106年度社會住宅包租代管試辦計畫第2場說明會

內政部

106.6.29

簡報大綱

壹、計畫緣起

貳、計畫內容

參、預期成效及後續配套

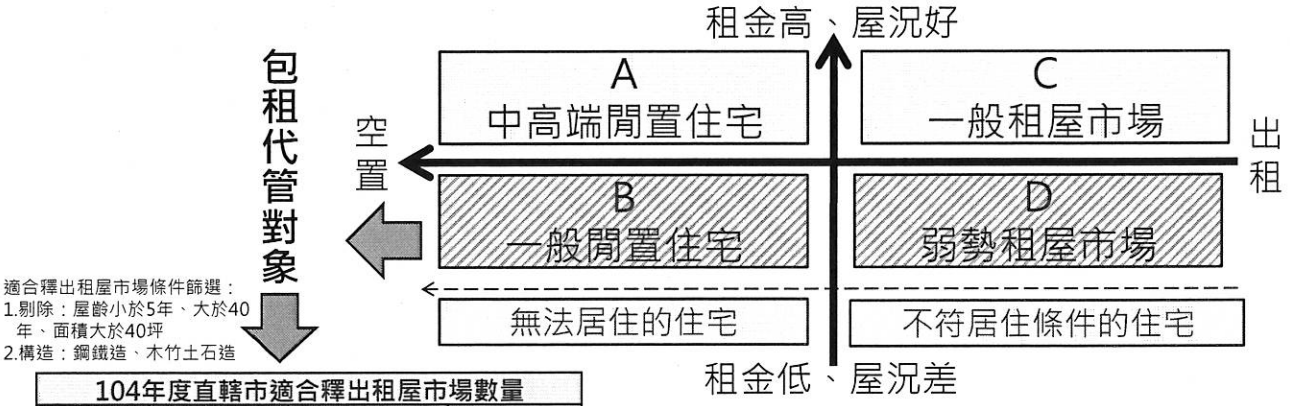
肆、中央相關行政指導及協助措施

伍、辦法及注意事項重點說明

壹、計畫緣起

一、住宅租賃市場供需分析

需求端：100年社會住宅需求調查報告統計弱勢租屋需求約39萬戶。
供給端：政府目前提供約7萬2,300戶租屋協助。

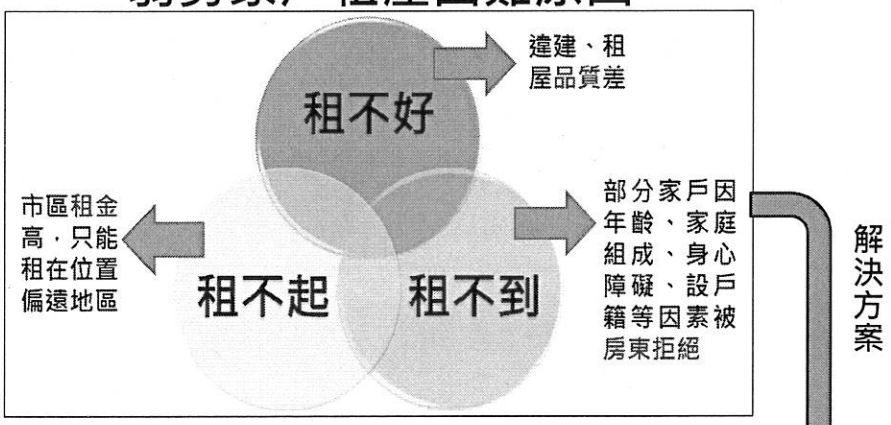


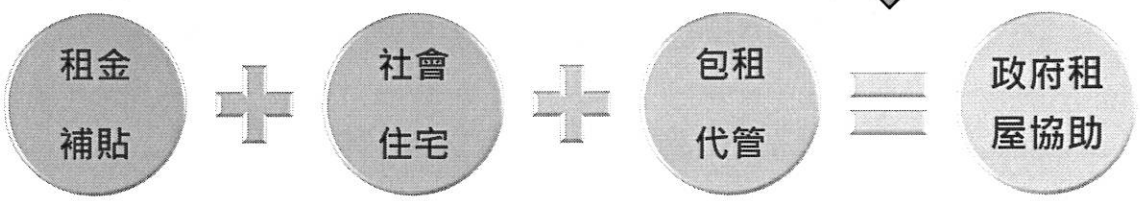
104年度直轄市適合釋出租屋市場數量			
直轄市	20坪以下	21-40坪	合計
臺北市	12,493	16,956	29,449
新北市	16,982	37,193	54,175
桃園市	7,475	22,331	29,806
臺中市	12,006	16,890	28,896
臺南市	4,189	7,970	12,159
高雄市	8,500	24,080	32,580
合計	61,645	125,420	187,065

◆利用現有空屋80萬戶1成(約8萬戶)，提供弱勢家庭及就業、就學青年租屋協助，以補足興辦社會住宅(興建12萬戶)20萬戶之量能。

推動包租代管—中央補助、地方執行

弱勢家戶租屋困難原因

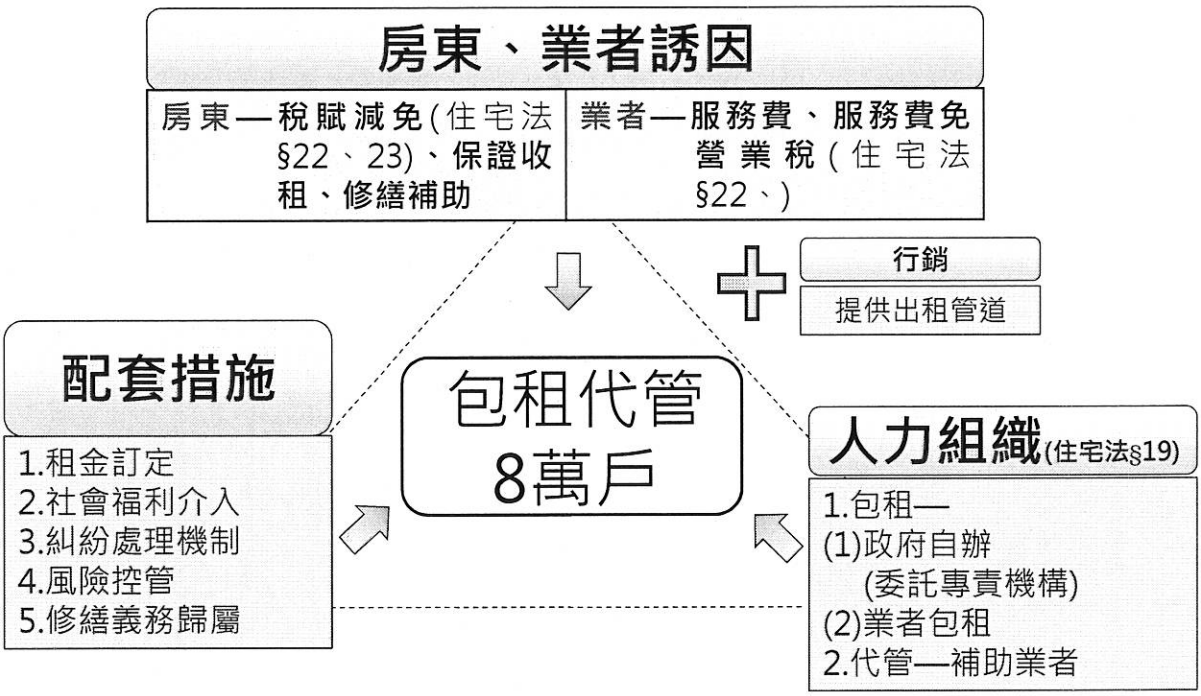




部分有租屋歧視　興建期程長　補二者之不足發展租屋產業

貳、計畫內容

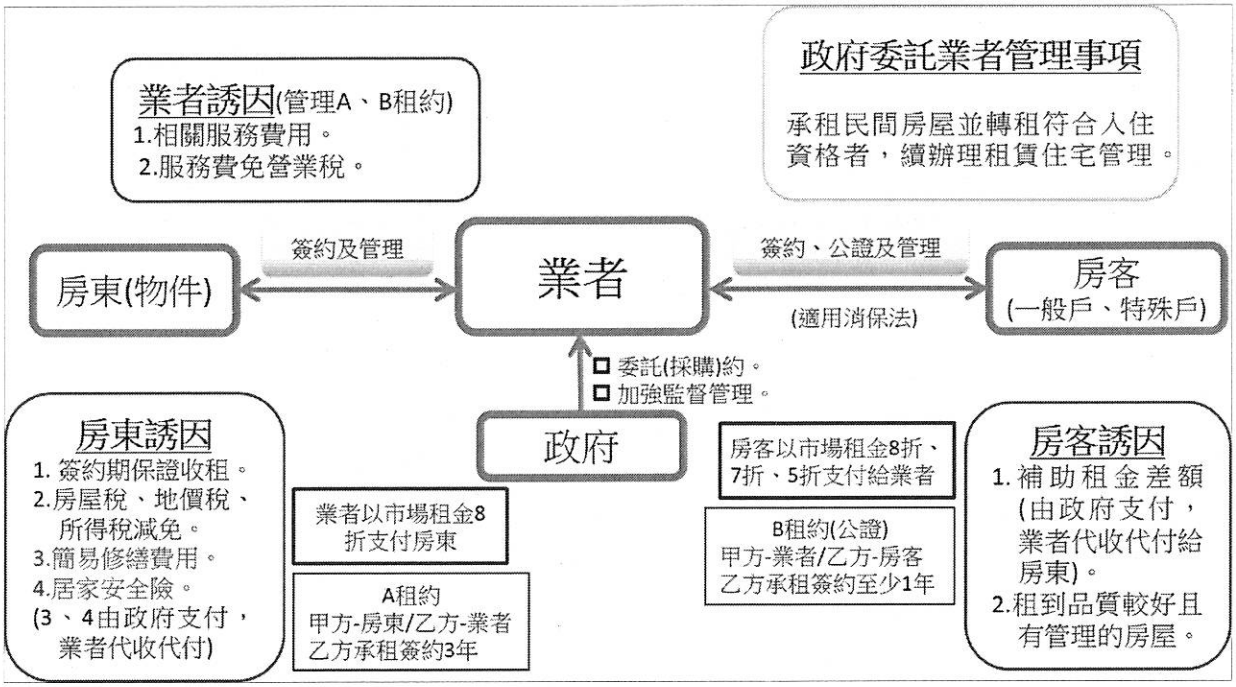
一、推動構想



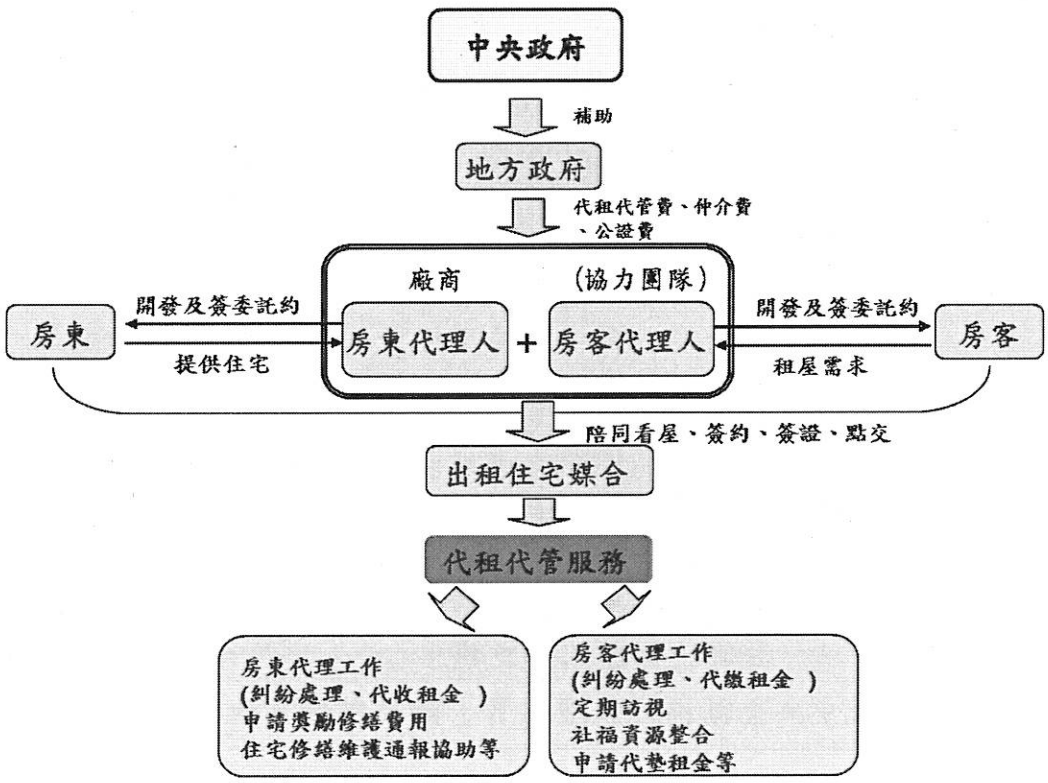
二、106年度辦理方式

年度計畫目標	10,000戶。
辦理區域	包租：5,000戶。雙北市各1,100戶、桃園市、臺中市各800戶、臺南市、高雄市各600戶。 代管：5,000戶。雙北市各1,100戶、桃園市、臺中市各800戶、臺南市、高雄市各600戶。
辦理方式	包租：由業者當二房東及管理。 代管：政府委託業者，協助媒合房東房客簽約及代管。
房客資格	一定所得以下，且符合各縣市所訂資格者。
房東資格	申請出租住宅比照租金補貼相關規定。
租金訂定	包租：以市價8折向房東租屋，依負擔能力再打折租給房客，由政府負擔租金差額。 代管：房東以市價9折出租，依負擔能力再打折租給房客，由政府負擔租金差額。
經費籌措	由中央全額補助辦理經費，辦理主體為地方政府。

包租方式示意圖



代管方式示意圖



三、獎勵內容(採論件計酬方式辦理，核實支應)

包　租(5千戶)	項　目	代　管(5千戶)
1.一般戶(6成)：以市場租金8折出租。 2.第1類弱勢戶(2成)：以市場租金7折轉租，即租金補助為市場租金1折。 3.第2類弱勢戶(2成)：以市場租金5折轉租，即租金補助為市場租金3折。	租金補助 (市場租金8折 / 市場租金9折)	1.一般戶(6成)：以市場租金9折出租。 2.第1類弱勢戶(2成)：以市場租金7折出租，即租金補助為市場租金2折。 3.第2類弱勢戶(2成)：以市場租金5折出租，即租金補助為市場租金4折。
最高為每件每次簽約租金1.5個月	開發費 / 媒合服務費 (業者)	最高為簽約月租金金額1個月。
最高簽約月租金25%的包管費3年	包/代管費 (業者)	最高每月簽約月租金金額10-20%代管1年。
1處1年最高新臺幣1萬元。	修繕費獎勵	1處1年最高新臺幣1萬元。
每件每次最高為3,000元。	公證費	每件每次最高為3,000元。
補助保費最高為每年每處3,500元	居家安全險	
	代墊租金	最多不得超過3個月，並以1次為限

稅賦優惠(住宅法)

對象 / 租稅優惠	房東		租屋服務事業
	自然人	私法人	
§22 地價稅	授權地方政府得減免。		
§22 房屋稅			
§22 營業稅	X	√ (租金收入)	√ (租屋服務費用)
§23 綜合所得稅	1.每屋每月租金收入免稅額度為1萬元。 2.超過部分，必要費用減除率為60%。	X	

風險成本

一般包租風險態樣	社會住宅風險態樣
☐	☐
☐ 空屋支出(含租金、水、電、瓦斯、管理費...等)	☐ 弱勢族群媒合難度較高
☐ 呆帳	☐ 管理成本較高
☐ 房客特定事故	☐ 欠租率較高
☐ 修繕責任鑑定困難時	☐ 民意代表介入
☐ 到期不返還住宅	☐ 政府政策變動性大
☐ 到期前剩餘短期月份難出租	

四、計畫配套措施

1. **行銷宣導**：除透過一般媒體宣導外，亦可透過水、電、電信費帳單刊登廣告。
2. **與房東簽訂契約時須注意事項：**

(1)租賃契約範例：依內政部地政司105.6.23公告之房屋租賃契約書範本，製作租賃契約範例，請辦理之直轄市、縣(市)政府及業者參酌使用。

(2)屋況確認(含出租住宅修繕範圍)：

A. 必須為合法建物。

B. **為堪用(不涉及室內裝修許可、變更使用、外牆修繕、防火避難設施等修繕)之住宅**。

C. 業者於辦理修繕獎勵費用請款前，需檢附房東簽名之修繕同意書。

(3)租金訂定：

A. 以一定所得以下入住者(所得分位點由各地方政府自行訂定)可負擔之房屋租金，為參與社會住宅包租代管試辦計畫出租住宅租金參考上限，並得根據各行政區情形酌予調整。

B. 業者提供3家以上出租物件鄰近、相關、相同物件的租金行情資料以作為佐證，作為直轄市、縣(市)政府撥款依據。

(4)保險機制：

包租：規劃居家安全相關保險(至少含住宅火災及地震基本保險，或特殊事故致房屋跌價補償保險)補助，規劃最高補助保費為3,500元。

(5)押金處理：

A. 包租：**由業者擔任二房東，給房東及向房客收取之押金由業者自行處理。**

B. 代管：由房東與房客自行約定金額。

3. 與房客簽訂契約時須注意事項：

(1)**糾紛處理機制**：

A. 由業者擔任二房東時若有住宅租賃爭議，房東向鄉鎮市(區)調解委員會申請調解，房客得逕向直轄市或縣(市)消費爭議調解委員會申請調解。

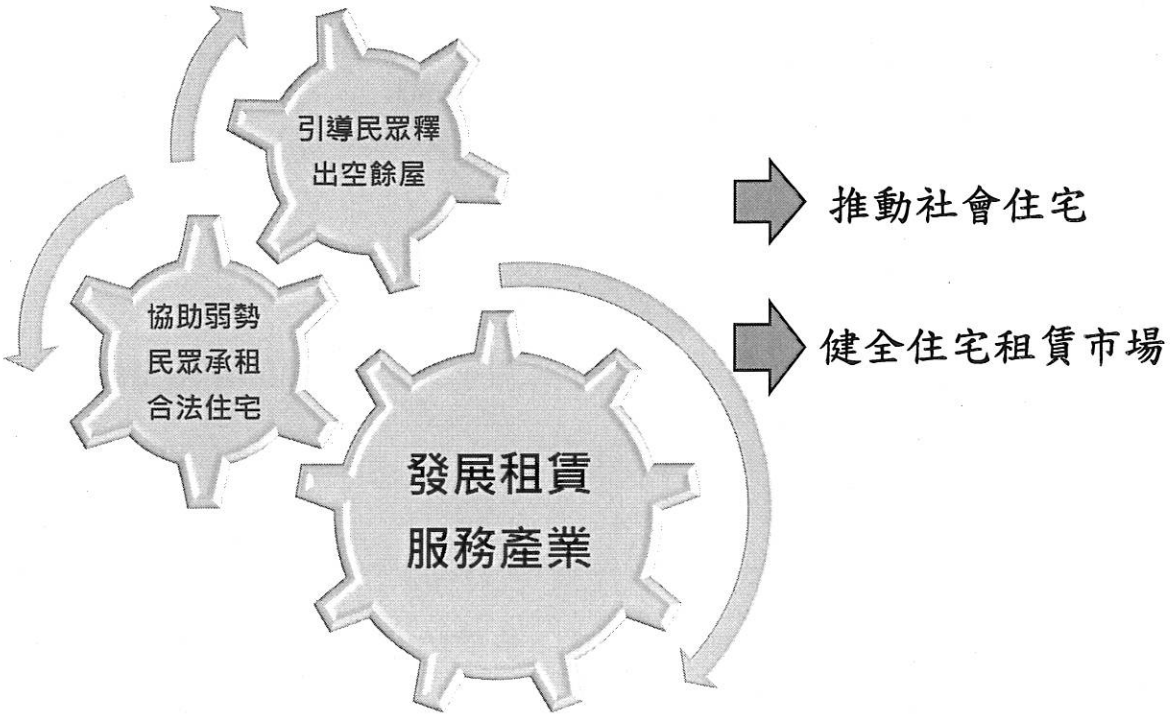
B. 欠租處理：本計畫須簽立定期租約，房客積欠租金時，業者應依民法第440條第2項規定「租賃物為房屋者，……，遲延給付逾二個月時，始得終止租約。」業者應訂定相當期限催告繳清租金欠額，但房客仍不繳清，由業者評估若屬惡意欠租者，依上述規定終止租約，並依公證法規定逕送強制執行；若房客有緊急危難事由而欠租者，由業者通報地方社政單位評估並視情形結合資源提供相關協助。

