發文字號：內政部 106.11.21 台內營字第 1060817802 號函

發文日期：民國 106 年 11 月 21 日

要　　旨：為防堵租金補貼冒領事件，除訂定查核相關規範、住宅補貼評點及查核系統增加勾稽功能檢核外，並可於公告載明主管機關得請申請人提供相關證明文件

主　　旨：有關為加強防堵冒領租金補貼，建請針對出租人非所有權人之租約，應另提出所有權人同意轉租之證明文件，復如說明

說　　明：一、依據本部營建署案陳貴府都市發展局 106　年 10 月 19 日北市都服字第 10638854900　號函辦理。

二、依民法第 443　條第 1　項但書規定，租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。爰房屋所有權人和出租人間之租賃契約若無禁止轉租規定，出租人係得將其一部分轉租於承租人。

三、依據自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法（以下簡稱本辦法）第 3 條規定略以：「自建、自購住宅貸款利息補貼及租金補貼，由直轄市、縣（市）主管機關就下列事項辦理公告；並應於所轄鄉（鎮、市、區）公所張貼公告，或輔以其他適當方式公告周知：……九、其他必要事項。」及行政程序法第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」。

四、本部為「防弊」詐領租金補貼情形，已訂定相關防弊規定、系統勾稽及請地方政府積極查核：

（一）104 年訂定「租金補貼申請異常情形查核作業要點」，明定直轄市、縣（市）主管機關接獲房屋所有權人、出租人、稅捐單位或其他人通報異常案件，應限期通知申請人說明，發現有疑似異常情事者，移送警察機關辦理。

（二）本部之住宅補貼評點及查核系統已依上開查核作業要點增加勾稽功能，可檢核以下事項：「（一）代理人申辦案件數量異常。但代理人為村（里）長者，不在此限。多位申請人所填之匯款戶名或匯款帳號相同。但匯款戶名為出租人者，不在此限。（三）匯款戶名為代理人。但匯款戶名為出租人者，不在此限。（四）代理人國民身分證統一編號相同但姓名不同。（五）出租人國民身分證統一編號相同但姓名不同。（六）以已亡故者作為出租人。（七）申請人同時為其他申請案件之出租人。」

（三）本辦法於 106 年 6 月 7 日修正第 17 條規定，增加「契約內應記載出租人姓名、出租人國民身分證統一編號、承租人、租賃住宅地址、租賃金額及租賃期限等資料。」。

五、有關貴府建議針對出租人非所有權人之租約，應另提出所有權人同意轉租之證明文件，納入本辦法，俾減少詐領事件 1 節，說明如下：

（一）考量民法第 443 條第 1 項但書規定，轉租房屋除租賃契約有禁止轉租規定外無需經所有權人同意，且承租人大多為弱勢之一方，不易取得所有權人出具之文件，本部自 96 年辦理租金補貼迄今，因協助對象皆為「承租人」，故未於本辦法明定出租人非所有權人時，申請人應另提出所有權人同意轉租之證明等相關文件；且實務上所有權人亦常因避稅而不願出具。

（二）因本部已訂定相關防弊規定、系統勾稽及請地方政府積極查核，若貴府為確保個案審查之正確性，得依本辦法第 3 條第 9 款規定，於公告內載明：「為避免申請資料或虛偽不實情事發生，主管機關於審核租金補貼案時，得依行政程序法第 36 條規定，請申請人提供相關證明文件。」。