

## 調查報告

壹、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。

### 貳、調查意見：

據審計部民國(下同)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(下稱國家住都中心)<sup>1</sup>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租賃住宅服務業者(下稱包租代管業者，或簡稱業者)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(下稱租屋市場)專業化與制度化之政策功能？均有深入調查之必要。

---

<sup>1</sup> 內政部為推動國家住宅政策，促進居住環境改善，依行政法人法第 41 條：「本法於行政院以外之中央政府機關，設立行政法人時，準用之……」之規定，於 107 年成立國家住都中心，以行政法人角色，受內政部監督，辦理社會住宅、都市更新等業務。

案經本院調閱相關卷證並分別於114年1月8日3月31日約請審計部及內政部國土管理署(下稱國土署)相關主管人員到院簡報，再於同年6月16日邀請中華民國老人福利推動聯盟張淑卿秘書長、劉政伶主任、盧泊霖專員、中華民國身心障礙聯盟汪育儒副主任、社會住宅推動聯盟孫一信召集人、林育如主任、財團法人台北市婦女救援社會福利事業基金會李雅君督導、林依潔督導、陳育瑩社工員、財團法人勵馨社會福利事業基金會李玉華主任(按團體名稱筆劃排序)；同年月17日邀請兆基管理顧問公司陳柏勳執行副總、東昇國際管理顧問公司賀有嶧副理、星鴻公司王則人董事長、崔媽媽蝸牛租屋公司張艾玲營運長、總管家租賃住宅服務公司張玉玲董事(按公司名稱筆劃排序)到院座談，同時並設計問卷委請國土署針對參與「社會住宅包租代管」之業者進行問卷調查，全案已調查完畢，列述調查意見如下：

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。

(一)內政部為順利推動「社會住宅包租代管」計畫，由國土署規劃建置「社會住宅包租代管查核系統」(承攬廠商威進國際資訊股份有限公司，下稱威進資訊公司)，並依上述計畫實際執行方式分為縣市版及公會版2部分<sup>2</sup>，以供國土署、各地方政府、國家住都中心、公會及業者使用，層級權限如下：

1、縣市版：

---

<sup>2</sup> 「社會住宅包租代管」推動之初，係由地方政府與業者共同合作，先從租屋需求較高之6直轄市進行試辦，再逐步擴大至20個縣市，此即本案所稱之縣市版；嗣為擴大辦理量能，另由國家住都中心與各地方租賃住宅服務商業同業公會(下稱租賃公會或公會)共同合作，同步於租賃需求較高的6直轄市加碼推動「社會住宅包租代管」，此即本案所稱之公會版。

- (1) 國土署：督導、管控全案執行情形、進度及系統最高管理權限。
- (2) 直轄市、縣(市)政府：辦理縣市版出租物件、房客資格複審，經費核銷及廠商管理。
- (3) 業者：辦理物件、契約、房客資格等資料建置及初審，相關補助費用代收、代付、請領。

## 2、公會版：

- (1) 國家住都中心：辦理公會版複審案件抽查，經費核銷及廠商管理。
- (2) 公會：辦理公會版出租物件、房客資格複審，經費核銷及廠商管理。
- (3) 業者：辦理物件、契約、房客資格等資料建置及初審，相關補助費用代收、代付、請領。

(二)惟自 109 年 1 月 16 日公會版計畫開辦後，國家住都中心屢因公會及業者之建議，多次調整作業流程、審核方式及相關表單，致使「社會住宅包租代管查核系統」公會版部分之運作模式與國土署原規劃架構差異甚大。該署為避免影響縣市版部分之系統開發維運時程，以及彈性因應公會版計畫之作業調整，於 109 年 4 月 14 日與國家住都中心開會決議，後續「社會住宅包租代管查核系統」有關縣市版部分之營運及擴充由該署辦理，公會版部分則改由國家住都中心自行規劃建置管理系統。

(三)嗣國家住都中心因國土署「社會住宅包租代管查核系統」未支援匯出表單及總體數據統計管理等功能，而須另以人工方式進行公會版案件之審查及管理作業，為改善因此所造成之資料重複繕寫與闕漏、耗費龐大人力反覆查察之問題，及簡化業者開發媒合作業流程，並提升執行效率，於 109 年 9 月 18 日委託彼利數位資訊股份有限公司(下稱彼利資訊公