(2)**社會福利資源介入**：

除前述於欠租時之介入外，並由業者進行房客定期關懷訪視，若房客有緊急危難時，由業者通報地方社政單位評估並視情形結合資源提供相關協助。

參、預期成效及後續配套

一、計畫預期成效



二、計畫期限及後續配套

預計8月底開辦

(一)計畫期限

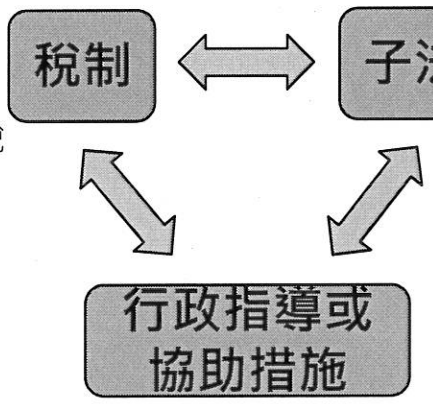
1. 包租：
   本方案因政府或業者與房東簽3年租約，預計於計畫**開辦後1年內完成**5,000戶**媒合案件**，且後續有管理服務，故本年度計畫**實際執行期間最長為4年**。
2. 代管：
   本方案業者協助房東與房客1年簽訂1次租約，得續約2年，預計於**計畫開辦後1年內完成**5,000戶**媒合案件**，且後續有代管服務，故本年度計畫**實際執行期間最長為4年**。

(二)計畫期程結束後配套措施

於3年計畫期程結束前檢討執行成效，並滾動式調整計畫戶數、獎勵項目或辦理方式，以利後續計畫之執行，俾得以延續推動。

肆、中央相關行政指導或協助措施

住宅法§22#1:
地價稅、房屋稅
住宅法§22#3:
服務費用免營業稅
住宅法§23#2:
綜所稅減免

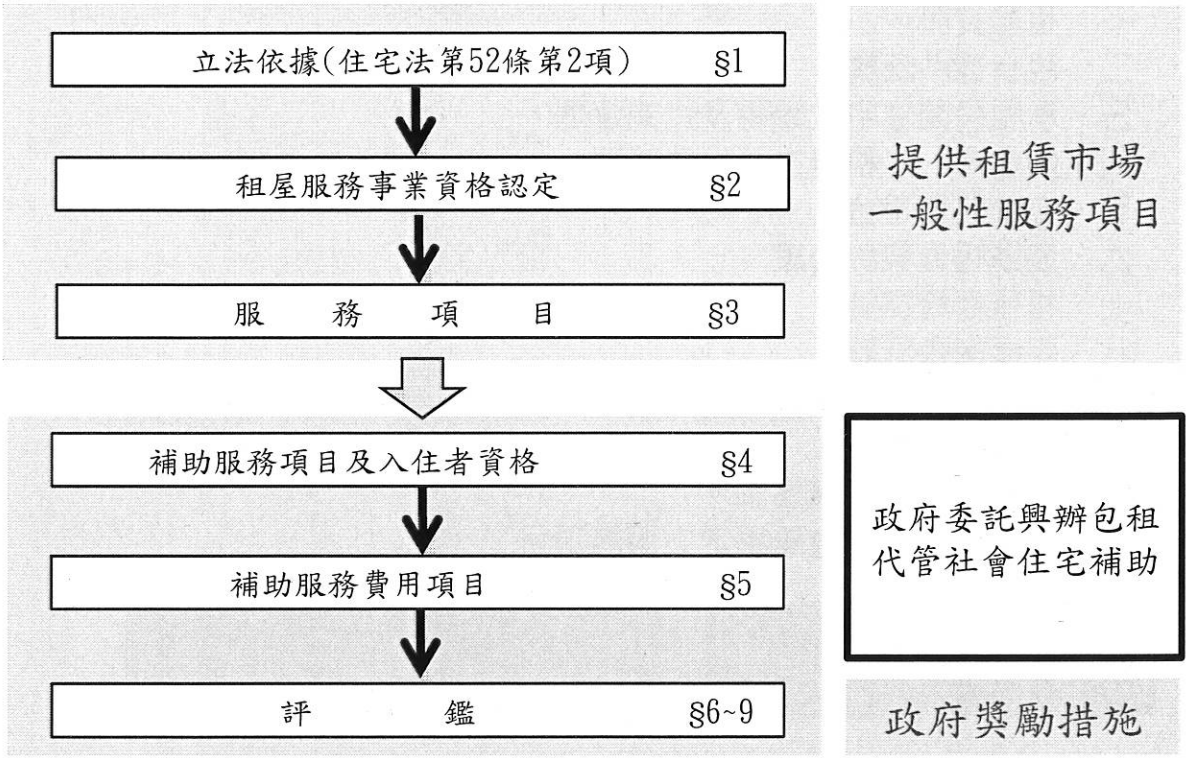


租屋服務事業認定及獎勵辦法:
106.6.22發布施行

1.106年度包租代管試辦計畫及補助經費須知(於106.5.16函送)	4.居家安全相關保險說明(預計106.7函送各保險業者參考)
2.研訂租賃契約書範本及租金訂定原則(於106.5.16函送)	5.與社會住宅同時於106.7開始第一波宣導，並於106.7.5召會研議於9月以水、電及中華電信帳單辦理政令宣導。
3.研訂相關注意事項(作為地方政府辦理指導原則)(於106.6函送)	6.將於106.8開辦後再擇期召開說明會

伍、辦法及注意事項重點說明

一、租屋服務事業認定及獎勵辦法示意圖



二、租屋服務事業認定及獎勵辦法重點

§2 資格認定及須檢附文件

資格

- **立案之社會團體或財團法人，其章程明定辦理社會福利或住宅相關業務者。**
- **不動產租售業、不動產經紀業或其他相關服務業。**

檢具文件向主管機關申請認定為租屋服務事業：

一、社會團體或財團法人：立案證書及其章程影本。

二、不動產經紀業：經直轄市、縣(市)地政主管機關許可及設立備查之證明文件影本。

三、不動產租售業或其他相關服務業：公司或商業登記證明文件影本。

四、其他經各目的事業主管機關認定之證明文件。

主管機關公告

§3 服務項目

一、租屋資訊。
二、租金補助諮詢。
三、承租民間住宅並轉租及代為管理。
四、媒合承、出租雙方及代為管理。
五、協助收取租金。
六、協助租屋契約公證。
七、租屋修繕諮詢。
八、租屋搬遷諮詢。
九、住宅出租修繕獎勵諮詢。
十、租屋糾紛諮詢。
十一、其他租屋相關諮詢。
十二、其他經主管機關認定之服務項目。

租屋服務事業提供前項服務項目，涉及租屋之仲介行為者，應由不動產經紀業者執行相關業務。

§4 補助服務項目及入住者資格規定
§5 補助服務費用項目

主管機關委任租屋服務事業

- ◆承租民間住宅並轉租及代為管理
- ◆媒合承、出租雙方及代為管理

協助對象 → 住宅法第4條、第25條所定為經濟或社會弱勢者、就學就業者、一定所得或財產標準以下之家庭或個人

依住宅法第19條第1項第6款規定給予服務費用補助

補助項目

承租民間住宅並轉租及代為管理

- **開發費：**租屋服務事業與住宅所有權人簽訂租賃契約後，每件以不超過1.5個月簽約租金計算，租期未達1年者，開發費按月數比率核給。
- **包管費：**於租屋服務事業承租及管理期間，每件每月核給簽約月租金金額最高25%。

媒合承、出租雙方及代為管理

- **媒合費：**租屋服務事業於媒合承、出租雙方簽訂租賃契約後，每件以不超過1個月簽約租金計算，租期未達1年者，媒合費按月數比率核給。
- **代管費：**於租屋服務事業於租賃契約管理期間，每件每月核給簽約月租金金額最高20%。

協助對象

住宅法第4條第2項

前項**經濟或社會弱勢者**身分，指下列規定之一者：

一、低收入戶或中低收入戶。
二、特殊境遇家庭。
三、育有未成年子女三人以上。
四、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。
五、六十五歲以上之老人。
六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
七、身心障礙者。
八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。
九、原住民。
十、災民。
十一、遊民。
十二、其他經主管機關認定者。

第25條第1項

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。

§6~9 評鑑規定

每三年辦理一次評鑑，得採書面審查或實地訪視方式辦理。

評鑑項目

1.行政組織及經營管理。
2.居住協助及專業服務。
3.改進創新作為。
4.其他經主管機關指定應受評鑑項目。

評鑑結果

以100分為滿分，並分為下列四等第：
1.優等：90分以上。
2.甲等：80分以上未達90分。
3.乙等：70分以上未達80分。
4.丙等：未達70分。
主管機關應將評鑑結果公布於網站。

評鑑結果處理

1.**甲等以上**：主管機關核發獎牌或獎狀。
2.**丙等**：經令限期改善，屆期未改善且情節重大者，**廢止**其租屋服務事業之認定，自廢止之次日起**三年內不得重新申請**認定為租屋服務事業。
3.第四條規定受委任之租屋服務事業，其評鑑結果，依前二項規定及委任契約辦理。

- 直轄市縣(市)政府獎勵租屋服務事業注意事項」
- 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」

上開2事項為提供各直轄市、縣(市)政府辦理社會住宅包租代管業務參考的**行政指導原則**，實際辦理程序，仍依各直轄市、縣(市)訂定之規定或委任契約內容為主。

三、獎勵及補助租屋服務事業注意事項重點

§2　符合資格之團體或業者，得檢具辦法第2條第3項所定之相關證明文件，向主管機關申請認定為租屋服務事業。

租屋服務事業經主管機關認定後，始得受本辦法第四條規定之委任。

建議：屆時可於投標須知草案中註明，請有投標意願的業者，於等標期間檢附證明文件向主管機關申請認定，經主管機關認定後，認定函即為業者投標資格證明文件。

§4　依本辦法第三條第一項第三、第四款申請出租之住宅應為**合法建築物**。

§5 依**政府採購法**規定辦理租屋服務事業委任作業。
直轄市、縣(市)主管機關與租屋服務事業簽訂之**委任契約**，應加註「租屋服務事業於『**租賃住宅市場發展及管理條例**』發布施行後，仍須符合該條例所定相關規定，始能辦理租賃住宅相關服務。」前項租賃住宅市場發展及管理條例之名稱如有變動，依其發布後之名稱為準。

§7 服務費用及代收代付費用項目

辦法§5規定服務費用補助項目：開發費、包管費、媒合費、代管費

§7代收代付費用項目

- **住宅出租修繕費：**每處每年最高補助1萬元。
- **租金補助：**市價租金計算每件每月最高補助40%，不得超過每月7200元，並分級核撥。
- **公證費：**每件最高補助3000元。
- **保險費：**含住宅火災及地震基本保險，或特殊事故致房屋跌價補償保險，每年每處最高補助3500元。
- **代墊租金：**代管案件，於租賃期限內最多不得超過3個月，並以1次為限。

§8 經費核銷需檢附文件

費用 / 附件	開發費	媒合費	包管費		代管費	
			第1期	後續每期	第1期	後續每期
出租人出租住宅申請書		√	√			
民眾承租住宅申請書	√	√				
入住者資格證明文件	√	√				
租賃契約書影本(事業X房客)	√					
租賃契約書影本(房東X房客)		√				
租賃契約書影本(房東X事業)			√			
包管費及租金補助申請清冊			√	√		
代管費及租金補助申請清冊					√	√
關懷、急難、修繕及糾紛4表			√	√	√	√
出租人租屋代管委託書					√	
承租人租屋代管委託書					√	
3件以上租金行情資料		√	√			

租金補助

- 民眾承租住宅申請書
- 入住者資格證明文件
- 租金補助申請書
- 租賃契約影本

保險費

- 保險費申請書
- 保險單影本
- 保險單收據
- 住宅所有權人存摺影本

公證費

- 公證費申請書
- 公證相關證明文件影本

修繕獎勵

- 住宅修繕申請書
- 住宅所有權人修繕同意書
- 租賃契約影本
- 修繕後照片
- 修繕住宅之原始憑證(統一發票或收據)正本

代墊租金

- 代墊租金申請書
- 承租人國民身分證影本
- 租賃契約書影本
- 無力支付租金之事實證明文件
- 出租人存摺封面影本

※**保險費核銷程序：**與其他費用不同，需由租屋服務事業向直轄市、縣(市)主管機關請款，並由直轄市、縣(市)主管機關匯入住宅所有權人帳戶或匯入租屋服務事業帳戶再轉匯入住宅所有權人帳戶，擇一辦理。

※**租金補助核撥：**第二個月以後，租屋服務事業須按月提前造冊申請預撥，以利租屋服務事業每月將租金補助併同承租人繳交之租金匯入出租人帳戶。

四、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重點

§2 出租人申請出租住宅時，應備文件

應為**出租住宅之所有權人**(且為自然人或私法人)

- 申請書
- 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
- 出租住宅之合法建築物證明文件

§5 民眾申請承租住宅，應備文件

- 申請書
- 申請人國民身分證影本
- 直轄市、縣(市)所定之入住資格文件

§6 申請者不得重複享有政府住宅協助資源

經由租屋服務事業承租民間住宅並轉租或媒合承、出租之案件，除符合直轄市、縣(市)所定資格者外，以未享有政府租金補貼，且未承租政府興辦之出租住宅為限。
前項申請者於申請時切結同意放棄已取得租金補貼或承租政府興建之國民住宅或社會住宅者，不在此限。

§8 簽約年限

承租民間住宅並轉租案件租屋服務事業與出租人簽訂之租賃契約年限為三年，與入住者簽訂之租賃契約年限至少一年；租屋媒合案件出租人與承租人簽訂之租賃契約年限至少為一年。

§11 協助辦理保險

- 包租案件，業者與住宅所有權人簽訂租賃契約後，協助住宅所有權人與保險業者簽訂居家安全相關保險契約。
- 保險業者基於業務自主、成本考量及契約自主，是否核保、保險額度，由住宅所有權人與保險業者協議定之。

§15 入住者申請代墊租金程序

- 租屋服務事業辦理之代管案件，其入住者因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金者，得檢具事實證明文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請代為墊付租金予出租人。
- 前項無力支付租金認定，由直轄市、縣（市）主管機關會同社政主管機關評估認定。
- 經評估認定符合申請條件者，應與直轄市、縣（市）主管機關簽訂還款計畫，直轄市、縣（市）主管機關審核通過後，由租屋服務事業於租賃期限內代為墊付租金最多不得超過3個月，並以1次為限。
- 直轄市、縣（市）主管機關對於未依還款計畫積欠墊付租金之入住者，依相關法令規定程序催收之。

本次說明會資料附件

- □ 租屋服務事業認定及獎勵辦法
- □ 「直轄市縣(市)政府獎勵租屋服務事業注意事項」
- □ 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」
- □ 租賃契約書範例
- □ 租金訂定原則

簡報結束

敬請指教

租屋服務事業認定及獎勵辦法總說明

住宅法（以下簡稱本法）業奉總統於一百零六年一月十一日修正公布，本法第五十二條規定，為提升租屋市場健全發展，主管機關應就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務，並得由租屋服務事業辦理，其認定及獎勵辦法，由中央主管機關定之，爰訂定租屋服務事業認定及獎勵辦法，其要點如下：

一、租屋服務事業資格認定及需檢附文件。（第二條）

二、租屋服務事業之服務項目。（第三條）

三、補助委任租屋服務事業提供服務項目及費用。（第四條及第五條）

四、租屋服務事業之評鑑項目、辦理方式及評鑑結果處理。（第六條至第九條）

租屋服務事業認定及獎勵辦法

條　　文	說　　明
第一條　本辦法依住宅法(以下簡稱本法)第五十二條第二項規定訂定之。	本辦法訂定依據。
第二條　本辦法所稱租屋服務事業，指提供租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等服務，經主管機關認定之私法人或團體。 符合下列資格之一者，得檢具相關證明文件，向主管機關申請認定為租屋服務事業： 一、立案之社會團體或財團法人，其章程明定辦理社會福利或住宅相關業務。 二、不動產租售業、不動產經紀業或其他相關服務業。 前項證明文件如下： 一、社會團體或財團法人：立案證書及其章程影本。 二、不動產經紀業：經直轄市、縣(市)地政主管機關許可及設立備查之證明文件影本。 三、不動產租售業或其他相關服務業：公司或商業登記證明文件影本。 四、其他經主管機關認定之證明文	一、在房價高漲與所得分配持續極端的環境下，為解決弱勢家庭無力購屋與日俱增之租屋基本需求、民間住宅存在高閒置率現象等問題，及擴大民間參與、提升社會住宅辦理成效等，爰明定得由租屋服務事業辦理租屋相關服務。 二、為善用民間現有資源，鼓勵社會團體、財團法人及不動產租售業、不動產經紀業或其他不動產相關服務業者，以專業角度協助不同弱勢族群之租屋需求，明定主管機關認定租屋服務事業之資格。其他相關服務業，指如不動產管理業、物業管理公司等。 三、相關團體或業者向主管機關申請認定租屋服務事業時，檢具相關證明文件，供主管機關辦理認定。 四、為利一般民眾知悉已認定之租屋服務事業，主管機關應辦理公

件。 經主管機關認定之租屋服務事業，應公告之。	告。
第三條　租屋服務事業提供服務項目如下： 一、租屋資訊。 二、租金補助諮詢。 三、承租民間住宅並轉租及代為管理。 四、媒合承、出租雙方及代為管理。 五、協助收取租金。 六、協助租屋契約公證。 七、租屋修繕諮詢。 八、租屋搬遷諮詢。 九、住宅出租修繕獎勵諮詢。 十、租屋糾紛諮詢。 十一、其他租屋相關諮詢。 十二、其他經主管機關認定之服務項目。 租屋服務事業提供前項服務項目，涉及租屋之仲介行為者，應由不動產經紀業者執行相關業務。	一、依本法第五十二條第一項規定略以，為提升租屋市場健全發展，主管機關應就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務，並得由租屋服務事業辦理，爰明定服務事業服務項目。 二、第一項第十二款所指其他經主管機關認定之服務項目，指除第一項所列各款外，經主管機關認定之各項住宅租賃協助方式，如居住關懷訪視等。 三、依不動產經紀業管理條例第四條第五款所稱仲介業務，指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，爰於第二項明定涉及租屋之仲介行為者，應依不動產經紀業管理條例相關規定，由不動產經紀業者執行相關業務。是以，租屋服務事業業者得視實際需要，自行籌設不動產經紀業或結合不動產經紀業及相關服務業辦理第一項各款所定服務項目。
第四條　主管機關委任租屋服務事業	一、為健全租屋市場發展及協助弱勢

