

社會住宅包租代管第4期計畫 (核定本)

內政部
中華民國112年3月

目錄

壹、計畫緣起.....	1
一、背景說明.....	1
二、辦理依據.....	1
貳、計畫目標.....	2
一、媒合戶數穩定成長、達成8萬戶計畫目標.....	2
二、提升有效租約比率、維持租客關係穩定.....	2
三、強化業者專業及素質、精進服務品質.....	2
四、促進產業發展、健全租賃市場.....	2
參、現行相關政策及方案之檢討.....	3
一、社會住宅包租代管計畫執行現況.....	3
二、108年住宅需求動向調查.....	4
三、計畫執行面臨課題.....	4
肆、辦理模式.....	5
一、辦理區域及戶數.....	5
二、辦理方式.....	5
三、參加對象.....	5
四、租金.....	8
五、租約期限.....	9
六、獎勵補助編列方式.....	9
伍、執行策略及方法.....	12
一、主要工作項目.....	12
二、分期(年)執行策略.....	13
三、執行步驟(方法)及分工.....	13
陸、期程與資源需求.....	16
一、計畫期程.....	16
二、經費來源及計算基準.....	17

三、經費需求(含分年經費)及中程歲出概算額度配合情形	19
柒、預期效果及影響	23
一、整合租金補貼，計畫逐步達標並減輕補貼負擔	23
二、發展租屋住宅市場，滿足國人居住需求	23
三、健全租賃住宅服務業，強化權利義務關係	23
四、加速租賃住宅服務產業發展與廠商健全化	23
五、放寬換居專案申請人補助及承租選擇	24
捌、財務計畫	24
玖、附則	26
一、相關配合事項	26
二、辦理法規依據	29
附表1、第1至3期計畫各年度經費執行情形	34
附表2、中長程個案計畫性別影響評估檢視表【一般表】	35

壹、計畫緣起

一、背景說明

為照顧社會弱勢居住需求、提升居住品質、健全租賃市場，以及依據住宅法保障國民居住權益，實踐居住正義，並達成8年20萬戶社會住宅（興建12萬戶、包租代管8萬戶）目標，本部於106年度推動「社會住宅包租代管試辦計畫」（簡稱第1期計畫），係補助6直轄市，並由地方政府依政府採購法委託租屋服務事業者（以下簡稱業者）先行辦理1萬戶。為延續第1期計畫政策效益，並擴大租屋市場之量能，行政院亦分別於108年2月1日及7月19日核定「社會住宅包租代管第2期計畫（簡稱縣市版第2期計畫）」及「國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅包租代管第2期計畫（簡稱公會版第2期計畫）」，補助或指示直轄市、縣(市)政府及國家住宅及都市更新中心（簡稱住都中心），合計辦理2萬戶。「社會住宅包租代管第3期計畫」（簡稱第3期計畫）自行政院110年1月13日核定後110年5月1日開辦，並於111年5月26日經行政院同意修正計畫，合計辦理4萬戶。

有鑑於第1、2期計畫媒合期皆已截止，第3期媒合期亦將於112年中結束，爰為延續並擴大包租代管政策效益，第4期計畫除依循前3期計畫內容及執行經驗，調整部分計畫內容，期盼運用民間住宅增加社會住宅供給，減輕直轄市、縣(市)政府財政負擔、強化行政法人參與社會住宅任務、完善租賃住宅市場制度，以延續包租代管的政策效益。

二、辦理依據

為滿足就學、就業、經濟或社會弱勢等族群之居住需求，保障國人居住權益，中央、地方住宅主管機關及住都中心得依住宅法、租屋服務事業認定及獎勵辦法等規定，由機關（構）自行辦理包租，或獎勵、輔導或補助租屋服務事業者辦理包租代管；另參與期間，出租人（即房東）及業者享有稅優減免，承租人（即房客）則依所得狀況享有租金補助。同時，為保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業，並健全租賃住宅市場，經營租賃住宅服務業者應依租賃住宅市場發展及管理條例，為合法登記之公司法人，依據定型化契約立定租賃契約書，並受相關法令規範(如第29頁「附則二、辦理法規依據」)。

貳、計畫目標

為延續前期計畫效益，落實社會住宅包租代管8年8萬戶的政策目標，本期計畫持續補助直轄市、縣（市）政府及住都中心執行，並將擴大媒合戶數6萬戶以鼓勵各地方租賃住宅服務業者投入，擴大社會住宅租屋市場量能。

一、媒合戶數穩定成長、達成8萬戶計畫目標

依據社會住宅興辦計畫，以每年開辦媒合1萬戶方式辦理，預估至113年達8萬戶，第3期計畫開辦4萬戶，且預計於112年中媒合期屆滿。爰為達成階段性目標，本期計畫開辦戶數以維持既有服務案件數量（即新增開辦戶數與屆期租約數）為原則。

二、提升有效租約比率、維持租客關係穩定

本計畫藉由提供租賃住宅服務業者合理開發(媒合)及續約報酬，由業者提供專業服務，以平衡租賃雙方權利與義務、弭平當事人資訊不對稱之情形，進一步減少終止租約及提升續約數，維持穩定租客關係。

三、強化業者專業及素質、精進服務品質

執行計畫之業者除依租賃住宅市場發展及管理條例規範外，須依住宅法及採購契約之規定，加強業者物件開發、屋況確認、簽訂租約、公證、糾紛協調、房屋修繕等租賃管理能力，以提升租賃住宅服務專業能力與品質。

四、促進產業發展、健全租賃市場

本計畫除擴大引進更多租屋服務業者投入社會住宅包租代管業者，短期策略要吸引更多房東參與社會住宅包租代管計畫，長期策略也提高專業服務業者辦理房屋租賃服務的意願。本計畫同步執行縣市版及公會版兩模式，並且擴大辦理開辦媒合總戶數，除持續創造租賃服務市場的規模經濟，亦透過行政法人與民間團體的行政作業效率與彈性，使計畫順利推動，並促進租屋服務產業市場健全活絡。

參、現行相關政策及方案之檢討

一、社會住宅包租代管計畫執行現況

自106年度始推動社會住宅包租代管計畫，並於108年同步執行縣市版及公會版，係為銜接第1期計畫基礎，並擴大辦理區域及戶數，第2期計畫除自6直轄市擴展至全臺各縣市，增加辦理戶數達2萬戶，第3期計畫延續縣市版及公會版執行模式，更擴大辦理戶數為4萬戶(如表1)。截至111年9月30日統計，第1、2期計畫累計媒合戶數達19,684戶，自110年第3季起，平均單季增加6,000戶以上媒合數，預期未來每年增加1至2萬件，顯示社會住宅包租代管計畫穩定發展(圖1)。另有關前3期計畫各年度執行業務實際經費狀況詳附表1(如第34頁「附表1、第1至3期計畫各年度經費執行情形」)。

表1、各期計畫比較表

期別	第一期計畫	第二期計畫		第三期計畫	
模式	-	縣市版	公會版	縣市版	公會版
範圍	6直轄市	直轄市、縣(市)	6直轄市	直轄市、縣(市)	6直轄市
目標戶數	1萬	1萬5,000	5,000	2萬4,000	1萬6,000
執行單位	地方政府	地方政府	住都中心偕同地方公會	地方政府	住都中心偕同地方公會
參與業者家數	17家	28家	43家	31家	71家
計畫核定	106年	108年	108年	110年	
累計媒合數	5,157	8,590	5,937	8,551	21,356

註1：依本部111年5月27日同意國家住都中心增辦「社會住宅包租代管第3期計畫(公會版)」1萬2,000戶，並俟該中心執行情形修正第3期計畫。

註2：統計至111年9月30日止。

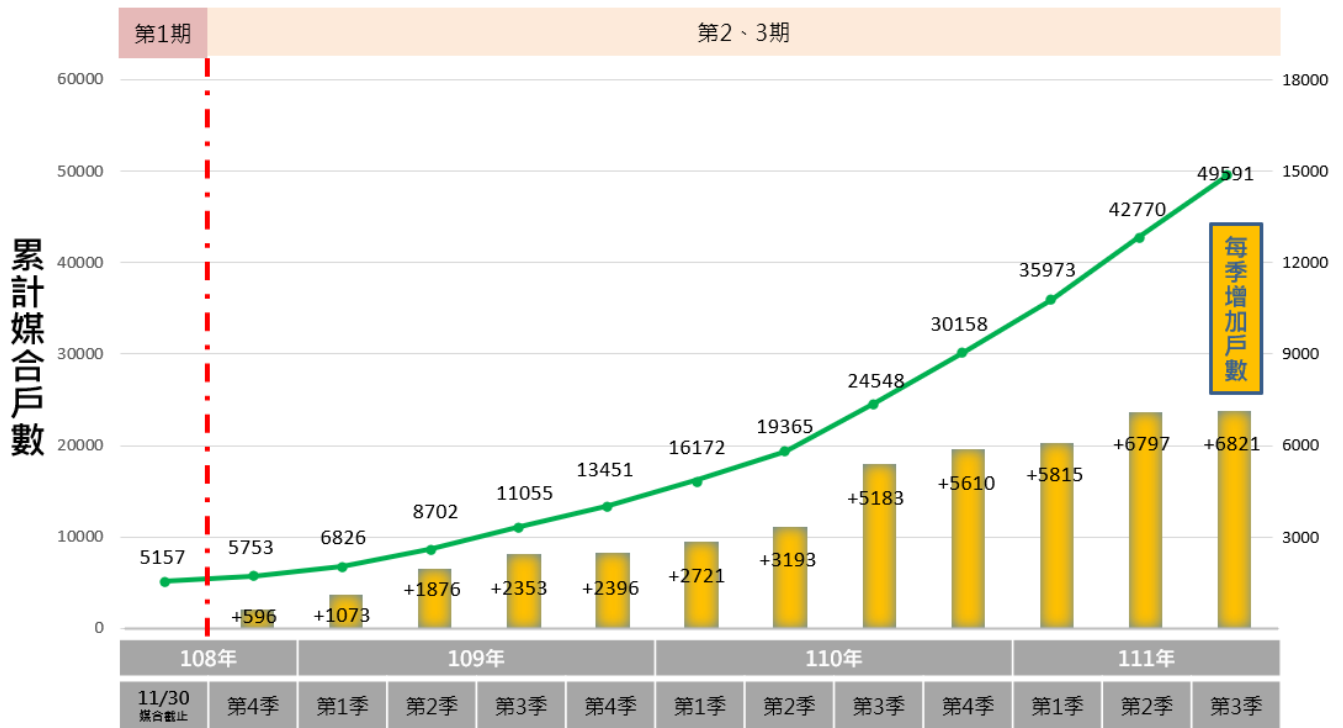


圖1、第1至3期計畫媒合戶數統計

註1：縣市版桃園市分別於108.9.2、110.5.1率先開辦第2、3期計畫

註2：108.11.30第1期媒合截止共計5,157戶

註3：第2期計畫縣市版及公會版媒合期間至該縣市第3期計畫開辦前一天截止

二、108年住宅需求動向調查

根據「108年住宅需求動向調查」結果，出租人與承租人皆9成5以上支持社會住宅包租代管計畫，9成2出租人認為可有效讓民眾願意將房屋提供予政府委託的業者出租，8成5承租人認為可有效讓有租屋需求的民眾加入計畫。若欲有效推動社會住宅包租代管計畫，「房屋租金評定公開透明化」及「制定租賃糾紛處理 SOP（制度化）」，為出租人與承租人共同認為能有效推廣社會住宅包租代管計畫之配套措施。

