



# 九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法

內政部九十二年七月二十五日台內營字第○九二○○八七五四五四號函

## 第一章 總則

第一條 本辦法依九二一震災重建暫行條例第二十三條第七項規定訂定之。

第二條 本辦法所稱救濟性住宅，係指政府無償借予符合一定資格列冊低收入戶居住之住宅。

第三條 政府得開發新社區住宅或徵得各該主管機關同意之政府興建各類住宅，作為出租或救濟性住宅安置災區受災戶。

前項由中央政府開發之新社區出租或救濟性住宅於興建完成後撥交直轄市或縣（市）政府安置災區受災戶。

第四條 前條第一項政府徵得各該主管機關同意之政府興建各類住宅，依下列方式辦理安置災區受災戶：

- 一、以核定售價讓售當地直轄市或縣（市）政府，再據以出租或配住。
- 二、參考市場行情訂定租金租予當地直轄市或縣（市）政府，再據以出租或配住。
- 三、直接作為出租或救濟性住宅安置受災戶。

第五條 政府為配合臨時住宅拆除需要，得優先安置其現住戶。

第六條 本辦法所稱弱勢戶，包括下列各類：

- 一、第一類：列冊低收入戶。
- 二、第二類：家庭總收入平均分配全家人口，每人每月逾政府當年度最低生活費用標準，未達標準之一·五倍，且其所有不動產價值在新臺幣三百九十萬元以下者。
- 三、第三類：經直轄市或縣（市）政府認定應予安置並報經行政院九二一震災災後重建推動委員會核定者。

## 第二章 出租住宅

第七條 出租住宅安置之對象應符合下列資格之一：

- 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拆除，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、臺拓地、頭家地、實驗林地、公有土地或無自有土地之受災戶。
- 六、其他經直轄市、縣（市）政府認定應予安置並報經行政院九二一震災災後重建推動委員會核定者。

受災戶有下列情事之一者，不得申請安置出租住宅：

- 一、原有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、農村聚落重建或原住民聚落重建等各方案辦理或完成住宅重建者。
- 二、已參加九二一震災鄉村區重建者。



三、已申請九二一震災重建家園融資貸款者。

四、已獲配國民住宅者。

五、本人或配偶有其他自有住宅者。

臨時住宅之現住戶於臨時住宅拆除時，得申請安置於出租住宅，不受前二項規定限制。但已完成重建、重購或另有安置者，不得申請。

第八條 直轄市或縣（市）政府辦理出租住宅時，應公告之，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、戶數及每戶住宅面積。

三、出租住宅每戶租金及租賃保證金。

四、出租住宅租賃期限。

五、租金繳付方式及期限。

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受理機關。

九、受理申請之起訖日期。

十、先租後售相關規定。

十一、其他有關事項。

前項公告期間不得少於七日，並刊登當地新聞紙三日以上。

第九條 申請承租住宅者，應備具下列文件：

一、申請書。

二、三個月內之戶籍謄本及身分證明文件影本各一份。

三、符合第七條規定之證明文件。

四、切結書。

五、其他直轄市、縣（市）政府規定文件。

第十條 出租住宅之租金，由直轄市或縣（市）政府依住宅坐落地段、面積、樓層，並參考鄰近地區房地租金及其他必要之管理維護費用訂定後，依下列規定辦理；租金調整時，亦同：

一、自有房屋經政府判定全倒、半倒已拆除之受災戶：第一類弱勢戶依租金百分之三十計算；第二類及第三類弱勢戶依租金百分之五十計算；非弱勢戶依租金百分之七十計算。

二、非九二一震災受災戶：第一類弱勢戶依租金百分之五十計算；第二類及第三類弱勢戶依租金百分之七十計算；非弱勢戶依租金百分之九十計算。

第十一條 直轄市或縣（市）政府辦理出租住宅時，應通知承租人限期繳交二個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金，簽訂租賃契約並經公證後依現況點交房屋；其未在期限內辦理者，取消其承租資格，由合格之候補人依序遞補承租。

第十二條 出租住宅之租賃期限最長三年。承租人得於租賃期限屆滿前三十日內申請續租。

前項租賃期限合計不得逾六年。但扶育未滿十八歲子女之單親家庭、六十五歲以上無扶養義務親屬及配偶之人、低收入戶、戶內人口領有中度以上身心障礙者手冊之家庭、符合公共建設拆遷戶資格或經直轄市或縣（市）政府認定應予安置者，得申請續租，租賃期間合計不得逾十二年。

承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應於終止租約前三十日以書面通知直轄市或縣（市）政府，並



將租金、管理維護費及水費、電費、瓦斯費等相關費用繳納至遷離之月份止，其實際居住之期間未滿一個月者，以一個月計。

第十三條 承租人於租賃期間內遲延繳納租金次數累計達六次者，直轄市或縣（市）政府得不同意其續租。

第十四條 出租住宅承租人死亡，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直轄市或縣（市）政府提出申請，並以原租賃期限為限。

第十五條 出租住宅承租人有下列情形之一者，直轄市或縣（市）政府得隨時終止租約，收回住宅：

- 一、將住宅作非法使用者。
- 二、將住宅一部或全部轉租或借予他人者。
- 三、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。
- 四、違反租賃契約約定者。
- 五、積欠租金達三個月，經催告仍不清償者。
- 六、違反公寓大廈管理條例、國民住宅條例或住戶規約等相關規定者。

