

## 「桃園市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、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<sup>1</sup>為新臺幣 2,500 元/月(含清潔費)。

(二) 機車位租金上限<sup>2</sup>為新臺幣 250 元/月(含清潔費)。

(三) 管理費上限<sup>3</sup>為新臺幣 70 元/坪/月。

(四) 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。

(五) 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<sup>4</sup>：

一、一般戶：一般民眾，申請人同時具備以下(一)~(六)款條件；警正四階

<sup>1</sup> 依據桃園市桃園區中路二號社會住宅車位收費標準上限訂之。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 以權狀坪數計算，單價參考桃園市桃園區中路二號社會住宅管理費 67 元/坪訂定。

<sup>4</sup> 所得及財產標準依內政部 111 年 5 月 27 日台內營字第 1110808933 號公告及本府 110 年 9 月 30 日府社助字第 1100229980 號公告辦理。

以下或相當職務列等之基層警消人員，申請人須同時具備以下

(一)~(五)款條件：

- (一) 年滿 18 歲之中華民國國民，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) 設籍、就學或工作於本市。
- (三) 家庭成員<sup>5</sup>於本市應無自有住宅<sup>6</sup>。
- (四) 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)應低於 294 萬元。
- (五) 家庭成員不動產限額應低於 564 萬元。
- (六) 所得總額按家庭成員人數平均分配低於最新年度本市最低生活費標準之 3.5 倍者(111 年為新臺幣 5 萬 3,484 元，以最新年度公告為主)。
- (七) 經本府專案認定特殊情況者，無需符合上述規定。

二、第一類政策戶，須具備以下所有條件：

- (一) 年滿 18 歲之中華民國國民，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) 申請人設籍、就學或工作於本市。

---

<sup>5</sup> 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。

上述不包含：

- (1) 申請人或其配偶之戶籍內旁系親屬，如：兄弟姊妹，但申請人父、母均亡，且其戶籍內有未滿 18 歲或已滿 18 歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之單身兄弟姊妹需要照顧者除外。
- (2) 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)、一年以上未曾入境或已被遣返者。
- (3) 家暴或性侵害之相對人。
- (4) 無監護權之未成年子女。

<sup>6</sup> 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，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、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。

家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其個別持有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。

- (三) 家庭成員符合住宅法第 4 條所列經濟或社會弱勢者<sup>7</sup>。
- (四) 家庭組成符合下列資格之一：
  - 1、有配偶者。
  - 2、與直系親屬設籍於同戶。
  - 3、單身滿 40 歲。
  - 4、單身且戶籍內無直系及旁系親屬。
  - 5、父母均已死亡，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹。
- (五) 家庭成員每人每月平均收入低於最新年度本市最低生活費標準之 2.5 倍者(111 年為新臺幣 3 萬 8,203 元)。
- (六) 家庭成員平均每人動產限額(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)應低於 22 萬 5,000 元。
- (七) 家庭成員不動產限額應低於 564 萬元。
- (八) 家庭成員應無自有住宅。

三、第二類政策戶，須具備以下所有條件：

- (一) 年滿 18 歲之中華民國國民，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」，不受上開年齡限制；申請人不得與租賃契約之所有權人具有直系親屬關係。
- (二) 申請人設籍、就學或工作於本市。
- (三) 家庭成員符合住宅法第 4 條所列經濟或社會弱勢者。
- (四) 家庭組成符合下列資格之一：
  - 1、有配偶者。
  - 2、與直系親屬設籍於同戶。
  - 3、單身滿 40 歲。

---

<sup>7</sup> 經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：一、低收入戶或中低收入戶。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、因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。十三、其他經主管機關認定者。

- 4、單身且戶籍內無直系及旁系親屬。
- 5、父母均已死亡，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹。

(五) 家庭成員每人每月平均收入低於最新年度本市最低生活費標準者(111 年為新臺幣 1 萬 5,281 元)。

(六) 家庭成員平均每人動產限額(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)應低於 22 萬 5,000 元。

(七) 家庭成員不動產限額應低於 564 萬元。

(八) 家庭成員應無自有住宅。

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。
- (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。
- (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。
- (八) 申請日前最近 1 期電費帳單。

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) 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)。
- (四) 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)。

- (五) 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。
- (六) 申請一般戶之一般民眾，需提供就學證明或就業證明，如本市大專院校學生證、本市在職服務證明(含申請人姓名、身分證字號及公司之名稱、負責人、地址、電話、大小章等)，惟於本市設有戶籍者，免附就學、就業證明文件。
- (七) 申請一般戶之警消人員，需提供警正四階以下或相當職務列等之基層警消人員之在職證明書，並提供上述(一)至(五)相關資料。
- (八) 申請政策戶，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(或核定公文影本)。
  - 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。
  - 3、育有未成年子女三人以上(限申請人)：
    - (1) 子女與申請人不同戶籍者，須檢附子女之戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。
    - (2) 申請人或其配偶孕有之胎兒，視為未成年子女數，應檢附申請日前一個月內之醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本。例如：診斷證明書、國民健康署編印之孕婦健康手冊(非產檢診所自行發送的媽媽手冊)。
 

註1：若懷孕初期產檢診所尚未發給孕婦健康手冊，則可檢附診斷證明書，診斷證明書應載懷孕週數及胎兒數。孕有雙胞胎以上者，檢附媽媽手冊者應另檢附診斷證明書，診斷證明書應載明胎兒數。

註2：檢送資料應包括封面、內頁之「產前檢查紀錄表」或「最近一次產檢紀錄」，並有醫院(診所)蓋章或醫師簽章，產檢紀錄應為本須知公告前一個月內的近期產檢。封面、內頁「產前檢查紀錄表」或「最近一次產檢紀錄」影本皆須寫上與正本相符並由申請人親簽。
  - 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(原住民族滿五十五歲以上)(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：曾經受家庭暴力或性侵害於申請日前三年內之證明，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：醫療院所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（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、因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人(限申請人):社政主管機關核發之證明文件影本。
  - 13、其他經主管機關認定之文件影本。
- (九) 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) 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。
- (十一) 家庭成員申請「住宅補貼」者，於簽約後檢附「放棄租金補貼切結

書」及「社會住宅包租代管租賃契約書影本」。

#### 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。
- 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	2 萬 2,500	市價租金 8 折	1 萬 8,000
代租代管	2 萬 2,500	市價租金 9 折	2 萬 200

- 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初審後轉交本府審核。
- 二、視實際審核身分提供最高 6,400 元之租金補貼如下表(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。

方案	戶別		
	一般戶	第一類政策戶	第二類政策戶
包租包管	0	1,600	4,800
代租代管	0	3,200	6,400

### 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，或自由更換服務業者。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。業者不得收取帶看或其它服務費用。

### 柒、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<sup>8</sup>，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。

<sup>8</sup> 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
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

<sup>9</sup> 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。

### 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。

### 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、 因緊急事由<sup>10</sup>，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、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。

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：

房東參與包租包管計畫，於簽訂租賃契約前後 30 日內，由廠商協助房

<sup>10</sup> 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。

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。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。

拾壹、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，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。

拾貳、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。

拾參、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。

拾肆、本府保留本須知修正之權利，於本府官網公告後實施。

拾伍、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。