

國家住宅及都市更新中心

運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅執行要點

一、訂定目的

國家住宅及都市更新中心（下稱本中心）為有效執行「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅」計畫（下稱本計畫），特訂定本要點。

二、辦理依據

- （一）行政院一百一十年十二月十六日院臺建字第 1100195204 號函核定「內政部運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫」。
- （二）內政部一百一十年十二月二十九日台內營字第 1100820048 號函核定「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅整體興辦事業計畫」。

三、名詞定義

- （一）租賃住宅服務業：指租賃住宅市場發展及管理條例所稱租賃住宅代管業及租賃住宅包租業。
- （二）旅館業者：指經營發展觀光條例所稱觀光旅館業或旅館業，且領有觀光旅館業營業執照或旅館業登記證，並應為依中華民國法律設立登記之公司或事業。
- （三）申辦者：指依本要點提出補助計畫向本中心申請補助之租賃住宅服務業或旅館業者。
- （四）受補助人：指申辦者經本中心核發同意補助公文且完成簽訂補助契約者。
- （五）社宅申請人：指依本計畫各興辦模式之社會住宅招租公告所載方式，申請承租本計畫興辦社會住宅者。
- （六）社宅承租人：指社宅申請人經本中心資格複審通過者，依其申請條件分別稱為：
 1. 一般戶為符合內政部興辦社會住宅出租辦法第三條各款條件者。
 2. 社會弱勢戶為符合一般戶條件，且具住宅法第四條第二項第

二款至第十三款身分之一者。

3. 經濟弱勢戶為符合一般戶條件，且具住宅法第四條第二項第一款身分者。

四、本計畫由本中心依下列興辦模式執行：

- (一)興辦模式一：本中心承租國（公）有、國營事業及公股銀行房舍後，由本中心自行或委託租賃住宅服務業管理。
- (二)興辦模式二：旅館業者提出補助計畫及檢附相關文件向本中心申請補助，經本中心同意者，由其自行或委託租賃住宅服務業管理。
- (三)興辦模式三：租賃住宅服務業包租旅館或公私有房舍等合適物件，提出補助計畫及檢附相關文件向本中心申請補助，經本中心同意者，由其自行管理。

五、本中心執行本計畫，應訂定及公告市價租金評定標準（含各行政區市場租金單價中位數及調整係數），並得依市場變動情形隨時調整更新。

前項市價租金評定標準，由本中心參考不動產估價師公會全國聯合會或直轄市或縣（市）不動產估價師公會或專業單位查估資料後訂定。

第一項所稱市價租金不包含車位租金、水電費、管理費或其他必要費用。

六、本中心為審查補助計畫，應成立審查小組，並置審查委員九人至十一人，其中一人為召集人，由本中心執行長或其指派人員兼任，一人為副召集人，由本中心執行長指派人員兼任；其餘審查委員，由本中心就下列人員聘（派）兼任之：

- (一)內政部營建署代表一人。
- (二)內政部地政司代表一人。
- (三)交通部觀光局代表一人。
- (四)本中心資產管理部代表一人。
- (五)本中心社會住宅部代表一人。
- (六)具相關專門學識經驗之外部學者、專家二至四人。

審查委員任期一年，期滿得續聘（派）。

審查委員出缺時，本中心得予補聘，補聘委員之任期至原委員任期屆滿之日止。

審查委員為無給職，但得依本中心相關規定發給出席費、審查費及必要之交通費用。

審查委員得視業務實際需要邀請相關單位或專家學者列席。

七、審查小組會議由召集人召集，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人代理主席。

審查委員應親自出席審查小組會議，但機關代表不克出席，得另指派代表出席。

審查小組會議應有委員總數二分之一以上出席，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。

八、審查小組任務如下：

(一) 審查申辦者之補助計畫。

(二) 依市價租金評定標準，評定申辦者之市價租金單價上限；無法適用市價租金評定標準者，擇定距離最近或性質類似之地區調整單價，或依申辦者或本中心委託專業估價者出具之估價報告書評定，必要時得由專業估價單位協助審查後評定。

(三) 協助本中心解釋與審查標準、審查過程或審查結果相關之事項。

審查委員應公正辦理審查作業，嚴守利益迴避及價值中立之原則，不得從事其他足以影響審查委員尊嚴或使一般人認其有不能公正執行審查事務或活動等行為。違反者，本中心得依情形請其迴避或終止聘任。