司)辦理「社會住宅包租代管(公會版)表單自動產出暨數據管理系統(下稱公會版表單產出暨數據管理系統)建置」案，契約金額新臺幣(下同)198 萬3,000 元。按該契約規定，彼利資訊公司於簽約後 4 個月內(即 110 年 1 月 18 日前)應完成公會版表單產出暨數據管理系統之建置、測試及教育訓練。然因國家住都中心持續提出新增功能需求，爰變更契約，將履約期限展延至 110 年 11 月 18 日止，且在公會版表單產出暨數據管理系統建置完成前之過渡期間，為避免公會版計畫之租賃住宅及房客與縣市版計畫重複，該中心於 109 年 5 月 6 日委託國土署「社會住宅包租代管查核系統」承攬廠商(威進資訊公司)於該系統下建置公會版專用之簡表功能(下稱公會版簡表系統)；復因配合國土署「社會住宅包租代管查核系統」於 110 年 3 月新增查核房客及其家庭成員所得等功能，該中心爰於 110 年 6 月 25 日再委託該廠商於公會版簡表系統擴增相關功能等(兩次委託費用合計 22 萬元)，以確保公會版計畫能持續順利執行。嗣彼利資訊公司於 110 年 11 月 4 日建置完成公會版表單產出暨數據管理系統，並由國家住都中心於 111 年 1 月 20 日通過驗收。

(四)然據審計部查核，公會版表單產出暨數據管理系統並未能確實簡化及改善國家住都中心與業者之既有作業流程，亦無法按「社會住宅包租代管」計畫之調整，即時變更相關書表與欄位，使用性欠佳等情，致該中心耗資 198 萬餘元建置完成(含測試使用)後，未曾使用於「社會住宅包租代管」案件之審查及相關數據管理，仍維持既有人工作業與管理方式，及沿用 109 年 5 月 6 日及 110 年 6 月 25 日委託威進資訊公司開發之公會版簡表系統，顯未能達

成原規劃提升「社會住宅包租代管」案件開發速度、審查效能及節省龐大數據管理成本之目標。

(五)嗣內政部分別於 113 年 5 月 27 日、113 年 6 月 26 日聲復略以：

- 1、本案系統架構擬定階段，係以「社會住宅包租代管」第 2 期計畫執行初期之公會版審查需求，作為規劃基礎，於 109 年 9 月委託建置。後因第 3 期計畫規定大幅改動，原系統開發架構已不符所需程序及規模。
- 2、「社會住宅包租代管」第 3 期計畫開辦之初，考量業務量能擴大且業者家數增加，經評估系統重新建置費用過高，不符合成本效益，改採較小額成本銜接國土署「社會住宅包租代管查核系統」，增修現行業務使用功能，以維持業務穩定。
- 3、另針對業者缺失事項，藉由工作會議及教育訓練，持續追蹤輔導改善，並規劃透過系統勾稽機制，避免再有類似情形發生。後續亦依業務實需，將系統擴充納入需求，未來將採標準化及系統化方式，替代人工作業。
- 4、根據國家住都中心回復，為考量本案系統建置期程、需求訪談階段時程較短，未能即時因應政策及相關規定之改變，該中心將持續檢討系統建置之採購作業流程，確保系統符合需求，避免行政資源浪費。
- 5、該部將透過國家住都中心例行性董事會及年度績效評鑑會議，加強監督該中心預算執行情形，以避免虛擲公帑情事發生。

(六)綜上，國家住都中心委外建置公會版表單產出暨數據管理系統(契約金額 198 萬 3,000 元)，卻不符實際使用需求，導致系統建置完成後即閒置未用，明

顯虛擲公帑。內政部允應注意檢討及加強監督國家住都中心預算執行情形，以提升執行「社會住宅包租代管」業務之成本效益及管理效能，避免浪費行政資源情事再次發生。

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，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。

(一)依國家住宅及都市更新中心會計制度<sup>3</sup>第106條規定，結帳前應為預收、預付、應收、應付各科目及其他權責已發生而尚未入帳之事項，予以整理記錄。同制度第214條規定，會計人員審核期終結帳整理，應注意應收及應付款項是否根據相關憑證計算列帳，有無漏列情形。同制度第215條規定，會計人員審核現金、票據及證券等出納事務處理及保管情形，應注意已開立收據之款項是否均已收納，並編製傳票入帳及銷號。

