



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，系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 政府得開發新小區住宅或征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小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 前條第一項政府征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台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应符合下列資格之一：

- 一、位於斷層帶、土石流危險區或其它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、區段征收、都市更新或其它方式辦理重建者。
- 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、台拓地、頭家地、實驗林地、公有土地或無自有土地之受災戶。
- 六、其它經直轄市、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、已申请九二一震灾重建家园融资贷款者。

四、已获配国民住宅者。

五、本人或配偶有其它自有住宅者。

临时住宅之现住户于临时住宅拆除时，得申请安置于出租住宅，不受前二项规定限制。但已完成重建、重购或另有安置者，不得申请。

第八条 直辖市或县（市）政府办理出租住宅时，应公告之，其公告事项如下：

一、申请资格。

二、出租住宅之坐落地点、建筑物类型、楼层、户数及每户住宅面积。

三、出租住宅每户租金及租赁保证金。

四、出租住宅租赁期限。

五、租金缴付方式及期限。

六、承租人应负担之其它相关费用。

七、申请书表销售方式及地点。

八、申请案件送交方式及受理机关。

九、受理申请之起讫日期。

十、先租后售相关规定。

十一、其它有关事项。

前项公告期间不得少于七日，并刊登当地新闻纸三日以上。

第九条 申请承租住宅者，应具备下列文件：

一、申请书。

二、三个月内之户籍誊本及身分证明文件复印件各一份。

三、符合第七条规定之证明文件。

四、切结书。

五、其它直辖市、县（市）政府规定文件。

第十条 出租住宅之租金，由直辖市或县（市）政府依住宅坐落地段、面积、楼层，并参考邻近地区房地租金及其它必要之管理维护费用订定后，依下列规定办理；租金调整时，亦同：

一、自有房屋经政府判定全倒、半倒已拆除之受灾户：第一类弱势户依租金百分之三十计算；第二类及第三类弱势户依租金百分之五十计算；非弱势户依租金百分之七十计算。

二、非九二一震灾受灾户：第一类弱势户依租金百分之五十计算；第二类及第三类弱势户依租金百分之七十计算；非弱势户依租金百分之九十计算。

第十一条 直辖市或县（市）政府办理出租住宅时，应通知承租人限期缴交二个月房屋租金总额之保证金及第一个月租金，签订租赁契约并经公证后依现况点交房屋；其未在期限内办理者，取消其承租资格，由合格之候补人依序递补承租。

第十二条 出租住宅之租赁期限最长三年。承租人得于租赁期限届满前三十日内申请续租。

前项租赁期限合计不得逾六年。但扶育未满十八岁子女之单亲家庭、六十五岁以上无扶养义务亲属及配偶之人、低收入户、户内人口领有中度以上身心障碍者手册之家庭、符合公共建设拆迁户资格或经直辖市或县（市）政府认定应予安置者，得申请续租，租赁期间合计不得逾十二年。

承租人于租赁期限届满前终止租约者，应于终止租约前三十日以书面通知直辖市或县（市）政府，并



将租金、管理维护费及水费、电费、瓦斯费等相关费用缴纳至迁离之月份止，其实际居住之期间未满一个月者，以一个月计。

第十三条 承租人于租赁期间内迟延缴纳租金次数累计达六次者，直辖市或县（市）政府得不同意其续租。

第十四条 出租住宅承租人死亡，得由其死亡时户内符合承租资格之配偶或直系亲属换约续租。

前项换约续租应自原承租人死亡之日起二个月内以书面向直辖市或县（市）政府提出申请，并以原租赁期限为限。

第十五条 出租住宅承租人有下列情形之一者，直辖市或县（市）政府得随时终止租约，收回住宅：

- 一、将住宅作非法使用者。
- 二、将住宅一部或全部转租或借予他人者。
- 三、改建、增建、搭盖违建、改变住宅原状或变更为居住以外之使用者。
- 四、违反租赁契约约定者。
- 五、积欠租金达三个月，经催告仍不清偿者。
- 六、违反公寓大厦管理条例、国民住宅条例或住户规约等相关规定者。

第十六条 出租住宅承租人应于租赁关系消灭日之次日前将住宅腾空返还出租机关，逾期未交还者，其租赁保证金不予退还；逾期未腾空，室内物品视为抛弃，径依废弃物处理。其迁离日以直辖市或县（市）政府实际点收住宅之日为准。

第三章 先租后售

第十七条 出租住宅之承租人未参与重建、重购及本人或配偶均无其它自有住宅者，直辖市或县（市）政府得于其租赁期间，将该住宅及其基地出售承租人。出租住宅之承租人于承租后三年内承购该住宅者，其已缴租金之全额得抵充购屋价款；于六年内承购者，其已缴租金之百分之五十得抵充购屋价款；于十二年内承购者，其已缴租金之百分之二十得抵充购屋价款。直辖市或县（市）政府办理出租时，应征询承租人承购意愿后，按需求户数选择适当区位集中配租。

