

## 目錄

壹、永和秀朗派出所青年社會住宅簡介 .....	簡介 - 1
貳、申請須知 .....	申請須知 - 1
參、審查作業程序 .....	審查作業程序 - 1
肆、永和秀朗派出所青年社會住宅問答集 .....	問答集 - 1
伍、新北市青年社會住宅房屋租賃契約書 .....	租賃契約 - 1

# 壹、永和秀朗派出所青年社會住宅簡介

## 一、簡介

本案係將原老舊的新北市永和秀朗派出所拆除，重新興建地下 2 層、地上 9 層之建物，1 到 4 層提供作為原有永和秀朗派出所使用，第 5 到 9 層共 36 戶作為「只租不售」的青年社會住宅。其中 8 戶 1 房 1 廳後續將作為婦女協助專案使用，由本府社會局經營管理；另 28 戶為本次對外招租。



建物外觀示意圖



基地位置示意圖

## 二、環境

本基地位於新北市永和區永利路 73 號，周邊學校計有永和國小、永和國中、福和國中及復興商工等學校，並有永和國民運動中心提供休閒運動好去處，居住環境清幽且具有文教氣息。

## 三、交通動線

本基地位於永和區都市計畫內，對外連絡幹道為 15 米永利路，西接中正路進入 64 快速道路及國道 3 號，東接林森路、福和路，經福和橋、永福橋進入臺北市；聯外道路系統便捷。大眾捷運系統，包含永和區內「頂溪站」及步行約 20 分鐘之中和區內的「永安市場站」，交通便利。

## 四、空間規劃與租金

### (一) 房型

1 房 1 廳 32 戶(13 及 17 坪)，其中 8 戶 1 房 1 廳將作為婦女協助專案使用，由本府社會局經營管理；另 24 戶為本次對外招租。優先戶租金 13 坪為 7,500 元/月，17 坪為 9,800 元/月，一般戶租金 13 坪為 9,200 元/月，17 坪為 1 萬 2,000 元/月；2 房 1 廳 4 戶約 26 坪，僅提供優先戶，租金為 1 萬 5,000 元/月。

### (二) 傢俱設備

各房型除水、電、瓦斯、電信、有線電視與網路之管線預留外，基本傢俱皆配有衣櫃、床架、窗簾、電陶爐或瓦斯爐、冷氣、流理臺、曬衣架及熱水器；衛浴（廁）部分共 1 套，並裝設其他衛浴必須之設備。

### (三) 租期與每月租金

租期以 2 年為一期，總租期以三期（即 6 年）為原則。但具有住宅法第四條規定之經濟或社會弱勢身分者，得延長為十二年，各戶租金詳租金表。

### (四) 保證金

簽約時，如為一般戶或睦鄰戶承租人，保證金(即押租金)為相當於 2 個月租金；如為優先戶承租人，保證金為相當於 1 個月租金。

(五) 公證費用

原則上由承租人負擔二分之一，於簽約同時繳交之。

永和秀朗派出所青年社會住宅 租金表

門牌住址	坪數	優先戶(含管理費)	一般戶(含管理費)
永利路 73 號 5 樓	26	15,000	-
永利路 73 號 5 樓之 1	26		
永利路 73 號 5 樓之 2	26		
永利路 73 號 5 樓之 3	29		
永利路 73 號 7 樓	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓	13		
永利路 73 號 9 樓	13		
永利路 73 號 7 樓之 1	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓之 1	13		
永利路 73 號 9 樓之 1	13		
永利路 73 號 7 樓之 2	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓之 2	13		
永利路 73 號 9 樓之 2	13		
永利路 73 號 7 樓之 3	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓之 3	13		
永利路 73 號 9 樓之 3	13		
永利路 73 號 7 樓之 5	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓之 5	13		
永利路 73 號 9 樓之 5	13		
永利路 73 號 7 樓之 6	17	9,800	12,000
永利路 73 號 8 樓之 6	17		
永利路 73 號 9 樓之 6	17		
永利路 73 號 7 樓之 7	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓之 7	13		
永利路 73 號 9 樓之 7	13		
永利路 73 號 7 樓之 8	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓之 8	13		
永利路 73 號 9 樓之 8	13		

備註：1. 本租金表已含管理費。

2. 每戶實際坪數依實際登記面積為準。如各戶實際登記面積與上開租金表所載之各戶坪數不一致者，其租金數額，不因此而變動，仍以上開租金表所載為準。

3. 共用部分、約定共用部分及附屬設施(備)，由全體承租人共同使用。

## 貳、申請須知

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為辦理新北市（以下簡稱本市）永和秀朗派出所青年社會住宅（以下簡稱本案）承租及資格審查業務，訂定本須知。
- 二、本須知之主管機關為本府城鄉發展局（以下簡稱本局）。
- 三、本須知所述與年齡相關之資格，皆以公告日為其年齡計算之基準日。有關申請日之定義如下：
  - (一)現場申請者，申請日係為本府收件當日；
  - (二)郵局投遞者，申請日係為本府收件信封所載明之郵戳日。若郵戳無法辨識者，以本府收件日(含)前三日為申請日；
  - (三)各區公所統一收件後轉交本府者，申請日係為該區公所收件日（公所收件後將於申請文件蓋印收件並載明日期）；
  - (四)快遞寄件者，申請日係為本府收件日；
  - (五)網路申請者，申請日係為系統申請日。
- 四、申請承租本案者（以下簡稱申請人），應具備下列資格：
  - (一)年滿 20 歲（含）以上之中華民國國民。
  - (二)申請人須設籍、就學或就業於本市。
  - (三)申請人及其配偶（含分戶）、申請人戶籍內直系親屬（以下簡稱家庭成員），於本市、臺北市、基隆市、桃園市均無自有住宅，惟申請人或其家庭成員受家庭暴力或性侵害者，其相對人之自有住宅不列入自有住宅之認定範圍，或家庭成員個別持有面積未滿 40 平方公尺之非同一共有住宅（共同共有住宅應按潛在應有部份計算個別持有之共有住宅面積，下同）且戶籍未設於該處者，視為無自有住宅。有下列情形之一者，視為有自有住宅。
    1. 非屬前述無自有住宅情形者。
    2. 家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其應有部分(持分)合計為全部或換算面積合計達 40 平方公尺以上(含)者。

(四)家庭成員依財政部國稅局已有之最近年度綜合所得稅各類所得（申請日期應為本案公告日（含）後），低於本市百分之五十分位點家庭之平均所得(105 年為新台幣 115 萬元（含）整)，且平均每人每月所得未超過本市最低生活費標準之三點五倍者(105 年為新台幣 47,950 元（含）整)。惟申請人或其家庭成員受家庭暴力或性侵害者，其相對人之所得不計入本款所得之計算。

(五)人口數限制：申請 1 房 1 廳者，家庭人口數不限；申請 2 房 1 廳者，申請人之家庭人口數應至少 2 人。

(六)住宅資源不得重複享有限制：

1.家庭成員有申請等候承租國民住宅情事，於簽訂本案租賃契約前，應事先完成放棄國民住宅等候。

2.家庭成員現已承租國民住宅、公共(營)住宅或社會住宅者，於簽訂本案租賃契約前，應事先完成退租國民住宅、公共(營)住宅或社會住宅。

五、本案之承租類別為下列二種：

(一)符合本須知第四點規定資格並同時屬於第八點第(七)款所稱特殊情形或身分者，得申請優先戶。

(二)符合本須知第四點規定資格者，得申請承租一般戶。其中於申公告日前，已設籍於永和區秀和里滿六個月(含)以上(民國 106 年 4 月 24 日(含)以前設籍)者，得申請承租本案之睦鄰戶。

六、本案之優先戶及一般戶(含睦鄰戶、青年族群及非青年族群)分配比例依下列原則辦理：

(一)優先戶為 30% (計 9 戶)。

(二)一般戶為 70% (計 19 戶)，其中屬於 20 歲(含)以上未滿 41 歲(不含)之青年族群為 55% (計 15 戶)，41 歲(含)以上之非青年族群為 10% (計 3 戶)，睦鄰戶為 5% (計 1 戶)。

本案符合資格之優先戶及一般戶申請人人數如未超過其分配比例之戶數時，依下列原則辦理：

(一)優先戶：由本局另行公告其處理方式。

(二)一般戶：由本局彈性調整青年族群、非青年族群及睦鄰戶配租比例或另行公告其處理方式。

七、本局應就下列承租事項辦理公告：

- (一)本案坐落地點、樓層及面積。
- (二)申請資格及申請方式。
- (三)受理機關及受理期間。
- (四)申請書及應檢附文件資料。
- (五)各承租類別戶數、租期及租金。
- (六)電腦抽籤原則、日期及流程。
- (七)其他必要事項。

八、申請人應以書面檢附下列文件，向本局提出申請：

- (一)本案申請書正本。
- (二)本案公告日後戶口名簿影本或全戶電子戶籍謄本。夫妻分戶者，應另檢具其配偶之戶口名簿影本或電子戶籍謄本。
- (三)家庭成員之最近年度財產歸屬資料清單正本(申請日期應為本案公告日(含)後)。
- (四)家庭成員之財政部國稅局已有最近年度綜合所得稅各類所得資料清單正本(申請日期應為本案公告日(含)後)。
- (五)本案公告日後於本市就學、就業證明正本。
- (六)租期限限制切結書正本。
- (七)申請人符合住宅法第四條規定之經濟或社會弱勢身分者，應檢附下列相關證明文件；不具備者，免附：
  - 1. 低收入戶或中低收入戶：當年度低收入戶或中低收入戶證明影本。
  - 2. 特殊境遇家庭：當年度主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。
  - 3. 育有未成年子女三人以上：子女與申請人不同戶籍者，須檢附子女之戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或國民身分證影本。
  - 4. 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿 25 歲：社政主管機關出具之證明影本(申請日期應為本案公告日(含))



