

問與答-房東篇

Q1 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)

Q2 哪些住宅不得加入社會住宅包租代管計畫?

答：(一)住宅已出租予現領受政府相關租金補貼措施之承租戶者，但申請時承租戶有切結同意放棄已領取租金補貼者，不在此限。

(二)租賃契約之承租人與出租人或租賃房屋所有權人具有直系親屬關係(直系親屬包括直系血親與直系姻親)者。

(三)林口 A7 及板橋浮洲合宜住宅之所有權人。

(四)住宅或土地所有權人為中華民國、直轄市、縣(市)、公法人等非民間住宅。

Q3 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出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」、「店鋪」、「零售業」，或申請人出具主管建築機關核可作第一目用途使用且得免辦理變更使用執照之相關證明文件者，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。

(4) 不符合前三項規定者，須提出合法房屋證明或經直轄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。

(二) 有關出租住宅須為合法建物規定，若直轄市、縣(市)主管機關另有規定者，從其規定。

Q4 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，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。

Q5 已經出租中的物件是否可以加入計畫？

答：可以，但已出租中之住宅及承租中之房客，皆須符合該直轄市、縣(市)主管機關之規定。並由房東自行選擇加入本計畫之包租或代管方案後，由房東與業者或房客重新簽訂契約，相關辦理方式依房東擇定之方案規定辦理。

Q6 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：屬地方稅，授權直轄市、縣(市)政府制定，得予適當減免。目前除新北市、宜蘭縣、嘉義縣外，其餘市、縣(市) 皆已制訂賦稅優惠自治條例。

Q7 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) 不一定。居家安全相關保險的補助對象為包租方案的房東；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) 承保範圍：可包含住宅火災或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。申請流程詳附件 3。

Q8 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，對於是否核保、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/V3/Default.aspx>)→「社會住宅」查詢相關資訊。

Q9 住宅修繕補助每年新臺幣 1 萬元如何計算？如何申請？

答：(一) 依據「第二期租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承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「第二期租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承出租及其他服務注意事項」規定，應檢具下列文件向 6 直轄市政府提出申請：

- (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)正本或影本。

(二) 有關住宅修繕補助費用之計算及申請規定，若 6 直轄市主管機關另有規定者，從其規定。

Q10 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。

Q11 是否一定要辦理公證？公證費如何申請？

答：（一）房東選擇包租方案，與業者簽定租約，如欲辦理公證，政府不補助公證費。但業者與入住者簽訂之租賃契約應辦理公證，該公證費得以補助之

（二）房東選擇代管方案，房東與房客應辦理公證，但經住宅所有權人同意不辦理公證且簽具切結書者，不在此限。

（三）前二項辦理公證者，應於公證書應載明逕受強制執行。公證費補助由業者於租賃契約簽訂後三十日內，檢附公證費申請書相關文件向直轄市、縣（市）主管機關提出申請。

Q12 房東為什麼可以輕鬆收租？萬一中途想出售可以嗎？

答：（一）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。

（二）可以。房東若中途將該住宅售出，依據民法第 425 條及租約規範辦理。

Q13 有哪些直轄市、縣(市)政府辦理社會住宅包租代管第二期計畫？向誰申請？

答：（一）房東之出租住宅及房客有租屋需求位於新北市、臺北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、基隆市、新竹市、嘉義市、新竹縣、苗栗縣及屏東市等直轄市、縣(市)者，請向該直轄市、縣(市)政府委託之業者申請辦理。另宜蘭縣、嘉義縣刻正籌備中。

（二）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。