

「新北市社會住宅承租辦法」修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說 明
名稱： 新北市社會住宅承租辦法	名稱： 新北市社會住宅承租辦法	未修正。
第一條 本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第二十五條第二項規定訂定之。	第一條 本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第二十五條第二項規定訂定之。	未修正。
第二條 本辦法之主管機關為新北市政府（以下簡稱本府）城鄉發展局（以下簡稱本局）。	第二條 本辦法之主管機關為新北市政府（以下簡稱本府）城鄉發展局（以下簡稱本局）。	未修正。
<p>第三條 本辦法所稱社會住宅如下：</p> <p>一、本府依本法第十九條第一項規定興辦者（以下簡稱公辦社宅）。</p> <p>二、民間依本法第二十七條及民間興辦社會住宅申請審查辦法規定，向本府提出申請興辦者（以下簡稱民辦社宅）。</p> <p>公辦社宅因配合危險及老舊建築物重建、都市更新政策需求、協助新北市（以下簡稱本市）重大災害災民安置或經本府專案核准使用之部分，不適用本辦法之規定。</p> <p>民辦社宅之出租公告事項、租賃與繼續租賃期間及</p>	<p>第三條 本辦法所稱社會住宅如下：</p> <p>一、本府依本法第十九條第一項規定興辦者（以下簡稱公辦社宅）。</p> <p>二、民間依本法第二十七條及民間興辦社會住宅申請審查辦法規定，向本府提出申請興辦者（以下簡稱民辦社宅）。</p> <p>公辦社宅因配合危險及老舊建築物重建、都市更新政策需求、協助新北市（以下簡稱本市）重大災害災民安置或經本府專案核准使用之部分，不適用本辦法之規定。</p> <p>民辦社宅之出租公告事項、租賃與繼續租賃期間及</p>	配合本次修法調整法條次序。

<p>租金計算調整方式，應依第八條第二項、第三項、第十六條第三項及第十九條第三項規定辦理。</p>	<p>租金計算調整方式，應依第六條第二項、第三項、第十三條第三項及第十六條第三項規定辦理。</p>	
<p><u>第四條</u> 本局得視需要將公辦社宅之出租及管理等相关工作，依本法第三十五條規定委託經營管理者執行之。</p>		<p>一、本條新增 二、明訂本局得視需要將出租相關工作委託經營管理者執行之，並納入第八條公告事項。</p>
<p><u>第五條</u> 申請承租公辦社宅者（以下簡稱申請人），應具備下列資格：</p> <p>一、<u>成年或有完全行為能力之中華民國國民。</u></p> <p>二、<u>在本市設有戶籍，或在本市就學、就業。</u></p> <p>申請人及其家庭成員之財產狀況應符合下列條件：</p> <p>一、最近一年度之家庭年所得，低於本市百分之五十分位點家庭之平均所得，<u>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三點五倍。</u></p> <p>二、於本市、臺北市、桃園市及基隆市均無自有住宅。</p> <p><u>前項所稱家庭成員如下：</u></p>	<p>第四條 申請承租公辦社宅者（以下簡稱申請人），應具備下列資格：</p> <p>一、<u>年滿二十歲或未滿二十歲已結婚之中華民國國民。</u></p> <p>二、<u>在本市設有戶籍，或在本市就學、就業。</u></p> <p><u>申請人及其配偶、申請人戶籍內直系親屬（以下簡稱家庭成員）之財產狀況應符合下列條件：</u></p> <p>一、最近一年度之家庭年所得，低於本市百分之五十分位點家庭之平均所得。</p> <p>二、於本市、臺北市、桃園市及基隆市均無自有住宅。</p> <p>申請人為本法第四條第二項第四款經濟或社會弱勢</p>	<p>一、配合民法修正成年年齡為十八歲，爰將本辦法申請人年齡規定，修正為成年。</p> <p>二、新增第五項及第六項規定，明訂無自有住宅之認定。</p>