審查委員及參與審查之人員對於申辦者提送之資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。審查作業完成後，亦同。

九、申辦者補助資格申請程序及應備文件：

(一) 申辦者應於公告申請期間依本要點提出補助計畫，以掛號郵寄或親送方式向本中心申請，並以本中心總收文時間為憑；採親送方式申請者，應於本中心上班時間內（即上班日下午五時三十分前）送達，並於信封上註明「申辦既有旅館及公

私有房舍轉型社會住宅案補助計畫」。

(二)申辦者應於提出補助計畫前以現金匯款方式繳納申請審查費新臺幣三萬元整，銀行帳號為「臺灣銀行中山分行020001159493」，戶名為「國家住宅及都市更新中心」；申辦者申請文件經本中心總收文收受後，均不得以任何理由要求退費。

(三)補助計畫(附件一)包含申請書件、資格證明文件及其他經本中心指定相關文件，申辦者應依本要點及附件要求檢附：

1. 申請書件

(1)申請書及基本資格自我檢核表正本。

(2)社會住宅房型租金表。

(3)社會住宅服務設施暨收費標準表。

(4)修繕規劃說明(含建築物外觀、門廳、作為社會住宅之各類型出租單元及其他服務設施之彩色照片及規劃說明)。

(5)土地、建物所有權人申請補助及使用同意書(申辦者為土地、建物所有權人者免附)。

(6)土地、建物委託代理申辦授權書正本(申辦者為土地、建物所有權人者免附；申辦者非土地、建物所有權人，但申請標的坐落土地、建物同屬單一所有權人者免附)。

(7)租賃住宅服務業資格取得或合作承諾書正本(僅模式二適用)

(8)申辦者切結書正本。

2. 資格證明文件

(1)公司登記證明文件或商業登記證明文件。

(2)申辦者法定代表人或負責人身分證明文件。

(3)觀光旅館業營業執照或旅館業登記證明文件；若屬於停業或歇業者，繳納停止營業或註銷營業執照或登記證相關證明文件或地方政府主管單位核發同意停業或歇業公文文件(模式二之申辦者或模式三建築物使用類組屬B4旅館使用者應檢附)

- (4)租賃住宅服務業登記證（模式二之申辦者於補助計畫申請階段得以前款第(7)目之承諾書替代）。
- (5)本中心收受申請日前二個月內請領之土地、建物登記第一類謄本正本；建築物使用類組非屬 B4 旅館使用者，其建物登記主要用途應含有「住」、「住宅」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣。
- (6)本中心收受申請日前二個月內請領之建築物測量成果圖正本。
- (7)主管機關核發之建築物使用執照及圖說或最近一次建築物變更使用執照及圖說，檢附圖說項目包含：一樓、申請樓層、屋頂層之平面圖及各向立面圖。
- (8)規劃後符合本要點之建築物室內裝修施工許可證明或符合現況有效之室內裝修竣工合格證明及圖說。
- (9)預計出租單元配置圖。
- (10)申請作社宅使用之標準房(戶)型估價報告書。
- (11)申辦者與建築物所有權人簽訂之租賃契約（申辦者為所有權人免附）。
- (12)審查費繳納證明文件（載明申辦者之統一編號）。

3. 其他經本中心通知申辦者提出之相關文件。

- (四)申辦者提出之申請文件，除另有規定者外，均以影本為原則，並須加蓋申辦者（公司、商業）及負責人大小章，並註明「與正本相符」。
- (五)本中心得視需要，要求申辦者就申請檢附文件提交正本以供查驗。
- (六)申辦者之申請檢附文件，一經提出，概不退還。

