

行政院 108 年 7 月 19 日院臺建字第 1080021571 號函核定

國家住宅及都市更新中心辦理社會
住宅包租代管第 2 期計畫
(核定本)

內政部
中華民國 108 年 7 月

目錄

壹、計畫緣起	1
一、背景說明	1
二、辦理依據	1
貳、計畫目標	6
參、現行相關政策方案及精進策略	7
一、106 年度社會住宅包租代管計畫執行情形	7
二、計畫執行面臨課題	8
三、執行策進作為	9
肆、計畫內容	10
一、推動構想	10
二、計畫執行機制	10
三、權利義務關係	14
四、辦理模式	15
五、辦理項目	19
六、獎勵內容	20
七、計畫執行金流	23
八、計畫控管機制	24
九、相關配套措施	25
伍、經費需求	27
一、補助包租方式及代管方式之相關經費	27
二、住都中心及公會代辦作業經費	29
陸、預期成效	30
一、發展租賃住宅市場，滿足國人居住需求	30
二、健全租賃服務業，強化權利義務關係	30
三、活化住宅供給，驅動潛在經濟動能	30
四、加速租賃服務產業發展與廠商健全化	30
柒、計畫期限及計畫期程結束後配套措施	32
一、計畫期限	32
二、計畫期程結束後配套措施	32

壹、計畫緣起

一、背景說明

為落實 8 年 20 萬戶社會住宅（興建 12 萬戶、包租代管 8 萬戶），及依據住宅法為保障國民居住權益，落實居住正義，提升居住品質，於 106 年度推動「106 年度社會住宅包租代管試辦計畫」（以下簡稱 106 年度試辦計畫）」由 6 直轄市政府先行辦理 1 萬戶，另為增加社會住宅供給達 8 年 8 萬戶包租代管目標，並延續及擴大 106 年度試辦計畫效益，「社會住宅包租代管第 2 期計畫」已由行政院 108 年 2 月 1 日院臺建字第 1070046446 號函核定在案，預計由各地方政府委託業者辦理 1 萬 5,000 戶（以下簡稱第 2 期計畫縣市版，如圖 1 模式一）。

因應「租賃住宅市場發展及管理條例」（以下簡稱租賃條例）於 107 年 6 月 27 日施行，租賃住宅市場引入專業服務制度建立租賃住宅管理人員專業證照制度，藉由專業經營提供租屋點交、收租與押金管理、日常修繕維護及糾紛協調處理等專業服務。

自租賃條例施行後，依據本部地政司統計截至 108 年 4 月 15 日，全臺已有 198 家領證准予租賃住宅服務業公司登記，各直轄市、縣市陸續成立租賃住宅服務商業同業公會（以下簡稱地方公會），中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會亦將成立，未來租賃住宅服務業將進入管理化、法制化的新里程碑。

然在 106 年度試辦計畫的經驗中，地方政府透過招標方式僅能徵選少數的最優廠商，尚有多數的優良廠商動能未能被有效利用，為避免在「第 2 期計畫」之推動囿於市場量能不足、民眾對租賃住宅服務業缺乏信心、中小型或新興租賃業者不及參與前期計畫執行等因素，擴大住宅租賃市場量能以強化計畫效益，故第 2 期計畫縣市版在模式一之立基下，將透過行政法人與專業公會的公私協力方式，由國家住宅及都市更新中心（以下簡稱住都中心）偕同租賃需求較高的 6 個直轄市之地方公會，協力主導並結合業者執行推動 5,000 戶包租代管計畫（以下簡稱本公會版計畫，即圖 1 模式二），藉此增加民眾參與計畫的機會及擴展租賃服務

產業的發展，逐步落實健全租賃住宅市場的政策目標。

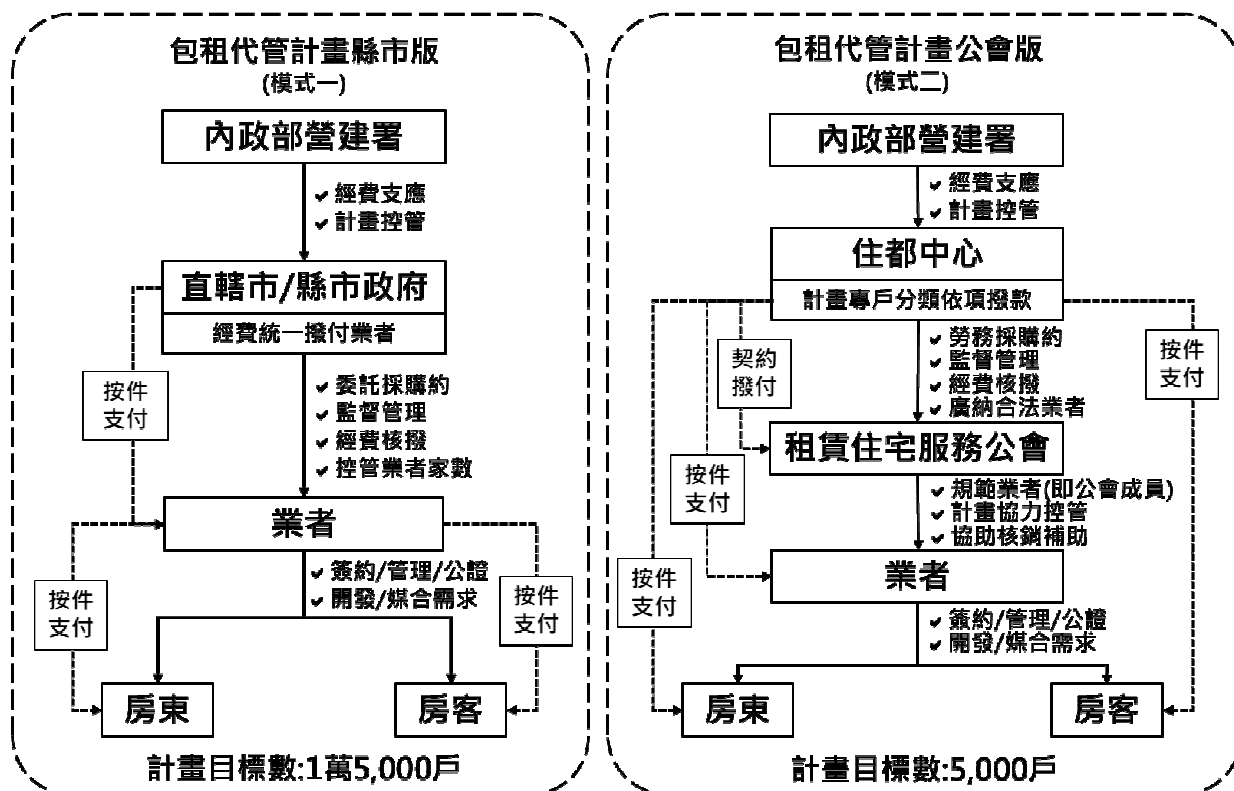


圖 1 包租代管辦理模式示意圖

二、辦理依據

為鼓勵租屋服務事業等組織加入本公會版計畫，擴大租屋服務市場量能以及強化計畫執行效益，依住宅法第 8 條規定，主管機關得設立或委託專責法人或機構辦理住宅相關業務，另依國家住宅及都市更新中心設置條例第 3 條第 7 款規定，住都中心接受監督機關指示辦理社會住宅業務，以滿足經濟或社會弱勢、就學、就業等族群之居住需求。

(一) 重要法規

1. 「住宅法」

- (1) 第 4 條：主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。
- (2) 第 8 條：主管機關得設立或委託專責法人或機構，辦理住宅相關業務。
- (3) 第 19 條第 1 項、第 2 項：（第 1 項）主管機關得依下列方

式興辦社會住宅：第 5 款承租民間住宅並轉租及代為管理；第 6 款獎勵、輔導或補助第 52 條第 2 項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。（第 2 項）民間得依下列方式興辦社會住宅：第 4 款承租民間住宅並轉租及代為管理。

