

政府機關或行政法人興辦社會住宅申請租用國有 非公用土地或建築物相關作業說明

財政部國有財產署 109年5月

一、法令依據

(一) 住宅法第21條第3項：

社會住宅主管機關依本法興辦社會住宅，需用之公有非公用土地或建築物，屬應有償撥用者，得採租用方式辦理，其租期由中央主管機關定之，不受國有財產法第43條有關租期之限制。租用期間之地價稅及房屋稅，由主管機關繳納。但社會住宅興建期間之租金得免予計收。

(二) 住宅法第2條第3項：

各目的事業主管機關得配合政策需要興辦社會住宅，並準用第21條規定。

(三) 內政部108年7月5日台內營字第1080811108號、109年2月13日台內營字第1090801543號、109年3月3日台內營字第1090803248號函：

依住宅法第8條或國家住宅及都市更新中心設置條例(下稱設置條例)第3條第7款規定，經主管機關委託或監督機關指示行政法人興辦社會住宅，內政部得依住宅法第19條第1項第8款規定，認定屬主管機關興辦社會住宅方式之一，並得準用同法第21條第3項租用規定。

二、適用範圍

- (一) 需用標的屬本署經管國有非公用土地或建築物(即土地或建物登記謄本記載所有權人為「中華民國」、管理者為「財政部國有財產署」)，且屬依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定應有償撥

用者。

- (二) 需用標的如屬各機關經管國有公用不動產(例如：土地或建物登記謄本記載所有權人為「中華民國」、管理者為「交通部臺灣鐵路管理局」)，無法逕由該公用財產管理機關依住宅法第21條第3項規定辦理出租。興辦機關須協調該公用財產管理機關依規定將所需標的申請變更為非公用財產移交本署接管，始得辦理出租。

三、申租主體

(一) 主管機關或配合政策需要興辦社會住宅之目的事業主管機關。(依內政部106年6月13日台內營字第1060807400號函示，為利社會住宅管用合一，有關各級主管機關依住宅法第21條規定撥用或租用公有土地或建築物者，如由所屬機關負責執行及管理社會住宅，且該機關具備國有財產法施行細則第9條規定之管理機關要件，得以該機關名義為申撥或承租主體。)

(二) 行政法人(依內政部108年7月5日台內營字第1080811108號函，依住宅法第8條或設置條例第3條第7款規定，經主管機關委託或監督機關指示行政法人興辦社會住宅，內政部得依住宅法第19條第1項第8款規定，認定屬主管機關興辦社會住宅方式之一，並得準用同法第21條第3項租用規定。)

四、受理申租窗口

逕向土地或建築物所在地之本署各分署、辦事處(下稱出租單位)提出申請。

五、出租範圍

國有非公用土地或建築物得出租予主管機關或行政法人興

辦社會住宅範圍，指依住宅法施行細則第5條規定核備之興辦事業計畫所載標的範圍。

六、租期

- (一) 主管機關或行政法人依住宅法第21條第3項規定，租用應有償撥用之公有非公用土地或建築物興辦社會住宅時，租賃期限不得逾50年；租賃期限屆滿時，主管機關有意續租且仍依原社會住宅計畫用途使用，得申請換約續租。原租賃期限與續租期限，合計最長不得逾70年。(內政部106年6月5日台內營字第1060807370號令、109年3月3日台內營字第1090803248號函)
- (二) 起租日期，依國有非公用不動產租賃作業程序第28點第2項第1款或第2款規定辦理。

七、租金及稅賦

- (一) 社會住宅興建完成前：
 - 1、社會住宅興建期間之租金得免予計收。(住宅法第21條第3項規定)
 - 2、興建期間定義：自主管機關或行政法人租用公有非公用土地或建築物所簽訂租賃契約書之起租日，至該社會住宅完成出租作業，第一批社會住宅承租人起租日之前一日止(依租賃契約日期為準)。(內政部106年5月11日內授營宅字第1060806503號函、109年3月3日台內營字第1090803248號函)
- (二) 社會住宅興建完成(第一批社會住宅承租人起租日)後，按下列方式計收租金：
 - 1、土地：依行政院核定國有出租基地租金率調整方案規定，年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之五。

政府機關、非營利法人作事業目的使用者，適用6折租金優惠。(內政部109年3月3日台內營字第1090803248號函示，認定行政法人國家住宅及都市更新中心係增進公共利益且非以營利為目的，符合非營利法人租金優惠身分之適用。)

計算式：土地年租金＝承租土地面積×當期土地申報地價×5%×0.6

- 2、建築物：依土地法第97條及國有非公用不動產租賃作業程序第55點第1項第2款規定，年租金為當期房屋課稅現值乘以百分之十。

計算式：建築物年租金＝當期房屋課稅現值×10%

(三) 租金之繳納與調整，依下列租賃契約書約定辦理：

- 1、承租人應按約定之租金繳納期限，主動向出租單位繳納當期租金。實務上，租金繳納分為月繳、季繳、半年繳或年繳，由承租人與出租單位於簽訂租約時約明。
- 2、法令規定之租金率、土地申報地價有變動時，其租金應配合調整。

(四) 依住宅法第21條第3項規定及內政部109年3月3日台內營字第1090803248號函示，由主管機關或行政法人繳納租用期間之地價稅及房屋稅。

八、申租作業流程

(一) 提出承租申請。(作業單位：申租機關或行政法人)

應備文件：

- 1、承租國有非公用不動產申請書。
- 2、土地或建物登記謄本。
- 3、地籍圖謄本。

※上述2至3項，由出租單位以電子處理查詢，並列印查詢文件併案存檔；但無法以電子處理查詢者，應由申租人檢附。

- 4、都市計畫土地使用分區證明（有效期限內）。
- 5、機關或行政法人公函（須載明本案社會住宅興辦事業計畫業依住宅法施行細則第5條規定備查，並檢附擬訂、核定與備查函及社會住宅興辦事業計畫影本）。
- 6、行政法人代表人資格證明及身分證明文件影本，並檢附行政法人監督機關指示依住宅法第19條規定興辦社會住宅函影本（須載明所需租用土地標示）。

（二）受理申租收件。（作業單位：出租單位）

（三）辦理不予出租情形查註。（作業單位：出租單位）

查註項目包括：

- 1、原住民保留地。
- 2、位於特定水土保持區。
- 3、位於水庫蓄水範圍。
- 4、位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區，且經相關目的事業主管機關認定有保護需要或有安全之虞。
- 5、保安林地。
- 6、位於國家公園生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區或經國家公園主管機關認定影響國家公園經營管理之遊憩區。
- 7、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。
- 8、其他依法令規定不得出租之土地（如：河川區域內土

地；依行政院、財政部核示不予出租、停止出租或經相關目的事業主管機關認定有保護需要或有安全之虞之土地)。

(四) 勘查及分割。(作業單位：出租單位)

(五) 審查。(作業單位：出租單位)

(六) 通知簽訂國有土地(政府機關【[行政法人](#)】依住宅法興辦社會住宅用)租賃契約書或國有房地(政府機關【[行政法人](#)】依住宅法興辦社會住宅用)租賃契約書。(作業單位：出租單位)

內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：陳冠儒

電話：02-87712629

傳真：02-87712639

電子郵件：ae5422@cpami.gov.tw

受文者：財政部國有財產署

發文日期：中華民國106年5月11日

發文字號：內授營宅字第1060806503號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關住宅法第21條第3項社會住宅「興建期間」之定義1案，請查照。

說明：

- 一、依據財政部國有財產署106年4月20日台財產署公字第10635004210號函辦理。
- 二、查住宅法第21條第3項規定：「主管機關依本法興辦社會住宅，需用之公有非公用土地或建築物，屬應有償撥用者，得採租用方式辦理，其租期由中央主管機關定之，不受國有財產法第四十三條有關租期之限制。租用期間之地價稅及房屋稅，由主管機關繳納。但社會住宅興建期間之租金得免予計收。」同條文說明4略以：「……由於社會住宅興建期間，主管機關並無收入，爰規定主管機關於社會住宅興建期間得免繳納租金。」上述「興建期間」係自主管機關租用公有非公用土地或建築物所簽訂租賃契約書之起租日，至該社會住宅完成出租作業，第一批社會住宅承租人起租日之前一日止（依租賃契約日期為準），以減輕主管機關興辦社會住宅之負擔。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣（市）政府、金門縣政府、連江縣政府

副本：財政部國有財產署、本部營建署（國民住宅組）



內政部令
中華民國 106 年 6 月 5 日
台內營字第 1060807370 號

訂定「主管機關興辦社會住宅租用公有非公用土地或建築物租期規定」，自即日生效。

附「主管機關興辦社會住宅租用公有非公用土地或建築物租期規定」

部 長 葉俊榮

主管機關興辦社會住宅租用公有非公用土地或建築物租期規定

主管機關依住宅法第二十一條第三項規定，租用應有償撥用之公有非公用土地或建築物興辦社會住宅時，租賃期限不得逾五十年；租賃期限屆滿時，主管機關有意續租且仍依原社會住宅計畫用途使用，得申請換約續租。原租賃期限與續租期限，合計最長不得逾七十年。



