

社會住宅包租代管及租金補貼整合作業執行要點

一、內政部為協助直轄市、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）依社會住宅包租代管第三期計畫（以下簡稱本計畫）辦理社會住宅包租代管及租金補貼整合作業相關事宜，特訂定本要點。

二、本要點用詞，定義如下：

- （一）租賃住宅：指以出租供居住使用之合法建築物。
- （二）租賃契約：指當事人約定，一方以其租賃住宅租與他方居住使用，他方支付租金之契約。
- （三）租屋服務事業：指直轄市、縣（市）主管機關委任符合租屋服務事業認定及獎勵辦法（以下簡稱本辦法）第二條所定資格者。
- （四）出租人：指符合社會住宅包租代管第三期計畫執行要點（以下簡稱第三期執行要點）規定之租賃住宅所有權人，或住宅法規定之公益出租人。
- （五）包租案：指租屋服務事業與出租人簽訂包租契約，並與次承租人簽訂轉租契約及代為管理之案件。
- （六）代租案：指租屋服務事業媒合承租人與出租人雙方簽訂租賃契約及代為管理之案件。
- （七）租金補貼承租人：指依自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法（以下簡稱租金補貼辦法）規定正接受租金補貼者。

三、依本計畫辦理之社會住宅包租代管及租金補貼整合案件規定如下：

- （一）租金補貼承租人及公益出租人皆申請轉入本計畫包租案或代租案。
- （二）租金補貼公益出租人申請轉入本計畫代租案。
- （三）本計畫包租案或代租案承租人申請租金補貼者，或承租人申請租金補貼後申請轉入本計畫包租案或代租案，且其社會住宅包租代管契約之起租日未逾租金補貼公告申請期間截止日者。

四、直轄市、縣（市）主管機關及住都中心應於本計畫規定之媒合期間內受理前點第一款及第二款整合案件；應於依租金補貼辦法規定公告之租金補貼受理申請期間內受理前點第三款整合案件。

四之一、申請第三點第一款及第二款整合案件者，除租屋服務事業應協助檢附承租人正接受租金補貼之證明資料外，其他應備文件規定如下：

(一)第三點第一款整合案件：

1. 公益出租人：檢附第三期執行要點第十點及第十一點所定文件，及原供承租人領取租金補貼之租賃契約。
2. 租金補貼承租人：檢附第三期執行要點第二十三點所定文件。

(二)第三點第二款整合案件：

1. 公益出租人：檢附第三期執行要點第十點及第十一點所定文件，及原供承租人領取租金補貼之租賃契約。
2. 租金補貼承租人：檢附第三期執行要點第二十三點第一款與第二款所定民眾承租住宅申請書及申請人之國民身分證正反面影本。

前項應備資料及文件不全者，直轄市、縣（市）主管機關及住都中心應通知租屋服務事業限期補正；屆期未補正、補正不完全或補正後仍不符規定者，應予駁回並將原件全部發還租屋服務事業。

五、直轄市、縣（市）主管機關及住都中心應依下列規定審核第三點整合案件資格：

- (一)第三點第一款整合案件：隨到隨辦，並依第三期執行要點規定審核租賃住宅及申請承租租賃住宅申請人之資格。
- (二)第三點第二款整合案件：隨到隨辦，並依第三期執行要點規定審核租賃住宅資格，其租賃住宅承租對象應為租金補貼承租人。
- (三)第三點第三款整合案件：由承辦租金補貼之直轄市、縣（市）主管機關依租金補貼辦法規定辦理資格審核。

經核准之第三點第一款及第二款整合案件，承辦本計畫之直轄市、縣（市）主管機關及住都中心應通報承辦租金補貼之直轄市、縣（市）主管機關，自本計畫包租案轉租契約書或代租案租賃契約書之起租日起免向國稅及地方稅稽徵機關提供公益出租人稅捐優惠資料，第

