

促進社會住宅的包租代管政策大剖析

文:賴郁樺 (認證法律人) · 房子·土地·鄰居 · 2022-12-06

本文

近年來相信讀者經常會看到政府興建社會住宅的新聞，尤其從2017年起政府開始試辦社會住宅包租代管計劃^[1]，引進民間業者參與社會住宅包租代管媒合，更在2018年6月公布租賃住宅市場發展及管理條例，包租代管政策頓時成為不動產業界的新寵兒，但不少人對社會住宅的包租代管還是有許多疑慮，為滿足大家對社會住宅包租代管的好奇及疑問，本文特定整理重點如下：

一、什麼是社會住宅啊？誰可以承租？

社會住宅的定義規定在住宅法第3條^[2]，是指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。有資格承租者則規定在同法第4條^[3]，經濟或社會弱勢者例如（中）低收入戶、身心障礙者、65歲以上老年人等。

二、我家有空房，也可以當作社會住宅嗎？

社會住宅除了由政府出資新建外，住宅法第19條^[4]指出，政府興辦社會住宅也可以透過承租民間住宅並轉租及代為管理方式為之。依同法第23條^[5]，提供房屋給政府作為社會住宅的屋主，可以享有減徵租金所得稅之優惠。

三、我是屋主，想參加政府包租代管政策，但是不是就只能將房屋出租給特定弱勢族群，才能享有稅賦優惠？

事實上，參加包租代管政策的屋主，可以選擇要將房屋出租給一般承租戶或弱勢承租戶，最主要差別在於稅賦優惠的不同，分別適用租賃住宅市場發展管及理條例與住宅法。

如果出租房屋給一般承租戶，則適用租賃住宅市場發展及管理條例第17條^[6]及第18條^[7]，僅享有租金所得稅、地價稅及房屋稅減徵的優惠，並無政府負擔租金差額之措施。反之，如果屋主將自己房屋出租給弱勢承租戶，可以享有較多優惠。

(一) 包租代管是什麼？

我們可以從租賃住宅市場發展及管理條例第3條第4款及第5款分別來看，租賃住宅代管業是指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務之公司；租賃住宅包租業指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之公