另對於租屋服務事業者之服務滿意度及參與意願，7成以上出租人與承租人皆感到滿意或非常滿意，並且有9成1出租人願意繼續參與社會住宅包租代管計畫。

三、計畫執行面臨課題

- （一）配合部分地方政府案件審核與撥款耗時，衍生業者資金周轉問題。另縣市版及公會版業者代收轉付金流不一，預期影響縣市版業者行政成本及投標意願。

- (二) 部分業者以聯盟或集團方式開拓媒合業務，且租賃管理人員更換頻繁，致使民眾混淆服務業者，對其專業與品質缺乏信心。
- (三) 部分地方政府未將業者違約、扣款或代償機制納入採購契約，致使租約糾紛發生後主管機關難介入調解或代償，未能即時提供民眾救濟管道保障其權益。
- (四) 部分業者未經由社會住宅包租代管查核系統審認承租人家庭成員領有補貼狀態，或未確實登打簽約租金及租金補助等資訊，以致承租人涉重複補貼或租賃資訊產製偏誤。

肆、辦理模式

一、辦理區域及戶數

本計畫由直轄市、縣（市）政府、住都中心與租賃住宅服務業公會及其所屬業者協力辦理。衡酌第1期至第3期計畫檢討執行成效，考量112年中媒合期終止後累計戶數預估為6萬戶，又依據計畫113年政策目標有效契約存續戶數為8萬戶，故倘將房東收回自用、出售或房客搬遷、購屋等因素終止租約退出計畫，至實際存續戶數約累計戶數之7成情形納入考量，本計畫應開辦6萬戶，以達成存續戶數8萬戶之目標(即累計戶數逾12萬戶之7成)。

二、辦理方式

運用民間租屋市場之住宅委託由專業服務管理，其辦理包租包管及代租代管辦理方式如下：

- (一) 包租包管：由業者與房東簽訂包租約(原則3年)，並得配合計畫期程與房客簽訂轉租約(原則1年)，租賃期間內業者提供管理服務。
- (二) 代租代管：業者協助房東與房客簽訂租約(原則1年)，並得配合計畫期程訂定續約租期，租賃期間內業者提供管理服務。

三、參加對象

- (一) 房東：住宅所有權人為自然人或私法人。
- (二) 房客：於該地區有居住需求，且符合中央及直轄市、縣（市）

政府所訂資格之一般與社會經濟弱勢戶。其中社會經濟弱勢戶比率至少占執行戶數5成。另為照顧行動不便長者與身障者，換居專案、包租代管整合租金補貼專案之申請人及警消人員，其身份及財產依下列規定辦理。

1. 身障者或65歲以上換居長者：為因應高齡化社會及協助行動不便之特殊族群需求，經業者審查符合各縣市入住條件者，並承租符合其居住需求案件，將既有住宅出租。有關本專案之規定，由本部另訂之。
2. 符合社會住宅包租代管整合租金補貼專案之案件。
3. 警消人員：鑑於部分警消同仁因勤務需要統調至外地離鄉背井工作，於外地租屋需求較高，因工作性質特殊，工時長、勤務繁重及危險程度高等因素，應協助在地服務之警消同仁有更合適之居所，爰針對現任職務列等在警正四階以下或相當職務列等之基層警消人員，不受前述一定所得以下之限制。

(三) 業者：經直轄市、縣(市)政府依據「租屋服務事業認定及獎勵辦法」規定，且符合租賃住宅條例及不動產經紀業管理條例規定，已完備租賃住宅服務業登記、不動產經紀業設立備查文件等相關事宜。業者應負責工作項目比照第3期計畫及租屋服務事業認定及獎勵辦法等相關規定辦理(如表2)。

表2、服務項目表

服 務 項 目		辦 理 方 式	
		包租	代租
媒合前 服務	一、包租包管/代租代管之推廣招募	○	○
	二、屋況確認	○	○
	三、協助政府、房客帶看屋作業	○	○
	四、簽訂租約(含協助政府與房東、客雙方簽約，或協助房東、客雙方簽約)	○	○
	五、契約公證	○	○
	管 六、房東、客雙方租金代收代付(僅縣市版)	○	○

		服 務 項 目	辦 理 方 式	
			包租	代租
媒合後服務	理服務	七、定期關懷訪視、急難通報	○	○
		八、租約糾紛、爭議協助處理	○	○
		九、協助欠租催繳、到期不搬遷處理	○	○
		十、辦理房屋簡易修繕/協助房東辦理房屋修繕獎勵	○	○
	其他服務	十一、代墊租金諮詢		○
		十二、修繕及搬遷諮詢	○	○
		十三、相關稅賦減免諮詢	○	○
		十四、協助房東申請保險費補助	○	
		十五、廠商協助辦理租賃住宅點退及結算各項費用等事宜，至完成全部退租程序為止	○	○

表3、執行之區域戶數表

戶數 級別 縣市		第4期				小計
		縣市版(含後擴)		公會版(含後擴)		
		包租	代管	包租	代管	
A	臺北市	1,200	1,200	2,000	2,000	6,400
B	新北市	1,200	1,200	3,000	3,000	8,400
C	桃園市	2,500	2,500	5,000	5,000	15,000
	臺中市	1,300	1,300	3,000	3,000	8,600
	臺南市	800	800	1,500	1,500	4,600
	高雄市	800	800	2,000	2,000	5,600
	新竹市	700	700	500	500	2,400
	新竹縣	500	500	500	500	2,000
D	基隆市	1,000	1,000	-	-	2,000
	嘉義市	300	300	-	-	600
	彰化縣	300	300	-	-	600
	苗栗縣	300	300	-	-	600
	南投縣	300	300	-	-	600
	雲林縣	200	200	-	-	400

級別 縣市 戶數		第4期				小計
		縣市版(含後擴)		公會版(含後擴)		
		包租	代管	包租	代管	
	嘉義縣	200	200	—	—	400
	屏東縣	200	200	—	—	400
	宜蘭縣	300	300	—	—	600
	臺東縣	300	300	—	—	600
	花蓮縣	100	100	—	—	200
	澎湖縣	—	—	—	—	—
	金門縣	—	—	—	—	—
	連江縣	—	—	—	—	—
總計		12, 500	12, 500	17, 500	17, 500	60, 000

註1：公會版由住都中心與已成立地方公會簽訂契約為原則，不限列表直轄市、縣(市)。

註2：本表採購及後續擴充戶數為計畫經費計算基準，不為各單位實際辦理採購之依據，惟後續擴充戶數應大於等於原採購戶數。

註3：各縣市之級別係作為租金補助之依據。

註4：本部得隨時檢討縣市版及公會版之戶數，必要時逕為流用調整。

四、租金

市場租金價格訂定以參考政府相關租賃統計資料，及民間出租住宅鄰近地區(同行政區)同季、相同住宅類型、屋況、屋齡相近出租住宅之交易租金價格及成交案例，由業者提供3家以上出租物件鄰近、相關、相同物件的租金行情資料以作為地方政府佐證之參考，或地方政府依照住都中心公告之租金水準區間表辦理，並由直轄市、縣(市)政府及住都中心自行決定備查機制，且業者不得賺取租金價差。

(一) 包租包管：業者與房東承租之簽約租金不得超過市場租金8

折，且轉租房客之簽約租金不得高於包租簽約租金。房客得依身分資格申請一定比例之租金補助。

(二) 代租代管：房東與房客簽約租金不得超過市場租金價格9折。

房客得依身分資格申請一定比例之租金補助。

(三) 符合包租代管整合租金補貼專案之案件，其既有租約租金金額即為簽約租金，不受前兩款市場租金折數限制。

五、租約期限

- (一) 包租包管：由業者與房東簽訂3年包租約，業者再以二房東身分與房客簽訂至少1年轉租約(1年1約，得續約或另覓新房客)。
- (二) 代租代管：業者協助媒合房東及房客，並簽訂委租約及委管約，租約期限至少1年(1年1約，得續約或另覓新房客)。

六、獎勵補助編列方式

參照第3期計畫及租屋服務事業認定及獎勵辦法等相關規定，鼓勵房屋所有權人將住宅出租予符合資格房客，及提高業者參與意願，本計畫應支付之住宅修繕費、業者服務費（開發費、媒合費、包管費、代管費）、租金補助、居家安全相關保險費、公證費等成立專戶並專款專用。下列各項獎勵補助額度或單價僅作計畫經費編列之依據，至實際獎勵補助基準由本部另訂之。

(一) 住宅修繕費

住宅出租修繕費用獎勵額度，原則一件(戶)一年補助最高1萬元，最長補助3年，3年共計最高補助3萬元。

(二) 業者服務費（開發費、媒合費、包管費、代管費）

為獎勵業者開發(媒合)物件、維持穩定租客關係、提升既有租約數，依據第3期計畫各項服務費用之（開發費、媒合費、包管費、代管費）論件計酬，且各直轄市、縣(市)及住都中心支付應視業者開發(媒合)或續約情形核予獎勵費用，金額標準不得超過如下表4：

表4、開發費、包管費、媒合費、代管費獎勵金額

單位:新臺幣/元

縣市 服務費	I (臺北市)	II (新北市)	III (桃園市、 臺中市、新 竹市、新竹 縣)	IV (臺南 市、高雄市)	V (其他縣 市)
開發費	24,000	22,000	18,000	16,000	13,000
包管費	4,000	3,600	3,000	2,600	2,100
媒合費	16,000	14,000	13,000	11,000	9,000
代管費	2,400	2,200	1,800	1,500	1,300

註1：開發費及媒合費除第1次獎勵金額最高全額給付，其餘次數皆以最高四分之一給付(開發費及媒合費各計3次)，惟開發媒合之房屋係出租予身障者或65歲以上換居長者，則以最高全額給付為原則。

註2：代管費不分一般戶或弱勢戶，以同一給付標準。

(三) 租金補助及受理上限

1. 租金補助：包租案以市場租金8折或代管案以市場租金9折為簽約租金承租外，另符合中央政府及直轄市、縣(市)政府之社會、經濟弱勢資格者，政府另給予租金補助，其補助標準如下：

