

問與答-房客篇

Q1 房客僅限定於弱勢族群嗎?一般人可以提出申請嗎?

答：房客身分並不限定於弱勢族群，只要符合「社會住宅包租代管第三期計畫執行要點」第 21 點規定之民眾皆可以一般戶資格提出申請，規定如下：

(一) 中華民國國民，且符合下列規定之一：

1. 已成年。
2. 未成年已結婚。
3. 未成年，已於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家。
4. 年滿十八歲，且經法定代理人或監護人同意者。

(二) 申請人及家庭成員均無自有住宅。

(三) 申請人及家庭成員之所得及財產應低於住宅補貼對象一定所得及財產標準附表一所定家庭年所得、每人每月平均所得、申請自建、自購住宅貸款利息補貼者動產限額及不動產限額。但遭受家庭暴力或性侵害需與相對人分居者，申請人得提出切結書或離婚訴訟等相關文件，切結不併入計算或審查家庭暴力或性侵害相對人及其配偶或直系親屬之年所得、財產、接受之政府住宅補貼及評點權重。相對人之配偶或直系親屬，不包含申請人本人。

(四) 申請人為在地服務現任職務之最高職務列等在警正四階或相當於該職務列等以下之警消人員，不受前款規定之限制。

(五) 申請人或家庭成員依前點第一項規定申請承租者，不受第三款規定之限制。

(六) 申請時申請人及家庭成員均未接受政府其他住宅補貼，或申請人及家庭成員正接受政府其他租金補貼、為社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶，經申請人及家庭成員切結於起租日起自願放棄原租金補貼、承租社會住宅或政府興辦之出租住宅。但租金補貼整合案件之承租人，不在此限。

Q2 弱勢戶房客申請的資格條件是什麼?

答：(一) 符合「社會住宅包租代管第三期計畫執行要點」第 22 點規定之民眾為一般戶，一般戶符合下列規定者，區分為第一類弱勢戶及第二類弱勢戶：

1. 符合住宅法第 4 條第 2 項第 2 至 12 款身分之一者，為第一類弱勢戶：

- (1) 特殊境遇家庭。
- (2) 育有未成年子女三人以上。
- (3) 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。
- (4) 六十五歲以上之老人。
- (5) 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
- (6) 身心障礙者。
- (7) 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。
- (8) 原住民。
- (9) 災民。
- (10) 遊民。
- (11) 因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。
- (12) 其他經主管機關認定者。

2. 符合住宅法第 4 條第 2 項第 1 款身分者，為第二類弱勢戶：收入戶或中低收入戶。

Q3 房客無親屬關係，是否可申請承租?

答：依據「社會住宅包租代管第三期計畫執行要點」第 30 點規定，申請人與非家庭成員或無親屬關係者得以共住方式申請承租住宅，並依下列規定辦理：

(一) 申請人與每位共住者應各別辦理身分資格審查；租金應由申請人與共住者平均分攤，申請人或共住者符合第一類或第二類弱勢戶規定者，應給予其租金補助。

(二) 租賃契約內應載明租金總額及申請人與每位共住者應負擔之租金，並分別於租賃契約簽名或蓋章。

(三) 租賃期間部分共住者遷離者，申請人應以書面向直轄市、縣（市）主管機關提出共住者變更之申請，由其餘共住者另覓符合資格者共住。

(四) 部分共住者遷離，未覓得符合資格者共住前，其租賃契約書應重新簽約，並由申請人與其餘共住者平均負擔租金，不得主張遷離而減免租金。

(五) 部分共住者遷離，經覓得符合資格者共住者，其租賃契約書應重新簽約，租金應由申請人與所有共住者平均負擔。

(六) 共住戶因部分共住者遷離重新簽約者，不再補助公證費。

Q4 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(承租人等同享受市場租金 20%)。

(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. 代租：房東與房客經業者媒合後簽訂租約(每次簽約租期 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。

Q5 房客租金補助有多少？

答：包租方案以市場租金 8 折或代管方案以市場租金 9 折為簽約租金承租外，弱勢戶政府另給予租金補助，其補助標準各直轄市、縣（市）每件每月最高租金補助不得超過下列金額如下表：

(一) 一般戶：以簽約租金承租承租（即市場租金包租方案 8 折或代管方案 9 折），不另給予租金補助。

(二) 弱勢戶：

1. 包租方案：以市場租金 8 折承租即為簽約租金

第 1 類弱勢戶：政府補助簽約租金 12.5%(等同補助市場租金 1 折)

