

106 年度社會住宅包租代管試辦計畫
問與答

106 年 09 月

106 年度社會住宅包租代管試辦計畫 問與答

目 錄

●綜合篇.....	1
一、什麼是社會住宅？.....	1
二、什麼是社會住宅包租代管？.....	1
三、政府為什麼要採包租代管方式辦理社會住宅？.....	2
四、包租代管試辦計畫目前的推動情形如何？有哪些縣市辦理？.....	2
五、為鼓勵房東、房客加入包租代管試辦計畫，政府提供哪些優惠措施？.....	3
六、房東、房客之租金如何收取與支付？.....	3
七、所謂的市場租金如何訂定？.....	3
八、在社會住宅包租代管試辦計畫相關配套措施中，所提供的社會福利協助措施有哪些？.....	4
九、受理申請單位及聯絡窗口為何？.....	4
●房東篇.....	5
一、參加包租代管試辦計畫之房東是否應為住宅所有權人？私法人可不可以參加？.....	5
二、出租住宅是否須為合法建物？如何認定？.....	5
三、房東租約簽訂年限如何訂定？.....	5
四、房東賦稅優惠有哪些？.....	6
五、是否一定可以申請居家安全相關保險費補助？保險業者承保範圍有哪些？要如何申請居家安全險費用補助？.....	6
六、保險業者是否可以不受理房東之申請？哪些保險業者有承保居家安全險？.....	7
七、住宅修繕補助每年新臺幣 1 萬元如何計算？如何申請？.....	7
八、住宅修繕「每處」每年補助新臺幣 1 萬元，其每處之認定為何？.....	8
九、是否一定要辦理公證？公證費如何申請？.....	8
十、房東為什麼可以輕鬆收租？萬一中途想出售可以嗎？.....	8

●房客篇.....	8
一、房客僅限定於弱勢族群嗎?一般人可以提出申請嗎?.....	8
二、房客申請的資格條件是什麼?.....	9
三、房客承租住宅其租金如何計算?有提供哪些優惠措施?.....	10
四、向租屋服務事業申請承租住宅,應具備哪些文件?.....	10
五、房客承租住宅其租約簽訂年限如何訂定?.....	10
六、是否一定要辦理公證?公證費如何申請?.....	11
●業者篇.....	11
一、什麼是租屋服務事業?.....	11
二、要如何申請認定為租屋服務事業?.....	11
三、業者如何參加社會住宅包租代管試辦計畫?如何申請服務費用免營業稅?.....	12
四、業者加入包租代管試辦計畫應提供哪些服務?.....	12
五、房東向業者提出申請後,業者應做些什麼?.....	13
六、房客向業者提出申請後,業者應做些什麼?.....	13
七、租約簽訂年限如何訂定?.....	14
八、包租方案是否要向房客收取押金,押金如何處理?.....	14
九、是否一定要辦理公證?公證費如何申請補助?.....	14
十、如何協助房東申請居家安全保險費補助?有哪些保險業者承保居家安全險?.....	14
十一、住宅出租修繕費用如何申請補助?費用如何計算?.....	15
十二、住宅修繕「每處」每年補助新臺幣1萬元,其每處之認定為何?.....	15
十三、房客積欠租金時,業者應如何處理?.....	15
十四、代管方案之房客無力支付租金時,業者如何協助申請代墊租金?.....	16
●附件.....	16
附件一、包租案開發及管理流程.....	17
附件二、代管案開發及管理流程.....	18
附件三、租屋服務事業協助房東辦理保險補助流程圖.....	19

● 綜合篇

一、 什麼是社會住宅？

答：社會住宅依住宅法第 3 條第 2 款規，係指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之住宅及其必要附屬設施，目前政府推動之社會住宅主要分為以下兩種：

- (一) 新建：政府或獎勵民間直接興建社會住宅，以低於市場租金出租給所得較低的家庭、弱勢對象及就業、就學有居住需求者的住宅。
- (二) 包租代管：以活化及利用現有空屋，辦理民間租屋媒合，以低於市場租金包租或代管方式提供給所得較低家庭、弱勢對象及就業、就學有居住需求者之租屋協助。

二、 什麼是社會住宅包租代管？

答：社會住宅包租代管有兩種方案，辦理方式說明如下：

- (一) 包租：政府獎勵及補助租屋服務事業(以下簡稱業者)承租住宅，由業者與房東簽訂 3 年包租約後，於包租約期間內業者每月支付房租給該房東，再由業者以二房東的角色，將住宅轉租給房客(一定所得以下或弱勢者)，並管理該住宅(開發及管理流程詳附件 1)。
- (二) 代管：業者協助房東出租住宅給房客(一定所得以下或弱勢者)，由房東與房客簽訂租約，業者負責管理該出租的住宅(開發及管理流程詳附件 2)。
- (三) 包租與代管的差異：

辦理方式	房客資格	空置期	糾紛處理	風險評估
包租	一般戶 弱勢戶	○	1. 業者面對房東、房客。 2. 部分適用消保法。	1. 業者責任重。 2. 風險成本業者負擔。
代管	一般戶 弱勢戶	×	1. 業者協助房東、房客。 2. 部分適用消保法。	1. 業者較無責任。 2. 風險成本房東負擔。

