

109年社會住宅包租代管(公會版)

QA

109年7月

目錄

業者	1
契約書	5
稅務	6
表單	8
表單1 出租人出租住宅申請書	9
表單2 屋況及租屋安全檢核表	12
表單3 出租人補助費用申請書	13
表單5 民眾(房客)承租住宅申請書	16
表單6 承租人補助費用申請書	22
附表單2 代理人授權書	23
附表單7 領款收據	24
附表單8 實際居住證明書	25

109年社會住宅包租代管(公會版)

業者-相關QA

- 1 Q：房客若租約未滿就主動解約或被動解約時，業者之開發費或媒合費是否有需按比例退還的情形？

A：依據「第二期直轄市獎勵及補助租屋服務事業注意事項」第六條之規定，租期未達一年者，開發費與媒合費按月數比例核給，未滿一個月者以一個月計算其餘部分須退還。
- 2 Q：請問媒合費、服務費，公司發票是要開2聯還3聯？

A：業者是開立3聯發票。須個別列出開發費、包管費、媒合費、代管費各項金額。
- 3 Q：請問房東、房客相關的補助款(租金補貼、公證費等..)在業者協助申請後，皆由住都中心直接匯入房東、客帳戶，照這樣的流程，業者還有需要去簽房東、房客的補助領據嗎？

A：若補助款項直接匯入申請人帳戶，不需要另外提交申請人的領據。
- 4 Q：請問包租約的空窗期可請包管費嗎?若可以請問也是25%的包管費嗎?

A：若包租空窗期間，業者沒有轉作其他用途，可正常請領包管費。
- 5 Q：承租人有1共同居住人(非直系親屬)，承租申請人是弱勢戶、共住人是一般戶，那代管費怎麼算?

A：代管費申請依照承租人的資格請領
- 6 Q：請問履約期間，若當初投標時所列團隊成員有變動，是否可以提交人員變更申請？

A：若團隊成員有變動，請將變動原因、變動人員名單、新成員之簡歷，以公文方式發函給本中心，經中心審核通過發函通知後，始得變動。

109年社會住宅包租代管(公會版) 業者-相關QA

7 Q：包租約簽訂3年如房東要提前解約，這樣違約金是否要房東賠業者1個月租金及承租方1個月租金？

A：(1) 房東提前解約：

如果房東不是因包租約第16、17條規定終止租約，則房東應依照包租約第13條：「依約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。」賠償業者。

(2) 房客提前解約：

應依照轉租約第十三條：「租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。」另說明有關租賃契約提前中（終）止租約業者及公會應依下列說明辦理：

- (1)業者、地方公會應確認契約中（終）止之案件是否申請修繕費、租金補助或代墊租金，如有，應確認是否有下列情形並由業者進行後續處理：
- (2)如有申請修繕費但租賃契約未滿一年即中止，應依未滿一年之月數要求房東繳回修繕費。
- (3)如有申請租金補助，應核對當期租金補助申請清冊，確認未繼續申請租金補助。
- (4)如有申請代墊租金，應確認是否已還款及進行催繳。
- (5)業者應停止申請包管費及代管費。
- (6)租約期滿或中途解約時，業者應協助辦理租賃住宅點退及結算各項費用等事宜，至完成全部退租程序為止。
- (7)業者應確認契約終（中）止之案件是否申請包管費、代管費、修繕費、租金補助或代墊租金，如有應依確認並進行後續處理。
- (8)如代租代管之租賃契約未滿一年即中止，業者應依未滿一年之月數繳回媒合費。

109年社會住宅包租代管(公會版) 業者-相關QA

8

Q：請問要送給中心審核的文宣要傳給誰呢？是否可使用住都中心的logo 和包租代管333的logo？

A：請依照109年02月17日住都字第1090000466號辦理。本中心同意於合約存續期間以「社會住宅包租代管公會版」、「國家住宅及都市更新中心委託○○業者執行」及「國家住宅及都市更新中心主辦 ○○業者執行」方式呈現。未開放住都中心logo使用。

副本	檔 號： 保存年限：
國家住宅及都市更新中心 函	
地址：10451臺北市中山區民生東路一段21號 聯絡人：林美君 電話：02-2100-6300 分機233 電子郵件：	
10451 台北市中山區民生東路一段21號 受文者：綜合業務部研訓組 發文日期：中華民國109年2月17日 發文字號：住都字第1090000466號 類別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：	
裝 釘 線	主旨：關於貴公會及其轄下業者辦理本中心「社會住宅包租代管第2期計畫」刊登廣告物內容擬使用本中心名稱一案詳如說明，請查照。 說明： 一、本中心同意於合約存續期間以「社會住宅包租代管公會版」、「國家住宅及都市更新中心委託○○業者執行」及「國家住宅及都市更新中心主辦 ○○業者執行」方式呈現。 二、請貴公會轉知轄下業者。 正本：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 副本：綜合業務部研訓組
代理董事長 花敬群	
第1頁，共1頁	

109年社會住宅包租代管(公會版) 業者-相關QA

9 Q : 有關 "專業責任險"的部份，請問：

- (1)公會及業者的保險需投保幾年?
- (2)投保日期要追溯到幾號開始投保?
- (3)可否用建築師責任險替代?

