

# 「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」執行協調專案小組第六十一次會議議程 2002.08.26

## 會議議程

### 壹、討論事項

案由一、為加速土石流災區遷建住戶之安置，有關申請住宅重建融資撥貸，請內政部營建署研議修訂個別住宅重建融資撥貸作業要點或另訂土石流災區住宅重建融資撥貸作業要點案，提請 討論。（行政院九二一震災災後重建推動委員會）

案由二、為安置本縣埔里鎮蜈蚣里土石流遷村戶，開發北梅新社區，部分遷村戶要求地坪超過三十坪（法定單元）、建坪超過五十坪（法定坪數），建議允許該戶增購一單元即地坪增加三十坪住宅基地案，提請 討論。（南投縣政府）

案由三、為本縣埔里鎮北梅新社區申請條件疑義案，提請 討論。（南投縣政府）

案由四、為協助台北縣淡水鎮幸福社區重建，台北縣政府建議放寬「九二一震災災區震損集合式住宅地下層拆除經費補助執行要點」及「九二一重建地區示範性社區重建地質鑽探經費補助作業要點」中補助對象案，提請 討論。（本部營建署中區工程處）

案由五、研擬「國民住宅出租作為平價出租住宅安置九二一震災受災戶作業要點（草案）」，提請 討論。（本部營建署管理組）

### 貳、報告事項

案由一、本專案小組歷次會議決議（定）事項列管追蹤表案，報請 公鑒。（本部營建署國民住宅組）

案由二、本專案小組第六十次會議紀錄案，報請 公鑒。（本部營建署國民住宅組）

### 、臨時提案

肆、散 會

討 論 事 項

案由一：為加速土石流災區遷建住戶之安置，有關申請住宅重建融資撥貸，請內政部營建署研議修訂個別住宅重建融資撥貸作業要點或另訂土石流災區住宅重建融資撥貸作業要點案，提請 討論。（行政院九二一震災災後重建推動委員會）

說 明：

一、依據本會「九二一震災社區重建更新基金管理委員會」第三次會議決議：「土石流遷村戶中若非九二一震災受災戶，不適用中央銀行一千億元重建家園優惠貸款。是否由各部會編列預算利息補貼，由行政院九二一震災災後重建推動委員會（以下簡稱行政院重建委員會）另行協調。九十年度九二一震災社區重建更新基金預算，已編列十三億元作為新社區開發方式安置土石流遷村戶之融資預算，新社區融資撥貸作業要點、個別住宅融資撥貸作業要點、農村聚落融資撥貸作業要點，如涉及土石流區亦納入適用範圍。」；第六次會議決議：「有關土石流遷村戶中非九二一震災受災戶是否由各部會編列預算利息補貼案，請行政院經濟建設委員會（以下簡稱行政院經建會）『解決土石流災害跨部會小組』儘速確認土石流遷村整體作業原則。」。

二、九二一地震造成中部山區大規模山崩及地滑，並產生大量砂石堆積於山谷、河床，配合大量雨水常造成土石流沿坡面或溝渠急瀉而下淹沒村落田園。依行政院農業委員會水土保持局（以下簡稱行政院農委會水保局）八十九年三月之資料調查統計：「中部地區土石流危險溪流共計二七〇條，影響房屋戶數二、六五四戶；危險村落共有六十五處，三五七戶住家因地震引發之土石災害必須予以工程處理、退縮建地或遷建，其中十二處需遷建者約七十一戶」。查「九二一地震重建區住宅政策與實施方

案」中依前述調查所擬有關土石流遷村實施方案，考量重建區因颱風豪雨侵襲造成土石流災害影響範圍擴大，必須遷建之戶數勢必增加，預估約有一千戶住家需遷村安置。九十年度已編列辦理融資或投資十二處土石流危險區居民遷建經費十三億元，由內政部營建署納入新社區開發方式辦理安置。

三、預估目前需辦理土石流危險區遷建住戶約五百戶（包含原十二處七十一戶及桃芝等颱風造成信義、水里、竹山、鹿谷、國姓、魚池、埔里、仁愛等重建區土石流受災戶約四百一十戶），以九十年編列土石流危險區居民遷建經費十三億元，每戶兩百六十萬元計，足可執行五百戶，惟迄今尚無可適用之融資撥貸作業要點，為加速辦理土石流危險區住戶遷建，實有其必要儘速研議。

