

檔 號：
保存年限：



臺北市政府 函

地址：中區辦公室：10488臺北市中山區南
京東路3段168號18樓
承辦人：廖珮君
電話：02-27772186轉2510
傳真：02-27771029
電子信箱：udd-peichun@mail.taipei.
gov.tw

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國109年9月7日

發文字號：府授都企字第10930634922號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

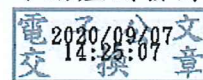
附件：如說明一（10447253_10930634922_1_ATTACHMENT1.pdf、
10447253_10930634922_1_ATTACHMENT2.pdf、10447253_10930634922_1_ATTACHMENT3.
pdf、10447253_10930634922_1_ATTACHMENT4.pdf、
10447253_10930634922_1_ATTACHMENT5.pdf）

主旨：「臺北市政府受理中繼住宅申請處理原則」業經本府109
年9月7日府都企字第10930634921號令發布實施，並自109
年9月7日生效，請查照。

說明：

- 一、檢送旨揭令影本（含條文）、總說明及流程圖各1份。
- 二、本案業已完成臺北市政府法律事務管理系統線上填報作
業，系統流水號為1091300J0013，請法務局刊登臺北市法
規查詢系統。

正本：臺北市政府財政局、臺北市政府工務局、臺北市政府社會局、臺北市政府消防
局、臺北市政府地政局、臺北市政府地政局土地開發總隊、臺北市都市更新處、
臺北市建築管理工程處、臺北市建築師公會、中華民國建築經理商業同業公會、
中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、臺北市不動產開發商業同業公會
副本：臺北市議會（含附件）、臺北市政府法務局（含附件）



訂定「臺北市政府受理中繼住宅申請處理原則」

訂定總說明

- 一、臺北市政府為積極推動都市更新重建、危老重建、輻射屋重建及海砂屋重建，並維護公共利益、保障公共安全，供原建物所有權人於建物拆除重建期間，除於民間租屋市場另覓租屋處以外，由臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）適量提供管有之住宅（永平出租國民住宅、基河三期出租國民住宅及部分社會住宅），供民眾有多元居住方案選擇。
- 二、都發局現以永平出租國民住宅、基河三期出租國民住宅作為中繼住宅，供更新改建社區居民於拆除重建期間短期租賃居住，並依「臺北市政府運用出租國宅做為中繼國宅處理原則」受理中繼住宅申請。另考量本市社會住宅存量漸增，依臺北市社會住宅出租辦法第二十條規定：「本府興辦之社會住宅，因配合老舊住宅更新改建、協助本市重大災害災民安置或提供六十歲以上者持有本市不動產參與包租代管交換承租，經本府專案核准使用之部分，不適用本辦法規定。」後續本府興辦之社會住宅作中繼使用者，將考量區位、戶量及周邊老舊社區分布狀況，專案核准後始對外提供。為使都發局管有之部分市有出租住宅作為中繼住宅具一致性規定，爰訂定本原則。
- 三、本原則共二十三點，其重點說明如下：
 - （一）第一點明定本原則之立法緣由。
 - （二）第二點明定本原則之名詞定義。
 - （三）第三點明定本原則適用情形。
 - （四）第四點明定中繼住宅之申請主體及申請時點。
 - （五）第五點明定申請中繼住宅之應備文件。

- (六) 第六點明定申請中繼住宅之初審程序。
- (七) 第七點明定控留保證金之繳納、退還及計算方式。
- (八) 第八點明定都發局應書面通知候租人申請配租資格審查。
- (九) 第九點明定中繼住宅承租資格。
- (十) 第十點明定自有住宅及不動產之認定方式。
- (十一) 第十一點明定候租人申請中繼住宅配租資格審查之應備文件。
- (十二) 第十二點中繼住宅之配租申請結果應以書面通知候租人。
- (十三) 第十三點明定中繼住宅配租方式。
- (十四) 第十四點明定中繼住宅出租應簽訂租賃契約並經公證及簽約時之公證費用分攤方式。
- (十五) 第十五點明定中繼住宅租期及續租期限。
- (十六) 第十六點明定中繼住宅收取之租金及管理維護費計算方式。
- (十七) 第十七點明定中繼住宅承租人死亡之處理方式。
- (十八) 第十八點明定中繼住宅管理方式。
- (十九) 第十九點明定承租中繼住宅期間，不得將拆除重建社區之土地或合法建築物所有權移轉予他人。
- (二十) 第二十點明定中繼住宅得於空置期間辦理短期出租或使用。
- (二十一) 第二十一點明定不予適用本原則之例外情形。
- (二十二) 第二十二點明定承租人之同性伴侶為經戶政事務所註記之同性伴侶，準用本處理原則有關配偶之規定。
- (二十三) 第二十三點明定本原則實施前已承租本市中繼住宅現租戶不受第九點第一項第三款之限制。