(二)國家住都中心辦理「社會住宅包租代管」計畫，如查核發現業者有溢領開發費、媒合費、包管費、代管費等服務費用情事，應向其追繳溢領款項，經該中心租賃管理組(下稱業務單位)確認應繳回金額後，發文函知公會及業者限期繳回，並請會計列帳及出納單位預先開立3聯式自行收納款項收據，其中繳款人收執聯由業務單位收存；嗣向業者收回溢領款項、完成帳務沖銷後，再將收執聯發還業者。

(三)然經審計部審核發現：

---

<sup>3</sup> 國家住宅及都市更新中心會計制度係根據國家住宅及都市更新中心設置條例、行政法人會計制度設置準則等相關法規訂定。

- 1、分析國家住都中心提供之各類應收帳款明細資料（截至 112 年 10 月底止），發現第 2 期、第 3 期、第 4 期「社會住宅包租代管」計畫業者溢領服務費用、承租人溢領租金補助、出租人溢領修繕獎勵等其他應收款項計 407 筆、金額 244 萬餘元，其中甚至有帳齡已逾 2 年尚未收回者，顯示該中心未妥為積極清理應收溢領款項。
- 2、又國家住都中心出納單位對於業者溢領款項，於收訖前即先行開立收據，並留存業務單位，且部分收據開立日期與款項收訖日期相距甚久（如包租代管第 3 期業者寄居蟹租屋有限公司高雄分公司【住都包租字第 1110474 號】因經管案件解約須繳回溢領服務費用，國家住都中心於 111 年 10 月 1 日即預先開立收據，並帳列「其他應收款」科目，逾 3 個月餘，至 112 年 1 月始收回款項，並將預開立之收據發還業者及辦理帳務沖銷），核與前開該中心會計制度有關已開立收據款項均已收納之規定不符。
- 3、再查部分已收回溢領款項（業者已撥付至國家住都中心銀行存款帳戶），該中心帳列暫收款項未即時沖銷應收款項，致資產及負債虛增，未能允當表達應收帳款實際收繳情形。
- 4、另國家住都中心對於包租代管溢領案件之追繳，係由業務單位各案件承辦人員各自辦理，因管理方式不一，且未統一彙整案件辦理進度，致溢領案件追繳進度不易完整列管，且業務單位未定期與會計單位進行對帳清理，難以確保帳載債權之完整性。

(四)詢據內政部雖稱<sup>4</sup>：「針對審計部 112 年公會版計畫查核結果，計有 64 筆出租人修繕費、獎勵費及 68 筆業者服務費未符補助規定部分，均已追繳完畢。」然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，且未定期核對會計帳務，以及溢領款項追繳列管機制缺乏一致性，事實已甚明灼，不僅不利憑證保管及款項催繳，亦難確保債權之完整性。內政部允應督飭該中心持續強化應收帳款之管理，避免類似問題再次發生。

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「新北市林口區一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。

(一)國家住都中心經管林口世大運選手村社會住宅(下稱林口社會住宅)，據「新北市林口區-國民住宅興辦事業計畫」(下稱興辦事業計畫)載述，該社會住宅工程經費 155 億 3,566 萬餘元，未來營運採出租方式經營，假設滿租前提下，林口社會住宅租金收入前 3 年每坪 356 元估算，3 年後每坪 418 元估算，並每 10 年調漲 4%，回收 99 億 288 萬餘元，自償率為 63.74%(營運評估年期 50 年)。

(二)查興辦事業計畫預估 112 年度現金流量住宅租金收入 6 億 4,005 萬元，惟當年度實際租金收入 4 億 251 萬餘元，僅占預估收入之 62.89%，經分析主因係內

---

<sup>4</sup> 內政部 113 年 12 月 24 日內授國住字第 1130815284 號函查復說明參照。

政部為消化龐大出租量體，於開辦前3年(107年11月1日至110年10月31日)額外給予優惠方案，一般戶及優先戶分別為每坪每月租金為307元及246元，低於原訂財務試算之每坪每月租金356元；嗣歷經3次微幅調漲租金，截至112年底為一般戶321元、優先戶257元，仍低於原訂財務試算之每坪每月租金418元，且差異頗鉅。

