

租屋服務事業認定及獎勵辦法草案總說明

住宅法（以下簡稱本法）業奉總統於一百零六年一月十一日以華總一義字第一〇六〇〇〇〇二〇四號令修正公布，本法第五十二條規定，為提升租屋市場健全發展，主管機關應就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務，並得由租屋服務事業辦理，其認定及獎勵辦法，由中央主管機關定之，爰擬具租屋服務事業認定及獎勵辦法草案，其要點如下：

- 一、本辦法用詞定義及申請認定租屋服務事業之資格。（草案第二條）
- 二、租屋服務事業之服務項目及不得向接受服務者收取費用規定。（草案第三條）
- 三、輔導獎勵民間成立租屋服務事業之方式及服務計畫審查項目。（草案第四條及第五條）
- 四、主管機關補助租屋服務事業之費用項目。（草案第六條）
- 五、評鑑租屋服務事業之規定。（草案第七條）
- 六、執行本辦法之經費來源。（草案第八條）

租屋服務事業認定及獎勵辦法草案

條 文	說 明
<p>第一條 本辦法依住宅法(以下簡稱本法)第五十二條第二項規定訂定之。</p>	<p>本辦法訂定依據。</p>
<p>第二條 本辦法所稱租屋服務事業，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，並辦理本法第十九條第一項第六款所定之事項，經主管機關審核認定之私法人或團體。</p> <p style="padding-left: 2em;">申請前項主管機關認定之租屋服務事業應符合下列資格之一：</p> <p style="padding-left: 2em;">一、立案之社會團體或財團法人，其章程明定辦理社會福利或住宅相關業務者。</p> <p style="padding-left: 2em;">二、不動產租賃業、不動產經紀業或其他相關服務業。</p>	<p>一、在房價高漲與所得分配持續極端的環境下，為解決弱勢家庭無力購屋與日俱增之租屋基本需求、民間住宅存在高閒置率現象及疏導一部分興建社會住宅需求等問題，爰明定本辦法所稱租屋服務事業，為辦理本法第十九條第一項第六款租屋相關服務等事項；而公益理念係指經由該租屋服務事業協助入住出租住宅者，應為住宅法所定經濟或社會弱勢者、一定所得或財產標準以下之家庭或個人，相較於一般民間租屋市場，弱勢家庭能獲得更多的租屋保障。</p> <p>二、為善用民間現有資源，鼓勵社會團體、財團法人及不動產租賃業、不動產經紀業或</p>

	<p>其他不動產相關服務業者，以專業角度協助不同弱勢族群之租屋需求，明定主管機關認定租屋服務事業之資格。</p> <p>三、其他相關服務業，指如不動產管理業等。</p>
<p>第三條 租屋服務事業提供服務項目如下：</p> <p>一、租屋資訊。</p> <p>二、租屋糾紛諮詢及協助調處。</p> <p>三、租金補助諮詢。</p> <p>四、承租民間住宅並轉租。</p> <p>五、辦理租屋媒合。</p> <p>六、協助收取租金。</p> <p>七、辦理或協助租屋契約公證。</p> <p>八、辦理或協助租屋修繕諮詢。</p> <p>九、辦理或協助租屋搬遷諮詢。</p> <p>十、住宅出租修繕獎勵諮詢。</p> <p>十一、其他租屋相關諮詢。</p> <p>十二、其他經主管機關認定之居住公益服務項目。</p> <p>前項第一款、第二款及第十一款服務項目，不得向接受服務者收取費用；第三款至第十款服務項目，其服務對象為依本法第十九條第一項第六款</p>	<p>一、依本法第五十二條第一項規定略以，為提升租屋市場健全發展，主管機關應就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務，並得由租屋服務事業辦理，爰明定租屋服務事業服務項目。</p> <p>二、第一項第二款所定協助調處，因本法並未授權租屋服務事業得以辦理糾紛調處及裁決，爰該款所定調處，僅為服務性質，不具任何法律效力。</p> <p>三、第一項第三款租金補助諮詢，指經由租屋服務事業辦理租屋媒合、承租民間住宅並轉租之方式入住出租住宅者，政府所提供之租金補</p>

規定之出租人或入住者，亦同。

第一項第三款至第十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。

第二項入住者資格認定，應依本法第四條、第二十五條規定辦理。

租屋服務事業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。

第一項第十二款服務項目之服務對象資格及服務費用收取，直轄市、縣(市)主管機關應報中央主管機關備查。

助諮詢。

四、第一項第四款、第五款為本法第十九條第一項第六款：「獎勵、輔導或補助第五十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。」規定辦理之事項。

五、為健全租屋市場發展及協助弱勢租屋需求，由租屋服務事業提供第一項服務項目，該事業是否收費，須依服務項目及對象不同而定，其中第一款、第二款及第十一款屬一般人亦可向租屋服務事業諮詢事項，服務對象不限資格，不得向接受服務者收取費用；第三款至第十款服務對象，僅限於依本法第十九條第一項第六款規定之出租人或入住者之服務項目，政府已有相關獎勵及補助措施，亦不得向該二者收取費用。綜上，非屬本辦法規定之服務項目及對象，租屋服務事業是

否收取費用，回歸市場機制運作。

六、由於出租人居住地及其出租住宅與入住者居住地並不一定在同一個租屋服務事業之服務地區，為避免造成租賃雙方及租屋服務事業業者困擾，第一項第三款至第十款服務項目之提供範圍，爰明定以出租人之出租住宅所在直轄市、縣（市）轄區為限，以資遵循。

