

## 內政部 函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段  
342號(營建署)

聯絡人：陳冠儒

聯絡電話：87712629

電子郵件：ae5422@cpami.gov.tw

傳真：0287712639

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國110年12月21日

發文字號：台內營字第11008195111號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一、二

主旨：本部依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第3條第7款規定指示貴中心辦理運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅1案，請查照。

說明：

- 一、依據「國家住宅及都市更新中心設置條例」第3條第7款規定：「經監督機關指示辦理社會住宅及都市更新業務。」及行政院110年12月16日院臺建字第1100195204號函核定之「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅興辦事業計畫」（如附件1）辦理。
- 二、為減輕行政法人興辦社會住宅之稅賦負擔，本部以108年7月5日台內營字第1080811108號函示經主管機關委託或監督機關指示行政法人興辦社會住宅，認定屬住宅法第19條第1項第8款主管機關興辦社會住宅方式之一，並準用住宅法第22條等規定（如附件2），爰此貴中心得準用住宅法免徵營業稅、減免地價稅及房屋稅、長期租用土地及資金融通等規定。



三、依據住宅法施行細則第5條第1項規定及上開行政院核定計畫，請貴中心儘速訂定整體興辦事業計畫及相關書表報本部核定及轉陳行政院備查。

正本：國家住宅及都市更新中心

副本：行政院交通環境資源處、本部花政務次長室、邱常務次長室、營建署(署長室、陳副署長室、朱副處長室、城鄉發展分署、財務組、土地組、國民住宅組)(均含附件)

裝

訂

線

運用既有旅館及公私有房舍  
轉型社會住宅計畫  
(核定本)

內政部

中 華 民 國 110 年 12 月

行政院 110 年 12 月 16 日院臺建字第 1100195204 號函核定



## 目錄

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 壹、計畫緣起.....                    | 1  |
| 一、背景說明.....                    | 1  |
| 二、政府積極推動社會住宅情形.....            | 4  |
| 三、以多元社會住宅興辦方式，協助旅館轉型及閒置活化..... | 5  |
| 貳、計畫目標.....                    | 6  |
| 一、計畫目標.....                    | 6  |
| 二、計畫戶數與推動優先順序.....             | 6  |
| 三、執行期程.....                    | 6  |
| 參、計畫內容.....                    | 8  |
| 一、計畫執行機制.....                  | 8  |
| 二、辦理模式.....                    | 9  |
| 三、賦稅優惠.....                    | 16 |
| 四、租金審查機制.....                  | 17 |
| 五、房客申請與審查原則.....               | 18 |
| 六、房東與房客權利義務.....               | 18 |
| 七、相關配套措施.....                  | 19 |
| 八、旅館業者參與旅館轉型社會住宅應取得租賃業資格.....  | 23 |
| 九、確保維護其建築防火避難及消防安全設備安全.....    | 23 |
| 十、分年執行工作與分工.....               | 23 |
| 肆、計畫人力與經費.....                 | 25 |
| 一、計畫人力.....                    | 25 |
| 二、計畫經費.....                    | 25 |
| 三、經費來源.....                    | 28 |
| 伍、預期效益.....                    | 30 |
| 一、協助旅館業者因應疫情影響.....            | 30 |
| 二、提供中低收入、弱勢族群及受薪階級居住需求協助.....  | 30 |
| 三、輔導旅館業者及員工取得租賃業證照.....        | 30 |

## 壹、計畫緣起

### 一、背景說明

109 年初，全球發生嚴重特殊傳染性肺炎疫情，多國國境封閉，國內、外旅客遊程大幅取消，致我國觀光產業營運受到衝擊，因應全球疫情升溫，各國接連實施更嚴格的出入境管制，我國則自 110 年 5 月 15 日進入第三級警戒，旅宿業面臨更為嚴峻之經營處境，旅館住用率明顯下降為其表徵；然部分公私有房舍同時也有閒置之情況，為能引導上開閒置居住空間做更妥善之應用，爰推動本計畫，由內政部、交通部、國家住宅及都市更新中心（以下簡稱國家住都中心）、旅館業、租賃住宅服務業（以下簡稱租賃業）公會及業者等共同辦理，期將既有旅館及公私有房舍轉型為具有社會協助功能之社會住宅。

#### （一）都會型旅館面臨經營困境

109 年中，因國際間疫情持續嚴峻，政策之移動管制及科技之線上轉型等趨勢，導致外國人赴我國旅遊及商業活動人次驟降，首當其衝的是接待商務旅客之都會型旅館經營，並間接影響從業人員生計；又國人國內旅遊喜好集中於花東、離島及風景區，即便國內活動開放，位於都會地區之觀光旅館業及旅館業者亦受益有限。

#### （二）國內旅館住用率隨疫情升溫影響甚鉅

依據交通部觀光局網站公布之各縣市政府提報旅館業（一般旅館）營運報表，詳表 1，全國旅館住用率在今（110）年 1 月至 4 月間平均尚仍維持 109 年度水準而有 38%，但在 5 月疫情趨緊後遽降至 6 月份的 11%，更難與 108 年度全國旅館住用率 52.1%之情況相提並論。

#### （三）3 千餘家旅館逾 17 萬房間數

依據交通部觀光局 110 年 8 月統計資料，詳表 2，全國現有旅館業（一般旅館）家數 3,372 家、經營房間數 16 萬 9,594 間。

表 1 各縣市政府提報旅館業（一般旅館）營運情形表

| 地區<br>名稱 | 住用率          |              |                  |           |           |
|----------|--------------|--------------|------------------|-----------|-----------|
|          | 108 年度<br>平均 | 109 年度<br>平均 | 110 年<br>1-4 月平均 | 110 年 5 月 | 110 年 6 月 |
| 新北市      | 49.09%       | 33.01%       | 30.70%           | 20.68%    | 14.04%    |
| 臺北市      | 70.13%       | 36.54%       | 38.55%           | 25.15%    | 15.45%    |
| 桃園市      | 51.39%       | 36.06%       | 34.23%           | 27.31%    | 16.39%    |
| 臺中市      | 54.97%       | 42.04%       | 43.07%           | 22.77%    | 11.33%    |
| 臺南市      | 45.79%       | 42.37%       | 46.80%           | 25.84%    | 11.19%    |
| 高雄市      | 52.79%       | 39.02%       | 39.78%           | 23.14%    | 15.81%    |
| 宜蘭縣      | 41.95%       | 42.88%       | 42.13%           | 15.67%    | 4.09%     |
| 新竹縣      | 42.93%       | 38.66%       | 33.03%           | 22.21%    | 10.88%    |
| 苗栗縣      | 38.76%       | 33.99%       | 38.40%           | 19.24%    | 6.41%     |
| 彰化縣      | 38.40%       | 37.02%       | 40.01%           | 22.00%    | 13.72%    |
| 南投縣      | 38.10%       | 34.59%       | 28.50%           | 13.19%    | 1.74%     |
| 雲林縣      | 36.51%       | 29.70%       | 35.58%           | 14.28%    | 7.79%     |
| 嘉義縣      | 45.95%       | 35.44%       | 38.67%           | 15.23%    | 5.14%     |
| 屏東縣      | 39.09%       | 35.43%       | 33.97%           | 18.87%    | 5.90%     |
| 臺東縣      | 45.27%       | 40.58%       | 34.05%           | 14.82%    | 3.30%     |
| 花蓮縣      | 43.92%       | 45.69%       | 35.83%           | 18.82%    | 5.59%     |
| 澎湖縣      | 33.64%       | 29.96%       | 21.35%           | 29.69%    | 1.88%     |
| 基隆市      | 44.72%       | 35.55%       | 26.36%           | 17.38%    | 11.72%    |
| 新竹市      | 52.91%       | 42.26%       | 42.36%           | 31.12%    | 21.49%    |
| 嘉義市      | 52.08%       | 38.82%       | 45.66%           | 20.36%    | 8.35%     |
| 金門縣      | 52.70%       | 42.74%       | 34.30%           | 25.42%    | 1.96%     |
| 連江縣      | 39.37%       | 39.87%       | 22.15%           | 31.51%    | 2.99%     |
| 合計       | 52.08%       | 38.43%       | 38.02%           | 22.11%    | 11.33%    |