<p>一、<u>申請人之配偶。</u></p> <p>二、<u>申請人戶籍內直系親屬。</u></p> <p>三、<u>因直系尊親屬均已死亡而需照顧之未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之戶籍內兄弟姊妹。</u></p> <p>申請人為本法第四條第二項第四款經濟或社會弱勢者，不受第一項第一款年齡之限制。</p> <p>第一項第一款年齡及第二項財產狀況之限制，本局得依政策及實際需求調整後公告之。</p> <p><u>申請人及家庭成員與他人共有住宅，其應有部分面積未達四十平方公尺，且未設籍於該處者，視為無自有住宅。</u></p> <p><u>家庭成員為家庭暴力或性侵害之加害人者，其財產狀況不列入第二項之計算範圍。</u></p>	<p>者，不受第一項第一款年齡之限制。</p> <p>第一項第一款年齡及第二項財產狀況之限制，本局得依政策及實際需求調整後公告之。</p>	
<p>第六條 <u>社會住宅得依居住單元之面積、設施及設備，規定應符合之入住人口數。</u></p> <p>前項人口數得計算之範圍，除申請人及其家庭成員</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為提高社會住宅使用效率及提升居住品質，應依社會住宅居住單元之實際使用室內面積、設施與設</p>

<p>外，得加計申請人或其配偶孕有之胎兒。</p>		<p>備，規定應符合之入住人口數限制。</p>
<p><u>第七條</u> 公辦社宅應提供一定比例之戶數，優先<u>提供下列身分承租之用</u>：</p> <p>一、本法第四條所定經濟或社會弱勢者。</p> <p>二、設籍於該公辦社宅所在行政區者。</p> <p>三、其他經本局就家庭型態、地緣性、照顧必要性等因素，擇定並公告者。</p> <p>前項比例，應視各基地之興建總戶數及實際需求狀況，經本局評估後公告之。</p> <p>公辦社宅首次招租時，第一項第一款之提供比例，應以<u>本法第四條規定</u>為原則，本局並得視政策需求及實際招租情形，評估後調整之。</p> <p>公辦社宅提供原住民承租比例，應依本市轄區內原住民族地區外原住民人口數所占全國原住民總人口數之比例，定期檢討。</p>	<p><u>第五條</u> 公辦社宅應提供一定比例之戶數，優先<u>依下列順序</u>提供承租之用：</p> <p>一、本法第四條所定經濟或社會弱勢者。</p> <p>二、設籍於該公辦社宅所在行政區者。</p> <p>三、其他經本局就家庭型態、地緣性、照顧必要性等因素，擇定並公告者。</p> <p>前項比例，應視各基地之興建總戶數及實際需求狀況，經本局評估後公告之。</p> <p>公辦社宅首次招租時，第一項第一款之提供比例，應以百分之三十為原則，本局並得視政策需求及實際招租情形，評估後調整之。</p> <p>公辦社宅提供原住民承租比例，應依本市轄區內原住民族地區外原住民人口數所占全國原住民總人口數之比例，定期檢討。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、因應社宅實際招租程序與行政作業之可行性，修正用詞。</p> <p>三、配合本法第 4 條所訂出租予經濟或社會弱勢者比率彈性調整。</p>
<p><u>第八條</u> 出租公辦社宅，應公告下列事項：</p> <p>一、坐落地點、類型、樓層</p>	<p><u>第六條</u> 出租公辦社宅，應公告下列事項：</p> <p>一、坐落地點、類型、樓層</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合第 5 條，公告事項新增入住人口數。</p>

<p>及戶數。</p> <p>二、每居住單元之面積、<u>入住人口數</u>、每月租金及管理維護費。</p> <p>三、申請人應具備之資格。</p> <p>四、供前條第一項第一款承租者之戶數。</p> <p>五、申請承租應檢具之文件。</p> <p>六、受理申請期間。</p> <p>七、申請案件送交方式、收件單位名稱及地點。</p> <p>八、重複申請之處理方式。</p> <p>九、承租及續約年期。</p> <p><u>十、本局委託之經營管理者</u>（以下簡稱委託經營者）。</p> <p><u>十一、其他事項。</u></p> <p>前項公告得張貼公告欄，並刊登本局網站。</p> <p>民辦社宅應於受理申請日前一個月，將第一項公告事項送本局辦理公告。</p>	<p>及戶數。</p> <p>二、每居住單元之面積、每月租金及管理維護費。</p> <p>三、申請人應具備之資格。</p> <p>四、供前條第一項第一款<u>優先承租者</u>之戶數。</p> <p>五、申請承租應檢具之文件。</p> <p>六、受理申請期間。</p> <p>七、申請案件送交方式、收件單位名稱及地點。</p> <p>八、重複申請之處理方式。</p> <p>九、承租及續約年期。</p> <p>十、其他事項。</p> <p>前項公告得張貼公告欄，並刊登本局網站。</p> <p>民辦社宅應於受理申請日前一個月，將第一項公告事項送本局辦理公告。</p>	<p>三、配合第 6 條修正，將「優先」刪除。</p>
<p><u>第九條</u> 申請人應填具申請書表並檢附相關文件，於受理申請期間內，向本局提出申請。</p> <p>前項申請，應符合下列規定：</p> <p>一、由申請人以單一身分提</p>	<p><u>第七條</u> 申請人應填具申請書表並檢附相關文件，於受理申請期間內，向本局提出申請。</p> <p>前項申請，應符合下列規定：</p> <p>一、由申請人以單一身分提</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、考量申請家戶不同成員亦有社會住宅申請需求，故刪除「限」調整為「原則」。</p>

