

行政院 108 年 2 月 1 日院臺建字第 1070046446 號函核定

# 社會住宅包租代管第 2 期計畫 (核定本)

內政部  
中華民國 108 年 2 月

# 目錄

壹、計畫緣起.....	1
一、背景說明.....	1
二、辦理依據.....	5
貳、計畫目標.....	7
一、目標說明.....	7
二、達成目標之限制.....	7
參、現行相關政策及方案之檢討.....	8
一、社會住宅興辦計畫.....	8
二、租屋服務平臺試辦計畫.....	9
三、臺北市空閒住宅代租代管計畫.....	11
四、臺中市活絡空閒住宅市場執行計畫.....	11
五、106年度社會住宅包租代管試辦計畫.....	12
肆、計畫內容.....	14
一、推動構想.....	14
二、辦理方式.....	14
三、辦理項目.....	19
四、獎勵內容.....	20
五、相關配套措施.....	24
伍、經費需求.....	26
陸、預期成效.....	29
柒、計畫期限及計畫期程結束後配套措施.....	29
一、計畫期限.....	29
二、計畫期程結束後配套措施.....	29

# 壹、計畫緣起

## 一、背景說明

### (一)緣起

依據住宅法為保障國民居住權益，落實居住正義，提升居住品質，規劃以包租代管方式推動社會住宅，提供弱勢家庭及就業、就學青年租屋協助，以減輕直轄市、縣(市)政府直接興建社會住宅財政負擔，藉由引進民間業者協助直轄市、縣(市)政府辦理民間租屋媒合、包租或代管、通報社政單位居住關懷訪視等服務項目，以專業角度協助雙方租屋服務，並引導租屋市場上的房東委託由專業服務管理，除提高房屋所有權人釋出空餘屋作為社會住宅使用之可能性，亦使租屋市場上的租賃雙方能獲得更好的服務及保障，促使租屋市場導向專業化經營。

### (二)現況分析

#### 1. 現有住宅租賃市場現況

##### (1)住宅自有率較高，租賃市場規模較小

依行政院主計總處 106 年家庭收支調查報告，擁有自有住宅家庭占全體家庭 84.83%，不住在一起的配偶、父母或子女所擁有占 4.44%，前二者自有住宅合計為 89.27%，顯示國內住宅權屬偏向自有且長期處於高自有率狀態。另依據財政部財政資訊中心 106 年度臺閩地區房屋稅籍所有權人歸戶統計表顯示，約有 8 成多個人擁有房屋。

住宅租賃市場現況如圖 1，除中高端閒置住宅、不符居住條件的住宅及屋況太差無法居住的住宅以外，B 區的部分即為本計畫持續鼓勵以包租代管方式釋出的閒置住宅。

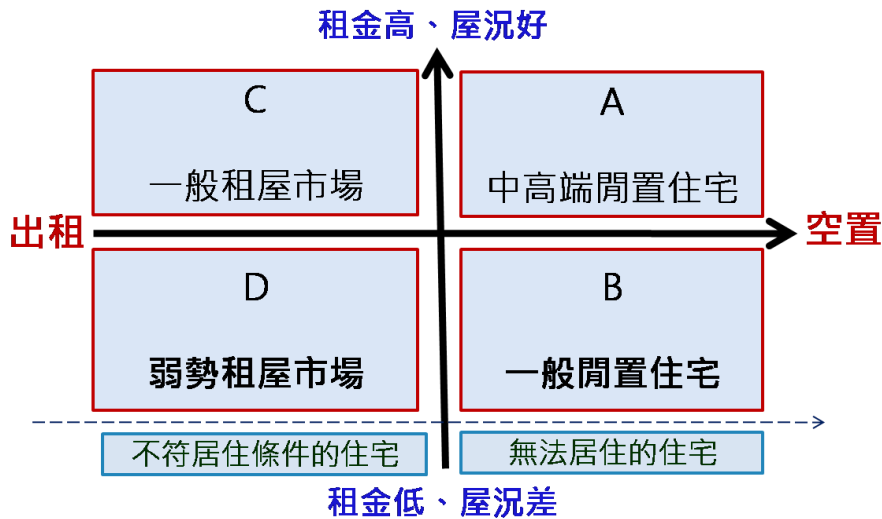


圖 1 住宅租賃市場現況示意圖

### (2)住宅租賃調查

依據本部營建署辦理 106 年下半年「住宅需求動向調查」，於 106 年整體調查地區抽樣調查內政部辦理之租金補貼申請戶，其中關於各種租屋因素分析，租金仍為已租者選擇現租屋和搜尋新租屋的主要考量因素。至於被房東拒絕次數與原因，已租者最近一次租屋經驗中，13.4%被拒絕 1~3 次，被拒絕原因主要為「因申請租金補貼或列舉申報所得稅」與「設戶籍因素」，另有 99.4%近 5 年曾遭遇租屋情形或糾紛，多為「房東不願修繕」、「房東任意調漲租金」。對政府居住協助措施需求，不論是已租者或欲租者，均偏好「租金補貼」，其次偏好「出租住宅」，特別是欲租者中，有 82.3%認為租金補貼「可維持基本生活支出」。已租者及欲租者若欲承租政府提供的出租住宅，每月能支付的最高租金以 5,000 元~未滿 8,000 元為主。至於已租者、預租者分別有 66.4%、69.6%表示支持本計畫，並有 50.7%、52.5%表示參與本計畫之租金補助，應占市場租金水準 30%以上。

### (3)弱勢族群有租屋協助需求

就需求面而言，社會住宅需求調查綜合報告根據 100 年 3 月底我國低收入戶、中低收入身心障礙者家庭、中低收入老人

家庭、單親家庭、育有未成年子女 3 人以上家庭及年滿 18-25 歲離開寄養家庭及安置教養機構的青少年等 6 類總戶數，共有 973,790 戶。

依據財稅資料核對及調查推計結果，依都市化程度分層推計全國後，可得 6 類經濟或社會弱勢家庭無自有住宅者合計為 394,715 戶（無自有住宅率 40.53%）。

表 1 六類經濟或社會弱勢家庭無自有住宅戶數

單位：戶

地區別	合計	低收入戶	中低收入身心障礙者家庭	中低收入老人家庭	單親家庭	育有未成年子女 3 人以上家庭	離開安置機構（家庭）青少年
5 都合計	218,015	42,420	39,666	17,960	95,312	22,516	141
臺北市	36,583	12,095	2,510	3,902	12,984	5,092	...
新北市	58,682	10,146	12,314	2,126	27,767	6,329	...
臺中市	39,383	4,995	5,289	2,939	20,462	5,698	...
臺南市	31,156	5,126	8,370	2,077	13,297	2,286	...
高雄市	52,069	10,058	11,183	6,915	20,802	3,111	...
臺灣省及金馬地區合計	176,699	29,168	42,271	12,387	69,208	23,504	162
桃園縣及三省轄市	48,601	5,189	9,793	3,573	23,818	6,228	...
其他縣市	127,936	23,979	32,478	8,814	45,389	17,276	...
總計	394,715	71,588	81,937	30,347	164,520	46,020	304

