

社會住宅包租代管第2期計畫

說明會(北部場)

內政部營建署

108年8月6日

簡報大綱

01

計畫緣起

02

計畫內容

03

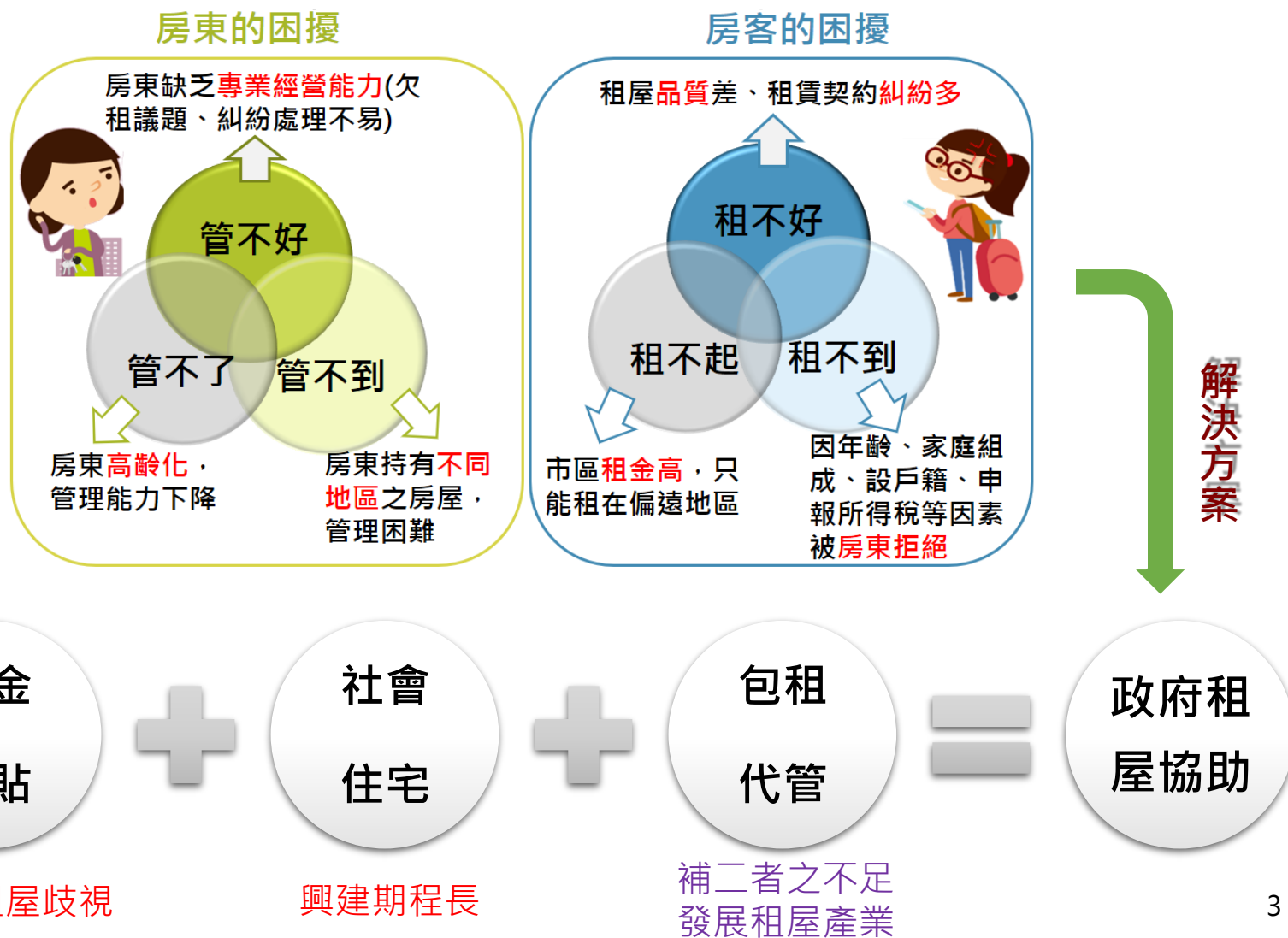
辦理進度

04

配套措施

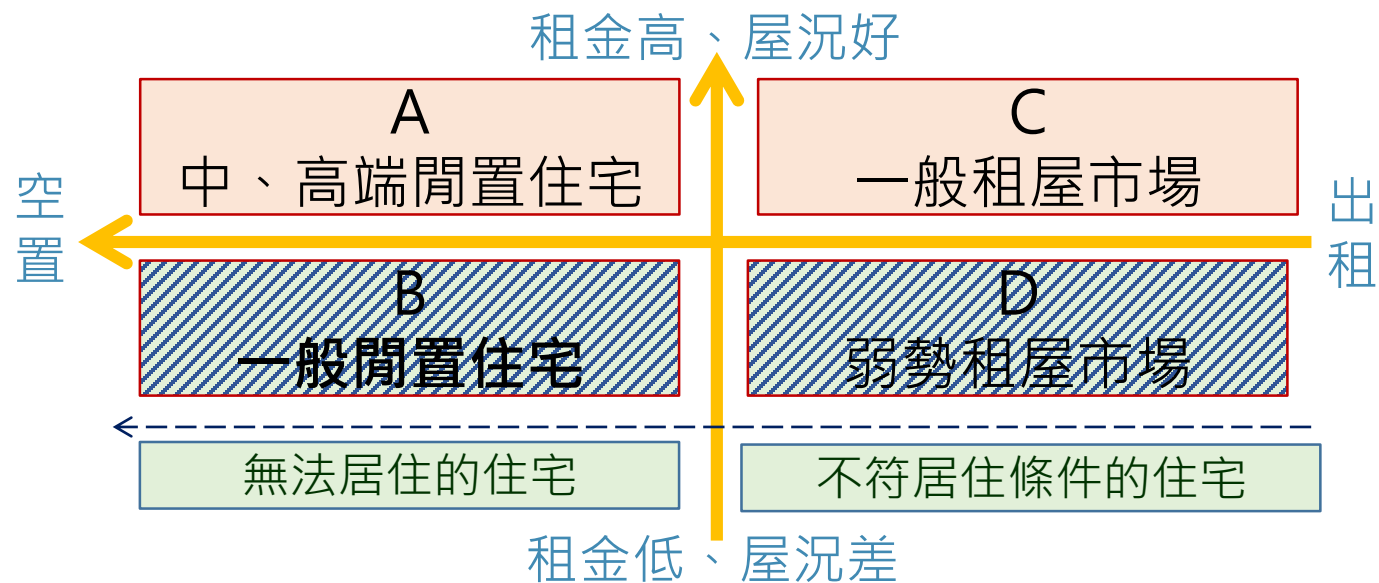
01 計畫緣起

住宅租賃市場課題

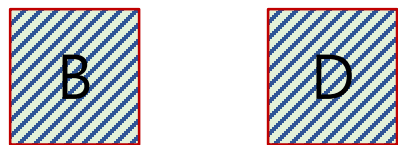


01 計畫緣起

住宅租賃市場供需分析



「租賃住宅市場發展及管理條例」
扶植租賃產業 給予房東房客保障



「社會住宅包租代管計畫」 提供租屋協助

02 計畫內容

政策內涵

政策目的

提供租屋協助，降低租屋負擔
改善租賃環境，扶植租賃產業

住得
安穩

第1期 成果

截至108年6月30日，6都已累計媒合
4,568戶，其中弱勢戶約占6成。

協助
弱勢

預期 效益

滿足租屋需求，增加服務量能
健全租賃產業

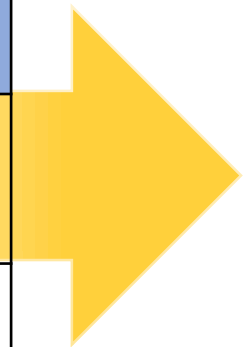
產業
發展

02 計畫內容

推動規劃

版本		縣市版	公會版
計畫戶數		1萬5,000戶	5,000戶
推動區域		6直轄市、14縣市	6直轄市
推動模式	補助/督導單位	內政部	內政部
	主辦(管)機關	直轄市、縣(市)政府	國家住宅及都市更新中心
	媒合執行	租賃業者	租賃業者