訂定「臺北市政府受理中繼住宅申請處理原則」條文對照表

訂定規定	說明
<p>名稱： 臺北市政府受理中繼住宅申請處理原則</p>	<p>明定規定名稱。</p>
<p>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。</p>	<p>一、明定本原則立法緣由。 二、臺北市政府刻積極推動都市更新重建、危老重建、輻射屋重建及海砂屋重建，並維護公共利益、保障公共安全，前開案件拆除重建期間，都發局基於救急不救窮之政策，將適量提供管有之住宅，作為民間租屋市場以外之多元居住方案選項。 三、為使都發局管有之中繼住宅具一致性規定，爰訂定本原則。</p>
<p>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。</p>	<p>一、明定本原則名詞定義。 二、都發局現以永平出租國民住宅及基河三期出租國民住宅作為中繼住宅，並依「臺北市政府運用出租國宅做為中繼國宅處理原則」受理中繼住宅申請；另本市社會住宅存量漸增，依臺北市社會住宅出租辦法第二十條規定：「本府興辦之社會住宅，因配合老舊住宅更新改建、協助本市重大災害災民安置或提供六十歲以上者持有本市不動產參與包租代管交換承</p>

- (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。

租，經本府專案核准使用之部分，不適用本辦法規定」，故後續本府興辦之社會住宅作中繼使用者，將考量區位、戶量及周邊老舊社區分布狀況，專案核准後始對外提供，故前開兩者稱為中繼住宅。爰訂定第一款規定。

三、實施者或起造人依規定申請控留中繼住宅，所提供都發局該申請基地內欲承租中繼住宅者，稱為候租人。爰訂定第二款規定。

四、通過都發局配租資格審查，得承租中繼住宅之人，稱為準承租人。爰訂定第三款規定。

五、準承租人與都發局完成簽約公證事宜後，稱為承租人。爰訂定第四款規定。

六、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，稱為預定配租日；另參酌建築法第五十四條規定，起造人自領得建造執照之日起，應於六個月內開工。因中繼住宅存量有限，且控留後即無法出租運用，為避免住宅資源閒置過久，故規範預定配租日限於都發局受理收件日之次日起一百八十天內。爰訂定第五款規定。

七、實施者或起造人依第四點規

	<p>定提出控留中繼住宅申請時，依第五點規定完整檢附資料之日(若須補正，指最後補正完備之日)，稱為受理收件日。爰訂定第六款規定。</p> <p>八、為利第三點適用，明定申請基地之定義指進行拆除重建案件之建築基地。</p>
<p>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：</p> <p>(一) 依都市更新條例規定辦理重建。</p> <p>(二) 依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建。</p> <p>(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。</p> <p>(四) 依臺北市高氯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。</p> <p>符合前項規定申請控留中繼住宅者，申請流程圖詳附件一。</p>	<p>一、明定本原則適用情形。</p> <p>二、都發局為積極推動都市更新重建、危老重建、輻射屋重建及海砂屋重建，於拆除重建期間，原建物所有權人除於民間租屋市場另覓租屋處以外，都發局適量提供管有之市有出租住宅作為中繼住宅，供民眾有多元居住方案選擇。爰訂定第三點第一項規定。</p> <p>三、明定符合本點第一項規定申請控留中繼住宅者，申請流程圖詳附件一。爰訂定第三點第二項規定。</p>
<p>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</p>	<p>一、明定中繼住宅之申請主體及申請時點。</p> <p>二、考量中繼住宅資源有限，因住宅資源一旦控留即無法辦理出租，為避免住宅資源控</p>

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；屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請。

留時間過久，且都市更新重建、危老重建、輻射屋重建及海砂屋重建案件於申請建造執照後再提出控留申請，其中繼住宅需求戶數及期間較為明確，明定實施者或起造人於申請建造執照後向都發局提出中繼住宅控留申請。此外，依照都市更新條例第十二條規定，公辦都市更新態樣包含本府自行實施、本府經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施、本府同意其他機關（構）自行實施及本府同意其他機關（構）經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施等四種態樣，又依照臺北市公辦都市更新實施辦法第十六條規定：「公辦都更案範圍內之土地及建築物所有權人如有安置需求，都發局得優先提供中繼住宅予以安置。」由於本府主導自行實施之都市更新案件，為加速進程，原則於更新階段前期即提出安置方案，所有權人配合度較高，故依臺北市公辦都市更新實施辦法辦理公辦都更且由本府自行實施者，申請控留中繼住宅之時間點予以提前由實施者於舉行聽證程序後提出。至於其餘形式之公辦都更案件，仍

