

# 社會住宅包租代管常見問題集

## 一般類問題

### Q1：包租與代管的差別為何？

包租：業者與房東簽訂為期3年之包租契約，再以「二房東」身分將房屋轉租予房客並與其簽約，同時負責管理該房屋。此3年期間，無論房屋是否已出租，包租業者均須持續支付租金予房東。

代管：業者協助房東與租客進行媒合，由房東與房客直接簽訂租約，租期為1年，租賃業者僅負責媒合及管理出租住宅。

### Q2：加入社會住宅，是否一定需辦理租約公證？

包租：須強制辦理公證。

代管：無強制公證之規定，惟仍鼓勵辦理公證，以維護雙方權益。如房東與房客雙方均同意，得簽署切結書放棄公證。

### Q3：辦理租約公證有何優點？

租約公證具有強制執行力，能為雙方當事人提供更完善之法律保護，並於爭議發生時提供明確之法律依據，有效避免冗長之訴訟程序。

此外，公證租約有助於確保租金支付之正確性及租屋條款之執行。如遇房客惡意拒繳租金，相較於未公證之租賃契約，可更迅速進入強制執行程序。

### Q4：合宜住宅可以加入社會住宅嗎？

不可以。合宜住宅係指符合資格之民眾，得以平實合宜之價格購買或承租的住宅，旨在舒緩房價上漲壓力，協助中低收入家庭取得適當居所，其性質與社會住宅包租代管方案不同，故無法加入。

### Q5：集合住宅可以加入社會住宅嗎？

集合住宅係指具有共同基地、共同空間或設備，或共同持分土地產權及公共設施之建築物，其經營、銷售、出租方式由物業管理單位（可能為政府、屋主或住戶協會）決定。符合政府相關規定之集合住宅物件，得申請加入社會住宅。

### Q6：工業住宅可以加入社會住宅嗎？

其登記用途應為住宅、農舍、套房或公寓等具有「住宅」性質用途之登記。關於貴處來函所附之建物登記謄本之主要用途登記為「工業社區（社區住宅）」，其主要用途登記需含有「住宅」字樣。

### Q7：什麼是公益出租人？與社會住宅房東有何不同？

只要租客符合並申請租金補貼資格，其房東即成為公益出租人。公益出租人可享有三大稅賦優惠：

一、房屋稅：適用自用住宅稅率1.2%。

二、地價稅：適用自用住宅用地稅率千分之2。

三、綜合所得稅：每屋每月租金收入最高新臺幣15,000元享有免稅優惠（免稅額依門牌計）

算，同一門牌內分間出租者，合計仍以 15,000 元為上限)。

社會住宅包租代管方案提供「3 稅有減免、3 費有補助、3 年有服務」之優惠措施：

3 費補助：修繕費最高補貼 10,000 元／年、公證費最高補貼 4,500 元／次、居家安全保險 3,500 元／年。

3 稅減免：房屋稅、地價稅最優可比照自住自用稅率計算；所得稅每月租金收入最高可減免 15,000 元，超過部分再扣除 60% 費用率。

3 年服務：業者提供 3 年免費專業服務，仲介費及代管費由政府全額補助。

主要差異：綜合所得稅修繕費用扣除率方面，公益出租人可扣除 43%，社會住宅包租代管則可享有 60% 之扣除率。

### Q8：社會住宅提供哪些優惠補助？

一、稅賦減免：房屋稅、地價稅得比照自用住宅稅率計算，有效降低出租房屋之稅賦負擔。

二、修繕費補助：每年最高補助新臺幣 10,000 元，協助房東維持房屋品質，保障租客居住環境，減輕房東修繕負擔。

三、公證費補助：補助辦理租約公證之相關費用，公證契約有助於保障雙方權益。

### Q9：何謂「社會弱勢」？何謂「經濟弱勢」？

經濟弱勢：指低收入戶及中低收入戶。

社會弱勢包含以下身分：1. 特殊境遇家庭；2. 育有未成年子女二人以上；3. 於安置教養機構或寄養家庭結束安置、無法返家且未滿 25 歲者；4. 65 歲以上者；5. 家庭暴力或性侵害之受害者及其子女；6. 身心障礙者；7. 感染人類免疫缺乏病毒或罹患後天免疫缺乏症候群 (AIDS) 者；8. 原住民；9. 災民；10. 遊民；11. 因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人；12. 其他經主管機關認定者。

### Q10：租金補貼是由住都中心撥款嗎？

否，租金補貼係由行政院內政部國土管理署（前營建署）負責撥款。

### Q11：社會住宅最長可以續約多久？

無論為包租或代管案件，同一物件地址於單一期數內最長僅得參與 3 年。惟 3 年期滿後，如房東及房客仍有意願持續參與社會住宅包租代管計畫，得轉換至新一期計畫續行出租或承租。

惟於續約或轉期申請時，房東之出租物件仍須符合計畫相關規定；房客亦須符合財產及所得等補助資格審查條件，經審核通過後始得續行參與計畫。

### Q12：包租契約之保證人是連帶保證人嗎？

保證人非連帶保證人。

說明：「保證人」係指當主債務人不履行義務時，由保證人負履行責任；依《民法》第 745 條之先訴抗辯權，債權人須先向主債務人進行強制執行，確認無法受償後，方得向保證人追償。「連帶保證人」則無此先訴抗辯權，債權人得直接向連帶保證人請求清償全部債務。

### Q13：簽訂租約時應注意哪些事項？

簽約時應注意以下重點：

一、確認房東身分及房屋產權，並核對房源現況與屋況設備清單。

二、明確記載租金、押金、管理費等費用之支付方式及金額。

三、仔細閱讀合約內容，特別注意修繕責任歸屬、是否允許遷入戶籍、寵物飼養條款及提前解約之相關規定。

四、建議將雙方簽署之合約及屋況設備拍照存證，以利日後舉證，保障雙方權益。

#### **Q14：租屋補貼是針對一般市場租屋者，社會住宅是否也有補貼？**

300 億元中央擴大租金補貼、社會住宅包租代管，以及申請入住興建社會住宅，三者為不同之申請管道，不得重複申請，須分別辦理。目前申請社會住宅包租代管計畫之房客，租賃住宅服務業者亦會協助填寫相關申請文件，並將資料介接至 300 億元中央擴大租金補貼系統辦理資格審查，以確認是否符合補貼申請資格。

#### **Q15：簽署社會住宅合約後，幾天內可以反悔解除契約？**

合約一經簽署即生效力，不得事後反悔解除。惟依規定，簽約前享有至少 3 天之審閱期，建議於審閱期內仔細確認合約內容，確認無誤後再行簽署。