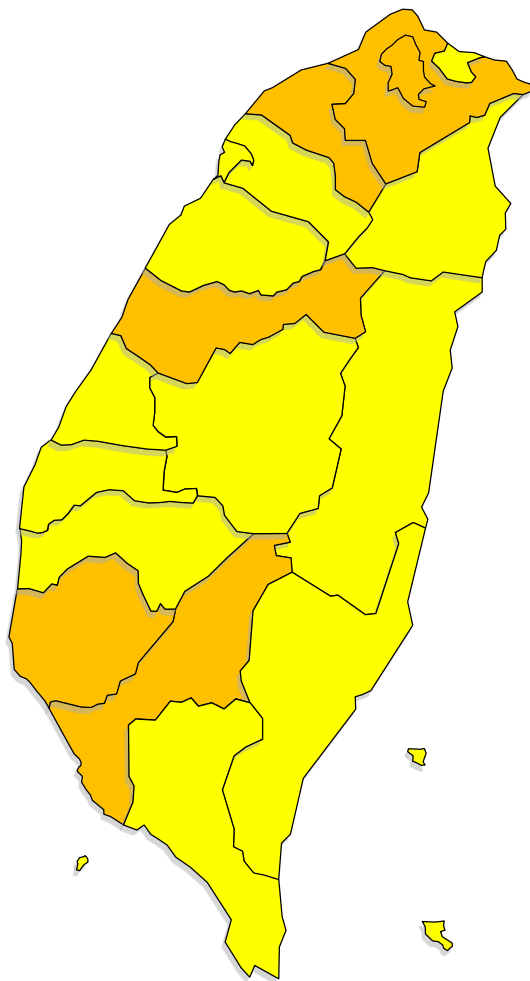
雙軌併行



2萬戶

02 計畫內容

辦理區域及戶數規劃



縣市版【6都+14縣(市)】

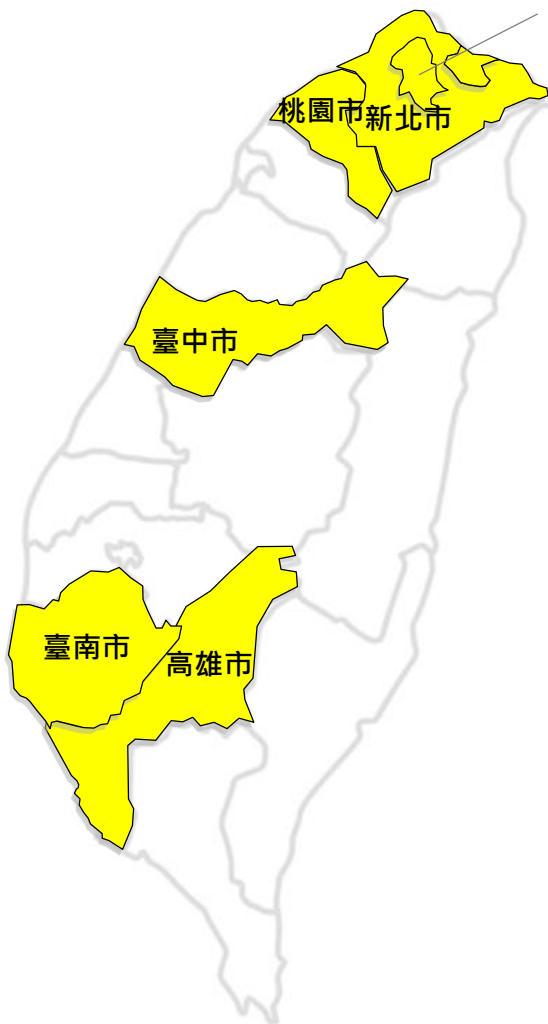
縣市	辦理戶數		
	包租	代管	縣市合計
臺北市	1,100	1,100	2,200
新北市	1,100	1,100	2,200
桃園市	800	800	1,600
臺中市	800	800	1,600
臺南市	600	600	1,200
高雄市	600	600	1,200
基隆市	400	400	800
新竹市	400	400	800
嘉義市	400	400	800
彰化縣	200	200	400
新竹縣	200	200	400
苗栗縣	200	200	400

縣市	辦理戶數		
	包租	代管	縣市合計
南投縣	150	150	300
雲林縣	150	150	300
嘉義縣	150	150	300
屏東縣	50	50	100
宜蘭縣	50	50	100
臺東縣	50	50	100
花蓮縣	50	50	100
澎湖縣	50	50	100
金門縣	0	0	0
連江縣	0	0	0
合計	7,500	7,500	15,000

