

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 公告

發文日期：中華民國110年10月21日

發文字號：北市都服字第1103089244號

附件：申請書、切結書、臺北市中繼住宅租賃契約書(樣本)



主旨：公告更正本市中繼住宅受理申請承租公告。

依據：臺北市政府受理中繼住宅申請處理原則。

公告事項：

一、中繼住宅控留申請：

(一)申請資格：拆除重建案件之建築基地（下稱申請基地）

位於臺北市，且符合下列情形之一：

- 1、依都市更新條例規定辦理重建。
- 2、依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建。
- 3、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。
- 4、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。

(二)申請主體及時點：

- 1、申請基地之實施者或起造人（下稱申請者）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。
- 2、前款申請，同一申請基地，以申請一次為限。

(三)應備文件：

- 1、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。
- 2、重建時程表：內容須包含預定拆除重建日及完工日。
- 3、候租人名冊：內容須包含各候租人之姓名、身分證字號、電話、通訊地址及戶籍地址。
- 4、切結書：由各候租人簽屬，均須知悉「臺北市政府受理中繼住宅申請處理原則」（下稱中繼處理原則）第9點所列承租資格條件。
- 5、申請建造執照掛件證明。
- 6、除上列文件外，申請者依其申請依據，尚須檢附以下文件：

(1)依都市更新條例規定辦理重建：事業計畫核定函影本或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，免檢附申請建造執照掛件證明、事業計畫核定函影本或權利變換計畫核定函影本文件。

(2)依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建：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。

(3)依臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例規定或臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例規定拆除重建：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。

(四)補正須知：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。

二、申請者控留資格審查（初審程序）：

- (一)郵寄掛號或臨櫃遞件申請：本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，依中繼處理原則辦理審查，並以書面通知申請者審查結果。
- (二)審查結果：審查通過者，按受理收件日之先後順序及中繼住宅可出租戶數辦理控留。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。
- (三)備取案件：備取資格自預定配租日次日起算，保留180天，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。
- (四)控留以單一基地為原則：擬控留二處以上中繼住宅基地時，申請者應於本局同意起租日30日前檢附各基地之候租人名冊；逾期未提出者，喪失候租資格。
- (五)候租人名冊變動：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，以書面通知本局，並檢附新候租人名冊；申請控留戶數變更時，亦同。通知初審結果後，因候租人死亡需變更者，準用中繼處理原則第17點，並由申請者以書面通知本局。

三、控留保證金：

- (一)計算方式：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（所謂「控留期間」，係指本局通知初審結果之次月起至同意起租之月份止）。
- (二)限期繳交：經本局通知為正取案件者，申請者應於收受初審結果15日內繳交控留保證金；未繳交者，視為放棄候租資格。
- (三)簽約後退還：本局與申請基地內最末位準承租人簽訂租

賃契約後，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，無息退還申請者。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，本局僅退還控留保證金之半數。

(四)免繳控留保證金：依中繼處理原則第3點第3款及第4款規定申請者，不須繳納控留保證金。

四、候租人配租資格審查（複審程序）：

(一)由候租人提出申請：申請基地之合法建築物所有權人（即候租人）收受本局配租資格審查通知後，須於本局指定期限內提出申請。

(二)應備文件：

1、全戶戶籍謄本。

2、家庭成員財產歸屬資料清單。

(三)郵寄掛號或臨櫃遞件申請：為求公平性，除特別註明者外，各項資格及文件均以本局收件日作為判定基準日。

(四)資格限制：

1、無其他自有住宅：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；家庭成員持有之共有住宅，其持分換算面積未滿40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40平方公尺以上者，不適用之。

2、不動產現值總額限制：家庭成員之不動產價值（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），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