- (4) 第 22 條第 1 項、第 3 項：（第 1 項）社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。（第 3 項）第 1 項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第 19 條第 1 項第 5 款、第 6 款或第 2 項第 4 款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。
- (5) 第 23 條第 2 項：住宅所有權人依第 19 條第 1 項第 5 款、第 6 款或第 2 項第 4 款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作居住使用，得依下列規定減徵租金所得稅：一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣 1 萬元。二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之 60% 計算。
- (6) 第 25 條第 1 項、第 3 項：（第 1 項）社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。（第 3 項）社會住宅承租者之租金計算，主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之。
- (7) 第 26 條：第 25 條第 3 項屬依第 19 條第 1 項第 5 款、第 6 款或第 2 項第 4 款興辦社會住宅者，主管機關得給予入住者租金補助。

2. 租賃住宅市場發展及管理條例：

- (1) 第 19 條第 1 項、第 2 項、第 3 項：（第 1 項）經營租賃住宅服務業者，應向直轄市、縣（市）主管機關申請許可，並

於許可後三個月內辦妥公司登記；屆期未辦妥公司登記者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可。（第2項）租賃住宅服務業應於完成公司登記後六個月內繳存營業保證金、置租賃住宅管理人員及加入登記所在地之同業公會，檢附有關證明文件向直轄市、縣（市）主管機關申請租賃住宅服務業登記並領得登記證後，始得營業；屆期未辦妥登記者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可，並通知公司登記主管機關廢止其登記。（第3項）租賃住宅服務業分設營業處所者，應於繳存營業保證金及置租賃住宅管理人員後，向直轄市、縣（市）主管機關申請分設營業處所登記並領得登記證，始得營業。

(2)第32條第3項：第一項第一款契約書及第二款契約書中之轉租契約書，其定型化契約應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。

A.房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項及房屋租賃契約書範本。

B.租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項及住宅委託管理契約書範本。

C.住宅包租契約應約定及不得約定事項及住宅包租契約書範本。

D.住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項及住宅轉租契約書範本。

(二) 相關法令

- 1.「民法」：第443條規定，承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。第444條亦規定，承租人依前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。
- 2.「消費者保護法」：規範消費者與企業經營者間就商品或服務所發

生之法律關係，本部地政司並依該法第 17 條規定，訂定之定型化契約應記載及不得記載事項。

3. 「國家住宅及都市更新中心設置條例」：第 3 條第 7 款接受監督機關指示辦理社會住宅業務。

貳、計畫目標

為集結地方公會及租屋服務業者執行能量，並配合第 2 期計畫縣市版之推動，針對 6 直轄市住宅租賃需求較高之 5,000 戶包租代管案件，將由住都中心主導，專案委託地方公會進行業者招募及管理，並補助符合資格業者執行包租代管專案，藉以擴大提供弱勢家庭、就業、就學青年及部分警消同仁租屋協助，以補足市場對於社會住宅之需求。以下就計畫目標說明如下：

(一) 擴大社會住宅包租代管服務量能

社會住宅包租代管計畫，對於房東的優惠措施「專業的管理、輕鬆收租、稅賦減免（房屋稅、地價稅、綜合所得稅）、修繕補助」等，逐步引導租屋市場房東端委託參與本計畫，以期滿足租屋市場需求。然因第 2 期計畫縣市版執行，地方政府受限相關法規及執行人力等因素，在服務量能上尚有成長空間。因此，本公會版計畫將透過住都中心與地方公會合作、引進更多租賃服務業者參與，達成有效擴大包租代管服務量能之目標。

(二) 培植租賃服務產業良性發展

自租賃條例於 107 年 6 月 27 日施行後，租屋服務業者申請家數快速成長，未來業者將比照仲介業、代銷業之「業必歸會」精神，落實全面法制化，本公會版計畫推動將藉由專案委託公會方式，期望建立、強化地方公會管理會員之職能，進一步提升租賃服務業服務品質與能量，達到培植產業良性發展之目標。

(三) 健全租屋服務市場發展

本公會版計畫藉由導入地方公會能量並協助管理方式，擴大引進更多租屋服務業者投入社會住宅包租代管業者，短期策略除吸引更多房東願意參與社會住宅包租代管計畫，長期策略也提高專業服務業者辦理房屋租賃服務的意願，促進租屋服務產業市場活絡，達到健全租屋市場發展之目標。

參、現行相關政策方案及精進策略

一、106 年度社會住宅包租代管試辦計畫執行

106 年度包租代管試辦計畫利用既有未自用且可供居住使用之住宅 1 成（約 8 萬戶），提供弱勢家庭及就業、就學青年租屋協助，以補足興辦社會住宅（興建 12 萬戶）20 萬戶之量能。該計畫目標戶數預計 106 年辦理 1 萬戶執行 3 年，由 6 直轄市先行辦理，於 106 年 10 月至 107 年 1 月期間內陸續開辦，委由租屋服務事業之業者專責執行。

為鼓勵房屋所有權人將空屋出租予符合資格房客，及提高業者參與意願，提供了相關獎勵及補助，包含業者之服務費用、公證費、出租住宅修繕費與居家安全相關保險費補助、租金補助、代墊租金及賦稅減免等項目。租屋服務業者提供之主要服務包含屋況確認、協助房客帶看屋作業、簽訂租約、契約公證、租賃雙方租金代收代付、定期關懷訪視與急難通報、租約糾紛與爭議處理、欠租催繳與到期不搬遷處理、協助房客申請租金補助、代墊租金、協助房東辦理房屋簡易修繕、申請辦理房屋修繕及保險費補助。辦理成果截至 108 年 5 月 21 日止，累計媒合件數為 4,055 件，辦理執行情形(如表 1)。

表 1 106 年度社會住宅包租代管計畫執行情形彙整表

直轄市	核定興辦戶數		累計媒合戶數		
	包租包管	代租代管	包租包管	代租代管	合計
新北市	900	900	371	321	692
臺北市	1,100	1,100	663	205	868
桃園市	1,200	400	571	147	718
臺中市	800	800	24	1,054	1,078
臺南市	600	600	39	175	214
高雄市	600	200	364	121	485
合計			2,032	2,023	4,055

二、計畫執行面臨課題

(一) 租賃補助審核行政程序造成業者墊付費用壓力

依據 106 年度試辦計畫執行端反饋之計畫執行課題之一，即是執行單位表示租賃補助案件的申請至撥款時程可能較業者的預期長，因此在案件申請或補件（請款）過程，給付給房東或房客的財務缺口皆須由業者先行墊付，造成業者於辦理上之財務負擔。

(二) 地方政府遴選業者囿於法規限制及執行評定標準不一

依據第 2 期計畫縣市版地方政府如辦理遴選業者作業，需依政府採購法之相關規定辦理，故辦理時程較為冗長且各地方政府執行作業標準不一，故在執行層面上致使案件辦理時效不佳且容易造成業者執行上之困難。

(三) 住宅租賃管理事務紛雜，管理不易

住宅租賃管理與住宅買賣不同，雖同屬私人契約行為，然住宅買賣於登記後，買賣雙方權利義務關係即已結束，但住宅租賃之權利義務關係卻是在契約簽訂後發生，且時間長達 1 年以上，並產生民法上多種權利關係（包括物權、債權），涉及之法令包括土地法、消費者保護法、公證法、民事訴訟法及租賃條例等，若辦理民間住宅包租代管業務，則需多加考量相關法令層面，以維護相關權利義務人之權益。

(四) 住宅租賃市場地下化

現行我國因房屋租賃（仲介費最高 1.5 個月租金）服務報酬遠低於買賣（最高實際成交價金 6% 仲介費），民間仲介業者為利潤考量，現行市場上專營租賃之業者不多，使得住宅租屋市場多為自行辦理出租之房東，又無從強制房東就其出租房屋辦理租屋登記作業，形成租屋市場地下經濟，限制有願意參與計畫之出租房屋案件。