A : (1)依契約書第十條保險，保險期間為機關通知日起至契約所定履約期限之日止。機關通知日起為開辦日109年1月16日；投保到通知日起5年或廠商負責之所有案件管理服務期間屆滿為止(契約第七條:履約期限)。

(2)投保日期是否可追溯到，依據個別保險公司之規定。投保日應由機關通知日(109年1月16日)開始。

(3)目前公會版委任業者契約內並無載明團隊成員或業務執行上須有建築師之相關條款，因此，不可以建築師專業責任險代替。

10 Q : 有關共同投標廠商履約問題：

A : (1)共同投標廠商可自行協議保險費用分配方式，但保險金額須符合契約書之規定。

(2)共同投標廠商以整體的分配戶數與所有廠商的媒合戶數加總計算執行率。

(3)共同投標廠商的戶數分配，係依據廠商所簽訂的共同投標協議書分配，故無法自行流用。

11 Q : 代租代管租客第一次的1租2押有一定要經過我們公司嗎?還是可以跟後面幾個月一樣直接給房東?

A : 代租代管案房租與押金給付方式，由房東房客雙方自行約定。但若有申請租金補貼，房客須提具繳納全額租金給房東之證明，是否一定要透過業者轉交，並無規定。

109年社會住宅包租代管(公會版) 契約書-相關QA

1 Q：請問「社會住宅代租代管計畫委託租賃契約書」中第六條第八項，出租後之住宅因租賃期間屆滿或租賃契約提前終止致空置時，受託人應於空置後三個月內媒合新承租人，並與委託人簽訂住宅租賃契約，如未於期限內完成者，本契約委託租賃標的不得再辦理仲介出租。這是什麼意思？指三個月內沒找到新租客就不能作社宅了嗎？

A：(1)若空置後3個月內，租屋服務業者未能找到新的房客和協助簽訂租賃契約，此業者就不得再協助辦理這個物件的出租，此份租賃契約書得終止。契約終止後，若仍在本期公會版的媒合期間內，該房東（物件）可委託其他的公會版業者租賃。若此時本期公會版已不開放新物件媒合，該物件就無法重新參加本方案。

(2)依據內政部營建署108年12月9日內授營土字第1080822442號函，「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」自108年12月15日適用。此項契約條款為參酌內政部營建署108.10.7營署土字第1081192277號函訂定，主要目的為保障房東權益，此條款目前不開放調整。

2 Q：有房東問，簽約一年到期後若要續約，租金可以調整嗎？（漲租或降租）

A：若原契約到期，想續約，可以調整租金。

3 Q：請問原本縣市版社宅房東房客租約已到期，想轉公會版，算新件嗎？還是既有物件？

A：住宅物件及房客不變或於同一縣市換物件但房東、房客不變，不論是否為同一服務業者，跨期申請新一期計畫，視為新案。但業者不得申請開發或媒合費，修繕費可重新計算。

109年社會住宅包租代管(公會版)

稅務-相關QA

2 Q：房東目前是自用住宅，加入社會住宅包租代管計畫後，仍享有自用稅率，但三年後要賣，使用用途還是自住用嗎？

A：參與社會住宅包租代管方案期間，房屋稅及地價稅享有自用住宅稅率課徵的稅負優惠，但並不代這各房子的使用用途就是自住使用。出售時應繳納的交易相關稅負，仍需要依據土地稅法等相關法規之規定辦理。如：出售的前一年內有參與包租代管方案，雖然在方案期間的房屋稅和地價稅享有自用住宅稅率課徵，但出售時候的土地增值稅無法適用自用住宅用地優惠稅率。(可參閱內政部營建署 107.5.8 營署土字第 1070032072 號函)

3 Q：包租代管房東是否有二代健保補充費的問題？

A：扣繳義務人適用對象：機關、團體、學校、事業、破產財團或執行業務者所給付之薪資、利息、租金.....(所得稅法第88條)

經評估透過包租業之包租(非轉租)需要繳納健保補充保費，另個人房東自行出租部分則不用繳納，可能降低民眾委託包租業意願或將其補充保費費用給予轉嫁至承租人。另外，代管業為代替房東管理房屋，其收入來源並非租金收入，對代管業應無影響。

4 Q：(1)業者包租開立給房客發票.免稅金額最高上限為何？
(2)法人的房屋參加社宅.房屋稅與地價稅是否有優惠？

A：(1)本計畫若為私法人房東開立發票給包租業方式，依108年5月29日營建署營署土字第1081103449號函說明，收取之租金及押金要開立統一發票，並且以免稅方式開立。另洽詢賦稅署，若為自然人房東則依照雙方需求開立證明即可。

(2)是的，有優惠。(併於下題Q5一起回答)

5 Q：法人的房屋參加社宅，房屋稅與地價稅與租賃所得是否有減免？

A：(1)法人或自然人的房屋參加社宅，房屋稅與地價稅依住宅法第22條說明得予減免。

(2)法人的營利事業所得稅未在減徵適用之列。依住宅法第23條已明文減徵租金所得稅係指綜合所得稅，非營利事業所得稅。

109年社會住宅包租代管(公會版)