資料來源：100 年 3 月底，社會住宅需求調查綜合報告

普遍而言，弱勢族群於租屋時所遇到的困難可分為租不好、租不起及租不到。租不好係指因弱勢族群所得較低，租到的房屋多為違章建築，或普遍租屋品質較差；租不起係指因都會區市區租金較高，弱勢族群大多只能租在位置偏遠地區；租不到係指部分家戶因年齡、家庭組成、身心障礙、設戶籍等因素被房東拒絕。

## 2. 政府租金補貼及公有出租住宅供給

就租賃協助之供給面而言，目前廣義公有出租住宅資源(含租金補貼)一年最多可協助 71,134 戶弱勢家戶，公有出租住宅及租金補貼戶數僅佔住宅存量之 0.82%，對應現況經濟或社會弱勢家庭無自有住宅戶數，可獲得直接協助家戶仍有落差。

表 2 租金補貼與公有出租住宅數量

項目	戶數	占住宅存量之比例(%)
住宅存量	8,694,889	-
出租住宅數量(含普查租用住宅、借住與配住及公有出租住宅)	1,823,699	20.97%
公有出租住宅數量	10,602	0.12%
租金補貼戶數	60,532	0.70%
公有出租住宅+租金補貼戶數	71,134	0.82%

資料來源：住宅存量為 107 年第 1 季住宅資訊統計彙報資料，出租住宅統計來源為 99 年人口及住宅普查，公有出租住宅數量為截至 107 年 8 月之統計值，租金補貼為 106 年度租金補貼核准戶資料。

## 3. 租賃住宅市場發展及管理條例

「租賃住宅市場發展及管理條例」(以下簡稱租賃條例)已於 106 年 12 月 27 日經總統公布，並於 107 年 6 月 27 日施行。租賃住宅市場將引入包租代管專業服務制度，「包租業」，即由專業經營者先向房東承租房屋，再轉租並管理；以及「代管業」，即由專業經營者代為房東管理出租房屋的專業服務制度。同時也建立租賃住宅管理人員專業證照制度，藉由專業經營提供租屋點交、收租與押金管理、日常修繕維護及糾紛協調處理等專業服務。包租代管專業服務制度現已運用在社會住宅的推行，並擴及到一般租賃住宅後，將能代為處理龐雜之租賃住宅相關管理事務，提升租賃服務當事人之信賴度，有效協助租賃雙方釐清權利義務關係及解決租賃住宅糾紛，以確保租賃雙方權益，並全面提升租屋管理服務品質，以維護國人居住權益。內政部後續將依據該條例授權規定，進行相關子法及配套措施的研擬作業貫徹執行，以營造友善的租屋環境。

## 二、辦理依據

### (一)106年1月11日修正公布之住宅法相關條文

1. 第4條：主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣(市)轄區為計算範圍，提供至少百分之三十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。前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：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。
2. 第19條第1項、第2項：(第1項)主管機關得依下列方式興辦社會住宅：第5款承租民間住宅並轉租及代為管理；第6款獎勵、輔導或補助第52條第2項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。(第2項)民間得依下列方式興辦社會住宅：第4款承租民間住宅並轉租及代為管理。
3. 第22條第1項、第3項：(第1項)社會住宅於興辦期間，直轄市、縣(市)政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。(第3項)第1項社會住宅營運期間作居住使用之租金收入及依第19條第1項第5款、第6款或第2項第4款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。
4. 第23條第2項：住宅所有權人依第19條第1項第5款、第6款或第2項第4款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作居住使用，得依下列規定減徵租金所得稅：一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣1萬元。二、住宅出租期間之租金所

得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之 60%計算。

5. 第 25 條第 1 項、第 3 項：(第 1 項)社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。(第 3 項)社會住宅承租者之租金計算，主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之。
6. 第 26 條：第 25 條第 3 項屬依第 19 條第 1 項第 5 款、第 6 款或第 2 項第 4 款興辦社會住宅者，主管機關得給予入住者租金補助。
7. 第 52 條：主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度及專業服務，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。前項服務得由租屋服務事業辦理，其認定及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

## (二)社會住宅興辦計畫

1. 執行策略及方法，(三)推動包租代管：「依據住宅法推動以包租代管方式興辦社會住宅，承租與管理民間空屋。此方案推行以都會地區及租屋需求較多的地區為主，房客條件為住宅法所訂定之資格，並可發揮社會住宅散居效果。」。
2. 預計 106-113 年共 8 年每年增加辦理 1 萬戶，共計 8 萬戶。106-109 年預計經費由中央統籌支應補助地方政府；110-113 年經費視中央與地方政府整體財政狀況，併入 8 年 20 萬戶社會住宅興辦計畫滾動式檢討補助比率。

## (三)相關法令

1. 民法：第 443 條規定，承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。第 444 條亦規定，



承租人依前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。

2. 消費者保護法：規範消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係，本部地政司並依該法第 17 條規定，訂定之定型化契約應記載及不得記載事項。
3. 契約：以本部地政司依租賃條例所訂立之應記載（約定）及不得記載（約定）事項及契約書範本。
  - (1) 房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項及房屋租賃契約書範本。
  - (2) 住宅租賃契約應約定及不得約定事項及住宅租賃契約書範本。
  - (3) 租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項（草案）及住宅委託管理契約書範本（草案）。
  - (4) 住宅包租契約應約定及不得約定事項（草案）及住宅包租契約書範本（草案）。
  - (5) 住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項（草案）及住宅轉租契約書範本（草案）。

## 貳、計畫目標

### 一、目標說明

提供弱勢家庭、就業、就學青年及部分警消同仁租屋協助，以補足興辦社會住宅(興建：12 萬戶)20 萬戶之量能。第 2 期計畫目標戶數預計辦理 1 萬 5,000 戶執行 3 年，由 6 直轄市及 14 縣(市)辦理。

### 二、達成目標之限制

#### (一)住宅租賃市場地下化

現行我國因房屋租賃（仲介費最高 1.5 個月租金）服務報酬遠低於買賣（最高實際成交價金 6%仲介費），民間仲介業者為

利潤考量，專營租賃業者不多，使得住宅租屋市場多為自行出租之房東，故無從強租房東出租房屋辦理租屋登記，形成地下經濟，以致政府對於民間租屋市場無有效管道來掌握全面性資訊。