三、執行策進作為

(一) 檢討調整各項補助撥付流程:「專戶撥款機制，提升執行效能」

106 年度試辦計畫之執行方式，係經由得標業者將相關補助發給房東或住戶，但因補助申辦需時審核，業者需先墊付費用後才能領到政府發放的補助費用，請領作業曠日廢時造成業者負擔；此外亦容易有業者未將補助費用實際發放予房東、房客而有涉及侵佔之風險。故未來委請住都中心訂定計畫執行訂定獎勵補助項目、額度及發放規定，並監督管理補助經費核撥，確保相關服務業者、房東、房客皆能如期得到申請之補助費用，並縮短申請流程減輕業者墊付資金之壓力。

(二) 建立公會執行機制:「專業化、標準化、制度化管理落實」

有鑑於 106 年度試辦計畫，本部針對相關申請作業均已制訂標準化、制度化的申請文件後續透過住都中心專業能力，與公會有效分工辦理申請作業審核及補助費用核撥，不僅可以提升公會相關業務管理制度品質與能量，作為平時公會自主管理、服務會員之基礎，更可藉此建立優質的租屋服務產業生態與運作模式。

(三) 提升業者服務形象，建立租屋服務事業被信賴感

本公會版計畫藉由與公會密切合作，並透過相關申請及作業流程規劃，強化對業者輔導管理及對房東房客之關懷、訪視，有效控管業者服務品質，進而提升房東、房客對於租屋服務事業之信賴，更有助於該產業的正向發展。

(四) 建構示範計畫模式，完備整體計畫機制

本公會版計畫透過住都中心與 6 直轄市成立之租屋公會及業者推動辦理，就辦理過程中透過滾動式檢討修正，俾利未來將此模式運用於 6 直轄市外之區域，建構更為完整之執行模式。

肆、計畫內容

一、推動構想

為擴大租屋市場量能，鼓勵運用民間租屋住宅釋出予有需求的民眾，除現行 108 年推動之第 2 期計畫縣市版，導引合理、透明、制度化之租屋生態，本計畫續由本部負責督導，住都中心得依國家住宅及都市更新中心設置條例第 3 條第 7 款接受監督機關指示辦理社會住宅業務。另地方公會及業者之管理或獎補助規定，由該中心另訂之。

此外，為因應大量包租代管計畫執行及人事作業費用需求，本部另編列委託經費並分期撥付住都中心，俾由該中心獎勵補助參與本計畫之業者、房東及房客。

二、計畫執行機制

本公會版計畫之運作機制由計畫管制端（即本部營建署、本部地政司）、計畫執行端（即住都中心、公會及業者）及計畫補助端（即房東、房客），計畫執行機制（如圖 2）。

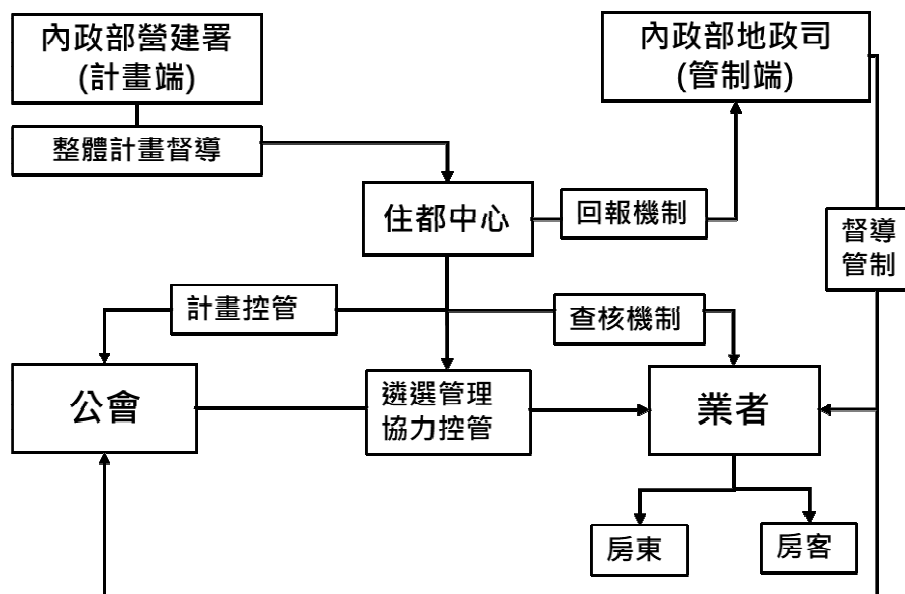


圖 2 包租代管執行機制示意圖

(一) 計畫管制端

1. 本部營建署

(1) 整體計畫執行督導

本公會版計畫經本部提報行政院核定，由本部委託住都中心辦理，

並督導計畫執行，俾利整體計畫之控管。

(2) 編列執行經費及後續支用經費督導

由本部住宅基金分期撥付計畫經費予住都中心。

2. 本部地政司

(1) 整體計畫協力督導

本公會版計畫由地政司偕同本部就計畫執行端部分，就其租賃條例之主管機關立場協力督導。

(2) 業者端執行面控管

為確保業者執行依照計畫及符合租賃條例之規範，後續執行面倘若公會或業者違反相關規定，依照計畫之控管、回報機制由主管機關依法及相關規定辦理，以維計畫執行品質並確保民眾之權益。

(二) 計畫執行端

1. 住都中心

(1) 建構執行計畫操作模式

本公會版計畫由住都中心建構執行計畫之操作模式，並依據計畫期程建置各工作項目之操作內容與办理流程。

(2) 執行計畫之專案管理

依據計畫執行之情形，如計畫實際推動狀況、受理案件數、各介面之協調運作等部分進行專案控管。

(3) 督導公會之原則與執行方式

住都中心就公會辦理操作進行研析，並就後續公會執行計畫部分制定相關作業規範，俾利掌控公會執行情形。

(4) 公會端案件複核作業

依據公會檢核後資料（即業者提送資料）辦理複核作業，並經住都中心確認後再執行經費撥付作業。

(5) 計畫執行經費之撥付作業

經複核公會所送案件資料無誤後，依據其各項請款（如業者、房東或房客端）內容，依照本計畫規範及作業須知核實撥付予各經費提列單

位，專款專付。

(6) 建構業者之遴選機制及後續控管

本公會版計畫採租賃服務業者加入當地公會之合法業者為基礎。然為確立計畫執行品質，由住都中心為主，參考第一期計畫面臨之課題，邀集公會於計畫開辦前先行研議遴選制度，徵募具有一定品質之業者參與執行本計畫。

2. 地方公會

(1) 協力業者遴選機制及後續控管

地方公會配合住都中心共同研議業者之遴選機制，徵募業者(公會會員)進行房東房客之開發與媒合作業。

(2) 彙整業者案件資料及辦理初步審核作業

依據計畫執行機制，業者將房東、房客執行案件提送地方公會，公會針對所送案件先進行第一階段之文件檢核(初審)，並將初審後之案件彙整提送住都中心，再由住都中心辦理複審作業。

(3) 業者端執行案件之專案管理

追蹤業者計畫執行之情形，透過按月填報、定期通知、抽查等方式掌握實際推動狀況等進行專案控管，並將掌控之業者端執行情形定期與住都中心會報。

3. 業者

(1) 房東案件之專案管理

依據包租、代管案件從房東端之開發、簽約、履約等工作項目，彙整實際開發媒合情形案件資料，並依照各案需求就物件、房東部分掌握相關資訊，並依照計畫工項、作業須知、租賃條例等規範，盡其專業管理者之權責，妥善執行租賃業務。

(2) 房客案件之專案管理

依據包租、代管案件從房客端之簽約、履約等部分，彙整實際案件資料，並依照各案需求掌握相關資訊，並依照計畫工項、作業須知、租賃條例等相關法律規範，盡其專業管理業者權責，妥善執行租賃住宅業務。

