

「桃園市社會住宅包租代管第 4 期計畫」 申請須知

壹、住宅物件條件：

一、房東提供之住宅物件，其建物相關文件登記資料，應符合下列情形：

- (一) 主要用途登記含「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣。
- (二) 主要用途均為空白，得依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住宅家用稅率課徵房屋稅，認定該建築物全部為住宅使用。
- (三) 非位於工業區或丁種建築用地之建物，其主要用途登記為「商業用」、「辦公室」、「一般事務所」、「工商服務業」、「店舖」或「零售業」，得依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住宅家用稅率課徵房屋稅，認定該建築物全部為住宅使用。
- (四) 非位於工業區或丁種建築用地之建物，申請人出具主管建築機關核可作第一目用途使用及免辦理變更使用執照之相關證明文件者，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住宅家用稅率課徵房屋稅。
- (五) 不符合前四目規定，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。
- (六) 不得為社會住宅、合宜住宅及政府興辦之出租住宅。
- (七) 應以一門牌為一租賃住宅出租，不得分租。
- (八) 如住宅物件型態為透天厝，倘以部分樓層出租者：
 - 1、 建物所有權狀上，需能判別該出租樓層之使用面積(如無法判別者，可檢附使照圖註明該出租樓層面積，並經建築師簽認)。
 - 2、 不限是否具獨立外梯。
 - 3、 補助以該透天建物門牌認定。
 - 4、 房東須出具切結其他樓層不得出租，否則同意無條件退出計畫，並賠償機關與房客之損失。
- (九) 如出租住宅為共住住宅，房東於申請時需切結無違法隔間（原始格局即為個別獨立套房），如經查為違法隔間則同意無條件退出計畫，並繳回已請領獎勵補助。

二、申請人為住宅物件所有權人，或另提出委託授權書之代理出租證明文件。

三、「租賃期間，使用房屋所生之相關費用」上限需符合下列規定：

(一) 汽車位租金上限¹為新臺幣 3,000 元/月(含清潔費)。

(二) 機車位租金上限²為新臺幣 250 元/月(含清潔費)。

(三) 房東與本計畫業者不得以任何形式出租並收取其它設施設備之租賃租金。

(四) 違反本規定經召開協調會議查證屬實者，得取消每年 1 萬元之修繕補貼。

貳、房客條件³、注意事項及補助方式：

一、一般民眾，申請人同時具備以下(一)~(三)款條件；警正四階以下或相當職務列等之基層警消人員，申請人免符合所得之條件：

(一) 年滿 18 歲之中華民國國民在國內設有戶籍，惟「未成年已結婚有行為能力者」及「於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家者」，不受年齡限制；申請人不得與租賃契約之所有權人具有直系親屬關係。

(二) 家庭成員⁴於本市、新北市、臺北市、基隆市、新竹縣及新竹市均應無自有住宅⁵。

¹ 依據「桃園市停車位月租金調整上限意見書」訂定汽車位租金上限。

² 依據桃園市桃園區中路二號社會住宅機車位收費標準上限訂之。

³ 所得及財產標準依內政部 112 年 6 月 2 日台內營字第 1120806870 號公告辦理。

⁴ 家庭成員定義：

(1)申請人及其配偶。

(2)申請人或其配偶之戶籍內直系親屬。

(3)申請人或其配偶孕有之胎兒。

(4)申請人父母均已死亡，戶籍內未婚之未成年或身心障礙兄弟姊妹。

上述不包含：

(1)外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民無居留證(以「入出國日期證明書」內護照號碼或統一證號非「2 位字母 8 位數字」或「1 位字母 9 位數字」者認定之)、居留入出境證或出入國(境)相關資料，或出入國(境)相關證明文件顯示未曾入境者。

(2)家暴或性侵害之相對人。

(3)無監護權之未成年子女。

⁵有下列情形之一者，視為無自有住宅：

(1)家庭成員個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅。

(2)申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未婚之未成年、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者，申請人及其戶籍內兄弟姊妹個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅。