<p>出。</p> <p>二、僅得承租一處公辦社宅戶。</p> <p>三、同一家戶，以一人申請為<u>原則</u>。</p>	<p>出。</p> <p>二、僅得承租一處公辦社宅戶。</p> <p>三、同一家戶，以一人申請為<u>限</u>。</p>	
<p><u>第十條</u> 公辦社宅之入住序位，應以公開抽籤方式為<u>原則</u>。</p> <p><u>前項抽籤程序、評點內容、排序方法及其他相關作業規定，由本府公告之。</u></p> <p><u>民辦社宅得視實際需要另訂出租方式，報請本局核定後辦理。</u></p>	<p><u>第八條</u> 公辦社宅之入住序位，依下列方式定之：</p> <p>一、第五條第一項第一款之優先承租申請人，以評點方式定之；評點同分者，以抽籤定之。</p> <p>二、前款以外之申請人，以公開抽籤方式定之。抽籤後如有剩餘戶數，得再分配予前款申請人。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、住宅法第二十五條第二項規定：「前項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應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。」。故住宅法並未規定社會住宅辦理出租僅限以公開抽籤方式為之。</p> <p>三、依照社宅實際入住方式調整文字內容。</p>
<p><u>第十一條</u> 本局應於受理申請屆滿日起六十日內，完成審查作業及決定入住序位；必要時，得延長三十日。有應補正事項或重複申請者，應一次通知申請人限期補正或確認。</p> <p>前項審查有下列情形之一者，本局應敘明理由，以書面駁回申請：</p> <p>一、不符合本法或本辦法相關規定，而無法補正。</p>	<p><u>第九條</u> 本局應於受理申請屆滿日起六十日內，完成審查作業及決定入住序位；必要時，得延長三十日。有應補正事項或重複申請者，應一次通知申請人限期補正或確認。</p> <p>前項審查有下列情形之一者，本局應敘明理由，以書面駁回申請：</p> <p>一、不符合本法或本辦法相關規定，而無法補正。</p>	<p>條次變更</p>

<p>二、經通知申請人限期補正，屆期未補正。</p> <p>三、借用或冒用他人名義或證件申請。</p> <p>四、申請文件有偽造或變造情事。</p>	<p>二、經通知申請人限期補正，屆期未補正。</p> <p>三、借用或冒用他人名義或證件申請。</p> <p>四、申請文件有偽造或變造情事。</p>	
<p><u>第十二條</u> 本局應依入住序位，以書面通知經審查合格之申請人於一定期限內辦理承租作業及租賃契約（以下簡稱租約）公證。</p> <p>前項租約公證費用，由承租人及委託經營者各負擔二分之一。<u>但承租人於簽約後租期開始前或承租期間未滿一年即終止租約者，應全額負擔，並得自保證金逕予扣抵。</u></p> <p>第一項之租約應載明下列承租人應逕受強制執行之事項：</p> <p>一、積欠之租金或其他應給付費用之總額，逾擔保金額度。</p> <p>二、租賃期間屆滿或租約終止後未交還房屋。</p>	<p><u>第十條</u> 本局應依入住序位，以書面通知經審查合格之申請人於一定期限內辦理承租作業及租賃契約（以下簡稱租約）公證。</p> <p>前項租約公證費用，承租人應負擔二分之一。</p> <p>第一項之租約應載明下列承租人應逕受強制執行之事項：</p> <p>一、積欠之租金或其他應給付費用之總額，逾擔保金額度。</p> <p>二、租賃期間屆滿或租約終止後未交還房屋。</p> <p><u>逾期未辦理第一項之承租作業或租約公證者，本局得取消其承租資格，並由次順位者依序遞補。</u></p>	<p>一、條次變更</p> <p>二、配合社宅公證費實際執行情形修訂。</p>
<p><u>第十三條</u> 有下列情形之一者，本局得取消其承租資格，並由次順位者依序遞補：</p>		<p>一、本條新增</p> <p>二、避免社宅資源重複享有。</p>