- 後)。
5. 65 歲以上之老人：戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或國民身分證影本。
  6. 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：受理申請截止前一年內曾經受家庭暴力或性侵害之有效證明影本(即保護令影本或確定判決書影本)。
  7. 身心障礙者：身心障礙手冊或證明影本。
  8. 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。
  9. 原住民：戶口名簿影本或電子戶籍謄本正本(申請日期應為本案公告日(含)後)。
  10. 災民：於申請表勾選相關欄位後，並應提供受災日起一年內經相關主管機關認定之文件影本。
  11. 遊民：於申請表勾選相關欄位後由本局通報主管機關認定。

#### 九、各階段期程與作業方式

(一)公告日期：民國 106 年 10 月 24 日(星期二)。

(二)申請受理期限：自民國 106 年 11 月 6 日(星期一)起至民國 106 年 11 月 20 日(星期一)止。

(三)資料補正期限：應於民國 106 年 12 月 20 日(星期三)前完成補正，或本局通知之期限前完成補正。

(四)抽籤日期：另於新北市城鄉發展局網站公告。

(五)申請方式：

- 1.現場申請：申請人於申請期限內備妥相關文件，於上班時間親至新北市政府 1 樓(住宅發展科)本案服務處(22001 新北市板橋區中山路 1 段 161 號)填寫申請書，逾期則不受理。

※ 上班時間：週一至週五 早上 9:00~12:00，下午 13:30~17:30。

2.郵寄申請：申請人填寫申請書並備妥相關文件，於受理申請截止日前以正確信封格式、雙掛號郵寄至新北市政府城鄉發展局（22001 新北市板橋區中山路 1 段 161 號一樓住宅發展科），並以郵戳為憑，逾期或郵局退件皆不受理。

3.線上申請：請至新北市青年社會住宅網站申請 (<https://social-housing.planning.ntpc.gov.tw/>)

#### 十、補正作業方式：

申請人如有申請資料不齊全、承租資格異動或勾選項目有誤等情形，經審查機關書面通知（包含且不限於電話、簡訊或信函）後，申請人應於民國 106 年 12 月 20 日（星期三）前補正，且依下列規定辦理：

##### （一）逾期未完成補正：

1. 如影響申請資格致不符合規定者，概以申請資格不合格認定。
2. 如不影響申請資格者，以本局於補正通知前實際收訖之申請資料計算權重分數。

##### （二）未逾期完成補正：

依補正後之申請資料重新審查申請人之各承租資格類別及重新計算權重分數。

##### （三）選屋序號確定後，由審查機關彙整所有承租資格類別之申請人名單及其選屋序號，並提交予本局公告。

#### 十一、本申請須知及表單得至官網

(<https://social-housing.planning.ntpc.gov.tw/>) 瀏覽或下載，若有修正，以官網最新公告為準。

## 參、審查作業程序

- 一、新北市政府城鄉發展局（以下簡稱本局），為辦理新北市（以下簡稱本市）永和秀朗派出所青年社會住宅（下稱本案）承租及資格審查業務，訂定本規定。
- 二、資格審查由本局或本局委託之民間團體或公司（以下簡稱審查機關）辦理。
- 三、年齡審查：審查申請人是否符合本案申請須知第三點及第四點第（一）款規定。
- 四、設籍或就學或就業審查：審查申請人是否符合第四點第（二）款規定。
- 五、無自有住宅審查：審查申請人是否符合本案申請須知第四點第（三）款規定。
- 六、家庭年所得審查：審查申請人是否符合本案申請須知第四點第（四）款規定。
- 七、家庭人口數審查：
  - （一）依申請時檢附之戶籍資料，審查家庭成員之人口總數，是否符合各房型家庭人口數規定。
  - （二）申請人或其配偶持醫院證明正本或媽媽手冊正本能證明已懷孕者，胎兒視為1口。
  - （三）尚無戶籍之外籍配偶及直系親屬，以居留證等具公信力文件，證明與申請人居住於同一門牌者，得列為家庭人口數。
  - （四）同戶籍之直系親屬、夫妻（含分戶），僅得由其中一人為申請人，重複申請時，由本局向申請人確認放棄者，逾期未能確認，申請在後者視為不合格。
  - （五）同戶籍之旁系親屬各自申請者，戶籍內直系親屬不得重複計入家庭人口數，重複計入時，由本局向申請人確認，逾期未能確認，該人口數計入申請在前者。
- 八、本案申請人應填寫申請書並檢附申請須知第八點所載之文件，以函

寄或親送本局方式提出申請。

本案申請人限以單一承租類別及房型提出申請。重複申請者，由本局通知限期確認，逾期未能確認者，以不合格認定之。

本案申請人資料不齊全、承租資格異動、勾選項目有誤或電腦資料誤植，由審查機關或本局依申請人所留電話或通訊住址以書面（包含且不限於電話、簡訊或信函）通知，申請人應於民國 106 年 12 月 20 日或本局通知之期限以前補正完成，逾期未補正或補正不完全，概以不合格認定或如不影響申請資格者，以本局於補正通知前實際收訖之申請資料計算權重分數；未逾期完成補正，依補正後之申請資料重新審查申請人之各承租類別資格及重新計算權重分數。重新計算分數後，已公開抽籤之補正申請人如與無須補正申請人之權重分數相同，則補正申請人之選屋序號排入該分數中最後序號之後。又如有 2 人(含)以上相同權重分數之補正申請人，則由本局以電腦抽籤方式決定該等補正申請人之選屋序號。

除本申請須知第十點之情形外，申請逾越受理申請期間，不予受理其申請；申請書件以掛號郵件寄送者，郵戳日期未逾越受理申請期間，視為於受理期間內之申請；郵戳無法辨認投遞日期者，推定投郵時間為本府收件前三日。

九、本案合格申請人之各階段電腦抽籤規則如下：

(一)優先戶：

依優先戶評點表計算優先戶申請人權重分數，按分數排列序位，若多位申請人經計算後為相同分數時，則以電腦抽籤決定選屋序號。

(二)睦鄰戶：以電腦抽籤決定一般戶中睦鄰戶申請人之選屋序號。

如睦鄰戶申請人人數未達睦鄰戶分配比例戶數時，睦鄰戶剩餘戶數，由青年族群與非青年族群分配比例戶數之比例各分得該剩餘戶數，並於一般戶電腦抽籤中決定一般戶申請人選屋序號。

(三)一般戶：

1.事先於申請書勾選同意參與一般戶抽籤之優先戶、僅符合一般戶資格之優先戶申請人及睦鄰戶申請人，與一般戶申請人共同列入一般戶抽籤名單。

2.一般戶電腦抽籤名單分為青年族群及非青年族群。按青年族群及非青年族群電腦抽籤決定之序位，採交錯方式排入選屋序號，依序選屋至各該族群入住名額額滿為止，其餘未選屋之申請人，則分別回歸青年族群、非青年族群遞補名冊。

十、本案遞補名冊分為優先戶、一般戶青年族群及一般戶非青年族群，並依本審查作業程序第九點電腦抽籤決定之選屋序號位進行遞補。

列入一般戶抽籤名單之優先戶遞補者，同時於優先戶及一般戶青年族群或非青年族群遞補名冊進行遞補；如完成遞補，則另一遞補名冊之序位立即失效。

睦鄰戶需遞補時，依原申請人申請時之年齡，由一般戶青年族群或非青年族群遞補名冊進行遞補。

十一、本案合格申請人有下列情形喪失承租權，由次序位者遞補：

(一)申請須知第四點第(六)款情事經本局通知應完成放棄或退租而於簽約時仍未完成者。

(二)逾期未完成選屋、簽約、公證或點交等作業者，遞補者亦同。

(三)租期屆滿不續租、租期中提前終止租約、放棄或被撤銷承租權等情事者。

十二、 本案租約以每兩年為一期，承租人於租期屆滿前檢附證明文件以書面申請續租，並經審查符合申請承租時之同一承租資格類別者，得以續租，並以兩次為原則。但具有住宅法第四條規定之經濟或社會弱勢身分者，得延長為十二年。

本案申請人遞補名冊之有效期間自本局抽籤結果公告之日起三年，屆滿後遞補名冊失效，且遞補承租申請人亦喪失本案承租權。

(本案申請人遞補名冊於有效期間內遞補完畢或於失效後仍有餘屋者，由本局另行公告。)

十三、 本案之簽約公證費用由本局及申請人各負擔二分之一，但申請人於簽約後租期開始前或租期未滿一年提前終止租約時，公證費用由申請人全額負擔，本局並得自押金中逕予扣除。