	<p>可於實施者於申請建造執照後提出。爰訂定本點第一項規定。</p> <p>三、申請控留中繼住宅係以團進團出方式辦理，為避免候租人個案逐一申請，行政效能不彰，由實施者或起造人調查中繼需求後，一次提出申請。至於同一申請基地，係以建造執照申請書及其附件所列之建築土地為準。爰訂定本點第二項規定。</p> <p>四、實施者或起造人申請控留中繼住宅如有缺件，都發局應一次通知限期補正，屆期不予補正或補正不完全者，予以駁回。爰訂定本點第三項規定。</p>
<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(二)重建時程表：內容須包含預定拆除重建日及完工日。</p> <p>(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。</p>	<p>一、明定申請中繼住宅之應備文件。</p> <p>二、為瞭解拆除重建案件基本資訊、申請控留之中繼住宅名稱與戶數及預定配租日，故應檢附申請書載明上列事項。爰訂定本點第一項第一款規定。</p> <p>三、為瞭解拆除重建案件之重建期程，故應檢附重建時程表，並載明預定拆除重建日及完工日期。爰訂定本點第一項第二款規定。</p> <p>四、為管控中繼住宅候租人名單，故應檢附候租人名冊，並載明姓名、身分證字號、</p>

(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。

電話、通訊地址及戶籍地址。爰訂定本點第一項第三款規定。

五、由於中繼住宅控留申請係由實施者或起造人提出，為使候租人於控留申請階段即瞭解中繼住宅承租資格規定，避免誤登記有中繼需求，故應檢附切結書。爰訂定本點第一項第四款規定。

六、依第四點第一項本文規定，中繼住宅控留申請係實施者或起造人於申請建造執照後始可提出，故應檢附申請建造執照掛件證明。爰訂定本點第一項第五款規定。

七、為瞭解申請基地是否實為依都市更新條例規定辦理重建，除了第一項文件以外，實施者尚須檢附事業計畫或權利變換計畫核定函影本。但屬第四點第一項規定，由本府自行實施之公辦都市更新案，係由實施者於舉行聽證程序後即可提出，該時點事業計畫或權利變換計畫尚未核定，免檢附第一項第五款及事業計畫核定函影本或權利變換計畫核定函影本文件，由都發局會辦都市更新處，確認實施者係於舉行聽證程序後提出申請。爰訂定本點第二項規定。

八、為瞭解申請基地是否實為依

都市危險及老舊建築物加速重建條例規定辦理重建，除第一項文件外，起造人應另檢附重建計畫核定函影本；另為審核候租人名冊之需要，申請人亦應檢附個別候租人之申請基地所有權狀或其他可資證明所有權之文件。爰訂定本點第三項規定。

九、依臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例及臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例規定重建者，除第一項文件外，起造人應另檢附申請基地地上物拆除同意書；另為審核候租人名冊之需要，申請人亦應檢附個別候租人之申請基地所有權狀或其他可資證明所有權之文件。此外，輻射屋係由行政院原子能委員會每年定期造冊函送各縣市政府，故其申請案件由都發局會辦建築管理工程處，以確認符合第三點第三款規定；海砂屋係由本市建築管理工程處列冊公告，其申請案件由都發局會辦建築管理工程處，以確認符合第三點第四款規定。爰訂定本點第四項規定。

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

一、明定申請中繼住宅之初審程序。
二、本市中繼住宅資源有限，其

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

申請係採隨到隨辦，區分為兩大申請階段。第一階段為實施者或起造人依第三點至第五點規定提出中繼住宅控留申請，都發局依本點規定視可出租戶數及時程辦理初審，並按受理收件日之先後順序控留中繼住宅。但若需配合本府重大政策時，則不在此限。爰訂定本點第一項規定。至於第二階段為配租資格審查，相關規定規範於第八點至第十一點。

三、明定控留申請初審結果應通知之對象及方式，並載明通知內容；當都發局同意初審通過時，且中繼住宅可出租戶數全數滿足實施者或起造人提出之中繼需求戶數時，該申請基地列為正取案件，若不足全數控留時，該申請基地列為備取案件，依序遞補。爰訂定本點第二項規定。

四、考量實務上都發局同意控留送達前，候租人名單可能有變更之情形，實施者或起造人應於收受控留申請初審結果通知前檢附新候租人名冊予都發局；此外，當都發局同意控留前，若申請控留中繼住宅之戶數有增減情形，實施者或起造人應於收受控留申請初審結果通知前提出新申請控留戶數予都發局。