有關各級主管機關依住宅法第21條規定撥用或租用公有土地或建築物者，其申撥或承租主體疑義1案

國民住宅組

發布日期：2017-06-13

內政部106年6月13日台內營字第1060807400號函

說明

- 一、按住宅法第2條規定略以：「本法所稱主管機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。（第1項）主管機關之權責劃分如下：.....二、直轄市、縣（市）主管機關.....（七）社會住宅之興辦.....（第2項）」同法第21條第1項規定：「主管機關依本法興辦社會住宅，需用公有非公用土地或建築物者，得辦理撥用。」及第3項規定略以：「主管機關依本法興辦社會住宅，需用之公有非公用土地或建築物，屬應有償撥用者，得採租用方式辦理.....」，合先敘明。
- 二、查財政部國有財產署以105年1月15日台財產署公字第10400401380號函說明三略以：「依國有財產法第11條規定，公用財產以各直接使用機關為管理機關。各地方政府興辦社會住宅，如由所屬機關負責執行及管理，且該機關具備國有財產法施行細則第9條規定之管理機關要件，宜以該機關名義為國有不動產申撥主體.....」。
- 三、為利社會住宅管用合一，有關各級主管機關依住宅法第21條規定撥用或租用公有土地或建築物者，如由所屬機關負責執行及管理社會住宅，且該機關具備公有財產管理機關要件，得以該機關名義為申撥或承租主體。
- 四、至原奉行政院核准以各地方政府名義申撥公有不動產興辦社會住宅案件，得逕洽地政機關辦理管理機關變更登記為上開所屬機關。

最後更新日期：2017-06-13

內政部營建署版權所有 © 2019 All Rights Reserved.

內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：陳冠儒

聯絡電話：87712629

電子郵件：ae5422@cpami.gov.tw

傳真：0287712639

受文者：財政部國有財產署

發文日期：中華民國108年7月5日

發文字號：台內營字第1080811108號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關行政法人興辦社會住宅認定屬「住宅法」第19條主管機關興辦社會住宅方式1案，請查照。

說明：

一、依據本部108年6月17日台內營字第1080809222號函續辦。

二、按「行政法人法」第41條規定：「本法於行政院以外之中央政府機關，設立行政法人時，準用之。經中央目的事業主管機關核可之特定公共事務，直轄市、縣（市）得準用本法之規定制定自治條例，設立行政法人。」本部為推動8年20萬戶社會住宅，業於107年成立國家住宅及都市更新中心，並依「行政法人法」第41條規定，由新北市政府籌備成立「新北市住宅及都市更新中心」及桃園市政府籌備成立「桃園市社會住宅服務中心行政法人」。另本部前揭函釋主管機關設立之行政法人興辦社會住宅符合「行政法人法」第2條規定執行特定公共事務依法律設立之公法人，且社會住宅係為協助弱勢民眾居住需求，落實居住正義，屬於具有公益性之給付行政措施，爰此，依「住宅法」第8條或「國家住宅及都市更新中心設置條例」第3條第7款規定，經主管機關委託或監督機關指示行政法人興辦社會住宅，本部得依「住宅法」第19條第1項第8款規定：「主管機關得依下列方式興辦社會住宅：八、其他經中央主管機關認定之方式。」認定屬主管機關興辦社會住宅方式之一，並得準用「住宅法」第19條第1項、第20條至第22條、第24條、第33條第1項、第34條第1項、第35條第1項、第36



條第1項及第58條規定。

三、前述依「住宅法」第8條委託興辦社會住宅，請注意「行政程序法」第15條之適用。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府

副本：財政部國有財產署、賦稅署、本部花政務次長室、法規委員會、國家住宅及都市更新中心、營建署(署長室、陳副署長室、朱副處長室、城鄉發展分署、財務組、企劃組、管理組、建築工程組、土地組、資訊室(請刊登本署網頁)、國民住宅組)

內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：陳冠儒

聯絡電話：87712629

電子郵件：ae5422@cpami.gov.tw

傳真：0287712639

受文者：財政部國有財產署

發文日期：中華民國109年2月13日

發文字號：台內營字第1090801543號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴署函詢本部指示行政法人國家住宅及都市更新中心興辦社會住宅，依本部108年7月5日台內營字第1080811108號函示得準用住宅法第21條租用規定疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴署109年1月2日台財產署管字第10840012311號函。
- 二、查「國家住宅及都市更新中心設置條例」第27條第2項、第3項規定：「本中心設立後因業務之需要得以政府機關核撥或自有經費價購公有不動產。……」、「本中心設立後因受託辦理社會住宅業務之需要，得由政府機關捐贈公有不動產。……」，爰此，國家住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)得以運用政府機關核撥或自有經費價購公有不動產或以政府機關捐贈之公有不動產興辦社會住宅，有關貴署指出現行撥用制度(含本部主管『土地法』第26條撥用規定在內)，撥用主體須為政府機關，住都中心為行政法人，非政府機關，性質上應無從準用撥用規定，本部尊重之。
- 三、本部成立住都中心推動8年20萬戶社會住宅，因社會住宅係為協助弱勢民眾居住需求，落實居住正義，屬於具有公益性之給付行政措施，爰住都中心符合「行政法人法」第2條規定執行特定公共事務依法律設立之公法人，此外，本部依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第3條第7款規定指示住都中心興辦社會住宅，即認定住都中心屬「住宅法」第19條第1項主管機關興辦社會住宅方式之一。另查「土地法」未規定公有土地租用



主體須為政府機關，爰此，住都中心得依旨揭函示準用「住宅法」第21條規定租用屬應辦理有償撥用之公有非公用土地或建築物興辦社會住宅，以減輕政府興辦社會住宅之負擔及活化非公用之公有資源。

- 四、有關來函說明二略以：「……本署前以108年8月28日台財產署公字第10800246540號函(諒達)請貴部釐清上函示準用範圍，尚未獲復。……」1節，查貴署108年8月28日函係請本部釐清108年7月5日台內營字第1080811108號函之準用範圍，本部營建署立即於108年9月3日派員拜會貴署進行請益及溝通說明並獲致相關共識，爰未再行函復，尚祈鑒諒。

正本：財政部國有財產署

副本：本部花政務次長室、法規委員會、地政司、國家住宅及都市更新中心、本部營建署(秘書室法制課、城鄉發展分署、資訊室(請刊登本署網頁)、國民住宅組)

電子公文
交10842章

內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：陳冠儒

聯絡電話：87712629

電子郵件：ae5422@cpami.gov.tw

傳真：0287712639

受文者：財政部國有財產署

發文日期：中華民國109年3月3日

發文字號：台內營字第1090803248號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關行政法人國家住宅及都市更新中心準用住宅法第21條第3項規定申請租用屬應辦理有償撥用之國有非公用不動產，其租金、租期、興建期間、出租範圍及應附證明文件疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴署109年2月17日台財產署管字第10900044890號函。
- 二、有關來函說明二之(一)略以：「……有關住都中心依旨揭規定租用國有非公用不動產，社會住宅興建期間及租期之認定，得否準用貴部上開106年5月11日函及同年6月5日令釋？租用期間之地價稅及房屋稅，是否由住都中心繳納？」1節，本部依「國家住宅及都市更新中心設置條例」(以下簡稱設置條例)第3條第7款規定指示國家住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)興辦社會住宅，即認定住都中心屬「住宅法」第19條第1項主管機關興辦社會住宅方式之一，有關住都中心依旨揭規定租用國有非公用不動產，社會住宅興建期間及租期之認定，得準用本部106年5月11日內授營宅字第1060806503號函、同年106年6月5日台內營字第1060807370號令，租用期間之地價稅及房屋稅由住都中心繳納。另貴署106年7月24日台財產署管字第10600223870號函訂定之「政府機關興辦社會住宅申請租用國有非公用土地或建築物相關作業說明」及「國有土地、國有房地(政府機關依住宅法興辦社會住宅用)租賃契約書」，建請貴署同意住都中心得予準用，或參照上開格式另訂住都中心



使用之作業說明及租賃契約書。

- 三、有關來函說明二之(二)：「國有非公用不動產出租予住都中心興辦社會住宅之範圍審認方式及應檢附之申租證明文件為何？」1節，本部依設置條例第3條第7款規定發文指示住都中心興辦社會住宅，如涉及住都中心向貴署租用國有非公用不動產，本部將於指示函載明住都中心所需租用土地之地段、地號，併同函知貴署，請貴署依「住宅法」第21條第3項規定出租國有非公用不動產予住都中心，至範圍之審認仍以報核定之個案社會住宅興辦事業計畫所載內容為準。
- 四、有關來函說明二之(三)：「依行政院核定『國有出租基地租金率調整方案』規定，本署經管國有出租基地，年租金為當期土地申報地價總額乘以5%。非營利法人、慈善機關、公益團體等作事業目的使用者，適用6折租金優惠。請釐清住都中心是否具備上開租金優惠適用身分？」1節，社會住宅係為協助弱勢民眾居住需求，落實居住正義，屬於具有公益性之給付行政措施，另住都中心係依據「行政法人法」第2條規定執行特定公共事務，依法律設立之公法人，此外，依設置條例第1條規定，住都中心係為推動住宅及都市更新政策，促進居住環境改善，提升都市機能，增進公共利益，達到都市永續發展目標，綜上，本部認定住都中心係增進公共利益且非以營利為目的，符合上開「非營利法人」租金優惠身分之適用。

