

自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點

住宅發展組

最後更新日期：2024-06-07

內政部102.7.26台內營字第1020807376號令訂定

內政部103.6.24台內營字第1030806163號令修正

內政部103.10.30台內營字第1030812113號令修正第十四點規定

內政部104.7.16台內營字第1040810498號令修正部分規定

內政部105.7.1台內營字第1050808775號令修正第三之一點、第六點、第十五點、第二十四點規定

內政部106.7.12台內營字第1060809677號令修正部分規定

內政部107.7.2台內營字第1070809519號令修正第三之一點、第七點、第十點、第二十三點規定

內政部108.7.25台內營字第1080812225號令修正部分規定

內政部109.8.5台內營字第1090812799號令修正部分規定

內政部110.7.5台內營字第1100809454號令修正部分規定

內政部111.8.16台內營字第1110813272號令修正部分規定，自即日生效

內政部113.6.7台內國字第1130805689號令修正發布

一、內政部（以下簡稱本部）為協助直轄市、縣（市）主管機關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、自建、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）第四條第二項所定經濟或社會弱勢身分者，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。

申請人於申請書內勾選經濟或社會弱勢身分而未檢附證明文件，於補正期限內補附證明文件，該證明文件於受理申請全部或部分期間為有效者，得加分或適用第一類優惠利率。

申請人或家庭成員依直轄市、縣（市）主管機關公告得免檢附之相關證明文件，經主管機關查明其申請書表符合勾選之經濟或社會弱勢身分者，亦得加分或適用第一類優惠利率。

三、本辦法所稱三代同堂，指申請人申請住宅補貼時與直系親屬三代，設籍在同一戶連續滿一年者。

三之一、本辦法所稱單親家庭，指申請人離婚、喪偶、配偶服刑、申請時配偶失蹤經向警察機關報案協尋未獲達六個月以上或未曾結婚，且其育有子女符合下列條件之一者：

(一) 未成年。

(二) 二十五歲以下仍在學之成年人，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、遠距教學之學校。

(三) 已成年無謀生能力而需照顧。

前項申請人育有未成年子女，為申請人得對該未成年子女行使權利負擔義務。申請人或其配偶孕有之胎兒，視為未成年子女。該子女與申請人不同戶籍者，應檢附該子女之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。

申請人或其配偶孕有之胎兒，以申請日前一個月內之下列文件認定之：

(一) 醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本。

(二) 衛生福利部國民健康署編印之孕婦健康手冊記載之胎兒數及產檢時間，並經醫療院所蓋章、醫師簽名或蓋章。

三之二、本辦法所稱列冊獨居老人，指申請人為六十五歲以上並經社政主管機關認定者。

四、(刪除)

五、(刪除)

六、住宅補貼申請人家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民者，除應檢附出入國(境)等相關證明文件外，並應檢附外僑居留證(外籍人士)、依親居留證或長期居留證(大陸地區人民)、臺灣地區居留證或臺灣地區居留人出境證(香港或澳門居民)。

七、自建自購住宅貸款利息補貼評點基準表及租金補貼評點基準表中，下列項目限申請人具備者始得加分：

(一) 生育有未成年子女。

(二) 二十五歲以上。

(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。
- (六) 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。
- (七) 列冊獨居老人。
- (八) 單親家庭。
- (九) 新婚家庭。
- (十) 因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。

自建或自購住宅貸款利息補貼之核貸戶具備本法第四條第二項所定經濟或社會弱勢身分者，下列項目限申請人具備者始得適用第一類優惠利率：

- (一) 育有未成年子女二人以上。
- (二) 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。
- (三) 六十五歲以上。
- (四) 因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。

八、已辦理建物登記之建物或住宅，面積之計算為建物登記之主建物、附屬建物及共有部分面積合計。

九、(刪除)

十、本辦法所稱育有未成年子女，指申請人得對該未成年子女行使權利負擔義務。申請人或配偶孕有之胎兒，視為未成年子女。

不同申請人對同一未成年子女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，並以申請人戶籍內家庭成員人數為家戶人口數計算平均每人居住樓地板面積。

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權狀影本、建號或門牌資料外，並應檢附該住宅之竣工圖，始得加分。

十三、(刪除)

