

**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 3 次工作會議紀錄**

壹、會議時間：109 年 3 月 31 日(星期二) 下午 1 時

貳、開會地點：臺北市租賃住宅服務商業同業公會(台北市中山區建國北路三段 94 號 2 樓)

參、主 席：周副執行長佳音 紀錄：蘇雅婷

肆、出席人員：內政部營建署土地組、國家住宅及都市更新中心、臺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

伍、報告事項

一、社會住宅包租代管送審案件狀況說明。(本中心)

(一)各區域執行狀況：(統計開辦至 109 年 3 月 16 日)

區域	媒合件數	公會送審案件數量	審核通過撥款件數
臺北市	12	0	0
新北市	17	2	2
桃園市	59	9	0
臺中市	9	4	2
臺南市	0	0	0
高雄市	15	2	0
合計	112	17	4

(二)請以下公會協助輔導業者案件執行績效：(統計開辦至 109 年 3 月 16 日)

負責公會	業者名稱	送審案件數量
臺南市公會	不用管股份有限公司	0
臺南市公會	凌群不動產管理顧問有限公司 臺南分公司	0

負責公會	業者名稱	送審案件數量
高雄市公會	金澤不動產仲介有限公司 凌群不動產管理顧問有限公司 高雄分公司	0
高雄市公會	九鼎資產管理股份有限公司	0

(三)有公會漏寄清冊及案件電子檔，請公會於每月 5 號及 20 號提送清冊及案件給本中心時，除需以紙本發文方式辦理之外，請一併寄出電子檔。

(四)本月臺北市公會 F5.地方公會每週媒合成功案件統計表，有重複計算案件的情況，請各公會填寫 F5 表時，避免相同案件重複填寫。

(五)中心審核桃園市案件時，發現有房客已有領取縣市補助，請業者及公會務必於系統點選比對同質補助鈕查詢，透過系統檢視確認該房客是否已領有其他補助，避免重複申請。

決議：洽悉。

二、社會住宅包租代管執行錯誤樣態說明。(本中心)

(一)公會端錯誤樣態：

- 1.「A1 出租人出租住宅申請書」，地方公會審查結果要勾選，並蓋上大小章。
- 2.公會審查人未親自簽名或蓋職章。

(二)業者端錯誤樣態：

1. A1 「出租住宅申請書」類型：
 - (1)如出租人有 2 位以上時，請以新增欄位方式填寫。
 - (2)若出租人為 2 人，委由一方領取租金時，需檢附「建物共有人授權委託暨聲明書」。
- 2.「契約書」類型：
 - (1)共有部分建號持分面積有誤，持分面積應為共有部分面積*權利範圍。

- (2)「房屋租賃契約」，每月租金約定支付日有 2 個日期。
 - (3)「房屋租賃契約」，押租金應由出租人(即房屋所有權人)簽收。若由代理人簽收，須檢附出租人委由代理人收取之同意書及將押租金交由出租人之領據。
 - (4)契約書之現況確認書中「附屬設備項目」和「D8 市場租金評定表」提供家具不一。
 - (5)「社會住宅代租代管計畫委託租賃契約書」，立契約人處應該蓋不動產經紀人章，不是蓋租賃管理人員章。
 - (6)「住宅租賃契約書」，第二十條其他約定，若租賃契約為沒有辦理公證的租約，應勾選「不同意辦理公證」，再檢附「租賃契約辦理公證切結書」。
 - (7)「社會住宅代租代管計畫委託租賃契約書-租賃標的現況確認書」，建物型態誤填寫為「區分所有建物」，建物型態應填寫「公寓」或「住宅大樓」…等填寫說明所列。
 - (8)「社會住宅代租代管計畫委託租賃契約書」，有修改的地方都要立契約書雙方簽章。
- 3.「B3 租賃契約辦理公證切結書」，租屋服務事業名稱沒有填寫以及應該蓋大小章。

決議：洽悉，並請公會確實檢核業者提送文件之正確性。

三、系統修改測試狀況(本中心)

說明：

(一)已完成項目

- 1.申請費用經費核銷之操作期間已修改為符合現況每月兩次，開發、媒合、包管、代管、租金補助一個月可核銷兩次。
- 2.公會端已修改調整為有審查房東房客獎勵補助費用功能，並可逐筆勾選退件。
- 3.系統已可自動帶入房東、房客、業者匯款資訊。

- 4.房客申請匯入功能已新增提醒說明指導使用者操作輸入。
- 5.房客資料申請階段家庭成員已新增胎兒選項。

(二) 逐步完成項目

- 1.系統已建置報表專區，惟測試該報表區表單非公會版正確表單，需與系統商釐清相關錯誤情形並修正。
- 2.業者、房東、房客獎勵補助之申請操作方式與產出條件須與系統商釐清系統邏輯，目前包管費、代管費資料可自動帶入，但開發費、媒合費尚無法帶入，需與系統商釐清相關錯誤情形並修正。
- 3.公會版的業者端系統每月核銷審核作業已還原公證費、保險費、修繕費申請功能，但目前測試金額部分尚無法代入，需與系統商釐清相關錯誤情形並修正。

決議：洽悉，有關系統未建置完成部分，將持續建置；另有關各公會及業者針對系統使用問題，包含：系統目前尚無法匯出 excel 檔及產製表單、地址倘無可選擇項目時增加自行繕打的功能、帳號輸入時欄位需放大等，將建請營建署向資訊廠商反應並協助優化。

陸、討論事項

一、送審件可否發現問題即時通知補件或修正，避免影響申請費用款項時效，提請討論。(桃園市公會提案)

