

社會住宅包租代管第3期計畫
(核定本)

內政部
中華民國110年1月

目錄

壹、 計畫緣起.....	1
一、 背景說明.....	1
二、 辦理依據.....	2
貳、 計畫目標.....	7
一、 公私協力擴大量能.....	7
二、 持續媒合穩定達標.....	7
三、 健全市場均衡發展.....	7
參、 執行現況及精進策略.....	8
一、 社會住宅包租代管計畫執行現況.....	8
二、 108年住宅需求動向調查.....	9
三、 計畫執行面臨課題.....	9
四、 執行策略及精進作為.....	10
五、 包租代管整合租金補貼方案分析.....	12
肆、 計畫內容.....	14
一、 計畫執行機制.....	14
二、 辦理模式.....	17
三、 獎勵內容.....	21
四、 相關配套措施.....	24
伍、 經費需求.....	27
一、 包租代管經費編列情形.....	27
二、 補助金額核算基準.....	27
三、 經費及戶數勻用原則.....	27
四、 代墊租金及糾紛爭議處理費.....	28
五、 業務處理費.....	28
六、 業務宣傳及查核系統維管費.....	29
陸、 預期成效.....	33
一、 整合租金補貼，計畫逐步達標並減輕補貼負擔.....	33
二、 發展租屋住宅市場，滿足國人居住需求.....	33
三、 健全租賃住宅服務業，強化權利義務關係.....	33
四、 活化租賃住宅供給，驅動潛在經濟動能.....	33
五、 加速租賃住宅服務產業發展與廠商健全化.....	34
柒、 計畫期限及計畫期程結束後配套措施.....	35
一、 計畫期限.....	35
二、 計畫定期檢討與配套措施.....	35

壹、計畫緣起

一、背景說明

為達成8年20萬戶社會住宅（興建12萬戶、包租代管8萬戶）目標，以及依據住宅法保障國民居住權益，落實居住正義，提升居住品質之宗旨，本部於106年度推動「社會住宅包租代管試辦計畫」（簡稱第1期計畫），係補助6直轄市，並由地方政府依政府採購法委託租屋服務事業者（以下簡稱業者）先行辦理1萬戶。為延續第1期計畫政策效益，並擴大租屋市場之量能，行政院亦分別於108年2月1日及7月19日核定「社會住宅包租代管第2期計畫（簡稱縣市版第2期計畫）」及「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（簡稱公會版第2期計畫）」，補助或指示直轄市、縣(市)政府及國家住宅及都市更新中心（簡稱住都中心），合計辦理2萬戶（如圖1）。

此外，有鑑於「租賃住宅市場發展及管理條例」（簡稱租賃住宅條例）於107年6月27日施行後，逐步健全租賃住宅市場、保障租賃當事人權益、發展租賃住宅服務業，截至109年12月為止，全臺領有租賃住宅服務業公司登記超過846家，相關從業人員超過8,784人，直轄市、縣(市)陸續成立公會，實現「人必歸業、業必歸會」之效。而社會住宅包租代管計畫自開辦後，超過30家得標廠商參與計畫、累計10,000多戶已媒合物件，並以每個月平均媒合700餘件增長，顯見民眾對於包租代管政策信心愈趨增強，租賃市場亦邁入管理化、制度化的新里程碑。

然而，於前二期計畫辦理經驗中，部分縣市政府未及參與、各期計畫經費估算未體現地區差異、縣市版及公會版計畫之租金訂定標準迥異等問題，致使社會住宅包租代管計畫執行成效不如預期，實有透過計畫之修正及制度之調整，增加民眾參與計畫的機會及擴展租賃服務產業的發展，落實社會住宅包租代管8年8萬戶的政策目標。

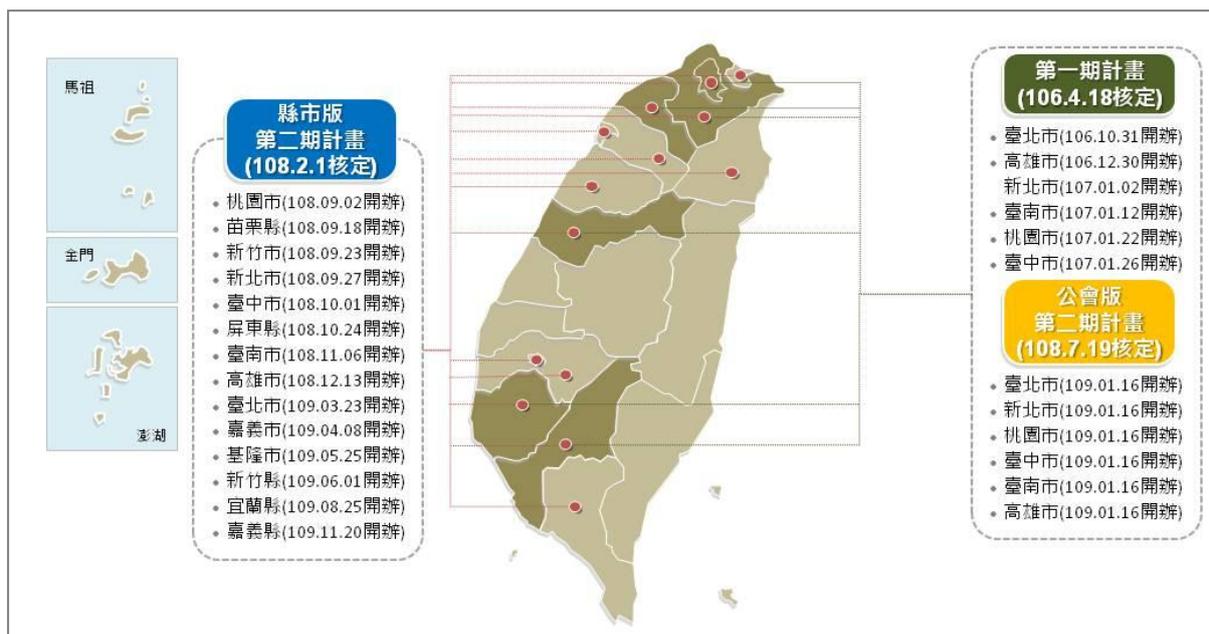


圖1、直轄市、縣（市）政府及住都中心辦理社會住宅包租代管計畫情形

二、辦理依據

為滿足就學、就業、經濟或社會若等族群之居住需求，保障國人居住權益，中央、地方住宅主管機關及住都中心得依住宅法、租屋服務事業認定及獎勵辦法等規定，由機關（構）自行辦理包租，或獎勵、輔導或補助租屋服務事業者辦理包租代管；另參與期間，出租人（即房東）及業者享有稅優減免，承租人（即房客）則依所得狀況享有租金補助。同時，為保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業，並健全租賃住宅市場，經營租賃住宅服務業者應依租賃住宅條例，為合法登記之公司法人，依據定型化契約立定租賃契約書，並受相關法令規範。

法規名稱	條號
住宅法	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。
	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。
	第19條 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

