

雲林縣社會住宅出租辦法

中華民國 109 年 8 月 31 日府行法一字第 1092904069A 號令發布

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。

第二條 本辦法之主管機關為雲林縣政府（以下簡稱本府）。

第三條 本辦法適用範圍如下：

- 一、本府依本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款及第八款規定興辦之社會住宅（以下簡稱公辦社宅）。
- 二、民間依本法第十九條第二項第一款至第三款及第五款規定興辦之社會住宅（以下簡稱民辦社宅）。

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、協助雲林縣（以下簡稱本縣）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。

民辦社宅之出租公告事項、租賃與繼續租賃期間及租金計算調整方式，應依第八條第二項及第三項、第十四條第三項、第十六條第三項規定辦理。

第四條 申請承租公辦社宅者，應具備下列各款條件：

- 一、年滿二十歲或未滿二十歲已結婚之中華民國國民。
- 二、在本縣設有戶籍，或在本縣就學、就業。
- 三、最近一年度之家庭年所得低於本縣百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額平均分配家庭成員，每人每月不超過本縣最低生活費標準之三點五倍。
- 四、家庭成員於本縣、嘉義市、嘉義縣、彰化縣及南投縣均無自有住宅。
- 五、家庭成員未享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼，且非社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶。

前項所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬之戶籍外配偶。但申請人父母均已死亡，且其戶籍內有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姐妹需要照顧者，包

含該戶籍內之兄弟姊妹。

家庭成員個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處，視為無自有住宅。

前項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，視為有自有住宅。

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。

第一項第一款年齡及第三款財產狀況之限制，本府得依政策及實際需求調整後公告之。

第五條 自有住宅及家庭年所得之認定，以申請人自申請日前一個月內向稅捐稽徵機關申請之歸戶財產及各類所得資料查詢清單證明為準，必要時本府得列冊送請相關稅捐稽徵機關查核。

第六條 公辦社宅或民辦社宅應符合基本居住水準、社會住宅設施及設備項目規定，依社會住宅居住單元之面積、設施與設備，公告每一居住單元應符合入住之人口數。

前項人口數計算之範圍，除申請人本人外，包括與申請人同一戶籍之下列成員：

- 一、配偶。
- 二、直系親屬及其配偶。
- 三、申請人或其配偶於申請時已懷孕者，得加計一人。
- 四、申請人父母均已死亡，有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、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。

第七條 公辦社宅應提供一定比例之戶數，優先依下列順序提供承租之用：

- 一、本法第四條所定經濟或社會弱勢者。
- 二、設籍於該公辦社宅所在轄區內者。
- 三、其他經本府就家庭型態、地緣性、照顧必要性等因素，擇定並公告者。

前項比例，應視各基地之興建總戶數及實際需求狀況，經本

府評估後公告之。

公辦社宅首次招租時，第一項第一款之提供比例，應以百分之三十以上為原則，本府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例，應依本縣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。

第八條 公辦社宅出租應於受理申請日三十日前辦理公告，其公告事項如下：

- 一、坐落地點、類型、樓層及戶數。
- 二、每居住單元之面積、每月租金及管理維護費。
- 三、申請人應具備之資格。
- 四、供前條第一項第一款優先承租者之戶數。
- 五、申請承租應檢具之文件。
- 六、受理申請期間。
- 七、申請案件送交方式、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、其他事項。

前項公告得張貼公告欄，並刊登本府網站。

民辦社宅應於受理申請日前三個月，將第一項公告事項送本府辦理公告。

第九條 申請人應於受理申請期間內檢附下列文件，向本府提出申請：

- 一、申請書。
- 二、新式戶口名簿（詳細記事）或電子戶籍謄本。
- 三、財產歸屬資料清單及綜合所得稅各類所得資料清單。
- 四、符合本法第四條規定之證明文件。

申請人符合前條第一項第四款規定之經濟或社會弱勢者，應檢具本法施行細則所定之證明文件。

第十條 公辦社宅之入住序位，依下列方式定之：

- 一、第七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。
- 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。

第十一條 公辦社宅資格審查程序如下：

- 一、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，得延長六十日。
- 二、申請案件有應補正事項者，應以書面一次通知申請人於十日內補正。但有正當理由者，申請人得敘明理由，於補正期限內向本府申請展期十日，並以一次為限。
- 三、申請案件經審查合格者，應以書面通知申請人。

前項審查有下列情形之一者，本府應敘明理由以書面駁回其申請：

- 一、不符合本法或本辦法相關規定且無法補正事項。
- 二、經通知申請人限期補正，逾期未補正，或補正不完全者。
- 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。

本府於承租期間查得申請人有前項第三款或第四款情形者，得終止租約。

第十二條 本府應依入住序位，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。

前項租約公證費用承租人應負擔二分之一。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。

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。

逾期未辦理第一項之承租作業或租約公證者，本府得取消其承租資格，並由次順位者依序遞補。

未獲第一項通知之申請人，按評點分數高低依序列入輪候名單。評點同分者，以公開抽籤方式定之。

第十三條 公辦社宅承租人應於書面通知限期內，完成擔保金及第一個月租金之繳納，並於租約公證後，完成公證點交作業，逾期未完成繳納或公證點交作業，依前條第四項規定辦理。

前項擔保金，不得超過二個月租金總額。

第十四條 公辦社宅租賃期間為二年。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，以書面向本府申請繼續承租。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府核定。

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府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，依交屋日期，按日計付。

第十五條 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，承受當次租賃期間內之原租約：

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滿二十歲或已滿二十歲而在學、身心障礙或無謀生能力之人。

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。

第十六條 公辦社宅之租金，以出租標的所在轄區內市場租金行情之百分之八十為上限。

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。

民辦社宅之租金，應符合前二項規定，並於核准營運前，報請本府核定。於核准營運期間調整租金者，亦同。

第十七條 公辦社宅承租人應遵守法令、租約、社會善良風俗、公共安全衛生、社區規約及本府訂定之管理規定。

第十八條 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，均應符合第四條之規定。

承租人不符前項規定或違反前條規定者，本府得終止租約。

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，應納入租約內容。

第十九條 公辦社宅依本法第三十五條委託經營管理者，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。

前項委託經營管理者，每半年應編製至少包含清潔管理、設備管理等相關報表或紀錄，報本府備查。

第二十條 本辦法所定書表格式，由本府另定之。

第二十一條 本辦法自發布日施行。