

內政部興辦社會住宅出租辦法部分條文修正總說明

內政部興辦社會住宅出租辦法(以下簡稱本辦法)於一百零六年八月二十八日發布施行，其後曾於一百零七年七月二日修正發布第三條及第七條條文、一百十年五月十七日修正第三條條文，並自發布日施行。為住宅法第四條第二項規定之經濟或社會弱勢身分者均能申請社會住宅，新增具一定條件之未成年國民得為申請人，並考量所得與財產之查核，以及軍警消人員排除所得限制等重大政策有所調整或有納入規定之必要，及參酌近期六直轄市修正之社會住宅出(承)租辦法，以與時俱進。爰修正本辦法部分條文，其修正要點如下：

- 一、本辦法係規範內政部興辦之社會住宅出租規定，依住宅法第十九條第一項第五款及第六款依租屋服務事業認定及獎勵辦法規定之社會住宅因另有規定，爰刪除相關文字。(修正條文第二條)
- 二、新增具一定條件之未成年國民得為申請人，並將家庭成員持有之不動產價值、動產價值納入計算，另家暴、性侵害相對人及其配偶或直系親屬得不予計入家庭成員，及放寬軍警消人員所得限制。(修正條文第三條)
- 三、為充分保障申請人權益，增訂決定序位方式為應公告事項，及應予民眾一定時間獲取社會住宅招租資訊及申請時間。(修正條文第六條)
- 四、申請人應檢附戶口名簿影本等證明文件，並增列出境逾一年之外國人、無戶籍國民等，不列入應計算之家庭成員範圍。(修正條文第七條)
- 五、為辦理複核作業所需，新增內政部得向其他機關(構)、團體、法人或個人請求提供申請人及家庭成員財產資料及弱勢身分證明文件之規定。(修正條文第八條)
- 六、增訂社會住宅出租作業得對經濟或社會弱勢身分者採取評點機制。(修正條文第九條)
- 七、明定租期屆滿延長續租及重新審查承租資格之規定。(修正條文第十一條)

內政部興辦社會住宅出租辦法部分條文修正條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第二條 內政部（以下簡稱本部）<u>依本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款及第八款興辦之社會住宅，其出租依本辦法規定辦理。</u> 本部<u>興辦並專案核准使用之社會住宅，其出租依核准內容辦理。</u>	第二條 內政部（以下簡稱本部）<u>興辦之社會住宅，其出租規定如下：</u> <u>一、本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款及第八款之社會住宅：依本辦法規定辦理。</u> <u>二、本法第十九條第一項第五款及第六款之社會住宅：依租屋服務事業認定及獎勵辦法規定辦理。</u> <u>三、本部專案核准使用之社會住宅：依核准內容辦理。</u>	一、本辦法係規範依住宅法（以下簡稱本法）第十九條規定，以新建、利用公有建築物及其基地、接受捐贈、購買建築物、辦理土地變更及容積獎勵之捐贈、其他經中央主管機關認定方式興辦之社會住宅出租規定，因現行第一項第二款屬依租屋服務事業認定及獎勵辦法規定辦理之社會住宅，既另有規定，爰予刪除。 二、為配合重大災害緊急短期救助安置所需，或因應高齡社會來臨，並為促進高齡者及身障者居住適宜性，高齡者、身障者將所持有之不動產釋出作為社會住宅，並交換承租至其他政府興辦之社會住宅，經內政部（以下簡稱本部）專案核准後，其承租資格、租金計算、租賃及續租期限等事項，依核准內容辦理，不適用本辦法規定。另依法制體例，現行第一項第三款移列為第二項，並酌作文字修正。