法規名稱	條號
	<p>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。</p> <p>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。</p>
	<p>第22條</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	<p>第23條</p> <p>第1項 主管機關為促進以第19條第1項第5款、第6款或第2項第4款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。</p> <p>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為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，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百分之六十計算。</p>
	<p>第25條</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	<p>第26條</p> <p>前條第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。</p>
	<p>第52條</p> <p>第1項 主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度、專業服務及第4條經濟或社會弱勢租賃協助，研擬短、中長期計畫。並就租</p>

法規名稱	條號
	<p>屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。</p> <p>第2項 前項服務得由租屋服務事業辦理，其認定及獎勵辦法，由中央主管機關定之。</p>
租賃住宅市場發展及管理條例	<p>第5條</p> <p>第1項 租賃契約具消費關係者，適用消費者保護法相關規定；非具消費關係者，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之¹。</p>
	<p>第9條</p> <p>第1項 轉租人應經出租人書面同意，始得轉租其租用之住宅全部或一部。</p> <p>第2項 轉租人簽訂轉租契約時，應向次承租人提供前項同意轉租之書面文件，並於轉租契約載明其與出租人之租賃標的範圍、期間及得終止租賃契約之事由。</p> <p>第3項 轉租人應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面通知出租人。</p>
	<p>第10條</p> <p>第1項 租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。 二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳。 三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。 四、出租人為重新建築而必要收回。 五、其他依法律規定得提前終止租賃契約。
	<p>第19條</p> <p>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。</p> <p>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</p>

¹具消費關係：住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項；非具消費關係：住宅包租契約應約定及不得約定事項。

法規名稱	條號
	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25條 第1項 租賃住宅服務業應僱用具備租賃住宅管理人員資格者從事代管業務及包租業務。 第2項 租賃住宅服務業應置專任租賃住宅管理人員至少一人；其分設營業處所者，每一營業處所，應置專任租賃住宅管理人員至少一人。
	第32條 第3項 第1項第1款契約書及第2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。（租賃住宅委託管理定型化契約應記載、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）
民法	第444條 第1項 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。 第2項 因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。
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 ² 。
租屋服務事業認定及獎勵辦法	第2條 第1項 本辦法所稱租屋服務事業，指提供租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等服務，經主管機關認定之私法人或團體。
	第3條 第1項 租屋服務事業提供服務項目如下： 一、租屋資訊。 二、租金補助諮詢。 三、承租民間住宅並轉租及代為管理。 四、媒合承、出租雙方及代為管理。

²住宅租賃/住宅轉租/租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項。

法規名稱	條號
	<p>五、協助收取租金。</p> <p>六、協助租屋契約公證。</p> <p>七、租屋修繕諮詢。</p> <p>八、租屋搬遷諮詢。</p> <p>九、住宅出租修繕獎勵諮詢。</p> <p>十、租屋糾紛諮詢。</p> <p>十一、其他租屋相關諮詢。</p> <p>十二、其他經主管機關認定之服務項目。</p> <p>第4條 第1項 主管機關委任租屋服務事業提供前條第1項第3款、第4款之服務項目，協助符合本法第4條、第25條規定之家庭或個人租屋時，得依本法第19條第1項第6款規定給予補助。</p>
國家住宅及都市更新中心設置條例	<p>第2條 第1項 本中心為行政法人；其監督機關為內政部。</p> <p>第2項 內政部得指定專責機關督導本中心業務。</p> <p>第3條 第7款 接受監督機關指示辦理社會住宅業務。</p>

貳、計畫目標

為延續第1、2期計畫效益，落實社會住宅包租代管8年8萬戶的政策目標。本期計畫持續補助直轄市、縣（市）政府及住都中心執行，並將擴大媒合戶數2萬戶，另保留2萬戶供直轄市、縣(市)政府辦理原有採購後續擴充，以鼓勵各地方租賃住宅服務業者投入，擴大社會住宅租屋市場量能。

一、公私協力擴大量能

縣市版第2期計畫執行期間，地方政府受限執行人力及行政程序等因素，於服務量能上力有未逮，因故行政院於108年7月19日核定公會版第2期計畫，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。本計畫同步執行第2期計畫縣市版及公會版兩模式，並且擴大辦理開辦媒合總戶數，除持續創造租賃服務市場的規模經濟，亦透過行政法人與民間團體的行政作業效率與彈性，使計畫順利推動。

二、持續媒合穩定達標

依據社會住宅興辦計畫，以每年開辦媒合1萬戶方式辦理，預估至109年達4萬戶。第1期計畫完成開辦1萬戶，截至108年12月底成功媒合逾5,000餘戶，且部分戶數之租約將於109年底陸續屆期終止；第2期計畫開辦2萬戶，直轄市、縣（市）政府刻正辦理媒合作業。爰為達成階段性目標，本期計畫開辦戶數以維持既有服務案件數量（即新增開辦戶數與屆期租約數）為原則。

三、健全市場均衡發展

本計畫除擴大引進更多租屋服務業者投入社會住宅包租代管業者，短期策略要吸引更多房東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。檢視第1期計畫僅針對6直轄市進行試辦，縣市版第2期計畫除6直轄市外，基隆市、新竹市、嘉義市、新竹縣、苗栗縣及屏東縣等縣市亦陸續加入，而公會版計畫亦僅優先辦理6直轄市。故本期計畫擬開放縣市版及公會版兩模式之部分直轄市、縣(市)加入，以促進租屋服務產業市場健全活絡。

參、執行現況及精進策略

一、社會住宅包租代管計畫執行現況

自106年度始推動社會住宅包租代管計畫，並於108年同步執行縣市版及公會版，係為銜接第1期計畫基礎，並擴大辦理區域及戶數，除自6直轄市擴展至全臺各縣市，增加辦理戶數達2萬戶(如表1)。另截至109年12月31日統計，第1、2期計畫累計媒合戶數達13,451戶，自108年11月第1期計畫媒合期終止後，每月亦增加200戶以上媒合數，近6個月(7月至12月)平均增加媒合數達791件，預期未來半年可再增加4,000餘件，顯示社會住宅包租代管計畫穩定發展(圖2)。

表1、各期計畫比較表

期別	第一期計畫	第二期計畫	
模式	-	縣市版	公會版
範圍	6直轄市	直轄市、縣(市)	6直轄市
目標戶數	1萬	1萬5,000	5,000
執行單位	地方政府	地方政府	住都中心偕同地方公會
參與業者家數	17家	26家	43家
計畫核定	106年	108年	108年
成功媒合數	5,157	5,249	3,045

註：統計至109年12月31日止



圖2、第1、2期計畫媒合戶數統計

註1：108.9.2第2期計畫縣市版桃園市率先開辦

註2：108.11.30第1期媒合截止共計5,157戶

二、108年住宅需求動向調查

根據「108年住宅需求動向調查」結果，出租人與承租人皆9成5以上支持社會住宅包租代管計畫，9成2出租人認為可有效讓民眾願意將房屋提供予政府委託的業者出租，8成5承租人認為可有效讓有租屋需求的民眾加入計畫。若欲有效推動社會住宅包租代管計畫，「房屋租金評定公開透明化」及「制定租賃糾紛處理 SOP（制度化）」，為出租人與承租人共同認為能有效推廣社會住宅包租代管計畫之配套措施。

