

正 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

大台南不動產建築開發公會

收文字號第0482號

保存年限：

日期：115.10.8

# 臺南市政府地政局 函

710

臺南市永康區中華路349號16樓之2

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：林宥呈

電話：06-3901209

傳真：06-2982768

電子信箱：mikelin72@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市大台南不動產建築開發商業同業公會

發文日期：中華民國115年10月5日

發文字號：南市地籍字第1151442202號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：為配合中央推動多元住宅協助方案，請貴會轉知所屬會員，如有新成屋加入社會住宅包租代管計畫意願者，得洽臺南市政府都市發展局辦理，請查照。

說明：

- 一、依據臺南市政府115年9月15日府都住字第1151373193號函暨臺南市議會第4屆第8次定期會質詢事項「建議市府向民間建商詢問新成屋出租意願，透過轉租機制提供新婚家庭居住。」案辦理。
- 二、檢附社會住宅包租代管第三期至第五期計畫執行要點供參。

正本：臺南市不動產建築開發商業同業公會、臺南市大台南不動產建築開發商業同業公會

副本：蔡議員育輝、臺南市政府秘書長室、臺南市議會、臺南市政府研究發展考核委員會、臺南市政府都市發展局、臺南市政府地政局

局長陳淑美

## 社會住宅包租代管第三期至第五期計畫執行要點

一、內政部（以下簡稱本部）為協助直轄市、縣（市）主管機關執行社會住宅包租代管第三期、第四期及第五期計畫（以下簡稱本計畫），統一規範執行依據，整合不同期別規範，提供一致明確之實施原則，特訂定本要點。

二、本要點用詞，定義如下：

- （一）租屋服務事業：指符合租屋服務事業認定及獎勵辦法（以下簡稱本辦法）第二條規定資格，並經直轄市、縣（市）主管機關委任提供本要點服務者。
- （二）租賃住宅：指以出租供居住使用，並具備門牌之合法建築物。
- （三）出租人：指租賃住宅之建物所有人。
- （四）承租人：指支付租金承租租賃住宅者。
- （五）轉租：指租屋服務事業以其租用之租賃住宅全部或一部租與他人居住使用，他人支付租金之租賃行為。
- （六）次承租人：指支付租金租用租屋服務事業承租之租賃住宅供居住使用者。
- （七）包租契約：指租屋服務事業租用租賃住宅，與該租賃住宅之住宅所有人所簽訂之租賃契約。
- （八）轉租契約：指租屋服務事業以其租用之租賃住宅全部或一部轉租，與次承租人所簽訂之租賃契約。
- （九）租賃契約：指當事人約定，一方以其租賃住宅租與他方居住使用，他方支付租金之契約。
- （十）包租包管案（以下簡稱包租案）：指租屋服務事業與出租人簽訂包租契約，並與次承租人簽訂轉租契約及代為管理之案件。
- （十一）代租代管案（以下簡稱代租案）：指租屋服務事業於媒合承租人以出租人雙方簽訂租賃契約及代為管理之案件。
- （十二）租屋服務事業服務當事人：指租屋服務事業服務代租案之委託人及承租人，或包租案之出租人及次承租人。

（十三）押金：指為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢。

（十四）無自有住宅：指直轄市、縣（市）主管機關依附表一規定審認承租租賃住宅申請人及家庭成員均無自有住宅。

（十五）服務費用：指開發費、包管費、媒合費、代管費，及第五期計畫適用之弱勢關懷獎勵金及換居專案租屋服務事業待租期間租金補助費。

（十六）代收代付費用：指住宅出租修繕獎勵費、租金補助、公證費、居家安全相關保險費與代墊租金，及第五期計畫適用之換居戶搬遷費、換居戶租金差額補助費。

（十七）既有租賃案件：指租賃雙方申請為本計畫之包租案或代租案前已具租賃關係之案件。

（十八）租金補貼轉軌案件：指承租人正接受三百萬元中央擴大租金補貼之既有租賃案件，出租人申請加入本計畫，該承租人繼續接受該租金補貼之包租案或代租案。

（十九）轉軌戶：指租金補貼轉軌案件之承租人。

（二十）換居戶：指依第二十點規定換居者。

（二十一）直系親屬：指民法所稱直系血親及直系姻親，且包含直系尊親屬及直系卑親屬。

三、各直轄市、縣（市）主管機關得依本要點辦理第三期至第五期各期計畫，並得併行執行不同期別租賃案件。

四、直轄市、縣（市）主管機關委任租屋服務事業提供服務之項目，應提供本辦法第三條各款及下列服務項目，並納入委任契約履約內容：

- （一）租賃住宅資訊查詢及協助。
- （二）承租人以出租人媒合及協助簽訂契約。
- （三）租金補貼諮詢及協助辦理申請。
- （四）代租案及包租案管理服務。
- （五）押金處理、屋況查核、收租管理、修繕協助等後續管理服務。
- （六）協助轉租契約及租賃契約公證、保險投保、弱勢關懷連結。
- （七）直轄市、縣（市）主管機關認定之其他必要協助事項。

五、直轄市、縣(市)主管機關委任租屋服務事業提供本辦法第三條第三款及第四款規定之服務項目，並協助符合住宅法(以下簡稱本法)第四條第二項、第二十五條第一項規定及本要點規定之家庭或個人租屋者，直轄市、縣(市)主管機關得依本法第十九條第一項第六款規定及下列規定給予補助：

(一)開發費、包管費、媒合費及代管費之各期別共通規定如下：

1. 開發費：租屋服務事業與出租人簽訂包租契約，並與次承租人簽訂轉租契約後按件核給；包租契約未達一年者，開發費按契約年度日數比率核給，並應追繳溢領費用。

2. 包管費：租屋服務事業經出租人同意轉租並與其簽訂包租契約之管理期間，按月核給；租期未滿一個月者，按契約日數比率核給，並應追繳溢領費用。

3. 媒合費：租屋服務事業於媒合出租人與承租人雙方簽訂租賃契約後按件核給；租期未達一年者，媒合費按契約年度日數比率核給，並應追繳溢領費用。

4. 代管費：於租屋服務事業租賃契約管理期間按月核給；租期未滿一個月者，按契約日數比率核給，並應追繳溢領費用。

(二)開發費、包管費、媒合費及代管費，依期別區分補助上限與核給比率之規定如下：

1. 第三期計畫：依本辦法附表辦理。
2. 第四期計畫：以本辦法附表為核算基準，區分各期計畫外或計畫內之租賃住宅案件、既有租賃案件之第一次、第二次、第三次申請及換居戶案件之補助比率如附表二規定。
3. 第五期計畫：以本辦法附表為核算基準，區分次承租人、承租人為一般戶、弱勢戶或換居戶(限包租案且為私換私換模式)，依附表二定額補助不同額度。

(三)第五期計畫適用之弱勢關懷獎勵金、租屋服務事業待租期間租金補助費之規定如下：

1. 弱勢關懷獎勵金：租屋服務事業於轉租契約或租賃契約之租期內協助次承租人或其家人或其家庭成員連結社會福利資

源，每件每次核給獎勵最高新臺幣二百元。每戶連結社會福利資源之件數不限。

2. 換居專案租屋服務事業待租期間租金補助費：租屋服務事業包租住宅供換居專案使用，於待租期間每處(以門牌認定)補助每月簽約租金之二分之一，每件最高補助新臺幣一萬元，最長補助四個月。

租賃期間內有租賃住宅市場發展及管理條例第十一條第二項規定情形或其他經直轄市、縣(市)主管機關認定不可歸責於租屋服務事業之事由而提前終止包租契約或租賃契約者，不予追繳開發費或媒合費之補助費用。

六、直轄市、縣(市)主管機關委任租屋服務事業以代收代付方式執行下列費用之申請與核撥，補助項目及基準如下：

(一)住宅出租修繕獎勵費：每處以門牌認定，每年以實際修繕金額核計，逐年申請，最長補助三年。為第五期計畫之換居戶且為私換私換模式者，不得重複申請一般戶或弱勢戶之住宅出租修繕獎勵費。最高補助金額及核給基準，如附表三。

(二)租金補助：每件每月最高補助金額依第二十八點規定核撥。

(三)公證費：每件每次以實際公證費核計，最高補助金額如下，核給基準，如附表四：

1. 臺北市及新北市：每一租賃住宅，三年補助最高不得超過

新臺幣一萬三千五百元。

2. 其餘直轄市、縣(市)：每一租賃住宅，三年補助最高不得超過新臺幣九千元。

(四)居家安全相關保險費：每屋每年最高補助新臺幣三千五百元。

(五)代墊租金：每件最多不得超過三個月簽約租金，並以一次為限。

(六)換居戶搬遷費：為第五期計畫之換居戶且為包租案私換私換模式者，每件最高補助新臺幣一萬元，並以一次為限。

(七)換居戶租金差額補助費：為第五期計畫之換居戶且為包租案私換私換模式者，當既有住宅之簽約租金低於承租簽約租金時，補助換居戶每月出租簽約租金與承租簽約租金二者差額之二分