(1) 一般戶：以簽約租金承租（即市場租金8折或9折），不另給予租金補助。

(2) 社會、經濟弱勢戶：依一定所得標準區分為2類（比照中央及各地方政府規定），除包租案以市場租金8折承租外，第1類弱勢戶政府提供簽約租金12.5%、第2類弱勢戶提供簽約租金37.5%租金差額補助；代管案以市場租金9折承租外，第1類弱勢戶政府提供簽約租金22.5%、第2類弱勢戶政府提供簽約租金44.5%租金差額補助，惟各直轄市、縣（市）每件每月最高租金補助不得超過金額如下表5。倘承租人屬社會住宅包租代管整合租金補貼專案者，則應依規定終止其租金差額補助。

表5、租金補助比例及每件每月補助上限

單位：新臺幣/元

級別	核算基準(市場租金)	包租案(8折)		代管案(9折)	
		第1類弱勢戶 (市場租金 *0.8*12.50%)	第2類弱勢戶 (市場租金 *0.8*37.50%)	第1類弱勢戶 (市場租金 *0.9*22.50%)	第2類弱勢戶 (市場租金 *0.9*44.50%)
A 級	25,000	2,500	7,200	5,063	7,200
B 級	22,500	2,250	6,750	4,545	
C 級	18,000	1,800	5,400	3,645	
D 級	15,000	1,500	4,500	3,038	6,008

註1:各級別代表縣市如表3

註2:簽約租金金額為無條件捨去至百位數，故B級代管第1類弱勢戶補助=20,200(簽約租金)*22.5%

註3:各級補助金額四捨五入至個位數，惟A級縣市包租案第2類弱勢戶及A、B、C級縣市代管案維持每件每月最高租金補助7,200元

2. 租金受理上限：為避免縣市版及公會版受理租金上限不一致產生競合，且業者納入過多高租金物件影響社會觀感，各直轄市、縣(市)受理租金上限擬比照租金補貼標準訂定¹。惟受理金額得配合市場行情及物價水準滾動調整。

表6、縣市受理物件租金上限標準

縣市	受理租金上限
臺北市	3 萬 9,000 元
新北市、桃園市、臺中市、新竹市、新竹縣	3 萬 5,000 元
臺南市、高雄市	2 萬 9,000 元
臺灣省(不含新竹市、新竹縣)	2 萬 2,000 元

(四) 居家安全相關保險費

投保與本部特約保險業者居家安全相關保險(至少包含住宅火險及地震基本保險或特殊事故房屋跌價補償保險)，補助保費每年每屋最高為3,500元。

(五) 公證費

¹ 依據「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」附表3規定，合理租金負擔率約為所得之百分之30至40，依住宅補貼對象一定所得及財產標準修正條文第6條第1項第1款規定，按直轄市、縣(市)最低生活費2.5倍計算其所得，再以該所得百分之30至40計算承租人合理負擔額，如第15條修正附表2各該直轄市、縣(市)最高租金補貼金額，四捨五入至千元，為每戶每月租金上限。

按公證費用標準表之公證書並載明逕受強制執行之收費標準²，政府補助簽訂契約時所需公證費用，臺北市、新北市以每件每次4,500元計算；其餘直轄市、縣（市）每件每次3,000元計算。

（六）代墊租金

代租代管提供房客因緊急事由，致生活陷於困境，經直轄市、縣(市)主管機關或住都中心會同社福主管機關評估認定無力支付租金者，且簽訂還款計畫後，得代為墊付租金（最多不得超過3個月，並以1次為限），至於對於未依還款計畫積欠墊付租金之房客，應先由業者代為催收。

（七）糾紛爭議處理費

直轄市、縣(市)主管機關或住都中心與業者如有履約爭議、採購爭議處理或介入租賃糾紛處理，產生訴訟相關之必要費用。

伍、執行策略及方法

一、主要工作項目

（一）增加總體開辦戶數及簡化採購行政作業

有鑑於前3期計畫本部針對相關申請作業均已制訂標準化、制度化的申請文件，又公會版計畫賦予住都中心與公會有效分工辦理申請作業審核及補助費用專戶核撥機制。是以，本期計畫為提供充足媒合量能、保障優良廠商執行計畫權益，以及簡化採購行政作業，擬增加開辦及後續擴充戶數量，以滿足縣市版及公會版得標業者執行需求。

（二）制定招標文件範本協助地方政府辦理採購作業

業者為地方政府包租代管計畫的第一線執行者，亦是房東（客）及主管機關三方的中介者，故業者服務品質好壞攸關包租代管計畫的執行成效。除招標時須審核其資格條件，履約期間應設有適當的管控機制，以確保業者於履約期間內的服務品質，並適時輔導業者改善或退場。是以，本計畫參酌地方政府勞務採購契約履約

² 依90年4月23日實施之公證費用標準表「法律行為或涉及私權事實標的金額、價額或請求公、認證事由逾20萬元—50萬元、逾50萬元—100萬元」標準計算。

經驗，製作一致性或原則性契約範本，以利地方政府管理及健全不良廠商退場機制，以提升計畫品質。

（三）強化社會住宅包租代管整合租金補貼精進措施

依行政院111年5月24日院臺建字第1110015879號函核定之300億元中央擴大租金補貼專案計畫（以下簡稱300億元專案計畫），以每年編列300億元預算，針對一定所得以下無自有住宅之個人或家庭，提供租金補貼，並為鼓勵婚育及加強關懷弱勢，加碼補貼金額，預計協助50萬戶租屋家庭減輕生活負擔。爰為提供包租代管之房客能享有300億元專案計畫較高額度之租金補貼，及避免房東加入包租代管之際排擠符合專案計畫之房客，爰另制定包租代管整合租金補貼專案之規定，俾利完善法治及實務執行，提升房客整體租屋環境及租賃品質。

（四）擴大長者及身障者換居選擇

為鼓勵符合專案資格之長者或身障者釋出原住宅，並提供更高品質居住環境，本計畫依據行政院111年5月26日核准之第3期計畫，專案申請人得選擇方案如下：

1. 換社會住宅包租代管：於審核通過後承租社會住宅包租代管物件，並得請領租金補助。
2. 換政府興建社會住宅：申請人得選擇承租住都中心興建之社會住宅，或依各直轄市、縣(市)政府所訂之興辦社會住宅出租辦法規定承租政府興建社會住宅。

（五）行銷宣導多管齊下

為使本計畫能廣為周知，除利用媒體（報紙、電視、廣播）、大眾交通工具（捷運車廂、高鐵、台鐵）、文宣（海報、摺頁）、網路（社群媒體）及各機關跑馬燈等宣傳外，亦將透過與地方政府合作辦理說明會等方式，強化包租代管計畫知名度與政策效益。

二、分期(年)執行策略

計畫於開辦後2年媒合期，3年管理服務期。

三、執行步驟(方法)及分工

本期計畫之運作機制由計畫管制端（即本部營建署、地政司及行政院消保處）、計畫執行端（即直轄市、縣(市)政府、住都中心、公會及業者）及計畫補助端（即房東及房客），計畫執行機制（如圖2）。

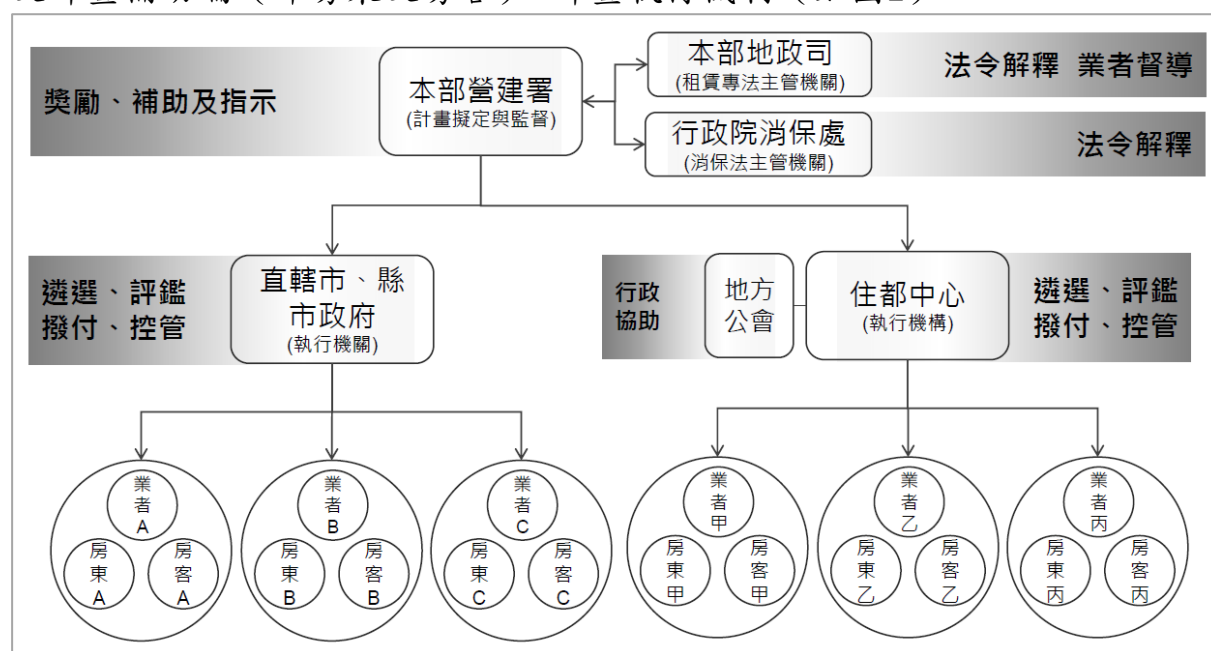


圖2、包租代管執行機制示意圖

（一）計畫管制端

1. 本部營建署

（1）整體計畫執行督導

本計畫經本部提報行政院核定，由本部委託地方政府或指示住都中心辦理，並督導計畫執行，俾利整體計畫之控管。

（2）編列執行經費及後續支用經費督導

由本部住宅基金分期撥付計畫經費予地方政府與住都中心。

（3）訂定計畫相關辦法、原則及解釋

為確保直轄市、縣(市)政府及業者執行依照計畫及符合住宅法之規範，本計畫配合相關法令持續更新「社會住宅包租代管契約書範本」相關契約範本、「社會住宅包租代管訂定租金價格原則」及「內政部補助直轄市、縣(市)政府獎勵租屋服務事業辦理社會住宅包租代管申請

