

社會住宅包租代管計畫之代租代管案代墊租金紓困措施指引

內政部營建署 110.6.10

一、前言

查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（以下簡稱注意事項）、第二期注意事項及社會住宅包租代管第三期計畫執行要點訂有，就社會住宅包租代管計畫之代租代管案件（以下簡稱代租案）承租人因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金經直轄市、縣（市）主管機關會同社政主管機關評估認定審核通過者，得檢具還款計畫書及其他應備文件，由租屋服務事業協助其向直轄市、縣（市）主管機關申請代為墊付租金轉付予出租人，其最多不得超過 3 個月，並以一次為限之規定。

近日「嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）」（以下簡稱新冠肺炎）疫情加劇，中央流行疫情指揮中心宣布自 110 年 5 月 19 日起至 5 月 28 日（現延長至 6 月 28 日）止提升全國疫情警戒至第三級，除維生、秩序維持、必要性服務、醫療及公務所需外，其餘營業及公共場所皆強制關閉，造成代租案承租人經濟生活衝擊，以致短期內無力支付租金，倘該等承租人仍須循前開規定申請代墊租金，尚與紓困需彈性及快速之原則未合，爰本署訂定以下紓困措施指引，俾利直轄市、縣（市）主管機關及國家住宅及都市更新中心（以下簡稱住都中心）於疫情期間執行，直轄市、縣（市）主管機關及住都中心亦可因地制宜提供更適宜或更多元的方式。

二、紓困措施

（一）適用申請期間：嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別條

例施行期間（現延長至 111 年 6 月 30 日止）。

(二)適用申請對象以參與代租案之承租人或其家庭成員有下列情形之一者：

1. 因新冠肺炎接受隔離治療、居家隔離、居家檢疫、集中隔離或集中檢疫，檢具主管機關開立之通知書或其他證明文件者。
2. 經中央目的事業主管機關提供紓困措施，檢具紓困補助匯款明細，或其他足資證明經中央主管機關提供紓困措施之證明文件（例如個人申請健保費緩繳及經延緩繳納期限 6 個月之保費繳款單等）者。
3. 因所服務營利事業（營業人、產製廠商或機關團體）受疫情影響向勞工行政主管機關通報實施減班休息，檢具勞資協議書、受僱企業通報證明，或其他足資證明受疫情影響而減班休息之證明文件者。
4. 其他因受疫情影響（例如減薪、非自願離職或工作日占當月原應工作日二分之一以下月份達二個月），檢具雇主停工公告、薪資轉帳帳戶明細、受疫情影響之營運困難藝文從業人員工作證明、自營作業者或無一定雇主之勞工生活補貼申請書、執行業務者健保申報點數驟減、受僱企業核發證明，或其他足資證明減薪或受疫情影響而減少工時之證明文件者。
5. 受疫情影響致生活陷困有紓困需求，無法提出上開文件，檢具經主管機關認定受疫情影響確有紓困需求之證明文件者。

(三)應備文件：

1. 代墊租金申請書。(附件 1)
2. 還款計畫書。(附件 2)
3. 承租人國民身分證影本。能以電腦處理達成查詢者，得免提出。
4. 租賃契約書影本。能以電腦處理達成查詢者，得免提出。
5. 經直轄市、縣(市)主管機關會同直轄市、縣(市)社政主管機關評估認定承租人因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金之證明文件，或檢具二、紓困措施、(二)之證明文件影本。

(四)申請方式：由租屋服務事業協助代租案承租人檢具二、紓困措施、(三)應備文件，向直轄市、縣(市)主管機關申請代為墊付租金轉付予出租人。

(五)代墊租金額度：倘承租人領有租金補助，其代墊租金金額應先扣除租金補助，依承租人申請代墊月數予以核准，每件最多不得超過三個月，並以一次為限，但代墊月數不得逾所剩租賃期間月數。

(六)償還期限及方式：

1. 一次付清：應自代墊租金期滿後次月起三個月內一次付清辦理還款，一次付清之代墊租金不予計算利息。
2. 分期償還：得自代墊租金期滿後次月起三個月內開始分期償還辦理還款，一個月為一期，依承租人申請分期期數予以核准，還款期限最長不得超過一年，但直轄市、縣(市)主管機關或住都中心得視個案情形，酌予延長，惟合計不