十、申辦者提出文件後，如申請檢附文件形式不符本要點規定，或內容有記載不全、應檢附證明文件不全、審查費未繳納等類似情事，由本中心通知限期補正。

經本中心審查文件齊備者，提報審查小組審查。本中心得於必要時以電話或電子郵件通知申辦者出席審查會議或簡報。

十一、申辦者補助計畫經提送審查小組，由審查小組依本計畫與本要點

審查，審查結果分為通過、修正後通過、修正後再審及未通過。未通過者，駁回其申請；通過者，由本中心核發同意補助資格公文，並限期與本中心簽訂補助契約。

前項契約應包含下列事項：

(一)經審查小組通過之房型租金表及服務設施暨收費標準表。

(二)收取租金不得超過下列標準：

1. 一般戶：評定市價租金之百分之八十。
2. 社會弱勢戶：評定市價租金之百分之七十。
3. 經濟弱勢戶：評定市價租金之百分之五十。

(三)受補助人應提供服務內容：

1. 修繕房舍至適於居住使用程度。
2. 提供招租資訊。
3. 提供民眾諮詢。
4. 初審社宅申請人之資格。
5. 辦理租屋契約簽訂公證。
6. 房況與設備點交。
7. 收取租金。
8. 日常修繕與維護。
9. 租屋糾紛諮詢與處理。
10. 其他經本中心認定之服務項目。

受補助人如有額外收取服務費用之必要，該服務費用應以不高於一般市場標準之價格計收，且應事前載明於服務設施暨收費標準表，經審查小組通過後始得收取。

十二、申辦者有下列情事之一者，本中心得逕駁回申請；同意補助後或補助契約簽訂後發現者，撤銷同意補助、解除或終止與受補助人之補助契約，並得追回已核發之款項：

- (一)申辦者、受補助人以不實文件申請者。
- (二)申辦者、受補助人冒用或借用他人名義或證件申請者。
- (三)申辦者違反切結或聲明事項。
- (四)申辦文件、內容不符本計畫或本要點，經本中心通知限期補正後，屆期不補正或補正仍不全者。

(五)申辦者無故不依時限簽訂補助契約，情節重大者。

(六)受補助人收取租金高於補助契約規定。

(七)其他違反本計畫或本要點，情節重大者。

十三、申辦者提出申請加入本計畫社會住宅使用之建築物，應依法辦理修繕工程，並於申請營運前符合下列條件，檢附營運申請書（附件二）及相關證明文件，通知本中心辦理複查：

(一)整棟作為觀光旅館業、旅館業之營業使用建築物，應提供十五房以上房間數規模；非整棟者，應提供總房間數達二分之一以上或有三十房以上房間數規模，且同一樓層不得夾雜其他使用；整棟作為民間住宅之建築物，應有十五房（戶）以上規模；非整棟者，應有三十房（戶）以上規模，且同一樓層不得夾雜其他使用。

(二)具備消防安全設備檢修及申報辦法第五條規定有效期限內之消防安全設備檢修申報合格證明文件。

(三)屬建築法第五條所稱供公眾使用建築物者，需具備建築物公共安全檢查簽證及申報辦法規定有效期限內之合格證明文件。

(四)切結房型居住單元、消防逃生範圍與動線無涉違章建築。

(五)切結居住及附屬設施空間均應具備安全、衛生、整潔與舒適性：

1. 建築物使用類組非屬 B4 旅館使用者，居住樓地板面積應達內政部依住宅法第四十條公告之基本居住水準。建築物使用類組屬 B4 旅館使用者，單人房每房間室內面積應達十點四六平方公尺，雙人房每房間室內面積應達十三點九四平方公尺（即基本居住水準規定一人及二人家戶最小居住樓地板面積之零點八倍）。

2. 每房間（戶）原則上均應有對外窗，但若建築物使用類組屬 B4 旅館使用者，得允許提供總房數百分之二十五以內之無對外窗房型作社會住宅使用。

3. 浴室須具獨立隔間並設置馬桶、洗手台、淋浴設施，並二十四小時供應熱水。

(六)切結附屬設施應提供下列基礎設施與服務：

1. 服務管理櫃台：信件、包裹、設施管理。
2. 公用茶水間：提供自動開飲機。

十四、受補助人應依本中心通知，遵期補正相關文件及配合實地複查。違反者，本中心得逕解除補助契約。

本中心複查完成後，核發同意營運公文，並由受補助人向本中心申請撥付改裝修繕補助每房（戶）定額四萬元；個案屬停業或歇業之觀光旅館或旅館者，另加計補助每房（戶）一萬元。社會住宅營運期間，其他相關修繕費用均由受補助人自行負擔。