三、政府為什麼要採包租代管方式辦理社會住宅？

答：政府採包租代管方式辦理社會住宅的理由如下：

- (一) 為保障社會經濟弱勢者及無力購屋民眾的居住權利，政府積極推動只租不售的社會住宅政策，增加住宅供給面資源，讓租屋成為購屋以外民眾的居住選擇方式之一，進而發揮租屋與購屋市場相互調控的市場均衡機制。
- (二) 包租代管與政府興建的社會住宅不同的是，除可活化及利用現有空屋外，並可減輕地方政府直接興建社會住宅財政負擔，使政府提供的住宅資源能循環利用，照顧更多的民眾。
- (三) 按照住宅法規定，社會住宅應提供至少 30%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。也就是說除了能夠幫助在市場上租不到房子的弱勢族群，例如身心障礙者、老人、低收入戶或特殊境遇家庭等等外，也同時可以照顧青年族群就學、就業階段的居住需求。
- (四) 現行住宅租賃市場上存在眾多問題，包含弱勢房客租不到適合的房子、租金價格過高租不起、承租的房子可能是違建或會漏水等等，房東也會因為租屋管理麻煩、容易有糾紛等問題，而寧願將房子閒置不出租。政府透過辦理社會住宅包租代管，除提供房東專業服務、保障租賃關係外，也協助弱勢房客解決租不到、租不起及租不好的問題。

四、包租代管試辦計畫目前的推動情形如何？有哪些縣市辦理？

- 答：(一)106 年度試辦計畫已於 106 年 4 月 18 日獲行政院同意辦理，目前 6 直轄市政府正在辦理招商徵求業者作業中，自今(106)年 8 月起台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市等 6 直轄市陸續完成招商作業後，即開始辦理，預計先行試辦 1 萬戶，執行 3 年。
- (二)6 直轄市政府開辦後，由業者開始找房東、房客，政府也會用多種管道進行宣傳，目前於內政部營建署網站首頁設立包租代管專區，6 直轄市政府亦會將申請資格及方式等相關資訊公布於該府住宅單位的網頁中

。希望有多棟房子、或年紀大、或沒時間管理、或想要作愛心的房東，及有租屋需求的民眾，可透過業者的協助，提供包租代管的服務。

五、為鼓勵房東、房客加入包租代管試辦計畫，政府提供哪些優惠措施？

答：(一)房東的優惠措施：提供專業管理、房東輕鬆收租、稅賦減免(房屋稅、地價稅、綜合所得稅)、修繕補助等；另包租方案增加居家安全相關保險費用補助。

(二)房客的優惠措施：政府補助租金差額及公證費，減輕房客租屋負擔，並享有穩定的居住環境。

六、房東、房客之租金如何收取與支付？

答：(一)包租：業者以市場租金 8 折與房東簽訂包租約 3 年，並轉租房客。

房東：按月向業者收取市場租金 8 折之房租。

房客：一般戶：以市場租金 8 折支付業者。

弱勢戶：依弱勢條件(社會或經濟弱勢戶)以市場租金的 7 折或 5 折支付業者，至弱勢戶之租金差額 1 折或 3 折由政府補助並經由業者轉交房東。

(二)代管：房東與房客經業者媒合承租雙方簽訂租約(至少 1 年)。

房東：業者向房客(含政府之租金補助)收取市場租金 9 折之租金後，按月轉交房東租金。

房客：一般戶：以市場租金 9 折交付業者。

弱勢戶：依弱勢條件(社會或經濟弱勢戶)以 7 折或 5 折的市場租金交付業者，至弱勢戶之租金差額 2 折或 4 折由政府補助並經由業者轉交房東。

七、所謂的市場租金如何訂定？

答：業者負責提供 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佐證，作為地方政府審核依據，地方政府並自行決定審查機制。

八、在社會住宅包租代管試辦計畫相關配套措施中，所提供的社會福利協助措施有哪些？

答：(一)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。

(二)代管方案之房客因緊急事由，致生活陷於困境，經直轄市主管機關會同社政主管機關評估認定無力支付租金者，且簽訂還款計畫後，得由政府代為墊付租金(最多不得超過3個月，並以1次為限)。

九、受理申請單位及聯絡窗口為何？

答：6直轄市政府聯絡資訊如下，或請上內政部營建署網站首頁(網址：

<http://www.cpami.gov.tw>)右側→「快捷服務」→「包租代管專區」查詢相關資訊。

直轄市	受理單位	電話	地址
台北市政府	都市發展局 (住宅企劃科)	(02)27772186 轉 2514	臺北市中山區南京東路3段168號18樓
新北市政府	城鄉發展局 (住宅發展科)	(02)29603456 轉 7082	新北市板橋區中山路1段161號11樓
桃園市政府	住宅發展處 (住宅規劃科)	(03)3298600 轉 306	桃園市龜山區自強南路105號
台中市政府	住宅發展工程處 (住宅服務科)	(04)22289111 轉 69305	臺中市西區民權路99號
台南市政府	都市發展局 (都市更新科)	(06)2991111 轉 7092	永華市政中心：臺南市安平區永華路二段6號9F 民治市政中心：臺南市新營區民治路36號(世紀大樓6F)
高雄市政府	都市發展局 (都市發展處)	(07)3368333 轉 2670、2660	高雄市苓雅區四維三路2號6樓

●房東篇

一、參加包租代管試辦計畫之房東是否應為住宅所有權人?私法人可不可以參加?

