3年須重新簽約者，重新簽約之公證費用由本局全額負擔。

3、以下情形，公證費用由承租人全額負擔，且本局得自保證金中逕予扣除：

(1)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。

(2)因可歸責於承租人之事由，致未滿3年須重新簽約，重新簽約之公證費用。

二、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：年滿20歲之中華民國國民，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、就學就業限制及應具備狀態：

(1)本市市民戶：申請人須設籍本市。

(2)未設籍本市於本市就學、就業戶：申請人未設籍本市而於本市(含各行政區)有就學、就業事實。

(3)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。

(4)原住民族戶：申請人須設籍本市且具原住民族身

分。

(5)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。

3、人口數限制：三房型人口數限3口以上。

4、家庭年所得限制：家庭年所得需低於公告受理申請當年度本市百分之50%分位點家庭之平均所得（即166萬元以下），且所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之3.5倍者（每人每月6萬1,838元）。

5、家庭成員於本市、新北市、基隆市、桃園市均無自有住宅；家庭成員持有之共有住宅，其持分換算面積未滿40平方公尺且戶籍未設於該處者，視為無自有住宅；公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，不適用之。

6、家庭成員持有不動產現值總額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限額（即876萬元以下）；但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。不動產價值之計算，土地以公告現值，房屋以評定標準價格為準；公同共有不動產得依其潛在應有部分計算之。

7、住宅協助資源不重複受領限制：

(1)本人及家庭成員目前均無承租本市國宅、社會住宅或借住平價住宅；承租入住後，適用社宅分級租金補貼制，不得再領有本局其他之住宅租金補貼。

(2)於本案住宅簽約前，已申請等候承租本市國宅、社會住宅或等候借住平價住宅者，須完成放棄候

租（補）資格。

(3)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，須出具該計畫房屋之退租證明文件。

8、人口數計算：

(1)申請人，與申請人同一戶號戶籍之下列人員：

甲、配偶。

乙、申請人或其配偶之直系血親及該直系血親之配偶。

丙、申請人父母均已死亡，有未滿20歲或已滿20歲仍在學、身心障礙或無謀生能力，且均無自有住宅之兄弟姊妹需要照顧者，得加計之。

(2)以低收入戶身分申請承租者，其人口數之計算，以本府社會局核定之家庭列冊人口範圍為準，不受前目規定之限制。

(3)請人或其同戶籍配偶持有醫院證明或媽媽手冊能證明已懷孕者，胎兒視為1口。

(4)未取得戶籍登記之直系親屬或外籍配偶，須以如居留證等具公信力之文件或切結證明與申請人居住於同一門牌者，始可列為家庭人口數。

9、本公告所稱家庭成員，定義如下：

(1)申請人本人、配偶、戶籍內申請人及配偶之直系血親及該直系血親之配偶。

(2)請人父母均已死亡，戶籍內有未滿20歲或已滿20歲仍在學、身心障礙或無謀生能力，且均無自有住宅需要照顧之兄弟姊妹。

(3)經戶政事務所註記之同性伴侶，或依司法院釋字第七四八號解釋施行法（以下簡稱施行法）成立施行法第二條關係之相對人，準用本公告有關配

偶之規定。

(4)前述同戶籍或戶籍內，指同一戶號之戶籍謄本或戶口名簿記載之上開成員。

(二)其他特殊情形身分戶：除前揭基本資格條件，並應具備下列情形之一：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3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。)

(三)本局相關人員不得提出申請：

1、本局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、第一款本局涉及招租或管理業務之人員，包含本局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。

三、招租方式：

(一)採「先到先辦、隨到隨辦」掛號郵寄方式辦理：

1、經審查合格列入候租名冊依序遞補承租。

2、所謂「依序」，以掛號寄送時間在先者優先；如有掛號時間相同者，以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。

3、本次申請限以「掛號」方式郵寄，未以掛號方式申請或於受理日前寄送者，概以不合格論。

(二)本案均已滿租之各類身分別，採先行收件，並依申請時間序建立遞補名冊，俟該身分別有空戶員額再另行通知遞補

四、租賃程序：

(一)申請應備文件：

1、申請書（如附件1）。

2、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）。

3、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。

4、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）。

5、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）。

6、切結書1式（如附件2）。

7、曾申請本市中南及永平社會住宅者，其申請人基本資料、資產、申請項目、家庭成員、配偶或同一戶籍內直系親屬之資產等資料均無異動者，請填具免附家庭成員財稅資料切結書（如附件3），免附家庭成員財稅資料。

8、以「未設籍本市於本市就學就業」身分提出申請者，應檢附申請日前1個月之在學證明、服務證加薪資條（須識別公司名稱及公司所在地地址）或其他就職證明之文件影本。

9、以「其他特殊情形身分戶」提出申請者，如申請人或家庭成員有符合以下狀態者，應檢附相關證明文件：

(1)申請人之配偶處一年以上之徒刑且在執行中：監所核發在監執行證明書影本。

(2)受家庭暴力之受害者及其子女：申請人非本市家防中心開案服務或開案服務未滿6個月者，應檢附有效期間之民事保護令影本，或當年度或前一年度之家庭暴力犯罪起訴書或刑事判決影本。