十四、 本案申請人有資格不符或喪失承租權等情形者，本局應以書面通知之。

本案申請人於接獲本局正取通知公文書時，仍應依通知之時間，辦理選屋、簽約、公證及點交等相關事宜；遞補者於接獲已遞補成功通知公文書時亦同。

十五、 本案審查作業程序得至以下網站瀏覽、下載，若有修正，以官網最新公告為準：

(一)本局網站 (<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)。

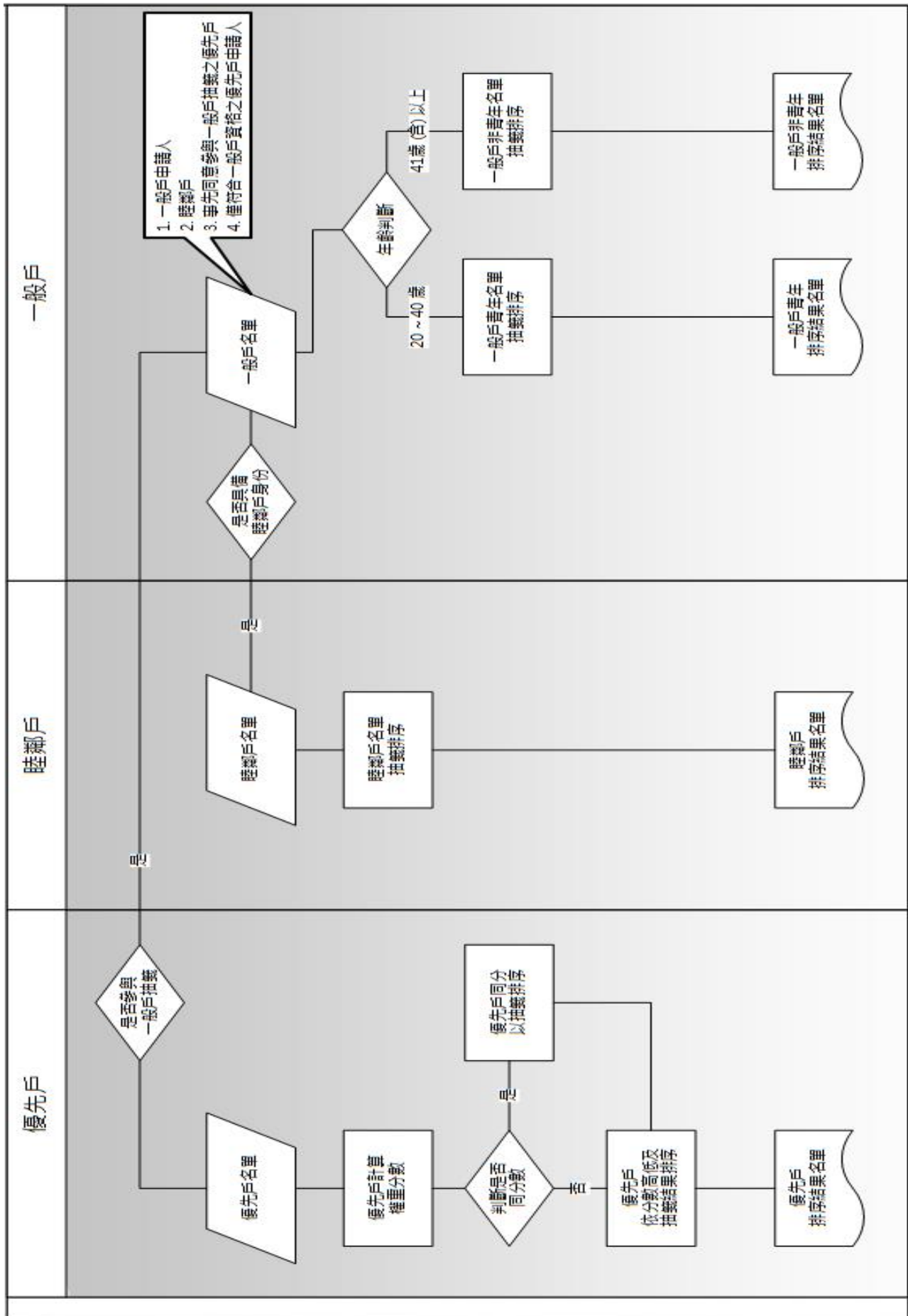
(二)本市社會住宅專屬網站

(<https://social-housing.planning.ntpc.gov.tw/>)。

## 優先戶評點表

項目	內容	權重	備註
低收入戶	列冊之低收入戶	+4	檢具當年度低收入戶證明影本。
中低收入戶	列冊之中低收入戶	+2	檢具當年度中低收入戶證明影本。
特殊境遇家庭	符合特殊境遇家庭扶助條例所定各項家庭扶助	+6	檢具當年度特殊境遇家庭扶助公文影本
育有未成年子女3人以上。	申請人育有未滿 20 歲之子女，該子女須為申請人所生且其監護權為申請人所有(申請人單獨監護或共同監護皆可)	+6	子女與申請人不同戶籍者須檢附子女之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證影本。
於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿 25 歲		+2	社政主管機關出具之證明影本。
老人	75 歲(含)以上	+4	戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證影本。
	65 歲(含)以上，未滿 75 歲	+2	
受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女		+2	一年內曾經受家庭暴力或性侵害之有效證明影本(即保護令影本或確定判決書影本)。
身心障礙者	極重度身心障礙者	+8	身心障礙手冊或身心障礙證明影本。
	重度身心障礙者	+6	
	中度身心障礙者	+4	
	輕度身心障礙者	+2	
感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者		+2	醫院或衛生單位出具之證明文件影本，或全國醫療服務卡影本。
原住民		+4	戶口名簿影本或電子戶籍謄本。
災民	災民指各級災害主管機關依法認定為遭受災害之人民，且其合法房屋因受災致不堪居住者。	+4	於申請表勾選相關欄位後由本局通報主管機關認定。
遊民	遊民指經各直轄市、縣(市)社政主管機關認定、列冊在案，並認為有安置必要及意願者。	+2	於申請表勾選相關欄位為後由本局通報主管機關認定。

# 永和秀朗派出所青年社會住宅抽籤流程





## 肆、永和秀朗派出所青年社會住宅問答集

### 一、永和秀朗各房型戶數有多少？各是幾坪？

---

1房1廳32戶(13及17坪)，其中8戶1房1廳將作為婦女協助專案使用，由本府社會局經營管理；另24戶為本次對外招租。優先戶租金13坪為7,500元/月，17坪為9,800元/月，一般戶租金13坪為9,200元/月，17坪為1萬2,000元/月；2房1廳4戶約26坪，僅提供優先戶，租金為1萬5,000元/月。

### 二、基地位於何處？

---

新北市永和區永利路73號。

### 三、是否有配置任何傢俱設備？

---

各房型除水、電、瓦斯、電信、有線電視與網路之管線預留外，基本傢俱皆配有衣櫃、床架、窗簾、電陶爐或瓦斯爐、冷氣、流理臺、曬衣架及熱水器；衛浴(廁)部分共1套，並裝設其他衛浴必須之設備。

### 四、青年社會住宅戶租金訂定原則為何？是否需另外繳交管理費？

---

- (一) 租金訂定係參考不動產估價師市場租金價格評定結果，一般戶依市場租金價格定價八折，且優先戶租金依市場租金價格定價六四折為原則。
- (二) 每月租金表已含管理費。

### 五、何時開放受理申請？何時抽籤？

---

永和秀朗派出所青年社會住宅開放受理期限自民國106年11月6日(星期一)起至民國106年11月20日(星期一)止。

抽籤日期：另於新北市城鄉發展局網站公告。

### 六、申請資格？

---

- (一) 年滿20歲(含)以上之中華民國國民，並以申請日為其年齡之計算基準日。
- (二) 申請人須設籍、就學或就業於本市。
- (三) 申請人及其配偶(含分戶)、申請人戶籍內直系親屬(以下簡稱家庭成員)，於本市、臺北市、基隆市、桃園市均無自有住宅，惟申請人或其家庭成員受家庭暴力或性侵害者，其相對人之自有住宅不列入自有住宅之認定範圍，或

---

家庭成員個別持有面積未滿 40 平方公尺之非同一共有住宅（共同共有住宅應按潛在應有部份計算個別持有之共有住宅面積，下同）且戶籍未設於該處者，視為無自有住宅。有下列情形之一者，視為有自有住宅。

- 1.非屬前述無自有住宅情形者。
  - 2.家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其應有部分(持分)合計為全部或換算面積合計達 40 平方公尺以上者。
- (四) 家庭成員依財政部國稅局已有之最近年度綜合所得稅各類所得（申請日期應為本案公告日（含）後），低於本市百分之五十分位點家庭之平均所得(105 年為新台幣 115 萬元（含）整），且平均每人每月所得未超過本市最低生活費標準之三點五倍者(105 年為新台幣 47,950 元（含）整)。惟申請人或其家庭成員受家庭暴力或性侵害者，其相對人之所得不計入本款所得之計算。
- (五) 人口數限制：申請 1 房 1 廳者，家庭人口數不限；申請 2 房 1 廳者，申請人之家庭人口數應至少 2 人。
- (六) 住宅資源不得重複享有之限制：
- 1.家庭成員有申請等候承租國民住宅情事，於簽訂永和秀朗派出所青年社會住宅租賃契約前，應事先完成放棄國民住宅等候。
  - 2.家庭成員現已承租國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅者，於簽訂永和秀朗派出所青年社會住宅租賃契約前，應事先完成退租國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅。

---

#### 七、提供不同身分別使用之出租單元類型分成哪幾種？配租比例各為多少？

---

- (一) 優先戶為 30%（計 9 戶）。
- (二) 一般戶為 70%（計 19 戶），其中屬於 20 歲（含）以上未滿 41 歲（不含）之青年族群為 55%（計 15 戶），41 歲（含）以上之非青年族群為 10%（計 3 戶），睦鄰戶為 5%（計 1 戶）

