

**法規名稱：**新市鎮住宅優先出售出租辦法

**修正日期：**民國 110 年 07 月 01 日

### **第 1 條**

本辦法依新市鎮開發條例（以下簡稱本條例）第二十三條第三項規定訂定之。

### **第 2 條**

- 1 依本辦法優先出售、出租之住宅，係指主管機關依本條例第十二條規定興建之住宅。
- 2 前項之住宅，包含建築基地。

### **第 3 條**

本條例第二十三條所稱新市鎮就業家庭，於申請優先承購、承租住宅時，應具備下列各款條件：

- 一、同一戶籍內成員之一已成年，且於新市鎮範圍內就業六個月以上者。
- 二、與前款同一戶籍內之成員，於該新市鎮所在及相鄰鄉（鎮、市、區）內均無自有住宅之家庭。

### **第 4 條**

本條例第二十三條所稱其他公共建設拆遷戶係指未經安置之新市鎮公共建設拆遷戶及由其他政府機關主辦未經安置之公共建設拆遷戶。

### **第 5 條**

主管機關得依下列順序辦理優先出售、出租住宅：

- 一、未經安置之新市鎮公共建設拆遷戶。
- 二、有利於新市鎮發展產業之新市鎮就業家庭。
- 三、前款以外之新市鎮就業家庭。
- 四、其他政府機關主辦未經安置之公共建設拆遷戶。

### **第 6 條**

主管機關辦理出售、出租住宅時，應先期公告，其公告事項如下：

- 一、依據。
- 二、申請資格及優先順序。
- 三、出售或出租住宅之坐落地點、建築物類型、樓層、每戶住宅面積、建地面積及在共有建地上所占之應有部分。
- 四、出售價格或出租住宅租金、租賃擔保金及租金調整方式。
- 五、出售住宅貸款金額及方式。
- 六、出租住宅租賃期限。
- 七、價款或租金繳付方法及期限。

- 八、承購人應負擔之其他相關費用。
- 九、申請書表文件銷售方式及地點。
- 十、申請案件送交方式及收件機關（構）名稱。
- 十一、受理申請之起訖日期。
- 十二、其他必要事項。

## 第 7 條

前條公告應於受理申請日前至少三十日為之。主管機關除應於機關門首公告五日外，應於出售、出租住宅所在地連續登報三日以上，並得函囑住宅所在地之鄉（鎮、市、區）公所張貼於該公所之公告牌。

## 第 8 條

- 1 申請承購、承租住宅者，應檢具下列文件：
  - 一、申請書。
  - 二、全戶戶口名簿影本。
  - 三、就業機關（構）核發之在職證明文件或公共建設拆遷戶拆遷證明文件。
  - 四、無自有住宅之切結書。
- 2 前項就業機關（構）核發之在職證明文件以申請日前三十日內核發者為限。
- 3 第一項申請書及切結書之格式，由主管機關定之。

## 第 9 條

- 1 第三條之有無自有住宅，以主管機關列冊送請財稅主管機關查核者為準。
- 2 申請人提出申請時，主管機關列冊送請財稅主管機關查核之資料發生變動，申請人應提出相關證明文件。

## 第 10 條

第五條之同一順位申請人數超過主管機關辦理出售、出租住宅戶數時，應採公開抽籤方式決定承購人、承租人及其選擇承購、承租之住宅。

## 第 11 條

- 1 優先出售、出租住宅價格，由主管機關按其土地、興建成本、土地使用分區、位置、建築物類型、樓層、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件，並參考鄰近地區房地價格或租金估定之。
- 2 如為優先出租住宅時，其租金之估算並考量鄰近地區房地價格、租金及其他管理維護必要之費用。

## 第 12 條

- 1 承購人應於主管機關通知之期限內繳交所需定金、配合款及有關費用，簽訂買賣契約，並備齊所

有權移轉登記之必要書件，辦理所有權移轉登記。

- 2 買賣契約書內容，由主管機關訂定之。

### 第 13 條

- 1 承購人依前條規定繳清價款，並備妥所有權移轉登記之必要文件後，主管機關應配合辦理所有權移轉登記、他項權利設定登記及會同承購人辦理現況點交，並製作點交紀錄。
- 2 辦理前項登記所需費用，除法令另有規定外，由承購人負擔。

### 第 14 條

- 1 承租人應於主管機關通知之期限內簽訂租賃契約、繳交租賃擔保金及第一個月租金，並依現況點交房屋。
- 2 租賃契約書內容，由主管機關訂定之。

### 第 15 條

- 1 出租時租賃期限不得超過二年，租賃期限屆滿，承租人擬繼續承租時，應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，其租賃擔保金不予退還。
- 2 前項租賃及續租期限合計最長不得超過六年。
- 3 承租人擬於租賃期限屆滿前終止租約者，應於三十日前以書面通知終止租約，並應將租金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。

### 第 16 條

住宅承租人死亡，其租約當然終止。但得由其共同生活之家屬就原租賃期限換約續租。原租賃期限屆滿，其同一戶籍內之成員如無租賃資格者，不得要求續租。

### 第 17 條

本辦法自發布日施行。