經費須知」等相關規定及原則。

2. 本部地政司

本計畫由本部地政司偕同本部營建署就計畫執行端部分，依租賃住宅條例及其12項子法³等相關規定主管機關立場協力督導業者，以及相關法令之解釋。

3. 行政院消費者保護處

涉及定型化契約應記載及不得記載事項之審查及消費者權益保護事項。

(二) 計畫執行端

1. 直轄市、縣（市）政府

- (1) 各地方政府應依本部規定期限內，將工作計畫書及相關文件送本部審查後，核定補助金額。
- (2) 各地方政府應依政府採購法規定辦理招標，符合申請條件之業者經評選得標後，與該機關簽約辦理。倘得標業者履約期間經地方政府評定為優良廠商，地方政府應優先與該廠商辦理契約擴充。
- (3) 配合本期計畫申請經費須知辦理請款，並依執行要點撥付獎補助款予業者、房東及房客。

2. 住都中心

- (1) 依據住宅法及國家住宅及都市更新設置條例接受本部指示，與本部營建署簽定業務行政契約，並參照縣市版辦理公開招標遴選業者，並依據計畫期程建置各工作項目之操作內容與办理流程。
- (2) 督導公會之原則與執行方式，依據公會檢核後資料(即業者提送資料)辦理複核作業，並經確認後再執行經費撥付作業，俾掌控公會執行情形。

³ 租賃住宅市場發展及管理條例施行細則、租賃住宅服務業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法、租賃住宅服務業營業保證金繳存及退還辦法、租賃住宅服務業許可及登記收費標準、租賃住宅管理人員訓練發證及收費辦法、租賃住宅服務業資訊提供辦法、住宅租賃事務輔導及獎勵辦法、租賃住宅團體獎勵辦法、住宅租賃契約應約定及不得約定事項、住宅包租契約應約定及不得約定事項、住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項、租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

- (3) 依據其各項請款(如業者、房東或房客端)內容，並依行政契約及執行要點核實撥付予各經費提列單位，專款專付。

3. 業者

(1) 房東案件之專案管理

依據包租代管案件從房東端之開發、簽約、履約等工作項目，彙整實際開發媒合情形案件資料，並依照各案需求就物件、房東部分掌握相關資訊，並依照計畫工項、作業須知、租賃住宅條例等規範，盡其專業管理者之權責，妥善執行租賃業務。

(2) 房客案件之專案管理

依據包租代管案件從房客端之簽約、履約等部分，彙整實際案件資料，並依照各案需求掌握相關資訊，並依照計畫工項、作業須知、租賃住宅條例等相關法律規範，盡其專業管理業者權責，妥善執行租賃住宅業務。

(3) 配合主管機關進行住宅相關政策之執行

(三) 計畫補助端

即房東(客)除依計畫得請領相關獎勵補助，享低於市場租金及綜所稅、地價稅、房屋稅與營業稅等稅賦優惠，應配合業者或地方政府，檢具身分證明及相關文件申請。

陸、期程與資源需求

一、計畫期程

自112年起推動，視直轄市、縣(市)及住都中心開辦日期，於開辦後2年內完成媒合6萬戶(其中至少保留3萬戶後續擴充)，後續執行3年管理服務，故計畫期程預計自112年~117年。

本部得視計畫執行情形滾動式調整媒合期，並得相互流用縣市版、公會版與包租、代管分配戶數。本計畫公告且各直轄市、縣(市)政府開辦後2年內應檢討執行成效，並得滾動式調整計畫戶數、獎勵項目及基準或辦

理方式，以利後續計畫之執行，俾得以延續推動。

二、經費來源及計算基準

由中央住宅基金全額支應本計畫(112年~117年)所需經費合計149億5,844萬1,940元，項目包括包租包管、代租代管及業務處理等費用，中央撥付經費款項如表7。

表7、中央撥付計畫經費款項表

單位:新臺幣/元

項目 \ 版本	縣市版	公會版		總計
		委辦費用	營業稅	
包租包管	3,056,199,000	4,591,200,000	123,742,500	7,771,141,500
代租代管	2,747,048,400	4,082,548,500	76,358,100	6,905,955,000
業務處理費	91,200,000	109,852,800	5,492,640	206,545,440
小計	5,894,447,400	8,783,601,300	205,593,240	14,883,641,940
糾紛爭議處理費				12,000,000
行銷宣導費				37,800,000
查核系統維管費				25,000,000
總計	5,894,447,400	8,783,601,300	205,593,240	14,958,441,940

(一) 包租代管經費編列情形

本期計畫補助項目包括住宅修繕費、開發(媒合)費、包(代)管費、居家安全相關保險費、租金補助及公證費等，採論件計酬方式辦理，依實支用。其經費配置細目如表9。實際執行狀況得依計畫戶數、經費項目及金額調整。

(二) 補助金額核算基準

為避免計畫執行超出預算並考量各縣市租金行情之差異，擬定以固定費用核算業者服務費用(開發費、媒合費、包管費、代管費)及4級租金補助之基準，各項獎補助房東(客)與業者之經費以不超過核定計畫之總經費為限，並視需要自行編列預算加碼補助。

(三) 經費及戶數勻用原則

為利計畫推動執行，直轄市、縣(市)政府及住都中心辦理包租代管之計畫戶數及經費，得於不超過本部核定之總經費之前提下，各項戶數及經費均得互相勻用；至直轄市、縣(市)政府辦理第一、二類弱勢戶之計畫戶數及經費，亦得於不超過本部核定之總經費之

前提下，各項戶數及經費均得互相勻用；惟一般戶之戶數及經費不得勻用弱勢戶之戶數及經費，俾確保弱勢戶得以全數滿足。

（四）糾紛爭議處理費

考量直轄市、縣(市)政府或住都中心與業者執行本計畫遇有履約爭議、採購爭議處理或介入租賃糾紛處理，並衍生房東、房客與業者訴訟相關之必要費用，故以計畫戶數6萬戶1%案量，並參考臺北市律師公會規定撰擬函件酬金標準，共編列1,200萬元，由直轄市、縣(市)政府或住都中心視案件數量及性質向中央申請撥付。

（五）業務處理費

1. 縣市版

中央統籌編列9,120萬元予直轄市、縣(市)政府辦理人事審查或督導及宣傳之用，且視本計畫各年度推動業務量，2年為媒合期，需辦理採購、物件審核、行銷推廣，並視需要訂定相關規範等作業。桃園市因辦理戶數較其他直轄市多，其費用以960萬元計，其餘5直轄市各640萬元，基隆市、新竹市(縣)、宜蘭縣及嘉義市各480萬元，其餘縣市各320萬元補助業務處理費。另考量中央預算支應「業務行銷宣導」項為管制性科目，倘業務處理費編列於行銷宣導使用者，應補充說明非用於預算法第62條之1所列之平面媒體、廣播媒體、網路媒體(含社群媒體)及電視媒體辦理宣導事項。

表8、預期核撥直轄市、縣(市)業務處理費分配表

縣市 期程(核 算比例)	第1年 (50%)	第2年 (50%)	第3年	第4年	第5年	合計
5直轄市	320萬	320萬				各640萬
桃園市	480萬	480萬				960萬
基隆市、宜蘭縣、新竹市(縣)及嘉義市	240萬	240萬				各480萬
其餘縣市	160萬	160萬				各320萬
各年度作業重點	媒合期(辦理採購、審件、訂定相關規範、擴充契約)		管理期			

註:各直轄市、縣(市)業務處理費合計費用沿用第3期計畫，惟桃園市係以3人計算，合計960萬

2. 公會版

考量公會版係住都中心偕同地方公會執行計畫，編列1億1,534萬5,440元業務處理費(含營業稅)相關費用予住都中心辦理委託作業，並得統籌運用。經費編列方式如表9、10。

(六) 行銷宣導及查核系統維管費

中央統籌編列業務宣導費3,780萬元辦理本部包租代管宣傳與教育訓練之用。另本計畫已建置包租代管查核系統，供直轄市、縣(市)政府、住都中心及租屋服務事業財稅資料查調、案件登錄審查、統計資訊產製等，編列2,500萬元管理維護查核系統。

三、經費需求(含分年經費)及中程歲出概算額度配合情形

112至117年度作業項目包含補助包租代管之修繕費、租金補助、服務費用予業者、房東、房客；直轄市、縣(市)政府、國家住都中心及公會業務處理費，另為使計畫推動順利規劃行銷宣導及查核系統維管費、糾紛爭議處理費，共計149億5,844萬1,940元(詳表9)。

表9、計畫經費編列表

單位：新臺幣千元

項目			版本級別		縣市版				公會版					總計	備註
					A 級 (1, 200 戶)	B 級 (1, 200 戶)	C 級 (6, 600 戶)	D 級 (3, 500 戶)	A 級 (2, 000 戶)	B 級 (3, 000 戶)	C 級 (12, 500 戶)	D 級	營業稅		A 級(臺北市)：以市場租金 2 萬 5, 000 元 基準計算 B 級(新北市)：以市場租金 2 萬 2, 500 元 基準計算 C 級(桃園市、新竹市、新竹縣、臺中 市、臺南市、高雄市)：以市場租金 1 萬 8, 000 元基準計算 D 級(其餘縣市)：以市場租金 1 萬 5, 000 元基準計算
包租包管	修繕費		36, 000	36, 000	198, 000	105, 000	60, 000	90, 000	375, 000	0	0	900, 000	1 萬元/年*3(年)*各級件數		
	開發費	一般	43, 200	39, 600	173, 400	68, 250	72, 000	99, 000	327, 000	0	24, 900	847, 350	按各次單價*各級件數【費用單價如表		
		換居 專案	72	66	312	429	72	66	312	0	22	1, 351	4】 各縣市包租包管換居專案件數以 1 件計		
	包管費		172, 800	155, 520	689, 760	264, 600	288, 000	388, 800	1, 299, 600	0	98, 820	3, 357, 900	費用單價*36(個月)*各級件數【費用單 價如表 4】		
	租金補助		104, 760	97, 200	427, 680	189, 000	174, 600	243, 000	810, 000	0	0	2, 046, 240	市場租金/月*0. 8(折)*36(個月)*12. 5%* 各級件數+市場租金/月*0. 8(折)*36(個 月)*37. 5%*各級件數【每件最高補助額 度如表 5】		
	居家安全保險		12, 600	12, 600	69, 300	36, 750	21, 000	31, 500	131, 250	0	0	315, 000	3, 500 元*3(年)*各級件數		
	公證費		16, 200	16, 200	59, 400	31, 500	27, 000	40, 500	112, 500	0	0	303, 300	3, 000 元*3(次)*各級件數【雙北每件最 高補助 4, 500 元】		
小計			385, 632	357, 186	1, 617, 852	695, 529	642, 672	892, 866	3, 055, 662	0	123, 742	7, 771, 141			
代租代管	修繕費		36, 000	36, 000	198, 000	105, 000	60, 000	90, 000	375, 000	0	0	900, 000	1 萬元/年*3(年)*各級件數		
	媒合費	一般	28, 800	25, 200	123, 900	47, 250	48, 000	63, 000	233, 250	0	17, 212	586, 612	按各次單價*各級件數【費用單價如表		
		換居 專案	48	42	222	297	48	42	222	0	16	937	4】 各縣市代租代管換居專案件數以 1 件計		
	代管費		103, 680	95, 040	410, 400	163, 800	172, 800	237, 600	772, 200	0	59, 130	2, 014, 650	費用單價*36(個月)*各級件數【費用單 價如表 4】		