(3)家庭成員僅持有經政府公告拆遷之住宅。

(三) 家庭成員動產限額(存款本金、投資、有價證券、中獎所得及其他財產所得、保險給付等一次性給與之所得)及不動產限額、所得總額應低於住宅補貼對象一定所得及財產標準附表一所定之金額⁶。

(四) 經本府專案認定特殊情況者，無需符合上述規定。

二、符合上開承租資格條件者，為合格戶⁷：

(一) 整合戶：申請人或家庭成員符合第一點之承租資格，申請加入本期計畫，嗣後申請內政部 300 億元擴大租金補貼⁸，並經審核合格者，為整合戶。

(二) 轉期戶：申請人曾為本市社會住宅包租代管第二、三期計畫之第一類政策戶、第二類政策戶，符合第一點之承租資格，且繼續承租原租賃住宅轉入本計畫，倘嗣後申請內政部 300 億元擴大租金補貼，經審核不符合者，得為本期計畫之轉期戶，每月租金補助 2,400 元整。

(三) 一般戶：申請人符合第一點之承租資格，嗣後申請內政部 300 億元擴大租金補貼，經審核不符合者，為一般戶。

三、轉軌戶：申請人或家庭成員現為內政部 300 億元擴大租金補貼之合格戶，並持續領取補貼中，申請加入本期計畫者，為轉軌戶，房客繼續領取租金補貼，房東欲參加包租代管方案。

(一) 房東申請文件：依本須知第參點所列房東文件。

(二) 注意事項：

- 1、 包租代管起租日：以延續原租約之租期為原則。
- 2、 簽約後由業者檢附包租代管契約書予內政部國土管理署。
- 3、 業者應調查房客及家庭成員有無其他住宅資源補貼。

四、換居戶：申請人或家庭成員符合下列條件，且於本市合計僅持有一戶住宅，不受第一點自有住宅限制，得申請換居專案：

(一) 申請人或家庭成員為 65 歲以上(原住民 55 歲以上)者。

家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其個別持分合計為全部或換算面積合計達四十平方公尺以上者，視為有自有住宅。

⁶ 有關動產、不動產限額及所得，詳參桃園市政府住宅發展處住宅資源比較表(附件 1)。

⁷ 詳參桃園市社會住宅包租代管第 4 期計畫房客資格審核流程圖(附件 2)。

⁸ 申請資格及期限，詳參內政部 300 億元中央擴大租金補貼專

區：<https://pip.moi.gov.tw/v3/b/SCRB0102.aspx>

- (二) 申請人或家庭成員為身心障礙者。
- (三) 前目申請人或家庭成員屬身心障礙者，其障礙類別以第七類神經、肌肉、骨骼之移動相關構造及其功能者為限。
- (四) 除承租本市興辦之社會住宅外，出租及承租物件均由同一業者⁹辦理。
- (五) 承租租賃住宅以有電梯之住宅或無電梯住宅 1、2 樓為限。
- (六) 申請換居之自有住宅與承租住宅若坐落於不同直轄市、縣(市)者，其動產及不動產限額應符合第一點規定。

五、受災戶¹⁰:

- (一) 適用對象：受颱風及地震等天災導致民宅建築物損毀不宜居住之災民（同受災戶），若受災戶為所有權人，與家庭成員僅持有該住宅，並於臺北市、新北市、基隆市、桃園市新竹縣及新竹市均無其他自有住宅（受災戶為承租人亦同），不受持有住宅、所得、動產及不動產限制得申請加入本計畫。
- (二) 適用期間：受災戶自災害發生之日起 1 年內（即至 114 年 4 月 2 日止），向租賃所在地之本計畫主管機關提出申請。但前開受毀損住宅於受災戶提出本計畫承租申請前已解除災害後危險建築物緊急評估危險標誌（紅色危險標誌）者，不適用本放寬規定。
- (三) 受災戶享有重複補貼之標的如為受毀損住宅者，不受社會住宅包租代管第四期計畫執行要點第 21 點第 1 項第 6 款規定之限制，惟重複補貼以中央辦理其他住宅相關協助為限；同一受毀損住宅以申請承租一戶本計畫出租住宅為限，但經直轄市、縣（市）政府或國家住都中心審認確有居住事實者，得酌予增加承租戶數。
- (四) 租賃期限：受毀損住宅所有權人（或其配偶、直系親屬）且災害發生時實際居住者：最長以 2 年為限，且不受社會住宅包租代管第四期計畫執行要點第 31 點第 2 項及第 34 點重新審查承租資格及定期查核持有自有住宅規定之限制；非受毀損住宅所有權人且災害發生時實際居

