

三百億元中央擴大租金補貼及社會住宅包租代管 整合作業規定

一、內政部（以下簡稱本部）為協助本部營建署、直轄市、縣（市）主管機關及國家住宅及都市更新中心整合依三百億元中央擴大租金補貼專案計畫（三百億元專案計畫）辦理之租金補貼（以下簡稱三百億元專案租金補貼）與依社會住宅包租代管計畫（以下簡稱包租代管計畫）辦理之租金補助（以下簡稱包租代管租金補助）及相關補助事宜，特訂定本作業規定。

二、本作業規定用詞，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）包租代管機關：指承辦包租代管計畫之直轄市、縣（市）主管機關及國家住宅及都市更新中心。

（四）租金補貼機關：指承辦三百億元專案租金補貼之本部營建署。

（五）租屋服務事業：指包租代管機關委任符合租屋服務事業認定及獎勵辦法第二條所定資格者。

（六）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。

（七）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。

（八）租金補貼出租人：指將住宅出租予租金補貼機關核定符合三百億元專案租金補貼資格，並經直轄市、縣（市）主管機關認定之住宅所有權人。

（九）租金補貼承租人：指經租金補貼機關核准領取三百億元專案租金補貼者。

三、依本作業規定辦理之三百億元專案租金補貼與包租代管計畫租金補助及相關補助整合案件樣態如下：

（一）租金補貼承租人切結放棄三百億元專案租金補貼，與其租金補

貼出租人及租賃住宅自三百億元專案計畫併同轉入包租代管計畫包租案或代租案，並領取包租代管租金補助。

(二)租金補貼承租人繼續領取三百億元專案租金補貼，出租人及租賃住宅由三百億元專案計畫轉入包租代管計畫，租金補貼承租人為包租代管計畫一般戶資格。

(三)包租代管計畫出租人續留包租代管計畫，其包租案次承租人或代租案承租人轉入領取三百億元專案租金補貼，並切結放棄包租代管租金補助。

(四)租金補貼承租人繼續領取三百億元專案租金補貼，並以包租代管計畫一般戶資格承租出租人於包租代管計畫之租賃住宅。

四、包租代管機關應於包租代管計畫開辦後一年內之媒合期間受理前點第一款及第二款整合案件。執行媒合不足或後續擴充之數量者，經提報本部同意後，媒合期間以延長一年或預算用罄為原則。但最長以不超過次期包租代管計畫開辦日之前一日為限。

租金補貼機關應於三百億元專案租金補貼受理申請期間內受理前點第三款整合案件。

五、租賃雙方申請第三點第一款、第二款及第四款整合案件，應檢附下列書件予租屋服務事業，由其統一向包租代管機關提出申請：

(一)第三點第一款及第二款整合案件之租金補貼出租人：

1. 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）第十點及第十一點所定書件。

2. 原供租金補貼承租人領取三百億元專案租金補貼之租賃契約。

(二)租金補貼承租人：

1. 第三點第一款整合案件：

(1)第三期執行要點第二十三點所定書件。

(2)領取三百億元專案租金補貼之資格證明文件。租屋服務事業能以電腦處理達成查詢佐證者，應由租屋服務事業協助檢附。

2. 第三點第二款及第四款整合案件：

(1)第三期執行要點第二十三點所定民眾承租住宅申請書。

(2)國民身分證正反面影本。

(3)領取三百億元專案租金補貼之資格證明文件。租屋服務事業能以電腦處理達成查詢佐證者，應由租屋服務事業協助檢附。

包租代管機關審認租屋服務事業所送申請案件之書件不齊備者，應通知租屋服務事業限期補正；屆期不補正或經補正仍不符相關規定者，包租代管機關應不予受理申請。

六、第三點整合案件之審核如下：

(一)第三點第一款整合案件：由包租代管機關依第三期執行要點規定，審核出租人、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：由包租代管機關依第三期執行要點規定，審核出租人及租賃住宅之資格，並審核其租賃住宅承租對象為租金補貼承租人。

(三)第三點第三款整合案件：由租金補貼機關依三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定（以下簡稱三百億元專案作業規定），審核租金補貼承租人之資格。

(四)第三點第四款整合案件：由包租代管機關審核租賃住宅承租對象為租金補貼承租人。

七、經包租代管機關核准之第三點第一款、第二款及第四款整合案件，租屋服務事業應協助租賃雙方簽訂社會住宅轉租契約書或社會住宅代租代管住宅租賃契約書，並送包租代管機關備查。

租屋服務事業辦理第三點第二款及第四款整合案件，應於租賃雙方簽約之次日起七日內，將前項簽訂之社會住宅轉租契約書影本或社會住宅代租代管住宅租賃契約書影本，檢送予租金補貼機關辦理契約查核。

八、第三點第一款及第二款整合案件依包租代管計畫簽訂社會住宅轉租契約書或社會住宅代租代管住宅租賃契約書之簽約租金，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。

