

新北市政府 104 年度自行研究報告

代租代管實務操作及機制探討

研究機關：城鄉發展局

研究人員：鄭文亭、張藍今

研究期程：104 年 1 月 1 日-104 年 12 月 31 日

新北市政府 104 年度自行研究成果摘要表

計 畫 名 稱	代租代管實務操作及機制探討
期 程	104 年 1 月 1 日-104 年 12 月 31 日
經 費	無
緣 起 與 目 的	以內政部「103 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫」及民間不動產經紀業者代租代管業務兩構面資料為主，並彙整上開試辦計畫執行期間之課題與對策，提供後續政策參考。
方 法 與 過 程	利用內政部租屋資訊網、內政部不動產資訊平臺及內政部營建署「租金補貼專區」等網站進行統計資訊蒐集、分析與比較。
研 究 發 現 及 建 議	短期而言，為提高房屋所有權人將空屋出租予中低所得家庭之意願，政府除了補助仲介費、租屋公證費、協助租屋修繕諮詢、協租屋搬遷諮詢等所需費用之外，建議應加入租稅獎勵之配套措施。長期而言，政府應通盤檢討租賃政策及相關法規，加速研擬不動產租賃專法，以期透過法制程序，公私部門合營第三部門組織，例如成立行政法人來專責代租代管業務，提供具經濟規模之專業租賃經營管理服務，再加上租稅獎勵措施及社會福利資源，增加民間房東釋出房屋出租意願，促進本市空屋活化，發揮政府代租代管綜效，健全發展租屋市場。
備 註	

章節目錄

第一章 背景說明.....	5
第二章 相關研究、文獻之檢討.....	7
第一節 依據.....	7
第二節 相關研究及文獻回顧.....	7
第三章 研究方法.....	11
第一節 臺灣住宅租賃市場供需特性.....	11
第二節 內政部 103 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫代管 服務之項目內容及運作模式.....	13
第四章 研究發現.....	15
第一節 租屋服務平臺之執行績效.....	15
第二節 租屋服務平臺媒合租屋及代租代管之面臨課題及因 應對策.....	16
第五章 結論與建議.....	18
第一節 結論.....	18
第二節 建議.....	18
參考文獻.....	20
附錄	
附錄一、.....	21
附錄二、.....	40
附錄三、.....	65
附錄四、.....	69
附錄五、.....	84

表目錄

表 1-1 租屋服務平臺執行情形表·····	5
表 2-1 六都 103 年度 11、12 月份低度使用（用電）住宅比例、宅數計算 結果表·····	8
表 3-1 租屋代管公司之服務內容·····	13
表 3-2 租屋服務平臺之代管服務內容·····	14
表 4-1 租屋服務平臺績效指標·····	16

圖目錄

圖 2-1 98~103 年底度低度使用（用電）住宅比例折線圖·····	8
圖 3-1 代管業務運作模式圖·····	14

第一章 背景說明

為改善我國住宅市場環境，行政院於 100 年 10 月 26 日核定「民國 101 至 104 年整體住宅政策實施方案」，為落實其中「創造公平的租屋機會」計畫目標，新北市政府城鄉發展局（以下簡稱本機關）積極向內政部營建署爭取補助，並配合中央推動輔導獎勵民間成立租屋服務平臺政策，依相關規定輔導、獎勵民間成立租屋服務平臺，提供本市市民租屋資訊、公益出租人招募、中低所得家庭租屋媒合、租屋糾紛諮詢及協助調處等諮詢與服務，期望解決經濟弱勢居住問題，健全發展住宅租賃市場。

內政部營建署自 102 年度 9 月至 11 月共補助 6 縣(市)政府成立 16 家租屋服務平臺，原訂媒合件數總目標為 1,500 件，由表一可知，截至 103 年 5 月 13 日止，各平臺執行績效與總目標有顯著差距：

表 1-1 租屋服務平臺執行情形表

單位：件數

縣市別	平臺家數	未媒合件數		已媒合件數	租屋糾紛諮詢件數
		出租件數	承租件數		
臺北市	3	14	52	3	108
新北市	4	15	20	1	102
臺中市	4	17	35	6	0
臺南市	3	14	27	0	2
高雄市	1	6	37	0	1
雲林縣	1	2	4	0	0
總計	16	68	175	10	213

資料時間：103 年 5 月 13 日

資料來源：103 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫

其中本市至 103 年度空屋¹約 11.8 萬戶，遠從其他縣市來本市就學就業之移居人口更為全臺之冠，租屋市場交易也相當熱絡，但卻未見反應在本市租屋服務平臺媒合件數績效上。經彙整各平臺業者執行經驗，為提高屋主經由平臺出租住宅之意願，103 年除加強推廣宣傳租屋服務平臺服務外，並增列代管、通報社政單位居住關懷訪視等服務項目，然 104 年度執行績效仍不如預期。

因此本研究擬從成立公私部門合營第三部門組織來專責代租代管業務及修訂相關稅賦獎勵措施以鼓勵房東出租房屋等方向，進行代租代管實務操作及機制探討，俾提供後續政策推行之相關參考。

¹空屋：參考內政部不動產資訊平臺【住宅-12-97-102 年新北市低度使用(用電)住宅比例(%)】，低度使用(用電)住宅之操作型定義為：「平均每月(每年 11 月、12 月兩個月的平均用電度數)用電度數低於 60 度之住宅」。

第二章 相關研究、文獻之檢討

第一節 依據

依住宅法第 44 條規定：「中央及直轄市、縣（市）主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，…。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。前項服務之提供得以自行或輔導、獎勵民間成立租屋服務平臺方式辦理。」。

其他辦法及相關作業須知有「輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法」、「租屋服務平臺提供刊登租屋資訊住宅出租修繕獎勵代墊租金諮詢及其他服務作業須知」、「一百零三年度內政部營建署補助直轄市、縣(市)政府輔導獎勵民間成立租屋服務平臺申請經費須知」及「直轄市縣（市）政府輔導獎勵民間成立租屋服務平臺作業須知」等。

第二節 相關研究及文獻回顧

近年來臺灣低度使用(用電)住宅比例逐年下降(詳圖 2-1)，然而營建署 104 年 11 月 4 日公布之「辦理 103 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計分析與發布」委託服務案對外發布研究成果所示，我國低度使用(用電)住宅仍高達 84 萬餘戶(詳表 2-1)，顯示仍有許多住宅資源未被妥善使用而處於閒置狀態，其中新北市所占宅數更居全國之冠。這些閒置之住宅資源，使得國家經濟資源分布不均，人民福利受損，而政府因缺乏政策工具，無法有效實施社會福利。(華宜昌、賴碧瑩，2001)。

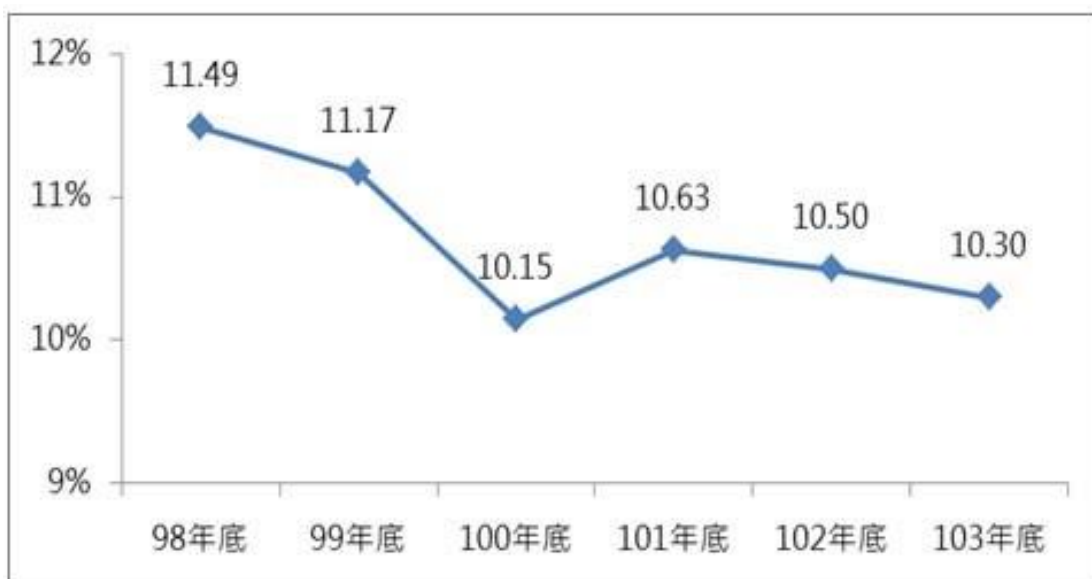


圖 2-1 98~103 年底度低度使用（用電）住宅比例折線圖

資料來源：內政部營建署「辦理 103 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計分析與發布」委託服務案對外發布研究成果

表 2-1 六都 103 年度 11、12 月份低度使用（用電）住宅比例、宅數計算結果表

地 區	房屋稅籍住宅類數量	低度使用（用電）住宅	
	宅數	宅數	比例（%）
全 國	8,253,446	849,869	10.3
新北市	1,523,581	118,963	7.81
臺北市	882,710	64,749	7.34
桃園市	763,919	83,962	10.99
臺中市	969,631	96,750	9.98
臺南市	654,925	66,036	10.08
高雄市	1,011,181	108,825	10.76

註：1. 宅數：低度使用（用電）住宅宅數。

2. 比例：低度使用（用電）住宅比例，計算方式為該行政區低度使用（用電）住宅宅數除以該行政區之房屋稅籍住宅類數量。

資料來源：內政部營建署「辦理 103 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計分析與發布」委託服務案對外發布研究成果

由圖 2-1 可知，臺灣低度使用（用電）住宅比例已有下降趨勢，然觀察目前臺灣住宅租賃市場，除了「新光傑仕堡」、「潤福生活事業」等少數由企業經營之出租住宅外，市場上仍以個體房東為主(彭建文、黃心儀，2003)，且其大多自行辦理出租及後續管理維護事宜。

一般而言，出租住宅事項包括刊登廣告、篩選房客、訂約、收取租金、維護修繕及解約時的糾紛處理等，過程繁雜而瑣碎，其租屋成本可能高於租金收益，造成房東的出租意願降低。(華宜昌，2001)。根據黃心儀(2003)的研究，這些花費在住宅出租過程中之實質成本(交通費、廣告費)及非實質成本(如時間與心力等)，亦或是過程中所衍生之風險(例如收不到租金、或是房客對屋況的破壞等)，皆影響房東是否將住宅供給於出租市場。因此，減少出租過程中之成本及降低其中之風險，為促使房東將住宅出租之重要誘因。

近年來我國施行一連串健全房市措施，包括放款成數限制及稅制調整等，在房地產景氣略為退燒之情況下，原本房東購屋等待增值後出售以賺取價差的機會減少，資金流通僵化與貸款利息成為屋主龐大的負擔，此時，將出租住宅所得租金可稍微減緩房東之負擔。而專業託管²或包租³經理公司的出現，也承擔了原本房東出租住宅之負擔，上述之情況已漸有改變之跡象。其中「包租」之型態係包租公司先將租金支付與房東，其餘出租過程中之訂約、收取租金、房屋管理維護皆由包租公司處理，其過程中之風險(空置期間之租金收入、修繕及管理維護成本)亦由包租公司負擔；「託管」則係代替房東處理出租過程中之所有勞務事項，舉凡刊登廣告、帶看房屋及租金收取皆為服務範疇。兩者的差異在於租金，後者為實收實付予房東，即閒置期間之成本由房東負擔；而後者則替房東承擔風險。因此，若因景氣不佳導致租金下跌，託管公司僅相對減少

²「託管」為代替房東處理所有租屋勞務工作，舉凡出租前的廣告、帶看；出租時的簽約、點交；租賃期間負責收取、催繳租金與屋況維護（如油漆粉刷、水電維修、室內裝潢、房屋清潔）；租約終止的點交與結算費用；以及處理違約事項，若需訴訟則由房東付費。託管公司的佣金收取，以「住屋聯盟」為例，收取每月房租中的二成作為出租管理成本。

³「包租」者與房東簽約，租金由包租公司先行給付予房東，並收取每月四至五成租金，其餘出租服務皆由包租公司負責並自行負擔費用。也就包租公司自行承擔空屋租金損失成本（待租期間未收取之租金收入）、修繕成本、租金下滑風險、以及出租管理成本。

