



條文內容

法規名稱：新北市政府原住民住宅出租管理要點（民國 110 年 04 月 06 日 修正）

- 1 一、新北市政府（以下簡稱本府）為辦理原住民住宅出租及管理事項，特訂定本要點。
- 2 二、本要點主管機關為本府，執行機關為本府原住民族行政局（以下簡稱本局）。
- 3 三、本要點用詞定義如下：
 - （一）原住民住宅：係指新店區中正社宅及三峽區隆恩埔社宅。
 - （二）候租人：係指申請原住民住宅者，經本局審查符合承租資格，並列冊等候入住者。
- 4 四、申請承租原住民住宅者（以下簡稱申請人）應符合下列各款資格：
 - （一）須為已成年，且具有原住民身分之中華民國國民。
 - （二）設籍於新北市（以下簡稱本市），並符合下列條件之一：
 - 1、本府列冊之河海濱聚落拆遷戶。
 - 2、於本市、臺北市、基隆市及桃園市均無自有住宅之低收入戶、中低收入戶。
 - 3、非屬低收入戶或中低收入戶，惟無自有住宅者。
 - 4、其他因天然災害或特殊事由，經本局訪視評估認定有安置之必要者。
 - （三）申請人之配偶（含分戶）、申請人戶籍內之直系親屬及旁系血親三親等親屬（以下簡稱全家人口）於本市、臺北市、基隆市及桃園市均無自有住宅。
 - （四）家庭總收入按全家人口平均分配，每人每月未超過本市當年度最低生活費標準二倍者。
 - （五）全家人口未超過一人時，存款本金及有價證券按面額計算之合計金額為新臺幣（以下同）二百五十萬元以下，每增加一人，增加以二十五萬元為限。
 - （六）全家人口之土地及房屋公告現值合計不得超過本市當年度中低收入戶家庭不動產限額；其金額如低於六百五十萬元，以六百五十萬元為準。但屬分別共有或共同共有者，依其應有部分或潛在應有部分計算之。

前項第二款第二目低收入戶及中低收入戶之認定依社會救助法之規定。
- 5 五、申請人應備妥下列文件，以郵寄或親送方式向本局提出申請：
 - （一）申請書。
 - （二）申請人及全家人口之戶口名簿影本或戶籍謄本。
 - （三）當年度低收入戶或中低收入戶證明。如無相關證明者，須提供全家人口之綜合所得稅各類所得資料清單及全國財產歸屬資料清單；如持有土地或房屋屬共同共有者，須檢附土地登記謄本或建物登記謄本。
 - （四）全家人口之成員具有下列情形者，於檢附相關證明文件後，得不計

列家庭人口所得：

- 1、應徵（召）集入營服兵役、替代役或義務役。
- 2、在學學生。
- 3、入獄服刑、因案羈押或依法拘禁。
- 4、領有身心障礙手冊者。
- 5、失蹤達六個月以上經向警察機關報案協尋未獲者。

申請人應於申請書中詳實記載通訊住址，如住址變更未以書面通知本局，致通知無法寄達，本局得依行政程序法送達之相關規定處理。

- 6 六、本局於收受申請承租原住民住宅案後，審查申請人之戶內人口數是否符合申請住宅之最低人口數，如有不符，經書面通知申請人補正，逾期未補正者，得不予受理。

前項所稱申請人之戶內人口數之最低人口數如下：

- (一) 套房：至少一人以上。
- (二) 二房：至少二人以上。
- (三) 三房：至少三人以上。
- (四) 申請人或其配偶持醫院證明或媽媽手冊影本能證明已懷孕者，胎兒視為一人。

- 7 七、候租人接獲簽約通知後，應於本局所定期限內辦理簽約並公證，未於期限內辦理者喪失承租資格。但因家庭或其他因素無法於期限內簽約，應以書面向本局提出暫緩簽約之申請，經本局同意，始得暫緩簽約並保留候租順位，並以一次為限。

前項情形，於其他候租人所獲通知配租原住民住宅之權益不受影響。本局於辦理候租人配租時，應重新審查候租人之承租資格，如有不符，應通知候租人補正，並暫停候租順位至其補正完成。

