

自主學習課程-社會

居住正義與社會 住宅包租代管

余○霖



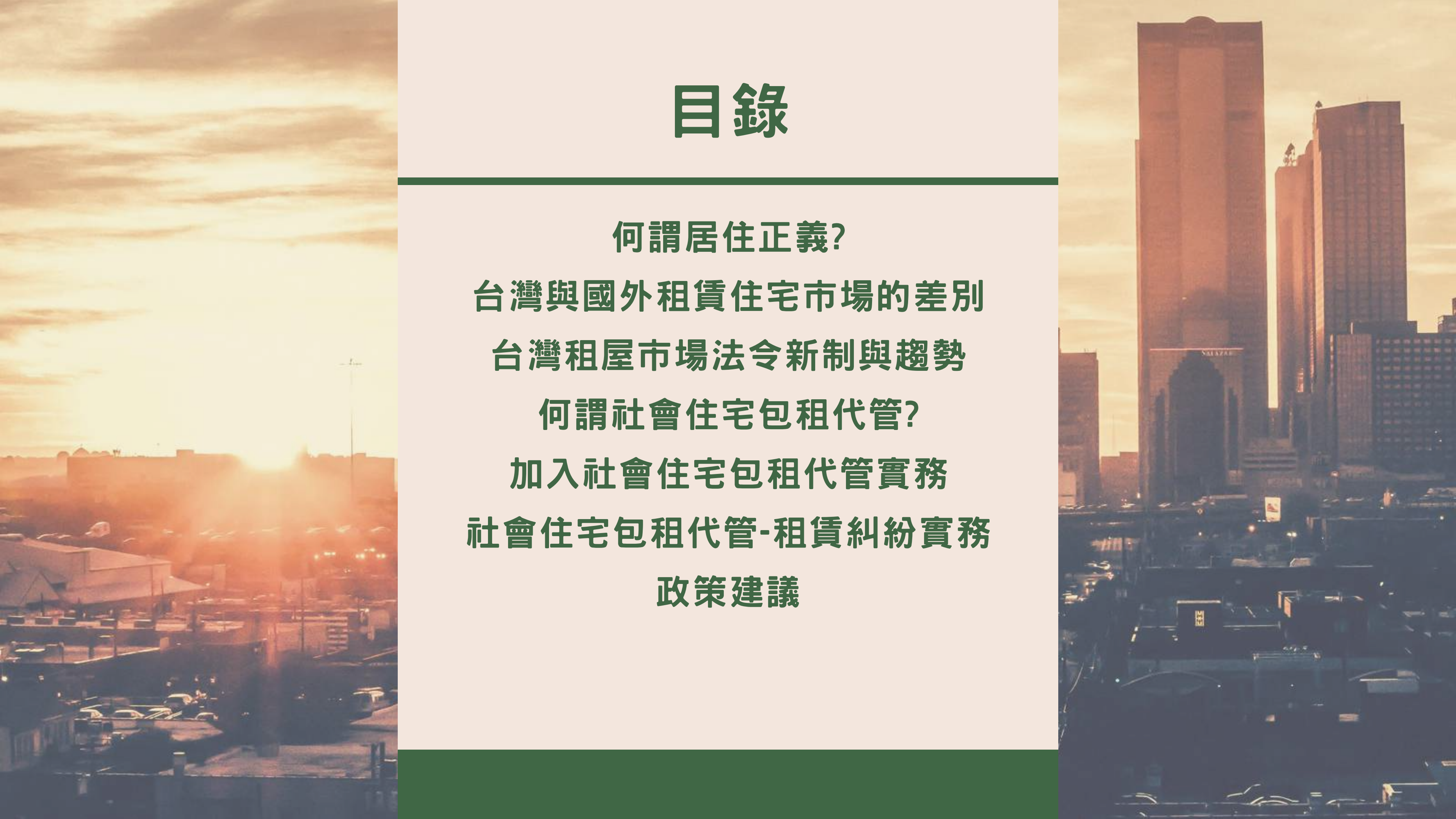


余〇霖

專業證照

租賃管理人員證照

不動產業務人員證照



目錄

何謂居住正義？

台灣與國外租賃住宅市場的差別

台灣租屋市場法令新制與趨勢

何謂社會住宅包租代管？

加入社會住宅包租代管實務

社會住宅包租代管-租賃糾紛實務

政策建議

何謂居住正義？

呼叫

居住正義

旁白 陳楷茗
插畫 范毓雯

居住正義定義

高中公民課本就有提到

居住正義係指無論是社會所有群體與階層都有權利獲得適合其**需求**之住宅的權利，以及對取得負擔得起之住宅的理想，故其目標是讓全體社會個體與家庭均能「**住者適其屋**」，並落實健全住宅市場、建立公平效率的住宅補貼、提升居住環境品質等等權利。

台灣 的 居住正義

起源於1989年「無殼蝸牛運動」

1989年「無住屋者團結組織」發起台灣史上首次以都市議題為訴求的社會運動——「無殼蝸牛運動」，當年8月26日，5萬人聚集在台北市忠孝東路，為了爭取居住權益夜宿街頭，希望用行動改變無殼蝸牛的處境。



台灣居住不平等的現狀

「高空屋率」、「高自有率」、「高房價」

- 高空屋率：部分房屋閒置未善加利用，形成資源浪費。
- 高自有率：購房壓力導致居住負擔過重，許多人將一生收入投入房貸。
- 高房價：房價收入比居高不下，年輕人難以負擔。

社會住宅包租代管的作用

1. 降低空屋率：將閒置房屋透過代管出租，提升使用效率。
2. 緩解購房壓力：提供可負擔的租屋選項，減少購房需求。
3. 穩定房價：透過政府介入增加租賃市場供給，減少投資炒作。

政府與居住正義

政府目前如何執行居住正義方面。

1. 興建社會住宅
2. 推廣社會住宅包租代管
3. 租金補貼計畫
4. 房地合一稅與禁止紅單炒作
5. 租賃專法的通過

The background of the slide features a soft-focus still life. In the upper right, a woven bowl contains several pieces of fruit, including a prominent orange. Below the bowl, an open book with a light-colored cover is visible, showing some text on its pages. The entire scene is bathed in a warm, golden light, creating a cozy and intellectual atmosphere.

各國租屋文化&保險制度介紹

台灣與國外租賃住宅市場的差別

韓國、德國、日本租房

原來有這些眉角！

台灣的租屋問題



志祺七七



shasha77.daily



透過「超級感謝」單次贊助我們



台灣的租屋文化

影片

在台灣，租屋市場相對靈活，租金依地區差異很大。台北市的租金通常較高，而其他城市如高雄、台中則相對便宜。租屋時，通常需要支付一到兩個月的押金，並且租約多為一年一簽。

優點：

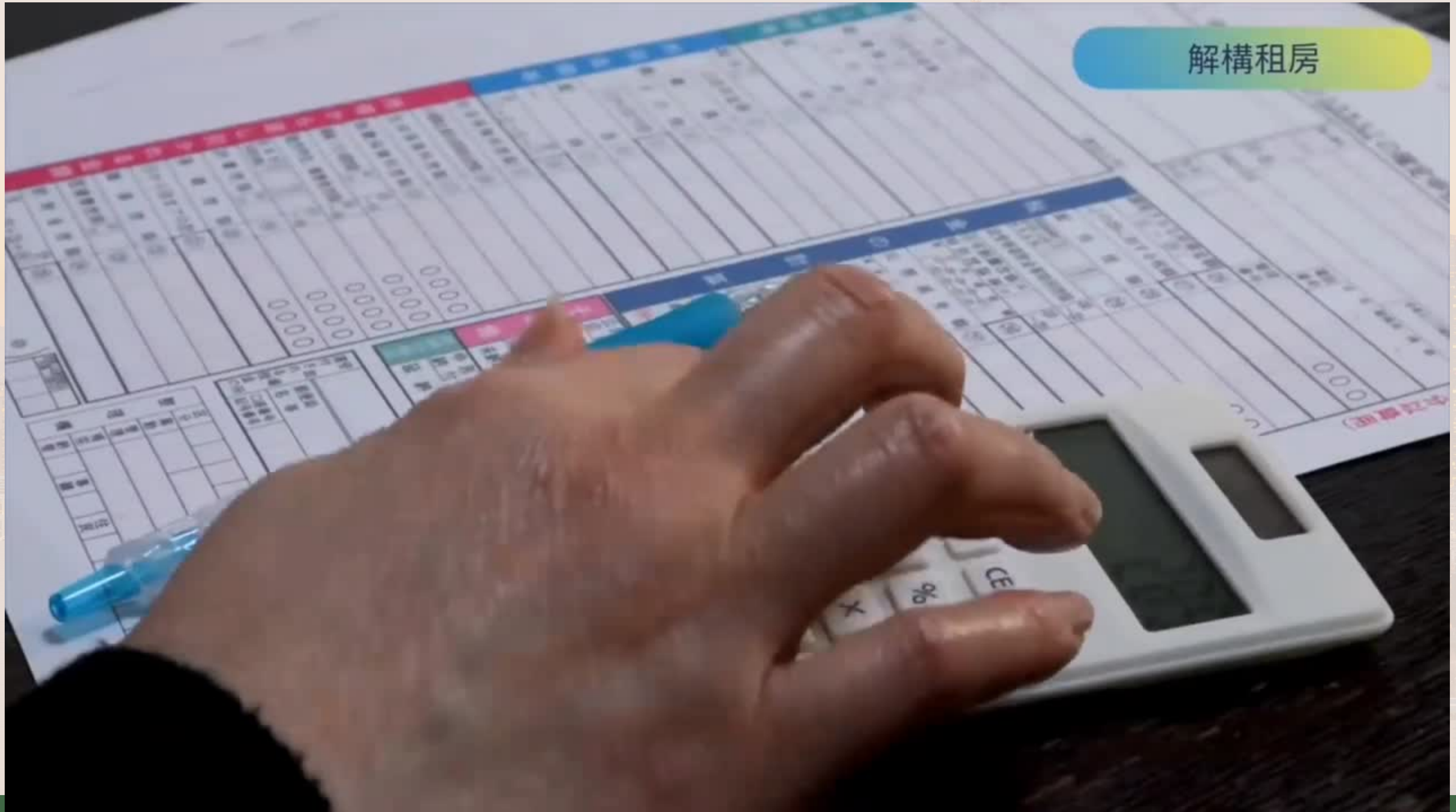
1. 靈活性高
2. 價格相對便宜(台北除外)

缺點：

1. 管理不一
2. 法律保障不足
3. 租屋黑市嚴重

日本的租屋文化

解構租房



日本的租屋文化

日本的租屋市場有一些獨特的規範和費用。租客通常需要支付禮金（感謝金）、押金（敷金）、仲介費用以及火災保險費用。禮金和押金通常各為一到兩個月的租金。日本的租屋合同一般為兩年，續租時需要支付更新費用。此外，外國人在日本租房時，通常需要提供保證人或使用保證公司服務。

優點：

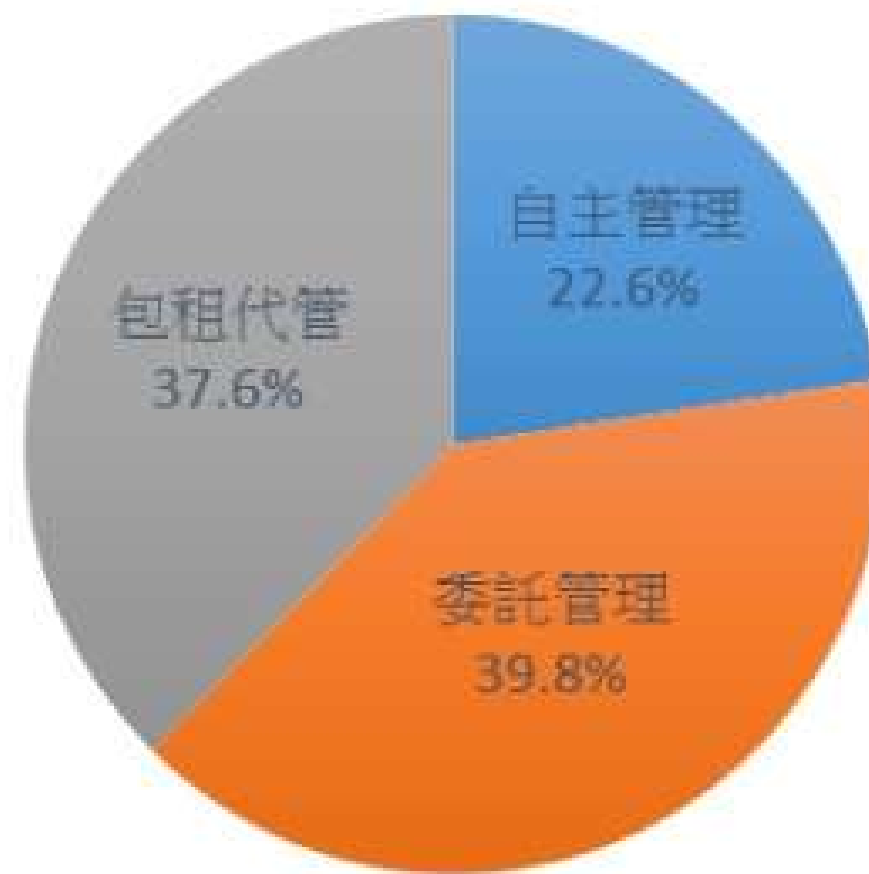
- 1.長期穩定
- 2.高品質管理
- 3.法律保障強

缺點：

- 1.租金較高
- 2.租空屋為主(需購置家電)

