

# 臺中市霧峰區花東新村及太平區自強新村使用管理要點逐點說明

名稱	說 明
臺中市霧峰區花東新村及太平區自強新村使用管理要點	行政規則名稱。
規定	說 明
一、臺中市政府為辦理臺中市霧峰區花東新村及太平區自強新村安置住宅(以下簡稱本住宅)之維護管理等事項，特訂定本要點。	本要點訂定之目的。
二、本要點之主管機關為臺中市政府，執行機關為臺中市政府原住民族事務委員會(以下簡稱本會)。	本要點之主管機關及執行機關。
三、本要點之適用對象為本住宅之全體住戶(以下簡稱入住戶)。	本要點之適用對象。
四、本要點所稱公共區域，為本住宅配住房屋以外之其他部分。	公共區域之名詞定義。
五、本住宅依「臺中市政府與財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會(以下簡稱慈濟基金會)合作興建房屋契約書」約定事項，以安置原居住於臺中市霧峰區花東新村及太平區自強新村且經臺中市政府造冊送慈濟基金會確認名冊之住戶為優先，並以設籍及實際居住於臺中市(以下簡稱本市)，且無自有住宅者為限。 前項安置期間自戶長遷入戶籍時起算，提供終身使用，如戶長死亡，得由前項名冊內之配偶、直系血親於事實發生日起二個月內申請繼續配住，並自核定入住日起終身使用，有二人以上申請時得以公開抽籤方式辦理。 前項安置戶戶長如遷出戶籍或搬離本市，或於本市有自有住宅，視為無安置之需要，不予配住。	<p>一、明定優先安置之對象及資格，本住宅係由臺中市政府提供土地，慈濟基金會援建房屋，雙方共同推動合作興建，以安置兩聚落居民為優先，其須符合「設籍」、「實際居住」、「本市無自有住宅」三要件，如戶長死亡，造冊內有二人以上申請時得以公開抽籤方式辦理。</p> <p>二、明定僅限名冊內之配偶、直系血親得申請配住，並自核定入住日起終身使用。</p> <p>三、因重建期間達三年之久，考量優先安置住民可能產生生活或經濟之變化而不符安置規定或已無安置需要，故訂定不予配住之規定。</p> <p>四、明定安置戶戶長如遷出戶籍或搬離本市已非本市市民，即無再被本市協助之需求。</p> <p>五、本點為過渡條文，名冊內之住戶經配住完成後，相關規範即依本要點第七點及第九點條文執行。</p>
六、本住宅如有空戶時，本會得配住其他災民、弱勢戶或經專案同意援助者，並以原住民優先為原則。	一、明定有空戶時，本會得進行一般配住戶之配住，並兼顧弱勢優先照顧及社會公平正義原則，訂定受配住戶之資

<p>前項配住戶須符合下列條件：</p> <p>(一)設籍並實際居住於本市。</p> <p>(二)符合社會救助法規定之中低收入戶家庭總收入標準。</p> <p>(三)於全國無自有住宅。</p> <p>符合本點配住資格者，其使用本住宅之期間自戶長遷入戶籍時起算，不得超過六年。</p>	<p>格。</p> <p>二、弱勢戶：符合社會救助法規定之弱勢戶(即家庭總收入低於最低生活費一點五倍者)。</p> <p>三、其他災民：指依災害防救法或其他法律規定並經災害主管機關依法認定為遭受災害之人民。</p> <p>四、明定一般配住戶配住期間，將優先安置戶與一般配住戶之使用期間予以區別，以符慈濟基金會專案援建精神，使本住宅得永續使用，並實現型塑兩聚落為都市地區原住民族示範部落，並成為原住民族文化傳承及保存重要據點之目標。</p>
<p>七、本住宅之空戶，由本會公告受理配住申請。申請人應填具申請書，並檢附相關證明文件向本會提出申請。經本會審查符合資格者，以公開抽籤方式辦理配住。申請作業相關規定由本會另定之。</p>	<p>明定空戶申請作業相關程序。</p>
<p>八、本住宅房屋型式計分為十四坪及二十八坪二種，配住坪數依下列原則辦理：</p> <p>(一)申請人及其戶內人口總數二人以下者，配住十四坪房型。</p> <p>(二)申請人及其戶內人口總數三人以上者，配住二十八坪房型。</p>	<p>明定本住宅配住坪數之原則。</p>
<p>九、經本會核定配住本住宅者，入住前應與本會簽訂契約，並依公證法之規定辦竣公證。公證費用由本會與配住者各負擔二分之一。</p> <p>配住者應自簽約日起一個月內遷入戶籍，並於三個月內完成房屋點交及入住。</p> <p>入住後戶長遷出戶籍、搬離本住宅或戶內人口有自有住宅者，本會得終止契約，入住戶應自終止契約日起三個月內遷出戶籍並搬離本住宅。</p>	<p>一、明定核定配住者入住契約簽訂、契約公證費用之負擔、遷入戶籍、房屋點交及入住等事項。</p> <p>二、明定入住後資格條件如有不符，應返還住宅。</p>
<p>十、入住戶不得將住宅出租、出借或讓與他人使用，或為居住以外之使用。</p> <p>入住戶應積極參與社區共同管理組織(以下簡稱共同管理組織)及各項社區管理事務，並遵守社區管理公</p>	<p>一、本住宅之入住戶僅有房屋使用權，爰規定其使用本住宅之權利範圍。</p> <p>二、明定入住戶應積極參與社區事務、遵守社區管理公約，共同維護社區公共設施及環境，以創造新村為舒適友善</p>

