

法規名稱：(廢)獎勵投資興建國民住宅辦法

廢止日期：民國 104 年 03 月 31 日

第 1 條

本辦法依國民住宅條例（以下簡稱本條例）第三十二條之一規定訂定之。

第 2 條

公司組織之住宅興建業申請獎勵投資興建國民住宅，應符合下列條件：

- 一、辦妥公司登記，且其實收資本額不得低於新臺幣二千五百萬元。
- 二、建築開發商業同業公會之會員。
- 三、申請日之前五年內，有興建房屋累積完工實績達五十戶者。
- 四、未受廢止投資許可證明者，或曾受廢止投資許可證明，已逾五年者。

第 3 條

中央、直轄市、金門縣、連江縣主管機關為辦理獎勵投資興建國民住宅，應公告下列事項，並得以其他方式公告周知：

- 一、受理申請機關；其應為申請案坐落地點之直轄市、縣（市）主管機關。
- 二、受理申請期間；其期間不得少於一個月。
- 三、計畫辦理戶數。
- 四、公司組織之住宅興建業應具備之條件。
- 五、應檢附之文件資料。
- 六、申請案應符合之規定。
- 七、其他必要事項。

受理申請期間屆滿，如受理戶數未達計畫辦理戶數時，主管機關得將剩餘計畫戶數，另擇期依前項規定辦理公告；受理戶數超過計畫戶數時，按比例折減。

第 4 條

公司組織之住宅興建業申請獎勵投資興建國民住宅，應提出下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關為之：

- 一、申請書。
- 二、投資計畫書，其應記載事項如下：
 - （一）社區環境：包括鄰近地區之土地使用、道路交通、公共設施及基地位置圖。
 - （二）計畫內容：包括基地狀況、面積、土地使用、公共設備、建築密度、興建戶數、樓層、坪數、地價、造價、房地出售價格、興建進度、銷售計畫、建築配置圖、住宅平面圖及立面圖。
- 三、土地登記簿謄本、地籍圖謄本、都市計畫土地使用分區證明書及地價（公告土地現值）證明書。
- 四、共有或非自有土地，應檢具經法院公（認）證之土地使用或移轉同意書。

第 5 條

獎勵投資興建國民住宅之申請案，應符合下列規定：

- 一、每一申請案限單一申請人。

二、建築基地須位於都市計畫之住宅區內或實施區域計畫地區之甲種、乙種或丙種建築用地，依法已可供興建住宅使用，並取得土地所有權或使用權，其面積可供集中興建五十戶以上，三百五十戶以下之國民住宅，每戶自用面積以不超過一百十二平方公尺為限。

三、申請案之規劃設計及興建面積，應符合國民住宅社區規劃及住宅設計規則之規定。

四、自有、共有或非自有建築基地，無抵押權以外之他項權利設定；其設定抵押權者，抵押權人應為金融機構，債務人應為申請人。

前項第二款之建築基地，已領得使用執照且未逾一年，應由申請人取得申請案土地及建物所有權。建築型態屬公寓大廈者，應整棟尚未出售；建築型態屬透天住宅者，其申請範圍之各棟住宅應均尚未出售。

第 6 條

獎勵投資興建國民住宅之起造人，應為申請人。但其基地非申請人所有者，得由申請人及土地所有權人為共同起造人。

申請人應於領取使用執照前取得全部土地所有權，並辦理變更起造人為申請人。

第 7 條

直轄市、縣（市）主管機關受理投資申請案件後，應會同有關機關依下列程序審查：

一、核對申請文件，其有欠缺者，通知限期補正。

二、勘查土地及查證投資計畫書。

臺灣省各縣（市）主管機關依前項程序審查，並簽注意見後，陳報中央主管機關，經審定合格者，由中央主管機關發給投資許可證明書。直轄市、金門縣、連江縣主管機關依前項程序審定合格者，逕行發給投資許可證明書。