日本的租屋文化

租屋市場近八~九成是委託租賃管理公司，來做管理與維護。



減少租屋黑市問題

圖 1-租賃住宅的管理型態比例圖

資料來源:107年內政部出國考察日本租賃住宅制度報告

日本的租屋文化

影片

租售同權制度

日本租賃合約類型：

普通租賃合約：通常為兩年期，租客有權在合約到期後續租，房東不能隨意拒絕或提高租金。

定期租賃合約：合約到期後，租客必須搬出，除非雙方同意續約。

台灣、日本租屋文化比較

台灣：

- 優勢：租期靈活、租金較低。
- 劣勢：管理不一、法律保障不足。

日本：

- 優勢：長期穩定、高品質管理、法律保障強。
- 劣勢：租金較高、租空屋為主。

An illustration in a muted green color palette showing a landlord in a suit handing a set of keys to a tenant in a t-shirt. The tenant is holding a suitcase and giving a thumbs up. They are standing in front of a simple house with a blue roof. Two stylized trees are on either side of the house. Two horizontal orange lines are positioned above and below the title text.

台灣租屋市場法令新制與趨勢

租賃住宅市場發展及管理條例：租賃住宅專法

出租人及承租人全面適用消保法，修法後會被視為有「消費關係」



● 新修《租賃條例》112年9月1日起全面施行!

房東部份

房東提供的租約如果違反「應記載及不得記載事項」內容，依消保法處以**最高50萬**罰鍰，並按次處罰。

● 重點一：全面適用消保法!

出租人及承租人修法後被視為有「消費關係」，房東若違反「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」規範，房客可透過《消保法》申訴機制及相關罰則處理。



租賃專法：全面適用消保法

出租人及承租人，修法後會被視為有「消費關係」

◆ 住宅租賃定型化契約十大項不得記載內容 ◆

- 1 不得記載拋棄審閱期間。
- 2 不得記載廣告僅供參考。
- 3 不得記載承租人不得申報租賃費用支出。
- 4 不得記載承租人不得遷入戶籍。
- 5 不得記載應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
- 6 不得記載免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。
- 7 不得記載承租人須繳回契約書。
- 8 不得記載本契約之通知，僅以電話方式為之。
- 9 不得記載違反強制或禁止規定。
- 10 不得記載承租人不得申請租金補貼。

！ 規避、妨礙或拒絕主管機關所為之調查者 ！
最高處30萬罰鍰，並按次處罰！

租賃專法：全面實價登入

轉變台灣的租屋黑市的環境，讓租屋市場更加透明

● 重點二：轉租也要實價登錄！

以往租賃住宅相關的物件資訊，只需要提供給主管機關確認，但是，此次修法後，特別要求包租業者（代管業者不用）的住宅租賃轉租契約，要實價登錄並且公開查詢，讓租屋市場的租金行情更加透明。



住宅租賃定型化契約
應記載及不得記載事項



租賃住宅市場發展
及管理條例



114租客所得稅新制

租客的房租改列特別扣除額

房屋租金支出扣除從**列舉扣除**改為**特別扣除**。

無論申報戶採用標準扣除或列舉扣除方式，均可享有。

扣除額上限：每一申報戶每年扣除上限由12萬元提高至18萬元。扣除的房屋租金需扣除接受政府補助部分。

排除適用條件：

綜合所得稅申報適用稅率20%以上的納稅義務人不適用此扣除額

包括：適用累進稅率20%以上者。股利分開計稅28%者。按20%課徵基本稅額者。

綜合所得稅率級距調整

稅率	原本(112年)	調整後(113年)
5%	0~560,000	0~590,000
12%	560,001~1,260,000	590,001~1,330,000
20%	1,260,001~2,520,000	1,330,001~2,660,000
30%	2,520,001~4,720,000	2,660,001~4,980,000
40%	4,720,001~以上	4,980,001~以上

資料來源：國稅局 單位：新台幣

資料整理：[Mr.Market](#)市場先生

租屋黑市：租賃所得逃漏稅

當你以為省到稅費，殊不知面臨巨額罰款和風險

1. 政府查稅的原則,主要是「持有戶數多+出租機率高」的地區
2. 房東被抓到逃漏稅,有可能連補帶罰2~3倍+往追溯5~7年

區分自住與非自住的其他方法

除了大規模的專案調查之外，政府其實還會透過不同管道來判斷是「自住」或「非自住」。

但因為政府未必會明確公告，所以喬王根據房東們的交流經驗，以及網友們分享的資訊，蒐集並整理成以下資訊供大家參考：

可能查核項目	判斷自住與非自住的方法
進出紀錄	汽機車ETC進出紀錄、電梯磁扣進出紀錄
向管委會發函	從回函中判斷是否有出租事實
水電帳單	調閱台電/台水資料，從水電用量判斷是否有正常居住
通訊地與居住地	檢查是否不一致
醫療就診紀錄	檢查是否在出售地區
勞健保投保單位	檢查是否在出售地區
裝修申請紀錄	向管委會申請裝修或家具搬運期的期間
租金列舉扣除額	租客申報綜所稅時，可填寫租金列舉扣除額
租屋補助	租客不用經過房東即可申請租屋補貼

租賃所得逃漏稅檢舉機制

當你以為省到稅費，殊不知面臨巨額罰款和風險

3. 租客檢舉房東,檢舉成功可獲得罰鍰的20%的檢舉獎金

檢舉房東逃漏稅的文件及獎金

提供5大文件

有時候房東逃漏稅不是因為被國稅局查到，而是租客主動檢舉，尤其是在退租搬家後才檢舉。

不過，如果想要檢舉成功，不能只提供屋內照片，還必須提供以下5大文件：

類型	用途
房東資料 (如姓名)	確認身分
租屋地址 (出租樓層和門牌)	查核地點
租賃契約書	實際出租證明 房東逃漏稅年度
給付租金證明 (如轉帳紀錄/匯款單/現金簽收收據)	實際出租證明 房東逃漏稅年度
其他具體事證 (如對話紀錄或其他文件)	佐證文件

租賃糾紛法規趨勢

1. 租賃住宅法律扶助制度政府推動免費法律服務，保護承租人權益
2. 依租賃住宅市場發展及管理條例第十四條第一項規定提供住宅租賃糾紛之法律扶助
3. 《住宅租賃糾紛法律扶助規定》自2024年5月10日生效。



**租屋糾紛承租人
電話法律諮詢專線**

412-8518轉2再轉6
(市話請直撥，手機加02)

- * 進線後由諮詢律師接線，線上即時回覆住宅租賃法律問題。
- * 服務對象：住宅租賃承租人（房客）
- * 諮詢範圍：因住宅租賃關係與出租人（房東）發生法律爭議
- * 諮詢時段：每週一至週五上午09:00-12:30、下午01:30-05:00
每通諮詢時間20分鐘，逾時將自動結束服務。
- * 免費諮詢，無須負擔律師費，由法扶基金會支付律師諮詢費。
本專線以市話計費，若以手機撥打，請留意各電信業者之計費。

**住宅租賃糾紛
法律扶助專案**

財團法人法律扶助基金會
Legal Aid Foundation

中華民國內政部
MINISTRY OF THE INTERIOR, R.O.C. (TAIWAN)

租賃糾紛法規趨勢

114年租賃糾紛法律扶助新制

- 1.法律文件撰擬：協助承租人撰寫法律文件及訴訟文件，提升糾紛處理的專業性。
- 2法律代理：提供免費律師，代理承租人進行法院調解、訴訟等程序。

租賃糾紛處理新趨勢

1.專業化：未來糾紛處理將由律師代表承租人，增加專業性

2.規範化：無照營業或不當手法將難以在糾紛處理中生存。

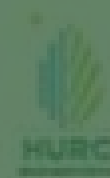
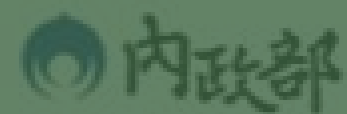
3.法律化：街頭智慧將被法律程序取代，提高糾紛解決的公平性





社會住宅 何謂社會住宅包租代管333

座談會



廣告

何謂社會住宅包租代管？

社會住宅包租代管政策的起源可以追溯到台灣政府為了解決高房價和租屋市場不透明等問題而制定《租賃住宅市場發展及管理條例》

這項政策的主要目的是活化閒置空房，並提供弱勢族群穩定的居住環境。



社會住宅包租代管分為 兩種模式：

其實包租代管，是兩種管理租屋的方式

分為：

『包租代管』、『代租代管』兩種服務模式



包租代管

包租模式：政府委託業者以市場租金價格的八折承租市場上的空餘房屋，再轉租給符合資格的弱勢房客，並在租賃期間代為管理。



租金水準區間表

包租	縣市受理物件租金上限標準		代管
	縣市	受理租金上限	
31200	臺北市	3萬9,000元	35100
28000	新北市、桃園市、臺中市、新竹市、新竹縣	3萬5,000元	31500
23200	臺南市、高雄市	2萬 9,000元	26100
17600	彰化 南投 臺灣省(不含新竹市、新竹縣) 嘉義	2萬2,000元	19800