- 8 八、承租人有下列情形之一，得申請換租同一住宅之其他房型：
- (一) 承租人本人、配偶或其戶籍內共同生活之直系親屬患有不適居高樓之疾病，並持有醫院證明者。
 - (二) 候租或承租期間因家庭因素致戶籍人口減少或增加時，得申請改換候租或換租符合人口數之住宅。經本局同意後，承租人應先辦理原承租住宅之退租手續。

- 9 九、本局應每四年調整原住民住宅租金及維護管理費（含停車場維護管理）收取標準，其調整應報請本府核定。

原住民住宅收取之租金及維護管理費應依據承租人合理負擔能力酌予訂定，且不得逾市場租金水準。但因公共利益申請使用者，得由本局同意免收租金及維護管理費。

前項之市場租金水準，本局得委託三家以上專業不動產估價師或依法得從事不動產估價業者查估後評定之。

- 10 十、承租人應依規定繳交二個月租金總額之保證金、第一個月租金及維護管理費後，於本局規定期限內簽訂租賃契約書及辦理公證。但承租人具低收入戶者，得繳交一個月租金總額之保證金、第一個月租金及維護管理費。

- 11 十一、原住民住宅租賃契約期限最長為二年，租賃及續租期限合計不得超

過六年。但具第四點第一項第二款第一目或第四目身分者，得延長為十二年。

續租之申請應於租期屆滿前一個月以書面向本局提出續租申請，如逾期未申請或申請未獲核准者，不得主張續租，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。

承租人於租期未屆滿前擬終止租約，應於一個月前以書面通知本局，並將租金及水、電、瓦斯等費用繳至遷離之日止。其實際租住之期間不滿一個月者，以一個月計。

- 12 十二、承租人於承租期間應於規定時限內繳納租金、遵守租賃契約及本要點相關規定。

承租人違反前項規定，依新北市政府原住民住宅出租違規事項記點表（以下簡稱記點表，如附表）辦理記點。

承租人或其同戶籍之配偶、三親等內之血親，經依記點表記點合計達十五點以上或違反租賃契約相關規定者，本局於租期屆滿後，得不同意續租。

- 13 十三、承租人死亡時，其租約當然終止。但具有下列身分之一者，得申請換約續租至原租賃期限屆滿為止：

（一）同一戶籍內之配偶或直系親屬。

（二）同一戶籍內有未成年人或已成年仍在學、身心障礙或無謀生能力且均無自有住宅之兄弟姐妹。

具前項各款資格者，得自承租人死亡之日起三個月內，檢具本人之全戶戶籍謄本，向本局申請以原契約所訂租期及內容另訂新約，且若戶籍內人口數減少致不符規定者，僅能申請較少坪數之住宅。但租屆期限屆滿後，不得再申請續約。

- 14 十四、承租人因家庭重大變故，經本局同意，由其符合承租資格之配偶或同戶籍之直系親屬變更為承租人，並以原租約屆滿日為其租約屆滿日。

- 15 十五、原住民住宅租賃契約書依第十點辦理公證者，其公證費由本局負擔。

承租人依第八點申請換租，或符合第十三點及前點情形者，其公證費用由申請人負擔。

- 16 十六、承租人應於簽訂租賃契約後一個月內向本局辦理點交進住手續，逾期未辦理者，視同放棄，並由本局終止租約。

- 17 十七、承租人應自本局點交住宅之日起一個月內將戶籍遷入、進住，並於遷入後十日內將全戶戶籍謄本正本交予本局收存。

本局於必要時得訪視住宅、檢查建築物、設施及設備，並核對承租人身分，承租人不得拒絕。

承租人或其同戶籍之配偶、三親等內之血親，經依記點表記點合計達三十點以上或違反租賃契約相關規定者，本局得終止租賃契約並收回住宅。

- 18 十八、租人、其配偶或其同一戶籍之直系親屬於承租後，如有購置自有住宅或經查有自有住宅者，應於購置或本局查知起二個月內，返還原

住民住宅，逾期不為者，依相關規定辦理。

- 19 十九、租賃契約經終止或期滿，承租人應將租金及水、電、瓦斯費繳清，並將承租住宅騰空點交予本局，並不得要求任何補償。如有遺留家具、雜物未搬離者，承租人視為放棄，任憑本局處理。
屆期未返還者，承租人應給付相當於租金費用。
- 20 二十、申請原住民住宅所需之書表格式、各年度出租戶數、租金、維護管理費及本要點未規定事項，由本局另定之。