三點第一款整合案件並應停止租金補貼。

經核准之第三點第二款及第三款整合案件，其租金補貼承租人屬本計畫一般戶身分。

六、經核准之第三點第一款及第二款整合案件，租屋服務事業應協助租金補貼承租人及其公益出租人重新簽訂本計畫包租案轉租契約或代租案租賃契約，並送承辦本計畫之直轄市、縣（市）主管機關或住都中心備查。

經核准之第三點第二款整合案件，承辦本計畫之直轄市、縣（市）主管機關及住都中心應將依前項規定重新簽訂之本計畫代租案租賃契約書影本及民眾承租住宅申請書影本，檢送承辦租金補貼之直轄市、縣（市）主管機關。

七、前點第一項規定重新簽訂本計畫包租案轉租契約及代租案租賃契約之簽約租金，應以其既有租賃契約租金扣除該契約明定之停車位、水、電、瓦斯、管理費及其他項目等費用特定金額，並無條件捨去至百位數。

前項簽約租金不得超過直轄市、縣（市）主管機關及住都中心公告之受理租金上限。

八、經核准之整合案件租金支付、補貼或補助流程依下列規定辦理：

（一）第三點第一款整合案件：依第三期執行要點規定辦理。

（二）第三點第二款及第三款整合案件：租金補貼承租人按期直接繳納租金與出租人，直轄市、縣（市）主管機關依據租金補貼辦法規定按月將租金補貼款項撥入租金補貼承租人郵政儲金帳戶。

租金補貼承租人郵政儲金帳戶因債務關係遭法院強制執行或因其他因素致帳戶無法使用者，得由租金補貼承租人填具切結書同意將租金補貼費用撥入指定人郵政儲金帳戶後，以租金補貼承租人指定之郵政儲金帳戶作為核撥租金補貼費用之帳戶。

直轄市、縣（市）主管機關按月辦理撥付租金補貼，不受租金補貼承租人是否按期繳納租金與出租人之影響。

九、經核准之第三點第三款整合案件，承辦租金補貼之直轄市、縣（市）主管機關應於核定函發文後一定期間內通報承辦本計畫之直轄市、

縣（市）主管機關或住都中心自租金補貼核發月份前一日停止核給本計畫之租金補助，並按日追繳或撥付差額之租金補助。

十、經核准之第三點第二款及第三款整合案件，承租人原租金補貼之處分經撤銷或廢止者，除有下列情形之一得以本計畫一般戶身分繼續承租至租賃契約屆滿為止外，承辦本計畫之直轄市、縣（市）主管機關或住都中心應自知悉撤銷或廢止承租人租金補貼之日起通知租屋服務事業限期辦理承租人退出本計畫事宜：

（一）承租人或家庭成員擁有住宅。

（二）租金補貼期間屆滿前租賃契約消滅或出租人死亡，未依租金補貼辦法第二十條第一項或第二項規定期限檢附新租賃契約。

（三）受租金補貼者死亡、入監服刑、勒戒或經由非公費補助入住安置教養機構，租賃住宅實際居住人為其家庭成員。

經核准之第三點第三款整合案件，承租人於核發租金補貼核定函之次日起一個月內向承辦租金補貼之直轄市、縣（市）主管機關切結放棄租金補貼者，承辦本計畫之直轄市、縣（市）主管機關或住都中心應於知悉其放棄租金補貼之次日起十五個工作日內確認該承租人放棄租金補貼，及回復承租人原於本計畫之身分，並自承租人切結放棄租金補貼之次日依本計畫規定核給租金補助。

十一、經核准之第三點整合案件出租人申請稅賦優惠者，應由租屋服務事業協助其造具包租案或代租案稅賦優惠清冊，並於向直轄市、縣（市）主管機關或住都中心申請服務費用時一併檢附提出申請。

十二、租屋服務事業協助辦理第三點第一款及第二款整合案件者，直轄市、縣（市）主管機關及住都中心應依認定及獎勵辦法規定補助其服務費用。

前項服務費用之開發費及媒合費應減半核給。

十三、經核准之第三點整合案件出租人與承租人，直轄市、縣（市）主管機關及住都中心應依第三期執行要點規定補助其住宅出租修繕獎勵費、公證費、居家安全相關保險費及代墊租金。