

# 問與答-業者篇

## Q1 什麼是租屋服務事業？

答：(一) 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。

(二) 因應租賃住宅市場發展及管理條例於 107 年 6 月 27 日公布施行，執行社會住宅包租代管第三期計畫之租屋服務事業，應符合租賃條例之規定，為領有租賃住宅服務業登記證（營業項目應載明租賃住宅代管業及租賃住宅包租業）並具備經直轄市、縣(市)地政主管機關許可及設立備查之公司。

## Q2 要如何成為直轄市、縣（市）政府委任之租屋服務事業？

答：(一) 申請資格：租屋服務事業認定及獎勵辦法第 2 條所定資格者，即租賃住宅市場發展及管理條例所規定之租賃住宅代管業及租賃住宅包租業，並具備經直轄市、縣(市)地政主管機關許可及設立備查之公司。

(二) 具有上述資格者，於直轄市、縣（市）政府公開招標期間，檢具該採購案之相關規定投標，決標後得標廠商與直轄市、縣（市）政府簽訂採購契約，即可成為社會住宅包租代管計畫之業者。

## Q3 業者參加社會住宅包租代管第三期計畫，如何申請服務費用免營業稅？

答：直轄市、縣(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。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。

## Q4 業者加入包租代管第三期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。

## Q5 房東向業者提出申請後，業者應做些什麼？

答：(一) 依據「社會住宅包租代管第三期計畫執行要點」第 12 點規定，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填具社會住宅包租代管屋況及租屋安全檢核表及辦理後相關租屋事宜。

3. 經租屋服務事業媒合之代管案件，業者應與房東簽訂代租代管委託租賃契約書。

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

#### Q6 房東申請出租住宅案件之租金有無限制？

答：有。業者受理房東委託之出租住宅，其市場租金上限及適用地區依其門牌定如下：

縣市	受理市場租金上限
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

#### Q7 房客向業者提出申請後，業者應做些什麼？

答：(一) 業者受理申請人申請承租住宅後應辦事項如下：

1. 確認申請人是否符合所定「社會住宅包租代管第三期計畫執行要點」第 21 及 22 點規定承租資格，例如：申請人及其家庭成員之年所得、動產及不動產、租金補助。

2. 確認申請人未享有政府辦理之租金補貼，且未承租政府興辦之出租住宅；或於申請時切結同意放棄已取得政府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) 有關業者受理申請承租住宅後應辦事項，若直轄市、縣(市)主管機關另有規定者，從其規定。

#### Q8 是否所有出租人申請之案件業者都應受理？

答：若出租人有提供不實資訊、不符實際出租情形或有出售可能性之情事等，或租屋服務事業得不予受理申請該出租住宅加入本計畫；或租屋服務事業於受理申請案件後，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，得不予受理。

#### Q9 欲申請承租社會住宅包租代管之房客，承租人彼此無親屬關係者，應如何申請？

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。

共住戶因部分共住者遷離重新簽約者，不再補助公證費。

#### Q10 業者、房東、房客簽訂的契約有那些？

答：(一)包租方案

1. 業者與房東簽訂社會住宅包租契約(簡稱包租約)
2. 業者與房客簽訂社會住宅轉租契約(簡稱轉租約)

答：(二)代管方案

1. 業者與房東簽訂社會住宅代租代管委託租賃契約書
2. 業者與房東簽訂社會住宅代租代管委託管理契約書
3. 業者、房東及房客簽訂社會住宅代租代管住宅租賃契約書

#### Q11 包租方案租約簽訂及續約年限如何訂定？

答：(一)包租契約：租屋服務事業應與出租人簽訂包租契約租期為3年。

(二)轉租契約：租屋服務事業與次承租人簽訂轉租契約租期至少1年，租約到期得再續約，但包租契約剩餘之租期不滿1年者，租期得至包租契約截止日止。

#### Q12 代管方案租約簽訂及續約年限如何訂定？

答：(一)租屋服務事業與出租人簽訂下列二種契約：

1. 社會住宅代租代管計畫委託租賃契約書。
2. 社會住宅代租代管計畫委託管理契約書：委託管理期間自出租人與承租人簽訂社會住宅代租代管計畫住宅租賃契約書之起租日起，至少1年，至多3年。

(二)社會住宅代租代管計畫住宅租賃契約書：由承租人與出租人簽訂租期為1年，每次租期為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。(即社會住宅代租代管計畫委託管理契約書剩餘委託管理期間不滿1年者，租期得至管理契約書之委託管理期間截止日止。)

#### Q13 與房客辦理續約，應如何處理？

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。

#### Q14 包租方案是否要向房客收取押金，押金如何處理？

答：包租方案之包租契約押金由出租人保管，轉租契約押金由租屋服務事業保管。  
代管方案之租賃契約押金由出租人保管。

#### Q15 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。

#### Q16 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。
2. 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。
3. 業者協助向直轄市、縣(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。
4. 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。

### Q17 住宅出租修繕費用如何申請補助?費用如何計算?

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。

**Q18 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。

**Q19 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。

**Q20 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，得向直轄市、縣(市)主管機關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、縣(市)主管機關申請。
- (二) 無力支付租金認定：由該直轄市、縣(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、縣(市)主管機關簽訂還款計畫。
- (四) 代墊租金：經該直轄市、縣(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。

**Q21 代墊租金停止提供代墊租金及追繳之情形為何？**

答：有下列情形之一者，自事實發生日起停止代墊租金：

- (一) 停止承租租賃住宅。
- (二) 經查申報資料有虛偽情事。
- (三) 出租人與租賃契約之承租人具有直系親屬關係。

停止代墊租金而溢領墊付租金者，其為前項第一款情形者，應按該月之契約日數比率返還其溢領金額；其為前項第二款、第三款情形之一者，應追繳其已撥付之代墊租金金額。

**Q22 租賃住宅為無建物登記資料之合法房屋或實施建築管理前已建造完成之合法建築物者，得檢具哪些證明文件，向土地坐落所在地之直轄市、縣(市)主管機關或鄉(鎮、市、區)公所申請合法房屋證明或申請協助認定屬於實施建築管理前已建造完成之合法建築物？**

答：得檢具下列證明文件之一：

- (一) 建築執照。
- (二) 建物登記證明。
- (三) 未實施建築管理地區建築物完工證明書。
- (四) 載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。
- (五) 完納稅捐證明。
- (六) 繳納自來水費或電費證明。

(七) 戶口遷入證明。

(八) 房屋課稅明細表。

(九) 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

### **Q23 租賃住宅可否分租？**

答：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。

### **Q24 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。