

# 臺北市住宅及都市更新中心 公告

發文日期：中華民國112年6月14日

發文字號：臺北住都住服字第1120002139號

附件：附件1\_申請書(112年6月19日下午5時提供下載)、附件2\_切結書、附件3\_社宅分級租金補貼表、社宅應備文件

主旨：公告112年度本市東明社會住宅一般戶（本市市民、就學就業身分）隨到隨辦公告出租。

依據：

- 一、依「臺北市社會住宅出租辦法」辦理。
- 二、依北市府都發局108年9月9日北市都服字第1083082383號招租公告。

公告事項：

- 一、申請期限：自112年6月20日至112年7月19日止。（於本中心網站以最新訊息發布）
- 二、受理時間及地點：申請人填寫申請書並備妥相關文件，於受理申請截止日前上班時間內（工作日之上午9時至12時止、下午1時30分至5時止），親至本中心資產經營部辦理（臺北市大同區大龍街91巷10號2樓），逾期案件不予受理。
- 三、租賃標的坐落於本市南港區南港路二段60巷16號、17號及19號等，本次釋出一般身分戶（本市市民、就學就業身分）13戶空戶，房型、戶數、坪數與租金如下所示：
  - （一）房型、待配租戶數（於期限內完成登記審查惟未能配租者，將列入候租名冊）：
    - 1、套/一房型：計310戶，本次釋出12戶。  
身分別戶數：本市市民10戶、就學就業身分計2戶。
    - 2、二房型：計60戶，本次釋出1戶。  
身分別戶數：就學就業身分計1戶。
    - 3、三房型：計15戶，本次尚無空戶釋出。
  - （二）坪數、租金（含管理費）計收方式：

1、每月租金：

- (1)套/一房型：13坪為9,400元、16坪為1萬1,400元。
- (2)二房型：22坪為1萬5,800元、26坪為1萬8,600元。
- (3)三房型：30坪為2萬1,500元。

2、租金連同管理費統一計收，惟租賃期限（每3年）屆滿續租時，本中心將依規定檢討是否調整租金。本案各房型租金詳「附件3\_分級補貼租金表」。

3、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。

4、分級租金補貼對象及金額：

- (1)對象為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（本年度標準為144萬元），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。

- 5、保證金：簽約時，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款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，承租戶需配合本中心辦理差額保證金之補繳（或退款）事宜。

(三)租期規定：

- 1、本次公告之候補戶租期將與本社區現住戶第2租期一致，租期將自簽約日之次月1日起至115年2月28日(甲區)及3月31日(乙區)止，俾與本社區現住戶屆期日一致再辦理續約。
- 2、另依「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。

四、租賃對象之申請條件及資格(為求公平性，相關審查尚未特別註明，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：申請人須為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、本次招租身分類別戶籍及就學就業限制：
  - (1)本市市民：申請人須設籍本市。
  - (2)就學就業身分：申請人未設籍本市而於本市有就學、就業事實。
- 3、人口數限制：
  - (1)套/一房型：人口數1口(含1口)以上。
  - (2)二房型：人口數2口(含2口)以上。
  - (3)三房型：人口數3口(含3口)以上。
- 4、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)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，胎兒視為1口。

(3)尚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。

5、本公告所稱家庭成員，係指：

(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)申請人父母均已死亡，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護之兄弟姊妹。

(3)經戶政事務所註記之同性伴侶，或依司法院釋字第748號解釋施行法（以下簡稱施行法）成立施行法第2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。

6、家庭年所得限制：家庭年所得需低於163萬元，且所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不得超過6萬6,546元。

7、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；共同共有住宅依其潛在應有部分計算其持

騎  
金

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。

8、家庭成員持有不動產現值總額應低於906萬元；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；共同共有不動產得依其潛在應有部分計算之。

9、住宅資源不重複受領限制：

(1)家庭成員目前均無承租本市出租國民住宅、社會住宅或借住平價住宅(經本府社會局確認不得續約之平價住宅住戶不受此限制，惟簽約時須提出平價住宅退住證明書)；承租入住後，適用社宅分級租金補貼制，不得領有本局其他之各類住宅租金補貼。

(2)家庭成員於本案住宅簽約前，已申請承租本市國宅、平價住宅或社會住宅者，須放棄候租(補)資格。

(3)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。

(4)申請人本人簽約入住本案住宅後，視為放棄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、與臺北市政府存有債務關係，尚未清償完竣者，不得承租社會住宅。