符合資格之優先戶及一般戶申請人人數如未超過其分配比例之戶數時，依下列原則辦理：

- (一) 優先戶：由本局另行公告其處理方式。
- (二) 一般戶：由本局彈性調整青年族群、非青年族群及睦鄰戶配租比例或另行公告其處理方式。

## 八、應備文件？

---

- (一) 永和秀朗派出所青年社會住宅申請書正本。
- (二) 公告日後戶口名簿影本或全戶電子戶籍謄本。夫妻分戶者，應另檢具其配偶之戶口名簿影本或電子戶籍謄本。
- (三) 家庭成員之最近年度財產歸屬資料清單正本(申請日期應為公告日(含)後)。
- (四) 家庭成員之財政部國稅局已有最近年度綜合所得稅各類所得資料清單正本(申請日期應為永和秀朗派出所青年社會住宅公告日(含)後)。
- (五) 公告日後就學、就業證明正本。
- (六) 租期限限制切結書正本。
- (七) 申請人符合住宅法第四條第一項所訂定經濟或社會弱勢者，應檢附下列相關證明文件；不具備者，免附：
  1. 低收入戶或中低收入戶：當年度低收入戶或中低收入戶證明影本。
  2. 特殊境遇家庭：當年度主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。
  3. 育有未成年子女三人以上：子女與申請人不同戶籍者，須檢附子女之戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或國民身分證影本。
  4. 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿 25 歲：社政主管機關出具之證明影本(申請日期應為本案公告日(含)後)。
  5. 65 歲以上之老人：戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或國民身分證影本。
  6. 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：受理申請截止前一年內曾經受家庭暴力或性侵害之有效證明影本(即保護令影本或確定判決書影本)。
  7. 身心障礙者：身心障礙手冊或證明影本。
  8. 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。
  9. 原住民：戶口名簿影本或電子戶籍謄本正本(申請日期應為本案公告日(含)後)。
  10. 災民：於申請表勾選相關欄位後，並應提供受災日起一年內經相關主管機關認定之文件影本。
  11. 遊民：於申請表勾選相關欄位後由本局通報主管機關認定。

## 九、申請方式？

---

- (一) 現場申請：申請人於申請期限內備妥相關文件，於上班時間親自至新北市政府 1 樓(住宅發展科)永和秀朗派出所青年社會住宅服務處(22001 新北市板橋區中山路 1 段 161 號)填寫申請書，逾期者，本局不予受理。上班時間：週一至週五 早上 9:00~12:00，下午 13:30~17:30。
- (二) 郵寄申請：申請人填寫申請書並備妥相關文件，於受理申請截止日前以雙掛號郵寄至新北市政府城鄉發展局(22001 新北市板橋區中山路 1 段 161 號 1 樓住宅發展科)，並以郵戳為憑，逾期者，本局不予受理。

- 
- (三) 線上申請：請至新北市青年社會住宅網站申請  
(<https://social-housing.planning.ntpc.gov.tw/>)

#### 十、特殊身分或情形的定義？

---

依據住宅法第4條第1項規定：特殊情形或身分，指下列規定之一者：

- (一) 低收入戶或中低收入戶。
- (二) 特殊境遇家庭。
- (三) 育有未成年子女3人以上（申請人或配偶於公告日前已懷孕者，得計入）。
- (四) 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿25歲。
- (五) 65歲以上之老人。
- (六) 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
- (七) 身心障礙者。
- (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。
- (九) 原住民。
- (十) 災民。
- (十一) 遊民。

#### 十一、何謂家庭成員？家庭成員可以分開同時提出申請嗎？如何計算人口數？

---

- (一) 家庭成員：指申請人及其配偶（含分戶）、申請人戶籍內直系親屬（即父母、子女或祖父母）。
- (二) 每一家庭成員以申請一戶為限。
- (三) 人口數計算：
  1. 申請2房1廳者，申請人之家庭人口數應至少2人以上，依申請時檢附之戶籍資料，審查家庭成員之人口總數，是否符合各房型家庭成員人口數規定。
  2. 申請人或其配偶持醫院證明正本或媽媽手冊正本能證明已懷孕者，胎兒視為1口。
  3. 尚無戶籍之外籍配偶及直系親屬，以居留證等具公信力文件，證明與申請人居住於同一門牌者，得列為家庭人口數。
  4. 同戶籍之直系親屬、夫妻（含分戶），僅得由其中一人為申請人，重複申請時，由本局向申請人確認放棄者，逾期未能確認，申請在後者視為不合格。
  5. 同戶籍之旁系親屬各自申請者，戶籍內直系親屬不得重複計入家庭人口數，重複計入時，由本局向申請人確認，逾期未能確認，該人口數計入申請在前者。

#### 十二、如何準備財產歸屬資料清單及綜合所得稅各類所得資料清單？

---

- (一) 紙本申請：申請人應自行向各地稅捐稽徵機關申請，並至財政部臺北國稅局首頁（<http://www.ntbt.gov.tw/etwmain/>）點選「相關連結」→「國內稅務機關連結」，查詢各地稅捐稽徵機關之聯絡電話、地址或下載相關申請表單，

---

並以各稅捐稽徵機關規定為準。

(二)線上申請：以自然人憑證至財政部稅務入口網(<http://www.etax.nat.gov.tw>)「線上查調」功能，查詢「財產資料」及「所得資料」。

---

**十三、申請人之子女未成年，是否仍需檢附其財產歸屬資料清單及綜合所得稅各類所得資料清單？**

---

是，申請人須檢附申請人及其配偶、申請人戶籍內直系親屬最近一年之財產歸屬資料清單及綜合所得稅各類所得資料清單；若子女在 106（含）以後出生者，則只需檢附其財產歸屬資料清單。

---

**十四、永和秀朗派出所青年社會住宅承租申請分為三種身分資格，得否重複選擇？**

---

永和秀朗派出所青年社會住宅申請人限以單一承租資格類別提出申請。重複申請者，由本局通知限期確認，逾期未能確認者，以不合格認定之。

永和秀朗派出所青年社會住宅申請人資料不齊全、承租資格異動、勾選項目有誤或電腦資料誤植，由審查機關或本局依申請人所留電話或通訊住址以書面（包含且不限於電話、簡訊或信函）通知，申請人應於民國 106 年 12 月 20 日或本局通知之期限以前補正完成，逾期未補正或補正不完全，概以不合格認定或優先戶如不影響其申請資格者，以本局於補正通知前實際收訖之申請資料計算權重分數；未逾期完成補正，依補正後之申請資料重新審查申請人之各承租類別資格及重新計算權重分數。重新計算分數後，已公開抽籤之補正申請人如與無須補正申請人之權重分數相同，則補正申請人之選屋序號排入該分數中最後序號之後。又如有 2 人(含)以上相同權重分數之補正申請人，則由本局以電腦抽籤方式決定該等補正申請人之選屋序號。除本申請須知第十點之情形外，申請逾越受理申請期間，不受理其申請；申請書件以掛號郵件寄送者，郵戳日期未逾越受理申請期間，視為於受理期間內之申請；由戳無法辨認投遞日期者，推定投郵時間為本府收件前三日。

---

**十五、已承租、承購或申請承租、承購其他國民住宅、公營住宅或社會住宅等，是否仍可提出申請？**

---

(一) 家庭成員有申請等候承租國民住宅情事，於簽訂永和秀朗派出所青年社會住宅租賃契約前，應事先完成放棄國民住宅等候。

(二) 家庭成員現已承租國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅者，於簽訂永和秀朗派出所青年社會住宅租賃契約前，應事先完成退租國民住宅、公共(營)住宅或社會住宅。

## 十六、何時可以入住？

---

永和秀朗派出所青年社會住宅於 106 年 11 月 6 日開始受理承租申請；預計民國 106 年 11 月份辦理承租資格審查作業；預計民國 107 年 2~3 月份(依實際通知為主)開始辦理選屋、租約簽約公證、點交後即可入住。

## 十七、目前接受政府其他租金補貼者，可否再提出青年住宅申請？

---

目前接受其他租金補貼者，可以提出青年住宅申請，惟於確認入住永和秀朗派出所青年社會住宅後，將放棄原有租金補貼資格。

## 十八、永和秀朗派出所青年社會住宅青年社會住宅之租期為何？可以續租嗎？

---

永和秀朗派出所青年社會住宅租約以每兩年為一期，承租人於租期屆滿前檢附證明文件以書面申請續租，並經審查符合申請承租時之同一承租資格類別者，得以續租，並以二次為原則。但具有住宅法第四條規定之經濟或社會弱勢身分者，得延長為十二年。

## 十九、可以承租後轉租，或作為辦公室使用嗎？

---

不可以，倘若承租人（包含與承租人同居共同生活之人）將青年社會住宅房屋全部或一部分作為營業、辦公等處所或轉租、出借、或以其他方式供他人使用，或將租賃權讓於他人，依租約約定，出租人（即新北市政府城鄉發展局）得提前終止租約，承租人不得異議。

## 二十、是否有網站或聯絡資訊？

---

永和秀朗派出所青年社會住宅相關出租資訊，於新北市政府城鄉發展局網站 ([www.planning.ntpc.gov.tw/](http://www.planning.ntpc.gov.tw/))及本市社會住宅專屬網站 (<https://social-housing.planning.ntpc.gov.tw/>)公告承租申請資格等相關事項。

## 二十一、對於本出租住宅可向哪個單位詢問？

---

新北市政府城鄉發展局，電話：(02) 2960-3456 分機 7274、7277。

## 二十二、承租後可以將戶籍遷入嗎？

---

可以，惟租約終止時須將戶籍無條件遷出。

## 二十三、申請入住後有哪些規範要遵守？

---

承租人及與承租人同居共同生活之人入住後除依據社區規約外，皆須遵守新

---

北市青年社會住宅房屋租賃契約、出租住宅住戶管理規則。依據租約及出租住宅住戶管理規則規定，如扣點累計點數達一定點數者，出租人（即新北市政府城鄉發展局）得提前終止租約。