經中央、直轄市、金門縣、連江縣主管機關通知補正，屆期末補正或補正仍不合格者，應敘明理由駁回之。

主管機關得設審查小組辦理審查工作。

第 8 條

申請獎勵投資興建國民住宅之案件，合於下列條件之一者，得優先核准之：

一、配合政府重大建設者。

二、區段徵收國民住宅用地，原土地所有權人買回之土地。

三、土地重劃區或該地區道路及附近公共設施已完備者。

第 9 條

獎勵投資興建國民住宅之申請人，應於取得投資許可證明書之次日起九個月內開工，並將建造執照及開工報告書各一份，送請直轄市、縣（市）主管機關備查。

申請人於收受投資許可證明書前，已領得建造執照或開工者，應將建造執照及開工報告書各一份，送請直轄市、縣（市）主管機關備查。

第 10 條

獎勵投資興建之國民住宅採預約方式出售者，應在銷售計畫內載明，並於領得建造執照後預約出售。

第 11 條

獎勵投資興建國民住宅之申請人，於國民住宅及有關公共設施工程完竣，並領得使用執照後，檢具使用執照及竣工圖說各一份，向直轄市、縣（市）主管機關申請核發納稅限額證明及免徵不動產契稅證明。直轄市、縣（市）主管機關核發該證明時，並應副知當地稅捐稽徵機關。

第 12 條

獎勵投資興建國民住宅之申請人，應定期將出售之國民住宅及其承購人之資料列冊函報直轄市、縣（市）主管機關。

第 13 條

獎勵投資興建國民住宅之承購人辦理國民住宅貸款，應具備下列資格：

- 一、年滿二十歲，在當地設有戶籍者。
 - 二、與直系親屬設籍於同一戶或有配偶者。
 - 三、本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅者。
 - 四、符合行政院公告之收入較低家庭標準者。
- 有下列情形之一者，得不受前項第二款之限制：
- 一、年滿四十歲無配偶者。
 - 二、父母均已死亡、戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力且均無自有住宅之兄弟姊妹需要照顧者。

因特殊需要，直轄市、縣（市）主管機關得報請中央主管機關核准調整第一項資格之規定。

第 14 條

獎勵投資興建國民住宅貸款額度之計算基準為售價百分之七十。

前項售價之認定以核定投資計畫書所載房地售價為準。但其實際售價低於核定投資計畫書所載房地售價者，以實際售價為準。

前項投資計畫書所載房地售價，不得超過投資計畫申請當年度國民住宅計畫規定之售價上限。

第 15 條

獎勵投資興建國民住宅承購人符合國民住宅貸款資格者，其辦理國民住宅貸款之年限、利率、本息攤還方式，依國民住宅貸款辦法有關規定辦理。

第 16 條

辦理國民住宅貸款程序如下：

- 一、承購人於簽訂房地買賣契約時，應委託申請人向直轄市、縣（市）主管機關申請國民住宅貸款。
- 二、申請人應於使用執照核發之日起二年內，將承購人資料造冊，並檢附國民住宅貸款申請書等書件向直轄市、縣（市）主管機關申請貸款；未於規定期限內申辦國民住宅貸款，視同放棄。
- 三、直轄市、縣（市）主管機關接受申請，經資格審查後，應將合格之核定名冊及國民住宅貸款申請書等書件轉請辦理國民住宅貸款金融機構辦理貸款。臺灣省各縣（市）主管機關並應副知中央主管機關。
- 四、受託辦理國民住宅貸款之金融機構於承購人辦妥房地第一順位抵押權登記後，始得辦理國民住宅貸款之撥付。

已領得使用執照且未逾一年之獎勵投資興建國民住宅申請案，辦理前項國民住宅貸款，應自核發投資許可證明書二年內辦理。

第 17 條

申貸獎勵投資興建國民住宅貸款者，由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關，依下列方式於其土地及建築改良物之登記簿加以註記：

- 一、土地部分：土地單獨所有者，於土地登記簿標示部其他登記事項欄內加註國民住宅用地字樣。但土地係共有，加註作業有實際困難者，得免予加註。
- 二、建築改良物部分：於建築改良物登記簿標示部其他登記事項欄內註明國民住宅字樣。

前項註記，於清償全部貸款本息後，予以塗銷。

第 18 條

獎勵投資興建國民住宅之不動產買賣契約範本，由中央主管機關定之。

第 19 條

本辦法所定書、表格式，由中央主管機關定之。

第 20 條

本辦法自發布日施行。