稅務-相關QA

6 Q：請問房東是公司的名字，營業稅是全免嗎？

A：依營署土字第1081103449號函文，私法人房東收取之租金及押金以免稅辦理，但仍需開立統一發票(免稅)。

7 Q：社宅規定疑義：依據住都中心契約書第四頁約定：「契約價金為廠商案件得申請之服務費用含稅價格」，然依據住都中心開發費等服務費用之申請文件流程規定：業者提報文件為「請領款免稅發票」，此兩規定是否相互矛盾？

A：依據住宅法第22條規定，業者參與這個方案期間內，這部分的營業稅是免徵。一般業者還可能有接一般物件或其他收入，並非是整間公司的營業收入都免稅。因此，業者只要在要提供給本中心的發票上勾免稅即可。(發票中，有方案收入的下方要勾免稅，其他的發票勾的是應稅。



相關法規補充

《住宅法》

第 22 條

社會住宅於興辦期間，直轄市、縣(市)政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣(市)主管機關定之，並報財政部備查。第一項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。第一項及前項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第 23 條

主管機關為促進以第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。

住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：

一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。

二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。

前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

109年社會住宅包租代管(公會版) 表單-相關QA

1 **Q：請問公會審查業者提交的文件時，相關表單要怎麼蓋章？**

A：請公會審查人簽名或蓋職章，請加上有公會全名的方章。

2 **Q：指紋可不可以代替親簽？**

A：可以，但須請業者在給申請人蓋指印處先行以電腦將申請人姓名打好，再請申請人蓋手印就可以了。（除非申請人本人親簽，否則其他人不可以幫申請人書寫姓名）

3 **Q：簡化後表單中沒有的舊版表單，是否在開始使用新表單後都可刪除不用填寫？（例如：
591刊登申請書、市場租金價格評定表等等表單）**

A：依本中心網頁公告表單為申請書件，相關舊有表單不必再檢附。

109年社會住宅包租代管(公會版)

表單1 出租人出租住宅申請書-相關QA

1 Q：若權狀登記為住宅，可是設有事務所或公司，是否可為社會住宅？

A：能符合下列條件之一，就可作為公會版社會住宅包租代管。

- (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，得依房屋稅繳款書等文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅認定該建物全部為住宅使用。
- (3) 非位於工業區或丁種建築用地之建物，其主要用途登記為「商業用」、「辦公室」、「一般事務所」、「工商服務業」、「店舖」、「零售業」，或出租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，得依房屋稅繳款書或稅捐單位相關證明文件，認定該建築物為住宅使用。
- (4) 不符合前三目規定，提出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。

2 Q：房東已不須繳房屋稅，故無房屋稅單（即房屋稅繳款書），是否可提供房屋稅籍證明書來證明該物件為住宅使用？

A：(1) 不需繳交房屋稅或無法取得最近一期房屋稅繳款書者，可請房東申請房屋稅課稅明細來代替。不可以稅籍證明代替，因為稅籍證明未明確列出該物件是否全部為住宅使用。

- (2) 若該建物的第一類建物謄本的主要用途登記含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣，就能以此認定該物件為住宅使用，則不需提供房屋稅繳款書來證明。若該建物未辦保存登記，無法提供建物謄本，亦無法提供房屋稅繳款書或稅捐單位相關證明文件，須提具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 Q：如果謄本上的建築完成日期為空白，屋齡的部分要如何填寫？

A：可以從使用執照上去看竣工時間。以下附上可以查使用執照的網站

<https://cpabm.cpami.gov.tw/twmap.jsp>(全國建築管理資訊系統入口網)

如遇到網站上也找不到的案件，可以去致電各縣市的負責申請使用執照機關，(舉例台北市)因此可以去台北市建築管理工程處以地段地號或門牌號碼詢問使用執照號碼，再現場申請或網路申請。

109年社會住宅包租代管(公會版)

表單1 出租人出租住宅申請書-相關QA

4 Q：若房屋用途為空白，需要檢附稅單或課稅明細表，如果該物件是60年的老透天免徵房屋稅，需要另外檢附什麼資料呢？

A：可以去申請房屋稅課稅明細表，裡面可看出是否為住家用。或是測量成果圖有些也會註明建物用途。

5 Q：建物主要用途是國民住宅，可以參加包租代管嗎？

A：可以。

經詢問署，國民住宅條例104年已廢止，所以並無該條例第二十一條不得出租之問題。



相關法規補充

《國民住宅條例》

第 21 條

政府興建之國民住宅出售後，有左列情事之一者，國民住宅主管機關得收回該住宅及基地，並得移送法院裁定後強制執行：

- 一、作非法使用。
- 二、積欠貸款本息達三個月，經催告仍不清償。
- 三、出售、出典、贈與或交換違反第十九條第一項規定。
- 四、同一家庭辦理國民住宅貸款或輔助人民自購住宅貸款之住宅超過一戶。
- 五、變更為非居住使用或出租，經通知後逾三十日未予回復或退租。
- 六、承購後滿三個月，經催告仍未進住。

