

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

中華民國 108 年 4 月 18 日內政部內授營土字第 1080806953 號函訂定

一、(目的及依據)

為執行租屋服務事業認定及獎勵辦法(以下簡稱本辦法)及社會住宅包租代管第二期計畫(以下簡稱本計畫)，特訂定本注意事項。

二、(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。

三、(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。

四、(租屋服務事業委任)

租屋服務事業應於直轄市、縣(市)主管機關依據本辦法第四條規定辦理之委任案公告期間，提出申請書(附件一)及服務計畫書。

服務計畫書項目如下：

- (一)計畫目標及整體服務構想。
- (二)服務地區範圍及租屋市場現況。
- (三)服務內容及實施方法。
- (四)執行時程及進度。
- (五)預期服務成果。
- (六)租屋服務事業名稱、組織架構及人力配置。
- (七)預估經費。

五、(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、一定財產標準以下之家庭或個人為限之規定。

六、(服務費用項目及額度)

依據本辦法第五條及本計畫規定，服務費用補助項目及額度規定如下：

(一)開發費：每件每次以不超過一個半月簽約租金計算，補助最高不得超過新臺幣兩萬七千元。租期未達一年者（出租人與租屋服務事業租約），開發費按月數比率核給，未滿一個月者以一個月計算。每件出租物件開發費以補助兩次為限。

(二)包管費：每件每月核給簽約月租金金額最高百分之二十五，補助最高不得超過新臺幣四千五百元，最低以每月新臺幣五百元支付。

(三)媒合費：每件每次以不超過一個月簽約租金計算，補助最高不得超過新臺幣兩萬兩百五十元，租期未達一年者（出租人與入住者租約），媒合費按月數比率核給，未滿一個月者以一個月計算。每件出租物件之媒合費以補助三次為限。

(四)代管費：每件每月核給簽約月租金金額最高百分之二十，補助最高不得超過新臺幣四千五十元，最低以每月新臺幣五百元支付。

前項各款補助項目，直轄市、縣(市)主管機關得視地方財務狀況，酌予增加補助上限。

已轉租或媒合之案件，如原出租人及承租人辦理續約、變更住宅所有權人或更換租屋服務事業，且出租住宅及承租人不變者，承辦或承接之租屋服務事業，不得請領開發費或媒合費。

七、(代收代付費用項目及額度)

直轄市、縣(市)主管機關依據住宅法第十九條第一項第六款規定，由租屋服務事業以代收代付方式執行之費用項目及額度如下：

(一)住宅出租修繕費：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，或住宅所有權人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。住宅出租之租期未達一年者，住宅出租修繕費按月數比率核給，未滿一個月者以一個月計算。

- (二)居家安全相關保險費：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保險，自住宅所有權人與租屋服務事業簽訂租賃契約起，每年每處補助最高新臺幣三千五百元。
 - (三)租屋契約公證費：臺北市、新北市每件每次補助最高新臺幣四千五百元；其餘直轄市、縣(市)每件每次補助最高新臺幣三千元(公證書應載明逕受強制執行)。
 - (四)租金補助：租金以簽約租金為計算基準，每件每月最高補助不得超過新臺幣七千二百元，並分級核撥。
 - (五)代墊租金：媒合承、出租雙方及代為管理者，於租賃期限內代墊租金最多不得超過三個月，並以一次為限。
- 前項各款補助項目，直轄市、縣(市)主管機關得視地方財務狀況，酌予增加補助上限。

八、(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。

九、(請領相關費用應附文件及程序)

租屋服務事業向直轄市、縣(市)主管機關請領經費，應檢附文件及程序如下：

- (一)住宅出租修繕費：論件計酬，由租屋服務事業提出修繕相關文件、住宅所有權人同意修繕證明文件及填具代收代付費用申請書(附件三)，於次月五日前造冊(附件三之一之一、附件三之一之二)向直轄市、縣(市)主管機關辦理請款，由直轄市、縣(市)主管機關匯入租屋服務事業帳戶再轉付予住宅所有權人。但由住宅所有權人自行辦理修繕，免檢附住宅所有權人同意書。
- (二)居家安全相關保險費：論件計酬，承租民間住宅並轉租案件檢附居家安全相關保險費申請書、保險單影本、保險單收據及填具代收代付費用申請書(附件三)，於次月五日前造冊(附件三之二)向直轄市、縣(市)主管機關請款，由直轄市、縣(市)主管機關匯入租屋服務事業帳戶再轉付予住宅所有權人。
- (三)租屋契約公證費：論件計酬，檢附包租或代管公證費申請書、

