

## 問與答-房東篇

### Q1 參加包租代管第三期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)。

### Q2 哪些住宅不得加入社會住宅包租代管計畫?

答：(一) 住宅已出租予現領受政府相關租金補貼措施之承租戶者，但申請時承租戶有切結同意放棄已領取租金補貼者及屬於包租代管及租金補貼整合案件者，不在此限。

(二) 租賃契約之承租人與出租人或租賃房屋所有權人具有直系親屬關係(直系親屬包括直系血親與直系姻親)者。

(三) 林口 A7 及板橋浮洲合宜住宅，但預告登記塗銷者不在此限。

(四) 住宅或土地所有權人為中華民國、直轄市、縣(市)、鄉(鎮、市)、公法人等非民間私有住宅。

### Q3 出租住宅是否須為專供出租之合法建物? 如何認定?

答：依據「社會住宅包租代管第三期計畫執行要點」第 9 點規定，本計畫之租賃住宅，其出租人以自然人或私法人為限，並應符合下列規定：

(一) 建物所有權狀影本、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所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。
3. 非位於工業區或丁種建築用地之建物，其主要用途為「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所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。
4. 非位於工業區或丁種建築用地之建物，申請人出具主管建築機關核可作第一目用途使用及免辦理變更使用執照之相關證明文件者，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。

(二) 不得為違法出租者。

(三) 租賃契約之出租人不得為承租人之家庭成員，且承租人不得與出租人或租賃房屋所有權人具有直系親屬關係。

(四) 市場租金每月上限依其門牌地址規定如下：

1. 臺北市：每月新臺幣三萬九千元。
2. 新北市、桃園市、臺中市、新竹市及新竹縣：每月新臺幣三萬五千元。
3. 臺南市及高雄市：每月新臺幣二萬九千元。
4. 其他縣市：每月新臺幣二萬二千元。
5. 主管機關另有規定者，從其規定。

(五) 不得為社會住宅、合宜住宅及政府興辦之出租住宅。

(六) 應以一門牌為一租賃住宅出租，不得分租。但該租賃住宅曾為社會住宅 包租代管第一期或第二期計畫租賃住宅者，不在此限。 以未保存登記之建築物，提出合法房屋證明或經直轄市、縣

(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，不受前項第一款規定之限制。申請人得檢附相關文件證明租賃住宅範圍全部僅供居住使用，經直轄市、縣(市)主管機關認定者，不受第一項第一款第二目至第四目有關房屋稅單或稅捐單位證明文件全部按住家用稅率課徵房

屋稅之限制。

#### Q4 房東租約簽訂年限如何訂定？

答：社會住宅包租代管第三期計畫執行3年，租賃住宅加入本計畫之第1日(租賃契約起租日)起算，合計不得超過3年，以下就房東選擇包租或代管方案，在簽訂租約年限之規定分別說明：

(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。

(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，其租約年限為1年，租約到期得再續約，每次續約租期仍以1年為限。

#### Q5 已經出租中的物件是否可以加入計畫？

答：可以，但出租中之租賃住宅及承租人，皆須符合「社會住宅包租代管第三期計畫執行要點」之規定。並由房東自行選擇加入本計畫之包租或代管方案後，由房東與業者或房客重新簽訂契約，相關辦理方式依房東擇定之方案規定辦理。

#### Q6 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1萬5,000元以下可免納綜合所得稅，其租金收入超過新臺幣1萬5,000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，授權直轄市、縣(市)政府制定賦稅優惠自治條例，得予適當減免，相關賦稅優惠可洽各直轄市、縣(市)政府查詢。

#### Q7 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：應包含住宅火災、地震基本保險及特定事故相關保險。

(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. 業者應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。
5. 業者應協助房東與保險業者於簽訂包租契約次日起30日內簽訂居家安全相關保險契約，該保險業者以中央主管機關公告者為限，始得申請補助。

#### Q8 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，請上內政部不動產資訊平台首頁(網址：

<https://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>)→「社會住宅」查詢相關資訊。

### Q9 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「社會住宅包租代管第三期計畫執行要點」第 6 點，規定如下：

1. 住宅每處每年以實際修繕金額核計，每處以門牌認定，每年以實際修繕金額核計，最高補助新臺幣一萬元，最長補助三年，三年共計最高補助獎勵新臺幣三萬元，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「社會住宅包租代管第三期計畫執行要點」第 36 點規定，應檢具下列文件，由業者協助向直轄市、縣（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：應為領有營利事業統一編號之公司或商號所開立之統一發票或免用統一發票商號所開立之收據正本或影本。