之一，每件每月最高補助新臺幣五千元，最長補助三十六個月。  
但既有住宅未出租期間，不予補助。

七、直轄市、縣（市）主管機關辦理本計畫委任案公告，應公告之事項如下：

- (一)計畫目標及整體服務構想。
- (二)服務地區範圍及租屋市場現況。
- (三)服務內容及實施方法。
- (四)執行時程及進度。
- (五)預計委任租屋服務事業之家數、租屋服務事業主要工作項目及租屋服務事業服務績效指標評估項目。
- (六)風險管理及內控機制。
- (七)預期服務成果。
- (八)預估經費。

八、租屋服務事業受理出租人委託租賃之租賃住宅，其市場租金上限及適用地區，依其門牌編釘地址規定如下：

- (一)臺北市：每月新臺幣三萬九千元。
- (二)新北市、桃園市、臺中市、新竹市及新竹縣：每月新臺幣三萬五千元。
- (三)臺南市及高雄市：每月新臺幣二萬九千元。
- (四)其他縣市：每月新臺幣二萬二千元。

九、申請加入本計畫之出租人及租賃住宅，應符合下列規定，不符合者，直轄市、縣（市）主管機關應駁回其申請：

- (一)出租人應符合下列條件之一：
  - 1.出租人應為自然人或依法設立之私法人。
  - 2.出租人不得與該租賃案件之次承租人或承租人為家庭成員或直系親屬關係。
- (二)租賃住宅之建物登記謄本、所有權狀影本、建築物使用執照影本或測量成果圖影本，應符合下列情形之一：
  - 1.主要用途含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」、「宿舍」等字樣。

2.主要用途空白，依其房屋稅單或稅捐機關證明文件，全部按住家用稅率課徵。

3.非位於工業區或丁種建築用地之建物，其主要用途為「商業用」、「辦公室」、「一般事務所」、「工商服務業」、「店舖」或「零售業」，依房屋稅單或稅捐機關證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。

4.非位於工業區或丁種建築用地之建物，申請人出具主管建築機關核可作第一目用途使用及免辦理變更使用執照之相關證明文件者，依房屋稅單或稅捐機關證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。

(三)租賃住宅禁止條件及限制如下：

1.租金不得超過第八點所定市場租金上限。

2.租賃住宅不得為：

(1)社會住宅、合宜住宅、政府興辦之出租住宅。

(2)二十四小時住宿式機構。

(3)未保存登記之建築物。但本要點發布生效日前已為第三期或第四期計畫之租賃住宅者，不在此限。

3.應以一門牌為一租賃住宅出租，不得分租。

4.租賃住宅不得全部或部分作為非居住用途（含設立公司或商號登記）。

(四)住宅安全設備要求規定如下：

1.應設置住宅用火災警報器及滅火器，並由出租人於租賃期間負責維護。未設置者，應於起租日起三十日內設置。但因特殊事由無法於該期限內設置者，出租人得書面敘明理由，向直轄市、縣（市）主管機關申請展延，展延期限自起租日起算，最長二個月，並以一次為限。

2.設有燃氣熱水器者，應設於建築物外牆，或裝設於有開口且與戶外空氣流通之位置；不符合者至遲應於轉租契約或租賃契約之起租日起三十日內改善，改善方式應為裝設熱水器排氣管將廢氣排至戶外，或將該熱水器遷移至屋外，或

更換為強制排氣式熱水器、電熱水器或太陽能熱水器。但因特殊事由無法於該期限內符合者，出租人得書面敘明理由，向直轄市、縣（市）主管機關申請展延，展延期限自起租日起算，最長二個月，並以一次為限。

十、出租人申請加入本計畫者，應備下列文件：

（一）基本申請資料：

1. 出租人出租住宅申請書。
2. 建物所有權證明文件：
  - （1）已辦理建物所有權第一次登記之建築物：所有權狀影本或申請日前一個月內之建物登記謄本。
  - （2）第九點第三款第二目之三未保存登記之建築物：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。
3. 社會住宅包租代管屋況及租屋安全檢核表。

（二）身分證明文件：

1. 申請人為自然人：應檢附國民身分證正反面影本。但申請人為未成年者，得以戶口名簿或戶籍謄本替代。
2. 申請人為私法人：應檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明影本。

3. 申請人為外國人：應檢附居留證或護照等證明文件影本。  
（三）代理人申請者應附文件：建物所有人委任代理人提出申請者，代理人應檢附委託書，並備妥建物所有人身分證明文件及代理人國民身分證正反面影本。

（四）特殊身分申請之規定：

1. 申請人為未成年者，應由其法定代理人辦理，並依下列情形檢附文件：

- （1）父母雙方簽名或蓋章；如有一方依法不能代理，由他方為之。
- （2）父母離婚而未協議或裁定者，由雙方共同代理；已協議或裁定者，依協議或裁定代理。

（3）父母均不得代理者，應檢附法院選任之特別代理人文件。

2. 申請人為成年人而無完全行為能力者，得由法定代理人檢附相關證明文件代為申請。

十一、租屋服務事業受理申請出租住宅案件後，應於申請日起七個工作日內完成文件審核；符合資格者，另於七個工作日內會同住宅所有人進行屋況確認，並填具社會住宅包租代管屋況及租屋安全檢核表。

十二、直轄市、縣（市）主管機關審認租屋服務事業所送申請案件之文件不齊備者，應一次通知限期補正；屆期不補正或經補正仍不符相關規定者，不予受理申請。

十三、租賃住宅市場租金之評定方式如下：

（一）租賃住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關，應依據國家住宅及都市更新中心（以下簡稱國家住都中心）公告最近一年度之社會住宅包租代管租金水準區間表，評定每坪月租金。

（二）直轄市、縣（市）主管機關得自訂租金評定之備查機制。

（三）租屋服務事業不得賺取租金價差。

十四、簽約租金之計算及限制，規定如下：

（一）包租案之包租契約及轉租契約，與代租案之租賃契約，簽約租金均不得逾市場租金價格。

（二）簽約租金應無條件捨去至百位數。

（三）簽約租金之計算，不得納入該下列項目：

1. 停車位費用。
2. 水、電及瓦斯費用。
3. 管理費及其他相關費用。

屬於租金補貼轉軌案件者，其簽約租金不受前項第二款之限制。同一期別計畫期間，包租案或代租案提前終止租約後，更換租屋服務事業再次出租時，其新簽約租金不得高於前次提前終止租約之簽約租金。

十五、有下列情形之一者，租屋服務事業應不予受理申請：

- (一) 出租人就申請出租之租賃住宅提供不實資訊。
- (二) 出租人要求增減包租契約、轉租契約或租賃契約之條文違反住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項。
- (三) 出租人要求於包租契約、轉租契約或租賃契約以外，另為簽訂切結書或協議書以變相增加租金。
- (四) 出租人或承租人要求於租賃住宅全部或部分作居住以外其他用途（含設立公司或商號等登記）。
- (五) 出租人曾因違規行為遭終止契約，且未改善情形再度提出申請者。
- (六) 該房屋查有違章建築情事或屬於限制使用建物，且未改善者。
- (七) 其他經直轄市、縣（市）主管機關認定應不予受理申請之情形。

出租人如有出售該租賃住宅之計畫，租屋服務事業得不予受理。租賃期間發生或查獲第一項第一款至第四款規定情形，經查證屬實者，直轄市、縣（市）主管機關應通知租屋服務事業，協助出租人或承租人限期改善；逾期未改善者，應終止包租契約、轉租契約或租賃契約，並退出本計畫。

十六、本要點所稱家庭成員，指下列經直轄市、縣（市）主管機關審認者：

- (一) 申請人之配偶。
- (二) 申請人之戶籍內直系親屬。
- (三) 申請人配偶之戶籍內直系親屬。
- (四) 申請人或其配偶孕有之胎兒。
- (五) 申請人父母均已死亡，且其戶籍內需要照顧之未成年或身心障礙兄弟姐妹。

