



國民住宅作為平價住宅安置九二一震災重建區組合屋弱勢戶作業要點

內政部九十一年十一月十九日台內營字第○九一○○八二○一一號函頒

- 一、為運用國民住宅作為平價住宅安置九二一震災重建區組合屋弱勢戶，特訂定本作業要點。
- 二、縣（市）政府得將整批或整棟之國民住宅作為平價住宅（以下簡稱平價住宅），以出租方式安置九二一震災重建區組合屋弱勢戶，並依國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法及本要點辦理。
- 三、平價住宅以安置組合屋內未曾受政府補貼安置且災後無自有住宅之弱勢戶為原則，其對象如下：
 - （一）列冊之低收入戶：家庭總收入平均分配全家人口，每人每月未達政府當年度最低生活費用標準者。
 - （二）中低收入戶：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，惟未達該標準之一點五倍，且其所有不動產價值在新臺幣三百九十萬元以下者。
 - （三）其他類似情形住戶：經縣（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。
- 四、平價住宅出租應由縣（市）政府辦理公告，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、每戶住宅面積。
 - （三）平價住宅每戶租金、租賃保證金。
 - （四）平價住宅租賃期限。
 - （五）租金繳付方法及期限。
 - （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需要酌予增減，並同時張貼公告至少七日及於當地登報公告至少三日。
- 五、申請承租平價住宅者，應檢附下列書件：
 - （一）承租平價住宅申請表（如附件一）。
 - （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（如附件二）。
- 六、平價住宅之租金由縣（市）政府依坐落地段、住宅面積、樓層，參照附近房地租金及其他必要之管理維護費用訂定，依下列規定計算，報請上級主管機關核定。調整時，亦同。
 - （一）九二一震災災前自有房屋經政府判定全倒或半倒，已拆除未重建或未重購完成之受災戶：列冊低收入戶以百分之三十計算；中低收入戶、其他類似情形住戶以百分之五十計算。
 - （二）非九二一震災受災戶：列冊低收入戶以百分之五十計算；中低收入戶、其他類似情形住戶以百分之七十計算。
- 七、縣（市）政府辦理平價住宅出租時，應通知承租人限期繳交二個月租金總額之保證金及第一個月租



金，簽訂租賃契約（如附件三）後依現況點交房屋；其未在期限內辦理者，取消其承租權，由合格之後補人遞補。

八、平價住宅承租人符合國民住宅承購資格者，縣（市）政府得配合其經濟狀況之改善，以先租後售方式將該國民住宅及其基地讓售承租人。

前項縣（市）政府以先租後售之方式辦理者，應依相關法律或其授權規定為之。

九、平價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約，逾期未申請者，其租賃關係於期限屆滿時消滅。承租人應於租期屆滿時，將承租房屋騰空回復原狀交還，逾期不交還者，其租賃保證金不予退還。

前項租賃及續租期限合計最長不得超過六年，必要時得由縣（市）政府視實際情形同意延長；惟最長不得超過十二年。

承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應於三十日前以書面通知縣（市）政府，並應將租金、管理維護費及水、電、瓦斯等費用繳納至遷離之月份止，實際租住之期間不滿一個月者，以一個月計。

十、承租人於租賃期間遲延繳納租金，各次欠繳月（期）數累計達六個月（六期）者，縣（市）政府得不同意其續租。

十一、平價住宅承租人死亡，其租約當然終止。但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縣（市）政府提出申請，並以原租賃期限為其租賃期限。

十二、承租人有下列情形之一者，縣（市）政府得隨時終止租約收回住宅：

- （一）將承租之住宅作非法使用者。
- （二）積欠租金連續達三個月，經催告仍不清償者。
- （三）將住宅轉租、分租或借予他人者。
- （四）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。
- （五）承租期間，經查核有不合規定資格者。
- （六）承租人及其共同居住之家屬有酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物或其他妨礙公共安全之不法情事，經查明屬實者。
- （七）其他違反租賃契約規定者。

十三、出租平價住宅於雙方租賃關係消滅時，承租人應於租賃關係消滅日前將住宅回復原狀返還縣（市）政府，未依規定回復原狀者，室內物品視為廢棄物處理。其遷離日以縣（市）政府實際點收住宅之日為準。

十四、為加速九二一震災重建區組合屋之拆除，縣（市）政府得以國民住宅出租予第三點安置對象以外之組合屋現住戶，除租金依下列規定外，準用平價住宅之規定：

- （一）九二一震災前自有房屋經政府判定全倒或半倒，已拆除未重建或未重購完成之受災戶租金依第六點所定租金之百分之七十計算。
- （二）非九二一震災受災戶：以第六點所定租金之百分之九十計算。

十五、平價住宅租金與國民住宅租金之差額及讓售折價損失與辦理平價住宅出租所需公證費、管理維護費用由政府編列公務預算支應之或得由九二一震災社區重建更新基金依規定補助支應。

十六、本作業要點有關規定應納入租賃契約內容。