

社會住宅包租代管第 2 期計畫租賃住宅服務商業同業公會委託專業服務案第 2 次工作會議紀錄

一、會議時間：109 年 2 月 25 日（星期二）上午 10 時

二、開會地點：高雄市不動產仲介經紀商業同業公會之教育訓練中心（高雄市新興區中山二路 472 號 6 樓之 9）

三、主 席：周副執行長佳音 紀錄：蘇雅婷

四、出席人員：內政部營建署土地組、國家住宅及都市更新中心研訓組、台北市租賃住宅服務商業同業公會、新北市租賃住宅服務商業同業公會、桃園市租賃住宅服務商業同業公會、臺中市租賃住宅服務商業同業公會、臺南市租賃住宅服務商業同業公會、高雄市租賃住宅服務商業同業公會（詳簽到表）

五、報告事項

一、社會住宅包租代管業者申請送件方式說明。（本中心）

（一）業者於每月 3 號和 18 號檢送清冊予公會時，需以發文方式辦理（無需一併檢送業者發票）。

（二）公會審查業者提送之清冊，若有錯誤，需由公會發文給業者說明錯誤之處，再由業者檢附正確之清冊。

（三）公會於每月 5 號及 20 號提送清冊給本中心時，需以發文方式辦理（無需一併檢送業者發票）。經本中心抽檢資料無誤者，本中心將通知公會，請業者檢送發票。

（四）若經本中心抽檢資料有誤者，將由本中心發文給公會，說明資料錯誤之處。公會再依此發文給資料有誤的業者，請該業者檢送正確的資料給公會後，公會再行檢送至本中心。經本中心確認無誤後再通知公會，請業者檢送發票。

決議：洽悉。

二、社會住宅包租代管第 1 季執行錯誤樣態說明。（本中心）

（一）公會端錯誤樣態：

- 1.公會審查人未親自簽名或蓋職章，並須蓋上公會章。
- 2.公會編號誤植為系統帳戶編號。
- 3.檢送文件須以正本提交，並非繳交掃描檔案複印。

(二)業者端錯誤樣態：

- 1.日期填寫錯誤，請以最後資料統計日期為依據。
- 2.欄位未依實際情形填寫，如:教育訓練場次。
- 3.業者製表人需親自簽名或蓋職章，而非電腦繕打。
- 4.教育訓練未檢附照片，且舉辦日期須為開辦後之日期。

決議：洽悉，並請公會確實檢核業者提送文件之正確性。

三、相關表單修正說明(本中心)。

說明：

(一)業者端：

檔名	分類大項	更新內容
A1. 社會住宅包租代管第2期計畫(公會版)出租人出租住宅申請書_1090131	01 開發費申請 02 包管費申請 03 媒合費申請 04 代管費申請	檢附文件及申請條件之查核，申請條件4.合法建物(2)房屋稅單改成房屋稅繳款書。
D2. 開發費申請清冊	01 開發費申請	增加刊登編號，若有刊登請填入編號，無則免。
D4. 媒合費申請清冊	03 媒合費申請	增加刊登編號，若有刊登請填入編號，無則免。
D7. 屋況及租屋安全檢核表	01 開發費申請 03 媒合費申請	屋況檢核表內容，房屋稅單改成房屋稅繳款書。
D25. 業者每週媒合成功案件統計表	10 其他	增加契約日期欄位，包含簽約日及起約日。
D26. 業者執行情形每月回報	10 其他	因應業者多次表示此表填寫不易，因此本中心將表格內容調整並減少欄位，

檔名	分類大項	更新內容
		以利業者填寫此表。
D29. 領款收據	10 其他	建立房租現金支付收據。
D16、D17 包租代管賦稅優惠清冊	10 其他	為因應各直轄市稅捐機關之表單規定及檢送日期，抽換為 G1~G6 之內容，詳細各直轄市執行方式請參考【稅賦減免清冊填寫說明】。

(二)公會端：

檔名	更新內容
E2. 開發費彙整清冊	因本中心撥款以業者為單位，分別由業者申請金額，進行撥款；因此公會端無須彙整此表。
E3. 包管費彙整清冊	因本中心撥款以業者為單位，分別由業者申請金額，進行撥款；因此公會端無須彙整此表。
E4. 媒合費彙整清冊	因本中心撥款以業者為單位，分別由業者申請金額，進行撥款；因此公會端無須彙整此表。
E5. 代管費彙整清冊	因本中心撥款以業者為單位，分別由業者申請金額，進行撥款；因此公會端無須彙整此表。
E13、E14 包租代管賦稅優惠彙整清冊	為因應各直轄市稅捐機關之表單規定及檢送日期，抽換為 G1~G6 之內容；公會同仁請依所屬業者之提交內容，進行彙整造冊至本中心。詳細各直轄市執行方式請參考【稅賦減免清冊填寫說明】。
F5 地方公會每週媒合成功案件統計表	增加契約日期欄位，包含簽約日及起約日。
F6 地方公會執行情形每月回報	因應業者多次表示此表填寫不易，因此本中心將表格內容調整並減少欄位，以利業者填寫此

檔名	更新內容
	表。

決議：洽悉，相關表單更新自 109 年 3 月 1 日起適用。

四、公會檢核業者開辦情形說明(各公會)。

說明：

依本中心與各業者簽訂之契約書第 8 條第 2 款規定及 109 年 1 月 31 日第一次工作會議討論事項(三)之決議，業者應於機關通知日(109 年 1 月 16 日)起 15 日內(109 年 1 月 30 日)，於所得標之直轄市內設置至少 1 處服務處，以受理民眾申請本採購案包租包管及代租代管等工作項目之收件及現場、電話諮詢等服務，並於機關通知日起 30 日內(109 年 2 月 14 日)設置專屬網頁。

