

自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點

內政部 102 年 7 月 26 日台內營字第 1020807376 號令訂定發布

- 一、內政部(以下簡稱本部)為協助直轄市、縣(市)政府依自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法(以下簡稱本辦法)規定，辦理住宅補貼相關事宜，特訂定本要點。
- 二、自購住宅貸款利息及租金補貼申請案申請人或其家庭成員以符合評點項目中加分條件申請加分者，申請人應於申請書內勾選並提出相關證明文件，始得加分。
申請人或其家庭成員具備住宅法(以下簡稱本法)第四條第一項所定具特殊情形或身分者，應於申請書內勾選並提出相關證明文件，始得適用第一類優惠利率。
- 三、受補貼戶於接受補貼期間，申請人及其他家庭成員應持續符合補貼資格及規定。家庭成員因戶籍異動，致不符本辦法第九條或第十六條規定之家庭組成條件者，應自事實發生之日起停止補貼。
- 四、自購住宅貸款利息補貼之核貸戶以具備特殊情形或身分條件核予適用第一類優惠利率者，於定期查核時，已無具備特殊情形或身分條件之家庭成員，應自事實發生日起變更其適用利率類別。
- 五、住宅補貼申請人家庭成員為外籍人士或大陸地區人民者，應檢附外僑居留證(外籍人士)或依親居留證、長期居留證(大陸地區人民)及出入國(境)紀錄證明。
申請人之家庭成員為外籍人士或大陸地區人民，而無居留證或出入境相關資料者，視為無該家庭成員。
- 六、家庭成員不動產之查核，財稅資料及地政資料有爭議時，以地政資料為主。
- 七、自建自購住宅貸款利息補貼及租金補貼評點基準表(以下簡稱基準表)中，下列項目限申請人具備者始得加分：
 - (一) 育有未成年子女三人以上。
 - (二) 四十歲以上。
 - (三) 目前居住之住宅平均每人居住樓地板面積未達基本居住面積標準。

(四) 目前居住之住宅未具備衛浴設備。

(五) 三代同堂。

八、基準表規定之持有四十平方公尺以上之不動產，為土地及建物之面積合計。

基準表規定持有四十平方公尺以上之不動產予以減分者，除原住民保留地及道路用地不列入面積計算外，申請自購或自購住宅貸款利息補貼之二年內自建或購置住宅及其基地之土地及建物面積亦不列入面積計算。

基準表中加分或不列入面積計算者，未於申請表內勾選並提供證明文件者，不予加分或予以列入面積計算。

九、本辦法第九條第一項第四款第三目及第十六條第一項第一款第三目、第二款第二目所定已滿二十歲仍在學，其就讀之學校不包括空中大學、高級中等以上進修學校、在職班、學分班、僅於夜間或假日上課及遠距教學之學校。

十、本辦法所稱育有未成年子女，指申請人育有未滿二十歲之子女，並得對該子女行使權利負擔義務。

不同申請人對同一未成年子女有共同行使權利負擔義務者，同一年度僅得由一人將其共同行使權利負擔義務之未成年子女人數列入評分項目之計算。有二人以上同時申請者，直轄市、縣(市)主管機關應限期請申請人協調由一人將其共同行使權利負擔義務之未成年子女之人數列入計算，屆時協調不成者，全部不予加分。

十一、以平均每人居住樓地板面積未達基本居住水準面積標準申請加分者，申請人申請時戶籍應設於居住之住宅地址內，並以其家戶人口數計算平均每人最小居住樓地板面積未達基本居住水準所定之基本居住面積標準。

家戶人口數以設籍於申請時居住之住宅之家庭成員（即申請人、配偶及直系親屬）計算；未設籍於該住宅之家庭成員不計入。

十二、以未具備衛浴設備申請加分者，申請人申請時居住之住宅應未具備大便器、洗面盆及浴缸（或淋浴）三項衛浴設備；申請人除提出目前居住住宅未具備三項衛浴設備切結書及建物登記電子謄本或建物登記謄本外，並應檢附該住宅之竣工圖，始得加分。

十三、直轄市、縣（市）政府定期查核時，發現接受自建、自購住宅貸款利息補貼或租金補貼居住住宅有未達基本居住水準之情形者，應自查核發現之日起停止補貼。

十四、為審核本辦法之居住住宅是否達基本居住水準，其認定原則及辦理方式如下：

（一）居住住宅已辦理保存登記者，以建物登記電子謄本或建物登記謄本上登載之建物面積（含附屬建物及共同使用部分之面積）計算；未辦理保存登記者，以房屋稅籍資料之面積計算；無建物登記謄本及房屋稅籍面積資料者，依申請人切結之面積資料計算。

（二）自建或自購住宅貸款利息補貼：

1. 自建或購置住宅是否具備三項衛浴設備，應以申請人提出之切結書認定。

2. 合格戶設籍於自建或購置住宅地址者，以設籍於該地址之家庭成員人數作為計算平均每人最小居住樓地板面積之家戶人口數。

3. 合格戶未設籍於該自建或購置住宅地址者，以申請人切結居住於該住宅內之家庭成員名單及人數，作為計算平均每人最小居住樓地板面積之家戶人口數。

4. 合格戶申請時已自建或購置之住宅未達基本居住水準或於核發自建或自購住宅貸款利息補貼證明後自建或購置住宅者，應於核發自建或自購住宅貸款利息補貼證明後，洽承辦貸款金融機構辦理貸款前，向直轄市、縣（市）政府提出下列文件：