得超過二年，其還款末日亦不得逾各期社會住宅包租代管計畫之結案日期（例如：○○市社會住宅包租代管試辦計畫開發媒合期間最後一件媒合案發生於108年11月20日，在不考慮終約退出計畫之因素下，該市社會住宅包租代管試辦計畫結案日期應推定為111年11月19日，亦即分期償還之末日不得逾111年11月19日），分期償還之代墊租金不予計算利息。

(七)模擬案例：臺北市代租案承租人為二類弱勢戶，租賃期間110年3月15日至111年3月14日，簽約租金為每月新臺幣（以下同）1萬5,000元，租金補助為6,675元，承租人於110年6月18日申請代墊租金3個月。

【問題一】一次付清：該承租人選擇於代墊租金期滿次月起第二個月以一次付清方式償還，其代墊租金金額為多少？並應自何時償還？

【解答】

1. 代墊租金金額為24,975元。**【 $(15,000\text{元}-6,675\text{元})\times 3\text{個月}$ 】**
 - (1) 代墊第1個月：110年6月15日~7月14日。
 - (2) 代墊第2個月：110年7月15日~8月14日。
 - (3) 代墊第3個月：110年8月15日~9月14日。
2. 得自110年10月、11月、12月擇一契約月份一次付清償還，假設本案承租人選擇自代墊租金期滿次月起第二個月一次付清償還，說明如下：
 - (1) 於110年11月15日當期一次付清償還代墊租金24,975元予臺北市政府。

(2) 倘仍於租賃期間內，當期並須另支付應納租金金額 15,000 元予出租人(此處以出租人實際收到金額敘明，不考量租金補助是否有代墊)，故當期承租人合計支出為 39,975 元。【24,975 元+15,000 元】

【問題二】分期償還：倘該承租人選擇於代墊租金期滿次月起第三個月開始分 12 期償還，其代墊租金金額為多少？並應自何時開始償還？每月應繳納金額為多少？

【解答】

1. 同問題一解答 1。
2. 得自 110 年 10 月、11 月、12 月擇一契約月份開始分期償還，假設本案承租人選擇自代墊租金期滿次月起第三個月起分 12 期償還，說明如下：

(1) 以 110 年 12 月 15 日為還款第 1 期，除第 1 期應還款 1,875 元外，其於每期應還款 2,100 元【24,975 元=1,875 元×1 期+2,100 元×11 期(除第 1 期外，其餘期數以十位數整 0 為原則)】予臺北市政府。

(2) 倘仍於租賃期間內，當期並須另支付應納租金金額 15,000 元予出租人(此處以出租人實際收到金額敘明，不考量租金補助是否有代墊)，故第 1 期承租人合計支出為 16,875 元。【1,875 元+15,000 元】，剩餘期數為 17,100 元。【2,100 元+15,000 元】

(※實務執行應另審查其還款末日是否逾越計畫結案日期)

(八)其他

1. 直轄市、縣(市)主管機關及住都中心可因地制宜提供更

適宜或更多元的方式。

2. 本紓困措施指引將視疫情變化滾動檢討修正後，提供直轄市、縣（市）主管機關及住都中心執行。

承租人代墊租金申請書

(嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別條例施行期間內適用)

收件日期	年 月 日
收件編號	
媒合編號	

本人 _____ 向 _____ 市
縣(市)主管機關申請代墊租金予
出租人，願遵守下列事項：

本人已詳閱社會住宅包租代管計畫之代租代管案代墊租金紓困措施指引內容，願遵守一切規定，並保證本人以下所填寫資料及檢附文件正確無誤，如有不實而違反相關規定情事，願接受貴府主管機關駁回或糾正申請案，並負法律責任。本案各項條件均以申請日之狀況為審查依據。

- 一、本人如違反相關規定而溢領代墊租金，願依規定返還溢領金額。
- 二、本人瞭解按稅捐稽徵法第三十條規定，稅捐稽徵機關或財政部賦稅署為調查課稅需要，得向有關機關要求提示有關文件，直轄市、縣(市)主管機關不得拒絕提供租賃契約資料。
- 三、本代墊租金經查核不符合資格即停止代墊租金。
- 四、代墊租金若採分期償還方式者，一期未還即視為全部到期。
- 五、若承租人有下列情形之一者，經查屬實，願立即返還代墊租金金額：
 - (一) 停止租賃住宅。(應按該月之契約日數比率返還其溢領金額)
 - (二) 經查申報資料有虛偽情事。(應追繳已撥付之代墊租金金額)
 - (三) 出租人與租賃契約之承租人具有直系親屬關係。(應追繳已撥付之代墊租金金額)