擬 辦：

- 一、有關土石流受災戶之調查、土石流危險區範圍再檢討調查及強制遷村範圍之劃定等，擬請行政院農委會水保局會同縣市政府，鄉鎮市公所儘速完成，俾利後續安置、遷村作業及辦理融資貸款資格認定等工作之進行。
- 二、擬請內政部營建署儘速修訂「九二一 震災社區重建更新基金融資個別住宅重建融資撥貸作業要點」或另訂土石流災區住宅重建融資撥貸作業要點，將土石流遷建戶納入撥貸對象。
- 三、為加速推動土石流危險區住戶遷建並於住宅完工後得減輕貸款負擔，擬請行政院經建會「解決土石流災害跨部會小組」儘速確認土石流遷村整體作業原則及研議是否由各部會編列預算利息補貼。

決 議：

案由二：為安置本縣埔里鎮蜈蚣里土石流遷村戶，開發北梅新社區，部分遷村戶要求地坪超過三十坪（法定單元），建坪超過五十坪

(法定坪數)，建議允許該戶增購一單元即地坪增加三十坪住宅基地案，提請 討論。(南投縣政府)

說明：關於北梅新社區開發案，本府已先後舉辦三次興建說明會，目前本案依規規劃每一住宅單元為土地面積三十坪，住宅面積實坪三十四坪(不含陽台、樓梯間、屋頂突出物)虛坪約五十坪。部分遷村戶認為此方案無法符合其居住需求，祈盼政府單位協助解決，且建築物不得分別二棟，應以一棟二戶興建。

擬辦：對於住宅面積需求較大之住戶，建議允許該戶增購一單元住宅用地(三十坪)，但該單元之成本計價(含公共設施)需自行負擔，並不得享有相關優惠貸款。

決議：

案由三：為本縣埔里鎮北梅新社區申請條件疑義案，提請 討論。(南投縣政府)

說明：

一、依「南投縣政府開發茄苳新社區預約申購須知」第三條規定申請人應具備九二一震災毀損房屋所有權人資格，並具下列各款條件之一：位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶。 本案遷村戶雖具土石流危險區住戶，惟未具九

二一震災毀損房屋(九二一震災全、半倒)所有權人資格，無法申購本新社區及享有九二一震災房屋全、半倒優惠貸款。

二、本縣埔里鎮蜈蚣里土石流災害危險聚落徵收工作由行政院農委會水保局執行，徵收區內搬遷戶與自願搬遷戶名冊該局未提供本府，又自願搬遷戶是否可申購北梅新社區，尚無明確核示。

三、土石流遷村戶未具九二一震災毀損房屋(九二一震災全、半倒)所有權人資格(父親或兄弟所有)，惟兄弟多人分戶設籍且實際居住於該址，而非房屋所有權人，無法申購本新社區及享有九二一震災房屋全、半倒優惠貸款。

擬辦：

- 一、土石流危險區住戶未具九二一震災毀損房屋（九二一震災全、半倒）所有權人資格，自願搬遷戶仍可申購北梅新社區及享有九二一震災房屋全、半倒優惠貸款。
- 二、請行政院農委會水保局提供徵收區內搬遷戶與自願搬遷戶名冊，以憑日後申請資格審查。
- 三、建請放寬申請條件，以分戶設籍並實際居住在該址即符合申請資格。

決議：

案由四：為協助台北縣淡水鎮幸福社區重建，台北縣政府建議放寬「九二一震災災區震損集合式住宅地下層拆除經費補助執行要點」及「九二一重建地區示範性社區重建地質鑽探經費補助作業要點」中補助對象案，提請討論。（本部營建署中區工程處）

說明：

- 一、依據本部與台北縣政府業務座談會 部長指示事項辦理。
- 二、關於行政院重建委員會訂定之「九二一震災災區震損集合式住宅地下層拆除經費補助執行要點」（如附件一，見第十頁）及本部訂定之「九二一重建地區示範性社區重建地質鑽探經費補助作業要點」（如附件二，見第十一頁），均明訂補助對象為於九二一大地震判定為全倒或半倒已經拆除地上物，並領得地下室拆除執照及原地重建建造執照之集合式住宅受災戶。
- 三、依據幸福社區原使用執照及重建核發之建造執照，土地使用分區為工業區，建築物各層用途除地下室為防空避難室兼停車場外，一至五層為工廠（如附件三，見第十三頁）。