其佣金收入，但包租公司則需自行承擔租金下跌之風險(呂秉怡，2003；華宜昌，2001)。

此類專業租屋經理公司不但可提供房東出租過程中所需的租屋勞動服務外，還可透過專業的維護與經營管理，避免房屋過快折舊，維持住宅的品質與價值。尤其「託管」與「包租」服務，使房東在無須增加租屋成本(包括招租、修繕、交易、糾紛處理等)，僅需付出部分佣金下，即可擁有預期的穩定收入。另外，專業經理公司的介入將降低租賃糾紛發生的機率及避免房東房客資料互相曝光造成彼此無謂困擾。如此，專業的租屋經理服務將提高房東出租房屋的意願(華宜昌，2001)。而從國外市場經驗得知，專業租屋經理企業深深影響租賃住宅之發展(曾義權，2002)。

為健全租賃住宅市場發展，除輔導上述專業租屋企業外，華宜昌、賴碧瑩(2001)亦有以下建議：(一)應徹底檢討影響租賃住宅供應關鍵之稅制，對作租賃住宅之所有成本(包括貸款利息、折舊、委託經營管理費用等)均得從房東之租金及綜合所得中全額扣除後計稅，以避稅(Tax Shelter)之誘因鼓勵房東出租住宅，且此項稅制改革將鼓勵現有之大量低度使用(用電)住宅轉為租賃之用。(二)可設立公私合營第三部門組織，作為推動政府之住宅及都市發展(含更新)之政策工具，而以發展租賃住宅為首要目標，提供價廉物美之租賃住宅。

租屋服務平臺為實體諮詢平臺，是本於公益理念，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，經直轄市、縣(市)主管機關審核通過之法人或團體。租屋服務平臺提供一般民眾租屋資訊、租屋諮詢、租屋糾紛諮詢等相關服務及協助公益出租人與中低所得家庭雙方之租屋媒合或仲介、租屋公證、協助租屋修繕諮詢、協助租屋搬遷諮詢、代墊租金諮詢等，以活用民間空屋，提供弱勢戶多元化居住選擇，促進弱勢家庭公平之租屋機會。

第三章 研究方法

本研究先藉由租屋服務平臺代管業務相關法源、中央與地方實務操作及文獻回顧等方式，了解臺灣住宅租賃市場供需特性及代租代管產業現況與代管服務項目內容。接著，透過本市、臺北市及臺中市等縣市政府，103 年度辦理租屋服務平臺計畫（約自 103 年 12 月至 104 年 10 月）之執行績效資料整理以分析推動課題與因應對策，以供後續政策參考。

第一節 臺灣住宅租賃市場供需特性

茲以目前臺灣住宅租賃市場之代租代管產業現況、代管服務項目內容檢視內政部 103 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫代管服務內容，並分述如次：

一、代管服務項目內容：

租屋代管公司的服務內容可分為出租前、出租中與出租後 3 大部分。初期的租屋市場分析、租客需求調查、產品定位、租屋規劃到搜尋租客等，可幫屋主行銷、包裝符合區域市場的租賃物件。

而中期服務則涵蓋代擬租賃合約、物件點交、訂定生活規約、電費計算、代繳各式稅費、代收訂金、押金、租金、維護修繕、編製報表和租客問題排除等。因此，國人搶當包租公，近年坊間出現不少租賃管理公司，仿效美式物管「代理房東」制度，提供租屋前裝潢規劃、出租中的收租修繕至退租後的清潔復原等「一條龍」服務。讓房東可以花錢了卻管理庶務的時間，更寬心的收租。市場上，代管公司與房仲為代客租屋 2 大媒介，但服務方式與內容有很大差異。通常房仲的目標為促成買賣雙方交易，以賺取較高佣金，而非租賃服務費。因此，房仲對客戶委託物件的經營走向和後續服務等，多半不符預期。代租公司的營運目標則為「純租非賣」，一切以租賃規劃為主，為確保公司的穩定財源，甚至會替屋主篩選租客，降低日後欠租風險。

二、代管服務項目內容：

目前住宅租賃市場，大部分租屋代管公司的服務內容可分為出租前、出租中與出租後 3 大部分，整理如下表：

表 3-1 租屋代管公司之服務內容

出租前	◎區域租賃市場分析 ◎租客需求調查 ◎產品定位分析 ◎內部裝潢與設備規劃 ◎篩選租客
租期中	◎代擬租賃契約 ◎物件點交 ◎訂定生活規約 ◎分拆電表計算 ◎代收訂金、押金、租金與各項費用 ◎維護修繕 ◎公設清潔 ◎租客問題排除 ◎代繳各項稅費 ◎編制報表
租約結束後	◎房屋、設備的清潔和復原 ◎欠租催收 ◎代發存證信函

資料來源：102 年 1 月 19 日蘋果日報採訪整理(記者鄭詠翰)

第二節 內政部 103 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫代管服務之項目內容及運作模式

一、租屋服務平臺之代管服務內容

租屋服務平臺之代管服務內容可分為出租人租屋代管委託及承租人租屋代理委託代理事項 2 大部分，整理如下表：

表 3-2 租屋服務平臺之代管服務內容

出租人租屋 代管委託代 理事項	1. 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。 2. 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。 3. 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）。 4. 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）。
承租人租屋 代理委託代 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。

資料來源：參考內政部租屋服務平臺你租我管試辦計畫及本研究摘錄整理

二、租屋服務平臺代管業務運作模式圖

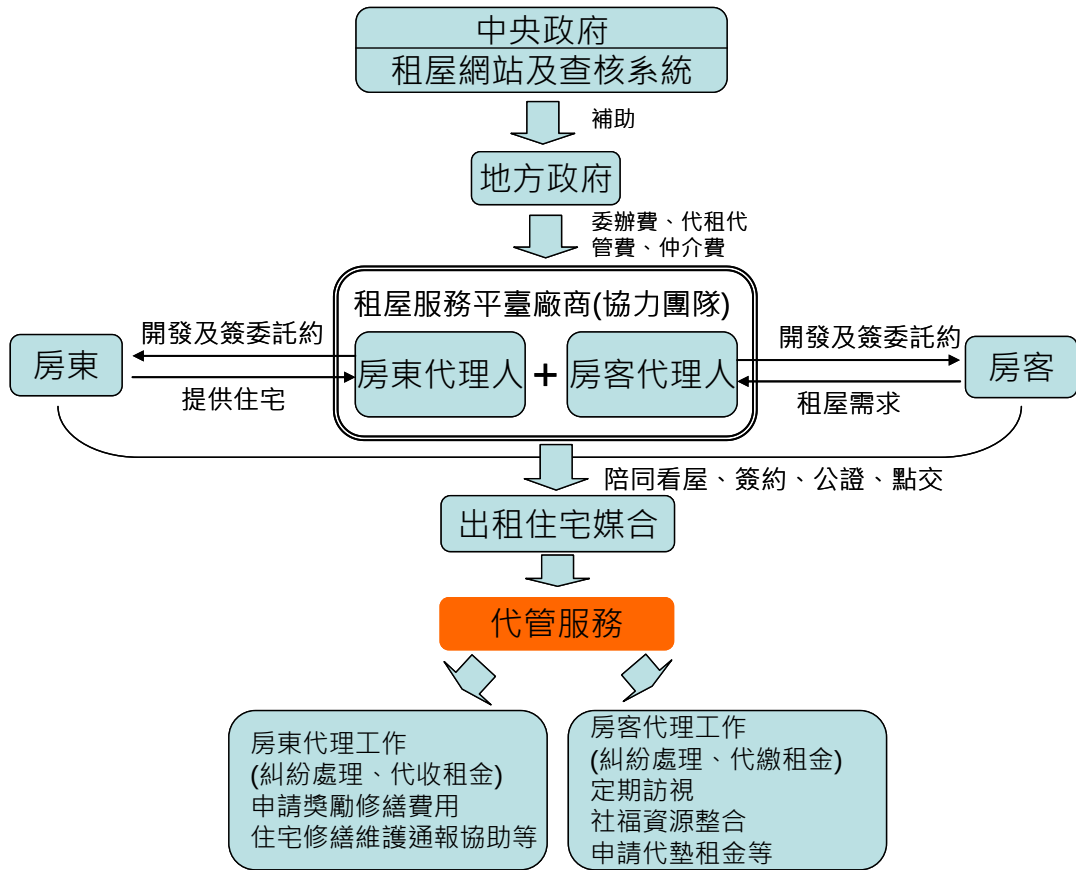


圖 3-1 代管業務運作模式圖

資料來源：內政部營建署 103 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫

第四章 研究發現

第一節 租屋服務平臺之執行績效

參與內政部營建署 103 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫的地方政府有本市、臺北市及臺中市等 3 個直轄市，103 年 12 月至 104 年 11 月之執行績效，整理如下表：

表 4-1 租屋服務平臺績效指標

單位：件數

報表區間:										
層面	績效指標	評估項目	新北市		臺北市		臺中市		總計	
			預估	實際	預估	實際	預估	實際	預估	實際
A1 常態性租屋服務(一般民眾)	B1 租屋資訊	C1 房東(供給)端刊登件數	40	33	60	20	150	34	250	87
		C2 房客(需求)端刊登件數		40		12		110		162
	B2 租屋糾紛諮詢及協助調處	C3 糾紛諮詢及協助調處件數	100	28	50	109	20	0	170	137
	B3 其他相關租屋諮詢	*C4 福利資源諮詢,法律諮詢,租金補貼諮詢,服務項目說明等件數	-	569	-	337	-	302	-	1208
A2 租屋媒合前服務	B4 公益出租人之推廣招募	*C5 訪問次數(電訪,面訪)	-	1408	-	1216	-	119	-	2743
		*C6 至平臺洽詢之房東人數	-	1	-	0	-	2	-	3
		*C7 召開說明會件數	-	0	-	0	-	0	-	0
	B5 協助出租及承租	*C8 協助中低所得家庭看屋件數	-	37	-	28	-	84	-	149
		C9 媒合件數 (中低所得家庭)	10	1	10	10	20	19	40	30
	B6 協助辦理租屋契約公證	C10 公證件數	10	2	10	10	20	19	40	31
A3 租屋媒合後服務	B7 代管(含通報社政單位居住關懷訪視)	C11 代管件數	10	1	10	10	20	19	40	30
		*C12 關懷訪視件數(電訪,面訪)	-	0	-	18	-	15	-	33
		*C13 轉介急難求助件數	-	0	-	0	-	0	-	0
		*C14 修繕諮詢件數及協助搬遷諮詢件數	-	1	-	14	-	23	-	38
		*C15 住宅修繕通報及溝通	-	2	-	16	-	1	-	19

B8 住宅出租 修繕獎勵諮詢	C16 申請住宅出租 修繕獎勵件數	10	0	10	0	20	0	40	0
B9 代墊租金 諮詢	C17 申請代墊租金 件數	10	0	10	0	20	0	40	0
*其他服務件數合計 (C4+C5+C6+C7+C8+C12+C13+C14+C15)		40	2018	228	1629	20	546	288	4193
件數總計(含其他服務)		230	2123	388	1800	290	747	908	4670

資料來源:內政部營建署「租屋資訊網」統計資料

第二節 租屋服務平臺媒合租屋及代租代管之面臨課題及因應對策

一、面臨課題

依 104 年 4 月 22 日召開「103 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫」執行成效檢討會議紀錄，各縣市租屋服務平臺業者反應房東多會諮詢稅賦相關問題，即使有意願成為公益出租人，仍因稅負增加而有所猶豫，甚至有房東主張不收租金，但房屋稅及地價稅皆要房客負擔。因此本研究整理租屋服務平臺媒合租屋及代租代管之面臨課題如下：

(一)租屋服務平臺執行成效仍未提升，無租稅配套為最大主因

政府成立租屋平臺媒合愛心房東及弱勢家庭租屋，是為促進弱勢家庭公平之租屋機會，雖然政府有補助代管費用，也於 103 年 6 月 4 日公布修正「房屋稅修例」，提供公益出租人（愛心房東）課徵房屋稅 1.2 稅率（同自用住宅稅率），惟現行部分房東房屋出租並無報稅，地價稅多為自用住宅稅率，租金所得亦未納入所得申報綜合所得稅，一旦加入愛心房東行列後，反而要負擔更高的地價稅及綜合所得稅，自然會降低房東加入租屋服務平臺的意願。

(二)房東疑慮出租予弱勢家庭後產生糾紛或租金無法回收

代租代管在一般民間經營租屋代管之公司，多半處理租屋簽約、代收訂金、押金、租金與各項費用及屋況維護、屋內各項家具、家電、水電設備損壞叫修及租客問題排除等，而由政府成立之租屋服務平臺，除了處理前述各項問題之外，可能還會面臨到強制租約公證、律師辦理糾

紛諮詢及協助調處及代墊租金等處理，因房客端對象為弱勢家庭，可能會在租約期間發生經濟上困難或遇到特殊境遇，故房東為公益出租時會多一層出租予弱勢家庭後產生糾紛或租金無法回收之顧慮，以致租屋服務平臺政策之推動困難。

