

桃園市社會住宅出租辦法部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第三條 本辦法所稱<u>家庭成員</u>，指下列經本府審認者：</p> <p>一、申請人。</p> <p>二、申請人之配偶。</p> <p>三、申請人之戶籍內直系親屬。</p> <p>四、申請人配偶之戶籍內直系親屬。</p> <p>五、申請人或其配偶<u>孕有之胎兒</u>。</p> <p>六、申請人父母均已死亡，且其戶籍內需要照顧之未成年或身心障礙兄弟姊妹（須無配偶）。</p> <p><u>本辦法所定戶籍或戶籍內</u>，指同一戶號之戶內。</p> <p><u>本辦法所稱無自有住宅</u>，指家庭成員均無自有住宅，或家庭成員個別持有之共有住宅，其持分換算面積未滿四十平方公尺。但家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，且其持分換算面積合計達四十平方公尺以上者，不適用之。</p>	<p>第三條 本辦法<u>用詞定義</u>如下：</p> <p>一、<u>家庭成員</u>：指申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬、<u>申請人或其配偶之戶籍內直系親屬之戶籍外配偶</u>。但申請人父母均已死亡，且其戶籍內有<u>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兄弟姊妹</u>需要照顧者，包含該戶籍內之兄弟姊妹。</p> <p>二、<u>無自有住宅</u>：指家庭成員均無自有住宅，或家庭成員個別持有之共有住宅，其持分換算面積未滿四十平方公尺。但家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，且其持分換算面積合計達四十平方公尺以上者，不適用之。</p>	<p>一、由於家庭成員之認定須由申請人檢附相關資料佐證，是否屬實仍須經主管機關認定，爰修正第一項規定納入經本府審認等文字。</p> <p>二、鑑於實務上民眾經常反應對家庭成員定義不甚清楚，爰配合修正調整為條列式說明，俾利民眾明瞭。</p> <p>三、考量現代家庭結構及住宅面積之規模日漸縮減，申請人或其配偶戶籍內直系親屬之戶籍外配偶（如申請人之岳父母、女婿、媳婦等）雖持有自有住宅，實際上卻無法提供作為申請人及其家庭成員適居之住宅，爰將現行第一款「申請人或其配偶之戶籍內直系親屬之戶籍外配偶」刪除。</p> <p>四、配合民法第十二條有關成年年齡之修正，爰刪除未滿二十歲之文字。</p> <p>五、已滿二十歲仍在學之兄弟姊妹應可獨立申請住宅補貼，見教育部亦推動校</p>

		<p>外弱勢學生租金補貼，不再受限於原家庭組成需與申請人共同設籍提出申請，爰刪除「已滿二十歲仍在學」之要件。</p> <p>六、考量實務上對於「身心障礙」與「無謀生能力」之認定範圍多有重疊，爰參酌實務上認定原則，刪除「無謀生能力」之要件。</p> <p>七、參考自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法修正納入「戶籍或戶籍內」判斷標準，爰增列第二項規定。</p>
<p>第五條 申請承租社會住宅，應具備下列資格條件</p> <p>一、年滿十八歲之國民。</p> <p>二、在本市設有戶籍，或在本市有就學、就業之具體事實者，且家庭成員於基隆市、臺北市、新北市、本市、新竹市及新竹縣內均無自有住宅。</p> <p>三、家庭所得總額平均分配全家人口，每人每月不超過本市最低生活費標準之三點五</p>	<p>第五條 申請承租社會住宅，應具備下列資格條件</p> <p>一、年滿十八歲之國民。</p> <p>二、在本市設有戶籍，<u>滿一年以上</u>，或在本市有就學、就業之具體事實者，且家庭成員於基隆市、臺北市、新北市、本市、新竹市及新竹縣內均無自有住宅。</p> <p>三、家庭所得總額平均分配全家人口，每人每月不超過本市最低生活</p>	<p>為服務更多民眾，爰刪除第一項第二款設有戶籍應滿一年以上之規定。</p>

<p>倍。</p> <p>四、家庭成員所有之不動產價值應低於公告受理申請當年度本市中低收入戶家庭財產之財產限額。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。</p> <p>五、家庭成員未承租本市社會住宅、享有中央政府或本府相關住宅補助，或於申請時切結同意於簽訂租賃契約時放棄原已取得之承租資格或相關補助。</p> <p>六、其他特殊情形，經本府公告者。</p>	<p>費標準之三點五倍。</p> <p>四、家庭成員所有之不動產價值應低於公告受理申請當年度本市中低收入戶家庭財產之財產限額。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。</p> <p>五、家庭成員未承租本市社會住宅、享有中央政府或本府相關住宅補助，或於申請時切結同意於簽訂租賃契約時放棄原已取得之承租資格或相關補助。</p> <p>六、其他特殊情形，經本府公告者。</p>	
<p>第六條 <u>前條規定在本市設有戶籍之認定，以申請人自申請日前一個月內向戶政機關申請之全戶戶口名簿影本或電子戶籍謄本為準；自有住宅及不動產之認定，以申請人自申請日前一個月內向稅捐稽徵機關申請之財產歸屬資料清單為準；家庭年所得之認定，以申請人向稅捐稽徵機關申請最近一年綜合所得稅各</u></p>	<p>第六條 前條規定自有住宅及不動產之認定，以申請人自申請日前一個月內向稅捐稽徵機關申請之財產歸屬資料清單為準；家庭年所得之認定，以申請人向稅捐稽徵機關申請最近一年綜合所得稅各類所得資料清單為準。必要時，得送請財政部財政資訊中心查核。</p>	<p>為利審查作業，爰增訂戶籍資料認定方式。</p>