(3) 計畫補助經費請領相關作業

依據本公會版計畫及契約規範，業者應協助將房東端（如修繕補助等）及房客端（如租金補助等）檢具相關資料並造冊後，先行提送至公會辦理書面文件資料檢核（初審）。

(三) 計畫補助端

1. 房東

(1) 依計畫請領補助相關作業

依據本公會版計畫及契約規範，由業者協助就房東部分應檢具之相關資料提送公會，辦理相關補助請款作業。

(2) 案件執行情況之通報與反饋

為確保業者依照契約及相關規定執行，後續房東倘就業者執行部分有異議，則可依計畫通報機制反映公會及住都中心知悉，並依相關規定處理。

2. 房客

(1) 依計畫請領補助相關作業

依據本公會版計畫及契約規範，由業者協助就房客部分應檢具之相關資料提送公會，辦理相關補助請款作業。

(2) 案件執行情況之通報與反饋

為確保業者依照契約及相關規定執行，後續房客倘就業者執行部分有異議，則可依計畫通報機制反映公會及住都中心知悉，並依規續辦處理。

三、權利義務關係

本公會版計畫就各單位間對應之權利義務關係說明如下：

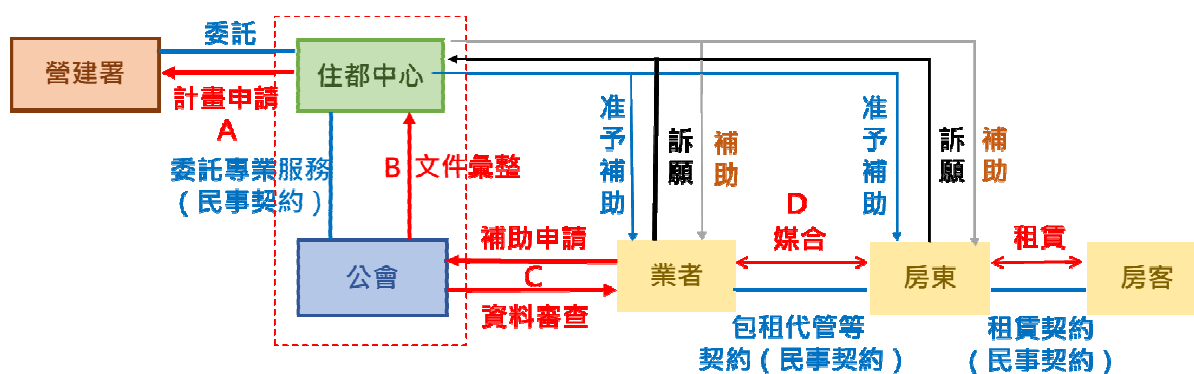


圖 3 包租代管執行機制示意圖

表 2 本計畫權利義務對應關係表

權利義務關係	對應單位	
A 計畫委託	營建署	住都中心
	研擬計畫書草案	提送工作計畫書
	撥付計畫經費	修正工作計畫書
	-	指定專責單位及人員，定期填報辦理進度、實際支用撥付經費情形送部備查，並出席計畫執行檢討會議。
	-	辦理業者評鑑
	-	救濟之原處分機關
B 委託專業服務契約	住都中心	公會
	擬定審查要點(業者申請資格、申請文件、退場機制設計)	領取補助及委託服務費用
	實質審查項目(租金、社福條件)	申請及補助文件彙整後提出予中心
	抽查公會提出資料	協助辦理業者評鑑、退場等
	准予及發放補助	
C 協力支援	公會	業者
	徵募會員參與	提出服務建議書
	審查業者提出服務建議書	提出房東物件、資格資料
	審查業者提出房東物件、資格資料	-

權利義務關係	對應單位	
D 民事契約	業者	房東、房客
	受理房東、房客申請及補助文件	依契約內容
	依契約內容	

四、辦理模式

(一) 辦理區域及戶數

由住都中心結合 6 直轄市成立之租賃住宅服務業公會及其所屬業者協力辦理，以媒合 5,000 戶為計畫目標。自 108 年起推動並於開辦後 1 年內完成媒合作業，後續執行管理 3 年，媒合期間以 1 年為原則，惟執行媒合不足之數量，得經住都中心提報本部同意後，以延長 1 年為限。另包租、代管案件得視計畫執行情形，於不超過本部核定之總經費之前提下滾動式調整，且各直轄市、縣市分配戶數得流用。

表 3 執行之區域戶數表

項次	縣市	戶數(戶)		
		包租	代租	縣市合計
1	臺北市	550	550	1,100
2	新北市	550	550	1,100
3	桃園市	400	400	800
4	臺中市	400	400	800
5	臺南市	300	300	600
6	高雄市	300	300	600
合計		2,500	2,500	5,000

(二) 辦理模式

由住都中心委託地方公會招募業者，並辦理包租代管行政庶務作業，運用民間租賃住宅市場，並提供專業服務：

- 1.包租包管：由住都中心獎勵、輔導或補助住宅法第 52 條第 2 項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理。委託公會辦理，由住都中心與公會遴選業者擔任二房東及管理，推動模式如圖 4。
- 2.代租代管：由住都中心獎勵、輔導或補助住宅法第 52 條第 2 項租屋服

務事業媒合承、出租雙方及代為管理。委託公會辦理，由住都中心與公會遴選之業者協助媒合租屋市場上房東及房客並辦理簽約，並代為管理租約，推動模式如圖 5。

3.引導已有租約之房東及房客加入，由房東自行選擇加入包租代管模式後，依所選方案規定重新簽訂契約。其推動模式如圖 6。

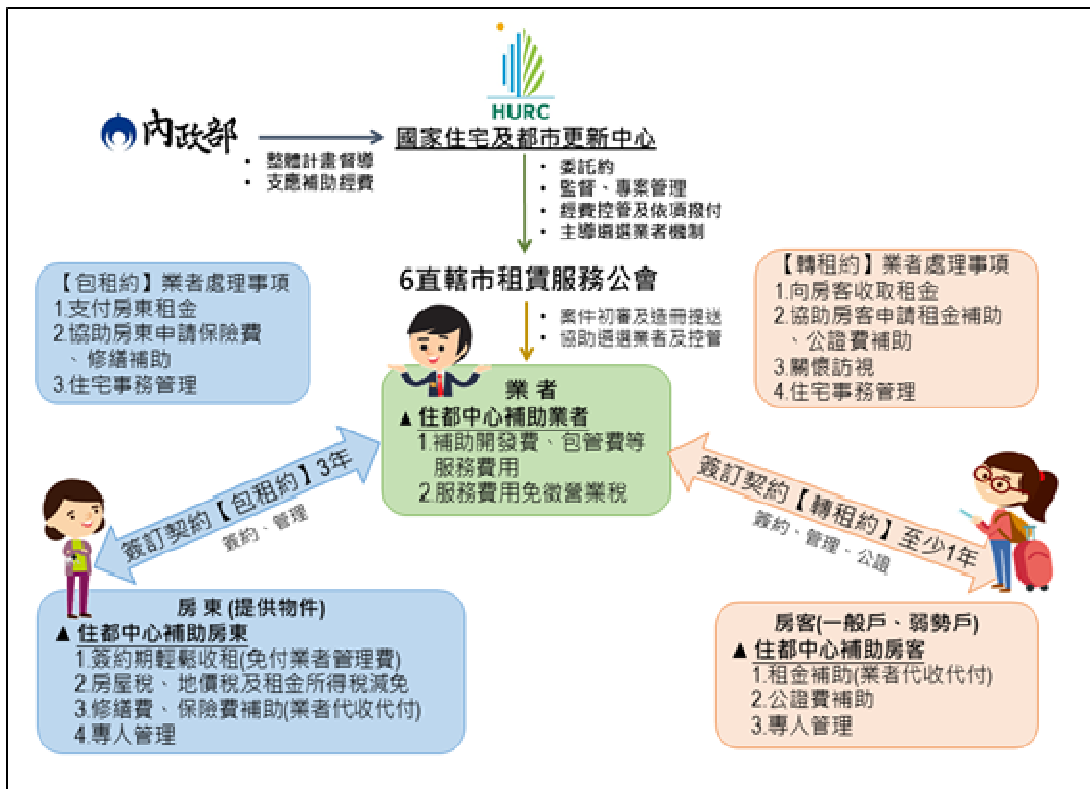


圖 4 包租辦理方式示意圖 (業者擔任二房東)