資料來源：交通部觀光局官方網站

表 2 各縣市政府提報旅館業（一般旅館）110 年 8 月  
旅館家數、房間數統計表

| 地區名稱 | 家數    | 房間數     | 房間數佔比  |
|------|-------|---------|--------|
| 新北市  | 235   | 12,673  | 7.4%   |
| 臺北市  | 600   | 32,051  | 18.8%  |
| 桃園市  | 213   | 10,684  | 6.4%   |
| 臺中市  | 401   | 21,293  | 12.6%  |
| 臺南市  | 256   | 11,367  | 6.8%   |
| 高雄市  | 386   | 20,405  | 12.0%  |
| 宜蘭縣  | 244   | 9,118   | 5.4%   |
| 新竹縣  | 28    | 1,312   | 0.8%   |
| 苗栗縣  | 64    | 2,151   | 1.3%   |
| 彰化縣  | 70    | 2,420   | 1.4%   |
| 南投縣  | 121   | 6,335   | 3.7%   |
| 雲林縣  | 68    | 2,824   | 1.7%   |
| 嘉義縣  | 48    | 2,683   | 1.6%   |
| 屏東縣  | 108   | 4,754   | 2.8%   |
| 臺東縣  | 124   | 7,651   | 4.5%   |
| 花蓮縣  | 153   | 7,976   | 4.7%   |
| 澎湖縣  | 53    | 2,727   | 1.6%   |
| 基隆市  | 34    | 1,318   | 0.8%   |
| 新竹市  | 59    | 3,376   | 2.0%   |
| 嘉義市  | 77    | 4,791   | 2.8%   |
| 金門縣  | 25    | 1,509   | 0.9%   |
| 連江縣  | 5     | 176     | 0.1%   |
| 合計   | 3,372 | 169,594 | 100.0% |

資料來源：交通部觀光局官方網站



#### (四) 現地勘查國(公)有閒置房舍

行政院公共工程委員會於 110 年 9 月 11 日及 110 年 10 月 4 日邀集相關機關(構)盤點國有、國公營事業有、公股公司所管房舍低度利用情形後，由內政部營建署城鄉發展分署、國家住都中心陸續會勘確認現地狀況。

## 二、政府積極推動社會住宅情形

內政部依據行政院 106 年 3 月 6 日院臺建字 1060004796 號函、109 年 9 月 28 日院臺建字第 1090027452 號函及行政院秘書長 110 年 1 月 20 日院臺建長字第 1100160975 號函核定「社會住宅興辦計畫」第一次修正案以直接興建 12 萬戶及包租代管民間住宅 8 萬戶來達成 8 年 20 萬戶社會住宅目標。

直接興建社會住宅進度，第 1 階段目標 4 萬戶已於 109 年底前達成，並提早啟動第 2 階段作業往 12 萬戶之總目標努力，截至 110 年 9 月底，統計既有、新完工、興建中及已決標待開工等社會住宅戶數已達成 4 萬 8,319 戶，達成率約為 40.3%；第 2 階段除由地方賡續推動約 1.2 萬戶外，目前內政部業於全國各縣市盤點出適宜興建社會住宅之土地 204 處約 131.73 公頃，預估可再興建 7.5 萬戶社會住宅，由內政部結合國家住都中心之量能分年分期推動，以補足地方量能不足。

行政院主計總處針對內政部 110 年 10 月 13 日召開「研商運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫(草案)會議」書面意見表示：「據貴部說明，本計畫為短期性計畫，不影響社會住宅興辦計畫辦理 20 萬戶社會住宅之政策目標，惟截至 110 年 6 月底止，社會住宅計 1 萬 8,477 戶，實際出租 1 萬 4,853 戶，出租率 80.4%，尚有 3,624 戶未出租，建議評估民眾承租社會住宅需求，研議將本計畫轉型社會住宅之戶數，同額減少直接新建戶數」1 節，由於社會住宅完工取得使用執照後，尚需工程驗收、公告社會住宅招租、民眾承租資格審查、帶看屋、簽約後入住等作業，故上開 3,624 戶社會住宅係尚處於前揭作業中，並非未出租。此外，據內政部統計之全國社會住宅整體中籤率，以主辦機關區分：臺北市 6.94%、新北市 12.29%、桃園市 18%、

臺中市 15.2%、高雄市 12%、國家住都中心 25.13%，顯示現有社會住宅提供量仍未能全額滿足民眾承租社會住宅需求。

此外，社會住宅包租代管進度，截至 110 年 8 月 31 日止，累計媒合 2 萬 2,786 戶，從第一期 5,157 戶、第二期 1 萬 4,270 戶，以及剛開始執行幾個月的第三期 3,359 戶，明顯觀察案件成長速度有穩定加速的趨勢。

本計畫係為在新建社會住宅施工期間，可協助因應民眾對於社會住宅需求之過渡性措施，因此，直接興建 12 萬戶之目標仍需持續推動，以穩定的社會住宅存量滿足民眾長期需求，落實永續健全的居住環境，方符合住宅法精神。

### **三、以多元社會住宅興辦方式，協助旅館轉型及閒置活化**

奉蔡總統 110 年 8 月 17 日指示，研議透過旅館轉為社會住宅，協助旅館業者因應疫情影響，以及結合國產署及各部會資源，共同推動運用閒置國公有（含公營事業）房舍修繕，經內政部評估尚符合整體住宅政策精神，並能與內政部上開社會住宅推動主軸相搭配，於都會地區以落點局部補充之型式編織更緊密的社會住宅照顧網絡，提供都會青年、弱勢家庭更多元的居住協助選項。

## 貳、計畫目標

### 一、計畫目標

為協助旅館業者因應疫情影響及活化低度利用之國公有（含公營事業）房舍，由內政部、交通部及其他相關部會，以及國公營事業、公股行庫與國家住都中心共同推動，將旅館及公私有房舍轉型為社會住宅。計畫目標說明如下：

- （一）協助旅館業者渡過因疫情衝擊之經營困境
- （二）輔導旅館業及從業人員取得租賃業資格及證照
- （三）協助活化低度利用之國公有（含公營事業）房舍
- （四）擴大社會住宅多元照顧居住需求之量能

### 二、計畫戶數與推動優先順序

為協助旅館業者因應疫情影響，本計畫以旅館業為首要推動標的，以已停業或難以經營，且有願意轉型為出租住宅之旅館為主，協助提供旅館紓緩經營困難之選項。

以整棟旅館轉型為社會住宅為優先，如以非整棟申請者，應提供總房間數達二分之一以上或有 30 間以上房間數規模；民間住宅亦以整棟為優先；轉型社會住宅部分須明確區隔並妥善規劃動線，同一樓層不得有夾雜其他使用。