- (三)又據林口社會住宅出租申請手冊肆、二規定，其管理費係以使用者付費及收支平衡原則訂定，以每坪每月60元計收，所收取費用皆用於提供承租者居住服務。經查110至112年度每年管理費收入皆為9,651萬餘元，管理費支出分別為1億864萬餘元、1億615萬餘元及1億366萬餘元，分別短絀1,212萬餘元、964萬餘元及714萬餘元，管理費收入不足支應所需部分，皆由國家住都中心支應，不符使用者付費及收支平衡原則。
- (四)再分析113年3月底林口社會住宅3,490戶之出租情形，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，係前承租人退租或合約到期，尚待其他民眾入住所致；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。
- (五)鑑於林口社會住宅截至113年4月底止，1至4房型候補民眾介於111戶至604戶間，等候期27個月至68個月，候補入住民眾極多，且等候期皆逾2年，顯示國家住都中心長期保留部分房舍，供特定需求民眾申租，已影響其他民眾入住權益；又專案實驗住宅CI及DB等2棟未釋出供民眾申請入住，每年因此短收租金收入及管理費收入分別為2,546萬餘

元及 517 萬餘元(總坪數 7,184.86 坪，租金收入以弱勢戶占 40%，平均每坪租金 295.4 元計算)，亦影響國家住都中心財源收入。

(六)嗣內政部分別於 113 年 6 月 20 日、113 年 8 月 16 日聲復略以：

- 1、林口社會住宅專案出租保留房舍，已整合現有非營利組織(Non-Profit Organization，簡稱 NPO)擴充及社區服務需求，先行調控空間釋出使用。剩餘戶數將配合中央政策推動，預計於年底前陸續推出「使用權社會住宅」及「高齡友善實驗方案」。
- 2、有關管理費收入不足支應所需 1 節，將持續精進社會住宅營運管理，適時檢討管理費及服務水準外，並著手建立營運管理系統，透過系統化管理降低營運成本，以達管理費收支平衡原則。

(七)綜上，據興辦事業計畫預估，林口社會住宅 112 年度現金流量住宅租金收入應為 6 億 4,005 萬元，然當年度實際租金收入僅為 4 億 251 萬餘元，約占預估收入之 62.89%，與興辦事業計畫預估金額差距極大，且專案出租保留房舍長期空置。是以，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。

四、內政部推動「社會住宅包租代管」計畫，對於促進租屋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、包租比率較低、政策宣導未普及、缺乏跨部門支援機制等。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，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。

(一)為維護民眾居住權，落實居住正義，並兼顧社會福利與市場機能，政府於106年制定租賃住宅市場發展及管理條例(下稱租賃條例或租賃專法)，期透過發展租賃住宅服務業，健全租屋市場，保障租賃當事人權益。同時推動「社會住宅包租代管」，藉由引進包租代管業者協助直轄市、縣(市)政府辦理民間租屋媒合、「包租」或「代管」業務<sup>5</sup>，提高房屋所有權人釋出空房作為社會住宅使用之活化效應，進一步改善弱勢族群租屋時遭遇租不好、租不起及租不到的居住困境。

(二)查「社會住宅包租代管」作為政府推動住宅政策多元化與租屋市場制度化的核心策略之一，為鼓勵屋主釋出閒置住宅，提供房東3稅減免(房屋稅、地價稅、租金所得稅)、3費補助(修繕費、保險費、公證費)、3年免費服務(業者服務費用由政府補助、房東及房客無須付費)及其他租稅優惠<sup>6</sup>，推動迄今在扶植租賃住宅服務業與發展新興租屋市場方面取得初步成效。根據國土署統計，「社會住宅包租代管」計畫參與業者與媒合戶數持續穩定成長，情形如下：

1、第1期試辦計畫於106年開辦並由17家租屋服務事業辦理，累計媒合5,157戶，平均每家業者媒

---

<sup>5</sup> 「社會住宅包租代管」分為「包租」及「代管」2種類型，「包租」係由業者與房東簽訂3年包租約，業者再以二房東身分與房客簽訂轉租約，並由業者辦理後續租約管理服務；「代管」則是由業者媒合房東及房客簽約(1年1簽)並代為管理租賃事宜。

<sup>6</sup> 財政部自113年7月1日起實施「房屋稅差別稅率2.0制度」，明定個人或法人房東將住宅委託租賃住宅服務業經營者，該住宅得不計入房東全國總持有房屋戶數，並免適用差別稅率，採各地方政府所訂單一稅率課徵，藉此促進房東釋出閒置住宅，擴大租屋供給，並帶動租賃住宅服務業之發展。

