



重建新小区开发住宅出租及管理维护作业规范

内政部九十年十月十五日台九十内营字第 9085783 号函

第一点 为配合九二一地震重建区住宅政策与实施方案办理政府开发新小区住宅出租及管理维护事项，特订定本作业规范。

第二点 政府开发新小区供出租之住宅，由县（市）政府办理出租及管理维护执行事项。

新小区出租住宅兴建完成后拨交出租机关。

第三点 申请承租新小区住宅者，应具备下列任一款之条件，并取得政府机关核发之证明文件：

- 一、位于断层带、土石流危险区或其它地质脆弱地区之受灾户。
- 二、公寓大厦因震灾毁损并经拆除者，其建筑基地无法以市地重划、区段征收、都市更新或其它方式办理重建者。
- 三、公共设施保留地上之受灾户。
- 四、灾区公共建设拆迁户。
- 五、位于无法分割之共有土地、祭祀公业土地、位于台拓地、头家地、实验林地、公有土地及无自有土地之受灾户。
- 六、其它特殊情形经县（市）政府认定应予安置报经行政院九二一震灾灾后重建推动委员会核定者。惟受灾户原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、原住民聚落重建等各子方案办理或完成住宅重建，或已申请九二一震灾重建家园融资贷款、或获配国民住宅者，不得申购新小区住宅。

第四点 新小区住宅出租应办理公告，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、出租住宅每户租金、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、其它有关事项。

前项公告事项得视实际情形酌予增减，并同时张贴公告至少七日，及于当地登报公告至少三日。

第五点 申请承租住宅者，应具备下列文件：

- 一、承租新小区住宅申请书。
- 二、全户户口簿复印件获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。

前项承租新小区住宅申请表、切结书之格式，由出租机关定之。

第六点 新小区住宅之租金，由出租机关依坐落地段、住宅面积、楼层，参照附近房地租金及其它必要



之管理维护费用等订定之。调整时，亦同。

第七点 新小区住宅出租机关得依承租人之购置能力、意愿及实际需要，于新小区住宅出租一定年限后，采先租后售方式将该住宅及其基地让售承租人。

出租机关办理先租后售时，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，以利日后之小区管理。

先租后售之新小区住宅及其基地让售价格，由出租机关参照新小区出售住宅售价折价订定之。

第八点 新小区住宅出租机关办理出租时，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。

租赁契约书内容，由出租机关订定之。

第九点 新小区出租住宅之租赁期限最长二年。承租人得于租赁期限届满前三十日内申请续租，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，将承租房屋腾空交还，逾期不交还者，其租赁保证金不予退还。

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出租机关，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，实际租住之期限不满一个月者，以一个月计。

第十点 承租人于租期内有迟延缴纳租金情形，如各次欠缴月（期）数累计达六个月（六期）者，出租机关得不同意其续租。

第十一点 新小区住宅承租人死亡，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出租机关提出申请，并以原租赁期限为其租赁期限。

第十二点 承租人有左列情形之一者，出租机关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、积欠租金达三个月，经催告仍不清偿者。
- 三、将住宅转租或借予他人者。
- 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妨害公共安全者（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不法情事，经查明属实者）。
- 七、违反租赁契约约定者。

第十三点 新小区出租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腾空返还出租机关，如未依规定腾空者，室内物品将视为废弃物处理，其迁离日以出租机关实际点收住宅之日为准。

第十四点 新小区出租住宅，由出租机关住宅单位负责办理小区管理维护工作，除核定之租金外，并得依小区分别订定并收取管理维护费用。