



## 重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範

內政部九十年十月十五日台九十內營字第 9085783 號函訂定

內政部九十二年五月十四日內授營管字第 092006273 號函修正

內政部九十四年七月十二日內授營管字第 09400846601 號函修正第三點第六款

內政部九十四年十月二十一日台內營字第 0940086614 號函修正第十二點規定

一、為配合九二一地震重建區住宅政策與實施方案辦理政府開發新社區住宅配售及管理維護事項，特訂定本作業規範。

二、政府開發新社區供出售之住宅，由縣（市）政府辦理出售，及輔導住戶成立管理組織自負社區管理維護之責。

三、申請承購新社區住宅者，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內政部核定者。

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，不得申購新社區住宅。

現住於臨時住宅並符合第一、二項申請條件之受災戶，得優先承購新社區住宅。

四、新社區住宅於領得建造執照後，得採預約登記之方式辦理住宅出售，收取預約申購金，並依預約登記情形，檢討是否辦理發包施工或調整原計畫內容；出售機關於社區完工及售價核定後通知申請人辦理選定住宅位置、繳清其餘價款、簽訂買賣契約、貸款契約及交屋進住事宜。

前項預約登記，申請人因故未能親自辦理時，得出具委任書，委託他人辦理登記。

五、新社區住宅辦理預約登記或完工後出售時，出售機關應公開抽籤決定選位順序，超過興建戶數之申請人，列為備取戶，依序遞補辦理選位。

六、新社區住宅出售應辦理公告，其公告事項如下：

- (一) 申請資格。
- (二) 出售住宅之坐落地點、建築物類型、樓層、戶數、每戶住宅面積、建地面積及在共有建地上所占之應有部分。
- (三) 出售價格。
- (四) 出售住宅貸款金額及方式。
- (五) 價款繳付方法及期限。
- (六) 承購人應繳交之其他相關費用。



- (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。
- (十) 其他事項。

前項公告事項得視實際情形酌予增減，並同時張貼公告至少七日，及於當地登報公告至少三日。

七、申請承購新社區住宅者，應具備下列書件：

- (一) 承購新社區住宅申請表。
- (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。

前項承購新社區住宅申請表、切結書之格式，由出售機關定之（附申請表及切結書範本各一份，供參辦）。

八、新社區住宅及其基地之售價，由開發主體機構依其土地取得地價、開發等費用及建築物之興建成本與必要費用（含公寓大廈管理條例規定應提列之公共基金）之總額，扣除相關補助費用後，按其住宅之區位、樓層依面積之比例分戶計算之。

九、新社區住宅出售機關辦理出售時，應通知承購人依規定期限繳交定金、配合款及有關費用、簽訂買賣契約、貸款契約，並備齊所有權移轉登記之必要書件。逾期未辦理者，取消其承購權，由合格後補人依序遞補承購。

買賣契約書內容，由出售機關訂定之。

十、新社區住宅承購人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之申貸條件者，申辦該項貸款擔保品不足時，承辦銀行得就其不足部分移送信保基金保證。

十一、新社區住宅承購人辦竣承購手續後，出售機關應會同承造商及承購人點驗交屋，並配合辦理房地所有權移轉登記、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。

十二、新社區住宅於興建完成依第三點條件公告配售後仍有剩餘時，得開放受理一般九二一震災自有住宅全倒、半倒之受災戶申請，並以新社區所在之鄉、鎮、市受災戶優先，鄰近鄉、鎮、市受災戶次之，外縣市受災戶再次之；惟已有自有住宅及正辦理集合住宅都市更新之受災戶不得申請。

新社區住宅依前項規定配售後仍有剩餘時，得開放受理組合屋現住戶及天然災害受災戶無其他自有住宅者申請；尚有剩餘時，得依地方政府需求，轉為平價住宅使用。

新社區住宅依第二項規定辦理後仍有剩餘時，得開放受理無自有住宅之一般民眾申請，並以符合國宅承購資格者優先。

第二項及第三項出售予組合屋現住戶、天然災害受災戶及一般民眾者，其售價依成本價格計算。

十三、新社區住宅出售后，出售機關應輔導社區住戶依公寓大廈管理條例及其相關規定成立社區管理委員會並向當地主管機關申請報備後，自行依公寓大廈管理條例及其施行細則、公寓大廈管理服務人管理辦法、公寓大廈規約範本及公寓大廈管理組織申請報備處理原則等有關規定，辦理社區管理維護工作。