第十八条 出租住宅之承租人申请承购出租住宅者，应具备下列文件：

- 一、申请书。
- 二、三个月内之户籍誊本及身分证明文件复印件各一份。
- 三、符合第七条及前条规定之相关证明文件。
- 四、切结书。

第十九条 出租住宅属第四条第一款情形者，其住宅及基地之出售价格由直辖市或县（市）政府参照取得成本及邻近房地价格定之；属第四条第二款或第三款情形者，由各该主管机关定之。

第二十条 住宅出售机关办理出售时，应通知承购人依规定期限缴纳定金、配合款与相关费用，并签订买卖契约及贷款契约。

第二十一条 符合中央银行九二一地震灾民重建家园紧急融资项目贷款申贷资格之住宅承购人申办该贷款时，其担保品不足者，承办银行得就其不足部分移送财团法人中小企业信保基金保证。

第二十二条 住宅承购人办竣承购手续后，出售机关应会同承购人办理房地所有权移转登记及抵押权设定登记。

办理前项登记所需费用，除法令另有规定外，由承购人负担。

第二十三条 住宅出售后，出售机关应辅导小区住户依相关规定办理小区管理维护工作。



第四章 救济性住宅

第二十四条 救济性住宅安置对象之受灾户应符合下列资格之一：

- 一、列册低收入户且全家无工作人口。
- 二、列册低收入户之六十五岁以上无工作能力之独居老人。
- 三、列册低收入户无工作能力之单亲户、身心障碍者。

受灾户有下列情事之一者，不得申请安置救济性住宅：

- 一、原有建筑物经依据九二一地震重建区住宅政策与实施方案辅导之都市更新、震损集合住宅修复补强、拆除及重建、个别住宅重建、农村聚落重建或原住民聚落重建等各方案办理或完成住宅重建者。
- 二、已参加九二一震灾乡村区重建者。
- 三、已申请九二一震灾重建家园融资贷款者。
- 四、已获配国民住宅者。
- 五、本人或配偶有其它自有住宅者。

临时住宅之现住户于临时住宅拆除时，符合第一项资格者，得申请安置于救济性住宅。但已完成重建、重购或另有安置者，不得申请。

第二十五条 直辖市或县（市）政府办理救济性住宅时，应公告之，其公告事项如下：

- 一、申请资格。
- 二、救济性住宅之坐落地点、建筑物类型、楼层、户数及每户面积。
- 三、申请人应负担之相关费用。
- 四、申请书表提供方式及地点。
- 五、申请案件送交方式及受理机关。
- 六、其它有关事项。

前项公告期间不得少于七日，并刊登当地新闻纸三日以上。

第二十六条 申请救济性住宅安置者，应具备下列文件：

- 一、申请书。
- 二、三个月内之户籍誊本及身分证明文件复印件各一份。
- 三、符合第二十四条规定之相关证明文件。
- 四、切结书。

第二十七条 救济性住宅之借住期间最长三年，借住人得于借住期间届满前二个月内申请续借。

前项借住期限合计不得超过十二年。

第二十八条 住宅借住人死亡者，得由其死亡时户内符合借住资格之配偶或直系亲属换约借住。

前项换约借住应自原借住人死亡之日起二个月内以书面向直辖市或县（市）政府提出申请，并以原借住期限为限。

第二十九条 住宅借住人有下列情形之一者，直辖市或县（市）政府得随时终止借住契约，收回住宅：

- 一、将住宅作非法使用者。
- 二、将住宅出租或借予他人者。
- 三、改建、增建、搭盖违建、改变住宅原状或变更为居住以外之使用者。
- 四、违反借住契约约定者。



五、违反公寓大厦管理条例、国民住宅条例或住户规约等相关规定者。

第三十条 救济性住宅借住人应于借用关系消灭日之次日前将住宅腾空返还出借机关，逾期未腾空，其室内物品视为抛弃，径依废弃物处理；其迁离日以直辖市或县（市）政府实际点收住宅之日为准。

第五章 附则

第三十一条 以政府兴建之各类住宅及新小区住宅作为出租、先租后售或救济性住宅，其租金补贴、契约公证费及先租后售之折价损失费用由九二一震灾小区重建更新基金或政府编列预算支应。依第四条第一款以核定售价让售当地直辖市或县（市）政府办理者，所需经费由九二一震灾小区重建更新基金支应。

第三十二条 出租住宅及救济性住宅由直辖市或县（市）政府负责编列预算并办理小区管理维护工作及收取管理维护费，其管理维护费基准依小区分别订定。

前项管理维护费用收支差额，由九二一震灾小区重建更新基金或政府机关编列预算支应。

第三十三条 本办法所定书、表格式，由内政部定之。

第三十四条 本办法自发布日施行。