第三條 申請承租社會住宅者，應符合下列各款條件： 一、<u>成年國民或未成年國民具本法第四條第二項第四款或第十二款規定情形。</u> 二、於受理申請社會住宅之直轄市、縣(市)設有戶籍，或未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求。 三、家庭成員於第六條第一項第一款公告範圍內之直轄市、縣(市)無自有住宅。 四、家庭年所得應低於申請時社會住宅所在地直轄市、縣(市)百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過最低生活費三點五倍。 <u>五、家庭成員持有之不動產價值，應低於住宅補貼對象一定所得及財產標準第五條附表一之各直轄市、縣(市)不動產限額。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。</u> <u>六、家庭成員持有之動產價值，應低於住宅補貼對象一定所得及財產標準第五條附</u>	第三條 申請承租社會住宅者，應符合下列各款條件： 一、成年國民。 二、於受理申請社會住宅之直轄市、縣(市)設有戶籍，或未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求。 三、家庭成員於第六條第一項第一款公告範圍內之直轄市、縣(市)無自有住宅。 四、家庭年所得應低於申請時社會住宅所在地直轄市、縣(市)百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過最低生活費三點五倍。 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。但政府興辦之出租住宅目的係為活化閒置資產且其租金依市場機制定價，不在此限。 前項第一款年齡之計算，以申請日為計算基準。 第一項所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬。但申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未成年或已成年仍在學、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姐妹。	一、為完整照顧社會或經濟弱勢者，參酌現行臺中市及臺南市社會住宅出租辦法規範於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家之未成年人得申請社會住宅，爰新增第一項第一款具一定條件之未成年國民，亦得申請社會住宅。 二、另於修正條文第七條第一項第七款規定，前述未成年國民應由法定代理人或監護人(機構)代為申請，並檢附法定代理人或監護人(機構)之證明文件。 三、考量社會住宅資源稀缺，並依據本法第二十五條第一項規定，社會住宅承租者應限於無自有住宅或一定所得、財產標準以下之家庭或個人，且查本部訂定之社會住宅包租代管第四期計畫執行要點、住宅補貼對象一定所得及財產標準亦定有動產及不動產限額規定，為使政府租屋協助規範趨於一致，爰新增第一項第五款及第六款規定，納入動產及不動產限額作為資格審查條件，現行第一項第五款遞移為第七款，內容未修正。
--	--	--

<u>表一之申請自建、自購住宅貸款利息補貼者動產限額。</u> 七、<u>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。但政府興辦之出租住宅目的係為活化閒置資產且其租金依市場機制定價，不在此限。</u> 前項第一款年齡之計算，以申請日為計算基準。 第一項所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬、<u>申請人或其配偶孕有之胎兒</u>。但申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未成年或已成年仍在學、<u>領有身心障礙證明或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者</u>，包含該戶籍內之兄弟姊妹。 第一項第三款無自有住宅，指家庭成員均無自有住宅。<u>但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者，視為無自有住宅。</u> 家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其個別持分合計為全部或換算面積合計達四十平方公尺以上者，視為有自有住宅。 <u>因遭受家庭暴力或性侵害而與相對人分居</u>	第一項第三款無自有住宅，指家庭成員均無自有住宅。有下列情形之一者，視為無自有住宅： 一、<u>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。</u> 二、<u>申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有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需要照顧者，申請人及其戶籍內兄弟姊妹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。</u> 家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其個別持分合計為全部或換算面積合計達四十平方公尺以上者，視為有自有住宅。 第一項第四款家庭年所得與家庭成員每人每月平均所得，準用住宅補貼對象一定所得及財產標準第五條附表一規定。	四、有關修正條文第一項第五款但書不予採計之用地類別部分，考量一般公共設施保留地可有條件申請作臨時建築使用，惟道路用地則否，且有後續徵收問題；又原住民保留地限制具原住民族身分者方得買賣，此二項土地類別實有相對開發限制，於實務運作上亦屬租金補貼申請戶較常出現之案例。考量日後資料取得難易度，爰比照住宅補貼對象一定所得及財產標準規定，不予採計該等用地之價值。 五、第二項及第五項未修正。 六、為因應少子化及鼓勵生孕，並符合民法第七條規定保障胎兒權利之意旨，修正第三項家庭成員之範圍，並酌作文字修正。 七、現行第四項第一款及第二款為重複規定，爰刪除第二款，序文及第一款整併修正。 八、考量實務上受家庭暴力及性侵害申請人受暴離家後，有另謀住所之需求，如相對人及其親屬之所得及財產等併納入計算，將影響被害人權益者，自應得予
---	---	--

