

法規名稱：(廢)國民住宅條例施行細則

廢止日期：民國 104 年 03 月 31 日

第 1 條

本細則依國民住宅條例（以下簡稱本條例）第四十四條規定訂定之。

第 2 條

依本條例第二條第一項第一款及第三款規定興建之國民住宅，以出售或出租為限。

依本條例第二條第一項第二款規定貸款人民自建及第四款輔助人民自購之國民住宅，以自住為限。

第 3 條

主管機關之權責劃分如下：

一、中央主管機關：

- (一) 國民住宅政策之釐定事項。
- (二) 國民住宅法規之研擬、制（訂）定及解釋事項。
- (三) 國民住宅計畫之策定事項。
- (四) 直轄市、縣（市）國民住宅計畫之核定、督導及考核事項。
- (五) 國民住宅資金之協調、統籌調度、督導及運用事項。
- (六) 國民住宅之土地取得、興建、出售（租）與管理等之協調、督導、考核及獎懲事項。
- (七) 國民住宅及其建材之規格、標準、預鑄興建技術等之審定、推動及研究發展事項。
- (八) 國民住宅採用新建材、新工法、新技術等之輔導及審定事項。
- (九) 直接辦理國民住宅之土地取得、興建、計價及管理事項。
- (十) 有關國民住宅資訊系統之統籌建立事項。
- (十一) 臺灣省各縣（市）獎勵投資興建國民住宅申請案件之公告及核辦事項。
- (十二) 臺灣省各縣（市）輔助人民自購住宅貸款利息補貼之核撥事項。
- (十三) 其他有關國民住宅事項。

二、直轄市主管機關：

- (一) 直轄市國民住宅計畫之擬訂及執行事項。
- (二) 貸款人民自建國民住宅之公告、受理、審查及核辦事項。



- (三) 獎勵投資興建國民住宅申請案件之公告、受理、審查及核辦事項。
- (四) 輔助人民自購住宅之公告、受理、審查與利息補貼之審查及核撥事項。
- (五) 國民住宅資金之協調、統籌調度及運用事項。
- (六) 國民住宅之土地取得、興建、計價、出售（租）及管理之執行事項。
- (七) 國民住宅社區必要公共設施之配合興建及其他有關興建計畫之配合事項。
- (八) 國民住宅需求預測及承購戶等候或抽籤名冊等資料之建立事項。
- (九) 有關直轄市國民住宅資訊系統之建立事項。
- (十) 其他有關國民住宅事項。

三、縣（市）主管機關：

- (一) 縣（市）國民住宅計畫之擬訂及執行事項。
- (二) 貸款人民自建國民住宅之公告、受理、審查及核辦事項。
- (三) 獎勵投資興建國民住宅申請案件受理及審查事項。
- (四) 輔助人民自購住宅之公告、受理、審查及利息補貼審核事項。
- (五) 國民住宅之土地取得、興建、計價、出售（租）及管理之執行事項。
- (六) 國民住宅社區必要公共設施之配合興建及其他有關興建計畫之配合事項。
- (七) 國民住宅需求預測及承購戶等候或抽籤名冊等資料之建立事項。
- (八) 有關縣（市）國民住宅資訊系統之建立事項。
- (九) 其他有關國民住宅事項。

金門縣、連江縣政府除前項第三款之規定外，並得辦理國民住宅資金之協調、統籌調度及運用事項。

第 4 條

直轄市、縣（市）主管機關應於每年度開始前一年二個月，依據國民住宅需求預測或承購戶等候名冊所列資料，擬訂該年度國民住宅先期計畫報中央主管機關。

中央主管機關應審酌直轄市、縣（市）年度先期計畫及其實際需要，依本條例第四條規定統籌規劃辦理。

第一項之年度國民住宅先期計畫，包括工作計畫及財務計畫。

第 5 條

依本條例第四條規定統籌規劃辦理國民住宅之資金來源如下：

- 一、政府編列預算。
 - (一) 各級政府統籌支撥之款項。
 - (二) 土地增值稅不少於實徵總額百分之二十之提撥款。
- 二、各金融機構配合之融資。
- 三、國民住宅自備款及基金貸款本息之回收款。
- 四、標售（租）商業、服務設施及其他建築物之盈餘價款。
- 五、其他依法取得之資金。

第 6 條

直轄市、金門縣及連江縣主管機關應設置國民住宅基金，其來源如下：

- 一、土地增值稅提撥款。
 - 二、本基金利息收入。
 - 三、運用本基金興建國民住宅之租金收入。
 - 四、國民住宅社區標售（租）商業、服務設施及其他建築物之盈餘款項。
 - 五、國民住宅社區土地開發增值收入。
 - 六、其他收入。
- 前項基金之收支、保管及運用事項，由直轄市、金門縣及連江縣主管機關定之。基金之收支情形，並應按季報中央主管機關備查。