另對於租屋服務事業者之服務滿意度及參與意願，7成以上出租人與承租人皆感到滿意或非常滿意，並且有9成1出租人願意繼續參與社會住宅包租代管計畫。

三、計畫執行面臨課題

（一）政策面

1. 實際空餘屋開發比例低，房東(或物件)來源供給有限。
2. 計畫弱勢戶誘因高供不應求，一般戶誘因低供過於求，以致戶數設定比例不符實際需求。
3. 租金補貼及包租代管政策競合，影響計畫執行績效。
4. 包租代管計畫組成宜再檢討，加強補助對象之合理性與公平

性。

(二) 執行面

1. 配合地方政府案件審查與撥款未能及時，衍生業者資金周轉問題。
2. 縣市版及公會版業者代收轉付金流不一，預期影響業者行政成本及本期計畫投標意願。
3. 租賃物源因區位差異未能提供充分評比物件，缺乏客觀租金評定參據及統計數據。
4. 各地方政府、縣市版及公會版包租代管計畫內容規範不同，容易造成業者及民眾困擾。
5. 租賃契約關係中地方政府角色薄弱，政府難以介入協助私人契約進行解約或換約，影響房東及房客權益。
6. 補助地方政府業務費用不夠充裕，影響地方政府人員聘僱及計畫執行力。

(三) 市場面

1. 計畫戶數、租金受理上限及補助基準應考量地方需求及市場租金水準。
2. 為依據住宅法規定並兼顧照顧弱勢房客居住權益，簽約租金需低於市價之措施影響政策對於房東之誘因。

四、執行策略及精進作為

(一) 增加總體開辦戶數及簡化採購行政作業

有鑑於第1、2期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，又公會版計畫賦予住都中心與公會有效分工辦理申請作業審核及補助費用專戶核撥機制。是以，本期計畫為提供充足媒合量能、保障優良廠商執行計畫權益，以及簡化採購行政作業，擬增加開辦及後續擴充戶數量，以滿足縣市版及公會版得標業者執行需求。

(二) 完善業者管理及建立業者履約不良預警機制

業者為地方政府包租代計畫的第一線執行者，亦是房東（客）及主管機關三方的中介者，故業者服務品質好壞攸關包租代管計畫

的執行成效。除招標時須審核其資格條件，履約期間應設有適當的管控機制，以確保業者於履約期間內的服務品質，並適時輔導業者改善或退場。是以，本計畫除逐步要求地方政府建立績效評鑑指標及不良廠商退場行政處理機制，且同步修正租屋服務事業認定及獎勵辦法，將業者受評機制納入規定，藉以提升業者形象與服務品質。

(三) 調整業者服務費用以定額給付制

現行業者之服務費用(開發費、包管費、媒合費、代管費)係依據簽約租金按比例為核算標準，衍生業者與縣市政府及住都中心於評定租金及核算服務費用過程爭議。為減輕三方行政作業成本，並確保業者獲取合理報酬，推動租金與服務費用脫鉤機制。

(四) 訂定房客申請原則並增加弱勢戶比例

本計畫肩負扶助弱勢、去化空餘屋及發展租賃住宅服務產業等多重政策目標，且為因應高齡化社會及協助行動不便之特殊族群需求，本計畫針對該類弱勢戶放寬其住宅所有權等申請資格認定，並且反映第1期計畫弱勢戶執行比例。另為使縣市版及公會版計畫執行機制一致，本計畫統一訂定房客申請原則，俾讓執行單位及相關人員有所依循。

(五) 包租代管整合租金補貼精進措施

租金補貼自今年度(109)從6萬戶增加至12萬戶，顯示租屋市場需求之龐大。然租屋需求中仍有差異性，申請定額租金補貼目的是給與房客租屋津貼，滿足最低居住需求，而包租代管政策相對重視租屋品質。為確保租金補貼房東及房客(即依住宅法第3條第3款所稱住宅所有權人及符合租金補貼申請資格者)享有專業服務、雙方依政策受益試算選擇最適住宅補貼方案，亦可透過政策整合達到房客居住品質上瀘的效果(詳「五、包租代管整合租金補貼方案分析」)。

(六) 行銷宣傳多管齊下

為使本計畫能廣為周知，除利用媒體(報紙、電視、廣播)、大眾交通工具(捷運車廂、高鐵、台鐵)、文宣(海報、摺頁)、網路(社群媒體)及各機關跑馬燈等宣傳外，亦將透過與地方政府

合作辦理說明會等方式，強化包租代管計畫知名度與政策效益。

(七) 調升租金補助金額基準以4級核算

有關第1、2期計畫補助經費基準皆為市場租金1萬5,000元，部分直轄市政府於受理或補助物件皆比照計畫補助經費之標準，除無法充分反映市場租金行情，亦不利於業者開發案源，故本計畫參考實際租金行情，調升直轄市、縣(市)補助金額核算基準。

(八) 檢討地方政府勞務採購契約規定，並作一致性或原則性規範

各地方政府與版本對於房客資格、物件條件規範不盡相同，容易造成民眾混淆，增加業者推廣的困難及風險。本期計畫內容作一致性或原則性規範，讓地方政府及住都中心於訂定契約規定時有所依循，又不至於差異過大。

表2、六直轄市租賃住宅租金行情

單位：新臺幣/元

			臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市	
平均	民間研究		35,004	15,437	12,577	13,325	8,910	11,072	
	第1期計畫	包租	簽約	14,485	11,617	11,090	11,319	8,671	9,075
			市場	18,106	14,521	13,863	14,149	10,839	11,344
	代管	簽約	14,421	13,932	11,890	11,159	10,100	9,333	
		市場	16,023	15,480	13,211	12,399	11,222	10,370	
中位數	民間研究		23,500	12,000	10,000	8,500	6,000	7,000	
	第1期計畫	包租	簽約	15,000	11,497	11,700	12,600	8,000	9,600
			市場	18,750	14,371	14,625	15,750	10,000	12,000
	代管	簽約	14,000	14,900	12,200	10,800	10,080	9,500	
		市場	15,556	16,556	13,556	12,000	11,200	10,556	
眾數	民間研究		12,000	8,000	6,000	6,500	5,000	5,000	
	第1期計畫	包租	簽約	18,000	14,400	12,800	2,500	4,720	12,000
			市場	22,500	18,000	16,000	3,125	5,900	15,000
	代管	簽約	18,000	16,200	14,400	17,100	10,800	13,500	
		市場	20,000	18,000	16,000	19,000	12,000	15,000	

註：民間研究係依據台灣勞工陣線108年「六都基本工資租屋能力調查」報告數據

五、包租代管整合租金補貼方案分析

(一) 執行目的

租金補貼及包租代管皆為藉由住宅租賃，達到扶助弱勢、平衡住宅市場、實現居住正義之重大居住協助政策。惟考量民眾對於租屋需求持續增加，租金補貼戶更將於明年(110)擴大辦理至12萬戶，為避免參與租賃之房東及房客未能享有包租代管政策效益之憾，有效整合租金補貼及包租代管兩居住協助系統，以提供民眾更加彈性多元且正向的居住協助方案。