第 2 類弱勢戶：政府補助簽約租金 37.5%租金(等同補助市場租金 3 折)

2. 代管方案：以市場租金 9 折承租即為簽約租金

第 1 類弱勢戶：政府補助簽約租金 22.5%(等同補助市場租金 2 折)

第 2 類弱勢戶：政府補助簽約租金 44.5%(等同補助市場租金 4 折)

各直轄市、縣（市）每件每月最高租金補助金額上限 單位：件/月元

級別	市場租金補助 計算基準上限	包租方案(市場租金 8 折)		代管方案(市場租金 9 折)	
		第 1 類弱勢戶	第 2 類弱勢戶	第 1 類弱勢戶	第 2 類弱勢戶

		(簽約租金 *12.50%)	(簽約租金 *37.50%)	(簽約租金 *22.50%)	(簽約租金 *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	6,008

Q6 向租屋服務事業申請承租住宅，應具備哪些文件？

答：依據「社會住宅包租代管第三期計畫執行要點」第 30 點規定，申請人向租賃住宅所在地之租屋服務事業申請承租住宅，應備文件規定如下：

- (一) 民眾承租住宅申請書。
- (二) 申請人之國民身分證正反面影本。
- (三) 申請日前一個月內，申請人及家庭成員全戶戶籍謄本，夫妻分戶者，應並檢具其配偶之戶籍謄本。但經補正者，不受該期間之限制。
- (四) 申請日前一個月內，財政部國稅局查調之申請人及家庭成員全國財產稅總歸戶查詢清單。但經補正者，不受該期間之限制。
- (五) 申請日前一個月內，財政部國稅局查調之申請人及家庭成員綜合所得稅各類所得資料清單。但經補正者，不受該期間之限制。
- (六) 申請人為無行為能力或限制行為能力者，應由其法定代理人或監護人為之，並檢附有權代理之證明文件。
- (七) 代理人代為申請者，應檢附申請人之委託書及代理人之國民身分證正反面影本。
- (八) 警消人員申請一般戶者，申請人需提供在地服務現任職務列等最高警政四階以下或相當職務列等之基層警消人員現職銓敘部審定函。
- (九) 申請第一類或第二類弱勢戶之申請人，除檢附第一款至第七款文件，並應檢附下列相關證明文件之一：

1. 申請第一類弱勢戶者：

- (1) 特殊境遇家庭：當年度直轄市、縣（市）主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。
- (2) 育有未成年子女三人以上：
子女與申請人不同戶籍者，檢附該子女之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。申請人或其配偶孕有之胎兒，視為未成年子女數，檢附申請日前一個月內之醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本。但經補正者，不受該期間之限制。
- (3) 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：直轄市、縣（市）社會福利主管機關出具之證明。
- (4) 六十五歲以上之老人：戶口名簿影本、戶籍謄本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。
- (5) 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：受家庭暴力或性侵害之相關證明，如保護令影本、判決書影本、家庭暴力及性侵害防治中心出具之證明文件；以警察處理家庭暴力事件通報表、報案單、政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家庭暴力及性侵害防治中心轉介證明單（函）或其他足資證明之文件。
- (6) 身心障礙者：身心障礙手冊或身心障礙證明影本。
- (7) 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者：醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本或全國醫療服務卡。
- (8) 原住民：戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。

(9)災民：受災一年內經直轄市、縣（市）相關主管機關認定之文件影本。

(10)遊民：經直轄市、縣（市）社政主管機關認定之文件影本。

(11)其他經直轄市、縣（市）主管機關認定之文件影本。

2. 申請第二類弱勢戶者：

(1)低收入戶：當年度低收入戶證明影本。

(2)中低收入戶：當年度中低收入戶證明影本。

Q7 房客承租住宅其租約簽訂年限如何訂定？

答：社會住宅包租代管計畫執行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「代租」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，最長至業者與房東簽訂包租約之租賃契約截止日止。

（二）房東採代管方案：由業者媒合租屋案件，房東與房客簽訂租約，每次租期為1年，限1年，計3年。但最後1年租期不滿1年者，則不受租期1年之限制，租期自房東與業者簽訂出租人租屋代租代管委託書之日起算三年止。

Q8 房客租約期限屆滿後，能不能再續約？

答：與房客辦理續約者，業者應重新協助房客向直轄市、縣(市)政府辦理資格審查作業，如不符直轄市、縣(市)主管機關所訂承租或領取租金補助資格者，不得繼續承租或領取補助。

Q9 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。

Q10 包租代管第三期計畫目前辦理的縣市有那些?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。

Q11 長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。