前項收回之住宅，其價格按該房屋之原承購價格扣除房屋折舊後之餘額計算之。房屋如有損毀者，並應減除所需修復費用。如有欠繳房地稅捐或到期未還之貸款本息與未到期之貸款本金者，並應扣繳抵付。其基地之收回以原承購價格為準。

前項房屋之折舊，依行政院所定之固定資產折舊率表按平均法計算。

109年社會住宅包租代管(公會版)

表單1 出租人出租住宅申請書-相關QA

⑥ Q：未成年房東需不需要在出租人出租住宅申請書蓋章？

A：屋主為7歲以下之無行為能力人，無須用印，由其法定代理人代為用印即可；惟7歲以上未滿20歲之限制行為能力人，仍須用印，惟另需法定代理人共同用印。
戶籍謄本未註明監護人，應由父母雙方為法定代理人，其餘規定依上開民法規定辦理。
又如父母依法不得代理時，由法院依聲請或依職權為子女選任之特別代理人簽署之，或父母之一方不能行使權利時，由他方行使之。



相關法規補充

《民法》

第13條：未滿7歲為無行為能力，滿7歲之未成年人為有限制行為能力。

第76條：無行為能力人由法定代理人代為意思表示，並代受意思表示。

第79條：限制行為能力人未獲法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力。

《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》

第2條 第1項 第3款：申請人為自然人，應備國民身分證影本；申請人為私法人，應備 法人登記證明文件及其代表人之資格證明。但所有權人無法親自 提出申請者，得由代理人檢附授權書(附件三)、備妥所有權人證明文件及代理人國民身分證影本提出申請。申請人為未成年者，由其法定代理人父母雙方於申請書內簽名或蓋章，如父母依法不得代理時，由法院依聲請或依職權為子女選任之特別代理人簽署之，或父母之一方不能行使權利時，由他方行使之。另申請人為 外國人者，應檢附中華民國居留證或護照等證明文件。

109年社會住宅包租代管(公會版)

表單2 屋況及租屋安全檢核表-相關QA

1

Q：表單2中關於“火警警報器”跟“獨立型偵煙器”的區分為何？

寫法上有無要統一或是可以接受勾選任一項即可？

(消防署上是統稱“火災警報器”，然後火災警報器又分為“偵煙式”跟“定溫式”)

A：第一項【火警警報器】係指火警警報系統(具有連動社區、物管、保全之火警受信總機功能)。

第三項【獨立型偵煙器】係指市面上可單獨購買、免配線安裝、使用電池作為唯一電源之警報裝置。

備註: 獨立型警報器簡略如下:

偵煙式(電光式):主要安裝於一般不易有煙霧、粉塵等場所。EX:房間、走廊、客廳等。

定溫式(差動式、補償式):主要以溫度為動作依據，安裝於煙霧、粉塵量高之場所。

EX:廚房、相關作業場所。

109年社會住宅包租代管(公會版)

表單3 出租人補助費用申請書-相關QA

1 Q：破損壁紙更換要申請修繕補助，請問算修繕項目的哪一項？

A：因破損壁紙不符合修繕之必要性，因此不能申請修繕費補助。

但詢問過營建署，若損壞程度足以讓房客有居住上的困難，可以申請修繕費。以分間牆、天花板及地板整修項目

2 Q：如果房東中途退出計畫,那之前領過的修繕費用、公證費用和保險費用等補助是否要退回？

A：僅住宅出租修繕費的部分需追回。依據「第二期直轄市獎勵及補助租屋服務事業注意事項」第七條(一)之規定，租賃契約提前終止，若有可歸責於住宅所有權人時，住宅所有權人應繳回溢領住宅出租修繕費。住宅出租之租期末達1年者，按月數比例核給，未滿1個月者以1個月計算。



相關法規補充

《第二期直轄市獎勵及補助租屋服務事業注意事項》

第 7 條 第 1 項

直轄市、縣(市)主管機關依據住宅法第十九條第一項第六款規定，由租屋服務事業以代收代付方式執行之費用項目及額度如下：(一)住宅出租修繕費：每處(以門牌計)每年以實際修繕金額核計，自住宅所有權人與租屋服務事業簽訂租賃契約，或住宅所有權人與承租人簽訂租賃契約後，每年補助最高新臺幣一萬元，並得逐年申請住宅出租修繕費至租賃契約終止日止，三年最多申請新臺幣三萬元。住宅出租之租期末達一年者，住宅出租修繕費按月數比率核給，未滿一個月者以一個月計算。

3 Q：請問當年度修繕獎勵能否分次請領？

A：可分次請領，每處每年1萬元為限。

4 Q：請問修繕申請書，本次修繕金額超過1萬寫1萬?還是實際金額2萬元?

A：因修繕補助最高一萬元，若修繕金額超過一萬元的話，寫一萬元。

109年社會住宅包租代管(公會版)