#### **二十四、持有無法居住之共有住宅，可否視為無自有住宅？**

---

（一）具下列情形之一者，視為無自有住宅：

1. 申請人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶個別持有面積未滿 40 平方公尺之非同一共有住宅且戶籍未設於該處。
2. 申請人或其家庭成員受家庭暴力或性侵害者，其相對人之自有住宅不列入自有住宅之認定範圍。

（二）具下列情形之一者，視為有自有住宅：

1. 非屬前述無自有住宅情形者。
2. 家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其應有部分(持分)合計為全部或換算面積合計達 40 平方公尺以上者。

（三）申請人或其家庭成員持有之共同共有住宅，亦屬共有型態之一，依其潛在應有部分計算其個別持有之共有住宅面積。

#### **二十五、「生育有未成年子女三人」定義是什麼？**

---

（一）係指申請人育有未滿 20 歲之子女，該子女須為申請人所生且其監護權為申請人所有（申請人單獨監護或共同監護皆可），惟子女與申請人不同戶籍者，申請人應再行檢附與其不同戶籍子女之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本等，以供查核。

例如：申請人與前夫生育一名未成年子女並取得監護權，與現任配偶生育二名未成年子女，則申請人符合「申請人生育子女數：生育有未成年子女 3 人」之條件加 6 分；惟若由現任配偶作為申請人，則該現任配偶生育子女數僅 2 人，故以「申請人生育子女數：生育有未成年子女 2 人」之條件申請。

（二）申請人與其共同監護未成年子女者，同一年度只能由其中 1 申請人將其共同監護之未成年子女人數列入評分項目之計算。有 2 人以上同時申請者，直轄市、縣（市）主管機關將請申請人於一定期限內協調由其中 1 申請人將其共同監護之未成年子女人數列入計算，逾期協調不成者，該共同監護之未成年子女人數皆不列入任一申請人之權重分數計算。

#### **二十六、「特殊境遇家庭」定義是什麼？**

---

- 
- (一) 依據特殊境遇家庭扶助條例第 15 條：「本條例所定各項家庭扶助之申請，其所需文件、格式、審核基準、審核程序及經費核撥方式等相關事宜，由各該主管機關定之」規定，有關特殊境遇家庭身分認定，係由各地方政府機關依其所定審核基準，據以審酌認定之，符合者，申請承租永和秀朗派出所青年社會住宅時，請應檢具特殊境遇家庭扶助公文影本，俾憑審核。
- (二) 依據特殊境遇家庭扶助條例所稱之特殊境遇家庭：指申請人其家庭總收入按全家人口平均分配，每人每月未超過政府當年公佈最低生活費 2.5 倍及臺灣地區平均每人每月消費支出 1.5 倍，且家庭財產未超過中央社政主管機關公告之一定金額，並具有下列情形之一者：
1. 65 歲以下，其配偶死亡，或失蹤經向警察機關報案協尋未尋獲達 6 個月以上。
  2. 因配偶惡意遺棄或受配偶不堪同居之虐待，經判決離婚確定或已完達成協議離婚登記。
  3. 家庭暴力受害。
  4. 未婚懷孕婦女，懷胎 3 個月以上至分娩 2 個月內。
  5. 因離婚、喪偶、未婚生子獨自扶養 18 歲以下子女或祖父母扶養 18 歲以下父母無力扶養之孫子女，其無工作能力，或雖有工作能力，因遭遇重大傷病或照顧 6 歲以下子女或孫子女致不能工作。
  6. 配偶遭處 1 年以上之有期徒刑或受拘束人身自由之保安處分 1 年以上，且在執行中。
  7. 其他經直轄市、縣市政府評估因 3 個月內生活發生重大變故導致生活、經濟困難者，且其重大變故非因個人責任、債務、非因自願性失業等事由。



## 伍、新北市青年社會住宅房屋租賃契約書

# 新北市青年社會住宅

## 【永和秀朗派出所青年社會住宅】

一般戶 睦鄰戶 優先戶

簽約日：民國 年 月 日

## 新北市青年社會住宅房屋租賃契約書

立契約書人 出租人： **新北市政府城鄉發展局** (以下簡稱甲方)

承租人： (以下簡稱乙方)

茲為乙方向甲方承租新北市永和秀朗派出所青年社會住宅青年社會住宅房屋乙戶 (以下簡稱房屋)，爰經雙方同意特訂立本契約條款如下：

本契約 (含附件及社區住戶規約草約) 於中華民國\_\_\_\_年\_\_月\_\_日經甲方提供予乙方審閱 5 天以上，並詳細審核完畢，本契約 (含附件及社區住戶規約草約) 內所有條款及雙方之權利義務內容範圍，經雙方溝通說明後乙方完全瞭解，並確信本契約符合誠信原則無誤。(乙方簽名：\_\_\_\_\_)

茲乙方向甲方承租新北市永和秀朗派出所青年社會住宅(以下稱本住宅)乙戶，特訂定本契約，內容如下：

### 第一條 房屋標示及租賃範圍

#### 一、房屋標示：

門牌號碼：新北市\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_巷\_\_\_\_\_弄  
\_\_\_\_\_號\_\_\_\_\_樓之\_\_\_\_\_。

房屋編號：\_\_\_\_\_。

#### 二、租賃範圍：

房屋：全部。本契約簽定後，乙方於租賃期間，均不得向甲方要求換租他戶。

### 第二條 附屬設備

以乙方點交時實際勾選之「房屋附屬設備清單」所載之項目為準(詳附件 4)。

### 第三條 租賃期間

自民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止，租期

屆滿時，租賃關係即行消滅，無民法第 451 條之適用；自本契約之簽約日起至前揭租賃期間之起始日零時止之期間，甲、乙雙方間即發生租賃關係，且乙方於該期間內免給付租金予甲方，但須自行負擔該期間內所產生之水、電、瓦斯等費用。

#### 第四條 租金、管理費約定及支付

- 一、 乙方應於每月 10 日金融單位營業時間內支付當月之租金至指定帳戶(如遇星期例假日則順延次一營業日)。甲方無通知或催繳之義務，乙方不得藉故拖延。
- 二、 租金以每月為一期，租賃期間之第一期與最後一期若未滿一個月者，則依實際承租日數計算該月應給付之租金金額。房屋每月租金新台幣元整(含稅)，乙方應於每月 10 日(如遇星期例假日時則順延至次一營業日)，依前項約定繳款方式如期繳交租金，乙方不得藉任何理由拖延或拒絕，逾期不繳者，應依下列約定加收懲罰性違約金，絕無異議：
  - (一)逾本條項所定繳款日期繳納未滿 1 個月者，照該期欠額加收百分之 2。
  - (二)逾本條項所定繳款日期繳納在 1 個月以上，照該期欠額加收百分之 4。
- 三、 乙方於租賃期間內遲延繳納租金情形，如欠繳款項合計達相當於 2 個月租金數額者，甲方得依本契約第十八條約定辦理，乙方絕無異議。
- 四、 乙方之連帶保證人(如有)同意就本條之所有約定與乙方負連帶履行責任，如有違反，乙方之連帶保證人同意依本契約第十六條第三項約定辦理。

#### 第五條 押租金給付方式

- 一、 押租金於乙方將房屋回復原狀遷出後(含戶籍遷出，下同)返還予甲方，且無依約應履行之債務時，無息返還。但乙方如有欠繳租金、水、電、瓦斯費用、管理費、甲方為清除廢棄物所生之費用、乙方不當使用設備致毀損，或其他乙方違反本契約或住戶規約所衍生之損害或違約金、訴訟及執行費用、公證費等，甲方有權自押租金扣除，其不足金額，乙方仍應給付，絕無異議。

- 二、押租金於租賃期間內，如未達本條第一項約定數額而有不足之情事，  
乙方應補足之。
- 三、乙方於租賃期間，不得主張以押租金抵付租金。

#### 第六條 租賃期間相關費用之支付

房屋(房地)應納之房屋稅、地租，由甲方負擔。除本契約另有約定外，其他水、電、瓦斯、管理費等費用，自租賃期間之起算日起由乙方負擔。

#### 第七條 使用房屋之限制

- 一、房屋係供住宅之使用，乙方不得作為營業、辦公等處所。
- 二、乙方同意遵守本契約及住戶規約，不得違法使用，或存放危險物品，影響公共安全。
- 三、乙方不得將房屋全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。
- 四、如甲方或甲方委託之管理單位人員發現乙方實際未居住於房屋，乙方經甲方(或其委託之物業管理公司)通知立即遷入房屋之日起一個月內仍未遷入，視為乙方違反前項約定，甲方得依本契約第十八條約定辦理，乙方絕無異議。
- 五、乙方充分認知並瞭解新北市永和秀朗派出所青年社會住宅青年社會住宅共用部分、約定共用部分及其附屬設施(備)，由新北市永和秀朗派出所青年社會住宅青年社會住宅全體承租人共同使用。

#### 第八條 修繕及改裝

- 一、房屋因自然耗損(即非人為因素所致)之損壞而有修繕之必要時，應由甲方負責修繕。
- 二、凡屬室內消耗品非屬保固之部份(如燈泡)，須由乙方自行更換。
- 三、房屋有改裝設施之必要，經甲方事前書面同意，乙方得依相關法令自行裝設。
- 四、前項情形乙方返還房屋時，應負責回復原狀。