代租代管

代管模式：政府委託業者媒合房東與弱勢房客，房東以市場租金價格的九折出租給房客，並在租賃期間由業者代為管理。

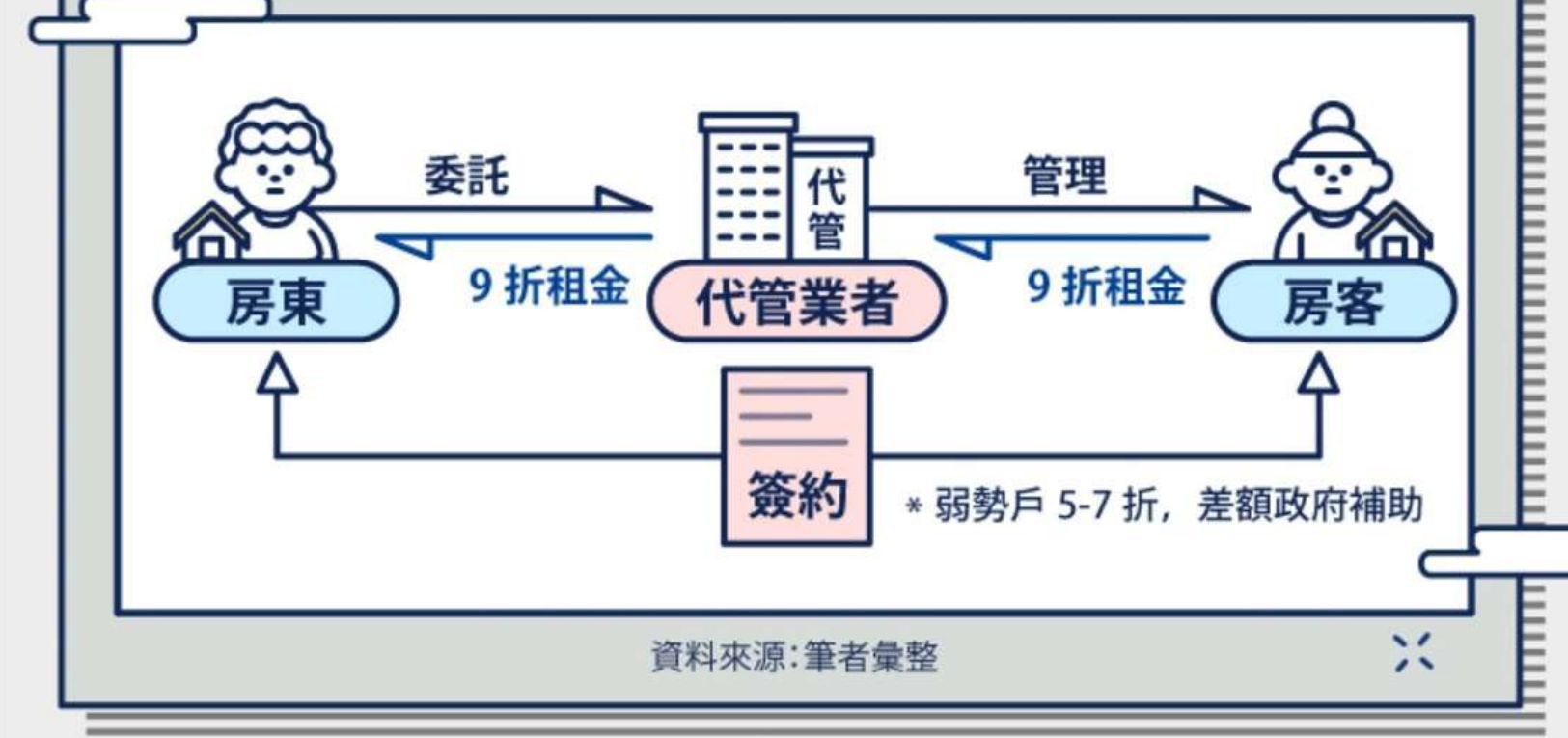
租金水準區間表

縣市受理物件租金上限標準			代管
包租	縣市	受理租金上限	
31200	臺北市	3萬9,000元	35100
28000	新北市、桃園市、臺中市、新竹市、新竹縣	3萬5,000元	31500
23200	臺南市、高雄市	2萬9,000元	26100
17600	彰化 南投 臺灣省(不含新竹市、新竹縣) 嘉義	2萬2,000元	19800

打8折

打9折

代管業者關係圖



社會住宅包租代管好處

成為社會住宅好處...

3費補助

合約公證費 | 每件 **3,000**元

修繕費 | 每年 **10,000**元

保險費 | 每屋 **3,500**元



3年服務

包租代管業者會安排相關房務管理人員協助一切租賃事宜。

✓屋況與設備點交

✓修繕

✓收租管理

✓糾紛協調

等服務內容...



專業管理

1. 屋況與設備點交 確保房屋交接時的狀況記錄完整。
2. 收租與押金管理 妥善處理租金收取和押金保管事宜。
3. 日常修繕維護 及時處理房屋的日常維修需求。
4. 糾紛協調處理 在租賃雙方發生糾紛時進行協調。
5. 幫您申請住宅修繕費用

以上費用都不收任何費用！！



包租與代管差異

	優點	缺點
3年 包租	1. 36個月穩定收租 (在有租客情況下) 2. 額外補助居家安全險 每年3500元	租金較低(需以市場租金的8折計價)
1年 代管	1. 房東可出租金額較高 2. 居家安全險會用到修繕費10000元的額度	1. 合約一年一簽 2. 房客遲繳租金風險

綜合所得稅率級距調整

稅率	原本(112年)	調整後(113年)
5%	0~560,000	0~590,000
12%	560,001~1,260,000	590,001~1,330,000
20%	1,260,001~2,520,000	1,330,001~2,660,000
30%	2,520,001~4,720,000	2,660,001~4,980,000
40%	4,720,001~以上	4,980,001~以上

資料來源：國稅局 單位：新台幣

資料整理：Mr.Market市場先生

A



Ex.所得級距為20%

$$(20,000 - 0) \times (1 - 43\%) \times 12 \times 20\%$$

$$136801 \times 0.2$$



27,360

B



Ex.所得級距為20%

$$(20,000 - 15,000) \times (1 - 60\%) \times 12 \times 20\%$$

$$24000 \times 0.2$$



4,800

↓ 減免80%

社會住宅包租代管 政策目標

政策目標：

- 活化閒置空房：減少空置率，增加房屋利用率。
- 提供穩定居住環境：為弱勢族群提供可負擔且穩定的居住環境。
- 促進租屋市場透明化：通過制度化管理，減少租屋糾紛，提升租屋市場的透明度。

這項政策自2017年開始推行，並在蔡英文政府任內設定了8年內達成20萬戶社會住宅的目標，其中包含8萬戶的包租代管。

賴清德政府更是設定包租代管25萬戶目標

社會住宅包租代管-面對高齡社會的方案





總結社會住宅 包租代管好處



3種稅賦優惠與3種費用補助

政府將補助修繕費補助、居家安全相關保險以及公證費。
綜所稅有優惠之外，可享有地價稅、房屋稅稅優。

專業租賃管理，安心出租

提供加入計畫的房東與房客租屋相關諮詢、帶看屋、媒合住宅
出租以及租賃期間的專業服務工作。

不需親自管理房客和房屋，節省時間和麻煩

任何修繕維護、房屋糾紛皆由包租業者（代租業者除外）對房客，可以大幅節省房東的顧屋時間及麻煩。



加入社會住宅包租代管實務

租金所得稅

每月租金收入免稅額度最高\$15,000元，租金收入超過\$15,000元，房屋必要損耗所支出費用亦可再減除60%。

房屋稅+地價稅

地方政府得減徵房屋稅及地價稅

3 費有補助

公證費

3 年有服務

專業管理

租賃業者專業管理，免服務費

自主學習與指導老師討論

1.與老師討論租賃法規問題與台灣目前租屋市場的現況與如何改善



星鴻社會住宅包租代管：職前訓練

在成為一名合格個社會住宅包租代管專員
：所需要的準備

- 1.詳細了解社會住宅的條件、法規
- 2 補助資料如何申請、房屋內部是否有必要的安全措施
- 3.房東收入的租賃收入，如何計算所得稅
- 4.社會住宅業務的作業流程與面對房東質疑與反對如何回應？



房東、房客要符合哪些條件 才能加入社宅呢？

房東的房子對了嗎？



不是能住就可以，必須是獨立門牌之住家



房子要符合哪些條件才能 加入社宅呢？



以下都不對
1. 工業用
2. 分租套房
3. 頂樓加蓋



以下都可以加入
1. 公寓
2. 獨立套房
3. 透天厝
4. 電梯大樓
5. 華廈



社宅必要的消防與居住設備

消防三寶 + 社宅必備(熱水器)



強制排氣型熱水器



偵煙器



滅火器



瓦斯熱水器



儲熱式電熱水器



瞬熱式電熱水器

這些設備費用都能從修繕費補助申請

房客要符合哪些條件才能 加入社宅呢？

1.區域內不得有房產(不動產)



六都	有無自宅標準(戶籍內直系家庭成員)
台北市 新北市	台北市、新北市 基隆市、桃園市
桃園市	台北市、新北市、基隆市 桃園市、新竹市、新竹縣
台中市、彰化縣、南投縣	台中市、彰化縣、南投縣
台南市	台南市
高雄市	高雄市
嘉義縣市	嘉義縣、嘉義市

範例

重要 ★配偶等於本人，無法分戶喔
★40平方公尺(約12坪)以下不列入不動產但算是動產喔

補充：區域內不得有房產(不動產)
40平方公尺(約12坪)以下不列入不動產但算是動產，需與他人共有

參考中華民國內政部國土管理署全球資訊網
社會住宅包租代管第四期計畫執行要點 第十七、十八條

需同時滿足以下兩條件，才可視為無自有住宅

- 1、40平方公尺以下
- 2、非單獨持有，要與他人共有

房客要符合哪些條件才能 加入社宅呢？

2.區域外有房產，但不得超過限額



六都	有無自宅標準	家庭動產限額	不動產限額
台北市	台北市、新北市 基隆市、桃園市	712萬元	906萬元
新北市		440萬元	630萬元
桃園市	台北市、新北市 基隆市、桃園市 新竹市、新竹縣	302萬元	580萬元
台中市	台中市、彰化縣 南投縣	440萬元	534萬元
彰化縣、南投縣	台中市、彰化縣 南投縣	302萬元	537萬元
台南市	台南市	302萬元	537萬元
高雄市	高雄市	302萬元	543萬元
嘉義縣市	嘉義縣市	302萬元	537萬元

範例

主要是看要承租社宅的所在縣市不動產限額，不管房子所在縣市，以公告現值為主
例如：小明要在高雄租社宅，但小明戶籍內直系血親在台中有一間價值580萬的房子可以嗎

房客要符合哪些條件才能 加入社宅呢？

社宅家庭成員認列

★300億家庭成員認列只採計配偶及未成年子女

3.戶籍內直系家庭成員之所得

動腦2
動腦1

社宅版	全家每人每月
台北市	6萬6,546元
新北市	5萬6,000元
桃園市	5萬5,920元
台中市	5萬4,152元
台南市	4萬9,805元
高雄市	5萬0,467元
台灣省	4萬9,805元



動腦1：(ex.桃園市)
家庭成員有爸爸、媽媽、小寶，爸爸每月收入13萬元，可否加入社宅？



動腦2：(ex.台北市)
家庭成員有老公、老婆，老公每月收入8萬元，老婆收入7萬，可否加入社宅？

嘉義、彰化、南投

★配偶等於本人，無法分



300億租補的所得上限

租賃房屋所在地之直轄市	家庭成員之平均每人每月所得應低於以下金額(註)
臺北市	5萬7,039元
新北市	4萬8,000元
桃園市	4萬7,931元
臺中市	4萬6,416元
臺南市	4萬2,690元
高雄市	4萬3,257元
嘉義、彰化、南投	4萬2,690元

•註1：所得指財稅機關提供之家庭成員最新年度綜合所得稅各類所得之給付總額合計，(含分離課稅所得)。

•註2：家庭成員之平均每人每月所得金額係以中央及直轄市社政主管機關當年度公布之最低生活費3倍計算得之。

房客要符合哪些條件才能 加入社宅呢？

Google 搜尋關鍵字：

300億試算

第一個網頁就是了

照裡面填寫，若不符資格
會有紅色字框提醒不符合



長這樣

300億元中央擴大租金補貼資格檢視及金額試算

請依序勾選下列選項，將協助您檢視是否符合申請租金補貼資格：
(目前非受理期間，受理期間預計112年7月前公告)

1、國籍

中華民國國民且在國內設有戶籍

不是中華民國國民或在國內無戶籍

2、申請人條件

已成年

未成年且已結婚

未成年且未結婚

未成年，於安置救養機構或寄養家庭結束安置無法返家

3、家庭成員人數

申請人本人及配偶 計 1 人

申請人或配偶之未成年子女 計 0 人

申請人本人或配偶孕有之胎兒 計 0 人

4、租賃住宅所在地(現已租屋)

臺北市

新北市

新竹縣

新竹市

桃園市

臺中市

臺南市

高雄市

宜蘭縣

嘉義市

基隆市

臺東縣

花蓮縣

金門縣

澎湖縣

苗栗縣

彰化縣

雲林縣

南投縣

嘉義縣

屏東縣

連江縣

5、租賃住宅所在地之行政區

全縣(市)為單一標準，無須選擇行政區

6、家庭成員是否單獨持有房屋或家庭成員持有共有房屋且持份合計為全部？

有

無



591 社會住宅開發



1.透過591租屋網平台，來開發社會住宅房東客群

社宅實地場刊-社宅規範

門牌及大門

照片用意:發生意外逃難不會影響逃生

- 門牌必須為政府發放，若無門牌，需申請臨時門牌(可代為申請)

拍照重點

無法判讀



完整無破損，標示清晰



正確

小叮嚀：拍照角度需 合法、逃生、安全

社宅實地場刊-社宅規範

臨時門牌(必須要有戶政的蓋章)



☐ 五、戶籍謄本
申請_____次 (全戶、部分) 戶籍謄本_____份
☐ 記事前略
☐ 記事不略時，立異結算人確實的費用無難請求提供之戶籍謄本個人記事列
載，以上其記載有虛假不實，則負一切法律責任。立異結算人：_____