提供前條第一項第三款、第四款之服務項目，協助符合本法第四條、第二十五條規定之家庭或個人租屋時，得依本法第十九條第一項第六款規定給予補助。	租屋需求，由租屋服務事業提供第三條第一項服務項目，其中第三款承租民間住宅並轉租及代為管理，以及第四款媒合承、出租雙方及代為管理，為主管機關依據本法第十九條第一項第六款辦理社會住宅之需，並協助符合本法第四條、第二十五條所定為經濟或社會弱勢者、一定所得或財產標準以下之家庭或個人租屋，主管機關得補助租屋服務事業辦理，租屋服務事業並不得向服務對象收費。 二、租屋服務事業受主管機關委任，係政府採購法第二條所指勞務之委任。
第五條　前條之補助項目如下： 一、第三條第一項第三款服務費用： (一)開發費：租屋服務事業與住宅所有權人簽訂租賃契約後，每件以不超過一個半月簽約租金計算；租期未達一年者，開發費按月數比例核給。 (二)包管費：於租屋服務事業承租及管理期間，每件每月核給簽約月租金金額最高百分	一、主管機關依前條規定給予之補助，其補助之服務費用說明如下： (一)開發費及媒合費：均為鼓勵租屋服務事業開發出租人及入住者來源，補助開發費(承租民間住宅並轉租者)或媒合費(媒合承、出租雙方租賃者)，其費用計算參考內政部訂定之不動產仲介業報酬計收標準規定，不動產經業或經紀人員經營仲介業務者，其向租賃之一方或雙

之二十五。 二、第三條第一項第四款服務費用： (一)媒合費：租屋服務事業於媒合承、出租雙方簽訂租賃契約後，每件以不超過一個月簽約租金計算；租期未達一年者，媒合費按月數比例核給。 (二)代管費：於租屋服務事業租賃契約管理期間，每件每月核給簽約月租金金額最高百分之二十。	方收取報酬之總額合計不得超過該不動產一個半月之租金規定辦理。 (二)包管費或代管費：租屋服務事業無論是承租民間住宅並轉租，或媒合承、出租雙方，後續均應管理或代為管理租約，故補助包管費或代管費，其費用計算參考現行民間業者成數辦理。 二、包管為承租民間住宅並轉租及代為管理之案件，因租屋服務事業擔任二房東並將住宅出租後，即為與房客所簽租賃契約上實際的房東，故需負住宅所有管理的責任(包含糾紛處理、修繕、空置期風險承擔等)，即為包管；代管為媒合承、出租雙方後，接受雙方委託代為管理住宅，實際簽約雙方還是原房東及房客，租屋服務事業角色為仲介及管理租約者(包含糾紛諮詢、修繕等)，責任較輕。 三、包管與代管管理密度不同、租屋服務事業責任承擔程度也不同，故主管機關給予不同補助額度。
第六條　主管機關應至少每三年辦理一次租屋服務事業評鑑，並於實施	一、主管機關應辦理租屋服務事業評鑑，並規定評鑑項目及辦理方式。

評鑑六個月前公告及通知受評鑑者；其評鑑項目如下： 一、行政組織及經營管理。 二、居住協助及專業服務。 三、改進創新作為。 四、其他經主管機關指定應受評鑑項目。 前項評鑑，得採書面審查或實地訪視方式辦理。	評鑑項目及辦理方式，參考社會住宅經營管理者評鑑及獎勵辦法第四條及第五條規定。 二、因租屋服務事業依第四條受主管機關委任辦理之事項，屬承租民間住宅並轉租者，租屋服務事業與住宅所有權人簽訂之租賃契約租期大約為三年，故規定三年辦理一次，並於實施評鑑前六個月公告之。
第七條　前條之評鑑結果以一百分為滿分，其成績等級如下： 一、優等：九十分以上。 二、甲等：八十分以上未達九十分。 三、乙等：七十分以上未達八十分。 四、丙等：未達七十分。 主管機關應將評鑑結果通知受評鑑者，並公布於網站。	參考社會住宅經營管理者評鑑及獎勵辦法第六條規定，明定評鑑結果採等第方式表示，並由主管機關將評鑑結果通知受評鑑者，並公布於網站。
第八條　經評鑑結果列為甲等以上之租屋服務事業，由主管機關發給獎牌或獎狀。 評鑑結果列為丙等，主管機關應限期令其改善，屆期不改善，且情節重大者，廢止其租屋服務事業之認定，並公告之。 第四條規定受委任之租屋服務事業，其評鑑結果，依前二項規定及	一、參考社會住宅經營管理者評鑑及獎勵辦法第七條規定，租屋服務事業如屬優良經營者，自應給予獎勵，故於第一項明定評鑑結果列為甲等以上者，由主管機關核發獎牌或獎狀，以資鼓勵。等級列為丙等者，顯示其經營有改善之必要，爰於第二項明定就其缺失限期改善；若屆期未改善且情節重

委任契約辦理。	大者，顯示未能勝任其辦理之服務事項，應廢止其租屋服務事業之認定。 二、另依第四條辦理之租屋服務事業經評鑑結果列為丙等者，除依第二項規定辦理外，因其與主管機關簽有委任契約，屬主管機關管理措施，涉及補助款項部分，應依委任契約相關規定辦理。
第九條　租屋服務事業經主管機關依前條第二項規定廢止認定者，自廢止之次日起三年內，不得重新申請認定為租屋服務事業。	經廢止認定租屋服務事業後續之管制措施。
第十條　本辦法自發布日施行。	本辦法施行日期。

直轄市縣(市)政府獎勵及補助租屋服務事業注意事項

規　定	說　明
一、為執行租屋服務事業認定及獎勵辦法(以下簡稱本辦法)，特訂定本注意事項。	本注意事項訂定目的，係為執行租屋服務事業認定及獎勵辦法規定事項，及依該辦法第四條規定，租屋服務事業受主管機關委任提供承租民間住宅並轉租及代為管理、媒合承、出租雙方及代為管理之服務項目，協助符合住宅法第四條、第二十五條規定之家庭或個人租屋者，主管機關得依住宅法第十九條第一項第六款規定給予補助。
二、符合本辦法第二條第二項資格之團體或業者，得檢具第三項所定之相關證明文件，向主管機關申請認定為租屋服務事業。 租屋服務事業經主管機關認定後，始得受本辦法第四條規定之委任。	一、為善用民間現有資源，鼓勵社會團體、財團法人及不動產租售業、不動產經紀業或其他不動產相關服務業者，以專業角度協助不同弱勢族群之租屋需求，明定主管機關認定租屋服務事業之資格。其他相關服務業，指如不動產管理業、物業管理公司等。 二、規範相關團體或業者向主管機關申請認定租屋服務事業時，檢具相關證明文件，供主管機關辦理認定之用。 三、租屋服務事業於取得主管機關認定公文函後，方可接受依本辦法第四條規定，循政府採購法程序辦理之委任事項。

三、租屋服務事業依據本辦法第三條第一項各款服務項目提供服務。租屋服務事業提供前項服務項目，涉及租屋之仲介行為者，應由不動產經紀業者執行相關業務。	一、依本辦法第三條規定租屋服務事業服務項目如下，以便租屋服務事業業者有所依循： (一)租屋資訊。 (二)租金補助諮詢。 (三)承租民間住宅並轉租及代為管理。 (四)媒合承、出租雙方及代為管理。 (五)協助收取租金。 (六)協助租屋契約公證。 (七)租屋修繕諮詢。 (八)租屋搬遷諮詢。 (九)住宅出租修繕獎勵諮詢。 (十)租屋糾紛諮詢。 (十一)其他租屋相關諮詢。 (十二)其他經主管機關認定之服務項目。 二、依不動產經紀業管理條例第四條第五款所稱仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，爰於第二項明定涉及租屋之仲介行為者，應依不動產經紀業管理條例相關規定，由不動產經紀業者執行相關業務。是以，租屋服務事業業者得視實際需要，自行籌設不動產經紀業或結合不動產經紀業及相關服務業辦理第一項各款所定服務

	項目。
四、依本辦法第三條第一項第三、第四款申請出租之住宅應為合法建築物。 依本辦法第三條第一項第三款、第四款申請入住者之資格認定，應依住宅法第四條、第二十五條第一項、第二項規定辦理。	一、 規範申請承租民間住宅並轉租，或租屋媒合之住宅，應為合法建築物，以保障入住者安全及權益。 二、 住宅法第四條規定為：「主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣(市)轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：一、低收入戶或中低收入戶。二、特殊境遇家庭。三、育有未成年子女三人以上。四、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。五、六十五歲以上之老人。六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。七、身心障礙者。八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。九、原住民。十、災民。十一、遊民。十二、其他經主管機關認定者。」 三、 住宅法第二十五條第一項、第二項規定為：「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。前項社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。」
五、直轄市、縣(市)主管機關應依政府採購法相關規定，辦理本辦法第四條規定之租屋服務事業委任作業。 直轄市、縣(市)主管機關與租屋服務事業簽訂之委任契約，應加註「租屋服務事業於『租賃住宅市場發展條例』發布施行後，仍須符合該條例所定相關規定，始能辦理租賃住宅相關服務。」 前項租賃住宅市場發展條例之名稱如有變動，依其發布後之名稱為準。	一、規範直轄市、縣(市)主管機關委任租屋服務事業辦理本辦法第三條第一項第三款、第四款之服務項目，應依政府採購法相關規定，評估及徵選適合、優良的租屋服務事業。 二、本部所研擬「租賃住宅市場發展條例」(名稱暫訂)草案，係朝向強化保障住宅租賃關係、輔導成立非營利團體協助租賃事務之處理、增加免費住宅租賃糾紛處理管道、提供出租人(自然人)租稅優惠、建立租賃專業服務制度五大面向規劃，期使租賃住宅市場制度更為完善。另本辦法係為規範基於公益理念，認定及獎勵租屋服務事業，並配合政府社會住宅政策協助住宅法所定經濟或社會弱勢者、一定所得或財產標準以下之家庭或個人租屋，提供租屋服務事業服務費

	補助及免營業稅。 三、租屋服務事業於「租賃住宅市場發展條例」發布施行後，仍須符合該條例所定相關規定，方能辦理租賃住宅相關服務。但因一百零六年度社會住宅包租代管試辦計畫辦理在即，且「租賃住宅市場發展條例」草案尚於立法院審議中，為實務執行需要，爰維持本辦法規定，俟後續「租賃住宅市場發展條例」發布施行後，本辦法再據以配合修正相關規定，故規定須於委任契約中加註。
六、租屋服務事業應於直轄市、縣(市)主管機關依據本辦法第四條規定辦理之委任案公告期間，提出申請書(附件一)及服務計畫書。 服務計畫書項目如下： (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)預期服務成果。 (六)租屋服務事業名稱、組織架構及人力配置。 (七)預估經費。	一、規範租屋服務事業向直轄市、縣(市)主管機關申請辦理時，應檢附之資料。 二、規範服務計畫書應表明事項。

七、依據本辦法第五條規定服務費用補助項目，包含開發費、包管費、媒合費及代管費。 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補助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：每處每年以實際修繕金額核計，最高補助新台幣一萬元。 （二）租金補助：租金以市價為計算基準，每件每月最高補助百分之四十，不得超過每月七千二百元，並分級核撥。 （三）公證費：每件最高補助新臺幣三千元(公證書應載明逕受強制執行)。 （四）保險費：含住宅火災及地震基本保險，及特殊事故致房屋跌價補償保險，自住宅所有權人與租屋服務事業簽訂租賃契約起每年每處最高補助新台幣三千五百元。 （五）代墊租金：媒合承、出租雙方及代為管理者，於租賃期限內代墊租金最多不得超過三個月，並以一次	一、依據本辦法第五條規定:「前條補助項目如下： 一、第三條第一項第三款服務費用： (一)開發費：租屋服務事業與住宅所有權人簽訂租賃契約後，每件以不超過一個半月簽約租金計算，租期未達一年者，開發費按月數比率核給。 (二)包管費：於租屋服務事業承租及管理期間，每件每月核給簽約月租金金額最高百分之二十五。 二、第三條第一項第四款服務費用： (一)媒合費：租屋服務事業於媒合承、出租雙方簽訂租賃契約後，每件以不超過一個月簽約租金計算，租期未達一年者，媒合費按月數比率核給。 (二)代管費：於租屋服務事業於租賃契約管理期間，每件每月核給簽約月租金金額最高百分之二十。」 二、住宅法第二十二條第三款後段規定略以:「……，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

為限。 第一項及第二項各款補助項目，直轄市、縣(市)主管機關得視地方財務狀況，酌予增加補助額度。	費用，免徵營業稅。」 三、依據本辦法第五條規定補助租屋服務事業之服務費用項目外，另依「一百零六年度社會住宅包租代管試辦計畫」規劃，除依本辦法補助之服務費用外，亦規範透過租屋服務事業代收代付之執行之費用項目及額度。 四、為減少後續執行上的困擾，同一租賃住宅若有更換承租人並簽訂新的住宅租賃契約，仍重新給付租屋服務事業開發費。 五、在包租案中，業者須承擔所有的風險，也包含房客欠租不繳的部分，而且代墊租金不是不拿回來，而是要向房客追討。會在代管案中設計代墊租金的項目，是為了要讓參與的房東安心，故僅在代管案中有代墊租金的設計。
八、經費核銷程序如下： (一)開發費及包管費： 1. 開發費：論件計酬，檢附民眾承租住宅申請書、租賃契約書影本(租屋服務事業與入住者)、入住者資格證明文件影本及填具領款收據，於次月五	一、經費核銷程序及應具備文件。 二、為簡政便民，第一款出租人出租住宅申請書增列出租人是否同意依住宅法第二十二條及第二十三條申請地價稅、房屋稅及綜合所得稅稅賦減免之勾選項目，作為地方政府造冊送請稽徵機關減免上述稅

日前造冊向直轄市、縣(市)主管機關辦理核銷。 2. 包管費：論件計酬，填具領款收據，並檢附包管費及租金補助申請清冊(如附件二)、關懷訪視情形表(如附件六)、轉介急難救助情形表(如附件七)、住宅修繕通報及溝通辦理情形表(如附件八)及糾紛諮詢紀錄表(如附件九)，於次月五日前向直轄市、縣(市)主管機關辦理核銷。惟第一期申請包管費時，需再檢附出租人出租住宅申請書影本、租屋服務事業與出租人簽訂之租賃契約書影本及檢附三件以上鄰近、出租條件、住宅類型相同之出租物件租金行情資料。 (二)媒合費及代管費： 1. 媒合費：論件計酬，檢附出租人出租住宅申請書、民眾承租住宅申請書、租賃契約書影本(出租人與入住者)、入住者資格證明文件影本、檢附三件以上鄰近、出租條件、住宅類型相同之出租物件租金行情資料及填具領款收據，於次月五	賦之依據。 二、程序上租屋服務事業因先與出租人簽訂租賃契約並開始管理房屋(即包管)，未必同時與入住者簽訂租賃契約，爰出租人出租住宅申請書，檢附時機為核銷包管費辦理，其與租屋服務事業居間媒合、協助承租雙方簽訂租賃契約並管理房屋程序上有別。 三、租金補助撥款部分，除簽約第一個月之租金須等到簽約以後憑租約請領，以後每期租金至租期結束，則於前一個月先行撥款，再於後一個月五日檢附清冊及匯款資料辦理核銷。 四、無論是包租或代管案，業者在修繕房子時，應盡到告知房東的義務，故於申請住宅出租修繕獎勵費時，須檢附住宅所有權人同意修繕的證明文件。

日前造冊向直轄市、縣(市)主管機關辦理核銷。 2. 代管費：論件計酬，填具領款收據，並檢附代管費及租金補助申請清冊(如附件三)、關懷訪視情形表(如附件六)、轉介急難救助情形表(如附件七)、住宅修繕通報及溝通辦理情形表(如附件八)及糾紛諮詢紀錄表(如附件九)，於次月五日前向直轄市、縣(市)主管機關辦理核銷。惟第一期申請代管費時，需再檢附出租人租屋代管委託書(如附件四)、承租人租屋代管委託書(如附件五)。 (三)保險費：論件計酬，承租民間住宅並轉租案件檢附居家安全相關保險費申請書、保險單影本、保險單收據及住宅所有權人存摺影本，於次月五日前造冊向直轄市、縣(市)主管機關請款，並由直轄市、縣(市)主管機關匯入住宅所有權人帳戶或匯入租屋服務事業帳戶再轉匯入住宅所有權人帳戶，擇一辦理。	

(四)租屋契約公證費：論件計酬，檢附包租或代管公證費申請書、租屋契約公證相關證明文件影本及填具領款收據，於次月五日前造冊向直轄市、縣(市)主管機關辦理核銷。依本辦法第三條第一項第三款辦理者，僅租屋服務事業與入住者所簽之租賃契約始得申請。 (五)租金補助：論件計酬，租屋服務事業應與入住者簽訂租賃契約或於媒合承、出租雙方並協助簽訂租賃契約後，第一個月須檢附民眾承租住宅申請書、入住者資格證明文件、租金補助費申請書及租賃契約書影本，經直轄市、縣(市)主管機關審核後，撥款予租屋服務事業。第二個月以後，租屋服務事業須按月提前造冊申請預撥，以利租屋服務事業每月將租金補助併同承租人繳交之租金匯入出租人帳戶。租屋服務事業並於次月五日應檢附印領清冊及匯款單，向直轄市、縣(市)主管機關辦理核銷。 (六)住宅出租修繕獎勵：論件計	

酬，由租屋服務事業提出修繕相關文件及住宅所有權人同意修繕的證明文件，經直轄市、縣(市)主管機關審核後撥款予租屋服務事業，租屋服務事業並檢附印領清冊，於次月五日前向直轄市、縣(市)主管機關辦理核銷。但由住宅所有權人自行辦理修繕，免檢附住宅所權人同意書。 (七)代墊租金：論件計酬，媒合承、出租雙方及代為管理者，由承租人提出相關文件予租屋服務事業，經直轄市、縣(市)主管機關審核後撥款予租屋服務事業，匯入住宅出租人帳戶，租屋服務事業並檢附印領清冊及匯款單，於次月五日前向直轄市、縣(市)主管機關辦理核銷。 領款收據應加蓋租屋服務事業圖記或印信與負責人、主辦會計、出納、經手人之職章，並加註租屋服務事業地址、統一編號(無則免)、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。 獎勵租屋服務事業之款項應專	

款專用並覈實撥付，遇有賸餘者，應繳回直轄市、縣(市)主管機關。	
九、租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租案件，與出租人簽訂租賃契約後，尚未與入住者簽訂租賃契約前，須繳納之每月租金、水電費、瓦斯費、管理費等相關費用，由租屋服務事業自行負責。	規範空置期租金、水電費、瓦斯費、管理費等相關費用由租屋服務事業自行負責。
十、前一年度已開發或媒合之租屋案件，如承租人繼續承租同一住宅者，承辦之租屋服務事業不得就續約部分請領開發費或媒合費。	規定如屬前年度媒合續約案件，因無實質媒合情形，故租屋服務事業不得請領開發費或媒合費。
十一、租屋服務事業存續期間，自其與直轄市、縣(市)主管機關簽訂契約之日起為三年；期滿後直轄市、縣(市)主管機關得視其執行成效辦理續約。 直轄市、縣(市)政府得於簽訂契約後第六個月起視各租屋服務事業執行成效，調整其辦理之計畫件數。	租屋服務事業存續期間，即得依其成效辦理續約，並規範直轄市、縣(市)主管機關得調整各租屋服務事業計畫件數，以提升執行成效。
十二、租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租案件，與出租人簽訂租賃契約後，尚未與入住者簽訂租賃契約前，租屋服務事業不得就該住宅作其他用途使用，若經直轄市、縣(市)主管機關查證有供作其他用途使用之情形，租屋服	規範空置期不得轉作其他用途使用，若有違反規定，須將補助款繳回。