## (二)政府部門推動人力不足

1. 專責機構尚未成立前，縣市政府辦理意願有限。
2. 縣市政府住宅單位因國宅階段性任務完成而紛紛裁併，住宅事務多無專責單位，且辦理人員不足，影響執行成效。

## (三)住宅租賃管理事務紛雜，管理不易

住宅租賃管理與住宅買賣不同，雖同屬私人契約行為，住宅買賣於登記後，買賣雙方權利義務關係即已結束，但住宅租賃之權利義務關係卻是在契約簽訂後發生，且時間長達 1 年以上，並產生民法上多種權利關係(包括物權、債權)，涉及之法令包括土地法、消費者保護法、公證法、民事訴訟法及租賃條例等，若辦理民間住宅包租代管業務，對於法令層面須多加考量。

# 參、現行相關政策及方案之檢討

## 一、社會住宅興辦計畫

### (一)主要內容

本方案奉行政院於 106 年 3 月 6 日核定，規劃以直接興建 12 萬戶、包租代管 8 萬戶及容積獎勵補充的方式辦理 8 年 20 萬戶社會住宅。執行策略包含協助地方政府取得土地、成立社會住宅融資服務平臺、推動包租代管、補助地方政府興辦社會住宅先期規劃費、融資利息及非自償性經費、以都市計畫方式多元取得社會住宅資源、成立專責機構、建立中央與地方政府合作關係、行銷宣導、建置社會福利輸送機制(衛福部)及研訂社會住宅興建管理作業參考原則。

## (二)執行成果

在直接興建部分，截至107年9月，各直轄市、縣(市)政府規劃設計中、興建中及已完工戶數約為 5.4 萬戶(包含既有的 7,079 戶)，已超出原訂109年達4萬戶的目標。包租代管部分，也率先由 6 直轄市在去(106)年底陸續推行，正持續增溫，截至 107 年 10 月 30 日止，已成功媒合 1,947 戶家庭入住。

## (三)檢討建議

為規劃下一階段(110年-113年)直接興建8萬戶的目標，本部已開始盤點區位適合的國有、國營事業、警消單位、產業園區之間置土地及房舍等待活化之房地資源，以儲備興辦第二階段社會住宅所需用地。藉由中央相關部會及地方政府通力合作，致力打造高品質無障礙的社會住宅，並促進社會住宅與當地社區之融合，期許社會住宅成為讓人住進去會幸福與驕傲的住宅。

## 二、租屋服務平臺試辦計畫

內政部「102年租屋服務平臺試辦計畫」補助直轄市、縣(市)政府輔導民間不動產租賃服務業者、物業管理公司或非營利組織，成立租屋服務平臺，提供一般民眾租屋資訊、租屋諮詢、租屋糾紛諮詢等相關服務外，另應協助公益出租人與中低所得家庭雙方之租屋媒合或仲介、租屋公證、協助租屋修繕諮詢、協助租屋搬遷諮詢等相關事宜。

另自 102 年 9 月起，補助臺北市等 5 直轄市及雲林縣政府等 6 縣市成立 16 家租屋服務平臺，共計未媒合件數中，出租件數 73 件，承租件數 233 件，已媒合件數 18 件，租屋糾紛諮詢件數 264 件。

經彙整 102 年 12 月 18 日租屋服務平臺租屋媒合服務執行成效會議成果，現行租屋服務平臺推動不易因素如表 3。

表 3 租屋服務平臺推動不易因素分析

政策目標設定	計畫執行方向	推動不易之關鍵因素
一 建立民間租賃住宅資訊整合平臺	透過資訊交易透明的目的建置租屋資訊網	1. 租屋服務平臺，係為協助弱勢家庭於租屋市場上租到合適的房子，除刊登承租資訊外，亦提供媒合及代管等服務，與一般商業租屋平臺有別。 2. 另租屋服務平臺本身推行不易的因素眾多，還包括房東不願意租給弱勢家庭、怕收不到租金、租屋糾紛、租稅等。
二 鼓勵民間住宅釋出做為租賃住宅	提供修繕補助一萬元	修繕補助不足，房東誘因不足
三 提升租賃住宅的居住品質	合法建物的規定以及提供修繕補助提升居住品質	房東自行託租無需受合法建物的規範
四 照顧弱勢租屋族群的居住權利	媒合公益出租人(愛心房東)並有特殊情形可申請代墊租金三個月	代墊非補助性質，且計畫之出租物件不足，未真正解決弱勢租屋者的租屋困難
五 租賃服務的提供與租賃糾紛的調解	提供租屋諮詢與糾紛諮詢的服務	租屋糾紛僅為諮詢協助，並未能真正解決租屋糾紛發生時雙方的調解或協商需求

爰「103 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫」參照目前臺北政府作法(自 103 年 4 月開辦)，增加代租代管服務項目，以增加房東出租住宅意願，本計畫並獲行政院於 103 年 9 月 10 日同意辦理。

租屋服務平臺為新興業務，屬實驗性計畫，103 年度計畫從去年至今執行成果以實驗的角度看來，算是有明顯的突破，承辦 3 直轄市已於 105 年 3 月全數結案，共計媒合 44 件，就媒合案件看來，在先天的結構限制之下慢慢顯現出成效。雖然在整個租屋市場來看數量非常少，說服力不夠，但從社福的角度來看，已有初步的成效，未來租屋市場相關條件較為成熟時，或許成效會有顯著性成長。

另因考量「103 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫」臺北市、新北市及臺中市辦理平臺於 104 年 11 月至 105 年初陸續辦理結案，為免影響原有媒合房東及房客權益，舊年度與新年度租屋服務平臺中斷時間不宜過長，故直接提出「105 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫」以為因應，並於 104 年 11 月 27 日獲行政院同意再行試辦 1 年。

105 年度租屋服務平臺計畫由臺北市、臺中市持續辦理，並於 107 年 8 月辦理結案，共計媒合 64 件；配合住宅法 106 年 1 月 11 日修正

公布，106 年檢討租屋服務平臺轉型以社會住宅包租代管方式，提供房東更多出租誘因，並持續吸引更多民間業者參與政府計畫，以做為發展租屋產業的起步。

### 三、臺北市空閒住宅代租代管計畫

#### (一)計畫概述

臺北市政府於 103 年 4 月推出「臺北市空閒住宅代租代管計畫」，計畫辦理 100 件租屋媒合，並由財團法人崔媽媽基金會及永勝資產管理股份有限公司共同得標。其計畫內容如下：