第十六條 出租住宅承租人應於租賃關係消滅日之次日前將住宅騰空返還出租機關，逾期未交還者，其租賃保證金不予退還；逾期未騰空，室內物品視為拋棄，逕依廢棄物處理。其遷離日以直轄市或縣（市）政府實際點收住宅之日為準。

### 第三章 先租後售

第十七條 出租住宅之承租人未參與重建、重購及本人或配偶均無其他自有住宅者，直轄市或縣（市）政府得於其租賃期間，將該住宅及其基地出售承租人。出租住宅之承租人於承租後三年內承購該住宅者，其已繳租金之全額得抵充購屋價款；於六年內承購者，其已繳租金之百分之五十得抵充購屋價款；於十二年內承購者，其已繳租金之百分之二十得抵充購屋價款。直轄市或縣（市）政府辦理出租時，應徵詢承租人承購意願後，按需求戶數選擇適當區位集中配租。

第十八條 出租住宅之承租人申請承購出租住宅者，應備具下列文件：

- 一、申請書。
- 二、三個月內之戶籍謄本及身分證明文件影本各一份。
- 三、符合第七條及前條規定之相關證明文件。
- 四、切結書。

第十九條 出租住宅屬第四條第一款情形者，其住宅及基地之出售價格由直轄市或縣（市）政府參照取得成本及鄰近房地價格定之；屬第四條第二款或第三款情形者，由各該主管機關定之。

第二十條 住宅出售機關辦理出售時，應通知承購人依規定期限繳納定金、配合款與相關費用，並簽訂買賣契約及貸款契約。

第二十一條 符合中央銀行九二一地震災民重建家園緊急融資專案貸款申貸資格之住宅承購人申辦該貸款時，其擔保品不足者，承辦銀行得就其不足部分移送財團法人中小企業信保基金保證。

第二十二條 住宅承購人辦竣承購手續後，出售機關應會同承購人辦理房地所有權移轉登記及抵押權設定登記。

辦理前項登記所需費用，除法令另有規定外，由承購人負擔。

第二十三條 住宅出售後，出售機關應輔導社區住戶依相關規定辦理社區管理維護工作。



#### 第四章 救濟性住宅

第二十四條 救濟性住宅安置對象之受災戶應符合下列資格之一：

- 一、列冊低收入戶且全家無工作人口。
- 二、列冊低收入戶之六十五歲以上無工作能力之獨居老人。
- 三、列冊低收入戶無工作能力之單親戶、身心障礙者。

受災戶有下列情事之一者，不得申請安置救濟性住宅：

- 一、原有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、農村聚落重建或原住民聚落重建等各方案辦理或完成住宅重建者。
- 二、已參加九二一震災鄉村區重建者。
- 三、已申請九二一震災重建家園融資貸款者。
- 四、已獲配國民住宅者。
- 五、本人或配偶有其他自有住宅者。

臨時住宅之現住戶於臨時住宅拆除時，符合第一項資格者，得申請安置於救濟性住宅。但已完成重建、重購或另有安置者，不得申請。

第二十五條 直轄市或縣（市）政府辦理救濟性住宅時，應公告之，其公告事項如下：

- 一、申請資格。
- 二、救濟性住宅之坐落地點、建築物類型、樓層、戶數及每戶面積。
- 三、申請人應負擔之相關費用。
- 四、申請書表提供方式及地點。
- 五、申請案件送交方式及受理機關。
- 六、其他有關事項。

前項公告期間不得少於七日，並刊登當地新聞紙三日以上。

第二十六條 申請救濟性住宅安置者，應備具下列文件：

- 一、申請書。
- 二、三個月內之戶籍謄本及身分證明文件影本各一份。
- 三、符合第二十四條規定之相關證明文件。
- 四、切結書。

第二十七條 救濟性住宅之借住期間最長三年，借住人得於借住期間屆滿前二個月內申請續借。

前項借住期限合計不得超過十二年。

第二十八條 住宅借住人死亡者，得由其死亡時戶內符合借住資格之配偶或直系親屬換約借住。

前項換約借住應自原借住人死亡之日起二個月內以書面向直轄市或縣（市）政府提出申請，並以原借住期限為限。

第二十九條 住宅借住人有下列情形之一者，直轄市或縣（市）政府得隨時終止借住契約，收回住宅：

- 一、將住宅作非法使用者。
- 二、將住宅出租或借予他人者。
- 三、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。
- 四、違反借住契約約定者。



五、違反公寓大廈管理條例、國民住宅條例或住戶規約等相關規定者。

第三十條 救濟性住宅借住人應於借用關係消滅日之次日前將住宅騰空返還出借機關，逾期未騰空，其室內物品視為拋棄，逕依廢棄物處理；其遷離日以直轄市或縣（市）政府實際點收住宅之日為準。

## 第五章 附則

第三十一條 以政府興建之各類住宅及新社區住宅作為出租、先租後售或救濟性住宅，其租金補貼、契約公證費及先租後售之折價損失費用由九二一震災社區重建更新基金或政府編列預算支應。依第四條第一款以核定售價讓售當地直轄市或縣（市）政府辦理者，所需經費由九二一震災社區重建更新基金支應。

第三十二條 出租住宅及救濟性住宅由直轄市或縣（市）政府負責編列預算並辦理社區管理維護工作及收取管理維護費，其管理維護費基準依社區分別訂定。

前項管理維護費用收支差額，由九二一震災社區重建更新基金或政府機關編列預算支應。

第三十三條 本辦法所定書、表格式，由內政部定之。

第三十四條 本辦法自發布日施行。