- 3、住宅協助資源不得重複受領：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，且本人及家庭成員亦不得承租本市出租國民住宅、社會住宅或借住平價住宅（經本府社會局確認不得續約之平價住宅住戶不受此限制，惟簽約時須提出平價住宅退租證明書）。
- 4、未積欠本府債務：與本府存有債務關係，尚未清償完竣者，不得承租中繼住宅。
- 5、本公告所稱家庭成員，係指：
- (1)申請人本人、配偶、戶籍內申請人及配偶之直系血親及該直系血親之配偶。
 - (2)申請人父母均已死亡，戶籍內有未滿20歲或已滿20歲仍在學、身心障礙或無謀生能力，且均無自有住宅需要照顧之兄弟姊妹。
 - (3)經戶政事務所註記之同性伴侶，準用本公告有關配偶之規定。
 - (4)前述同戶籍或戶籍內，指同一戶號之戶籍謄本或戶口名簿紀載之上開成員。
- (五)展延須知：候租人無法於本點第1項所定期限內申請資格審查者，得於規定期限屆滿前向本局申請展期1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。
- (六)書面審查：本局受理配租申請後，依候租人所附資料，審核其是否具備中繼處理原則第9點規定之承租資格；並以書面通知候租人及申請者審查結果。
- (七)配租順序：申請者於收受本局複審結果後，應自行與通過審查之候租人（即準承租人）協商配租順序；協商不成者，申請者得檢附協商紀錄向本局申請以抽籤方式決

定配租順序。

五、租期及續租：

- (一)租賃期限：每期租期最長3年，但拆除重建案件，完工並領得使用執照接通水電後第90日屆滿時，租賃關係即行消滅。
- (二)續租申請：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1個月前，檢附中繼處理原則第11點所定文件以書面向本局申請續租。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。
- (三)提前終止租約：承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應於1個月前通知本局，並繳納遷離完成當月之租金；不滿1個月者，以1個月計算。

六、簽約公證：

- (一)書面通知：經申請者以書面通知本局準承租人選取之門牌號後，本局將另行通知準承租人簽約時間及地點。
- (二)限期繳交保證金：複審合格之候租人（即準承租人）須繳交2個月房屋租金總額之保證金及第一個月之租金，方可辦理契約公證手續。
- (三)公證費用：
 - 1、原則3年1約，承租人須負擔半數公證費用，並於簽約時繳交。
 - 2、若因可歸責於本局之事由，致未滿3年需重新簽約者，重新簽約之公證費用由本局全額負擔。
 - 3、以下情形，公證費用由承租人全額負擔，且本局得自保證金中逕予扣除：
 - (1)承租人於簽約後租期開始前或租期未滿1年，提前退租或終止租約。
 - (2)因可歸責於承租人之事由，致未滿3年需重新簽約，重新簽約之公證費用。

(四)延期簽約：準承租人如未能依限簽約，得申請延期1個月，並以一次為限。

(五)喪失承租權：準承租人未依規定繳納保證金，或未能依限簽約者，其承租權失去效力。

七、死亡繼承：承租人死亡，其租約當然終止。但承租人死亡時，符合下列條件者，得申請換約續租至原租期屆滿：

(一)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。

(二)未違反中繼處理原則第9點及本公告第4點第4項之規定。

八、其他：

(一)申請書表取得方式：

1、本局網站下載 (<http://www.udd.gov.taipei/>)。

2、臨櫃免費索取（本局承辦中繼住宅業務單位：依其實際辦公處所，目前位置：臺北市中山區南京東路三段168號18樓）。

(二)管理扣分制度：為求承租戶優質之居住生活與環境品質，特別針對「衛生、清潔及安寧」等生活事項實施「管理扣分制度」，違規達一定程度者，將終止租賃契約，務請充分了解與配合。

(三)既有契約終止條款：租賃契約針對諸如轉租、非法使用中繼住宅、欠租達2個月經催告仍不清償、不具承租資格等情節較嚴重事由，訂有契約終止條款，承租人如有違反，即依程序終止租約收回住宅。

(四)本公告未盡事宜，適用住宅法、臺北市政府受理中繼住宅申請處理原則及其他相關之法令規定辦理。

(五)諮詢專線：

1、初審程序及申請者權益：都市發展局住宅企劃科（02）27772186轉0再轉1。

2、複審程序及候租者權益：都市發展局住宅服務科（02）27772186轉0再轉2。



局長黃一平