答：房東應為住宅所有權人，住宅所有權人可以為自然人或私法人(例如：公司)。

二、出租住宅是否須為合法建物?如何認定?

答：(一)依據「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」，合法建物之規定如下：

1. 出租之住宅須為合法建物。
2. 合法建物之認定，須由房東提供該出租住宅之建築物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建築物登記資料，應符合下列情形之一：
 - (1)主要用途登記含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣。
 - (2)主要用途均為空白，依房屋稅單或稅捐單位證明文件得認定該建築物全部為住宅使用。
 - (3)非位於工業區或丁種建築用地之建築物，其主要用途登記為「商業用」、「辦公室」、「一般事務所」、「工商服務業」、「店舖」或「零售業」，依房屋稅單或稅捐單位證明文件得認定該建築物全部為住宅使用。
 - (4)不符合前三項規定者，須提出合法房屋證明或經直轄市主管機關協助認定實施建築管理前已建造完成之建築物文件。

(二)有關出租住宅須為合法建物規定，若 6 直轄市主管機關另有規定者，從其規定。

三、房東租約簽訂年限如何訂定?

答：106 年包租代管計畫執行 3 年，以下就房東選擇包租或代管方案簽訂租約年

限分別說明：

- (一) 房東選擇包租方案：房東與業者簽訂包租約，包租約年限為3年。業者包租期間再與房客簽訂轉租約，轉租約年限至少1年，轉租約期滿後，房客可再與業者續租，租期最長2年，即業者與房客之轉租約租期最長3年。
- (二) 房東選擇代管方案：由業者辦理媒合租屋，房東與房客簽訂租約，其租約年限至少1年，租約期滿後，房東與房客可再協議續約，租期最長2年，即房東與房客之租約租期最長3年。

四、房東賦稅優惠有哪些？

答：依住宅法第22、23條規定，加入包租代管試辦計畫之房東可享有房屋稅、地價稅、綜合所得稅等相關賦稅優惠。優惠如下：

- (一) 綜合所得稅：每屋每月租金收入新臺幣1萬元以下可免納綜合所得稅，其租金收入超過新臺幣1萬元部分，房屋必要損耗所支出費用亦可再減除百分之六十。
- (二) 房屋稅、地價稅：屬地方稅，直轄市、縣(市)政府得予適當減免，6直轄市政府刻正訂定優惠稅率自治條例中，並自公告後實施。

五、是否一定可以申請居家安全相關保險費補助？保險業者承保範圍有哪些？要如何申請居家安全險費用補助？

答：(一)不一定。居家安全相關保險的補助對象為包租方案的房東；保險業者基於業務自主、成本考量、契約自主及房東之出租住宅目前是否有居家安全相關保險等因素，對於是否核保、保險額度及範圍，由保險業者與房東協議定之。

(二)承保範圍：可包含住宅火災及地震基本保險或特定事故相關保險。

(三)居家安全保險費用補助申請方式如下：

1. 房東選擇包租方案與業者簽訂包租約。
2. 業者協助房東向保險業者投保居家安全險。

3. 房東先行繳納保險費予保險業者。
4. 由業者協助房東檢具保險費申請書、保險單影本、保險單收據及房東存摺影本等文件，向直轄市主管機關申請補助，每年每件最高補助金額為新臺幣 3,500 元。申請流程詳附件 3。

六、保險業者是否可以不受理房東之申請?哪些保險業者有承保居家安全險?

答：(一)保險業者可以不受理。保險業者基於業務自主、成本考量、契約自主及住宅所有權人目前是否有居家安全相關保險等，對於是否核保、保險額度及範圍，由房東與保險業者協議定之。

(二)有意願提供居家安全險之保險業者名單，請上內政部營建署網站首頁(網址：<http://www.cpami.gov.tw>)右側→「快捷服務」→「包租代管專區」查詢相關資訊。

七、住宅修繕補助每年新臺幣 1 萬元如何計算?如何申請?