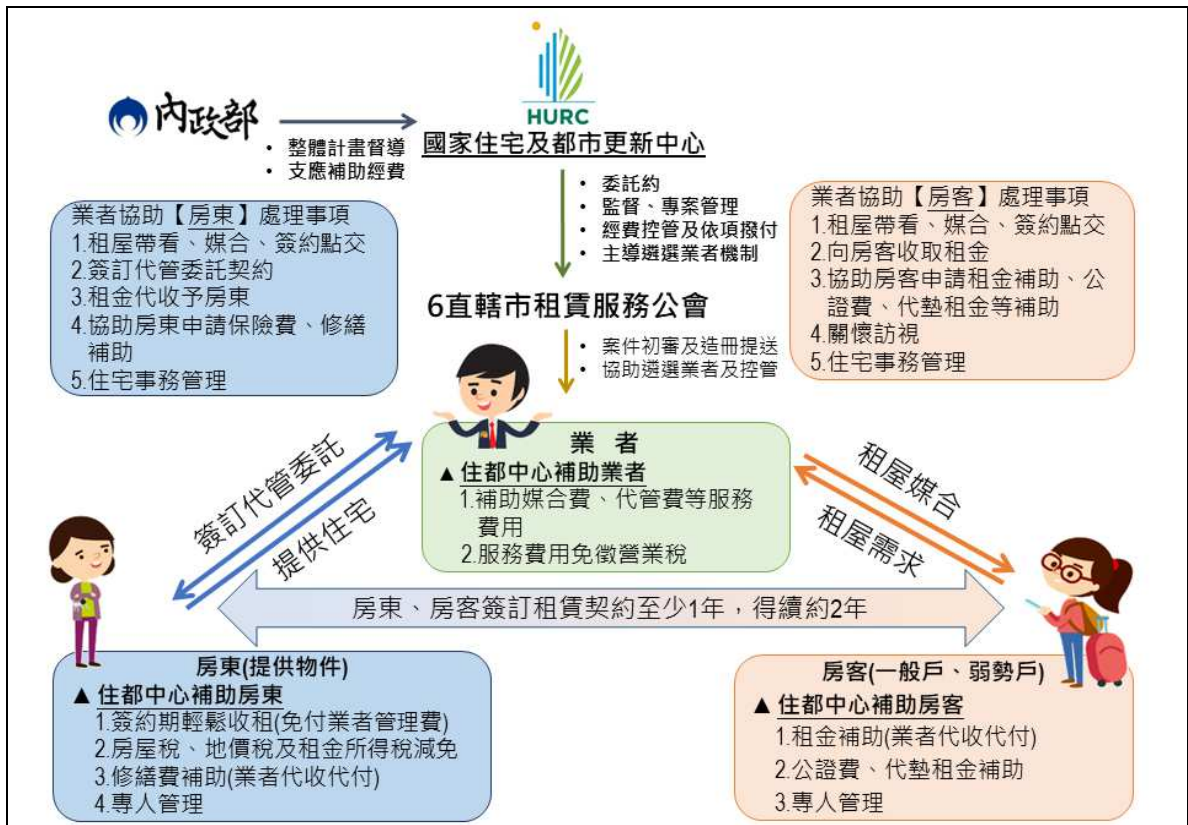


圖 5 代管辦理方式示意圖

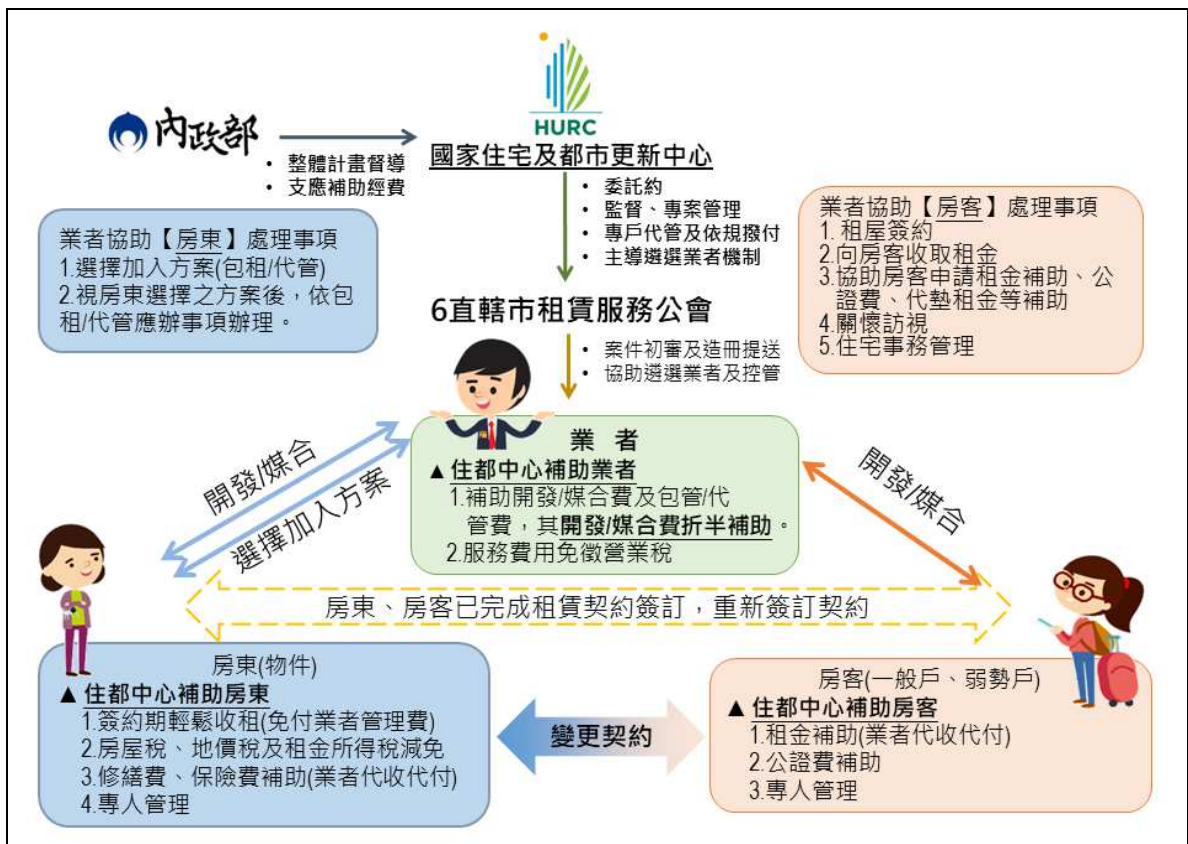


圖 6 已有租賃契約辦理方式示意圖

(三) 參加對象

1. 房東：合法建物之住宅所有權人、申請出租住宅比照租金補貼相關規定。
2. 房客：為一定所得以下，且符合各地方政府所訂資格者，其中經濟、社會弱勢戶比率至少 4 成（最多不得超過 6 成）。另鑑於部分警消同仁因勤務需要統調至外地服務，於租屋需求較高，因工作性質特殊，工時長、勤務繁重及危險程度高等因素，應協助在地服務之警消同仁有更合適之居所，考量「第 2 期計畫」計畫目標即為協助弱勢家庭及就業、就學青年於住宅租賃市場租屋，爰比照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，不受前述一定所得以下之限制。
3. 業者

(1) 尚未執行包租代管模式之業者

經地方政府依據租賃條例及租屋服務事業認定及獎勵辦法認定之租屋服務事業業者。

(2) 已執行包租代管之業者

已參與第 2 期計畫縣市版之業者，需先將地方政府簽訂之契約內容（即辦理件數）執行完竣後，方可申請及執行本公會版計畫。

(四) 租金

出租物件之市場租金皆比照第 2 期計畫縣市版以 2 萬 2,500 元為上限，由地方政府訂定租金上限為依據。該物件之租金皆比照地方政府相關租賃統計資料，及民間出租住宅鄰近地區（同行政區）同季、相同住宅類型、屋況、屋齡相近出租住宅之交易租金價格及成交案例所訂定市場租金價格區間，做為訂定租金市場價格參考。

1. 包租包管：由業者以市場租金價格 8 折向房東承租，再以市場租金價格 8 折轉租給房客。
2. 代租代管：房東以市場租金價格 9 折出租。業者不得賺取租金價差，政府依房客身分、負擔能力給予房客租金補助，租金補助由政府負擔。