者，喪失候租資格。

- 爰訂定本點第三項規定。
- 五、當候租人於申請配租資格審查前死亡，準用第十七點規定，候租人之變更，限於與候租人同一戶籍內之配偶或直系血親得繼承候租人申請基地之合法建築物所有權者，並應符合第九點資格條件，前開變更，由實施者或起造人以書面通知都發局，爰訂定本點第四項規定。
- 六、原則上都發局提供控留中繼住宅為單一基地，倘控留中繼住宅基地達二處以上始達備取案件之控留戶數時，都發局得依本點第二項通知正取時，實施者或起造人應自行協調各候租人欲入住之基地別，並於都發局同意起租日三十日前檢附各中繼住宅基地之承租人名冊。逾期未提出或提出不完整時，該案件喪失候租資格。爰訂定本點第五項規定。
- 七、為鼓勵民眾預為規劃拆除重建期間之住處，並確立備取資格有效期間，明定備取案件遞補期限為預定配租日之次日起一百八十天內。逾期仍未遞補為正取案件者，喪失其候租資格。至於申請基地為備取案件者，遞補為正取案件，適用本原則繳納控留保證金、配租租格審查、

	<p>簽訂租約等所有正取案件應遵循事項之規定。爰訂定本點第六項規定。</p>
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、明定控留保證金之繳納、退還及計算方式。</p> <p>二、考量中繼住宅資源有限，為避免控留時間過長或控留戶數與實際入住戶數差距過大，申請基地列為正取案件時，實施者或起造人應繳納控留保證金，未繳交者則視為放棄候租資格。爰訂定本點第一項規定。</p> <p>三、當申請基地內之最後一位準承租人（含延期簽約之準承租人）與都發局簽訂租賃契約後，都發局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，將控留保證金退還實施者或起造人。但為避免發生控留戶數與實際入住戶數落差過大，影響中繼住宅資源的有效利用之情形，當完成簽約戶數未達控留戶數之一半，都發局不扣除全數控留戶數控留期間之水費基本費及電費底度費，直接退還當初實施者或起造人繳納控留保證金之一半。爰訂定本點第二項及第三項規定。</p> <p>四、控留保證金之計算係以以中繼住宅控留戶數、每戶月租金及控留期間（月數）計之。</p>

	<p>爰訂定本點第四項規定。</p> <p>五、為鼓勵海砂屋及輻射屋重建，明定依本原則第三點第三款及第四款規定辦理者免繳納控留保證金。爰訂定本點第五項規定。</p> <p>六、明定控留期間係指都發局通知初審結果之次月起至同意起租之月份止（舉例：都發局二月一日函告實施者或起造人同意自五月一日起控留一百戶中繼住宅，則實施者或起造人應繳納三月一日至四月三十日兩個月之一百戶控留保證金，五月一日起則由承租人繳交租金）。爰訂定本點第六項規定。</p>
<p>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。</p>	<p>考量申請控留中繼住宅係由實施者或起造人提出，為避免候租人未能知悉其已具申請配租審查之資格，都發局於初審同意控留申請後，以書面通知正取案件之候租人。至於備取案件則俟其遞補為正取案件後，通知候租人。爰訂定本點規定。</p>
<p>九、承租中繼住宅者，應具備下列資格條件：</p> <p>(一) 為申請基地之合法建築物所有權人。</p> <p>(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。</p>	<p>一、明定中繼住宅承租資格。</p> <p>二、考量本市中繼住宅資源有限，承租中繼住宅者，以拆除重建案件之合法建築物所有權人為限。爰訂定本點第一項第一款規定。</p> <p>三、考量家庭成員如於本市、新北市、基隆市或桃園市有其他自有住宅時，應優先運用</p>