委託廠商開發每月月租金 18,000 元以下之合法住宅出租予弱勢房客，租賃過程之仲介費、公證費及相關管理費用由臺北市政府補助。

提供房東 2 年免費代租、代管服務，代理房東招募房客、簽訂租約、收取租金、協助辦理住宅修繕、釐清修繕責任及經費分攤、排解租屋糾紛、代理房東確認屋況及設施設備等。

另亦代理弱勢房客搜尋適合承租之合法住宅、媒合簽約，並於租屋期間進行居家關懷訪視，代理房客與房東溝通，協助申請社福資源，並視情況申請代墊租金、急難救助、搬家協助、排解租屋糾紛、協助弱勢房客向市府申請租金補貼或相關社福資源，解決以往弱勢房客繳納租金不穩定的問題。

#### (二)辦理成果

媒合件數為 41 件。

### 四、臺中市活絡空閒住宅市場執行計畫

#### (一)計畫概述

為解決臺中市空閒住宅問題，臺中市政府臺中市活絡空閒住宅市場執行計畫，以提供住宅修繕補助，期將屋況不佳的閒置住宅重新納入租屋市場。計畫內容如下：

受補助住宅通過修繕竣工檢核後，臺中市政府撥付第 1 期修繕補助款 40%，房東在 90 日內完成媒合出租住宅與租賃契約公證，繳交公證書及租約影本後，撥付贖餘修繕補助款。

經臺中市補助修繕完成之空閒住宅，未來 3 年以低於市價之承諾租金，優先承租給中低所得家庭。

102 年計畫補助 40 戶、103 年補助 120 戶，每戶最高 30 萬元。

## (二)辦理成果

103 年計媒合 37 件。

## 五、106 年度社會住宅包租代管試辦計畫

### (一)計畫概述

本計畫利用現有空屋 1 成（約 8 萬戶），提供弱勢家庭及就業、就學青年租屋協助，以補足興辦社會住宅（興建：12 萬戶）20 萬戶之量能。本計畫目標戶數預計 106 年辦理 1 萬戶執行 3 年，由 6 直轄市先行試辦。包租計畫戶數，臺北市 1,100 戶、新北市 1,100 戶、桃園市 800 戶、臺中市 800 戶、臺南市 600 戶、高雄市 600 戶，計 5,000 戶；代管計畫戶數，臺北市 1,100 戶、新北市 1,100 戶、桃園市 800 戶、臺中市 800 戶、臺南市 600 戶、高雄市 600 戶，計 5,000 戶。6 直轄市政府並於 106 年 10 月至 107 年 1 月期間內陸續開辦，委由租屋服務事業業者專責執行。

為鼓勵房屋所有權人將空屋出租予符合資格房客，及提高業者參與意願，本計畫提供相關獎勵及補助，包含業者之服務費用（媒合費或開發費、代管費或包管費）、公證費、出租住宅修繕費與居家安全相關保險費補助、租金補助、代墊租金及賦稅減免等項目。

本計畫租屋服務事業業者提供之主要服務，包含屋況確認、協助房客帶看屋作業、簽訂租約、契約公證、租賃雙方租金代收代付、定期關懷訪視與急難通報、租約糾紛與爭議處理、欠租催繳與到期不搬遷處理、協助房客申請租金補助、代墊租金、協助房東辦理房屋簡易修繕、申請辦理房屋修繕及保險費補助。

## (二)辦理成果

截至 107 年 10 月 30 日止，累計媒合件數為 1,947 件。

表 4 106 年度社會住宅包租代管試辦計畫執行情形彙整表

縣市 (開辦時間)	核定興辦戶數		累計媒合戶數		
	包租包管	代租代管	包租包管	代租代管	合計
新北市 (107.01.02)	1100	1100	233	135	368
臺北市 (106.10.31)	1100	1100	379	66	445
桃園市 (107.01.22)	1200	400	262	20	282
臺中市 (107.01.26)	800	800	19	487	506
臺南市 (107.01.12)	600	600	23	42	65
高雄市 (106.12.30)	600	200	229	52	281
<b>合計</b>			<b>1,145</b>	<b>802</b>	<b>1,947</b>

## 肆、計畫內容

### 一、推動構想

為協助弱勢民眾於住宅租賃市場租屋，減輕地方政府新建社會住宅的財務負擔，社會住宅興辦計畫規劃以多元方式透過包租代管民間住宅方式取得社會住宅，除鼓勵運用民間租屋住宅釋出予有需求的民眾外，配合租賃條例於 107 年 6 月 27 日施行，擴大租屋協助服務範圍，發展租屋市場導向專業化經營，提供租屋市場上的租賃雙方能獲得更好的服務及保障。

### 二、辦理方式

#### (一) 辦理區域及戶數

擴大由全臺直轄市、縣(市)辦理，以媒合 15,000 戶為目標，自 108 年起推動，視直轄市、縣(市)開辦日期，於開辦後 1 年內完成媒合，後續執行管理 3 年，媒合期間以 1 年為原則，惟執行媒合不足之數量，得經本部同意，以延長 1 年為限。包租、代管方案戶數分配戶數如表 5。辦理戶數直轄市、縣(市)政府得視市場租屋容量及業者量能，辦理採購擴充，另包租、代管戶數得視計畫執行情形，得於不超過本部核定之總經費之前提下，滾動式互相調整分配。

表 5 社會住宅包租代管辦理區域及戶數

項次	縣市	辦理戶數(戶)		
		包租包管	代租代管	縣市合計
1	臺北市	1,100	1,100	2,200
2	新北市	1,100	1,100	2,200



項次	縣市	辦理戶數(戶)		
		包租包管	代租代管	縣市合計
3	桃園市	800	800	1,600
4	臺中市	800	800	1,600
5	臺南市	600	600	1,200
6	高雄市	600	600	1,200
7	基隆市	400	400	800
8	新竹市	400	400	800
9	嘉義市	400	400	800
10	彰化縣	200	200	400
11	新竹縣	200	200	400
12	苗栗縣	200	200	400
13	南投縣	150	150	300
14	雲林縣	150	150	300
15	嘉義縣	150	150	300
16	屏東縣	50	50	100
17	宜蘭縣	50	50	100
18	臺東縣	50	50	100
19	花蓮縣	50	50	100
20	澎湖縣	50	50	100
21	金門縣	0	0	0
22	連江縣	0	0	0
合計		7,500	7,500	15,000

## (二) 辦理方式

運用民間租屋市場之住宅委託由專業服務管理，其

辦理包租包管及代租代管辦理方式如下：

1. 包租包管：由業者擔任二房東及管理，推動模式如圖 2。
2. 代租代管：由政府委託業者，協助媒合租屋市場上房東及房客並辦理簽約，及代為管理租約，推動模式如圖 3。
3. 引導已有租約之房東、房客加入，由房東自行選擇加入包租包管或代租代管方案後，依所選方案規定重新簽訂契約，推動模式如圖 4。