(五) 簽約

1. 包租方式：由業者與房東簽訂3年包租約，業者再以二房東身分與房客簽轉租約（1年1約），並由業者辦理後續租約管理服務。
2. 代管方式：由業者協助媒合租屋市場上房東及房客並辦理簽約，租約期限為1年（1年1約，得續約2年），由業者辦理後續租約管理服務。

五、辦理項目

(一) 業務分工概述

1. 計畫督導機關：由本部營建署督導計畫執行。
2. 主辦及補助單位：由住都中心研議、規劃及建立包租代管運作機制，並依計畫執行期程及契約規定撥付補助款項（即撥付予公會依契約執行之款項、業者相關服務款項、房東補助款項及房客租金補助等）。
3. 協辦單位：為6直轄市之租賃住宅服務商業同業公會，由公會依照住都中心研議之遴選機制篩選計畫執行之業者，並針對後續業者執行之案件進行初審、造冊提送住都中心。此外，並依公會規章及住都中心督導機制，定期通報執行情形及針對特殊案件即時回報住都中心。
4. 執行單位：由住都中心及業者（含租屋服務事業業者）專責業務執行。

(二) 主要工作項目

本計畫業者辦理工作項目比照第2期計畫如表4。

表4 服務項目表

服 務 項 目		辦 理 方 式	
		包租	代管
媒 合 前 服 務	一、包租/代管之推廣招募。	○	○
	二、屋況確認。	○	○
	三、協助政府、房客帶看屋作業。	○	○
	四、簽訂租約(含協助政府與房東、客雙方簽約，或協助東、客雙方簽約)。	○	○
	五、契約公證。	○	○

服 務 項 目		辦 理 方 式		
		包租	代管	
媒 合 後 服 務	管	六、房東、房客雙方租金代收代付。	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	理	七、定期關懷訪視、急難通報。	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	服	八、租約糾紛、爭議協助處理。	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	務	九、協助欠租催繳、到期不搬遷處理。	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
		十、辦理房屋簡易修繕/協助房東辦理房屋修繕獎勵。	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	其	十一、代墊租金諮詢。		<input type="radio"/>
	他	十二、修繕及搬遷諮詢。	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	服 務	十三、相關稅賦減免諮詢。	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	十四、協助房東申請保險費補助。	<input type="radio"/>		

(三) 辦理程序

1. 由住都中心主導、公會協助參與訂定業者遴選機制、程序及相關文件報本部備查。
2. 符合申請條件之業者於招募公告期間比照第 2 期計畫縣市版，業者提出申請資料，經住都中心協同公會遴選後，由公會將遴選結果資料檢具提送至住都中心審核，並由公會與遴選之業者辦理簽約。
3. 公會應依與住都中心規定期限內，將規範之相關文件提送住都中心審核，所送之資料經住都中心審核後，函知公會核定補助金額並報本部備查。

(四) 相關請款作業

本公會版計畫函頒後，由住都中心研訂公會及業者就本計畫請領補助款之作業須知，以利公會及業者遵循辦理請款作業。

六、獎勵內容

比照第 2 期計畫及租屋服務事業認定及獎勵辦法等相關規定，鼓勵房屋所有權人將住宅出租予符合資格房客，及提高業者參與意願，本計畫應支付之媒合費（或開發費）、公證費、代管費（或包管費）、出租住宅修繕費用獎勵、居家安全相關保險費用、租金補助由住宅基金成立專

戶並委由住都中心代為管理，相關獎勵誘因項目簡述如下：

(一) 包租方式（業者擔任二房東）

1. 住宅出租修繕費獎勵

住宅出租修繕費用獎勵額度，原則一屋（以門牌認定）一年補助最高 1 萬元，最長補助 3 年，3 年共計最高補助獎勵 3 萬元。

2. 開發費

由業者負責開發房東及房客端，獎勵分別與房東、房客簽訂租約之費用，其費用最高為每件每次簽約租金 1.5 個月，開發費每件每次最高補助不得超過新臺幣 2 萬 7,000 元。若加入物件為既存租賃契約之住宅並由業者轉租原房客，該開發費折半給付。

2. 包管費

由業者開發房東及房客端，除分別與房東、房客簽訂租約外並管理租約，因業者擔任轉租人風險由業者自行負擔，為提高業者參與意願，每月提供最高簽約月租金 25% 的包管費 3 年；惟每件每月最高補助不得超過新臺幣 4,500 元，最低以每月 500 元支付。

3. 租金補助

房東以市場租金 8 折出租，為簽約租金，本計畫承租對象為符合各直轄市政府之社會住宅申請資格者，分為一般戶及經濟、社會弱勢戶，其租金補助分述如下。

(1) 一般戶：以市場租金 8 折承租（承租人等同享受市場租金 20% 優惠），不給予租金補助。

(2) 經濟、社會弱勢戶：以一定所得區分為 2 類（比照各地方政府訂定標準），每件每月最高租金補助不得超過新臺幣 7,200 元。

第 1 類：政府提供簽約租金 12.5% 租金差額補助，即房客約以市場租金 7 折承租（承租人等同享受市場租金 30% 優惠），其租金差額部分由政府補助。

第 2 類：政府提供簽約租金 37.5% 租金差額補助，即房客約以市場租金 5 折承租（承租人等同享受市場租金 50% 優惠）。

5. 居家安全相關保險費

規劃補助居家安全相關保險（至少包含住宅火險、地震基本保險或特殊事故房屋跌價補償保險）保費，每年每屋最高為 3,500 元。

6. 公證費

政府提供與房客簽訂契約時所需公證費用，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。

（二）代管方式

1. 住宅出租修繕費獎勵

住宅出租修繕費用獎勵額度，原則一屋（以門牌認定）一年補助最高 1 萬元，最長補助 3 年，3 年共計最高補助獎勵 3 萬元。

2. 代墊租金

房客因緊急事由，致生活陷於困境，經住都中心會同各直轄市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，得由住都中心代為墊付租金（最多不得超過 3 個月，並以 1 次為限），惟須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。住都中心對於未依還款計畫積欠墊付租金之房客，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。

3. 媒合服務費

提供業者開發房東、房客端之媒合服務費，最高為簽約月租金金額 1 個月，每件每次最高補助不得超過新臺幣 2 萬 250 元。若加入物件為既存租賃契約之住宅並與原房客重新簽訂租賃契約者，該媒合費折半給付。

4. 代管費

業者代理所有權人及承租人處理出租住宅事宜，降低並解決租屋糾紛，提高房屋所有權人出租意願，故提供一般戶最高每月簽約月租金金額 10% 的代管費、弱勢戶 20% 代管費。惟每件每月最高補助不得超過新臺幣 4,050 元，最低以每月 500 元支付。

5. 租金補助

本計畫承租對象為符合各直轄市政府之社會住宅申請資格者，分為一般戶及經濟、社會弱勢戶，其租金補助分述如下。

(1) 一般戶：以市場租金 9 折承租(承租人等同享受市場租金 10% 優惠)，

不給予租金補助。

- (2) 經濟、社會弱勢戶：以一定所得區分為 2 類（比照地方政府訂定標準），每件每月最高租金補助不得超過新臺幣 7,200 元。

第 1 類：政府提供簽約租金 22.5% 租金差額補助，即房客約以市場租金 7 折承租（承租人等同享受市場租金 30% 優惠）。

第 2 類：政府提供簽約租金 44.5% 租金差額補助，即房客約以市場租金 5 折承租（承租人等同享受市場租金 50% 優惠）。

6. 公證費

政府提供與房客簽訂契約時所需公證費用，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。

七、計畫執行金流

計畫執行經費係由中央住宅基金經費支應（經費編列詳本計畫伍、經費說明），整體經費以「專戶」模式辦理，依照各計畫執行端辦理件數及支應情形核實撥付款項，計畫執行金流如圖 7。