（1）自建或購置住宅之建物登記電子謄本或建物登記謄本。

（2）最新之全戶戶籍謄本資料，未設籍於該自建或購置住宅之地址者，須同時檢附申請人切結居住於該自建或購置住宅內家庭成員名單及人數之切結書。

（3）自建或購置住宅具備三項衛浴設備之切結書。

（三）租金補貼：

1. 租賃住宅已辦理保存登記者，以建物登記電子謄本或建物登記謄本上登載之建物面積（含附屬建物及共同使用部分之面積）計算；未辦理保存登記者，以房屋稅籍資料之面積計算。
2. 租賃住宅是否具備三項衛浴設備，以申請人提出之切結書為依據。
3. 合格戶設籍於租賃住宅地址者，以設籍於該地址之家庭成員人數作為計算平均每人最小居住樓地板面積之家戶人口數。
4. 合格戶未設籍於該租賃住宅地址者，以申請人切結居住於該住宅內之家庭成員名單及人數，作為計算平均每人最小居住樓地板面積之家戶人口數。
5. 合格戶申請時已租賃之住宅未達基本居住水準或申請時未檢附租賃契約者，經核定接受租金補貼後，合格戶應於核發核定函之二個月內檢附下列證明符合基本居住水準住宅之相關文件，逾期不補正或未補齊者，應予駁回：
 - (1)租賃契約影本。
 - (2)建物登記電子謄本、建物登記謄本或合法建物等相關文件。
 - (3)最新之全戶戶籍謄本資料，未設籍於該租賃住宅之地址者，須同時檢附申請人切結居住於該租賃住宅內家庭成員名單及人數之切結書。
 - (4)租賃住宅具備三項衛浴設備之切結書。
6. 依前目核發核定函者，主管機關應自審核完竣符合之月份或次月起，按月核發租金補貼一年。
7. 租金補貼合格戶於受補貼期間租約中斷、租期屆滿或遷居至原戶籍所在地以外之直轄市、縣（市）另行租賃住宅，於二個月內檢附新租賃契約申請續撥租金補貼者，須同時檢附下列證明符合基本居住水準住宅之相關文件，逾期不補正或未補齊者，應予駁回。主管機關自審核完竣符合之月份或次月起，按月續撥租金補貼，已撥租金與續撥租金，

合計不得超過一年：

- (1)新租賃契約影本。
- (2)建物登記電子謄本、建物登記謄本或合法建物等建物相關文件。
- (3)最新之全戶戶籍謄本資料，未設籍於該租賃住宅之地址者，須同時檢附申請人切結居住於該租賃住宅內家庭成員名單及人數之切結書。
- (4)租賃住宅具備三項衛浴設備之切結書。

8. 依前目核發續撥租金補貼者，主管機關應自審核完竣符合之月份或次月起，按月續撥租金補貼，已撥租金與續撥租金，合計不得超過一年。

十五、申請人或其家庭成員正接受國宅貸款、勞工建購（修繕）住宅貸款、公教住宅貸款、輔助人民自購住宅貸款、青年購屋低利貸款、新臺幣一兆八千億元優惠房貸或其他政策性房屋貸款，不得再申請本辦法之補貼。

家庭成員曾辦理政府政策性房屋貸款者，應於申請時提出承貸金融機構出具之清償證明。

十六、依本法第八條及修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法第二條規定，目前仍接受政府住宅貸款利息補貼、本部鄉村地區或其他政府之住宅費用補貼未滿十年或依集村興建農舍獎勵及協助辦法申請並獲獎勵及協助未滿十年者，不得申請租金補貼。但有下列情形之一者，不在此限：

- （一）申請租金補貼，經查核其仍有政策性房屋貸款之住宅，因遭法院拍賣，拍賣金額不足清償原貸款金額。
- （二）申請時仍接受政府其他租金補貼資格，切結取得本辦法租金補貼之核定函後，自願放棄其他租金補貼資格。

十七、申請租金補貼者，曾為之前年度租金補貼核定戶且申請時租賃之住宅與之前年度租賃者為同一建物，得免予檢附租賃住宅之建物登記謄本或建物權狀影本、建築使用執照影本、測量成果圖影本或合法房屋證明。

十八、租賃住宅之建物登記電子謄本、建物登記謄本、建物權狀影本、建築使用執照影本或測量成果圖影本之主要用途登記應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。但合法房屋證明及經直轄市、縣（市）主管機關協助認定之實施建築管理前已建造完成之建物，不在此限。

前項文件其主要用途登記為空白或未登記主要用途者，則該建物之用途得依房屋稅單等足資認定該建物為住宅使用之文件認定之。

十九、受租金補貼而有溢領之情形，未依協議返還溢領金額者，應即停止補貼。