正本：財政部國有財產署

副本：本部花政務次長室、國家住宅及都市更新中心、本部營建署(城鄉發展分署、土地組、國民住宅組)

電子公文
交17章

國有土地（政府機關依住宅法興辦社會住宅用）租賃契約書（ ）國基租字第 號

承租人：

訂立國有土地租賃契約如下：

出租機關：財政部國有財產署 區分署

一、租賃土地之標示及坐落：（縣、市）（鄉、鎮、市、區）

	段	小	段	地	號	租用面積（平方公尺）	備	註
標								
示								
坐								
落								

二、租賃土地係承租人（各級主管機關或其所屬負責執行及管理社會住宅、且具備國有財產法施行細則第九條規定管理機關要件之機關）依住宅法第十九條（或同法第二條第三項準用第十九條）規定興辦社會住宅所需用，其社會住宅興辦事業計畫依住宅法施行細則第五條規定備查（備查公函文號： ）。出租機關配合依住宅法第二十一條第三項（或同法第二條第三項準用第二十一條）規定核辦出租。承租人不得請求讓售租賃土地。

租賃土地，限於興辦社會住宅使用。

三、本租約為定期租賃契約，租賃期限依中央主管機關訂定「主管機關興辦社會住宅租用公有非公用土地或建築物租期規定」辦理，不得逾五十年，租賃期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止。租賃期限屆滿時，租賃關係消滅，出租機關不另通知。承租人如有意續租且仍依原社會住宅計畫用途使用，得於租期屆滿前申請換約續租，其有欠租者，應先繳清。原租賃期限與續租期限，合計最長不得逾七十年。逾期未換約者，即為無意續租，土地由出租機關收回，另行依法處理。承租人未經辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張。

四、社會住宅興建期間（指自承租人租用本租約土地最初訂約時之起租日，至社會住宅完成出租作業，第一批社會住宅承租人起租日之前一日止【依租賃契約日期為準】），租金免予計收。其後租金每月新臺幣 ，依租金優惠規定，優惠後每月租金為新臺幣 ，以 個月為一期，由承租人於每年 月月底前就各該期租金之總額主動向出租機關繳納。

前項租金因公告地價或租率調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

五、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣 為第一審管轄法院。

六、本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載背面。

七、特約事項

承租人

名稱：（簽章） 法定代理人：（簽章）
 統一編號： 出生年月日：
 住址： 身分證統一編號：
 電話： 住址：
 電話：

出租機關

名稱：（簽章）
 代表人分署長：

住址：
 電話：

中 華 民 國 年 月 日

※六、其他約定事項※

- (一) 承租人為二人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責任。
- (二) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃土地，如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：
 - 1、堆置雜物。
 - 2、掩埋廢棄物。
 - 3、採取土石。
 - 4、破壞水土保持。
 - 5、造成土壤及地下水污染。
 - 6、其他減損租賃土地價值或效能之行為。前項情形，經出租機關限期回復原狀而不為回復原狀時，出租機關除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。
- (三) 承租人因使用或管理租賃土地，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致出租機關賠償時，承租人應賠償出租機關。
- (四) 承租人因違背相關法令，經主管機關裁處出租機關之罰鍰等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責任。
- (五) 承租人應善盡下列義務，以防止土壤及地下水遭受污染：
 - 1、租賃土地於出租時為閒置土地者，承租人應依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄，及於訂約之日起三個月內提供所設置管理設施之相關照片予出租機關。如因未採取前述管理措施，致出租機關須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任，除承租人應負一切損害賠償責任外，出租機關得終止租約。
 - 2、租賃土地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃土地受管制之日起每年主動自費辦理租賃土地土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送出租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣(市)主管機關備查，及於出租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。
 - 3、因相關環境保護法規之污染整治管制措施致出租機關受損害，承租人應賠償出租機關所受之一切損害。
- (六) 承租人對租賃土地使用限制如下：
 - 1、不得作違背法令規定、約定用途或目的事業主管機關所核定之事業計畫使用，違者由出租機關終止租約。
 - 2、除住宅法相關法令另有規定外，不得擅自將租賃土地之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，或將租賃土地上建築改良物全部或一部轉讓或以其他方式提供他人使用，違者由出租機關終止租約。
 - 3、同意不要求設定地上權。
 - 4、承租人為興辦社會住宅需要，得向出租機關申請發給土地使用權同意書俾憑請領建築執照。承租人未取得出租機關發給之土地使用權同意書即逕行增建、修建、改建、新建地上建築改良物、設置雜項工作物或其他設施，由出租機關通知承租人於一個月內繳納發現當月租金額二倍之違約金，承租人屆期未繳納，出租機關應終止租約。租賃土地上原有建築改良物如屬違章建築，承租人不得因取得土地承租權而對抗政府之取締。出租機關核發之土地使用權同意書係基於租賃關係所出具，當租賃關係終止、無效或消滅時，除另有規定外，承租人應將地上建築改良物、設置雜項工作物或其他設施拆除，返還租賃土地，不得持土地使用權同意書對抗出租機關。
 - 5、承租人興建之社會住宅不得登記為第三人所有，違者由出租機關終止租約。
 - 6、租賃土地經列入重劃或都市更新範圍者：
 - (1) 不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
 - (2) 地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷或伐除，不得向出租機關要求任何補償。
 - (3) 重劃或都市更新期間不得新建、增建或改建土地上建築改良物。
- (七) 承租人於租期屆滿前申請換約續租者，出租機關得經承租人同意，於訂約時收取計算至訂約當月底止之租金及分期款。
- (八) 承租人逾期繳納租金時，出租機關應依下列基準加收違約金：
 - 1、逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予計收。
 - 2、逾期繳納一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
 - 3、逾期繳納二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。
- (九) 租賃土地之地價稅依住宅法第二十一條第三項規定由承租人負擔，工程受益費及其他費用依有關法令或約定辦理。
- (十) 承租人使用租賃土地需鑑界時，應向出租機關申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。
- (十一) 租賃土地，如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，出租機關應將變更登記之結果記載於租約，並通知承租人。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。
- (十二) 承租人於申請承租所附繳證件或切結事項有虛偽不實時，出租機關應撤銷或終止租約，承租人除應負法律責任及交還土地外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不予退還。
- (十三) 租賃土地因天然災害及其他不可抗力事由，致土地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，出租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。
- (十四) 租賃土地有下列情形之一時，出租機關得終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償：
 - 1、舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用時。
 - 2、政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
 - 3、出租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。

- 4、承租人積欠租金達法定期數之總額，並經出租機關定相當期限催告，承租人仍不為支付時。
 - 5、承租人解散時。
 - 6、承租人違背本租約約定時。
 - 7、承租人不繼續使用時或騰空地上物申請終止租約時。
 - 8、承租人興辦之事業經目的事業主管機關撤銷或廢止，或認應停止提供使用租賃土地時。
 - 9、因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配時。
 - 10、經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作建築物、設置雜項工作物、其他設施使用或不得出租者。
 - 11、經目的事業主管機關認定屬危險地區，或通知應收回時。
 - 12、其他依國有非公用不動產租賃作業程序規定或本租約約定得終止租約時。
 - 13、依其他法令規定得終止租約時。
- (十五) 租約終止或消滅時，承租人應繳清租金或其他未清款項，除另有規定外，應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃土地，並不得向出租機關要求任何補償。
前項承租人應繳清租金，除另有規定外，應計算至租約終止日或租期屆滿日止。
- (十六) 承租人之住址、電話等資料有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」。
- (十七) 本租約承租人提出公證要求者，公證費用由承租人負擔。
- (十八) 本租約乙式二份，由承租人與出租機關各執一份。
- (十九) 本租約如有未盡事宜，悉依民法、住宅法及其施行細則、土壤及地下水污染整治法、廢棄物清理法、水土保持法、國有財產法及其施行細則、國有非公用不動產出租管理辦法、國有非公用不動產租賃作業程序及國有非公用不動產租賃作業注意事項等相關規定辦理，前開法令規定有修正變更者，適用修正變更後之法令規定。

※變更記事※ (由出租機關填寫)

項次	日期	內 容	記事專用章

國有房地(政府機關依住宅法興辦社會住宅用)租賃契約書()國房租字第 號

承租人：

訂立國有房地租賃契約如下：

出租機關：財政部國有財產署 區分署

一、租賃房地標示： (縣、市) (鄉、鎮、市、區)

房	建 號	門 牌		租用面積(平方公尺)	備 註
屋					
土	段	小 段	地 號	租用面積(平方公尺)	備 註
地					

二、租賃房地係承租人(各級主管機關或其所屬負責執行及管理社會住宅、且具備國有財產法施行細則第九條規定管理機關要件之機關)依住宅法第十九條(或同法第二條第三項準用第十九條)規定興辦社會住宅所需用，其社會住宅興辦事業計畫依住宅法施行細則第五條規定備查(備查公函文號：)。出租機關配合依住宅法第二十一條第三項(或同法第二條第三項準用第二十一條)規定核辦出租。承租人不得請求讓售租賃房地。