(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。

之。爰訂定本點第一項第二款規定。

四、為避免家庭成員擁有位於其他縣市高價值之住宅或其他高價值不動產，造成不公平之現象。爰訂定本點第一項第三款規定。

五、明定本原則所稱之家庭成員，依出租辦法第四條第三項規定辦理。爰訂定本點第二項規定。

六、參考出租辦法第四條第五項及第六項規定，明定家庭成員共有住宅之認定方式及不動產價值計算方式。爰訂定本點第三項及第四項規定。

七、考量本市中繼住宅資源有限，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。爰訂定本點第五項規定。

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

明定自有住宅及不動產之認定方式，此外，由於預定配租日為都發局受理收件日之次日起一百八十天內，即第一階段實施者或起

<p>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。</p>	<p>造人提出中繼住宅控留申請至第二階段候租人之配租資格審查約有六個月之時間落差，為使配租資格審查時，都發局可以取得最近之財產歸屬資料清單，故候租人應於配租資格審查申請日前一個月提出財產歸屬資料清單；又本點後段明定都發局有於必要時查調財稅資料之權限，爰訂定本點規定。另候租人不得據後段主張因都發局有查核財稅資料之權限而免除其應提出財產歸屬資料清單資料，併予敘明。</p>
<p>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：</p> <p>(一)候租人之全戶戶籍謄本。</p> <p>(二)家庭成員之財產歸屬資料清單。</p> <p>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。</p>	<p>一、明定候租人申請中繼住宅配租資格審查之應備文件。</p> <p>二、為確認家庭成員範圍及其名下之不動產，故候租人應檢具全戶戶籍謄本及家庭成員之財產歸屬資料清單。爰訂定本點第一項規定。</p> <p>三、候租人無法於都發局依第八點通知期限內申請配租資格審查，得申請展期一次。逾期未提出逐戶配租申請或展延申請，則候租中繼住宅之資格失其效力。爰訂定本點第二項規定。</p>
<p>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。</p>	<p>明定中繼住宅之逐戶配租申請結果應以書面通知候租人，並通知實施者或起造人，以辦理第十三點規定之協商配租順序。</p>
<p>十三、申請者於收受都發局配租資格審查結果後，應自行</p>	<p>一、明定中繼住宅配租方式。</p> <p>二、為決定準承租人之選屋順</p>

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。

序，由實施者或起造人與準承租人以協商配租順序辦理，協商不成時（例如，同一住宅單元有兩位以上準承租人欲承租），為證明實施者或起造人確實與準承租人協商不成，故要求檢附協商紀錄向都發局申請以抽籤方式決定配租順序。至於申請基地列為備取案件者，俟中繼住宅可出租戶數得全數滿足需求戶數，該備取案件依序遞補為正取案件，準承租人依第十一點規定辦理向都發局申請配租資格審查，再依本點規定進行配租作業。爰訂定本點規定。

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

一、明定中繼住宅出租應簽訂租賃契約並經公證。

二、實務上，都發局於簽約前函告準承租人應繳納之二個月房屋租金總額之保證金及第一個月之租金，要求承租人於簽約前繳納前開款項完畢後，始可辦理簽約。

三、明定簽約之公證費用分攤方式。

<p>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。</p>	
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、明定中繼住宅租期及續租期限。</p> <p>二、中繼住宅租約採三年一約，續租期限最長至拆除重建案件完工，並領得使用執照接通水電後九十日。爰訂定本點第一項及第二項規定。</p> <p>三、明定中繼住宅承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，其租金計算方式。實務上，承租人應於每月二十日前繳納當月租金，承租人欲提前終止租約時，應於一個月前通知都發局並繳納最後一個月之租金。爰訂定本點第三項規定。</p>
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>前項專業估價者，指不動</p>	<p>一、明定中繼住宅收取之租金及管理維護費計算方式。</p> <p>二、實施者或起造人應協助解決合法建築物所有權人於申請基地拆除重建期間之居住問題，若是自地自建之合法建築物所有權人亦應在民間租屋市場自行尋覓住所為宜。都發局係基於救急不救窮之政策，提供有限之中繼住宅資</p>

<p>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。</p>	<p>源，故明定中繼住宅之租金以市價計收；此外，實務上管理維護費之計收，係評估中繼住宅營運期間（五十五年）之營運維護與管理成本後估算每坪管理維護費用。爰訂定本點第一項規定。</p> <p>三、參酌本市社會住宅租金評定方式係委託三家以上專業估價者查估市場租金水準後評定。爰訂定本點第二項規定。</p> <p>四、明定本點第二項所稱專業估價者係指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。爰訂定本點第三項規定。</p> <p>五、考量中繼住宅租賃契約係採三年一約，明定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，以符合市場租金水準。爰訂定本點第四項規定。</p>
<p>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。</p>	<p>一、明定中繼住宅承租人死亡之處理方式。</p> <p>二、中繼住宅承租人死亡時，申請換約續租者仍應符合第九點之資格條件，換約續租至原租賃期限屆滿後，應依第十五點規定申請續租。爰訂定本點規定。</p>
<p>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</p>	<p>一、明定中繼住宅管理方式。</p> <p>二、參考出租辦法第十七條第一項規定：「社會住宅之經營管理者得要求承租人將戶籍遷</p>