☐ 六、門牌
☐ 編訂 (☐ 初編 ☐ 續編 ☐ 改編 ☐ 合併)
☐ 整編證明_____份 ☐ 門牌證明_____份
☒ 補發
☐ 其他證明_____

☐ 取得 ☐ 變更 ☐ 塗改 ☐ 喪失登記
☐ 註記民衆知照

社宅實地場刊-社宅規範

新建案

- 若為新建案，需拍大門、家門口、門牌、信箱



社宅實地場刊-社宅規範

衛浴設備(馬桶、洗面盆及浴缸或淋浴)

拍照重點

要拍一張也可以
但3項設備都要入畫面

也可以分開單獨拍



社宅實地場刊-社宅規範

出入口、樓梯間

照片用意:發生意外逃難不會影響逃生

拍照重點

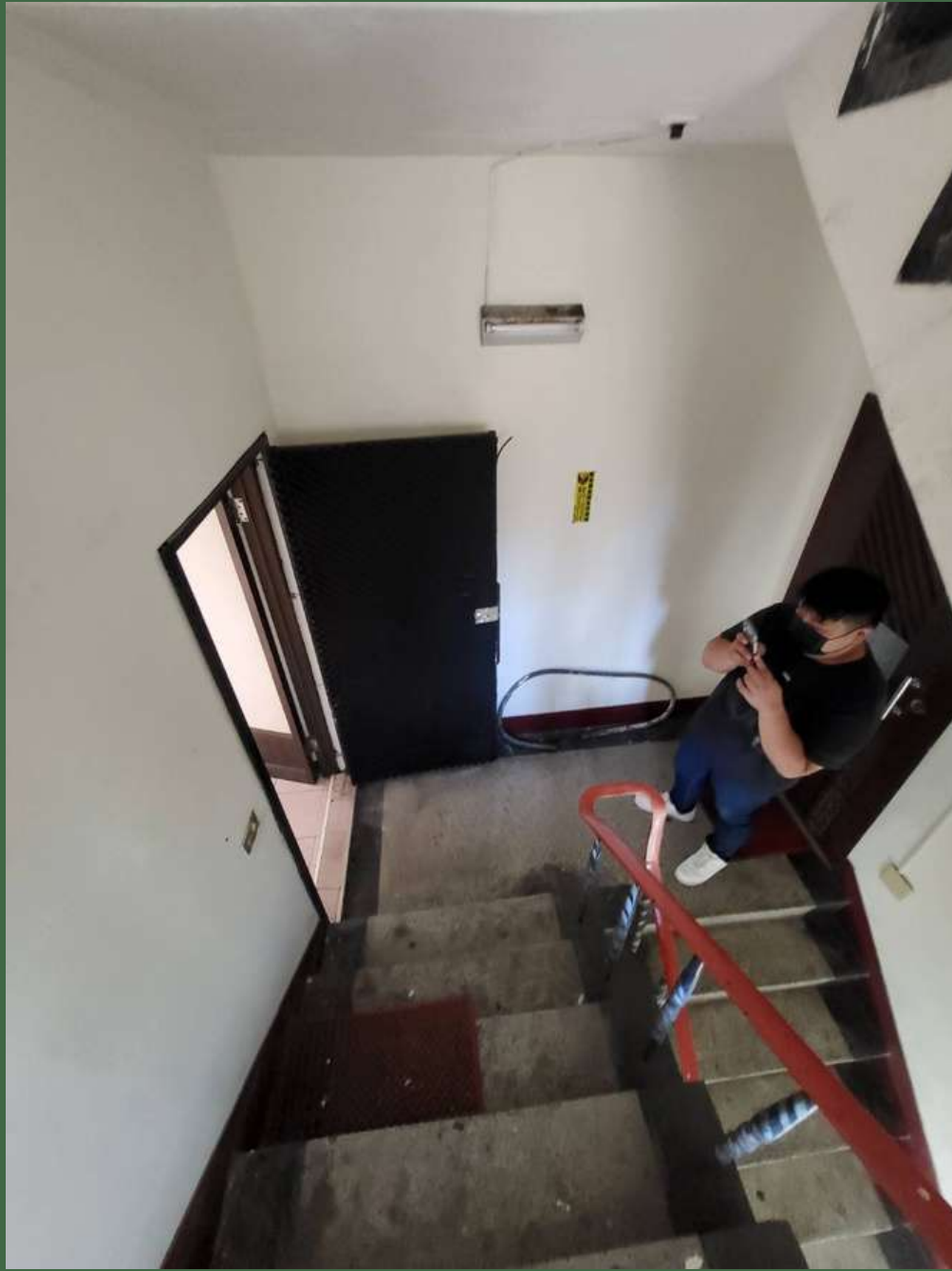
前方有雜物(鞋子鞋櫃等)全數要淨空



- 出入口必須由內往外、由外往內、
- 門要全開，門四個角不要切到
- 什麼雜物都不要入鏡，包括地墊，鄰居的手

- 樓梯間須拍照上下平台，且不可以雜物

社宅實地場刊



1.要確認樓梯，無雜物阻擋逃生，並確認房屋有符合社宅的基本條件

社宅實地場刊-社宅規範

偵煙器 照片用意:發生意外怕你喊出聲沒人聽到

拍照重點

✓ 放置位置+特寫偵煙器



兩者擇一
最好都拍



15 SKY FUN

社宅實地場刊-社宅規範

滅火器 照片用意:發生意外能保命



拍照重點

滅火器拍照重點：

- ✓ 置於**室內**的照片
- ✓ 不要套袋子
- ✓ 不要放櫃子裡
- ✓ 清楚拍照**有效期限內**
- ✓ **合格標章**
- ✓ 規格：**10型(含)以上**



社宅實地場刊-社宅規範

熱水器 要加社宅必定要有熱水器
這是公會規定沒有為什麼

照片用意:怕你一氧化碳中毒

拍照重點

若為瓦斯熱水器.....

- 需置於室外(陽台)。
- 若至於**室內**，則需安裝**強制排氣**。

- 如何判定室內室外??

其他縣市：要證明通風！

室內



室外



社宅實地場刊-社宅規範

熱水器(電熱水器)

拍照重點

- 要拍電熱水器的標誌+安裝位置



- 若為電熱水器
- 需加拍電熱水器的規格表



社宅實地場刊-社宅規範

其他家電

✓ 修繕補助：需為生活必需品

PS. 耗材品無法列入申請喔！
請勿包山包海打包票喔！



拍照重點



20/33

社宅包租代管-修繕規範

修繕費 (修繕前.中.後照片+收據)

修繕前：機器多年未更新，水質不佳。↵



修繕中：經師傅評估，需更換機器及濾心。↵



修繕後：施工完畢，濾水器可安心使用。↵



社宅包租代管-修繕規範

修繕費 (修繕前.中.後照片+收據)

小叮嚀：只有滅火器.偵煙器.熱水器/強排
可早於2個月內的收據

1. 正確案例：

範例一

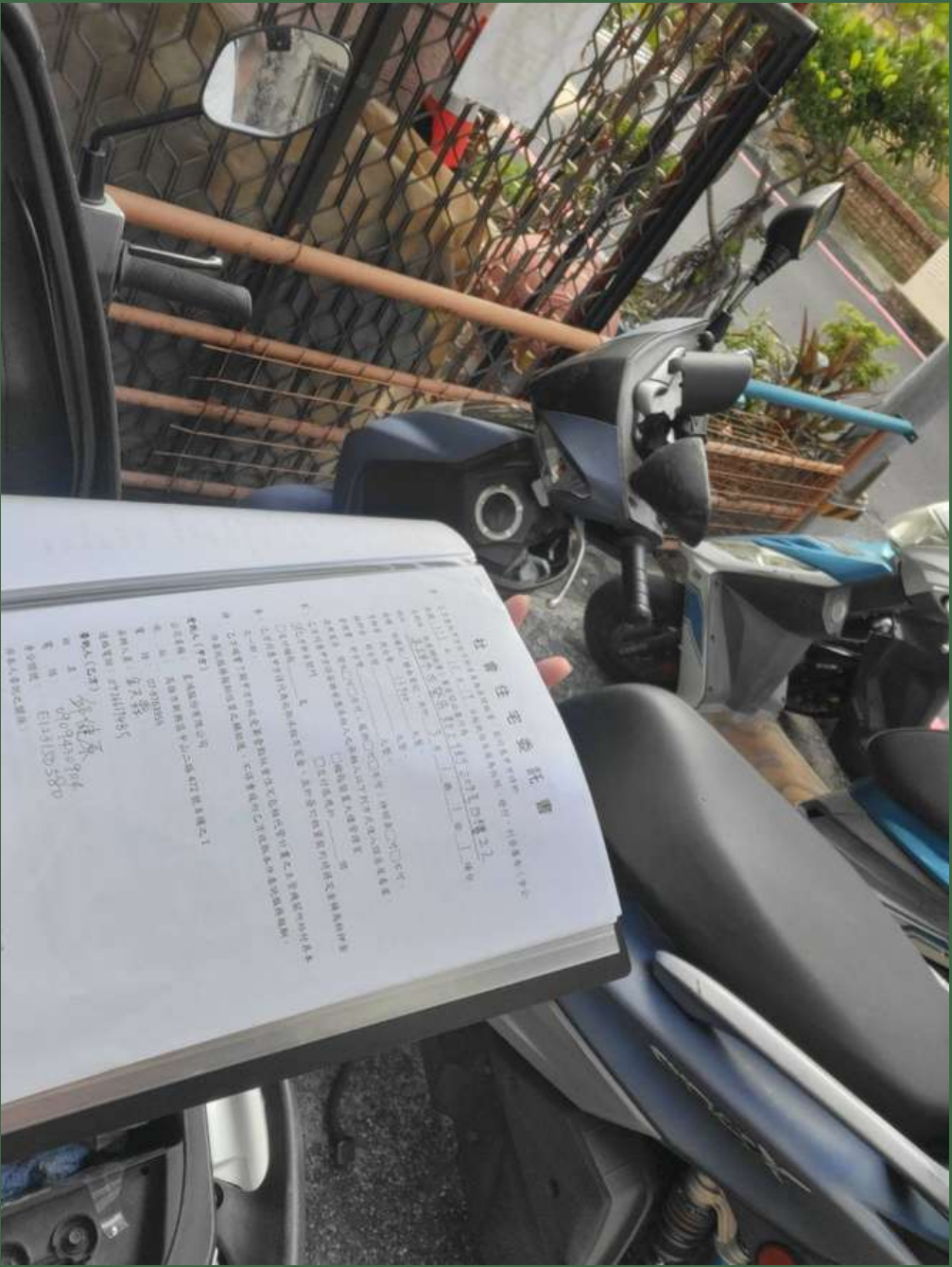
範例二

範例三

範例四

*二聯、三聯(檢附估價單)、電子發票ok
*單獨估價單格式是無法申請的喔!

