

106 年度臺中市社會住宅包租代管試辦計畫 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30%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。

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：房東與房客經業者媒合承租雙方簽訂租約(至少 1 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。

五、所謂的市場租金如何訂定？

答：包(代)租住宅市價租金及簽約租金之金額，廠商應依據「社會住宅包租代管訂定租金價格原則」之規定，提送 3 家鄰近、相關、相同之出租住宅租金行情資料(以成交案件為原則)至機關作為審查依據。

六、在社會住宅包租代管試辦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)。

●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)依據「租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承租及其他服務注意事項」，合法建物之規定如下：

1. 出租之住宅須為合法建物。

2. 合法建物之認定，須由房東提供該出租住宅之建築物所有權狀影本、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)主要用途登記含有「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得認定該建築物全部為住宅使用。

(3)非位於工業區或丁種建築用地之建築物，其主要用途登記為「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得認定該建築物全部為住宅使用。

(二)確認為合法房屋、屋況為堪用且無礙逃生避難，包租包管案件部分應於廠商與出租人訂定之契約中載明、代租代管案件應於承、出租人契約中載明。

三、房東租約簽訂年限如何訂定？

答：106 年包租代管計畫執行 3 年，以下就房東選擇包租或代管方案簽訂租約年限分別說明：

(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，以三年為原則，如情況特殊，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，即業者與房客之轉租約租期最長 3 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，其租約年限至少 1 年，租約期滿後，房東與房客可再協議續約，租期最長 2 年，即房東與房客之租約租期最長 3 年。

四、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 1 萬元以下可免納綜合所得稅，其租金收入超過新臺幣 1 萬元部分，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：減徵應納地價稅額百分之八十及房屋稅額百分之二十。

五、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：可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. 由業者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。

六、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，請上內政部營建署網站首頁(網址：<http://www.cpami.gov.tw>)右側→「快捷服務」→「社會住宅包租代管專區」查詢相關資訊。

七、住宅修繕補助每年新臺幣 1 萬元如何計算？如何申請？

答：

依據「租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承租出租及其他服務注意事項」規定如下：

1. 住宅每處每年以實際修繕金額核計，每年補助最高新臺幣 1 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「租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承租出租及其他服務注意事項」

規定，應檢具下列文件予 106 年度臺中市社會住宅包租代管試辦計畫廠商向市政府提出申請：

- (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(統一發票或收據)正本。

八、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。

九、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。

十、房東為什麼可以輕鬆收租？

答：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。

●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：

- (一) 房客身分不限定於弱勢族群，一般人也可以提出申請，但家庭年收入高於申請最新年度本市家庭年所得百分之 50 分位點(106 年為新臺幣 1,069,492 元)及每人每月平均收入超過申請最新年度本市最低生活費標準之 3.5 倍者(106 年為新臺幣 45794 元)不符合申請資格。

二、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試辦計畫之出租住宅，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。

- (2)弱勢戶：依弱勢條件(社會或經濟弱勢者)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。

經濟、社會弱勢戶申請承租社會住宅者，應具備以下條件及相關補助辦法：

	第一類(房租7折)	第二類(房租5折)
身分	符合以下住宅法第四條第二項第二款至第十二款之社會弱勢身分之一者： 二、特殊境遇家庭。 三、育有未成年子女三人以上。 四、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。	符合以下住宅法第四條第二項第一款至第十二款中二款社會弱勢身分者： 一、低收入戶或中低收入戶。 二、特殊境遇家庭。 三、育有未成年子女三人以上。 四、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。

	五、六十五歲以上之老人。 六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。 七、身心障礙者。 八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。 九、原住民。 十、災民。 十一、遊民。 十二、其他經主管機關認定者。	五、六十五歲以上之老人。 六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。 七、身心障礙者。 八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。 九、原住民。 十、災民。 十一、遊民。 十二、其他經主管機關認定者。
財務狀況	家庭成員在本市均無自有住宅。	
	家庭年收入低於申請最新年度本市家庭年所得百分之 50分位點 (106年為新臺幣1,069,492元)。	家庭年收入低於申請最新年度本市家庭年所得百分之 50分位點 (106年為新臺幣1,069,492元)。
	每人每月平均收入不超過申請最新年度本市最低生活費標準之 2.5倍 者(106年為新臺幣32710元)。	每人每月平均收入不超過申請最新年度本市最低生活費標準之 2.5倍 者(106年為新臺幣32710元)。
補助辦法	以房屋租賃市價 7成 以下出租，並由機關補貼租賃市價 1成 差價予得標廠商。	以房屋租賃市價 5成 以下出租，並由機關補貼租賃市價 3成 差價予得標廠商。

2. 代管：房東與房客經業者媒合後簽訂租約(至少 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(家庭年收入低於申請最新年度本市家庭年所得百分之 20 分位點(106 年為新臺幣 610,000 元)及每人每月平均收入不超過申請最新年度本市最低生活費標準之 1.5 倍者(106 年為新臺幣 19,626 元)或符合住宅法第四條第二項第一款身分者:低收入戶或中低收入戶。)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。

經濟、社會弱勢戶申請承租社會住宅者，應具備以下條件及相關補助辦法：

	第一類(房租7折)	第二類(房租5折)
身分	-	符合住宅法第四條第二項第一款身分者:低收入戶或中低收入戶。
財務狀況	家庭成員在本市均無自有住宅。	
	家庭年收入低於申請最新年度本市家庭年所得百分之 20 分位點(106年為新臺幣610,000元)。	符合住宅法第四條第二項第一款身分者:低收入戶或中低收入戶。
	每人每月平均收入不超過申請最新年度本市最低生活費標準之 1.5 倍者(106年為新臺幣19,626元)。	
補助辦法	以房屋租賃市價 7 成以下出租，並由機關補貼租賃市價 2 成差價予得標廠商。	以房屋租賃市價 5 成以下出租，並由機關補貼租賃市價 4 成差價予得標廠商。

(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。

三、向租屋服務事業申請承租住宅，應具備哪些文件？

答：申請書、申請人國民身分證影本及本機關所定之入住資格文件。

四、房客承租住宅其租約簽訂年限如何訂定？

答：106年包租代管計畫執行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「代管」方案，而有不同的租約年限，以下分別說明：

(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，以三年為原則，如情況特殊，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，即業者與房客之轉租約租期最長3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，其租約年限至少 1 年，租約期滿後，房東與房客可再協議續約，租期最長 2 年，即房東與房客之租約租期最長 3 年。