(3)性侵害之受害者及其子女：申請人非本市家防中心開案服務或開案服務未滿6個月者，應檢附當年度或前一年度之性侵害犯罪起訴書或刑事判決影本。

(4)感染人類免疫缺乏病毒或罹患後天免疫缺乏症候群者：醫院、衛生單位出具證明文件影本或全國醫療服務卡正反面影本。

(二)申請期限及方式：

1、申請期限：110年7月30日至110年9月30日。

2、採「先到先辦、隨到隨辦」限掛號郵寄方式受理。

3、夫妻分戶者，仍以申請一戶為限。

(三)通知複審：本案社區遇有空戶時，本局將依上開遞補名冊依序通知複審，複審合格者另行通知辦理簽約公證。

(四)簽約公證：

1、申請人經擇一社區辦理簽約後，視為放棄其及其家庭成員之其餘出租國民住宅及社會住宅候租（遞補）權益，本局將逕為註銷等候順位。

2、承租人應於本局所定期日辦理簽約公證及交屋，未於通知期日到場完成簽約公證及交屋者，視為放棄

承租權。

3、申請人接獲本局簽約通知，如因家庭或其他因素無法於本局所定期日簽約公證及交屋者，得書面申請延期簽約1個月，但以1次為限，如仍無法簽約，喪失本案住宅承租權，且於3年內不得申請本市社會住宅。但非可歸責於申請人者，不在此限。

4、連帶保證人：

(1)申請人應自行尋覓連帶保證人，並於指定期日會同連帶保證人到場辦理簽約公證作業。

(2)倘未能覓妥連帶保證人，得以下列方式替代：

甲、申請人預繳全租期租金，則無須連帶保證人。

乙、以一年一約方式辦理，則免預繳全租期租金，但申請人應於簽約前填寫切結書，並自行負擔額外增加之公證費用（即第一年負擔1/2公證費用，第二及第三年負擔全額公證費用）

(3)與本府存有債務關係，且尚未完成清償者，不得承租社會住宅，亦不得擔任連帶保證人，且同一人擔任連帶保證人不得逾5件。

(五)遞補名冊及期限：

1、本遞補名冊，有效期限為3年（特殊身分保障戶為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。

2、各身分類別申請人之遞補名冊用罄而有剩餘戶數，依下列原則辦理：

(1)低收或其他特殊情形身分戶，依下列優先順序遞補：

甲、本市低收入戶或其他特殊情形身分戶。

乙、原住民族戶承租人中具低收入戶資格者申請換

屋。

丙、一般戶承租人中具低收入戶資格者遞補。

(2)原住民族戶：設籍本市原住民遞補。

(3)本市一般市民、未設籍本市於本市就學就業者，依下列優先順序遞補：

甲、本市一般市民。

乙、未設籍本市於本市就學、就業者。

(六)換屋：

1、承租人有下列情形之一，得申請換租其他房屋：

(1)承租人本人、配偶或其戶籍內共同生活之直系親屬患有不適居高樓之疾病，持有醫院證明者。

(2)等候或承租滿一年以上因家庭因素致戶籍內人口數增加或減少時，可申請換租符合人口數之房型；因死亡致人口數減少，繼承人申請換屋不受前揭承租滿一年限制。

(3)申請時提出無障礙房型需求並檢具證明者，或申請時未表明但嗣後檢具相關文件證明家庭人口有承租無障礙房型需求者，均得申請換屋，不受需等候或承租滿1年以上之限制。

2、換屋申請經本局同意後得優先於候補戶配租，惟應同社區無適合之房屋，始得換租其他社區之社會住宅。

(七)死亡換約續租：承租人死亡，其租約當然終止。但具有下列身分之一，且符合原公告承租資格者，得申請換約續租至原租期屆滿：

1、承租人死亡時，同一戶籍內之配偶或直系親屬。

2、承租人死亡時，同一戶籍內為原申請時父母均已死亡，有未滿20歲或已滿20歲仍在學、身心障礙或無謀生能力，且均無自有住宅之需要照顧之兄弟姐妹。

五、其他：

(一)申請書表取得：

1、自本局網站（http://www.udd.taipei.gov.tw/）下載。

2、至本局（中區辦公室：臺北市中山區南京東路3段168號1樓）索取。

(二)欲瞭解各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://www.rent.gov.taipei/rental/status/completed）。

(三)本案相關通知函將以掛號信件寄送至申請人於申請時提供之通訊地，務必留意上開地址，若信件已完成合法送達，申請人應自行收領上開信件，不得事後主張權益受損。

(四)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。

(五)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，即依程序終止租約，並依訴訟程序取得勝訴確定判決後，聲請強制執行收回住宅。

(六)本局得配合政府疫情政策調整公告中所訂之時間或相關事宜，如有異動本局將另行公告或以公文通知承租人。

(七)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。

(八)諮詢專線：

1、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。

2、低收入戶資格：請洽本府社會局社會救助科(02)2720-8889轉1609、2324。

局長 黃一平

裝

訂