三、依據台北縣政府於前開座談會之提案（如附件四，見第十八頁）說明二，敘明該社區實際作為住宅使用，且係百年震災造成，為加速家園重建，該府建議比照集合式住宅社區辦理補助。

四、另中央銀行業務局對於該社區基地座落於工業區，主要用途登記為工廠，擬辦理原地重建，是否適用九二一震災優惠專案貸款乙案，曾於九十年七月九日以（九〇）台央業字第〇二〇〇二二五八一號函復彰化銀行略以：倘受災戶住屋經由承辦金融機構勘查確屬住宅用途者，亦可辦理本行九二一重建貸款（如附件五，見第十九頁），併此說明。

決議：

案由五：研擬「國民住宅出租作為平價出租住宅安置九二一震災受災戶作業要點（草案）」，提請討論。（本部營建署管理組）

說明：

一、依據九二一震災社區重建更新基金管理委員會第八次委員會議決議略以：「國民住宅提供弱勢受災戶居住之出租性住宅，由國宅逕予整批出租縣市政府，相關出租辦法由內政部營建署邀集縣市政府於八月底前研議完成」辦理。

二、本署業依前開會議決議研擬「國民住宅出租作為平價出租住宅安置九二一震災受災戶作業要點（草案）」，並於八月十九日邀請行政院重建委員會、行政院主計處、縣市政府、本部社會司及本署相關業務單位開會研商，除第三點安置對象及第六點租金訂定部分仍需配合行政院重建委員會政策考量意見修正外，餘均依與會單位意見修正完竣（如附件六，見第二十一頁）。

擬辦：

一、有關本作業要點（草案）第三、六點部分請行政院重建委員會提供修正條文內容。

二、本作業要點（草案）討論通過後擬函送行政院重建委員會審議後頒行。

決議：

## 報告事項

案由一：本專案小組歷次會議決議（定）事項列管追蹤表，報請 公鑒。（本部營建署國民住宅組）

說明：本專案小組歷次會議決議（定）事項列管追蹤表如附件七（見第三十一頁）。

決定：

案由二：本專案小組第六十次會議紀錄，報請 公鑒。（本部營建署國民住宅組）

說明：本專案小組第六十次會議紀錄如附件八（見第三十九頁）。

決定：

## 五、報告事項：

案由一：本專案小組歷次會議決議（定）事項列管追蹤表案，報請 公鑒。

決定：有關台中縣太平市平欣新社區是否暫緩辦理開發，請台中縣政府正式具文函報本部確認，如確定暫緩開發，則日後本地區如需開發新社區，請縣政府自行辦理。

本專案小組歷次會議決議（定）列管追蹤事項執行情形需繼續列管追蹤者（如附件一），請各主辦單位填報執行情形，提下次會議報告。

案由二：本專案小組第六十次會議紀錄案，報請 公鑒。

決定：會議紀錄確定。

## 六、討論事項：

案由一：為加速土石流災區遷建住戶之安置，有關申請住宅重建融資撥貸，請內政部營建署研議修訂個別住宅重建融資撥貸作業要點或另訂土石流災區住宅重建融資撥貸作業要點案，提請 討論。

決議： 請行政院農業委員會水土保持局會同縣市政府、鄉鎮市公所儘速完成有關土石流受災戶之調查，土石流危險區範圍再檢討調查及強制遷村範圍之劃定等，俾利後續安置、遷村作業及辦理融資貸款資格認定等工作之進行。

土石流災區遷建住戶屬九二一震災受災戶或依據「九二一震災重建暫行條例」第七十四條之一規定報經行政院同意者，其住宅重建融資撥貸無需另訂作業要點，並依其重建基地等條件，申請手續分別準用「九二一震災社區重建更新基金個別住宅重建融資撥貸作業要點」、「九二一震災社區重建更新基金農村聚落個別住宅重建融資撥貸作業要點」或「九二一震災社區重建更新基金原住民聚落住宅重建融資撥貸作業要點」等，融資額度依據行政院九二一震災災後重建推動委員會政策決定每戶最高二六〇萬元，所需經費由九二一震災社區重建更新基金預算項下支應，上開作業原則請行政院九二一震災災後重建推動委員會函各相關部會及縣市政府據以辦理。