#### 第九條 承租人之責任

- 一、乙方對房屋應盡善良管理人之注意義務。乙方或其共同生活家屬提供第三人使用房屋者，倘因該第三人之故意或過失致房屋毀損、滅失者，

除行為人應負責外，乙方亦應負連帶損害賠償責任。

- 二、房屋因乙方、乙方共同生活家屬、乙方或其家屬提供房屋使用之第三人之故意或過失致失火而毀損、滅失者，除行為人應負責外，乙方對於甲方亦應負連帶損害賠償責任。
- 三、房屋配有本契約第二條勾選之附屬設備，乙方應盡善良管理人之注意義務，妥善使用並保管。如乙方或家庭成員及允許為設備使用之第三人，因故意或過失致物品毀損、不堪使用或無法正常運作，除行為人應負責外，乙方亦應負連帶損害賠償、修繕責任。
- 四、前項設備之毀損、不堪使用或無法正常運作，乙方未於租賃關係消滅前修繕完竣時，由甲方代為請管理廠商或專業人員進行修繕，其所需費用由乙方負擔，並得由押租金內抵扣，押租金如有不足者，應由乙方補足，乙方不得異議。

#### 第十條 房屋部分滅失

- 一、租賃關係存續中，因不可歸責於乙方之事由，致房屋之一部滅失者，乙方得按滅失之部分，請求減少租金。
- 二、前項情形減少租金無法議定者，乙方得終止本契約。

#### 第十一條 提前終止租約

- 一、**乙方於租期屆滿前，得終止本契約，但應於一個月前檢具已蓋用承租人印鑑章之退租申請書(附件 4)、房屋租賃契約書終止協議書(附件 5)及印鑑證明正本(應最近 7 日內)通知甲方或乙方親自赴甲方處所辦理本契約提前終止相關事宜。如乙方未於一個月前檢具已蓋用承租人印鑑章之退租申請書、房屋租賃契約書終止協議書及印鑑證明正本(應最近 7 日內)通知甲方提前終止本契約者，乙方應給付相當於一個月租金之懲罰性違約金予甲方，且甲方得逕自押租金扣除，乙方絕無異議。但乙方如因本契約第五條第二項約定之其他扣款事由致押租金不足扣除者，乙方仍應給付予甲方，絕無異議。**
- 二、如自乙方通知終止本契約之日起，剩餘租賃天數未滿一個月者，不適用前項之約定，惟乙方仍應繳足剩餘天數之租金。

#### 第十二條 租賃物之返還

- 一、 本契約終止時，除本契約第二條所示設備外，乙方應將房屋內物品清空後返還甲方並將租金、水、電、瓦斯費、網路電信等或其他依約應納之費用如數繳清，不應藉詞推諉或主張任何權利。
- 二、 乙方未即時遷出並返還房屋時，自租賃期間屆滿或本契約終止日之翌日起，甲方得按月向乙方請求按照月租金 1 倍支付懲罰性違約金至遷讓完竣日止，乙方不得有異議。占用期間未滿一個月者，依比例計算之。

### 第十三條 房屋所有權之讓與

甲方於房屋交付後，乙方占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於受讓人仍繼續存在。

### 第十四條 繼承

- 一、 雙方合意本契約於乙方死亡時當然終止。但乙方死亡時之配偶或乙方戶籍內直系親屬，得自乙方死亡之日起 3 個月內檢具本人之全戶戶籍謄本（限 1 個月內申領者）及身分證影印本，向甲方以本契約所定內容申請換約。依前項但書所訂新約以原契約未滿之租賃期間為其租期。

### 第十五條 遺留物之處理

乙方遷出時，如房屋內留有物品，乙方同意均放棄該物品所有權，視為廢棄物任由甲方處理，其處理所需費用，由押租金先行扣抵，如有不足由乙方補足，乙方不得異議。

### 第十六條 其他約定

- 一、 本契約簽訂時雙方同意由甲方及乙方會同辦理公證。
- 二、 公證費由甲、乙雙方各負擔二分之一，即乙方應負擔新台幣\_\_\_\_\_元整。惟乙方於租期開始前或承租未滿 1 年申請退租者，公證費用由乙方全額負擔，並得由押租金內抵扣。但因租期屆滿而退租者，不在此限。
- 三、 乙方如於租賃期滿後不遷出返還房屋，或乙方(含其連帶保證人)不依約給付租金，或違約金，應逕行受強制執行。
- 四、 甲方如於租賃期滿或本契約終止時，已收之押租金經扣抵積欠之租

金、違約金及其他費用後，未將剩餘部分返還者，應逕行受強制執行。

#### 第十七條 送達及不能送達之處置

甲方對乙方所為之書面通知、催告或其他意思表示之送達地址，雙方合意以乙方承租房屋之地址為送達處所，並以郵寄或甲方自行投遞之方式為之。而乙方對甲方之書面通知、催告或其他意思表示之送達地址，以本契約所載之地址為準，其後如有變更，應通知他方，否則仍以本契約所載之地址為送達地址。非經甲方書面同意，乙方不得變更送達處所。乙方如未經甲方同意而擅自變更送達處所，仍以乙方承租房屋之地址為送達處所。任一方依前揭約定地址所為之送達，他方拒收或無人收受而致退回時，乙方同意以郵局或甲方人員第一次投遞日為送達生效日。

#### 第十八條 出租人終止租約

乙方有下列情形之一者，甲方得終止本契約，且乙方自本契約終止之日起兩年內，不得再申請承租新北市青年社會住宅：

- 一、遲付租金之總額達相當於二個月租金數額，並經甲方定相當期間催告，乙方仍不為清償致遲延給付逾兩個月者。
- 二、違反第七條或第八條第二項之約定而為使用者。
- 三、乙方積欠應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經管理負責人或管理委員會或甲方定相當期間催告仍不給付者。
- 四、改建、增建、搭蓋違建、改變永和秀朗派出所青年社會住宅房屋內部原狀或變更為非居住使用者。
- 五、乙方不符合政府機關公告房屋之申請承租資格，事後經甲方或甲方委託之管理單位人員查證發現者。
- 六、乙方或其共同居住之家屬或其等提供使用之第三人有妨害公共安全或不法行為者（如酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物或其他不法情事），或有惡意行為者（如破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道、違反本契約約定經甲方或甲方委託之管理人員勸阻不聽、對管理人員惡言恐嚇或施報復手段者等），經查明屬實者。

- 七、毀損或盜竊房屋、公共區域之財物、設備等。
- 八、拒絕甲方或甲方委託之管理人員訪視居所，檢查房屋（含設備）或核對承租人身分。
- 九、破壞或污損公共設施設備，經甲方或甲方委託之管理人員限期改善未於期限改善完成者。
- 十、於社區公共空間或公共設施（樓梯間、川堂、地下室等）擺放私人物品或廢棄物，經管理委員會或管理負責人或甲方或甲方委託之管理人員限期通知改善未改善者。
- 十一、甲方或甲方委託之管理人員為辦理維護修繕或勘查之需，必須進入或使用乙方居室內部，經通知後乙方拒絕配合者。
- 十二、人為不當使用致污廢水管道阻塞（例如：任意傾倒阻塞物於馬桶等）。
- 十三、甲方交付使用之居室內各項設施(備)，因人為使用不當致有毀損、滅失或有影響其他住戶使用之虞，經甲方或甲方委託之管理人員限期改善或復原而未見改善或復原者。
- 十四、乙方或其配偶（含分戶）或與乙方同戶籍內直系親屬如有重複享受住宅資源、居住平價房屋未退租返還等情事，經甲方或甲方委託之管理單位人員查獲者。
- 十五、乙方如有構成出租住宅住戶管理規則（附件 7）規定之情事者，而被扣點累計達 30 點或構成立即終止契約事由者，甲方得報請新北市政府城鄉發展局備查後，以書面通知乙方提前終止本契約。
- 十六、乙方以詐欺、脅迫、提供不實資料或其他不正當方式，使主管機關就承租資格有誤認之情事。
- 十七、乙方簽訂本契約後，經甲方或甲方委託之管理人員發現乙方或其配偶（含分戶）或與乙方同戶籍內直系親屬，在新北市、臺北市、基隆市、桃園市中之任一縣市，有登記任何房屋所有權者，經主管機關通知後，甲方得通知乙方提前終止本契約。惟乙方因繼承而取得該房屋所有權者，則不在此限。
- 十八、其他違反本契約之情事，經甲方定期催告仍未改善者。

#### 第十九條 承租人終止租約

有下列情形之一者，乙方得終止本契約：



- 一、房屋損害而有修繕之必要時，其應由甲方負責修繕者，經乙方定相當期間催告，仍未修繕完畢。
- 二、有本契約第十條第一項情形，減少租金無法議定者。
- 三、房屋有危及乙方或其同居人之安全或健康之瑕疵時。

#### 第二十條 疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於乙方之解釋。

#### 第二十一條 租賃契約之效力

本契約應辦理公證。本契約，除本契約另有約定外，經公證後生效。

#### 第二十二條 爭議處理

因本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：

- 一、由房屋所在地之不動產糾紛調處委員會調處。
- 二、由新北市政府消費爭議調解委員會調解。
- 三、就本契約法律關係所生之訴訟，雙方同意以臺灣板橋地方法院為第一審專屬管轄法院。

#### 第二十三條 契約分存

本契約一式三份，公證人、甲方及乙方各執一份。

#### 第二十四條 未盡事宜

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。

#### 附件

1. 建物登記謄本影本
2. 乙方身分證影本
3. 房屋附屬設備清單
4. 退租申請書
5. 房屋租賃契約書終止協議書
6. 住戶管理規則

**立契約書人：**

甲 方：新北市政府城鄉發展局

法定代理人：柳宏典

代理人：鄭健志

乙 方：

身分證字號：

地 址：

電 話：

E-mail 信箱：

乙方之法定代理人或監護人：

身分證字號：

電 話：

地 址：

E-mail 信箱：

乙方之連帶保證人

身分證字號：

電 話：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

# 新北青年社會住宅 房屋附屬設備清單

新北市永和區永利路 號 樓之

(房屋編號： )