預估一般旅館 3,372 家 16 萬 9,594 房間之一成（約 1.7 萬間房）及部分公私有房舍參與，而以 2 萬戶為總計畫戶數。

### 三、執行期程

本計畫之參與個案轉型社會住宅營運期以 3 年為 1 期，從行政院核定後辦理至 112 年底，於 110 年度進行機制規劃，111 至 112 年度每年陸續協助有意願之旅館業者完成轉型各 1 萬房；據此預估 111 年提供 1 萬房社會住宅、112 至 113 年提供 2 萬社會住宅、114 年提供 1 萬社會住宅。

本計畫執行至上開營運期滿前 1 年底前調查旅館業者繼續參與意願，並進行計畫效益檢討，做為第 2 期計畫擬訂之依據。本計畫內容於符合相關法令規定及總經費限制下，得由內政部視實際執行情形滾動檢討調整。

表 3 本計畫預定提供社會住宅戶數表

單位：房

| 年度                        | 110 年 | 111 年  | 112 年  | 113 年  | 114 年  |
|---------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 第 1 年（111 年）<br>協助轉型之社會住宅 | —     | 10,000 | 10,000 | 10,000 | —      |
| 第 2 年（112 年）<br>協助轉型之社會住宅 | —     | —      | 10,000 | 10,000 | 10,000 |
| 合計                        | —     | 10,000 | 20,000 | 20,000 | 10,000 |

備註：

- 1.110 及 111 年度預估從以該年 3 月至 12 月間，每月轉型 1,000 房間（戶）開始撥款估算，本表預估執行數以年底為時間點。
- 2.表 8 分年經費撥款進度，則以執行 2 個月後撥款原則估算。

## 參、計畫內容

行政院核定本計畫後，內政部將指示國家住都中心依據住宅法第19條第1項第8款興辦2萬戶轉型社會住宅，由該中心研擬整體興辦事業計畫報內政部核定，轉陳行政院備查後據以執行。

### 一、計畫執行機制

本計畫執行機制包括三種模式，分述如下：

模式一：由國家住都中心興辦，國家住都中心承租國（公）有、國營事業及公股銀行房舍後，委託租賃業者管理。

模式二：由旅館業者擔任申辦者，研擬補助計畫向國家住都中心申請補助，得自營或委託租賃業者管理。

模式三：由租賃業者擔任申辦者，包租旅館或公私有房舍等合適物件，研擬補助計畫向國家住都中心申請補助。

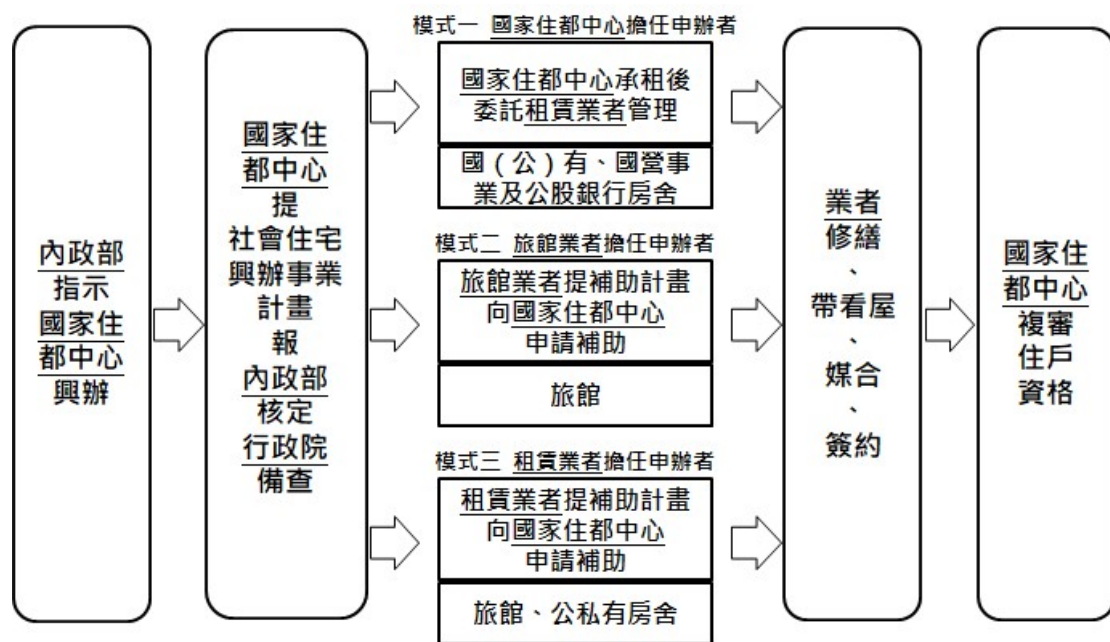


圖 1 整體執行架構圖

為能將原有建物內容有效轉型為社會住宅空間需求及照顧機能，內政部以住宅基金以各年度計畫戶數並按國家住都中心委託估價業者或專業單位訂定之各行政區租金標準，捐助國家住都中心「改裝修繕補助」、「租金差額補助」、「公證費補助」與「業務行政作業費」；

若為模式二及三，前三項費用則再由國家住都中心審核申辦者資格及評定市場租金後核實補助。

國家住都中心執行本計畫，辦理相關行政作業所需相關費用，包含估價費用、委託地方公會作業費用及國家住都中心等相關業務處理費用，按每房間（戶）數每年定額提供「業務行政作業費」2,000 元。

上開費用由內政部與國家住都中心簽訂行政契約約定撥付條件及比率，因皆係採定額（率）捐助方式辦理，由國家住都中心後續營運管理須自負盈虧。

## 二、辦理模式

（一）模式一：國家住都中心承租國（公）有、國營事業及公股銀行房舍後委託租賃業者代為管理

### 1.興辦方式

由國家住都中心擔任興辦者，由該中心承租國（公）有、國營事業及公股銀行房舍後自行辦理修繕，自行管理或委託租賃業者代管。

#### 模式一 國家住都中心擔任申辦者

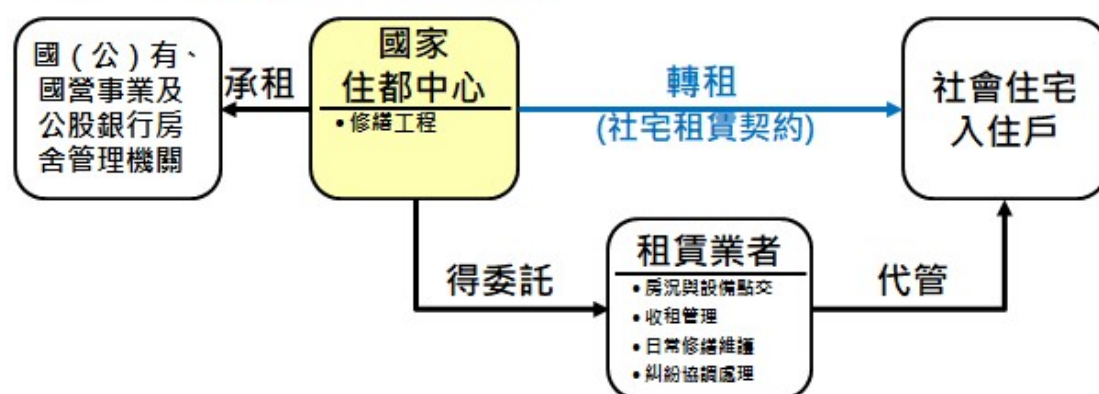


圖 2 模式一關係圖

因國（公）有、國營事業及公股銀行房舍屋況多為老舊須大幅修繕或增建隔間，且國家住都中心承租年期以 5 年以上為原則，則依循社會住宅興辦計畫中央（國家住都中心）興辦社會住宅相關執行方式辦理。