答：(一)依據「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」規定如下：

1. 住宅每處每年以實際修繕金額核計，每年補助最高新臺幣 1 萬元，並得逐年申請住宅出租修繕費用補助至契約終止日，修繕費用超過每年補助新臺幣 1 萬元部分，則依民法及租約相關規定辦理。
2. 申請住宅修繕補助，依據「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」規定，應檢具下列文件向 6 直轄市政府提出申請：
 - (1) 住宅修繕申請書。
 - (2) 住宅所有權人修繕同意書。
 - (3) 租賃契約影本。
 - (4) 修繕後之照片。
 - (5) 修繕住宅之原始憑證(統一發票或收據)正本。

(二)有關住宅修繕補助費用之計算及申請規定，若 6 直轄市主管機關另有

規定者，從其規定。

八、住宅修繕「每處」每年補助新臺幣 1 萬元，其每處之認定為何？

答：「每處」之認定以每個門牌一處為認定原則。

九、是否一定要辦理公證？公證費如何申請？

答：(一)房東選擇包租方案，與業者簽定租約，如欲辦理公證，政府不補助公證費。

(二)房東選擇代管方案，由房客與房東自行決定。因租約公證所產生之強制效力，始於租約結束之後，故不強制規定須辦理公證。

(三)房東選擇代管方案辦理公證，其公證書應載明逕受強制執行。至補助之公證費由業者檢附租約及公證費申請書等相關文件，向 6 直轄市主管機關提出申請。

十、房東為什麼可以輕鬆收租？萬一中途想出售可以嗎？

答：(一)房東採包租方式出租住宅，業者向房東以市場租金 8 折承租住宅，並簽訂 3 年包租約，於包租期間(3 年)由業者每月支付房東租金，並由業者管理該住宅，房東每個月可輕鬆穩定收租。

(二)可以。房東若中途將該住宅售出，依據民法第 425 條及租約規範辦理。

●房客篇

一、房客僅限定於弱勢族群嗎？一般人可以提出申請嗎？

答：(一)房客身分不限定於弱勢族群，一般人也可以提出申請，但一定所得以上的房客是不符合申請資格。

(二)依據住宅法第 4 條規定，社會住宅應提供至少 30% 以上比率出租給經濟

或社會弱勢者，另提供一定比率給未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。因加入包租代管的住宅也是社會住宅的一種，亦須遵循該規定辦理。

二、房客申請的資格條件是什麼？

答：(一)對於加入包租代管試辦計畫的房客，其基本申請資格如下：

1. 符合住宅法第 4 條規定之經濟或社會弱勢條件如下：

- (1) 低收入戶或中低收入戶。
- (2) 特殊境遇家庭。
- (3) 育有未成年子女三人以上。
- (4) 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。
- (5) 六十五歲以上之老人。
- (6) 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
- (7) 身心障礙者。
- (8) 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。
- (9) 原住民。
- (10) 災民。
- (11) 遊民。
- (12) 其他經主管機關認定者。

2. 提供一定比率給未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。

3. 符合住宅法第 25 條第 1 項規定，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。

(二)至於包租代管房客詳細的申請資格、程序、分級收費及其他應遵行事項的規定，由直轄市政府依據各地方情形另外訂定。詳情請向 6 直轄市政府住宅單位洽詢。

三、房客承租住宅其租金如何計算？有提供哪些優惠措施？

答：(一)有關房客承租包租代管試辦計畫之出租住宅，其租金計算方式如下

1. 包租：業者向房東以市場租金 8 折承租住宅 3 年，轉租一般戶、弱勢戶之租金如下：

(1) 一般戶：以市場租金 8 折支付業者。

(2) 弱勢戶：依弱勢條件(社會或經濟弱勢戶)以市場租金的 7 折或 5 折支付業者，至弱勢戶之租金差額 1 折或 3 折由政府補助並經由業者轉交房東。

2. 代管：房東與房客經業者媒合後簽訂租約(至少 1 年)。

(1) 一般戶：以市場租金 9 折交付業者。

(2) 弱勢戶：依弱勢條件(社會或經濟弱勢戶)以市場租金的 7 折或 5 折交付業者，至弱勢戶之租金差額 2 折或 4 折由政府補助並經由業者轉交房東。

(二)房客加入包租代管計畫後，政府補助租金差額及公證費，減輕房客租屋負擔，並享有穩定的居住環境。

四、向租屋服務事業申請承租住宅，應具備哪些文件？

答：6 直轄市政府所定房客資格條件不一，為因地制宜，除申請人國民身分證影本須具備外，其餘申請文件依 6 直轄市規定辦理。

五、房客承租住宅其租約簽訂年限如何訂定？

答：106 年包租代管計畫執行 3 年，房客承租之包租代管的住宅，其租約年限會因房東選擇「包租」或「代管」方案，而有不同的租約年限，以下分別說明：

(一) 房東採包租方案：房東與業者簽訂包租約，包租約年限為 3 年。業者包租期間可再與房客簽訂轉租約，轉租約年限至少 1 年，轉租約期滿後，房客可再與業者續租，租期最長 2 年，即業者與房客之轉租約租期最長 3 年。

- (二) 房東選擇代管方式：由業者媒合租屋案件，由房東與房客簽訂租約，其租約年限至少 1 年，租約期滿後，房東與房客可再協議續約，租期最長 2 年，即房東與房客之租約租期最長 3 年。

六、是否一定要辦理公證?公證費如何申請?

答：(一)不一定。因租約公證所產生之強制效力，始於租約結束之後，故不強制規定房客選擇包租或代管方案須辦理公證。

- (二)如欲申請公證費補助，其公證書應載明逕受強制執行。至補助之公證費由業者檢附租賃契約及公證費申請書相關文件，向 6 直轄市主管機關提出申請。

●業者篇

一、什麼是租屋服務事業?