至於無「九二一震災重建暫行條例」適用之土石流災區遷建住戶其住宅重建融資撥貸，以及住宅完工後因無法轉貸中央銀行九二一震災重建家園專案貸款，為減輕遷建住戶貸款負擔，是否由各部會編列預算補貼等（含適用「九二一震災重建暫行條例」第七十四條之一規定報經行政院同意，而無法申請中央銀行重建家園專案貸款者），請行政院九二一震災災後重建推動委員會迅洽行政院經濟建設委員會「解決土石流災害跨部會小組」依據九二一震災社區重建更新基金管理委員會第六次會議決議研議整體作業原則。



案由二：為安置本縣埔里鎮蜈蚣里土石流遷村戶，開發北梅新社區，部分遷村戶要求地坪超過三十坪（法定單元），建坪超過五十坪（法定坪數），建議允許該戶增購一單元即地坪增加三十坪住宅基地案，提請 討論。

決議：關於北梅新社區安置土石流遷村戶，如因戶內人口眾多等特殊情形，經南投縣政府審查其實際住宅面積需求較大，確有增購一單元住宅用地（三十坪）之必要，並報經行政院九二一震災災後重建推動委員會核定者，同意縣政府所擬由該府本於權責彈性處理，對該單元之成本計價（含公共設施）需自行負擔，並不得享有相關優惠貸款，請南投縣政府於受理申請時，向該等遷村戶詳細說明計價方式，以免造成糾紛。

案由三：為本縣埔里鎮北梅新社區申請條件疑義案，提請 討論。

決議：土石流遷村戶未具九二一震災毀損房屋（九二一震災全、半倒）所有權人資格，惟依據「九二一震災重建暫行條例」第七十四條之一規定報經行政院同意者，得申購北梅新社區；至於得否申請中央銀行九二一震災重建家園專案貸款，請逕依該行重建家園專案貸款相關作業規定及問與答辦理。

案由四：為協助台北縣淡水鎮幸福社區重建，台北縣政府建議放寬「九二一震災災區震損集台式住宅地下層拆除經費補助執行要點」及「九二一重建地區示範性社區重建地質鑽探經費補助作業要點」中補助對象案，提請 討論。

決議：本案參照中央銀行九十年七月九日對該社區住屋經由承辦金融機構勘查確屬住宅用途者，亦可辦理該行九二一震災重建家園專案貸款之函釋，如經台北縣政府確認原實際作住宅使用，同意適用「九二一震災災區震損集台式住宅地下層拆除經費補助執行要點」及「九二一重建地區示範性社區重建地質鑽探經費補助作業要點」等規定受理申請補助，請台北縣政府本適法原則，協助該社區辦理各項申請手續；如有變更都市計畫之必要，請依「九二一震災重建暫行條例」

第十六條規定，循各級都市計畫委員會聯席審議方式辦理，以爭取時效。

案由五：研擬「國民住宅出租作為平價出租住宅安置九二一震災受災戶作業要點（草案）」，提請討論。

決議：本作業要點（草案）第三點、第五點、第六點及第八點修正通過，並增訂第十五點，其餘條文照案通過（如附件二），

請本部營建署將本草案函送行政院九二一震災災後重建推動委員會審議。

本部原訂頒「重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範」第三點第二項規定之申請資格，不宜再從嚴。

七、散會：中午十二時十五分。

附件一

「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」執行協調專案小組歷次會議決議（定）事項列管追蹤表

九十一年九月二日

次別	案號	決議（定）事項摘要	主辦單位	執行情形	管考建議
一八	一八〇五	依據九二一震災重建暫行條例第十七條之一規定因震災受損建築物安全鑑定之申請案，尙未完成最終鑑定者，請權責機關儘速完成確認性之最終鑑定，已完成最終鑑定者，對全倒或半倒之判定請權責單位迅參最終於鑑定結果予以判定結案。	工程會、營建署（建管組）、各縣市政府		
三六	三六〇一	原則同意本部營建署所規劃之未來二年內完成震損集合住宅修復補強之工作期程；惟震損集合住宅修復補強工程經費補助係由政府補助百分之四十九，財團法人九二一震災重建基金會補助百分之二十一，社區住戶負擔百分之三十，本案延長受理申請期限部分，請本部營建署與財團法人九	營建署（建管組）		