⁹包含同一業者之分公司，但不包含同業者子公司

¹⁰ 依內政部 113 年 5 月 16 日內授國住字第 11308048491 號函，以「0403 震災受災戶」為限。

住者：最長以 1 年為限。

六、補助方式：轉期戶、換居戶，每月租金補助 2,400 元整。轉軌戶、整合戶按月補助，其補助金額視內政部 300 億元擴大租金補貼之審核結果而定。

參、民眾申請應備妥相關文件交由本計畫委託之租屋服務事業初審後轉送本府審查(各式文件影本得加註僅供申請包租代管使用)：

一、房東文件：

- (一) 申請書。如為共住住宅，申請書需勾選並切結無違法隔間
- (二) 申請人及其代理人之國民身分證正反面影本(若無代理人則免附代理人證件)。
- (三) 若申請人如無行為能力或限制行為能力者，應以法定代理人或監護人為之，並檢附委託授權書。
- (四) 若為私法人，則檢附私法人登記證明文件及其代表人之資格證明。
- (五) 建物所有權狀影本、建物謄本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建築物登記資料。
- (六) 得檢附土地使用分區證明與房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅，認定該建築物全部為住宅使用。
- (七) 得檢附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。

二、房客文件：

- (一) 申請書。
- (二) 申請人及其代理人之國民身分證正反面影本。
- (三) 申請人之健保卡正反面影本。
- (四) 銀行帳戶存摺封面影本。
- (五) 由租屋服務事業提供國土管理署同質比對結果。
- (六) 財政部國稅局或本市地方稅務局查調之家庭成員全國財產稅總歸戶財產查詢清單(限申請日前 1 個月內，可經內政部財稅系統查調者免附)。
- (七) 財政部國稅局或本市地方稅務局查調之家庭成員綜合所得稅各類所得資料清單(限申請日前 1 個月內，可經內政部財稅系統查調者免附)。
- (八) 戶口名簿影本或 1 個月內全戶電子戶籍謄本(須為現戶全戶且不得省略記事)。夫妻分戶者，應另檢具其配偶之戶口名簿影本或電子戶籍謄本。
- (九) 申請一般戶之警消人員，需提供警正四階以下或相當職務列等之基