答：依據「租屋服務事業認定及獎勵辦法」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。

二、要如何申請認定為租屋服務事業?

答：(一)申請資格

1. 立案之社會團體或財團法人，其章程明定辦理社會福利或住宅相關業務。
2. 不動產租售業、不動產經紀業或其他相關服務業。

- (二)具有上述資格者，於直轄市、縣(市)政府網站，或內政部營建署網站首頁專區下載並填具申請表，並檢附下列文件，向直轄市、縣(市)主管機關提出申請。

1. 立案之社會團體或財團法人：立案證書及其章程影本。

2. 不動產經紀業：經直轄市、縣(市)地政主管機關許可及設立備查之證明文件影本。
3. 不動產租售業或其他相關服務業：公司或商業登記證明文件影本。
4. 其他經主管機關認定之證明文件。

(三)經直轄市、縣(市)主管機關審查後，核發租屋服務事業認定函。

(四)經直轄市、縣(市)主管機關認定之租屋服務事業，應公告之。

三、業者如何參加社會住宅包租代管試辦計畫?如何申請服務費用免營業稅?

答：(一)業者需先向各直轄市政府申請取得租屋服務事業認定函。

(二)依政府採購法及各直轄市政府辦理之「社會住宅包(代)租代管計畫委託專業服務案」之招標文件規定，向該直轄市政府投標。

(三)各直轄市政府依政府採購法規定，完成決標簽約之廠商，即可辦理包租代管計畫之相關業務，並按計畫內容採「論件計酬」方式補助業者相關服務費用。

(四)業者之服務費用得直接開立免(營業)稅之發票，之後再由各地國稅局視需要逐案審查，無需特別提出服務費用免營業稅之申請。

四、業者加入包租代管試辦計畫應提供哪些服務?

答：業者承攬各直轄市政府辦理之「社會住宅包(代)租代管計畫委託專業服務案」後，提供之服務項目如下：

- (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。
- (五) 協助收取租金。
- (六) 協助租屋契約公證。
- (七) 租屋修繕諮詢。
- (八) 租屋搬遷諮詢。

- (九) 住宅出租修繕獎勵諮詢。
- (十) 租屋糾紛諮詢。
- (十一) 其他租屋相關諮詢。
- (十二) 其他經主管機關認定或契約載明之服務項目。

五、房東向業者提出申請後，業者應做些什麼？

答：(一)依據「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」規定，業者於受理出租人申請後應辦事項如下：

1. 文件審核：業者受理房東申請出租住宅案件後，應於七日內完成文件審核，對於文件不齊應為補正者，應一次通知限期補正；逾期不補正或仍不符相關規定者，不予受理。
2. 資格審查：經審查符合資格者，於七日內會同房東進行屋況確認及辦理後相關租屋事宜。

(二)有關業者於受理出租人申請後應辦事項，若 6 直轄市主管機關另有規定者，從其規定。

六、房客向業者提出申請後，業者應做些什麼？

答：(一)依據「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」規定，業者受理房客申請承租住宅後應辦事項如下：

1. 確認房客符合 6 直轄市政府所定資格，例如：申請人及其家庭成員之年所得、動產及不動產。
2. 確認房客未享有內政部辦理之租金補貼，且未承租政府興辦之出租住宅；或房客於申請時切結同意放棄已取得內政部辦理之租金補貼或承租政府興建之國民住宅或社會住宅者。
3. 以上資格符合者始得辦理後續相關租屋事宜。

(二)有關業者受理房客申請承租住宅後應辦事項，若 6 直轄市主管機關另有規定者，從其規定。

七、租約簽訂年限如何訂定？

答：以下就房東採包租或代管方案簽訂租約年限分別說明：

- (一) 房東採包租方案：房東與業者簽訂包租約，包租約年限為 3 年。業者包租期間可再與房客簽訂轉租約，轉租約年限至少 1 年，轉租約期滿後，房客可再與業者續租，租期最長 2 年，即業者與房客之轉租約租期最長 3 年。
- (二) 房東選擇代管方案：由業者媒合租屋案件，房東與房客簽訂租約，其租約年限至少 1 年，租約期滿後，房東與房客可再協議續約，租期最長 2 年，即房東與房客之租約租期最長 3 年

八、包租方案是否要向房客收取押金，押金如何處理？

答：包租方案係由業者擔任二房東，向房客收取之押金由業者自行處理。

九、是否一定要辦理公證？公證費如何申請補助？

- 答：(一)房東選擇包租方案，與業者簽定租約，如欲辦理公證，政府不補助公證費。
- (二)房東選擇代管方案，由房客與房東自行決定。因租賃契約公證所產生之強制效力，始於租賃契約結束之後，故不強制規定須辦理公證。
- (三)代管方案辦理公證，其公證書應載明逕受強制執行。至補助之公證費由業者檢附租賃契約及公證費申請書相關文件，向 6 直轄市主管機關提出申請。

