

行政院 104 年 11 月 27 日院臺建字第 1040063928 號函

105 年度租屋服務平臺

你租我管試辦計畫

內政部

中華民國 104 年 11 月

105 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫

壹、依據

住宅法第 44 條：「中央及直轄市、縣（市）主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，…。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。前項服務之提供得以自行或輔導、獎勵民間成立租屋服務平臺方式辦理。」

貳、計畫目標

一、辦理情形檢討

(一)執行成效檢討

1.102 年度試辦計畫

自 102 年 9 月 12 日起 6 縣市陸續成立 16 家租屋服務平臺後，至 103 年 11 月止陸續辦理結案，各平臺執行情形如下表一：

表一 102 年度租屋服務平臺執行情形表

縣市別	平臺家數	未媒合件數		已媒合件數	其他服務件數
		出租件數	承租件數		
臺北市	3	6	58	3	133
新北市	4	22	26	1	126
臺中市	4	19	54	9	0
臺南市	3	13	39	2	3
高雄市	1	6	49	2	3
雲林縣	1	6	6	1	0
總計	16	72	232	18	265

資料時間：104 年 7 月 13 日

2.103 年度試辦計畫

自 103 年 11 月起，陸續有臺北市、新北市、臺中市分別各成立 1 家租屋服務平臺，目前各直轄市仍繼續辦理中，截至 104 年 9 月 18 日止，各平臺執行情形如下表二：

表二 103 年度租屋服務平臺執行情形表

縣市別	平臺家數	未媒合件數		已媒合件數	其他服務件數
		出租件數	承租件數		
臺北市	1	20	11	9	1597
新北市	1	31	30	1	1951
臺中市	1	30	95	15	446
總計	3	81	136	25	3994

資料時間：104 年 9 月 18 日

以現有媒合案件分析，臺中市平均媒合案件屋齡 32 年、臺北市平均媒合案件屋齡 42 年，臺中市媒合房客及家庭成員身分有低收入戶、育有未成年子女、單親家庭、重大傷病情形。

租屋服務平臺為新興業務，屬實驗性計畫，103 年度計畫從去年至今執行成果以實驗的角度看來，算是有明顯的突破，以臺北市為例自 103 年 11 月至 104 年 2 月即達成目標媒合 10 件(後來撤案 1 件)，臺中市預計媒合 15 件至 20 件。就媒合案件看來，在先天的結構限制之下慢慢顯現出成效。雖然在整個租屋市場來看數量非常少，說服力不夠，但從社福的角度來看，已有初步的成效，未來租屋市場相關條件較為成熟時，或許成效會有顯著性成長。

(二)法令面檢討

本部營建署前於 104 年 4 月 22 日邀集租屋服務平臺業者及辦理 3 直轄市政府，召開「103 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫」執行成效檢討會議，部分業者表示，在招募過程中房東多會諮詢有關稅務的問題，在房屋稅及所得稅政府已逐漸放寬優惠的情形下，目前尚有改善空間的部分是地價稅，房東一旦出租房屋，則地價稅稅率由自用調整為非自用，稅率相差 5 倍，則參與租屋服務平臺意願會降低。

房屋稅條例已於 103 年 6 月 4 日發布第 5 條修正，公益出租人

適用住家用房屋稅率，另住宅法第 12 條之 1 修正草案，規定房屋所有權人將房屋出租予依本法規定接受政府住宅租金補貼者，於房屋出租期間所獲得租金中之政府補貼額度部分，免併入綜合所得總額課徵所得稅，本案已送立法院審議中。另有數位立法委員提案住宅法修訂公益出租人減免地價稅規定。

二、計畫目標

因 103 年度試辦計畫執行期程為 1 年，3 直轄市政府辦理期程至 104 年 11 月後方陸續結案，故本部直接提出 105 年度試辦計畫。另延續 103 年度試辦計畫，為落實社會公益及提高屋主出租意願，研擬服務績效指標如下：

- (一) 常態性租屋服務(一般民眾)：租屋資訊、租屋糾紛諮詢及協助調處、其他相關租屋諮詢。
- (二) 租屋媒合前服務(公益出租)：公益出租人之推廣招募、協助出租及承租、協助辦理租屋契約公證。
- (三) 租屋媒合後服務(公益出租)：代管(含通報社政單位居住關懷訪視)、住宅出租修繕獎勵諮詢、代墊租金諮詢。

