

# 問與答-綜合篇

## Q1 什麼是社會住宅？

答：社會住宅依住宅法第3條第2款規定，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：以活化及利用現有民間住宅，辦理租屋媒合，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。

## Q2 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) 包租方案：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。

(二) 代管方案：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。

(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
包租方案	一般戶 弱勢戶	房東無	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。
代管方案	一般戶 弱勢戶	房東有	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。

## Q3 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民間住宅外，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40%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。

#### Q4 為鼓勵房東、房客加入包租代管計畫，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。

#### Q5 房東、房客之租金如何收取與支付？

答：(一) 包租方案：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) 代管方案：房東與房客經業者媒合承租雙方簽訂租約租期 1 年，每次 1 年，計 3 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。

#### Q6 所謂的市場租金如何訂定？

答：直轄市、縣(市)主管機關就租賃住宅市場租金評定方式，依租賃住宅所在區域規定如下：

(一) 臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市：依國家住宅及都市更新中心公告最近一年度社會住宅包租代管租金水準區間表評定，該表未規定租金水準區間之行政區，依社會住宅包租代管出租住宅市場租金價格評定原則評定，或依不動產估價師認可及簽注意見之租金評定之。

(二) 其餘縣(市)：依社會住宅包租代管出租住宅市場租金價格評定原則評定，或依不動產估價師認可及簽注意見之租金評定之。

#### Q7 在社會住宅包租代管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)。

#### Q8 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。