



## 国民住宅作为平价住宅安置九二一震灾重建区组合屋弱勢户作业要点

内政部九十一年十一月十九日台内营字第○九一○○八二○一一号函颁

- 一、为运用国民住宅作为平价住宅安置九二一震灾重建区组合屋弱勢户，特订定本作业要点。
- 二、县（市）政府得将整批或整栋之国民住宅作为平价住宅（以下简称平价住宅），以出租方式安置九二一震灾重建区组合屋弱勢户，并依国民住宅出售出租及商业服务设施暨其它建筑物标售标租办法及本要点办理。
- 三、平价住宅以安置组合屋内未曾受政府补贴安置且灾后无自有住宅之弱勢户为原则，其对象如下：
  - （一）列册之低收入户：家庭总收入平均分配全家人口，每人每月未达政府当年度最低生活费用标准者。
  - （二）中低收入户：家庭总收入平均分配全家人口，每人每月逾政府当年度最低生活费用标准，惟未达该标准之一点五倍，且其所有不动产价值在新台币三百九十万元以下者。
  - （三）其它类似情形住户：经县（市）政府认定应予安置并报经行政院九二一震灾灾后重建推动委员会核定者。
- 四、平价住宅出租应由县（市）政府办理公告，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、每户住宅面积。
  - （三）平价住宅每户租金、租赁保证金。
  - （四）平价住宅租赁期限。
  - （五）租金缴付方法及期限。
  - （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收件机关名称。
  - （九）受理申请之起讫日期。
  - （十）其它事项。前项公告事项得视实际需要酌予增减，并同时张贴公告至少七日及于当地登报公告至少三日。
- 五、申请承租平价住宅者，应检附下列书件：
  - （一）承租平价住宅申请表（如附件一）。
  - （二）全户户口簿复印件或三个月内之户籍誊本一份。
  - （三）政府机关核发符合第三点规定之证明文件。
  - （四）切结书（如附件二）。
- 六、平价住宅之租金由县（市）政府依坐落地段、住宅面积、楼层，参照附近房地租金及其它必要之管理维护费用订定，依下列规定计算，报请上级主管机关核定。调整时，亦同。
  - （一）九二一震灾灾前自有房屋经政府判定全倒或半倒，已拆除未重建或未重购完成之受灾户：列册低收入户以百分之三十计算；中低收入户、其它类似情形住户以百分之五十计算。
  - （二）非九二一震灾受灾户：列册低收入户以百分之五十计算；中低收入户、其它类似情形住户以百分之七十计算。
- 七、县（市）政府办理平价住宅出租时，应通知承租人限期缴交二个月租金总额之保证金及第一个月租



金，签订租赁契约（如附件三）后依现况点交房屋；其未在期限内办理者，取消其承租权，由合格之后补人递补。

八、平价住宅承租人符合国民住宅承购资格者，县（市）政府得配合其经济状况之改善，以先租后售方式将该国民住宅及其基地让售承租人。

前项县（市）政府以先租后售之方式办理者，应依相关法律或其授权规定为之。

九、平价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约，逾期未申请者，其租赁关系于期限届满时消灭。承租人应于租期届满时，将承租房屋腾空回复原状交还，逾期不交还者，其租赁保证金不予退还。

前项租赁及续租期限合计最长不得超过六年，必要时得由县（市）政府视实际情形同意延长；惟最长不得超过十二年。

承租人于租赁期限届满前终止租约者，应于三十日前以书面通知县（市）政府，并将租金、管理维护费及水、电、瓦斯等费用缴纳至迁离之月份止，实际租住之期间不满一个月者，以一个月计。

十、承租人于租赁期间迟延缴纳租金，各次欠缴月（期）数累计达六个月（六期）者，县（市）政府得不同意其续租。

十一、平价住宅承租人死亡，其租约当然终止。但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县（市）政府提出申请，并以原租赁期限为租赁期限。

十二、承租人有下列情形之一者，县（市）政府得随时终止租约收回住宅：

- （一）将承租之住宅作非法使用者。
- （二）积欠租金连续达三个月，经催告仍不清偿者。
- （三）将住宅转租、分租或借予他人者。
- （四）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。
- （五）承租期间，经查核有不合规定资格者。
- （六）承租人及其共同居住之家属有酗酒、斗殴、闹事、聚赌、吸毒、妨害风化、窃盗、收受或收买赃物或其它妨碍公共安全之不法情事，经查明属实者。
- （七）其它违反租赁契约规定者。

十三、出租平价住宅于双方租赁关系消灭时，承租人应于租赁关系消灭日前将住宅回复原状返还县（市）政府，未依规定回复原状者，室内物品视为废弃物处理。其迁离日以县（市）政府实际点收住宅之日为准。

十四、为加速九二一震灾重建区组合屋之拆除，县（市）政府得以国民住宅出租予第三点安置对象以外之组合屋现住户，除租金依下列规定外，准用平价住宅之规定：

- （一）九二一震灾灾前自有房屋经政府判定全倒或半倒，已拆除未重建或未重购完成之受灾户租金依第六点所定租金之百分之七十计算。
- （二）非九二一震灾受灾户：以第六点所定租金之百分之九十计算。

十五、平价住宅租金与国民住宅租金之差额及让售折价损失与办理平价住宅出租所需公证费、管理维护费用由政府编列公务预算支应之或得由九二一震灾小区重建更新基金依规定补助支应。

十六、本作业要点有关规定应纳入租赁契约内容。