## 2.稅制優惠（住宅法第 22 條）

- （1）得免徵地價稅、房屋稅（公私有房舍所有人）。
- （2）供居住之租金收入免徵營業稅（國家住都中心、公私有房舍所有人）。

## 3.捐助規劃

- （1）改裝修繕費：

轉型為社會住宅營運前之簡易改裝及修繕費用，採每房間（戶）定額捐助方式辦理，於營運前撥付，每房間 4 萬元，於營運前撥付。

- （2）租金差額：

依各房間（戶）實際承租戶不同類別每月提供不同額度捐助，一般戶捐助評定市價租金 20%，社會弱勢戶捐助評定市價租金 30%，經濟弱勢戶（低收入戶及中低收入戶）捐助評定市價租金 50%，直接撥付給經營者。

- （3）公證費：

社會住宅承租人與國家住都中心簽訂租賃契約之公證費，因租賃契約為 1 年 1 約，每房間（戶）於 3 年營運期內以 3 次為限，每次捐助定額 3,000 元。

## 4.評定市價租金與優惠租金

- （1）評定市價租金：

就欲承租之國（公）有、國營事業及公股銀行房舍，由國家住都中心依據該中心所訂各行政區租金標準表，以審查小組方式評定市價租金，嗣後據以承租並營運管理或得委託租賃業者負責管理。

- （2）社會住宅優惠租金規劃：

社會住宅優惠租金一般戶為評定市價租金 8 折，社會弱勢戶為評定市價租金 7 折，經濟弱勢戶（低收入戶及中低收入戶）為評定市價租金 5 折；另車位租金、水電費、管理費或其他費用採額外計收。

## 5.作業流程

### （1）承租招標階段：

由國家住都中心洽國（公）有、國營事業及公股銀行簽訂租約後進行修繕，並由國家住都中心公告招商，由租賃業者投標，後續國家住都中心辦理開標、決標及公證簽約作業後，由國家住都中心將房舍點交予租賃業者。

### （2）營運階段：

國家住都中心公告受理民眾申請承租，民眾依公告方式申請，國家住都中心得委託租賃業者初審承租資格後再由該中心複審承租資料，由國家住都中心公開抽籤，並得委託租賃業者帶看屋、選屋，由國家住都中心與入住民眾簽約，後續招租則由國家住都中心採隨到隨辦方式辦理。

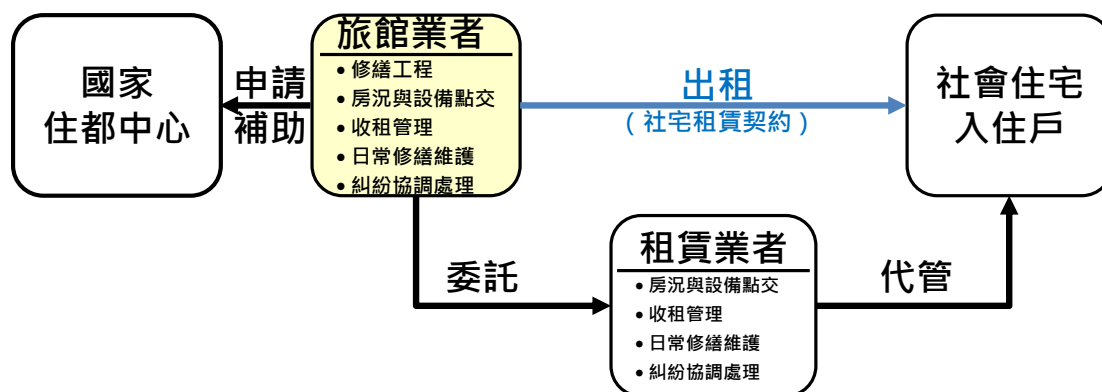
（二）模式二：由旅館業者擔任申辦者，研擬補助計畫向國家住都中心申請補助，得自營或委託租賃業者代管。

#### 1.興辦方式

由旅館業者研擬補助計畫向國家住都中心申請補助，由旅館業者自營或委託租賃業者代管。



## 模式二A 旅館業者擔任申辦者，請租賃業者代管



## 模式二B 旅館業者擔任申辦者，並取得租賃業者身分後自營

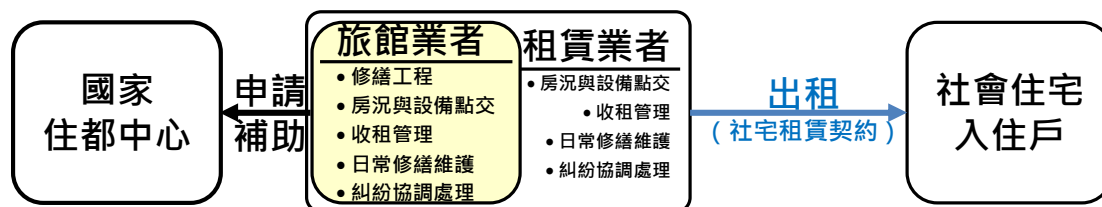


圖 3 模式二關係圖

### 2.稅制優惠（住宅法第 22 條）

- (1) 得免徵地價稅、房屋稅（旅館業者，包括自有或原屋主）
- (2) 供居住之租金收入免徵營業稅（旅館業者）

### 3.補助規劃

- (1) 補助旅館業者改裝修繕費：

由國家住都中心補助旅館業者轉型為社會住宅營運前之簡易改裝及修繕費用，採每房間定額補助方式辦理，每房間 4 萬元，如旅館已停業者，額外增加每房間 1 萬元，於營運前撥付。

- (2) 補助旅館業者租金差額：

由國家住都中心補助旅館業者，依各房間實際承租戶不同類別每月提供不同額度補助，一般戶補助評定市價租金 20%，社會弱勢戶補助評定市價租金 30%，經濟弱勢戶

(低收入戶及中低收入戶)補助評定市價租金 50%，如為無人承租之空置期，每房間每月補助定額 2,000 元，以個案總房間(戶)數 10%為上限，逾 10%部分無提供補助，直接撥付給經營者。

(3) 補助旅館業者公證費：

由國家住都中心補助旅館業者，其與社會住宅承租人簽訂租賃契約之公證費，因租賃契約為 1 年 1 約，每房間(戶)於 3 年營運期內以 3 次為限，每次最高補助 3,000 元。

4.評定市價租金與優惠租金

由旅館業者依據國家住都中心所訂各行政區租金標準表及相關書表要求，提出申請補助計畫，提送國家住都中心以審查小組方式評定市價租金。

本項社會住宅優惠租金一般戶為評定市價租金 8 折，社會弱勢戶為評定市價租金 7 折，經濟弱勢戶(低收入戶及中低收入戶)為評定市價租金 5 折；另車位租金、水電費、管理費或其他費用採額外計收。