租賃房地，限於興辦社會住宅使用。

三、本租約為定期租賃契約，租賃期限依中央主管機關訂定「主管機關興辦社會住宅租用公有非公用土地或建築物租期規定」辦理，不得逾五十年，租賃期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止。租賃期限屆滿時，租賃關係消滅，出租機關不另通知。承租人如有意續租且仍依原社會住宅計畫用途使用，得於租期屆滿前申請換約續租，其有欠租者，應先繳清。原租賃期限與續租期限，合計最長不得逾七十年。逾期未換約者，即為無意續租，房地由出租機關收回，另行依法處理。承租人未經辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張。

四、社會住宅興建期間(指自承租人租用本租約房地最初訂約時之起租日，至社會住宅完成出租作業，第一批社會住宅承租人起租日之前一日止【依租賃契約日期為準】)，租金免予計收。其後租金每月新臺幣 ，依租金優惠規定，優惠後每月租金為新臺幣 ，以 個月為一期，由承租人於每年 月月底前就各該期租金之總額主動向出租機關繳納。

前項租金因房屋課稅現值變動、土地公告地價或租率調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

五、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣 為第一審管轄法院。

六、本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載背面。

七、特約事項

承租人

名 稱： (簽章)

法定代理人： (簽章)

統一編號：

出生年月日：

住 址：

身分證統一編號：

電 話：

住 址：

電 話：

出租機關

名 稱： (簽章)

代表人分署長：

住 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

※六、其他約定事項※

- (一) 承租人為二人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責任。
- (二) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃房地，如房屋損毀，應即通知出租機關查驗，由出租機關依有關規定處理。其因承租人之故意或過失所致者，並應照出租機關規定價格賠償或按原狀修復，租約終止時，不得要求補償。
- 租賃房地如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：
- 1、堆置雜物。
 - 2、掩埋廢棄物。
 - 3、採取土石。
 - 4、破壞水土保持。
 - 5、造成土壤及地下水污染。
 - 6、其他減損租賃房地價值或效能之行為。
- 前項情形，經出租機關限期回復原狀而不為回復原狀時，出租機關除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。
- (三) 租賃房地已停水、停電，按使用現狀點交者，有關申請復水、復電或瓦斯接管等事宜，均由承租人自行辦理並負擔相關費用。
- (四) 承租人因使用或管理租賃房地，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致出租機關賠償時，承租人應賠償出租機關。
- (五) 承租人因違背相關法令，經主管機關裁處出租機關之罰鍰等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責任。
- (六) 承租人應善盡下列義務，以防止土壤及地下水遭受污染：
- 1、租賃之土地於出租時為閒置土地者，承租人應依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄，及於訂約之日起三個月內提供所設置管理設施之相關照片予出租機關。如因未採取前述管理措施，致出租機關須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任，除承租人應負一切損害賠償責任外，出租機關得終止租約。
 - 2、租賃房地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃房地受管制之日起每年主動自費辦理租賃房地土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送出租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣(市)主管機關備查，及於出租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。
 - 3、因相關環境保護法規之污染整治管制措施致出租機關受損害，承租人應賠償出租機關所受之一切損害。
- (七) 承租人對租賃房地使用限制如下：
- 1、不得作違背法令規定、約定用途或目的事業主管機關所核定之事業計畫使用，違者由出租機關終止租約。
 - 2、除住宅法相關法令另有規定外，不得擅自將租賃房地之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，違者由出租機關終止租約。
 - 3、租賃房地經列入重劃或都市更新範圍者，承租人不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
 - 4、不得有室內施放產生火焰、火花或火星等明火、喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為。
 - 5、租賃房屋如屬古蹟、歷史建築或其他文化資產者，承租人應依文化資產保存法相關規定管理維護之，並自行負擔相關費用。
- (八) 承租人應依建築法第七十七條規定，維護租賃房屋合法使用與其構造及設備安全。
- 租賃房屋係供公眾使用者（指供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用），且未違反（七）2 約定者，承租人應依建築法第七十七條規定定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。
- 租賃房屋非供公眾使用者，經內政部認有必要檢查簽證時，承租人亦應遵照辦理。
- (九) 租賃房地，承租人不得要求增建、修建、改建或拆除新建。如必須於租賃房地內辦理相關設施及設備之增設、修繕、使用執照之變更、室內裝修，應事先徵得出租機關同意，並依建築法及住宅法等相關法令規定辦理，違者即終止租約。相關費用均由承租人自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。
- 承租人就租賃房屋為室內裝修時，應依建築法第七十七條之二及建築物室內裝修管理辦法規定，辦理如下事項：
- 1、租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者，經內政部認有必要時，承租人亦應遵照辦理。
 - 2、裝修材料應合於建築技術規則之規定。
 - 3、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。但經出租機關同意，並依建築、消防相關法令規定辦理者，得做變更。
 - 4、不得有妨害或破壞保護民眾隱私權之設施。
 - 5、租賃房屋室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。
- (十) 承租人對於租賃房地全部或一部不繼續使用時，應向出租機關申請終止租約，返還租賃房地。
- (十一) 承租人於租期屆滿前申請換約續租者，出租機關得經承租人同意，於訂約時收取計算至訂約當月底止之租金及分期款。
- (十二) 承租人逾期繳納租金時，出租機關應依下列基準加收違約金：
- 1、逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予計收。
 - 2、逾期繳納一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
 - 3、逾期繳納二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。
- (十三) 租賃房地之房屋稅及地價稅依住宅法第二十一條第三項規定由承租人負擔，工程受益費及其他費用依有關法令規定或約定辦理。
- (十四) 承租人使用租賃房地需鑑界時，應向出租機關申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。
- (十五) 租賃房地，如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，出租機關應將變更登記之結果記載於租約，並通知承租人。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。
- (十六) 承租人於申請承租所附繳證件或切結事項有虛偽不實時，出租機關應撤銷或終止租約，承租人除應負法律責任及交還房地

外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不予退還。

- (十七) 租賃房地因天然災害及其他不可抗力事由，致房屋或土地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，出租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。
- (十八) 租賃房地有下列情形之一時，出租機關得終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償：
- 1、舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用時。
 - 2、政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
 - 3、出租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
 - 4、承租人積欠租金達法定期數之總額，並經出租機關定相當期限催告，承租人仍不為支付時。
 - 5、承租人解散時。
 - 6、承租人違背本租約約定時。
 - 7、承租人不繼續使用時或承租人騰空國有房屋及非屬國有之地上物申請終止租約時。
 - 8、租賃房屋滅失時。
 - 9、承租人興辦之事業經目的事業主管機關撤銷或廢止，或認應停止提供使用租賃房地時。
 - 10、因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配時。
 - 11、經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作建築物、設置雜項工作物、其他設施使用或不得出租者。
 - 12、經目的事業主管認定屬危險地區，或通知應收回時。
 - 13、其他依國有非公用不動產租賃作業程序規定或本租約約定得終止租約時。
 - 14、依其他法令規定得終止租約時。
- (二十) 租約終止或消滅時，承租人應繳清租金或其他未清款項，除另有規定外，應騰空國有房屋及非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃房地。租賃房地有社會住宅承租人遷入戶籍或設立登記者，應一併遷出或註銷。承租人修繕或擅自修、改建部分，依民法第八百一十一條規定，動產因附合而為房屋之重要成分者，出租機關取得該動產所有權，承租人不得請求任何補償，並應就拆除國有房屋部分負損害賠償責任。承租人擅自增建國有房屋者，應拆除增加部分，不得向出租機關要求任何補償。承租人擅自拆除國有房屋新建者，應拆除房屋，返還土地，不得向出租機關要求任何補償並負損害賠償責任。承租人不配合辦理時，應逕受強制執行。
- 前項承租人應繳清租金，除另有規定外，應計算至租約終止日或租期屆滿日止。
- (二十一) 承租人之住址、電話等資料有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」。
- (二十二) 本租約應依法公證，請求事項為承租人積欠租金或其他應繳費用時及租期屆滿承租人未返還租賃房地時，應逕受強制執行，公證費用由承租人負擔。
- (二十三) 本租約乙式三份，由法院公證處（或民間公證人）、承租人與出租機關各執一份。
- (二十四) 本租約如有未盡事宜，悉依民法、住宅法及其施行細則、土壤及地下水污染整治法、廢棄物清理法、水土保持法、國有財產法及其施行細則、國有非公用不動產出租管理辦法、國有非公用不動產租賃作業程序及國有非公用不動產租賃作業注意事項等相關規定辦理，前開法令規定有修正變更者，適用修正變更後之法令規定。

※變更記事※（由出租機關填寫）

項次	日期	內容	專用章

國有土地（行政法人依住宅法興辦社會住宅用）租賃契約書（ ）國基租字第 號

承租人：

訂立國有土地租賃契約如下：

出租機關：財政部國有財產署 區分署

一、租賃土地之標示及坐落：（縣、市）（鄉、鎮、市、區）

標示	段	小段	地號	租用面積（平方公尺）	備註
坐落					

二、租賃土地係經行政法人監督機關（機關全銜）年 月 日 字第 號

函指示（行政法人名稱）興辦社會住宅所需用，其社會住宅興辦事業計畫依住宅法施行細則第五條規定備查（備查公文號： ）。出租機關依內政部 108 年 7 月 5 日台內營字第 1080811108 號函、109 年 2 月 13 日台內營字第 1090801543 號函及 109 年 3 月 3 日台內營字第 1090803248 號函示，準用住宅法第二十一條第三項規定核辦出租，並準用租賃期限及社會住宅興建期間規定。