層警消人員之現職銓敘部審定函，並提供上述(一)至(五)相關資料。

- (十) 申請換居戶，需提供上述(一)至(五)相關資料，如為身心障礙者，應另檢附第七類神經、肌肉、骨骼之移動相關構造及其功能(b710b、b730b、b735、b765、s750、s760)障礙者之證明文件。
- (十一) 申請人或家庭成員符合受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女之身分者，應另檢附曾經受家庭暴力或性侵害之相關證明，如保護令影本、判決書影本、家庭暴力及性侵害防治中心出具之證明文件；以警察處理家庭暴力事件通報表、報案單、政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家庭暴力及性侵害防治中心轉介證明單(函)或其他足資證明之文件。
- (十二) 受家庭暴力或性侵害之受害者(下稱受害者)及家庭暴力或性侵害相對人(下稱相對人)，須依下列規定申請加入本計畫：
 - 1、因離婚訴訟致需與相對人分居，且另行加入本計畫租賃住宅者，應檢附離婚訴訟等相關文件。
 - 2、因其他原因致需與相對人分居，且另行加入本計畫租賃住宅者，應檢附切結書及相關佐證文件。
 - 3、相對人與受害者為住宅補貼申請案之家庭成員，且同一受理期間提出申請時，僅受理受害者之申請案件。
 - 4、受害者之所得與財產計算等事宜，規定如下：
 - (1) 申請人得提出切結，不併入計算或審查相對人及其配偶或直系親屬之年所得、財產、接受之政府住宅補貼。
 - (2) 受害者與相對人、相對人之配偶或直系親屬共同持有一戶住宅、僅相對人、相對人之配偶或直系親屬持有住宅者，視為無自有住宅。
 - (3) 相對人申請加入本計畫時，不得以受害者或其子女作為政策戶之申請條件。
 - (4) 前開為保障受害者所定配偶或直系親屬，不包含申請人本人。
- (十三) 家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民者，應檢附外僑居留證(外籍人士)、依親居留證或長期居留證(大陸地區人民)、臺灣地區居留證或臺灣地區居留入出境證(香港或澳門居民)。前述外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民，如為無居留證(以「入出國日期證明書」內護照號碼或統一證號非「2位字母8位數字」或「1位字母9位數字」者認定之)、一年以上未入境或已被遣返者，視為非家庭成員，惟須檢附「入出國日期證明書」與被遣返之相關證明文件。
- (十四) 家庭成員申請「住宅補貼」者，於簽約後檢附「放棄重複住宅資源補貼切結書」及「社會住宅包租代管租賃契約書影本」。
- (十五) 房客如獲本府住宅發展處核定承租資格，倘於過審日起一年內仍尚

未完成媒合者，則應由租屋服務事業彙整房客文件後向本府住宅發展處重新提出申請。

(十六) 受災戶另需檢附下列資料：

- 1、受災戶為所有權人：受災一年內經本市主管機關認定之證明文件影本（如：災害後危險建築物緊急評估危險標誌（紅單）及受災建物謄本或權狀。
- 2、受災戶為承租人：受災一年內經本市主管機關認定之證明文件影本（如：災害後危險建築物緊急評估危險標誌（紅單）及受災建物租賃契約或里鄰長開立之居住證明。

三、轉軌戶房客文件：

- (一) 申請書第一、二頁。
- (二) 申請人及其代理人之國民身分證正反面影本。
- (三) 申請人之健保卡正反面影本。
- (四) 由租屋服務事業提供國土管理署同質比對結果，需顯示內政部 300 億元擴大租金補貼為補貼中或為核准戶(未補貼)之畫面。

四、房客承租共住住宅，除上列房客文件外，依下列規定辦理：

- (一) 各承租人各別辦理身分資格審查，且媒合前需填「承租人間無親屬關係切結書」¹¹（含直系、旁系之血親姻親）。
- (二) 租賃契約內應載明租金總額，各承租人負擔之租金及使用範圍。
- (三) 租賃期間如部分承租人搬遷，租金需由其餘承租人平均分擔並重新簽訂租賃契約書，但不再補助公證費。

肆、房東租金計算：

- 一、繳交房東文件紙本或線上填寫申請資料由本府委託之租屋服務事業至出租物件現勘評估，並應參採最新年度公告之「租金水準區間表」協評估物件租金，如租金水準區間表未規定之行政區得選取臨近相同屋齡、房型及相似住宅型態之參考物件租金相關資料、或檢附估價師認可該評定租金之簽注意見，以本府開發之系統試算市價租金後，連同房東文件送至本府審核。

¹¹ 「承租人間無親屬關係切結書」，需於成果報告檢附。

二、房東實收租金計算方式如下表，加入社會住宅「包租包管」及「代租代管」分別與市價之 2 成與 1 成差額，將直接回饋給弱勢房客，並由政府提供免收廠商服務費、管理費、稅賦優惠、修繕補助、公證費補助(代租代管)、居家安全險補助(包租包管)……等等房東優惠補助。