### (三) 參加對象

1. 房東：合法建物之住宅所有權人、申請出租住宅比照租金補貼相關規定。
2. 房客：為一定所得以下，且符合各縣市所訂資格者，其中經濟、社會弱勢戶比率至少 4 成。另鑑於部分警消同仁因勤務需要統調至外地離鄉背井工作，於外地租屋需求較高，因工作性質特殊，工時長、勤務繁重及危險程度高等因素，應協助在地服務之警消同仁有更合適之居所，考量本計畫目標即為協助弱勢家庭及就業、就學青年於住宅租賃市場租屋，爰針對現任職務最高職務列等在警政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。
3. 業者：經直轄市、縣(市)政府依據「租屋服務事業認定及獎勵辦法」規定認定之租屋服務事業業者，且符合租賃條例規定，為經營租賃住宅管理業務之公司。業者應依據租賃條例規定，完成設立登記並領有租賃住宅服務業登記證等相關事宜。

### (四) 租金

市場租金價格訂定以參考政府相關租賃統計資料，及民間出租住宅鄰近地區(同行政區)同季、相同住宅類型、屋況、屋齡相近出租住宅之交易租金價格及成交案例，由業者提供 3 家以上出租物件鄰近、相關、相同物件的租金行情資料以作為地方政府備查佐證之參考，並由地方政府自行決定備查機制。

1. 包租包管：由業者以市場租金價格 8 折向房東承租，再以市場租金價格 8 折轉租給房客。

2. 代租代管：房東以市場租金價格 9 折出租。業者不得賺取租金價差，政府依房客身分、負擔能力給予房客租金補助，租金補助由政府負擔。

(五) 簽約

1. 包租包管：由業者與房東簽訂 3 年包租約，業者再以二房東身分與房客簽轉租約(1 年 1 約)，並由業者辦理後續租約管理服務。
2. 代租代管：係由政府委託業者，協助媒合租屋市場上房東及房客並辦理簽約，租約期限為 1 年(1 年 1 約，得續約 2 年)，由業者辦理後續租約管理服務。

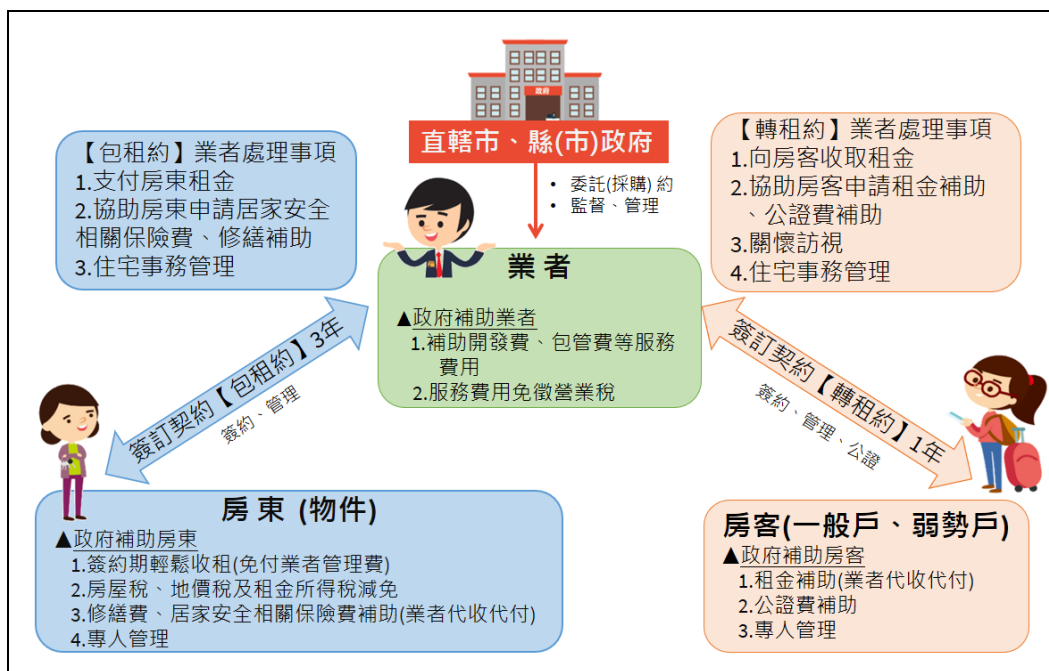


圖 2 包租包管辦理方式示意圖(業者擔任二房東)

