

法規名稱：(廢)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

廢止日期：民國 104 年 03 月 31 日

第一章 總則

第 1 條

本辦法依國民住宅條例第七條第三項訂定之。

第 2 條

國民住宅之出售及商業、服務設施暨其他建築物之標售，包括建築基地在內。

國民住宅社區內之地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地、法定空地外之空地，除契約另有約定外，應登記為公有，並供公共使用；國民住宅主管機關得依規定申請免繳房屋稅及地價稅。

第 3 條

出租國民住宅之租金及標租商業、服務設施暨其他建築物之租金底價，由國民住宅主管機關依坐落地段、房屋面積，並參照附近房地租金及其他必要之保養維護及保險費用等訂定，報請上級主管機關備查之。調整時，亦同。

第二章 國民住宅出售、出租

第 4 條

申請承購或承租國民住宅者，應具備下列各款之條件：

- 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，均無自有住宅且無國民住宅貸款尚未清償者。但申請承租國民住宅者，不受無國民住宅貸款尚未清償之限制。

四、符合行政院公告之收入較低家庭標準者。

申請承購國民住宅者本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，應出具同意書，由國民住宅主管機關查詢有無前項第三款國民住宅貸款尚未清償情事。

有下列情形之一者，得不受第一項第二款之限制：

- 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、身心障礙或沒有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，當地國民住宅主管機關得報請內政部核准調整第一項承購、承租之限制。

第 5 條

國民住宅社區之興建，基地內合法建築物因配合社區之興建而拆除者，其所有權人符合前條條件者，得承購該社區國民住宅一戶。但共同所有者僅得以共有人名義或以其中一人名義承購該社區國民住宅一戶。

第 6 條

國民住宅主管機關得依實際需求，於國民住宅個案配售（租）時，至多保留五分之二戶數，供符合第四條條件之原住民、低收入戶、榮民、單親及三代同堂等家庭承購或承租。

前項單親家庭，係指申請承購或承租國民住宅時離婚滿一年、喪偶或未曾結婚，且育有子女為未成年或年滿二十歲仍在學、無謀生能力而需照顧者。

第一項所稱三代同堂家庭，係指申請承購或承租國民住宅時與直系親屬三代，設籍在同一戶滿一年者。

第 7 條

具備第四條條件，且有下列情形之一者，得有優先承購或承租國民住宅之權利：

- 一、自有住宅因配合公共工程拆遷，並取得拆除證明者。
- 二、現為國民住宅承租戶。
- 三、參加購屋儲蓄存款達一定標準者。
- 四、依法有優先承購或承租國民住宅權利者。

前項第二款以國民住宅承租身分申請優先承購國民住宅者，於列入等候名冊後遷出承租國民住宅，仍符合承購國民住宅條件者，得保留其等候順位。

第一項第三款參加購屋儲蓄存款者，於獲配國民住宅前，其本息均不得提領。

第 8 條

前條優先承購或承租戶之比率，同一社區不超過依第五條及第六條配售或配租後之剩餘可供配售或配租戶數之三分之一為原則。

國民住宅主管機關得因實際需求與彈性運用需要，自行調高前項優先承購或承租戶之比率。但最高比率不得超過二分之一。

第 9 條

有無自有住宅之認定，以國民住宅出售或出租機關列冊送請財政部財稅資料中心查核者，或由承購人向稅捐稽徵機關申請之歸戶財產查詢清單證明為準。

第 10 條

國民住宅主管機關得採依序配售、配租或公開抽籤方式辦理出售、出租國民住宅。

前項採依序配售或配租者，應建立等候名冊。經列入等候名冊之等候戶，於等候承購或承租期間，應符合國民住宅承購或承租之資格。

已公告公開抽籤出售、出租一次以上而未出售、出租之國民住宅，再辦理配售或配租時，可採隨到隨辦方式辦理。

第 11 條

國民住宅出售或出租應辦理公告，其公告事項如下：

- 一、出售或出租國民住宅之坐落地點、類型、層樓、每戶住宅面積、建地面積及在共有建地上所占之應有部分。
- 二、出售或出租國民住宅之出售價額或每月租金。
- 三、申請人應具備之各項條件及優先順序。
- 四、出售國民住宅貸款金額、攤還期限、利率及每月分期攤還之金額。
- 五、承購人應繳配合款數額、繳納期限及繳納方式。
- 六、承購人應繳之房屋投保火險費、地震險費、規費及其他有關費用。
- 七、申請人應填送之各種書表名稱及辦理出售或出租地點。
- 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、對重複申請人之處理方式。