(二) 方案研析

對於房東而言，其租金須以低於市場租金金額簽訂包租代管租約，方得加入包租代管計畫，故為提高房東參加包租代管計畫意願，需優先將租金折數納入考量。又鑑於包租代管係據簽約租金按比例計算租金補助額度，與租金補貼方案採定額租金補貼方式不同，初判市場高租金案件，房客選擇包租代管意願較高；反之，低租金案件，房客選擇租金補貼方案意願較高。

(三) 預估移轉戶數

是以，本部前就106年度租金補貼與包租代管兩項居住協助政策之房客租金補助受益比較後發現，以6直轄市租金案件分析(詳下表3)，初估會有2萬餘件潛在客源加入包租代管，倘租金補貼相較以往增加1倍(即12萬戶)辦理戶數，第3期包租代管計畫預估有4萬餘件租金補貼案件轉入包租代管計畫³。

表3、租金補貼及包租代管租金補助比較表

縣市	108年租補金額 (月/元)	地方補貼 加碼	包租租金補助(元)		代管租金補助(元)	
			一類(市場 租金7折)	二類(市場 租金5折)	一類(市場 租金7折)	二類(市場 租金5折)
臺北市	5,000	上限11,000(包 含中央補貼)	2,500	7,200	5,063	7,200
新北市	4,000		2,250	6,750	4,545	
桃園市	4,000		1,800	5,400	3,645	
臺中市	4,000					
臺南市	3,200					
高雄市	3,200					

註1：臺北市現行加碼分級補貼依照每人最低生活費分為三階，又依同居人數分類，總共有6個補貼級距(補貼金額：3,000、5,000、6,300、7,000、10,300、11,000)

註2：包租代管租金補助為按簽約租金比例給予補助，本表補助上限依據表8

³ 108年度核准租金補貼戶數為67,257戶，又依據106年度估算6直轄市租金補貼戶移轉至包租代管比例為32.13%，故假定108年度移轉案件占租金補貼戶數約為21,609，該數值乘以未來增加1倍租金補貼計畫戶數，預估值43,219戶。

肆、計畫內容

一、計畫執行機制

本期計畫之運作機制由計畫管制端（即本部營建署、地政司及行政院消保處）、計畫執行端（即直轄市、縣(市)政府、住都中心、公會及業者）及計畫補助端（即房東及房客），計畫執行機制（如圖3）。此外，本部營建署業依據相關法令訂定「社會住宅包租代管契約書範本」相關契約範本、「社會住宅包租代管出租住宅市場租金價格評定原則」及「內政部補助直轄市、縣(市)政府獎勵租屋服務事業辦理社會住宅包租代管申請經費須知」等相關規定及原則，俾由直轄市、縣(市)政府、住都中心及業者執行計畫時有所依循（如表3）。

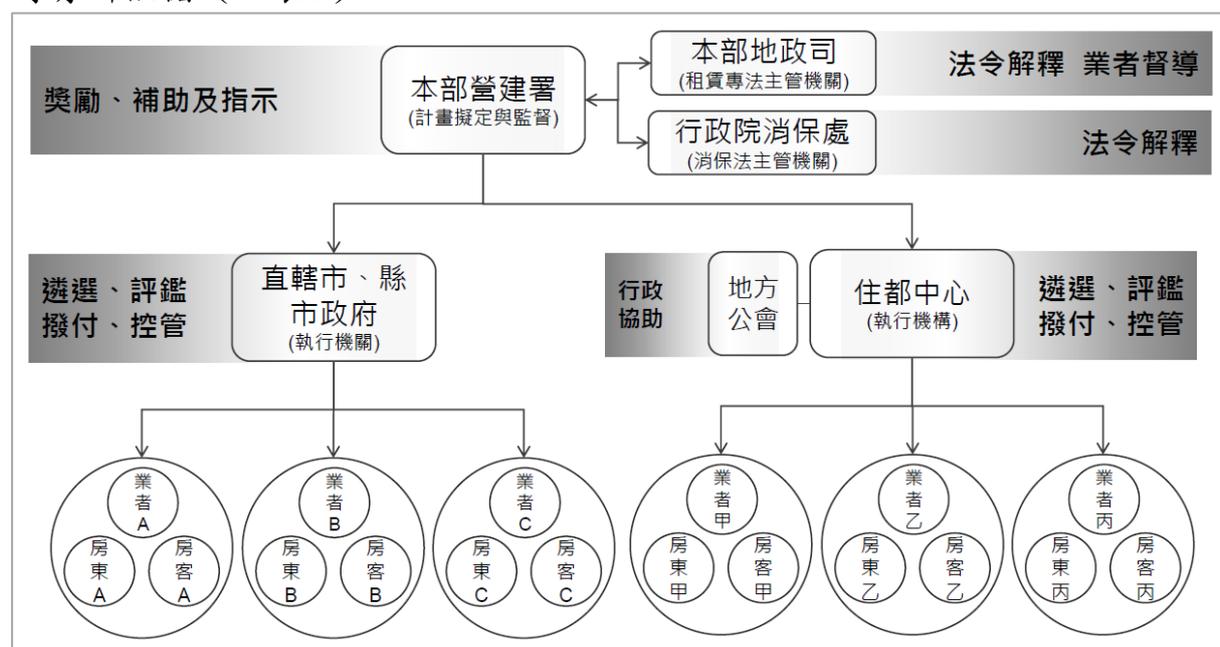


圖3、包租代管執行機制示意圖

(一) 計畫管制端

1. 本部營建署

(1) 整體計畫執行督導

本計畫經本部提報行政院核定，由本部委託地方政府或指示住都中心辦理，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地方政府與住都中心。

(3) 訂定計畫相關辦法、原則及解釋

為確保直轄市、縣(市)政府及業者執行依照計畫及符合住宅法之規範，本計畫配合相關法令持續更新「社會住宅包租代管契約書範本」相關契約範本、「社會住宅包租代管訂定租金價格原則」及「內政部補助直轄市、縣(市)政府獎勵租屋服務事業辦理社會住宅包租代管申請經費須知」等相關規定及原則。

2. 本部地政司

本計畫由本部地政司偕同本署就計畫執行端部分，依租賃住宅條例及其12項子法⁴等相關規定主管機關立場協力督導業者，以及相關法令之解釋。

3. 行政院消費者保護處

涉及定型化契約應記載及不得記載事項之審查及消費者權益保護事項。

(二) 計畫執行端

1. 直轄市、縣(市)政府

- (1) 各地方政府應依本部規定期限內，將工作計畫書及相關文件送本部審查後，核定補助金額。
- (2) 各地方政府應依政府採購法規定辦理招標，符合申請條件之業者經評選得標後，與該機關簽約辦理。倘得標業者履約期間經地方政府評定為優良廠商，地方政府應優先與該廠商辦理契約擴充。
- (3) 配合本期計畫作業須知辦理請款、獎補助撥付作業。

2. 住都中心

- (1) 建構執行計畫之操作模式，比照縣市版計畫辦理公開招標遴選業者，並依據計畫期程建置各工作項目之操作內容與办理流程。

⁴ 租賃住宅市場發展及管理條例施行細則、租賃住宅服務業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法、租賃住宅服務業營業保證金繳存及退還辦法、租賃住宅服務業許可及登記收費標準、租賃住宅管理人員訓練發證及收費辦法、租賃住宅服務業資訊提供辦法、住宅租賃事務輔導及獎勵辦法、租賃住宅團體獎勵辦法、住宅租賃契約應約定及不得約定事項、住宅包租契約應約定及不得約定項、住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項、租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