（一）經費專戶控管端-住都中心

計畫經費經本部補助經費成立專戶，由住都中心為該專戶之代管者，依據計畫執行與契約權責核實撥付。

（二）補助經費支用-公會作業費

由住都中心委託公會偕同計畫執行，負責就業者就計畫協力控管、協助業者執行案件核銷文件初審等作業。

（三）服務經費支用-業務執行費

由業者實際就包租案、代管案執行案件，依照實際辦理案件依照案件屬性依照實際案件、作業須知及相關規範核實撥付服務費用。

（四）補助經費支用-房東補助及房客補貼

參與計畫之房東及房客依照實際需求及本公會版計畫之補助規定，委由業者依計畫規範先行檢送予公會初審，經公會初審後，再由住都中心複審，核實撥付予房東及房客端。

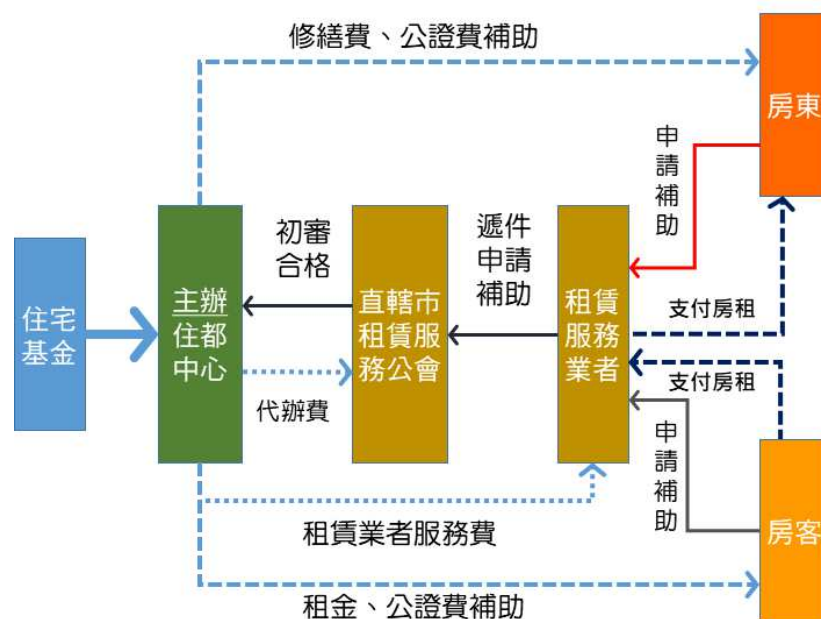


圖 7 本公會版計畫經費執行金流示意圖

八、計畫控管機制

(一) 公會控管與評鑑機制

針對執行之公會會員（業者端），就其執行績效、請撥款等辦理項目進行評估，並依與住都中心簽訂之契約規定內容定期向住都中心匯報，視情況依據就與業者執行合約行控管，後續住都中心透過公會及業者執行情形，辦理「公布優良業者、公會」、建構「租賃交易雙方評價」機制，公開、透明呈現租賃專業服務之運作情形。

(二) 業者評選標準建立

為達到評選履約能力較佳之廠商，降低違約風險及建立民眾參與之信心下，未來就業者之評選部分除須為合法業者及地方公會有效會員外，並就其過去實績（年營業額與有效合約件數等）、履約保證金、資料保密措施及企業社會履行責任等要項進行篩選。

(三) 簡化資料審查時間與程序

為有效簡化計畫審查案件之時序，未來案件受理部分針對「身分文件審核」、「合法出租建物文件審核」、「租金評定」（參照第 2 期計畫之各地方政府規定）、「修繕費用審核」等面項進行簡化及加速行政效率，俾利業者執行及確保房東、房客之權益。

九、相關配套措施

(一) 教育訓練

本公會版計畫之教育訓練配合第 2 期計畫之執行內容辦理，由本部主導、住都中心配合邀請 6 直轄市租賃服務公會、業者及有興趣之民眾共同與會，以期了解計畫推動模式及實際如何操作，俾利未來計畫推動更能有效落實，達成計畫目標。

(二) 與房東簽訂契約時須注意事項

1. 比照租賃契約範本及第 2 期計畫規定，請辦理之公會及業者參酌使用。

2. 屋況確認（含出租住宅修繕範圍）

屋況確認之內容均應比照第 2 期計畫之規定內容辦理。

3. 租金訂定

出租物件之租金由公會比照第 2 期計畫之規範，除雙北市市場租金以每月 1 萬 8,000 元核算外，其餘直轄市、縣(市)市場租金以每月 1 萬 5,000 元核算；各直轄市、縣(市)得視各地市場租金調整，自行訂定本計畫之市場租金上限，惟市場租金逾 2 萬 2,500 元之物件，其補助費用以市場租金 2 萬 2,500 元核算。

4. 保險機制

規劃補助居家安全相關保險（至少含住宅火險、地震基本保險或特殊事故房屋跌價補償保險）保費，採徵選廠商方式辦理，屆時由房東與徵選之產險業者簽訂保險契約，每年每屋最高補助為 3,500 元。

5. 押金處理

(1) 包租方式：由業者擔任二房東時，業者給付房東，及向房客收取之押金，均依民法等相關規定辦理。

(2) 代管方式：由房東房客自行約定金額，並依民法等相關規定辦理。

(三) 與房客簽訂契約時須注意事項

1. 住戶公約

與房客簽約之住宅租賃契約範本中訂定，並不得違反民法、消費者保護法等相關規定。

2. 糾紛處理機制

- (1) 業者執行本計畫時若有住宅租賃爭議，房東或房客得逕向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申訴，並同時由公會副知住都中心。
- (2) 欠租處理：房東與房客簽立定期租約，則房客積欠租金時，業者應依民法第 440 條第 2 項規定「租賃物為房屋者，……，遲延給付逾二個月時，始得終止租約。」業者應訂定相當期限催告繳清租金欠額，但房客仍不繳清，由業者評估若屬惡意欠租者，依上述規定終止租約，並依公證法規定逕送強制執行；若房客有緊急危難事由而欠租者，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。

3. 社會福利資源介入

除前述於欠租時之介入外，並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。

伍、經費需求

由中央住宅基金全額撥付住都中心主導之第2期計畫(執行3年)所需經費合計新臺幣 11 億 6,222 萬 5,000 元，項目包括住宅修繕費用、居家安全相關保險費、公證費、租金補助、開發/媒合服務費、代/包管費等。中央撥付經費款項如表 5

表 5 中央撥付計畫經費款項表

項 目		金額 (千元)
1.	包租方式之相關經費	591,750
2.	代管方式之相關經費	541,785
3.	住都中心及公會委辦作業經費	28,690
合 計		1,162,225

一、包租方式及代管方式之相關經費

本計畫包租、代管方式說明經費編列情形與經費配置細目如表 6 及表 7，並得視實際執行狀況調整計畫戶數、經費項目及金額。案件採論件計酬方式辦理，依實支用。相關之租金及補助標準則比照第 2 期計畫規範內容辦理。

為利計畫推動執行，各公會辦理包租、代管之計畫戶數及經費，得於不超過住都中心提報本部核定之總經費之前提下，各項戶數及經費均得互相勻用；至各公會徵募業者辦理第一、二類弱勢戶之計畫戶數及經費，亦得於不超過住都中心提報本部核定之總經費之前提下，各項戶數及經費均得互相勻用；惟一般戶之戶數及經費不得勻用弱勢戶之戶數及經費，俾確保弱勢戶得以全數滿足。

本計畫所需經費由本部之住宅基金支應，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。

表 6 包租經費編列表

項 目		說 明	金額 (千元)
包租方式經費款項	住宅出租修繕費獎勵	10,000 元/年×3 年×2,500 件	75,000
	開發費	12,000 元/月(註 1)×1.5 個月×2 次×2,500 件(註 2)	90,000
	包管費	12,000 元/月×36 個月×25%×2,500 件	270,000
	租金補助	12,000 元/月×12.5%×36 個月×500 件 +12,000 元/月×37.5%×36 個月×500 件 (註 3)	108,000
	居家安全相關保險	3,500 元/件×3 年×2,500 件	26,250
	公證費(註 4)	3,000 元/件×3 次×2,500 件	22,500
	合 計		