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，以建物登記資料上登載之建物面積（含附屬建物及共有部分之面積）計算；未辦理保存登記者，以房屋稅籍資料之面積計算；無建物登記資料及房屋稅籍面積資料者，依申請人切結之面積資料計算；同時居住二戶以上位置相連之建物，面積併予計算。

(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. 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，提出下列文件經直轄市、縣（市）主管機關審查符合基本居住水準者，始得洽承貸金融機構辦理貸款；不符者，應予駁回，且承貸金融機構不得核貸：

(1) 自建或購置住宅之建物權狀影本。

(2) 最新之戶口名簿影本或家庭成員國民身分證正反面影本。

(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. 租賃住宅是否具備三項衛浴設備，以申請人提出之切結書為依據。
2. 申請時已租賃之住宅未達基本居住水準或申請時未租賃住宅者，經核定接受租金補貼後，核定戶應於核發核定函之三個月內檢附下列證明符合基本居住水準住宅之相關文件，屆期不補正或未補齊者，應予駁回：

(1) 租賃契約影本。

(2) 擇一檢附建物登記謄本、所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或合法房屋證明。

(3) 最新之戶口名簿影本或家庭成員國民身分證正反面影本。

(4) 租賃住宅具備三項衛浴設備之切結書。

3. 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。

4. 租金補貼核定戶於受補貼期間屆滿前租賃契約消滅，再租賃住宅或遷居至其他直轄市、縣（市）另行租賃住宅，於三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，屆期不補正或未補齊者，應予駁回：

(1)新租賃契約影本。

(2)擇一檢附建物登記謄本、所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或合法房屋證明。

(3)最新之戶口名簿影本或家庭成員國民身分證正反面影本。

(4)租賃住宅具備三項衛浴設備之切結書。

5.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、其他政策性房屋貸款或本部鄉村地區之住宅費用補貼未滿十年，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。但無法提出清償證明，經主管機關查證申請時已清償者，不在此限。

十六、依本法第九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。

本辦法租金補貼核定戶於補貼期限屆滿前，申請次年度租金補貼且經核定，應於補貼期限屆滿後，始核發次年度租金補貼。

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、所有權狀影本、建築使用執照影本、測量成果圖影本或合法房屋證明及具備三項衛浴設備切結書。

十八、申請租金補貼提出之租賃契約承租人非租金補貼申請人，但為申請人之家庭成員者，得予以限期補正，補正後應符合租賃契約之承租人為租金補貼申請人之規定，不符合者，應予以駁回。

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。

二十、申請人申請時已購或已建之住宅已辦理貸款而非借款人者，審核時得不受申請人應為借款人之限制；於取得貸款利息補貼證明向承貸金融機構辦理貸款時，應符合申請人為借款人之規定。

二十一、接受租金補貼者死亡、入監服刑、勒戒或經由非公費補助入住安置教養機構，原申請書表所列之配偶或直系親屬辦理受補貼者變更，應同時變更郵政儲金帳戶及租賃契約之承租人姓名；除變更後受補貼者年齡外，直轄市、縣（市）主管機關應審核變更後之申請人及租賃之住宅是否符合本辦法規定，不符規定者，應予駁回。

二十二、租賃之住宅為無建物登記資料之合法房屋或實施建築管理前已建造完成之合法建築物者，得依下列證明文件之一，向土地坐落所在地之直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市、區）公所申請合法房屋證明或申請協助認定屬於實施建築管理前已建造完成之合法建築物：

（一）建築執照。

（二）建物登記證明。

（三）未實施建築管理地區建築物完工證明書。

（四）載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。

（五）完納稅捐證明。

（六）繳納自來水費或電費證明。

（七）戶口遷入證明。

（八）房屋課稅明細表。

（九）地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

二十三、租金補貼由中央經費或直轄市、縣（市）經費支應之區分原則如下：

（一）符合住宅補貼對象一定所得及財產標準之複審合格戶，依各直轄市、縣（市）政府財力分級及自籌款比率，由中央經費及直轄市、縣（市）經費支應。

(二) 符合直轄市、縣(市)主管機關申請基準但未符合住宅補貼對象一定所得及財產標準之複審合格戶，由該直轄市、縣(市)經費支應。

二十四、申請人或其家庭成員持有之住宅為共同共有者，得依其潛在應有部分計算其個別持有之共有住宅面積。

各共有人之潛在應有部分，依其成立共同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等。