表單3 出租人補助費用申請書-相關QA

5 Q：請問一下公證費用申請是需要分為房客，房東分別申請？還是可以房東付錢，以房東申請即可？

A：(1)關於公證費申請，由實際支付公證費的人為申請人。

(2)若是包租包管案，公證費用申請人可以是房客或業者

(3)若是代租代管案，公證費申請人可以是房東、房客或房東房客共同支付。如果是共同支付，在申請人的地方要填寫房東房客姓名。

6 Q：修繕費-房東是否可自行材料修繕，以購買發票材料請款，如燈泡.電視.油漆.淋浴設備等等。

A：(1)請先確認預計申請之修繕費補助項目，需符合「住宅出租修繕費申請書」所列的修繕項目，並檢附可以明顯辨識修繕項目前後狀況的照片。

(2)公會版修繕費補助款沒有限制房東一定要委託廠商修繕，故房東可自行修繕。

(3)申請補助要特別注意「修繕住宅之原始憑證（發票或收據）」，若看不出來修繕項目、數量、單價及總價，就要附報價單；如果憑證有列修繕項目資訊，就不用附報價單。

7 Q：要如何更換出租人帳戶？

A：若要更換出租人存摺帳戶，請來文並檢附出租人出租住宅申請書（請至中心下載申請書件中之【表單1】僅需填妥第三頁內之匯款資料、並於空白處加註媒合編號，並檢附存摺影本後簽章，申請更換出租人帳戶。另因出租人帳戶也會出現在租賃契約書(契約第三條)，因此需要另外簽訂補充協議。

109年社會住宅包租代管(公會版)

表單3 出租人補助費用申請書-相關QA

8 Q：有關公證費的補助有次數限制嗎？

A：開發費每物件以二次為限，媒合費每物件以三次為限，故公證費可請領不會超過三次。

9 Q：一氧化碳偵測器是否跟偵煙器一樣，可申請修繕補助款？

A：基於租屋安全可以補助修繕費，但不強制裝設。

10 Q：關於【居家安全相關保險補助申請】請問屋主是必須保以下這些才能申請補助？還是有保到其中一項就可以申請呢？

A：至少包含1.住宅火災及地震基本保險 或 2.特定事故房屋跌價補償保險這兩種。其中一種有保到就可以了。

社會住宅包租代管計畫居家安全相關保險業者名單			
			108.07.16 更新
保險業公司名稱	居家安全相關保險名稱	保險業產品名稱及險種代號	聯絡資訊
富邦產物保險股份有限公司	住宅火災及地震基本保險	富邦產物家庭綜合保險-丙式：家庭財物火災損害保險(C013)、住宅地震基本保險(Q00Q)	詹立偉 02-27067890#58571
	特定事故房屋跌價補償保險	富邦產物特定事故房屋跌價補償保險：房屋跌價補償保險(C086)、清理費用保險(C087)	臺北市大安區建國南路一段 237 號
旺旺友聯產物保險股份有限公司	住宅火災及地震基本保險	旺旺友聯產物住宅火災及地震基本保險(01)	邱玉惠 02-27765567#610
	特定事故房屋跌價補償保險	旺旺友聯產物特定事故房屋跌價補償保險(01)	臺北市忠孝東路四段 219 號 12 樓
華南產物保險股份有限公司	住宅火災及地震基本保險	華南產物住宅火災及地震基本保險(01) 華南產物住宅綜合保險(26)	王志仁 02-27562200#3281
	特定事故房屋跌價補償保險	華南產物特定事故房屋跌價補償保險附加條款(01、26)	臺北市信義區基隆路一段 176 號 4 樓
新光產物保險股份有限公司	住宅火災及地震基本保險	新光產物居家綜合保險(26)	周敬翔 02-25075335#686
	特定事故房屋跌價補償保險	新光產物居家綜合保險(26)	臺北市建國北路二段 15 號 7 樓
國泰世紀產物保險股份有限公司	住宅火災及地震基本保險	國泰產物住宅火災及地震基本保險(FAA)	洪耀昇 02-27551299#5614
	特定事故房屋跌價補償保險	國泰產物特定事故房屋跌價補償保險(F90) 國泰產物住家保戶傘綜合保險(FAE)	臺北市大安區仁愛路四段 296 號 7 樓
臺灣產物保險股份有限公司	住宅火災及地震基本保險	住宅火災及地震基本保險(11) 居家綜合保險(險種代號 17)	陳慧靜 02-23821666#345
	特定事故房屋跌價補償保險	臺灣產物特定事故房屋跌價補償保險(9R)	臺北市中正區館前路 49 號 9 樓
新安東京海上產物保險股份有限公司	住宅火災及地震基本保險	住宅火災及地震基本保險(RE)	簡名辰 02-87727777#3525
	特定事故房屋跌價補償保險	特定事故房屋跌價補償保險(GH)	臺北市中山區南京東路三段 130 號 8 樓
兆豐產物保險股份有限公司	住宅火災及地震基本保險	兆豐產物住宅火災及地震基本保險(01) 兆豐產物住宅綜合保險(26)	洪彩雲 02-23812727#8426 臺北市中正區武昌街 1 段 58 號 4 樓
	特定事故房屋跌價補償保險	兆豐產物特定事故房屋跌價補償保險附加條款(01、26)	