務事業須將相關獎勵費用繳回。	
十三、直轄市、縣(市)主管機關應依本辦法第六條規定，對租屋服務事業辦理評鑑，每三年至少辦理一次，於實施評鑑前六個月公告之，並通知被評鑑者。	本辦法第六條、第七條、第八條為主管機關對租屋服務業辦理評鑑，並規定評鑑項目、辦理方式、評鑑結果及後續處理事項等，規定如下： 一、第六條：「主管機關應至少每三年辦理一次租屋服務事業評鑑，並於實施評鑑六個月前公告及通知受評鑑者；其評鑑項目如下： 一、行政組織及經營管理。 二、居住協助及專業服務。 三、改進創新作為。 四、其他經主管機關指定應受評鑑項目。 前項評鑑，得採書面審查或實地訪視方式辦理。」 二、第七條：「前條之評鑑結果以一百分為滿分，其成績等級如下： 一、優等：九十分以上。 二、甲等：八十分以上未達九十分。 三、乙等：七十分以上未達八十分。 四、丙等：未達七十分。 主管機關應將評鑑結果通知受評鑑者，並公布於網站。」 三、第八條：「經評鑑結果列為甲等以上之租屋服務事業，由主管機關發給獎牌或獎狀。 評鑑結果列為丙等，主管機關

	應限期令其改善，屆期不改善，且情節重大者，廢止其租屋服務事業之認定，並公告之。 第四條規定受委任之租屋服務事業，其評鑑結果，依前二項規定及委任契約辦理。」 四、第九條：「租屋服務事業經主管機關依前條第二項規定廢止認定者，自廢止之次日起三年內，不得重新申請認定為租屋服務事業。」

附件一

獎勵租屋服務事業補助辦理社會住宅包租代管申請書

填表日期：___年___月____日

編　　號				
一、申請業者資料				
申請資格	□立案社會團體或財團法人，其章程明定辦理社會福利或住宅相關業務者。 □不動產租售業、不動產經紀業或其他相關服務業。 ※以上團體、機構或公司請檢附登記或設立之證明文件。			
團體或公司名稱		統一編號		
地址	縣(市)　鄉(鎮、市、區)　路(街)　段　巷　弄　號			
聯絡人		聯絡電話		
執行期程	(計畫期程共4年，須於第1年完成媒合服務)			
二、租屋服務事業基本資料				
名　稱				
預估各項服務件數	1.糾紛諮詢　　件　3.媒合及代管　　件 2.包租　　件　4.其他服務　　件(註)			
業者地址	縣(市)　鄉(鎮、市、區)　路(街)　段　巷　弄　號			
聯絡人		聯絡電話		
申請補助項目(請先預估所需經費)	項目	數量	單價(元)	總計(元)
	1.開發費/媒合費	(件)		
	2.包管費/代管費	(件)		
	3.保險費	(件)		
	4.租屋契約公證費	(件)		
	5.租金補助	(件)		
	6.住宅出租修繕獎勵費	(件)		
	7.代墊租金	(件)		
	合計	(元)		

註：其他服務件數包含關懷關懷訪視件數、轉介急難救助件數、住宅修繕通報及溝通件數。

附件二

年　月包管費及租金補助申請清冊

開發編號	出租									入住者(無者，免填)							
	編號	所有權人姓名	出租物件地址	每月簽約租金			租約起迄日	包管服務費		編號	入住者				每月補助租金		租約起迄日
				金額(元)	期數(註3)	代收轉付日期		期數	每月簽約租金0.25個月(元)		姓名	一般戶	弱勢戶1	弱勢戶2	期數	金額(元)	

廠商簽章

註：

1. 出租人編號為受理申請之編號，入住者編號為受理申請之編號，開發編號為轉租完成後所屬編號。
2. 入住者一般戶簽約月租金等於出租簽約月租金(即市價租金8折)，故租金補助為零元；弱勢戶(第1類、第2類)簽約月租金分別為出租市價月租金之7折、5折，故租金補助分別為市價月租金1折、3折。
3. 申請補助第2期以後之費用，免檢附出租人與租屋服務事業簽訂之租賃契約書影本、出租人出租申請書及包管費申請書。

附件三

年　　月代管費及租金補助申請清冊

媒合編號	出租						租約起迄日	代管服務費		承租(必填)					
	編號	所有權人姓名	出租物件地址	每月簽約租金				期數	每月簽約租金0.2個月（元）	編號	承租人				每月補助租金（元）
				金額（元）	期數（註3）	代收轉付日期					姓名	一般戶	弱勢戶1	弱勢戶2	

廠商簽章

註：

1. 出租人編號為受理申請之編號，承租人編號為受理申請之編號，媒合編號為媒合完成後所屬編號。
2. 承租人一般戶簽約月租金等於出租簽約月租金(即市價租金9折)，故租金補助為零元；弱勢戶(第1類、第2類)簽約月租金分別為出租市價月租金之7折、5折，故租金補助分別為市價月租金2折、4折。
3. 申請補助第2期至第12期費用，免檢附出租及承租雙方代理代管委託書影本及代管費補助申請書。

附件四

出租人租屋代管委託書

不動產所有權人/委託人：_____(以下簡稱甲方)

受託人：_____(以下簡稱乙方)

本委託書業已由甲方於中華民國_____年_____月_____日攜回審閱，並已充分了解本契約的所有條文。

甲方提供不動產予以乙方辦理106年度社會住宅包租代管試辦計畫，由乙方提供甲方代理管理(簡稱代管)之服務，於委託期間內甲方不得收回或另委託他人從事代管或代售，雙方基於誠信平等互惠原則，簽定下列條款並願共同遵行。

第一條：房屋所在地使用範圍(註：詳細屋況、設備以附件房屋設備點交單為憑。)

地址：　市　區　路街　段　巷　弄　號　棟 樓　室	
租金：　元/月	管理費：　元/月(□由租金內含 □承租人自付)
其他備註：	

第二條：委託期限

代理管理：自乙方完成租賃媒合後，依甲方與承租人簽定之租賃契約起始日起算共計_個月。

第三條：乙方服務項目

下列為乙方所提供的服務項目，亦為甲方授權乙方的項目。

1.代管服務：※出租時：代理與承租人簽定租屋契約、執行承租人遷入之屋況及設備點交。

※租賃期間：向承租人收取、催繳租金並匯入甲方之帳戶。

：屋況維護、屋內各項家具、家電、水電設備損壞叫修。

※契約終止：執行承租人遷出之屋況及設備點交。

：結算承租人應繳費用（水.電.瓦斯.管理等費用）。

※違約處理：處理承租人積欠租金、提前解約、不告而別以保障甲方權益。

：存證信函免費撰寫郵寄（不含法律訴訟服務）。

2.竊盜風險之歸屬：本合約為乙方代理甲方處理與承租人之權利與義務，非保全契約，故不負擔竊盜之風險。

3.**承租人積欠費用之處理**：如承租人於終止租約時發生①損壞房屋設備②提前終止租約需付違約金等情況，則由甲方決定是否依法向承租人求償，訴訟費用由甲方負責，乙方協助處理。

4.代收租金規定：

乙方每月將收到承租人的租金匯入甲方的帳戶。

如承租人拖延繳納，則按租屋契約相關規定處理以保障甲方權益。

第四條：與承租人訂立租屋契約之重要內容約定

1.租金：每月付款一次，採期初付款方式，如不足一個月以實際使用天數計算。

2.房屋或附屬設備修繕：

①房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由甲方負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或可歸責於乙方之事由者，不在此限。

②前項由甲方負責修繕者，如甲方未於乙方所定相當期限內修繕時，乙方得自行修繕並請求甲方償還其費用或於第三條約定之租金中扣除。

③房屋有改裝設施之必要，乙方應經甲方同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。

④前項情形乙方返還房屋時，□應負責回復原狀□現況返還□其他_____。

第五條：甲方義務或授權事項

1.甲方應提供**身分證影本**、**所有權狀影本**或**第一類建物謄本**等相關證明文件以證明產權所有。

甲方應提供存摺影本以利匯款給甲方使用。

2.為便於管理與顧及出租人、承租人公平性，甲方同意承租人之**租屋押金由乙方保管**。

3.為安全起見，本房屋如有裝設電話號碼，甲方應辦理暫停使用或移機。

4.為便於管理甲方房屋，本房屋若有辦理水電轉帳，甲方應辦理停止轉帳。

5.甲方如移轉租賃物所有權予他人者，應於租賃物所有權移轉原因發生日前告知乙方。

第六條：終止本契約・違約之約定

1.契約生效日之約定：本契約簽立完成則立即生效。

2.終止本契約之約定：甲方首次委託於乙方出租前，得隨時以書面通知乙方終止本契約，但如乙方已完成收定金或簽立租屋契約後，雙方不得片面主張終止本契約。

3.違約之約定：如因違約造成承租人損失，則由違約的一方依民法、本契約及租屋契約賠償承租人。

第七條：特別約定

1.甲乙雙方如有變更聯絡地址、電話、通訊方式、代理人、帳戶，須以書面・E-mail 或傳真通知另一方，避免影響自身的權益。

2.本契約如有未盡事項悉遵有關法令，並同意以本契約標的物所在之地方法院為本契約有關事項之管轄法院，本契約壹式兩份甲・乙雙方各執壹份為憑。

3.甲方已充份了解並同意本契約之所有條文一切的權利義務，甲方簽名：____。

第八條：其它約定

1.本房屋如有發生法院執行假扣押・查封或進行法拍程序時，乙方有權保留一個月租金，作為賠償承租人之用。

2.**『本人同意由受託人拍此標的物的照片作為廣告刊登使用。』**

（甲方）　　（乙方）

委 託 人：_____(簽章)　受託人：_____(簽章)

國民身分證統一編號：_____　統一編號：_____

通訊住址：_____　公司地址：_____

聯絡電話：_____　公司電話：_____

經紀人：_____(證照字號)

轉帳帳戶：_____銀行_____分行

戶　　名：_____(與委託人關係：_____) 帳　號：_____

中 華 民 國　　年　　月　　日

附件五

承租人租屋代管委託書

承租人＿＿＿＿＿＿（以下簡稱甲方）委託＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（以下簡稱乙方）從事租屋代理管理（簡稱代管）事宜，並基於誠信評等互惠原則同意下列條款：

第一條：租賃標的與約定

租屋所在地址	縣市　　區/鄉/鎮/市　　路/街　巷　弄　號　樓　室
每月租金金額	$　　/月　　(不含管理費$＿＿＿＿/月)
租賃契約期間	中華民國＿＿年＿＿月＿＿日 至＿＿年＿＿月＿＿日共計個＿＿月
承租人繳租金日	每月＿＿＿＿日前繳付當月租金

(詳細設備、屋況情形以租賃契約之約定為憑)

第二條：委託代理期限

自中華民國＿＿年＿＿月＿＿日起至＿＿年＿＿月＿＿日止，為期＿＿個月。

第三條：委託代理事項

下列為甲方授權乙方之代理事項：

1、修繕代理：租賃契約期間若有房屋修繕需求，甲方應主動通知乙方，以利乙方進行後續修繕通報事宜。

2、改裝協調：乙方如有改裝設施之必要，甲方應先告知乙方，並由乙方代為取得出租人之同意後方可施作，其費用之負擔，依租賃雙方個別約定行之。

3、糾紛調處：租賃雙方發生糾紛時，應接受乙方先行介入調處。

第四條：誠信原則

本約如有未盡事宜，雙方應本誠實信用原則，依租賃契約及民法等相關法令辦理。

第五條：其他約定事項

1、甲方應於約定期限日繳納租金，無法繳租時，應主動聯繫乙方，說明欠租原因及約定緩繳期限。

2、為保持租賃合約品質，**甲方不得拒絕乙方約定之訪視行程**。

3、因租期到期不再續租或欠租期滿遭催告而需搬遷時，甲方應配合返還租賃物，乙方並無義務協助找尋下個租處。

4、其他約定：

委託人（甲方）

姓名：　　（簽章）
國民身份證統一編號：
地址：
聯絡電話：

受委託人（乙方）

單位名稱：　　（簽章）
負責人：
統一編號：
地址：

中華民國　　年　　月　　日

承辦人員：

附件六

○○租屋服務事業　　年　月關懷訪視情形表

案件屬性 （包租/代管）	日 期	承租人 編號	姓名	性 別	訪視方式	服務事業紀錄摘要 （如電訪應含電話、家訪含地址）	待處理事項 （如是否須轉介服務）
					□電訪 □家訪 □其他		
					□電訪 □家訪 □其他		
					□電訪 □家訪 □其他		
					□電訪 □家訪 □其他		
					□電訪 □家訪 □其他		
					□電訪 □家訪 □其他		
					□電訪 □家訪 □其他		
					□電訪 □家訪 □其他		
					□電訪 □家訪 □其他		
					□電訪 □家訪 □其他		
					□電訪 □家訪 □其他		
					□電訪 □家訪 □其他		
					□電訪 □家訪 □其他		
					□電訪 □家訪 □其他		

業者填表人：

附件七

○○租屋服務事業　年　月轉介急難救助情形表

案件屬性 （包租/代管）	轉介日期	承租人編號	姓名	性別	急難救助原因	轉介單位

業者填表人：

附件八

○○租屋服務事業　　年　　月住宅修繕通報及溝通辦理情形表

案件屬性 (包租/代管)	媒合編號	報修日期	損壞項目	損壞原因	會勘日期	修繕日期	修繕紀錄

業者填表人：

附件九

○○租屋服務事業　　年　　月糾紛諮詢紀錄表

案件屬性(包租、代管或一般)	編號	諮詢日期	諮詢人		諮詢原因	內容摘要
			姓名	性別		

業者填表人：

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

規　定	說　明
一、為執行租屋服務事業認定及獎勵辦法(以下簡稱本辦法)所定，租屋服務事業辦理社會住宅相關承租民間住宅並轉租或媒合承出租作業事項，特訂定本注意事項。	本注意事項為提供各直轄市、縣(市)政府辦理社會住宅包租代管業務參考的行政指導原則。
二、出租人向租屋服務事業申請出租住宅時，應為出租住宅之所有權人(且為自然人或私法人)，其應備文件如下： (一)申請書(如附件一)。 (二)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、備妥所有權人證明文件及代理人國民身分證影本件提出申請。 (三)出租住宅之建築物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建築物登記資料，應符合下列情形之一： 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，依房屋稅單或稅捐單位證明文件	一、出租人應備之建築物相關證明文件，係參照「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」第十八條規定辦理。 二、規定申請出租住宅者，若因不可歸責之事由無法親自提出申請者，得由代理人備妥相關文件提出申請。 三、出租住宅之所有權人得為私法人，但屆時須由租屋服務事業向住宅所有權人說明，住宅法明定的租金收入綜合所得稅減免，只針對自然人，私法人之租金收入僅有免徵營業稅並無營利事業所得稅的減免規定。

得認定該建築物為住宅使用。 3. 非位於工業區或丁種建築用地之建築物，其主要用途登記為「商業用」、「辦公室」、「一般事務所」、「工商服務業」、「店鋪」或「零售業」，依房屋稅單或稅捐單位證明文件得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。	
三、出租人申請出租住宅時，若有提供不實資訊或違法出租之情事，租屋服務事業不予受理申請。	租屋服務事業不予受理出租人申請出租住宅之情形。
四、租屋服務事業應於受理出租人申請出租住宅案件後七日內完成文件審核，符合資格者，於七日內會同出租人進行屋況確認。 租屋服務事業進行屋況確認並確定承、出租後，其承租民間住宅並轉租案件，與出租人簽訂租賃契約之租金價格，應不超過市場租金價格八折訂定；租屋媒合案件之租金價格，應不超過市場租金價格九折訂定。	一、 為保障租屋服務事業、出租人及入住者三方權益，及為後續相關租金補助、服務費用補助計算依據，規定租屋服務事業於受理出租人申請出租住宅案件後須辦理屋況確認。 二、 並於確定承、出租後，就所簽訂之租賃契約規範其租金價格。

五、民眾向租屋服務事業申請承租住宅，應備文件如下： (一)申請書（如附件二)。 (二)申請人國民身分證影本。 (三)直轄市、縣(市)所定之入住資格文件。	因住宅為地方事務，且各直轄市、縣(市)所定入住者資格條件不一，為因地制宜，除申請書及申請人國民身分證影本須具備外，其餘申請文件依各直轄市、縣(市)規定辦理。
六、經由租屋服務事業承租民間住宅並轉租或媒合承、出租之案件，除符合直轄市、縣(市)所定資格者外，以未享有政府租金補貼，且未承租政府興辦之出租住宅為限。 前項申請者於申請時切結同意放棄已取得租金補貼或承租政府興建之國民住宅或社會住宅者，不在此限。	依據「一百零六年度社會住宅包租代管試辦計畫」規劃，經由租屋服務事業承租民間住宅並轉租或媒合承、出租之案件，基於政府資源有限，不重複補貼原則，配合現行政府相關租金補貼措施或承租政府興辦之出租住宅，爰規定租屋服務事業不得受理已享有上述相關租屋協助者，但如申請時切結放棄者，租屋服務事業應予受理。
七、租屋服務事業於受理申請案件後，對於文件不齊應為補正者，應一次通知限期補正；逾期不補正或仍不符相關規定者，不予受理。	申請案件相關文件不齊之補正規定。
八、承租民間住宅並轉租案件租屋服務事業與出租人簽訂之租賃契約年限為三年，與入住者簽訂之租賃契約年限至少一年；租屋媒合案件出租人與承租人簽訂之租賃契約年限至少為一年。	因承租民間住宅並轉租案件保障出租人於租屋期間皆能收到租金，且為利租屋服務事業轉租及管理，規定與出租人簽訂之租賃契約年限為三年，但與入住者簽訂之租賃契約不在此限；租屋媒合案件規定之租賃契約年限為一年。

九、承租民間住宅並轉租案件之入住者，經直轄市、縣（市）主管機關審核通過，屬一定所得以下之一般戶，以不超過市場租金價格八折承租；經濟、社會弱勢戶再以一定所得區分，第一類以不超過市場租金七折承租、第二類以不超過市場租金五折承租。 租屋媒合案件之入住者，經直轄市、縣（市）主管機關審核通過，屬一定所得以下之一般戶，以不超過市場租金價格九折承租；經濟、社會弱勢戶再以一定所得區分，第一類以不超過市場租金七折承租、第二類以不超過市場租金五折承租。 承、出租之租金差額，入住者填具租金補助費申請書(如附件三)，由直轄市、縣（市）主管機關每月撥款予租屋服務事業，再併同入住者繳納之租金，撥款予出租人。	一、依據「一百零六年度社會住宅包租代管試辦計畫」規劃，依據入住者之資格，區分一般戶及弱勢戶，以不同租金折數承租住宅，即由政府給予不同等級的租金補助，以協助弱勢族群租屋。 二、租金及租金補助，由入住者繳納及直轄市、縣（市）主管機關撥款予租屋服務事業，並由租屋服務事業撥款予出租人。
十、租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租案件，與入住者簽訂之租賃契約得辦理公證。 租屋服務事業辦理租屋媒合案件，得辦理公證。 前二項公證其公證書應載明逕受強制執行，公證費補助由租	一、 因租賃契約公證所產生之強制效力，始於租賃契約結束之後，若承租人於租賃期間積欠租金，則無法依公證法辦理強制執行，而須於契約期限屆滿後方可進行強制執行，恐影響包租代管試辦計畫執行成效，故不強制規定租屋媒合案件或承租民間住宅並轉租案件

屋服務事業於案件簽訂租賃契約後，檢附公證費申請書(如附件四、附件五)相關文件向直轄市、縣(市)主管機關提出申請。	須辦理公證。 二、 公證費之收取依司法院訂定之公證費用標準表辦理。
十一、租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租之案件，與住宅所有權人簽訂租賃契約後，由租屋服務事業協助住宅所有權人與保險業者簽訂居家安全相關保險契約。 住宅所有權人於簽訂保險契約後，由租屋服務事業協助填具居家安全相關保險費申請書(如附件六)後，並檢附保險單影本、收據及住宅所有權人存摺影本，由租屋服務事業協助向直轄市、縣(市)主管機關申請居家安全相關保險費補助，補助保險費最高為每年每處三千五百元。 保險業者基於業務自主、成本考量及契約自主，是否核保、保險額度，由住宅所有權人與保險業者協議定之。	依據「一百零六年度社會住宅包租代管試辦計畫」規劃，出租人與租屋服務事業簽訂租賃契約後，政府提供居家安全保險費補助優惠，該相關保險含住宅火災及地震基本保險、特殊事故致房屋跌價保障險，規劃保費最高為每年每處三千五百元，以增加出租人參與意願。
十二、受保險補助之住宅所有權人有下列情事之一時，承辦本保險之保險業應將自事實發生之日起已撥付之保險補助費，返還直轄市、縣(市)主管機關： (一)經查申報資料有虛偽情事。 (二)與租屋服務事業轉租之租	規定應返還已撥付之保險補助費情形。

