

# 「苗栗縣社會住宅包租代管計畫」 申請須知

## 壹、住宅物件條件：

一、房東提供之出租住宅，其建築物之所有權狀影本、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：

(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，得依房屋稅單等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。

(三)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」、「店舖」或「零售業」，或申請人出具主管建築機關核可作為第一目用途使用且得免辦理變更使用執照之相關證明文件者，得依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。

(四)不符合前三目規定，提出合法房屋證明或經本縣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、申請人為出租住宅之所有權人，如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提出申請。

## 貳、房客條件：

一、一般戶應符合下列各款條件：

(一)年滿 20 歲之中華民國國民。

(二)申請時在本縣設有戶籍、未設籍於本縣但於本縣就學或就業者、職務列等在警正四階以下或相當職務列等之警消人員有居住需求者。

(三)家庭成員於本縣無自有住宅。

※註：無自有住宅之認定，依「住宅補貼作業規定」第 30 點規定

辦理。

(四)家庭成員未享有政府辦理租金補貼，且未承租政府興辦之出租住宅或社會住宅(但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)。

(五)家庭年所得應低於申請當年度本縣 50%分位點(108 年為新臺幣 94 萬元)，且所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過本縣最低生活費標準之 3.5 倍者(108 年為新臺幣 43,358 元)。

## 二、第一類弱勢戶應符合下列各款條件：

(一)符合一般戶申請資格。

(二)符合住宅法第四條第二項第二款至第十二款之社會弱勢身分者<sup>1</sup>。

## 三、第二類弱勢戶應符合下列各款條件：

(一)符合一般戶申請資格。

(二)符合住宅法第四條第二項第一款之低收入戶或中低收入戶者。

## 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：

### 一、房東文件：

(一)申請書。

(二)申請人及其代理人之國民身分證正反面影本(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。

<sup>1</sup> 住宅法第四條第二項第二款至第十二款之社會弱勢身分者，指下列規定之一者：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。

- (七) 得檢附合法房屋證明或經本縣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。
- (八) 租賃契約辦理公證切結書(代管案須檢附)。
- (九) 社會住宅包租代管計畫出租案件調查表。

## 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。如申請人為未成年者，由其法定代理人父母雙方於申請書內簽名或蓋章。
- (三) 家庭成員戶口名簿影本、1 個月內全戶電子戶籍謄本或國民身分證影本。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。戶籍內直系親屬之戶籍外配偶亦須檢具其配偶之戶口名簿影本或 1 個月內全戶電子戶籍謄本。
- (四) 財政部國稅局或本市地方稅務局查調之家庭成員財產歸屬資料清單(限申請日前 1 個月內)。
- (五) 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)。
- (六) 申請一般戶之一般民眾，需提供就學證明或就業證明，如本縣大專院校學生證或在學證明、本縣在職服務證明、任職公司證明文件或自行開業之切結書，無法提出正式在職證明文件，可請其雇主協助開具相關證明並簽章，惟於本縣設有戶籍者，免附就學、就業證明文件。
- (七) 申請一般戶之警消人員，應檢附實際服務於本縣警消機關之在職證明文件及現職銓敘部審定函，並提供上述(一)至(四)相關資料。
- (八) 申請弱勢戶，家庭成員符合住宅法第 4 條規定之經濟或社會弱勢者身分，應另檢附下列相關證明文件：
  - 1、低收入戶或中低收入戶：當年度低收入戶證明或中低收入證明影本。
  - 2、特殊境遇家庭：當年度主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。
  - 3、育有未成年子女三人以上(限申請人)：子女與申請人不同戶籍者，需檢附該子女之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。
  - 4、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(限申請人)：社政主管機關出具之證明影本。
  - 5、六十五歲以上之老人(限申請人)：戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。
  - 6、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：受家庭暴力或性侵

害一年內之證明，如保護令影本、判決書影本；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。

- 7、身心障礙者：身心障礙手冊或身心障礙證明文件影本。
- 8、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者：醫院或衛生單位出具之證明文件影本，如全國醫療服務卡。
- 9、原住民：戶口名簿影本或全戶電子戶籍謄本正本(申請日期應為本須知公告日後)。
- 10、災民：受災日起一年內經相關主管機關認定之文件影本。
- 11、遊民：經社政主管機關認定之文件影本。
- 12、其他經主管機關認定之文件影本。

(九) 放棄租金補貼切結書(家庭成員未申請租金補貼者免附)。

#### 肆、房東租金計算：

- 一、繳交房東申請文件由本府委託之租屋服務事業至出租物件現勘評估，並選取臨近相同屋齡、房型及相似住宅型態之參考物件租金相關資料，以「社會住宅包租代管訂定租金價格原則」試算市價租金後，連同房東文件送至本府審核。
- 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」分別將市價租金之 2 成與 1 成差額，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<br>新臺幣(元) | 收租折數     | 收租上限<br>新臺幣(元) |
|------|------------------|----------|----------------|
| 包租包管 | 10,000           | 市價租金 8 折 | 8,000          |
| 代租代管 | 10,000           | 市價租金 9 折 | 9,000          |

- 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、房客租金計算：

- 一、繳交房客申請文件由本府委託之租屋服務事業初審後轉交本府審核。
- 二、視實際審核身分提供市價租金最高 5 折之折扣如下表(實際補助金額依機關核定為準)，並享有免服務費、代看費、社工師每月關懷訪視、社會福利資源諮詢…等等房客優惠補助。

|      | 一般戶<br>租金 | 第一類弱勢戶<br>租金 | 第二類弱勢戶<br>租金 |
|------|-----------|--------------|--------------|
| 包租包管 | 市價租金 8 折  | 市價租金 7 折     | 市價租金 5 折     |
| 代租代管 | 市價租金 9 折  | 市價租金 7 折     | 市價租金 5 折     |

## 陸、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。除與本府委託之業者約定所繳之訂金得視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。業者不得收取帶看或其它服務費用。

## 柒、簽約後欲解約退出包租代管計畫：

加入本計畫且簽訂租賃契約後享有之各項福利及補助，應於解除契約前按比例計算，交由本計畫業者協助繳回公庫後，始得解約。

## 捌、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，核定戶應將自資格變動事實發生日起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處。

## 玖、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、 承租人國民身分證影本。
- 四、 代租代管租賃契約書影本
- 五、 因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金，向本府社會處申請急難救助後，檢附相關之事實證明文件。
- 六、 出租人存摺封面影本。

#### **拾、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，配合營建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。

##### **三、 居家安全險補助申請：**

房東參與包租包管計畫，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，該保險業者須以營建署公告之業者為限，始得申請補助。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，檢附保險單影本及收據後，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議定之。

##### **四、 公證費補助申請：**

廠商辦理承租民間住宅並轉租案件或代租代管案件，由廠商協助於簽訂租賃契約辦理公證程序，並由廠商於租賃契約簽訂後 30 日內，檢附公證費申請書相關文件向本府申請補助。

#### **拾壹、本須知房客及家庭成員所得與財產(擁有住宅條件限制)限制情形以中央最新年度公告為主。**

**拾貳、房客申請人及家庭成員不得同時請領其它政府之租金補貼或社會住宅。**

**拾參、聯繫窗口**

- 一、承辦單位：苗栗縣政府工商發展處公用事業科 柳先生 037-559633
- 二、委辦廠商：宸竹有限公司 037-550102。

**拾肆、本府保留本須知修正之權利，於本府官網公告後實施。**