公證費收據及租屋契約公證相關證明文件影本及填具代收代付費用申請書(附件三)，於次月五日前造冊(附件三之三之一、附件三之三之二)向直轄市、縣(市)主管機關辦理請款，由直轄市、縣(市)主管機關匯入租屋服務事業帳戶後，再由租屋服務事業轉付予實際支付公證費者。依本辦法第三條第一項第三款辦理者，僅租屋服務事業與入住者所簽訂之租賃契約始得申請。

(四)租金補助：論件計酬，租屋服務事業依下列規定填具租金補助費用申請書(附件四)及檢送相關文件，向直轄市、縣(市)主管機關請款，並由直轄市、縣(市)主管機關匯入租屋服務事業專戶：

1. 租屋服務事業承租民間住宅並轉租案件入住者之租金補助：租屋服務事業與入住者簽訂租賃契約後，第一個月須檢附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、租賃契約書影本等相關證明文件後，經直轄市、縣(市)主管機關審核後，撥款予租屋服務事業。後續每期之租金補助，租屋服務事業須按月提前造冊(附件四之一)，向直轄市、縣(市)主管機關申請預撥。

2. 媒合承、出租案件入住者之租金補助：承、出租雙方簽訂租賃契約後，第一個月須檢附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、出租人租屋代租代管委託書後，經直轄市、縣(市)主管機關審核後，撥款予租屋服務事業。後續每期之租金補助，租屋服務事業須按月提前造冊(附件四之二)，向直轄市、縣(市)主管機關申請預撥，再由租屋服務事業每月將租金補助併同入住者繳納之租金匯入出租人帳戶。

(五)代墊租金：論件計酬，媒合承、出租雙方及代為管理者，由承租人提出相關文件予租屋服務事業並填具代墊租金申請書(附件五)及造冊(附件五之一)，經直轄市、縣(市)主管機關審核後撥款予租屋服務事業，匯入住宅出租人帳戶。

(六)開發費及包管費：

1. 開發費：論件計酬，檢附民眾承租住宅申請書、租賃契約書影本(租屋服務事業與入住者)、入住者資格證明文件影本、社會住宅包租代管計畫出租案件調查表及填具服務費用申請書(附件二)，於次月五日前造冊(附件二之一)向直轄市、縣(市)主管機關辦理請款。

2. 包管費：論件計酬，填具服務費用申請書(附件二)，並檢附包管費清冊(附件二之三)、關懷訪視情形表(附件六之一)、轉介急難救助情形表(附件六之二)、住宅修繕通報及溝通辦理情形表(附件六之三)、糾紛諮詢紀錄表(附件六之四)及包租代管賦稅優惠清冊(包租)(附件六之五)，於次月五日前向直轄市、縣(市)主管機關辦理請款。但第一期申請包管費時，需檢附出租人出租住宅申請書影本、租屋服務事業與出租人簽訂之租賃契約書影本及檢附三件以上鄰近、出租條件、住宅類型相同之出租物件租金行情資料。

(七)媒合費及代管費：

1. 媒合費：論件計酬，檢附出租人出租住宅申請書、民眾承租住宅申請書、租賃契約書影本(出租人與入住者)、入住者資格證明文件影本、檢附三件以上鄰近、出租條件、住宅類型相同之出租物件租金行情資料、社會住宅包租代管計畫出租案件調查表及填具服務費用申請書(附件二)，於次月五日前造冊(附件二之二)向直轄市、縣(市)主管機關辦理請款。
2. 代管費：論件計酬，填具服務費用申請書(附件二)，並檢附代管費清冊(附件二之四)、關懷訪視情形表(附件六之一)、轉介急難救助情形表(附件六之二)、住宅修繕通報及溝通辦理情形表(附件六之三)、糾紛諮詢紀錄表(附件六之四)及包租代管賦稅優惠清冊(代管)(附件六之六)，於次月五日前向直轄市、縣(市)主管機關辦理請款。但第一期申請代管費時，需檢附出租人租屋代租代管委託書。

