

法規名稱：新北市社會住宅承租辦法（民國 110 年 10 月 13 日 修正）

- 第 1 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 2 條 本辦法之主管機關為新北市政府城鄉發展局（以下簡稱本局）。
- 第 3 條 本辦法所稱社會住宅如下：  
一、新北市政府（以下簡稱本府）依本法第十九條第一項規定興辦者（以下簡稱公辦社宅）。  
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）。
- 第 4 條 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。
- 第 5 條 申請承租公辦社宅者（以下簡稱申請人），應為在本市設有戶籍，或在本市就學、就業有完全行為能力之國民。  
申請人及其家庭成員之財產狀況應符合下列條件：  
一、最近一年度家庭年所得，低於本市百分之五十分位點家庭之平均年所得，且年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。  
二、於本市、臺北市、桃園市及基隆市均無自有住宅。  
前項所稱家庭成員如下：  
一、申請人之配偶。  
二、申請人戶籍內直系血親及姻親。  
三、申請人直系尊親屬均已死亡，其戶籍內未成年或已成年而仍在學、身心障礙或無謀生能力而需照顧之兄弟姐妹。  
申請人為本法第四條第二項第四款經濟或社會弱勢者，不受第一項行為能力之限制。  
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。  
申請人或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。  
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。
- 第 6 條 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。前項人口數計算之範圍，除申請人及其家庭成員外，得加計申請人或其配偶孕有之胎兒。
- 第 7 條 公辦社宅應提供一定比率之戶數予下列人員承租之用：  
一、本法第四條第二項所定經濟或社會弱勢者。  
二、設籍於該公辦社宅所在行政區者。  
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。  
前項比率，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。

公辦社宅首次招租時，第一項第一款之提供比率，應符合本法第四條第一項規定比率，本局並得視政策需求及實際招租情形，評估後調整之。

公辦社宅提供原住民承租比率，應依本市轄區內山地原住民區外原住民人口數所占全國原住民總人口數之比率，定期檢討。

前四項規定於民辦社宅準用之。

第 8 條 公辦社宅之出租，應公告下列事項：

- 一、坐落地點、類型、樓層及戶數。
- 二、每居住單元之面積、入住人口數、每月租金及管理維護費。
- 三、申請人應備之資格。
- 四、供前條第一項第一款承租者之戶數。
- 五、申請承租應備之文件。
- 六、受理申請期間。
- 七、申請文件送交方式、收件單位名稱及地點。
- 八、重複申請之處理方式。
- 九、承租及續約年期。
- 十、本局委託之經營管理者（以下簡稱委託經營者）。
- 十一、其他事項。

前項公告得張貼公告欄，並刊登本局網站。

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依前項辦理公告。

第 9 條 申請人應於受理申請期間內，檢附申請書表及相關文件，向本局提出申請。

前項申請，應符合下列規定：

- 一、由申請人以單一身分提出。
- 二、僅得承租一處公辦社宅戶。
- 三、同一家戶以一人申請為原則。

第 10 條 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。

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：

- 一、不符合本法或本辦法相關規定，而無法補正。
- 二、經通知申請人限期補正，屆期未補正。
- 三、借用或冒用他人名義或證件申請。
- 四、申請文件有偽造或變造情事。

第 11 條 公辦社宅之入住序位，應以公開抽籤為原則。

前項抽籤程序、內容、排序方法及其他相關作業事項，由本府公告之。

民辦社宅得視實際需要另訂出租方式，報本局核定後辦理。

第 12 條 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。

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。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

自擔保金逕予扣抵。

第一項之租約應載明下列承租人應逕受強制執行之事項：

- 一、積欠之租金或其他應給付費用之總額，逾擔保金額度。
- 二、租賃期間屆滿或租約終止後未交還房屋。

第 13 條 有下列情形之一者，本局得取消申請人之承租資格，並由次順位者依序遞補：

- 一、未繳清本市社會住宅租金之欠款。
- 二、逾期未完成前條第一項之承租作業或租約公證。
- 三、申請人或其家庭成員有申請等候承租國民住宅，而未於簽訂租約前，放棄國民住宅之等候。
- 四、申請人或其家庭成員現正承租國民住宅或社會住宅者，而未於簽訂租約前完成國民住宅或社會住宅退租程序。
- 五、其他經本局公告之事項。

第 14 條 未獲第十二條第一項通知之申請人，按抽籤順序，依序列入輪候名單。

第 15 條 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。

第 16 條 公辦社宅租賃期間為三年。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屆滿時消滅。

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。

民辦社宅之租賃及繼續租賃期間應報經本局核定。

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。

公辦社宅租賃關係消滅後，本局應按輪候名單序位，依第十條、第十二條規定辦理審查、通知等相關作業。

輪候名單之有效期限自本局抽籤結果公告之日起算三年，屆滿後輪候名單失效，且輪候申請人喪失承租權。

第 17 條 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，申請換約至原租約租賃期限屆滿為止；期間屆滿後，不得申請繼續承租：

- 一、同一戶籍內之配偶或直系親屬。
- 二、同一戶籍內無自有住宅，且未成年或已成年而在學、身心障礙或無謀生能力之人。

第 18 條 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。前項擔保金，不得超過二個月租金總額。

第 19 條 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，於不超過市場租金水準範圍內，公告不同租金標準。

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。

民辦社宅之租金及其優惠方式，由興辦人訂定並報本局核定後實施；調整時，亦同。

第 20 條 公辦社宅承租人符合本法第四條第二項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，由本局或委託經營者轉請相關機關提供協助。

第 21 條 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。

本局或委託經營者得訪視住宅，檢查建築物、設施與設備，及核對承租人身分。訪視日五日前應書面通知承租人，承租人不得拒絕。但情況急迫不及通知，不在此限。

委託經營者依前項規定訪視住宅，應於訪視前敘明訪視理由及時間，並檢附書面通知送達證明等文件，報本局備查。

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核。

第 22 條 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，均應符合第五條之規定。

不符合前項規定或違反前條規定者，本局得終止租約。

前二項、前條第一項社區規約、管理規定及本法第三十八條第一項規定，應載明於租約內容。

第 23 條 公辦社宅之委託經營者，每年應編製至少包含安全維護、清潔管理、設備保養等相關報表或紀錄，報本局備查。

第 24 條 本辦法自發布日施行。