決議：洽悉，另請注意所設立的服務處需清楚讓民眾識別「社會住宅包租代管公會版」，且能讓民眾在此詢問包租包管及代租代管相關資訊及受理相關申請。

六、討論事項

一、第一季包租管案件執行績效討論案(詳附件)(各公會)。

說明：

請各公會就第一季(109 年 1 月 16 日至 109 年 2 月 15 日)案件執行情形(含案件數、身分別等)及如何提升執行率之精進作為說明，提請討論。

決議：

- (一) 各公會所提之執行情形及精進作為洽悉。
- (二) 有關包租案件量得否流向代管案件量計算，將洽本中心法務單位研議；案件量仍請先衝高，涉及弱勢戶及一般戶比例亦請妥善分配。
- (三) 有關各公會及業者針對租賃平台及系統使用問題，將建請營建署向資訊廠商反應並協助優化。
- (四) 有關公會反映之表單問題本中心將逐步改善，期間請公會

持續給予業者協助。

二、 包租代管案契約書範本討論案(本中心)。

說明：

- (一)包租包管案—依內政部營建署 108 年 9 月 4 日授營土字第 1080814971 號函文，檢送之「社會住宅包租契約書範本」及「社會住宅轉租契約書範本」，並自 108 年 9 月 15 日適用。
- (二)代租代管案—依內政部營建署 108 年 12 月 9 日授營土字第 1080822442 號函文，檢送「社會住宅代租代管計畫委託租賃契約書範本」及「社會住宅代租代管計畫委託管理契約書範本」，並自 108 年 12 月 15 日起適用，並自 108 年 9 月 15 日適用。
- (三)有關前揭營建署訂定之包租代管案相關契約書範本，經業者反應，契約範本內部分條文和實務操作上有落差或有執行上的疑慮，提請討論。

內政部地政司(書面意見)：有關包租代管契約書範本討論事項，業者反應營建署訂定之包租代管案相關契約書範本，部分條文和實務操作上有落差或有執行上疑慮，茲因本案契約書係由營建署訂頒且尚無具體建議內容，爰本司建議在不逾越「住宅包租契約應約定及不得約定事項」、「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」及「租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項」前提下，尊重營建署修正社會住宅適用包租代管契約書內容之權責。

決議：有關各公會所提契約範本之建議，建請營建署攜回研議後，再回覆本中心轉知公會知悉。

三、 住宅租賃契約書範本討論案。(本中心)

說明：

- (一)依內政部地政司 107 年 6 月 27 日內授中辦地字第 1071304160 號發佈「住宅租賃契約書範本」，並請各地方主管單位轉知

業者配合。

- (二) 目前有業者反應租賃契約辦理租約公證時，契約範本內立契約書人依照不動產經紀業管理條例第 22 條規定(略以)，「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章……六、不動產租賃、買賣契約書。」，惟實務操作上有落差，經紀人若無法到場，即無法在租賃契約上蓋不動產經紀人章，致有疑慮，提請討論。

內政部地政司(書面意見)：有關住宅租賃契約書範本討論事項，業者反應代租代管案件辦理租賃契約公證時，經紀人無法到場簽章疑慮；按不動產經紀業管理條例第 22 條規定，不動產之租賃如委由經紀業仲介者，該不動產租賃契約書應由經紀業指派經紀人簽章，爰仍請業者於執行租賃仲介業務(代租)時遵守上開規範落實簽章義務，違反者依同條例第 29 條第 1 項第 3 款規定處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。

決議：有關各公會所提契約範本之建議，建請營建署攜回研議後，再回覆本中心轉知公會知悉。

- 四、在房東與租客無異議的情況下，已媒合的資料文件是否不受 3 日內送件的限制，提請討論。(桃園市公會提案)

說明：

依本中心與各公會簽訂之契約書第 8 條第 2 款第 2 目及申請案件提交期限規定，於業者提交申請資料後 3 個工作天內，完成文件審查。媒合期間每月 5 號及 20 號、媒合期間結束至履約期滿的每月 5 號，定期提交初審通過之案件及相關表單予機關進行複核。

決議：依本中心與各業者簽訂契約條文第八條規定略以「…備齊相關表單文件並查驗完房東與房客之相關證明文件後，3 個工作天內提交予地方公會…」，起始日認定尚有彈性，惟仍請業者於系統登錄 3 個工作天內，提交公會進行初審。

七、臨時動議

- (一)表單流水號於申請書首頁填寫，後續頁面得以加蓋騎縫章方式處理；公會檢送資料，如有無須檢附之表單，請於來文上敘明無須檢附之清冊表單名稱。
- (二)有關第一類弱勢戶（受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女），本中心已詢問相關單位之意見，如下：
 - 1、有訂效期之證明文件從其效期規定，超過效期需向核發證明單位申請效期展延。
 - 2、若提出無訂定效期的證明，除了該證明文件外，建請再加附家暴及性侵害防治中心轉介證明單（函）。
- (三)租金價格倘超過租金水準區間表，依規定須由估價師簽註意見，其簽證費用負擔方式，由業者與公會自行協議處理。
- (四)另租金水準區間表之滾動式檢討，原訂於公會之工作項目中，惟考量公會執行之困難，本階段將由本中心暫先協助完成。

八、下次工作會議時間：臺北市，109年3月31日(二)下午2:00。

九、散會