<p><u>一、逾期未辦理前條第一項之承租作業或租約公證。</u></p> <p><u>二、</u>申請人及其家庭成員有申請等候承租國民住宅，而未於簽訂租約前，完成放棄國民住宅之等候。</p> <p><u>三、</u>申請人及其家庭成員曾經或現正承租國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅者，而未於簽訂租約前完成國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅退租程序。</p>		
<p><u>第十四條</u> 未獲<u>第十一條</u><u>第一項</u>通知之申請人，按評點分數高低或抽籤順序，依序列入輪候名單。</p>	<p><u>第十一條</u> 未獲前條通知之申請人，按評點分數高低或抽籤順序，依序列入輪候名單。</p>	<p>一、條次變更</p> <p>二、配合第 12 條敘明項次。</p>
<p><u>第十五條</u> 公辦社宅承租人應於租賃期間開始一個月內，完成點交作業。逾期未完成者，本局得終止租約。</p>	<p><u>第十二條</u> 公辦社宅承租人應於租賃期間開始一個月內，完成點交作業。逾期未完成者，本局得終止租約。</p>	<p>條次變更</p>
<p><u>第十六條</u> 公辦社宅租賃期間為<u>三年</u>。期滿前一個月，符合繼續承租資格之承租人，應檢附相關證明文件，以書面向本局申請繼續承租。逾期未申請或申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期間</p>	<p><u>第十三條</u> 公辦社宅租賃期間為<u>二年</u>。期滿前一個月，符合繼續承租資格之承租人，應檢附相關證明文件，以書面向本局申請繼續承租。逾期未申請或申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期間</p>	<p>三、條次變更</p> <p>四、為減少多次換約之作業成本以及參照其他五都做法，將公辦社宅租賃期間調整為三年。</p>

<p>屆滿時消滅。</p> <p>公辦社宅租賃及繼續租賃之合計期間，最長不得超過六年。但符合本法第四條規定之對象，得延長為十二年。</p> <p>民辦社宅之租賃及繼續租賃期間應報經本局核定。</p> <p>公辦社宅承租人於租賃期間屆滿前終止租約者，應於一個月前通知本局並經同意及繳納租金、管理維護費及其他應給付費用至遷離之月份止。實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。</p> <p>公辦社宅租賃關係消滅後，本局應按輪候名單序位，依第九條、第十條規定辦理審查、通知等相關作業。</p>	<p>屆滿時消滅。</p> <p>公辦社宅租賃及繼續租賃之合計期間，最長不得超過六年。但符合本法第四條規定之對象，得延長為十二年。</p> <p>民辦社宅之租賃及繼續租賃期間應報經本局核定。</p> <p>公辦社宅承租人於租賃期間屆滿前終止租約者，應於一個月前通知本局並經同意及繳納租金、管理維護費及其他應給付費用至遷離之月份止。實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。</p> <p>公辦社宅租賃關係消滅後，本局應按輪候名單序位，依第九條、第十條規定辦理審查、通知等相關作業。</p>	
<p><u>第十七條</u> 公辦社宅承租人死亡，其租約當然終止。但符合下列資格之一者，得於原承租人死亡後三個月內，承受當次租賃期間內之原租約：</p> <p>一、同一戶籍內之配偶或直系親屬。</p> <p>二、同一戶籍內無自有住宅，且未成年或已成年</p>	<p><u>第十四條</u> 公辦社宅承租人死亡，其租約當然終止。但符合下列資格之一者，得於原承租人死亡後三個月內，承受當次租賃期間內之原租約：</p> <p>一、同一戶籍內之配偶或直系親屬。</p> <p>二、同一戶籍內無自有住宅且未滿二十歲或已滿二</p>	<p>條次變更</p>