二、因應對策

(一)政府代租代管機制，提供租稅優惠配套措施

「房屋稅修例」於 103 年 6 月 4 日公布修正，提供公益出租人（愛心房東）課徵房屋稅 1.2 稅率（同自用住宅稅率），但地價稅及租金所得之綜合所得稅，才是房東出租最大的成本，故若公益出租住宅，又能減輕地價稅及綜合所得稅負擔，自然會增加房東加入租屋服務平臺的意願，故政府推行之租屋服務平臺你租我管試辦計畫，應該在代管費補助之外，提供租稅優惠之配套措施，才能有相乘效果，達到政府在租屋市場代租代管的綜效。

(二)提供弱勢家庭申請代墊租金 3 個月

政府租屋媒合房客端為弱勢家庭，在租約期間可能發生經濟上困難或遇到特殊境遇，除了協助弱勢家庭申請代墊租金這項治標工作外，其實仍然需要由平臺業者及縣(市)政府評估如有需要協助的個案，將請轉介現有社福資源，才能治本的解決減少中低所得家庭之困境。

第五章 結論與建議

第一節 結論

自 102 年 11 月 1 日成立租屋服務平臺以來糾紛諮詢及協助調處 140 件、出租物件刊登累計 28 件、承租需求刊登累計 25 件、媒合件數 1 件，無房東申請住宅修繕，但因房東擔心租金收入曝光增加所得稅負擔、申請程序繁瑣，以致執行困難，為提升執行成效本府於 103 年 4 月 18 日函請內政部營建署協助修法增加愛心房東誘因及簡化相關程序，以提升媒合率。

中央雖協助於 103 年 6 月 4 日修正公布房屋稅條例第 5 條條文，針對「公益出租人」（愛心房東）提供 1.2%優惠稅率，惟並未同步修正地價稅及綜合所得稅，故未能明顯改善執行困難之現況。

第二節 建議

103 年度本市租屋服務平臺執行成效，經透過海報、摺頁、報紙廣告、捷運燈箱及網站 banner 廣告等通路業務宣導，出租物件刊登累計 32 件、承租需求刊登累計 40 件，數據明顯增加，惟因地價稅等問題尚未解決，故媒合件數 2 件，故媒合績效仍難突破，故政府推行代租代管計畫，應通盤檢討整體租賃政策、現行稅制及相關法規，故提供建議如下：

一、以租稅獎勵活化閒置住宅促進「居者有其住」

就短期而言，為提高房屋所有權人將空屋出租予中低所得家庭之意願，政府除了補助有關公益出租人與中低所得家庭應支付之仲介費、租屋公證費、協助租屋修繕諮詢、協助租屋搬遷諮詢等所需費用之外，建議應加入租稅獎勵之配套措施，提供地價稅及綜合所得稅之優惠稅率，不僅能提升政府租屋媒合效率，更可改善現行部分房東租金所得未報稅之情形，增加房東釋出房屋出租意願，促進本市空屋活化，健全發展租屋市場，使「住者有其居」。

二、增加代管經濟規模以提升租賃管理之專業品質

簽約後出租住宅在承租戶住用期間常有許多問題，房東必須出面處理，如此常造成出租人管理成本高，以及承租人生活不便。此時，若由具備專業及經驗之租屋公司負責經營管理，必能減輕房東出租之成本或勞動，增進出租人居住生活品質。出租住宅之管理服務範圍廣泛，舉凡代收訂金、押金、租金、房屋清潔、水電及修繕等居住相關項目，均可由專業租屋公司統一提供。然住宅及居住對象特性不同亦會影響租屋公司所提供的服務強度，若租屋公司管理的戶數多，能達到一定經濟規模，勢必能提供更專業之服務。

三、政府代租代管弱勢家庭應導入社會福利資源扶助

政府於代管期間對弱勢家庭之協助只有租金代墊 3 個月，但對社會福利資源扶助並無明確規範，故政府委託民間不動產經紀業成立租屋服務平臺，雖然可使代管服務由具備專業及經驗之租屋公司負責經營管理，但政府介入租屋市場之經營管理，其積極面含意在有效解決租屋糾紛、確保弱勢家庭居住品質及協助租約期間遇到經濟困難或特殊境遇時之社會福利資源扶助，同時讓閒置住宅順利轉換為租賃使用，使住宅資源更為靈活，舒緩社會住宅不足，故應明確規範社會福利資源扶助之方式。

四、成立行政法人專責租賃管理發揮政府代租代管綜效

就長期而言，政府應通盤檢討租賃政策及相關法規，加速研擬不動產租賃專法，以期透過法制程序，公私部門合營第三部門組織，例如成立行政法人來專責代租代管業務，提供具經濟規模之專業租賃經營管理服務，再加上租稅獎勵措施及社會福利資源，增加民間房東釋出房屋出租意願，促進本市空屋活化，發揮政府代租代管綜效，健全發展租屋市場。

參考文獻

內政部營建署(<http://www.cpami.gov.tw/chinese/>)

內政部營建署「租屋資訊網」(<http://houserent.cpami.gov.tw/>)

內政部(2014)。103年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫。台北：內政部。線上檢索日期：2015年10月1日。網址：

<https://pip.moi.gov.tw/V2/F/SCRF0403.aspx>

呂秉怡(2003)。台北市租賃市場行為與管理制度之研究。台北：財團法人崔媽媽基金會，台北市政府國宅處委託。

華昌宜(2001)。台灣租賃住宅市場之發展與推動。台北：中華民國住宅學會，行政院經建會委託。

華昌宜、賴碧瑩(2001)。我國租賃住宅市場之發展與推動。住宅學報，10(1)，67-76。

彭建文、黃心儀(2003)。住宅租賃市場中房東決策行為之研究。論文發表於第一屆土地學術研討會，台北。

黃心儀(2003)。租賃住宅市場房東供給決策之研究。未出版之碩士論文，國立臺北大學地政研究所，台北。

曾義權(2002)。尋找台灣住宅市場中潛藏的鍊節－專業租屋企業。未出版之碩士論文，國立臺灣大學建築與城鄉研究所，台北。

鄭詠翰(2013年1月19日)。租屋代管 服務一條龍。蘋果日報，線上檢索日期：2015年10月1日。網址：

<http://www.appledaily.com.tw/appledaily/article/forum/20130119/34781080/>

附錄一

租屋服務平臺提供刊登租屋資訊住宅出租修繕獎勵代墊租金諮詢及其他服務作業須知

內政部 102.5.2 台內營字第 1020804130 號令訂定

內政部 103.5.22 台內營字第 1030804409 號令修正第十三點規定

內政部 103.10.9 台內營字第 1030810821 號令修正「租屋服務平臺提供刊登租屋資訊住宅出租修繕獎勵及代墊租金諮詢作業須知」為「租屋服務平臺提供刊登租屋資訊住宅出租修繕獎勵代墊租金諮詢及其他服務作業須知」，並修正部分規定，自即日生效

內政部 104.4.22 台內營字第 1040805397 號令修正發布

- 一、為執行輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法（以下簡稱本辦法）所定租屋服務平臺提供刊登租屋資訊、申請住宅出租修繕獎勵代墊租金諮詢及其他服務相關作業事項，特訂定本須知。
- 二、申請住宅出租修繕獎勵之公益出租人，指符合本辦法第二條第二款第一目規定之自然人或私法人。
- 三、申請代墊租金之中低所得家庭，指符合本辦法第九條第一項規定之中低所得家庭。
- 四、出租人向租屋服務平臺申請刊登出租資訊者，應備文件如下：
 - （一）申請書（如 文件檔案： 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。
 - （三）出租住宅之建物權狀影本、建築使用執照影本、測量成果圖影本或建物登記資料之主要用途登記應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。但無法提出上開建物相關文件影本者，應提供建號或門牌資料；建物登記資料主要用途空白或提出合法房屋證明及經直轄市、縣（市）主管機關協助認定

之實施建築管理前已建造完成之建物，應依房屋稅單等足資證明該建物為住宅使用之文件認定。

五、承租人向租屋服務平臺申請刊登承租資訊者，應備文件如下：

（一）申請書（如 文件檔案： 附件二 ）。

（二）申請人國民身分證影本。

承租人屬符合本辦法第九條規定之中低所得家庭之成員者，應同時檢附本辦法第九條第一項第一款或第二款規定之文件。但無法提出本辦法第九條第一項第一款之文件者，得由直轄市、縣（市）主管機關逕行查核。

前項承租人依本辦法第九條第一項第二款規定檢附之文件，其中租賃契約書影本於承租人尚未透過租屋服務平臺承租住宅時，得不於申請中低所得家庭資格時檢附。

六、出租人向租屋服務平臺申請刊登出租資訊時，應為出租住宅之所有權人；所有權人無法親自提出申請者，得由代理人檢附授權書、備妥所有權人及代理人國民身分證影本提出申請。

承租人向租屋服務平臺申請刊登承租資訊，無法親自提出申請者，得由代理人檢附授權書、備妥申請者及代理人國民身分證影本提出申請。

七、租屋服務平臺於受理出租人或承租人申請刊登出租或承租資訊案件後，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，不予刊登資訊。

租屋服務平臺應於受理出租人申請刊登出租資訊後七日內完成文件審核，符合資格者，於租賃資訊網站刊登出租資訊。

租屋服務平臺應於受理承租人申請刊登承租資訊後，依本辦法第九條第一項第一款規定檢附文件之中低所得家庭申請案件及不符合本辦法第九條規定之一般申請案件，於七日內完成審查，符合規定者，於租賃資訊網站刊登承租資訊。

承租人依本辦法第九條第一項第二款規定申請中低所得家庭資格認定者，應檢附相關文件交由租屋服務平臺函轉直轄市、縣（市）主管機關辦理中低所得家庭資格審查，符合資格者，由直轄市、縣（市）主管機關據以核發資格證明，並由租屋服務平臺於租賃資訊網站刊登承租資訊。

承租人申請刊登承租資訊經直轄市、縣（市）主管機關審查不符中低所得家庭資格者之一般申請案件，不得申請本辦法相關規定之補助。

八、承租人檢附本辦法第九條第一項規定文件，透過租屋服務平臺申請協助承租住宅而不刊登承租資訊者，仍應檢具申請書（如 文件檔案：附件二）向租屋服務平臺提出申請。

九、租賃資訊網站刊登之出租或承租資訊，租賃資訊網站管理者得定期檢討刊登期限。

租賃資訊網站刊登出租人或承租人之資訊時，應依本辦法第十三條第二項規定，以去識別化或區段化方式登錄。

十、承租人符合第三點規定，且經由租賃資訊網站承租住宅、辦理簽約及公證（公證書應載明逕受強制執行）等程序者，出租人或承租人得依本辦法規定向租屋服務平臺申請住宅出租修繕費用或代墊租金費用；前一年度經租屋服務平臺已媒合之承租及出租雙方辦理續約及公證者，亦得申請。

十一、租屋服務平臺向直轄市、縣（市）主管機關申請核發公益出租人核定函時，應檢附下列文件：

（一）租賃契約書影本。

（二）租賃契約公證相關證明文件影本。

（三）第四點及第五點第一項所定文件。

（四）中低所得家庭應具備之本辦法第九條第一項所定資格證明。

直轄市、縣（市）主管機關應以出租人送件之資料於租屋服務平臺

所登錄之流水編號作為排序及審查之依據，並依直轄市、縣（市）所獲配之辦理件數額度，發給公益出租人核定函。

直轄市、縣（市）主管機關應於公益出租人核定函載明其有效期間及出租住宅地址。有效期間應依租賃期間，最長不得超過一年。

十二、自然人取得公益出租人核定函後，於租賃期間死亡者，得由其配偶或直系親屬向原受理直轄市、縣（市）主管機關辦理受核定者變更。直轄市、縣（市）主管機關應依變更後申請人之條件予以審查，符合規定者，核發公益出租人核定函。

私法人取得公益出租人核定函後，於租賃期間解散、撤銷或廢止登記者，進入清算程序後，應由清算人檢附經法院准予備查或裁定其為代表人之資格證明文件，向原受理直轄市、縣（市）主管機關辦理受核定者變更。直轄市、縣（市）主管機關應依變更後申請人之條件予以審查，符合規定者，核發公益出租人核定函。

私法人取得公益出租人核定函後，於租賃期間法人合併者，合併後之私法人應檢附主管機關核准或同意證明文件、法人登記證明文件及其代表人資格證明，向原受理直轄市、縣（市）主管機關辦理受核定者變更，直轄市、縣（市）主管機關應依變更後申請人之條件予以審查，符合規定者，核發公益出租人核定函。