租賃土地，限於興辦社會住宅使用。

三、本租約為定期租賃契約，租賃期限依中央主管機關訂定「主管機關興辦社會住宅租用公有非公用土地或建築物租期規定」辦理，不得逾五十年，租賃期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止。租賃期限屆滿時，租賃關係消滅，出租機關不另通知。承租人如有意續租且仍依原社會住宅計畫用途使用，得於租期屆滿前申請換約續租，其有欠租者，應先繳清。原租賃期限與續租期限，合計最長不得逾七十年。逾期未換約者，即為無意續租，土地由出租機關收回，另行依法處理。承租人未經辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張。

四、社會住宅興建期間（指自承租人租用本租約土地最初訂約時之起租日，至社會住宅完成出租作業，第一批社會住宅承租人起租日之前一日止【依租賃契約日期為準】），租金免予計收。其後租金每月新臺幣 元，依租金優惠規定，優惠後每月租金為新臺幣 元，以 個月為一期，由承租人於每年 月月底前就各該期租金之總額主動向出租機關繳納。

前項租金因公告地價或租率調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

五、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣 為第一審管轄法院。

六、本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載背面。

七、特約事項

承租人

名稱：（簽章） 法定代理人：（簽章）

統一編號： 出生年月日：

住址： 身分證統一編號：

電話： 住址：

電話：

出租機關

名稱：（簽章）

代表人分署長：

住址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

※六、其他約定事項※

- (一) 承租人為二人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責任。
- (二) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃土地，如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：
 - 1、堆置雜物。
 - 2、掩埋廢棄物。
 - 3、採取土石。
 - 4、破壞水土保持。
 - 5、造成土壤及地下水污染。
 - 6、其他減損租賃土地價值或效能之行為。前項情形，經出租機關限期回復原狀而不為回復原狀時，出租機關除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。
- (三) 承租人因使用或管理租賃土地，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致出租機關賠償時，承租人應賠償出租機關。
- (四) 承租人因違背相關法令，經主管機關裁處出租機關之罰鍰等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責任。
- (五) 承租人應善盡下列義務，以防止土壤及地下水遭受污染：
 - 1、租賃土地於出租時為閒置土地者，承租人應依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄，及於訂約之日起三個月內提供所設置管理設施之相關照片予出租機關。如因未採取前述管理措施，致出租機關須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任，除承租人應負一切損害賠償責任外，出租機關得終止租約。
 - 2、租賃土地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃土地受管制之日起每年主動自費辦理租賃土地土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送出租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣(市)主管機關備查，及於出租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。
 - 3、因相關環境保護法規之污染整治管制措施致出租機關受損害，承租人應賠償出租機關所受之一切損害。
- (六) 承租人對租賃土地使用限制如下：
 - 1、不得作違背法令規定、約定用途或目的事業主管機關所核定之事業計畫使用，違者由出租機關終止租約。
 - 2、除住宅法相關法令另有規定外，不得擅自將租賃土地之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，或將租賃土地上建築改良物全部或一部轉讓或以其他方式提供他人使用，違者由出租機關終止租約。
 - 3、同意不要求設定地上權。
 - 4、承租人為興辦社會住宅需要，得向出租機關申請發給土地使用權同意書俾憑請領建築執照。承租人未取得出租機關發給之土地使用權同意書即逕行增建、修建、改建、新建地上建築改良物、設置雜項工作物或其他設施，由出租機關通知承租人於一個月內繳納發現當月租金額二倍之違約金，承租人屆期未繳納，出租機關應終止租約。租賃土地上原有建築改良物如屬違章建築，承租人不得因取得土地承租權而對抗政府之取締。出租機關核發之土地使用權同意書係基於租賃關係所出具，當租賃關係終止、無效或消滅時，除另有規定外，承租人應將地上建築改良物、設置雜項工作物或其他設施拆除，返還租賃土地，不得持土地使用權同意書對抗出租機關。
 - 5、承租人興建之社會住宅不得登記為第三人所有，違者由出租機關終止租約。
 - 6、租賃土地經列入重劃或都市更新範圍者：
 - (1) 不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
 - (2) 地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷或伐除，不得向出租機關要求任何補償。
 - (3) 重劃或都市更新期間不得新建、增建或改建土地上建築改良物。
- (七) 承租人於租期屆滿前申請換約續租者，出租機關得經承租人同意，於訂約時收取計算至訂約當月底止之租金及分期款。
- (八) 承租人逾期繳納租金時，出租機關應依下列基準加收違約金：
 - 1、逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予計收。
 - 2、逾期繳納一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
 - 3、逾期繳納二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。
- (九) 租賃土地之地價稅依內政部 109 年 3 月 3 日台內營字第 1090803248 號函準用住宅法第二十一條第三項規定由承租人負擔，工程受益費及其他費用依有關法令或約定辦理。
- (十) 承租人使用租賃土地需鑑界時，應向出租機關申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。
- (十一) 租賃土地，如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，出租機關應將變更登記之結果記載於租約，並通知承租人。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。
- (十二) 承租人於申請承租所附繳證件或切結事項有虛偽不實時，出租機關應撤銷或終止租約，承租人除應負法律責任及交還土地外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不予退還。
- (十三) 租賃土地因天然災害及其他不可抗力事由，致土地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，出租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。
- (十四) 租賃土地有下列情形之一時，出租機關得終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償：
 - 1、舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用時。
 - 2、政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。

- 3、出租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
 - 4、承租人積欠租金達法定期數之總額，並經出租機關定相當期限催告，承租人仍不為支付時。
 - 5、承租人依法令規定變更、改組或解散時。但由監督機關或其指定單位繼受本契約權利義務者，不在此限。
 - 6、承租人違背本租約約定時。
 - 7、承租人不繼續使用時或騰空地上物申請終止租約時。
 - 8、承租人興辦之事業經目的事業主管機關撤銷或廢止，或認應停止提供使用租賃土地時。
 - 9、因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配時。
 - 10、經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作建築物、設置雜項工作物、其他設施使用或不得出租者。
 - 11、經目的事業主管機關認定屬危險地區，或通知應收回時。
 - 12、其他依國有非公用不動產租賃作業程序規定或本租約約定得終止租約時。
 - 13、依其他法令規定得終止租約時。
- (十五) 租約終止或消滅時，承租人應繳清租金或其他未清款項，除另有規定外，應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃土地，並不得向出租機關要求任何補償。
前項承租人應繳清租金，除另有規定外，應計算至租約終止日或租期屆滿日止。
- (十六) 承租人之住址、電話等資料有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」。
- (十七) 本租約承租人提出公證要求者，公證費用由承租人負擔。
- (十八) 本租約乙式二份，由承租人與出租機關各執一份。
- (十九) 本租約如有未盡事宜，悉依民法、住宅法及其施行細則、土壤及地下水污染整治法、廢棄物清理法、水土保持法、國有財產法及其施行細則、國有非公用不動產出租管理辦法、國有非公用不動產租賃作業程序及國有非公用不動產租賃作業注意事項等相關規定辦理，前開法令規定有修正變更者，適用修正變更後之法令規定。

※變更記事※ (由出租機關填寫)

項次	日期	內 容	記事專用章

國有房地(行政法人依住宅法興辦社會住宅用)租賃契約書()國房租字第 號

承租人：

訂立國有房地租賃契約如下：

出租機關：財政部國有財產署 區分署

一、租賃房地標示： (縣、市) (鄉、鎮、市、區)

房	建 號	門 牌		租用面積(平方公尺)	備 註
屋					
土	段	小 段	地 號	租用面積(平方公尺)	備 註
地					

二、租賃房地係經行政法人監督機關 (機關全銜) 年 月 日 字第 號函指示 (行政法人名稱)興辦社會住宅所需用，其社會住宅興辦事業計畫依住宅法施行細則第五條規定備查(備查公函文號：)。出租機關依內政部108年7月5日台內營字第1080811108號函、109年2月13日台內營字第1090801543號函及109年3月3日台內營字第1090803248號函示，準用住宅法第二十一條第三項規定核辦出租，並準用租賃期限及社會住宅興建期間規定。
租賃房地，限於興辦社會住宅使用。

三、本租約為定期租賃契約，租賃期限依中央主管機關訂定「主管機關興辦社會住宅租用公有非公用土地或建築物租期規定」辦理，不得逾五十年，租賃期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止。租賃期限屆滿時，租賃關係消滅，出租機關不另通知。承租人如有意續租且仍依原社會住宅計畫用途使用，得於租期屆滿前申請換約續租，其有欠租者，應先繳清。原租賃期限與續租期限，合計最長不得逾七十年。逾期未換約者，即為無意續租，房地由出租機關收回，另行依法處理。承租人未經辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張。

四、社會住宅興建期間(指自承租人租用本租約房地最初訂約時之起租日，至社會住宅完成出租作業，第一批社會住宅承租人起租日之前一日止【依租賃契約日期為準】)，租金免予計收。其後租金每月新臺幣 ，依租金優惠規定，優惠後每月租金為新臺幣 ，以 個月為一期，由承租人於每年 月月底前就各該期租金之總額主動向出租機關繳納。

