

#### Q1 什麼是租屋服務事業？

答：（一）依據「租屋服務事業認定及獎勵辦法」（以下簡稱獎勵辦法）所稱租屋服務事業，指提供租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等服務，經主管機關認定之私法人。

（二）因應租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱租賃條例）於 107 年 6 月 27 日公布施行，執行社會住宅包租代管第二期計畫之租屋服務事業，除須符合符合獎勵辦法第 2 條直轄市、縣(市)政府申請認定為租屋服務事業外，亦應符合租賃條例之規定，為領有租賃住宅服務業登記證（營業項目應載明租賃住宅代管業及租賃住宅包租業）之業者。

#### Q2 要如何申請認定為租屋服務事業？

答：（一）申請資格

- 1.立案之社會團體或財團法人，其章程明定辦理社會福利或住宅相關業務。
- 2.不動產租售業、不動產經紀業或其他相關服務業。

（二）具有上述資格者，於直轄市、縣（市）政府網站，或內政部營建署網站首頁專區下載並填具申請表，並檢附下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關提出申請。

- 1.立案之社會團體或財團法人：立案證書及其章程影本。
- 2.不動產經紀業：經直轄市、縣（市）地政主管機關許可及設立備查之證明文件影本。
- 3.不動產租售業或其他相關服務業：公司或商業登記證明文件影本。
- 4.其他經主管機關認定之證明文件。

（三）另因應租賃條例公布施行，租賃住宅服務業依租賃條例規定領有租賃住宅服務業登記證（營業項目應載明租賃住宅代管業及租賃住宅包租業）之業者，符合獎勵辦法第 2 條第 2 項第 2 款所稱之其他相關服務業，業者得依據獎勵辦法規定，檢具「租屋服務事業資格認定申請書」、「租賃住宅服務登記證（影本）」向直轄市、縣(市)政府申請認定為租屋服務事業；直轄市、縣(市)主管機關依據獎勵辦法第 2 條第 3 項第 4 款：「其他經主管機關認定之證明文件」規定辦理認定。

（四）經直轄市、縣（市）主管機關審查後，核發租屋服務事業認定函。

（五）經直轄市、縣(市)主管機關認定之租屋服務事業，應公告之。

### Q3 業者如何參加社會住宅包租代管第二期計畫?如何申請服務費用免營業稅?

答：(一) 業者需先向各直轄市政府申請取得租屋服務事業認定函，並符合「租賃住宅市場發展及管理條例」規定領有租賃住宅服務業登記證者，租屋服務事業提供之服務項目涉及租屋之仲介行為者，應由不動產經紀業者執行相關業務。

(二) 依政府採購法及直轄市、縣(市)政府辦理之「社會住宅包(代)租代管計畫委託專業服務案」之招標文件規定，向該直轄市、縣(市)政府投標。

(三) 直轄市、縣(市)政府依政府採購法規定，完成決標簽約之廠商，即可辦理包租代管計畫之相關業務，並按計畫內容採「論件計酬」方式補助業者相關服務費用。

(四) 業者之服務費用得直接開立免(營業)稅之發票，之後再由各地國稅局視需要逐案審查，無需特別提出服務費用免營業稅之申請。

### Q4 業者加入包租代管第二期計畫應提供哪些服務?

答：業者承攬各直轄市政府辦理之「社會住宅包(代)租代管計畫委託專業服務案」後，提供之服務項目如下：

- (一) 租屋資訊。
- (二) 租金補助諮詢。
- (三) 承租民間住宅並轉租及代為管理。
- (四) 媒合承、出租雙方及代為管理。
- (五) 協助收取租金。
- (六) 協助租屋契約公證。
- (七) 租屋修繕諮詢。
- (八) 租屋搬遷諮詢。
- (九) 住宅出租修繕獎勵諮詢。
- (十) 租屋糾紛諮詢。
- (十一) 其他租屋相關諮詢。
- (十二) 其他經主管機關認定或契約載明之服務項目。

## Q5 房東向業者提出申請後，業者應做些什麼？

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，業者於受理出租人申請後應辦事項如下：

- 1.文件審核：業者受理房東申請出租住宅案件後，應於七日內完成文件審核，對於文件不齊應為補正者，應一次通知限期補正；逾期不補正或仍不符相關規定者，不予受理。
- 2.資格審查：經審查符合資格者，於七日內會同房東進行屋況確認及辦理後相關租屋事宜。
- 3.經租屋服務事業媒合之租屋案件，出租人應與租屋服務事業簽訂出租人租屋代租代管委託書。

（二）有關業者於受理出租人申請後應辦事項，若直轄市、縣(市)主管機關另有規定者，從其規定。

## Q6 房客向業者提出申請後，業者應做些什麼？

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，業者受理房客申請承租住宅後應辦事項如下：

- 1.確認房客符合直轄市、縣(市)政府所定資格，例如：申請人及其家庭成員之年所得、動產及不動產。
- 2.確認房客未享有政府辦理之租金補貼，且未承租政府興辦之出租住宅；或房客於申請時切結同意放棄已取得政府辦理之租金補貼或承租政府興建之國民住宅或社會住宅者。
- 3.以上資格符合者始得辦理後續相關租屋事宜。

（二）有關業者受理房客申請承租住宅後應辦事項，若直轄市、縣(市)主管機關另有規定者，從其規定。

## Q7 是否所有出租人申請之案件業者都應受理？

答：若出租人有提供不實資訊、不符實際出租情形或有出售可能性之情事等，或租屋服務事業得不予受理申請該出租住宅加入本計畫；或租屋服務事業於受理申請案件後，對於文件不齊應為補正者，應一次通知限期補正；逾期不補正或仍不符相關規定者，得不予受理。