第 7 條

直轄市主管機關直接興建之國民住宅，其戶數達五百戶以上者，應擬訂個案興建計畫，報請中央主管機關核定。

縣（市）主管機關直接興建之國民住宅，應擬訂個案興建計畫，報請中央主管機關核定。

第 8 條

政府直接興建之國民住宅個案興建計畫，其計畫內容由中央主管機關定之。

第 9 條

本條例第七條第一項所稱必要之公共設施，指社區聯外幹道、社區主要道

路、上下水道系統之聯外幹管、學校、市場、公園、綠地及其他經中央主管機關核定之設施。

前項公共設施，應由直轄市、縣（市）主管機關納入年度國民住宅興建計畫內配合興建。

第 10 條

本條例第七條第一項所稱商業設施，指單獨興建或利用國民住宅部分樓層設置之商店、商店住宅、超級市場、商業中心及其他供商業使用之設施。

第 11 條

本條例第七條第一項所稱服務設施，指郵政、電信、電力、自來水、瓦斯、加油、治安、消防、保健衛生與管理站、幼稚園、托兒所、社區活動中心、大眾運輸系統及其他經中央主管機關核定之設施。

前項服務設施為公用事業設施者，得由主管機關按社區需要量，協調各該事業主管機關優先配合辦理。

第 12 條

政府直接興建之國民住宅社區內興建之商業、服務設施及其他建築物，除配合社區需要，留供主管機關或其他有關機關使用者外，得由主管機關連同土地標售或標租，以其價款之盈餘撥充國民住宅基金或抵充國民住宅社區之公共設施費用。但抵充公共設施費用，不得超過其價款盈餘之百分之五十。

前項留供主管機關或其他有關機關使用之商業、服務設施及其他建築物，得按標售或標租底價出售或出租。

第 13 條

直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，報請中央主管機關核准後，將國民住宅社區內之商業、服務設施及其他建築物所需之土地，作價讓售與政府機關或公營事業機構自行興建。

第 14 條

主管機關為明瞭適宜興建國民住宅之土地，得訂定計畫，清查非公用之公有土地及公營事業機構所有土地面積在○·二公頃以上，或毗鄰土地合併

計算後之面積達○・二公頃以上之下列土地：

- 一、位於都市計畫住宅區內之空地或低度利用之土地。
- 二、都市計畫商業區以外之其他使用分區及省、縣轄市都市計畫外之低度利用土地。
- 三、老、舊公有建築物及其他有關之設施已有遷建計畫或需拆除重建之土地。
- 四、照價收買之土地。
- 五、都市計畫區內，依法可縮減之公共設施保留地。

第 15 條

經清查適宜興建國民住宅之非公用之公有土地及公營事業機構所有土地，得報經行政院核准，供興建國民住宅之用。

前項土地之管理機關或事業機構將該土地作其他使用前，應先通知當地主管機關協議價購，並將結果報行政院備查。

第 16 條

適宜興建國民住宅之非公用之公有土地及公營事業機構所有土地，其讓售價格由當地主管機關與土地管理機關協議之。協議不成時，依下列程序辦理：

- 一、國有土地、公營事業機構土地：由中央主管機關、財政部、經濟部、行政院主計處組成評估小組，財政部負責召集，評定讓售價格；評估時，應邀請有關公營事業機構參加。
- 二、直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）有土地：由財政、地政、國民住宅、主計單位組成評估小組，財政單位負責召集，評定讓售價格，層報行政院決定之。

第 17 條

適宜興建國民住宅之非公用之公有土地及公營事業機構所有土地，依本條例第九條規定協議作價讓售時，其地上物之補償及處理，應於評定土地價格時，一併依法估計，並計入土地取得成本。

第 18 條

適宜興建國民住宅之土地，經行政院決定價格而讓售不成者，該土地管理

機關或公營事業機構辦理標售時，其底價如低於原決定價格，土地管理機關或公營事業機構應先行通知主管機關按標售底價優先承購。

第 19 條

依本條例第十條第一項規定施行區段徵收之範圍，直轄市、縣（市）主管機關應檢具興辦事業計畫書、土地之位置圖、地籍圖等有關圖說，層轉中央主管機關複勘後，報請行政院核定之。

第 20 條

本條例第十一條第二項所定原土地所有權人買回土地之總面積，依下列公式計算之：

- 一、區段徵收開發完成後可供建築使用土地總面積＝區段徵收地區土地總面積－（公共設施用地面積＋單獨興建之商業、服務設施用地面積＋其他建築物用地面積）。
- 二、個別原土地所有權人可買回之最高土地面積＝區段徵收開發完成後可供建築使用土地總面積× 50/100 ×個別原土地所有權人被徵收之地面積／區段徵收土地總面積