以上指標租屋相關服務件數預計辦理 2,000 件，考量 103 年度實際辦理情形，其中媒合件數仍持平為 50 件、代管件數 50 件(代管視雙方意願而定)。

三、計畫目的

為提高屋主出租住宅意願，105 年除加強推廣宣傳租屋服務平臺服務外，持續辦理租屋媒合、代管、通報社政單位居住關懷訪視等服務項目，以專業角度協助中低所得家庭或一般民眾之租屋服務，除保障承租雙方權益外，並提高屋主釋出空餘屋作為住宅使用之可能性。

參、計畫內容

一、辦理方式

(一)業務分工

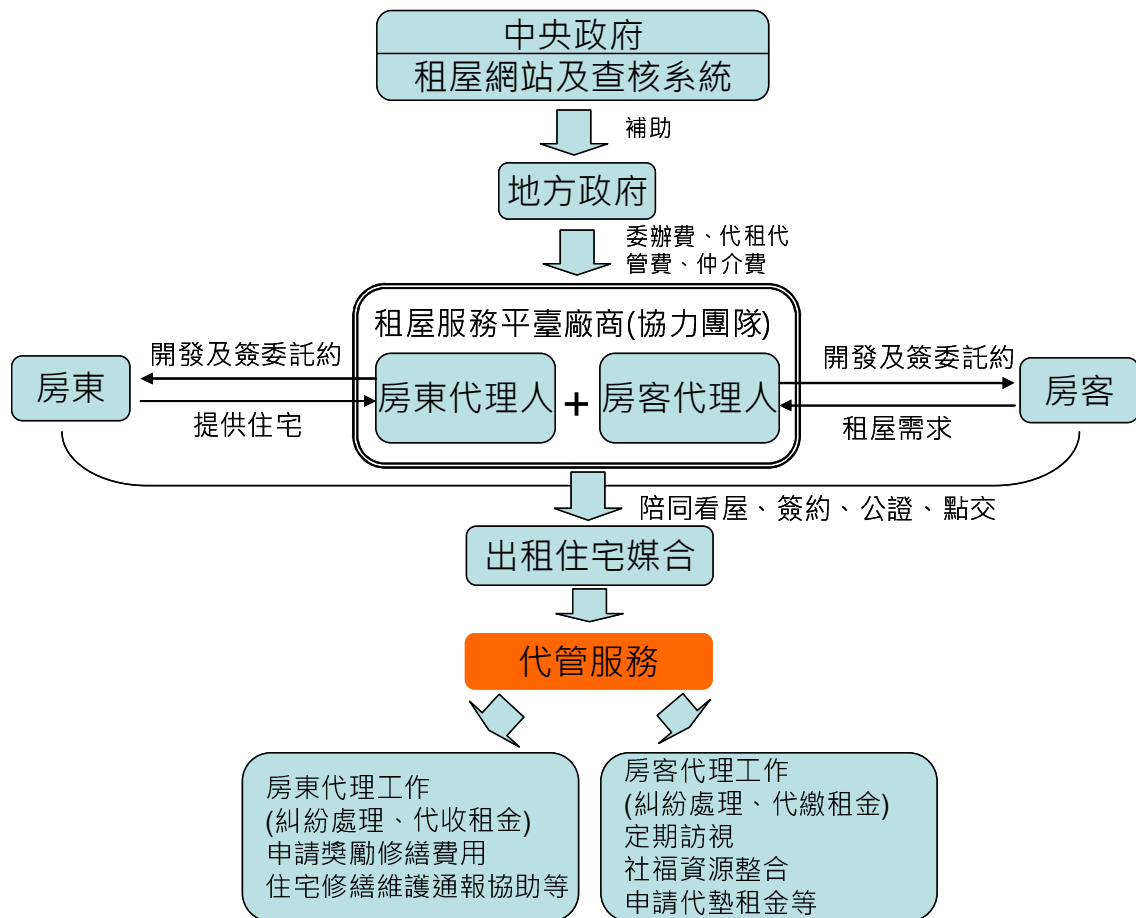
1. 督導(協辦)機關：本部研議、規劃及建立租屋服務平臺運作機制。
2. 主辦機關：直轄市、縣(市)政府推動辦理租屋服務平臺。

3. 執行單位，由下列單位成立專責租屋服務平臺執行：

- (1) 立案之社會團體。
- (2) 財團法人社會福利機構。
- (3) 財團法人社會福利慈善事業基金會。
- (4) 財團法人宗教團體或文教基金會，其捐助章程中明定辦理社會福利或住宅相關業務者。
- (5) 不動產經紀業或其他不動產相關服務業。