十三、公益出租人於租賃期間或租賃前一年修繕出租住宅者，得於本辦法第十條所定金額及期限內，檢具下列文件，向租屋服務平臺申請住宅出租修繕費用獎勵；逾期者，以棄權論：

（一）公益出租人住宅修繕申請書（如 文件檔案：附件二之一）。

（二）租賃契約影本。

（三）公證書影本。

（四）公益出租人核定函影本。

（五）修繕後之照片。

(六) 修繕住宅之原始憑證(統一發票或收據)正本。

(七) 郵局存摺封面影本。

前項撥付公益出租人住宅修繕費用後，租期未屆滿終止租賃契約或停止租賃住宅者，經查證可歸責於公益出租人之事由，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。

十四、自然人於提出申請住宅出租修繕費用獎勵後死亡，得由其配偶或直系親屬辦理申請人變更，並檢附變更後之郵局存摺封面影本及戶口名簿影本，由直轄市、縣(市)主管機關依變更後申請人之條件予以審查。

私法人於提出申請住宅出租修繕費用獎勵後解散、撤銷或廢止登記，進入清算程序，得由清算人辦理申請人變更，並檢附變更後之郵局存摺封面影本及經法院准予備查或裁定其為代表人之資格證明文件，由直轄市、縣(市)主管機關依變更後申請人之條件予以審查。

私法人於提出申請住宅出租修繕費用獎勵後法人合併，得由合併後之私法人辦理申請人變更，並檢附變更後之郵局存摺封面影本、主管機關核准或同意證明文件、法人登記證明文件及其代表人資格證明，由直轄市、縣(市)主管機關依變更後申請人之條件予以審查。

十五、申請住宅出租修繕費用獎勵以實際修繕金額核計，最高不得超過新臺幣一萬元整。

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。

十六、直轄市、縣（市）主管機關得委託租屋服務平臺依公益出租人所附修繕照片，前往現場勘驗。租屋服務平臺勘驗發現照片有虛偽情事者，應檢具相關文件報請直轄市、縣（市）主管機關審核無誤後，不予核撥住宅出租修繕費用。

十七、有下列情形之一者，自事實發生日起撤銷公益出租人之住宅出租修繕費用獎勵資格：

- （一）經查申報資料有虛偽情事。
- （二）公益出租人為自然人時，其與租賃契約之承租人具有直系親屬關係。
- （三）公益出租人為私法人時，其代表人與租賃契約之承租人具有直系親屬關係。

公益出租人之住宅出租修繕費用獎勵資格經撤銷後，溢領住宅出租修繕費用者，應追繳自事實發生日起已接受之費用。

十八、承租人符合第十點規定者，得檢具下列文件，向租屋服務平臺申請代墊租金：

- （一）代墊租金申請書（如 文件檔案： 附件三）。
- （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）公益出租人郵局存摺封面影本。公益出租人遭強制執行或因其他因素致帳戶無法使用者，得由公益出租人填具切結書，切結同意將代墊租金按月撥入其指定之郵局帳戶。租屋服務平臺應將前項資料登錄並函報直轄市、縣（市）主管機關，直轄市、縣（市）主管機關應依登錄之流水編號排序審查。

十九、經評估認定符合本辦法第十一條第一項規定之承租人，應依同條第三項規定應與直轄市、縣（市）主管機關簽訂還款計畫（如 文件檔案：

附件四)，並於代墊租金期滿後次月起，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。

二十、代墊租金額度應依本辦法第十一條第四項規定辦理，已領有政府相關租金補貼者，應扣除該租金補貼金額後之餘額墊付予公益出租人，並依租賃契約規定繳納之擔保金抵扣租金後之次月起，始得撥付予公益出租人。

二十一、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）公益出租人為自然人時，其與租賃契約之承租人具有直系親屬關係。

（四）公益出租人為私法人時，其代表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。

二十二、前一年度經租屋服務平臺已媒合之承租及出租雙方欲辦理續約案件，承租人經資格審查符合本辦法第九條第一項規定資格者，租屋服務平臺依第十一點第一項第一款、第二款及第四款檢附文件，經直轄市、縣（市）主管機關審查符合規定時，由直轄市、縣（市）主管機關發給公益出租人核定函。

二十三、經租屋服務平臺媒合之租屋案件，承租雙方得申請代管服務，並檢附下列文件辦理：

（一）公益出租人：租屋代管委託書。

（二）承租人：租屋代理委託書。

二十四、經租屋服務平臺媒合之承租雙方，租屋服務平臺於租賃期間提供下

列最高一年代管服務項目：

（一）代收轉付租金。

（二）關懷訪視。

（三）急難救助轉介。

（四）住宅修繕通報及溝通。

（五）其他經中央主管機關認定之居住代管服務項目。

附件一

年度出租人刊登出租資訊申請書

收件日期	年 月 日
收件編號	

本人_____向_____租屋服務平臺申請刊登出租資訊，願遵守下列事項：

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
(自然人)

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 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：				

(私法人)

名 稱							代 表 人									
統一編號							電 話									
法人住所	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、出租房屋刊登基本資料

*為必填資料

*地址			
*建物坐落	縣 鄉鎮 段 小段 市 市區	*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)		
申請刊登期間			
*出租給中低所得	☐ 是 / ☐ 否 / ☐ 不一定(請擇一勾選)		
*以上資料	☐ 同意 ☐ 不同意 刊登於政府建置之資訊網站		
*如經媒合成功	是否同意辦理代管服務 ☐ 是 / ☐ 否		

三、收件租屋服務平臺

平臺名稱			
平臺服務人員			
聯絡電話		傳真	
平臺住址			

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. 法人登記證明文件及其代表人之資格證明。		
3. 出租住宅之建物權狀影本、建築使用執照影本、測量成果圖影本或建物登記資料之主要用途登記應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。		
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四項及第五項資料。

平臺審查

審查人：_____ 建檔人：_____ 覆核人：_____

附件二

年度承租人申請刊登承租資訊申請書

收件日期	年 月 日
收件編號	

本人_____向_____租屋服務平臺申請協助承租住宅及刊登承租資訊，願遵守下列事項：

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。

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										
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																			
是否領有政府最近年度核發之租金補貼核定函	☐ 是 ☐ ____年度租金補貼，每月補貼_____元。 ☐ ____年度低收入戶及中低收入戶租金補貼，每月補貼_____元。 ☐ ____年度身心障礙者房屋租金補貼，每月補貼_____元。 ☐ ____年度依其他法令相關租金補貼規定之租金補貼，每月補貼_____元。																					
	☐ ____年度領有直轄市、縣(市)政府最近年度核發之租金補貼計畫件數外之合格函。																					
	☐ 否 ☐ 但符合輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法第九條第一項第二款規定檢附文件者。(符合本項條件者，請續填加註※之項目，不符者免填)																					
	☐ 不符合輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法第九條規定者。																					
※本人及配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶是否曾享有政府補助購(建)住宅補貼												☐ 是 ☐ 否		※是否為前一年度租金補貼戶				☐ 是 ☐ 否				

※申請人之配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶資料				
姓名	國民身分證統一編號	稱謂	性別	
			男	女
代理人姓名：		(無代理人免填)	電話：	手機：

二、持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅清單（註：申請人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處者才需填寫；若無者，免填。）

序號	地 址	面積(平方公尺)
1		
2		
3		

三、承租房屋基本需求

區位	縣 市	鄉鎮 市區	村 里	街 路	段
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）				
以上資料 ☐ 同意 ☐ 不同意刊登於政府建置之資訊網站					
如經媒合成功，是否同意辦理代管服務： ☐ 是 ☐ 否					

四、收件租屋服務平臺(由平臺服務人員填寫)

平臺名稱			
平臺服務人員			
聯絡電話		傳真	
平臺住址			

五、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. 承租人符合「輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法」第九條規定，應提出之核准函或證明文件影本____份。(註1)		
3. 未領有前項各款政府最近年度核發之租金補貼核定函者，應檢附承租人戶口名簿影本、財稅機關所提供最近年度全戶所得資料及財產歸屬清單，另經直轄市、縣(市)主管機關審查符合自建自購住宅貸款利息補貼及租金補貼辦法第十六條，訂定申請租金補貼應具備條件規定辦理者。(註1)		
4. 代理人國民身分證影本。(註2)		
5. 授權書。(註2)		

註：

1. 不符合輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法第九條規定者，無須提供該項資料。
2. 無代理人無須提供該項資料。

平臺審查

審查人：_____ 建檔人：_____ 覆核人：_____

縣(市)政府審查

審查人：_____ 科、課長：_____ 局、處長：_____

附件二之一

年度公益出租人住宅修繕申請書

收件日期	年 月 日
收件編號	

本人_____向_____租屋服務平臺申請住宅出租修繕費用獎

勵，願遵守下列事項：

本人已詳閱「租屋服務平臺提供刊登租屋資訊住宅出租修繕獎勵及代墊租金諮詢作業須知」（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。

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

一、公益出租人基本資料

(自然人)

※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		市 市區 里		街 段 巷 弄 號 樓之		路				
通訊地址	☐ 同 戶籍 地址	縣 鄉鎮 村		市 市區 里		街 段 巷 弄 號 樓之		路			
代理人姓名： (無代理人免填)								電話：		手機：	

(私法人)

名 稱							代 表 人			
統一編號							※公益出租人核定函編號			
電 話							手 機			
法人住所	縣 鄉鎮 村		市 市區 里		街 段 巷 弄 號 樓之		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
	註：1. 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。 2. 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、收件租屋服務平臺

平臺名稱			
平臺服務人員			
聯絡電話		傳真	
平臺住址			

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. 公益出租人核定函影本。		
2. 租賃契約影本。		
3. 公證書影本。		
4. 修繕後之照片。		
5. 修繕住宅之原始憑證(統一發票或收據)。		
6. 郵局存摺封面影本。		
7. 代理人國民身分證影本		
8. 授權書。		

註：無代理人者無須提供第七項及第八項資料。

審查人：_____ 科、課長：_____ 局、處長：_____

附件三

年度中低所得家庭代墊租金申請書

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平臺提供刊登租屋資訊住宅出租修繕獎勵及代墊租金諮詢作業須知（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 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																			
租賃住宅地址	☐ 同戶籍地址	縣 鄉鎮 村 街 段 巷 弄 號 樓之																			
		市 市區 里 路																			
中低所得家庭資格認定	☐ 租金補貼，每月補貼 元。																				
	☐ 低收入戶租金補貼，每月補貼 元。																				
	☐ 身心障礙者房屋租金補貼，每月補貼 元。																				
	☐ 依其他法令相關租金補貼規定之租金補貼，每月補貼 元。																				

	☐ 領有直轄市、縣(市)政府最近年度核發之租金補貼計畫件數外之合格函。 ☐ 符合輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法第九條第一項第二款規定，並經直轄市、縣(市)主管機關核發資格證明。
公益出租人姓名或名稱	

二、收件租屋服務平臺(由平臺服務人員填寫)

平臺名稱			
平臺服務人員			
聯絡電話		傳真	
平臺住址			

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. 租賃契約書影本。		
2. 承租人國民身分證影本。		
3. 公益出租人之郵局存摺封面影本。		
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. 是否承租租屋服務平臺於「輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法」規定之租賃資訊網站刊登出租資訊之住宅，並辦理租賃契約公證等程序。		
2. 是否依「輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法」第十一條規定，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：_____

還 款 計 畫 書

承租人 (以下簡稱本人)茲依「輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法」，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) 公益出租人為自然人與租賃契約之承租人具有直系親屬關係。

(四) 公益出租人為私法人其代表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「輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法」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

附錄二

直轄市縣（市）政府輔導獎勵民間成立租屋服務平臺作業須知

內政部 102.4.10 台內營字第 1020802603 號令訂定

內政部 103.2.11 台內營字第 1030800464 號令修正第七點規定

內政部 103.10.9 台內營字第 1030810716 號令修正，自即日生效

一、為執行輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法（以下簡稱本辦法）第五條所定相關作業事項，特訂定本須知。

二、依據本辦法第四條規定，民間成立租屋服務平臺其服務項目如下：

- （一）租屋資訊。
- （二）租金補貼諮詢。
- （三）租屋糾紛諮詢及協助調處。
- （四）公益出租人之推廣招募。
- （五）協助出租及承租。
- （六）協助辦理租屋契約公證。
- （七）協助租屋修繕諮詢。
- （八）協助租屋搬遷諮詢。
- （九）住宅出租修繕獎勵諮詢。
- （十）代墊租金諮詢。
- （十一）其他租屋相關諮詢。
- （十二）其他經中央主管機關認定之居住公益服務項目。