社宅委任出租



社會住宅包租代管(公會版)申請委託書

- 壹、乙方欲申請加入國家住宅及都市更新中心社會住宅包租代管計畫。
☐ 乙方確認無誤。
- 貳、乙方委託甲方就下列房屋為居間租賃、並同意甲方得於
民國 年 月 日起就該房屋為拍照、發行、刊登廣告（含公司網
站、租屋網站等）等居間必要行為。
地址如下：
- 參、乙方同意甲方就第二條所列地址進行社會住宅包租代管資格確認，若
確認無誤後另行與甲方擬定國家住宅及都市更新中心社會住宅包租代
管計畫制式合約。
- 肆、**甲方不得向乙方收取本件委託服務報酬。**

受託人（甲方）	委託人（乙方）
公司名稱：星鴻股份有限公司 地址：台中市西屯區東興路三段381號6樓之2 電話：04-3707-2368 不動產經紀人： 證號： 開發人員： 總部申訴專線：0809-092-177	姓名： 身分證字號： 電話： 契約審閱權：本委託書委託人攜回審閱至少 3 日，並充分瞭解本契約內容。

中 華 民 國 年 月 日

1.確認房屋符合社宅資格後，房東要同意委任社宅業者代理出租
才能為房東帶看租客與刊登出租社宅廣告。

星鴻-租客資格審查與背景調查



SKY FUN
星鴻股份有限公司

信任租



- 金融服務
- 信任租是一個創新的租屋平台！提供房東及租客最新穎的現金流服務，
- 嚴格的會員審核機制大幅降低您遇到惡房客的機率！
- 不是聯徵，不會扣信用評分



SKY FUN
星鴻股份有限公司

1.房東對於社會住宅的疑慮很多都是擔心租客素質與背景是否複雜外也擔心租給惡房客造成無法收到租金

社會住宅申請資料-房東篇



申請資料準備-房東四寶

1. 身分證照片(彩色)
2. 存摺照片(彩色)
3. 第一類建物謄本(效期：一個月內申請的(可代為申請))
4. 房屋稅繳款書(當年度，可代為申請)

或課稅明細表



新北市政府稅捐稽徵處 房屋稅 105年 課稅明細表																
頁次：1																
列表日期：105/4/27																
稅籍編號：[redacted]										歸屬別：						
姓 名：[redacted]										身分證號：						
IDN/RAN：[redacted]										印表人員：王連得專用機號						
備 註：																
房屋坐落：新北市[redacted]																
送單地址：新北市[redacted]																
持分比：1/1																
持分人課稅月數：12																
總面積：[redacted]																
總現值：[redacted]																
總稅額：[redacted]																
免稅總現值：[redacted]																
免稅總稅額：[redacted]																
層 次	樓 層	使 用 別	核定單價	折舊率	建築年數	地段調整率	自住或公 益出租用	非自住 住家用	營業用	營業減半	私人醫 院、診所 或自由職 業事務所 用	課稅月 數	起課 年月	課稅 現值	免稅 現值	應納 稅額
-2	PO	B	[redacted]	1.00	1	110	[redacted]	[redacted]	0	0	0	0	12	10401	0	[redacted]
-1	PO	B	[redacted]	1.00	1	110	[redacted]	[redacted]	0	0	0	0	12	10401	0	[redacted]

社會住宅申請資料-房客篇



申請資料準備-房客六寶

1. 身分證照片(彩色)
2. 存摺照片(彩色)
3. 戶籍謄本(全戶含記事) **效期：一個月內申請的**
4. 本人、配偶及直系親屬之家庭成員的**財產清單、所得清單先用口頭詢問**
(線上審核財所清不通過時，才需要去申請紙本佐證) **效期：一個月內申請的**
5. 身分戶補助證明文件
6. 六個月繳租證明(包租必備，需**匯款成功收據**作證明)

編號：63000800261100816165126 列印日期/時間：110/08/16 16:51:37
戶籍謄本(現戶全戶)
戶號：FP533393 戶別：單獨生活戶
戶籍地址：新北市淡水區新義里012鄰大義街29巷8號四樓
戶長變更及全戶動態記事：原住新北市板橋區龍翠里17鄰大同街38號二樓民國100年12月21日遷入登記。原屬大義街29巷8之3號民國109年8月13日整編。

稱謂：戶長 出生日期：民國37年8月25日
姓名：楊英明 國民身分證統一編號：A103686496
父：楊槐津 母：楊邱玉蝶
出生地：臺北市 出生別：三男
役別：除役
記事：民國77年11月5日職變校登。配偶楊許惠雪(歿)。

本資料之蒐集、處理及利用，應遵循個人資料保護法之規範。
使用自然人憑證得至內政部戶政司全球資訊網免費申請電子戶籍謄本。(以下空白)

最近連續六個月的

109年度綜合所得稅各類所得資料清單

核發單位：財政部臺北國稅局文山稽徵所 第1頁
編號：NA13128-110A133C00885-011097-000001 查詢日期：110年08月16日

類別	證號別	所得人IDN	格式註記	帳冊註記	給付總額	扣繳稅額	資料來源	財產交易損失額
		所得人姓名	檔案存放位置	所得額	可扣抵稅額	異動日期	異動機關	
執行	0	A103686496 楊英明	98-98 10913A11P0000004	3,015 3,015	0 0	86382783 110/06/01		0
租賃	0	A103686496 楊英明	53 10913A1506001177	4,058 4,058	0 0	19330608 110/06/01		0
所得筆數	共2筆	給付總額合計：	7,073	扣繳稅額合計：	0			
		所得總合計：	7,073	可扣抵稅額合計：	0			
	不含分攤課稅資料	給付總額合計：	7,073	扣繳稅額合計：	0			
		所得總合計：	7,073	可扣抵稅額合計：	0			

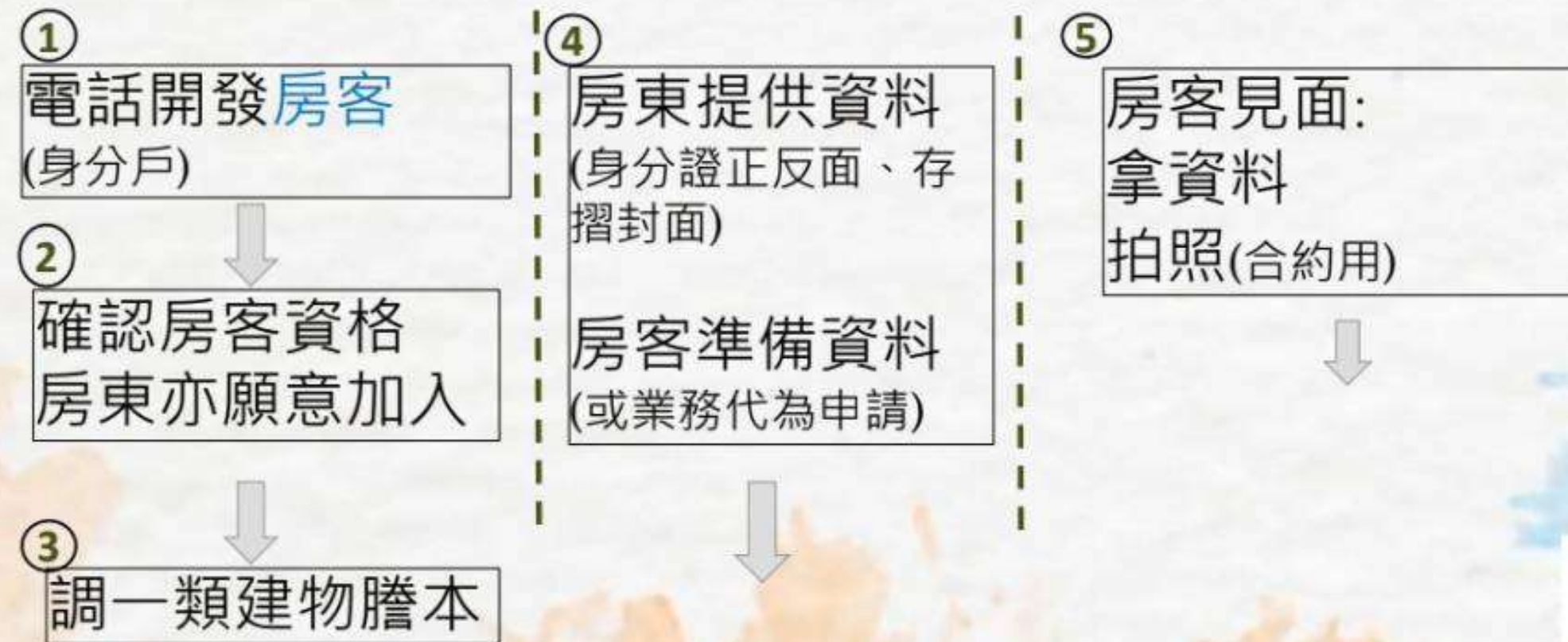
全國財產稅總歸戶財產查詢清單

核發單位：財政部臺北國稅局文山稽徵所 第1頁
編號：NA13128-110A133C00885-011097-000002 公文文號：110A133C00885

財產別	房地持分比例 (汽缸容量)	房地面積 (平方公尺)	房地現值金額	土地標示 (車牌號碼)	財產稅務編號 (車牌車號)	所屬年月 (登記年月)	
財產所有人	座落(地段名稱/BAN名稱)	地目(車年)	縣市別	持分分子	持分分母	信託註記	登記日期
房屋							
動產							
查無資料							
楊英明							
無財產資料							
以下空白							

