

## 租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承出租及其他服務注意事項

- 一、 為執行租屋服務事業認定及獎勵辦法(以下簡稱本辦法)所定，租屋服務事業辦理社會住宅相關承租民間住宅並轉租或媒合承出租作業事項，特訂定本注意事項。
- 二、 出租人向租屋服務事業申請出租住宅時，應為出租住宅之所有權人(且為自然人或私法人)，其應備文件如下：
  - (一)申請書(如附件一)。
  - (二)申請人為自然人，應備國民身分證影本；申請人為私法人，應備法人登記證明文件及其代表人之資格證明。但所有權人無法親自提出申請者，得由代理人檢附授權書、備妥所有權人證明文件及代理人國民身分證影本件提出申請。
  - (三)出租住宅之建築物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建築物登記資料，應符合下列情形之一：
    1. 主要用途登記含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣。
    2. 主要用途均為空白，依房屋稅單或稅捐單位證明文件得認定該建築物為住宅使用。
    3. 非位於工業區或丁種建築用地之建築物，其主要用途登記為「商業用」、「辦公室」、「一般事務所」、「工商服務業」、「店鋪」或「零售業」，依房屋稅單或稅捐單位證明文件得認定該建築物為住宅使用。
    4. 不符合前三目規定，提出合法房屋證明或經直轄市、縣(市)主管機關協助認定實施建築管理前已建造完成之建築物文件。

- 三、 出租人申請出租住宅時，若有提供不實資訊或違法出租之情事，租屋服務事業不予受理申請。
- 四、 租屋服務事業應於受理出租人申請出租住宅案件後七日內完成文件審核，符合資格者，於七日內會同出租人進行屋況確認。  
租屋服務事業進行屋況確認並確定承、出租後，其承租民間住宅並轉租案件，與出租人簽訂租賃契約之租金價格，應不超過市場租金價格八折訂定；租屋媒合案件之租金價格，應不超過市場租金價格九折訂定。
- 五、 民眾向租屋服務事業申請承租住宅，應備文件如下：
  - (一)申請書（如附件二）。
  - (二)申請人國民身分證影本。
  - (三)直轄市、縣(市)所定之入住資格文件。
- 六、 經由租屋服務事業承租民間住宅並轉租或媒合承、出租之案件，除符合直轄市、縣(市)所定資格者外，以未享有政府租金補貼，且未承租政府興辦之出租住宅為限。  
前項申請者於申請時切結同意放棄已取得租金補貼或承租政府興建之國民住宅或社會住宅者，不在此限。
- 七、 租屋服務事業於受理申請案件後，對於文件不齊應為補正者，應一次通知限期補正；逾期不補正或仍不符相關規定者，不予受理。
- 八、 承租民間住宅並轉租案件租屋服務事業與出租人簽訂之租賃契約年限為三年，與入住者簽訂之租賃契約年限至少一年；租屋媒合案件出租人與承租人簽訂之租賃契約年限至少為一年。
- 九、 承租民間住宅並轉租案件之入住者，經直轄市、縣(市)主管機關審核通過，屬一定所得以下之一般戶，以不超過市場租金

價格八折承租；經濟、社會弱勢戶再以一定所得區分，第一類以不超過市場租金七折承租、第二類以不超過市場租金五折承租。

租屋媒合案件之入住者，經直轄市、縣（市）主管機關審核通過，屬一定所得以下之一般戶，以不超過市場租金價格九折承租；經濟、社會弱勢戶再以一定所得區分，第一類以不超過市場租金七折承租、第二類以不超過市場租金五折承租。

承、出租之租金差額，入住者填具租金補助費申請書（如附件三），由直轄市、縣（市）主管機關每月撥款予租屋服務事業，再併同入住者繳納之租金，撥款予出租人。

十、租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租案件，與入住者簽訂之租賃契約得辦理公證。

租屋服務事業辦理租屋媒合案件，得辦理公證。

前二項公證其公證書應載明逕受強制執行，公證費補助由租屋服務事業於案件簽訂租賃契約後，檢附公證費申請書（如附件四、附件五）相關文件向直轄市、縣（市）主管機關提出申請。

十一、租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租之案件，與住宅所有權人簽訂租賃契約後，由租屋服務事業協助住宅所有權人與保險業者簽訂居家安全相關保險契約。