5.作業流程

(1) 申請補助階段：

國家住都中心公告受理申請補助，由旅館業者研擬補助計畫向國家住都中心提出申請補助，由國家住都中心審查後核發同意補助公文並與旅館業者簽約。

(2) 裝修階段：

旅館業者辦理修繕工程施工，國家住都中心查驗同意其營運後補助其改裝修繕費；如屬自營者，經內政部(地政司)輔導，旅館業者於營運前應先取得租賃業登記證。

(3) 營運階段：

旅館業者開始營運時，國家住都中心公告受理民眾申請承租，民眾依公告方式向旅館業者申請，由旅館業者初審承租資格後再由國家住都中心複審後，由國家住都中心公開抽籤，後續由旅館業者帶看屋、選屋及與入住民眾簽約；後續招租則由旅館業者採隨到隨辦方式辦理，由旅館業者送國家住都中心複審承租資格後簽約；嗣後，旅館業者按國家住都中心同意之補助計畫向該中心申請撥付相關補助費用。

(三) 模式三：由租賃業者擔任申辦者，包租相關旅館或公私有房舍等合適物件，研擬補助計畫向國家住都中心申請補助

### 1. 興辦方式

由租賃業者包租相關旅館或公私有房舍等合適物件，研擬補助計畫向國家住都中心申請補助。

### 模式三 租賃業者擔任申辦者

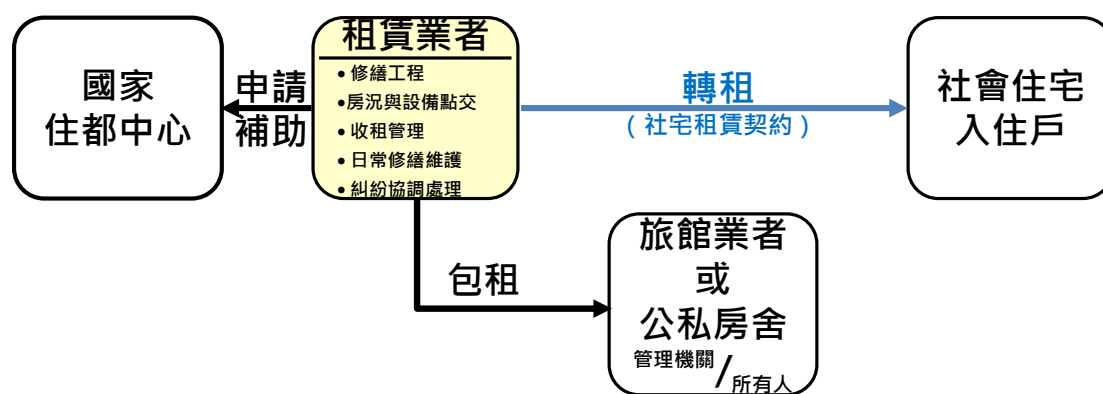


圖 4 模式三關係圖

### 2. 稅制優惠（住宅法第 22 條）

- (1) 得免徵地價稅、房屋稅（旅館業者、公私有房舍所有人）
- (2) 供居住之租金收入免徵營業稅（旅館業者、租賃業者、公私有房舍所有人）

### 3. 補助規劃

同模式二，其中國家住都中心補助旅館業者部分，於本模式變更為國家住都中心補助租賃業者。

#### 4.評定市價租金與優惠租金

由租賃業者依據國家住都中心所訂各行政區租金標準表及相關書表要求，提出申請補助計畫，提送國家住都中心以審查小組方式評定市價租金。

本項社會住宅優惠租金一般戶為評定市價租金 8 折，社會弱勢戶為評定市價租金 7 折，經濟弱勢戶（低收入戶及中低收入戶）為評定市價租金 5 折；另車位租金、水電費、管理費或其他費用得採額外計收。

#### 5.作業流程

##### （1）申請補助階段：

國家住都中心公告受理申請補助，由租賃業者於洽旅館承租後研擬補助計畫向國家住都中心提出申請補助，由國家住都中心審查後核發同意補助公文並與租賃業者簽約。

##### （2）修繕階段：

租賃業者辦理修繕工程施工，國家住都中心查驗同意其營運後補助其改裝修繕費。

##### （3）營運階段：

租賃業者開始營運時，國家住都中心公告受理民眾申請承租，民眾依公告方式向租賃業者申請，由租賃業者初審承租資格後再由國家住都中心複審後，由國家住都中心公開抽籤，後續由租賃業者帶看屋、選屋及與入住民眾簽約；後續招租則由租賃業者採隨到隨辦方式辦理，由租賃業者送國家住都中心複審承租資格後簽約；嗣後，租賃業

者按國家住都中心同意之補助計畫向該中心申請撥付相關補助費用。

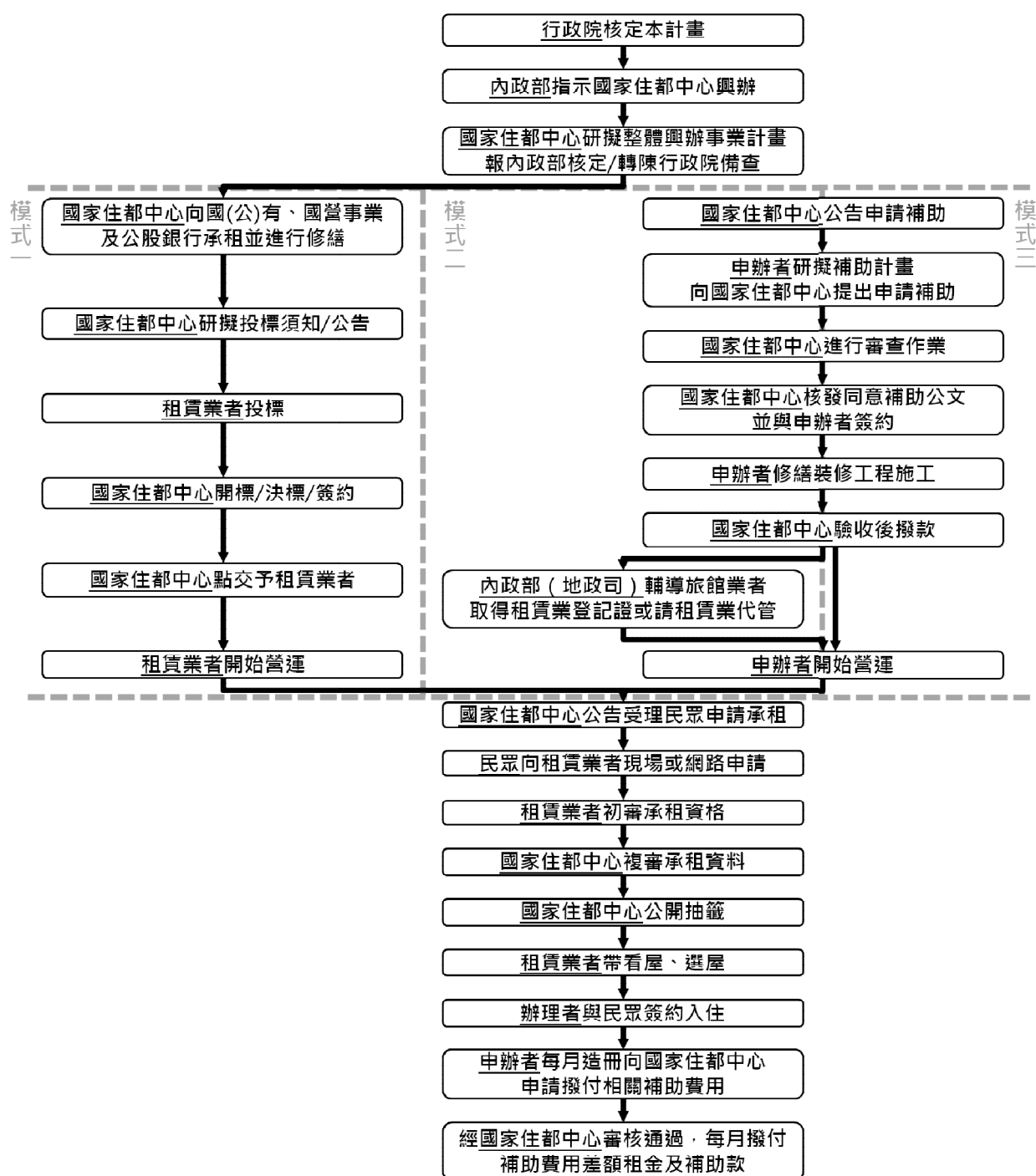


圖 5 三模式作業流程圖

### 三、賦稅優惠

依住宅法第 22 條第 1 項規定，社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免；同條第 3 項