決議：中心覆核時，針對案件有缺漏部分，將儘速通知公會於一定期間內補正。

二、物件實地抽查檢核表是所有送審通過的案件總數抽 1% 嗎？若實地抽查無法進入屋內，是否可以只拍攝外觀？提請討論。(桃園市公會提案)

決議：物件實地抽查數量為中心覆核過總案件數的 1%，請各公會配合辦理；抽查時倘承租人拒絕，可提出相當文件以證明訪視之事實。

三、夾層屋是否可做社會住宅？提請討論。(桃園市公會提案)

決議：須檢視其是否合法，若屬違建或違規使用，不得作為本計畫之物件。

四、有關包租包管押金專戶相關規定，以下問題提請討論。

(一)業者表單 D28.包租包管押金專戶控管表，房客付給業者之押金須放置於專戶裡，不得隨意動用。以 200 戶計算，如一戶押金為 3 萬元，業者需自備 600 萬押金給房東。此規定甚不合理。(新北市公會提案)

決議：本計畫有關包租包管之押租金專戶經營建署同意暫緩執行，惟仍請公會嚴格把關，確保房客退租時能領回押金，以保障房客權益。

(二)業者每月需準時以押租金專戶匯租金給房東，如遇假日無法順延，而房客遲繳給房東為常態，硬性規定無緩衝期給業者，對業者而言有諸多不便。(新北市公會提案)

決議：轉租約與包租約為兩個獨立之契約，因此，包租約仍須依照合約規定時間給付租金給房東。

(三)租金需透過租押金帳戶轉出與轉入，目的為確認房東是否有收到租金，但房東銀行帳戶皆不同，公司需要多次設定約定轉帳或產出手續匯費問題。希望可以增加其他給付租金證明，不需完全透過租押金專戶。(新北市公會提案)

決議：租金得以現金支付方式，僅需檢附房東已收到租金之證明即可。

(四)押租金帳戶，是否可分開管理？一方面業者比較好管控帳務，另一方面年底公司押金帳戶的利息，比較好算，提請討論。(臺

中市公會提案)

決議：包租包管案件之押、租金帳戶可分開，惟仍須依相關規定檢核辦理。

五、修繕發票日期如為當月，有規定多久內要申請嗎？還是在租賃期間都可以申請？居家安全保險申請一定要附契約書影本嗎？提請討論。(臺中市公會提案)

決議：無規定修繕發票需當月申請，得於租賃契約期間內，檢附租賃契約影本，一年內一次或分次申請，每年補助最高新臺幣 1 萬元。

六、有關係統操作方面，以下問題提請討論。

(一)系統上輸入管理費是以每月為單位，但合約書是兩個月繳管理費 1331 元，無法整除如何填寫？是否改成「月/雙月/季/半年/年繳」之選擇？提請討論。(臺中市公會提案)

決議：管理費金額可以小數點方式呈現；至管理費計費期間之選項，營建署表示將納入下期系統優化之作業。

(二)系統不小心按到《不同意》退案件給業者，如何處理？提請討論。(臺中市公會提案)

決議：可請業者至申請單重新鍵入該案件，申請頁面內有「查詢」功能之欄位，輸入相關資料，點選查詢後即會代入先前建檔的資料；至媒合編號因重新代入而更改一事，營建署表示將攜回與系統商研議。

柒、臨時動議

一、有關鄰里長不配合開立居住事實證明予房客之解決方式、中度或重度精神障礙者，可否有更寬鬆之簽約方式(是否可以不用申請監護宣告)，提請討論。(高雄市公會提案)

決議：以上二題營建署表示將攜回研議。

二、有關修繕費用之申請是否需於房東起租後始得申請、住宅租賃契約中之附屬設備項目是否皆可申請修繕費補助，提請討論。(高雄市公會提案)

決議：房東應提供屋況好之物件予房客，且修繕費補助之目的係為提供房客較好的居住品質，倘房客入住後有問題能立即獲得改善，故修繕費用除火災警報器、滅火器和強排熱水器外，需於租約期間內申請；另住宅租賃契約中之附屬設備項目原則皆可申請修繕費補助。

三、二個門牌打通的物件是否符合社宅資格、有無隔間要如何認定，提請討論。(高雄市公會提案)

決議：須檢視打通後是否合法，若屬違建或違規使用，不得作為本計畫之物件；至隔間依現況認定，並須為實體隔間。

四、系統上之「權狀面積」與「實際使用面積」，其填入面積是否相同，提請討論。(高雄市公會提案)

決議：在無雅房、套房分租的情形下，填入面積相同(含公設不含車位)。

五、包租代管公會版可否作有條件的後審制，業者與公會、中心間的權責應釐清，建議將審查權限給公會，中心作為監督的角色，另建議中心訂定範本，供公會監督業者，提請討論。(臺北市公會、新北市公會、臺中市公會提案)

決議：有關各公會建議訂定範本一事，將責成臺北市公會與新北市公會共同研議後交由中心確認。

六、住宅租賃契約實質審查標準，提請討論。(桃園市公會提案)

決議：

- (一) 住宅租賃契約經公證後如有修正，應依公證法第 83 條規定辦理。惟考量現仍屬開辦前期，經營建署同意從寬認定，於 109 年 3 月 31 日前已公證或未公證之契約，得僅就契約重要內容進行審查，包含：承租人及出租人、物件地址、契約租金、押金、租期、租金支付日等項目務必正確，並依相關規定辦理。
- (二) 另有關後續契約審查及表單簡化等議題，將由中心儘速邀集各公會研議討論。

伍、下次工作會議時間：臺中市，109 年 4 月 28 日(星期二)。

陸、散會