2、不得於社宅內為違法行為：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。

## 五、租賃程序



(一)應備文件：

- 1、申請書（附件1）。
- 2、切結書（附件2）。
- 3、全戶戶籍謄本（申請日前1個月內，且記事欄不可省略）。
- 4、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）。
- 5、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。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）。
- 6、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）。
- 7、以「就學就業身分」（未設籍本市）提出申請者，應檢附申請日前1個月內之在學證明、在職證明、服務證加薪資條（須能識別公司名稱及公司所在地地址）或其他可證明在職之文件影本。

(二)申請方式：

- 1、採「先到先辦，隨到隨辦」書面方式現場受理：
  - (1)不開放郵寄、線上等其他方式申請。
  - (2)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。
- 2、目前可配租戶數，於期限內完成登記審查惟未能配租者，將列入候租名冊：
  - (1)套/一房型：共12戶，含本市市民10戶、就學就業身分2戶。
  - (2)二房型：就學就業身分1戶。
- 3、另本市市民二、三房型及就學就業身分三房型，目前員額已滿租，本次先行收件依申請日期先後建立候租名冊，俟有該身分類別退租空戶員額再另行通知遞補。

(三)申請書表取得：

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

2、親至本中心索取。

(四)家庭成員以申請1戶為限，配偶分戶者亦同。

(五)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。

(六)申請須知：

1、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，否則信件送達通訊地後，申請人應自行收領信件，不得事後主張權益受損。

2、通知複審：本案社區遇有空戶時，本中心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。

(七)簽約公證：承租人應於本中心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。

1、申請人接獲本中心簽約通知，如因家庭或其他因素無法於本中心所定期日簽約公證者，得以書面申請延期至次月簽約（詳細簽約時間本中心將另以函文通知），僅以1次為限。

2、如仍未如期辦竣，本中心將註銷申請人本案住宅承租權，且申請人3年內不得再申請承租本市社會住宅，但非可歸責於申請人者，不在此限。

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

(九)候補名冊及期限：

1、未獲配屋申請人列入候補戶名冊，未來如有可配租之空戶，將依本次候補名冊依序遞補承租。

- 2、候補名冊有效期限至115年12月31日止，期滿自動失效，於有效期內若有空戶時，依序通知遞補承租。
- 3、候補戶於遞補承租時，限以原申請身分遞補，並依遞補承租當年度標準重新審查資格，且須依本中心遞補通知公文依限回覆承租意願，逾期未回覆者視為無承租意願，本中心將註銷等候資格。
- 4、候補戶於候補期間如入住本市出租國民住宅、其他社會住宅則喪失候租(補)資格。
- 5、候補戶於等候期間，如因家庭或其他因素致通訊地址有所變更，請以書面告知本中心，如因未告知致相關通知無法寄達，且經本中心於不同時段(上午8點至12點，下午1點30分至5點)撥打2次電話皆無法聯繫者，等候資格註銷。惟無法聯繫之事由不可歸責於候補戶，不再此限。

(十)有關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>)。

## 六、換屋

(一)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、具無障礙房型需求者，得檢附本人或家庭人口數範圍內成員之身心障礙證明或醫院診斷證明等文件申請換屋。

(二)現承租戶換屋申請經本中心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。



(三)另尚未輪配到之候補戶經本中心同意後，依序列入換屋後房型之候補名冊。

(四)因換屋所生之公證費，由承租人全額負擔。

(五)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。
- 3、因死亡換約所生之公證費，由本中心及承租人各負擔1/2。

## 七、其他

(一)本中心相關人員不得提出申請：

- 1、本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，並應給付本中心占用期間之使用費。第一款本中心涉及招租或管理業務之人員，包含本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。

(二)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。

(三)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。

(四)本中心得配合政府疫情政策調整公告中所訂之時間或相關事宜，如有異動本中心將另以公告或函文通知承租人。

八、本公告未盡事宜，適用住宅法、臺北市社會住宅出租辦法、其他相關之法令規定及函文通知辦理。

九、諮詢專線(申請承租相關事宜)：請洽臺北市住宅及都市更新中心資產經營部(02)2592-5116轉206。

代理  
執行長 于世堯

本案依分層負責規定授權副執行長決行

裝

訂

線

章