	市價租金上限 新臺幣(元)	收租折數	收租上限 新臺幣(元)
包租包管	3 萬 5,000	市價租金 8 折	2 萬 8,000
代租代管	3 萬 5,000	市價租金 9 折	3 萬 1,500

三、上述房屋物件條件及租金計算，未來得依機關政策需要調整之。

伍、 簽約前退出包租代管計畫：

一、房客繳交申請資料後至簽訂租賃契約前，皆可自由選擇是否參加本計畫，或自由更換服務業者，房客自過審日起承租資格保留一年，逾期限仍尚未完成媒合者應重新提出申請。除與本府委託之業者約定所繳之訂金得視不同業者之退訂金規定予以退款外，業者不得收取帶看或其它服務費用。

二、房東繳交申請資料後至簽訂租賃契約前，皆可自由選擇是否參加本計畫，或自由更換服務業者，房東自過審日起租金評定結果保留一年。業者不得收取帶看或其它服務費用。

陸、簽約後欲終約退出包租代管計畫：

一、加入本計畫且簽訂租賃契約後享有之各項福利及補助，應於終止契約前按日數比例計算，交由本計畫業者協助繳回公庫後，始得終約。

二、業者簽定之包租約、代管約，如可歸責於租屋服務事業之事由，包含「與業者有履約糾紛」或「不滿意業者服務品質」之情形，需繳還開發媒合費，惟業者簽定之包租約期滿 1 年後終約者¹²，無須繳還開發費。包租約租期不滿 1 年者，按比例請領開發費。

¹² 依據內政部營建署 107 年 12 月 18 日營署土字第 1070093454 號函辦理。

補助繳回對象 繳回項目 提出終約者		房東	業者	房客
包租包管	房東提終約	終止包租約應繳還： 1. 修繕補助費 2. 保險補助費 3. 當月已領之加碼補助款	終止包租約應繳還： 1. 開發服務費 ¹³ 2. 終約當月管理費	終止轉租約應繳還： 1. 當月已領之加碼補助款 2. 當月已領之租金差額補助費
	業者提終約	無須繳還	終止包租約應繳還： 1. 開發服務費 2. 終約當月管理費 3. 修繕補助費 4. 保險補助費 5. 當月已代收之房客租金差額補助費	終止轉租約應繳還： 1. 當月已領之加碼補助款 2. 當月已領之租金差額補助費
	房客提終約	無須繳還	終止轉租約應繳還： 1. 開發服務費 2. 終約當月管理費 3. 當月已代收之房客租金差額補助費	終止轉租約應繳還： 1. 當月已領之加碼補助款 2. 當月已領之租金差額補助費
代租代管	房東提終約	終止租約應繳還： 1. 修繕補助費 2. 當月已領之加碼補助款	終止租約應繳還： 1. 媒合服務費 2. 終約當月管理費	終止租約應繳還： 1. 當月已領之加碼補助款 2. 已領取之代墊租金(全額繳還) 3. 當月已領之租金差額補助費
	業者提終約	無須繳還	終止租約應繳還： 1. 媒合服務費 2. 終約當月管理費 3. 修繕補助費 4. 當月已代收之房客租金差額補助費	終止租約應繳還： 1. 當月已領之加碼補助款 2. 已領取之代墊租金(全額繳還) 3. 當月已領之租金差額補助費
	房客提終約	無須繳還	終止租約應繳還： 1. 媒合服務費 2. 終約當月管理費 3. 當月已代收之房客租金差額補助費	終止租約應繳還： 1. 當月已領之加碼補助款 2. 已領取之代墊租金(全額繳還) 3. 當月已領之租金差額補助費