109年社會住宅包租代管(公會版)

表單5 民眾(房客)承租住宅申請書-相關QA

1 Q：房客反應財產清單與所得清單為何要一個月內申請？不是看年度的嗎？

A：所得和財產資料在所得稅申報後，仍可能會有變動，尤其財產的部分非年度資料可能隨時會有變動。為確保所提資料能最貼近申請時現況，仍請提供申請日前一個月內的所得和財產清單。

2 Q：媽媽有台北市低收資格，兒子在新北市就學（年滿20歲），目前住在台北市，想租新北市的社會住宅包租代管。請問若用兒子名義申請，因為直系血親有低收資格，能否符合第二類的資格？北市的低收資格新北也能用嗎？

A：(1)公會版無開放低收入戶或中低收入戶資格跨區適用，因為各縣市低收入戶、中低收入戶認定條件不同。若要以第二類弱勢戶身分加入新北市的社會住宅包租代管計畫，需要具備新北市所核發的低收入戶資格。

(2)低收入戶、中低收入戶的資格是以「戶」為單位，因此若要以第二類弱勢戶身分申請，申請人必須是低收入戶、中低收入戶證明書上的戶內人口。

(3)經查，本案狀況為兒子、媽媽和外公等3人在同一戶籍，具有臺北市低收入戶資格，3人皆設籍在臺北市，且媽媽和外公皆無就業證明。由於，居住事實或就學就業需求的部分，是以申請人本身的證明或需求來認定，因此建議本案以兒子作為申請人，提具在新北市的就學證明。另外，由於本案的低收資格為臺北市核發，無法以第二類弱勢身分申請新北市的社會住宅包租代管，僅能以一般家戶或是其他第一類弱勢身分申請。如，若外公或媽媽為身心障礙者，即使是以兒子作為申請人，亦可申請第一類弱勢戶。

3 Q：所謂的家庭成員指的是什麼人？

A：109年6月8日起簽契約者適用：指申請人及其配偶、申請人之戶籍內直系親屬、申請人配偶之戶籍內直系親屬（含胎兒）。若是申請人父母均已死亡，申請人戶籍內有未成年或身心障礙之兄弟姊妹需要照顧者（應為單身），也可納為家庭成員。

109年社會住宅包租代管(公會版)

表單5 民眾(房客)承租住宅申請書-相關QA

4 Q：關於第一類弱勢戶"受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女"的資格認定，包括哪些證明文件？

A：受家庭暴力或性侵害1年內之證明，如保護令影本、判決書影本；以警察處理家庭暴力事件通報表、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。

5 Q：第一類弱勢戶"受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女"，需檢附一年內曾受家庭暴力或性侵害之有效證明。如果檢附的證明已經超過一年怎麼辦？

A：(1)有定效期的文件依照效期，不受上面1年內之證明。如1年半前核發之保護令，但這份保護令的有效期限為2年。但文件若超過效期，請依照核發證明單位展延辦法，申請證明文件的效期展延。
(2)無訂定效期的證明，除了該證明外請再加附家暴及性侵害防治中心轉介證明單（函）。

6 Q：所謂無自用住宅的定義是？

A：申請人及家庭成員在承租之直轄市均無自有住宅。

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。若個別持有之共有住宅為同一住宅，其個別持分合計非為全部，或面積合計未滿四十平方公尺。
- (2) 僅持有經政府公告拆遷之住宅。
- (3) 僅持有未保存登記，申請前已毀損面積占整棟面積五成以上，必須修復始能使用之住宅，由申請人檢附相關證明文件，經直轄市、縣（市）主管機關認定。
若有「無自有住宅定義」於第二期計畫包租代管(公會版)未規範詳盡之項目，依據「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」第2條之規定解釋。

7 Q：申請人持有共有住宅面積不得超過面積40平方公尺，是以申請人單獨所有，還是以家戶計算？

A：若為以下狀況，視為「有」自有住宅

- (1) 家庭成員個別持有之共同住宅為同一住宅，其個別持分合計為全部 或 換算面積合計達40平方公尺以上。
- (2) 申請人/家庭成員 持有比例為全部。

若有「無自有住宅定義」於第二期計畫包租代管(公會版)未規範詳盡之項目，依據「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」第2條之規定解釋。

109年社會住宅包租代管(公會版)

表單5 民眾(房客)承租住宅申請書-相關QA



相關法規補充

《自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法》

第 2 條

本法第十二條第一項所稱自有一戶住宅、無自有住宅、二年內自建或自購住宅之認定如下：

- 一、自有一戶住宅：指家庭成員僅持有一戶住宅。
- 二、無自有住宅：指家庭成員均無自有住宅。
- 三、二年內自建住宅：指申請自建住宅貸款利息補貼者自建之住宅，其核發使用執照日期在其向直轄市、縣（市）主管機關提出自建住宅貸款利息補貼申請日前二年內。
- 四、二年內自購住宅：指申請自購住宅貸款利息補貼者購買之住宅，所有權移轉登記日在其向直轄市、縣（市）主管機關提出自購住宅貸款利息補貼申請日前二年內。