次別	案號	決議(定)事項摘要	主辦單位	執行情形	管考建議
		二、震災重建基金會協調確定。			
四二	四二〇一	請台中縣政府立即辦理大里菸類試驗所都市計畫樁位測定及地籍分割等事宜，俾利本部營建署進行規劃設計。	台中縣政府		
四二	四二〇二	九二一震災開發新社區撥貸預算，部分調整流用為平價住宅補助費用已納入九二一震災重建暫行條例修正草案並送立法院審議中，惟如於修法完成前，即需動支經費者，擬依據行政院九二一震災災後重建推動委員會第十二次委員會議決議事項，提報九二一震災社區重建更新基金管理委員會通過後墊款辦理。	營建署(財務組)		
四五	四五〇一	台中縣太平德隆新社區用地變更審議請縣政府於一個月內完成，基地內文化遺址之挖掘查證處理事宜，亦請縣政府一併儘速處理。	台中縣政府		
四八	四八〇三	請本部營建署簽報函請行政院同意將新社區儲備用地屬於公有非公用及公營事業機構所有之土地列管。有關列管土地之取得開發等技術性問題之克服，請本部營建署另案召開會議研商。	營建署(土地組)		
五四	五四〇二	一、已取得土地之南投縣竹山柯子坑新社區及埔里鎮南光段，請儘速申請建築執照。 三、目前正辦理土地變更作業之台中縣太平市德隆新社區及石岡鄉新石新社區，請本部營建署市鄉規劃局與台中縣政府保持連繫，儘速完成變更程序。	營建署(建築組) 台中縣政府、營建署(市鄉局)		

次別	案號	決議(定)事項摘要	主辦單位	執行情形	管考建議
		<p>四、尚未規劃設計之台中縣大里菸類試驗所、石岡鄉新石新社區及太平市平欣段，請本部營建署儘速完成規劃設計。</p> <p>五、為有效掌握新社區開發進度，請本部營建署函各相關縣市政府，請其就目前已進行規劃各新社區之開發必要性，儘速依供需情形評估函復後憑辦；如另有需求而尚未規劃新社區之地區，則請縣(市)政府研擬具體計畫送本部營建署一併列管。</p>	<p>營建署(土地組、建築組、市鄉局)</p> <p>營建署(企劃組)</p>		
五五	五五〇一	<p>請本部地政司函南投縣政府確定是否有位於地質脆弱地區，無法重建需辦理徵收之土地，俟重建區此類需徵收土地清查完竣，統計所需補償價額後，報行政院重建會核處，並請注意掌握清查時效。</p>	地政司		
五八	五八〇一	<p>以現有待售國宅作為平價住宅安置弱勢受災戶方式，南投縣部分經縣政府代表表示，考量區位因素並無此需求，台中縣部分則請縣政府再釐清以現有待售國宅作為平價住宅需求戶數，以利本部營建署辦理後續相關事宜。</p>	台中縣政府		
五九	五九〇二	<p>二、有關由九二一震災社區重建更新基金承購財團法人九二一震災重建基金會承受不願參與重建者之產權，完成重建後之住宅，提供無出租國宅之相關縣市作為安置有實際需要之受災戶</p>	營建署(企劃組)		

次別	案號	決議(定)事項摘要	主辦單位	執行情形	管考建議
		乙案，請本部營建署以由九二一震災社區重建更新基金補助縣市政府承購上開住宅之原則，研議配套措施後，提本專案小組會議討論。			
五九	五九〇三	同意所提集合式住宅更新重建建築融資問題與因應對策案建議，請本部營建署邀集相關單位研議相關作業要點修正草案後，提本專案小組會議討論。	營建署(都計組)		

## 附件二

### 國民住宅出租作為平價出租住宅安置九二一震災受災戶作業要點（草案）

- 一、為運用國民住宅出租作為平價出租住宅（以下簡稱平價住宅）安置九二一震災受災戶，特訂定本作業要點。
- 二、縣（市）政府得承租整批或整棟之國民住宅作為平價住宅，以出租方式安置九二一震災受災戶。

前項出租國民住宅之租期、租金及保證金之繳交悉依國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法規定辦理。

- 三、縣（市）政府以國民住宅作為平價住宅出租安置受災戶之對象，應具備下列任一款之條件，並取得政府機關核發之證明文件：

- （一）位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶。
- （二）公寓大廈因震災毀損並經拆除者，其建築基地無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建者。
- （三）公共設施保留地上之受災戶。
- （四）災區公共建設拆遷戶。
- （五）位於無法分割之共有土地、祭祀公業土地、位於臺拓地、頭家地、實驗林地、公有土地及無自有土地之受災戶。
- （六）其他特殊情形經縣（市）政府認定應予安置報經行政院九二一震災災後重建推動委員會核定者。

