

法規名稱：臺北市政府受理中繼住宅申請處理原則

制(訂)定日期：民國 109 年 09 月 16 日

當次沿革：中華民國 109 年 9 月 16 日臺北市政府府都企字第 10930979182 號令訂定發布全文 23 點；並自 109 年 9 月 17 日生效

一、臺北市政府為加速老舊住宅社區更新改建，以維護公共利益、保障公共安全，提供部分臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）管有住宅，供拆除重建期間使用，特訂定本原則。

二、本原則名詞定義如下：

（一）中繼住宅：指現供中繼使用之永平出租國民住宅、基河三期出租國民住宅及依臺北市社會住宅出租辦法（以下簡稱出租辦法）第二十條規定經本府專案核准供安置使用之社會住宅。

（二）候租人：指欲承租中繼住宅，透過實施者或起造人申請控留中繼住宅者。

（三）準承租人：指通過都發局配租資格審查，得承租中繼住宅之候租人。

（四）承租人：指已與都發局完成簽約公證事宜之準承租人。

（五）預定配租日：指實施者或起造人依照相關工程期程，自行預估之開始租用中繼住宅之日期；該日期限於都發局受理收件日之次日起一百八十天內。

（六）受理收件日：指實施者或起造人依第四點規定提出申請，並完整檢附第五點所定資料之日。

（七）申請基地：進行拆除重建案件之建築基地。

三、申請基地位於臺北市（以下簡稱本市）且符合下列各款情形之一者，適用本原則之規定：

（一）依都市更新條例規定辦理重建。

（二）依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建。

（三）依臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例規定，經評定宜予拆除重建。

（四）依臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例規定，經鑑定須拆除重建。

符合前項規定申請控留中繼住宅者，申請流程圖詳附件一。

四、申請控留中繼住宅，應由申請基地之實施者或起造人（以下簡稱申請者）於申請建造執照後提出。但屬由本府自行實施之公辦都市更新案，由實施者於舉行聽證程序後提出。前項申請，同一申請基地，以申請一次為限。

申請控留中繼住宅有應補正者，都發局應將補正事項一次通知申請者限期補正；屆期末補正或補正不完全者，駁回其申請。

五、申請者依前點規定申請控留中繼住宅者，應檢附下列文件：

(一) 申請書：內容須包含申請基地名稱與地號、申請控留中繼住宅之名稱與戶數及預定配租日。

(二) 重建時程表：內容須包含預定拆除重建日及完工日。

(三) 候租人名冊：內容須包含姓名、身分證字號、電話、通訊地址及戶籍地址。

(四) 切結書：候租人知悉第九點所列承租資格條件。

(五) 申請建造執照掛件證明。

符合第三點第一款規定申請者，除前項所定文件外，應檢附事業計畫核定函影本；以權利變換方式辦理都市更新者，應檢附權利變換計畫核定函影本。但屬由本府自行實施之公辦都市更新案，免檢附前項第五款、事業計畫核定函影本或權利變換計畫核定函影本文件。

符合第三點第二款規定申請者，除第一項所定文件外，應檢附重建計畫核定函影本及個別候租人之申請基地所有權狀或其他可證明所有權之文件。

符合第三點第三款或第四款規定申請者，除第一項所定文件外，應檢附申請基地地上物拆除同意書及個別候租人之申請基地所有權狀或其他可證明所有權之文件。

六、都發局於受理控留中繼住宅申請後，視中繼住宅可出租戶數與時程，依本原則辦理初審；初審通過者，按受理收件日之先後順序辦理控留。但因政策需要，經業務主管機關報經本府專案核定者，不在此限。

前項控留申請初審結果，應以書面通知申請者；中繼住宅可出租戶數足以控留時，該申請基地列為正取案件，不足控留時，該申請基地列為備取案件，依序遞補。

候租人需變更時，申請者應於收受控留申請初審結果通知前，以書面通知都發局，並檢附新候租人名冊；申請控留中繼住宅之戶數變更，亦同。

初審結果通知後，因候租人死亡需變更時，準用第十七點規定，並由申請者以書面通知都發局。

都發局控留中繼住宅以單一基地為原則。擬控留二處以上基地時，申請者應於都發局同意起租日三十日前檢附各中繼住宅基地之候租人名冊；逾期未提出，喪失候租資格。

第二項備取案件備取資格自預定配租日之次日起算，保留一百八十天，其獲遞補者，適用本原則有關正取案件之規定；逾期未獲遞補者，喪失候租資格。

七、申請基地經都發局通知為正取案件者，申請者應於收受初審結果十五日內繳交控留保證金；未繳交者，視為放棄候租資格。

前項控留保證金，於都發局與申請基地內最末位準承租人簽訂租賃契約後，無息退還申請者。

前項控留保證金之退還，都發局於扣除全數控留戶數控留期間之水費基本費及電費底度費後，退還申請者。但最末位準承租人完成簽約後，承租人數未達控留戶數半數以上者

，都發局僅退還控留保證金之半數。

第一項控留保證金之計算，以中繼住宅控留戶數、每戶月租金及控留期間之乘積計之。符合第三點第三款及第四款規定申請者，免繳納控留保證金。

本點所稱控留期間，指都發局通知初審結果之次月起至同意起租之月份止。

八、都發局初審同意控留後，應書面通知正取案件之候租人於一定期限內申請配租資格審查。

九、承租中繼住宅者，應具備下列資格條件：

(一) 為申請基地之合法建築物所有權人。

(二) 家庭成員除申請基地外，均無位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅。

(三) 家庭成員之不動產價值，除申請基地外，應低於公告受理申請當年度本市中低收入戶家庭財產之不動產金額。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。