註 1：經費計算基準概估市場租金以每月 1 萬 5,000 元計算，打 8 折即為 1 萬 2,000 元。

註 2：假設每一戶平均 3 年內有 2 個房客承租(換 1 次房客)，則開發費以 2 次計算。

註 3：租金補助第 1 類弱勢戶件數為 2,500 戶×2 成(500 件)，第 2 類弱勢戶件數亦同。

註 4：以每件每次補助 3,000 元核算，惟臺北市、新北市每件每次補助最高不得超過 4,500 元；其餘直轄市、(市)每件每次補助最高不得超過 3,000 元。

表 7 代管經費編列表

項 目		說 明	金額 (千元)
代管經費款項	住宅出租修繕費獎勵	10,000 元/年×3 年×2,500 件	75,000
	媒合服務費	13,500 元/月(註 1)×1 個月×3 次×2,500 件(註 2)	101,250
	代管費	13,500 元/月×36 個月×20%×1,000 件 +13,500 元/月×36 個月×10%×1,500 件	170,100
	租金補助	13,500 元/月×22.5%×36 個月×500 件 +13,500 元/月×44.5%×36 個月×500 件	162,810
	公證費(註 3)	3,000 元/件×3 次×2,500 件	22,500
	代墊租金(註 4)	13,500 元/件×250 件×3 個月	10,125
	合 計		

註 1：經費計算基準概估市價租金以每月 1 萬 5,000 元計算，打 9 折為 1 萬 3,500 元。

註 2：假設每一戶平均 3 年內有 3 個房客承租(換 2 次房客)，則媒合費、公證費以 3 次計算。

註 3：以每件每次補助 3,000 元核算，惟臺北市、新北市每件每次補助最高不得超過 4,500 元；其餘直轄市、(市)每件每次補助最高不得超過 3,000 元。

註 4：以每月月租金*代墊 3 個月*10%辦理戶數。

二、住都中心及公會委辦作業經費

本部指示由住都中心協助推動計畫，考量住都中心因辦理計畫衍生之人力成本及相關經費支出，故編列其 3 年之人事費及業務費；此外，為協助 6 直轄市租賃服務公會成立初期所需之人事及業務費用，亦編列地方公會 3 年之人事費、業務費。

表 8 代辦作業費

項 目		說 明	金額 (千元)
住都中心及公會代辦作業經費	住都中心作業費(3年)	1.「第 2 期計畫」中補助 6 直轄市政府人事審查費或資料督導處理費，1 縣市撥付 240 萬元/年×6=1,440 萬元(為預計辦理 1 萬 5,000 件補助案)。 2.住都中心後續辦理之補助案件為 5,000 件，故依照「第 2 期計畫」補助 6 直轄市政府人事審查費或資料督導處理費之比例核算約佔 1/3 案量(240 萬元/年×6×5000/15000)，故經費調整後為 480 萬元。	4,800
	公會作業費(3年)	1.行政作業費(人事費及業務費) 1-1 人事費：38,000 元/月×2 人×14 個月(含 2 個月年終)=1,064,000 1-2 業務費：200,000(元/年) 小計行政作業費為： 1,064,000+200,000=1,264,000 2.行政管理費(行政作業費 5%) 行政作業費 1,264,000(元/年)×5%=63,200 3.執行 3 年之各直轄市預算編列 3-1(1,264,000+63,200)×3(年)=3,981,600 3-2 按執行戶數比例調整經費:(1.1、1、0.9) 台北市、新北市:3,981,600×2×1.1=8,759,520 桃園市、台中市:3,981,600×2×1=7,963,200 台南市、高雄市:3,981,600×2×0.9=7,166,880 3-3 六直轄市之公會作業費總計 8,759,520+7,963,200+7,166,880=23,889,600	23,890
合 計			28,690

註 1:依據 108 年 1 月 17 日內授營土字第 1080801074 號函本部於 108 年 1 月 2 日召開之「研商國家住宅及都市更新中心推動社會住宅包租代管第 2 期試辦計畫會議」會議決議辦理，補助公會之作業經費，依 6 直轄市分配戶數採三個級距，按比例(1.1、1、0.9)調整經費

陸、預期成效

本計畫藉由推動社會住宅包租代管計畫，除希望能鼓勵房東參與外，主要仍為保障弱勢民眾承租適居住宅，進而推動社會住宅，減輕地方政府興建社會住宅負擔，並健全住宅租屋市場，整體計畫之預期成效為：

一、發展租屋住宅市場，滿足國人居住需求

目前民間租屋市場仍有不願租給弱勢房客、提供不適居住空間予房客，及房東因擔憂出租相關資訊曝光衍生稅賦問題，進而降低提供房屋予申請租金補貼之房客租住等問題。透過包租代管優惠機制，逐年建構市場信心並結合租賃住宅服務業之專業管理，逐步開拓租屋市場之供給。

二、健全租賃住宅服務業，強化權利義務關係

現階段興建之社會住宅資源尚難滿足民眾租屋需求之階段性困難，故短期仍藉由包租代管政策引導，協助承租需求者以合理租金居住於適當居住空間，另一方面引導租屋市場資訊更為透明、保障房客權益及扶植租賃住宅服務產業之發展。

此外，為協助公會參與租賃住宅服務事業，引導業者「業必歸會」之模式，訂定業者評選標準、評鑑及控管機制等，俾利逐步建構租屋市場之信任感及發展產業之專業服務職能。

三、活化租賃住宅供給，驅動潛在經濟動能

依據本部營建署最新統計，107年第4季全國新建餘屋達7.45萬戶，六都當中，則以新北市達1萬3,783戶最多，桃園市1萬3,558戶居次。但「空屋」的部分全國逾86萬戶，新北市最多，達12萬戶，高雄市居次，亦達10.9萬戶。故未來透過包租代管計畫提供合理之租賃需求下，民眾可將原支付購屋之資金投入運用於其他面向，增加可支配資金的能力，除將可供居住之既有住宅有效利用外，更有效活絡整體市場經濟。

四、加速租賃住宅服務產業發展與廠商健全化

透過住都中心與公會合作，除可引進更多租賃住宅服務業者參與，達成有效擴大包租代管服務量能之目標之外，藉由導入公會協助管理方

式，建立、強化公會會員之職能，進一步提升租賃住宅服務業服務品質與能量，達到培植產業良性發展之目標，並可落實業者管理之「業必歸會」精神，使產業與廠商發展健全化。產業的健全發展可以引進更多租屋業者的投入，也可以提高社會對於專業服務業者的信任度，吸引更多房東願意參與住宅包租代管計畫，委託專業服務業者辦理租屋服務，促進租賃住宅服務產業市場活絡，達到健全租屋市場發展之目標。

柒、計畫期限及計畫期程結束後配套措施

一、計畫期限

自 108 年起推動，視地方公會及租賃住宅服務業者開辦日期，於開辦後 1 年內完成媒合 5,000 戶，後續執行管理服務，媒合期間以 1 年為原則，惟執行媒合不足之數量，得經住都中心報本部同意，以延長 1 年為限。

(一) 包租方式

辦理包租之業者與房東簽 3 年包租約，預計於計畫開辦後 1 年內完成媒合案件，且後續有包管服務，故本年度計畫實際執行期間最長為 4 年。

(二) 代管方式

辦理代管之業者協助房東與房客 1 年簽訂 1 次租約，得續約 2 年，預計於計畫開辦後 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。

(三) 既有簽訂租賃契約辦理方式

業者協助已有簽訂租賃契約之房東、房客於計畫開辦後 1 年內加入包租代管，計畫期限視房東換約選擇之方案（包租/代租）而定。

二、計畫期程結束後配套措施

3 年計畫期程結束前檢討執行成效，並採滾動式調整計畫，另提相關計畫延續推動，以期逐步促進租屋市場之成熟度，另有關地方公會及業者之管理或獎補助規定，由住都中心另訂之。未來該中心協助本部營建署與地政司就租屋市場部分之計畫執行面及管理層面，達到「健全租賃住宅服務業之管理機制」及「落實社會住宅之居住正義政策」。