

有關 106年度社會住宅包租代管試辦計畫，貴府委託租屋服務事業執行媒合之期限疑義 1案
發文機關：內政部營建署

發文字號：內政部營建署 108.10.07. 營署土字第1081192277號函

發文日期：民國108年10月7日

一、依據 106年度社會住宅包租代管試辦計畫（行政院 107年12月25日院臺建字第1070221350號函同意修正）（以下簡稱本試辦計畫）之柒、計畫期限規定如下：

- （一）包租：預計於 108年 6月30日前完成包租 5,000戶媒合案件，惟該期限到期後，第 2期計畫仍未開辦之直轄市，得再延長 2個月。本方案因業者與房東簽 3年租約且後續有包管服務，故本年度計畫實際執行至 111年 8月31日。
- （二）代管：預計於 108年 6月30日前完成代管 5,000戶媒合案件，惟該期限到期後，第 2期計畫仍未開辦之直轄市，得再延長 2個月。本方案因業者協助房東與房客 1年簽訂 1租約，得續約 2年，故本年度計畫實際執行至 111年 8月31日。

二、查貴府委託租屋服務事業（以下簡稱業者）辦理本試辦計畫媒合房東、房客，按上開規定業者應於 108年 8月31日前完成房東招募、房客媒合，倘於開發媒合期結束後，有房客解約或不續租等情形致出租住宅空置未出租，是否得再另媒合新房客之疑義，業就其處理方式分述如下：

- （一）包租：自房東與業者簽訂 3年包租約之日起，業者於包租期間如有出租住宅空置未出租，得另與新房客簽訂轉租約，該轉租約之期限不得逾包租約之期限；每件出租住宅補助業者之開發費以 2次為限。
- （二）代管：自房東與業者首次簽訂之「出租人租屋代租代管委託書」（以下簡稱代管委託書）所訂委託期限起始日起算至多 3年，如有出租住宅空置未出租，業者應於空置期 3個月內媒合新房客與房東簽訂租約，該租約之期限不得逾代管委託書之期限；出租住宅空置逾 3個月未完成媒合者，不得再媒合新房客；每件出租住宅補助業者之媒合費以 3次為限。
- （三）上開為房客解約或不續租者，業者應提供房客不續租之理由等文件辦理。

三、為確保本試辦計畫服務品質，前開處理方式授權由貴府視業者履約情形、服務品質等，評估是否同意業者於開發媒合期結束後再媒合新房客。