前項租金因房屋課稅現值變動、土地公告地價或租率調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

五、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣 為第一審管轄法院。

六、本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載背面。

七、特約事項

承租人

名 稱： (簽章) 法定代理人： (簽章)
 統一編號： 出生年月日：
 住 址： 身分證統一編號：
 電 話： 住 址：
 電 話：

出租機關

名 稱： (簽章)
 代表人分署長：

住 址：
 電 話：

※六、其他約定事項※

- (一) 承租人為二人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責任。
- (二) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃房地，如房屋損毀，應即通知出租機關查驗，由出租機關依有關規定處理。其因承租人之故意或過失所致者，並應照出租機關規定價格賠償或按原狀修復，租約終止時，不得要求補償。
- 租賃房地如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：
- 1、堆置雜物。
 - 2、掩埋廢棄物。
 - 3、採取土石。
 - 4、破壞水土保持。
 - 5、造成土壤及地下水污染。
 - 6、其他減損租賃房地價值或效能之行為。
- 前項情形，經出租機關限期回復原狀而不為回復原狀時，出租機關除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。
- (三) 租賃房地已停水、停電，按使用現狀點交者，有關申請復水、復電或瓦斯接管等事宜，均由承租人自行辦理並負擔相關費用。
- (四) 承租人因使用或管理租賃房地，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致出租機關賠償時，承租人應賠償出租機關。
- (五) 承租人因違背相關法令，經主管機關裁處出租機關之罰鍰等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責任。
- (六) 承租人應善盡下列義務，以防止土壤及地下水遭受污染：
- 1、租賃之土地於出租時為閒置土地者，承租人應依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄，及於訂約之日起三個月內提供所設置管理設施之相關照片予出租機關。如因未採取前述管理措施，致出租機關須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任，除承租人應負一切損害賠償責任外，出租機關得終止租約。
 - 2、租賃房地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃房地受管制之日起每年主動自費辦理租賃房地土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送出租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣(市)主管機關備查，及於出租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。
 - 3、因相關環境保護法規之污染整治管制措施致出租機關受損害，承租人應賠償出租機關所受之一切損害。
- (七) 承租人對租賃房地使用限制如下：
- 1、不得作違背法令規定、約定用途或目的事業主管機關所核定之事業計畫使用，違者由出租機關終止租約。
 - 2、除住宅法相關法令另有規定外，不得擅自將租賃房地之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，違者由出租機關終止租約。
 - 3、租賃房地經列入重劃或都市更新範圍者，承租人不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
 - 4、不得有室內施放產生火焰、火花或火星等明火、喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為。
 - 5、租賃房屋如屬古蹟、歷史建築或其他文化資產者，承租人應依文化資產保存法相關規定管理維護之，並自行負擔相關費用。
- (八) 承租人應依建築法第七十七條規定，維護租賃房屋合法使用與其構造及設備安全。
- 租賃房屋係供公眾使用者（指供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用），且未違反（七）2 約定者，承租人應依建築法第七十七條規定定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。
- 租賃房屋非供公眾使用者，經內政部認有必要檢查簽證時，承租人亦應遵照辦理。
- (九) 租賃房地，承租人不得要求增建、修建、改建或拆除新建。如必須於租賃房地內辦理相關設施及設備之增設、修繕、使用執照之變更、室內裝修，應事先徵得出租機關同意，並依建築法及住宅法等相關法令規定辦理，違者即終止租約。相關費用均由承租人自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。
- 承租人就租賃房屋為室內裝修時，應依建築法第七十七條之二及建築物室內裝修管理辦法規定，辦理如下事項：
- 1、租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者，經內政部認有必要時，承租人亦應遵照辦理。
 - 2、裝修材料應合於建築技術規則之規定。
 - 3、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。但經出租機關同意，並依建築、消防相關法令規定辦理者，得做變更。
 - 4、不得有妨害或破壞保護民眾隱私權之設施。
 - 5、租賃房屋室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。
- (十) 承租人對於租賃房地全部或一部不繼續使用時，應向出租機關申請終止租約，返還租賃房地。
- (十一) 承租人於租期屆滿前申請換約續租者，出租機關得經承租人同意，於訂約時收取計算至訂約當月底止之租金及分期款。
- (十二) 承租人逾期繳納租金時，出租機關應依下列基準加收違約金：
- 1、逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予計收。
 - 2、逾期繳納一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
 - 3、逾期繳納二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。
- (十三) 租賃房地之房屋稅及地價稅依內政部 109 年 3 月 3 日台內營字第 1090803248 號函準用住宅法第二十一條第三項規定由承租人負擔，工程受益費及其他費用依有關法令規定或約定辦理。
- (十四) 承租人使用租賃房地需鑑界時，應向出租機關申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。
- (十五) 租賃房地，如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，出租機關應將變更登記之結果記載於租約，並通知承租人。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。
- (十六) 承租人於申請承租所附繳證件或切結事項有虛偽不實時，出租機關應撤銷或終止租約，承租人除應負法律責任及交還房地

外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不予退還。

- (十七) 租賃房地因天然災害及其他不可抗力事由，致房屋或土地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，出租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。
- (十八) 租賃房地有下列情形之一時，出租機關得終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償：
- 1、舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用時。
 - 2、政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
 - 3、出租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
 - 4、承租人積欠租金達法定期數之總額，並經出租機關定相當期限催告，承租人仍不為支付時。
 - 5、承租人依法令規定變更、改組或解散時。但由監督機關或其指定單位繼受本契約權利義務者，不在此限。
 - 6、承租人違背本租約約定時。
 - 7、承租人不繼續使用時或承租人騰空國有房屋及非屬國有之地上物申請終止租約時。
 - 8、租賃房屋滅失時。
 - 9、承租人興辦之事業經目的事業主管機關撤銷或廢止，或認應停止提供使用租賃房地時。
 - 10、因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配時。
 - 11、經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作建築物、設置雜項工作物、其他設施使用或不得出租者。
 - 12、經目的事業主管認定屬危險地區，或通知應收回時。
 - 13、其他依國有非公用不動產租賃作業程序規定或本租約約定得終止租約時。
 - 14、依其他法令規定得終止租約時。
- (二十) 租約終止或消滅時，承租人應繳清租金或其他未清款項，除另有規定外，應騰空國有房屋及非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃房地。租賃房地有社會住宅承租人遷入戶籍或設立登記者，應一併遷出或註銷。承租人修繕或擅自修、改建部分，依民法第八百一十一條規定，動產因附合而為房屋之重要成分者，出租機關取得該動產所有權，承租人不得請求任何補償，並應就拆除國有房屋部分負損害賠償責任。承租人擅自增建國有房屋者，應拆除增加部分，不得向出租機關要求任何補償。承租人擅自拆除國有房屋新建者，應拆除房屋，返還土地，不得向出租機關要求任何補償並負損害賠償責任。承租人不配合辦理時，應逕受強制執行。
- 前項承租人應繳清租金，除另有規定外，應計算至租約終止日或租期屆滿日止。
- (二十一) 承租人之住址、電話等資料有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」。
- (二十二) 本租約應依法公證，請求事項為承租人積欠租金或其他應繳費用時及租期屆滿承租人未返還租賃房地時，應逕受強制執行，公證費用由承租人負擔。
- (二十三) 本租約乙式三份，由法院公證處（或民間公證人）、承租人與出租機關各執一份。
- (二十四) 本租約如有未盡事宜，悉依民法、住宅法及其施行細則、土壤及地下水污染整治法、廢棄物清理法、水土保持法、國有財產法及其施行細則、國有非公用不動產出租管理辦法、國有非公用不動產租賃作業程序及國有非公用不動產租賃作業注意事項等相關規定辦理，前開法令規定有修正變更者，適用修正變更後之法令規定。

※變更記事※（由出租機關填寫）

項次	日期	內容	專用章

內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：陳冠儒
聯絡電話：87712629
電子郵件：ae5422@cpami.gov.tw
傳真：0287712639

受文者：財政部國有財產署

發文日期：中華民國109年4月17日
發文字號：內授營宅字第1090806864號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二、三

主旨：有關貴署檢送「政府機關或行政法人興辦社會住宅申請租用國有非公用土地或建築物相關作業說明」及「國有土地、國有房地(政府機關依住宅法興辦社會住宅用)租賃契約書」、「國有土地、國有房地(行政法人依住宅法興辦社會住宅用)租賃契約書」草案請本部表示意見1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴署109年3月18日台財產署管字第10900067730號函。
- 二、有關來函說明二「旨揭作業說明及租賃契約書草案，……並參酌貴部109年1月31日台內營字第1090801000號公告，預告修正住宅法施行細則第5條條文擬訂，……」1節，本部已於109年4月14日以台內營字第1090805629號令修正發布「住宅法施行細則」第5條、第5條之1條文，其中第5條之1規定：「目的事業主管機關依本法第二條第三項規定興辦社會住宅，得委由所屬機關、學校或公營事業機構辦理。」(詳如附件1)，有關旨揭說明及租賃契約書請配合納入或調整。
- 三、本案本部前以109年3月24日內授營宅字第1090805443號函請國家住宅及都市更新中心表示意見，住都中心以109年4月9日住都字第1090000928號函回復在案(詳如附件2)，併送貴署參考。