## Q8 欲申請承租社會住宅包租代管之房客，承租人彼此無親屬關係者，應如何申請？

答：申請人得以共住方式（無需有親屬關係）提出申請，並依下列規定辦理：

- （一）每位共住者須各別進行身分資格審查，符合經濟或社會弱勢戶規定者，給予租金補助。
- （二）租賃契約應載明租金總額及每位共住者應負擔之租金額度，並分別於租賃契約簽名或蓋章。
- （三）共住戶簽約入住後，部分共住者遷離，應以書面向直轄市、縣(市)主管機關提出共住者變更之申請，由其餘共住者另覓符合資格者共住。
- （四）因部分共住者遷離，其餘共住者應負擔遷離者之租金，並不得主張其遷離及變更契約期間減免租金。

## Q9 租約簽訂及續約年限如何訂定？

答：以下就房東採包租或代管方案簽訂租約年限分別說明：

- （一）房東採包租方案：房東與業者簽訂包租約，包租約年限為 3 年。業者包租期間可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，最長至業者與房東簽訂包租約之租賃契約截止日止。
- （二）房東採代管方案：由業者媒合租屋案件，房東與房客簽訂租約，其租約年限至少 1 年，房東與房客租約期滿後可再協議續約，租期自房東與業者簽訂出租人租屋代租代管委託書之日起算三年止。

## Q10 與房客(入住者)辦理續約，應如何處理？

答：以下就房東採包租或代管方案簽訂租約年限分別說明：

- （一）房東採包租方案：房東與業者簽訂包租約，包租約年限為 3 年。業者包租期間可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，最長至業者與房東簽訂包租約之租賃契約截止日止。
- （二）房東採代管方案：由業者媒合租屋案件，房東與房客簽訂租約，其租約年限至少 1 年，房東與房客租約期滿後可再協議續約，租期自房東與業者簽訂出租人租屋代租代管委託書之日起算三年止。

## Q11 包租方案是否要向房客收取押金，押金如何處理？

答：有關社會住宅代租代管案件，出租住宅租賃契約之押金，由房客直接交付予房東，非由業者代收轉付並由房東負責保管。包租方案係由業者擔任二房東，向房客收取之押金由業者自行處理。

## Q12 是否一定要辦理公證？公證費如何申請補助？

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。

（二）租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租、租屋媒合案件，與入住者簽訂租賃契約之雙方應辦理公證。但租屋媒合案件之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）如欲申請公證費補助，其公證書應載明逕受強制執行規定，公證費補助由租屋服務事業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。

## Q13 如何協助房東申請居家安全保險費補助？有哪些保險業者承保居家安全險？

答：（一）居家安全保險費用補助申請方式如下：

1.業者協助房東填具居家安全相關保險費申請書，並請房東檢附保險單影本、保險收據、房東存摺影本。

2.業者協助向 6 直轄市主管機關申請居家安全相關保險費補助。補助保險費最高為每年每處新臺幣 3,500 元，申請流程詳[附件 1](#)。

3.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）有關有意願提供居家安全險之保險業者名單，請上內政部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。

## Q14 住宅出租修繕費用如何申請補助？費用如何計算？

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，應檢具下列文件向直轄市、縣(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)住宅每處每年以實際修繕金額核計，最高補助新臺幣 1 萬元，並得逐年申請住宅出租修繕費用補助至租約終止日，最多申請至新臺幣 3 萬元。如有提前終止租賃契約或停止租賃住宅者，經查證屬可歸責於住宅所有權人之事由，應由租屋服務事業向住宅所有權人追繳自租賃契約終止日起或停止租賃住宅之日起溢領之住宅出租修繕費，租期未達一年者，住宅出租修繕費用按月數比率核給，未滿一個月者以一個月計算。

(三)有關住宅修繕補助費用之計算及申請規定，若直轄市、縣(市)主管機關另有規定者，從其規定。

## Q15 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：故「每處」之認定以每個門牌一處為認定原則。

## Q16 房客積欠租金時，業者應如何處理？

答：如遇房客積欠租金時，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。」辦理，其程序如下：

(一)業者應訂定相當期限催告繳清租金欠額。

(二)房客仍未於期限內繳清，由業者評估是否屬惡意欠租。

1.若屬惡意欠租者：依上述民法規定終止租約，並依公證法規定逕送強制執行。

2.若因有緊急危難事由而欠租者：

(1)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。

(2)代管方案之房客，業者應協助房客向政府申請代墊租金。

## Q17 代管方案之房客無力支付租金時，業者如何協助申請代墊租金？

答：房客因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金者，得向各直轄市政府申請代墊租金予房東，其程序如下：

(一)檢具文件申請：檢具事實證明文件，向該直轄市、縣(市)主管機關申請。

(二)無力支付租金認定：由該直轄市、縣(市)主管機關會同社政主管機關辦理。

(三)簽訂還款計畫：房客經評估認定符合申請條件者，應與該直轄市、縣(市)主管機關簽訂還款計畫。

(四) 代墊租金：經該直轄市、縣(市)主管機關審核通過後，由租屋服務事業於租賃期限內撥付代墊租金最多不得超過三個月，並以一次為限。

## Q18 代墊租金停止提供代墊租金及追繳之情形為何？

答：經查證有下列情形之一者，自事實發生日起停止代墊租金：

- (一) 停止租賃住宅。
- (二) 經查申報資料有虛偽情事。
- (三) 出租人與租賃契約之承租人具有直系親屬關係。

停止代墊租金後，溢領該墊付租金，其為前項第一款情形者，應按該月之日數比率返還其溢領金額；其為前項第二款、第三款情形之一者，應追繳其已撥付之代墊租金金額。