七、租屋服務事業協助之入住者，應為本法第四條、第二十五條所定，為經濟或社會弱勢者、一定所得或財產標準以下之家庭或個人，方符合公益性質。

八、依不動產經紀業管理條例第四條第五款所稱仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，爰於第五項明定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。是以，租屋服務

	<p>事業業者得視實際需要，自行籌設不動產經紀業或結合不動產經紀業及相關服務業辦理第一項各款所定服務項目。</p> <p>九、第一項第十二款所指居住公益服務項目，係指未來除第一項所列各款外，經主管機關認定之各項住宅租賃協助方式，如以租養老等；另地方主管機關訂定之居住公益服務項目若未符合公益性質，中央主管機關可不予備查或請其修正，並對當年度相關補助計畫採取酌予調整之處理。</p>
<p>第四條 直轄市、縣(市)主管機關依據本法第十九條第一項第六款規定申請補助經費，應研提工作計畫，經中央主管機關核定後，辦理獎勵、輔導或補助租屋服務事業。</p>	<p>本法第十九條第一項第六款規定：「主管機關得依下列方式興辦社會住宅：六、獎勵、輔導或補助第五十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。」直轄市、縣(市)主管得依上開規定，以包租代管方式辦理社會住宅，並得以獎勵、輔導或補助租屋服務事業辦理，相關辦理經費中央主管機關</p>

	得酌予補助。
<p>第五條 前條租屋服務事業申請案之服務計畫書應表明事項如下：</p> <p>一、計畫目標及整體服務構想。</p> <p>二、服務地區範圍及租屋市場現況。</p> <p>三、服務內容及實施方法。</p> <p>四、執行時程及進度。</p> <p>五、預期服務成果。</p> <p>六、租屋服務事業名稱、組織架構及人力配置。</p> <p>七、預估經費。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關核准前項補助租屋服務事業案件後，應將各租屋服務事業之名稱、服務地區範圍及經費等審查結果，報中央主管機關備查。</p>	<p>一、直轄市、縣（市）主管機關受理租屋服務事業提出申請，應審查服務計畫書，並明列服務計畫書應表明事項。</p> <p>二、為使中央主管機關知悉租屋服務事業審查情形，爰訂定第二項規定。</p>
<p>第六條 主管機關依本法第十九條第一項第六款規定補助租屋服務事業之服務費用項目及額度如下：</p> <p>一、開發費及媒合費：</p> <p>（一）開發費：承租民間住宅並轉租及代為管理者，每件以不超過一個半月</p>	<p>為健全租屋市場發展及減輕弱勢家庭及就業、就學青年之租屋成本，有關租賃雙方應支付予租屋服務事業之費用，由政府負擔，爰明定主管機關給予租屋服務事業補助服務費用項目及額度說明如下：</p> <p>（一）開發費及媒合費：為鼓勵</p>

<p>簽約租金計算，租期未達一年者，開發費按月數比率核給。</p> <p>(二) 媒合費：媒合承、出租雙方及代為管理者，每件以不超過一個月簽約租金計算，租期未達一年者，媒合費按月數比率核給。</p> <p>二、包管費及代管費：</p> <p>(一) 包管費：承租民間住宅並轉租及代為管理者，每件核給最高每月簽約月租金金額百分之二十五。</p> <p>(二) 代管費：媒合承、出租雙方及代為管理者，每件核給最高每月簽約月租金金額百分之二十。</p> <p>三、其他經主管機關核准，但經直轄市、縣(市)主管機關核准之項目，應報中央主管機關備查。</p>	<p>租屋服務事業開發出租人及入住者來源，補助開發費(承租民間住宅並轉租者)或媒合費(媒合承、出租雙方租賃者)，其費用計算參考內政部訂定之不動產仲介業報酬計收標準規定，不動產經業或經紀人員經營仲介業務者，其向租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產一個半月之租金規定辦理。</p> <p>(二) 包管費或代管費：租屋服務事業無論是承租民間住宅並轉租，或媒合承、出租雙方，後續均應管理或代為管理租約，故補助包管費或代管費，其費用計算參考現行民間業者成數辦理。</p>
<p>第七條 中央或直轄市、縣(市)主管機關，得成立租屋服務事業評鑑小組對租屋服務事業辦理評鑑，並應每三年至少辦理</p>	<p>規範中央或直轄市、縣(市)主管機關應辦理租屋服務事業評鑑，獎勵工作項目如下：</p> <p>一、 評鑑之結果，採等第方式</p>

<p>一次。</p> <p>前項評鑑結果分為優良、合格、待改善、不合格等四級。</p> <p>經評鑑為優良之租屋服務事業，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事業，應停止補助。</p>	<p>表示。</p> <p>二、受評鑑之租屋服務事業如屬優良經營者，自應給予獎勵，故明定評鑑結果列為優良者之獎勵方式。</p> <p>三、並為督促積極辦理，列為不合格或連續二次評鑑待改善之租屋服務事業，明定其後續處理方式。</p>
<p>第八條 本辦法所需經費，應依主管機關所訂定之輔導、獎勵或補助租屋服務事業相關計畫，由直轄市、縣(市)主管機關編列預算辦理，中央主管機關並得酌予補助之。</p> <p>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。</p>	<p>按住宅業務為地方制度法第十八條及第十九條所定地方自治事項，直轄市、縣(市)主管機關應對本辦法之適用對象提供補助經費，爰訂定本辦法補助項目所需經費，應依中央及直轄市、縣(市)主管機關所訂定之相關輔導、獎勵或補助計畫，由直轄市、縣(市)主管機關編列預算，或由中央主管機關視財務狀況予以補助，補助相關規定另定之。</p>
<p>第九條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>明定本辦法施行日期。</p>