賃契約承租人具有直系親屬關係。 (三)停止出租。	
十三、租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承、出及代管管理，得申請住宅出租修繕費用獎勵，其住宅每處每年以實際修繕金額核計，最高獎勵新臺幣一萬元，並得逐年申請住宅出租修繕費用獎勵至租賃契約終止日止，最多申請至新台幣三萬元，經直轄市、縣(市)主管機關審核通過後，撥付予由租屋服務事業。 住宅出租之租期未達一年者，住宅出租修繕費用獎勵按月數比率核給；最後出租當月日數達十五日者，以一個月計算，未達十五日者，不予計算。	一、 為獎勵出租人參與政府住宅租賃協助及社會住宅措施，規定出租人於簽訂契約後，得申請住宅出租修繕費用獎勵。 二、 根據以往辦理租屋服務平臺經驗，參與租屋媒合案件或承租民間住宅並轉租案件之住宅，可能多為較老舊且亟待修繕之住宅，待租期長，故規定出租人申請住宅出租修繕費用獎勵時，須檢附之修繕證明文件為租賃期間或租賃前一年之資料皆可。
十四、租屋服務事業檢具下列文件向直轄市、縣市政府申請住宅出租修繕費用獎勵： (一)住宅修繕申請書(如附件七)。 (二)住宅所有權人修繕同意書。 (三)租賃契約影本。 (四)修繕後之照片。 (五)修繕住宅之原始憑證(統一發票或收據)正本。 前項撥付住宅修繕費用後，	一、租屋服務事業申請住宅出租修繕費用獎勵須提出租相關證明文件。 二、出租人提供承租人使用的設施設備項目，應在正常使用或自然因素情形下損壞者得申請獎勵修繕項目，例如：門鎖(遭竊盜被破壞)、家電(電視、冰箱、冷氣、洗衣機、抽油煙機)、家具(床、衣櫥、書桌、茶几、沙發)等相關設施設備。 三、 修繕住宅貸款利息及簡易修

租期未屆滿終止租賃契約或停止租賃住宅者，經查證可歸責於租屋服務事業之事由，直轄市、縣(市)主管機關應追繳自租賃契約終止日起或停止租賃住宅之日起溢領之修繕獎勵費用。 申請第一項住宅出租修繕費用獎勵之設施設備項目，應為出租人提供出租住宅必要之設施設備，或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所定修繕設施設備項目規定，但排除該條第二項限制。	繕住宅費用補貼辦法第八條規定為：「申請修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼者，得修繕之設施設備項目如下：一、屋頂防水、排水及隔熱。二、外牆防水及面材整修。三、衛生設備。四、一般照明設備。五、無障礙設施設備。六、分間牆、天花板及地板整修。七、給水、排水管線。八、電氣管線。九、燃氣設備之供氣、排煙管線。十、空氣調節及通風設備之風管、風口及電氣管線。前項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。申請修繕之設施設備項目不得影響建築物結構安全，或違反建築法、消防法等公共安全相關規定。」 四、惟實務上依據辦理租屋服務平臺經驗，如出租住宅為公寓大廈頂樓，出租人亦確有修繕屋頂防水、排水及隔熱需求，依前開辦法第八條第二項規定卻無法提出修繕，故本次排除該條第二項規定限制。
十五、租屋服務事業依據本法第十九條第一項第六款媒合承、出租雙方及代為管理者，其	為提升租屋服務事業服務機制，依據本法第十九條第一項第六款租屋服務事業媒合承、出租雙方及代為

入住者因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金者，得檢具事實證明文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請代為墊付租金予出租人。 前項無力支付租金認定，由直轄市、縣（市）主管機關會同社政主管機關評估認定。 經評估認定符合第一項申請條件者，應與直轄市、縣（市）主管機關簽訂還款計畫，直轄市、縣（市）主管機關審核通過後，由租屋服務事業於租賃期限內代為墊付租金最多不得超過三個月，並以一次為限。 直轄市、縣（市）主管機關對於未依還款計畫積欠墊付租金之入住者，依相關法令規定程序催收之。	管理者，入住者得申請代墊租金。說明如下： 一、 考量出租人對住宅出租予符合資格者，租金收入不確定性之疑慮，致出租意願低落。故協助入住者在租賃期間，如非屬惡意欠繳租金，係因緊急事由，致生活陷於困境，暫時無力支付租金者，得申請代墊租金。 二、 在代墊租金之緩衝期間內，經直轄市、縣（市）主管機關評估，依其還款計畫確有困難者，可儘早通報社政單位介入處理，尋求其他救濟途徑，並保障出租人的權益。 三、 基於上述原因，採「救急不救窮」精神，爰明定政府得以酌予代墊租金予出租人最多不得超過三個月，以保障出租人在一定期限內之租金收入及協助入住者渡過危機。 四、 入住者因緊急事由是否無力支付租金之評估認定，得參照直轄市、縣（市）政府依社會救助法第二十三條，訂定之急難救助辦法，申請急難扶助之情事(條件)辦理。 五、 入住者未依還款計畫歸還積欠墊付租金者，直轄市、縣

	（市）主管機關依下列規定程序催收之： (一)催告限期繳納。 (二)聲請法院發支付命令或依法起訴。 (三)聲請法院強制執行。
十六、承租人符合規定者，得檢具下列文件，向租屋服務事業申請代墊租金： (一)代墊租金申請書(如附件八)。 (二)承租人國民身分證影本。 (三)租賃契約書影本。 (四)因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金之事實證明文件。 (五)出租人存摺封面影本。出租人遭強制執行或因其他因素致帳戶無法使用者，得由出租人填具切結書，切結同意將代墊租金按月撥入其指定之帳戶。 租屋服務事業應將前項資料函送直轄市、縣(市)主管機關審查。	一、申請代墊租金應備文件。 二、代墊租金審查排序依據。
十七、經評估認定符合第十九點規定之承租人，應依同點第三項規定應與直轄市、縣(市)主管機關簽訂還款計畫（如附件九），並於代墊租金期滿後次月起，	代墊租金還款方式及還款期限。

視承租人之經濟狀況以一次付清或分期償還方式辦理；分期償還之代墊租金不予計算利息。 前項代墊租金還款期限，最多不得超過一年。	
十八、代墊租金額度應依第十九點規定辦理，並依租賃契約規定繳納之擔保金抵扣租金後之次月起，始得撥付予出租人。	規定代墊租金額度，應依租賃契約規定繳納之押金已抵扣租金後之次月起撥付。
十九、有下列情形之一者，自事實發生日起停止代墊租金： (一)停止租賃住宅。 (二)經查申報資料有虛偽情事。 (三)出租人與租賃契約之承租人具有直系親屬關係。 停止代墊租金後，溢領該墊付租金，其為前項第一款情形者，應按該月之日數比率返還其溢領金額；其為前項第二款至第四款情形之一者，應追繳其已接受之代墊租金金額。	規定停止代墊租金之情形。
二十、經租屋服務事業媒合之租屋案件，承租雙方得申請代管服務，並檢附下列文件辦理： (一)出租人：租屋代管委託書。 (二)入住者：租屋代理委託書。	考量代管服務須經出租及承租雙方同意始得辦理，非強制性服務項目。

附件一

收件日期	年　月　日
收件編號	

____年度出租人出租住宅申請書

本人_____向_____租屋服務事業申請出租，願遵守下列事項：

一、本人瞭解按稅捐稽徵法第二十三條及第三十條規定，稅捐稽徵機關或財政部賦稅署為調查課稅需要，得向有關機關要求提示有關文件，直轄市、縣(市)主管機關不得拒絕提供租賃契約資料。

二、本人瞭解按住宅法第二十二條及第二十三條規定，□同意□不同意申請地價稅、房屋稅及綜合所得稅稅賦減免；地價稅、房屋稅減免應視地方政府自治條例訂定期間起算。

三、本人欲提供住宅□出租予租屋服務事業再轉租，或□經由租屋服務事業協助出租予符合一定資格者。

四、本人所有住宅出租予租屋服務事業或經該租屋服務事業協助媒合出租予符合一定資格者之□開發費或□媒合費，及其出租期間租屋服務事業租屋管理工作之□代管費等費用，由政府補助撥付予該租屋服務事業專戶。

出租人簽名或蓋章：_____申請日期：中華民國_____年____月____日

一、出租人基本資料

出租人姓名		性別	□男 □女	出生年月日	年　月　日
國民身分證統一編號				戶口名簿戶號	
電　話	日			手機	
	夜			電子信箱	
戶籍地址	縣市　鄉鎮市區　村里　街路　段　巷　弄　號　樓　之				
通訊地址	□同戶籍地址	縣市　鄉鎮市區　村里　街路　段　巷　弄　號　樓　之			
代理人姓名： (無代理人免填)		電話：		手機：	

註：民眾申請資料須依個人資料保護法處理。

(私法人)

名　稱		代表人	
統一編號		電　話	
法人住所	縣市　鄉鎮市區　村里　街路　段　巷　弄　號　樓　之		
代理人姓名： (無代理人免填)		電話	手機：

二、出租房屋基本資料

*為必填資料

*地址			
*建物坐落	縣　　鄉鎮 市　　市區　　段　　小段　　地號		建號
*格局	□雅房 □套房 □2房 □三房以上	*房屋類型	□公寓 □電梯大樓 □透天厝 □平房
屋齡		*樓層	第_____層/共_____層
*隔間	/房 /廳 /衛	隔間材質	
*權狀坪數	坪	*實際使用坪數	坪
*租金	元	*押金	□_____個月(以每月租金金額計算) □_____元
議價	□可 □否	管理費	內含 每月：　元/每坪：　元
*電費	□內含 □不含		不含 每月：　元/每坪：　元
炊煮	□可 □否	*水費	□內含 □不含
車位	□內含 □不含	無障礙	□有 □無
提供設備	□電視 □冰箱 □有線電視（第四臺） □冷氣 □熱水器 □網際網路 □洗衣機 □天然瓦斯 □床 □衣櫃 □其他_____ (可複選)		
*門禁管理	□無 □有 □管理員 □ 刷卡門禁 □其他_____ (可複選)		
*其他	(委託期間、提供照片圖檔)		

三、收件租屋服務事業

事業名稱			
事業服務人員			
聯絡電話		傳真	
事業住址			

四、檢附文件及申請條件之查核(紅色欄出租人及代理人免填)

檢附文件	審核	
	已檢附	需補件
1.國民身分證影本。		
2.私法人登記證明文件及其代表人之資格證明。		
3.刊登出租住宅之建物登記第一類謄本、建物權狀影本、建築使用執照影本或測量成果圖影本等資料，應符合下列情形之一： (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，依房屋稅單或稅捐單位證明文件得認定該建築物為住宅使用。 (3)非位於工業區或丁種建築用地之建築物，其主要用途登記為「商業用」、「辦公室」、「一般事務所」、「工商服務業」、「店鋪」或「零售業」，依房屋稅單或稅捐單位證明文件得認定該建築物為住宅使用。 (4)不符合前三款規定，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。		
4.代理人國民身分證影本。		
5.授權書。		

註：無代理人者無須提供第4項及第5項資料。

事業審查

審查人：_____　　建檔人：12　　覆核人：_____

附件二

收件日期	年　月　日
收件編號	

____年度民眾承租住宅申請書

本人_____向_____租屋服務事業申請承租住宅，願遵守下列事項：

一、本人瞭解按稅捐稽徵法第二十三條及第三十條規定，稅捐稽徵機關或財政部賦稅署為調查課稅需要，得向有關機關要求提示有關文件，直轄市、縣(市)主管機關不得拒絕提供租賃契約資料。

二、本人欲承租□租屋服務事業轉租之住宅，或□經由租屋服務事業協助出租之住宅。

三、本人於□承租租屋服務事業轉租之住宅期間，或□承租經由租屋服務事業協助媒合出租之住宅期間，委託租屋服務事業辦理租屋管理事項之□包管費(補助最高每月簽約月租金金額百分之二十五)，或□代管費(補助最高每月簽約月租金金額百分之二十)等費用；由政府補助撥付予該租屋服務事業專戶。

承租人簽名或蓋章：_____申請日期：中華民國_____年____月____日

一、承租人基本資料

承租人姓名		性別	□男 □女	出生年月日	年　月　日
國民身分證統一編號				戶口名簿戶號	
電　話	日			手機	
	夜			電子信箱	
承租人及其家庭成員資格(由縣市政府自行訂定)	□一般戶 □未設籍當地且在該地區就學就業者 □其他		□第一類弱勢戶		□第二類弱勢戶
戶籍地址	縣　鄉鎮　村　街　段　巷　弄　號　樓　之 市　市區　里　路				
通訊地址	□同戶籍地址	縣　鄉鎮　村　街　段　巷　弄　號　樓　之 市　市區　里　路			
承租人及家庭成員其是否領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或承租右列住宅	□是 □_____年度租金補貼 □否 □_____年度低收入戶及中低收入戶租金補貼 □_____年度身心障礙者房屋租金補貼 □_____年度依其他法令相關租金補貼規定之租金補貼 □_____縣市承租政府興建之國民住宅或社會住宅。				
代理人姓名： (無代理人免填)		電話：		手機：	

二、承租人及其家庭成員基本資料

姓名	國民身分證統一編號	稱謂	性別		是否具備下列條件（可複選，需檢附證明文件佐證）												申請人設籍	申請人未設籍	未設籍當地且在該地區就學就業者
			男	女	低收入戶	中低收入戶	特殊遇庭需得特境家（取特境家扶公文）	【限申請人】安教機或養庭束置法於置養構寄家結安無返家，未滿25歲	【限申請人】65歲以上	家暴或侵之害及子受庭力性害受者其女	心礙者（分、、、重身障 輕中重極度）	染類疫乏毒或患天疫乏候者感人免缺病者罹後免缺症群	原住民	災民	遊民	【限申請人】育有未成年子女同戶籍、未滿20歲之子女，請勾選	與申請人設籍之家庭成員	實際居住之家庭成員	
		本人																	

註：民眾申請資料須依個人資料保護法處理。

三、與申請人或配偶未同戶籍之未成年子女(限20歲以下):

與申請人或配偶未同戶籍之子女（_____人）;【申請人育有未成年子女共_____人】												
未成年子女姓名	稱謂	國民身分證統一編號										出生年月日

四、持有面積未滿40平方公尺之共有住宅清單

（註：家庭成員個別持有面積未滿 40 平方公尺之共有住宅且家庭成員戶籍未設於該處者才需填寫；若無者，免填）

序號	持有者	座落縣市	地段	建號	持分	持分面積（平方公尺）	地址	家庭成員是否設籍於該處（請勾選）	
								是	否
1									

序號	持有者	座落縣市	地段	建號	持分	持分面積(平方公尺)	地址	家庭成員是否設籍於該處(請勾選)	
								是	否
2									
3									
合計									

五、承租房屋基本需求

區位	縣　　鄉鎮　　村　　街　　段 市　　市區　　里　　路				
格局	□ 雅房 □ 套房 □ 二房 □ 三房以上			房屋類型	□ 公寓 □電梯大樓 □ 透天厝 □平房
實際使用坪數	坪	樓層	第　層	隔間	/房　/廳　/衛
門禁需求	□要 / □不需要 / □不一定			租金	元
提供設備	□電視 □冰箱 □有線電視（第四臺） □冷氣 □熱水器 □網際網路 □洗衣機 □天然瓦斯 □床 □衣櫃 □其他_____(可複選)				

六、收件租屋服務事業(由事業務人員填寫)

事業名稱			
事業服務人員			
聯絡電話		傳真	
事業住址			

七、檢附文件及申請條件之查核(紅色欄承租人及代理人免填)

檢附文件	政府審核	
	已檢附	需補件
1.承租人國民身分證影本。		
2.各直轄市、縣(市)所定之入住資格文件。		

事業審查

審查人：_____　　建檔人：_____　　覆核人：_____

直轄市、縣(市)政府審查

審查人：_____　　科、課長：_____　　局、處長：_____

附件三

出租人編號：
承租人編號：

租金補助費申請書

申請人　　於中華民國　　年　月　日至　　年　月　　日止共計　　個月，委託　　租屋服務事業代理申請每月租金補助新臺幣　　元，並代理申請人向　　縣(市)政府領受補助存入該租屋服務事業專戶，視同申請人已領到該補助款無誤，特立補助申請書如上。

此致

縣(市)政府

承租人：　　(簽名或蓋章)

國民身分證統一編號：

住址：

電話：

租屋服務事業名稱：　　(簽名或蓋章)

負責人：

地址：

聯絡人：

電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件四

出租人編號：
承租人編號：

包租公證費申請書

申請人　　於中華民國　年　月　日委託租屋服務事業代理申請公證費補助新臺幣　　元，並代理申請人向　　縣(市)政府領受補助存入該租屋服務事業專戶，視同申請人已領到該補助款無誤，特立補助申請書如上。

此致

縣(市)政府

承租人：　　(簽名或蓋章)

國民身分證統一編號：

住址：

電話：

出租人　　(簽名或蓋章)

租屋服務事業名稱：

負責人：

地址：

聯絡人：

電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件五

出租人編號：
承租人編號：

代管公證費申請書

申請人(出租人)

(承租人)　　於中華民國　年　月　日委託租屋服務事業代理申請公證費補助新臺幣　　元，並代理申請人向　　縣(市)政府領受補助存入該租屋服務事業專戶，視同申請人已領到該補助款無誤，特立補助申請書如上。

此致

縣(市)政府

出租人：　　(簽名或蓋章)

統一編號：

住址：

電話：

承租人：　　(簽名或蓋章)

國民身分證統一編號：

住址：

電話：

租屋服務事業名稱：　　(簽名或蓋章)

負責人：

地址：

聯絡人：

電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

出租人編號：
承租人編號：

附件六

居家安全相關保險費申請書

申請人　　申請居家安全相關保險費用補助計新臺幣　　元，並請　　縣(市)政府將該項補助款匯入申請人轉帳帳戶：＿＿＿＿＿銀行(郵局)＿＿＿＿分行，戶名：＿＿＿＿＿＿，帳　號：＿＿＿＿＿＿＿＿。

特立補助申請書如上。

此致

縣(市)政府

出租人：　　(簽名或蓋章)

統一編號：

住址：

電話：

承租人　　(簽名或蓋章)

租屋服務事業名稱：

負責人：

地址：

聯絡人：

電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件七

收件日期	年 月 日
收件編號	

年度出租人住宅修繕申請書

本人＿＿＿＿＿＿＿＿向＿＿＿＿＿＿租屋服務事業申請住宅出租修繕費用獎勵，願遵守下列事項：

本人已詳閱「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作業須知」（以下簡稱本須知）內容，願遵守一切規定，並保證本人以下所填寫資料及檢附文件正確無誤，如有不實而違反相關規定情事，願接受貴府主管機關駁回或糾正申請案，並負法律責任。本案各項條件均以申請日之狀況為審查依據。

一、本人如違反本須知而溢領住宅出租修繕費用獎勵，願依規定返還溢領金額。

二、本人瞭解按稅捐稽徵法第二十三條及第三十條規定，稅捐稽徵機關或財政部賦稅署為調查課稅需要，得向有關機關要求提示有關文件，直轄市、縣(市)主管機關不得拒絕提供租賃契約資料。

出租人簽名或蓋章：＿＿＿＿＿＿　　申請日期：中華民國＿＿年＿＿月＿＿日

一、出租人基本資料

※姓名		性別	□男□女	出生年月日	年 月 日
※國民身分證統一編號				※公益出租人核定函編號	
電 話	日			手 機	
	夜			電子信箱	
戶籍地址	縣 鄉鎮 村 街 段 巷 弄 號 樓之 市 市區 里 路				
通訊地址	□同戶籍地址	縣 鄉鎮 村 街 段 巷 弄 號 樓之 市 市區 里 路			
代理人姓名： （無代理人免填）		電話：		手機：	

