

有關社會住宅包租代管計畫媒合案屋主於租賃期間死亡，於新所有權人辦理繼承登記前之所有權人未明期間，其建物是否仍符合本計畫資格暨公益出租人於是類情形之認定方式 1 案

土地組

內政部 110.12.6 內授營土字第 1100818596 號函

說明：

一、復貴府 110 年 11 月 5 日府授都企字第 1103097075 號函。

二、有關貴府函詢旨揭事項，說明如下：

(一)社會住宅包租代管計畫（下稱本計畫）相關資格認定方式：

- 1、依本計畫第 1、2 期「租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承租及其他服務注意事項」第 2 項及「社會住宅包租代管第三期計畫執行要點」第 2 點第 3 款規定，申請加入本計畫之租賃住宅出租人應為租賃住宅之建物所有權人，合先敘明。
- 2、次查依民法第 1147 條：「繼承，因被繼承人死亡而開始。」同法第 1148 條第 1 項：「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。」
- 3、有關旨揭情形是否符合本計畫出租及租賃規定 1 節，依上述民法相關規定，其繼承人之繼承因被繼承人死亡而開始且承受被繼承人財產上之一切權利、義務；另考量承租雙方係經由租屋服務事業媒合參加本計畫，租賃期間承租人仍於該址有居住事實，該建物並未退出本計畫，爰依民法規定及兼顧承租雙方權益，該址於包租約、轉租約及代租約等租約有效期間仍符合本計畫規定。

(二)公益出租人資格認定方式：

- 1、依住宅法第 3 條第 3 款規定：「公益出租人：指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。」
- 2、另查房屋稅及綜合所得稅實務上遇有繼承案件時，納稅義務人自死亡日起消滅，雖於繼承登記過程中尚無納稅義務人，惟自新納稅義務人（住宅所有權人）確定後，即自被繼承人（原住宅所有權人）死亡次日起適用其稅率或核課租賃所得。
- 3、綜上，倘住宅所有權人於租約期間死亡，繼承登記確立後之新住宅所有權人自原住宅所有權人死亡次日起原址續租予該符合租金補貼申請資格者，依上述民法相關規定及參酌稅捐單位核課實務，該繼承人（新住宅所有權人）可自被繼承人（原住宅所有權人）死亡次日起享有公益出租人資格。

三、本部營建署 108 年 2 月 12 日以營署宅字第 1081022195 號函檢送 108 年 1 月 21 日研商公益出租人資格認定作業要點（修正草案）會議紀錄之公益出租人資格認定疑義「問題 6：若房屋所有權人於認定之有效期間內，有出售房屋、繼承、贈與或信託等移轉登記予他人之情形，是否仍符合公益出租規定？決議一：增訂『出租住宅移轉予第三人時，自移轉登記日起廢止原所有權人其公益出租人資格，移轉後之所有權人繼續出租予該符合租金補貼申請資格者，應重新簽訂租賃契約，直轄市、縣(市)始得認定為公益出租人。』」有關「繼承」部分 1 節，自即日起停止適用。