02 計畫內容

辦理區域及戶數規劃

臺北市



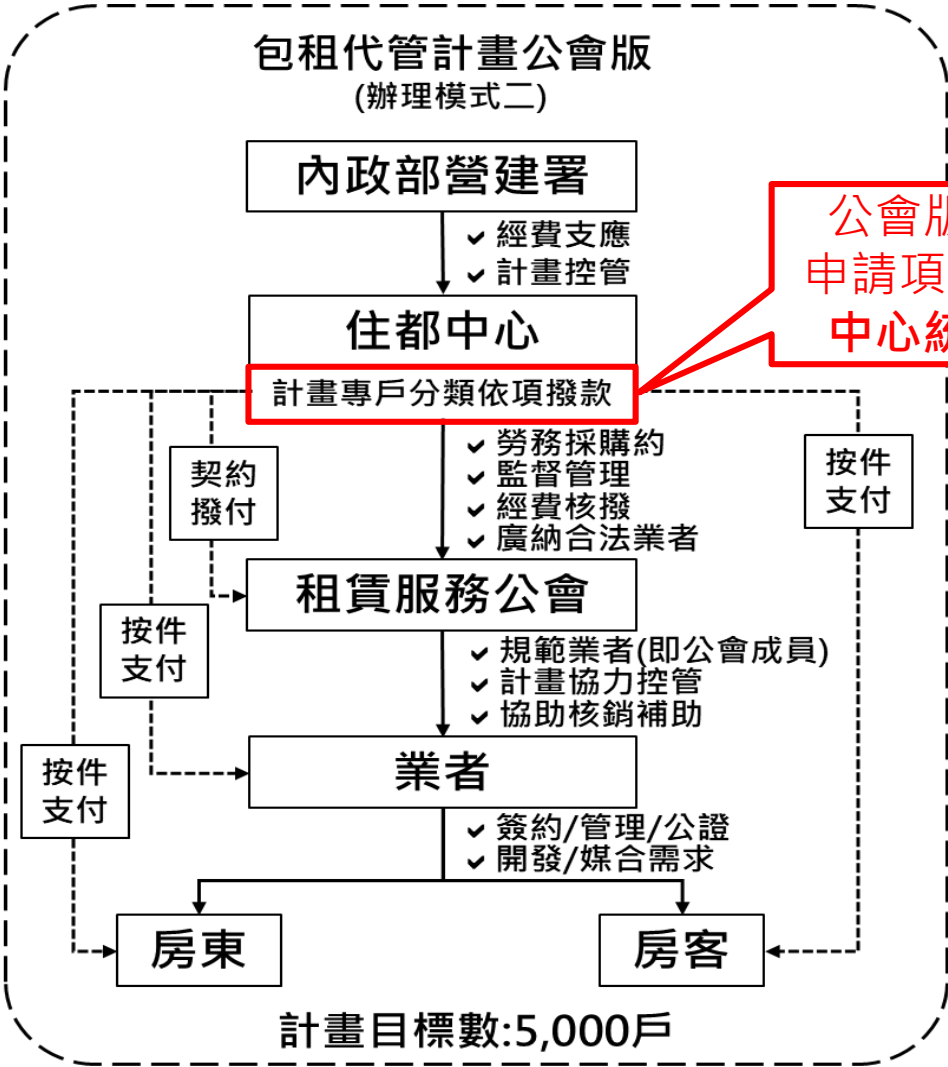
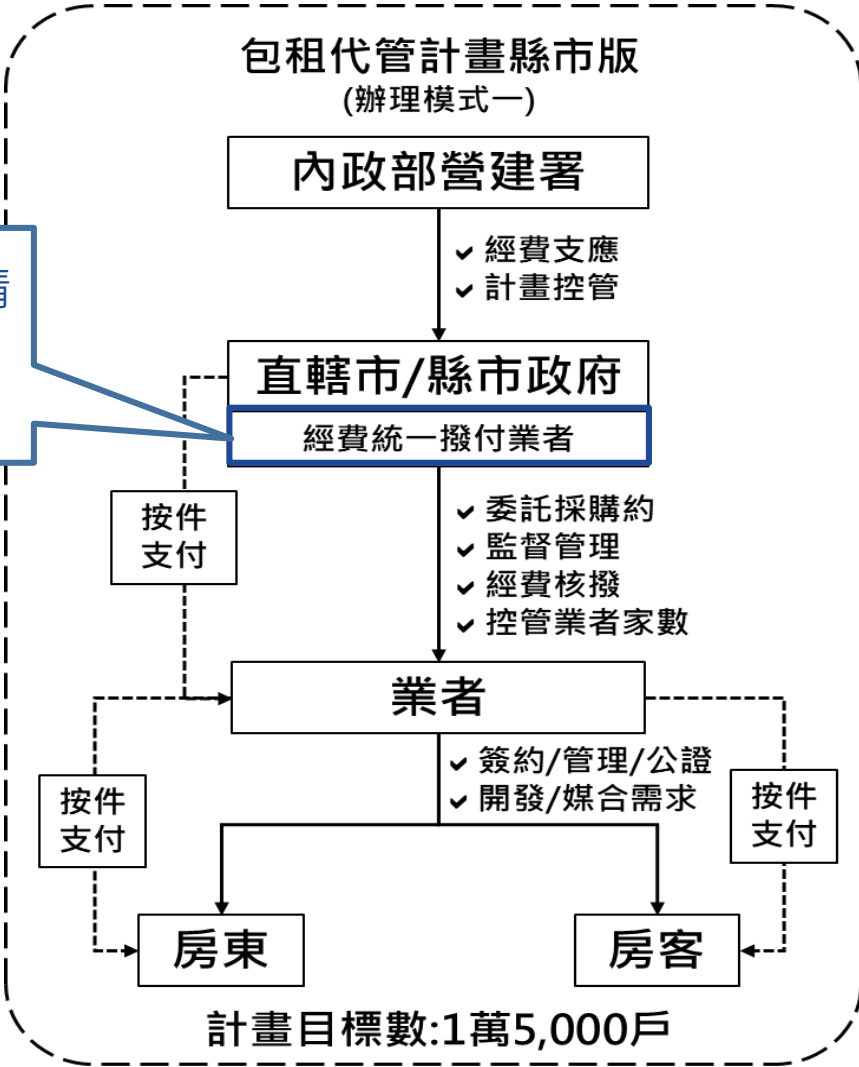
公會版【6都】

縣市	辦理戶數(戶)		
	包租	代管	縣市合計
臺北市	550	550	1,100
新北市	550	550	1,100
桃園市	400	400	800
臺中市	400	400	800
臺南市	300	300	600
高雄市	300	300	600
合計	2,500	2,500	5,000

02 計畫內容

推動模式

縣市版款項依申請項目由直轄市/縣市政府統一撥付



公會版款項依申請項目由住都中心統一撥付

02 計畫內容

參加對象



房東

1. 合法建物之住宅所有權人(自然人、私法人)。
2. 申請出租住宅比照租金補貼相關規定。



房客

1. 一定所得以下，且符合各直轄市、縣(市)所訂資格者。
2. 未設籍於租屋地之就學、就業者。
3. 現任職務最高職務列等在警正四階以下或相當職務列等之基層警消人員，不受一定所得以下之限制。



業者

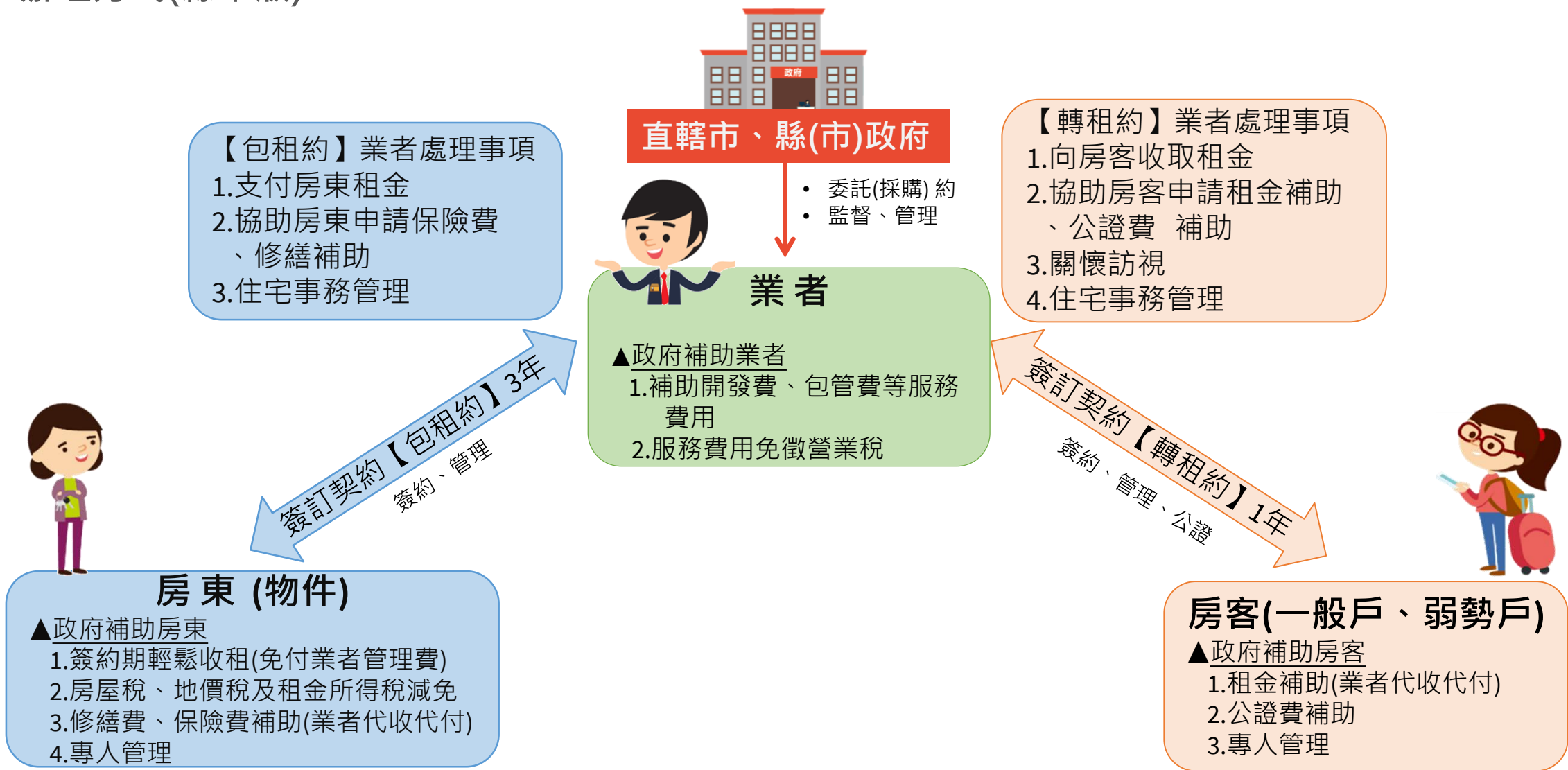
1. 「租屋服務事業認定及獎勵辦法」規定認定之租屋服務事業業者。
2. 「租賃住宅市場發展及管理條例」規定，為經營租賃住宅管理業務之公司，並領有租賃住宅服務業登記證(總公司及當地分設營業處所登記證)營業項目：租賃住宅代管業、租賃住宅包租業之業者。
3. 執行代租業務涉及租屋之仲介行為者，應依不動產經紀業管理條例相關規定，由不動產經紀業者執行相關業務，故該公司亦應取得經直轄市、縣(市)地政主管機關許可及設立備查之證明文件。