<p>物、設施及設備，及核對承租人身分，承租人不得拒絕。</p>	<p>入並提出證明文件；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。」定之。</p>
<p>十九、承租人於租賃期間內有不 符合第九點規定之情事 時，都發局應終止租約並 收回中繼住宅。</p>	<p>中繼住宅係為加速老舊住宅社區 更新改建提供短期之居住協助， 如於承租中繼住宅期間將拆除重 建社區之土地或合法建築物所有 權或其權利移轉予他人、擁有自 有住宅或家庭成員之不動產價值 高於本市中低收入戶家庭財產之 不動產金額等不符合第九點規定 之情事時，已不符合原中繼安置 目的。爰訂定本點規定。</p>
<p>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。</p>	<p>一、明定中繼住宅得於空置期間 辦理短期出租或使用。 二、審計處一百零二年十二月三 日查核意見略以：「...無任何 改建社區按中繼國宅處理原 則第三點規定檢具相關資料 向該局提出申請情形下...逕 自辦理控留...」，爰依一百零 二年五月十五日簽奉市府核 定之中繼國宅控留及短期出 租原則，明定都發局定期檢 討中繼住宅需求及使用情況 之規定，得辦理短期出租。 未來都發局將選定部分社宅 作為中繼住宅，為使中繼住 宅於空置期間做有效利用， 將辦理短期出租或使用。爰 訂定本點規定。</p>
<p>二十一、有下列情形者，業務主</p>	<p>一、考量本市重大災害災民收容</p>

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

安置係依「臺北市重大災害災民收容安置作業執行計畫」辦理且具急迫性，故以各類災害業務主管機關專案簽報方式辦理。爰訂定本點第一款規定。

- 二、公共工程拆遷安置係依「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，故由該項公共工程主管機關專案簽報方式辦理。爰訂定本點第二款規定。
- 三、為配合本府重大政策推動，區段徵收之臨時性安置應以專案住宅安置為優先，倘有現住戶需配合工程改建安置者，其臨時性安置以專案簽報方式辦理。爰訂定本點第三款規定。
- 四、目前本府財政局為改建市有老舊宿舍，安置其眷屬宿舍內之現住人，專簽報府安置中繼住宅之案例。故若經本府需用單位評估有中繼安置必要性時，由需用單位敘明政策理由專案簽報本府核定。爰訂定本點第四款規定。
- 五、因中繼住宅係基於救急不救窮原則，在原建物拆除重建期間，提供民眾緊急及短期居住，故採專案簽報之案件，其承租人租期以三年為原則，但業務主管機關專案簽報本府核定者，不在此

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。

限。爰訂定本點第二項規定。

六、考量中繼住宅資源有限，為避免控留時間過長或控留戶數與實際入住戶數差距過大，除第一項第一款重大災害災民之安置因具有急迫性，從提報需求至災民入住之期程應相當短暫，故免納保證金以外，業務主管機關依第一項第二款至第四款規定專簽報府者，仍應繳納控留保證金，而其控留保證金之數額、收取及退還等事項。爰訂定本點第三項及第四項規定。

七、考量依第一項第一款採專案簽報本府核定者，係具有災害急迫性，次參酌臺北市重大災害災民收容安置作業執行計畫，中繼住宅係屬中期安置（十五天以上至六個月），屆時應考量災害種類、須安置期間及災民特性後，專案簽報租金；依第一項第二款至第四款採專案簽報本府核定者，係屬配合本府政策推動，故明定租金按市價之百分之八十五計收。至於管理維護費之計收，係評估中繼住宅營運期間（五十五年）之營運維護與管理成本後估算每坪管理維護費用。爰訂定本點第五項規定。

八、明定符合本點第一項規定申

	<p>請控留中繼住宅者，申請流程圖詳附件二。爰訂定本點第六項規定。</p>
<p>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。</p>	<p>司法院釋字第七四八號解釋施行法（以下簡稱施行法）於一〇八年五月二十四日施行，施行法第二條規定：「相同性別之二人，得為經營共同生活之目的，成立具有親密性及排他性之永久結合關係。」、第二十四條第二項規定：「民法以外之其他法規關於夫妻、配偶、結婚或婚姻之規定，及配偶或夫妻關係所生之規定，於第二條關係準用之。」即國人與承認同性結婚國家人士（或者兩位國人）於一〇八年五月二十四日起得辦理同性結婚登記。惟依照一〇九年三月二十五日內政部台內戶字第一〇九〇一〇七六五三號函略以，考量同性別者結婚登記制度甫施行，似宜給予較多時間調適，又維持原有註記亦無損公益，故得辦理同性結婚登記而未辦理者，其原有同性伴侶註記不予刪除。綜上所述，基於尊重多元文化精神，已辦理同性結婚登記者，依施行法準用配偶相關規定；至於得辦理同性結婚登記而未辦理者或本國人與未承認同性婚姻效力之國家人士，仍應給予保障，故明定承租人之同性伴侶經戶政事務所註記時，準用本原則有關配偶之規定。爰訂定本點規定。</p>
<p>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</p>	<p>現本市以永平出租國民住宅及基河三期出租國民住宅作為中繼住宅，考量部分現住戶未來續租時，恐未能符合第九點第一項第三款之資格條件，</p>