<p>而在學、身心障礙或無謀生能力之人。</p> <p>依前項規定承受租約者，應於租賃期間屆滿後，重新依本辦法申請承租。</p>	<p>十歲而在學、身心障礙或無謀生能力之人。</p> <p>依前項規定承受租約者，應於租賃期間屆滿後，重新依本辦法申請承租。</p>	
<p><u>第十八條</u> 社會住宅承租人應於簽訂租約前，完成擔保金及第一個月租金之繳納，<u>並經確認無本市社宅租金欠款。</u></p> <p>前項擔保金，不得超過二個月租金總額。</p> <p><u>承租人未依第一項規定辦理者，其承租權失其效力。</u></p>	<p><u>第十五條</u> 社會住宅承租人應於簽訂租約前，完成擔保金及第一個月租金之繳納。</p> <p>前項擔保金，不得超過二個月租金總額。</p>	<p>一、條次變更</p> <p>二、訂定簽約前應確認事項。</p>
<p><u>第十九條</u> 公辦社宅之租金本府得依屋齡、市場租金行情、申請人之家庭年所得、經濟條件及人口組成狀況，公告不同租金標準，<u>且不得逾市場租金水準。</u></p> <p><u>前項市場租金行情應委託專業估價者查估後評定之，並以每三年檢討及調整為原則。</u></p> <p><u>民辦社宅之租金及其優惠方式，由興辦人訂定並報本局備查後實施；調整時，亦同。</u></p>	<p><u>第十六條</u> 公辦社宅之租金，<u>以出租標的所在行政區市場租金行情之百分之八十為上限。</u></p> <p>本府得依屋齡、市場租金行情、申請人之家庭年所得、經濟條件及人口組成狀況，公告不同租金標準。</p> <p><u>民辦社宅之租金，應符合前二項規定，並於核准營運前，報請本局核定。</u></p> <p><u>於核准營運期間調整租金者，亦同。</u></p>	<p>一、條次變更</p> <p>三、配合本法第二十五條第三項規定：「社會住宅承租者之租金計算，主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之。」爰修正第一項規定。</p> <p>二、增訂市場租金行情訂定方式。</p>
<p><u>第二十條</u> 公辦社宅承租人符</p>	<p><u>第十七條</u> 公辦社宅承租人符</p>	<p>一、條次變更</p>

<p>合本法第四條所定經濟或社會弱勢者，於有居住協助或社會福利之需求時，由本局或由本局<u>委託之經營管理者</u>轉請相關機關提供協助。</p>	<p>合本法第四條所定經濟或社會弱勢者，於有居住協助或社會福利之需求時，由本局或由本局轉請相關機關提供協助。</p>	<p>二、因應新北市住宅及都市更新中心成立，故增列委託之經營管理者亦可轉請相關機關提供協助。</p>
<p><u>第二十一條</u> 公辦社宅承租人及其家庭成員應遵守法令、租約、社區規約及本局訂定之管理規定。</p> <p><u>本局或委託經營者得訪視住宅，檢查建築物、設施及設備，及核對承租人身分。訪視日五日前應通知承租人，承租人不得拒絕。但情況急迫不及通知，不在此限。</u></p> <p><u>本局或委託經營者得對承租資格予以查核，並得要求承租人依限檢附最新有關資料送查。</u></p>	<p><u>第十八條</u> 公辦社宅承租人應遵守法令、租約、社區規約及本局訂定之管理規定。</p>	<p>一、條次變更</p> <p>二、明訂承租人及其家庭成員應遵守租賃契約、本局訂定之管理規定。</p> <p>三、參照「內政部興辦社會住宅出租辦法」第十四條規定，新增訪視住宅及查核資格等規定。</p>
<p><u>第二十二條</u> 公辦社宅承租人之資格及家庭成員之財產狀況，於承租期間，均應符合第四條之規定。</p> <p>承租人不符前項規定或違反前條規定者，本局得終止租約。</p> <p>前條社區規約、管理規定及前二項、本法第三十八條第一項規定，應納入租約</p>	<p><u>第十九條</u> 公辦社宅承租人之資格及家庭成員之財產狀況，於承租期間，均應符合第四條之規定。</p> <p>承租人不符前項規定或違反前條規定者，本局得終止租約。</p> <p>前條社區規約、管理規定及前二項、本法第三十八條第一項規定，應納入租約</p>	<p>條次變更</p>

內容。	內容。	
<u>第二十三條</u> 公辦社宅之 <u>委託經營者</u> ，每年應編製至少包含 <u>安全維護</u> 、 <u>清潔管理</u> 、 <u>設備保養</u> 等相關報表或紀錄，報本局備查。	<u>第二十條</u> 公辦社宅之 <u>經營管理者</u> ，每 <u>半年</u> 應編製至少包含 <u>清潔管理</u> 、 <u>設備管理</u> 等相關報表或紀錄，報本局備查。	一、條次變更 二、因應新北市住宅及都市更新中心成立及新增應報送本局備查之相關報表。
<u>第二十四條</u> 本辦法自發布日施行。	<u>第二十一條</u> 本辦法自發布日施行。	條次變更