受補助人並應於預計公告招租日前一個月，檢送相關招租公告資訊內容予本中心，以利辦理公告招租事宜。

十五、各興辦模式之社會住宅招租公告，由本中心張貼於本中心佈告欄及本中心官方網站，公告事項應包含：

- (一)社會住宅之地點、類型、樓層與戶數。
- (二)社會住宅各居住單元之面積、每月租金、管理費及其他服務收費項目與標準。
- (三)社宅申請人應具備之各項資格條件。
- (四)社宅申請人應檢附之各式文件。
- (五)社會住宅承租申請之方式、收件單位名稱及地點。
- (六)受理社會住宅承租申請日期。
- (七)其他事項。

前項社會住宅招租公告，屬第一次招租公告者，其申請迄日期間自公告次日起不得少於七日。

十六、本要點各興辦模式社會住宅之第一次招租作業，由社宅申請人依公告所載方式提出申請，經審查符合承租資格者，由本中心以公開抽籤方式決定序位及建立遞補清冊。

各興辦模式社會住宅第一次招租申請作業之遞補清冊已全數後補完成，得採隨到隨辦方式辦理，不另辦理公開抽籤。

十七、受補助人每月依本中心所訂定日期前，送交月營運管理補助費用申請書(附件三)，經本中心審查核准後撥付補助款項：

- (一)租金差額補助：依社會住宅承租人之身分類別，由本中心分

級補助評定市價租金差額，按月按房（戶）補助：

1. 一般戶：評定市價租金之百分之二十。
2. 社會弱勢戶：評定市價租金之百分之三十。
3. 經濟弱勢戶：評定市價租金之百分之五十。

(二)空置期補助：受補助人營運期間，供出租房（戶）無人承租者之空置期每房（戶）補助定額二千元整，並以申辦個案總房（戶）之百分之十（計算至小數第一位數）房（戶）數為上限。如空置期未滿一個月時，本中心得依實際空置天數比例計算空置補助撥付金額，惟總申請空置補助費用不得超過個案總房（戶）數百分之十之補助金額。

(三)公證費補助：各興辦模式之社會住宅三年營運期間，由本中心補助受補助人與社會住宅承租人簽訂租賃契約之公證費，每房（戶）計畫期間合計以三次為上限，每年最高補助三千元。

十八、各興辦模式之社會住宅經本中心公告招租後，於公告受理期間內，由受補助人初審社宅申請人資格並彙整資料後，提送本中心辦理資格複審，通過後由本中心辦理公開抽籤或通知受補助人辦理帶看屋、選屋及簽約公證等作業。

十九、本要點各興辦模式之社宅申請人，應以其為租賃契約承租人，並應具備下列資格：

- 一、成年國民。
- 二、於受理申請社會住宅之直轄市、縣（市）設有戶籍，或未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求。
- 三、家庭成員於附表一公告範圍內之直轄市、縣（市）無自有住宅。
- 四、家庭年所得應低於申請時社會住宅所在地直轄市、縣（市）百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過最低生活費三點五倍。
- 五、申請人為在地服務現任職務之最高職務列等在警正四階或相當於該職務列等以下之警消人員，不受前款規定之限制。

六、家庭成員未享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼，且非社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶。但政府興辦之出租住宅目的係為活化閒置資產且其租金依市場機制定價，不在此限。

前項第一款年齡之計算，以申請日為計算基準。

第一項所稱家庭成員，指社宅申請人及其配偶、社宅申請人或其配偶之戶籍內直系親屬。但社宅申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未成年或已成年仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者，包含該戶籍內之兄弟姊妹。

第一項第三款無自有住宅，指家庭成員均無自有住宅。有下列情形之一者，視為無自有住宅：

- 一、家庭成員個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處。
- 二、社宅申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未成年或已成年仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者，社宅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且戶籍未設於該處。

家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其個別持分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。

第一項第四款家庭年所得與家庭成員每人每月平均所得，準用住宅補貼對象一定所得及財產標準第五條附表一規定。

本中心得因應各興辦社宅所在地區及屬性定位，調整承租申請資格及條件。

二十、社宅申請人依本要點申請承租社會住宅，應備社會住宅承租申請書(附件四)如下：

- (一)申請書正本。
- (二)社宅申請人之國民身分證正反面影本。
- (三)申請日前一個月內，社宅申請人及家庭成員全戶戶籍謄本，夫妻分戶者，應並檢具其配偶之戶籍謄本。但經補正者，不受該期間之限制。
- (四)申請人就學、就業證明。申請人於社會住宅所在地直轄市、

