

監察院

The Control Yuan of
Republic of China (Taiwan)



社會住宅包租代管計畫執行缺失與政策問題調查案

調查委員：林盛豐、蘇麗瓊、紀惠容

協查 調查專員孫稚堤

114.12.16





案由

- ▶ 據審計部112年度中央政府總決算審核報告，國家住宅及都市更新中心辦理「社會住宅包租代管」計畫，建置之資訊系統疑使用性欠佳，且疑未積極追繳與清理部分出租人或業者溢領之補助費用，以及該中心經營管理林口世大運選手村房舍，租金收入疑未達興辦事業計畫之預期，「專案出租」保留房舍亦疑長期空置。
- ▶ 又究竟「政府直接興建社會住宅」、「社會住宅包租代管」有無與「租金補貼」相輔相成，發揮保障弱勢族群安居、促進租賃住宅市場專業化與制度化之政策功能？均有深入調查之必要案。



減輕民眾負擔，多元支持方案

類別	政策目標	政策子目標	家庭年所得	每人每月平均所得	財產限制
政府直接興建社會住宅	提供一定所得以下及經濟社會弱勢戶居住協助，安定居住環境。	居住資源循環利用。	50%分位點以下	最低生活費3.5倍以下	1.於租賃地周圍一定縣市無自有住宅。 2.應符合動產、不動產限額標準。
社會住宅包租代管	同上	1.運用民間住宅補充直接興建社會住宅之不足。 2.扶植租賃住宅服務產業。	-	最低生活費3.5倍以下	同上
租金補貼	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，減輕生活負擔。	鼓勵婚育及加強關懷弱勢。	-	最低生活費3倍以下	全國無自有住宅。

社會住宅包租代管計畫執行成果



截至113年12月底，累計媒合14萬2,591戶
(有效契約戶數：8萬3,151戶)

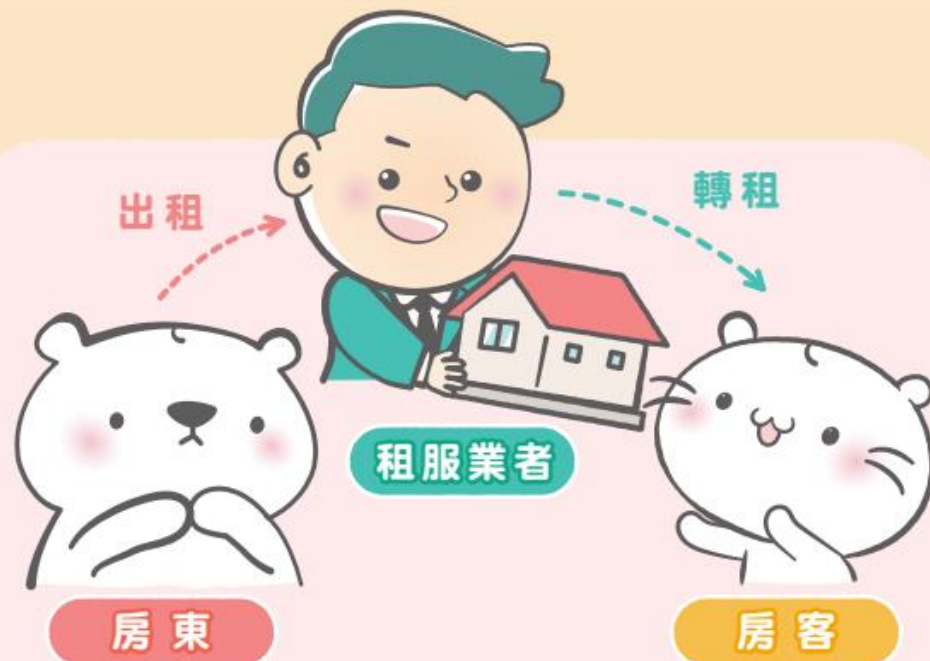
主辦機關	第1期	第2期	第3期	第4期	合計
地方政府 (縣市版)	5,157	8,590	17,750	21,673	53,170
國家住都 中心 (公會版)	-	5,937	36,651	46,833	89,421
合計	5,157	14,527	54,401	68,506	142,591

「包租」方式



包租代管 包租包管

租賃服務業者擔任二房東+
提供管理服務
空置風險=>業者承擔



租服業者以市場租金8折向房東承租住宅，由租服業者與房東簽訂3年包租約後，於包租的期間內租服業者每月支付租金給房東，再由租服業者以二房東的角色，將住宅轉租給房客，並管理該住宅。