點交	設備項目	
	大門(電梯)感應磁卡	個
	玄關鑰匙	把
	臥室(一)鑰匙	把
	臥室(二)鑰匙	把
	信箱鑰匙	把
	雙人床架	個
	單人床架	個
	衣櫃	個
	熱水器	臺
	冷氣	臺

住戶簽收：

承辦人員：

交付日期：

## 退租申請書

申請人\_\_\_\_\_原承租 座落於新北市\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_號\_\_\_\_\_樓之房屋（下稱承租房屋），並於民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日與 貴局簽訂「新北市青年社會住宅房屋租賃契約書」（以下簡稱租賃契約），現因申請人之個人因素，欲請 新北市政府城鄉發展局依租賃契約於民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日提前終止。

申請人明瞭並同意於申請退租之同時應繳清積欠租金(含管理費)，且同意依租賃契約所繳納之押租金計新台幣\_\_\_\_\_元整，得由 管理廠商逕依租賃契約約定扣除申請人應負擔而未繳納之水、電、瓦斯費、管理費、遺留物品處理、公證等費用、租金及承租房屋或其附屬設備損壞、滅失之修繕費用或損害賠償後，如有剩餘款項，申請人始得申請無息退還，絕無異議。

如有剩餘款項之無息退還方式：

匯款（請提供申請人或第三人之金融機構存摺封面影本及填寫匯款資料）

※帳戶名稱：

※銀行：

※帳號：

※申請人明瞭 管理廠商將剩餘款項匯款至前揭金融機構帳戶內，即表示 已無息退還該剩餘款項予申請人。

此 致

新北市政府城鄉發展局

申請人（即承租人）：

（印鑑章）

身分證字號：

聯絡電話：

戶籍地址：

通訊地址：

申請人之法定代理人：

（簽章）

（或監護人）

身分證字號：

聯絡電話：

戶籍地址：

通訊地址：

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 房屋租賃契約書終止協議書

立協議書人出租人 新北市政府城鄉發展局 (以下簡稱甲方)

承租人 (以下簡稱乙方)

茲為乙方欲提前終止房屋租賃契約書，爰經雙方合意訂立協議條款如后，以資共同遵守：

- 一、乙方向甲方承租座落於新北市 區 路 段 號 樓之房屋 (下稱承租房屋)，並於民國 年 月 日與甲方簽訂「新北市青年社會住宅房屋租賃契約書」(以下簡稱租賃契約)，今乙方因故而無繼續承租之意，遂擬自民國(下同) 年 月 日(下稱提前終止日)起提前終止租賃契約，並於 年 月 日依租賃契約第十一條約定以書面通知甲方，甲方同意自前揭提前終止日起，雙方之租賃關係即歸於消滅。
- 二、甲方依租賃契約第五條約定向乙方所收取之押租金新台幣(下同) 元整，扣除乙方依租賃契約約定應負擔而未繳納之水、電、瓦斯、管理、遺留物品處理、公證等費用及租金及承租房屋或其附屬設備損壞、滅失之修繕費用或損害賠償後，如有剩餘押租金，應由甲方無息退還予乙方，惟如有不足扣除者，乙方應於甲方通知之期限內補足予甲方。
- 三、前揭押租金，由甲方按提前終止日前實際所產生之應負擔費用、積欠租金、損害賠償等，予以結算，並開立押租金結算清單予乙方，復由雙方依前條約定進行找補，絕無異議。
- 四、乙方應將承租房屋及附屬設備回復至承租時之原狀，並應將回復原狀後之承租房屋及附屬設備於提前終止日清空遷讓(含戶籍遷出)返還予甲方，如有未搬離之物品或承租房屋或其附屬設備有損壞、滅失之情事，依租賃契約第九條、第十五條約定，該毀損或滅失附屬設備，由甲方自行修繕或更換，且逕自押租金中扣除該修繕費用或損害賠償；未搬離物品視為廢棄物任由甲方處理，且因此所生之費用由乙方負擔。乙方如未於提前終止日遷出戶籍者，甲方得依法代為遷出戶籍，惟因此所生之費用或損害賠償等，應由乙方負擔，乙方絕無異議。
- 五、除本協議書另有約定外，乙方不得以任何理由另向甲方為任何主張

或請求。

- 六、甲方基於租賃契約（特別是第五條第二項、第九、十一、十二、十五條及第十八條第三項約定）所得主張之權利，不因租賃契約提前終止而受影響，仍繼續有效。
- 七、有關本協議書所生書面通知之送達，係以本協議書所載之地址為送達地，任一方地址若有變更，應即以書面通知他方，否則不生變更效力。任一方依約定通知地址發送通知者，如因無法送達或遭拒收等情況，以第一次投遞日期視為送達生效日。
- 八、本協議書如有糾紛涉訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審專屬管轄法院。
- 九、本協議書乙式二份，由甲、乙雙方各持乙份為憑。
- 十、其他約定事項：

立協議書人

甲方：

法定代理人：

統一編號：

地址：

電話：

乙方：

（印鑑章）

身分證字號：

地址：

電話：

乙方之法定代理人：

（或監護人）

身分證字號：

地址：

電話

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 出租住宅住戶管理規則

新北市永和秀朗派出所青年社會住宅（以下簡稱本社區）之承租戶為維護住戶的共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，除本社區住戶規約外，並訂定本管理規則條款如下：

第一條、除本社區住戶規約、管理委員會或管理負責人另有規定外，本社區之公共設施使用權益屬於全體住戶及承租戶（包括且不限於承租人、與承租人共同居住、共同生活之家屬及經承租人同意使用本社區之第三人，下同），任何承租戶或其他個人均不得有侵占、損毀或有妨礙其使用效益之行為。

第二條、為維護本社區之外觀完整，承租戶不得有下列各款行為：

- 1、不得更改住宅之架構及增設附加物、搭建違章建築。
- 2、不得於住宅外設置或懸掛招牌、張貼廣告。
- 3、不得於窗戶外裝設鋁窗、鐵窗、花架或將陽臺推出；不得於陽台、窗戶、雨遮放置未固定具掉落危險之盆栽器物或其他物品者，以免意外掉落造成損害。
- 4、不得於陽台窗戶裝設擋板，以免二氧化碳中毒。

第三條、新北市政府城鄉發展局或其所委託之管理單位人員（下稱管理單位）為辦理維護修繕或勘查之需，必須進入或使用承租戶之屋內者，承租戶應配合辦理。

第四條、新北市政府城鄉發展局或管理單位訪視承租戶，承租人應配合檢查本案出租住宅或核對承租人身分。且承租戶不得有下列任一行為：

- 1、將房屋全部或一部分轉租、出借或其他方式供他人使用。
- 2、將租賃權轉讓於他人。
- 3、未依租約約定如期繳清租金（含管理費）。

第五條、為維護本社區形象及安全，提昇居住品質，承租戶遷入（出）時應遵守本社區之遷入（出）管理辦法之規定。

第六條、為維護本社區之環境整潔、美觀，承租戶應予遵守下列各款規定：

- 1、本社區燃料以天然瓦斯為主、電力為輔，承租戶不得使用煤炭、柴油、重油、石油、木柴等燃料。倘用瓦斯筒，應加強注意使用安全。
- 2、不得存放積放垃圾、廢物、散發刺鼻味之化學物品或惡臭等物品。
- 3、不得隨地吐痰或拋棄果皮、紙屑、煙蒂、廢棄物、垃圾或放置任何空箱。
- 4、不得任意堆置容易造成積水滋生蚊蠅、衛生問題之器皿、輪胎等物件。
- 5、不得隨地便溺或進行其他不檢行為。
- 6、本社區內外公共場所或非曬衣陽臺之臨時範圍處所，不得曬衣物及堆置任何物品。
- 7、不得在自家大門、庭院、通道、本社區公共空間或其他禁止停車地點停放車輛及腳踏車。
- 8、不得於本社區公共空間或公共設施（走廊、樓梯間、川堂、地下室等）擺放私人物品或廢棄物，致使通道阻塞或妨礙其他住戶使用公共空間或公共設施、通行等。
- 9、搬移傢俱用品進出居所或本社區公共空間時，勿破壞牆壁、電梯、門扇、天花板、燈飾、消防器材等公共設備，如有損壞，應自行修復回復原貌及其功能。
- 10、不得在本社區公共空間吸煙。
- 11、飼養、攜帶寵物應善盡照顧之責（如不得未處理便物），不得發生傷害他人、干擾安寧等情形，並應遵守本社區規約有關飼養寵物之規定。
- 12、不得在窗台懸掛衣物、放置滴水花盆或衣物致使水滴滴落屋外。
- 13、不得在本社區公共空間任意張貼未經管理單位同意之文宣傳單。
- 14、垃圾丟棄前應確實做好分類，並應依本社區垃圾處理規定丟棄。



- 15、頂樓屬公共區域，除管理單位公告之活動外，承租戶不得私自栽種花木或蔬果；不得私自在頂樓野餐、烤肉，造成污染、髒亂，亦嚴禁在頂樓嬉戲、追逐、攀爬，以免造成危險。
- 16、不得任意使自家冷氣機滴水達一週仍未改善。
- 17、不得有人為使用不當致污廢水管道阻塞行為（例如：任意傾倒阻塞物於馬桶等）。
- 18、汽車、機車（以下合稱「車輛」），應各自停放於所屬之停車位種類，即汽車停車位僅限停放汽車或重型機車；機車停車位僅限停放機車，且每一停車位僅限停放一台車輛，亦不得堆(放)置任何其他物品。
- 19、因搬家、送貨、裝潢、修繕等情事而有臨停之需求，應按社區管理委員會公約規定。