項目	版本級別	縣市版				公會版					總計	備註
		A 級 (1,200 戶)	B 級 (1,200 戶)	C 級 (6,600 戶)	D 級 (3,500 戶)	A 級 (2,000 戶)	B 級 (3,000 戶)	C 級 (12,500 戶)	D 級	營業稅		
	租金補助	132,440	126,846	644,193	284,949	220,734	317,115	1,220,063	0	0	2,946,340	A 級(臺北市)：以市場租金 2 萬 5,000 元基準計算 B 級(新北市)：以市場租金 2 萬 2,500 元基準計算 C 級(桃園市、新竹市、新竹縣、臺中市、臺南市、高雄市)：以市場租金 1 萬 8,000 元基準計算 D 級(其餘縣市)：以市場租金 1 萬 5,000 元基準計算 市場租金/月*0.9(折)*36(個月)*22.5%*各級件數+市場租金/月*0.9(折)*36(個月)*44.5%*各級件數【每件最高補助額度如表 5】
	公證費	16,200	16,200	59,400	31,500	27,000	40,500	112,500	0	0	303,300	3,000 元*3(次)*各級件數【雙北每件最高補助 4,500 元】
	代墊租金	8,100	7,290	32,076	14,175	13,500	18,225	60,750	0	0	154,116	市場租金/月*0.9(折)*3(個月)*各級件數*10%
小計		325,268	306,618	1,468,191	646,971	542,082	766,482	2,773,985	0	76,358	6,905,955	
業務處理費	人事審查或督導作業費	6,400	6,400	38,400	40,000	51,456				2,573	145,229	如表 10
	公會作業費	0	0	0	0	7,167	10,618	40,612	0	2,920	61,317	
業務宣傳及查核系統維管費	行銷宣傳										37,800	112-113 年行銷宣導費
	查核系統										25,000	112-117 年維護管理費
糾紛爭議處理費	委任律師辦理租賃訴訟案件										12,000	參考台北市律師公會章程規定撰擬函件酬金標準，每件 2 萬元，並以計畫戶數 6 萬戶 1%案件量估算
小計		6,400	6,400	38,400	40,000	109,853				5,493	281,346	
總計		717,300	670,204	3,124,443	1,382,500	8,783,602				205,593	14,958,442	

註 1：倘承租人屬社會住宅包租代管整合租金補貼專案者，則應依規定終止其租金差額補助。

註 2：各縣市包租包管及代租代管案額外加計 1 件換居專案之開發費及媒合費，倘開發媒合換居專案逾 1 件，得先流用一般之服務費用。

表10、業務處理費經費編列表

單位：新臺幣/元

縣市版		業務處理費	公會版		
算式	總額		總額	算式	
【5(都)*80萬元(人事費用)*4(年)*2(次)】+【1(桃園市)*120萬元(人事費用)*4(年)*2(次)+5(基隆市、新竹市、嘉義市、宜蘭縣、新竹縣)*60萬元(人事費用)*4(年)*2(次)】+【8(苗栗縣等8縣)*40萬元(人事費用)*4(年)*2(次)】	91,200,000	縣市 住都中心	51,456,000	640萬 (元)*6(都)*(33,000/25,000)+480萬 (元)*2(新竹縣市)*(2,000/25,000)	
-	-	公會作業費	58,396,800	縣市權重*5,308,800(元)=地方公會作業費	
金額	戶數	直轄市、縣(市)	戶數	權重	金額
6,400,000	2,400	臺北市	4,000	1.35	7,166,880
6,400,000	2,400	新北市	6,000	2	10,617,600
9,600,000	5,000	桃園市	10,000	2.7	14,333,760
6,400,000	2,600	臺中市	6,000	2	10,617,600
6,400,000	1,600	臺南市	3,000	1	5,308,800
6,400,000	1,600	高雄市	4,000	1.35	7,166,880
4,800,000	1,400	新竹市	2,000	0.6	3,185,280
4,800,000	1,000	新竹縣			
4,800,000	2,000	基隆市	備註： 1.公會作業費包含行政作業費(人事費及業務費)及行政管理費(行政作業費5%)共4年530萬8,800元，計算公式如下： (1)行政作業費(人事費及業務費) 1-1人事費：38,000元/月×2人×14個月(含2個月年終)=1,064,000 1-2業務費：200,000(元/年) 小計行政作業費為：1,064,000+200,000=1,264,000 (2)行政管理費(行政作業費5%) 行政作業費1,264,000(元/年)×5%=63,200 (3)執行4年之各直轄市、縣市預算編列 3-1小計：(1,264,000+63,200)×4(年)=5,308,800 2.各縣市按權重如下(權重以第3期實際執行戶數計算)： 桃園市：2.7 臺中市、新北市：2 臺北市、高雄市：1.35 臺南市：1 新竹市、新竹縣：0.6 3.縣市版之業務處理費算式，除桃園市係以3人計算審查人員人事費用外，其餘縣市皆以2人、4年、媒合期間內辦理2次採購作業計算業務處理費。至公會版之住都中心業務處理費因無涉審查人員及其人事費用變動，故6都皆以640萬元基準計算之。另住都中心得統籌運用公會版業務處理費。		
4,800,000	600	嘉義市			
4,800,000	600	宜蘭縣			
3,200,000	600	彰化縣			
3,200,000	600	苗栗縣			
3,200,000	600	南投縣			
3,200,000	400	雲林縣			
3,200,000	400	嘉義縣			
3,200,000	400	屏東縣			
3,200,000	600	臺東縣			
3,200,000	200	花蓮縣			
91,200,000	25,000	總計	35,000	11	109,852,800

柒、預期效果及影響

本計畫藉由推動社會住宅包租代管計畫，除希望能鼓勵房東參與外，主要仍為保障弱勢民眾承租適居住宅，進而推動社會住宅，減輕地方政府興建社會住宅負擔，並健全住宅租屋市場。整體計畫之預期成效為：

一、整合租金補貼，計畫逐步達標並減輕補貼負擔

有關本計畫整合租金補貼戶後，房東將無新增負擔，並可獲得租賃管理服務與稅賦減免等優惠；房客方面只需比較租金補貼與包租代管租金補助金額高低後，選擇合適之住宅補貼方案。配合300億元中央擴大租金補貼專案計畫及社會住宅包租代管計畫整合作業，預期有一定戶數之租金補貼房東及房客移轉換至包租代管計畫，加速達成8萬戶的計畫目標，且視房客選擇方案，計入租金補貼或包租代管之績效，亦可發揮減輕政府補貼負擔的效果。

二、發展租屋住宅市場，滿足國人居住需求

目前民間租屋市場仍有不願租給弱勢房客、提供不適居住空間予房客，及房東因擔憂出租相關資訊曝光衍生稅賦問題，進而降低提供房屋予申請租金補貼之房客租住等問題。透過包租代管優惠機制，逐年建構市場信心並結合租賃住宅服務業之專業管理，逐步開拓租屋市場之供給。

三、健全租賃住宅服務業，強化權利義務關係

現階段興建之社會住宅資源尚難滿足民眾租屋需求之階段性困難，故短期仍藉由包租代管政策引導，協助承租需求者以合理租金居住於適當居住空間，另一方面引導租屋市場資訊更為透明、保障房客權益及扶植租賃住宅服務產業之發展。

此外，為協助公會參與租賃住宅服務事業，引導業者「業必歸會」之模式，訂定業者評選標準、評鑑及控管機制等，俾利逐步建構租屋市場之信任感及發展產業之專業服務職能。

四、加速租賃住宅服務產業發展與廠商健全化

透過住都中心與公會合作，除可引進更多租賃住宅服務業者參與，達成有效擴大包租代管服務量能之目標之外，藉由導入公會協助管理方式，建立、強化公會會員之職能，進一步提升租賃住宅服務業服務品質與能量，達到培植產業良性發展之目標，並可落實業者管理之「業必歸會」精神，使產業與廠商發

展健全化。產業的健全發展可以引進更多租屋業者的投入，也可以提高社會對於專業服務業者的信任度，吸引更多房東願意參與住宅包租代管計畫，委託專業服務業者辦理租屋服務，促進租賃住宅服務產業市場活絡，達到健全租屋市場發展之目標。

五、放寬換居專案申請人補助及承租選擇

考量換居專案之身障者或65歲以上長者符合本計畫第一類弱勢戶，且為鼓勵該類族群以專案方式加入計畫，爰不限制申請人承租住宅後以一般戶資格認定之規定，申請人仍得申請租金補助。另為鼓勵符合專案資格之長者或身障者釋出原住宅，並提供更高品質居住環境，本計畫納入參與專案之申請人得承租林口或其他由國家住宅及都市更新中心興建之社會住宅機制，並鼓勵各直轄市、縣(市)政府之社宅併同納入該機制。

捌、財務計畫

本計畫係依社會住宅興辦計畫所列包租代管編列經費，由住宅基金編列年度預算支應。各年度經費概估(如表11)依「表7、中央撥付計畫經費款項表」，並參酌「本部補助直轄市、縣市政府獎勵租屋服務事業辦理社會住宅包租代管第3期計畫申請經費須知」，以及「國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅包租代管第3期計畫業務契約」契約變更協議書規定，按各期款請款年度撥付比例推估。

縣市版及公會版於開辦戶數達標後，倘經費仍有賸餘，則得於不超支之前提下繼續媒合作業，又如需經費預算未及編列，擬於本計畫報奉行政院核定後，依附屬單位預算執行要點辦理。