二、出租修繕住宅基本資料

出租住宅地址	（請與租賃契約相同）
租 期	中華民國 年 月 日至中華民國 年 月 日 （請與租賃契約相同）

修繕補助申請金額	本年度計畫本次申請金額：新台幣＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 已領修繕金額：新台幣＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿	
修繕項目（可複選）	□屋頂防水、排水及隔熱	□無障礙設施設備
	□外牆防水及面材整修	□分間牆、天花板及地板整修
	□衛生設備	□給水、排水管線
	□一般照明設備	□燃氣設備之供氣、排煙管線
	□電氣管線	□空氣調節及通風設備之風管、風口　及電氣管線
	□出租人提供出租住宅必要之設施設備	
	註：申請修繕之設施設備項目不得影響建築物結構安全，或違反建築法、消防法等公共安全相關規定。	

三、收件租屋服務事業

事業名稱			
事業服務人員			
聯絡電話		傳真	
事業住址			

四、檢附文件及申請條件之查核(紅色欄出租人及代理人免填)

檢附文件	審核	
	已檢附	需補件
1.修繕後之照片。		
2.修繕住宅之原始憑證（統一發票或收據）。		
3.存摺封面影本。		
4.代理人國民身分證影本		
5.授權書。		

註：無代理人者無須提供第五項及第六項資料。

審查人：＿＿＿＿＿＿　科、課長：＿＿＿＿＿＿　局、處長：＿＿＿＿＿＿

附件八

年度承租人代墊租金申請書

收件日期	年　月　日
收件編號	

本人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿向＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿市縣(市)主管機關申請代墊租金予出租人，願遵守下列事項：

本人已詳閱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作須知（以下簡稱本須知）內容，願遵守一切規定，並保證本人以下所填寫資料及檢附文件正確無誤，如有不實而違反相關規定情事，願接受貴府主管機關駁回或糾正申請案，並負法律責任。本案各項條件均以申請日之狀況為審查依據。

一、本人如違反本須知而溢領代墊租金，願依規定返還溢領金額。

二、本人瞭解按稅捐稽徵法第二十三條及第三十條規定，稅捐稽徵機關或財政部賦稅署為調查課稅需要，得向有關機關要求提示有關文件，直轄市、縣(市)主管機關不得拒絕提供租賃契約資料。

三、本代墊租金經查核不符合資格即停止代墊租金。

四、代墊租金若採分期償還方式者，一期未還即視為全部到期。

承租人簽名或蓋章：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿申請日期：中華民國＿＿年＿＿月＿＿日

一、承租人基本資料

承租人姓名		性別	□男　□女	出生年月日	年　月　日
國民身分證統一編號				戶口名簿戶號	
電　話	日		手機		
	夜				
戶籍地址	縣市　鄉鎮市區　村里　街路　段　巷　弄　號　樓之				
通訊地址	□同戶籍地址	縣市　鄉鎮市區　村里　街路　段　巷　弄　號　樓之			
租賃住宅地址	□同戶籍地址	縣市　鄉鎮市區　村里　街路　段　巷　弄　號　樓之			
承租人租金	每月租金＿＿＿＿＿＿元。 每月租金補助＿＿＿＿＿＿元。 □依其他法令相關租金補貼規定之租金補貼，每月補貼＿＿＿＿＿＿元。				

出租人姓名	

二、收件租屋服務事業(由租屋服務人員填寫)

租屋服務事業名稱			
租屋事業服務人員			
聯絡電話		傳真	
租屋服務事住址			

三、代墊租金申請

每月租金金額	
申請代墊月數	□1 個月　□2 個月　□3 個月
還款計畫(註)	□一次付清　□分期償還：□1 個月 1 期　□2 個月 1 期(□單月□雙月)
租賃契約是否載明擔保金	□無 □有　□_____個月(以每月租金金額計算)　□_____元
擔保金是否已抵扣租金	□無　□有_____個月

註：本還款計畫一期未還，視為全部到期。

四、檢附文件及申請條件之查核(紅色欄承租人免填)

檢附文件	政府審核	
	已檢附	需補件
1.承租人國民身分證影本。		
2.出租人之存摺封面影本。		
4.因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金，應檢附之事實證明文件。		
申請條件	**符合**	**不符合**
1.是否承租「租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合出租及其服務作業須知」規定之住宅。		
2.是否依「租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合出租及其服務作業須知」由直轄市、縣(市)主管機關會同社政主管機關評估認定因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金者之認定者。		

審查人：_____　科、課長：_____　局、處長：_____

附件九

還　款　計　畫　書

承租人　　（以下簡稱本人）茲依「**租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合出租及其服務作業須知**」，向　　縣（市）政府（以下簡稱貴府）申請租金代墊款項新臺幣　萬　仟　佰　拾　元整，切結下列事項：

一、若本人有下列情形之一者，經查屬實，願立即返還所有代墊金額，且貴府有權拒絕受理本人之一切要求。

（一）停止租賃住宅。

（二）經查申報資料有虛偽情事。

（三）出租人為自然人與租賃契約之承租人具有直系親屬關係。

二、本人願於貴府代墊租金期滿後次月起，以下列方式償還：

□『一次付清』：於民國　年　月　日前，償還租金代墊金額新臺幣　萬　仟　佰　拾　元整。

□『分期償還』：分期償還代墊租金金額計新臺幣　萬　仟　佰　拾　元整，分＿＿期歸還（償還期限不超過一年）。

第一期款於民國　年　月　日支付新臺幣　萬　仟

佰　拾　元整。

第二期款至第　期款自民國　年　月　日起至　年　月　日止，□每月(或□單月、□雙月)支付新臺幣　萬　仟　佰　拾　元整，其中一期逾期未繳即視為全部到期。

三、本人願意遵守「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作業須知」之規定，若有延遲或未償還代墊租金之情事，本人願負一切法律責任。

此致

縣(市)政府

承租人：

國民身分證統一編號：

地址：

聯絡電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

（房東版）

社會住宅包租租賃契約
契約書範例

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

立契約書人承租人　(租屋服務事業)，出租人　(為所有權人及代理人)，茲參加政府社會住宅包租代管計畫，為房屋租賃及管理事宜，同意並簽訂本契約條款如下：

第一條 房屋租賃及管理標的

一、房屋標示：

(一)門牌__縣(市)__鄉（鎮、市、區）__街（路）__段__巷__弄__號__樓(基地坐落__段__小段__地號。)。

(二)專有部分建號__，權利範圍___，面積共計__平方公尺。

1. 主建物面積：

__層__平方公尺，__層__平方公尺，__層__平方公尺共 計__平方公尺，用途__。

2. 附屬建物用途__，面積__平方公尺。

(三)共有部分建號_____，權利範圍_____，持分面積_____平方公尺。

(四)□有□無設定他項權利，若有，權利種類：_____。

(五)□有□無查封登記。

二、租賃及管理範圍：

(一)房屋□全部□部分：第__層□房間___間□第__室，面積__平方公尺(如「房屋位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。

(二)車位：

1. 車位種類及編號：

地上(下）第__層□平面式停車位□機械式停車位，編號第__號車位__個。

2. 使用時間：

□全日□日間□夜間□其他___。(如無則免填)

(三)租賃附屬設備：

□有□無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如後附房屋租賃標的現況確認書。

(四)其他：___。

第二條 租賃期間

租賃期限計叁年。自民國_____年_____月_____日起至民國_____年_____月日止。

第三條 租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣(下同)___元整，每期應繳納___個月租金，並於每□月□期__日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人亦不得任意要求調整租金。

租金支付方式：□現金繳付□轉帳繳付：金融機構：____，戶名：____，帳號：____。□其他：____。本帳戶與出租人的關係：_____

第四條 擔保金（押金）約定及返還

擔保金（押金）由租賃雙方約定為___個月租金，金額為___元整(最高不得超過二個月房屋租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。

前項擔保金（押金)，除有第十一條第三項、第十二條第四項及第十六條第二項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還之。

第五條 租賃期間相關費用之支付

租賃期間，使用房屋所生之相關費用：

一、管理費：

□由出租人負擔。

□由承租人負擔。

房屋每月____元整。
停車位每月_____元整。
租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。

□其他：_____。

二、水費：

□由出租人負擔。
□由承租人負擔。
□其他：_____。(例如每度__元整)

三、電費：

□由出租人負擔。
□由承租人負擔。
□其他：_____。(例如每度__元整)

四、瓦斯費：

□由出租人負擔。
□由承租人負擔。
□其他：_____。

五、其他費用及其支付方式：_____

第六條 稅費負擔之約定

本租賃契約有關稅費、代辦費，依下列約定辦理：

一、房屋稅、地價稅及銀錢收據之印花稅由出租人負擔。

二、簽約代辦費_____元

□由出租人負擔。
□由承租人負擔。
□由租賃雙方平均負擔。
□其他：_____。

三、公證費_____元

□由出租人負擔。
□由承租人負擔。
□由租賃雙方平均負擔。
□其他：_____。

四、公證代辦費_____ 元

□由出租人負擔。
□由承租人負擔。
□由租賃雙方平均負擔。
□其他：_____。

五、其他稅費及其支付方式：_____。

第七條 使用房屋之限制

本房屋係供住宅使用。非經出租人同意，不得變更用途。

承租人同意遵守住戶規約，不得違法使用，或存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全。

出租人□同意□不同意承租人將本房屋之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人，且他人及其同住家庭成員亦得遷入戶籍，但租期屆滿或租賃契約終止時應遷出戶籍。

前項出租人同意轉租者，承租人應提示出租人同意轉租之證明文件。

第八條 修繕及改裝

房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於第三條約定之租金中扣除。

房屋有改裝設施之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。

前項情形承租人返還房屋時，□應負責回復原狀□現況返還□其他_____。

第九條 承租人之責任

承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依房屋之性質使用、收益，致房屋有毀損或滅失者，不在此限。

第十條 房屋部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致房屋之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

第十一條 提前終止租約

本契約於期限屆滿前，租賃雙方□得□不得終止租約。

依約定得終止租約者，租賃之一方應於□一個月前□__個月前通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方___個月(最高不得超過一個月)租金額之違約金。

前項承租人應賠償之違約金得由第四條之擔保金(押金)中扣抵。

租期屆滿前，依第二項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

第十二條 房屋之返還

租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人。

前項房屋之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及設備之點交手續。租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。

承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍(未足一個月者，以日租金折算)之違約金至返還為止。

前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由第四條之擔保金(押金)中扣抵。

第十三條 房屋所有權之讓與

出租人於房屋交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。

前項情形，出租人應移交擔保金（押金）及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。

本契約如未經公證，其期限逾五年或未定期限者，不適用前二項之約定。

第十四條 出租人終止租約

承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：

一、遲付租金之總額達二個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。

二、違反第七條規定而為使用。

三、違反第八條第三項規定而為使用。

四、積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。

第十五條 承租人終止租約

出租人有下列情形之一者，承租人得終止租約：

一、房屋損害而有修繕之必要時，其應由出租人負責修繕者，經承租人定相當期限催告，仍未修繕完畢。

二、有第十條規定之情形，減少租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的。

三、房屋有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵時。

第十六條 遺留物之處理

租期屆滿或租賃契約終止後，承租人之遺留物依下列方式處理：

一、承租人返還房屋時，任由出租人處理。

二、承租人未返還房屋時，經出租人定相當期限催告搬離仍不搬離時，視為廢棄物任由出租人處理。

前項遺留物處理所需費用，由擔保金(押金)先行扣抵，如有不足，出租人得向承租人請求給付不足之費用。

第十七條 通知送達及寄送

除本契約另有約定外，出租人與承租人雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準；並得以□電子郵件□簡訊□其他__方式為之(無約定通知方式者，應以郵寄為之)；如因地址變更未通知他方或因__，致通知無法到達時(包括拒收)，以他方第一次郵遞或通知之日期推定為到達日。

第十八條 疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於承租人之解釋。

第十九條 其他約定

本契約雙方同意□辦理公證□不辦理公證。

本契約經辦理公證者，租賃雙方□不同意；□同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：

□一、承租人如於租期屆滿後不返還房屋。

□二、承租人未依約給付之欠繳租金、出租人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。

□三、出租人如於租期屆滿或租賃契約終止時，應返還之全部或一部擔保金（押金）。

公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第__款之效力及於保證人。

第二十條 爭議處理

因本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：

一、向房屋所在地之直轄市、縣（市）不動產糾紛調處委員會申請調處。

二、向鄉鎮市(區)調解委員會申請調解。

三、向房屋所在地之法院聲請調解或進行訴訟。

第二十一條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，雙方各執一份契約正本。

本契約相關附件視為本契約之一部分。

本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

第二十二條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

附件

□建物所有權狀影本
□使用執照影本
□雙方身分證影本
□保證人身分證影本
□授權代理人簽約同意書
□房屋租賃標的現況確認書
□附屬設備清單
□房屋位置格局示意圖
□其他（測量成果圖、室內空間現狀照片）

立契約書人

出租人：

姓名(名稱)：　　簽章
統一編號：
戶籍地址：
通訊地址：
聯絡電話：
負責人：　　（簽章）
統一編號：
電子郵件信箱：

承租人(租屋服務事業)：

名稱（公司或商號)：
地址：
電話：
統一編號：
負責人：　　（簽章）
統一編號：
電子郵件信箱：

中華民國　　年　　月　　日

房屋租賃標的現況確認書

填表日期　年　月　日

項次	內容	備註說明
1	□有□無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： □壹樓__平方公尺□__樓__平方公尺。 □頂樓__平方公尺□其他__平方公尺。	若為違建（未依法申請增、加建之建物），出租人應確實加以說明，使承租人得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物型態：_____。 建物現況格局：__房(間、室)__廳__衛□有□無隔間。	一、建物型態： (一)一般建物：透天厝、別墅(單獨所有權無共有部分)。 (二)區分所有建物：公寓(五樓含以下無電梯)、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)、套房(一房、一廳、一衛)等。 (三)其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。 二、現況格局(例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間)。
3	車位類別□坡道平面□升降平面□坡道機械□升降機械□塔式車位□一樓平面□其他__。 編號：__號□有□無獨立權狀。 □有□無檢附分管協議及圖說。	
4	□是□否□不知有消防設施，若有，項目：(1)____(2)____(3)____。	
5	供水及排水□是□否正常。	
6	□是□否有公寓大廈規約；若有，□有□無檢附規約。	
7	附屬設備項目如下： □電視__台□電視櫃__件□沙發__組□茶几__件□餐桌__張□餐桌椅__張□鞋櫃__件□窗簾__組□燈飾__件□冰箱__台□洗衣機__台□書櫃__件□床組(頭)__件□衣櫃__組□梳妝台__件□書桌椅__張□置物櫃__件□電話__具□保全設施__組□微波爐__台□洗碗機__台□冷氣__台□排油煙機__台□流理台__件□瓦斯爐__台□熱水器__台□天然瓦斯□其他__。	
出租人：_____（簽章） 承租人：_____（簽章） 簽章日期：_____年_____月_____日		

包租代管試辦計畫6都租金訂定說明

1. 6都工作計畫書提報之市價租金平均為15,975元，與本計畫以15,000元為計算基礎，差距不遠。（台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市分別為22,500元、18,000元、13,350元、15,000元、12,000元、高雄市15,000元）。
2. 105 年租屋服務平臺台北市、台中市平均簽約租金為13,766元、8,691元(台北市30戶中13戶超過15,000元；台中市未有超過15,000元之戶數)。
3. 包租代管試辦計畫分為一般戶(戶數 6 成)及弱勢戶(戶數4成)，一般戶(含未設籍之就學、就業年)之部分未有租金補助，爰依台北市建議刻正報院修正試辦計畫附表之備註，不超過市價租金22,500元為限；部分縣市(新北市、台中市)亦在其工作計畫書載明：在不超過該府預估之總經費下，市價租金仍可視個案需求調整。

契約審閱權(房客版)
本契約於中華民國__年__月__日經承租人攜回審閱__日（契約審閱期間至少三日）
出租人(轉租人，即租屋服務事業)
簽章：
承租人簽章：

社會住宅包租租賃契約書範例

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

立契約書人承租人____，出租人____【為轉租人(應提示經原所有權人同意轉租之證明文件)】，茲參加政府社會住宅包租代管計畫，為房屋租賃及管理事宜，同意並簽訂本契約條款如下：

第一條 房屋租賃及管理標的

一、房屋標示：

(一)門牌__縣(市)__鄉（鎮、市、區）__街（路）__段__巷__弄__號__樓(基地坐落__段__小段__地號。)。

(二)專有部分建號__，權利範圍___，面積共計__平方公尺。

1. 主建物面積：

__層__平方公尺，__層__平方公尺，__層__平方公尺共 計__平方公尺，用途__。

2. 附屬建物用途__，面積__平方公尺。

(三)共有部分建號_____，權利範圍_____，持分面積_____平方公尺。

(四)□有□無設定他項權利，若有，權利種類：_____。

(五)□有□無查封登記。

二、租賃及管理範圍：

(一)房屋□全部□部分：第__層□房間___間□第__室，面積__平方公尺(如「房屋位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。

(二)車位：

1. 車位種類及編號：

地上(下）第__層□平面式停車位□機械式停車位，編號第__號車位__個。

2. 使用時間：

□全日□日間□夜間□其他___。(如無則免填)

(三)租賃附屬設備：

□有□無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如後附房屋租賃標的現況確認書。

(四)其他：___。

第二條 租賃期間

租賃期間自民國__年__月__日起至民國__年__月__日止。

第三條 租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣(下同)___元整，每期應繳納___個月租金，並於每□月□期__日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人亦不得任意要求調整租金。

租金支付方式：□現金繳付□轉帳繳付：金融機構：____，戶名：____，帳號：____。□其他：____。

第四條 擔保金（押金）約定及返還

擔保金（押金）由租賃雙方約定為___個月租金，金額為___元整(最高不得超過二個月房屋租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。

前項擔保金（押金)，除有第十一條第三項、第十二條第四項及第十五條第二項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還之。

第五條 租賃期間相關費用之支付

租賃期間，使用房屋所生之相關費用：

一、管理費：

□由出租人負擔。

□由承租人負擔。

房屋每月____元整。
停車位每月_____元整。
租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。
□其他：_____。

二、水費：
□由出租人負擔。
□由承租人負擔。
□其他：_____。(例如每度__元整)

三、電費：
□由出租人負擔。
□由承租人負擔。
□其他：_____。(例如每度__元整)

四、瓦斯費：
□由出租人負擔。
□由承租人負擔。
□其他：_____。

五、其他費用及其支付方式：_____。

第六條 稅費負擔之約定

本租賃契約有關稅費、代辦費，依下列約定辦理：

一、房屋稅、地價稅及銀錢收據之印花稅由出租人負擔。

二、簽約代辦費_____元
□由出租人負擔。
□由承租人負擔。
□由租賃雙方平均負擔。
□其他：_____。

三、公證費_____元
□由出租人負擔。
□由承租人負擔。
□由租賃雙方平均負擔。
□其他：_____。

四、公證代辦費_____ 元
□由出租人負擔。
□由承租人負擔。
□由租賃雙方平均負擔。
□其他：_____。

五、其他稅費及其支付方式：_____。

第七條 使用房屋之限制

本房屋係供住宅使用。非經出租人同意，不得變更用途。

承租人同意遵守住戶規約，不得違法使用，或存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全。

出租人□同意□不同意將本房屋之全部或一部分轉租、出借或 以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。

前項出租人同意轉租者，承租人應提示出租人同意轉租之證明文件。

第八條 修繕及改裝

房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於第三條約定之租金中扣除。

房屋有改裝設施之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。

前項情形承租人返還房屋時，□應負責回復原狀□現況返還□其他_____。

第十條 房屋部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致房屋之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