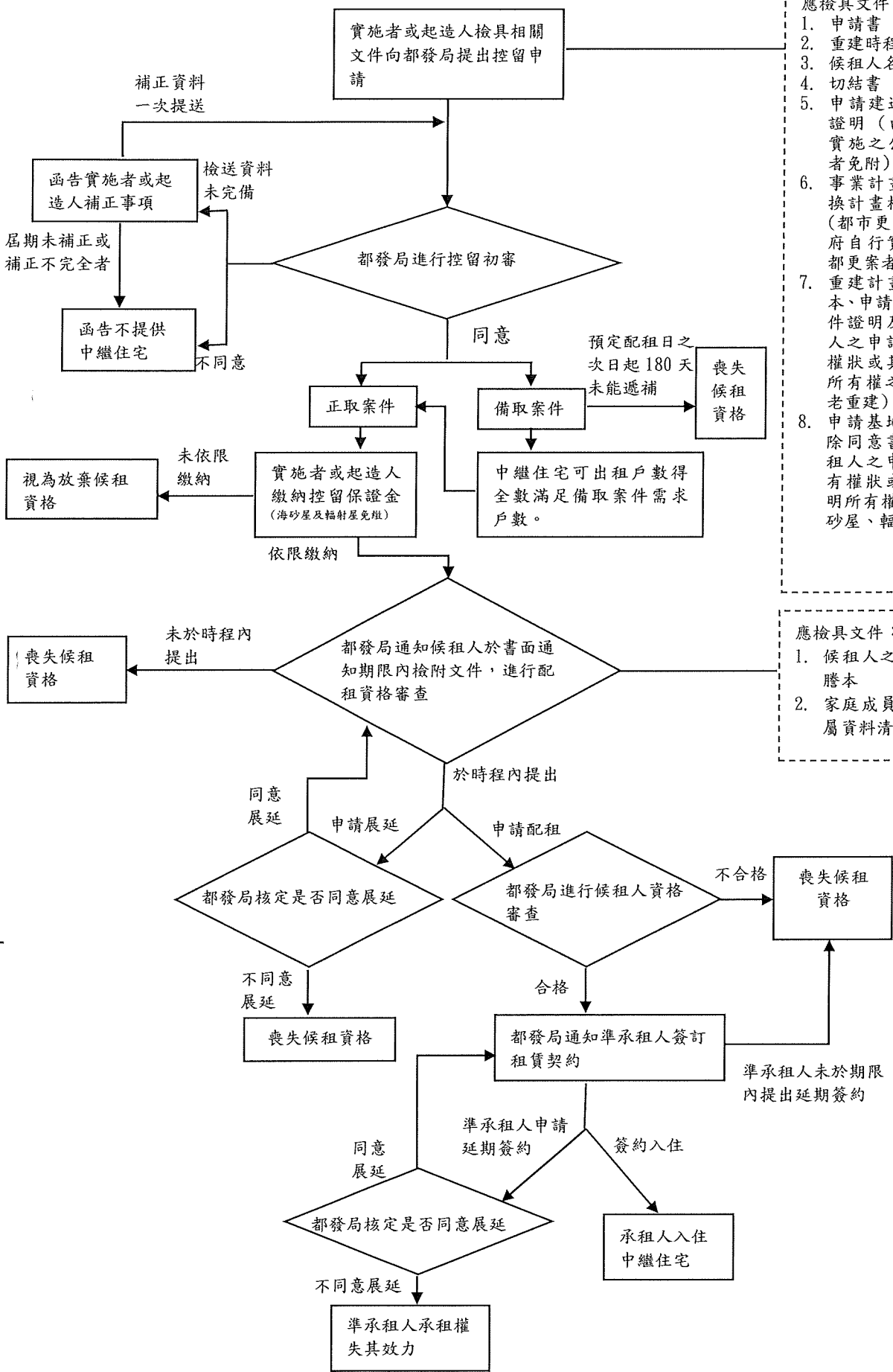
人，不受第九點第一項
第三款之限制。

為保障其既有權益，爰訂定本點規定。

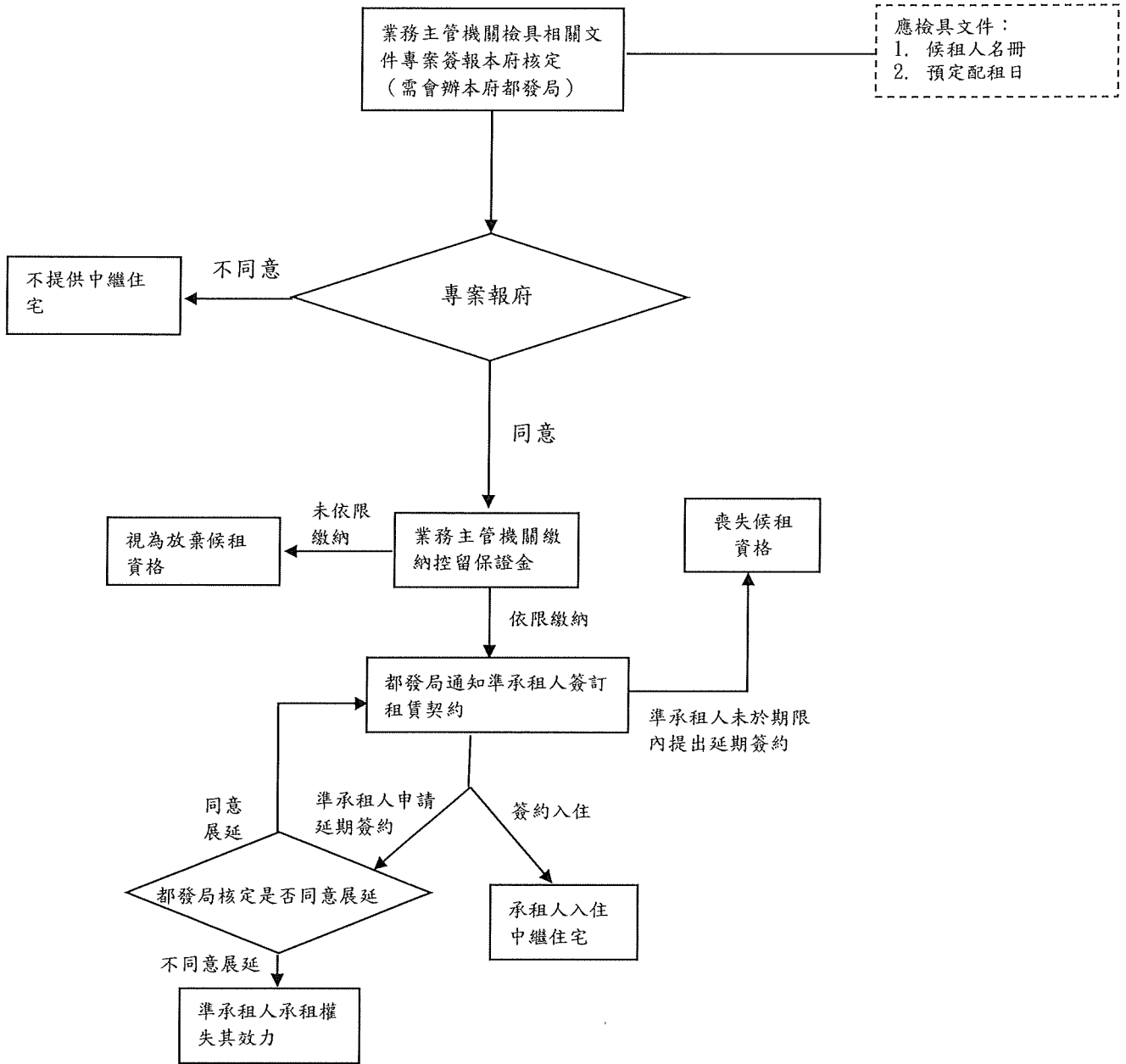
臺北市政府受理中繼住宅申請處理原則 申請流程圖

- 應檢具文件：
1. 申請書
 2. 重建時程表
 3. 候租人名冊
 4. 切結書
 5. 申請建造執照掛件證明 (由本府自行實施之公辦都更案者免附)
 6. 事業計畫或權利變換計畫核定函影本 (都市更新，但由本府自行實施之公辦都更案者免附)
 7. 重建計畫核定函影本、申請建造執照掛件證明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 (危老重建)
 8. 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 (海砂屋、輻射屋)

- 應檢具文件：
1. 候租人之全戶戶籍謄本
 2. 家庭成員之財產歸屬資料清單



臺北市政府受理中繼住宅申請處理原則 申請流程圖



檔 號：

保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國109年9月7日

發文字號：府都企字第10930634921號



訂定「臺北市政府受理中繼住宅申請處理原則」，並自109年9月7日生效。

附「臺北市政府受理中繼住宅申請處理原則」及流程圖1份。

市長柯文哲

都市發展局局長黃景茂執行