十、如何協助房東申請居家安全保險費補助？有哪些保險業者承保居家安全險？

答：(一)居家安全保險費用補助申請方式如下：

1. 業者協助房東填具居家安全相關保險費申請書，並請房東檢附保險單影本、保險收據、房東存摺影本。
2. 業者協助向 6 直轄市主管機關申請居家安全相關保險費補助。補助保險費最高為每年每處新臺幣 3,500 元，申請流程詳附件 3。

3. 保險業者基於業務自主、成本考量、契約自主及房東之出租住宅目前是否有居家安全相關保險等因素，對於是否核保、保險額度及範圍，由保險業者與房東協議定之。

(二)有關有意願提供居家安全險之者保險業者名單，請上內政部營建署網站首頁(網址：<http://www.cpami.gov.tw>)右側→「快捷服務」→「包租代管專區」查詢相關資訊。

十一、住宅出租修繕費用如何申請補助?費用如何計算?

答：(一)依據「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」規定，應檢具下列文件向 6 直轄市政府提出申請：

1. 住宅修繕申請書。
2. 住宅所有權人修繕同意書。
3. 租賃契約影本。
4. 修繕後之照片。
5. 修繕住宅之原始憑證(統一發票或收據)正本。

(二)住宅每處每年以實際修繕金額核計，最高補助新臺幣 1 萬元，並得逐年申請住宅出租修繕費用補助至租約終止日，最多申請至新臺幣 3 萬元。

(三)有關住宅修繕補助費用之計算及申請規定，若 6 直轄市主管機關另有規定者，從其規定。

十二、住宅修繕「每處」每年補助新臺幣 1 萬元，其每處之認定為何?

答：故「每處」之認定以每個門牌一處為認定原則。

十三、房客積欠租金時，業者應如何處理?

答：如遇房客積欠租金時，業者應依民法第 440 條第 2 項規定「租賃物為房屋者，……，遲延給付逾二個月時，始得終止租約。」辦理，其程序如下：

(一)業者應訂定相當期限催告繳清租金欠額。

(二) 房客仍未於期限內繳清，由業者評估是否屬惡意欠租。

1. 若屬惡意欠租者：依上述民法規定終止租約，並依公證法規定逕送強制執行。

2. 若因有緊急危難事由而欠租者：

(1) 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。

(2) 代管方案之房客，業者應協助房客向政府申請代墊租金。

十四、代管方案之房客無力支付租金時，業者如何協助申請代墊租金？

答：房客因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金者，得向各直轄市政府申請代墊租金予房東，其程序如下：