(二) 租屋服務平臺運作模式

本部編列預算，補助直轄市、縣（市）政府輔導民間成立租屋服務平臺，辦理租賃住宅之經營及管理，並由平臺協助代租代管，降低並解決租屋糾紛。平臺提供民眾一般租屋資訊、糾紛諮詢，並由政府提供誘因，為中低所得家庭媒合或仲介適居的住所。租屋服務平臺運作模式如下(詳圖一)：



圖一 租屋服務平臺運作模式圖

(三)租屋服務平臺主要工作項目

各租屋服務平臺應提供一般民眾租屋資訊、租屋諮詢、租屋糾紛諮詢等相關服務外，另應協助公益出租人與中低所得家庭雙方之租屋媒合或仲介、協助中低所得家庭看屋、租屋公證、協助租屋修繕諮詢、協助租屋搬遷諮詢、代管、通報社政單位居住關懷訪視等相關事宜，其服務項目如表三。

表三 租屋服務平臺服務項目表

服務項目	
常態性租屋服務(一般民眾)	一、租屋資訊
	二、租金補貼諮詢
	三、租屋糾紛諮詢及協助調處
	四、其他相關租屋諮詢
租屋媒合前服務(公益出租)	五、公益出租人之推廣招募
	六、協助出租及承租(含協助中低所得家庭看屋)
	七、協助辦理租屋契約公證
租屋媒合後服務(公益出租)	八、代管(含通報社政單位居住關懷訪視)
	九、協助租屋搬遷諮詢
	十、協助租屋修繕諮詢
	十一、住宅出租修繕獎勵諮詢
	十二、代墊租金諮詢

(四) 服務績效指標評估項目

為了解各租屋服務平臺於執行各項服務項目所付出的努力，研擬服務績效指標評估項目如下表，並提供直轄市、縣(市)政府作為評估租屋服務平臺的服務績效依據：

表四 服務績效指標評估項目表

層面	績效指標	評估項目
A1 常態性租屋服務(一般民眾)	B1 租屋資訊	C1 房東(供給)端刊登件數
		C2 房客(需求)端刊登件數
	B2 租屋糾紛諮詢及協助調處	C3 糾紛諮詢及協助調處件數
	B3 其他相關租屋諮詢	C4 福利資源諮詢、法律諮詢

		、租金補貼諮詢、服務項目說明等件數
A2租屋媒合前服務	B4公益出租人之推廣招募	C5訪問次數(電訪、面訪)
		C6每月至平臺洽詢之房東人數
		C7召開說明會次數
	B5協助出租及承租	C8協助中低所得家庭看屋件數
		C9媒合件數
B6協助辦理租屋契約公證	C10公證件數	
A3租屋媒合後服務	B7代管(含通報社政單位居住關懷訪視)	C11代管件數
		C12關懷訪視件數(電訪、面訪)
		C13轉介急難救助件數
		C14修繕諮詢件數及協助搬家諮詢件數
		C15住宅修繕通報與溝通
	B8住宅出租修繕獎勵諮詢	C16申請住宅出租修繕獎勵件數
	B9代墊租金諮詢	C17申請代墊租金件數

備註：評估項目執行時視實際情形酌予調整。

(五) 辦理程序

直轄市、縣(市)政府應依相關作業須知並於本部規定期限內，將申請表、工作計畫書及相關文件送本部，本部審查後，將函知各地方政府核定補助金額。符合申請條件之機構於直轄市、縣(市)政府公告期間提出服務建議書，經縣市政府審查核准後簽約成立租屋服務平臺。

本部建置之租賃資訊網站及媒合或仲介成功案件登錄查核系統，提供民眾、租屋服務平臺及直轄市、縣(市)政府使

用。

另於本年度租屋服務平臺開辦後，辦理 1 至 2 場業務執行面的教育訓練，使租屋服務平臺業者及縣市政府能儘快了解工作項目內容及作業流程，以提升服務效能。

二、獎勵內容

為提高房屋所有權人將空屋出租予中低所得家庭之意願，有關公益出租人與中低所得家庭應支付之仲介費、租屋公證費、協助租屋修繕諮詢、協租屋搬遷諮詢等所需費用由政府負擔。此外，為避免公益出租人因房屋老舊無法出租或出租期間中低所得家庭無力支付租金者等種種疑慮，而不願意響應本計畫，致短期內舒緩社會住宅不足之目的流於空談，爰依據「輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法」，酌予獎勵公益出租人之住宅出租修繕費用、因出租期間中低所得家庭無力支付租金者由政府代墊租金及代管費等誘因項目，辦理方式簡述如下：