司。

換言之，包租方案是房東出租予租屋服務業者，由業者再轉租給一定所得以下或弱勢家庭者，若承租戶為弱勢戶租金差額則由政府負擔^[8]（圖1）。

代管方案則是業者媒合房東與房客簽訂租約，房東則是以市價九折出租予房客，業者再視房客資力打折出租，若承租戶為弱勢戶，租金差額同樣由政府負擔（圖2）。

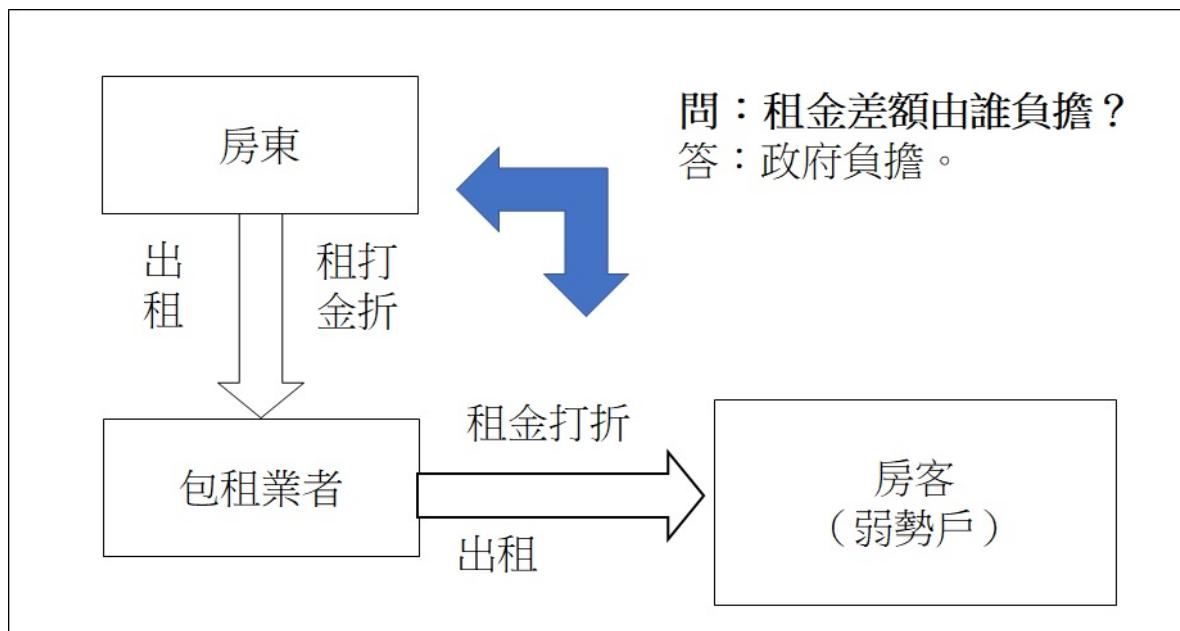


圖1 社會住宅的包租方案

作者整理自內政部不動產資訊平台 (<http://pip.moi.gov.tw/V2/B/SCRB0501.aspx?mode=9>)。

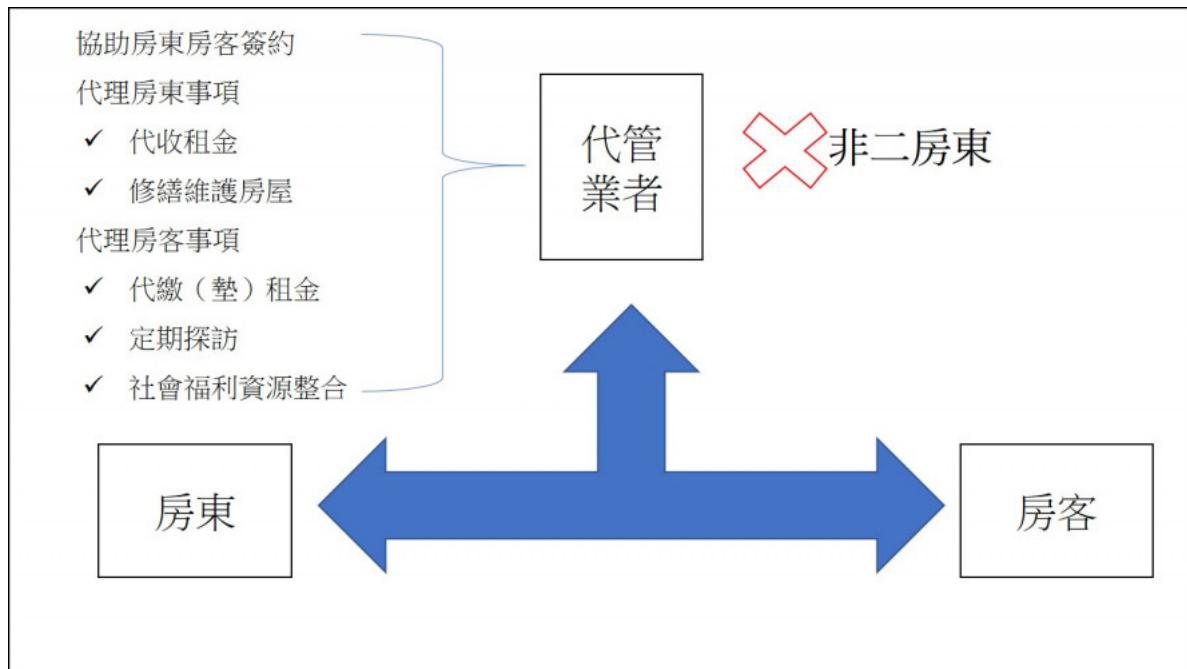


圖2 社會住宅的代管方案

作者整理自內政部不動產資訊平台 (<http://pip.moi.gov.tw/V2/B/SCRB0501.aspx?mode=9>) 。

(二) 房東參與包租代管政策可以享有的好處

前面已經提過屋主參與社會住宅包租代管方案，可以享有賦稅減免，除此之外，一般來說，房東最擔心收不到租金，但是參加包租代管政策的屋主，如果選擇包租方案保證簽約三年^[9]，三年期間可以收租，代管政策則至少可收一年的租金，同時針對包租方案另有補助居家安全險（火險、地震險及特殊事故致房屋跌價保障險）補助^[10]。

