

臺中市社會住宅包租代管計畫問與答

●綜合篇

一、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。

(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。

二、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。

三、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。

四、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(租期至少1年，可續約)，並不得賺取租金價差。

(二)代管：房東與房客經業者媒合，承租雙方以市場租金9折簽訂租約(租期1年1次，可續約，最長3年)。

五、所謂的市場租金如何訂定？

答：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。

六、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：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。

●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) 建物登記謄本、所有權狀影本、建築物使用執照影本或測量成果圖影本，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」、「宿舍」字樣或主要用途均為空白，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。
2. 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。
3. 非位於工業區或丁種建築用地之建物，申請人出具本市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，不得為包租案次承租人或代租案承租人之家庭成員或直系親屬。

(四) 不得為社會住宅、合宜住宅、政府興辦之出租住宅或二十四小時住宿式機構。

(五) 應以一門牌為一租賃住宅出租，不得分租。

(六) 應設置住宅用火災警報器及滅火器，且出租人應於租賃期間維護之；其未設置者，至遲應於轉租契約或租賃契約之起租日起三十日內設置。但因特殊事由無法於該期限內設置者，出租人得書面敘明理由，向本市主管機關申請展延，展延期限自起租日起算，最長二個月，並以一次為限。

(七) 有設置燃氣熱水器，且為屋外式熱水器者，該熱水器應裝設於建築物外牆，或裝設於有開口且與戶外空氣流通之位置；其無法符合者，出租人至遲應於轉租契約或租賃契約之起租日起三十日內，裝設熱水器排氣管將廢氣排至戶外，或將該熱水器遷移至屋外，或更換為強制排氣式熱水器、電熱水器或太陽能熱水器。但因特殊事由無法於該期限內符合者，出租人得書面敘明理由，向本市主管機關申請展延，展延期限自起租日起算，最長二個月，並以一次為限。

(八) 市場每月租金不得超過每月新臺幣三萬五千元。

以未保存登記之建築物，提出合法房屋證明或經本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，不受建物

登記謄本、所有權狀影本、建築物使用執照影本或測量成果圖影本要符合（一）第1至3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，經本市主管機關認定者，不受（一）第2至3規定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。

三、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一萬五千元以下可免納綜合所得稅，其租金收入超過新臺幣一萬五千元部分，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：等同適用自住住家用稅率。

四、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）居家安全相關保險的補助對象為**包租方案**的房東。

（二）承保範圍：應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. 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，向本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起租日起30日內簽訂居家安全相關保險契約且契約生效，該保險業者以中央主管機關公告者為限，始得申請補助。

五、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」→「社會住宅包租代管專區」查詢相關資訊。

六、住宅修繕補助每年新臺幣1萬元如何計算？如何申請？

答：

(一)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。

(二)申請住宅修繕補助應檢具下列文件，由廠商向本市主管機關提出申請：

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. 修繕前中後之照片。
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。

七、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。

八、是否一定要辦理公證？公證費如何申請？

答：代租代管方案中的房東與房客以及包租包管方案中做為二房東的業者與承租民眾間應辦理公證，公證費用以雙方各負擔50%為原則，最高補助3000元。

●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：房客身分不限定於弱勢族群，只要家庭成員符合一定所得、財產以下(依中央函令114年9月1日起本市每人每月平均所得新臺幣5萬6,270元；動產限額新臺幣479萬元；不動產限額新臺幣560萬元)及身分條件及就業、就學有居住需求的民眾就可以提出申請。另外，現任職務最高職務列等在警正四階以下或相當職務列等之基層警消人員，不受前述一定所得以下之限制。

二、房客承租住宅其租金如何計算？

答：

(一)社會住宅包租代管第3期計畫

1. 一般戶：房客依市場租金打折支付業者(包管案8折；代管案9折)。

2. 弱勢戶：房客依市場租金打折(包管案8折；代管案9折)後內扣租金補助金額支付業者，租金差額由政府補助，再由業者轉交房東簽約租金。

3. 每件每月最高租金補助金額上限如下表：

方案	包租包管 (市場租金8折)		代租代管 (市場租金9折)	
條件	第1類弱勢戶(簽約租金*12.50%)	第2類弱勢戶(簽約租金*37.50%)	第1類弱勢戶(簽約租金*22.50%)	第2類弱勢戶(簽約租金*44.50%)
租金補助 上限	1,800元	5,400元	3,645元	7,200元

(二)社會住宅包租代管第4期計畫

1. 一般戶：依市場租金打折支付業者(包管案8折；代管案9折)，因申請人或家庭成員未符合三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定之申請條件者，故無租金補助或租金補貼。
2. 整合戶：依市場租金打折支付業者(包管案8折；代管案9折)，但申請人或家庭成員符合三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定之申請條件者，經審查取得其核定函者，可以依其作業規定領取該租金補貼。
3. 轉期戶：依市場租金打折支付業者(包管案8折；代管案9折)，但申請人或家庭成員具住宅法第四條第二項各款身分之一，且為第二期計畫或第三期計畫之第一類或第二類弱勢戶，繼續承租原租賃住宅轉入本計畫，但不符合三百億元中央擴大

租金補貼專案計畫作業規定之申請資格者，則依三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定第九點附表四每月租金補貼金額表之第三級金額核撥租金補助。

4. 換居戶(私宅換私宅)：依市場租金打折支付業者(包管案 8 折；代管案 9 折)，申請人或家庭成員符合「換居專案」(私宅換私宅)規定者，則依三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定第九點附表四每月租金補貼金額表之第三級金額核撥租金補助。

三、弱勢戶房客申請的資格條件是什麼？

答：

(一) 第一類弱勢戶：

1. 申請人具住宅法第 4 條第 2 項第 3 款至第 5 款或第 12 款身分之一者：

(1) 育有未成年子女二人以上。

(2) 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。

(3) 六十五歲以上之老人。

(4) 因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。

2. 申請人或其家庭成員具住宅法第 4 條第 2 項第 2 款、第 6 款

至第 11 款或第 13 款身分之一者：

- (1) 特殊境遇家庭。
- (2) 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
- (3) 身心障礙者。
- (4) 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。
- (5) 原住民。
- (6) 災民。
- (7) 遊民。
- (8) 其他經主管機關認定者。

(二) 第二類弱勢戶：申請人或其家庭成員具本法第 4 條第 2

項第 1 款身分者：收入戶或中低收入戶。