02 計畫內容

辦理方式(縣市版)

包租(包管)

房東以市場租金8折出租業者，再由業者轉租房客，政府依房客負擔能力給予租金補助



02 計畫內容

辦理方式(縣市版)

代租(代管)

房東以市場租金**9折**出租給房客，業者為管理租屋事務，政府依房客負擔能力給予租金補助

- 業者協助【房東】處理事項
1. 租屋帶看、媒合、簽約點交
 2. 簽訂代管委託契約
 3. 租金代收予房東
 4. 協助房東申請保險費、修繕補助
 5. 住宅事務管理



直轄市、縣(市)政府

- 委託(採購) 約
- 監督、管理

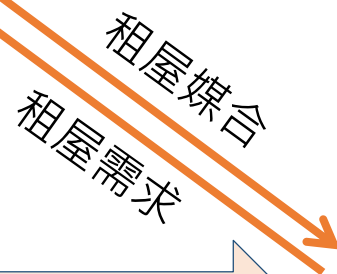
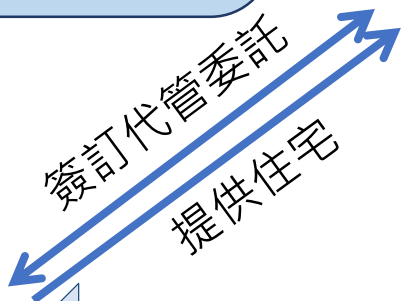


業者
(房東、房客代理人)

- ▲政府補助業者
1. 補助媒合費、代管費等服務費用
 2. 服務費用免徵營業稅

業者協助【房客】處理事項

1. 租屋帶看、媒合、簽約點交
2. 向房客收取租金
3. 協助房客申請租金補助、公證費、代墊租金等補助
4. 關懷訪視
5. 住宅事務管理



房東、房客簽訂租賃契約1年 (1年1約，得續約2年)



房東(提供物件)

- ▲政府補助房東
1. 簽約期輕鬆收租(免付業者管理費)
 2. 房屋稅、地價稅及租金所得稅減免
 3. 修繕費補助(業者代收代付)
 4. 專人管理

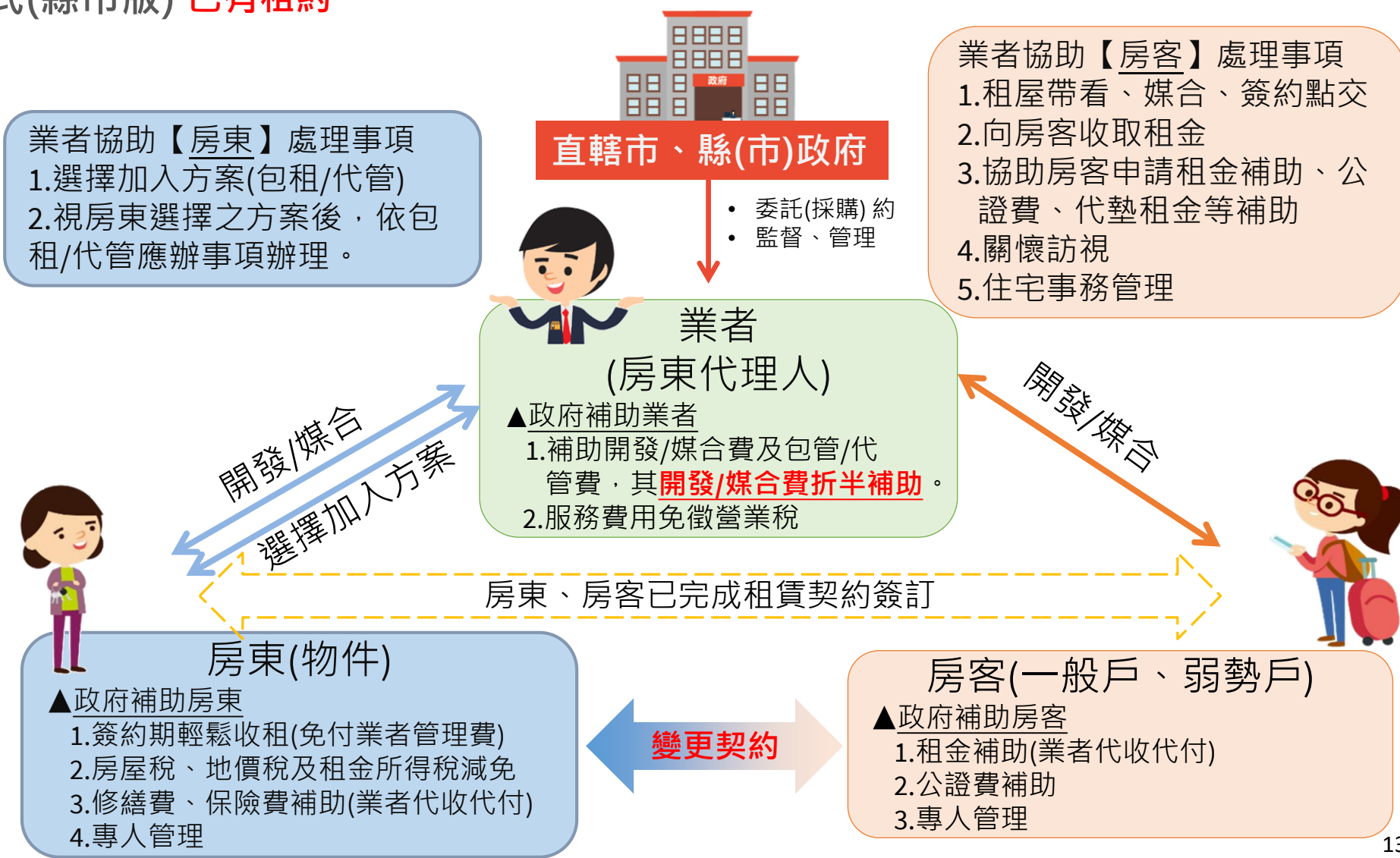


房客(一般戶、弱勢戶)

- ▲政府補助房客
1. 租金補助(業者代收代付)
 2. 公證費、代墊租金補助
 3. 專人管理

02 計畫內容

辦理方式(縣市版) 已有租約



02 計畫內容

出租物件規定

1. 位在臺中市的建物。建物權狀主要用途登記含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣。
2. 其他依公告招標文件或市府規定辦理。

□ 租金條件：市場租金上限：15,000元

方案	房東	業者	房客
包租	收：12,000元/月 市場租金8折出租	支：12,000元/月 收：12,000元/月 市場租金8折承租再轉租	支：12,000元/月 市場租金8折承租
代租	收：13,500元/月 市場租金9折出租	媒合房東、房客簽約	支：13,500元/月 市場租金9折承租

以臺中市為例

02 計畫內容

房客資格規定：一般戶

以臺中市為例

一般戶房客基本資格

未設籍在臺中市的就學、就業青年也可以參加!