- (2) 督導公會之原則與執行方式，依據公會檢核後資料(即業者提送資料)辦理複核作業，並經確認後再執行經費撥付作業，俾掌控公會執行情形。
- (3) 依據其各項請款(如業者、房東或房客端)內容，並參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。

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、租賃住宅條例等規範，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、租賃住宅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。

(三) 計畫補助端

即房東(客)除依計畫得請領相關獎勵補助，享低於市場租金及綜所稅、地價稅、房屋稅與營業稅等稅賦優惠，應配合業者或地方政府，檢具身分證明及相關文件申請。

表4、本部訂定計畫相關辦法及原則

辦法及原則名稱	訂定依據	主要適用對象
租屋服務事業認定及獎勵辦法	住宅法	業者
租賃住宅服務業資訊提供辦法	租賃住宅市場發展及管理條例	業者
內政部補助直轄市、縣(市)政府獎勵租屋服務事業辦理社會住宅包租代管申請經費須知	社會住宅包租代管計畫	直轄市、縣(市)政府
直轄市、縣(市)政府獎勵及補	租屋服務事業認定及	直轄市、縣(市)

辦法及原則名稱	訂定依據	主要適用對象
助租屋服務事業注意事項（簡稱注意事項一）	獎勵辦法	政府、住都中心
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（簡稱注意事項二）	租屋服務事業認定及獎勵辦法	業者、房東、房客、住都中心
社會住宅包租代管出租住宅市場租金價格評定原則、租金水準區間表(公會版公告)	社會住宅包租代管計畫	直轄市、縣(市)政府、住都中心、業者
社會住宅包租契約書範本	住宅包租契約應約定及不得約定事項	房東、業者
社會住宅轉租契約書範本	住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項	房客、業者
社會住宅代租代管計畫委託租賃契約書範本	房屋委託租賃契約書範本	房東、業者
社會住宅代租代管計畫委託管理契約書範本	租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項	房東、業者
社會住宅代租代管計畫住宅租賃契約書範本	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項、住宅租賃契約書範本	房東、房客
國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅包租代管業務契約	社會住宅包租代管計畫(公會版)	營建署、住都中心
社會住宅包租代管查核系統操作手冊	社會住宅包租代管計畫	營建署、直轄市、縣(市)政府、住都中心、業者

二、辦理模式

(一) 辦理區域及戶數

比照第2期縣市版及公會版計畫執行模式，由直轄市、縣(市)政府、住都中心與租賃住宅服務業公會及其所屬業者協力辦理。本計畫預期每年有8,000至1萬戶租金補貼之房東及房客移轉換約至包租代管，故以媒合2萬戶為計畫目標，並增加2萬戶納入採購後續擴

充。預計110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年為限，惟執行媒合不足或後續擴充之數量，經提報本部同意後，以延長1年為原則。另本部得視計畫執行情形滾動式調整，並得相互流用縣市版、公會版與包租、代管分配戶數（詳表5）。

表5、執行之區域戶數表

		縣市版包租代管戶數		公會版包租代管戶數	
		原採購	後續擴充	原採購	後續擴充
A 級	臺北市	1,500	1,500	1,500	1,500
B 級	新北市	1,500	1,500	1,500	1,500
C 級	桃園市	1,700	1,700	1,100	1,100
	臺中市	1,200	1,200	1,100	1,100
	臺南市	800	800	800	800
	高雄市	1,000	1,000	800	800
	新竹市	600	600	600	600
	新竹縣	600	600	600	600
D 級	基隆市	500	500	-	-
	嘉義市	500	500	-	-
	彰化縣	200	200	-	-
	苗栗縣	300	300	-	-
	南投縣	200	200	-	-
	雲林縣	200	200	-	-
	嘉義縣	200	200	-	-
	屏東縣	200	200	-	-
	宜蘭縣	200	200	-	-
	臺東縣	200	200	-	-
	花蓮縣	200	200	-	-
	澎湖縣	200	200	-	-
	金門縣	-	-	-	-
	連江縣	-	-	-	-
	小計	12,000	12,000	8,000	8,000
	總計		24,000		16,000

註1：公會版由住都中心與已成立地方公會簽訂契約為原則，不限列表8直轄市、縣(市)。

註2：縣市版、公會版與包租、代管分配戶數調整與流用機制由本部另訂之。

(二) 辦理方式

運用民間租屋市場之住宅委託由專業服務管理，其辦理包租包管及代租代管辦理方式如下：

1. 包租包管：由業者與房東簽訂包租約(原則3年)，並得配合計畫期程與房客簽訂轉租約(原則1年)，租賃期間內業者提供管理服務。
2. 代租代管：業者協助房東與房客簽訂租約(原則1年)，並得配合計畫期程訂定續約租期，租賃期間內業者提供管理服務。
3. 引導既有租約之房東、房客加入：尚未加入本計畫，但房東(客)已簽訂租約之案件，或依住宅法第3條第3款規定，公益出租人及符合租金補貼申請資格者，經業者協助方案試算後，由房東及房客選擇加入包租包管或代租代管，並依所選方案規定重新簽訂契約。

(三) 參加對象

1. 房東：住宅所有權人為自然人或私法人，且申請出租住宅比照「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」第18條規定辦理。
2. 房客：
 - (1) 一般與社會經濟弱勢戶：於該地區就學、就業有居住需求，且為一定所得以下者，符合中央及直轄市、縣(市)政府所訂資格(房客申請資格規範原則由本部另訂之)，其中經濟、社會弱勢戶比率至少占執行戶數5成。另為照顧行動不便長者與身障者，換居專案申請人及警消人員，其身份及財產依下列規定辦理。
 - (2) 身障者或65歲以上換居長者：為因應高齡化社會及協助行動不便之特殊族群需求，申請人除符合下列條件，經業者審查符合各縣市入住條件者，並承租符合其居住需求案件，將既有住宅出租。其身份及財產資格原則如下：
 - A. 申請人或家庭成員為65歲以上老人及身心障礙者，於該縣市持有1戶自有住宅。(屬身心障礙者其障礙類別為下肢障者)
 - B. 申請人出租及承租物件需坐落於同一直轄市、縣(市)地

區，並為同一縣市同一業者辦理。

C. 承租物件以有電梯之住宅或無電梯住宅1、2樓為限。

D. 申請人承租住宅後以一般戶資格認定。

(3) 警消人員：鑑於部分警消同仁因勤務需要統調至外地離鄉背井工作，於外地租屋需求較高，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，爰針對現任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：經直轄市、縣(市)政府依據「租屋服務事業認定及獎勵辦法」規定，且符合租賃住宅條例及不動產經紀業管理條例規定，已完備租賃住宅服務業登記、不動產經紀業設立備查文件等相關事宜。