(一)公益出租人之住宅出租修繕費用

公益出租人住宅出租修繕費用獎勵額度，每 1 處每年獎勵最高新臺幣 1 萬元。

(二)代墊租金

中低所得家庭因緊急事由，致生活陷於困境，經直轄市、縣（市）主管機關會同社政主管機關評估認定無力支付租金者，且簽訂還款計畫後，得由政府代為墊付租金(最多不得超過 3 個月，並以 1 次為限)予公益出租人，惟已領有政府相關租金補貼者，須扣除該租金補貼金額後之餘額，並依租賃契約規定繳納之擔保金已抵扣租金後之次月起，始得撥付予公益出租人。直轄市、縣（市）主管機關對於未依還款計畫積欠墊付租金之承租人，應催告限期繳納、聲請法院發支付命令或依法起訴、聲請法院強制執行等相關法令規定程序催收之。

(三)代管

開發民間住宅出租予中低所得家庭，藉由租屋服務平臺協助代管，由平臺業者代理屋主處理出租住宅事宜，降低並解決租屋糾紛，提高屋主出租意願，並提供租屋服務平臺租金金額 2 成的代管費 1 年。

三、租屋服務平臺辦理家數及預計辦理件數

各直轄市、縣(市)辦理平臺家數，以各縣市屆時陳報本部之工作計畫書預估家數，經審查後據以分配。直轄市、縣(市)政府依補助金額，視轄區內受理民間申請租屋服務平臺之專業能力、媒合服務、公益服務與居住服務預期規模，依其服務計畫書審查後，評估及核准設置租屋服務平臺家數。

105年以有急迫需求之直轄市或縣(市)為主，約計成立5個租屋服務平臺，預計辦理租屋糾紛諮詢、招募公益出租人、協助中低所得家庭看屋、協助出租及承租等租屋相關服務件數2,000件，其中含媒合件數50件、代管件數50件。

計畫件數分配予核准辦理之直轄市、縣(市)政府，各直轄市、縣(市)政府依據審核後之計畫件數辦理，另本部將於核准之工作計畫所定計畫期限達2分之1時，視各直轄市、縣(市)執行成效，保留調整各直轄市、縣(市)計畫件數之權利，以提升目標之達成。

四、辦理租屋服務平臺評鑑

依據輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法第14條第1項規定：「中央或直轄市、縣(市)主管機關，得成立租屋服務平臺評鑑小組對租屋服務平臺辦理評鑑，並應每三年至少辦理一次。」因租屋服務平臺自102年開辦以來已屆3年，將預訂於105年10月左右本年度計畫執行期滿前，辦理租屋服務平臺評鑑作業。

肆、經費需求

一、計算基準

- (一) 105年以有急迫需求之直轄市或縣(市)為主，預計成立約5個租屋服務平臺，預計辦理租屋糾紛諮詢、招募公益出租人、協助中低所得家庭看屋、協助出租及承租等租屋相關服務件數2,000件，其中含代為墊付租金件數5件、媒合件數50件、代管件數50件。
- (二) 針對提供一般民眾租屋資訊、租屋諮詢、租屋糾紛諮詢等相關服務及協助公益出租人與中低所得家庭雙方之租屋媒合或仲介、租屋公證、協助租屋修繕諮詢、協助租屋搬遷諮詢、代墊租金及公益出租人之推廣招募等相關事宜，計算上述工作項目補助租屋服務平臺服務費、媒合或仲介成功案件、代

管相關費用、租賃資訊網站及媒合或仲介成功案件查核系統維護管理、地方政府督導及資料處理費、宣傳費、教育訓練等相關費用，代管費用以租金 2 成計算，另公證費為因應前一年度計畫案經租屋服務平臺已媒合之案件，如在新一年度租屋服務平臺尚未成立前已自行辦理續約者，因該租約時間可能於該租屋服務平臺執行期間內結束，而需再度辦理續約，故在租屋服務平台執行期程 1 年內，可能有兩次公證情形，類此案件調整補助至每件最高 6,000 元。