縣（市）設有戶籍者，免附。

- (五)申請日前一個月內之社宅申請人及家庭成員財產歸屬資料清單正本。但經補正者，不受該期間之限制。
- (六)申請日前一個月內之社宅申請人及家庭成員最近年度綜合所得稅各類所得資料清單正本。但經補正者，不受該期間之限制。
- (七)社宅申請人為無行為能力或限制行為能力者，應由其法定代理人或監護人為之，並檢附有權代理之證明文件。
- (八)代理人代為申請者，應檢附社宅申請人之委託書及代理人之國民身分證正反面影本。
- (九)警消人員申請者需提供在地服務現任職務之最高職務列等在警正四階或相當於該職務列等以下之基層警消人員現職銓敘部審定函。
- (十)個人資料蒐集、處理及利用告知暨同意書正本。
- (十一)切結書正本。
- (十二)申請經濟或社會弱勢戶之申請人，除檢附第一款至第十一款文件，並應檢附下列相關證明文件之一：
 - 1. 申請經濟弱勢戶者：
 - (1)低收入戶：當年度低收入戶證明影本。
 - (2)中低收入戶：當年度中低收入戶證明影本。
 - 2. 申請社會弱勢戶者：
 - (1)特殊境遇家庭：當年度直轄市、縣（市）主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。
 - (2)育有未成年子女三人以上：子女與社宅申請人不同戶籍者，檢附該子女之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。社宅申請人或其配偶孕有之胎兒，視為未成年子女數，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。但經補正者，不受該期間之限制。
 - (3)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：直轄市、縣（市）社會福利主管機關出具之證

明。

- (4)六十五歲以上之老人：戶口名簿影本、戶籍謄本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。
- (5)受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：受家庭暴力或性侵害之相關證明，如保護令影本、判決書影本、家庭暴力及性侵害防治中心出具之證明文件；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。
- (6)身心障礙者：身心障礙手冊或身心障礙證明影本。
- (7)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或全國醫療服務卡。
- (8)原住民：戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。
- (9)災民：受災一年內經直轄市、縣（市）相關主管機關認定之文件影本。
- (10)遊民：經直轄市、縣（市）社政主管機關認定之文件影本。
- (11)因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人：經直轄市、縣（市）社政主管機關認定之文件影本。
- (12)其他經直轄市、縣（市）主管機關認定之文件影本。

(十三)其他經本中心通知社宅申請人提出之相關文件。

二十一、申請者以不實、偽造之資料申請本要點所定之各項給付，經查證屬實，本中心將依偽造文書、使公務員登載不實、詐欺與背信等罪依法追究，並撤銷同意補助、解除或終止補助契約且追回已核發之款項。

二十二、本要點於本中心與申辦者簽約後，作為契約附件之一。

二十三、本要點相關申請書表由本中心另定之。

二十四、本要點如有未盡事宜，本中心得視實際需求調整、解釋及補充規定。

附表一

申請人及家庭成員無自有住宅之認定基準

社會住宅門牌地址所在直轄市、縣(市)別	認定基準
宜蘭縣	臺北市、新北市、基隆市及宜蘭縣行政區域內無自有住宅。
基隆市	臺北市、新北市、基隆市及宜蘭縣行政區域內無自有住宅。
臺北市	
新北市	
桃園市	臺北市、新北市、基隆市、桃園市、新竹市及新竹縣行政區域內無自有住宅。
新竹市	新竹市及新竹縣行政區域內無自有住宅。
新竹縣	
臺中市	臺中市、彰化縣及南投縣行政區域內無自有住宅。
南投縣	
彰化縣	
雲林縣	雲林縣、彰化縣、南投縣、嘉義市及嘉義縣行政區域內無自有住宅。
臺南市	臺南市行政區域內無自有住宅。
高雄市	高雄市行政區域內無自有住宅。
其他縣(市)	該縣(市)行政區域內無自有住宅。
本中心保留修改、變更內容之權利，並以中心招租公告為準	