惟受災戶原建築物經依據九二一地震重建區住宅政策與實施方案輔導之都市更新、震損集合住宅修復補強、拆除及重建、個別住宅重建、農村聚落重建、原住民聚落重建等各子方案辦理或完成住宅重建，或已參加九二一震災鄉村區重建，或已申請九二一震災重建家園融資貸款，或獲配國民住宅者，不得申請承租平價出租住宅。

現住於臨時住宅並符合第一、二項申請條件之受災戶，得享有優先承租權。

四、平價住宅出租應辦理公告，其公告事項如下：

- (一) 申請資格。
- (二) 出租住宅之坐落地點、建築物類型、樓層、戶數、每戶住宅面積。
- (三) 平價住宅每戶租金、租賃保證金。
- (四) 平價住宅租賃期限。
- (五) 租金繳付方法及期限。
- (六) 承租人應負擔之其他相關費用。
- (七) 申請書表銷售方式及地點。
- (八) 申請案件送交方式及收件機關名稱。
- (九) 受理申請之起訖日期。
- (一〇) 其他事項。

前述公告事項得視實際需要酌予增減，並同時張貼公告至少七日，及於當地登報公告至少三日。

五、申請承租平價住宅者，應具備下列書件：

- (一) 承租平價住宅申請表（如附件一）。
- (二) 全戶戶口名簿影本或三個月內之戶籍謄本一份。
- (三) 政府機關核發符合第三點規定之證明文件。

(四) 切結書 (如附件二)。

六、平價住宅之租金，一般受災戶按國民住宅租金之七折計算，列冊低收入受災戶按一般受災戶半數計算。

七、縣(市)政府辦理平價住宅出租時，應通知承租人限期繳交二個月租金總額之保證金及第一個月租金，簽訂租賃契約(如附件)後依現況點交房屋；其未在期限內辦理者，取消其承租權，由合格之後補人依序遞補承租。

八、平價住宅出租後，縣(市)政府得依承租人之購置能力、意願及實際需要，採先租後售方式將該住宅及其基地以國民住宅讓售承租人，其讓售價格按最初承租時受災戶承購國民住宅價格計算，承租人已繳租金之三分之一得抵充購屋價款。

九、平價住宅之租賃期限最長二年。承租人得於租賃期限屆滿前三十日內申請續約，逾期末申請者，其租賃關係於期限屆滿時消滅。承租人應於租期屆滿時，將承租房屋騰空回復原狀交還，逾期不交還者，其租賃保證金不予退還。

前項租賃及續租期限合計最長不得超過六年，必要時得由出租機關視實際情形同意延長；惟最長不得超過十二年。

承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應於三十日前以書面通知出租機關，並應將租金、管理維護費及水、電、瓦斯等費用繳納至遷離之月份止，實際租住之期間不滿一個月者，以一個月計。

十、承租人於租期內有遲延繳納租金情形，如各次欠繳月(期)數累計達六個月(六期)者，出租機關得不同意其續租。

十一、平價住宅承租人死亡，其租約當然終止。但得由其死亡時戶內符合承租資格之配偶或直系親屬換約續租。

前項換約續租應自原承租人死亡之日起二個月內以書面向出租機關提出申請，並以原租任期限為其租賃期限。

十二、承租人有下列情形之一者，出租機關得隨時終止租約收回住宅：

(一) 將承租之住宅作非法使用者。



(二) 積欠租金連續達三個月，經催告仍不清償者。

(三) 將住宅轉租、分租或借予他人者。

(四) 改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用者。

(五) 承租期間，經查核有不合規定資格者。

(六) 承租人及其同居住之家屬有酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨礙風化、竊盜、收受或收買贓物或其他妨礙公共安全之不法情事，經查明屬實者。

(七) 違反租賃契約規定者。

十三、出租平價住宅於雙方租賃關係消滅時，承租人應於租賃關係消滅日前將住宅回復原狀返還出租機關，如未依規定回復原狀，室內物品將視為廢棄物處理，其遷離日以出租機關實際點收住宅之日為準。

十四、平價住宅租金與國民住宅租金之差額及讓售折價損失與辦理平價住宅出租所需管理維護費用由政府編列公務預算支應之；惟九

二一 震災社區重建更新基金存續期間，得由該基金支應。

十五、本作業要點有關規定應納入租賃契約內容。



(附件二)