社會住宅簽約方式-直接媒合

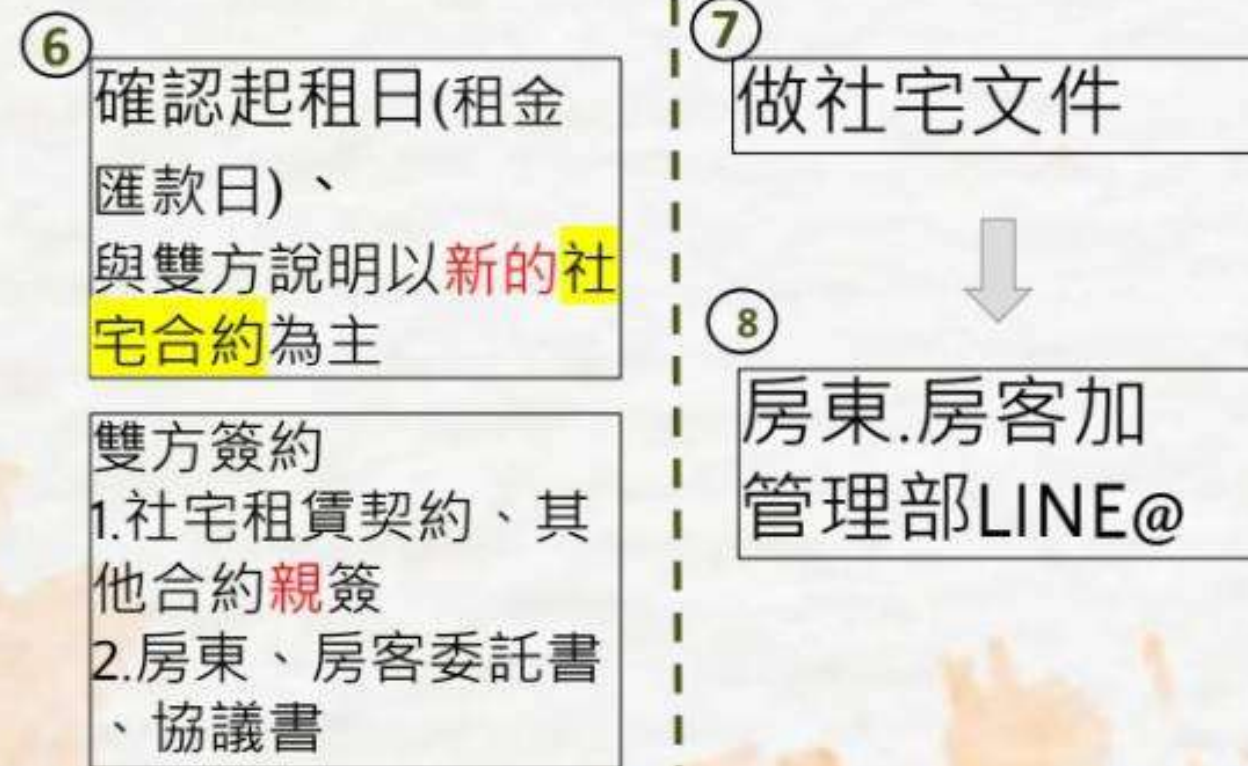
流程 – 直接媒合



房東已經有房客且房客符合租屋補助資格

社會住宅簽約方式-直接媒合

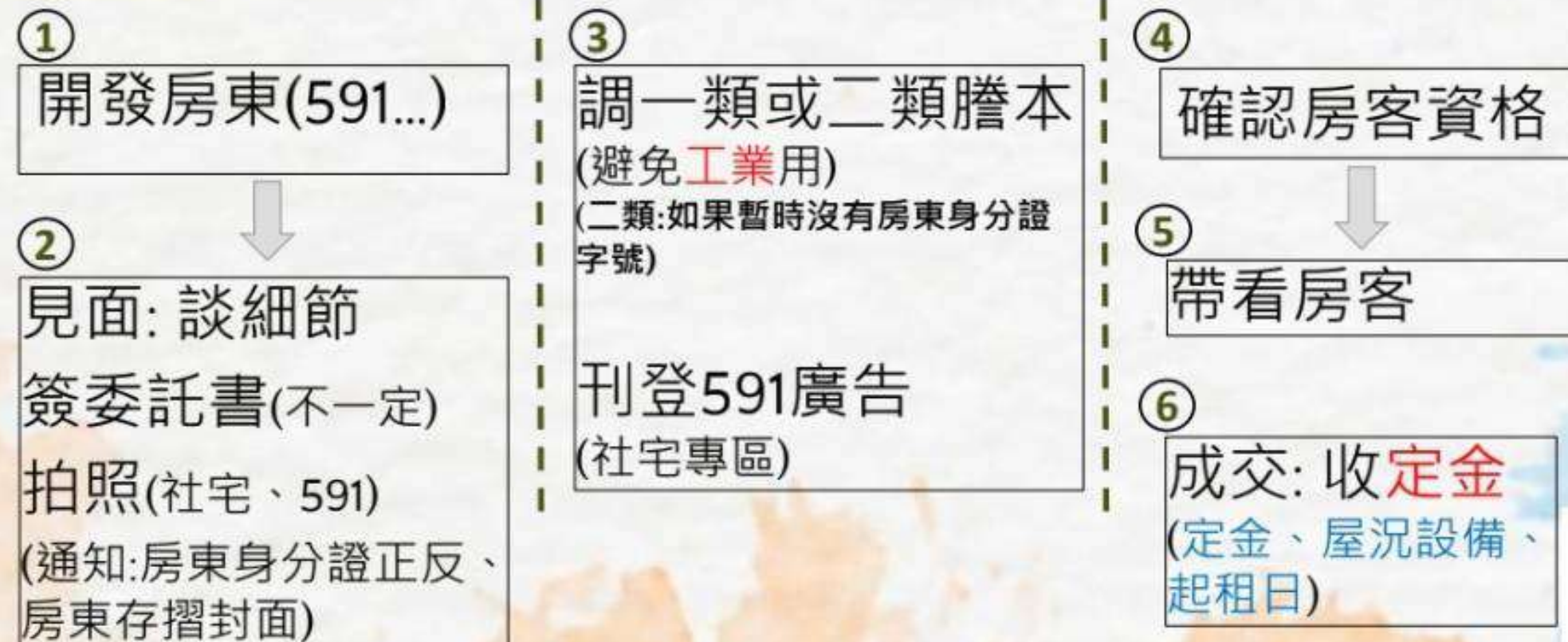
流程 - 直接媒合



社會住宅簽約方式-間接媒合

流程 - 間接媒合

媒合前



房東正在出租且有意願加入社會住宅

社會住宅簽約方式-間接媒合

流程 - 間接媒合

媒合中、後

⑦

房客準備資料
(或業務代為申請)

⑧

Line確認房客已經
備齊資料

告知房客『定金轉為租押金』

⑨

雙方簽約

- 1.社宅租賃契約、
其他合約親簽
- 2.房東、房客委託
書協議書
- 3.點交屋況設備

⑩

做社宅文件

⑪

房東、房客加
管理部LINE@

社會住宅簽約方式-公證流程

補充: 流程 - 公證

①
聯繫公證人
預約公證時間

②
提醒房東、客當
天需準備東西

*房東:
1.身分證
2.印章
3.最新房屋稅單(如沒有就要
申請稅籍證明)(稅籍證明:地方稅務局申請)
4.建物謄本
5.公證費(建議先準備5000元)(計費方
式按照頁數和公告現值來計算)

*雙北補助:4500元 件/次

*其餘縣市補助:3000元 件/次

*房客:
1.身分證
2.印章
3.押金、租金

③
公證人事務所簽社宅
合約、公證

*記得拿公證費收據



社會住宅簽約方式-公證流程

流程 - 代辦公證 (如房東'房客無法到場)

①

聯繫公證人
預約公證時間

②

1. 代理人授權書
(請公證人提供)
2. 提醒房東、客備齊東西

*房東:

1. 印鑑證明 (先至戶政事務所申請)
2. 身分證
3. 印章
4. 最新房屋稅單 (如沒有就要申請稅籍證明)(稅籍證明:地方稅務局申請)
5. 建物謄本
6. 公證費 (建議先準備5000元)(計費方式按照頁數和公告現值來計算)

*雙北補助:4500元 件/次

*其餘縣市補助:3000元 件/次

*房客:

1. 印鑑證明 (先至戶政事務所申請)
2. 印鑑章
3. 身分證正反面

③

公證人事務所代辦

*記得拿公證費收據



社會住宅租客客訴處理



1.社會住宅包租代管業者，負責在房東與房客間擔任協調的角色

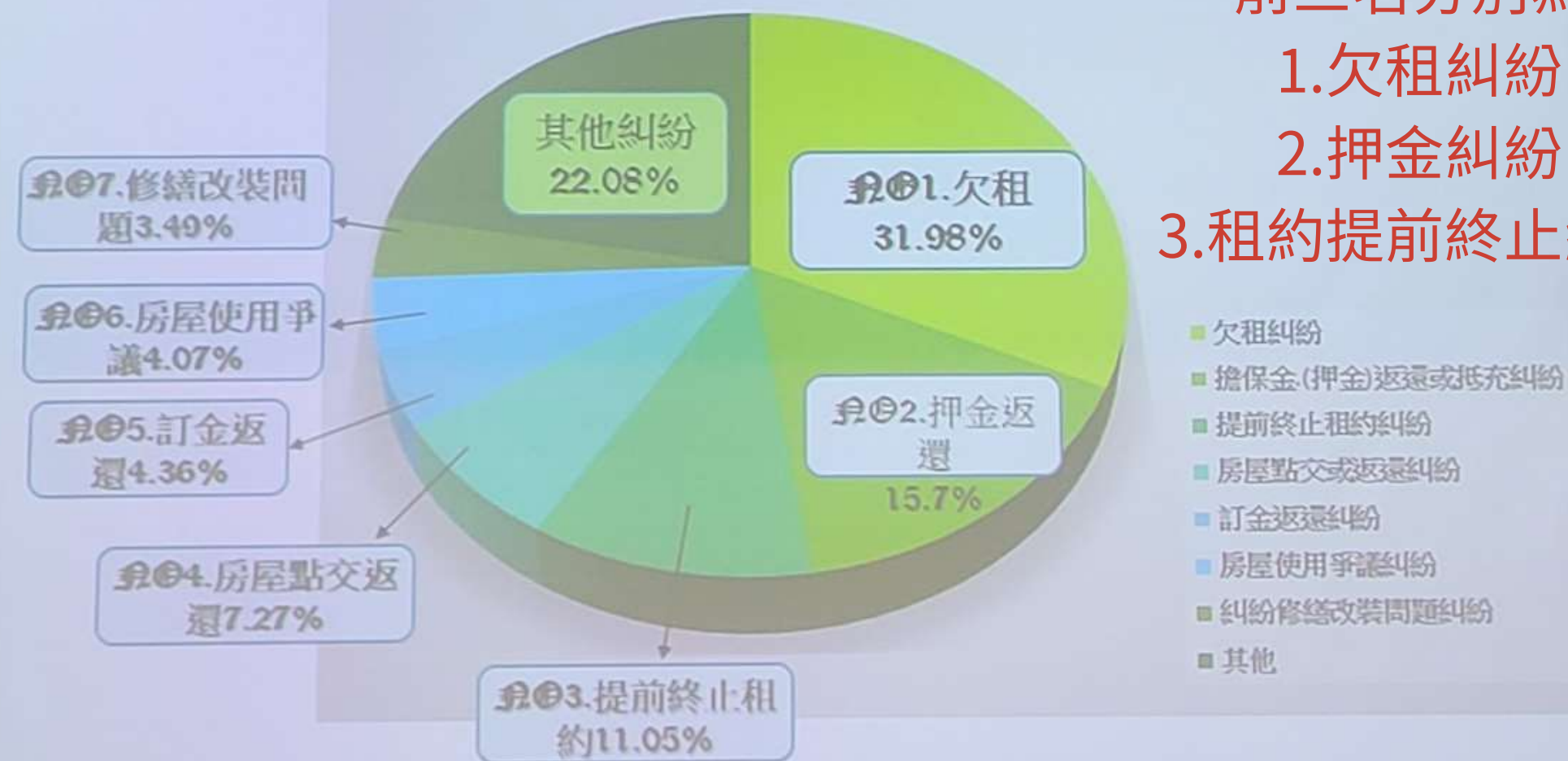
租屋糾紛常見態樣

租賃糾紛常見態樣

租約審閱要仔細
你租我住最安心



高雄市近一年來租賃糾紛原因統計



前三名分別為:

