老人住宅綜合管理要點

中華民國 92 年 12 月 31 日內授中社字第 0920077970 號令發布

中華民國 94 年　8 月 15 日內授中社字第 0940713502 號令修正

一、為直轄市、縣（市）政府辦理老人住宅之申請設置與營運管理規劃，維護老人居住安全及權益，特訂定本要點。

二、老人住宅之設置及營運管理規劃，除法令另有規定外，適用本要點之規定。

三、本要點所稱老人住宅，指依老人福利法或依其他相關法令規定興建，且其基本設施及設備規劃設計，符合建築主管機關老人住宅相關法令規定，供生活能自理之老人居住使用之建築物。

老人住宅得由直轄市、縣(市)政府視實際需要，專案或鼓勵民間興建，或由民間自行興建。

四、直轄市、縣(市)政府專案或鼓勵民間興建之老人住宅，專供租賃。

民間以自有或租用土地興建老人住宅，未享有政府提供優惠者，依市場機制租售。

第一項鼓勵民間興建之老人住宅所有權人，得將取得之優惠獎勵，依相關法令規定辦理結算其金額，經直轄市、縣(市)政府核定繳回並將全部入住之老人妥善安置後，依前項規定辦理。

五、老人住宅之進住對象以單獨居住或僅與配偶同住之老人為限。進住對象年齡得放寬為年滿六十歲、原住民為年滿五十五歲以上，同住配偶年齡不限，並均應以生活能自理者為限。

六、老人住宅之興建、經營管理及輔導事項，除本要點另有規定外，由直轄市、縣（市）主管機關辦理之。

七、興建老人住宅應符合區域計畫法、都市計畫法及其他相關法令規定，其建築基地面積應符合下列規定：

(一)在實施都市計畫地區達五百平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達六百平方公尺以上。

(二)在非都市土地甲種建築用地及乙種建築用地達五百平方公尺以上。

(三)在丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地達一千平方公尺以上。

八、直轄市、縣(市)政府專案興建之老人住宅，得自行或委託老人住宅業經營管理。

民間經直轄市、縣(市)政府核准興建之老人住宅，所有權人得自行設立或委託老人住宅業經營管理。

九、經營老人住宅業者，由直轄市縣（市）主管機關發給老人住宅業登記證，並載明下列事項：

(一)名稱。

(二)代表人或負責人。

(三)公司或主事務所所在地。

(四)核准登記日期。

(五)登記證編號。

前項登記證記載事項有變更時，公司或財團法人應於主管機關核准變更之日起三十日內，備具申請書及相關文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請變更登記，並換發老人住宅業登記證。

十、老人住宅業經營管理老人住宅應將老人住宅業登記證掛置於門廳明顯易見之處。

老人住宅業應將入住相關規定及緊急避難逃生位置圖，置於住房明顯易見之處。

十一、老人住宅出租時，其所有權人應與承租人訂定書面契約，明定權利義務關係，並建立入住者基本資料，函送直轄市、縣（市）主管機關備查。

十二、老人住宅其經營管理之老人住宅業者，得視老人實際需要，依相關法令規定，自行或結合相關服務業或資源提供下列服務：

(一)環境清潔之維護。

(二)房舍及其設備之維護、維修。

(三)門禁安全與緊急呼叫之受信及聯繫。

(四)居家照顧或社區照顧服務。

(五)餐食服務。

(六)交通服務。

(七)文康休閒服務。

(八)醫療保健服務。

(九)必要之適當轉介服務。

(十)其他必要之住宅管理及生活家事服務。

十三、老人住宅所有權人得就其所提供之設施收取租金，老人住宅業得就其所提供之服務收取費用，並將收費規定函送直轄市、縣（市）主管機關備查；變更時，亦同。

十四、老人住宅經營者、受僱人或使用人對入住者生命、身體、健康或財產有重大損害情事或有重大損害之虞者，直轄市、縣（市）主管機關得依消費者保護法相關規定採取必要之措施。

十五、本要點實施前已營運專供租賃之老人住宅，其基本設施及設備不符建築技術規則建築設計施工編第十六章老人住宅規定者，直轄市、縣（市）主管機關得輔導其改善。