



重建新社區開發住宅出租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

第一點 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出租及管理維護事項，特訂定本作業規範。

第二點 政府開發新社區供出租之住宅，由縣（市）政府辦理出租及管理維護執行事項。

新社區出租住宅興建完成後撥交出租機關。

第三點 申請承租新社區住宅者，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行政院九二一震災災後重建推動委員會核定者。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。

第四點 新社區住宅出租應辦理公告，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、出租住宅每戶租金、租賃保證金。
- 四、出租住宅租賃期限。
- 五、租金繳付方式及期限。
- 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受理機關。
- 九、受理申請之起訖日期。
- 十、其他有關事項。

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。

第五點 申請承租住宅者，應備具下列文件：

- 一、承租新社區住宅申請書。
- 二、全戶戶口名簿影本獲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。

前項承租新社區住宅申請表、切結書之格式，由出租機關定之。

第六點 新社區住宅之租金，由出租機關依坐落地段、住宅面積、樓層，參照附近房地租金及其他必要



之管理維護費用等訂定之。調整時，亦同。

第七點 新社區住宅出租機關得依承租人之購置能力、意願及實際需要，於新社區住宅出租一定年限後，採先租後售方式將該住宅及其基地讓售承租人。

出租機關辦理先租後售時，應徵詢承租人承購意願後，按需求戶數選擇適當區位集中配租，以利日後之社區管理。

先租後售之新社區住宅及其基地讓售價格，由出租機關參照新社區出售住宅售價折價訂定之。

第八點 新社區住宅出租機關辦理出租時，應通知承租人限期繳交二個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金，簽訂租賃契約並經公證後依現況點交房屋；其未在期限內辦理者，取消其承租資格，由合格之候補人依序遞補承租。

租賃契約書內容，由出租機關訂定之。

第九點 新社區出租住宅之租賃期限最長二年。承租人得於租賃期限屆滿前三十日內申請續租，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，將承租房屋騰空交還，逾期不交還者，其租賃保證金不予退還。

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出租機關，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，實際租住之期限不滿一個月者，以一個月計。

第十點 承租人於租期內有遲延繳納租金情形，如各次欠繳月（期）數累計達六個月（六期）者，出租機關得不同意其續租。

第十一點 新社區住宅承租人死亡，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出租機關提出申請，並以原租賃期限為其租賃期限。

第十二點 承租人有左列情形之一者，出租機關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、積欠租金達三個月，經催告仍不清償者。
- 三、將住宅轉租或借予他人者。
- 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妨害公共安全者（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不法情事，經查明屬實者）。
- 七、違反租賃契約約定者。

第十三點 新社區出租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騰空返還出租機關，如未依規定騰空者，室內物品將視為廢棄物處理，其遷離日以出租機關實際點收住宅之日為準。

第十四點 新社區出租住宅，由出租機關住宅單位負責辦理社區管理維護工作，除核定之租金外，並得依社區分別訂定並收取管理維護費用。