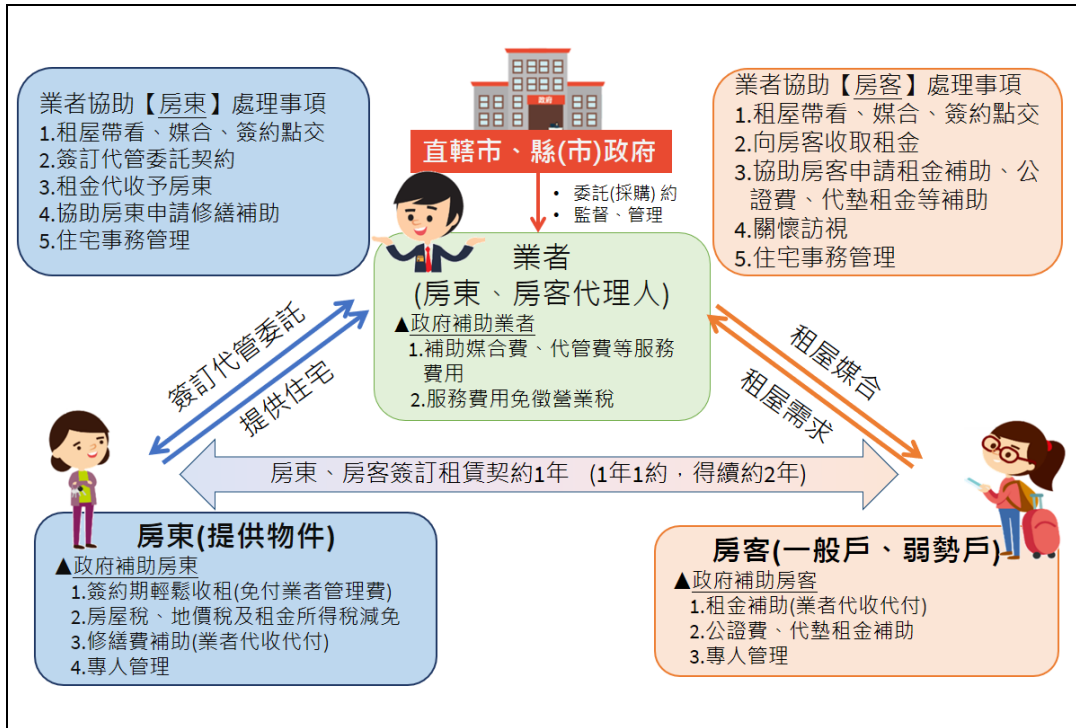


圖 3 代租代管辦理方式示意圖

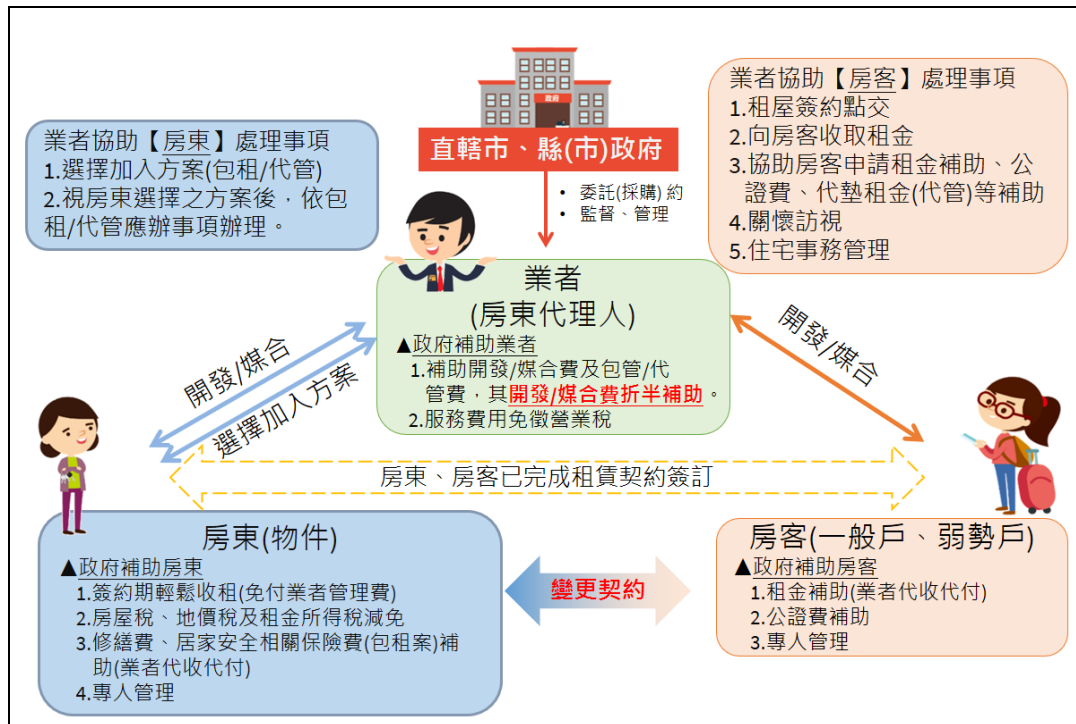


圖 4 已有租賃契約辦理方式示意圖

### 三、辦理項目

#### (一) 業務分工

1. 督導（協辦、補助）機關：本部研議、規劃及建立包租代管運作機制。
2. 主辦機關：直轄市、縣（市）政府。
3. 執行單位：由業者（含租屋服務事業業者）專責業務執行。

#### (二) 主要工作項目

本計畫業者辦理工作項目如表 6。

表 6 服務項目表

服 務 項 目		辦 理 方 式		
		包租包管	代租代管	
媒 合 前 服 務	一、包租包管/代租代管之推廣招募。	○	○	
	二、屋況確認。	○	○	
	三、協助政府、房客帶看屋作業。	○	○	
	四、簽訂租約（含協助政府與東、客雙方簽約，或協助東、客雙方簽約）。	○	○	
	五、契約公證。	○	○	
媒 合 後 服 務	管 理	六、東、客雙方租金代收代付。	○	○
	服 務	七、定期關懷訪視、急難通報。	○	○
		八、租約糾紛、爭議協助處理。	○	○
		九、協助欠租催繳、到期不搬遷處理。	○	○
		十、辦理房屋簡易修繕/協助房東辦理房屋修繕獎勵。	○	○
	其 他 服 務	十一、代墊租金諮詢。		○
		十二、修繕及搬遷諮詢。	○	○
		十三、相關稅賦減免諮詢。	○	○
	十四、協助房東申請保險費補助。	○		

### (三) 辦理程序

1. 直轄市、縣(市)政府應依本部規定期限內，將工作計畫書及相關文件送本部審查後，將函知直轄市、縣(市)政府核定補助金額。
2. 符合申請條件之業者於直轄市、縣(市)政府招標公告期間提出服務建議書，經直轄市、縣(市)政府評選後，簽約辦理。

### (四) 相關請款作業

俟本計畫函頒後配合研訂相關請款作業須知，以利直轄市、縣(市)政府及業者遵循辦理請款作業。

## 四、獎勵內容

為鼓勵房屋所有權人將住宅出租予符合資格房客，及提高業者參與意願，本計畫應支付之媒合費(或開發費)、公證費、代管費(或包管費)、出租住宅修繕費用獎勵、居家安全相關保險費用、租金補助、代墊租金等所需費用由中央政府負擔，直轄市、縣(市)得視需要自行編列預算加碼補助。相關獎勵誘因項目簡述如下：

#### (一) 包租包管(業者擔任二房東)

##### 1. 住宅出租修繕費獎勵

住宅出租修繕費用獎勵額度，原則一屋(以門牌認定)一年補助最高1萬元，最長補助3年，3年共計最高補助獎勵3萬元。

##### 2. 開發費

由業者負責開發房東及房客端，獎勵分別與房東、房客簽訂租約之費用，其費用最高為每件每次簽約租金1.5

個月，開發費每件每次最高補助不得超過新臺幣 2 萬 7,000 元。若加入物件為既存租賃契約之住宅並由業者轉租原房客，該開發費折半給付。

### 3. 包管費

由業者開發房東及房客端，除分別與房東、房客簽訂租約外並管理租約，因業者擔任轉租人風險由業者自行負擔，為提高業者參與意願，每月提供最高簽約月租金 25% 的包管費 3 年；惟每件每月最高補助不得超過新臺幣 4,500 元，最低以每月 500 元支付。