本要點所定兄弟姐妹，應無配偶。

本要點所定戶籍或戶籍內，為同一戶號之戶內。

第一項家庭成員經申請人提出受家庭暴力或性侵害之受害者之證明文件（證明文件詳附表五）及不計入家庭成員切結書，由地

方主管機關依其切結將該家庭暴力或性侵害加害人、加害人配偶或直系親屬不計入申請人之家庭成員。

十七、申請人及家庭成員是否具有自有住宅，依下列規定認定：

(一) 申請人及家庭成員，有下列情形之一者，視為無自有住宅：

1. 個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅。
2. 僅持有經政府公告拆遷之住宅。
3. 僅持有未保存登記且申請前已毀損面積占整棟面積二分之一以上，需修復始得使用之住宅，並檢附相關證明文件，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。
4. 僅持有經政府公告拆遷或依災害後危險建築物緊急評估辦法張貼危險標誌之住宅，並檢附相關證明文件，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

(二) 申請人及家庭成員，有下列情形之一者，視為有自有住宅：

1. 個別持有同一共有住宅，持分合計為全部，或其換算面積合計達四十平方公尺以上者。
2. 持有未保存登記之建築物，且依房屋稅單或稅捐機關證明文件記載，全部或部分按住家用稅率課徵房屋稅者。
3. 持有第九點第二款所定之建築物者。

十八、申請人或其家庭成員持有之住宅為公同共有者，得依其潛在應有部分計算其個別持有之共有住宅面積。

各共有人之潛在應有部分，依其成立公同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等。

十九、租屋服務事業應於下列期限內，將契約資訊登錄至中央建置之系統：

- (一) 簽訂包租案轉租契約或代租案租賃契約者，應自立約日起三個月工作日內完成登錄。
  - (二) 契約提前終止者，應自終止日起三個月工作日內完成終止登錄。但因特殊情形或系統因素致未及時登錄者，不在此限。
- 二十、申請本計畫換居專案之申請人應為換居者，且應符合下列規定：
- (一) 申請人或其家庭成員，具下列情形之一：

1. 年滿六十五歲者。

2. 領有身心障礙證明，且障礙類別屬第七類神經、肌肉、骨骼之移動相關構造及其功能，限於編碼b710b、b730b、b735、b765、s750或s760者。

(二)申請人申請承租本計畫之租賃住宅或國家住都中心興辦之社會住宅或各直轄市、縣（市）政府興辦之社會住宅，申請人及其家庭成員於該所在地之直轄市、縣（市）轄區內，合計僅得持有一戶住宅。

(三)申請人換居申請承租之住宅，應符合下列條件之一：

1. 設有電梯者。

2. 未設電梯者，限於一樓或二樓樓層。

(四)申請人應同意或取得既有住宅之所有人之同意，將既有住宅加入本計畫作為租賃住宅，並由該建物所有人為出租人，依本要點相關規定，簽訂包租契約及租賃契約，並為換居承租租賃住宅或社會住宅之承租人。

換居專案申請人以既有住宅申請換居承租本計畫之租賃住宅者為私換私模式；以既有住宅申請換居承租國家住都中心興辦之社會住宅或直轄市、縣（市）政府興辦之社會住宅者，為私換公模式。

二十一、申請承租租賃住宅，應以申請人為承租人，並應具備下列各款條件：

(一)中華民國國民在國內設有戶籍，且符合下列規定之一：

1. 已成年。

2. 未成年有下列情形之一：

(1)已於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家。

(2)由外國人、無國籍人、大陸地區人民或香港、澳門居民行使負擔權利義務或監護。

(3)因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。

(二)申請人及家庭成員均無自有住宅。

(三)申請人及家庭成員之所得及財產應低於住宅補貼對象一定所得及財產標準附表一所定之每人每月平均所得、申請自建、自購住宅貸款利息補貼者動產限額及不動產限額。

(四)申請人為在地服務現任職務之最高職務列等在警正四階或相當於該職務列等以下之警消人員，不受前款規定之限制。

(五)申請人依第二十點換居專案規定申請承租者，依下列規定辦理：

1. 本要點發布生效前，已為第三期或第四期換居戶之案件，且申請換居之自有住宅與承租之租賃住宅，坐落於相同直轄市、縣（市）者，不受第二款及第三款規定之限制。

2. 本要點發布生效後始申請為第四期或第五期換居戶之案件，不受第二款及第三款之所得及財產應低於住宅補貼對象一定所得及財產標準附表一所定之每人每月平均所得、申請自建、自購住宅貸款利息補貼者動產限額之規定。

(六)申請時申請人及家庭成員均未接受政府其他租金補貼、政府其他住宅相關協助或承租社會住宅或承租政府興辦之出租住宅。但有下列情形之一者，不在此限：

1. 申請人或家庭成員正接受政府其他租金補貼、政府其他住宅相關協助或承租社會住宅或承租政府興辦之出租住宅，經該申請人或家庭成員切結於起租日起自願放棄原租金補貼、其他住宅相關協助或停止承租社會住宅或政府興辦之出租住宅。

2. 申請人或家庭成員同時為政府其他租金補貼或政府其他住宅相關協助方案申請人外之其他家庭成員。

3. 整合戶（定義詳附表六）或轉軌戶正接受三百億元中央擴大租金補貼。

前項申請案件之審查，應以申請人於申請日所具備之資格及所檢附之文件為依據，作為審查及計算之基準。但直轄市、縣（市）主管機關於審查時，如發現申請人之持有住宅情形、戶籍記載資料或查證所得相關資料與申請條件不符，或經異動致不符申請條件者，應駁回其申請。

申請案件經直轄市、縣（市）主管機關審認符合申請條件者，申請人自審認日起一年內，具承租租賃住宅之資格。

申請人於簽訂轉租契約或租賃契約時，如其承租資格已逾前項有效期間，或轉租契約（或租賃契約）提前終止後再申請承租者，租賃服務事業應協助其檢具承租資格審查應備文件，並由直轄市、縣（市）主管機關重新審認，經確認為符合第一項各款申請條件者，始得簽約承租租賃住宅。

## 二十二、申請人分別類別及協助申請租金補貼之規定如下：

（一）符合第二十一點承租資格條件之申請人，於第三期計畫為一般戶，於第四期及第五期計畫為合格戶。

（二）前款一般戶或合格戶申請人，應依附表六所定特定資格條件區分其身分別。

租賃服務事業應協助承租人或承租人申請三百億元中央擴大租金補貼，方式如下：

（一）第三期計畫一般戶：自簽訂轉租契約或租賃契約之立約日起三個月工作日內，租賃服務事業應協助承租人或承租人提出紙本申請書及相關附件（臨櫃或郵寄送件）或引導至三百億元中央擴大租金補貼網站線上申請。

（二）第四期及第五期計畫合格戶：自簽訂轉租契約或租賃契約之立約日起三個月工作日內，租賃服務事業應至中央主管機關指定系統登錄，系統將同步介接申請三百億元中央擴大租金補貼。但轉租契約或租賃契約之起租日有下列情形之一者，應提前於起租日前完成系統登錄事宜，不得逾起租日後為之：

1. 起租日早於或等於立約日。

## 2. 起租日晚於立約日，且未超過三個月日曆天。

（三）前款租賃服務事業至中央主管機關指定系統登錄時，如申請人已取得補貼資格，則應協助至三百億元中央擴大租金補貼網站委外廠商專區補件。

二十三、申請人向租賃住宅所在地之租賃服務事業申請承租住宅時，應檢具下列文件：

（一）民眾承租住宅申請書。

（二）申請人之國民身分證正面反面影本。

（三）申請日前一個月內之申請人及家庭成員全戶戶籍謄本或新式戶口名簿影本，並應顯示個人記事欄內容；配偶分戶者，應另檢附其全戶戶籍謄本或戶口名簿影本。但經補正者，不受該期間限制。

（四）申請日前一個月內，財政部國稅局查調之申請人及家庭成員全國財產稅總歸戶查詢清單。但經補正者，不受該期間限制。

（五）申請日前一個月內，財政部國稅局查調之申請人及家庭成員綜合所得稅各類所得資料清單。但經補正者，不受該期間限制。

（六）申請人為無行為能力或限制行為能力者，應由法定代理人代為申請，並檢附有權代理之證明文件。

（七）委託代理人代為申請者，應檢附委託書及代理人國民身分證正反面影本。

（八）警消人員申請一般戶者，應提供其在地服務現任職務列等為最高警政四階以下或相當列等之基層警消人員現職銓敘部審定函。

（九）申請人或家庭成員具本法第四條第二項規定經濟或社會弱勢者身分之一或其他經直轄市、縣（市）主管機關認定之社會或經濟弱勢身分者，除檢附第一款至第七款文件，並應檢附該身分之相關證明文件如附表五。