承租人簽名或蓋章：_____ 申請日期：中華民國____年____月____日

一、承租人基本資料

承租人姓名		性別	<input type="checkbox"/> 男	<input type="checkbox"/> 女	出生年月日	年	月	日
國民身分證 統一編號					戶口名簿戶號			
電 話	日	()			手機			
	夜	()						
戶籍地址	縣 鄉鎮 村		街 段 巷 弄 號 樓之					
	市 市區 里		路					
通訊地址	<input type="checkbox"/> 同戶 籍地址	縣 鄉鎮 村		街 段 巷 弄 號 樓之				
		市 市區 里		路				
租賃住宅 地址	<input type="checkbox"/> 同戶 籍地址	縣 鄉鎮 村		街 段 巷 弄 號 樓之				
		市 市區 里		路				

承租人計畫資格	<input type="checkbox"/> 一般戶 <input type="checkbox"/> 第一類弱勢戶 _____ <input type="checkbox"/> 第二類弱勢戶 _____
出租人姓名	

二、代墊租金申請資料

每月租金	租金新臺幣 _____ 元/月。 租金補助新臺幣 _____ 元/月。
申請代墊月數	<input type="checkbox"/> 1 個月 <input type="checkbox"/> 2 個月 <input type="checkbox"/> 3 個月
還款計畫(註)	<input type="checkbox"/> 一次付清：於 ____ 年 ____ 月 ____ 日前，償還代墊租金總金額新臺幣 _____ 元整。 <input type="checkbox"/> 分期償還：分 _____ 期償還代墊租金總金額新臺幣 _____ 元整。

註：還款計畫一期未還，視為全部到期。

三、收件租屋服務事業(由租屋服務人員填寫)

租屋服務事業名稱			
租屋事業服務人員			
聯絡電話		傳真電話	
租屋服務事住址			

四、檢附文件之審核(紅色欄承租人免填)

檢附文件	政府審核		
	已檢附	免檢附	需補件
1. 還款計畫書。			
2. 承租人中華民國國民身分證影本。(能以電腦處理佐證者，得免提出)			
3. 租賃契約書影本。(能以電腦處理佐證者，得免提出)			
4. 因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金，應檢附經社政主管機關評估認定之事實證明文件，或檢具內政部 110 年 6 月 17 日內授營土字第 1100809456 號函說明二所訂紓困指引二、紓困措施、(二)之證明文件影本。			

租屋服務事業審查

審查人：

覆核人：

直轄市、縣(市)政府審查

審查人：

科、課長：

局、處長：

還款計畫書

(嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別條例施行期間內適用)

承租人_____ (以下簡稱本人) 茲依社會住宅包租代管計畫之代租代管案代墊租金紓困措施指引規定, 向_____ 縣(市)政府(以下簡稱貴府)申請租金代墊款項新臺幣(以下同)_____ 元整, 切結下列事項:

一、若本人有下列情形之一者, 經查屬實, 願立即返還所有代墊租金金額, 且貴府有權拒絕受理本人之一切要求。

(一) 停止租賃住宅。

(二) 經查申報資料有虛偽情事。

(三) 住宅所有權人為自然人與租賃契約之承租人具有直系親屬關係。

二、本人願於貴府代墊租金期滿後次月起, 以下列方式償還:

『一次付清』: 於民國____年____月____日前, 償還代墊租金金額_____ 元整。

『分期償還』: 分期償還代墊租金金額計_____ 元整, 分期歸還。

第一期款於民國____年____月____日支付_____ 元整。

第二期款至第____期款自民國____年____月____日起至____年____月____日止, 每月支付_____ 元整, 其中一期逾期未繳即視為全部到期。

三、本人願意遵守社會住宅包租代管計畫之代租代管案代墊租金紓困措施指引之規定, 若有延遲或未償還代墊租金之情事, 本人願負一切法律責任。

此致

縣(市)政府

承租人:

國民身分證統一編號:

地址:

聯絡電話:

中 華 民 國 年 月 日