### 4. 租金補助

房東以市場租金 8 折出租，為簽約租金，本計畫承租對象為符合各直轄市、縣(市)政府之社會住宅申請資格者，分為一般戶及經濟、社會弱勢戶，其租金補助分述如下。

(1) 一般戶：以市場租金 8 折承租(承租人等同享受市場租金 20%優惠)，不給予租金補助。

(2) 經濟、社會弱勢戶：以一定所得區分(授權地方政府訂定)為 2 類，每件每月最高租金補助不得超過新臺幣 7,200 元。

第 1 類：政府提供簽約租金 12.5%租金差額補助，即房客約以市場租金 7 折承租(承租人等同享受市場租金 30%優惠)，其租金差額部分由政府補助。

第 2 類：政府提供簽約租金 37.5%租金差額補助，即房客約以市場租金 5 折承租(承租人等同享受市場租金 50%優惠)。

## 5. 居家安全相關保險費

規劃補助居家安全相關保險(至少包含住宅火險、地震基本保險或特殊事故房屋跌價補償保險)保費，每年每屋最高為 3,500 元。

## 6. 公證費

政府提供與房客簽訂契約時所需公證費用，臺北市、新北市每件每次補助最高不得超過 4,500 元；其餘直轄市、縣(市)每件每次補助最高不得超過 3,000 元。

# (二) 代租代管

## 1. 住宅出租修繕費獎勵

住宅出租修繕費用獎勵額度，原則一屋(以門牌認定)一年補助最高 1 萬元，最長補助 3 年，3 年共計最高補助獎勵 3 萬元。

## 2. 代墊租金

房客因緊急事由，致生活陷於困境，經直轄市、縣(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)，惟須依租賃契約規定繳納之擔保金已抵扣租金後之次月起，始得撥付。直轄市、縣(市)主管機關對於未依還款計畫積欠墊付租金之房客，應催告限期繳納、聲請法院發支付命令或依法起訴、聲請法院強制執行等相關法令規定程序催收之。

## 3. 媒合服務費

提供業者開發房東、房客端之媒合服務費，最高為簽約月租金金額 1 個月，每件每次最高補助不得超過新臺幣 2 萬 250 元。若加入物件為既存租賃契約之住宅並與原房



客重新簽訂租賃契約者，該媒合費折半給付。

#### 4. 代管費

業者代理所有權人及承租人處理出租住宅事宜，降低並解決租屋糾紛，提高房屋所有權人出租意願，故提供一般戶最高每月簽約月租金金額 10% 的代管費、弱勢戶 20% 代管費。惟每件每月最高補助不得超過新臺幣 4,050 元，最低以每月 500 元支付。

#### 5. 租金補助

本計畫承租對象為符合各直轄市、縣(市)政府之社會住宅申請資格者，分為一般戶及經濟、社會弱勢戶，其租金補助分述如下。

(1) 一般戶：以市場租金 9 折承租(承租人等同享受市場租金 10% 優惠)，不給予租金補助。

(2) 經濟、社會弱勢戶：以一定所得區分(授權地方政府訂定)為 2 類，每件每月最高租金補助不得超過新臺幣 7,200 元。

第 1 類：政府提供簽約租金 22.5% 租金差額補助，即房客約以市場租金 7 折承租(承租人等同享受市場租金 30% 優惠)。

第 2 類：政府提供簽約租金 44.5% 租金差額補助，即房客約以市場租金 5 折承租(承租人等同享受市場租金 50% 優惠)。

#### 6. 公證費

政府提供與房客簽訂契約時所需公證費用，臺北市、新北市每件每次補助最高不得超過 4,500 元；其餘直轄市、(市)每件每次補助最高不得超過 3,000 元。

## 五、相關配套措施

### (一) 宣傳

為使本計畫能廣為周知，除利用媒體(報紙、電視、廣播)、交通運輸工具(捷運車廂、高鐵、台鐵等)、文宣(海報、摺頁)、網路(臉書等)及各機關跑馬燈等宣傳管道外，亦可透過水、電費及中華電信帳單以政令宣導方式，強化宣傳效果。

### (二) 與房東簽訂契約時須注意事項

1. 後續配合租賃條例規定製作租賃契約範本，請辦理之直轄市、縣(市)政府及業者參酌使用。

2. 屋況確認(含出租住宅修繕範圍)。

(1) 建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建物登記資料應符合下列情形之一：

- A. 主要用途登記含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣。
- B. 主要用途均為空白，得依房屋稅單等文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅，認定該建物全部為住宅使用。
- C. 非位於工業區或丁種建築用地之建物，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」，得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認定該建築物全部為住宅使用。
- D. 不符合前三項規定，提出合法房屋證明或經直轄市、縣(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。

(2) 業者於辦理修繕獎勵費用請款前，需檢附房東簽名之修

繕同意書。

### 3. 租金訂定

參考政府相關租賃統計資料，及民間出租住宅鄰近地區(同行政區)同季、相同住宅類型、屋況、屋齡相近出租住宅之交易租金價格及成交案例，並屆時由地方政府或業者訂定市場租金價格區間，做為訂定租金市場價格參考。

### 4. 保險機制

規劃補助居家安全相關保險(至少包含住宅火險、地震基本保險或特殊事故房屋跌價補償保險)保費，採徵選廠商方式辦理，屆時由房東與徵選之產險業者簽訂保險契約，每年每屋最高補助為 3,500 元。

### 5. 押金處理

- (1) 包租包管：由業者擔任二房東時，業者給付房東，及向房客收取之押金，由業者自行處理。
- (2) 代租代管：由房東與房客自行約定金額。

### (三) 與房客簽訂契約時須注意事項

#### 1. 住戶公約

與房客簽約之住宅租賃契約範本中訂定，並由業者參酌訂定，並不得違反民法、消費者保護法等相關規定。

#### 2. 糾紛處理機制

- (1) 由業者包租時若有住宅租賃爭議，房東或房客得逕向直轄市或縣(市)消費爭議調解委員會申訴。
- (2) 欠租處理：本計畫須簽立定期租約，則房客積欠租金時，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。」業

者應訂定相當期限催告繳清租金欠額，但房客仍不繳清，由業者評估若屬惡意欠租者，依上述規定終止租約，並依公證法規定逕送強制執行；若房客有緊急危難事由而欠租者，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。

### 3. 社會福利資源介入

除前述於欠租時之介入外，並由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。

## 伍、經費需求

第2期計畫(執行3年)所需經費合計新臺幣34億6,120萬5,000元，中央全額補助，如表7，補助項目包括住宅修繕費用、居家安全相關保險費、公證費、租金補助、開發/媒合服務費、代/包管費等。

表7 中央補助經費表

項 目		金額(千元)
(一)中央補助經費款項	包租包管經費	1,775,250
	代租代管經費	1,625,355
(二)中央統籌支應款項		60,600
合 計		3,461,205