三、第二點第十二款服務項目之服務對象資格及費用收取，中央主管機關得予限制及核定。

第二點第一款至第四款及第十一款服務項目，不得向接受服務者收

取費用；第五款至第十款服務項目，其服務對象為公益出租人或中低所得家庭者，亦同。

符合中低所得家庭申請條件之二以上承租人，同時對同一住宅有承租意願者，租屋服務平臺應協助較弱勢家庭承租。

經租屋服務平臺媒合之租屋案件，承租雙方得申請代管服務，由直轄市、縣（市）主管機關給付租屋服務平臺代管費。

四、第三點第二項所稱公益出租人，為本辦法第二條第二款所定義之公益出租人。

第三點第二項所稱中低所得家庭，為本辦法第九條第一項第一款之資格認定者。

五、租屋服務平臺申請者資格，應符合本辦法第三條規定，並於直轄市、縣（市）主管機關公告之受理申請期間提出申請書（如 文件檔案：附件一）及服務計畫書，服務計畫書項目應依本辦法第七條第一項所定應表明事項辦理。

六、直轄市、縣（市）主管機關受理第五點之申請，應於申請截止日起六十日內完成審查，並於租賃資訊網站公告審查結果；必要時，得延長一次，並以三十日為限。

直轄市、縣（市）主管機關補助之租屋服務平臺，符合政府採購法所規定之適用情形者，應依政府採購法相關規定辦理。

七、經費項目規定如下：

（一）業務費：含水電、電話費、網路費、文具、電腦耗材、資料建置費、電腦租金、郵資、印刷費、規費、交通費、油料費及雜支等為執行租屋服務平臺業務直接相關之經常性支出，每一平臺每月最高補助新臺幣一萬元。

（二）人事費：統籌處理租屋服務平臺相關諮詢費用，每一平臺補

助一人，每月最高補助新臺幣三萬元。

(三) 糾紛諮詢及協助調處出席費：外聘律師諮詢及協助調處費出席費額度，每處租屋服務平臺每週最多補助二次出席費，每次出席費為新臺幣二千元。

(四) 仲介費：每件月租金金額最高以新臺幣一萬八千元為限，補助一點二個月，租期未達一年者，仲介費按月數比率核給；非依不動產經紀業管理條例辦理仲介業務，由租賃雙方透過本辦法規定之租賃資訊網站刊登之出租資訊，自行媒合成功者，不給予仲介費。

(五) 租屋契約公證費及協辦服務費：公證費用每件最高補助額度為新臺幣三千元（公證書應載明逕受強制執行）；協辦服務費以每件新臺幣三百元為限。

(六) 公益出租人住宅出租修繕費：獎勵公益出租人每處每年計算，費用最高為新臺幣一萬元；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。

(七) 代墊租金：期限最多不超過三個月，每月代墊租金金額最高為新臺幣一萬八千元(扣除領有政府其他租金補貼之金額)，並以一次為限。

(八) 代管費：每件月租金金額最高以新臺幣一萬八千元為限，每月補助租金金額零點二個月之代管費，期間最長一年。

八、直轄市、縣（市）主管機關與租屋服務平臺簽訂之契約，應包含該平臺服務行政轄區範圍、平臺服務地址、辦理業務項目及服務平臺對外之具名為「○○（縣）市政府補助○○辦理－○○（縣）市○○租屋服務平臺」。

九、經費核銷程序如下：

- (一) 業務費：填具領款收據，於次月五日前向直轄市、縣（市）主管機關辦理核銷。
- (二) 人事費：填具領款收據及檢附相關租屋諮詢項目情形表（如文件檔案：附件一之一）、公益出租人之推廣招募情形表（如文件檔案：附件一之二）、物件帶看統計表（如文件檔案：附件一之三）、修繕諮詢及搬遷諮詢情形表（如文件檔案：附件一之四），於次月五日前向直轄市、縣（市）主管機關辦理核銷。
- (三) 糾紛諮詢及協助調處出席費：檢附律師糾紛諮詢及協助調處費用印領清冊（如文件檔案：附件二）或報表，於次月五日前向直轄市、縣（市）主管機關辦理核銷。
- (四) 仲介費、租屋契約公證及協辦服務費：論件計酬，檢附仲介費補助申請書（如文件檔案：附件三）、公證費補助申請書（如文件檔案：附件四）、租屋契約公證相關證明文件影本、租屋服務平臺提供刊登租屋資訊住宅出租修繕獎勵代墊租金諮詢及其他服務作業須知第十一點規定申請核發公益出租人核定函應檢附文件及填具領款收據，於次月五日前造冊向直轄市、縣（市）主管機關辦理核銷。非依不動產經紀業管理條例辦理仲介業務者，免檢附仲介費補助申請書。
- (五) 公益出租人住宅修繕費：論件計酬，由公益出租人提出相關文件予租屋服務平臺，經直轄市、縣（市）主管機關審核後撥款予租屋服務平臺，匯入公益出租人郵局帳戶，租屋服務平臺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。

(六) 代墊租金：論件計酬（扣除已領有政府租金補貼之餘額），由中低所得家庭提出相關文件予租屋服務平臺，經直轄市、縣（市）主管機關審核後撥款予租屋服務平臺，匯入公益出租人郵局帳戶（於租賃期限內代墊租金最多不得超過三個月，並以一次為限），租屋服務平臺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。

(七) 代管費：論件計酬，填具領款收據，並檢附代管服務費申請清冊（如 文件檔案：附件五）、出租人租屋代管委託書（如 文件檔案：附件六）、承租人租屋代理委託書（如 文件檔案：附件七）、關懷訪視情形表（如 文件檔案：附件八）、轉介急難救助情形表（如 文件檔案：附件九）、住宅修繕通報及溝通辦理情形表（如 文件檔案：附件十），於次月五日前向直轄市、縣（市）主管機關辦理核銷。

(八) 領款收據應加蓋租屋服務平臺圖記或印信與負責人、主辦會計、出納、經手人之職章，並加註租屋服務平臺地址、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。

(九) 租屋服務平臺之補助款應專款專用並覈實撥付，補助款有賸餘者，應繳回直轄市、縣（市）主管機關。

十、直轄市、縣（市）主管機關得不定期督導租屋服務平臺辦理情形。

十一、前一年度已媒合之租屋案件，如原出租人及承租人續約者，承辦之租屋服務平臺不得就續約部分請領仲介費。

十二、直轄市、縣（市）主管機關於租屋服務平臺申請仲介費核銷時，一併辦理公益出租人資格審查。

申請公益出租人核定函及代墊租金同意函者送件之資料，以租屋

服務平臺登錄之流水編號做為直轄市、縣（市）主管機關審查排序之依據，並取審查合格之各直轄市、縣（市）辦理件數內名額發給公益出租人核定函及代墊租金同意函。

十三、出租人及承租人之刊登租屋資訊有下列情形之一者，租屋服務平臺得不予登錄：

- （一）必要登錄事項漏未提供或提供不實資訊。
- （二）違法出租。
- （三）建物登記謄本、建物權狀影本、建築使用執照影本或測量成果圖影本之主要用途登記未具「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。
- （四）建物屬實施建築管理前已建造完成，未由直轄市、縣（市）主管機關協助認定者。

十四、租屋服務平臺存續期間，自其與直轄市、縣（市）主管機關簽訂契約之日起為一年；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平臺執行成效，調整其辦理之計畫件數。

十五、租屋服務平臺服務範圍，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

十六、直轄市、縣（市）主管機關應就租屋服務平臺所為各項服務進行績效評估，服務績效指標如 文件檔案： 附件十一 。

十七、租屋服務平臺評鑑規定如下：

- （一）直轄市、縣（市）主管機關得成立租屋服務平臺評鑑小組對租屋服務平臺辦理評鑑，評鑑結果分為優良、合格、待改善、不合格等四級。

(二) 經評鑑為優良之租屋服務平臺，直轄市、縣（市）主管機關得核發獎牌或獎狀，評鑑不合格或二次評鑑待改善者，應停止補助。

附件一

○○縣(市)○○租屋服務平臺補助申請書

填表日期：____年____月____日

編 號				
一、申請業者資料				
申請資格	☐ 立案之社會團體。 ☐ 財團法人社會福利機構。 ☐ 財團法人社會福利慈善事業基金會。 ☐ 財團法人宗教團體或文教基金會，其捐助章程中明定辦理社會福利或住宅相關業務者。 ☐ 不動產經紀業或其他不動產相關服務業。 ※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	(計畫期程以 1 年完成為限)			
二、租屋服務平臺基本資料				
平臺 1	名稱	服務鄉鎮市區範圍		
預估各項服務件數	1. 糾紛諮詢 件	3. 媒合及代管 件		
	2. 刊登(含出租及承租) 件	4. 其他服務 件(註)		
平臺地址	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	數量	單價(元)	總計(元)
項目 (請先預估 所需經費)	1. 業務費	(月)		
	2. 人事費	(月)		
	3. 糾紛諮詢及協助調處出席費	(週/次)		
	4. 仲介費	(件)		
	5. 租屋契約公證費	(件)		
	6. 租屋契約公證協辦費	(件)		

	7. 代管費	(件)		
	合計	(元)		
平臺 2	名稱	服務鄉鎮市區範圍		
預估各項 服務件數	1. 糾紛諮詢	件	3. 媒合及代管	件
	2. 刊登(含出租及承租)	件	4. 其他服務	件(註)
平臺地址	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. 業務費	(月)		
	2. 人事費	(月)		
	3. 糾紛諮詢及協助調處出席費	(週/次)		
	4. 仲介費	(件)		
	5. 租屋契約公證費	(件)		
	6. 租屋契約公證協辦費	(件)		
	7. 代管費	(件)		
	合計	(元)		

備註：依據「直轄市縣(市)政府輔導獎勵民間成立租屋服務平臺作業須知」(草案)附件 11，租屋服務平臺績效指標之評估項目，除房東端刊登件數(C1)、房客端刊登件數(C2)、糾紛諮詢及協助調處件數(C3)、媒合件數(C9)、代管件數外(C11)，其餘項目合計件數。

附件一之一

○○租屋服務平臺 年 月相關租屋諮詢項目情形表

日期	姓氏	諮詢項目	諮詢方式	內容摘要描述
		☐ 福利資源 ☐ 法律問題 ☐ 租金補貼 ☐ 平臺服務項目 ☐ 其他	☐ 電詢 ☐ 至服務平臺諮詢 ☐ 其他	
		☐ 福利資源 ☐ 法律問題 ☐ 租金補貼 ☐ 平臺服務項目 ☐ 其他	☐ 電詢 ☐ 至服務平臺諮詢 ☐ 其他	
		☐ 福利資源 ☐ 法律問題 ☐ 租金補貼 ☐ 平臺服務項目 ☐ 其他	☐ 電詢 ☐ 至服務平臺諮詢 ☐ 其他	
		☐ 福利資源 ☐ 法律問題 ☐ 租金補貼 ☐ 平臺服務項目 ☐ 其他	☐ 電詢 ☐ 至服務平臺諮詢 ☐ 其他	
		☐ 福利資源 ☐ 法律問題 ☐ 租金補貼 ☐ 平臺服務項目 ☐ 其他	☐ 電詢 ☐ 至服務平臺諮詢 ☐ 其他	
		☐ 福利資源 ☐ 法律問題 ☐ 租金補貼 ☐ 平臺服務項目 ☐ 其他	☐ 電詢 ☐ 至服務平臺諮詢 ☐ 其他	
		☐ 福利資源 ☐ 法律問題 ☐ 租金補貼 ☐ 平臺服務項目 ☐ 其他	☐ 電詢 ☐ 至服務平臺諮詢 ☐ 其他	
		☐ 福利資源 ☐ 法律問題 ☐ 租金補貼 ☐ 平臺服務項目 ☐ 其他	☐ 電詢 ☐ 至服務平臺諮詢 ☐ 其他	
		☐ 福利資源 ☐ 法律問題 ☐ 租金補貼 ☐ 平臺服務項目 ☐ 其他	☐ 電詢 ☐ 至服務平臺諮詢 ☐ 其他	
		☐ 福利資源 ☐ 法律問題 ☐ 租金補貼 ☐ 平臺服務項目 ☐ 其他	☐ 電詢 ☐ 至服務平臺諮詢 ☐ 其他	
		☐ 福利資源 ☐ 法律問題 ☐ 租金補貼 ☐ 平臺服務項目 ☐ 其他	☐ 電詢 ☐ 至服務平臺諮詢 ☐ 其他	
		☐ 福利資源 ☐ 法律問題 ☐ 租金補貼 ☐ 平臺服務項目 ☐ 其他	☐ 電詢 ☐ 至服務平臺諮詢 ☐ 其他	
		☐ 福利資源 ☐ 法律問題 ☐ 租金補貼 ☐ 平臺服務項目 ☐ 其他	☐ 電詢 ☐ 至服務平臺諮詢 ☐ 其他	
		☐ 福利資源 ☐ 法律問題 ☐ 租金補貼 ☐ 平臺服務項目 ☐ 其他	☐ 電詢 ☐ 至服務平臺諮詢 ☐ 其他	
		☐ 福利資源 ☐ 法律問題 ☐ 租金補貼 ☐ 平臺服務項目 ☐ 其他	☐ 電詢 ☐ 至服務平臺諮詢 ☐ 其他	
		☐ 福利資源 ☐ 法律問題 ☐ 租金補貼 ☐ 平臺服務項目 ☐ 其他	☐ 電詢 ☐ 至服務平臺諮詢 ☐ 其他	