表11、計畫分年經費概估表

單位:新臺幣/千元

項目 \ 年		112	113	114	115	116	117	總計
縣市版	包租包管	305,620	305,620	305,620	305,620	1,222,480	611,239	3,056,199
	代租代管	274,705	274,705	274,705	274,705	1,098,819	549,409	2,747,048
	業務處理費	45,600	45,600	-	-	-	-	91,200
公會版	包租包管	471,494	471,494	1,178,736	942,989	707,241	942,989	4,714,943
	代租代管	415,891	415,891	1,039,727	831,781	623,836	831,781	4,158,907
	業務處理費	46,138	23,069	11,535	11,535	23,068	-	115,345
糾紛爭議處理費		12,467	12,467	12,467	12,467	12,467	12,465	74,800
行銷宣導費								
查核系統維管費								
合計		1,571,915	1,548,846	2,822,790	2,379,097	3,687,911	2,947,883	14,958,442
備註	縣市版(參酌本部補助直轄市、縣市政府獎勵租屋服務事業辦理社會住宅包租代管第3期計畫申請經費須知第7點規定)	包租包管及代租代管：第7點第1款第1期款各年為10% 業務處理費：第7點第2款各年為50%		包租包管及代租代管：第7點第1款第2期款各年為10%		包租包管及代租代管：第7點第1款第3期款為40%	包租包管及代租代管：第7點第1款第4期款為20%	
	公會版(參酌「國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅包租代管第3期計畫業務契約」契約變更協議書規定第6條經費撥付規定)	包租包管及代租代管：第1款第1目及第2款第1目第1期款為10% 業務處理費：第1款第2目第1期款為40%	包租包管及代租代管：第1款第1目及第2款第2目第2期款為10% 業務處理費：第1款第2目第2期款為20%	包租包管及代租代管：第1款第1目及第2款第3目第3期款為25% 業務處理費：第1款第2目第3期款為10%	包租包管及代租代管：第1款第1目及第2款第4目第4期款為20% 業務處理費：第1款第2目第4期款為10%	包租包管及代租代管：第1款第1目及第2款第5目第5期款為15% 業務處理費：第1款第2目第5期款為20%	包租包管及代租代管：第2款第6目第6期款為20%	

玖、附則

一、相關配合事項

(一)訂定社會住宅包租代管招標文件範本、社會住宅租賃契約書範本等相關規定，保障房東（客）及業者權益

依據行政院公共工程委員會訂定之契約範本，將常見錯誤態樣納入契約規定及違約罰則，以利各直轄市、縣(市)政府及住都中心規範業者。另由本部函頒「社會住宅包租契約書範本」、「社會住宅轉租契約書範本」、「社會住宅代租代管計畫委託租賃契約書範本」及「社會住宅代租代管計畫委託管理契約書範本」，供直轄市、縣(市)政府、住都中心及業者參酌使用。此外，本部營建署業依據相關法令訂定「社會住宅包租代管契約書範本」相關契約範本、「社會住宅包租代管出租住宅市場租金價格評定原則」及「內政部補助直轄市、縣(市)政府獎勵租屋服務事業辦理社會住宅包租代管申請經費須知」等相關規定及原則，俾由直轄市、縣(市)政府、住都中心及業者執行計畫時有所依循（如表12）。

表12、本部訂定計畫相關辦法及原則

辦法及原則名稱	訂定依據	主要適用對象
租屋服務事業認定及獎勵辦法	住宅法	業者
租賃住宅服務業資訊提供辦法	租賃住宅市場發展及管理條例	業者
內政部補助直轄市、縣(市)政府獎勵租屋服務事業辦理第四期社會住宅包租代管申請經費須知	社會住宅包租代管計畫	直轄市、縣(市)政府
社會住宅包租代管第四期計畫執行要點(草案)	社會住宅包租代管計畫、租屋服務事業認定及獎勵辦法	直轄市、縣(市)政府、住都中心、業者、房東、房客
社會住宅包租代管整合租金補貼專案之相關規定	社會住宅包租代管計畫	直轄市、縣(市)政府、住都中心、業者、房東、房客
社會住宅包租代管出租住宅市場租金價格評定原則、租金水	社會住宅包租代管計畫	直轄市、縣(市)政府、住都中

辦法及原則名稱	訂定依據	主要適用對象
準區間表(公會版公告)		心、業者
社會住宅包租契約書範本	住宅包租契約應約定及不得約定事項	房東、業者
社會住宅轉租契約書範本	住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項	房客、業者
社會住宅代租代管計畫委託租賃契約書範本	房屋委託租賃契約書範本	房東、業者
社會住宅代租代管計畫委託管理契約書範本	租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項	房東、業者
社會住宅代租代管計畫住宅租賃契約書範本	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項、住宅租賃契約書範本	房東、房客
國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅包租代管業務契約	社會住宅包租代管計畫(公會版)	營建署、住都中心
社會住宅包租代管查核系統操作手冊	社會住宅包租代管計畫	營建署、直轄市、縣(市)政府、住都中心、業者

(二)制定社會住宅包租代管整合租金補貼專案之規定

為利包租代管及租金補貼整合作業順利銜接，並使執行單位有所依循，以及避免房東加入包租代管之際排擠符合專案計畫之房客，爰另制定整合作業規定，俾利完善法治及實務執行，保障房客權益。

(三)訂定社會住宅包租代管出租住宅市場租金價格評定原則

市場租金價格訂定以參考政府相關租賃統計資料，及民間出租住宅鄰近地區(同行政區)同季、相同住宅類型、屋況、屋齡相近出租住宅之交易租金價格及成交案例，由業者提供3家以上出租物件鄰近、相關、相同物件的租金行情資料以作為地方政府佐證之參考，或地方政府依照住都中心公告之租金水準區間表辦理，並由直轄市、縣(市)政府及住都中心自行決定備查機制。

(四)提供房東及業者專案貸款與融資管道

針對部分屋主因無力或無意願出資修繕房屋，致使屋況不佳難以出

租，或隨著租賃住宅服務規模擴大，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。未來房東可向該家銀行貸款修繕房屋，租金收入則為還款來源；另地方政府撥付予業者的服務費用，業者可先向銀行申請一定成數的應收帳款款項，再由地方政府依核定撥款金額匯入還款帳戶。

(五)糾紛處理與關懷訪視機制

1. 由業者服務時若有住宅租賃爭議，房東或房客得逕向直轄市、縣（市）政府或住都中心申訴。
2. 本計畫須簽立定期租約，則房客積欠租金時，業者應依租賃住宅條例第10條第1項第2款及同條第2項第1款規定，業者應訂定相當期限催告繳清租金欠額，但房客仍不繳清，由業者評估若屬惡意欠租者，依上述規定終止租約，並依公證法規定逕送強制執行；若房客有緊急危難事由而欠租者，由業者通報地方社政單位評估並視情形結合資源提供相關協助。
3. 除前述於欠租時之介入外，並由業者進行房客定期關懷訪視，若房客有緊急危難時，由業者通報地方社政單位評估並視情形結合資源提供相關協助。

(六)建置社會住宅包租代管查核系統並督促各單位主動使用

本部為推動「社會住宅包租代管計畫」，規劃建置「社會住宅包租代管查核系統」，功能包括建置資料、勾稽比對及財稅查調等功能。為利計畫執行，並符合執行單位查核資料之需，本系統持續擴充相關機制功能及統計表單，優化各操作介面，以提升參與單位執行效率。

(七)廣告行銷與業務宣導提升政策曝光度

為讓民眾了解社會住宅包租代管的政策效益及理念，政府提供多項優惠措施及協助，以翻轉一般民眾對於自行出租的觀念，透過各類型媒體通路，如：市場運作機制成熟之網路租屋服務平台、新媒體、戶外、電視及平面及相關團體等通路資源進行廣宣，亦可透過焦點團體說明會及縣市巡迴宣導駐站，強化宣傳效果。

二、辦理法規依據

法規名稱	條號
住宅法	第4條 第1項 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，提供至少百分之四十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。
	第8條 主管機關得設立或委託專責法人或機構，辦理住宅相關業務。
	第19條 第1項 主管機關得依下列方式興辦社會住宅：第5款承租民間住宅並轉租及代為管理；第6款獎勵、輔導或補助第52條第2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。 第2項 民間得依下列方式興辦社會住宅：第4款承租民間住宅並轉租及代為管理。
	第22條 第1項 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。 第2項 前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。 第3項 第1項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第19條第1項第5款、第6款或第2項第4款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。 第4項 第1項及前項租稅優惠，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。
	第23條 第1項 主管機關為促進以第19條第1項第5款、第6款或第2項第4款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。 第2項 住宅所有權人依第19條第1項第5款、第6款或第2項第4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1萬5,000元。二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之

法規名稱	條號
	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。
	第3項 前項減徵租金所得稅規定，實施年限為5年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。
	第4項 住宅所有權人依第2項規定所簽訂之租賃契約資料，除作為同項租稅減免使用外，不得作為查核該住宅所有權人租賃所得之依據。
	第25條 第1項 社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。 第3項 社會住宅承租者之租金計算，中央主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費原則，並定期檢討之。
	第26條 前條第3項屬依第19條第1項第5款、第6款或第2項第4款興辦社會住宅者，主管機關得給予入住者租金補助。
租賃住宅市場發展及管理條例	第52條 第1項 主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度、專業服務及第4條經濟或社會弱勢租賃協助，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。 第2項 前項服務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。
	第5條 第1項 租賃契約具消費關係者，適用消費者保護法相關規定；非具消費關係者，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之 ⁴ 。
	第9條 第1項 轉租人應經出租人書面同意，始得轉租其租用之住宅全部或一部。
	第2項 轉租人簽訂轉租契約時，應向次承租人提供前項同意轉租之書面文件，並於轉租契約載明其與出租人之租賃標的範圍、期間及得終止租賃契約之事由。
	第3項 轉租人應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面通知出租人。

⁴具消費關係：住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項；非具消費關係：住宅包租契約應約定及不得約定事項。

法規名稱	條號
	第10條 第1項 租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償： 一、承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。 二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳。 三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。 四、出租人為重新建築而必要收回。 五、其他依法律規定得提前終止租賃契約。
	第19條 第1項 經營租賃住宅服務業者，應向直轄市、縣（市）主管機關申請許可，並於許可後三個月內辦妥公司登記；屆期未辦妥公司登記者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可。 第2項 租賃住宅服務業應於完成公司登記後六個月內繳存營業保證金、置租賃住宅管理人員及加入登記所在地之同業公會，檢附有關證明文件向直轄市、縣（市）主管機關申請租賃住宅服務業登記並領得登記證後，始得營業；屆期未辦妥登記者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可，並通知公司登記主管機關廢止其登記。
	第21條 第3項 租賃住宅服務業及其分設營業處所營業後，所置租賃住宅管理人員異動者，應於異動之日起三十日內，造具名冊報請直轄市、縣（市）主管機關備查。
	第25條 第1項 租賃住宅服務業應僱用具備租賃住宅管理人員資格者從事代管業務及包租業務。 第2項 租賃住宅服務業應置專任租賃住宅管理人員至少一人；其分設營業處所者，每一營業處所，應置專任租賃住宅管理人員至少一人。
	第28條 第2項 前項代管業不得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。
	第32條 第1項 下列文件應由租賃住宅服務業指派專任租賃住宅管理