四、我把房屋出租給社會弱勢族群，會不會增加租約到期後取不回房屋的風險，而造成更多租賃糾紛？

政府知道房東對於將房屋出租給弱勢承租戶有些疑慮及擔憂，所以住宅法授權的辦法有規定社會住宅限簽定期租賃契約^[11]，而代管方案有補助公證費用^[12]，目的都是希望減少房東於租約到期後，因房客拒絕搬遷，而無法順利取回房屋的情況。

此外，當代管方案的房客因緊急事由而無力支付租金，並經相關社政主管機關認定屬實，得於簽訂還款方案後由地方政府代為墊付租金（最多不得超過三個月，並以一次為限）^[13]。

最後，以往租賃雙方若有租賃糾紛，可先向直轄市、縣市不動產糾紛調處委員會申請調處，但要依照年租金多寡繳納一定調處費用，但現在則可以免費申請租賃糾紛調處^[14]，希望透過調解程序，來避免衝突或糾紛繼續擴大。

[1] 內政部（2017），《106年度社會住宅包租代管試辦計畫》，頁7（最後瀏覽日：2018年08月04日）

。

[2] 住宅法第3條第2款：「本法用詞，定義如下：……二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。」

[3] 住宅法第4條第1項及第2項：「

I 主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。

II 前項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、其他經主管機關認定者。」

[4] 住宅法第19條第1項及第2項：「

I 主管機關得依下列方式興辦社會住宅：

一、新建。

二、利用公有建築物及其基地興辦。

三、接受捐贈。

四、購買建築物。

五、承租民間住宅並轉租及代為管理。

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。

七、辦理土地變更及容積獎勵之捐贈。

八、其他經中央主管機關認定之方式。

II 民間得依下列方式興辦社會住宅：

一、新建。

二、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。

三、購買建築物。

四、承租民間住宅並轉租及代為管理。

五、其他經中央主管機關認定之方式。」

[5] 住宅法第23條第1項至第3項：「

- I 主管機關為促進以第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。
- II 住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：
 - 一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。
 - 二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。
- III 前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

[6] 租賃住宅市場發展及管理條例第17條第1項：「個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者，得依下列規定減徵租金所得稅：

- 一、出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣六千元部分，免納綜合所得稅。
- 二、出租期間每屋每月租金收入超過新臺幣六千元部分，其租金所得必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依下列方式認列：
 - (一) 每屋每月租金收入超過新臺幣六千元至二萬元部分，依該部分租金收入百分之五十三計算。
 - (二) 每屋每月租金收入超過新臺幣二萬元部分，依該部分租金收入按所得稅法相關法令規定之減除標準計算。」

[7] 租賃住宅市場發展及管理條例第18條第1項：「符合前條規定之租賃住宅，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減徵。」

[8] 內政部，《租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承出租及其他服務注意事項》的第9點（連結點下後為PDF檔案）。

[9] 內政部興辦社會住宅出租辦法第11條。

[10] 內政部，《租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承出租及其他服務注意事項》的第11點（連結點下後為PDF檔案）。

[11] 內政部興辦社會住宅出租辦法第11條。

[12] 內政部興辦社會住宅出租辦法第9條第4項。

[13] 內政部（2017），《106年度社會住宅包租代管試辦計畫》，頁21（最後瀏覽日：2018年09月25日）及內政部，《租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承出租及其他服務注意事項》的第15點（連結點下後為PDF檔案）。

[14] 具體調處費用，可見直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第21條第2項：「申請調處第二條第二款、第三款及第八款（註：第8款即是租賃住宅市場發展及管理條例第16條規定之住宅租賃爭議）至第二十五款之不動產糾紛調處案件，免收調處費用。」

標籤

► 社會住宅，包租代管，租賃，住宅法，稅