規定，社會住宅營運期間作為居住之租金收入，免徵營業稅。本計畫之旅館業者如為承租他人建物（原屋主）經營旅館，再轉租予租賃住宅服務業，原屋主之租金收入亦可免徵營業稅。

表 4 相關補助及稅賦優惠一覽表

| 申辦者    | 興辦主體   | 興辦方式 | 地價稅 | 房屋稅 | 營業稅<br>(租金收入) |
|--------|--------|------|-----|-----|---------------|
| 國家住都中心 | 國家住都中心 | 政府興辦 | 免徵  | 免徵  | 免徵            |
| 旅館業者   |        | 政府興辦 | 免徵  | 免徵  | 免徵            |
| 租賃業者   |        | 政府興辦 | 免徵  | 免徵  | 免徵            |

#### 四、租金審查機制

國家住都中心委託估價業者或專業單位訂定各行政區租金標準表，內含各行政區獨立套房及 2 房型出租住宅之市場單價中位數及調整係數，由旅館業者或租賃業者於申請補助計畫時據以核算租金明細併同相關書表要求，送請國家住都中心召集組成之審查小組審查後評定市價租金單價上限，該單價包含市場單價中位數及調整係數 2 項金額之合計，調整係數以 30% 為上限。

有關旅館業者或租賃業者提報計畫之每房間（戶）市價租金總價，由國家住都中心審查，不得逾下列公式計算之金額，後由國家住都中心審查後評定每房間（戶）之市價租金總價：

- （一）整層房屋或有獨立登記面積之套房：市價租金單價上限×登記面積。
- （二）旅館房間或未獨立登記面積之套房：市價租金單價上限×（室內面積÷60%）。

如有無法適用租金標準表之情形，得比照距離最近或性質類似之地區租金單價調整。

旅館業者或租賃業者如有另行收費之服務，如車位租金、水電費、清潔管理費等，應於申請時列出並提報收費標準，由國家住都中心一併審查。

## 五、房客申請與審查原則

### （一）房客資格

依據內政部興辦社會住宅出租辦法辦理。

### （二）審查流程

第 1 次招租時，由國家住都中心公告受理資訊，公告時間至少 1 週，由興（申）辦者受理民眾申請承租並初審資格，交由國家住都中心複審承租資格後進行公開抽籤，由興（申）辦者依抽籤結果與入住者簽約；後續招租則由興（申）辦者採隨到隨辦方式辦理，由興（申）辦者簽約後送國家住都中心複審承租資格。

## 六、房東與房客權利義務

### （一）訂定社會住宅租賃契約書範本

為保障房東（客）及業者權益，由國家住都中心訂定旅館及公私有房舍轉型社會住宅租賃契約書範本，應有社會住宅住戶應遵循事項及違規扣點機制，且不得違反民法及消費者保護法等相關規定。

### （二）設施設備標準及服務合理收費

為保障空間機能性及舒適性，參與本計畫之旅館、公私有房舍，每房間（戶）原則上均應有對外窗，但若原旅館有規劃無對外窗房型，得允許提供總戶數 25% 以內之無對外窗房型，其餘原無對外窗房間，得調整為儲藏、辦公或公共空間等相關使用；具獨立衛浴設備及 24 小時熱水供應等基本要求；另關於車位租金、水電費、管理費、電視訊號、無線網路（Wi-Fi）或其它服務則應有合理收費標準，審查作業事宜由國家住都中心於整體興辦事業計畫內容規定外，並於旅館及公私有房舍轉型

社會住宅補助計畫書及契約書範本中明確訂定審查圖表文件要求。

### （三）房客租期及續約

參照社會住宅包租代管第 3 期計畫，租約期限至少 1 年（1 年 1 約，得續約 2 年或另覓新房客）。

### （四）房客保障機制

為保障房客權益，參與本計畫之旅館及公私有房舍之申辦主體，應履行與房客簽訂租約之義務，如因故無法再經營，由國家住都中心介入接管，統籌其他租賃業者協助。

### （五）訂定旅館及公私有房舍轉型社會住宅補助計畫書及契約書範本

為方便租賃業者及旅館業者確認執行內容及申請補助，由國家住都中心訂定旅館及公私有房舍轉型社會住宅補助計畫書及契約範本；而為保障房客權益，參與本計畫之業者須依國家住都中心同意之補助計畫辦理，雙方並簽訂補助契約據以執行；如業者因故無法執行，應於 6 個月前向國家住都中心提出處理方案；對於未能完整履行前揭補助計畫之業者應有之懲罰原則，則由國家住都中心於前揭補助契約範本中訂定並包含上開房客保障機制。

## 七、相關配套措施

### （一）旅館使用執照及旅館業登記認定

依據住宅法第 3 條第 1 款、第 2 款用詞定義：「住宅：指供居住使用並具備門牌之合法建築物。」、「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。」爰此，社會住宅係屬出租住宅之範疇；另查內政部興辦社會住宅出租辦法第 3 條、第 9 條至第 11 條規定，社會住宅應出租予經審查符合承租社會住宅條件資格民眾，以公開抽籤方式決定承租序位，其租賃期限為 3 至 12 年不等，並由承租民眾繳付租金，爰此，社會住宅可認屬為供不特定人住宿之場所，



與建築物使用類組 B4「旅館」類供不特定人士休息住宿之場所性質相符，且旅館使用強度較住宅為高，以旅館轉型為社會住宅，尚符建築公共安全原則。

由於旅館（使用類組 B-4 類）與社會住宅（使用類組 H-2 類）性質相近，且旅館屬高強度使用，交通部 110 年 11 月 5 日交路（一）字第 1108200456 號函示，旅館業將其旅館房間以長期簽訂租賃契約方式做為社會住宅無意見，內政部 110 年 11 月 19 日內授營宅字第 1100817766 號函示，旅館業供作為社會住宅使用屬供不特定人士休息住宿之場所，其使用類組仍歸屬 B4。

## （二）民眾提憑租賃契約等相關證明文件可辦理戶籍遷入

按戶籍法第 17 條第 1 項規定：「由他鄉（鎮、市、區）遷入 3 個月以上，應為遷入登記。」次按最高行政法院 56 年判字第 60 號判例：「遷徙是事實行為，遷徙登記自應依事實認定之。」爰倘旅館未來轉型為社會住宅時，民眾於此處有居住事實，即可提憑經公證之租賃契約等證明文件，辦理遷入單獨立戶。

## （三）輔導旅館業者取得租賃業資格之措施

由內政部（地政司）輔導協助旅館業者申請租賃業，透過申請許可、辦理公司登記、繳存營業保證金、設置專任租賃住宅管理人員、加入同業公會、領登記證。

另輔導旅館業從業人員取得租賃住宅管理人員證照，透過參加同業公會全國聯合會訓練、測驗、領訓練證明，培養租賃契約與法規、屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理等專業職能。