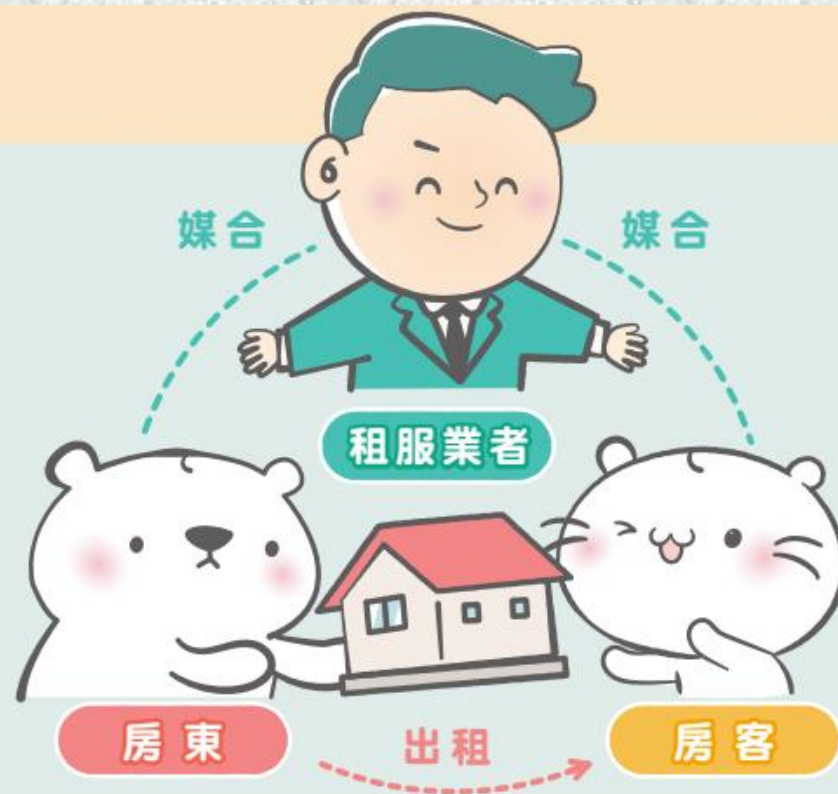
「代管」方式



包租代管 代租代管

房東委託租賃服務業者管理

空置風險=>房東承擔



租服業者媒合房東以市場租金9折將住宅出租給房客，由房東與房客簽訂租約，租服業者負責管理該住宅。

社會住宅包租代管333優惠



3稅減免-租金所得稅、房屋稅、地價稅

3費補助-公證費、修繕費、保險費(包租案)

3年服務

- 開發費+包管費
- 媒合費+代管費



租金補貼
公證費補助





社會住宅包租代管 公會版系統使用性欠佳



調查意見一



- ▶ 國家住都中心委外建置「社會住宅包租代管(公會版)表單自動產出暨數據管理系統」，不符實際使用需求。
- ▶ 導致系統建置完成後即閒置未用，明顯虛擲公帑（耗資198萬餘元建置完成後，未曾使用）。

發現問題2



國家住都中心延宕追繳、清理
溢領的補助、獎勵或服務費用





調查意見二

- ▶ 國家住都中心**延宕追繳**、清理「社會住宅包租代管」計畫承租人、出租人及業者**溢領**之租金補助、修繕獎勵、服務費用等**應收款項(共407筆，金額244萬餘元)**。
- ▶ **且未定期與會計核對帳務**，加上**追繳列管機制缺乏一致性**。
- ▶ **不僅不利憑證保管及款項催繳**，亦難確保債權之**完整性**。

發現問題3



林口社會住宅租金收入未達預期，專案出租保留房長期空置





房舍空置未出租情形

統計至113年3月底止

項目	戶數	空置戶數	空置比率
合計	3,490	234	6.70
社會住宅	2,670	62	2.32
專案出租	244	168	68.85
公益社福機構	66	3	4.55
店鋪	55	1	1.82
國際創業聚落	455	-	-

說明：

1. 空置之234戶中，**66戶**分屬「**社會住宅**」、「**公益社會福利機構**」及「**店鋪**」，係屬前**承租人退租或合約到期**，尚待**其他民眾入住**所致。

2. 另**168戶**空置戶屬「**專案出租**」，主要係保留房舍，以備提供扶助經濟弱勢之**非營利私法人**，**企業或學校**作為宿舍，或安置公共工程**拆遷戶**及國有土地**占用戶**等。



