

社會住宅包租代管常見問題集

房客類問題

Q1：房東可以禁止房客申請租金補貼嗎？

不可以。申請租金補貼係房客之法定權利，無須取得房東同意；房東亦不得禁止房客申請，若房東片面禁止或要求房客放棄申請，因對房客顯失公平，房客得依《消費者保護法》第 12 條及《民法》第 247 條之 1 主張該條款無效。

若房東仍有禁止情形，房客得拒絕並主張無效；若房東進而要求漲租或要求房客負擔因此增加之稅賦，房客可向縣市政府提出申訴要求改正。如房東不改正，可處新臺幣 3 萬元至 30 萬元罰鍰；仍拒不改正者，可加重處新臺幣 5 萬元至 50 萬元罰鍰，且得按次處罰。

Q2：如何最準確地計算房客可獲得之租金補貼金額？

建議至內政部「300 億租金補貼資格檢視及試算」網站進行試算：
<https://pip.moi.gov.tw/V3/B/SCRB0104.aspx>

Q3：如何申請租金補貼？

線上申請：至「300 億元中央擴大租金補貼線上申請」平台
(<https://has.nlma.gov.tw/subsidyOnline/house300e/>) 辦理。

郵寄申請：下載申請書後，郵寄至租賃房屋所在地之直轄市、縣（市）政府受理單位，或內政部國土管理署辦理。

臨櫃申請：親自至租賃地所在直轄市、縣（市）政府受理單位辦理。

舊案帶入申請：符合下列條件之一者，系統將自動帶入，無須重新申請：（1）112 至 113 年度核定戶，且於 113 年 8 月至 12 月間有租金補貼核撥紀錄者；（2）113 年 9 月 1 日至 12 月 31 日申請，並經審查合格者。

Q4：房東禁止申請租金補貼，應如何處理？

只要具有合法租賃事實，即使係口頭契約，仍可申請租金補貼。房東不得強迫房客放棄申請，亦無權干涉申請行為。若遭房東阻撓，可蒐集相關證據（如溝通紀錄、租約等），並向縣市政府消費者保護官申訴（撥打 1950），或洽詢崔媽媽基金會、法律扶助基金會等機構尋求協助。

Q5：租金補貼何時會核發？

若於當年 7 月至 8 月間申請，補助款項之核發時間約需 2 至 3 個月。建議儘早申請，以利提前領取。查詢相關進度可透過以下管道：

一、內政部國土管理署諮詢專線：（02）7729-8003（服務時間：週一至週五上午 8:00 至下午 6:00）。

二、內政部國土管理署官方網站（<https://www.moi.gov.tw>）首頁重要政策專區。

三、各直轄市、縣（市）政府受理單位。

Q6：租金補貼在核定期間內，是否有可能被臨時取消？

一般情況下不會被臨時取消。惟於續約時，若新一年度租賃契約之所得提高或其他資格條件不符（例如已購置房屋），則補貼資格將被取消。另外，若受抽查時發現不符合領取資格之情形，主管機關將追討已核發之補貼款項。