<u>之申請人簽具分居切結書後，該相對人及其配偶、直系親屬得不列入第三項應計算之家庭成員範圍。但相對人之配偶或直系親屬，不包含申請人本人。</u> <u>現任職務為最高職務列等在警正四階以下之警察人員及消防人員，不受第一項第四款規定限制。</u> <u>現任職務為最高職務列等在國防部少校階（含士官）之軍職人員、文職薦任六職等以下、聘僱或相當該職務列等以下之人員申請國防部提供土地興建之社會住宅者，不受第一項第四款規定限制。</u> <u>第一項第四款至第六款家庭年所得與家庭成員每人每月平均所得、動產及不動產價值，準用住宅補貼對象一定所得及財產標準第三條及第五條規定計算之。</u>		以排除不計，爰增訂第六項，以維護受家庭暴力及性侵害申請人之權益。 九、為擴大照顧軍警消防人員，如海洋委員會海巡署警察人員及本部轄下之基層警察人員、消防人員等申請社會住宅，爰增訂第七項規定。 十、考量國防部積極配合本部社會住宅政策，以優惠條件將所管土地供興建社會住宅使用，基於互惠原則，爰增訂第八項規定。 十一、現行第六項項次遞移為第九項，並配合新增第一項第五款及第六款規定，增列家庭成員持有之動產及不動產價值準用住宅補貼對象一定所得及財產標準第三條規定計算之。
第六條 社會住宅之出租，本部至少應於受理申請日前十日公告下列事項： 一、申請資格及無自有住宅範圍。 二、受理申請期間及方式。 三、受理機關、地點及聯絡電話。 四、坐落地點、樓層、戶數、每戶居住單元面積、入住人口數、分級收費之每月租金及管理維護費。	第六條 社會住宅之出租，本部至少應於受理申請日三十日前公告下列事項： 一、申請資格及無自有住宅範圍。 二、受理申請之直轄市、縣（市）。 三、受理申請期間及方式。 四、受理機關、地點及聯絡電話。 五、坐落地點、樓層、戶數、每戶居住單元面	一、為充分保障申請人之權益，使申請人有合理時間及管道獲取社會住宅招租與申請資訊，並考量招租作業應簡政便民，縮短民眾等待時間並讓民眾可儘早入住社會住宅，爰修正第一項序文開始公告時間及第二項受理申請期間之規定。 二、考量現行第一項第四