以下分就包租包管、代租代管方式說明經費編列情形，其經費配置細目如表8及表9，並得視實際執行狀況調整計畫戶數、經費項目及金額。本案採論件計酬方式辦理，依實支用。

直轄市、縣(市)提報工作計畫書補助金額計算方式，除雙北市市場租金以每月1萬8,000元提報外，其餘直轄市、縣(市)市場租金以每月1萬5,000元提報；直轄市、縣(市)得視各地市場租金調整，自行訂定本計畫之市場租金上限，惟市場租金逾2萬2,500元之物件，

其補助費用以市場租金 2 萬 2,500 元核算，補助經費並以不超過核定計畫之總經費為限；惟直轄市、縣(市)得視需要自行編列預算加碼補助。

為利計畫推動執行，各直轄市、縣(市)政府辦理包租包管及代租代管之計畫戶數及經費，得於不超過本部核定之總經費之前提下，各項戶數及經費均得互相勻用；至直轄市、縣(市)政府辦理第一、二類弱勢戶之計畫戶數及經費，亦得於不超過本部核定之總經費之前提下，各項戶數及經費均得互相勻用；惟一般戶之戶數及經費不得勻用弱勢戶之戶數及經費，俾確保弱勢戶得以全數滿足。

中央統籌編列業務宣導費 2,000 萬元辦理包租代管宣傳之用，及建置包租代管查核系統 1,000 萬元，供直轄市、縣(市)政府及租屋服務事業與本部三方諮詢、媒合案件之查核系統；另考量 6 直轄市政府於 106 年度先行辦理，後續管理 3 年，且辦理戶數較多，故補助 3 年人事審查費或資料督導處理費，其 6 直轄市政府各 240 萬元，基隆、新竹及嘉義市各 180 萬元，其餘縣市各 120 萬元。其經費配置細目如表 10。

本計畫所需經費由住宅基金支應，倘預算未及編列，擬於本計畫報奉行政院核定後，以超支併年度決算辦理。

表 8 包租包管經費編列表

項 目	說 明	金額(千元)	
中央補助經費款項	住宅出租修繕費獎勵	10,000 元/年×3 年×7,500 件	225,000
	開發費	12,000 元/月×1.5 個月×2 次×7,500 件(註 2)	270,000
	包管費	12,000 元/月×36 個月×25%×7,500 件	810,000
	租金補助	12,000 元/月×12.5%×36 個月×1,500 件 +12,000 元/月×37.5%×36 個月×1,500 件(註 3)	324,000
	居家安全相關保險	3,500 元/件×3 年×7,500 件	78,750
	公證費(註 4)	3,000 元/件×3 次×7,500 件	67,500
合 計		1,775,250	

註 1：經費計算基準概估市場租金以每月 1 萬 5,000 元計算，打 8 折即為 1 萬 2,000 元。

- 註 2：假設每一戶平均 3 年內有 2 個房客承租(換 1 次房客)，則開發費以 2 次計算。  
 註 3：租金補助第 1 類弱勢戶件數為 7,500 戶×2 成(1,500 件)，第 2 類弱勢戶件數亦同。  
 註 4：以每件每次補助 3,000 元核算，惟臺北市、新北市每件每次補助最高不得超過 4,500 元；其餘直轄市、(市)每件每次補助最高不得超過 3,000 元。

表 9 代租代管經費編列表

項 目		說 明	金額(千元)
中央補助經費款項	住宅出租修繕費獎勵	10,000 元/年×3 年×7,500 件	225,000
	媒合服務費	13,500 元/月×1 個月×3 次×7,500 件(註 2)	303,750
	代管費	13,500 元/月×36 個月×20%×3,000 件+13,500 元/月×36 個月×10%×4,500 件	510,300
	租金補助	13,500 元/月×22.5%×36 個月×1,500 件+13,500 元/月×44.5%×36 個月×1,500 件	488,430
	公證費(註 3)	3,000 元/件×3 次×7,500 件	67,500
	代墊租金(註 4)	13,500 元/件×750 件×3 個月	30,375
合 計			1,625,355

- 註 1：經費計算基準概估市價租金以每月 1 萬 5,000 元計算，打 9 折為 1 萬 3,500 元。  
 註 2：假設每一戶平均 3 年內有 3 個房客承租(換 2 次房客)，則媒合費、公證費以 3 次計算。  
 註 3：以每件每次補助 3,000 元核算，惟臺北市、新北市每件每次補助最高不得超過 4,500 元；其餘直轄市、(市)每件每次補助最高不得超過 3,000 元。  
 註 4：以每月月租金\*代墊 3 個月\*10%辦理戶數。

表 10 中央統籌支應款項

項 目		說 明	金額(千元)
(二)中央統籌支應款項	業務宣傳費	辦理包租代管宣傳之用	20,000
	建置包租代管網站查核系統管理維護、教育訓練等相關費用	建置包租代管網站及查核作業系統，提供一般民眾上網查詢及直轄市、縣(市)政府與租屋服務事業業者與本部諮詢，媒合案件之查核系統(含教育訓練)	10,000
	6 直轄市政府人事審查或資料督導處理費(3 年)	240 萬元/年×6	14,400
	基隆、新竹及嘉義市政府人事審查或資料督導處理費(3 年)	180 萬元/年×3	5,400
	其餘 9 縣(市)政府人事審查或資料督導處理費(3 年)	120 萬元/年×9	10,800
合 計			60,600

## 陸、預期成效

藉由推動社會住宅包租代管計畫，協助弱勢民眾於租賃市場中承租安全、合法住宅，進而推動社會住宅，減輕地方政府興建社會住宅負擔，並健全住宅租賃市場。

## 柒、計畫期限及計畫期程結束後配套措施

### 一、計畫期限

自 108 年起推動，視直轄市、縣(市)開辦日期，於開辦後 1 年內完成媒合 15,000 戶，後續執行管理服務，媒合期間以 1 年為原則，惟執行媒合不足之數量，得經本部同意，以延長 1 年為限。

#### (一) 包租包管

本方案因業者與房東簽 3 年包租約，預計於計畫開辦後 1 年內完成媒合案件，且後續有包管服務，故本年度計畫實際執行期間最長為 4 年。

#### (二) 代租代管

本方案業者協助房東與房客 1 年簽訂 1 次租約，得續約 2 年，預計於計畫開辦後 1 年內完成媒合案件，且後續有代管服務，故本年度計畫實際執行期間最長為 4 年。

(三) 業者協助已有簽訂租賃契約之房東、房客於計畫開辦後 1 年內加入包租代管，計畫期限視房東換約選擇之方案(包租包管/代租代管)而定。

### 二、計畫期程結束後配套措施

3 年計畫期程結束前檢討執行成效，並滾動式調整計畫戶數、獎勵項目或辦理方式，以利後續計畫之執行，俾得以延續推動。