二、經費需求

本計畫 105 年度需編列總經費為新臺幣 1,391 萬 5,000 元，並視實際執行狀況調整經費項目及金額，其經費配置細目如表五。

表五 租屋服務平臺試辦計畫經費配置表

單位：千元

類別	經費項目	105 年度
補助租屋服務平臺	租屋服務平臺辦理租屋媒合或仲介成功等相關服務事項，含業務費、人事費（含協助租屋修繕諮詢及協助搬遷諮詢等）、外聘律師糾紛諮詢及協助調處、出租及承租（仲介）、公證費、協辦費、代管等費用（詳表五）	6,920
獎勵公益出租人及代為墊付租金	公益出租人申請住宅出租修繕費用獎勵及代為墊付中低所得家庭租金費用（詳表六）	770
直轄市、縣（市）政府及本部辦理租屋服務平臺計畫	直轄市、縣（市）政府辦理媒合或仲介成功案件等相關服務事項督導及資料處理費、業務宣傳、教育訓練，本部租賃資訊網站及租屋服務平臺查核作業系統管理維護（詳表七）	6,225
合 計		13,915

資料來源：本計畫整理

表六 補助租屋服務平臺經費概算表

單位：千元

項目	105 年度	備註
人事費	1,800	105 年：30,000 元*1 人*12 個月*5 個平臺
業務費	600	105 年：10,000 元/月*12 月*5 個平臺
外聘律師糾紛諮詢及調處費	1,040	105 年： 2,000 元次/週*2 次*52 週*5 個平臺
仲介費	1,080	105 年： 18,000 元月租金額/件*1.2 個月*50 件
租屋契約公證費	225	105 年：3,000 元/件*25 件*2 次(續約案)+3,000 元/件*25 件
租屋契約公證協辦服務費	15	105 年：300 元/件*50 件
代管費用	2,160	105 年：18,000 元*0.2*12 個月*50 件
小 計	6,920	

資料來源：本計畫整理

表七 獎勵公益出租人住宅出租修繕費用及代墊租金經費概算表

單位：千元

項目	105 年度	備註
住宅出租修繕費用獎勵	500	105 年：10,000 元/件*50 件
代墊租金	270	18,000 元月租金額/件*3 個月*5 件
小 計	770	

資料來源：本計畫整理

表八 直轄市、縣(市)政府及本部辦理租屋服務平臺計畫經費概算表

單位：千元

項目	105 年度	備註
網站及系統擴充及系統管理維護、教育訓練等相關費用	2,000	本部辦理租賃資訊網站及租屋服務平臺查核作業系統管理維護,提供一般民眾上網查詢,及租屋服務平臺、直轄市、縣(市)政府與本部三方諮詢、媒合案件之查核系統(含教育訓練)。
督導及資料處理費	25	直轄市、縣(市)政府督導租屋服務平臺及處理諮詢、媒合案件 105 年：500 元/件*50 件
業務宣傳	4,000	業務宣傳及印製相關書件報表

項目	105 年度	備註
教育訓練及評鑑作業	200	針對平臺業者、縣市政府辦理租屋服務平臺業務執行面的教育訓練及評鑑作業
小 計	6, 225	

資料來源：本計畫整理

伍、經費來源

執行期間所需經費由中央全額負擔，並由本部編列預算補助直轄市、縣(市)政府辦理輔導獎勵民間成立租屋服務平臺，105 年所需經費由住宅基金支應；倘預算未及編列，擬於本計畫報奉行政院核定後，以超支併年度決算辦理。

陸、預期成效

- 一、租屋服務平臺辦理代管服務，以提高房東出租意願，協助及關懷照顧中低所得家庭之租屋需要。
- 二、推廣公益出租人理念，促進民間空屋活化利用。

柒、退場機制

本試辦計畫執行一年後，經檢討如繼續辦理該計畫，則原租屋服務平臺於契約期滿後，應將尚未辦理結案之公益出租人案件及中低所得家庭案件等業務，於直轄市、縣(市)政府與同一轄區之新租屋服務平臺簽約後，辦理業務移交。

105 年試辦計畫執行一年後，若經檢討不再繼續辦理該計畫，直轄市、縣(市)政府與租屋服務平臺契約期滿前媒合之案件，應由租屋服務平臺繼續辦理公益出租人案件及中低所得家庭案件等相關業務，且於契約期滿日前已取得核定函之公益出租人及中低所得家庭，仍向租屋服務平臺提出住宅出租修繕費用及代為墊付租金申請及辦理核撥事宜；代管部分應由租屋服務平臺業者於計畫案結束後，繼續辦理至房東(房客)代理約到期日止。另若中央經檢討不再繼續辦理該項計畫，仍應協調輔導各地方政府依住宅法規定，自行編列預算辦理，期使住宅政策有所延續。