（十）載有申請人戶名及帳號之金融機構帳戶證明文件。但申請人金融機構帳戶因債務關係遭法院強制執行或因其他因素致

無法使用者，得由申請人填具切結書，以申請人指定之金融機構構帳戶作為核撥租金補助或三百億元中央擴大租金補貼之帳戶。

前項第三款應備文件，如家庭成員為本國人且因失聯或其他特殊原因無法提供，申請人得檢具相關證明或切結書，由租屋服務事業向地方主管機關協助查調；經查調確無資料者，得不列入該家庭成員。

第一項第四款及第五款應備文件，得經中央主管機關指定之系統查調者，除有特殊情形須以紙本申請文件審認外，申請人得免檢附。但家庭成員為外國人、無國籍人、大陸地區人民及香港、澳門居民者，申請人應檢附該家庭成員之護照及內政部移民署核發之具有統一證號之居留證或臺灣地區入出境許可證，供直轄市、縣（市）主管機關協助查調全國財產稅總歸戶清單及綜合所得稅各類所得資料；未提供該相關證明文件者，不予納入申請人之家庭成員及補助金額計算。

二十四、包租案及代租案之契約訂定、租期及續約，應依下列規定辦理：

（一）包租案：

1. 租屋服務事業與出租人簽訂之包租契約，租期原則為三年。
2. 租屋服務事業與次承租人簽訂之轉租契約，租期至少一年，得續約。但最長不得逾前目包租契約之租期截止日；租賃住宅之包租契約剩餘租期未滿一年者，轉租契約續約得至包租契約截止日止。

（二）代租案：

1. 租屋服務事業應與出租人簽訂社會住宅代租代管委託租賃契約及社會住宅代租代管委託管理契約。
2. 委託管理期間自出租人與承租人簽訂社會住宅代租代管住宅租賃契約之起租日起算，期間為一年至三年。
3. 租賃契約屬第三期或第四期計畫者，其租期為一年，得續約，每次續約期間為一年；其委託管理期間剩餘未滿一年者，續約期間得至管理契約截止日止。

4. 租賃契約屬第五期計畫者，其租期為一年至三年，得續約至管理契約截止日止；其委託管理期間剩餘未滿一年者，續約期間得至管理契約截止日止。

5. 租賃住宅所有權移轉，租屋服務事業應即通知直轄市、縣（市）主管機關所有人變更事宜；出租人應與新所有人協議租金分配等事宜，並由新所有人承受原租約至租期屆滿，並得以增補協議方式載明其為新出租人。

二十五、關於租賃契約之公證規定如下：

- （一）包租案之包租契約，得由出租人與租屋服務事業協議是否辦理公證。包租案之轉租契約應辦理公證。
- （二）代租案之租賃契約，得由租賃雙方協議是否辦理公證。經雙方同意不辦理公證者，應於契約書中載明不辦理之事由。

（三）依前二款規定辦理公證者，應於公證書中載明逕受強制執行之條款。

二十六、押金保管規定如下：

（一）包租案之包租契約押金由出租人保管，轉租契約押金由租屋服務事業保管。

（二）代租案之租賃契約押金由出租人保管。

二十七、租金支付及處理規定如下：

（一）租金應按月支付，每月為一期，出租人及租屋服務事業皆不得預收租金。

（二）各契約租金支付方式如下：

1. 包租契約：每期租金應由租屋服務事業全額支付予出租人。
2. 轉租契約：每期租金應由次承租人全額支付予租屋服務事業。
3. 代租案租賃契約：每期租金應由承租人全額支付予出租人，或由租屋服務事業代收轉付租金及代墊租金補助予出租人。

承租人延遲支付租金時，租屋服務事業應辦理催繳。但租屋服務事業應先關懷其是否因特殊事由延遲付款，並評估是否符合第四十一點規定之代墊租金申請條件及需求。

承租人因延遲支付租金致提前終止轉租契約或租賃契約者，租屋服務事業應自契約終止日起三個工作日內函報直轄市、縣（市）主管機關，停止撥付租金補助或三百億元中央擴大租金補貼。

二十八、包租業次承租人或代租業承租人於租賃期間之租金補助，應依其實際租金金額核計，其每件每月最高補助金額，依附表七規定辦理。

二十九、次承租人或承租人之租金補助應由租屋服務事業按期造冊，向直轄市、縣（市）主管機關申請撥付；經審查通過後，主管機關按期撥付予租屋服務事業，由其轉付補助予次承租人或承租人。

租屋服務事業依前項規定申請撥付租金補助應備文件規定如下：

- (一)租金補助申請書。
- (二)包租業租金補助申請清冊。
- (三)代租業租金補助申請清冊。
- (四)次承租人或承租人已全額支付當期租金之證明文件，或由租屋服務事業代收轉付租金及代墊租金補助之相關證明文件。

三十、申請人與非屬二親等內之親屬（含血親及姻親）共住者，得以共住方式申請承租租賃住宅，並依下列規定辦理：

(一)申請人與每位共住者，應分別辦理身分資格審查；其租金由申請人與共住者平均分攤。符合第二十八點租金補助規定者，應分別給予租金補助。

(二)租賃契約應載明租金總額、各共住者應分攤之租金，並由申請人及共住者分別簽名或蓋章確認。

(三)租賃期間部分共住者遷離者，申請人應以書面向直轄市、縣（市）主管機關申請共住者變更，並由其餘共住者另覓符合資格者共住，並依下列規定辦理：

1. 於未覓得新符合資格者加入共住前，應重新簽訂租賃契

約，並由申請人及其餘共住者平均負擔租金，不得主張遷離而減免租金。

2. 經覓得符合資格者加入共住者，亦應重新簽訂租賃契約，並由申請人及所有共住者平均分攤租金。

三十一、申請人資格之審認及租賃期間之查核規定如下：

(一)申請人於租賃期間之承租資格，以申請時經直轄市、縣（市）主管機關審認之結果為準，期間不得申請變更。

(二)包租業轉租契約或代租業租賃契約之租期超過一年者，直轄市、縣（市）主管機關應自契約起租日起，於每屆滿一年前一個月內，查核申請人及其家庭成員是否持有自有住宅。租賃期間經查明持有自有住宅屬實者，僅得繼續承租至原租期屆滿，不得續領租金補助。但於租賃期間因繼承而持有自有住宅者，不在此限。

三十二、包租業次承租人或代租業承租人於租賃期間死亡，依下列規定之一辦理：

(一)繼承人得主張終止租約，並於終止前三十日檢附相關事證以書面通知租屋服務事業。

(二)原申請書表所列之家庭成員或繼承人應檢具相關事證，申請變更為該租約之次承租人或承租人，至原租期屆滿為止；變更之租約，得以原轉租契約或租賃契約附加增補契約書之方式載明。

前項第二款以原申請書表所列之家庭成員申請變更為該租約之次承租人或承租人者，得繼續接受原租金補助至原租期屆滿為止，不須重新審查租金補助資格。

包租業或代租業之出租人於租賃期間死亡，依下列規定辦理：

(一)繼承人應履行原包租契約或租賃契約，至租期屆滿為止。

(二)繼承人為二人以上者：

1. 該租賃住宅之繼承人，未辦竣繼承登記前，租屋服務事業應取得繼承系統表及協議書，由全體繼承人協議指定之代表人收取租金。

自事實發生之日起停止租金補助，並依契約日數比率，追繳其溢領之租金補助：

- (一) 轉租契約或租賃契約提前終止。
  - (二) 次承租人或承租人本人或其家庭成員持有自有住宅。
  - (三) 承租資格審查應備文件有虛偽或不實情事。
  - (四) 申請人或家庭成員違反第二十一點第一項第六款規定。
  - (五) 出租人為次承租人或承租人之家庭成員或直系親屬。
- 溢領租金補助返還期限以一年為限；直轄市、縣（市）主管機關得視情形，同意承租人或次承租人分期返還，並以一年為限。返還溢領之租金補助不予計算利息。家庭成員溢領租金補助者應先行返還或分期返還後，承租人始得再受領租金補助。

三十五、租屋服務事業向直轄市、縣（市）主管機關申請第五點服務，其各項服務費用應檢附之文件如下：

(一) 開發費：

1. 服務費用申請書。
2. 開發費申請清冊。
3. 出租人出租住宅申請書。
4. 民眾承租住宅申請書。
5. 包租契約書影本。
6. 轉租契約書影本。
7. 承租人資格證明文件影本。
8. 租金評定之文件及相關附件。
9. 依第二十二點第二項規定協助送件至直轄市、縣（市）主管機關申請三百億元中央擴大租金補貼資格審查之證明。