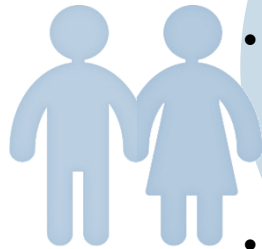
家庭年所得低於105萬元

且家庭每人每月平均所得低於48,346元

年滿二十歲

同居住者（含申請人）及其配偶均無自有住宅

- 同居住者（含申請人）及其配偶未享有政府其他住宅貸款利息補貼或租金補貼
- 無承租或借住政府之住宅



現任職務之最高職務列等在警正四階以下或相當職務列等之基層警察及消防人員，得不受住宅法第二十五條第一項一定所得標準以下之家庭或個人為限之規定

02 計畫內容

房客資格規定：弱勢戶 若房客資格屬第1類弱勢戶及第2類弱勢戶身分別，則給予不同成數之租金補助。

以臺中市為例

第一類	第二類
<p>符合以下住宅法第四條第二項第二款至第十二款之社會弱勢身分之一者：</p> <ul style="list-style-type: none">二、特殊境遇家庭。三、育有未成年子女三人以上。四、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。五、六十五歲以上之老人。六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。七、身心障礙者。八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者九、原住民。十、災民。十一、遊民。十二、其他經主管機關認定者。	<p>申請人符合住宅法第四條第二項第一款經濟弱勢身分者：</p> <p>低收入戶或中低收入戶。</p>

02 計畫內容

獎勵內容 (論件計酬，核實支應)

項目	包租包管	代租代管	對象
租金補助 (上限7,200元/月)	1.一般戶：不補助。		房客
	2.第1類弱勢戶：補助 <u>簽約租金12.5%</u> 。	2.第1類弱勢戶：補助 <u>簽約租金22.5%</u> 。	
	3.第2類弱勢戶：補助 <u>簽約租金37.5%</u> 。	3.第2類弱勢戶：補助 <u>簽約租金44.5%</u> 。	
公證費	臺北市、新北市每件每次補助最高不得超過4,500元；其餘直轄市、縣(市)每件每次補助最高不得超過3,000元。		與房客簽訂契約之雙方
修繕費	1處1年最高1萬元。最多補助3年。	1處1年最高1萬元。最多補助3年。	房東
居家安全險	補助保費最高為每年每處3,500元。	無。	房東
代墊租金	無。	最多不得超過3個月，並以1次為限。	房客

居家安全險：至少包含住宅火險、地震基本保險或特定事故房屋跌價補償險

02 計畫內容

獎勵內容 (論件計酬，核實支應)

※業者不得再向房東、房客收取費用及賺取租金差額

項目	包租包管	代租代管	對象
開發/媒合服務費	每件每次簽約租金1.5個月(上限2萬7,000元/件/次)。	每件每次簽約月租金1個月(上限2萬250元/件/次)。	業者
	若為已有租賃契約之住宅並與原房客重新簽訂租賃契約者，開發/媒合費折半給付。		
包/代管費	25%簽約月租金，包管3年(上限4,500元/月， <u>最低500元/月</u>)	10-20%簽約月租金，代管1年。(上限4,050元/月， <u>最低500元/月</u>)	業者

02 計畫內容

賦稅優惠

租屋服務費用：開發/媒合費、包管/代管費

對象 租稅優惠	房東		租屋服務事業
	自然人	私法人	
§22 營業稅	X	√ (租金收入)	√ (租屋服務費用)
§23 綜合所得稅	1.每屋每月租金收入免稅額度為1萬元。 2.超過部分， <u>必要費用減除率由43%提高為60%</u> 。	X	
§22 房屋稅、地價稅	<u>授權地方政府得減免</u>		



已制訂賦稅優惠自治條例：5直轄市(不含新北市)、南投縣、新竹市、雲林縣、高雄縣、嘉義市、嘉義縣、彰化縣、屏東縣等13個直轄市、縣(市)。

02 計畫內容

計畫誘因

項 目		包租包管 (市價租金8折)		代租代管 (市價租金9折)	
		房客	房東	房客	房東
補 助	公證費	✓		✓	✓
		每件每次最高 <u>3,000元</u> (雙北 <u>4,500元</u>)			
	修繕費		✓		✓
		每年每屋最高 <u>10,000元</u>			
	租金 (不包含一般戶)	✓		✓	
		每件每月最高補助 <u>40%</u> ，最高 <u>7,200元/月</u>			
居家安全險		✓			
	每年每屋最高 <u>3,500元</u>				
優 惠	租金所得稅 房屋稅 地價稅		✓		✓
服 務	專業管理	✓	✓	✓	✓
代 墊	租金			✓	

02 計畫內容

計畫期限

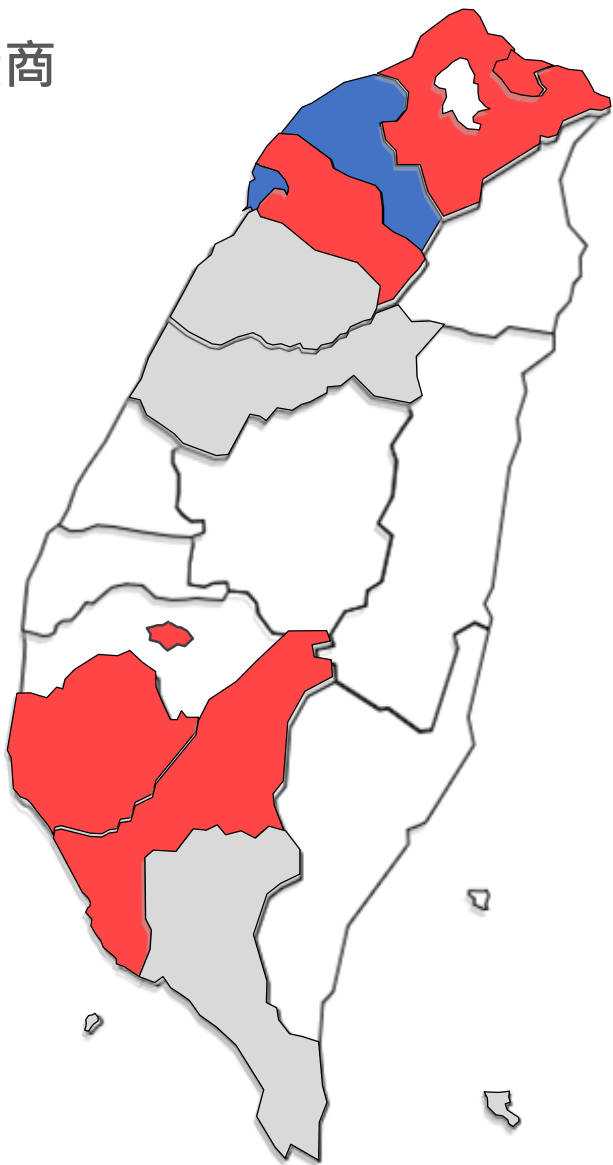
- 業者需於計畫開辦後1年內完成開發或媒合案件。
- 每個物件之期限視房東選擇方案，定有不同計畫期限。

