檔　　號：
保存年限：

臺北市住宅及都市更新中心　公告

發文日期：中華民國115年10月30日

發文字號：臺北住都契服字第1150010778號

附件：附件1_申請書、附件2-1_租期及住宅相關補貼切結書-斯文、附件2-2_租期及住宅相關補貼切結書-新興、附件3_應備文件、附件4_撤案申請書、附件5_申請書封套、附件6_管理扣分規定、附件7_臺北市社會住宅租賃契約書範本

主旨：辦理115年度本市斯文社會住宅斯文里三期中繼安置戶、新興社會住宅短租公告。

依據：斯文里三期中繼安置21戶短期出租計畫及臺北市政府都市發展局111年6月10日北市都服字第1113045088號移交公告、115年3月2日北市都服字第1153016416號函。

公告事項：

一、申請期限：115年11月2日（星期一）上午8時30分至115年12月31日（星期四）下午11時59分止，前述時間依郵務系統交寄郵件之處理時間（郵戳）為主。

二、申請方式：

(一)採掛號郵寄方式受理，不開放臨櫃收件。申請人填寫申請書並備妥相關文件，於受理申請時間截止前掛號郵寄至本中心（臺北市信義區福德街84巷50號1樓），未以掛號方式（如快遞、限時、平信等）申請或於受理日前寄送者，概以不合格論；逾期案件則不予受理。

(二)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。

(三)所謂「依序」，以掛號寄送時間（郵務系統交寄郵件之處理時間為主，若未能查詢交寄處理時間則以郵戳時間）及檢附資料完整者優先；如有掛號時間相同，且檢附資料均完整者，以家庭年收入較低者優先；如家庭年所得額相同者，則以家庭成員高齡者（65歲以上）之年齡比較，較高者優先。若以上述方式無法區分先後序，本中心將另行擇日辦理抽籤。

三、租賃標的、租賃期限及費用：

(一)租賃標的：

1、斯文社會住宅：臺北市大同區大龍街91巷10、12號。

2、新興社會住宅：臺北市中山區林森北路487號。

(二)招租戶數：

1、斯文社會住宅斯文里三期中繼安置戶：二房型（25坪）：1戶。

2、新興社會住宅：三房型（17.8坪）：3戶。

(三)租賃期限：

1、本案租賃期限說明如下：

(1)斯文社會住宅：起租日起至116年12月31日止。
(2)新興社會住宅：起租日起至116年10月31日止。
2、候補戶之租期少於6個月者，本中心將留控不予配租。

(四)房型、坪數、租金（含管理費）計收方式：
1、斯文社會住宅斯文里三期中繼安置戶（租金無適用分級租金補貼）：二房型：25坪為2萬3,290元。
2、新興社會住宅（租金無適用分級租金補貼）：三房型：17.8坪為1萬2,900、1萬3,400元。
3、租金繳納方式：配合臺北市政府（下稱北市府）無現金支付政策，各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。
(3)保證金：簽約時，繳交2個月租金之保證金。

四、租賃對象之申請條件及資格（為求公平性，相關審查倘未特別註明，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、戶籍限制：設籍本市。
3、人口數限制：
(1)二房型：人口數限2口以上。
(2)三房型：人口數限3口以上。
4、本公告所稱家庭成員及人口數定義：
(1)申請人及其配偶（含與申請人依司法院釋字第748號解釋施行法辦理結婚登記，或經戶政事務所註記之同性伴侶）。
(2)申請人戶籍內（同一戶號之戶內）之直系親屬及與該直系親屬不同戶籍之配偶。
(3)申請人父母均已死亡，且戶籍內有需要照顧之未成年或已成年仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹。

(4)上列人員孕有之胎兒。
(5)家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民，無居留證、居留入出境證或出入國（境）相關資料，或出入國（境）相關證明文件顯示未曾入境或已出境達二年者，視為無該家庭成員。

5、家庭年所得限制：家庭年所得低於申請當年度本市50%分位點家庭之平均所得（115年度為178萬元），且所得總額平均分配家庭成員人口數，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之3.5倍者（115年度為7萬2,604元）。

6、持有不動產限制：
(1)家庭成員均無持有位於本市、新北市、基隆市、桃園市之自有住宅。
(2)家庭成員持有之共有住宅，其持分換算面積未滿40平方公尺者，視為無自有住宅；公同共有住宅依其潛在應有部分計算其持分換算面積。但家庭成員持有之共有住宅為同一住宅，且其持分合計為全部或換算面積合計達40平方公尺以上者，視為有自有住宅。
(3)家庭成員持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不動產金額（115年度為992萬元）；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，土地以公告現值為準，房屋以評定標準價格為準。
(4)家庭成員持有之不動產以信託財產方式登記於他人名下並享有信託利益者，視為持有該不動產。

7、住宅資源不重複受領限制：
(1)家庭成員均無承租位於本市、新北市、基隆市或桃園市之政府或民間興辦之社會住宅、國民住宅，或借住平價住宅。
(2)如家庭成員現為前開住宅之承租人或借住人，其切結於申請人取得本住宅承租資格之日起，其自願放棄原承租權或借住權者，視為家庭成員均無承租或借住前開住宅，得提出申請。
(3)申請人具前項情形者，於簽約時應提出該家庭成員之社會住宅、國民住宅退租申請書或平價住宅退住證明書。
(4)承租入住後，家庭成員不得領有其他政策性住宅補貼，並須放棄原享有其他住宅協助資源。
(5)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。