(二) 包管費：

1. 服務費用申請書。
2. 包管費申請清冊。
3. 關懷訪視情形表。
4. 轉介急難救助情形表。

20

2. 該租賃住宅之繼承人，已為繼承登記且為共同所有者，租屋服務事業應取得全體共有人之協議書，由全體共有人協議指定之代表人收取租金。

3. 該租賃住宅之繼承人，已辦竣繼承登記者，租屋服務事業得與新建物所有人，於原包租契約或與承租人原租賃契約，以附加增補契約書載明原租約之出租人死亡，變更新出租人之方式為之。

(三) 繼承人得與租屋服務事業於原包租契約或與承租人原租賃契約，以附加增補契約書載明原租約之出租人死亡，變更新出租人為其繼承人之方式為之。

包租案次承租人或代租案承租人於租賃期間入監服刑或勒戒，原申請書表所列之家庭成員得檢具相關事證，申請變更為該租約之次承租人或承租人，至原租期屆滿為止。

第一項租約終止或變更次承租人或承租人之情形，租屋服務事業應將租約終止或變更次承租人或承租人之情形，報送直轄市、縣（市）主管機關備查。

三十三、轉租契約及租賃契約之到期通知、續約意願調查及承租資格審查，應依下列規定辦理：

(一) 租屋服務事業應於下列期限內完成通知及意願調查作業，並將調查結果通知當事人，資料應留存備查：

1. 租約到期二個月前，通知次承租人或出租人及承租人租約到期日，並調查雙方是否有續約意願。
2. 租約到期一個月前，將調查結果通知租賃雙方。

(二) 通知及意願調查方式，得以書面郵寄、電子郵件、簡訊或即時通訊軟體等為之，並應確保送達相對人。

(三) 申請續約者，應由租屋服務事業協助次承租人或承租人於租約到期一個月前，檢具承租資格審查應備文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請重新審查；資格不符者，不得續約。

三十四、租金補助期間，有下列情事之一者，直轄市、縣（市）主管機關應

19

5. 住宅修繕通報及溝通辦理情形表。

6. 糾紛諮詢紀錄表。

7. 包租案賦稅優惠清冊。

(三)媒合費：

1. 服務費用申請書。

2. 媒合費申請清冊。

3. 出租人出租住宅申請書。

4. 民眾承租住宅申請書。

5. 租賃契約書影本。

6. 承租人資格證明文件影本。

7. 租金評定之文件及相關附件。

8. 社會住宅代租代管委託租賃契約書。

9. 社會住宅代租代管委託管理契約書。

10. 依第二十二點第二項規定協助送件至直轄市、縣（市）主管機關申請三百億元中央擴大租金補貼資格審查之證明。

(四)代管費：

1. 服務費用申請書。

2. 代管費申請清冊。

3. 關懷訪視情形表。

4. 轉介急難救助情形表。

5. 住宅修繕通報及溝通辦理情形表。

6. 糾紛諮詢紀錄表。

7. 代租案賦稅優惠清冊。

(五)弱勢關懷獎勵金：依租屋服務事業執行社會住宅包租代管第五期計畫弱勢關懷獎勵作業程序辦理。

(六)換居專案租屋服務事業待租期間租金補助費：

1. 服務費用申請書。

2. 租屋服務事業待租期間租金補助費申請清冊。

3. 轉租契約租約到期或提前終止租約協議書。

三十六、住宅出租修繕獎勵費補助申請及應備文件規定如下：

(一)申請規定：

1. 包租案自出租人與租屋服務事業包租契約之起租日起始得修繕，並應於簽訂轉租契約後，於轉租契約之租賃期間內申請補助；代租案自出租人與承租人租賃契約之起租日起始得修繕，並應於租賃期間內申請補助。

2. 出租人於包租契約或租賃契約之起租日前二個月內及其租賃期間設置或更換，符合第九點第四款規定之設備者，其費用得申請補助之。但應於轉租契約或租賃契約之租賃期間內提出申請。

3. 租賃住宅有下列情形之一者，得申請補助：

(1)修繕包租契約、轉租契約及租賃契約之租賃標的現況確證書載明之附屬設備項目。

(2)出租人換修出租住宅必要之設施設備。

(3)修繕符合修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法第八條第一項各款所定設施設備項目。但修繕之設施設備項目，不含公寓大廈之共用部分、約定專用部分及約定共用部分。

(4)修繕或購置符合長期照顧服務申請及給付辦法附表四所定輔具及居家無障礙環境改善項目。但不包括輔具。

(5)包租契約、轉租契約及租賃契約之租賃期間，設置於租賃住宅內緊急照明燈、瓦斯漏氣偵測器及一氧化碳偵測器。

(6)代租案投保居家安全相關保險者，其最高補助金額及投保規定，比照包租案第六點第四款及第三十八點規定。但得於特殊事故房屋跌價補償保險、住宅火險及地震基本保險等三項保險範圍內，自行選擇投保項目，不受第三十八點第一款第二目規定之限制。

4. 申請修繕之設施設備項目不得影響建築物結構安全，並應合於建築法及消防法等公共安全相關規定。

5. 出租人已領取之住宅出租修繕獎勵費補助，因租賃契約或包租契約之租賃期間內提前終止租賃契約或包租契約，經查證提前終止包租契約或租賃契約之事由屬可歸責於出租人者，直轄市、縣（市）主管機關應自該租賃契約或包租契約提前終止日之次日起，按該包租契約或租賃契約之契約年度日數比率核給住宅出租修繕獎勵費補助，溢領者，應由租屋服務事業協助向出租人追繳，並繳還直轄市、縣（市）主管機關。

6. 有下列情形之一者，其住宅出租修繕獎勵費補助，應依包租契約或租賃契約之契約年度日數比率核給：

(1) 包租案因包租契約剩餘租期未滿一年，使轉租契約之租約期間未滿一年者。

(2) 代租案因委託管理契約未滿一年，使租賃約未滿一年者。

#### (二)應備文件：

1. 代收代付費用申請書。
2. 包租案住宅出租修繕費申請清冊。
3. 代租案住宅出租修繕費申請清冊。
4. 住宅出租修繕費申請書。
5. 出租住宅所有人修繕同意書。
6. 租賃契約影本。
7. 修繕前、後之照片。
8. 修繕住宅之原始憑證：應為領有營利事業統一編號之公司或商號所開立之統一發票或免用統一發票商號所開立之收據正本或影本。

三十七、公證費補助申請及應備文件規定如下：

#### (一)申請規定：

##### 1. 包租案：

- (1) 包租契約不補助公證費。
- (2) 轉租契約得申請補助公證費。

23

2. 代租案得申請補助公證費。但租賃契約書載明不辦理公證者，視同自願放棄當次補助公證費。

#### (二)應備文件：

1. 代收代付費用申請書。
2. 包租案公證費申請清冊或代租案公證費申請清冊。
3. 公證費收據。
4. 公證書影本。
5. 公證之租賃契約書或轉租契約書影本。

三十八、居家安全相關保險費補助申請及應備文件規定如下：

#### (一)申請規定：

1. 包租案應投保居家安全相關保險。但出租人檢具切結書載明不投保之事由或保險業者不受理或無法核保之相關證明者，不在此限。

2. 居家安全相關保險，至少應包含特殊事故房屋跌價補償保險、住宅火險及地震基本保險。

3. 租屋服務事業應協助提供中央主管機關公告之社會住宅包租代管計畫居家安全相關保險業者名單予出租人，該保險業者、產品名稱及險種代號，以中央主管機關公告者為限。保險業者基於業務自主、成本考量及契約自主，得與出租人協議是否核保及保險額度。

4. 出租人與保險業者簽訂之居家安全相關保險契約之保險契約生效日，應於包租契約之起租日起三十日內；逾期者，按該保險期間涵蓋包租契約之契約年度日數比率補助保險費。

5. 出租人與租屋服務事業於簽訂包租契約前，已具目前規定之居家安全相關保險者，得按其保險期間涵蓋包租契約之契約年度日數比率補助保險費，並應於保險期間迄日前完成續保；未續保者，出租人應檢具切結書載明不投保之事由或保險業者不受理或無法核保之相關證明；續保之保險期間至少至包租契約之迄日為止，並得按該續保之保險期

24

問涵蓋包租契約之契約年度日數比率補助保險費。但補助金額與該契約年度已核給之保險費補助金額合計最高以新臺幣三千五百元為限。

6. 居安安全相關保險費補助於簽訂轉租契約後，始得申請，轉租契約提前終止或到期，不影響居安安全相關保險費補助。但包租契約提前終止者，且經查證提前終止包租契約之事由屬可歸責於出租人者，直轄市、縣（市）主管機關應按該包租契約之契約年度日數比率核給居安安全相關保險費補助，溢領者，應由租屋服務事業協助向出租人追繳，並繳還直轄市、縣（市）主管機關。