<u>五、提供經濟或社會弱勢者、未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者，及原住民族之戶數。</u> <u>六、申請書及應備文件。</u> <u>七、重複申請之處理方式。</u> <u>八、決定序位方式。</u> <u>九、租賃及續租期限。</u> <u>十、其他事項。</u> 前項公告事項，應於社會住宅所在地之直轄市、縣（市）政府張貼公告，並於本部網站公告。 <u>受理申請期間自公告期滿次日起不得少於三十日。</u>	積、入住人口數、分級收費之每月租金及管理維護費。 六、提供經濟或社會弱勢者、未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者，及原住民族之戶數。 七、申請書及應備文件。 八、重複申請之處理方式。 九、租賃及續租期限。 <u>十、本部委託之經營管理者。</u> 十一、其他事項。 前項公告事項，應於受理申請之直轄市、縣（市）政府張貼公告，並於本部網站公告。	款已載明受理機關，及配合實務執行作業，刪除第一項第二款及第十款，另為使民眾明確知悉決定序位方式，新增第一項第八款，明定決定序位方式為應公告事項，其餘款次配合遞移。
第七條 申請人應於受理申請期間，檢附下列文件向本部提出申請： 一、申請書。 二、戶口名簿影本、全戶戶籍謄本或<u>電子戶籍謄本</u>；<u>配偶分戶者應同時檢具其配偶之戶口名簿影本、全戶戶籍謄本或電子戶籍謄本。</u> 三、申請人就學、就業證明。申請人於社會住宅所在地直轄市、縣（市）設有戶籍者，免附。 <u>四、申請日前三十日內稅捐稽徵機關核發之家庭成員財產歸屬資料清單。</u> <u>五、稅捐稽徵機關核發之家庭成員最近一年綜合所得稅各類所得資料清單。</u> <u>六、符合經濟或社會弱勢</u>	第七條 申請人應於受理申請期間，檢附下列文件向本部提出申請： 一、申請書。 二、戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或<u>家庭成員國民身分證正反面影本</u>；夫妻分戶者應同時檢具其配偶之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或<u>家庭成員國民身分證正反面影本</u>。 三、申請人就學、就業證明。申請人於社會住宅所在地直轄市、縣（市）設有戶籍者，免附。 四、稅捐稽徵機關核發之家庭成員最近一年綜合所得稅各類所得資料清單。 五、符合經濟或社會弱勢身分者，應檢附之證明文件：	一、配合修正條文第三條第一項第五款及第六款申請資格納入動產及不動產限額規定，新增第一項第四款，申請人應檢附家庭成員財產歸屬資料清單，其餘款次往後遞移。 二、因戶口名簿或戶籍謄本已足確認申請人身分，亦得依其所載查知家庭成員，遂以該文件取代國民身分證，爰修正第一項第二款及第六款第四目規定。另為統一用語，將第一項第二款之「夫妻」修正為「配偶」。 三、現行受家庭暴力或性侵害之證明文件已無年限之限制，爰修正第一項第六款第六目規

身分者，應檢附之證明文件： (一) 低收入戶：當年度低收入戶證明影本。 (二) 中低收入戶：當年度中低收入戶證明影本。 (三) 特殊境遇家庭：當年度各直轄市、縣(市)主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。 (四) 申請人育有未成年子女：子女與申請人不同戶籍者，須檢附該子女之戶口名簿影本、<u>全戶戶籍謄本或電子戶籍謄本</u>。 (五) 申請人於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲：社政主管機關出具之證明。 (六) 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：受家庭暴力或性侵害之證明，如保護令影本、判決書影本；以警察處理家庭暴力事件通報表、報案單、政府立	(一) 低收入戶：當年度低收入戶證明影本。 (二) 中低收入戶：當年度中低收入戶證明影本。 (三) 特殊境遇家庭：當年度各直轄市、縣(市)主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。 (四) 申請人育有未成年子女：子女與申請人不同戶籍者，須檢附該子女之戶口名簿影本、<u>電子戶籍謄本或國民身分證正反反面影本</u>。 (五) 申請人於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲：社政主管機關出具之證明。 (六) 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：受家庭暴力或性侵害<u>一年內</u>之證明，如保護令影本、判決書影本；以警察處理家庭暴力事件通報表、報案單、政府立案之醫療	定；第七目酌作文字修正。 四、配合修正條文第三條第一項第一款規定，新增第一項第六款第十一目，規定因懷孕或生育而遭遇困境之未成年國民作為申請人應檢附之證明文件，現行第十一目遞移為第十二目。 五、為明確第一項第六款第五目及第十一目未成年申請人申請案之申請程序，參酌行政程序法第二十二條規定，新增第一項第七款規定，應由法定代理人或監護人(機構)代為申請，並檢附相關證明文件，其餘款次往後遞移。 六、配合入出國及移民法規定之用語，修正第一項第九款及第二項文字；另考量家庭成員應具共同生活事實與基礎，爰修正第二項後段，增列出境逾一年之外國人、無國籍人民等，不列入申請人家庭成員之計算範圍規定。 七、第三項及第四項未修正。
--	--	--