包租包管：業者與房東簽3年包租約。於計畫開辦後1年內完成媒合案件，且後續有管理服務，故本年度計畫實際執行期間最長為4年。

代租代管：業者協助房東與房客1年簽訂1次租約，得續約2年，於計畫開辦後1年內完成媒合案件，且後續有代管服務，故本年度計畫實際執行期間最長為4年。

03 辦理進度

公開徵求廠商



■ 即將公告：高雄市、基隆市、嘉義市、新竹縣

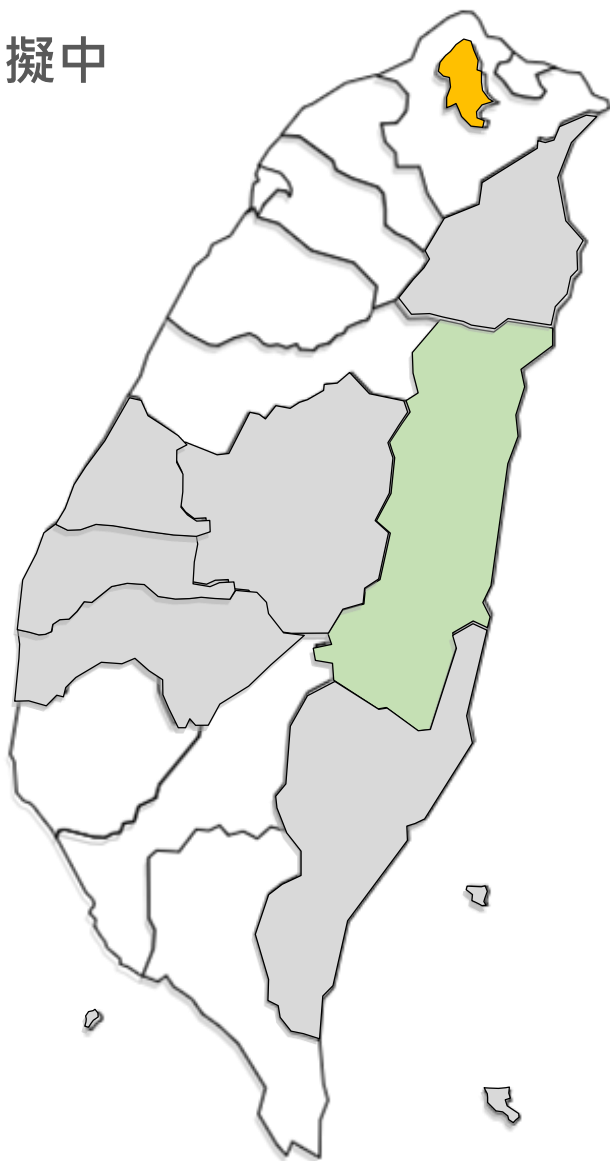
■ 公告中：新北市、臺南市、桃園市、新竹市

■ 公告結束：臺中市、苗栗縣、屏東縣

縣市	核定戶數		招標作業辦理進度			
	包租	代管	研擬	公告起迄日期	預計評選會議日期	開辦日期
新北市	1,100	1,100		8/6-8/29		
桃園市	1,200	400		7/19-8/8	8/14	預計9月
臺中市	800	800		7/5-7/31	8/12	預計9月
臺南市	600	600		8/6-9/2		
高雄市	600	600	v	預計9月上旬		
基隆市	300	300	v			
新竹市	400	400		7/31-8/27	8/30	
嘉義市	400	400	V	預計8月		
新竹縣	200	200	v	預計8月下旬		
苗栗縣	200	200		7/11-8/5	8/8	預計9月
屏東縣	50	50		6/21-7/15		

03 辦理進度

工作計畫書研擬中



■ 核定中：臺北市

■ 研擬中：花蓮縣

■ 評估中：彰化縣、嘉義縣、南投縣、雲林縣、宜蘭縣、臺東縣、澎湖縣

縣市	工作計畫書	分配戶數	
		包租	代管
臺北市	核定中	1,100	1,100
花蓮縣	研擬中	50	50
嘉義縣	評估中	150	150
彰化縣	評估中	200	200
南投縣	評估中	150	150
雲林縣	評估中	150	150
宜蘭縣	評估中	50	50
臺東縣	評估中	50	50
澎湖縣	評估中	50	50

04 配套措施

行政指導原則

為提供各直轄市、縣(市)政府辦理社會住宅包租代管業務參考的行政指導原則，實際辦理程序，仍依各直轄市、縣(市)訂定之規定或委任契約內容為主。

機關

VS.

業者

第二期直轄市縣(市)政府獎勵及補助租屋服務
事業注意事項(縣市版適用，公會版僅供參考)

注意事項 1

業者

VS.

民眾

第二期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
(縣市版、公會版均適用)

注意事項 2

行政指導原則

注意
事項

1

重點摘要

§2 (租屋服務事業認定)

符合本辦法第二條第二項資格之私法人或團體，得檢具第三項所定之相關證明文件，向直轄市、縣(市)主管機關申請認定為租屋服務事業。

§3 (租屋服務事業委任)

直轄市、縣(市)主管機關應依**政府採購法**相關規定，辦理本辦法第四條規定之租屋服務事業委任作業。與租屋服務事業簽訂之委任契約，應加註租屋服務事業執行租賃住宅代管業及租賃住宅包租業之業務，**須符合租賃住宅市場發展及管理條例**之規定，租屋服務事業依據本辦法第三條所定服務項目提供服務，涉及租屋之仲介行為者，應由不動產經紀業者執行相關業務。

行政指導原則

注意
事項

1

重點摘要

§5 (出租住宅條件及入住者資格)

依本辦法第三條第一項第三款、第四款申請之出租住宅應符合住宅法第三條第一款住宅之規定，但屬合宜住宅者，不得作為本計畫之出租住宅。

申請承租住宅法第十九條第一項第五款、第六款規定之社會住宅，其入住者資格認定，應依住宅法第四條、第二十五條第一項、第二項規定辦理。

符合前項資格認定之入住者，依本計畫其身分區分為一般戶、經濟或社會弱勢戶，其經濟或社會弱勢戶之認定，依據住宅法第四條第二項規定辦理；以未設籍於當地且在該地區就學、就業之身分申請入住者，以一般戶為原則，但符合前段經濟或社會弱勢戶身分者，不在此限。

現任職務之最高職務列等在警正四階以下或相當職務列等之基層警察及消防人員，得不受住宅法第二十五條第一項一定所得標準以下之家庭或個人為限之規定。

04 配套措施

(縣市版適用，公會版僅供參考)