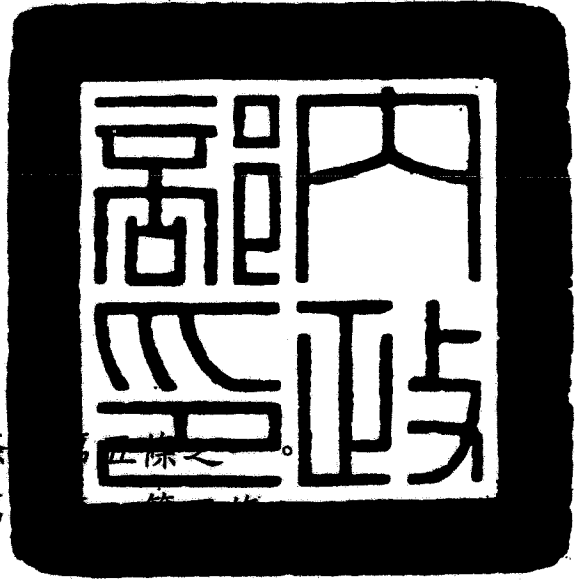
正本：財政部國有財產署

副本：國家住宅及都市更新中心、本部花政務次長室、營建署(城鄉發展分署、土地組、國民住宅組)(均含附件)

電子公文
交 1090415

檔 號：
保存年限：

內政部 令



發文日期：中華民國109年4月14日
發文字號：台內營字第1090805629號

修正「住宅法施行細則」第五條
附修正「住宅法施行細則」第

部長徐國勇

裝
訂
線

住宅法施行細則第五條、第五條之一修正總說明

住宅法施行細則（以下簡稱本細則）前經內政部於一百零一年十月九日訂定發布，自住宅法（以下簡稱本法）施行之日施行，並於一百零六年六月十六日修正發布施行。

為落實國家重大住宅政策，達成八年興辦十二萬戶社會住宅之目標，蔡總統一百零九年二月十九日指示，請各國營事業及具公股股權公司（下稱公股公司）全力配合推動社會住宅政策，由各國營事業及公股公司利用自有土地主動興辦社會住宅，及行政院一百零八年十一月二十九日「第二階段社會住宅用地部會協商會議」結論，請內政部研議由各國營事業興辦社會住宅機制，俾期各國營事業執行社會公益，善盡企業社會責任，群策群力共同支持與推動總統居住正義政策的實現。

此外，行政院一百零九年三月四日由林政務委員萬億召開「研商總統政見『投資青年』後規劃事宜會議」，其中會議結論（一）略以：「另請教育部於規劃推動學生暨青年社會住宅措施時，邀請內政部參與」。為利各公營事業參與興辦社會住宅，並配合教育部擬推動學生暨青年社會住宅，依本法第二條第三項規定各目的事業主管機關得配合政策需要興辦社會住宅，與行政程序法第十五條及第十六條權限移轉規定，明定目的事業主管機關得委由所屬機關、學校或公營事業機構興辦社會住宅，希藉擴大社會住宅興辦主體，達成上述政策目標。

另為完備主管機關或目的事業主管機關擬訂興辦事業計畫辦理程序，配合本法第二條第三項、第八條及本細則第五條之一興辦社會住宅主體之規定，增（修）訂興辦事業計畫擬訂、核定及備查程序，爰修正本細則第五條、第五條之一，其要點如下：

- 一、修正主管機關或目的事業主管機關擬訂、變更及廢止社會住宅興辦事業計畫辦理程序，以及該計畫得以單一案件或彙整數案件方式辦理。（修正條文第五條）
- 二、目的事業主管機關得委由所屬機關、學校或公營事業機構興辦社會住宅。（修正條文第五條之一）

住宅法施行細則第五條、第五條之一修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第五條 <u>主管機關及目的事業主管機關興辦社會住宅，應擬訂興辦事業計畫，並依下列規定辦理：</u></p> <p>一、<u>中央主管機關興辦者：由中央主管機關訂定，報請行政院備查。</u></p> <p>二、<u>直轄市、縣（市）主管機關興辦者：由直轄市、縣（市）主管機關擬訂，報經首長核定後，送請中央主管機關備查。</u></p> <p>三、<u>目的事業主管機關興辦者：由目的事業主管機關擬訂，報經主管機關核定後，分別送請行政院或中央主管機關</u></p>	<p>第五條 <u>主管機關依本法第十九條第一項規定興辦社會住宅時，應擬訂興辦事業計畫，其核准程序如下；於委託經營管理後，應分別納入中央或地方社會住宅評鑑：</u></p> <p>一、<u>中央主管機關擬訂者，報請行政院核定。</u></p> <p>二、<u>直轄市、縣（市）主管機關擬訂者，報經首長核定，並送中央主管機關備查。</u></p> <p>前項所定興辦事業計畫，應包括下列事項：</p> <p>一、<u>社會住宅供需分析。</u></p> <p>二、<u>興辦方式及具體措</u></p>	<p>一、為明確第一項適用對象，並配合住宅法(以下簡稱本法)第二條第三項、第八條及本細則第五條之一有關興辦社會住宅主體之規定，第一項本文修正為「<u>主管機關及目的事業主管機關興辦社會住宅，應擬訂興辦事業計畫，並依下列規定辦理：</u>」，並增訂第三款至第五款興辦事業計畫擬訂、核定及備查程序。</p> <p>二、為推動八年二十萬戶社會住宅政策，內政部(以下簡稱本部)擬訂「<u>社會住宅興辦計畫</u>」於一百零六年三月報經行政院核定。考量第一項第一款係</p>

<p><u>備查。</u></p> <p><u>四、主管機關設立或委託專責法人或機構興辦者：由專責法人或機構擬訂，報經法人或機構之設立(監督)機關核定後，分別送請行政院或中央主管機關備查。</u></p> <p><u>五、目的事業主管機關委由所屬機關、學校或公營事業機構興辦者：由所屬機關、學校或公營事業機構擬訂，報經主管機關核定後，分別送請行政院或中央主管機關備查。</u></p> <p>前項所定興辦事業計畫，應包括下列事項：</p> <p>一、社會住宅供需分</p>	<p>施。</p> <p>三、租賃方式。</p> <p>四、營運管理計畫。</p> <p>五、財務計畫。</p> <p>六、執行期程。</p>	<p>規範本部訂定之個案社會住宅興辦事業計畫，上開整體性計畫既經行政院核定，為簡化個案計畫之行政程序，爰將第一項第一款報請行政院「核定」修正為「備查」，並配合將「中央主管機關擬訂」修正為「中央主管機關訂定」。</p> <p>三、第一項第二款配合本項各款體例，酌作文字修正。</p> <p>四、增訂第一項第三款，查本法第二條第三項明定各目的事業主管機關得配合政策需要興辦社會住宅，考量各目的事業主管機關對於社會住宅之推動較不熟悉，且尚無興辦社會住宅經驗，宜</p>
--	---	---

<p>析。</p> <p>二、興辦方式及具體措施。</p> <p>三、租賃方式。</p> <p>四、營運管理計畫。</p> <p>五、財務計畫。</p> <p>六、執行期程。</p> <p><u>第一項興辦事業計畫得以單一案件或彙整數案件方式辦理。</u></p> <p><u>第一項興辦事業計畫之變更或廢止，其辦理程序依前三項規定。</u></p>		<p>由主管機關核定興辦事業計畫，俾利主管機關掌握社會住宅辦理情形，執行程序如下：</p> <p>(一) 考量目的事業主管機關亦有中央(例：經濟部)及地方(例：臺北自來水事業處)之區別，爰此，第一項第三款規定，中央目的事業主管機關興辦者，報經中央主管機關(本部)核定後送請行政院備查。</p> <p>(二) 地方目的事業主管機關興辦者，報經直轄市、縣(市)政府核定後，送請中央主管機關(本部)備查。</p> <p>五、增訂第一項第四款，執行程序如下：</p>
---	--	---

		<p>(一) 依國家住宅及都市更新中心設置條例第二條第一項規定，本部為行政法人國家住宅及都市更新中心之監督機關，依本部一百零八年七月五日台內營字第一〇八〇八一—〇八號函示：本部依本法第十九條第一項第八款認定行政法人興辦社會住宅，屬主管機關興辦社會住宅方式之一。為掌握該中心興辦社會住宅之執行情形，爰明定該中心擬訂社會住宅興辦事業計畫，應報經本部核定後，由本部報請行政院備查。</p> <p>(二) 考量各直轄市、縣</p>
--	--	---

		<p>(市)政府以籌備設立相關行政法人或財團法人興辦社會住宅，為掌握該等法人興辦社會住宅之執行情形，爰明定直轄市、縣(市)政府設立相關行政法人或財團法人擬訂社會住宅興辦事業計畫，應報經直轄市、縣(市)政府核定後，由直轄市、縣(市)政府報請本部備查。</p> <p>六、增訂第一項第五款，係參酌本法第二條第三項規定各目的事業主管機關得配合政策需要興辦社會住宅，與行政程序法第十五條及第十六條權限移轉規定所增訂，執行程序如下：</p>
--	--	---