案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家庭暴力及性侵害防治中心轉介證明單（函）或其他足資證明之文件。 （七）身心障礙者：身心障礙證明（手冊）影本。 （八）感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者：醫院或衛生單位出具之證明文件影本。 （九）災民：受災一年內經相關主管機關認定之文件影本。 （十）遊民：經社政主管機關認定之文件影本。 （十一）<u>因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人</u>：經社政主管機關出具之證明文件影本。 （十二）其他經本部認定之文件影本。 <u>七、申請人屬前款第五目、第十一目之未成年國民</u>，應由法定代理人或監護人（機構）代為申請，並檢附法定代理人或監護人（機構）之證明文件。	院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家庭暴力及性侵害防治中心轉介證明單（函）或其他足資證明之文件。 （七）身心障礙者：身心障礙證明（手冊）影本。 （八）感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者：醫院或衛生單位出具之證明文件影本。 （九）災民：受災一年內經相關主管機關認定之文件影本。 （十）遊民：經社政主管機關認定之文件影本。 （十一）其他經本部認定之文件影本。 六、家庭成員持有建物面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物所有權狀影本或房屋稅籍證明。 七、家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民者，除應檢附出入國（境）紀錄等相關證明文件外，並應檢附外僑居留證（外籍人士）、依親居留證或長期居留證（大陸地區人民）	
---	--	--

<u>八、家庭成員持有建物面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物所有權狀影本或房屋稅籍證明。</u> <u>九、家庭成員為外國人、無國籍人民、大陸地區人民、香港或澳門居民、臺灣地區無戶籍國民者，除應檢附出入國(境)紀錄等相關證明文件外，並應檢附外僑居留證或永久居留證(外國人及無國籍人民)、依親居留證或長期居留證(大陸地區人民)、臺灣地區居留證或臺灣地區居留入出境證(香港或澳門居民)、臺灣地區居留證(臺灣地區無戶籍國民)。</u> 前項第<u>九</u>款家庭成員為<u>外國人、無國籍人民、大陸地區人民、香港或澳門居民、臺灣地區無戶籍國民</u>，無居留證、居留入出境證或出入國(境)相關資料，或出入國(境)相關證明文件足資證明未曾入<u>國(境)或出國(境)已逾一年者，不列入應計算之家庭成員範圍。</u> 申請書件以掛號郵件寄送者，其申請日之認定以郵戳為憑。 每處社會住宅，同一家庭以一人提出申請一處為限。	、臺灣地區居留證或臺灣地區居留入出境證(香港或澳門居民)。 前項第七款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者，視為無該家庭成員。 申請書件以掛號郵件寄送者，其申請日之認定以郵戳為憑。 每處社會住宅，同一家庭以一人提出申請一處為限。	
第八條 社會住宅資格審查程序如下： 一、於受理申請期限屆滿之次日起六十日內完	第八條 社會住宅資格審查程序如下： 一、於受理申請期限屆滿之次日起六十日內完	一、第一項及第二項未修正。 二、查申請人經審查符合資格，惟因分數評點或