約，共同維護社區公共設施及環境清潔。	生活空間。
<p>十一、入住戶不得於本住宅內從事下列行為：</p> <p>(一)增建、搭蓋違建、改變住宅原貌、擅接水電。</p> <p>(二)於房屋前後方及防火巷堆置雜物或作其他用途使用。</p> <p>(三)設教會、廟堂或神壇；懸掛招牌及張貼廣告。</p> <p>(四)於公共區域飼養動物或種植作物。</p> <p>(五)燃放爆竹煙火或載運易燃、具危險性物品進入本住宅。</p> <p>(六)任意棄置廢棄物、排放各種污染物及惡臭物。</p> <p>(七)製造噪音或有其他妨礙住戶安寧之行為。</p> <p>(八)其他違反公共秩序或善良風俗之行為。</p>	<p>本住宅僅作為住宅使用，明定入住戶不得從事之行為，以維社區空間安全、生活秩序及整體環境美化。</p>
<p>十二、入住戶應盡善良管理人責任，維護本住宅屋況及設施設備。</p> <p>入住戶違反前項義務，致本住宅設備、設施毀損、滅失者，應負責修繕或回復原狀責任，如經本會通知限期修繕或回復原狀而未完成者，由本會代為辦理，並向入住戶收取相關之費用。</p> <p>本住宅房屋老舊或設施設備故障須汰換更新時，由入住戶自行負擔購置及安裝；涉及室內裝修時，應先向本會申請核准，並依室內裝修相關規定辦理。</p> <p>本會辦理本住宅各項設施之維護檢修時，入住戶應配合辦理；如須進入室內修繕時，本會應於修繕前通知入住戶。</p>	<p>一、明定入住戶應盡善良管理人責任，維護屋況及設施設備。</p> <p>二、住宅設備、設施毀損、滅失、室內裝修與檢修之處理方式。</p>
<p>十三、入住戶應負擔土地租金、房屋稅及繳納管理維護費。</p> <p>本住宅之公共設施設備及全區環境清潔維護等由入住戶共同維護管理，其衍生之檢測、維修、申報及清潔整理等費用，由入住戶繳納之管理費用負擔。</p>	<p>本住宅坐落之土地目前由本府向財政部國有財產署中區分署承租至一百二十六年六月止，每半年按公告地價繳交土地租金，一百一十年底房屋興建完成後將配住予住戶，依使用者付費原則，明定自一百一十一年起由入住戶分擔土地租金、房屋稅等並收繳於市庫，入住戶另須繳納管理</p>

	費，以管理維護社區內之各項設施設備(例如機電設備、全區消防設備、電梯保養等硬體設備及其他公共設施設備)正常運作。
<p>十四、入住戶有下列情形之一者，本會得隨時終止契約並收回住宅：</p> <p>(一)不符第五點及第六點所規定入住資格或已屆使用期限。</p> <p>(二)將住宅全部或一部轉租或轉借他人。</p> <p>(三)未經許可改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用，經勸導不改正。</p> <p>(四)未繳納土地租金、房屋稅或其他費用，經催繳仍不繳納。</p> <p>(五)其他違反本住宅使用之情形，經本會定期催告仍未改善。</p> <p>入住戶應自終止契約日起三個月內遷出戶籍並搬離本住宅，並回復原狀騰空返還；其未清理之物品視為廢棄物，本會得逕行清除。</p>	<p>一、針對已無使用本住宅資格或違反本住宅使用規定經催告後仍不改正者，明定得隨時終止契約並收回住宅，以利本住宅能更有效之使用。</p> <p>二、明定入住戶遷出本住宅之期限與處理方式。</p>
<p>十五、本住宅入住戶應成立共同管理組織，共同管理組織之監事(或監察人)應至少一席由本會指定人員擔任。前項共同管理組織應設共管帳戶，入住戶應繳納管理維護費用，作為本住宅社區公共設施養護、環境清潔維護、各項消防安全檢查及其他必要之支出。</p> <p>共同管理組織應訂定管理公約，規範入住戶應共同遵守之事項，並維護管理本住宅區域內之環境及公共設施。</p>	<p>一、依入住戶自治原則，明定社區應成立共同管理組織及其義務，由入住戶自行訂定符合自身社區權利義務之規範。</p> <p>二、明定本會擔任本住宅共同管理組織之監察人。</p> <p>三、明定社區應設立共管帳戶，以利收繳之管理費歲入歲出公開透明。</p>
<p>十六、本住宅所附設多功能服務中心由本會管理，相關使用申請程序、開放時間、使用規範及收費之規定由本會另定之。</p>	<p>一、多功能服務中心之申請與使用程序由本會另訂規範，以利本府能優先使用辦理公益性之活動。</p> <p>二、收費標準由本會另定之。</p>
<p>十七、本住宅如因天然災害或其他不可抗力因素自然減失或減損，入住戶不得請求任何補償或要求再安置。</p>	<p>本住宅因天然災害或其他不可抗力因素自然減失或減損，入住戶不得請求任何補償或要求再安置。</p>
<p>十八、本會每五年得進行入住戶資格清查作業，入住戶應配合辦理。</p>	<p>本會得定期審查入住戶是否符合入住資格，入住戶應配合申請財產所得資料。</p>
<p>十九、本要點如有未盡事宜，除依其他法令規定辦理外，涉原住民族生活文化、禮儀慣俗或傳統部落制度者，由</p>	<p>一、本要點之除外規定。</p> <p>二、本住宅協調、推動之處理方式。</p>

本會與共同管理組織共同協調處理。	
------------------	--