(二)應備文件：

1. 代收代付費用申請書。
2. 居安安全相關保險費申請清冊。
3. 保險單影本。
4. 保險單收據副本。

三十九、換居戶搬遷費申請及應備文件規定如下：

(一)申請規定：換居戶以包租業私換私模式換居時，由既有住宅搬遷至換居承租住宅時之搬遷費，依第六點第六款規定核給。

(二)應備文件：

1. 換居戶搬遷費申請書。
2. 換居戶搬遷費申請清冊。
3. 租賃契約影本。
4. 搬遷費之原始憑證：應為領有營利事業統一編號之公司或商號所開立之統一發票或免用統一發票商號所開立之收據正本或影本。

四十、換居戶租金差額補助費申請及應備文件規定如下：

(一)申請規定：換居戶以包租業私換私模式換居，侯既有住宅租金之出租簽約租金低於換居承租住宅之簽約租金時，依第六點第七款規定核給。

(二)應備文件：

1. 換居戶租金差額補助費申請書。
2. 換居戶租金差額補助費申請清冊。
3. 換居戶既有住宅之租賃契約影本。
4. 換居戶換居住宅之租賃契約影本。

四十一、承租人因緊急事由致生活陷於困境，無力支付租金者，得申請代墊租金，申請方式及應備文件如下：

(一)申請方式：

1. 承租人因緊急事由無力支付租金者，得由租屋服務事業協助檢具事實證明文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請代為墊付租金，並轉付予出租人。
2. 前目所稱緊急事由致生活陷於困境之認定，由直轄市、縣（市）主管機關會同社政主管機關評估辦理。

3. 經評估認定符合第一目申請條件者，承租人應與主管機關簽訂還款計畫，經審核通過後，由租屋服務事業於租賃期限內辦理代墊租金申請。

4. 承租人應依前目還款計畫規定，自代墊期滿後次月起一次或分期償還，償還期間不得逾一年，且不計利息；未依規定償還者，主管機關應依相關法令催繳。

(二)應備文件：

1. 代墊租金申請書。
2. 代墊租金申請清冊。
3. 還款計畫書。
4. 承租人國民身分證影本。
5. 租賃契約書影本。
6. 經直轄市、縣（市）主管機關會同社政主管機關評估之相關證明文件。
7. 出租人金融機構存摺封面影本。帳戶遭強制執行或其他因素無法使用，得由出租人填具切結書，切結同意代墊租金按月改撥至其指定之帳戶。

四十二、有下列情形之一者，應自事實發生日起停止代墊租金：

- (一)承租人停止承租租賃住宅。
  - (二)申報資料經查有虛偽情事。
  - (三)出租人與承租人間具有直系親屬關係。
- 依前項第一款停止代墊租金者，倘有溢領代墊租金，應按該月契約日數比率還還溢領金額。
- 依第一項第二款或第三款停止代墊租金者，應繳繳已撥付之全部代墊租金。
- 四十三、租屋服務事業辦理代收代付費用之申請及撥付作業，應依下列規定辦理：

(一)填具代收代付費用申請書，並造冊及檢附相關文件，依直轄市、縣(市)主管機關規定期限提出。

(二)直轄市、縣(市)主管機關受理申請後，應依請款項目分別審核；其申請書、清冊或附件如有錯漏或欠缺，應通知租屋服務事業限期補正。

(三)經審核通過者，應通知租屋服務事業開立領據，辦理撥款。

(四)主管機關撥款後，租屋服務事業應於入帳後五個工作日內轉付予出租人或承租人，並於次月檢送支付證明文件報主管機關備查。

四十四、租屋服務事業申請服務費用及代收代付費用時，應填具申請書，並加蓋租屋服務事業圖記或印信、負責人、主辦會計(或出納)及經手人職章，並註明地址、營利事業統一編號、金融機構名稱、帳號及戶名，由直轄市、縣(市)主管機關撥款入帳。

前項代收代付費用，租屋服務事業應設專戶專款專用，並覈實撥付；有賸餘者，應繳還直轄市、縣(市)主管機關。但所生之孳息，不在此限。

四十五、有下列情形之一者，租屋服務事業應自事實發生之日起，將已撥付之補助服務費用返還直轄市、縣(市)主管機關：

- (一)申報資料有虛偽情事。

27

(二)出租人與承租人或出租人與轉租契約之次承租人具有直系親屬關係。

(三)其他經直轄市、縣(市)主管機關認定應返還補助費用之情形。

四十六、租屋服務事業與出租人簽訂包租契約後，至次承租人轉租契約起租日前，不得將該租賃住宅作其他用途使用；其期間該租賃住宅應繳納之租金、水電費、瓦斯費及管理費等相關費用，由租屋服務事業負擔。

四十七、直轄市、縣(市)主管機關依政府採購法與各租屋服務事業簽訂委任契約後，得視其執行成效，調整其履約件數。

四十八、租屋服務事業應依租賃住宅市場發展及管理條例第三十四條及不動產經紀業管理條例第二十四條之一規定，依限提供相關資訊予直轄市、縣(市)地政主管機關，或辦理申報登錄成交案件實際資訊等相關事宜。

四十九、直轄市、縣(市)主管機關，應依本辦法第六條至第八條規定，於委任期間內至少辦理一次對受委任之租屋服務事業之評鑑，並應以書面通知受評鑑者。

評鑑完成後，主管機關應自次日起三十日內，將評鑑結果函報內政部備查，並得公開其評鑑結果。

五十、直轄市、縣(市)主管機關為執行本計畫，得依其權責，因地制宜另定相關規定，並應檢具規定內容、理由及效益評估，報經中央主管機關核定後實施，不受本要點規定之限制。

前項規定如擬廢止，直轄市、縣(市)主管機關應檢具其廢止理由及影響評估等報經中央主管機關同意後為之。

五十一、本要點未規定事項，依行政院核定之內容辦理。但涉及直轄市、縣(市)主管機關與租屋服務事業委任契約履約事項之權利、義務或罰則等，得依該委任契約規定辦理。

28

附表一 申請人及家庭成員無自有住宅之認定基準

| 租賃住宅門牌<br>編釘地址所在<br>直轄市、縣<br>(市) | 認定基準                            |
|----------------------------------|---------------------------------|
| 宜蘭縣                              | 臺北市、新北市、基隆市及宜蘭縣行政區域內無自有住宅。      |
| 基隆市                              | 臺北市、新北市、基隆市及桃園市行政區域內無自有住宅。      |
| 臺北市                              |                                 |
| 新北市                              |                                 |
| 桃園市                              | 臺北市、新北市、基隆市、桃園市、新竹市及新竹縣內均無自有住宅。 |
| 新竹市                              | 新竹縣及新竹市行政區域內無自有住宅。              |
| 新竹縣                              |                                 |
| 臺中市                              | 臺中市、彰化縣及南投縣行政區域內無自有住宅。          |
| 南投縣                              |                                 |
| 彰化縣                              |                                 |
| 雲林縣                              | 雲林縣、彰化縣、南投縣、嘉義市及嘉義縣行政區域內無自有住宅。  |
| 臺南市                              | 臺南市行政區域內無自有住宅。                  |
| 高雄市                              | 高雄市行政區域內無自有住宅。                  |
| 其他縣(市)                           | 該縣(市)行政區域內無自有住宅。                |

附表二 租屋服務事業向直轄市、縣(市)主管機關申請第五點服務費用依期

別區分補助上限及核給比率

一、第三期計畫：服務費用以本辦法附表規定金額核給。

二、第四期計畫：服務費用以本辦法附表規定金額為核算基準，並依下表之租賃案件開發費或媒合費核給比率及次數核給。

| 項次 | 第四期計畫項目                                                    | 核給比率 | 次數上限                              |
|----|------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------|
| 一  | 「各期計畫外租賃住宅」首次媒合代租案簽訂租賃契約或租屋服務事業包租案簽訂轉租契約                   | 全額   | 一次                                |
| 二  | 租屋服務事業媒合換居專案                                               | 全額   | 三次                                |
| 三  | 「各期計畫外既有租賃案件」首次加入代租案簽訂租賃契約或租屋服務事業包租案簽訂轉租契約                 | 二分之一 | 一次                                |
| 四  | 「已加入過各期計畫之租賃住宅」第二次(含以上)媒合承租人簽訂租賃契約或租屋服務事業包租案簽訂轉租契約         | 四分之一 | 三次。但項次四、項次五或項次六與項次一或項次三合計時，以二次為限。 |
| 五  | 「各期計畫內租賃住宅之原出租人及原承租人(含其戶籍內或戶籍外家庭成員)」之續約案件                  |      |                                   |
| 六  | 「各期計畫內租賃住宅之原出租人及原承租人」因更換租屋服務事業，代租案重新簽訂租賃契約或租屋服務事業包租案簽訂轉租契約 |      |                                   |