¹³ 業者簽定之包租約、代管約，如可歸責於租屋服務事業之事由，包含「與業者有履約糾紛」或「不滿意業者服務品質」之情形，需繳還開發媒合費。

柒、房客戶籍內家庭成員異動：

房客因戶籍內家庭成員異動或其它原因導致原核定資格改變，核定戶應將自事實發生日起至終止日期間，已溢領之租金差額補貼及其他相關補助，交由承辦廠商返還本府。

捌、房客參與代租代管方案代墊租金申請：

房客檢附下列資料交由廠商提送本府受理：

- 一、 承租人代墊租金申請書。
- 二、 還款計畫書。
- 三、 因緊急事由¹⁴，致生活陷於困境無力支付租金，向本府社會局申請急難救助後，檢附相關之事實證明文件。
- 四、 代租代管租賃契約影本。
- 五、 身分證正反面影本。

拾壹、房東相關優惠補助措施申請：

- 一、 房屋稅、地價稅及租金所得稅優惠申請：

房東參與包租包管或代租代管計畫，於房東簽訂租契約後，由廠商協助造冊送本府審查，審查無誤後由本府函轉國稅局及地方稅務局辦理相關稅賦減免。

- 二、 修繕補助費申請：

房東參與包租包管或代租代管計畫，於房東簽訂租契約後，配合國土管理署住宅安全相關政策，優先以修繕補助費加裝消防偵煙器等設備(或檢附相關現有消防偵煙器等設備現況照片)，由廠商取得房東填寫之修繕同意書後，提出其他修繕項目之補助申請。

修繕事實發生日以收據日期認定，且修繕事實應於前開租賃契約之有效期間內發生。房東應於前開租賃契約之有效期間內，向所屬服務廠商提出修繕補助費申請，提出申請時間以申請書填寫日期認定。所屬服務廠商應於修繕補助費申請日次月併入成果報告，協助房東向本府住宅發展處遞交申請文件。

- 三、 居家安全險補助申請：

房東參與包租包管、代租代管計畫，於簽訂租賃契約前後 30 日內，由廠商協助房東與保險業者簽訂居家安全相關保險契約，該保險業者須以國

¹⁴ 緊急事由項目請參考本府社會局「急難救助、馬上關懷」<https://reurl.cc/vQpXY> 頁面，或撥打社會局社會救助科諮詢。

土管理署公告之業者為限，始得申請補助。保險期間涵蓋租期未滿 11 個月者，依天數比例補助。房東簽訂保險契約後，由廠商協助填妥居家安全相關保險費申請書，檢附保單影本及收據正本後，向本府申請補助。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，由房東與保險業者協商。

四、公證費補助申請：

房東參與代租代管計畫，由廠商協助房東於簽訂租契約並經公證程序後向本府提出申請。

拾貳、房東如於出租期間出售住宅，應確實告知租屋服務事業，同意遵守買賣不破租賃原則。房東於出售住宅後，租屋服務事業應通知桃園市政府住宅發展處所有權人變更，房東應與新所有權人協議租金分配等事宜，並由新所有權人承受原社會住宅包租代管租賃契約至租期屆滿。

拾參、本須知房客所得與財產(動產、不動產及擁有住宅條件限制)限制情形以中央最新年度公告為主。

拾肆、房客申請人不得同時請領其它政府之租金補貼或社會住宅。

拾伍、本府保留本須知修正之權利，於本府官網公告後實施。

拾陸、房東、房客於租賃期間內，因租賃事由所生之糾紛，請租屋服務事業逕依消費者保護法第 43 條第 2 項規定辦理，若未依消費者保護法第 43 條第 2 項規定妥適處理，得逕依下列程序之一辦理：

(一)向桃園市政府消費者保護官提起申訴。(電話：03-3383704)

(二)向桃園市消費爭議調解委員會申請調解。

(三)向地方法院提起消費訴訟。

拾柒、本須知未盡事宜，應依照「社會住宅包租代管第四期計畫執行要點」、「三百億元中央擴大租金補貼及社會住宅包租代管整合作業規定」及其他包租代管相關法令辦理；若本須知與前開要點規定內容衝突，應依本須知為準。