Q7：第一級租金補貼之申請資格為何？

符合下列條件之一者，得申請第一級租金補貼：

- 一、家庭成員二人以上，且成員中具有低收入戶身分者。
- 二、家庭成員三人以上，且成員中具有中低收入戶身分者。

Q8：第二級租金補貼之申請資格為何？

非屬第一級及第三級條件者，且符合下列情形之一：40歲以上之單身者或家庭，或具有其他弱勢身分者，得申請第二級租金補貼。

Q9：第三級租金補貼之申請資格為何？

家庭成員為一人且未滿40歲，且未具有經濟弱勢或社會弱勢身分者，得申請第三級租金補貼。

Q10：租金補貼有哪些加倍條件？加倍上限為幾倍？

育有未成年子女（含胎兒）之家庭，補貼金額得依下列倍數加碼：育1名子女者為1.4倍；育2名子女者為1.6倍；育3名以上子女者為1.8倍。

子女人數超過3名者，每增加1名未成年子女，補貼倍數再增加0.2倍，依此類推，無上限。

Q11：租金補貼共有幾種？年滿40歲時，是否會立即從第三級改為第二級？

租金補貼共分3種等級。年滿40歲並不會立即調整級距，須待300億租金補貼每年重新審核資格時，方可正式由第三級調整為第二級。

Q12：誰可以辦理分戶？應在哪裡辦理？

租金補貼申請人應至戶籍地之戶政事務所辦理分戶，具有辦理資格者如下：

- 一、本人；二、戶長；三、利害關係人（於無本人或戶長可申請時）；四、受委託人；五、未成年人：應由法定代理人，或分戶前後雙方戶長共同辦理。

Q13：父母在台北有房產，本人在台中租屋，是否仍可申請社會住宅？

須依財產清單判斷是否符合房客申請資格，可採下列方式之一評估：

方法一：確認台北之房產價值未超過台中區域對家庭不動產之上限金額規定，即可申請。

方法二：至原戶籍地辦理同址分戶後，再行申請。

Q14：房客是否需要將戶籍遷入租屋處，才能加入社會住宅？

依最新社會住宅規定，房客無須將戶籍設籍於租屋處，即可申請加入。

Q15：戶籍謄本可以用戶口名簿代替嗎？

不可以。戶口名簿缺乏詳細記事欄位，無法取代戶籍謄本，申請時仍須提供戶籍謄本正本。

Q16：戶籍謄本及財產所得清單應在幾個月內申請？

上述文件之申請日期，均應於申請社會住宅前一個月內取得。

戶籍謄本：至戶政事務所辦理，可委託他人代辦（須攜帶本人身分證及印章）。

財產所得清單：至國稅局辦理，可委託他人代辦。

Q17：房客配偶已失聯，應如何辦理加入社會住宅？

可選擇下列方式之一處理：

- 一、提供配偶之相關證件作為申請資料。
- 二、完成訴請離婚程序後，以身分證背面配偶欄為空白之狀態申請加入。

Q18：外籍人士可以作為房客加入社會住宅嗎？

社會住宅以中華民國國民為主要服務對象。申請者須具有中華民國國籍（持有國民身分證），並於國內設有戶籍。僅持居留簽證或工作簽證在台就學、就業之外國人士，目前尚無法申請加入社會住宅。

Q19：夫妻原本戶籍在不同地址，應提供哪一方的資料？

夫妻雙方均須提供含記事之戶籍謄本。若雙方之父母名下各有不動產，亦應分別辦理同址分戶。

Q20：外籍配偶已在國外完成離婚程序，是否仍須檢附配偶資料？

在台灣境內之認定，係以本人之中華民國國民身分證背面配偶欄之記載為準。

Q21：身心障礙者可委託哪些人協助辦理社會住宅租屋事宜？

資格認定方面，委託人須為戶籍內之直系親屬；惟簽訂租約部分，對代理人身分無特別限制，須另附代理人授權書（可至住都中心官方網頁下載）。

Q22：什麼是換居戶？補助額度為何？

以第四期社會住宅為例，符合下列條件者得申請換居：申請人或家庭成員為身心障礙者（限身心障礙類別第七類，即神經、肌肉、骨骼之移動相關構造及其功能，代碼 b710、b730、b735、b765、s750 或 s760 者），或家庭成員中有 65 歲以上者。補助額度比照第二級，具社會弱勢身分者加碼倍數為 1.2 倍。

Q23：什麼是轉期戶？補助額度為何？

轉期戶係指具有《住宅法》第 4 條所定身分，且於第 2 期或第 3 期社會住宅中為第 1 類或第 2 類弱勢戶之承租人。補助額度依各期規範而有所不同，請以各期公告為準。

Q24：什麼是整合戶？補助額度為何？

整合戶係指需要整合性資源與支持之群體，包含單親家庭、低收入家庭、65 歲以上長者、身心障礙者或其他具特殊需求之群體，由政府及社會服務機構提供包含居住服務在內之整合性資源。整合戶之補助額度依申請人所具備之身分條件核定。