各費用申請書應加蓋租屋服務事業圖記或印信與負責人、主辦會計(出納)、經手人之職章，並加註租屋服務事業地址、統一編號(無則免)、金融機構名稱、帳號及戶名，由直轄市、縣(市)主管機關撥款入帳。

由租屋服務事業代收代付之款項(住宅出租修繕費、居家安全相關保險費、租屋契約公證費、租金補助及代墊租金)，租屋服務事業應各別設立專戶且專款專用並覈實撥付，遇有賸餘者，應繳回直轄市、縣(市)主管機關，但所生之孳息，不在此限。

十、(經費核銷)

直轄市、縣(市)主管機關撥付前點經費後，租屋服務事業應檢送住宅出租修繕費、居家安全相關保險費、租屋契約公證費、租金或租

金補助及代墊租金等支付予出租人或入住者之相關證明文件予直轄市、縣(市)主管機關辦理核銷。

十一、(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。

十二、(續約及調整計畫件數)

租屋服務事業存續期間，自其與直轄市、縣(市)主管機關簽訂契約之日起為三年；期滿後直轄市、縣(市)主管機關得視其執行成效辦理續約。

直轄市、縣(市)政府得於簽訂契約後第六個月起視各租屋服務事業執行成效，調整其辦理之計畫件數。

十三、(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。

十四、(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。

十五、(租屋服務事業評鑑)

直轄市、縣(市)主管機關應依本辦法第六條規定，對租屋服務事業辦理評鑑，每三年至少辦理一次，於實施評鑑六個月前公告之，並通知被評鑑者。

租屋服務事業辦理社會住宅包租代管計畫申請書

填表日期： 年 月 日

編號			
一、申請業者資料			
申請資格	<input type="checkbox"/> 租屋服務事業認定函：_____政府__年__月__日_____第_____字號函。 <input type="checkbox"/> 租賃住宅服務業登記證 (總公司) 核發機關： 政府 登記證字號：(____)_____字第_____號 (分設營業處所)核發機關： 政府 登記證字號：(____)_____字第_____號		
	公司名稱		統一編號
地址	縣(市) 鄉(鎮、市、區) 路(街) 段 巷 弄 號		
聯絡人		聯絡電話	
執行期程	(實際執行期間最長4年，須於第1年完成媒合服務)		
二、租屋服務事業基本資料			
名稱			
預估各項服務件數	1. 糾紛諮詢 _____ 件	3. 媒合及代管 _____ 件	
	2. 包租 _____ 件	4. 其他服務 _____ 件(註)	
業者地址	縣(市) 鄉(鎮、市、區) 路(街) 段 巷 弄 號		
聯絡人		聯絡電話	
申請補助項目 (請先預估所需經費)	項目	數量	單價(元) 總計(元)
	1. 開發費/媒合費	(件)	
	2. 包管費/代管費	(件)	
	3. 居家安全相關保險費	(件)	
	4. 租屋契約公證費	(件)	
	5. 租金補助	(件)	
	6. 住宅出租修繕費	(件)	
	7. 代墊租金	(件)	
合計		(元)	

註：其他服務件數包含關懷訪視件數、轉介急難救助件數、住宅出租修繕通報及溝通件數。

服務費用申請書

本業者_____向_____市/縣政府_____
局/處申請社會住宅包租代管第2期計畫_____
年_____月服務費用(詳清冊)，共計_____
元。

本次請款檢附清冊：(請勾選)

- 2-1 開發費清冊
- 2-2 媒合費清冊
- 2-3 包管費清冊
- 2-4 代管費清冊

租屋服務事業名稱：_____ (簽章)