- 1.欠租糾紛
- 2.押金糾紛
- 3.租約提前終止糾紛

社會住宅包租代管參與意願問卷調查-房東篇

房東是否知道加入社會住宅包租代管有每年16500元補助

非常清楚了解這項政策

24%

完全不知道

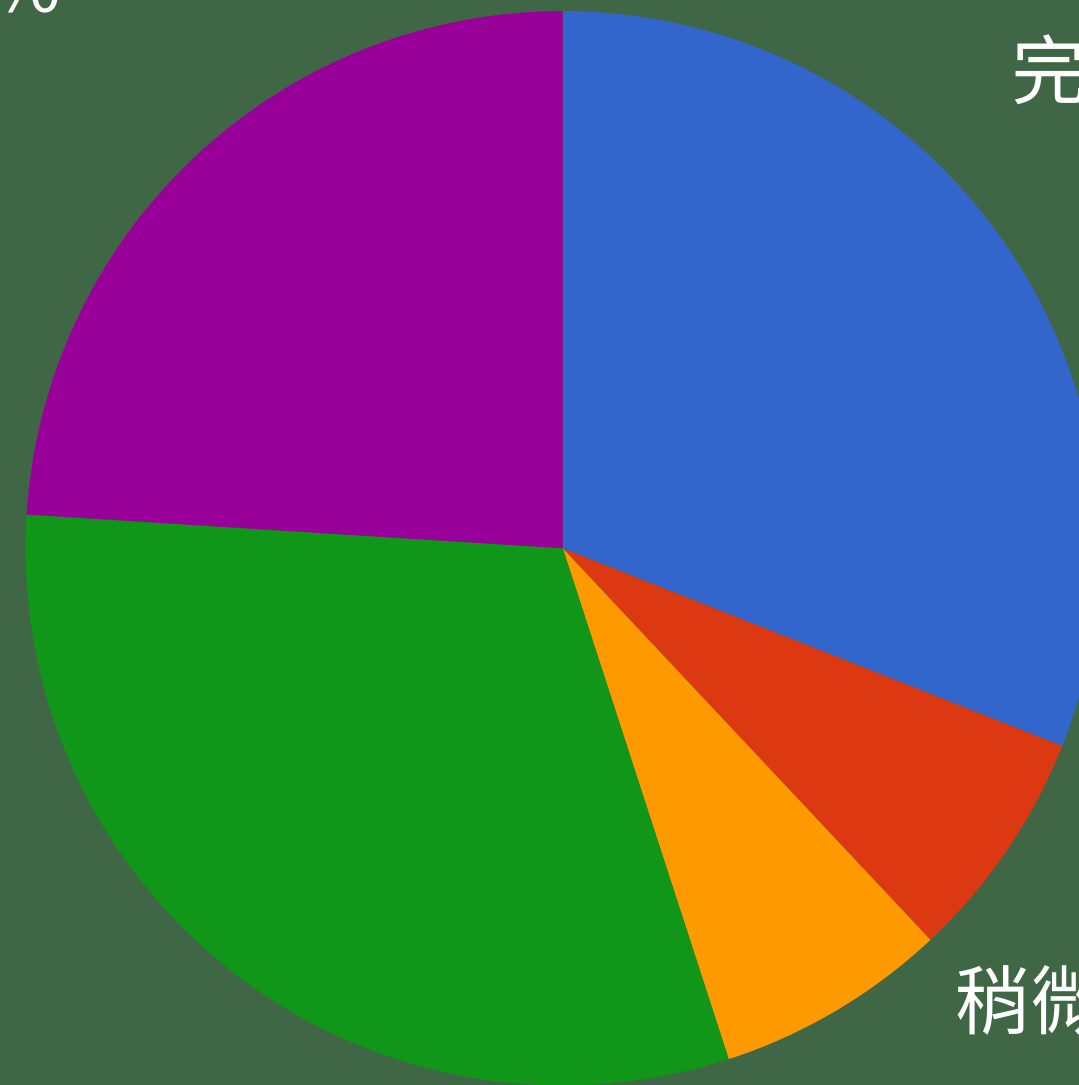
31%

稍微聽過，但不確定

7%

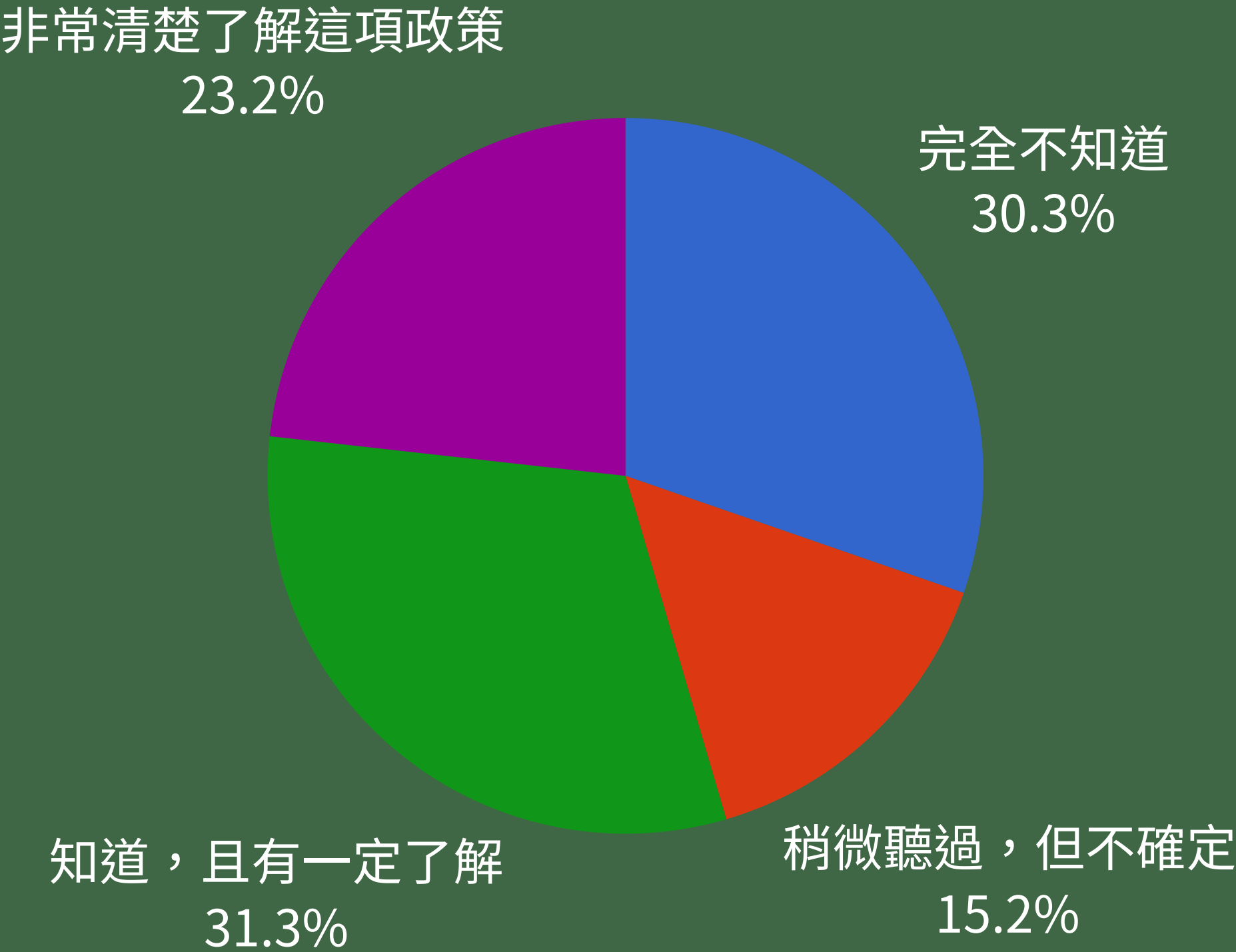
知道，且有一定了解

31%



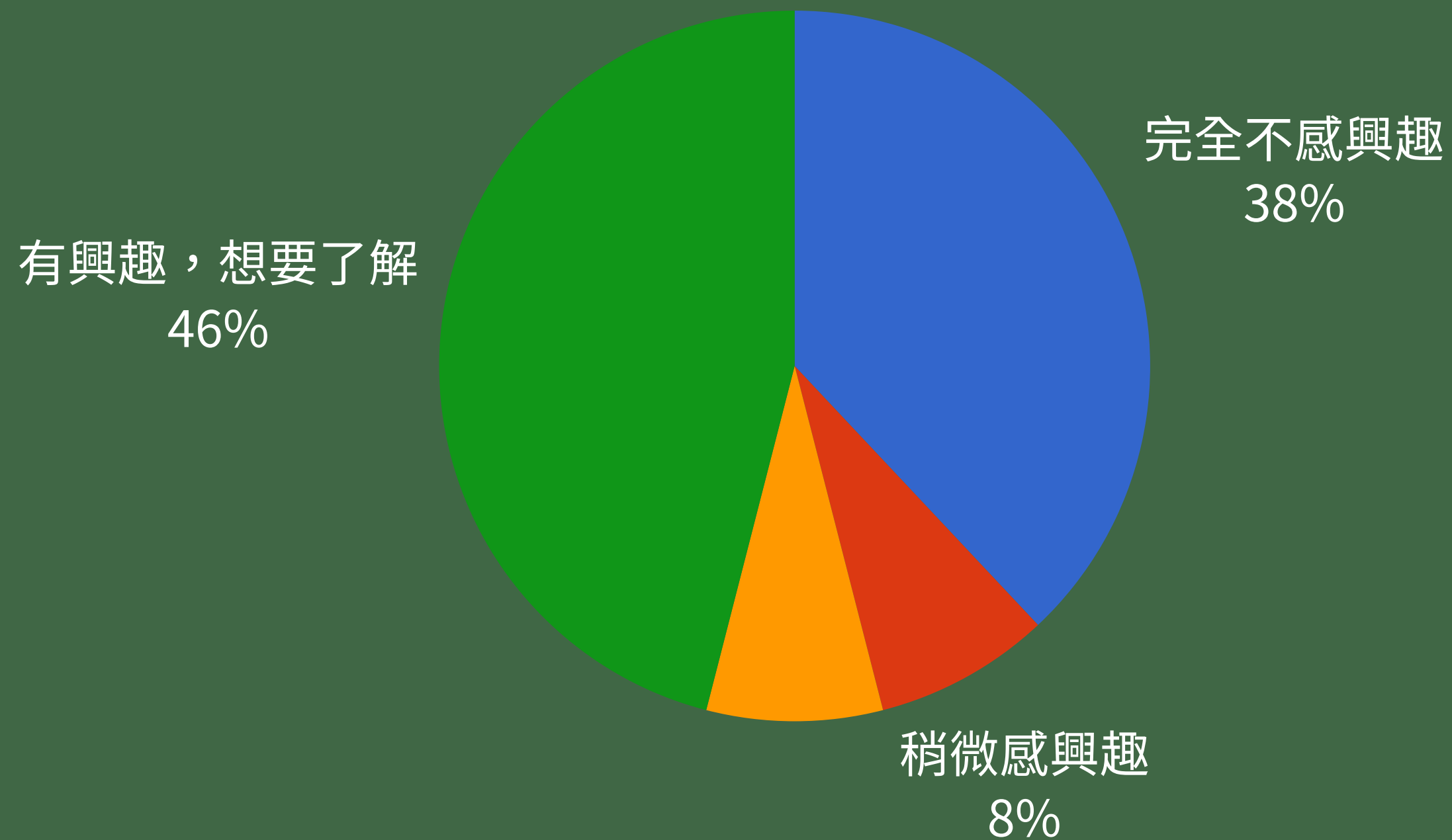
社會住宅包租代管參與意願問卷調查-房東篇

是否知道加入社會住宅包租代管是免付費



社會住宅包租代管參與意願問卷調查-房東篇

房東了解社會住宅包租代管資訊後，是否會進一步想要專人了解



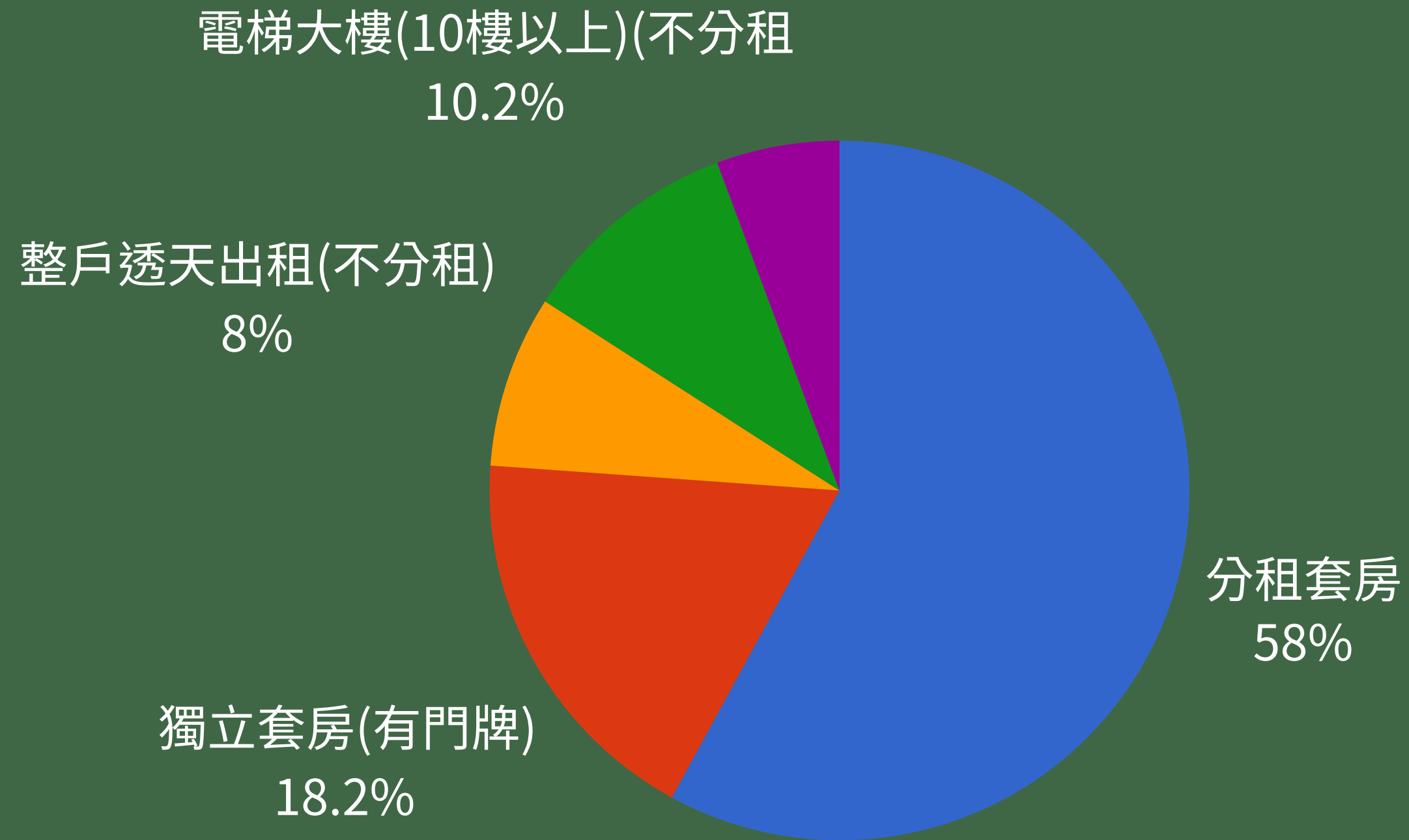
社會住宅包租代管參與意願問卷調查-房東篇

房東對「社會住宅包租代管」不感興趣的主要原因是什麼

- 顧慮房客的素質與背景
- 不想跟政府有任何關係
- 無法接受第三方介入管理
- 自行出租較為方便
- 不稀罕政府的補助
- 不滿意業者
- 單純沒興趣

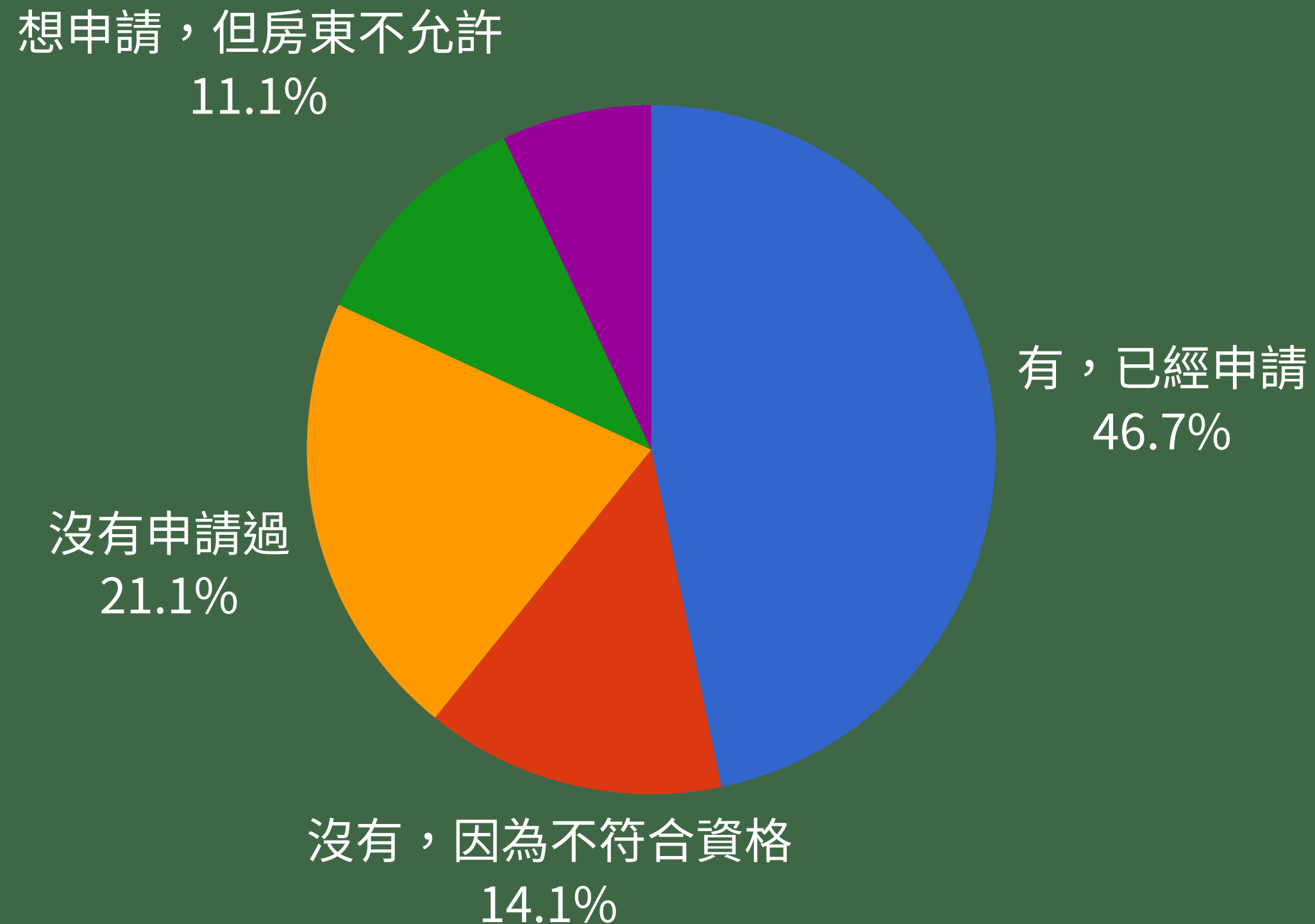
社會住宅包租代管參與意願問卷調查-租客篇

目前租或曾經租的房子是什麼類型



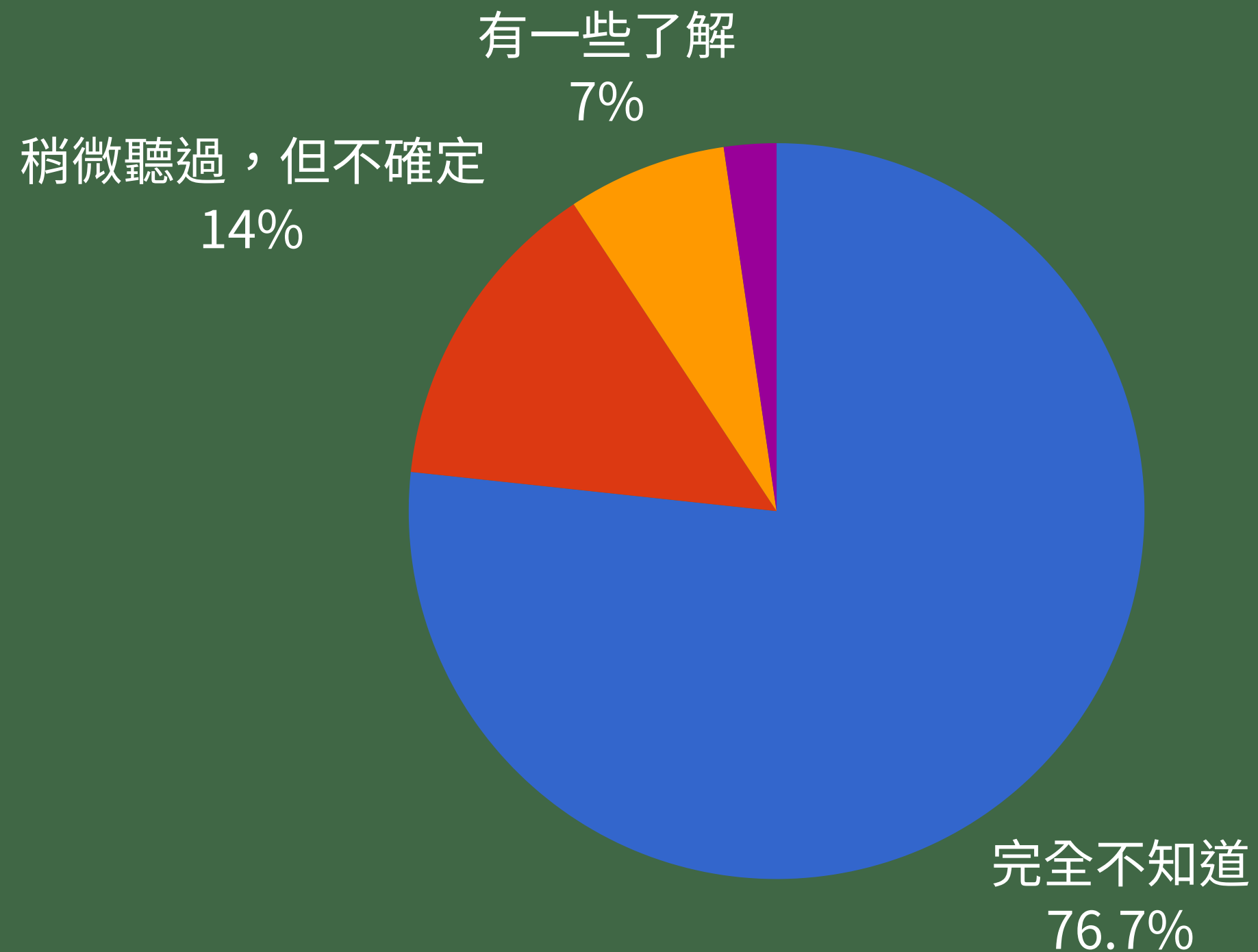
社會住宅包租代管參與意願問卷調查-租客篇

有加入社會住宅或申請租屋補貼



社會住宅包租代管參與意願問卷調查-租客篇

是否知道，如果您符合租金補貼資格，透過社會住宅專員協助租房
完全免收仲介費嗎？



社會住宅包租代管參與意願問卷調查解果分析

- 房東對於社會住宅包租代管，仍然存在質疑與不安
- 房東與房客對於政策內容不了解
- 台灣租屋市場有很大一部份是分租套房的环境
- 房東與房客對於社會住宅包租代管的不信任
- 房客對於社會住宅包租代管的資源不了解

社會住宅包租代管-租賃糾紛實務

租金所得稅

每月租金收入免稅額度最高\$15,000元，租金收入超過\$15,000元，房屋必要損耗所支出費用亦可再減除60%。

房屋稅+地價稅

地方政府得減徵房屋稅及地價稅

3 費有補助

公證費

3 年有服務

專業管理

租賃業者專業管理，免服務費

代管業修繕責任案例

房屋漏水問題

1房屋漏水問題 頂樓漏水未妥善修繕，導致房客財物損失。



2代管公司辯護 稱僅負責溝通協助，不實質負擔修繕責任。



3法律爭議焦點 代管業是否應對修繕品質負責？需進一步釐清



代管業修繕責任案例-判決結果

法院判決：管理公司無賠償責任。

- 租賃住宅管理業務受房東委託，負責房屋的日常管理、收取租金、維修通報等事宜。
- 主要職責是管理而非實際承擔修繕責任。
- 在某些情況下，租賃住宅管理業務可能會被授權或要求協助安排修繕，但實際的修繕責任仍由房東承擔，代理僅負責協調和安排維修廠商等



另一個結果不一樣，代管業修繕責任案例

房屋漏水問題