前項簽約租金不得超過包租代管計畫或包租代管機關規定之受理租金上限。

九、經包租代管機關或租金補貼機關核准之整合案件，承租人之包租代管租金補助或三百億元專案租金補貼撥付方式依下列規定辦理：

- (一)第三點第一款整合案件：依第三期執行要點規定辦理。
- (二)第三點第二款及第四款整合案件：租金補貼機關依三百億元專案作業規定按月將三百億元專案將租金補貼款項撥入租金補貼承租人金融機構帳戶。

前項第二款租金補貼承租人之金融機構帳戶因債務關係遭法院強制執行或因其他因素致無法使用者，得由租金補貼承租人填具租金補貼金融機構帳戶變更切結書向租金補貼機關辦理變更金融機構帳戶，以其指定之金融機構帳戶作為核撥三百億元專案租金補貼費用之帳戶。

租金補貼機關按月撥付之三百億元專案租金補貼，不因租金補貼承租人是否按期繳納租金予出租人而受影響。

十、經租金補貼機關核准之第三點第三款整合案件，包租代管機關應自三百億元專案租金補貼核發月份前一日停止核給包租代管租金補助，並按日追繳或撥付差額之租金補助。

十一、整合案件經核准後，發生溢領之情事，其追繳規定如下：

- (一)第三點第一款整合案件，由租金補貼機關追繳租金補貼承租人溢領三百億元專案租金補貼。
- (二)第三點第二款至第四款整合案件，由包租代管機關追繳承租人溢領包租代管租金補助。

前項第二款溢領者應按契約日數比例返還其溢領金額。返還期限以一年為限；包租代管機關得依溢領者之經濟狀況同意其於該期限內分期返還。返還溢領金額不予計算利息。

前項溢領者應先行返還或分期返還後，始得續行申請包租代管租金補助。

十二、第三點第二款至第四款整合案件之租金補貼承租人，其原經核准之三百億元專案租金補貼處分經租金補貼機關撤銷或廢止者，除有下列情形之一得以包租代管計畫一般戶身分繼續承租至租賃契約屆滿為止者外，包租代管機關應自知悉之日起通知租屋服務事業限期

辦理承租人或次承租人退出包租代管計畫：

- (一)承租人或家庭成員擁有住宅。
- (二)三百億元專案租金補貼期間屆滿前出租人死亡，未依三百億元作業規定第十一點第一項或第二項規定期限檢附新租賃契約書影本。
- (三)三百億元專案租金補貼承租人死亡、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。

十三、經包租代管機關核准第三點第一款及第二款整合案件，租金補貼機關應以社會住宅包租契約書或社會住宅代租代管租賃契約書之起租日前一日，為公益出租人稅賦優惠期間之末日。

十四、經核准第三點整合件案件，租屋服務事業提供承租民間住宅並轉租或媒合租賃雙方及代為管理之服務項目，得依租屋服務事業認定及獎勵辦法向包租代管機關申請之各項服務費用補助項目及最高額度如下：

(一)包租案服務費用：

1. 開發費：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後按件核給；包租契約未達一年者，開發費按契約年度日數比例核給，並應追繳溢領費用。
2. 包管費：租屋服務事業經出租人同意轉租並與其簽訂包租契約之管理期間，按月核給；租期未滿一個月者，按契約日數比例核給，並應追繳溢領費用。

(二)代租案服務費用：

1. 媒合費：租屋服務事業於媒合租賃雙方簽訂租賃契約後按件核給；租期未達一年者，媒合費按契約年度日數比例核給，並應追繳溢領費用。
2. 代管費：於租屋服務事業租賃契約管理期間按月核給；租期未滿一個月者，按契約日數比例核給，並應追繳溢領費用。

租賃期間內提前終止包租契約或租賃契約有租賃住宅市場發展及管理條例第十一條第二項規定或其他經主管機關認定不可歸責於

租屋服務事業之事由者，不予追繳前項補助費用。

第一項第一款第一目開發費及第二款第一目媒合費，於第三點第一款及第二款整合案件減半核給。

十五、包租代管機關應按包租代管計畫，就經核准第三點整合案件補助及協助下列費用：

- (一)公證費：補助實際支付該費用之一方。臺北市、新北市每件每次補助最高不得超過新臺幣四千五百元；其餘直轄市、縣(市)每件每次補助最高不得超過新臺幣三千元。
- (二)居家安全相關保險費：應包含特殊事故房屋跌價補償、保險住宅火險及地震基本保險之保險費，每年每屋最高補助出租人新臺幣三千五百元。
- (三)住宅出租修繕獎勵費：以門牌認定，每年以實際修繕金額核計，最高補助出租人新臺幣一萬元。最長補助三年，三年共計最高補助出租人新臺幣三萬元。
- (四)代墊租金：承租人因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金者，得由租屋服務事業協助其檢具事實證明文件，向包租代管機關申請代為墊付租金。每件最多不得超過簽約租金三個月，並以一次為限。承租人應與包租代管機關簽訂還款計畫，自代墊租金期滿之次月起，依還款計畫約定之日，一次或分期償還，且還款期限不得超過一年，分期償還之代墊租金不予計算利息。未依規定還款者，包租代管機關應依相關法令規定程序催繳。