負責人：

統一編號：

地址：

主辦會計(出納)：

聯絡人：

電話：

匯款金融機構：

戶名：

帳號：

中華民國_____年_____月_____日

附件二之三

廠商名稱：

廠商契約編號：

年 月 包管費申請清冊

序號	包租約						包管費		轉租約					備註
	編號	住宅所有權人姓名	出租物件地址	簽約租金	約定支付租金日期	業者支付所有權人前期租金日期	金額 (簽約租金 0.25倍)	期數	編號	次承租人姓名	身分類別	簽約租金	租約起訖日	
總計														

應檢附文件：

- 6-1 關懷訪視情形表
- 6-2 轉介急難救助情形表
- 6-3 住宅修繕通報及溝通辦理情形表
- 6-4 糾紛諮詢紀錄表
- 6-5 包租代管賦稅優惠清冊(包租)

廠商填表人：

廠商覆核人：

附件二之四

廠商名稱：

廠商契約編號：

年 月 代管費申請清冊

序號	房東、房客租賃契約									業者轉付所有權人前期租金日期	代管費		備註
	編號	住宅所有權人姓名	編號	承租人	身分類別	物件地址	租約起訖日	簽約租金	約定支付租金日期		金額 (一般戶簽約租金 0.1 倍，弱勢戶簽約租金 0.2 倍)	期數	
總計													

應檢附文件：

- 6-1 關懷訪視情形表
- 6-2 轉介急難救助情形表
- 6-3 住宅修繕通報及溝通辦理情形表
- 6-4 糾紛諮詢紀錄表
- 6-6 包租代管賦稅優惠清冊(代管)

廠商填表人：

廠商覆核人：

代收代付費用申請書

本業者_____向_____市/縣政府_____
局/處申請社會住宅包租代管第2期計畫_____
年_____月代收代付費用(詳清冊)，共計_____
元。

本次請款檢附清冊：(請勾選)

- 3-1-1 住宅出租修繕費清冊(包租)
- 3-1-2 住宅出租修繕費清冊(代管)
- 3-2 居家安全相關保險費清冊(包租)
- 3-3-1 租屋契約公證費清冊(包租)
- 3-3-2 租屋契約公證費清冊(代管)

租屋服務事業名稱：_____ (簽章)

負責人：

統一編號：

地址：

主辦會計(出納)：

聯絡人：

電話：

匯款金融機構：

戶名：

帳號：

中華民國_____年_____月_____日

附件三之一之二

廠商名稱：

廠商契約編號：

年 月住宅出租修繕費清冊(代管)

編號	申請日期	姓名/物件編號	檢附文件(請勾選)					實際支出	請款金額
			出租住宅所有權人住宅修繕同意書(視情況檢附)	租賃契約書影本	修繕前之照片	修繕後之照片	修繕住宅之原始憑證(統一發票或收據)		
								總計	

廠商填表人：

廠商覆核人：

附件三之二

廠商名稱：

廠商契約編號：

年 月居家安全相關保險費清冊(包租)								
編號	申請日期	姓名/物件編號	包租約起迄日	保險起訖日(註)	檢附文件(請勾選)			保險費金額
					保險費申請書	保險單	保險費收據	
							總計	

註：保險起始日需於簽訂包租約後 30 日內完成簽訂居家安全相關保險契約

廠商填表人：

廠商覆核人：

附件三之三之一

廠商名稱：

廠商契約編號：

年 月租屋契約公證費清冊(包租)

序號	物件編號	住宅所有權人姓名	入住者資料		檢附文件(請勾選)			公證日期	公證費	備註
			編號	姓名	公證費申請書	公證費收據	其他證明文件			
								總計		

廠商填表人：

廠商覆核人：

附件三之三之二

廠商名稱：

廠商契約編號：

年 月租屋契約公證費清冊(代管)

序號	物件編號	住宅所有權人姓名	入住者資料		檢附文件(請勾選)			公證日期	公證費	備註
			編號	姓名	公證費申請書	公證費收據	其他證明文件			
								總計		