法規名稱	條號
	人員簽章： 一、委託管理租賃住宅契約書。 二、租賃契約書。 三、住宅租賃標的現況確認書。 四、屋況與附屬設備點交證明文件。 五、租金、押金及相關費用收據。 六、退還租金、押金證明。 第2項 前項第一款規定，於經營包租業務者不適用之；前項第二款及第三款規定，於經營代管業務者不適用之。 第3項 第1項第1款契約書及第2款契約書中之轉租契約書，其定型化契約應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。（租賃住宅委託管理定型化契約應記載、住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項及住宅轉租契約書範本）
	第34條 第1項 租賃住宅服務業應於每季結束後十五日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關。
不動產經紀業管理條例	第24-1條 第1項 經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。
民法	第444條 第1項 承租人依前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。 第2項 因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。
消費者保護法	規範消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係，本部地政司並依該法第17條規定，訂定之定型化契約應記載及不得記載事項⁵。
租屋服務事業認定及獎勵辦法	第2條 依本法第52條第2項規定認定之租屋服務事業，應符合下列資格：一、領有租賃住宅服務業登記證，且營業項目登記含租賃住宅包租業、租賃住宅代管業。二、領有不動產仲介業設立備查文件。

⁵住宅租賃/住宅轉租/租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項。

法規名稱	條號
	第3條 第1項 租屋服務事業提供服務項目如下： 一、租屋資訊。 二、租金補助諮詢。 三、承租民間住宅並轉租及代為管理。 四、媒合承、出租雙方及代為管理。 五、協助收取租金。 六、協助租屋契約公證。 七、租屋修繕諮詢。 八、租屋搬遷諮詢。 九、住宅出租修繕獎勵諮詢。 十、租屋糾紛諮詢。 - 十一、其他租屋相關諮詢。 - 十二、其他經主管機關認定之服務項目。
	第4條 第1項 主管機關委任租屋服務事業提供前條第3款、第4款之服務項目，協助符合本法第4條、第25條規定之家庭或個人租屋時，得依本法第19條第1項第6款規定給予補助。
國家住宅及都市更新中心設置條例	第2條 第1項 本中心為行政法人；其監督機關為內政部。 第2項 內政部得指定專責機關督導本中心業務。
	第3條 第7款 經監督機關指示辦理社會住宅及都市更新業務。

附表1、第1至3期計畫各年度經費執行情形

單位：新臺幣千元

		106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117
第4期	媒合期							■	■				
	管理期									■	■	■	■
第3期	媒合期					■	■	■					
	管理期							■	■	■			
第2期	媒合期			■	■								
	管理期				■	■	■	■					
第1期	媒合期	■	■	■									
	管理期			■	■	■	■						
預算數		30,000	1,711,800	2,441,200	2,272,680	2,835,090	2,936,723						
決算數		614,584	343,233	854,234	939,497	1,142,064	2,086,420						
執行率		2,048%	20.05%	34.99%	41.34%	40.28%	71.05%						

註1：各期計畫媒合期開始即開辦日，惟開辦日因各縣市決標日期不一，故本表採多數縣市開辦及結束時間。

註2：111年度之決算數為截至111年11月30日執行數。

附表2、中長程個案計畫性別影響評估檢視表【一般表】

【第一部分—機關自評】：由機關人員填寫

【填表說明】各機關使用本表之方法與時機如下：

一、計畫研擬階段

(一) 請於研擬初期即閱讀並掌握表中所有評估項目；並就計畫方向或構想徵詢作業說明第三點所稱之性別諮詢員（至少1人），或提報各部會性別平等專案小組，收集性別平等觀點之意見。

(二) 請運用本表所列之評估項目，將性別觀點融入計畫書草案：

1、將性別目標、績效指標、衡量標準及目標值納入計畫書草案之計畫目標章節。

2、將達成性別目標之主要執行策略納入計畫書草案之適當章節。

二、計畫研擬完成

(一) 請填寫完成【第一部分—機關自評】之「壹、看見性別」及「貳、回應性別落差與需求」後，併同計畫書草案送請性別平等專家學者填寫【第二部分—程序參與】，宜至少預留1週給專家學者（以下稱為程序參與者）填寫。

(二) 請參酌程序參與者之意見，修正計畫書草案與表格內容，並填寫【第一部分—機關自評】之「參、評估結果」後通知程序參與者審閱。

三、計畫審議階段：請參酌行政院性別平等處或性別平等專家學者意見，修正計畫書草案及表格內容。

四、計畫執行階段：請將性別目標之績效指標納入年度個案計畫管制並進行評核；如於實際執行時遇性別相關問題，得視需要將計畫提報至性別平等專案小組進行諮詢討論，以協助解決所遇困難。

註：本表各欄位除評估計畫對於不同性別之影響外，亦請關照對不同性傾向、性別特質或性別認同者之影響。

計畫名稱：社會住宅包租代管第4期計畫(112年-117年)

主管機關 (請填列中央二級主管機關)	內政部	主辦機關(單位) (請填列提案機關/單位)	本部營建署
------------------------------	-----	---------------------------------	-------

壹、 看見性別：檢視本計畫與性別平等相關法規、政策之相關性，並運用性別統計及性別分析，「看見」本計畫之性別議題。

評估項目	評估結果
1-1【請說明本計畫與性別平等相關法規、政策之相關性】 性別平等相關法規與政策包含憲法、法律、性別平等政策綱領及消除對婦女一切形式歧視公約（CEDAW）可參考行政院性別平等會網站（ https://gec.ey.gov.tw ）。	1. 本計畫為為達成8年20萬戶社會住宅（興建12萬戶、包租代管8萬戶）目標，以及依據住宅法保障國民居住權益，落實居住正義，提升居住品質之宗旨，透過運用民間住宅增加社會住宅供給，減輕直轄市、縣(市)政府財政負擔，強化行政法人參與社會住宅任務、完善租賃住宅市場制度，以延續包租代管的政策效益。

	2. 本計畫並未特別考量不同性別、性傾向或性別認同者之需求。受益對象並無區別性別，也無一般社會認知既存的性別偏見之情形。 3. 本計畫為提供國人多元安心的居住選擇，因此與性別平等政策綱領「就業、經濟與福利」所強調結合就業與福利政策，提供女性公平的經濟資源權利、福利服務及社會保障，協助自立脫貧及改善生活與經濟處境之目標相關。
評估項目	評估結果
1-2【請蒐集與本計畫相關之性別統計及性別分析（含前期或相關計畫之執行結果），並分析性別落差情形及原因】 請依下列說明填寫評估結果： a. 歡迎查閱行政院性別平等處建置之「性別平等研究文獻資源網」（https://www.gender.ey.gov.tw/research/）、「重要性別統計資料庫」（https://www.gender.ey.gov.tw/gecdb/）（含性別分析專區）、各部會性別統計專區、我國婦女人權指標及「行政院性別平等會—性別分析」（https://gec.ey.gov.tw）。 b. 性別統計及性別分析資料蒐集範圍應包含下列3類群體： ①政策規劃者（例如：機關研擬與決策人員；外部諮詢人員）。 ②服務提供者（例如：機關執行人員、委外廠商人力）。 ③受益者（或使用者）。 c. 前項之性別統計與性別分析應盡量顧及不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者，探究其處境或需求是否存在差異，及造成差異之原因；並宜與年齡、族群、地區、障礙情形等面向進行交叉分析（例如：高齡身障女性、偏遠地區新住民女性），探究在各因素交織影響下，是否加劇其處境之不利，並分析處境不利群體之需求。前述經分析所發現之處境不利群體及其需求與原因，應於後續【1-3找出本計畫之性別議題】，及【貳、回應性別落差與需求】等項目進行評估	1. 本計畫於研擬、決策、發展、執行之過程中，無限制參與人員之性別，均以其專業及業務相關性為主。 2. 本計畫為為滿足就學、就業、經濟或社會弱勢等族群之居住需求，保障國人居住權益，透過租屋服務事業參與期間，媒合出租人（即房東）及承租人（即房客），並提供專業管理服務。其主體為民間住宅，其政策規劃者、服務提供者皆為不特定對象之專業人士，受益者為有意願申請補助之社會大眾，故並無性別差異，也無一般社會認知既存的性別偏見之情形。

說明。 d. 未有相關性別統計及性別分析資料時，請將「強化與本計畫相關的性別統計與性別分析」列入本計畫之性別目標（如2-1之f）。	
評估項目	評估結果
1-3【請根據1-1及1-2的評估結果，找出本計畫之性別議題】 性別議題舉例如次： a. 參與人員 政策規劃者或服務提供者之性別比例差距過大時，宜關注職場性別隔離（例如：某些職業的從業人員以特定性別為大宗、高階職位多由單一性別擔任）、職場性別友善性不足（例如：缺乏防治性騷擾措施；未設置哺乳室；未顧及員工對於家庭照顧之需求，提供彈性工作安排等措施），及性別參與不足等問題。 b. 受益情形 ① 受益者人數之性別比例差距過大，或偏離母體之性別比例，宜關注不同性別可能未有平等取得社會資源之機會（例如：獲得政府補助；參加人才培訓活動），或平等參與社會及公共事務之機會（例如：參加公聽會/說明會）。 ② 受益者受益程度之性別差距過大時（例如：滿意度、社會保險給付金額），宜關注弱勢性別之需求與處境（例如：家庭照顧責任使女性未能連續就業，影響年金領取額度）。 c. 公共空間 公共空間之規劃與設計，宜關注不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者之空間使用性、安全性及友善性。 ① 使用性：兼顧不同生理差異所產生的不同需求。 ② 安全性：消除空間死角、相關安全設施。 ③ 友善性：兼顧性別、性傾向或性別認同者之特殊使用需求。 d. 展覽、演出或傳播內容 藝術展覽或演出作品、文化禮俗儀典與觀念、文物史料、訓練教材、政令/活動宣導等內容，宜注意是否避免複製性別刻板印象、有助建立弱勢性別在公共領域之可見性與主體性。 e. 研究類計畫 研究類計畫之參與者（例如：研究團隊）性別落差過大時，宜關注不同性別參與機會、職場性別友善性不足等問題；若以「人」為研究對象，宜注意研究過程及結論與建議是否納入性別觀點。	綜合1-1及1-2評估結果，確認本計畫性別議題： 本計畫無一般社會認知既存的性別偏見之情形，並未涉及考慮到縮小不同性別、性傾向或性別認同者差異之迫切性與需求性。未來執行過程將注意單一性別不得少於1/3的比例規定，以達性別參與機會平等原則。