(一) 檢具文件申請：檢具事實證明文件，向該直轄市主管機關申請。

(二) 無力支付租金認定：由該直轄市主管機關會同社政主管機關辦理。

(三) 簽訂還款計畫：房客經評估認定符合申請條件者，應與該直轄市主管機關簽訂還款計畫。

(四) 代墊租金：經該直轄市主管機關審核通過後，由租屋服務事業於租賃期限內撥付代墊租金最多不得超過三個月，並以一次為限。

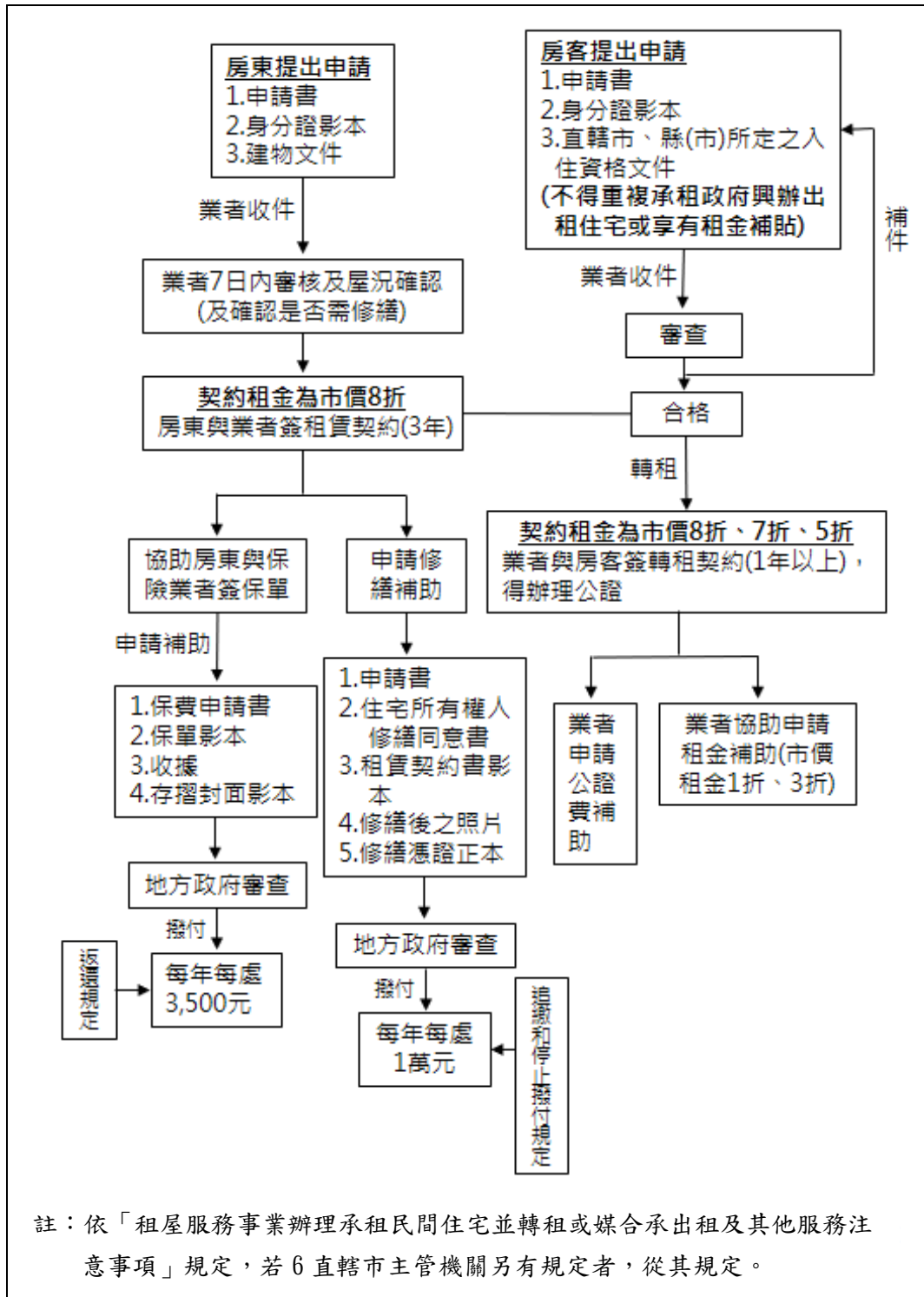
●附件

附件一、包租案開發及管理流程

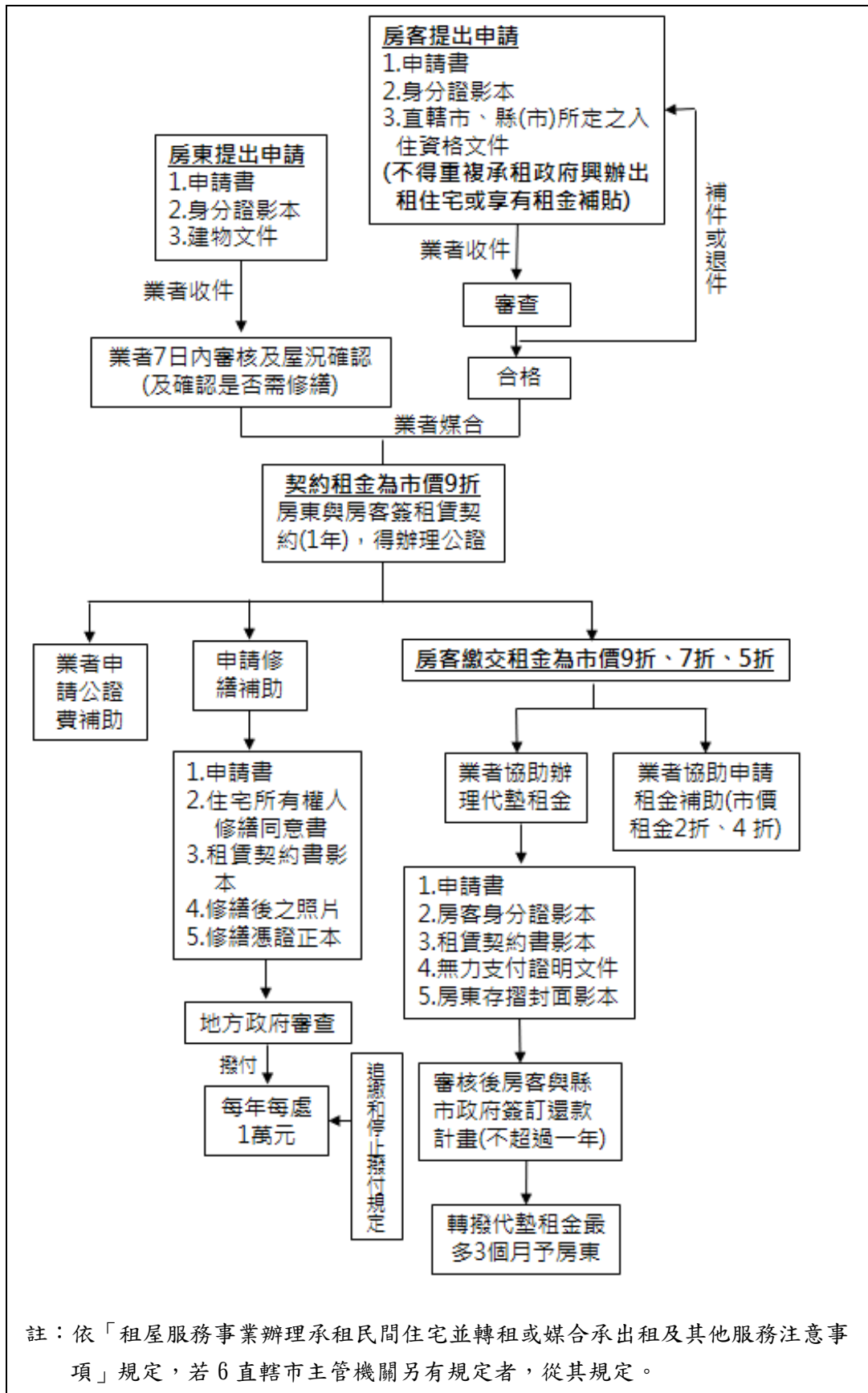
附件二、代管案開發及管理流程

附件三、租屋服務事業協助房東辦理保險補助流程圖