		<p>(一) 中央目的事業主管機關依有無隸屬關係委任或委託所屬機關、公立學校或公營事業機構興辦社會住宅，應由所屬機關、公立學校或公營事業機構擬訂興辦事業計畫，報經中央主管機關(本部)核定後，送請行政院備查。</p> <p>(二) 地方目的事業主管機關依有無隸屬關係委任或委託所屬機關或公營事業機構興辦社會住宅，應由所屬機關或公營事業機構擬訂興辦事業計畫，報經直轄市、縣(市)政府核定後，送請中央主管機關(本部)備查。</p>
--	--	--

		<p>七、查本法第三十六條第一項規定，社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或委託物業管理及相關服務業提供或協助引進之服務，同法第三十七條第一項規定，主管機關應自行或委託機關（構）、學校、團體對社會住宅之經營管理者進行輔導、監督及定期評鑑，並授權中央主管機關訂定評鑑及獎勵辦法，考量社會住宅之評鑑得依上述規定辦理，爰刪除現行第一項本文後段文字。</p> <p>八、為減輕擬訂興辦事業計畫之行政負擔，爰增訂第三項，明定興辦事業計畫得以彙整數案件方式辦理。</p>
--	--	--

		<p>九、因興辦事業計畫之變更或廢止，亦應循第一項至第三項程序處理，爰增訂第四項。</p>
<p>第五條之一 目的事業主管機關依本法第二條第三項規定興辦社會住宅，得委由所屬機關、學校或公營事業機構辦理。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、依據蔡總統於一百零九年二月十九日於官邸聽取本部花政務次長社會住宅政策報告時指示，請各國營事業及具公股股權公司（以下簡稱公股公司）全力配合推動社會住宅政策，由各國營事業及公股公司利用自有土地主動興辦社會住宅；及一百零八年十一月二十九日行政院「第二階段社會住宅用地部會協商會議」結論：「請內政部研議由各國營事業興辦社會住宅機制，俾期各國營事業執行</p>

		<p>社會公益，善盡企業社會責任，群策群力共同支持與推動總統居住正義政策的實現……」；另行政院秘書長一百零八年八月二十二日院臺教字第一〇八〇〇二七一二八號函請教育部洽本部釐清興辦學生社會住宅是否符合本法相關規範；以及一百零九年三月四日行政院「研商總統政見『投資青年』後規劃事宜會議」結論：「……請教育部於規劃推動學生暨學生青年社會住宅措施時，邀請內政部參與」，本部爰依本法第二條第三項規定各目的事業主管機關得配合政策需要興辦社會住</p>
--	--	---

		<p>宅，與行政程序法第十五條及第十六條規定，明定目的事業主管機關得委由所屬機關、學校或公營事業機構興辦社會住宅。</p> <p>三、按本法第二條立法說明第一項，社會住宅之興辦，包含規劃設計、興建、營運及管理維護等項目，有關目的事業主管機關委由所屬機關、學校或公營事業機構興辦社會住宅，本部將協調直轄市、縣(市)政府協助資格審查。</p> <p>四、有關一百零八年十一月二十九日之會議結論由本部研議「國營事業」興辦社會住宅機制，為擴大興辦社會住宅對象，除中央「國營事業」外，同</p>
--	--	--

		<p>時納入地方公營事業 (例：臺北自來水事業 處)，爰本條及第五條 規定為「公營事業機 構」。</p> <p>五、本法第二條第三項明 定各目的事業主管機 關得配合政策需要興 辦社會住宅，並準用 本法第十九條至第二 十四條、第三十三 條、第三十四條、第 三十五條第一項、第 三十六條及第五十八 條規定，爰此，各目 的事業主管機關委由 所屬機關、學校或公 營事業機構興辦社會 住宅，亦得準用上開 本法規定。</p> <p>六、為協助目的事業主管 機關所屬機關、學校 或公營事業機構興辦 社會住宅，本部以一</p>
--	--	---

		<p>百零九年三月十二日 台內營字第一〇九〇 八〇四九一一號函檢 送「國營事業參與興 辦社會住宅作業參考 說明」、「公股公司 參與興辦社會住宅作 業說明」，及「國營 事業及公股公司參與 興辦社會住宅融資利 息及非自償性經費及 業務推動廢補助說明 (草案)」，協助各國 營事業及公股公司利 用自有土地主動興辦 社會住宅。</p>
--	--	---

檔 號：

保存年限：

國家住宅及都市更新中心 函

地址：104019臺北市中山區民生東路一段21號

聯絡人：樂嘉剛

電話：0221006300 分機297

電子郵件：music101@hurc.org.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國109年4月9日

發文字號：住都字第1090000928號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二(附件1)

主旨：關於貴部函請本中心就財政部檢送「政府機關或行政法人興辦社會住宅申請租用國有非公用土地或建築物相關作業說明」及「國有土地、國有房地(政府機關依住宅法興辦社會住宅用)租賃契約書」、「國有土地、國有房地(行政法人依住宅法興辦社會住宅用)租賃契約書」草案表示意見1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴部109年3月24日內授營宅字第1090805443號函。
- 二、檢附旨案本中心回復意見1份。

正本：內政部

副本：綜合業務部專案三組、行政部

代理董事長 花 敬 群

電 2020/04/09 文
交 16:46:03 章

國民住宅組



1090026259

「國有土地（行政法人依住宅法興辦社會住宅用）租賃契約書」經
109年4月8日會議研商後建議修正意見如下：

建議條文	原條文	修正理由
<p>四、社會住宅興建期間（指自承租人租用本租約土地最初訂約時之起租日，至社會住宅完成出租作業，第一批社會住宅承租人起租日之前一日止【依租賃契約日期為準】），租金免予計收。其後租金每月新臺幣 <u> </u>，依租金優惠規定，優惠後每月租金為新臺幣 <u> </u>，以<u>一年</u>為一期，由承租人於<u>每年一月月底前</u>就各該期租金之總額主動向出租機關繳納。</p>	<p>四、社會住宅興建期間（指自承租人租用本租約土地最初訂約時之起租日，至社會住宅完成出租作業，第一批社會住宅承租人起租日之前一日止【依租賃契約日期為準】），租金免予計收。其後租金每月新臺幣 <u> </u>，依租金優惠規定，優惠後每月租金為新臺幣 <u> </u>，以<u>個月</u>為一期，由承租人於<u>每年月月底前</u>就各該期租金之總額主動向出租機關繳納。</p>	<p>本條修正。為便利雙方行政作業程序。建議租金明確至少以一年為一期，且於每年一月月底向出租機關繳納。</p>
<p>（六）承租人對租賃土地使用限制如下：… 5、承租人興建之社會住宅不得登記為第三人所有，違者由出租機關終止租約。惟經出租機關同意者，不在此限。</p>	<p>（六）承租人對租賃土地使用限制如下：… 5、承租人興建之社會住宅不得登記為第三人所有，違者由出租機關終止租約。</p>	<p>因應興建社宅任務及樣態多元，考量日後作業彈性，爰建議新增經出租機關同意者，不在此限。避免承租人興建之社會住宅一經</p>

其後修正法人

		登記予第三人所有，出租機關即有終止租約權利之法律效果，以為衡平。
<p>(六) 承租人對租賃土地使用限制如下：6、租賃土地經列入重劃或都市更新範圍者：</p> <p>(2) 地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷或拆除，不得向出租機關要求任何補償。<u>惟承租人得依重劃或都市更新相關規定辦理、領取拆遷或其他補償。</u></p>	<p>(六) 承租人對租賃土地使用限制如下：6、租賃土地經列入重劃或都市更新範圍者：</p> <p>(2) 地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷或伐除，不得向出租機關要求任何補償。</p>	<p>1. 文字酌予修正。</p> <p>2. 地上物於辦理重劃或都市更新時，或有辦理、領取拆遷或其他補償之相關權利，為維護承租人應有之權利，爰建議新增承租人得依重劃或都市更新相關規定辦理、領取拆遷或其他補償，以期明確。</p>
<p>(十四) 租賃土地有下列情形之一時，出租機關得終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償：</p> <p>5、<u>承租人依法令規定變更、改組或解散時。</u></p>	<p>(十四) 租賃土地有下列情形之一時，出租機關得終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償：</p> <p>5、承租人解散時。</p>	<p>原條文文義係為避免未來承租人因解散致契約權利義務無法履行，而賦予出租機關終止權。然而，如依法令變更、改組或解散</p>

<p><u>但由監督機關或其指定單位繼受本契約權利義務者，不在此限。</u></p>		<p>時，已由其他單位繼受承租人權利義務時，應無上開疑慮，爰建議修正，避免一經解散即終止契約，反不利社會住宅興建業務執行。</p>
<p>(十五) 租約終止或消滅時，承租人應繳清租金或其他未清款項，除另有規定外，應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃土地，並不得向出租機關要求任何補償。</p> <p>前項承租人應繳清租金，除另有規定外，應計算至租約終止日或租期屆滿日止。</p> <p><u>本租約終止或消滅時，雙方得另行協議租賃土地地上物之處理方式。</u></p>	<p>(十五) 租約終止或消滅時，承租人應繳清租金或其他未清款項，除另有規定外，應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃土地，並不得向出租機關要求任何補償。</p> <p>前項承租人應繳清租金，除另有規定外，應計算至租約終止日或租期屆滿日止。</p>	<p>因社會住宅興建所費不貲，遽予拆除、騰空恐不符效益，爰建議新增規定，以保雙方作業彈性。</p>