行政指導原則

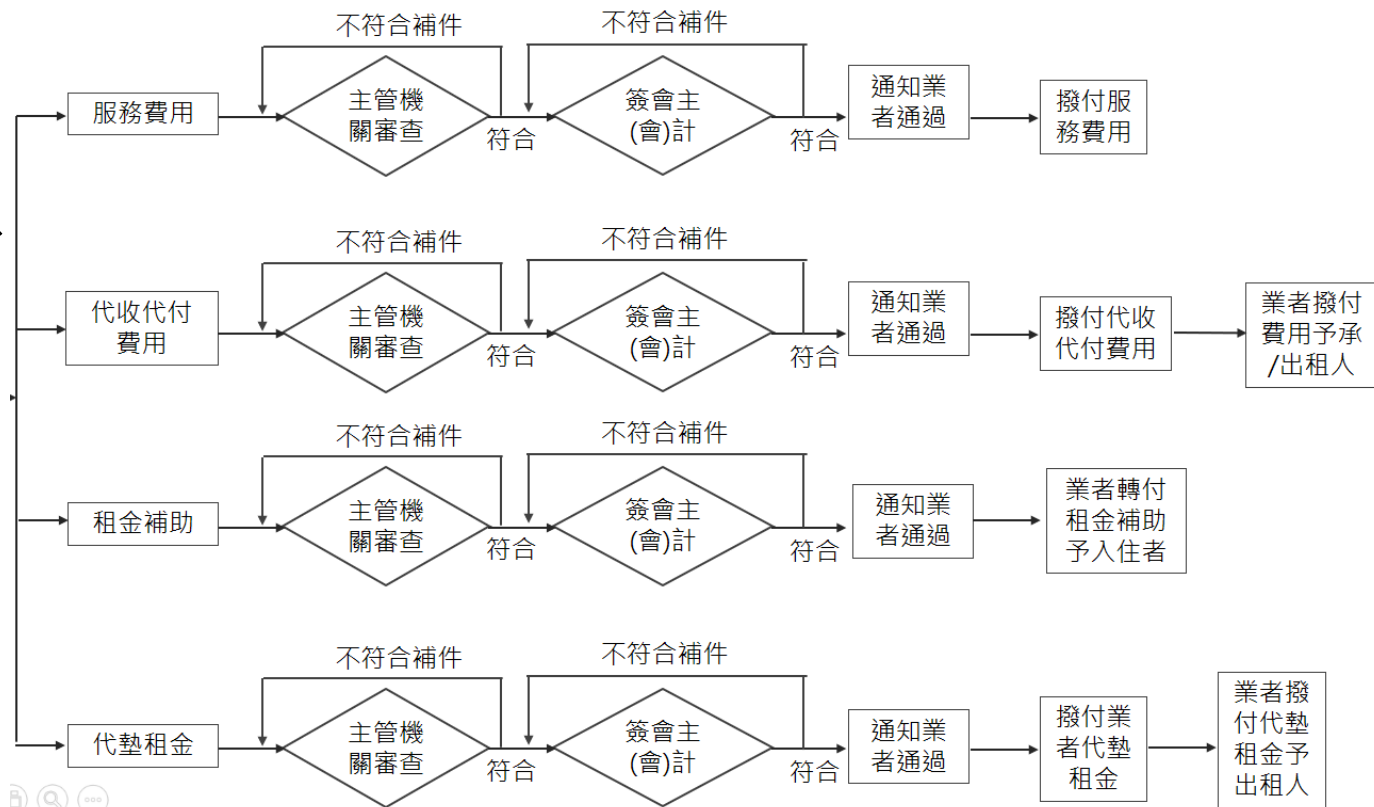
注意
事項 1

重點摘要

§8 (請款及審核)

租屋服務事業請領前二點**服務費用**、**代收代付費用**(住宅出租修繕費、居家安全相關保險費及租屋契約公證費)、**租金補助**及**代墊租金**等四項，**分別造冊**檢送費用申請書(附件二至附件五)及相關文件，向直轄市、縣(市)主管機關辦理請款。

直轄市、縣(市)主管機關受理前項文件，應**依請款項目分項審核**，經直轄市、縣(市)主管機關審核通過之請款項目，通知租屋服務業者開立發票或收據予直轄市、縣(市)主管機關辦理撥款。



行政指導原則 **注意**
事項

1

重點摘要

§9 (請領相關費用應附文件及程序)

服務費用應檢附文件

附件	費用	開發費	媒合費	包管費		代管費	
				第1期	後續每期	第1期	後續每期
開發費、包管費清冊		√		√	√		
媒合費、代管費清冊			√			√	√
民眾承租住宅申請書		√	√				
入住者資格證明文件		√	√				
出租案件調查表		√	√				
服務費用申請書		√	√	√	√	√	√
出租人出租住宅申請書			√	√			
租賃契約書影本(事業 X 房客)	√						
租賃契約書影本(房東 X 房客)			√				
租賃契約書影本(房東 X 事業)				√			
關懷、急難、修繕及糾紛4表				√	√	√	√
包租代管賦稅優惠清冊				√	√	√	√
出租人租屋代管委託書						√	
3件以上租金行情資料			√	√			

行政指導原則

注意
事項

1

重點摘要

租屋服務事業應各別
設立專戶且專款專用

§9 (請領相關費用應附文件及程序)

代收代付費用應檢附文件

費用項目 應檢附文件	包租案				代管案	
	費用 請款 時機	修繕費 簽訂包租約修 繕後	公證費 業者與房客 公證後	保險費 房東與業者簽約且投 保後	修繕費 簽訂契約修 繕後	公證費 房東與房客公 證後
代收代付費用申請書		√	√	√	√	√
租賃契約書影本		√			√	
住宅修繕申請書		√			√	
住宅所有權人修繕同意書		√			√	
修繕前、後照片		√			√	
修繕住宅之原始憑證影本		√			√	
修繕項目估價單		√			√	
公證費申請書			√			√
公證費收據、相關證明文件影本			√			√
居家安全相關保險費申請書				√		
保險單、保險收據影本				√		

租屋服務事業應各別
設立專戶且專款專用

行政指導原則

注意
事項

1

重點摘要

§9 (請領相關費用應附文件及程序)

租金補助、代墊租金應檢附文件

附件	費用		代管案		
	包管案		租金補助		代墊租金
	第1個月	後續每個月	第1個月	後續每個月	積欠租金達2個月以上
租金補助清冊	√	√	√	√	
民眾承租住宅申請書	√		√		
入住者資格證明文件	√		√		
租金補助費申請書	√		√		
租賃契約書影本(事業 X 房客)	√				
租賃契約書影本(房東 X 房客)			√		
出租人租屋代管委託書			√		
代墊租金清冊					√
代墊租金申請書					√
承租人國民身分證影本					√
租賃契約書影本					√
無力支付租金之事實證明文件					√
出租人存摺封面影本					√

行政指導原則

注意事項

1

重點摘要

§11 (包租案空置期相關費用)

租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租案件，與出租人簽訂租賃契約後，尚未與入住者簽訂租賃契約前，須繳納之每月租金、水電費、瓦斯費、管理費等相關費用，由租屋服務事業自行負責。

§13 (包租案服務費用繳回)

租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租案件，與出租人簽訂租賃契約後，尚未與入住者簽訂租賃契約前，租屋服務事業不得就該住宅作其他用途使用，若經直轄市、縣(市)主管機關查證有供作其他用途使用之情形，租屋服務事業須將政府已補助之服務費用全數繳回。

§14、(案件登錄及提供)

經由租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承、出租之案件，租屋服務事業應配合中央主管機關建置之查核系統，完成案件登錄。

依據租賃住宅市場發展及管理條例第三十四條規定，應於每季結束後十五日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣(市)地政主管機關。

經營仲介業務者，對於租賃委託案件，應於簽訂租賃契約書後三十日內，向直轄市、縣(市)地政主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

行政指導原則

注意
事項

2

重點摘要

§2 (申請出租住宅應備文件及條件)

條件：出租住宅之所有權人(自然人或私法人)

應備文件：

- ✓ 申請書
- ✓ 租賃契約辦理公證切結書
- ✓ 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
- ✓ 出租住宅之合法建築物證明文件
- ✓ 社會住宅包租代管計畫出租案件調查表

§4 (屋況確認檢核及簽約租金計算)

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，並填具社會住宅包租代管屋況及租屋安全檢核表。

經租屋服務事業完成屋況確認及租屋安全檢核並確定承、出租後，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，並無條件捨去至百位數訂定。出租住宅之停車位、水、電、瓦斯、管理費及其他項目等費用，不納入簽約租金計算。

04 配套措施

行政指導原則
注意
事項

2

重點摘要

§5 (申請承租住宅應備文件)

應備文件：

- ✓ 申請書
- ✓ 申請人國民身分證影本
- ✓ 直轄市、縣(市)所定之入住資格文件
- ✓ 未設籍於當地且在該地區就學、就業證明文件

§6 (承租住宅申請人資格條件)

申請人承租本辦法第三條第一項第三款、第四款之案件，除應符合直轄市、縣(市)主管機關所定一般戶、經濟或社會弱勢資格者外，且以未享有政府辦理租金補貼，及未承租政府興辦之出租住宅者為限。但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。