成資格審查；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，於補正期限內向本部申請展期十日，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，本部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且不能補正之事項。 二、經通知申請人限期補正，屆期未補正或經補正仍未符合本法或本辦法相關規定。 三、借用或冒用他人名義或證件申請。 四、同一家庭有二人以上申請者，本部限期請申請人協調由一人提出申請，屆期協調不成者，得全部駁回。 五、申請文件有虛偽或不實情事。 <u>本部為辦理申請案件複核作業所需，得請求相關機關（構）、團體、法人或個人提供財產資料及弱勢身分證明文件等逕予查核。</u>	成資格審查；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，於補正期限內向本部申請展期十日，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，本部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且不能補正之事項。 二、經通知申請人限期補正，屆期未補正或經補正仍未符合本法或本辦法相關規定。 三、借用或冒用他人名義或證件申請。 四、同一家庭有二人以上申請者，本部限期請申請人協調由一人提出申請，屆期協調不成者，得全部駁回。 五、申請文件有虛偽或不實情事。	公開抽籤方式屬較後之序位者，將列入等候名冊；本部於嗣後欲確定渠等可排入入住清冊時，將有請求相關機關（構）、團體、法人或個人提供資料以進行複核資格之必要，爰增訂第三項規定。
第九條 社會住宅出租作業程序如下： 一、經審查符合資格者，以公開抽籤方式決定序位。<u>但對經濟或社會弱勢身分者，得</u>	第九條 社會住宅出租作業程序如下： 一、經審查符合資格者，<u>原則上</u>以公開抽籤方式決定序位。 二、依序位書面通知承租	為優先提供經濟或社會弱勢者居住協助，且考量以辦理社會住宅營運招租之直轄市、縣（市）中，多採一般戶抽籤、弱勢戶評點制，

<u>採評點分數方式辦理。</u> 二、依序位書面通知承租人看（選）屋，並限期繳交不超過二個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金。 三、書面通知承租人限期簽訂租賃契約並繳交公證費用，經公證後點交入住。 承租人未能依限簽約者，得以書面向本部申請延期三十日，並以一次為限。 承租人未依前二項所定期限辦理者，喪失承租資格，已繳交之保證金及租金，扣除應負擔之公證費用及必要行政費用後無息退還，其序位由候補序位承租人依序遞補。 第一項第三款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。 本部依第一項及第三項規定辦理出租未能完成出租，其再行出租得採隨到隨辦方式辦理。	人看（選）屋，並限期繳交不超過二個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金。 三、書面通知承租人限期簽訂租賃契約並繳交公證費用，經公證後點交入住。 承租人未能依限簽約者，得以書面向本部申請延期三十日，並以一次為限。 承租人未依前二項所定期限辦理者，喪失承租資格，已繳交之保證金及租金，扣除應負擔之公證費用及必要行政費用後無息退還，其序位由候補序位承租人依序遞補。 第一項第三款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。 本部依第一項及第三項規定辦理出租未能完成出租，其再行出租得採隨到隨辦方式辦理。	爰新增第一項第一款但書規定，定明評點機制法源依據，本文並酌作文字修正。
第十一條 社會住宅租賃期限為三年。承租人於租賃期限屆滿時仍符合承租資格者，得於租賃期限屆滿三十日前，<u>依第七條第一項規定申請續租，並以一次為限，租期合計最長不得超過六年</u>；屆期未申請或申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期限	第十一條 社會住宅租賃期限為三年。承租人於租賃期限屆滿時仍符合承租資格者，得於租賃期限屆滿三十日前，檢附第七條第一項規定文件，以書面申請續租；屆期未申請或申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。	一、考量現行條文針對承租人以一般身分及以經濟或社會弱勢身分簽約承租者，其續租次數及租期限限制並未區分明確，屢獲民眾及國家住宅及都市更新中心請求釋疑，爰修正第一項規定，避免實務執

屆滿時消滅。 <u>承租人以經濟或社會弱勢身分簽約承租起至租賃期限屆滿時，期間均符合經濟或社會弱勢身分者，不受前項規定續租一次之限制，租期合計並不得超過十二年。</u> <u>前二項承租人申請續租時，本部應依第三條及第七條規定，重新審查其承租資格。</u>	社會住宅租賃及續租期限，合計最長不得超過六年。但符合經濟或社會弱勢身分者，得延長為十二年。	行爭議。 二、為保障經濟或社會弱勢者居住權益，並兼顧社會住宅資源合理轉換輪替，使其他符合資格之民眾亦有機會入住社會住宅，爰修正第二項，明定承租人自首次申請即以經濟或社會弱勢身分簽約承租並持續符合資格者，方得不受第一項續租次數規定之限制。 三、為確保社會住宅承租人持續符合本辦法規定之資格條件，爰增訂第三項規定。
---	--	--