有下列情形之一者，視為無自有住宅：

- 一、家庭成員個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅。
- 二、家庭成員僅持有經政府公告拆遷之住宅。
- 三、家庭成員僅持有未保存登記，申請前已毀損面積占整棟面積五成以上，必須修復始能使用之住宅，由申請人檢附相關證明文件，經直轄市、縣（市）主管機關認定。

有下列情形之一者，視為有自有住宅：

- 一、家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其個別持分合計為全部或換算面積合計達四十平方公尺以上。
- 二、家庭成員持有未保存登記之建築物，且依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部或部分按住家用稅率課徵房屋稅。
- 三、申請自建或自購住宅貸款利息補貼者，其家庭成員持有第十二條第一項第二款或第二項第二款建築物。
- 四、申請租金補貼者，其家庭成員持有第十八條第一項第一款第一目至第四目建築物之一。

109年社會住宅包租代管(公會版) 表單5 民眾(房客)承租住宅申請書-相關QA

8 Q：承作弱勢戶類別，如果是一類身心障礙資格者，其中類別為精神類型疾病(憂鬱症、躁鬱症等)，因已超出租賃管理業專業的負擔，本身這類型房客需要更專業的照護機構，是否未來可考慮變更這個資格制度，避免房東看到這類型的房客，也會擔心是否造成精神上或是鄰居的麻煩，又或者是自殺等現象導致房東對政策失去信心。

A：社會住宅政策目的是在幫助經濟或社會弱勢身份，其身份資格是依照住宅法第四條規定辦理，依法無法變更社會住宅承租資格。

9 Q：第一類政策戶有一個特殊境遇，我們這邊有一個未婚媽媽，也符合特殊境遇的一類戶，那需要怎麼證明？

A：如符合「特殊境遇家庭扶助條例」之身份，可至社會局申請核發特殊境遇家庭身分認定公文作為證明。

10 Q：要如何分定現有租客？

A：請業者在開發時確認是否為現有租約。

11 Q：承租方是出租人的叔公。是否可以申請？

A：可以，因叔公屬於旁系血親。本計畫僅限制承租人不得與出租人或租賃房屋所有權人具有直系親屬關係。

12 Q：若申請人無法取得同戶籍內親屬的身分證資料該怎麼處理？

A：只要申請人的身分證即可。戶籍內的親屬資料以戶口名簿或戶籍謄本佐證。

13 Q：若申請人是警察，需要檢附實際居住證明嗎？還是檢附銓敘部證明即可？

A：都要檢附，因警察的條件是屬於一般戶的身分。檢附銓敘部證明是為了可以不受一定所得以下之限制。

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。所以需檢附警消人員的在職證明或銓敘證明(即有職階的證明)，其他則按照一般案件檢附。

109年社會住宅包租代管(公會版)

表單5 民眾(房客)承租住宅申請書-相關QA

- 14 Q：認養的子女算是家庭成員嗎？
A：須完成收養程序，屬合法關係者。
- 15 Q：申請人戶籍在高雄，媽媽是身心障礙這樣有符合社宅的資格嗎？
A：第一類身心障礙者之申請資格，並沒有限定要申請人本人。因此若申請人的媽媽跟申請人是在同一個戶籍內，得以第一類弱勢戶身分來提出申請。
- 16 Q：(1)承租人的資料是否可以都用電腦打字，再蓋章？
(2)爺爺是否可以蓋手印？或是要帶爺爺去刻便章？
A：(1)可以。
(2)可以蓋手指印，但須請業者在給申請人蓋指印處先行以電腦將申請人姓名打好，再請申請人蓋手印即可。
- 17 Q：若配偶為外國人，沒有居留證也沒出入境證明，那需要檢附財稅證明嗎？
A：因配偶的財稅證明為申請要件，因此若無檢附則無法申請。
- 18 Q：請問房客所提供之戶籍謄本、所得清單、財產清單可為影本嗎？
A：可以，但請確認與正本相符，蓋與正本相符章。
- 19 Q：申請房客為第一類受家庭暴力要提供什麼證明？醫院開立驗傷診斷證明書可以為證明嗎？
A：如果是政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明的話，應同時出具家庭暴力及性侵害防治中心轉介證明單(函)或其他足以證明的文件。
- 20 Q：請問有關房客承租資格，簽定租賃契約時候與後續入住一個月後變更資格的申請方式應該如何協助辦理？
A：請重新填寫承租人承租住宅申請書，以及檢附資格變更的相關文件(變更後的資格證明文件)，一起來文至中心。
- 21 Q：肚子裡的小孩算不算家庭成員？
A：算家庭成員，請檢附媽媽手冊等證明文件。