未設籍於當地且在該地區就學、就業身分者，申請承租前項案件，除申請人及家庭成員符合住宅法第四條經濟或社會弱勢者之規定外，以一般戶為原則。

現任職務之最高職務列等在警正四階以下或相當職務列等之基層警察及消防人員，不受直轄市、縣(市)主管機關所定一定所得以下之限制。

04 配套措施

行政指導原則

注意
事項

2

重點摘要

§8 (租期及資格重新審查規定)

承租民間住宅並轉租案件，租屋服務事業與出租人簽訂租賃契約為三年，再與入住者簽訂租賃契約租期至少一年，最長至租屋服務事業與出租人之租賃契約截止日止。租屋媒合案件住宅所有權人與入住者簽訂之租賃契約租期至少一年，自住宅所有權人與租屋服務事業簽訂出租人租屋代租代管委託書之日起算三年止。

前項與入住者之租賃契約案件辦理續約者，租屋服務事業應重新協助入住者向直轄市、縣(市)政府辦理資格審查作業，如不符直轄市、縣(市)主管機關所定承租或領取租金補助資格者，不得繼續承租或領取補助。

行政指導原則

注意事項

2

重點摘要

§9 (租金補助及入住者資格變更)

承租民間住宅並轉租案件，租屋服務事業應按照與出租人簽訂之租賃契約規定，於期限內繳納租金予出租人；租屋媒合案件之租金補助，併同入住者繳納之租金，由租屋服務事業撥款予出租人，如入住者延遲繳納租金，租屋服務事業應善盡催告義務，並於入住者繳納租金後五日內，撥款予出租人。

經直轄市、縣(市)主管機關查核入住者資格變更者，依下列規定辦理：

- (一)租賃契約存續期間，不符直轄市、縣(市)主管機關所定承租或領取租金補助資格者，不得繼續承租或領取補助。
- (二)租賃契約存續期間，符合直轄市、縣(市)主管機關訂定之一般戶、經濟或社會弱勢戶身分轉換者，直轄市、縣(市)主管機關應自知悉其資格變動之日起，限期通知租屋服務事業協助入住者辦理資格變更；其租賃契約重新辦理公證者，不得再次申請補助。
- (三)前二款入住者資格變更，其有溢領或追溯租金補助費用者，以入住者資格變動事實發生日次月起，追繳溢領或撥付差額之租金補助及業者包管費或代管費。

行政指導原則

注意
事項

2

重點摘要

§11 (公證規定)

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應辦理公證。

租屋服務事業辦理租屋媒合案件之承、出租雙方之租賃契約，應辦理公證，但經住宅所有權人同意不辦理公證且簽具切結書者，不在此限。

前二項辦理公證者，應於公證書載明逕受強制執行規定，公證費補助由租屋服務事業於租賃契約簽訂後三十日內，檢附公證費申請書相關文件向直轄市、縣(市)主管機關提出申請。

§12 (居家安全相關保險規定)

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於簽訂租賃契約後三十日內完成簽訂居家安全相關保險契約，該保險業者以中央主管機關公告者為限，始得申請補助。

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後，並檢附保險單影本、收據，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，其補助最高為每年每處新臺幣三千五百元。

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。

行政指導原則

注意
事項

2

重點摘要

§14 (住宅出租修繕費補助規定)

租屋服務事業應代為申請住宅出租修繕費，其住宅每處(以門牌計)每年以實際修繕金額核計，自住宅所有權人與租屋服務事業簽訂租賃契約，或與承租人簽訂租賃契約後，每年補助最高新臺幣一萬元，並得逐年申請住宅出租修繕費至租賃契約終止日止，三年最多申請新臺幣三萬元。
經直轄市、縣(市)主管機關審核通過後，撥付予租屋服務事業再轉付住宅所有權人。

§15 (申請住宅出租修繕費應備文件及條件)

租屋服務事業應檢具下列文件，向直轄市、縣(市)主管機關申請住宅出租修繕費：

- (一)住宅出租修繕費申請書。
- (二)出租住宅所有權人修繕同意書。
- (三)租賃契約影本。
- (四)修繕前、後之照片。
- (五)修繕住宅之原始憑證(統一發票或收據)正本或影本。

申請第一項住宅出租修繕費用之設施設備項目，應為出租人換修出租住宅必要之設施設備。

出租住宅應於簽訂租賃契約前後二個月內裝設住宅用火災警報器、屋內滅火器，其費用得以修繕費用補助之；另於簽訂租賃契約前二個月內換修熱水器含強制排氣設備者，其費用亦得補助之。

行政指導原則

注意事項

2

重點摘要

§16 (代墊租金規定)

租屋服務事業辦理之代管案件，其入住者因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金者，得由租屋服務事業協助入住者檢具事實證明文件，向直轄市、縣(市)主管機關申請代為墊付租金轉付予出租人。

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。經評估認定符合前項申請條件者，入住者應與直轄市、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申請墊付租金，其額度最多不得超過三個月，並以一次為限。入住者應依前項還款計畫規定，自代墊租金期滿後次月起，以一次付清或分期償還方式辦理還款，且還款期限最長不得超過一年，另分期償還之代墊租金，不予計算利息；未依前段規定還款者，直轄市、縣(市)主管機關應依相關法令規定程序催收之。

04 配套措施

其他事項

1. 加強行銷宣導：

- 1.租屋網站設置社會住宅包租代管物件廣告專區。
- 2.加強傳統媒體、網路新媒體行銷。
- 3.結合中小企業總(協)會、全國創新創業總會等相關社會團體網絡，協力宣導。

2. 與房東簽訂契約時須注意事項：

- (1)制定租賃契約範本：請辦理之直轄市、縣(市)政府及業者參酌使用。
- (2)屋況確認：社會住宅包租代管屋況及租屋安全檢核
- (3)租金訂定：
業者提供3家以上出租物件鄰近、相關、相同物件的租金行情資料以作為佐證。

3. 與房客簽訂契約時須注意事項：

- (1)糾紛處理機制：依據「租賃住宅市場發展及管理條例」規定辦理。
- (2)社會福利資源介入：

由業者進行房客定期關懷訪視，若房客有緊急危難時，由業者通報地方社政單位評估並視情形結合資源提供相關協助。

04 配套措施

想瞭解相關資訊，歡迎到內政部
不動產資訊平台

(<https://goo.gl/s9rpBE>)

→社會住宅專區查詢。

**歡迎踴躍
報名參加**

社會住宅包租代管招商說明會

1. 新北市：8/9 下午2:30 新北市政府4樓東側403會議室

2. 營建署：8/16上午10:00 高雄市政府四維行政中心

內政部不動產資訊平台

Google Custom Search

專業訓練

諮詢專線：02-55740089 諮詢信箱 累計瀏覽人次：13,381,688 今日瀏覽人次：12,680

住宅統計 價格行情 待拍/標售/待租 社會住宅 住宅補貼 房貸資訊 政策與研究 法規與知識 住宅e-Map 推廣專區

主題服務

- 住宅建築物消費者資訊專區
- 國人關心的議題
- 租屋資訊網
- 住宅補貼
- 財政部青年優惠貸款
- 合宜住宅

6直轄市開跑囉
請洽1999服務熱線

社會住宅包租代管

想了解更多資訊
請上包租代管專區查詢

立即前往

※「內政部不動產資訊平台」使用滿意度調查

※本年度「推廣說明會」與「教育訓練」課程開始了，詳細情形請見活動訊息。

※當您實際使用的IE瀏覽器版本高於9卻出現「您的IE瀏覽器版本低於9，部分功能將無法使用，或不正常顯示!!」請參考<常見問題>第(六)項。

最新消息

政府新聞 最新研究 交易揭露 活動訊息 資料更新 閱讀全部

簡報結束

敬請指教