## （四）提供專案貸款與融資管道及搭配申請交通部觀光局融資信用保證貸款

### 1.協助租賃業者：

為紓緩中小企業型的租屋服務業者財務壓力，自 108 年起有特定銀行訂定貸款辦法，提供住宅修繕及應收帳款融資的資金協助，未來業者可向該家銀行貸款修繕房屋，租金收入則為還款來源。

## 2.協助旅館業者：

為協助觀光產業因受嚴重特殊傳染性肺炎疫情影響，造成營運困難，如產業為維持正常營運或整（修）建、修繕上有資金需求，政府提供信用保證並透過利息補貼方式，協助觀光遊樂業、觀光旅館業及旅館業等觀光產業，減輕業者經營之負擔，110 年 7 月 22 日修正發布「交通部觀光局振興觀光產業融資貸款及利息補貼作業要點」，申請期限至 111 年 12 月 31 日止，融資總額度如下：

- （1）資本性融資貸款：旅行業、觀光遊樂業、觀光旅館業、旅館業額度每家最高以新臺幣 5,000 萬元為限；已辦妥商業登記或稅籍登記之民宿，每家最高以新臺幣 2,000 萬元為限。
- （2）週轉金：旅行業、觀光遊樂業、觀光旅館業、旅館業額度每家最高以新臺幣 3,000 萬元為限；已辦妥商業登記或稅籍登記之民宿，每家最高以新臺幣 1,000 萬元為限。

## 紓困4.0「振興觀光產業融資信用保證」

| 對象         | 旅行業、觀光遊樂業、觀光旅館業、旅館業                                                             |                      |         |                                    |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------|------------------------------------|
|            | 已辦妥商業或稅籍登記的民宿業者                                                                 |                      |         |                                    |
| 資金用途       | 年限                                                                              | 額度                   |         | 觀光局補貼利息                            |
| 資本性融資      | 15年<br>含寬限期3年                                                                   | 旅行業、觀光遊樂業、觀光旅館業、旅館業、 | 5,000萬元 | 按中華郵政二年定期儲金機動利率補貼利息<br>(目前為0.845%) |
|            |                                                                                 | 民宿業者                 | 2,000萬元 |                                    |
| 周轉金        | 5年<br>含寬限期2年                                                                    | 旅行業、觀光遊樂業、觀光旅館業、旅館業、 | 3,000萬元 | 資本性融資 補貼3年<br>周轉金 補貼2年             |
|            |                                                                                 | 民宿業者                 | 1,000萬元 |                                    |
| ※保證成數九成以上！ |                                                                                 | ※保證手續費由觀光局提撥之保證專款負擔  |         |                                    |
| 聯絡窗口       | 信保基金專線：0800-089-921                                                             |                      |         |                                    |
|            | 交通部觀光局：02-2349-1500 #8532                                                       |                      |         |                                    |
|            | 各銀行窗口請另見1988紓困專區: <a href="https://reurl.cc/9rLZAa">https://reurl.cc/9rLZAa</a> |                      |         |                                    |

對策 中小企業信用保證基金

110.7.29修正

圖 6 振興觀光產業融資信用保證說明圖

### (五) 交通部協助媒合

由國家住都中心提供設定目標區域（縣市）之需求條件，交通部將協請與地方政府觀光單位合作，盤點該區域有意願之旅館，供國家住都中心洽談後續。

### (六) 訂定補助計畫書及相關契約書範本

為簡化申請及審查作業，由國家住都中心訂定旅館及公私有房舍轉型社會住宅補助計畫書及契約書範本。另為穩定社會住宅房東與房客權利關係，亦將由國家住都中心訂定旅館及公私有房舍轉型社會住宅租賃契約書範本予以規範。

### (七) 督導機制

由內政部、交通部經常性辦理督導旅館及公私有房舍轉型社會住宅個案計畫之推動。

## **八、旅館業者參與旅館轉型社會住宅應取得租賃業資格**

旅館轉型社會住宅應考量基本居住水準，如果旅館業者選擇自營，旅館房管人員可透過輔導機制取得租賃住宅服務人員證照，在管理社會住宅時有租賃住宅服務之專業。

## **九、確保維護其建築防火避難及消防安全設備安全**

有關既有旅館及公私有房舍轉型作為社會住宅，其防火避難設施及設備安全應符合建築法及消防法等相關法令規定，以確保其居住安全。建築防火避難及消防安全設備安全，納入國家住都中心審查要項，要求轉型業者須先符合建管及消防法規並配合轉型應有改善措施。

## **十、分年執行工作與分工**

由內政部、交通部、國家住都中心、旅館業及租賃住宅服務業等共同辦理，預定於 111 年 1 月啟動個案轉型計畫。

表 5 分年執行工作與分工表

| 工作項目                     | 主辦機關    | 協辦機關                | 預定完成期限          |
|--------------------------|---------|---------------------|-----------------|
| 邀集旅館及租賃公會與業者座談會          | 內政部     | 交通部                 | 110 年 9 月 30 日  |
| 召開執行機制研商會議               | 內政部     |                     | 110 年 10 月 15 日 |
| 研擬計畫報院核定                 | 內政部     |                     | 110 年 10 月 31 日 |
| 內政部指示國家住都中心興辦 2 萬戶轉型社會住宅 | 內政部     |                     | 111 年 1 月       |
| 訂定整體興辦事業計畫及相關書表          | 國家住都中心  |                     | 111 年 1 月       |
| 核定國家住都中心整體興辦事業計畫         | 內政部     |                     | 111 年 1 月       |
| 內政部與國家住都中心研訂捐助要點         | 內政部     | 國家住都中心              | 111 年 1 月       |
| 召開分區說明會（6 都）             | 內政部     | 交通部、國家住都中心          | 110 年 11 月      |
| 個案轉型計畫推動                 | 國家住都中心  | 內政部、交通部、旅館業公會、租賃業公會 | 112 年 12 月      |
| 督導個案計畫推動                 | 內政部、交通部 |                     | 經常性辦理           |

## 肆、計畫人力與經費

### 一、計畫人力

由內政部、交通部、國家住都中心、地方旅館業及租賃業公會現有編制人力進行以下工作，以期達成本計畫目標戶數。

#### （一）內政部

內政部指示國家住都中心興辦社會住宅，捐助國家住都中心並簽訂行政委託契約，補助款經費由內政部住宅基金撥付，並依據本計畫與上開行政委託契約內容分期撥付予國家住都中心。

#### （二）交通部

交通部與地方政府觀光單位合作，盤點該區域有意願之旅館，輔導其辦理本計畫及融資利息補貼之申請。

#### （三）國家住都中心

國家住都中心依計畫之管理執行、案件查核、依約撥款、計畫控管等專案執行，後續依照實際業務執行狀況進行人力調整。

#### （四）地方旅館業及租賃業公會

協力本計畫執行，協助辦理國家住都中心委託之補助申請文件初審文件以及其他相關事項。

### 二、計畫經費

本計畫有關補（捐）助相關經費由內政部住宅基金全額捐助國家住都中心辦理，本計畫所需經費合計 31 億 2,088 萬元，111 年度未及編列預算採超支併決算方式辦理，112 年及後續年度循預算程序辦理。