第七條、為維護本社區之安全設施，承租戶應遵守下列各款事項：

- 1、不得私自接用公共水電（例如：庭院、頂樓）並注意水電安全。
- 2、不得移除本社區原有之消防保全設備（例如：滅火器、監視器等）以維公共安全。
- 3、使用電力不得隨意超過負荷，為用電安全非經管理單位許可，並經電力公司安全檢查出具證明，承租戶不得加裝電線、電管。
- 4、不得任由家中幼童玩耍電梯、消防栓等公共安全設施（備）。
- 5、不得有損毀或竊盜本社區公共財物、消防設施（備）、住戶物品及危及公共安全等行為。
- 6、不得在本社區公共空間（係指非本社區指定之地點）燃燒物品（包括且不限於金紙）。
- 7、承租戶於高處不得拋擲物品，致有危及他人人身安全或破壞環境之虞。

第八條、為維護本社區之公共秩序，承租戶應遵守下列各款事項：

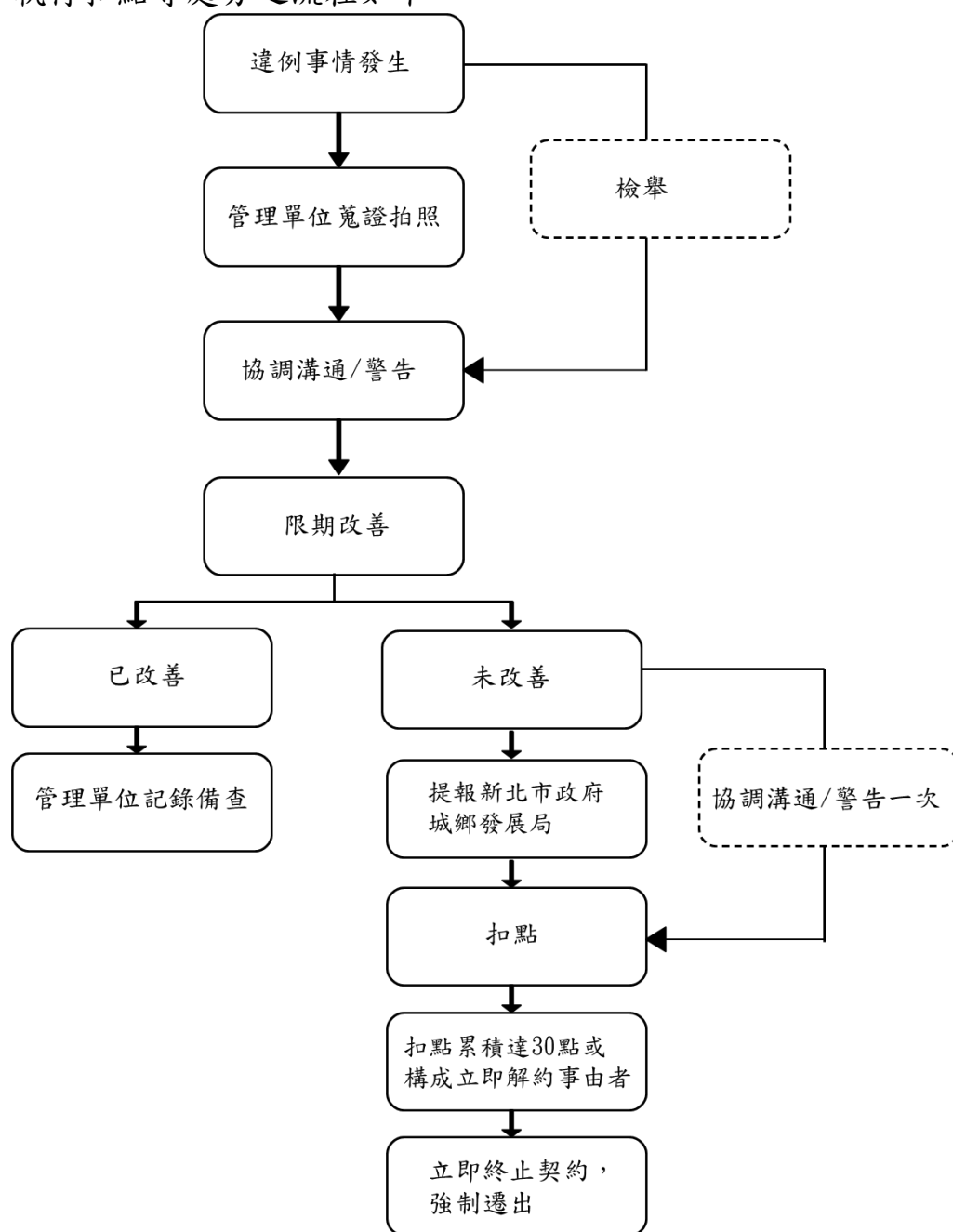
- 1、凡易燃、易爆、有毒、異味或其他任何危險物品，不

得存放或運入本社區，以維公共安全。

- 2、不得在室內陽臺及中庭等區域燃放鞭炮或焚燒冥紙、紙張、衣物或其他發煙物品，以免引發火警。
- 3、不得在本社區經營色情、違法、危及公共安全或違反公序良俗等行業。
- 4、未經管理委員會或管理負責人同意，不得招呼小販或推銷人員進入本社區販賣物品，或投遞廣告物於社區住戶信箱。
- 5、遵守本社區管理規則及住戶規約，並配合管理人員執行安全勤務。
- 6、外出前應檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 7、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案，並通知管理委員會或管理負責人或管理單位採取緊急措施。
- 8、承租戶應負維護社區安寧義務，不得於晚上十點至翌日早上九點之期間，發生寵物吵鬧、兒童嬉戲、家庭聚會、彈奏樂器、歌唱、電視音響、施工發出噪音或其他行為製造聲響，妨礙他人安寧；經管理單位或其他住戶規勸無效者，其他住戶或管理單位得向本局報案處理。
- 9、需配合參與不定期防災演習訓練，共同監督公共安全；若遇緊急事件，務必通報相關管理單位。
- 10、不得隨意抽取其他住戶信箱內私人信件、文宣廣告傳單。
- 11、承租戶不得有妨害公共安全或不法行為（例如：攜帶毒品、刀械、槍彈違禁品、酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物或其他不法情事），或有惡意行為者（例如：破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道）。

第九條、違規處分：承租戶如有違反本管理規則之情事者，由管理單位依本條規定執行扣點等處分，承租戶不得聲明異議。

1、執行扣點等處分之流程如下：



2、執行扣點等處分之標準如下：

- (1) 依承租戶違規情節分為預先警告、扣點、立即終止契約等三種標準。
- (2) 承租戶同一情事違規警告一次仍未改善者，管理單位提報本局執行累計扣點。
- (3) 承租戶違規情節重大，本局得不經警告發函執行累計扣點或立即終止租約。

3、違規依據：

- (1)承租戶違反本管理規則第四條第 3 款、第六條第 6、7、8、10、11、12、13、14、18、19 款、第八條第 6、7 款之任一規定者，經警告一次未改善，得按次數執行扣三點累計。
  - (2)承租戶違反本管理規則第六條第 2、3、4、5、16 款、第七條第 4 款之任一規定者，經警告一次未改善，得按次數執行扣四點累計。
  - (3)承租戶違反本管理規則第二條第 2、3 款、第六條第 9、15 款、第七條第 1、7 款、第八條第 2、4、5、8、9、10 款之任一規定者，得不經警告即按次數執行扣五點累計。
  - (4)承租戶違反本管理規則第二條第 1 款、第三條、第四條第 1、2 款、第五條、第六條第 1、17 款、第七條第 2、3、5、6 款、第八條第 1、3、11 款之任一規定者，得立即終止租約。
  - (5)如新北市政府城鄉發展局或管理單位人員發現承租人實際未居住於其所承租本社區房屋，承租人經新北市政府城鄉發展局或管理單位通知立即遷入該房屋之日起一個月內仍未遷入，視為承租人違反本管理規則第四條後段規定，新北市政府城鄉發展局得依前目規定立即終止租約，承租戶絕無異議。
  - (6)承租戶於入住期間應參與社區會議及活動，出席率需達 70%，出席率將納入續約條件。
- 4、終止租約或不得申請承租標準：
- (1)依本條規定，承租戶如被扣點累計達 30 點者或構成立即終止租約事由者，本局得發函通知承租人立即終止租約。該承租人經終止租約之日起兩年內，不得再申請承租新北市青年社會住宅，承租戶不得異議。租約到期時之扣點累計達 15 點以上者，亦同。
  - (2)記扣點項目由管理單位每月登記，點數併入每戶之累計點數中，累計點數若已達前目規定之標準，應

由管理單位報請新北市政府城鄉發展局備查後終止租約，且管理單位、承租戶應依租約中租賃物返還條款執行。

第十條、本社區承租戶需遵守本社區住戶規約與管理委員會或管理負責人訂定之各項管理辦法，如有違反者，除應依本管理規則規定辦理（例如：扣點）外，本社區承租人應與行為人負連帶損害賠償責任。

第十一條、本管理規則未詳盡事宜，悉依租約、本社區住戶規約與管理委員會或管理負責人訂定之各項管理辦法辦理。

第十二條、本管理規則，得由新北市政府城鄉發展局視實際需要隨時辦理修訂並公告實施。