平臺業者填表人：

○○租屋服務平臺 年 月公益出租人之推廣招募情形表

序號	日期	洽詢方式	內容摘要描述
		☐ 面訪 ☐ 電訪 ☐ 出租人至服務平臺洽詢 ☐ 說明會 ☐ 其他	
		☐ 面訪 ☐ 電訪 ☐ 出租人至服務平臺洽詢 ☐ 說明會 ☐ 其他	
		☐ 面訪 ☐ 電訪 ☐ 出租人至服務平臺洽詢 ☐ 說明會 ☐ 其他	
		☐ 面訪 ☐ 電訪 ☐ 出租人至服務平臺洽詢 ☐ 說明會 ☐ 其他	
		☐ 面訪 ☐ 電訪 ☐ 出租人至服務平臺洽詢 ☐ 說明會 ☐ 其他	
		☐ 面訪 ☐ 電訪 ☐ 出租人至服務平臺洽詢 ☐ 說明會 ☐ 其他	
		☐ 面訪 ☐ 電訪 ☐ 出租人至服務平臺洽詢 ☐ 說明會 ☐ 其他	
		☐ 面訪 ☐ 電訪 ☐ 出租人至服務平臺洽詢 ☐ 說明會 ☐ 其他	
		☐ 面訪 ☐ 電訪 ☐ 出租人至服務平臺洽詢 ☐ 說明會 ☐ 其他	
		☐ 面訪 ☐ 電訪 ☐ 出租人至服務平臺洽詢 ☐ 說明會 ☐ 其他	
		☐ 面訪 ☐ 電訪 ☐ 出租人至服務平臺洽詢 ☐ 說明會 ☐ 其他	
		☐ 面訪 ☐ 電訪 ☐ 出租人至服務平臺洽詢 ☐ 說明會 ☐ 其他	
		☐ 面訪 ☐ 電訪 ☐ 出租人至服務平臺洽詢 ☐ 說明會 ☐ 其他	
		☐ 面訪 ☐ 電訪 ☐ 出租人至服務平臺洽詢 ☐ 說明會 ☐ 其他	
		☐ 面訪 ☐ 電訪 ☐ 出租人至服務平臺洽詢 ☐ 說明會 ☐ 其他	

平臺業者填表人：

附件一之三

○○租屋服務平臺物件帶看統計表

NO	出租人 編號	房屋所有權人	出租物件地址	帶看資料		帶看資料		帶看資料		帶看資料		帶看資料	
				看屋者	日期	看屋者	日期	看屋者	日期	看屋者	日期	看屋者	日期
1													
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													

平臺業者填表人：

附件一之四

○○租屋服務平臺 年 月修繕諮詢及搬家諮詢情形表

日期	媒合編號	諮詢項目	內容摘要描述	待處理事項
		☐ 修繕諮詢 ☐ 搬家諮詢		
		☐ 修繕諮詢 ☐ 搬家諮詢		
		☐ 修繕諮詢 ☐ 搬家諮詢		
		☐ 修繕諮詢 ☐ 搬家諮詢		
		☐ 修繕諮詢 ☐ 搬家諮詢		
		☐ 修繕諮詢 ☐ 搬家諮詢		
		☐ 修繕諮詢 ☐ 搬家諮詢		
		☐ 修繕諮詢 ☐ 搬家諮詢		
		☐ 修繕諮詢 ☐ 搬家諮詢		
		☐ 修繕諮詢 ☐ 搬家諮詢		
		☐ 修繕諮詢 ☐ 搬家諮詢		
		☐ 修繕諮詢 ☐ 搬家諮詢		
		☐ 修繕諮詢 ☐ 搬家諮詢		

平臺業者填表人：

附件二

(租屋服務平臺名稱)

律師糾紛諮詢及協助調處費用印領清冊

單位：新臺幣元

諮詢日期	諮詢人		提供法律諮詢 單位名稱或律師姓名	諮詢原因	內容摘要(逐案填寫，可另附紀錄)	諮詢時數	補助金額 (每日二千元)	支領人員簽章
	姓名	性別						
合計補助金額：新臺幣 元								

備註：同一律師同日提供多人諮詢時，僅補助外聘律師出席費一次，每週最多補助二次。

填表人：

附件三

公益出租人編號：

承租人編號：

仲介費補助申請書

申請人(公益出租人)

(承租人)

於中華民國 年 月 日

委託 租屋服務平臺代理申請仲介費補助新臺
幣 元，並代理申請人向 縣(市)政府領受補
助存入該租屋服務平臺專戶，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

公益出租人：

(簽名或蓋章)

國民身分證統一編號：

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：

租屋服務平臺名稱：

(簽名或蓋章)

負責人：

地址：

聯絡人：

電話：

中 華 民 國

年

月

日

公證費補助申請書

申請人(公益出租人)

(承租人)

於中華民國 年 月 日

委託 租屋服務平臺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
助存入該租屋服務平臺專戶，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

公益出租人：

(簽名或蓋章)

國民身分證統一編號：

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：

租屋服務平臺名稱：

(簽名或蓋章)

負責人：

地址：

聯絡人：

電話：

中 華 民 國

年

月

日

附件五

年 月代管服務費申請清冊

媒合 編號	出租人資料		承租人資料		出租物件資料						補助申請	
	編號	所有權人 姓名	編號	承租人姓 名	出租物件地址	每月租金			租賃起 始日	租賃終 止日	代管服務費	
						金額(元)	期數	代收轉付日期			期數	金額(元)(每月 租金 0.2 個月)

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. 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。

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。

☐ 業經乙方逐條解釋本委託書所有條款，甲方已完全了解並自願放棄契約審閱權。

甲方提供不動產予以乙方辦理 103 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫，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：其他詳細之屋況、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・設備修繕：(參見房屋設備點交單)

按民法規定：423 條、429 條、430 條、432 條、433 條、434 條、435 條。

①承租人負擔之情況：承租人及其關係人違反善良管理人之責任，所產生之損壞、滅失者。

②甲方負擔之情況：非上述情況，而在正常使用或自然因素所產生之損壞、滅失者。如不能證明承租人及其關係人違反善良管理人之責任，由甲方負責。

③租賃物如有修繕之必要應由出租人負擔者，承租人得定相當期限催告出租人修繕。

如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕，而請求出租人償還其費用，或於租金中扣除之。甲方依法不得扣違約金，參見民法第 430 條。

④修繕之費用須經上述負擔人的同意，方可進行修繕。

⑤如責任歸屬無法協調，則以法律途徑解決(申請調解・法律訴訟)。

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

承租人租屋代理委託書

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：_____
 聯絡電話：_____

中華民國_____年____月____日

承辦人員：

附件八

○○租屋服務平臺 年 月關懷訪視情形表

日期	承租人編號	姓名	性別	訪視方式	服務平臺紀錄摘要 (例如電訪應包含電話、家訪包含地址)	待處理事項 (例如是否須轉介服務)
				☐ 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		
				☐ 電訪 ☐ 家訪 ☐ 其他		

平臺業者填表人：

附件九

○○租屋服務平臺 年 月轉介急難救助情形表

轉介日期	承租人編號	姓名	性別	急難救助原因	轉介單位
					4

平臺業者填表人：

○○租屋服務平臺 年 月住宅修繕通報與溝通辦理情形表

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	

平臺業者填表人：

租屋服務平臺績效指標

層面	績效指標	評估項目
A1 常態性租屋服務(一般民眾)	B1 租屋資訊	C1 房東(供給)端刊登件數
		C2 房客(需求)端刊登件數
	B2 租屋糾紛諮詢及協助調處	C3 糾紛諮詢及協助調處件數
	B3 其他相關租屋諮詢	C4 福利資源諮詢、法律諮詢、租金補貼諮詢、服務項目說明等件數
A2 租屋媒合前服務	B4 公益出租人之推廣招募	C5 訪問次數(電訪、面訪)
		C6 每月至平臺洽詢之房東人數
		C7 召開說明會次數
	B5 協助出租及承租	C8 協助中低所得家庭看屋件數
		C9 媒合件數
	B6 協助辦理租屋契約公證	C10 公證件數
A3 租屋媒合後服務	B7 代管(含通報社政單位居住關懷訪視)	C11 代管件數
		C12 關懷訪視件數(電訪、面訪)
		C13 轉介急難救助件數
		C14 修繕諮詢件數及協助搬家諮詢件數
		C15 住宅修繕通報與溝通
	B8 住宅出租修繕獎勵諮詢	C16 申請住宅出租修繕獎勵件數
	B9 代墊租金諮詢	C17 申請代墊租金件數

附錄三

一百零三年度內政部營建署補助直轄市、縣(市)政府輔導獎

勵民間成立租屋服務平臺申請經費須知

內政部 103 年 9 月 15 日內授營土字第 1030810635 號函修訂

一、為執行輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法(以下簡稱本辦法)及「一百零三年租屋服務平臺你租我管試辦計畫」，特訂定本須知。

二、辦理期限：

(一)直轄市、縣(市)政府申請補助截止期限：一百零三年七月三十一日。

(二)本部營建署審查期限：一百零三年八月十日。

(三)直轄市、縣(市)政府公告受理成立租屋服務平臺申請期限：公告期限依政府採購法規定辦理。

(四)一百零三年度辦理之直轄市、縣(市)政府除不可抗力外，原則於一百零三年十月三十一日前完成簽約。

三、辦理程序：

各直轄市、縣(市)政府應於本部營建署規定期限內，將工作計畫書及申請資料表(附件一)函送本部營建署，並於審查後函知各直轄市、縣(市)政府核定補助金額。

四、應附文件：工作計畫書以二十頁為限(含附表)，A4 直式橫書，雙面印刷，左邊裝訂，共八份。

五、工作計畫書應具備內容：

(一)租屋服務平臺主要工作項目：各租屋服務平臺應提供一般民眾租屋資訊、租屋糾紛諮詢及協助調處、相關租屋諮詢等相關服務外，另應辦理公益出租人之推廣招募、協助公益出租人及中

低所得家庭出租及承租(含帶看屋)、代管(含通報社政單位居住關懷訪視)、仲介及契約公證、協助租屋修繕及搬遷諮詢、協助住宅出租修繕獎勵諮詢、代墊租金等相關事宜。

(二)訂定租屋服務平臺服務績效指標評估項目。

(三)輔導獎勵成立租屋服務平臺對象。

(四)預估成立租屋服務平臺家數：直轄市、縣(市)政府依補助金額，視轄區內受理民間申請租屋服務平臺之專業能力、媒合服務、公益服務與居住服務預期規模，預估成立平臺家數。

(五)預估達成各項服務件數。

(六)經費。

(七)計畫期限。

六、成立租屋服務平臺直轄市、縣(市)政府得向本部營建署申請補助，補助項目及額度如下：

(一)租屋服務平臺費用：

1.人事費：每一平臺補助一人，每月最高補助新臺幣三萬元，每年最高十二個月。

2.業務費：每一平臺每月最高補助新臺幣一萬元。

3.輔導費：

(1)糾紛諮詢及協助調處出席費：外聘律師辦理本項業務，每處租屋服務平臺每週最多補助二次出席費，每次出席費以新臺幣二千元為限。

(2)仲介費：每件月租金金額最高新臺幣一萬八千元，補助一點二個月，最高計新臺幣二萬一千六百元。

(3)租屋契約公證費及協辦服務費：包含公證費用及協辦費用，公證費用一件最高補助額度為新臺幣三千元、協辦

費用一件以新臺幣三百元為限。

(4)代管費：每件月租金金額最高新臺幣一萬八千元，補助零點二個月，並以一年為限。

(二)公益出租人獎勵費用：

1.住宅出租修繕獎勵：獎勵公益出租人每處每年計算，費用最高為新臺幣一萬元。

2.代為墊付租金：期限最多不超過三個月，每月代墊租金金額最高為新臺幣一萬八千元(扣除領有政府其他租金補貼之金額)，並以一次為限。

(三)作業費用：

1.業務宣導費：一直轄市、縣(市)最高補助額度為新臺幣六十萬元。

2.督導及資料處理費：媒合成功一件補助額度為新臺幣五百元。

七、補助經費處理：

(一)補助經費分三期撥付，直轄市、縣(市)政府與全部租屋服務平臺簽約後，撥付第一期款(核准補助經費百分之四十)；第二期款(核准補助經費百分之三十，須扣除第一期核准補助經費減掉發生實支數部分)撥付，須達工作計畫書預估媒合件數百分之五十或全部租屋服務平臺自簽約之次日起經營已達七個月；第三期款於全部租屋服務平臺結案時撥付(以租屋服務平臺結案時之結算金額，扣除第一期及第二期撥付數)。