調查意見三

- ▶ 林口世大運選手村社會住宅112年度現金流量住宅租金收入僅占「新北市林口區 - 國民住宅興辦事業計畫」預估收入之62.89%，且「專案出租」保留房舍長期空置，與預定目標相去甚遠。
- ▶ 內政部允應督促國家住都中心落實管理費收支平衡原則，減輕政府財政負擔，並持續改善房舍空置情形，以滿足民眾居住需求。

發現問題4



社會住宅包租代管＋租賃專法
已有初步成效，但租屋市場仍
面臨多重結構性挑戰





社會住宅包租代管問題1-屋源不足

▶ 屋主不願釋出閒置房屋→導致屋源不足，原因如下：

1. 屋主擔心稅賦增加、租賃糾紛、管理風險。
2. 對弱勢租客存有標籤偏見及心理安全疑慮。
3. 政策誘因低、限制多、行政程序繁瑣，降低參與度。



社會住宅包租代管問題2-包租偏低

▶ 社會住宅「包租」：

- ▲ 比率僅**23.6%**。

- ▲ **3年1租(期間不能漲租，較穩定)**、房東**不挑**房客(業者為二房東，負責出租及管理)。

- ▲ **較能扶助弱勢**。

▶ 社會住宅「代管」：

- ▲ 比率高達**76.4%**。

- ▲ **1年1租(到期後可能漲租，較不穩定)**、房東**可挑**房客(業者只負責管理)。

- ▲ 與「**租金補貼**」效果大同小異，然每年每戶卻要**多支出61,475元補助**(參照P.6表3)，導致外界質疑「**除可灌水說它是社會住宅，似乎沒有其他政策效益？**」



社宅包租代管問題3-其他

▶ 社宅包租代管其他問題：

1. 資訊不對稱、租金不透明→可能導致租金飆漲。
2. 政策宣導未普及→常被誤解為詐騙。
3. 公私協力體系薄弱，缺乏資源整合與社福協作
→租屋風險與管理壓力大部分由房東承受。



團體座談、問卷調查之建議

- ▲強化長期租約誘因、導入租賃保險與風險管理机制。
- ▲檢討「代管」必要性、增加「包租」補貼。
- ▲擴大整合實價登錄與租金補貼，提高租屋資訊的完整性、透明化與可參考性。
- ▲推動專業化訓練與自律規範，建立服務品質監測與信用評等機制。
- ▲發展跨部門協作與公私夥伴模式，建構永續的安居支持體系。



調查意見四

- ▶ 內政部推動「社會住宅包租代管」計畫，對於促進租賃住宅市場**專業化與制度化**方面已取得**初步成效**。
- ▶ 惟在推動過程中仍面臨**多重結構性挑戰**，包括：
 - ▲ **屋源不足**。
 - ▲ **資訊不對稱**。
 - ▲ **包租比例較低**。
 - ▲ **政策宣導未普及**。
 - ▲ **缺乏跨部門支援機制**。
- ▶ 為落實「社會住宅包租代管」政策初衷，政府應打造**公開透明的房租資訊整合平台**，避免依賴零散或單一來源，並**優化租屋誘因與風險管理機制**(降低出租人保護不足疑慮)，提升屋主參與意願，再透過**跨部門協作與多元資源挹注**，補位民間業者不足，進一步完善我國住房安全網。

發現問題5



公平與效率的難題-在**社會住宅**
資源有限下，如何落實**最弱勢**、
最需要者優先？





弱勢認定邏輯混亂

▲目前社會住宅供不應求，住宅法修正後雖將弱勢比率提高(由30%調高至40%)，卻把社會弱勢(租不到)、經濟弱勢(沒錢)、在地無戶籍者混為一談、未分輕重緩急，以致法定要照顧的範圍太廣，涵蓋：

1. 經濟或社會弱勢族群(包含13類脆弱群體)。
2. 在地無戶籍但具在地就業、就學之青年或異地勞動人口。

▲產生「最弱勢反而租不到」之結構性問題。



租金補貼難以解決租不到問題

▲最弱勢「租不到」意味有較高的管理成本與風險，原因如下：

1. 房東擔心房客(尤其是高齡者)無人照料，出事或死亡難以處理。
2. 房東歧視(如認為身心障礙者容易發生意外，拒絕出租)。
3. 租屋資訊不透明、數位落差。
4. 設施不足(尤其是身心障礙者、婦幼家庭)、安全疑慮(尤其是受暴婦女)。