第十一條 提前終止租約

本契約於期限屆滿前，租賃雙方□得□不得終止租約。

依約定得終止租約者，租賃之一方應於□一個月前□__個月前通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方___個月(最高不得超過一個月)租金額之違約金。

前項承租人應賠償之違約金得由第四條之擔保金(押金)中扣抵。

租期屆滿前，依第二項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

第十二條 房屋之返還

租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記。

前項房屋之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及設備之點交手續。租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。

承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍(未足一個月者，以日租金折算)之違約金至返還為止。

前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由第四條之擔保金(押金)中扣抵。

第十三條 出租人終止租約

承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：

一、遲付租金之總額達二個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。

二、違反第七條規定而為使用。

三、違反第八條第三項規定而為使用。

四、積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。

第十四條 承租人終止租約

出租人有下列情形之一者，承租人得終止租約：

一、房屋損害而有修繕之必要時，其應由出租人負責修繕者，經承租人定相當期限催告，仍未修繕完畢。

二、有第十條規定之情形，減少租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的。

三、房屋有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵時。

第十五條 遺留物之處理

租期屆滿或租賃契約終止後，承租人之遺留物依下列方式處理：

一、承租人返還房屋時，任由出租人處理。

二、承租人未返還房屋時，經出租人定相當期限催告搬離仍不搬離時，視為廢棄物任由出租人處理。

前項遺留物處理所需費用，由擔保金(押金)先行扣抵，如有不足，出租人得向承租人請求給付不足之費用。

第十六條 通知送達及寄送

除本契約另有約定外，出租人與承租人雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準；並得以□電子郵件□簡訊□其他__方式為之(無約定通知方式者，應以郵寄為之)；如因地址變更未通知他方或因__，致通知無法到達時(包括拒收)，以他方第一次郵遞或通知之日期推定為到達日。

第十七條 疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於承租人之解釋。

第十八條 其他約定

本契約雙方同意□辦理公證□不辦理公證。

本契約經辦理公證者，租賃雙方□不同意；□同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：

□一、承租人如於租期屆滿後不返還房屋。

□二、承租人未依約給付之欠繳租金、出租人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。

□三、出租人如於租期屆滿或租賃契約終止時，應返還之全部或一部擔保金（押金）。

公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第__款之效力及於保證人。

第十九條 爭議處理

因本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：

一、向房屋所在地之直轄市、縣（市）不動產糾紛調處委員會申請調處。

二、向直轄市、縣（市）消費爭議調解委員會申請調解。

三、向鄉鎮市(區)調解委員會申請調解。

四、向房屋所在地之法院聲請調解或進行訴訟。

第二十條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，雙方各執一份契約正本。

本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

第二十一條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

附件

□建物所有權狀影本

□使用執照影本

□雙方身分證影本

□保證人身分證影本

□授權代理人簽約同意書

□房屋租賃標的現況確認書

□附屬設備清單

□房屋位置格局示意圖

□其他（測量成果圖、室內空間現狀照片）

立契約書人

出租人(租屋服務事業)：

名稱（公司或商號）：

地址：

電話：

統一編號：

負責人：　　（簽章）

統一編號：

電子郵件信箱：

承租人：

姓名(名稱)：　　簽章

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

中華民國　　年　　月　　日

房屋租賃標的現況確認書

填表日期　年　月　日

項次	內容	備註說明
1	□有□無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： □壹樓__平方公尺□__樓__平方公尺。 □頂樓__平方公尺□其他__平方公尺。	若為違建（未依法申請增、加建之建物），出租人應確實加以說明，使承租人得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物型態：_____。 建物現況格局：__房(間、室)__廳__衛□有□無隔間。	一、建物型態： (一)一般建物：透天厝、別墅(單獨所有權無共有部分)。 (二)區分所有建物：公寓(五樓含以下無電梯)、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)、套房(一房、一廳、一衛)等。 (三)其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。 二、現況格局(例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間)。
3	車位類別□坡道平面□升降平面□坡道機械□升降機械□塔式車位□一樓平面□其他__。 編號：__號□有□無獨立權狀。 □有□無檢附分管協議及圖說。	
4	□是□否□不知有消防設施，若有，項目：(1)____(2)____(3)____。	
5	供水及排水□是□否正常。	
6	□是□否有公寓大廈規約；若有，□有□無檢附規約。	
7	附屬設備項目如下： □電視__台□電視櫃__件□沙發__組□茶几__件□餐桌__張□餐桌椅__張□鞋櫃__件□窗簾__組□燈飾__件□冰箱__台□洗衣機__台□書櫃__件□床組(頭)__件□衣櫃__組□梳妝台__件□書桌椅__張□置物櫃__件□電話__具□保全設施__組□微波爐__台□洗碗機__台□冷氣__台□排油煙機__台□流理台__件□瓦斯爐__台□熱水器__台□天然瓦斯□其他__。	
出租人：_____（簽章） 承租人：_____（簽章） 簽章日期：_____年_____月_____日		

社會住宅包租代管訂定租金價格原則

一、 以一定所得以下入住者(所得分位點由各地方政府自行訂定)可負擔之房屋租金，為參與社會住宅包租代管試辦計畫出租住宅租金參考上限，並得根據各行政區情形酌予調整。

二、 業者要負責提供3家以上出租物件鄰近、相關、相同物件的租金行情資料以作為佐證，作為地方政府審核依據，地方政府並自行決定審查機制。

三、 地方政府於審查時並得參考後附租金價格參考資訊。

附件　租金價格參考資訊

一、本部地政司辦理不動產交易實價登錄系統：

於不動產交易實價查詢服務網，可查詢透過不動產經紀業者仲介之不動產租賃情形。惟因該實價登錄非屬強制性質，實際登錄件數不多。

二、內政部營建署辦理「編製住宅價格指數並定期發布」委託專業服務案

(一)租金價格指數：以591租屋網租金資料編製，其基期參照行政院主計總處公布最新物價指數之基期年為中華民國 100 年，並於每季發布租金價格指數。

(二)調查主要區域：全國、新北市、臺北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣、新竹市。

(三)調查主要行政區：因原始資料部分地區樣本數不足，故發布採用行政區為新北市板橋區、臺北市松山區、信義區、中山區、中正區、內湖區、桃園市中壢區、新竹縣竹北市。

(四)發布資料為：主要縣市及主要行政區租金指數(及與上季、去年同季比較)、標準住宅總價及單價資料。

(五)105年度第2季住宅租金(民間資料)敘述統計如下表一：

表一　105年度第2季住宅租金(民間資料)敘述統計表　　單位：元/坪月、元/月、筆數

縣市	單價					總價					刪除異常點後樣本數
	平均數	第25百分位數	中位數	第75百分位數	標準差	平均數	第25百分位數	中位數	第75百分位數	標準差	
全國	746.34	500.00	657.14	909.09	349.67	15,809	10,500	15,000	20,000	7,356	26,239
新北市	757.93	562.50	692.31	909.09	265.38	16,275	12,000	16,000	20,000	5,944	7,889
臺北市	1,180.00	868.42	1,120.00	1,428.57	388.35	21,940	15,000	20,000	28,000	9,723	5,070
桃園市	525.28	395.83	490.20	615.38	178.38	13,327	10,000	13,000	16,000	4,223	3,400
臺中市	604.07	457.14	571.43	727.27	188.19	14,113	8,000	14,000	18,000	6,490	4,236
臺南市	557.03	405.13	534.52	687.50	184.65	11,481	7,000	11,500	15,000	5,074	1,286
高雄市	540.64	400.00	522.22	652.17	180.20	12,391	8,800	12,000	15,500	4,811	3,055
新竹縣	616.58	428.57	596.15	751.00	215.08	13,292	9,500	12,000	17,000	5,382	512
新竹市	640.83	470.59	608.33	777.78	216.41	13,608	8,500	13,500	18,000	5,375	743

三、內政部營建署辦理「房價負擔能力資訊統計分析與發布」委託專業服務案

(一)租金所得比：以591房屋交易網站之租屋成交資料計算主要縣市(6都)第10分位至第50分位(中位數)住宅租金水準值，對應主要縣市第10分位至第50分位家戶可支配所得，計算各分位租金所得比。

(二)租屋機會指數：以主要縣市(6都)第10分位至第50分位家戶可支配所得之三成用於住宅租金支出，計算第10分位至第50分位(中位數)家戶可合理負擔多少比例之住宅租金。

(三)雙北市租屋負擔能力指標：分別說明雙北市各行政區租金所得比及租屋機會指數。

(四)105年第2季6都中位數租金所得比(第50分位數)(如下表二)相較於上季，新北市、臺北市、租金負擔能力呈現提升，桃園市、臺中市、臺南市、高雄市則呈現降低。

表二　105年第2季6都中位數租金所得比　　單位：%

縣市	民國年 分位數	104年 Q2	104年 Q3	104年 Q4	105年 Q1	105年 Q2	季增值 (百分點)	平均季增值 (百分點)
新北市	第10分位	45.86	45.65	47.52	48.65	44.55	-4.10	-0.84
	第20分位	38.41	38.23	38.07	37.36	37.33	-0.04	
	第30分位	35.38	35.22	35.07	34.44	34.41	-0.03	
	第40分位	31.07	30.93	30.79	30.22	30.19	-0.03	
	第50分位	28.33	27.39	27.27	28.31	28.28	-0.03	
臺北市	第10分位	57.11	56.77	56.45	56.60	57.62	1.02	0.53
	第20分位	44.80	44.54	44.28	43.15	43.09	-0.06	
	第30分位	39.74	37.62	39.28	36.47	38.24	1.77	
	第40分位	34.62	34.41	34.22	33.33	33.28	-0.05	
	第50分位	30.19	30.01	29.84	29.00	28.96	-0.04	
桃園市	第10分位	38.90	36.79	34.71	33.65	35.49	1.84	0.50
	第20分位	33.40	30.48	30.35	29.46	29.43	-0.03	
	第30分位	26.76	26.64	26.53	25.77	25.75	-0.02	
	第40分位	23.90	23.80	23.70	23.01	22.99	-0.02	
	第50分位	22.17	21.31	21.22	20.57	21.29	0.71	
臺中市	第10分位	43.68	48.68	48.82	47.48	47.49	0.01	0.76
	第20分位	37.44	40.97	41.08	40.01	40.02	0.00	
	第30分位	31.95	34.72	34.81	33.90	35.21	1.31	
	第40分位	29.08	31.98	32.07	29.52	31.63	2.11	

縣市	民國年 分位數	104年 Q2	104年 Q3	104年 Q4	105年 Q1	105年 Q2	季增值 (百分點)	平均季增值 (百分點)
	第50分位	26.57	28.44	28.51	27.36	27.71	0.35	
臺南市	第10分位	37.86	39.25	39.17	38.43	40.81	2.38	1.26
	第20分位	31.38	33.06	32.98	32.29	33.97	1.68	
	第30分位	27.84	27.78	30.49	29.82	31.16	1.34	
	第40分位	27.55	27.49	27.43	26.80	26.78	-0.02	
	第50分位	22.89	24.74	24.69	24.09	25.00	0.91	
高雄市	第10分位	41.71	39.24	39.22	38.34	38.32	-0.01	0.65
	第20分位	34.31	34.30	33.59	31.81	33.47	1.66	
	第30分位	32.52	29.80	29.78	29.08	29.07	-0.01	
	第40分位	28.66	26.45	26.43	25.79	26.85	1.07	
	第50分位	25.09	24.53	24.52	23.89	24.41	0.52	

資料來源：591房屋交易網站，「房價負擔能力資訊統計分析與發布」委託專業服務案整理計算。

四、內政部營建署辦理「住宅需求動向調查」委託專業服務案

(一)本委託專業服務案104年下半年報告，以104年度申請租金補貼戶為調查對象，戶內以申請人為訪問對象。

(二)調查項目大致為租屋押金、月租金、租屋類型、格局、坪數、同住家人人數、租屋年數、租屋原因、租屋品質、對租金補貼或社會住宅需求情形、基本資料等。

(三)本案調查期間配合租金補貼申請，為104年7月至8月，並配合以電訪方式辦理，資料整理如下表三：

表三　租屋平均租屋面積、月租金、押金、管理費比較表　　單位：如各項目所示

縣市 項目	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
租屋面積(坪)	25.0	26.0	27.0	28.6	28.0	30.0
月租金(元)	12,000	10,000	8,000	8,000	7,000	6,600
押金(元)	24,000	20,000	14,000	14,000	10,000	12,000
每月管理費(元)	630	1,080	1,015	1,202	1,000	1,313
租金所得比(%)	60.0	52.0	60.0	53.3	40.0	48.0
期望租屋面積(坪)	27.5	32.5	29.0	32.5	29.0	27.5
期望月租金(元)	12,000	10,000	7,000	8,500	7,000	6,000

五、內政部營建署整合住宅補貼資源實施方案-租金補貼

每年7月至8月開放申請住宅補貼之租金補貼，近年約估全省核准戶數為5萬戶左右，依據104年度租金補貼核准戶平均租金金額統計，新北市約為11,000元、臺北市約為13,000元、桃園市約為8,000元、臺中市約為9,000元、臺南市約為7,000元、高雄市約為7,000元。104年租金補貼之租金資料如附件-1。

六、各縣市政府社會住宅租金訂定

(一)以台北市為例，該市公共住宅租金之修訂，基於「使用者付費」及「合理租金負擔」原則，參酌當地租金行情水準予以估算，並依據承租人（家庭年所得50%分位點以下）合理負擔能力酌予訂定；目前公共住宅租金(含管理費)約以市價(依個案找3家估價師估價後，再予以檢討訂定)8.5折為原則，特殊情形或身分者，則由主管機關辦理補貼事宜。台北市出租住宅概況資料詳附件-3。

(二)新北市105年9月公告之社會住宅出租辦法第16條規定：「公辦社宅之租金，以出租標的所在行政區市場租金行情之80%為上限。本府得依屋齡、市場租金行情、申請人之家庭年所得、經濟條件及人口組成狀況，公告不同租金標準。民辦社宅之租金，應符合前2項規定，並於核准營運前，報請本局核定。於核准營運期間調整租金者，亦同。」相關租金訂定資料詳附件-4。

七、民間租金資訊蒐集

591房屋交易網站(網址：https://www.591.com.tw/webService-weblistMarket.html)提供各縣市的租屋交易行情，詳附件-2。

附件-1

104年度租金補貼申請戶、核准戶平均租金金額統計表(六都分區域)

製表單位:國民住宅組

製表日期:105/12/26

項目 / 縣市(區域)	租金補貼申請戶			租金補貼核准戶		
	申請戶數(戶)	租金金額(元)/戶	租金金額(元)/平方公尺	申請戶數(戶)	租金金額(元)/戶	租金金額(元)/平方公尺
臺北市中正區	518	11,638	131.84	457	11,408	156.47
臺北市大同區	704	11,065	146.65	639	10,851	143.88
臺北市中山區	845	13,997	173.01	727	13,658	175.81
臺北市松山區	356	16,498	186.06	308	16,128	181.57
臺北市大安區	379	15,676	186.26	324	15,562	181.61
臺北市萬華區	1,550	9,717	145.96	1,416	9,691	144.79
臺北市信義區	655	14,863	173.92	569	14,767	172.57
臺北市士林區	1,134	13,605	158.70	997	13,464	156.05
臺北市北投區	983	13,720	148.60	876	13,465	146.31
臺北市內湖區	751	15,169	155.13	641	14,987	153.18
臺北市南港區	358	13,189	150.21	311	13,093	149.25
臺北市文山區	863	13,914	149.11	745	13,860	151.03
新北市萬里區	56	5,143	67.29	53	5,160	67.18
新北市金山區	24	6,750	64.08	22	6,773	63.15
新北市板橋區	1,612	10,827	123.86	1,420	10,736	124.61
新北市汐止區	469	11,472	118.11	409	11,321	118.90
新北市深坑區	38	11,495	117.14	32	11,478	121.41
新北市瑞芳區	64	6,033	57.83	63	6,049	57.51
新北市雙溪區	4	5,250	37.91	4	5,250	37.91
新北市貢寮區	6	5,833	58.03	5	5,400	55.25
新北市新店區	525	12,328	133.63	455	12,130	131.93
新北市烏來區	3	8,667	75.99	2	10,000	91.55
新北市永和區	475	12,816	142.59	418	12,812	141.63
新北市中和區	1,180	11,635	129.55	1,026	11,532	129.79
新北市土城區	930	10,931	114.92	798	10,916	114.83
新北市三峽區	450	9,446	89.09	416	9,405	88.88

104年度租金補貼申請戶、核准戶平均租金金額統計表(六都分區域)

製表單位:國民住宅組

製表日期:105/12/26

項目 / 縣市(區域)	租金補貼申請戶			租金補貼核准戶		
	申請戶數(戶)	租金金額(元)/戶	租金金額(元)/平方公尺	申請戶數(戶)	租金金額(元)/戶	租金金額(元)/平方公尺
新北市樹林區	566	9,981	98.68	507	9,917	97.11
新北市鶯歌區	232	8,174	74.59	213	8,168	73.97
新北市三重區	1,225	10,525	135.83	1,065	10,403	137.11
新北市新莊區	1,290	10,769	109.88	1,122	10,768	111.31
新北市泰山區	217	10,190	105.41	187	10,155	105.13
新北市林口區	164	12,323	96.98	141	12,350	98.17
新北市蘆洲區	629	11,953	116.21	554	11,802	115.69
新北市五股區	271	10,525	101.97	244	10,507	102.85
新北市八里區	156	9,836	91.55	141	9,868	90.76
新北市淡水區	396	10,188	98.39	349	10,139	97.87
新北市三芝區	64	6,156	67.08	60	6,188	67.12
新北市石門區	1	6,000	0	1	6,000	0
桃園市中壢區	1,104	8,157	83.31	1,024	8,110	82.27
桃園市平鎮區	559	8,115	79.09	528	8,075	78.19
桃園市龍潭區	286	7,438	54.93	267	7,433	54.81
桃園市楊梅區	300	7,770	62.75	287	7,702	61.73
桃園市新屋區	20	7,000	55.84	18	7,000	52.66
桃園市觀音區	74	6,546	40.78	69	6,494	39.27
桃園市桃園區	1,602	9,394	67.44	1,485	9,349	90.23
桃園市龜山區	469	8,474	38.30	442	8,444	53.34
桃園市八德區	650	8,214	84.48	597	8,149	82.86
桃園市大溪區	238	6,994	61.86	216	7,009	61.52
桃園市復興區	5	5,500	39.68	5	5,500	39.68
桃園市大園區	155	7,761	59.50	145	7,803	58.89
桃園市蘆竹區	285	10,274	94.46	260	10,202	97.06
臺中市中區	136	5,882	84.97	133	5,882	85.06
臺中市東區	193	8,714	77.88	181	8,629	78.29
臺中市南區	395	8,882	46.24	353	8,833	44.15

104年度租金補貼申請戶、核准戶平均租金金額統計表(六都分區域)