前項所稱家庭成員，應符合出租辦法第四條第三項規定。

家庭成員之共有住宅，其持分換算面積未滿四十平方公尺且戶籍未設於該處者，視為無自有住宅；共同共有住宅依其潛在應有部分計算其持分換算面積。但家庭成員持有之共有住宅為同一住宅，且其持分換算面積合計達四十平方公尺以上者，不適用之。

第一項第三款不動產價值之計算，土地以公告現值為準，房屋以評定標準價格為準。共同共有不動產得依其潛在應有部分計算之。

同一家庭成員或同一門牌者，申請中繼住宅以承租一戶為限。

十、前點自有住宅及不動產之認定，以中繼住宅候租人自申請日前一個月內向稅捐稽徵機關申請之財產歸屬資料清單為準。必要時，都發局得列冊送請稅捐稽徵機關或財政部財稅資料中心查核。

十一、候租人應於都發局依第八點通知之一定期限內檢具下列文件，向都發局申請配租資格審查：

(一) 候租人之全戶戶籍謄本。

(二) 家庭成員之財產歸屬資料清單。

候租人無法於前項所定期限內申請資格審查者，得於規定期限屆滿前向都發局申請展期一個月，並以一次為限。逾期未提出配租申請或展延申請者，喪失候租資格。

十二、都發局受理配租申請後，應將審查結果，以書面通知候租人及申請者。

十三、申請者於收受都發局配租資格審查結果後，應自行與準承租人協商配租順序；協商不成者，申請者得檢附協商紀錄向都發局申請以抽籤方式決定配租順序。

十四、都發局辦理出租時，應通知中繼住宅之準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之租金；雙方應簽訂租賃契約，並經公證後通知承租人進住。

中繼住宅之準承租人未能依限簽約者，得申請延期一個月，並以一次為限。

準承租人未依前二項規定辦理者，其承租權失其效力。

第一項公證費用由承租人與都發局各負擔二分之一。但簽約後因可歸責於承租人之事由，於租期開始前或承租期間未滿一年即終止租約者，公證費用由承租人全額負擔，都發局並得自第一項所定保證金逕予扣抵。

十五、前點租賃契約之期限為三年。承租人於租賃期限屆滿時，仍符合本原則規定者，應於租賃期限屆滿一個月前，檢附第十一點所定文件以書面向都發局申請續租。逾期未申請或申請未獲准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。

前項續租期限每次三年，最長不得超過拆除重建案件完工並領得使用執照接通水電後九十日。

承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應於一個月前通知都發局，並繳納遷離完成當月之租金；不滿一個月者，以一個月計算。

十六、符合第三點第一項各款規定之中繼住宅承租人，應繳納租金及管理維護費。租金以市價計收為原則，管理維護費按營運維護與管理成本估算。

前項所稱市價，係委託三家以上專業估價者查估市場租金行情後評定之。

前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。

第一項租金及管理維護費得每三年參照本市消費者物價指數及市場租金行情調整之。

十七、承租人死亡，其租約當然終止。但承租人死亡時，與承租人同一戶籍內之配偶或直系血親繼承承租人申請基地之合法建築物所有權，且符合第九點規定者，得向都發局申請換約續租至原租賃期限屆滿。

十八、都發局得要求承租人將戶籍遷入配租之中繼住宅並提出證明文件；必要時，得訪視住宅，檢查建築物、設施及設備，及核對承租人身分，承租人不得拒絕。

十九、承租人於租賃期間內有不符第九點規定之情事時，都發局應終止租約並收回中繼住宅。

二十、都發局得衡酌中繼住宅之政策功能及空置情況，將空置戶數於空置期間辦理短期出租或使用。

二十一、有下列情形者，業務主管機關得檢具候租人名冊及預定配租日資料申請配租中繼住宅，並經其專案簽報本府核定：

(一) 經災害防救業務主管機關提出之本市重大災害災民。

(二) 需地機關依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第二十一條規定辦理之建築物所有權人。

(三) 需地機關辦理區段徵收範圍內工程改建需配合安置之現住戶。

(四) 其他經評估確有承租中繼住宅必要，且具政策理由者。

符合前項各款規定之中繼住宅承租人，其租賃期限以三年為原則。但業務主管機關專案簽報本府核定者，不在此限。

業務主管機關依第一項第二款至第四款規定辦理者，應繳納控留保證金。

前項控留保證金之數額、收取及退還等事項，準用第七點規定。

符合第一項各款規定之中繼住宅承租人，應繳納之租金及管理維護費，除管理維護費按營運維護與管理成本估算外，租金按下列方式計收之：

(一) 符合第一項第一款規定者：於業務主管機關專案簽報本府時核定。

(二) 符合第一項第二款至第四款規定者：租金按市價之百分之八十五計收。

符合第一項規定申請控留中繼住宅者，申請流程圖詳附件二。

二十二、承租人之同性伴侶經戶政事務所註記者，準用本原則有關配偶之規定。

二十三、本原則實施前，以中繼安置為目的，承租永平出租國民住宅及基河三期出租國民住宅之承租人，不受第九點第一項第三款之限制。