廠商填表人：

廠商覆核人：

租金補助費用申請書

本業者_____向_____市/縣政府_____
局/處申請社會住宅包租代管第2期計畫_____
年_____月租金補助費用(詳清冊)，共計_____
元。

本次請款檢附清冊：(請勾選)

4-1 租金補助清冊(包租)

4-2 租金補助清冊(代管)

租屋服務事業名稱：(簽章)

負責人：

統一編號：

地址：

主辦會計(出納)：

聯絡人：

電話：

匯款金融機構：

戶名：

帳號：

中華民國 年 月 日

附件四之一

廠商名稱：

廠商契約編號：

年 月租金補助清冊(包租)

序號	物件編號	出租人	次承租人		出租物件地址	租約起訖日(業者-次承租人)	每月簽約租金	身分類別(請勾選)			租金補助		備註
			編號	姓名				一般戶	第1類弱勢戶(租金12.5%)	第2類弱勢戶(租金37.5%)	預撥期數(第幾期)	申請金額	
總計													

廠商填表人：

廠商覆核人：

代墊租金申請書

本業者_____向_____市/縣政府_____
局/處申請社會住宅包租代管第2期計畫_____
年_____月代墊租金(詳清冊)，共計_____
元。

本次請款檢附清冊：(請勾選)
5-1 代墊租金清冊(代管)

租屋服務事業名稱：(簽章)
負責人：
統一編號：
地址：
主辦會計(出納)：
聯絡人：
電話：
匯款金融機構：
戶名：
帳號：

中華民國 年 月 日

附件五之一

廠商名稱：

廠商契約編號：

年 月代墊租金清冊

編號	申請日期	姓名/承租之物件編號	檢附文件(請勾選)					代墊租金	
			承租人代墊租金申請書	承租人國民身分證影本	租賃契約書影本	無力支付租金事實證明文件	出租人之存摺封面影本	請款金額	期數(共3期)
							總計		

廠商填表人：

廠商覆核人：

附件六之一

廠商名稱：

廠商契約編號：

年 月關懷訪視情形表

包租 代租

序號	日期	承租人			訪視方式	紀錄摘要 (例如電訪應包含電話、家訪包含地址)	待處理事項 (如是否需轉介服務)
		編號	姓名	性別			
					<input type="checkbox"/> 電訪 <input type="checkbox"/> 家訪 <input type="checkbox"/> 其他		

廠商填表人：

廠商覆核人：

附件六之二

廠商名稱：

廠商契約編號：

年 月轉介急難救助情形表

包租 代租

序號	轉介日期	承租人			急難救助原因	轉介單位
		編號	姓名	性別		

廠商填表人：

廠商覆核人：

附件六之三

廠商名稱：

廠商契約編號：

年 月住宅修繕通報及溝通辦理情形表

包租 代租

序號	物件編號	物件地址	報修日期	修繕項目	損壞原因	會勘日期	修繕日期	修繕紀錄	個別物件修繕金額總計

廠商填表人：

廠商覆核人：

附件六之四

廠商名稱：

廠商契約編號：

年 月糾紛諮詢紀錄表

案件屬性 (包租、代管)	編號	諮詢日期	諮詢人		諮詢原因	摘要
			姓名	性別		

廠商填表人：

廠商覆核人：

附件六之六

廠商名稱：

廠商契約編號：

年 月包租代管賦稅優惠清冊（代管案）																							
序號	物件編號	房屋門牌	住宅所有權人			租賃契約			備註	新住宅所有權人(無變更者免填)				入住者 1				入住者 2(無變更者免填)				備註(提前解約/承租範圍異動/所有權人異動)	
			姓名	身分證統一編號	戶籍地址	租賃範圍(全部/部分面積)	月租金	押金		姓名	戶籍地址	身分證統一編號	新屋主與承租人租賃契約起日	新屋主與承租人租賃契約迄日	承租人 1 編號	承租人 1 姓名	承租人 1 身分證統一編號	屋主與承租人 1 租賃契約起日	屋主與承租人 1 租賃契約迄日	承租人 2 編號	承租人 2 姓名		承租人 2 身分證統一編號

廠商填表人：

廠商覆核人：