▲綜上所述，單靠租金補貼無法解決最弱勢租不到房屋的困境。



分層處理租不起、租不好、租不到問題1

- ▶ **重行釐清**政府直接社會住宅、社會住宅包租代管、租金補貼3方案的**政策定位**，**資格條件**、**分配優先性**，並輔以**配套措施**，避免資源錯置，建議如下：

- ▲ **第1層**、政府直接社會住宅：

1. 政策性租賃住房，功能為**補位市場失靈**。
2. 應優先照顧**最弱勢**的「**租不到**」族群。
3. 部分**地方**社宅採**評點制**，讓**被民間租屋市場排擠**的族群有**優先性**；反倒是**中央**（住都中心）興辦社宅，弱勢部份既然與一般戶一樣採用**抽籤**。



分層處理租不起、租不好、租不到問題2

- ▶ **第2層**、社會住宅包租代管：
 1. 補充目前社會住宅興建不足的供給缺口。
 2. 應發揮「橋接」功能，優先照顧目前無法入住社會住宅的「租不到」族群。
- ▶ **第3層**、租金補貼：針對經濟弱勢，應用分級租金解決其「租不起」與「租不好」問題。
- ▶ **配套1**、優惠房貸：針對有一定經濟能力的無殼蝸牛。
- ▶ **配套2**、避免房東承擔全部成本與風險，納入社工與社福體系，進行入住評估、定期關懷與危機處理。
- ▶ **配套3**、提高包租與愛心房東誘因，鼓勵出租予弱勢者。
- ▶ **配套4**、建立整合性「社會住宅登記平台」與租屋支持服務，提升媒合效率與公平性。



調查意見五

- ▶ 社會住宅本質係為補位市場失靈、保障「住宅脆弱群體」的基本居住權。
- ▶ 面對社會住宅供給有限的當下，政府應依弱勢程度的輕重緩急區分政策功能，實踐「最需要者優先」。
- ▶ 同時應強化住宅政策與社會福利體系的橫向連結，建構跨部門協作與資訊整合機制，以提升媒合效率與整體支持效能，實現居住正義。

發現問題6



租金補貼政策存在租屋黑市、
詐騙與租金外部化的疑慮？





租金補貼的政策初衷

- ▶ 政府為回應高房價、高租金壓力，推出租金補貼方案。
- ▶ 投入 300 億元擴大補貼專案，提高受益戶數。
- ▶ 放寬申請門檻與所得限制，納入青年、新婚、育兒及弱勢族群。
- ▶ 目標：**廣泛照顧租屋族群，減輕居住負擔。**



租金補貼的制度漏洞

- ▶ **租屋黑市問題**：房東「違規無成本、守法反吃虧」的惡性循環→房東不報稅、不簽約導致弱勢租戶無法申請補貼。
- ▶ **資源分配偏差**：重數量輕公平，弱勢優先未落實。
- ▶ **濫用與詐領風險**：截至114年3月底止，有3.6 萬戶溢領、446 件涉詐案，管理機制待強化。
- ▶ **租金轉嫁效應**：補貼誘發房東漲租，租金市場結構扭曲。

租金補貼會否推升地區房租



▶ 內政部主張：

1. 租金受市場供需與房價影響，不應歸咎補貼。
2. 法規禁止房東因租客申請補貼而漲租，違者可罰最高 50 萬元。

▶ 學者認為：實務上房東可能以「換約漲租」規避管制。



調查意見六

- ▶ 內政部持續推動「租金補貼」政策，擴大照顧對象並提高補貼金額，期能照顧多元租屋族群。
- ▶ 然而實務執行時恐因租屋黑市、詐騙風險與房東分潤等疑慮，導致補貼無法精準落實，造成資源錯置，甚至間接助長地區租金上漲。
- ▶ 政府允應建立常態化監測機制，避免政策美意被不當扭曲。



處理辦法

- ▲一、調查意見一至三，函請內政部督飭所屬確實檢討改進見復。
- ▲二、調查意見四至六，函請行政院參處，並督同所屬確實檢討改進見復。
- ▲三、調查意見，函復審計部。
- ▲四、調查報告之案由、調查意見、處理辦法(不含附錄及附表)及簡報檔，於個資隱匿後，上網公布。

監察院

The Control Yuan of
Republic of China (Taiwan)



敬請指正
謝謝