- 1委託管理：房東委託XX管理公司管理其房屋
- 2冷氣建議：XX管理公司員工建議房東安裝冷氣
- 3施工漏水：冷氣廠商施工過程中導致窗框周圍牆壁滲漏水
- 4損失發生：房東因此遭受損失，包括漏水修繕費用和租金損失
- 5提訴求償：房東對XX管理公司提訴請求損害賠償。



代管公司的抗辯



委任契約論

XX管理公司主張代管服務屬委任契約，已取得房東同意進行冷氣安裝。

責任歸屬

公司認為若有損害，應由施工廠商負責，而非公司

因果關係質疑

公司質疑滲漏水未必由系爭工程所致，可能有其他原因

員工的抗辯



角色定位

員工主張僅協助處理工程，未進行具體施工。

決策責任

認為安裝冷氣的決定是為提升出租效益，不應負責漏水問題。

法院判決：管理公司敗訴

房屋漏水問題

- 1 判決結果：管理公司敗訴，需負連帶賠償責任
- 2 選任過失：公司及員工未按正常流程進行代購及安裝冷氣，選任工程廠商時存在過失
- 3 連帶責任：公司因其受僱人員工執行業務時的過失，導致房東遭受損害，應負連帶賠償責任



以上案例只是，租屋糾紛的冰山一角

你真的有心力去處理，這些租屋問題嗎.....



寵物問題



房東責任



房客失蹤



居家修繕問題



租屋糾紛



政策建議

自主學習期末報告



1.自主學習實務學習後，期末報告總結與政策建議

建議



1. 租屋市場改革

提升租屋市場的透明化，那最直接可行的就是購屋市場已經運行的實價登錄，透過罰則來避免房東不實申報來使得房東們都攤在陽光底下

2. 加強政策及租賃知識宣導與推廣

主要是為了保障租客與房東的權益、提升市場透明度、減少違法行為、促進租賃市場的健康發展，以及提高租賃效率

3. 調整稅賦優惠及費用補助上限

租賃市場常見的「隔套收租」不符每戶一租約的補助規定，建議以總租金收入比例制定稅制優惠上限

建議



4. 建立完善租賃糾紛調解制度及配套措施

冗長的行政程序，通常都要耗時 3~5 個月，無法及時止損反而造成更大的損失，建議應適用專法簡化法律行政訴訟程序。

5. 租稅分離政策與稅制優惠改革

建議社會住宅或公益出租人將租金所得採分離課稅，避免提高所得級距；土地增值稅可適用自用住宅稅率。

根據房地合一稅2.0，房屋出售前6年出租無法享有400萬免稅額和10%優惠稅率，房東因擔心未來的移轉稅，可能選擇不出租，造成租屋供給減少或轉為地下黑市出租。

建議



6.社宅增加可以納入有完善消防與獨立空間的分租套房

經過問卷的調查發現，租房市場有一大部分是分租套房的房型，如果能將符合消防與獨立空間的合法套房納入社宅範圍，更可以增加社宅總數與效率

7.社會住宅包租代管業者對於員工的專業與訓練須有完整的規劃

在與社會住宅合作過程中有發現，社宅業者在訓練員工過程，較缺乏完善的訓練，可能只是上完課理論課，但未有人實際操作或教學，就急於把員工丟入開發中，又加上公司給予的資源極為匱乏。

造成素質參差不齊，業者急於開發而不重視日後管理，造成房東與房客，對於社宅包租代管的觀感與信心不足，進而造成社會住宅政策推動緩慢或遭致反感。



感謝聆聽

祝您有個美好的一天!