(二)直轄市、縣(市)政府請領前項補助經費，第一期款撥付應檢具領據、歲出計畫提要表(機關用印)、納入預算證明及租屋服務平臺契約書影本；第二期款撥付應檢具領據、經費支用明細表

(附件二)、經費請款明細表(附件三)及納入預算證明(或影本)或預算保留表；第三期款撥付應檢具領據、經費支用明細表、經費請款明細表、納入預算證明(或影本)或預算保留表及結案資料辦理。如直轄市、縣(市)政府未及於將本計畫納入預算，則以該直轄市、縣(市)議會同意墊付函取代，影本須加蓋「與正本相符」並由承辦人核章。

(三)代為墊付租金一項應以代收代付方式辦理，直轄市、縣(市)政府於請領補助經費時，該項不納入該府預算，惟仍應依(一)規定分三期撥付。

(四)經本部營建署核定之補助款應專款專用並覈實撥付，補助經費以一年為限，補助款如有賸餘或孳息，應繳回本部營建署。

八、業務督導及租屋服務平臺評鑑：

(一)本部營建署得視需要於每年最後一季前往各直轄市、縣(市)政府辦理業務督導，或以召開執行檢討會方式辦理。

(二)本部營建署得於每三年就各直轄市、縣(市)主管機關評鑑為優良之租屋服務平臺，舉辦一次全國性租屋服務平臺評鑑。

九、其他：

(一)一百零三年計畫件數分配予核准辦理之直轄市、縣(市)政府，各直轄市、縣(市)政府依據審核後之計畫件數辦理，另本部營建署將於核准之工作計畫所定計畫期限達二分之一時，視各直轄市、縣(市)執行成效，保留調整各直轄市、縣(市)計畫件數之權利。

(二)直轄市、縣(市)政府應確實依照政府採購法相關規定，以公開公正原則，慎選優良機關(構)團體，以確保辦理品質。

附錄四

住宅法

中華民國一百年十二月三十日總統華總一義字第 10000297411 號令制定公布全文 54 條；並自公布後一年施行

第一條 為健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。

第二條 本法所稱主管機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。主管機關之權責劃分如下：

一、中央主管機關：

- （一）住宅政策及全國性住宅計畫之擬訂。
- （二）全國性住宅計畫之財務規劃。
- （三）直轄市、縣（市）住宅業務之督導。
- （四）全國性住宅相關資訊之蒐集及公布。
- （五）住宅政策、補貼、市場、品質及其他相關之研究。
- （六）基本居住水準之訂定。
- （七）其他相關事項。

二、直轄市、縣（市）主管機關：

- （一）轄區內住宅施政目標之訂定。
- （二）轄區內住宅計畫之擬訂及執行。
- （三）轄區內住宅計畫之財務規劃。
- （四）住宅補貼案件之受理、核定及查核。
- （五）地區性住宅相關資訊之蒐集及公布。
- （六）轄區內住宅補貼、市場供需與品質狀況及其他相關之調查。
- （七）社會住宅之規劃、興辦、獎勵及管理。

(八) 其他相關事項。

第三條 本法用詞，定義如下：

- 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。
- 二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。

第四條 本法所定具特殊情形或身分，指下列規定之一者：

- 一、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、其他經中央主管機關認定者。

住宅租金與自購住宅貸款利息補貼之額度，應依據居住地區合理住宅價格租金水準、受補貼家戶之所得、人口數量與弱勢狀況，以及合理負擔能力標準等，計算合理補貼額度。

主管機關應於本法施行後二年內，完成相關價格租金資料蒐集、負擔標準與合理補貼金額計算方式之建立。

主管機關未完成第二項合理補貼額度之計算前，得沿用現有方式繼續辦理之。

第五條 為使全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要，中央主管機關應衡酌未來環境發展、住宅市場供需狀況、住宅發展課題等，研擬住宅政策，報行政院核定。

直轄市、縣（市）主管機關應依據中央住宅政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。

中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定。

主管機關為推動住宅計畫，得結合土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。

第六條 直轄市、縣（市）主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評鑑社會住宅事務，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者共同參與；其中民間相關團體及專家學者之比例，不得少於三分之一。

第七條 各級主管機關為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，得設置住宅基金。

第八條 為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，政府得視財務狀況擬訂計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：

一、自建住宅貸款利息。

二、自購住宅貸款利息。

三、承租住宅租金。

四、修繕住宅貸款利息。

五、簡易修繕住宅費用。

申請前項住宅補貼，同一年度僅得擇一辦理。接受住宅貸款利息補貼者，除經行政院專案同意外，不得同時接受二種以上住宅貸款利息補貼；接受政府住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。

第一項一定所得及財產基準，由中央主管機關定之。

第九條 前條第一項各種住宅補貼，同一家庭由一人提出申請；其申請應符合下列規定：

一、前條第一項第一款或第二款補貼：以無自有住宅之家庭或二年內建購住宅之家庭為限。

二、前條第一項第三款補貼：以無自有住宅之家庭為限。

三、前條第一項第四款或第五款補貼：以自有一戶住宅之家庭為限。

前條第一項住宅補貼對象之先後順序，以評點結果決定之。有下列情形之一者，增加評點權重；評點總分相同時，有增加評點權重情形者，優先給予補貼：

一、具特殊情形或身分。

二、未達基本居住水準。

三、申請修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼，其屬一定年限以上之老舊住宅整修外牆或汰換更新設備。

前項一定年限，由中央主管機關定之。

第十條 第八條第一項第一款至第三款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、無自有住宅或二年內建購住宅之認定、

評點方式、申請程序、審查程序、住宅面積、補貼額度、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第八條第一項第四款或第五款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、修繕之設施設備項目、評點方式、申請程序、審查程序、補貼額度、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第十一條 申請政府住宅補貼者，除修繕住宅貸款利息或簡易修繕貸款利息補貼外，其受補貼居住住宅須達第三十四條所定之基本居住水準。

第十二條 接受自建住宅貸款利息補貼者，其土地於興建期間之地價稅，按自用住宅用地稅率課徵。

前項土地經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，未依建築主管機關核定建築期限完工者，應自核定期限屆滿日當年期起，改按一般用地稅率課徵地價稅。

第一項申請程序、前項申報改課程序及未依規定申報之處罰，依土地稅法相關規定辦理。

第十三條 直轄市、縣（市）主管機關，應定期查核接受自建、自購、修繕住宅貸款利息補貼或承租住宅租金補貼者之資格。

接受住宅補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並作成書面行政處分追繳其自事實發生之日起接受之補貼或重複接受之利息補貼或租金：

一、已不符申請補貼資格。

二、申報資料有虛偽情事。

三、重複接受二種以上住宅貸款利息補貼。

直轄市、縣（市）主管機關為辦理第一項查核業務，應於核定自建、自購、修繕住宅貸款利息及租金補貼後，將受補貼者之相關資料予以建檔。

第十四條 直轄市、縣（市）主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。

第十五條 民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請。直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，對申請資料不全者，應一次通知限期補正；屆期不補正或不符規定者，駁回其申請。

直轄市、縣（市）主管機關審查社會住宅申請興辦案件，得邀請相關機關或學者、專家，以合議制方式辦理；經審查符合規定者，應核准其申請。

直轄市、縣（市）主管機關應於受理申請之日起九十日內完成審查；必要時，得延長六十日。

第一項至第三項申請興辦應備文件、審查事項、核准、撤銷或廢止核准、事業計畫之內容、變更原核定目的之處理及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第十六條 民間興辦之社會住宅，得以新建建築物，或增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物等方式辦理。

前項新建建築物，其建築基地應符合下列規定之一：

一、在實施都市計畫地區達五百平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達六百平方公尺以上。

二、在非都市土地甲種建築用地及乙種建築用地達五百平方

公尺以上。

三、在非都市土地丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地達一千平方公尺以上。

第十七條 民間興辦之社會住宅，需用公有非公用土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠。前項出租及設定地上權之優惠辦法，由財政部會同內政部定之。

民間需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，應由出售公有土地機關依讓售當期公告土地現值辦理讓售。

第十八條 直轄市、縣（市）主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建或修繕社會住宅貸款利息、部分建設費用或營運管理費用。

第十九條 直轄市、縣（市）主管機關得視民間新建、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。

第二十條 民間興辦之社會住宅於興建或營運期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得予適當減徵。前項減徵之期限、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。

第二十一條 民間興辦之社會住宅，應由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關，於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記社會住宅。

前項社會住宅興辦人變更其原核定目的之使用時，應將依本法取得之優惠及獎勵金額結算，報直轄市、縣（市）主管機關核定，並繳交全數結算金額；其有入住者應於

安置妥善後，始得由該直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關塗銷社會住宅之註記。

第一項社會住宅興辦人辦理所有權移轉時，應向主管機關申請同意；同時變更原核定目的之使用者，並應依前項規定辦理。

第二項及前項結算金額，應繳交該主管機關設置之住宅基金；未設置住宅基金者，一律撥充中央主管機關住宅基金。

第二項及第三項結算金額計算方式、計算基準、同意條件、應檢具文件及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第二十二條 直轄市、縣（市）主管機關視社會住宅之需求情形，於必要時得依下列方式取得社會住宅：

- 一、新建。
- 二、利用公共建物增建、修建、修繕、改建。
- 三、接受捐贈。
- 四、租購民間房屋。

第二十三條 前條以新建興辦社會住宅之方式如下：

- 一、直接興建。
- 二、合建分屋。
- 三、設定地上權予民間合作興建。
- 四、其他經主管機關認定者。

第二十四條 直轄市、縣（市）主管機關依前條規定興辦社會住宅，需用非公用之公有土地或建築物者，得辦理撥用；因整體

規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。

前項之鄰地為私有者，其交換分合不受土地法第一百零四條及第一百零七條之限制。

第二十五條 直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，得保留一定空間供作社會福利服務或社區活動之用。

第二十六條 直轄市、縣（市）主管機關或民間興辦之社會住宅，應考量其租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜之設施或設備。

前項設施、設備之項目，由中央主管機關定之。

第二十七條 直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。

第二十八條 社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人為限。

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，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

前項租金之訂定，不適用土地法第九十七條之規定。

第二十九條 社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或結合物業管理及相關服務業，提供文康休閒活動、社區參與活動、餐飲服務、適當轉介服務、其他依入住者需求提供或協助引進之服務，並收取費用。

前項費用之收取規定，社會住宅經營者應報當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

第三十條 直轄市、縣（市）主管機關應自行或委託機關（構）、學校、團體對社會住宅之經營管理者進行輔導、監督及定

期評鑑；評鑑結果應公告周知。經評鑑優良者，應予獎勵。

前項之評鑑及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第三十一條 民間興辦社會住宅因故無法繼續營業，社會住宅經營者對於其入住之具特殊情形或身分者，應即予以適當之安置；其無法安置時，由直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置；經營者不予配合，強制實施之，並處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰；必要時，得予接管。前項接管之實施程序、期限與受接管社會住宅之經營權、財產管理權之限制及補助協助安置等事項之辦法，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。

第三十二條 社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：

- 一、已不符承租社會住宅之資格。
- 二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。
- 三、改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。
- 四、其他違反租約規定之行為，經通知後三十日內仍未改善。

第三十三條 直轄市、縣（市）主管機關或相關目的事業主管機關為營造住宅景觀及風貌，得補助或獎勵新建、增建、改建、修建或修繕具地方或民族特色之住宅。

前項補助或獎勵事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管

機關或相關中央目的事業主管機關定之。

第三十四條 為提升居住品質，中央主管機關應衡酌社會經濟發展狀況、公共安全及衛生、居住需求等，訂定基本居住水準，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據。

前項基本居住水準，中央主管機關應每四年進行檢視修正。

第三十五條 為提升住宅社區環境品質，直轄市、縣（市）主管機關應主動辦理下列事項，並納入住宅計畫：

- 一、住宅社區無障礙空間之營造及改善。
- 二、公寓大廈屋頂、外牆、建築物設備及雜項工作物之修繕及美化。
- 三、住宅社區發展諮詢及技術之提供。
- 四、社區整體營造、環境改造或環境保育之推動。
- 五、住宅社區組織團體之教育訓練。
- 六、配合住宅計畫目標或特定政策之項目。
- 七、其他經主管機關認有必要之事項。