Q25：社會住宅契約期間，原房東過世，對房客有何影響？

在合約有效期間內，依「買賣不破租賃」原則，房客得繼續居住至合約期滿，或至新房東行使租約終止權利為止。

Q26：房東拒絕提供房屋租賃契約書，應如何處理？

建議儘速尋求法律協助。可撥打法律扶助基金會「租屋糾紛承租人電話法律諮詢專線」：412-8518 轉 2 再轉 6（手機用戶請加撥 02），由專業律師提供即時法律諮詢，協助保障租屋權益。

Q27：臺北市文山區自慢藏（婚育宅專案）是否符合 300 億元中央擴大租金補貼計畫中婚育家庭之補貼資格？

若家庭成員已申請租金補貼或入住政府興建之社會住宅，則不得同時享有其他住宅補貼，例如自購住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼、承租政府直接興建社會住宅等。建議事先確認家庭成員是否已領取其他住宅補貼，再行確認是否符合資格。

Q28：租屋時，房東提供便利商店購買之租賃契約書，是否可以不使用？

請確認是否為最新版本之定型化契約，以確保符合現行法規並充分保障雙方權益。舊版契約可能缺乏最新法規保護條款，建議勿使用。

Q29：租屋補助金額為多少？

補助金額依申請人之資格條件而有所不同。建議至內政部官方試算網頁進行評估（<https://pip.moi.gov.tw/Publicize/Info/B1021>），針對單身青年、新婚家庭、育兒家庭、經濟弱勢家庭等不同族群，均設有不同層級之補助標準，透過試算可更清楚了解個人可獲得之補助金額。

Q30：透過包租代管業者租屋，與直接向一般房東承租有何差異？

包租代管業者扮演房東與房客之間的管理服務角色，負責協助管理房屋及處理修繕需求，相關問題可獲得較即時之處理。此外，合法之包租代管業者須向公會繳交保證金，發生糾紛時較有保障。

Q31：包租代管物件之租金是否較高？

租金依個別物件條件及市場行情而有所不同，無法一概而論。建議依實際需求向業者洽詢，以取得最準確之報價。

Q32：房東若超收電費，房客可以申訴嗎？

可以。若房東違反規定超收電費，房客得向縣市政府消費者保護官或地政單位提出申訴，要求改正。如不改正，可處新臺幣 3 萬元至 30 萬元罰鍰；仍拒不改正者，可加重處新臺幣 5 萬元至 50 萬元罰鍰，且得按次處罰。地方政府亦將不定期辦理租賃契約查核，以確保租屋族之電費權益。

Q33：若欲提前終止租約，房東是否會收取違約金？

須視雙方簽訂之合約內容而定。合約通常會載明租約係「得任意終止」或「不得任意終止」，應以合約約定為準。

Q34：申請「青年婚育租屋協助專案」之租金補貼，須符合哪些資格？

一般租屋者若符合條件，可申請婚育宅專案之租金補貼；若入住社會住宅，則可享有優先申請及延長租住年限之資格。具體資格條件請以政府最新頒訂之政策規定為準。

Q35：已抽中社會住宅，是否可同時申請新婚租金補貼？還是一定要入住婚育宅才有租金補貼？

目前社會住宅與租金補貼係屬分開之申請制度，不得同時申請。惟相關執行要點仍依政府最新頒訂之政策規定為準，建議以最新公告為準。

Q36：已通知房東修繕，但房東遲遲未處理，是否可終止租約？

是否得終止租約，須視合約中對修繕責任歸屬及處理期限之約定而定。相關規定可參閱以

下網址之說明：https://www.ntrhm888.org.tw/service/news_view/9653.html

Q37：已支付訂金但不想承租，能否要求退還訂金？

若尚未簽訂正式租約，房東原則上應退還訂金。若已完成簽約，則須依合約條款之規定處理，建議重新確認合約內容，必要時可尋求法律諮詢。