(四) 工作項目

本計畫業者應負責工作項目比照第2期計畫及租屋服務事業認定及獎勵辦法等相關規定辦理。

表6、服務項目表

服 務 項 目		辦 理 方 式	
		包租	代租
媒合前 服務	一、包租包管/代租代管之推廣招募	○	○
	二、屋況確認	○	○
	三、協助政府、房客帶看屋作業	○	○
	四、簽訂租約(含協助政府與東、客雙方簽約，或協助東、客雙方簽約)	○	○
	五、契約公證	○	○
媒合後 服務	六、東、客雙方租金代收代付(僅縣市版)	○	○
	七、定期關懷訪視、急難通報	○	○
	八、租約糾紛、爭議協助處理	○	○
	九、協助欠租催繳、到期不搬遷處理	○	○
	十、辦理房屋簡易修繕/協助房東辦理房屋修繕獎勵	○	○
	其	十一、代墊租金諮詢	

服 務 項 目		辦 理 方 式	
		包租	代租
他 服 務	十二、修繕及搬遷諮詢	○	○
	十三、相關稅賦減免諮詢	○	○
	十四、協助房東申請保險費補助	○	
	十五、廠商協助辦理租賃住宅點退及結算各項費用等事宜，至完成全部退租程序為止	○	○

(五) 租金

市場租金價格訂定以參考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，由業者提供3家以上出租物件鄰近、相關、相同物件的租金行情資料以作為地方政府佐證之參考，或地方政府依照住都中心公告之租金水準區間表辦理，並由直轄市、縣(市)政府及住都中心自行決定備查機制，且業者不得賺取租金價差。

1. 包租包管：業者與房東承租之簽約租金不得超過市場租金8折，且轉租房客之簽約租金不得高於包租簽約租金。房客得依身分資格申請一定比例之租金補助。
2. 代租代管：房東與房客簽約租金不得超過市場租金價格9折。房客得依身分資格申請一定比例之租金補助。
3. 業者與房東及房客簽約對象如係依住宅法第3條第3款規定，公益出租人及符合租金補貼申請資格者，其既有租約租金金額即為簽約租金，不受前兩款市場租金折數限制。

(六) 租約期限

1. 包租包管：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訂至少1年轉租約(1年1約，得續約2年或另覓新房客)。
2. 代租代管：業者協助媒合房東及房客，並簽訂委租約及委管約，租約期限至少1年(1年1約，得續約2年或另覓新房客)。

三、獎勵內容

參照第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，本計畫應支付之住宅修繕費、業者服務費（開發費、媒合費、包管費、代管費）、租金補助、居家安全相關保險費、公證費等成立專戶並專款專用，分述如下：

（一）住宅修繕費

住宅出租修繕費用獎勵額度，原則一件(戶)一年補助最高1萬元，最長補助3年，3年共計最高補助3萬元。

（二）業者服務費（開發費、媒合費、包管費、代管費）

包租代管第1、2期計畫業者之服務費用係依據簽約租金按比例為核算標準，衍生業者與縣市政府及住都中心於評定租金及核算服務費用過程爭議，為減輕三方行政作業成本，經參考前兩期計畫各項服務費用之平均、地區特性及業者人事成本(如表2)，開發費、媒合費、包管費、代管費論件計酬，且各直轄市、縣(市)支付金額不得超過標準如下表7：

表7、開發費、包管費、媒合費、代管費獎勵金額

單位:新臺幣/元

	I (臺北市)	II (新北市)	III (桃園市、臺中市、新竹市、新竹縣)	IV (臺南市、高雄市)	V (其他縣市)
開發費	24,000	22,000	18,000	16,000	13,000
包管費	4,000	3,600	3,000	2,600	2,100
媒合費	16,000	14,000	13,000	11,000	9,000
代管費	2,400	2,200	1,800	1,500	1,300

註：代管費不分一般戶或弱勢戶，以同一給付標準。

（三）租金補助及受理上限

1. 租金補助：包租案以市場租金8折或代管案以市場租金9折為簽約租金承租外，另符合中央政府及直轄市、縣(市)政府之社會住宅身份或所得申請資格者，政府另給予租金補助，其補助標準如下。

- (1) 一般戶：以簽約租金承租承租（即市場租金8折或9折），不另給予租金補助。
- (2) 社會、經濟弱勢戶：依一定所得標準區分為2類（比照中央及各地方政府規定），除包租案以市場租金8折承租外，第1類弱勢戶政府提供簽約租金12.5%、第2類弱勢戶提供簽約租金37.5%租金差額補助；代管案以市場租金9折承租外，第1類弱勢戶政府提供簽約租金22.5%、第2類弱勢戶政府提供簽約租金44.5%租金差額補助，惟各直轄市、縣（市）每件每月最高租金補助不得超過金額如下表：

表8、租金補助比例及每件每月補助上限

單位：新臺幣/元

級別	核算基準(市場租金)	包租案(8折)		代管案(9折)	
		第1類弱勢戶 (市場租金 *0.8*12.50%)	第2類弱勢戶 (市場租金 *0.8*37.50%)	第1類弱勢戶 (市場租金 *0.9*22.50%)	第2類弱勢戶 (市場租金 *0.9*44.50%)
A級	25,000	2,500	7,200	5,063	7,200
B級	22,500	2,250	6,750	4,545	
C級	18,000	1,800	5,400	3,645	
D級	15,000	1,500	4,500	3,038	

註1:各級距含括縣市如表5

註2:簽約租金金額為無條件捨去至百位數，故B級代管第1類弱勢戶補助=20,200(簽約租金)*22.5%

註3:各級補助金額四捨五入至個位數，惟A級縣市包租案及A、B、C級縣市代管案維持每件每月最高租金補助7,200元

2. 租金受理上限：為避免縣市版及公會版受理租金上限不一致產生競合，且廠商納入過多高租金物件影響社會觀感，各直轄市、縣(市)受理租金上限擬比照租金補貼標準訂定⁵。

⁵ 依據「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」附表3規定，合理租金負擔率約為所得之百分之30至40，依住宅補貼對象一定所得及財產標準修正(草案)條文第6條第1項第1款規定，按直轄市、縣(市)最低生活費2.5倍計算其所得，再以該所得百分之30至40計算承租人合理負擔額，加計第15條修正附表二各該直轄市、縣(市)最高租金補貼金額，四捨五入至千元，為每戶每月租金上限。

表9、縣市受理物件租金上限標準

縣市	受理租金上限
臺北市	3萬9,000元
新北市、桃園市、臺中市、新竹市、新竹縣	3萬5,000元
臺南市、高雄市	2萬9,000元
臺灣省(不含新竹市、新竹縣)	2萬2,000元

(四) 居家安全相關保險費

包租包管提供與本部特約保險業者投保居家安全相關保險（至少包含住宅火險及地震基本保險或特殊事故房屋跌價補償保險），補助保費每年每屋最高為3,500元。

(五) 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。

(六) 代墊租金

代租代管提供房客因緊急事由，致生活陷於困境，經直轄市、縣(市)主管機關或住都中心會同社福主管機關評估認定無力支付租金者，且簽訂還款計畫後，得代為墊付租金（最多不得超過3個月，並以1次為限），至於對於未依還款計畫積欠墊付租金之房客，應先由業者代為催收。