切 結 書

立切結書人 \_\_\_\_\_ 為九二一震災受災戶，茲因承租 \_\_\_\_\_ 縣(市) \_\_\_\_\_ 國宅社區(應與申請表之申請社區同)平價出租住宅，願遵守一切規定，並保證：

一、本人確係九二一震災左列情形(請擇一打勾)之受災戶，原有土地無法辦理重建：

位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區。

公寓大廈因震災毀損並經拆除，建築基地無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建。

公共設施保留地上之受災戶。

災區公共建設拆遷戶。

位於無法分割之共有土地、祭祀公業土地、位於臺拓地、頭家地、實驗林地、公有土地及無自有土地。

二、本人原建築物確未依據九二一地震重建區住宅政策與實施方案輔導之都市更新、震損集合住宅修復補強、拆除及重建、個別住宅重建、農村聚落重建、原住民聚落重建等各子方案辦理或完成住宅重建，或參加九二一震災鄉村區重建。

三、本人確未購屋，辦理修繕及獲配國民住宅。

四、本人願遵照規定期間辦妥各項手續。

本人所具切結書如有不實，違反上項情事者，除願負一切法律責任外，並願接受主管機關撤銷承租資格，收回平價出租住宅，且無條件依通知期限遷離平價出租住宅並回復原狀歸還。

立切結書人：

(簽章)

國民身分證統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

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

(附件三)

## 國宅社區平價出租住宅租賃契約書

承租人 (以下簡稱甲方)，茲向 縣(市)政府(以下簡稱乙方)承租 國宅社區 型 坪平價出租住宅乙戶，特訂定本租約，雙方訂定之條件如下：

一、租賃平價出租住宅坐落標示如下：

基地坐落						房屋坐落			備註
鄉鎮市區	段	小段	地號	持分	面積	門牌	樓層	面積	
						鄉鎮市區 段 巷 弄 號	里 鄰 街 路		

停車位使用部分，悉依乙方訂定之規定使用。

租賃附屬設備另詳附清單。

二、租賃期間：自民國 年 月 日起至 年 月 日止。

三、租金及管理費之收取：

每戶每月租金新台幣 元，另加管理維護費新台幣 元，合計新台幣 元，按月於每月 日前一次繳交。甲方應依乙方所開繳款單規定期限內，向乙方指定銀行或其指定收款處所繳納，逾期未繳交者，依左列規定加收違約金，甲方絕無異議：

- (一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
- (二) 逾期繳納在一個月以上(含)未滿二個月者，照欠額加收百分之四。
- (三) 逾期繳納在三個月以上(含)未滿三個月者，照欠額加收百分之八。
- (四) 逾期繳納在三個月以上(含)者，照欠額加收百分之十五。

前項租金、管理維護費於續約時，乙方得作必要調整。

平價出租住宅管理維護費繳納標準由該社區管理委員會訂定，應依限逕向該委員會繳納。其逾期違約金之計收，準用第一項規定。

#### 四、保證金之收取與退還：

甲方簽訂租約之同時應交付保證金新台幣\_\_\_\_\_元整，租約期滿之次日向乙方交還平價出租住宅及其設備與鑰匙後，乙方應於七日內無息返還保證金。但甲方欠繳租金、違約金、水、電、瓦斯費、污水處理費、社區管理維護費等費用或原有住宅或設備損壞須修繕或須代為清除廢物等，所需費用由乙方於保證金中扣抵，不足之數仍由甲方負擔。

#### 五、稅費繳納：

平價出租住宅及其基地應繳納之房屋稅、地價稅由乙方負擔。至住戶應自行負擔單獨使用部分及應共同分攤住戶共同使用部分所需之水、電、瓦斯費、污水處理費及社區管理維護費等費用，自簽約次月起均由甲方負擔，退租到期日當月未滿一個月者按一個月計收。

六、平價出租住宅因天災地變等不可抗力而致毀損，甲方應即通知乙方查驗，經查明不能使用時，乙方即應終止租約收回平價出租住宅，甲方絕無異議；惟若係甲方或其共同居住之家屬應負責之事由或過失失火，致租賃物毀損滅失者，甲方應負損害賠償責任。