(二)其他資格條件：

1、與臺北市政府或本中心存有債務關係，尚未清償完竣者，不得承租本住宅。

2、2年內曾於入住社宅期間違反契約規定扣分累計達30分經終止租約，或於社（國）宅入住期間，轉租社（國）宅者，不得申請承租。

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、含詳細記事之戶口名簿影本、全戶戶籍謄本或影本、電子戶籍謄本或影本（擇一，申請日前1個月內）。

4、申請人或戶籍內直系親屬之配偶不同戶籍者，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。

6、胎兒：需檢附醫院證明或媽媽手冊，胎兒數列計人口數。

7、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）。

8、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）。

(二)申請方式採掛號郵寄方式受理，如有撤案或變更房型需求者請填妥撤案申請書（詳附件4），變更需求者併重新備齊相關文件於受理申請截止日前以掛號郵寄重新申請，以郵戳為憑，逾期案件不予受理。

(三)申請書表取得方式：

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

2、至本中心（臺北市信義區福德街84巷50號1樓）服務櫃檯索取。

(四)禁止重複申請：

1、可複選申請住宅，但各別住宅限選擇一種房型為原則。

2、家庭成員以申請1戶為限，配偶或戶籍內直系親屬配偶不同戶籍者亦同。

3、重複申請者，僅受理先完成送件登錄之申請案，其後送件之申請案列為不合格。

(五)申請須知：

1、以通訊地為送達地：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。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、書面審查與審查結果通知：

(1)申請時間截止後，將進行申請人承租資格審查，經審核合格者：

甲、其序位小於本案公告房型戶數，以書面通知辦理承租事宜。

乙、其序位大於本案公告房型戶數列為候補。

(2)經審核不合格者，以書面駁回申請。

(3)申請案件有應補正事項者，經本中心發函通知申請人於指定期限內自行補正完成，屆期未補正、未補正完全或經補正仍不符合承租資格者，以書面駁回申請。

3、通知複審：本案各住宅遇有空戶時，本中心將依上開候租名冊依序通知複審，複審合格者另行通知辦理簽約公證事宜。

(六)簽約公證：申請人須依本中心通知簽約期日，至本中心指定地點辦理簽約公證，未依下列規定辦理者，喪失承租資格：

1、申請人如不克親自辦理，得委託他人代辦，受託人應攜帶委託人之委託書（加蓋印鑑章）、委託人之印鑑證明（請至戶政機關請領）及委託受託雙方之身分證及印章（委託人印鑑章）；或以書面申請延期至次月簽約（簽約時間另以書面通知），但以1次為限。

2、申請人未於指定簽約期日到場，未委託他人代辦、未申請延期簽約或申請延期簽約，期限屆滿仍未辦理簽約者，本中心將註銷申請人本案住宅承租權，且於1年內不得申請承租本市社會住宅。但不可歸責於申請人之事由者，不在此限。

(七)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、承租人於簽約後租期開始前或租期未滿1年，提前退租或終止租約，公證費用由承租人全額負擔，且本中心得自保證金中逕予扣除。

(八)候租名冊及期限：

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，將依本次候租名冊依序遞補承租。

2、本次候租名冊有效期限至116年6月30日期滿自動失效。候補及承租期間戶籍如遷出本市，則喪失承租資格。

3、候補戶於遞補承租時，須重新檢附資料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、候補戶如入住本市出租國民住宅、社會住宅，喪失候補資格。

5、候補戶如變更通訊地，應以書面通知本中心。信件寄送至通訊地後，候補戶應自行收領信件，不得事後主張權益受損。如無法成功投遞候補通知，且本中心撥打電話皆無法聯繫者，將註銷候補資格。但無法聯繫之事由不可歸責於候補戶者，不在此限。

6、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://rent.thurc.org.taipei/rental/status/completed）。

(九)死亡換約：

1、承租人死亡，其租賃契約失其效力。但承租人死亡時，其配偶或戶籍內家庭成員符合原公告承租資格者，於原承租人死亡之日起6個月內，得以書面向本中心申請換約至租賃期限屆滿為止。

2、正取戶或候補戶死亡時，其配偶或戶籍內家庭成員符合原公告承租資格者，於正取戶或候補戶死亡之日起6個月內，得以書面向本中心申請取得正取戶或候補戶序位。

3、因死亡換約所生之公證費，由本中心及承租人各負擔一半。

六、其他：

(一)管理扣分制度：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（附件6）。

(二)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，經通知契約終止後，騰空返還房屋前，不得申請本市社會住宅。騰空返還房屋日起一定期間內，亦不得申請（附件7）。

(三))個人資料：申請人申請本案社宅提供之個人資料，將供本中心、北市府暨所屬機關（構）、業務委外廠商或機關（構）、其他與本中心有業務往來之機關（構）或依法律規定之調查或監理機關（構），於本案社宅申請暨審查作業範圍內蒐集、處理及利用；簽訂租賃契約後，承租人提供之個人資料，將供本中心、北市府暨上述機

關（構）、業務委外廠商，於蒐集目的範圍內（包含但不限於住宅行政、社會服務、社會工作、社宅支援所涉管理等有關事項）蒐集、處理或利用。

(四)本中心得配合政府天然災害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。

(五)本公告內容如有異動，將另以書面或公告通知。

七、諮詢專線：請洽本中心資產經營部02-25925116轉380、384、386、389、374、379。

執行長張剛維

裝

訂

線