前項計算結果，應通知原土地所有權人。

第 21 條

本條例第十四條所定之地價稅，公有土地以動工興建之日為其開始課徵之日；私有土地以取得所有權之日為其開始課徵之日。但私有土地於取得所有權之前先行動工者，以動工興建之日為開始課徵之日。

前項地價稅，應由直轄市、縣（市）主管機關填具申請書，連同建築執照或取得所有權證明文件，向該管稅捐稽徵機關申請繳納。

第 22 條

本條例第十六條所定政府興建之國民住宅及其基地之售價，其成本依下列方式計算之：

- 一、房屋部分：依房屋及公用建築之建造費、工程管理費、墊款利息、有關稅捐及其他與建築、管理有關之必要費用之總額與房屋總面積之比例，分戶計算之。
- 二、土地部分：依土地取得地價、地上物之補償及處理費用、墊款利息、

開發費用、有關稅捐及其他與土地使用、管理有關之必要費用總額，按各戶之應有部分比例計算之。但其核計低於出售當期公告土地現值者，以當期公告土地現值為成本。

第 23 條

政府出售國民住宅及其基地依本條例第十七條規定移轉時，其土地所有權移轉登記及建築改良物所有權第一次登記，得由直轄市、縣（市）主管機關集中辦理，除應繳納之稅捐、規費及代辦費用外，不得收取任何費用。前項登記，應在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，建築改良物登記簿標示部主要用途欄內註明國民住宅字樣，但基地非全部屬於國民住宅用地時，得於土地登記簿其他登記事項欄註明。

本條例第十七條規定之第一順位法定抵押權，應由直轄市、縣（市）主管機關列冊囑託地政機關辦理登記，免發他項權利證明書。於全部貸款本息清償後，由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關辦理塗銷登記，或由所有權人憑債務清償證明書向地政機關申辦塗銷登記。

第 24 條

國民住宅承購人依本條例第十九條規定將國民住宅及基地出售、出典、贈與或交換時，由直轄市、縣（市）主管機關出具符合移轉條件之證明，向地政機關辦理登記。

本條例第十九條第一項所定居住期間之計算，應以主管機關交屋之日或產權移轉登記完成之日起，按實際居住之累計時間為準；實際居住之事實，得依戶籍設定或其他有關證明認定之。遺贈或繼承取得之國民住宅得併計遺贈人或被繼承人之居住期間。但法院拍賣國民住宅時，債務人得不受居住期間之限制。

第 25 條

國民住宅承購人依本條例第十九條第一項規定將國民住宅及基地出售、出典、贈與或交換者，應提前清償全部貸款本息。但其承購人、承典人、受贈人或交換人依本條例第十九條第一項規定按原承購人之國民住宅貸款餘額及剩餘期限申請國民住宅貸款者，得經直轄市、縣（市）主管機關核准後，以債務承擔方式辦理。

第 26 條

本條例第二十四條第一項及第三十條所稱自備土地，指依有關法令規定得申請建築住宅使用之土地。

第 27 條

本條例第二十四條第二項所稱經主管機關核准之住宅，指經直轄市、縣（市）主管機關核准，並以自行興建為原則之下列住宅：

- 一、因重大災害或配合實施重大建設拆遷戶需重建之住宅。
- 二、在農村、漁村、鹽區、廠礦區及偏遠地區原有老舊房屋須拆除重建或擬新建之住宅。
- 三、為景觀及其他特殊需要須重建或新建之住宅。

第 28 條

依本條例第三十七條第三項規定由主管機關接辦之國民住宅，其土地及建築物補償之估算標準如下：

- 一、土地按原核定投資計畫當年度公告現值估算。
- 二、建築物按實際興建完成進度估算。

第 29 條

直轄市及縣（市）主管機關應建立國民住宅興建個案名冊，提供國民住宅選購人參考。

第 30 條

本條例第三十九條所稱參加購屋儲蓄存款達一定標準者，指在政府指定之金融機構參加購屋儲蓄存款，儲存一年以上，其存款本息達當年度國民住宅售價上限百分之三十以上者。

第 31 條

本條例第三十九條所稱優先核准，指直轄市、縣（市）主管機關核配貸款自建國民住宅或政府直接興建國民住宅時，參加購屋儲蓄存款達前條規定標準者，得先於其他申請核配。

第 32 條

直轄市、縣（市）主管機關依本條例第二十一條、第二十三條及第二十九條規定，移送之案件，於移送前，應先就其事實加以調查，並附可供證明或釋明之證據，以便審理。

第 33 條

本細則自發布日施行。