<p>類所得資料清單為準。必要時，得送請財政部財政資訊中心查核。</p>		
<p>第八條 申請人應於受理申請期間內檢附下列文件，向住宅處提出申請： 一、申請書。 二、符合第五條、第六條及本法第四條規定之證明文件。</p>	<p>第八條 申請人應於受理申請期間內檢附下列文件，向住宅處提出申請： 一、申請書。 二、<u>戶口名簿影本</u>。 三、符合第五條及本法第四條規定之證明文件。</p>	<p>一、配合第六條修正戶籍認定方式，申請人應檢附之文件，不以戶口名簿影本為限，爰刪除第二款規定。 二、原第三款移列至第二款，為明確規定申請人應檢附之文件，爰增加第六條之證明文件。</p>
<p>第十條 依前條規定審查合格者，住宅處應於指定時間地點辦理抽籤及評點排序。 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。 依第七條規定公告出租而未能完成出租者，其再行出租得另行公告採隨到隨辦方式辦理，並不受前項抽籤、評點及排序之限制。 民間興辦社會住宅得視實際需要另定出租方式，並報請本府核定後實施。</p>	<p>第十條 依前條規定審查合格者，住宅處應以書面通知申請人於指定時間地點辦理抽籤及評點排序。 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。 民間興辦社會住宅得視實際需要另定出租方式，並報請本府核定後實施。</p>	<p>一、配合實際作業需要程序修正第一項規定。申請案件審查合格後，雖需經抽籤始能決定申請人得否承租，惟抽籤係機關基於公平性所為之事實行為，並非行政處分，亦無影響申請人權益，故非以書面通知為必要，於住宅處(申租)網站公告即可，且抽籤結果可公告供申請人查詢，故刪除「以書面通知申請人」規定。 二、參照內政部興辦社會住宅出租辦法第九條規定，爰增訂第三項遞補截止日未能完成出租時之再出租方式。另為</p>

		避免社宅空屋閒置過久，採簡化行政程序加速辦理，節省民眾等待時間。
<p>第十二條 <u>住宅處或行政法人</u>辦理社會住宅出租時，應與承租人簽訂租賃契約書並經公證，承租人應於簽訂租賃契約書時繳交一至二個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金。</p> <p>承租人未依前項規定辦理者，視同放棄其承租資格。</p> <p>第一項公證費用由承租人與住宅處或行政法人各負擔二分之一。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，公證費用由承租人全額負擔，住宅處或行政法人並得自保證金逕予扣抵。</p>	<p>第十二條 住宅處辦理社會住宅出租時，應與承租人簽訂租賃契約書，並經公證後通知承租人限期繳交二個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金。</p> <p>承租人未依前項規定辦理者，視同放棄其承租資格。</p> <p>第一項公證費用由承租人與住宅處各負擔二分之一。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，公證費用由承租人全額負擔，住宅處並得自保證金逕予扣抵。</p>	<p>一、考量實際作業程序需要及桃園市社會住宅服務中心成立，爰修正第一項有關興辦社會住宅主體之規定，不以住宅處為限。</p> <p>二、配合實際作業政策戶承租人繳交一個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金；一般戶承租人繳交二個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金，爰修正第一項有關保證金之規定。</p>
<p>第十四條 社會住宅之承租人死亡，其租約當然終止。但與承租人具有下列身分關係之一，得申請換約續租至原租賃期限屆滿為止：</p> <p>一、同一戶籍內之配偶或直系親屬。</p> <p>二、符合第三條第一項第六款所定之<u>兄弟姊妹</u>。</p>	<p>第十四條 社會住宅之承租人死亡，其租約當然終止。但與承租人具有下列身分關係之一，且符合原公告承租資格者，得申請換約續租至原租賃期限屆滿為止：</p> <p>一、同一戶籍內之配偶或直系親屬。</p> <p>二、符合第三條第一款但書所定之兄</p>	<p>承租人死亡後，為穩定共同居住者之生活居住條件，刪除「符合原公告承租資格」限制條件，尚屬合理；且可提昇行政效率、便民服務。</p>

	弟姊妹。	
--	------	--