表 6 中央捐助國家住都中心計畫經費款項表

單位:新臺幣/元

| 項目          | 平均每房間(戶)<br>所需經費 | 次數/月數<br>/年數 | 房間數    | 總經費           |
|-------------|------------------|--------------|--------|---------------|
| 改裝修繕費       | 41,000           | 1(次)         | 20,000 | 820,000,000   |
| 租金差額        | 2,779            | 36(月)        | 20,000 | 2,000,880,000 |
| 公證費         | 3,000            | 3(次)         | 20,000 | 180,000,000   |
| 業務行政<br>作業費 | 2,000            | 3(年)         | 20,000 | 120,000,000   |
| 合計          |                  |              |        | 3,120,880,000 |

表 7 分年經費表

單位:新臺幣/千元

| 項目          | 111 年   | 112 年     | 113 年   | 114 年   | 115 年   | 合計        |
|-------------|---------|-----------|---------|---------|---------|-----------|
| 改裝修繕費       | 328,000 | 492,000   | -       | -       | -       | 820,000   |
| 租金差額        | 100,044 | 483,546   | 666,960 | 566,916 | 183,414 | 2,000,880 |
| 公證費         | 24,000  | 60,000    | 60,000  | 24,000  | 12,000  | 180,000   |
| 業務行政<br>作業費 | 16,000  | 40,000    | 40,000  | 16,000  | 8,000   | 120,000   |
| 合計          | 468,044 | 1,075,546 | 766,960 | 606,916 | 203,414 | 3,120,880 |

備註：

- 1.以 111 年 5 月起每月增加 1,000 房間(戶)開始撥款估算。
- 2.內政部住宅基金捐助國家住都中心本計畫相關經費採分批預撥經費方式辦理，並定期向住宅基金辦理核銷。

(一) 改裝修繕費

本項採每房間定額補助方式辦理，每房間 4 萬元，如旅館已停業者，額外增加每房間 1 萬元，其中停業者比例以 10% 預估，預估每房間補助平均額度為 4.1 萬元。

(二) 租金差額

表 8 預估每月平均每房間（戶）租金差額計算表

單位:新臺幣/元

| 項目/地區別                   |           | A          | B         | C                           | D           | E         |
|--------------------------|-----------|------------|-----------|-----------------------------|-------------|-----------|
|                          |           | 臺北市        | 新北市       | 桃園市、<br>臺中市、<br>新竹市、<br>新竹縣 | 臺南市、<br>高雄市 | 其他縣市      |
| 提供房間（戶）數<br>佔比           |           | 18.8%      | 7.4%      | 21.8%                       | 18.8%       | 33.2%     |
| 每房間（戶）<br>評定市價租金<br>平均水準 |           | 17,300     | 9,400     | 9,200                       | 8,200       | 8,200     |
| 房間<br>（戶）數               | 一般戶       | 2,106      | 829       | 2,442                       | 2,106       | 3,718     |
|                          | 社會<br>弱勢戶 | 1,128      | 444       | 1,308                       | 1,128       | 1,992     |
|                          | 經濟<br>弱勢戶 | 526        | 207       | 610                         | 526         | 930       |
| 租金差額<br>（每月）             | 一般戶       | 7,286,760  | 1,558,520 | 4,493,280                   | 3,453,840   | 6,097,520 |
|                          | 社會<br>弱勢戶 | 5,854,320  | 1,252,080 | 3,610,080                   | 2,774,880   | 4,900,320 |
|                          | 經濟<br>弱勢戶 | 4,549,900  | 972,900   | 2,806,000                   | 2,156,600   | 3,813,000 |
| 租金差額<br>合計               | 各類<br>承租戶 | 55,580,000 |           |                             |             |           |
| 平均每房<br>間（戶）<br>租金差額     | 各類<br>承租戶 | 2,779      |           |                             |             |           |



備註：

- 1.預估提供房間數佔比以表 2-110 年 8 月旅館家數、房間數統計表房間數佔比加總計算。
- 2.依據「觀光旅館建築及設備標準」第 13、15 條規範，一般觀光旅館及國際觀光旅館房間淨面積，單人房 10 及 13 平方公尺、雙人房 15 及 19 平方公尺、套房 25 及 32 平方公尺、浴廁 3 及 3.5 平方公尺，以簡單平均法估算為每房間為 23 平方公尺，約 7 坪，以民間住宅公設比 30%估算，比照住宅面積為 10 坪，另其他公私有出租住宅比照該坪數估算。
- 3.評定市價租金每坪單價參考「社會住宅包租代管計畫六直轄市租金水準表」獨立套房單位月租金區間上限，各行政區以簡單平均法計算，另外新竹縣市比照臺中、桃園市，其他縣市比照臺南、高雄市，得出 A 區每坪 1,730 元、B 區每坪 940 元、C 區每坪 920 元、D 區每坪 820 元、E 區每坪 820 元。
- 4.依據 110 年 8 月社會住宅承租戶統計比率，分別為一般戶 56%、社會弱勢戶 30%、經濟弱勢戶 14%估算各類承租戶數。

### （三）公證費

公證費於 3 年營運期以每房間上限 3 次，每次 3,000 元，每房間補（捐）助款 9,000 元計算。

### （四）業務行政作業費

業務行政作業費每房間每年捐助經費定額 2,000 元計算。

## 三、經費來源

本計畫所需經費由內政部住宅基金支應，依 111 年度住宅基金期末現金數尚可支應本計畫 111 年度所需經費，自 112 年度起，住宅基金現金不足，需藉由國庫撥補或房地合一課徵所得稅之分配挹注基金。

表 9 內政部住宅基金 110 年至 112 年現金收支推估

單位:億元

| 項目/年度  | 110 年 | 111 年 | 112 年 |
|--------|-------|-------|-------|
| 期初餘額   | 62.4  | 33.5  | 8.9   |
| 現金流入   | 76.8  | 77.8  | 15.7  |
| 貸款本息收回 | 23.5  | 22.5  | 15.3  |
| 國庫補助收入 | 50.0  | 50.0  | -     |
| 其他收回款  | 3.3   | 5.3   | 0.4   |
| 現金流出   | 105.7 | 102.4 | 120.8 |
| 租金補貼   | 45.6  | 42.0  | 40.5  |
| 利息補貼   | 15.7  | 13.0  | 11.6  |
| 包租代管補助 | 28.4  | 29.3  | 39.4  |
| 社會住宅補助 | 6.0   | 7.9   | 22.9  |
| 其他支出款  | 10.0  | 10.2  | 6.4   |
| 期末餘額   | 33.5  | 8.9   | -96.2 |

備註：

1.本表未包含本計畫所需經費

2.110 年度整合住宅租金補貼超額戶數所需經費約 8.9 億元，由 110 年度包租代管經費賸餘數調整支用。

## **伍、預期效益**

### **一、協助旅館業者因應疫情影響**

本計畫呈報院核定後，規劃從 111 年初開始 2 年內讓旅館業者完成轉型，讓受疫情影響旅館得到補助，協助旅館渡過疫情難關。

### **二、提供中低收入、弱勢族群及受薪階級居住需求協助**

本計畫至 115 年間，預期可提供 2 萬戶社會住宅協助 1 萬 2,000 戶於都會地區求學、就業之居住需求，以及 8,000 戶弱勢或中低收入家庭解決居住問題。

### **三、輔導旅館業者及員工取得租賃業證照**

協助旅館業從業人員取得租賃住宅管理人員證照，培養租賃契約與法規、屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕。維護、糾紛協調處理等專業職能。