貳、回應性別落差與需求：針對本計畫之性別議題，訂定性別目標、執行策略及編列相關預算。

評估項目	評估結果
2-1【請訂定本計畫之性別目標、績效指標、衡量標準及目標值】 請針對1-3的評估結果，擬訂本計畫之性別目標，並為衡量性別目標達成情形，請訂定相應之績效指標、衡量標準及目標值，並納入計畫書草案之計畫目標章節。性別目標宜具有下列效益： a. 參與人員 ①促進弱勢性別參與本計畫規劃、決策及執行，納入不同性別經驗與意見。 ②加強培育弱勢性別人才，強化其領導與管理知能，以利進入決策階層。 ③營造性別友善職場，縮小職場性別隔離。 b. 受益情形 ①回應不同性別需求，縮小不同性別滿意度落差。 ②增進弱勢性別獲得社會資源之機會（例如：獲得政府補助；參加人才培訓活動）。 ③增進弱勢性別參與社會及公共事務之機會（例如：參加公聽會/說明會，表達意見與需求）。 c. 公共空間 回應不同性別對公共空間使用性、安全性及友善性之意見與需求，打造性別友善之公共空間。 d. 展覽、演出或傳播內容 ①消除傳統文化對不同性別之限制或僵化期待，形塑或推展性別平等觀念或文化。 ②提升弱勢性別在公共領域之可見性與主體性（如作品展出或演出；參加運動競賽）。 e. 研究類計畫 ①產出具性別觀點之研究報告。 ②加強培育及延攬環境、能源及科技領域之女性研究人才，提升女性專業技術研發能力。 f. 強化與本計畫相關的性別統計與性別分析。 g. 其他有助促進性別平等之效益。	☐有訂定性別目標者，請將性別目標、績效指標、衡量標準及目標值納入計畫書草案之計畫目標章節，並於本欄敘明計畫書草案之頁碼： ☒未訂定性別目標者，請說明原因及確保落實性別平等事項之機制或方法。 1. 本計畫於研擬、決策、發展、執行之過程中，無限制參與人員之性別，均以其專業及業務相關性為主。 2. 受益對象並無區別性別，也無一般社會認知既存的性別偏見之情形。 3. 本計畫並無公共建設之空間規劃與工程設計涉及對不同性別、性傾向或性別認同者權益。 4. 本計畫未來執行過程將注意單一性別不得少於 1/3 的比例規定，以達性別參與機會平等原則。
評估項目	評估結果
2-2【請根據2-1本計畫所訂定之性別目標，訂定執行策略】 請參考下列原則，設計有效的執行策略及其配套措施： a. 參與人員 ①本計畫研擬、決策及執行各階段之參與成員、組織	☐有訂定執行策略者，請將主要的執行策略納入計畫書草案之適當章節，並於本欄敘明計畫書草案之頁碼：

或機制（如相關會議、審查委員會、專案辦公室成員或執行團隊）符合任一性別不少於三分之一原則。

- ②前項參與成員具備性別平等意識/有參加性別平等相關課程。

b. 宣導傳播

- ①針對不同背景的目標對象（如不諳本國語言者；不同年齡、族群或居住地民眾）採取不同傳播方法傳布訊息（例如：透過社區公布欄、鄰里活動、網路、報紙、宣傳單、APP、廣播、電視等多元管道公開訊息，或結合婦女團體、老人福利或身障等民間團體傳布訊息）。
- ②宣導傳播內容避免具性別刻板印象或性別歧視意味之語言、符號或案例。
- ③與民眾溝通之內容如涉及高深專業知識，將以民眾較易理解之方式，進行口頭說明或提供書面資料。

c. 促進弱勢性別參與公共事務

- ①計畫內容若對人民之權益有重大影響，宜與民眾進行充分之政策溝通，並落實性別參與。
- ②規劃與民眾溝通之活動時，考量不同背景者之參與需求，採多元時段辦理多場次，並視需要提供交通接駁、臨時托育等友善服務。
- ③辦理出席民眾之性別統計；如有性別落差過大情形，將提出加強蒐集弱勢性別意見之措施。
- ④培力弱勢性別，形成組織、取得發言權或領導地位。

d. 培育專業人才

- ①規劃人才培訓活動時，納入鼓勵或促進弱勢性別參加之措施
(例如:提供交通接駁、臨時托育等友善服務；優先保障名額；培訓活動之宣傳設計，強化歡迎或友善弱勢性別參與之訊息；結合相關機關、民間團體或組織，宣傳培訓活動)。
- ②辦理參訓者人數及回饋意見之性別統計與性別分析，作為未來精進培訓活動之參考。
- ③培訓內涵中融入性別平等教育或宣導，提升相關領域從業人員之性別敏感度。
- ④辦理培訓活動之師資性別統計，作為未來師資邀請或師資培訓之參考。

e. 具性別平等精神之展覽、演出或傳播內容

- ①規劃展覽、演出或傳播內容時，避免複製性別刻板

■未訂執行策略者，請說明原因及改善方法：

本計畫無一般社會認知既存的性別偏見之情形，並未涉及考慮到縮小不同性別、性傾向或性別認同者差異之迫切性與需求性。

印象，並注意創作者、表演者之性別平衡。 ②製作歷史文物、傳統藝術之導覽、介紹等影音或文字資料時，將納入現代性別平等觀點之詮釋內容。 ③規劃以性別平等為主題的展覽、演出或傳播內容（例如：女性的歷史貢獻、對多元性別之瞭解與尊重、移民女性之處境與貢獻、不同族群之性別文化）。 f. 建構性別友善之職場環境 委託民間辦理業務時，推廣促進性別平等之積極性作法（例如：評選項目訂有友善家庭、企業托兒、彈性工時與工作安排等性別友善措施；鼓勵民間廠商拔擢弱勢性別優秀人才擔任管理職），以營造性別友善職場環境。 g. 具性別觀點之研究類計畫 ①研究團隊成員符合任一性別不少於三分之一原則，並積極培育及延攬女性科技研究人才；積極鼓勵女性擔任環境、能源與科技領域研究類計畫之計畫主持人。 ②以「人」為研究對象之研究，需進行性別分析，研究結論與建議亦需具性別觀點。		
評估項目 2-3【請根據2-2本計畫所訂定之執行策略，編列或調整相關經費配置】 各機關於籌編年度概算時，請將本計畫所編列或調整之性別相關經費納入性別預算編列情形表，以確保性別相關事項有足夠經費及資源落實執行，以達成性別目標或回應性別差異需求。		評估結果 ☐ 有編列或調整經費配置者，請說明預算額度編列或調整情形： ☒ 未編列或調整經費配置者，請說明原因及改善方法： 本計畫無一般社會認知既存的性別偏見之情形，並未涉及考慮到縮小不同性別、性傾向或性別認同者差異之迫切性與需求性。
【注意】填完前開內容後，請先依「填表說明二之（一）」辦理【第二部分一程序參與】，再續填下列「參、評估結果」。		
參、評估結果 請機關填表人依據【第二部分一程序參與】性別平等專家學者之檢視意見，提出綜合說明及參採情形後通知程序參與者審閱。		
3-1綜合說明	經諮詢性別平等專家後，表示此計畫受益對象無關特定性別或性傾向之個體或集體，故無需調整內容。	
3-2參採情形	3-2-1說明採納意	

	見後之計畫調整（請標註頁數）	
	3-2-2說明未參採之理由或替代規劃	
3-3通知程序參與之專家學者本計畫之評估結果： 已於 年 月 日將「評估結果」及「修正後之計畫書草案」通知程序參與者審閱。		

- 填表人姓名：羅振倫 職稱：幫工程司 電話：02-87712897 填表日期：111 年 10 月 11 日
- 本案已於計畫研擬初期 ☐ 徵詢性別諮詢員之意見，或 ☐ 提報各部會性別平等專案小組（會議日期：____ 年 ____ 月 ____ 日）
- 性別諮詢員姓名：_____ 服務單位及職稱：_____ 身分：符合中長程個案計畫性別影響評估作業說明第三點第____款（如提報各部會性別平等專案小組者，免填）
 （請提醒性別諮詢員恪遵保密義務，未經部會同意不得逕自對外公開計畫草案）

【第二部分—程序參與】：由性別平等專家學者填寫

程序參與之性別平等專家學者應符合下列資格之一：

- ☐ 1. 現任臺灣國家婦女館網站「性別主流化人才資料庫」公、私部門之專家學者；其中公部門專家應非本機關及所屬機關之人員（人才資料庫網址：<http://www.taiwanwomencenter.org.tw/>）。
- ☐ 2. 現任或曾任行政院性別平等會民間委員。
- ☒ 3. 現任或曾任各部會性別平等專案小組民間委員。

（一）基本資料

1. 程序參與期程或時間	111 年 10 月 3 日 至 111 年 10 月 13 日
2. 參與者姓名、職稱、服務單位及其專長領域	仇桂美 文化大學政治系所兼任副教授 開南大學法律系所兼任副教授 專長：行政法、行政救濟法、行政組織法、公務員法、行政學、地方自治法
3. 參與方式	☐ 計畫研商會議 ☐ 性別平等專案小組 ☒ 書面意見

（二）主要意見（若參與方式為提報各部會性別平等專案小組，可附上會議發言要旨，免填4至10欄位，並請通知程序參與者恪遵保密義務）

4. 性別平等相關法規政策相關性評估之合宜性	本計畫為達成8年興建12萬戶、包租代管8萬戶之社會住宅目標，及依住宅法和相關公約落實居住正義，提升居住品質，經由民間住宅運用以提升社會住宅供給。對不同性別、性傾向或性別認同者之需求無有差別對待；亦無違行政院性別平等政策綱領「整合就業與福利提升女性經濟賦權」之政策目標。故稱合宜。
5. 性別統計及性別分析之合宜性	本計畫針對民間住宅，無論政策規劃、提供服務皆係以具專業背景之人士為考量非關性別差異，相對方為申請補助之社會大眾亦無性別之限制。做到落實專業無性別差異之公平對待，故稱合宜。
6. 本計畫性別議題之合宜性	本計畫無涉公共建設之空間規劃與工程設計攸關不同性別、性傾向或性別認同者權益之問題。在性別議題上做到公平、公開、透明，即已屬合宜。未來執行過程中宜儘量做到單一性別不得少於1/3比例的規定，即屬合宜。
7. 性別目標之合宜性	「落實具性別觀點的環境」係行政院性別平等政策綱領之政策目標之一，本計畫研擬、決策及執

	行各階段之參與成員、組織或機制，如已有相關性平課程之訓練或已具備性別平等意識，性別目標即屬合宜。
8. 執行策略之合宜性	本計畫之政策規劃者、提供服務者、申請補助者，均以專業及供需條件為主，無涉性別偏見亦未涉需縮小不同性別、性傾向或性別認同者差異之情形。故執行策略尚稱合宜。
9. 經費編列或配置之合宜性	本計畫未涉性別之差別對待，與行政院性別平等政策綱領亦屬無違，尚稱合宜。
10. 綜合性檢視意見	整體而言，尚稱合宜。
(三) 參與時機及方式之合宜性	尚稱合宜
本人同意恪遵保密義務，未經部會同意不得逕自對外公開所評估之計畫草案。 (簽章，簽名或打字皆可) _____ 仇桂美_____	