(七) 糾紛爭議處理費

直轄市、縣(市)主管機關或住都中心與業者如有履約爭議、採購爭議處理或介入租賃糾紛處理，產生訴訟相關之必要費用。

四、相關配套措施

(一) 訂定社會住宅租賃契約書範本保障房東（客）及業者權益

依據本部108年9月4日函頒「社會住宅包租契約書範本」及「社會住宅轉租契約書範本」、108年12月9日函頒「社會住宅代租代管計畫委託租賃契約書範本」及「社會住宅代租代管計畫委託管理契約書範本」，供直轄市、縣(市)政府、住都中心及業者參酌使用。

(二) 訂定社會住宅包租代管出租住宅市場租金價格評定原則

市場租金價格訂定以參考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，由業者提供3家以上出租物件鄰近、相關、相同物件的租金行情資料以作為地方政府佐證之參考，或地方政府依照住都中心公告之租金水準區間表辦理，並由直轄市、縣(市)政府及住都中心自行決定備查機制。

(三)提供房東及業者專案貸款與融資管道

針對部分屋主因無力或無意願出資修繕房屋，致使屋況不佳難以出租，或隨著租賃住宅服務規模擴大，紓緩中小企業型的租屋服務業者財務壓力，自108年起有特定銀行訂定貸款辦法，提供住宅修繕及應收帳款融資的資金協助。未來房東可向該家銀行貸款修繕房屋，租金收入則為還款來源；另地方政府撥付予業者的服務費用，業者可先向銀行申請一定成數的應收帳款款項，再由地方政府依核定撥款金額匯入還款帳戶。

(四)糾紛處理與關懷訪視機制

1. 由業者服務時若有住宅租賃爭議，房東或房客得逕向直轄市、縣(市)政府或住都中心申訴。
2. 本計畫須簽立定期租約，則房客積欠租金時，業者應依租賃住宅條例第10條第1項第2款及同條第2項第1款規定，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. 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。

(五)建置社會住宅包租代管查核系統並優化相關功能

本部為推動「社會住宅包租代管計畫」，於108年規劃建置「社會住宅包租代管查核系統」，功能包括建置資料、勾稽比對及辦理核銷等功能。為利未來年度計畫之執行，並符合執行單位查核資料

之需，本系統將擴充相關機制功能及統計表單，優化各操作介面，以提升參與單位執行效率。

(六)廣告行銷與業務宣導提升政策曝光度

為讓民眾了解社會住宅包租代管的政策效益及理念，政府提供多項優惠措施及協助，以翻轉一般民眾對於自行出租的觀念，透過各類型媒體通路，如：市場運作機制成熟之網路租屋服務平台、新媒體、戶外、電視及平面及相關團體等通路資源進行廣宣，亦可透過焦點團體說明會及縣市巡迴宣導駐站，強化宣傳效果。

伍、經費需求

由中央住宅基金全額支應本計畫(110年~115年)所需經費合計105億6,949萬1,516元，項目包括包租包管、代租代管及業務處理等費用，中央撥付經費款項如表10。

表10、中央撥付計畫經費款項表

單位:新臺幣/元

	縣市版	公會版		總計
		委辦費用	營業稅	
包租包管	3,089,510,000	2,224,910,000	61,948,000	5,376,368,000
代租代管	2,888,687,400	2,056,690,500	43,776,000	4,989,153,900
業務處理費	89,600,000	67,313,920	3,365,696	160,279,616
小計	6,067,797,400	4,348,914,420	109,089,696	10,525,801,516
糾紛爭議處理費				8,000,000
業務宣傳及查核系統維管費	35,690,000			35,690,000
總計	6,103,487,400	4,348,914,420	109,089,696	10,569,491,516

一、包租代管經費編列情形

本期計畫補助項目包括住宅修繕費、開發(媒合)費、包(代)管費、居家安全相關保險費、租金補助及公證費等，採論件計酬方式辦理，依實支用。其經費配置細目如表12。實際執行狀況得依計畫戶數、經費項目及金額調整。

二、補助金額核算基準

為避免計畫執行超出預算並考量各縣市租金行情之差異，擬定以固定費用核算業者服務費用(開發費、媒合費、包管費、代管費)及4級租金補助之基準，各項獎補助房東(客)與業者之經費以不超過核定計畫之總經費為限，並視需要自行編列預算加碼補助。

三、經費及戶數勻用原則

為利計畫推動執行，直轄市、縣(市)政府及住都中心辦理包租代管之計畫戶數及經費，得於不超過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；至直轄市、縣(市)政府辦理第一、二類弱勢戶之計畫戶數及經費，亦得於不超過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。

四、代墊租金及糾紛爭議處理費

考量直轄市、縣(市)政府或住都中心與業者執行本計畫遇有支持房客墊付租金、履約爭議、採購爭議處理或介入租賃糾紛處理，以及衍生房東、房客與業者訴訟相關之必要費用，共編列1億1,200萬4,000元，由中央視案件數量及複雜程度統一撥付。

五、業務處理費

(一)縣市版

中央統籌編列8,960萬元予直轄市、縣(市)政府辦理人事審查或督導及宣傳之用，且視本計畫各年度推動業務量，第1年為媒合期，需辦理採購、物件審核、行銷推廣，並視需要訂定相關規範等作業，爰按比例核算6直轄市各640萬元，基隆市、新竹市及嘉義市各480萬元，其餘縣市各320萬元補助業務處理費。

表11、預期核撥直轄市、縣(市)業務處理費分配表

縣市	期程(核算比例)	第1年(50%)	第2年(50%)	第3年	第4年	第5年	合計
6直轄市		320萬	320萬				各640萬
基隆市、新竹市(縣)及嘉義市		240萬	240萬				各480萬
其餘縣市		160萬	160萬				各320萬
各年度作業重點		媒合期(辦理採購、審件、訂定相關規範、擴充契約)		管理期			

註:直轄市、縣(市)得依業務需要調整各年度經費比例

(二)公會版

考量公會版係住都中心偕同地方公會執行計畫，編列7,067萬9,616元人事行政作業(含營業稅)相關費用予住都中心辦理委託作業，並得統籌運用。經費編列方式如表12、13。

六、業務宣傳及查核系統維管費

中央統籌編列業務宣導費3,000萬元辦理本部包租代管宣傳與教育訓練之用。另本計畫已於108年建置包租代管查核系統，供直轄市、縣(市)政府、住都中心及租屋服務事業與本部多方諮詢、案件媒合、經費估算等管理服務，編列569萬元管理維護查核系統。