三、第五期計畫：

(一) 包管費及代管費服務費用依下表之身分戶別核給。但開發費與媒合費應依第四期計畫項目所列情形，及下表所列身分戶別計算核給之比率及次數上限。

(二) 以代租案辦理之私換私模式者，不適用第四期計畫項目項次二租屋服務事業媒合換居專案之規定。

單位：新臺幣

| 費用項目 | 身分戶別       | 臺北市   | 新北市   | 桃園市、臺中市、新竹市、新竹縣 | 臺南市、高雄市 | 其他縣(市) |
|------|------------|-------|-------|-----------------|---------|--------|
| 開發費  | 弱勢戶        | 二萬四千元 | 二萬二千元 | 一萬八千元           | 一萬六千元   | 一萬三千元  |
|      | 一般戶        | 二萬一千元 | 一萬九千元 | 一萬六千元           | 一萬四千元   | 一萬二千元  |
|      | 換居戶(私換私模式) | 二萬四千元 | 二萬二千元 | 一萬八千元           | 一萬六千元   | 一萬三千元  |
| 包管費  | 弱勢戶        | 四千元   | 三千六百元 | 三千元             | 二千六百元   | 二千一百元  |
|      | 一般戶        | 三千元   | 二千六百元 | 二千四百元           | 二千元     | 一千八百元  |
|      | 換居戶(私換私模式) | 四千元   | 三千六百元 | 三千元             | 二千六百元   | 二千一百元  |
| 媒合費  | 弱勢戶        | 一萬六千元 | 一萬四千元 | 一萬三千元           | 一萬一千元   | 九千元    |
|      | 一般戶        | 一萬二千元 | 一萬元   | 九千四百元           | 八千四百元   | 七千元    |
|      | 換居戶(私換私模式) | 一萬六千元 | 一萬四千元 | 一萬三千元           | 一萬一千元   | 九千元    |
| 代管費  | 弱勢戶        | 二千四百元 | 二千二百元 | 一千八百元           | 一千五百元   | 一千三百元  |
|      | 一般戶        | 一千七百元 | 一千五百元 | 一千三百元           | 一千一百元   | 一千一百元  |

| 費用項目 | 身分戶別       | 臺北市   | 新北市   | 桃園市、臺中市、新竹市、新竹縣 | 臺南市、高雄市 | 其他縣(市) |
|------|------------|-------|-------|-----------------|---------|--------|
|      | 換居戶(私換私模式) | 二千四百元 | 二千二百元 | 一千八百元           | 一千五百元   | 一千三百元  |

備註：

一、包租案轉租契約之空窗期間，包管費應依該空窗期前次承租人之身分戶別核給。包租契約已起租但尚未轉租者，包管費以一般戶標準核給。

二、換居戶為私換公模式，無開發費、包管費、媒合費、代管費之費用補助。

附表四 公證費最高補助金額及核給基準

單位：新臺幣

| 類別<br>費用項目 | 包租案                                                                         |                                                                           | 代租案                                                                         |                                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|            | 臺北市、<br>新北市                                                                 | 其餘縣市                                                                      | 臺北市、<br>新北市                                                                 | 其餘縣市                                                                      |
| 第三期計畫      | 每件每次補助最高不得超過四十五百元。                                                          | 每件每次補助最高不得超過三十元。                                                          | 每件每次補助最高不得超過四十五百元。                                                          | 每件每次補助最高不得超過三十元。                                                          |
|            | 每件每次補助最高不得超過四十五百元。                                                          | 每件每次補助最高不得超過三十元。                                                          | 每件每次補助最高不得超過四十五百元。                                                          | 每件每次補助最高不得超過三十元。                                                          |
| 第四期計畫      | 每件每次補助最高不得超過四十五百元。                                                          | 每件每次補助最高不得超過三十元。                                                          | 每件每次補助最高不得超過四十五百元。                                                          | 每件每次補助最高不得超過三十元。                                                          |
|            | 每件每次補助最高不得超過四十五百元。                                                          | 每件每次補助最高不得超過三十元。                                                          | 每件每次補助最高不得超過四十五百元。                                                          | 每件每次補助最高不得超過三十元。                                                          |
| 第五期計畫      | 一、轉租契約之租賃期間為一年(含)以內者，每件每次補助最高不得超過四十五百元。<br>二、超過一年至二年(含)以下者，每件每次補助最高不得超過三十元。 | 一、轉租契約之租賃期間為一年(含)以內者，每件每次補助最高不得超過三十元。<br>二、超過一年至二年(含)以下者，每件每次補助最高不得超過二十元。 | 一、轉租契約之租賃期間為一年(含)以內者，每件每次補助最高不得超過四十五百元。<br>二、超過一年至二年(含)以下者，每件每次補助最高不得超過三十元。 | 一、轉租契約之租賃期間為一年(含)以內者，每件每次補助最高不得超過三十元。<br>二、超過一年至二年(含)以下者，每件每次補助最高不得超過二十元。 |
|            | 一、轉租契約之租賃期間為一年(含)以內者，每件每次補助最高不得超過四十五百元。<br>二、超過一年至二年(含)以下者，每件每次補助最高不得超過三十元。 | 一、轉租契約之租賃期間為一年(含)以內者，每件每次補助最高不得超過三十元。<br>二、超過一年至二年(含)以下者，每件每次補助最高不得超過二十元。 | 一、轉租契約之租賃期間為一年(含)以內者，每件每次補助最高不得超過四十五百元。<br>二、超過一年至二年(含)以下者，每件每次補助最高不得超過三十元。 | 一、轉租契約之租賃期間為一年(含)以內者，每件每次補助最高不得超過三十元。<br>二、超過一年至二年(含)以下者，每件每次補助最高不得超過二十元。 |

34

附表三 住宅出租修繕獎勵費最高補助金額、年期及核給基準

單位：新臺幣

| 類別<br>費用項目 | 包租案                                              |                                                  | 代租案                                              |                                                  |
|------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|            | 一般戶                                              | 弱勢戶                                              | 一般戶                                              | 弱勢戶                                              |
| 第三期、第四期計畫  | 每年最高補助一萬元，三年共計最高補助獎勵三萬元。                         |                                                  |                                                  |                                                  |
|            | 每年最高補助一萬元，三年共計最高補助獎勵三萬元。                         | 每年最高補助一萬元，三年共計最高補助獎勵三萬元。                         | 每年最高補助一萬元，三年共計最高補助獎勵三萬元。                         | 每年最高補助一萬元，三年共計最高補助獎勵三萬元。                         |
| 第五期計畫      | 換居戶且為包租案私換私模式者，換居戶入住之住宅，每年最高補助三萬元，三年共計最高補助獎勵九萬元。 | 換居戶且為包租案私換私模式者，換居戶入住之住宅，每年最高補助三萬元，三年共計最高補助獎勵九萬元。 | 換居戶且為代租案私換私模式者，換居戶入住之住宅，每年最高補助一萬元，三年共計最高補助獎勵三萬元。 | 換居戶且為代租案私換私模式者，換居戶入住之住宅，每年最高補助一萬元，三年共計最高補助獎勵三萬元。 |
|            | 換居戶且為包租案私換私模式者，換居戶入住之住宅，每年最高補助三萬元，三年共計最高補助獎勵九萬元。 | 換居戶且為包租案私換私模式者，換居戶入住之住宅，每年最高補助三萬元，三年共計最高補助獎勵九萬元。 | 換居戶且為代租案私換私模式者，換居戶入住之住宅，每年最高補助一萬元，三年共計最高補助獎勵三萬元。 | 換居戶且為代租案私換私模式者，換居戶入住之住宅，每年最高補助一萬元，三年共計最高補助獎勵三萬元。 |

備註：

- 一、住宅出租修繕獎勵費：每處以門牌認定，每年以實際修繕金額核計，逐年申請，最長補助三年。
- 二、為第五期計畫之換居戶且為私換私模式者，不得重複申請一般戶或弱勢戶之住宅出租修繕獎勵費。