十一、其他事項。

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登報公告至少三日。

第 12 條

國民住宅申請承購或承租人應具備下列書件：

- 一、承購或承租國民住宅申請書。
- 二、戶口名簿影本。
- 三、符合第四條第一項第三款及第四款規定之切結書或證明文件。

符合第五條及第七條優先承購或承租者，應另檢附證明文件。

前項承購或承租國民住宅申請書及切結書格式，由國民住宅主管機關定之。

第 13 條

國民住宅主管機關出售國民住宅，應通知承購人依規定期限繳交定金、配合款及有關費用，簽訂買賣契約、貸款契約，並備齊所有權移轉登記之必要書件。逾期末辦理者，取消其承購權，由合格候補人依序遞補承購。

第 14 條

國民住宅主管機關出租國民住宅，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；其未在期限內辦理者，取消其承租權，由合格之候補人依序遞補承租。

第 15 條

國民住宅主管機關辦理國民住宅出租時，應與承租人簽訂租賃契約，租賃期限最長為二年，並經法院公證後通知承租人進住。承租人得於租賃期限屆滿前一個月申請續租，逾期末申請者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。

前項租賃及續租期限合計最長不得超過六年。但以單親家庭、六十五歲以上無配偶之人、低收入戶、原住民、身心障礙者、配合公共工程拆遷戶資格承租國民住宅者，租賃期限得延長為十二年。

因特殊需要，當地國民住宅主管機關得調整前項租賃期限並報內政部備查。

承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應於一個月前通知國民住宅主管機關，並應將租金繳納至遷離之月份止，實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。

第 16 條

國民住宅承租人死亡，其租約當然終止。但具有下列身分之一者，得申請換約續租，其租賃期限至原租賃期限為止：

- 一、承租人死亡時戶籍內之配偶或直系親屬。
- 二、承租人死亡時戶籍內原依第四條第二項規定申請之需照顧兄弟姐妹。

第 17 條

國民住宅承租人於承租期間，經國民住宅主管機關查核有不符規定資格者，國民住宅主管機關得終止租約並收回出租之國民住宅。

前項規定，應納入租賃契約內容。

第 18 條

國民住宅承購人於簽訂契約時，應將所承購之國民住宅投保火險及地震險，其投保期限至貸款還清時為止，所需費用由承購人負擔之。

前項投保火險及地震險手續，得委由承辦國民住宅貸款業務之銀行辦理之。

第 19 條

國民住宅主管機關應於國民住宅承購人辦竣承購手續後，會同承造商及承購人點驗交屋，並取得承購人簽具之國民住宅領受證後，將該屋鑰匙交付承購人接收管理。

第 三 章 商業、服務設施及其他建築物標售、標租

第 20 條

商業、服務設施及其他建築物之標售、標租應行公告，其公告事項如下：

- 一、標售、標租之坐落地點、類型、樓層、住宅之建地面積及在共有建地上所占之應有部分。
- 二、標售或標租作業程序。

三、標售或標租之底價。

四、投標無效規定。

五、得標人應辦之手續。

六、標的物點交及辦理移轉登記事項。

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登報公告至少三日。

第 21 條

標售之商業、服務設施及其他建築物之底價，由國民住宅主管機關參照標售當時鄰近民間售價按下列原則訂定之：

- 一、房屋按建物各層分擔國民住宅成本指數為基準，並參照標售當時直轄市、縣（市）不動產（房屋）標準評定表所定各街路地段之調整率。
- 二、土地參照直轄市、縣（市）有土地售價查估加成標準。

第 22 條

標售、標租商業、服務設施及其他建築物之投標人應於開標日前向指定金融機構按公告底價標示金額繳納百分之十押標金，將收據及標單郵寄國民住宅主管機關查驗。

未得標者，押標金無息退還，得標者抵充標的物總價款或租賃房屋之保證金。

第 23 條

標售、標租之商業服務設施及其他建築物經二次招標無人投標時，得調整底價再行標售、標租。

第 24 條

標售、標租之得標人應於規定期限內繳清投標總價款或二個月房屋租金同額之保證金及第一個月租金，並簽訂買賣或租賃契約；逾期不辦理者，以棄權論，由國民住宅主管機關重新辦理標售、標租。

第 四 章 附 則

第 25 條

國民住宅主管機關辦理出售、出租或標售、標租業務，應按季編製報表，層報內政部備查。

第 26 條

本辦法自發布日施行。