(二) 申請住宅出租修繕費用之設施設備項目：

1. 租賃契約、包租契約及轉租契約之租賃標的現況確認書載明之附屬設備項目。
2. 出租人換修出租住宅必要之設施設備。
3. 符合修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法第八條所定修繕之設施設備項目，並不受該條第二項規定之限制。

(三) 租賃住宅未裝置住宅用火災警報器、屋內滅火器及其熱水器未裝置符合規定之強制排氣設備者，出租人於租賃契約或轉租契約之起租日前後二個月裝設者，其費用得以修繕費用補助之。但應於租賃契約或轉租契約之租賃期間提出申請。

(四) 申請修繕之設施設備項目不得影響建築物結構安全與違反建築法及消防法等公共安全相關規定。

(五) 包租方案應自出租人與租屋服務事業包租契約之起租日起始得修繕，並於簽訂轉租契約後，於轉租契約之租賃期間內提出申請，代管方案應自出租人與承租人租賃契約之起租日起始得修繕，並於租賃期間內提出申請。但於租賃契約或包租契約之租賃期間內提前終止租賃契約或包租契約者，經查證提前終止租賃契約或包租契約之事由屬可歸責於出租人者，直轄市、縣（市）主管機關應自該租賃契約或包租契約提前終止日之次日起，按該租賃契約或包租契約之契約日數比例核給住宅出租修繕獎勵費補助，溢領者，應由租屋服務事業協助向出租人追繳，並繳還直轄市、縣（市）主管機關。

### Q10 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。

### Q11 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，與業者簽定包租契約，雙方可協議是否辦理公證。但不補助公證費。但業者與承租人簽訂轉租契約應辦理公證，並得申請補助公證費。

(二) 房東選擇代管方案，租賃契約租賃雙方同意不辦理公證者，得不辦理公證。但應於租賃契約書載明不辦理公證之事由。租賃契約書載明不辦理公證者，視同自願放棄申請補助公證費之權益。

(三) 前二項辦理公證者，應於公證書應載明逕受強制執行。

### Q12 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。

### Q13 包租代管第三期計畫目前辦理的縣市有哪些?辦理情形如何?

答：為提供民眾更多的租屋選擇，110 年 1 月 13 日經行政院核定以縣市版及公會版的方式辦理，說明如下：

(一) 縣市版：6 直轄市、基隆市、苗栗縣、新竹市、新竹縣、嘉義市、嘉義縣、雲林縣、屏東縣、宜蘭縣、花蓮縣等共計 16 個縣(市)政府及業者辦理，110 年 5 月起陸續開辦(新北市、臺北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、基隆市、新竹市、新竹縣、苗栗縣、屏東縣、宜蘭縣、雲林縣、嘉義市、嘉義縣已開辦)。

(二) 公會版：國家住宅及都市更新中心及 6 直轄市租賃公會及業者辦理。(公會版已開辦)

#### 第三期社會住宅包租代管計畫辦理機關彙整表

項目	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	基隆市、新竹市、新竹縣、苗栗縣、屏東縣、宜蘭縣、雲林縣、嘉義市、嘉義縣
縣市版	V	V	V	V	V	V	V
公會版	V	V	V	V	V	V	不辦理

註：打「V」表示辦理第三期計畫，惟視招募業者的進度，陸續開辦。

(三) 其餘縣(市)政府因未申請辦理，未列入本計畫，故房東之出租住宅及房客有租屋需求位於未申請辦理之縣市，無法向該縣(市)政府申請辦理。已開辦第三期計畫的縣市版或公會版，由業者開始找房東、房客，另新增包租代管整合租金補貼方案、身障者或 65 歲以上長者換居方案等精進措施，政府將會透過多種管道進行宣傳。

### Q14 長者或身心障礙者換居的資格條件為何?

答：應以一門申請人或家庭成員為身心障礙者或六十五歲以上老人，符合直轄市、縣(市)主管機關規定之承租資格，並承租符合其居住需求之租賃住宅，且於該直轄市、縣(市)持有一戶自有住宅者，得申請換居將自有住宅出租。

前項身心障礙，以身心障礙類別為第七類神經、肌肉、骨骼之移動相關構造及其功能 b710b、b730b、b735、b765、s750 或 s760 者為限。申請人或家庭成員依第一項規定出租之自有住宅及承租之租賃住宅應坐落於同一直轄市、縣(市)，並為同一業者辦理，且承租租賃住宅以有電梯之住宅、無電梯住宅一樓或二樓為限。申請人承租租賃住宅後以一般戶資格認定。