平價出租住宅或其附著物之損壞除可歸責於甲方之事由而發生時，應由甲方負擔修繕，不得抵扣租金或要求任何補償外，其餘損壞之修復均由乙方負責。

#### 七、甲方應遵守下列規定：

- (一) 甲方應以善良管理人之注意保管及使用平價出租住宅。
- (二) 甲方應保持公共場所（如樓梯、走廊、通道、陽台、地下室等）之清潔。
- (三) 甲方不得聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物，亦不得存放違禁、危險等物品。
- (四) 甲方應遵守乙方或管理委員會有關社區管理之相關規定。

至前項管理委員會所訂之社區管理規定應報乙方備查。

八、平價出租住宅出租後，甲方有下列行為之一者，乙方得終止租賃契約，收回該住宅，並得移送法院強制執行；甲方應立即遷出，將承租之平價出租住宅回復原狀交還乙方，不得要求任何補償：

(一) 將承租之平價出租住宅作非法使用，經查明屬實者。

(二) 積欠租金連續達三個月，經催告仍不清償者。

(三) 將平價出租住宅全部轉租、部分分租或借予他人者。

(四) 將平價出租住宅改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用者。

(五) 承租期間，經查核有不符承租資格規定者。

(六) 承租人及其共同居住之家屬有酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物或其他妨礙公共安全之不法情事，經查明屬實者。

(七) 違反本契約規定者。

(八) 其他合於民法規定得終止租約者。

九、乙方為維護管理之需要，必要時得檢查租賃物，甲方不得藉故推延或拒絕。經檢查如發現有影響安全或環境衛生等，乙方得逕予改善，其所需費用由甲方負擔。

十、甲方不得以本租約作為質押擔保或其他類似用途。

十一、甲方自接受點交平價出租住宅之日起，十五日內應將戶籍遷入，並以上開平價出租住宅地址為甲方應受送達之處所。

十二、租賃住宅返還：

甲、乙雙方租賃關係消滅之次日，甲方應將平價出租住宅回復原狀返還乙方。如未依約回復原狀，室內物品將視為廢棄物處理，其遷離日以乙方實際點收平價出租住宅日期為準。

甲方於租期屆滿未辦理續約或違約經乙方通知限期遷出未遷出時，其占用期間（未滿一個月者以一個月計）應按月租金加倍給付乙方，並不得主張繼續租約。

十三、甲方死亡，其租約當然終止。但得由其死亡時戶籍內符合平價出租住宅承租資格之配偶或直系親屬換約續租，並應自原承租人死亡日起二個月內以書面向乙方提出申請辦理，以原租賃期限為其租賃期限。

#### 十四、續租與退租：

平價出租住宅出租期限以二年為一期，租期屆滿時，除甲、乙雙方另訂租賃契約外，租賃關係視為當然終止。期滿甲方欲繼續承租時，應於租賃期限屆滿前三十日內向乙方提出書面申請，申請續租者以續租二期為限。甲方如因故不租用時，應於三十日前以書面向乙方申請退租，並應將租金、水、電、瓦斯費、污水處理費及管理維護費等費用繳納至遷離之月份止，其實際租住未滿一個月者，仍以一個月計算。

#### 十五、有線電視、電話等之裝拆：

甲方如欲裝置有線電視、電話等，其裝機費用、使用費用及退機等均由甲方自理；退租平價出租住宅前，並應自行辦妥退機、拆線並繳清費用，與乙方無涉。

十六、甲方應自覓連帶保證人（不得為本人、配偶、直系親屬或其他平價出租住宅承租人），保證甲方履行契約，並願負連帶賠償責任，及拋棄先訴抗辯權。

十七、本契約簽訂時雙方同意送法院公證，由甲、乙兩方及連帶保證人會同至法院辦理公證，公證費用由甲方負擔。甲方如不依約給付租金、違約金、水、電、瓦斯費、污水處理費、管理維護費、損壞賠償、代為清除及改善等費用，或於租賃關係消滅後拒不遷出平價出租住宅時，即由乙方依法逕送法院強制執行；乙方若不依約退還保證金時，亦願由甲方逕送法院強制執行。

十八、就本契約法律關係所生訴訟，雙方同意以本契約標的物所在地之地方法院為第一審管轄法院。

十九、本租約未明定者適用有關法令規定。

二十、本契約正本一式三份，公證處、甲方及乙方各執一份為憑，副本二份供乙方公務上使用。

承租人：

中 華 民 國 年 月 日

國民身分證統一編號：

連絡地址：

電話：

保證人：

國民身分證統一編號：

連絡地址：

電話：

出租機關： 縣（市）政府

代表人：