製表單位:國民住宅組

製表日期:105/12/26

項目 / 縣市(區域)	租金補貼申請戶			租金補貼核准戶		
	申請戶數(戶)	租金金額(元)/戶	租金金額(元)/平方公尺	申請戶數(戶)	租金金額(元)/戶	租金金額(元)/平方公尺
臺中市西區	315	8,638	89.16	283	8,428	88.23
臺中市北區	479	8,455	90.96	430	8,406	90.90
臺中市北屯區	676	9,550	88.83	618	9,500	89.11
臺中市西屯區	455	9,793	83.03	407	9,698	83.66
臺中市南屯區	286	10,326	87.56	267	10,251	87.00
臺中市太平區	714	8,579	77.43	679	8,540	76.94
臺中市大里區	665	8,829	72.35	622	8,738	71.51
臺中市霧峰區	115	7,907	61.61	109	7,884	61.70
臺中市烏日區	156	8,835	76.73	139	8,814	76.49
臺中市豐原區	463	8,603	73.56	415	8,563	74.69
臺中市后里區	83	7,331	53.07	73	7,205	52.88
臺中市石岡區	19	6,158	45.00	18	6,167	44.88
臺中市東勢區	52	6,115	48.03	46	6,043	45.46
臺中市和平區	2	6,400	41.71	1	4,800	21.60
臺中市新社區	25	5,660	49.16	25	5,660	49.16
臺中市潭子區	288	9,189	75.89	272	9,137	75.05
臺中市大雅區	170	8,669	72.23	157	8,693	73.26
臺中市神岡區	144	8,210	62.53	136	8,274	62.51
臺中市大肚區	103	6,945	68.50	95	6,887	68.23
臺中市沙鹿區	106	8,286	36.27	94	8,255	60.77
臺中市龍井區	94	7,434	61.57	85	7,305	64.29
臺中市梧棲區	57	7,134	45.72	53	7,049	52.40
臺中市清水區	70	6,510	44.47	61	6,541	43.51
臺中市大甲區	122	6,775	53.45	112	6,839	53.60
臺中市外埔區	39	6,777	51.20	30	7,043	51.58
臺中市大安區	8	6,850	32.67	8	6,850	32.67
臺南市中西區	254	6,649	63.76	210	6,651	62.63
臺南市東區	373	7,671	76.81	282	7,623	75.44

104年度租金補貼申請戶、核准戶平均租金金額統計表(六都分區域)

製表單位:國民住宅組

製表日期:105/12/26

項目 / 縣市(區域)	租金補貼申請戶			租金補貼核准戶		
	申請戶數(戶)	租金金額(元)/戶	租金金額(元)/平方公尺	申請戶數(戶)	租金金額(元)/戶	租金金額(元)/平方公尺
臺南市南區	252	7,676	73.82	205	7,654	73.46
臺南市北區	379	7,359	70.06	294	7,240	68.75
臺南市安平區	159	8,921	64.73	120	8,671	79.51
臺南市安南區	363	7,447	54.40	280	7,439	55.96
臺南市永康區	615	7,423	60.06	502	7,425	59.05
臺南市歸仁區	127	6,859	50.83	98	6,719	48.33
臺南市新化區	64	6,295	50.21	54	6,224	50.26
臺南市左鎮區	3	4,000	61.75	3	4,000	61.75
臺南市玉井區	15	6,027	45.97	13	5,877	42.84
臺南市楠西區	5	3,900	47.78	3	3,833	36.20
臺南市南化區	4	4,500	25.64	3	3,667	18.89
臺南市仁德區	111	6,777	44.34	89	6,640	42.62
臺南市關廟區	31	5,168	38.58	26	5,238	37.28
臺南市官田區	24	5,138	42.87	21	4,871	40.90
臺南市麻豆區	54	6,489	33.71	44	6,270	30.92
臺南市佳里區	90	6,264	46.74	80	6,229	46.47
臺南市西港區	42	5,850	47.80	35	5,731	46.30
臺南市七股區	14	5,514	32.32	12	5,600	30.94
臺南市將軍區	12	4,475	32.94	9	4,411	30.09
臺南市學甲區	40	5,499	40.76	30	5,753	41.51
臺南市北門區	6	5,000	36.53	5	5,200	35.90
臺南市新營區	164	5,913	49.67	129	5,906	48.83
臺南市後壁區	13	4,715	37.68	11	4,664	42.85
臺南市白河區	23	5,509	38.35	18	5,583	38.30
臺南市東山區	4	4,950	33.76	3	4,600	29.58
臺南市六甲區	23	5,165	36.31	21	5,133	35.37
臺南市下營區	11	6,727	45.29	11	6,727	45.29
臺南市柳營區	13	5,346	32.94	12	5,458	32.73

104年度租金補貼申請戶、核准戶平均租金金額統計表(六都分區域)

製表單位:國民住宅組

製表日期:105/12/26

項目 / 縣市(區域)	租金補貼申請戶			租金補貼核准戶		
	申請戶數(戶)	租金金額(元)/戶	租金金額(元)/平方公尺	申請戶數(戶)	租金金額(元)/戶	租金金額(元)/平方公尺
臺南市鹽水區	32	5,159	35.00	25	4,892	36.25
臺南市善化區	42	6,457	37.02	35	6,449	35.62
臺南市大內區	1	4,000	40.16	1	4,000	40.16
臺南市山上區	3	3,833	14.35	3	3,833	14.35
臺南市新市區	30	6,567	56.07	22	6,309	55.03
臺南市安定區	18	6,111	48.63	12	5,458	45.07
高雄市新興區	287	6,578	60.94	275	6,564	61.94
高雄市前金區	137	6,852	64.28	125	6,861	70.34
高雄市苓雅區	947	7,775	75.05	887	7,722	74.78
高雄市鹽埕區	196	5,493	66.37	189	5,403	64.94
高雄市鼓山區	429	8,309	76.78	409	8,303	76.89
高雄市旗津區	15	4,567	41.90	15	4,567	41.90
高雄市前鎮區	626	7,246	67.59	588	7,158	68.82
高雄市三民區	1,639	7,441	45.96	1,548	7,370	44.82
高雄市楠梓區	734	7,067	61.05	696	7,008	61.36
高雄市小港區	521	6,584	58.11	494	6,596	57.68
高雄市左營區	609	8,734	68.17	573	8,689	67.60
高雄市仁武區	205	7,607	61.01	188	7,511	60.48
高雄市大社區	95	7,024	56.79	88	6,986	55.46
高雄市岡山區	279	6,975	58.86	255	6,951	58.99
高雄市路竹區	58	6,079	47.20	54	6,039	46.61
高雄市阿蓮區	27	6,141	55.89	27	6,141	55.89
高雄市燕巢區	36	5,844	37.01	34	5,968	42.24
高雄市橋頭區	74	6,389	51.82	73	6,421	52.58
高雄市梓官區	62	6,061	45.90	60	5,997	45.63
高雄市彌陀區	8	4,713	58.06	8	4,713	58.06
高雄市永安區	6	5,583	37.19	5	5,400	36.67
高雄市湖內區	62	6,182	46.61	60	6,155	46.84

104年度租金補貼申請戶、核准戶平均租金金額統計表(六都分區域)

製表單位:國民住宅組

製表日期:105/12/26

項目 / 縣市(區域)	租金補貼申請戶			租金補貼核准戶		
	申請戶數(戶)	租金金額(元)/戶	租金金額(元)/平方公尺	申請戶數(戶)	租金金額(元)/戶	租金金額(元)/平方公尺
高雄市鳳山區	1,292	7,265	68.06	1,225	7,262	67.99
高雄市大寮區	440	6,410	52.17	408	6,419	52.27
高雄市林園區	117	5,600	40.41	114	5,585	40.64
高雄市鳥松區	104	6,925	63.79	99	6,952	64.04
高雄市大樹區	93	5,360	48.73	91	5,341	48.74
高雄市旗山區	93	6,467	48.84	87	6,442	50.24
高雄市美濃區	49	5,318	36.51	46	5,393	36.16
高雄市六龜區	16	4,844	40.66	13	4,654	38.27
高雄市內門區	6	4,750	25.72	6	4,750	25.72
高雄市杉林區	4	4,300	37.08	4	4,300	37.08
高雄市甲仙區	4	5,500	60.61	4	5,500	60.61
高雄市桃源區	3	5,000	41.68	3	5,000	41.68
高雄市茂林區	1	5,000	35.77	1	5,000	35.77
高雄市茄萣區	28	6,457	38.49	27	6,474	38.61

附件-2

591房屋交易 .com.tw 家，輕鬆自由找到 | 租售行情

出售成交行情 出租成交行情

縣市： 台北市 萬華區 街道不限

用途： 整層住家 獨立套房 分租套房 雅房 店面 住辦

形態： 不限 公寓 電梯大樓 透天厝 別墅

時間： 不限 2017年 2016年 2015年 2014年 2013年 2012年 2011年 2010年 2009年 2008年

查詢結果：台北市萬華區，電梯大樓，整層住家 均價862.69元/坪 ≈ 60.96元/平方公尺 共 1576 筆

成交時間	用途	形態	街道	坪數	租金（車位）	格局	樓層
2017年01月	整層住家	--	中華路二段	20坪	18,500元	2房1廳1衛	9/12
2016年12月	整層住家	電梯大樓	中華路二段	30坪	32,000元	3房2廳2衛	3/14
2016年12月	整層住家	電梯大樓	康定路	23坪	33,000元	2房1廳1衛	22/26
2016年12月	整層住家	電梯大樓	康定路	24坪	33,000元	2房1廳1衛	12/26
2016年12月	整層住家	電梯大樓	康定路	20坪	28,800元	99房0廳0衛	18/26
2016年12月	整層住家	電梯大樓	康定路	16坪	20,000元	1房1廳1衛	8/11
2016年12月	整層住家	--	中華路二段	50坪	36,000元	3房2廳2衛	5/7
2016年12月	整層住家	電梯大樓	西園路二段	40坪	32,000元	3房2廳2衛	12/12
2016年12月	整層住家	電梯大樓	康定路	22坪	32,000元	2房1廳1衛	17/26
2016年12月	整層住家	電梯大樓	貴陽街二段	24坪	26,000元	2房2廳1衛	6/8
2016年12月	整層住家	電梯大樓	大理街	28坪	34,000元	2房2廳2衛	11/14
2016年12月	整層住家	電梯大樓	康定路	22坪	35,000元	2房1廳1衛	10/26
2016年12月	整層住家	電梯大樓	漢口街二段	28坪	29,800元	2房1廳1衛	13/15
2016年12月	整層住家	電梯大樓	青年路	32坪	23,000元	3房2廳2衛	6/12
2016年12月	整層住家	電梯大樓	康定路	37坪	46,000元	2房1廳1衛	10/26
2016年12月	整層住家	電梯大樓	內江街	46坪	39,000元	4房2廳2衛	3/18
2016年12月	整層住家	電梯大樓	中華路一段	20坪	33,000元	2房2廳2衛	8/15
2016年12月	整層住家	電梯大樓	康定路	20坪	28,000元	2房1廳1衛	10/26
2016年12月	整層住家	電梯大樓	康定路	20坪	27,999元	2房1廳1衛	10/26
2016年12月	整層住家	電梯大樓	中華路一段	26坪	42,000元	1房2廳2衛	13/15

上一頁 1 2 3 ... 79 下一頁 到第 1 頁 確定 共 1576 筆

※注意事項：

1. 因房屋的成交行情同時還受到交通、環境、屋齡、景觀，以及市場的景氣等特性的影響，故本成交行情僅供參考。
2. 因個人資料保護法因素，每筆實際成交行情的物件資料本網站均會做保密處理，並不作為查核驗證比對使用。

addcn 數字科技上櫃 代號：5287
國家品牌玉山獎 2015 人氣品牌獎
台北市消費電子商務協會 2014 資訊透明化獎
數位時代雜誌 2009~2016 台灣網站100強
台北市消費電子商務協會 2015 優良電子商店
SGS-BS10012 國際品質認證
Copyright © 2007-2016 by Addcn Technology Co., Ltd. All rights reserved.

附件-3

臺北市公共(營)住宅配租概況表

單位：住宅服務科
製表日期：105.12.31

社區名稱(戶數)	房型	坪數	每月租金(含管理費)	身分	出租戶數	已配租戶數	待配租空戶數	租期	輪配順位	候補順位	備註
大龍峒(110)	一房	26坪	11,200	至聖里	1	1	0	104/02/01 | 106/01/31	4	5 - 27	受理截止餘戶通知備取戶
				大同區	6	5	1		40	41 - 194	
				一　般	23	21	2		225	226 - 860	
	三房	48坪	21,200	一　般	80	73	7	104/02/01 | 106/01/31	24	無	受理截止餘戶通知備取戶
行天宮站(30)	套房	10坪 12坪 16坪	11,650 13,060 14,760	松江里	1	1	0	104/10/01 | 106/09/30	1	無	受理截止餘戶通知備取戶
				中山區	5	5	0		57	無	
				一　般	24	21	3		78	87 - 100	
敦煌(3)	三房	35	22,500	重慶里	1	1	0	104/10/01 | 106/09/30	1	2 - 2	受理截止餘戶通知備取戶
				大同區	1	1	0		1	7 - 7	
				一　般	1	0	1		13	21 - 21	
萬隆站(41)	套房	13坪 15坪 18坪 21坪	9,240 10,870 11,940 13,020	萬隆里	1	1	0	105/04/01 | 107/03/31	1	2 - 12	受理截止餘戶通知備取戶
				文山區	2	0	0		13	14 - 90	
				一　般	13	10	3		58	88 - 267	
	一房	18坪 19坪 24坪	12,490 13,030 15,190	萬隆里	1	1	0	105/04/01 | 107/03/31	2	3 - 3	
				文山區	3	2	1		3	13 - 50	
				一　般	15	11	4		49	70 - 189	
	二房或三房	27坪 33坪 36坪 42坪	16,810 20,060 21,130 24,380	萬隆里	1	1	0	105/04/01 | 107/03/31	2	3 - 4	
				文山區	1	1	0		17	18 - 35	
				一　般	4	4	0		11	37 - 80	
景文(39)	二房	24坪 31坪	14,000 17,500	景行里	1	1	0	103/04/01 | 106/03/31	1	2 - 6	受理截止餘戶通知備取戶
				文山區	3	2	1		4	5 - 55	
				一　般	16	16	0		34	35 - 130	
	三房	37坪 44坪	21,000 25,000	景行里	1	0	1	103/04/01 | 106/03/31	-	0 - 0	
				文山區	3	3	0		7	8 - 14	
				一　般	15	14	1		32	41 - 41	
永平(51)	三房	46坪 47坪 48坪	11,700 12,000 12,400	低收入	5	5	0	104/1/01 | 106/12/31	6	7 - 54	受理截止滿租中
				身心障礙	3	3	0		6	7 - 32	
				原住民	2	2	0		5	6 - 15	
				其他特殊	6	6	0		8	9 - 19	
				國宅候租戶	11	11	0		23	無	
				社新里	2	2	0		2	3 - 9	
				士林區	9	9	0		17	18 - 40	
				北市青年	13	13	0		20	21 - 65	
興隆1區(272)	套房/一房	13-19坪	6,900-10,200	本市設籍	95	94	1	105/01/01-107/12/31	154	156 - 1185	受理截止餘戶通知備取戶
				就學就業	9	9	0		24	25 - 441	
				安康戶	32	32	0		18	19 - 50	
	二房	24-25坪	12,900-13,400	本市設籍	54	54	0		104	105 - 755	
				就學就業	4	4	0		6	7 - 128	
				安康戶	54	54	0		68	69 - 145	
	三房	30坪	16,100	本市設籍	19	19	0		39	40 - 380	
				就學就業	1	1	0		1	2 - 30	
				安康戶	4	4	0		4	5 - 25	

臺北市捷運聯開公共住宅戶各站配租概況表

製表日期：105.12.31

社區名稱	地址	房型	面積	租金(含管理費)	戶數		已租戶數	空戶	等候戶數
龍山寺站	萬華區和平西路3段85號4樓、5樓	套房	19坪	15,800	2	3	2	0	11
			24坪	19,700	1		1	0	
		1房	19坪	15,300	2	6	2	0	
			23坪	19,100	2		2	0	
			26坪	21,500	2		2	0	
		2房	33坪	27,200	2	2	2	0	
港墘站	內湖區內湖路1段659、661號4、5樓	套房	14-17坪	13,500	10	12	10	0	6
			19坪	19,000	2		2	0	
		2房	26坪	25,400	2	2	2	0	11
臺北橋站	新北市三重區重新路1段118至160號5-27樓	套房	14坪	12,200	44	119	44	0	5
			17-21坪	17,100	75		75	0	
		2房	26-28坪	22,800	78	208	46	32	
			28-30坪	24,500	56		40	16	
			31-34坪	28,400	74		40	34	
小碧潭站	新北市新店區中央路153號8-29樓及161號3-22樓	套房/1房	10坪	8,400	20	121	20	0	
			14坪	12,700	40		40	0	
			18-21坪	17,100	31		19	12	
			21坪	19,500	30		13	17	
		2房	22-26坪	19,700	34	97	32	2	
			25-28坪	23,800	42		32	10	
			31-37坪	27,600	21		9	12	
合計					570		435	135	

附件-4

新北市政府出租中之社會住宅租金額度及訂定標準資料

一、目前出租中之社會住宅租金訂定標準

新北市社會住宅承租辦法 （民國105年9月21日公布）	三重、中和青年社會住宅租金訂定流程
第十六條 公辦社宅之租金，以出租標的所在行政區市場租金行情之百分之八十為上限。 本府得依屋齡、市場租金行情、申請人之家庭年所得、經濟條件及人口組成狀況，公告不同租金標準。 民辦社宅之租金，應符合前二項規定，並於核准營運前，報請本局核定。 於核准營運期間調整租金者，亦同。	(1)市場租金行情訂定流程 市場租金行情之訂定市場租情行情首次應於乙方(投資廠商)營運開始日120天前，由甲(新北市府)乙(投資廠商)雙方各自推舉三家估價業者，與共同推舉一家估價業者，從七家估價業者推估當地市場租金行情，去除極端值後，居中五家估價業者之估價數據平均值，評定為當地市場租金行情。 (2)住宅單元費率之訂定 本市社會住宅租金訂定原則，係考量本案承租人合理負擔能力，一般戶租金定價以不超過市場租金行情80%為最高上限，另符合住宅法第4條具有特殊情形或身分者，其定價更給予低於市場租金行情64%之優惠。

二、目前出租中之社會住宅租額度

三重青年社會住宅租金額度	中和青年社會住宅租金額度
1. 目前租金均為市價 8 折以下，優先戶(弱勢戶)為市價 64 折以下。 2. 本次三重青年住宅，優先戶租金最低 6200 元起，最高不超過 2 萬元，租金均包含家具、家電及管理費，不會再額外加價。 3. 三重區大同南段：共 119 戶 (1)套房型 99 戶（9.84-15.24 坪)：優先戶租金 6,200-1 萬元/月，一般戶租金 7,700-1 萬 2,400 元/月。 (2)二房型 11 戶（25.42-25.46 坪)：優先戶租金 1 萬 5,000 元/月，一般戶租金 1 萬 8,300-1 萬 9,100 元/月。 (3)三房型 9 戶(35.87 坪，本房型以提供優先戶為主，如有剩餘戶數以低於市場租金 8 折提供予一般戶)：優先戶租金 1 萬 9,900 元/月。 4. 三重區大安段：共 133 戶 (1)套房型 96 戶（13.35-13.71 坪)： 優先戶租金 8,400-9,700 元/月，一般戶租金 1 萬 300-1 萬 2,000 元/月。 (2)二房型 37 戶（24.05-26.65 坪)：優先戶租金 1 萬 4,200-1 萬 5,000 元/月，一般戶租金 1 萬 7,400-2 萬 900 元/月。	1. 目前租金均為市價 8 折以下，優先戶(弱勢戶)為市價 64 折以下。 2. 本次中和青年住宅，弱勢戶租金市價 64 折以下，租金最低 7,100 元起，最高不超過 2 萬元，租金均包含家具、家電及管理費，不會再額外加價。 3. 中和區秀峰段：共 816 戶 (1)套房型 640 戶（9.84-15.24 坪)：優先戶租金 7,100-9,400 元/月，一般戶租金 8,800-1 萬 1,600 元/月。 (2)大套房型 50 戶（15.7-18 坪)：優先戶租金 9,500-1 萬 1,200 元/月，一般戶租金 1 萬 1,700-1 萬 3,900 元/月。 (3)二房型 76 戶（22.69-27.72 坪)：優先戶租金 1 萬 3,200-1 萬 5,000 元/月，一般戶租金 1 萬 6,200-1 萬 9,800 元/月。 (4)三房型 50 戶（34.02-37.92 坪)：優先戶租金 1 萬 8,600-1 萬 9,900 元/月，一般戶租金 2 萬 2,800-2 萬 6,600 元/月。