第三十六條 中央主管機關為促進住宅品質之提升，得定期舉辦居住環境改善之評鑑、獎勵或競賽，並邀集相關機關、專家學者共同參與，作為直轄市、縣（市）住宅計畫經費補助之參考。

第三十七條 為提升住宅品質及明確標示住宅性能，中央主管機關應訂定住宅性能評估制度，鼓勵住宅之興建者或所有權人申請評估。

前項評估制度之內容、基準、方法、鼓勵措施、評估機構與人員之資格及管理等事項之辦法，由中央主管機關

定之。

第三十八條 為推動無障礙之住宅，中央主管機關應訂定無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法。

第三十九條 為引導住宅市場健全發展，中央及直轄市、縣（市）主管機關應定期蒐集、分析住宅供給、需求、用地、金融、市場、交易價格及其他相關資訊，並定期公布住宅與不動產統計數據及指數等資訊。

前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。

資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。

非營利組織、學術機構提供非營利性之住宅相關資訊服務，政府得予獎勵。

住宅相關資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第四十條 中央及直轄市、縣（市）主管機關為穩定住宅市場，經依前條第一項規定分析住宅市場供給、需求資訊，得就有嚴重住宅供需失衡之地區，視實際情形採取必要之市場調節措施。

第四十一條 直轄市、縣（市）主管機關應建置社會住宅相關資訊，並公開於網際網路。

第四十二條 中央及直轄市、縣（市）主管機關應鼓勵法人或個人，對無自有住宅或住宅條件亟待改善之具特殊情形或身分者，提供承租或購置適當住宅之市場資訊。

第四十三條 從事住宅興建之公司，應於取得建造執照申報開工時，將第三十九條所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之建築相關產業公會。

第四十四條 中央及直轄市、縣（市）主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度及專業服務，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。前項服務之提供得以自行或輔導、獎勵民間成立租屋服務平台方式辦理。

第二項輔導、獎勵辦法，由中央目的事業主管機關定之。

第四十五條 居住為基本人權，任何人皆應享有公平之居住權利，不得有歧視待遇。

第四十六條 任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：

- 一、自費從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。
- 二、因協助視覺功能障礙者之需要飼養導盲犬。
- 三、合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。

第四十七條 發生前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。

直轄市、縣（市）主管機關認定有違反前條規定情事時，應即通知違規行為人限期改善；屆期未改善者，處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。

直轄市、縣（市）主管機關處理第一項之申訴，應邀集比例不得少於三分之一之社會或經濟弱勢代表、社會福

利學者等參與。

第四十八條 中央及直轄市、縣（市）主管機關依本法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條、第一百零四條、第一百零七條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

第四十九條 本法施行前，除身心障礙者權益保障法、社會救助法外，政府已辦理之各類住宅補貼或尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，應依原依據之法令規定繼續辦理，至終止利息補貼或完成配售為止。

本法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其承租資格、辦理程序等相關事項，得依原依據之法令規定繼續辦理，至該出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止；政府直接興建之國民住宅社區內商業、服務設施及其他建築物之標售、標租作業，得依原依據之法令規定繼續辦理，至完成標售為止。

第五十條 未依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備之原由政府直接興建之國民住宅社區，自本法施行之日起，其社區管理維護依公寓大廈管理條例之規定辦理。

國民住宅社區之管理維護基金結算有賸餘或未提撥者，直轄市、縣（市）主管機關應以該社區名義，於公庫開立公共基金專戶，並將其社區管理維護基金撥入該專戶；社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣（市）主管機關應將該

專戶基金撥入社區開立之公共基金專戶。

第五十一條 原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於本法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比例計算。

前項個別所有權之比例，以個別專有部分之樓地板面積占該住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比例計算。

地政機關辦理第一項更名登記，免繕發權利書狀，其權利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。

第五十二條 以社區管理維護基金價購，政府直接興建國民住宅社區之管理站、活動中心及其他設施，未於本法施行之日前，完成移交為社區區分所有權人所有，或經社區區分所有權人會議決議予以完成出售者，且係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，依前條有關更名登記之規定辦理。

前項設施係由數社區管理維護基金共同出資者，由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，按原價購時之分擔比例交予各社區作為公共基金。

第五十三條 本法施行細則，由中央主管機關定之。

第五十四條 本法自公布後一年施行。

附錄五

輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法

內政部 101.12.17 台內營字第 1010811391 號令訂定

內政部 102.3.26 台內營字第 1020802009 號令修正第四條、第十條條文

內政部 102.10.15 台內營字第 1020810302 號函修正第九條條文

內政部 103.5.1 台內營字第 1030803911 號令修正第十條、第十六條條文

內政部 104.3.16 台內營字第 1040802623 號令修正第二、五、九至十二條條文

內政部 104.8.14 台內營字第 1040811724 號令修正第九條條文

第一條 本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第四十四條第三項規定訂定之。

第二條 本辦法用詞，定義如下：

一、租屋服務平臺：指本於公益理念，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，經直轄市、縣（市）主管機關審核通過之法人或團體。

二、公益出租人：

（一）經由租屋服務平臺於本辦法規定之租賃資訊網站刊登出租資訊，將住宅出租予中低所得家庭之自然人或私法人。

（二）經由直轄市、縣（市）主管機關或自行將住宅出租予中低所得家庭之自然人或私法人。

第三條 申請直轄市、縣（市）主管機關輔導獎勵成立租屋服務平臺之資格如下：

- 一、立案之社會團體。
- 二、財團法人社會福利機構。
- 三、財團法人社會福利慈善事業基金會。
- 四、財團法人宗教團體或文教基金會，其捐助章程中明定辦理社會福利或住宅相關業務者。
- 五、不動產經紀業或其他不動產相關服務業。

第四條 租屋服務平臺應提供下列服務項目：

- 一、租屋資訊。
- 二、租金補貼諮詢。
- 三、租屋糾紛諮詢及協助調處。
- 四、公益出租人之推廣招募。
- 五、協助出租及承租。
- 六、協助辦理租屋契約公證。
- 七、協助租屋修繕諮詢。
- 八、協助租屋搬遷諮詢。
- 九、住宅出租修繕獎勵諮詢。
- 十、代墊租金諮詢。
- 十一、其他租屋相關諮詢。
- 十二、其他經中央主管機關認定之居住公益服務項目。

前項第十二款服務項目之服務對象資格及費用收取，中央主管機關得予限制及核定。

第一項第一款至第四款及第十一款服務項目，不得向接受服務者收取費用；第五款至第十款服務項目，其服務對象為公益出租人或中低所得家庭者，亦同。

租屋服務平臺提供前項不得向接受服務者收取費用之服務項目者，該服務項目之費用由直轄市、縣（市）主管機關依第八條規定補助。

第一項第五款至第十一款服務項目之提供範圍，以出租人之出租住宅所在直轄市、縣（市）轄區為限。

租屋服務平臺提供第一項服務項目，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。

第五條 直轄市、縣（市）主管機關得依據中央主管機關所訂定之住宅租賃短、中長期計畫，衡酌財務狀況，研提租屋服務平臺工作計畫，經中央主管機關核定後，辦理補助租屋服務平臺。

第六條 直轄市、縣（市）主管機關辦理前條補助，應公告下列事項，並於所轄鄉（鎮、市、區）公所張貼公告或輔以其他適當方式公告周知：

- 一、申請資格。
- 二、受理申請期間及方式。
- 三、服務地區、項目、件數及費用。
- 四、審查方式及期限。
- 五、受理申請之機關或單位，並註明聯絡地址及電話。
- 六、申請書、服務計畫書及相關文件資料。
- 七、其他必要事項。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，應於申請截止日起六十日內完成審查；必要時，得延長一次，並以三十日為限。

第七條 前條申請案之服務計畫書應表明事項如下：

- 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、租屋服務平臺名稱、組織架構及人力配置。
- 七、預估經費。

直轄市、縣(市)主管機關核准前項補助租屋服務平臺案件後，應將各租屋服務平臺之名稱、服務地區範圍及經費等審查結果，報中央主管機關備查。

第八條 直轄市、縣(市)主管機關補助租屋服務平臺之費用項目及額度如下：

- 一、業務費：每月以新臺幣一萬元為限。
- 二、人事費：每月以新臺幣三萬元為限。
- 三、輔導費：
 - (一) 糾紛諮詢及協助調處出席費：外聘律師辦理糾紛諮詢及協助調處，每處租屋服務平臺每週最多補助二次出席費，每次出席費以新臺幣二千元為限。
 - (二) 仲介費：每件以不超過一個半月租金計算，租期未達一年者，仲介費按月數比率核給。
 - (三) 租屋契約公證費及協辦服務費：公證費每件依司法院訂定之公證費用標準表辦理；協辦服務費以每件新臺幣三百元為限。
 - (四) 依本辦法第十條及第十一條經直轄市、縣(市)主管機關核准之項目。

四、其他經主管機關核准之項目。

前項第三款第二目至第四目輔導費之補助，以公益出租人住宅出租予中低所得家庭為限。

第九條 第二條第二款所定中低所得家庭資格認定，應檢附文件規定如下：

一、依下列各目規定之一，領有政府最近年度核發之租金補貼核定函，或依自建自購貸款利息及租金補貼辦法第四條第一項規定，為最近年度辦理戶數外且經直轄市、縣（市）主管機關複審合格領有公函者：

（一）自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第十六條。

（二）低收入戶及中低收入戶住宅補貼辦法第四條。

（三）身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補助辦法第二條。

（四）其他法令相關租金補貼規定。

二、未符前款規定者，應檢附戶口名簿影本、財稅機關所提供最近年度全戶所得資料及財產歸屬清單，經直轄市、縣（市）主管機關審查符合自建自購住宅貸款利息補貼及租金補貼辦法第十六條除第一項第二款外所定各項條件；家庭成員之所得應依住宅補貼對象一定所得及財產基準第五點或第六點規定辦理。

前項審查涉及受家庭暴力或性侵害之受害者與其子女及相對人時，有無自有住宅之認定及收入之計算，依自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第二十五條規定辦理。

第十條 直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要及財務狀況，對於第

二條第二款第一目之公益出租人獎勵其住宅出租修繕費用。

前項獎勵住宅出租修繕費用，公益出租人之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。

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。

第一項公益出租人於租賃契約完成公證後，以租賃契約起算日一年內，檢具租賃契約影本、公證書影本及租賃期間或租賃前一年之修繕證明文件，向租屋服務平臺申請住宅出租修繕費用獎勵，經直轄市、縣（市）主管機關審核通過後，由租屋服務平臺撥付予公益出租人。

第十一條 中低所得家庭因緊急事由，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第二條第二款第一目之公益出租人。

前項無力支付租金之認定，由直轄市、縣（市）主管機關會同社政主管機關評估認定之。

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，由租屋服務平臺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。

前項代為墊付租金額度，如已領有政府相關租金補貼者，應扣除該租金補貼金額後之餘額墊付予公益出租人。

直轄市、縣（市）主管機關對於未依還款計畫積欠墊付租金之承租人，依相關法令規定程序催收之。

第十二條 中央或直轄市、縣（市）主管機關應規劃及建置租賃資訊網

站，支援及監督各租屋服務平臺之運作。

各租屋服務平臺應將服務項目租賃資訊不定期登錄於中央或直轄市、縣（市）主管機關建置之租賃資訊網站。

第十三條 租屋服務平臺應將下列事項登錄於直轄市、縣（市）主管機關建置之租賃資訊網站：

一、委託租賃標的及使用現況。

二、租金或其他條件。

三、委託期間。

四、其他與委託租賃相關事項。

前項資訊如涉及個人資料，應以去識別化或區段化方式登錄。

第十四條 中央或直轄市、縣（市）主管機關，得成立租屋服務平臺評鑑小組對租屋服務平臺辦理評鑑，並應每三年至少辦理一次。

前項評鑑結果分為優良、合格、待改善、不合格等四級。

經評鑑為優良之租屋服務平臺者，中央或直轄市、縣（市）主管機關得核發獎牌或獎狀；評鑑不合格或連續二次評鑑待改善之租屋服務平臺者，應停止補助。

第十五條 本辦法所需經費，應依中央及直轄市、縣（市）主管機關所訂定之住宅租賃短、中長期計畫，由直轄市、縣（市）主管機關編列預算辦理，中央主管機關得酌予補助之。

直轄市、縣（市）主管機關請領前項中央主管機關補助經費，應檢具領據及納入預算證明等資料辦理。

第十六條 本辦法自本法施行之日施行。

本辦法修正條文自發布日施行。