本計畫所需經費由住宅基金支應，倘計畫經費如有攢餘，得適度增加計畫戶數，又如需經費預算未及編列，擬於本計畫報奉行政院核定後，依附屬單位預算執行要點辦理。

表12、計畫經費編列表

單位：新臺幣千元

		縣市版				公會版					總計	備註
		A級 (1500 戶)	B級 (1500 戶)	C級 (5900戶)	D級 (3100戶)	A級 (1500 戶)	B級 (1500 戶)	C級 (5000戶)	D級	營業稅		
包租包 管 (20000 戶)	修繕費	45,000	45,000	177,000	93,000	45,000	45,000	150,000	0	0	600,000	1萬元/年*3(年)*各級件數
	開發費	72,000	66,000	205,200	80,600	72,000	66,000	173,600	0	15,580	750,980	費用單價*2(次)*各級件數【費用單價如表7】
	包管費	216,000	194,400	611,280	234,360	216,000	194,400	516,960	0	46,368	2,229,768	費用單價*36(個月)*各級件數【費用單價如表7】
	租金補助	130,950	121,500	382,320	167,400	130,950	121,500	324,000	0	0	1,378,620	市場租金/月*0.8(折)*36(個月)*12.5%*各級件數+市場租金/月*0.8(折)*36(個月)*37.5%*各級件數【每件最高補助額度如表8】
	居家安全保險	15,750	15,750	61,950	32,550	15,750	15,750	52,500	0	0	210,000	3,500元*3(年)*各級件數
	公證費	20,250	20,250	53,100	27,900	20,250	20,250	45,000	0	0	207,000	3,000元*3(次)*各級件數【雙北每件最高補助4,500元】
小計		499,950	462,900	1,490,850	635,810	499,950	462,900	1,262,060	0	61,948	5,376,368	
代租代 管 (20000 戶)	修繕費	45,000	45,000	177,000	93,000	45,000	45,000	150,000	0	0	600,000	1萬元/年*3(年)*各級件數
	媒合費	72,000	63,000	219,300	83,700	72,000	63,000	185,400	0	16,020	774,420	費用單價*3(次)*各級件數【費用單價如表7】
	代管費	129,600	118,800	362,880	145,080	129,600	118,800	306,720	0	27,756	1,339,236	費用單價*36(個月)*各級件數【費用單價如表7】
	租金補助	165,551	158,558	575,870	252,383	165,551	158,558	488,025	0	0	1,964,494	市場租金/月*0.9(折)*36(個月)*22.5%*各級件數+市場租金/月*0.9(折)*36(個月)*44.5%*各級件數【每件最高補助額度如表8】
	公證費	20,250	20,250	53,100	27,900	20,250	20,250	45,000	0	0	207,000	3,000元*3(次)*各級件數【雙北每件最高補助4,500元】
	代墊租金	10,125	9,113	28,674	12,555	10,125	9,113	24,300	0	0	104,004	市場租金/月*0.9(折)*3(個月)*各級件數*10%
小計		442,526	414,720	1,416,824	614,618	442,526	414,720	1,199,445	0	43,776	4,989,154	

單位：新臺幣千元

		縣市版				公會版					總計	備註
		A級 (1500 戶)	B級 (1500 戶)	C級 (5900戶)	D級 (3100戶)	A級 (1500 戶)	B級 (1500 戶)	C級 (5000戶)	D級	營業稅		A級(臺北市)：以市場租金2萬5,000元基準計算 B級(新北市)：以市場租金2萬2,500元基準計算 C級(桃園市、新竹市、新竹縣、臺中市、臺南市、高雄市)：以市場租金1萬8,000元基準計算 D級(其餘縣市)：以市場租金1萬5,000元基準計算
業務處理費	人事審查或督導作業費	6,400	6,400	35,200	41,600	3,627	3,627	15,467	0	1,136	113,456	如表 13
	公會作業費	0	0	0	0	6,371	6,371	31,853	0	2,230	46,824	
業務宣傳及查核系統維管費	業務宣傳	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,000	
	查核系統	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,690	
糾紛爭議處理費	委任律師辦理租賃訴訟案件										8,000	參考台北市律師公會章程規定撰擬函件酬金標準，每件2萬元，並以計畫戶數4萬戶1%案件量估算
小計		6,400	6,400	35,200	41,600	9,997	9,997	47,319	0	3,366	203,970	
總計		948,876	884,020	2,942,874	1,292,028	952,473	887,617	2,508,824	0	109,090	10,569,492	

註：總金額包含2萬戶後續擴充戶數金額

表13、業務處理費經費編列表

單位：新臺幣/元

縣市版			公會版					
算式	總額	費用項目	總額	算式				
6(都)*80萬 (元)*4(年)*2+4(省轄市)*60萬 (元)*4(年)*2+其他縣市*40萬(元)*4(年)*2	89,600,000	住都中心及縣市政府業務處理費	22,720,000	320萬 (元)*6(都)*(13,600/24,000)*2+240萬(元)*2(縣市)*(2,400/24,000)*2				
-	-	公會作業費	44,593,920	縣市權重*5,308,800(元)=地方公會作業費				
金額	戶數	直轄市、縣(市)	戶數	比重	金額			
6,400,000	3,000	臺北市	3,000	1.2	6,370,560			
6,400,000	3,000	新北市	3,000	1.2	6,370,560			
6,400,000	3,400	桃園市	2,200	1.1	5,839,680			
6,400,000	2,400	臺中市	2,200	1.1	5,839,680			
6,400,000	1,600	臺南市	1,600	1	5,308,800			
6,400,000	2,000	高雄市	1,600	1	5,308,800			
4,800,000	1,200	新竹市	1,200	0.9	4,777,920			
4,800,000	1,200	新竹縣	1,200	0.9	4,777,920			
4,800,000	1,000	基隆市	備註： 1. 公會作業費包含行政作業費(人事費及業務費)及行政管理費(行政作業費5%)共4年530萬8,800元，計算公式如下： (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小計：(1,264,000+63,200)×4(年)=5,308,800 2. 8縣市按權重如下： 臺北市、新北市：1.2 桃園市、臺中市：1.1 臺南市、高雄市：1 新竹市、新竹縣：0.9 3. 住都中心得統籌運用公會版業務處理費。					
4,800,000	1,000	嘉義市						
3,200,000	400	彰化縣						
3,200,000	600	苗栗縣						
3,200,000	400	南投縣						
3,200,000	400	雲林縣						
3,200,000	400	嘉義縣						
3,200,000	400	屏東縣						
3,200,000	400	宜蘭縣						
3,200,000	400	臺東縣						
3,200,000	400	花蓮縣						
3,200,000	400	澎湖縣						
89,600,000	24,000	總計				16,000		67,313,920

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、整合租金補貼，計畫逐步達標並減輕補貼負擔

有關本計畫整合租金補貼戶後，房東將無新增負擔，並可獲得租賃管理服務與稅賦減免等優惠；房客方面只需比較租金補貼與包租代管租金補助金額高低後，選擇合適之住宅補貼方案。至明年(110)租金補貼增至12萬戶條件下，配合轉軌機制建立與行銷宣傳，預期每年有8,000至1萬戶租金補貼之房東及房客移轉換約至包租代管計畫，加速達成每年推動2萬戶的計畫目標，且視房客選擇方案，計入租金補貼或包租代管之績效，亦可發揮減輕政府補貼負擔的效果。

二、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。

三、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。

四、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，108年第2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。

五、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110年起推動，視直轄市、縣(市)及住都中心開辦日期，於開辦後1年內完成媒合2萬戶(另增加2萬後續擴充戶)，後續執行管理服務，媒合期間以1年為限，惟執行媒合不足或後續擴充之數量，得經本部同意，以延長1年為原則。

二、計畫定期檢討與配套措施

本計畫公告且各直轄市、縣(市)政府開辦後2年內應檢討執行成效，並得滾動式調整計畫戶數、獎勵項目及標準或辦理方式，以利後續計畫之執行，俾得以延續推動。