109年社會住宅包租代管(公會版) 表單5 民眾(房客)承租住宅申請書-相關QA

- 22 Q：若配偶是施暴人，申請人持有家暴證明，可否不附上配偶的財稅證明？
A：依照自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法，施暴人可以不列入所得。
- 23 Q：請問有關房客承租資格，簽定租賃契約時候與後續入住一個月後變更資格的申請方式應該如何協助辦理？
A：請重新填寫承租人承租住宅申請書，以及檢附資格變更的相關文件(變更後的資格證明文件)，一起來文至中心。
- 24 Q：請問4/28 以後的財產跟所得資料，地方稅務局查詢的可以使用嗎？
A：因地方稅務機關資料更新比較晚。因此，只要房客檢附「申請書日期前一個月內」去地方稅務局或國稅局申請的財稅資料都可以。
- 25 Q：租金低於1萬以下之案件，如房客本身已領有單身婚育租金補貼(每月4,000元)，申請承租社會住宅須放棄原有資格，但在社會住宅部分並無較優惠，是否可取消放棄同意書部分，然後承租社會住宅不領取社會住宅租金補貼。
A：不行。因原本承租的租金就已經是低於市價，所以承租社會住宅已經是享有政府在租金優惠的方案了。反之，如果房客是申請非包租代管計畫的物件，因承租時就沒有租金優惠，是可以依照規定申請租金補貼。
- 26 Q：如果房客有請租補 但想加入社會住宅 有需要先簽領放棄再加入嗎？
A：如果有領租補,想加入公會版包租代管,僅需要先中心的放棄租金補貼及社會住宅切結書,待中心審核通過後,由業者依本中心109年5月22日住都字第1090001573號函(已請公會轉知轄下業者)辦理。

109年社會住宅包租代管(公會版)

表單6 承租人補助費用申請書-相關QA

1 Q：請問一下，申請人為媽媽(只有媽媽要居住而已)，但主要支付房租若為女兒，那申請人的租金補助，是否可以寫授權書，直接匯入女兒帳戶嗎？

A：因為租賃契約的當事人是媽媽，女兒代為支付租金屬於媽媽和女兒之間的約定，女兒仍非租賃契約的當事人。公會版租金補助是直接補助租賃契約當事人中的房客，所以僅能匯款至申請人之帳戶。

2 Q：如果房客中途更換身分，房客的租金補助是否能追溯？

A：可以追溯。追溯日自承租戶資格變動發生日起計算。

3 Q：租客的銀行帳戶被凍結怎麼辦？

A：租客可以依據強制執行法第122條：「債務人依法領取之社會福利津貼、社會救助或補助，不得為強制執行。債務人依法領取之社會保險給付或其對於第三人之債權，係維持債務人及其共同生活之親屬生活所必需者，不得為強制執行。」向法院或金融機構舉證是補助款。



相關法規補充

《強制執行法》

第 122 條

債務人依法領取之社會福利津貼、社會救助或補助，不得為強制執行。

債務人依法領取之社會保險給付或其對於第三人之債權，係維持債務人及其共同生活之親屬生活所必需者，不得為強制執行。

債務人生活所必需，以最近一年衛生福利部或直轄市政府所公告當地每人每月最低生活費一點二倍計算其數額，並應斟酌債務人之其他財產。

債務人共同生活親屬生活所必需，準用前項計算基準，並按債務人依法應負擔扶養義務之比例定其數額。

執行法院斟酌債務人與債權人生活狀況及其他情事，認有失公平者，不受前三項規定之限制。但應酌留債務人及其扶養之共同生活親屬生活費用。

5 Q：若租客的銀行帳戶被凍結，是否可以把申請補助的帳戶做指定（例如女兒）？

A：公會版無法委託他人帳戶代為領取。

6 Q：若有共住戶，租金補貼是依據租金分擔比例去配額嗎？還是只有申請人有？

A：租金補貼按照申請人與共住者所付租金比例領取。但代管費是依申請人資格請領。

109年社會住宅包租代管(公會版)

附表單2 代理人授權書-相關QA

1 Q：如有代理人代收出租人房屋租金，須請房東本人簽領款收據確保房東有收到租金，那
(1)需寫代理人授權書嗎？
(2)租賃契約書中租金支付方式是填代理人帳戶嗎？

A：(1)不用。代理人授權書 僅授權簽屬有關文件與租賃契約。
(2)立契約書人為房東與房客，收租金帳戶請填寫房東帳戶。

109年社會住宅包租代管(公會版)

附表單7 領款收據-相關QA

1 Q：請問租金補貼附上的領據影本可以嗎？

A：以正本為主，但如果房客想留正本，則需在影本上載明與正本相符並由房客簽章。

109年社會住宅包租代管(公會版)

附表單8 實際居住證明書-相關QA

1 Q：請問，實際居住證明里長不願意蓋大章，只蓋里長章，這樣ok嗎？

A：能證明由村里辦公處出具的印章即可。

2 Q：請問實際居住證明書，最下方村里辦公室用印，該村里為社會住宅物件村里？還是現有住居村里辦公室？

A：房客申請人如果想要承租A市的物件，必須設籍在A市，若沒有設籍，必須提供在A市就學、就業或是實際居住地證明。

實際居住證明書，是為了表示在A市，目前有實際居住，但想要申請A市的社會住宅包租物件。因此，只需要是A市內現居住地的鄰里長證明即可，不用是社會住宅所在的村里。