33

附表五 申請人或家庭成員具住宅法第四條第二項各款身分及其他經直轄市、縣(市)主管機關認定之社會或經濟弱勢身分之證明文件

| 款次  | 身分別                         | 證明文件                                                                                                                                                             |
|-----|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第一款 | 低收入戶                        | 當年度低收入戶證明影本。                                                                                                                                                     |
| 第二款 | 中低收入戶                       | 當年度中低收入戶證明影本。                                                                                                                                                    |
| 第三款 | 特殊境遇家庭                      | 當年度直轄市、縣(市)主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。                                                                                                                                  |
| 第四款 | 育有未成年子女二人以上                 | (1) 子女與申請人不同戶籍者，檢附該子女之戶口名簿影本、新式戶口名簿影本、戶籍謄本(須為申請日前一個月內)、電子戶籍謄本(須為申請日前一個月內)或國民身分證正反面影本。<br>(2) 申請人或其配偶孕有之胎兒，視為未成年子女數，檢附申請日前一個月內之醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本。但經補正者，不受該期間之限制。 |
| 第五款 | 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 | 直轄市、縣(市)社會福利主管機關出具之證明。                                                                                                                                           |
| 第六款 | 滿六十五歲者                      | 戶口名簿影本、新式戶口名簿影本、戶籍謄本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。                                                                                                                          |
| 第七款 | 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女           | 受家庭暴力或性侵害之相關證明，如保護令影本、判決書影本、家庭暴力及性侵害防治中心出具之證明文件；以警察處理家庭暴                                                                                                         |

| 類別<br>費用項目 | 包租案                                                        | 代租案                                            |
|------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|            | 以下者，每件補助最高不得超過九千元。<br>三、超過二年以上至三年(含)以下者，每件補助最高不得超過一萬五千五百元。 | 得超過九千元。<br>三、超過二年至三年(含)以下者，每件補助最高不得超過一萬五千五百元。  |
|            | 以上者，每件補助最高不得超過九千元。<br>三、超過二年以上至三年(含)以下者，每件補助最高不得超過九千元。     | 補助最高不得超過六千元。<br>三、超過二年至三年(含)以下者，每件補助最高不得超過九千元。 |

附表六 各期計畫申請人之身分戶別及特定資格條件

| 款次   | 身分別                         | 證明文件                                                                   |
|------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|      |                             | 力事件通報表、報案單、政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家庭暴力及性侵害防治中心轉介證明單（函）或其他足資證明之文件。 |
| 第八款  | 身心障礙者                       | 身心障礙證明影本。                                                              |
| 第九款  | 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者    | 醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本或全國醫療服務卡。                                            |
| 第十款  | 原住民                         | 戶口名簿影本、新式戶口名簿影本、戶籍謄本或電子戶籍謄本。                                           |
| 第十一款 | 災民                          | 受災一年內經直轄市、縣（市）相關主管機關認定之文件影本。                                           |
| 第十二款 | 遊民                          | 經直轄市、縣（市）社政主管機關認定之文件影本。                                                |
| 第十三款 | 因懷孕或生育而遭遇困境之未成人             | 經相關主管機關認定之文件影本。                                                        |
| 其他   | 其他經直轄市、縣（市）主管機關認定之社會或經濟弱勢身分 | 各直轄市、縣（市）主管機關核發認定社會或經濟弱勢身分公文影本。                                        |

| 第三期計畫   |                                                                                     | 特定資格條件 |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 申請人身分戶別 |                                                                                     |        |
| 第一類弱勢戶  | 一般戶之申請人具本法第四條第二項第三款至第五款或第十二款身分之一者。<br>一般戶之申請人或其家庭成員具本法第四條第二項第二款、第六款至第十一款或第十三款身分之一者。 |        |
| 第二類弱勢戶  | 一般戶之申請人或其家庭成員具本法第四條第二項第一款身分者。                                                       |        |
| 換居戶     | 合格戶之申請人或家庭成員符合第二十點規定者。                                                              |        |

  

| 第四期計畫   |                                                                                                       | 特定資格條件 |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 申請人身分戶別 |                                                                                                       |        |
| 一般戶     | 合格戶之申請人不符合三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定之申請資格者。                                                                 |        |
| 整合戶     | 合格戶之申請人符合三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定之申請條件者。                                                                  |        |
| 轉期戶     | 合格戶之申請人或家庭成員具本法第四條第二項各款身分之一，且為第二期計畫或第三期計畫之第一期或第二期弱勢戶，繼續承租原租賃住宅轉入第四期計畫，但不符合三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定之申請資格者。 |        |
| 換居戶     | 合格戶之申請人或家庭成員符合第二十點規定者。                                                                                |        |

附表七 租金補助最高補助金額及核給基準規定

單位：新臺幣

| 第五期計畫   |                                                                   |
|---------|-------------------------------------------------------------------|
| 申請人身分戶別 | 特定資格條件                                                            |
| 一般戶     | 合格戶之申請人及家庭成員，皆不具本法第四條第二項各款身分之一者。                                  |
| 弱勢戶     | 合格戶之申請人或家庭成員，具本法第四條第二項各款身分之一者。但具本法第四條第二項第三款至第五款或第十二款身分之一者，限申請人本人。 |
| 換居戶     | 合格戶之申請人或家庭成員符合第二十點規定者。                                            |

備註：各期計畫之申請人為家庭暴力或性侵害加害者，申請承租租賃住宅時，不得主張其家庭成員為受家庭暴力或性侵害受害者及受害者子女，而具本法第四條第二項第六款規定之經濟或社會弱勢者身分。

| 項目<br>計畫期別 | 規定                                                                                                                                                                                                            |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第三期計畫      | 一、租金補助之計算方式規定如下，其每件每月補助上限依第三期計畫表八辦理：<br>(一)包租案：<br>1.一般戶：無租金差額補助。<br>2.第一類弱勢戶：簽約租金乘以百分之十二點五。<br>3.第二類弱勢戶：簽約租金乘以百分之三十七點五。<br>(二)代租案：<br>1.一般戶：無租金差額補助。<br>2.第一類弱勢戶：簽約租金乘以百分之二十二點五。<br>3.第二類弱勢戶：簽約租金乘以百分之四十四點五。 |
|            | 二、直轄市、縣(市)之簽約租金，高於或等於租金差額補助核算基準者，應以租金差額補助核算基準乘以前項租金補助比率，計算租金補助金額。                                                                                                                                             |
|            | 三、租金補助核算基準及適用地區，依租賃住宅門牌地址規定如下：<br>(一)臺北市：每月二萬五千元。<br>(二)新北市：每月二萬二千五百元。<br>(三)桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹市及新竹縣：每月一萬八千元。<br>(四)其他縣(市)：每月一萬五千元。                                                                           |
|            | 四、第一項租金補助金額應以四捨五入計算至個位數。                                                                                                                                                                                      |

| 項目<br>計畫期別 | 規定                                                                                 |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 第四期計畫      | 一、一般戶：無租金補助。                                                                       |
|            | 二、整合戶：無租金補助。但得另為申請三百億元中央擴大租金補貼，經核准後依三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定每月租金補貼金額表之第一級至第三級金額核撥租金補貼。 |
|            | 三、轉期戶：依三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定每月租金補貼金額表之第三級金額核撥租金補助。                                  |
|            | 四、換居戶：依三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定每月租金補貼金額表之第三級金額核撥租金補助。                                  |
|            | 五、轉軌戶：無租金補助。但得繼續領取三百億元中央擴大租金補貼。                                                    |
| 第五期計畫      | 無租金補助。                                                                             |

## 臺南市業者

| 業者名稱                | 服務電話         | 服務據點                 |
|---------------------|--------------|----------------------|
| 土帝地產開發有限公司          | 06-279-7245  | 臺南市安南區大安街447號        |
| 兆基屋管股份有限公司台南分公司     | 06-220-0022  | 臺南市北區文賢一路300巷29號     |
| 尊信不動產經紀有限公司 台南分公司   | 06-223-1919  | 台南市永康區復國路50號         |
| 不用管股份有限公司           | 06-275-0088  | 臺南市東區東光路二段45號1樓      |
| 國成物業管理股份有限公司        | 06-208-0061  | 臺南市東區東門路三段37巷73號     |
| 大晟資產管理顧問股份有限公司台南分公司 | 0809-090-879 | 臺南市安平區永華路二段248號13樓之1 |
| 星鴻股份有限公司            | 06-703-2305  | 臺南市北區西門路三段159號十二樓之3  |
| 五泰房屋仲介有限公司台南分公司     | 0800-666-464 | 臺南市永康區忠孝一路115號       |
| 凌群不動產有限公司           | 06-208-9562  | 臺南市永康區小東路689之83號     |
| 好家在物業有限公司           | 0927-619-822 | 臺南市北區前鋒路308號1樓       |