附件一、包租案開發及管理流程



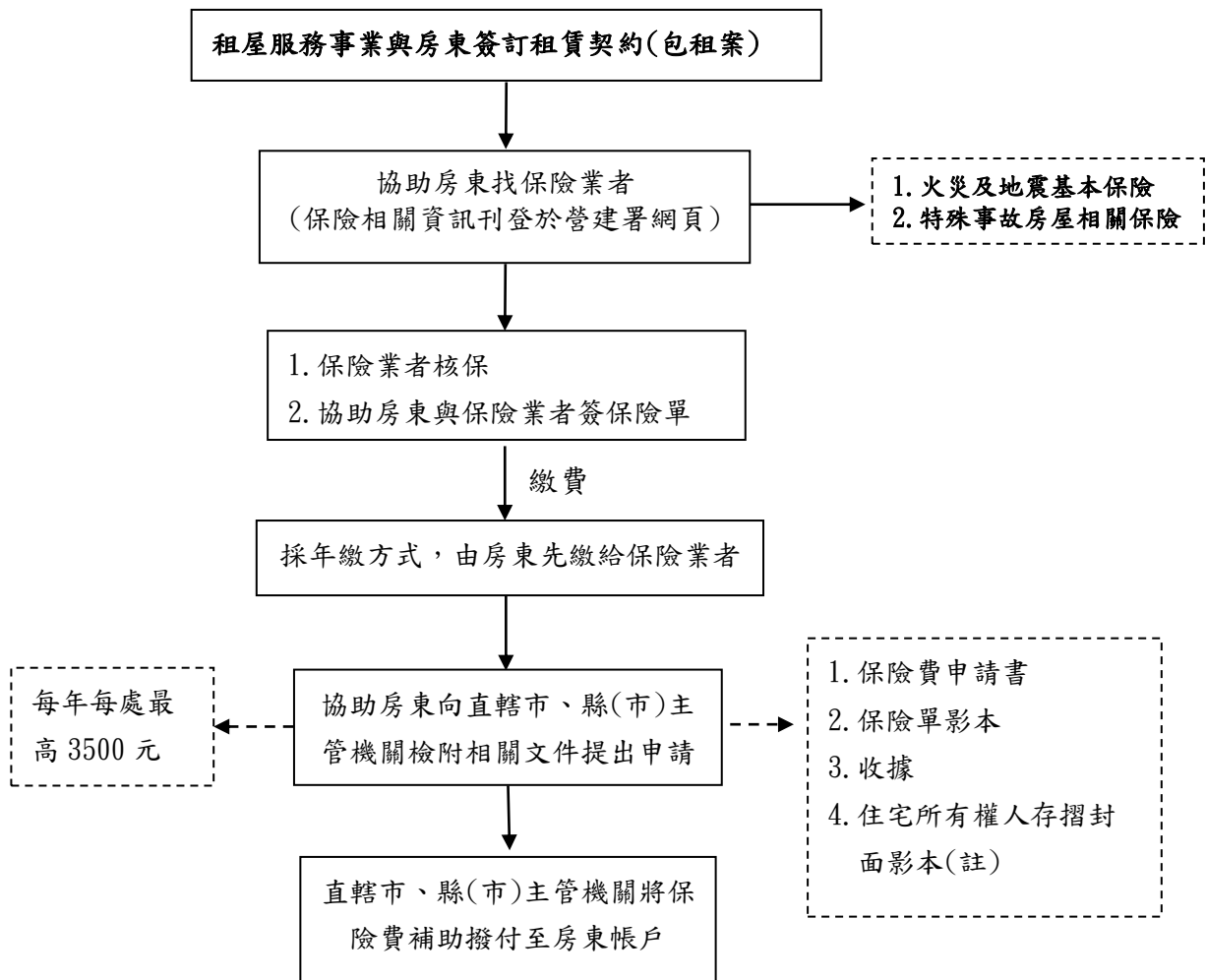
附件二、代管案開發及管理流程



註：依「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」規定，若 6 直轄市主管機關另有規定者，從其規定。

附件三、租屋服務事業協助房東辦理保險補助流程圖

- 一、申請對象：包租案之住宅所有權人。
- 二、居家安全相關保險承保範圍：至少包含住宅火災及地震基本保險或房屋相關保險。



註：依「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」規定，若 6 直轄市主管機關另有規定者，從其規定。