住宅所有權人於簽訂保險契約後，由租屋服務事業協助填具居家安全相關保險費申請書（如附件六）後，並檢附保險單影本、收據及住宅所有權人存摺影本，由租屋服務事業協助向直轄市、縣（市）主管機關申請居家安全相關保險費補助，補助保險費最高為每年每處三千五百元。

保險業者基於業務自主、成本考量及契約自主，是否核保、保險額度，由住宅所有權人與保險業者協議定之。

十二、受保險補助之住宅所有權人有下列情事之一時，承辦本保險之

保險業應將自事實發生之日起已撥付之保險補助費，返還直轄市、縣(市)主管機關：

- (一)經查申報資料有虛偽情事。
- (二)與租屋服務事業轉租之租賃契約承租人具有直系親屬關係。
- (三)停止出租。

十三、租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承、出及代管管理，得申請住宅出租修繕費用獎勵，其住宅每處每年以實際修繕金額核計，最高獎勵新臺幣一萬元，並得逐年申請住宅出租修繕費用獎勵至租賃契約終止日止，最多申請至新台幣三萬元，經直轄市、縣(市)主管機關審核通過後，撥付予由租屋服務事業。

住宅出租之租期未達一年者，住宅出租修繕費用獎勵按月數比率核給；最後出租當月日數達十五日者，以一個月計算，未達十五日者，不予計算。

十四、租屋服務事業檢具下列文件向直轄市、縣市政府申請住宅出租修繕費用獎勵：

- (一)住宅修繕申請書(如附件七)。
- (二)住宅所有權人修繕同意書。
- (三)租賃契約影本。
- (四)修繕後之照片。
- (五)修繕住宅之原始憑證(統一發票或收據)正本。

前項撥付住宅修繕費用後，租期未屆滿終止租賃契約或停止租賃住宅者，經查證可歸責於租屋服務事業之事由，直轄市、縣(市)主管機關應追繳自租賃契約終止日起或停止租賃住宅之日起溢領之修繕獎勵費用。

申請第一項住宅出租修繕費用獎勵之設施設備項目，應為出租

人提供出租住宅必要之設施設備，或符合修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法第八條所定修繕設施設備項目規定，但排除該條第二項限制。

十五、租屋服務事業依據本法第十九條第一項第六款媒合承、出租雙方及代為管理者，其入住者因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金者，得檢具事實證明文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請代為墊付租金予出租人。

前項無力支付租金認定，由直轄市、縣（市）主管機關會同社政主管機關評估認定。

經評估認定符合第一項申請條件者，應與直轄市、縣（市）主管機關簽訂還款計畫，直轄市、縣（市）主管機關審核通過後，由租屋服務事業於租賃期限內代為墊付租金最多不得超過三個月，並以一次為限。

直轄市、縣（市）主管機關對於未依還款計畫積欠墊付租金之入住者，依相關法令規定程序催收之。

十六、承租人符合規定者，得檢具下列文件，向租屋服務事業申請代墊租金：

（一）代墊租金申請書（如附件八）。

（二）承租人國民身分證影本。

（三）租賃契約書影本。

（四）因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金之事實證明文件。

（五）出租人存摺封面影本。出租人遭強制執行或因其他因素致帳戶無法使用者，得由出租人填具切結書，切結同意將代墊租金按月撥入其指定之帳戶。

租屋服務事業應將前項資料函送直轄市、縣（市）主管機關審查。

十七、經評估認定符合第十九點規定之承租人，應依同點第三項規定應與直轄市、縣(市)主管機關簽訂還款計畫(如附件九)，並於代墊租金期滿後次月起，視承租人之經濟狀況以一次付清或分期償還方式辦理；分期償還之代墊租金不予計算利息。

前項代墊租金還款期限，最多不得超過一年。

十八、代墊租金額度應依第十九點規定辦理，並依租賃契約規定繳納之擔保金抵扣租金後之次月起，始得撥付予出租人。

十九、有下列情形之一者，自事實發生日起停止代墊租金：

(一)停止租賃住宅。

(二)經查申報資料有虛偽情事。

(三)出租人與租賃契約之承租人具有直系親屬關係。

停止代墊租金後，溢領該墊付租金，其為前項第一款情形者，應按該月之日數比率返還其溢領金額；其為前項第二款至第四款情形之一者，應追繳其已接受之代墊租金金額。

二十、經租屋服務事業媒合之租屋案件，承租雙方得申請代管服務，並檢附下列文件辦理：

(一)出租人：租屋代管委託書。

(二)入住者：租屋代理委託書。