

社會住宅包租代管專區

問與答-房客篇

Q1 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，只要所得低於直轄市、縣(市)政府規定之額度的民眾也可以提出申請。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）依據住宅法第 4 條規定，社會住宅應提供至少 30% 以上比率出租給經濟或社會弱勢者，另提供一定比率給未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。因加入包租代管的住宅也是社會住宅的一種，亦須遵循該規定辦理。

Q2 房客申請的資格條件是什麼？

答：（一）對於加入包租代管試辦計畫的房客，其基本申請資格如下：

1.符合住宅法第 4 條規定之經濟或社會弱勢條件如下：

- (1) 低收入戶或中低收入戶。
- (2) 特殊境遇家庭。
- (3) 育有未成年子女三人以上。
- (4) 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。
- (5) 六十五歲以上之老人。
- (6) 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
- (7) 身心障礙者。
- (8) 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。
- (9) 原住民。
- (10) 災民。
- (11) 遊民。
- (12) 其他經主管機關認定者。

2.提供一定比率給未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。

3.符合住宅法第 25 條第 1 項規定，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。但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）至於包租代管房客詳細的申請資格、程序、分級收費及其他應遵行事項的規定，由直轄市、縣(市)政府依據各地方情形另外訂定。詳情請向直轄市、縣(市)政府住宅單位洽詢。

Q3 房客無親屬關係，是否可申請承租？

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。

Q4 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。

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（社會或經濟弱勢戶）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。

（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。

Q5 向租屋服務事業申請承租住宅，應具備哪些文件？

答：直轄市、縣(市)政府所定房客資格條件不一，為因地制宜，除申請人國民身分證影本須具備外，其餘申請文件依直轄市、縣(市)政府規定辦理。

Q6 房客承租住宅其租約簽訂年限如何訂定？

答：社會住宅包租代管計畫執行 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。

Q7 是否一定要辦理公證？公證費如何申請？

答：（一）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。

（二）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。

Q8 有那些直轄市、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、苗栗縣及屏東縣等直轄市、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。