合 303 戶。當時租賃專法尚未施行，租屋服務事業之資格為立案之社會團體或財團法人，其章程明定辦理社會福利或住宅相關業務，或屬不動產租售業、不動產經紀業或其他相關服務業，並應經主管機關認定。

- 2、第 2 期計畫由 71 家業者投入辦理，累計媒合 14,527 戶，平均每家業者媒合 205 戶。
- 3、嗣考量租賃專法已公布施行，爰自第 3 期計畫開始，辦理業務之業者須為租賃專法之租賃住宅服務業。而隨著辦理規模提升，參與業者隨之增加，第 3 期計畫共計 105 家業者，以累計媒合 54,401 戶計算，平均每家業者媒合 518 戶。
- 4、第 4 期計畫增加至 125 家業者，截至 114 年 4 月底累計媒合 85,380 戶，平均每家業者媒合 683 戶。

(三)然而，OURS 都市改革組織、財團法人崔媽媽基金會、社會住宅推動聯盟等民間團體於 114 年 6 月 17 日召開記者會表示：「『社會住宅包租代管』政策推行迄今，因制度設計未具差異化，造成『包租』與『代管』比率已嚴重失衡，包租僅占 23.6% 且逐年下降，嚴重偏離照顧弱勢政策初衷。」OURS 都市改革組織秘書長彭揚凱認為<sup>7</sup>，我國租屋市場長期缺乏制度性治理，導致品質不一、租期不穩與租金失控等問題。借鏡德國、法國與荷蘭等國經驗，應從 3 方面著手：一是建立住宅品質評估制度，確保租屋基本安全與舒適；二是強化租期保障，提供穩定契約與續租機制；三是推動租金透明化與合理管制，透過資訊揭露與申報機制防止過度漲價。彭揚凱進一步

---

<sup>7</sup> 彭揚凱，114 年 8 月 1 日，「租屋市場該不該管、如何管？給臺灣的治理備忘錄」(<https://opinion.cw.com.tw/blog/profile/411/article/16415>)，114 年 8 月 6 日搜尋。

指出<sup>8</sup>，臺灣目前面臨租金資訊嚴重不透明的困境，租屋市場缺乏一套制度化、可信且定期更新的租金資料來源，導致租客難以掌握行情、政府也無法精準制定政策。以德國、荷蘭、南韓、法國、英國、美國等國為例，比較兩種主要的制度模式：一是透過市場統計與房東申報建構完整租金資料庫，二是整合政府補貼與行政資料掌握實際租金水準。這些制度的共通點在於資訊制度化與公開透明，避免依賴零散來源或單一平台。相較之下，臺灣目前的資訊仍屬「黑盒子」，即使內政部逐步推動「租金補貼」與「實價登錄」申報制度，但樣本偏差與資訊不一致等問題仍待克服。

(四)為進一步瞭解「社會住宅包租代管」與租賃專法推動迄今，租屋市場面臨的重大課題與挑戰，本院設計問卷委請國土署針對參與「社會住宅包租代管」之業者進行調查，並於114年6月17日邀請5家包租代管業者代表座談，茲將重要內容摘要略以：

- 1、隨著政府推動包租代管相關政策，租賃住宅服務業規模逐漸擴大，朝向法制化與專業化發展。然在激烈的市場競爭中，部分業者過度依賴政府支持，缺乏精進專業與強化員工培訓的作為，進而影響服務品質。
- 2、此外，目前都會區房價高漲，與基本薪資脫節，加上人口集中，租屋需求持續增加，然受限屋源釋出相對不足，嚴重影響我國租屋市場健全發展。探究屋主不願釋出閒置房屋之主因包括：

---

<sup>8</sup> 彭揚凱，114年7月17日，「租金資訊黑盒子，公開透明可能嗎？世界多國房租調查制度比一比」(<https://opinion.cw.com.tw/blog/profile/411/article/16362>)；彭揚凱，114年7月24日，「租屋黑市如何解決？歐洲3國的改革經驗與啟示」(<https://opinion.cw.com.tw/blog/profile/411/article/16389#8>)，114年8月6日搜尋。

- (1) 擔心房屋「公開出租」會加重地價稅、房屋稅與所得稅等租稅負擔。
- (2) 對租賃專法與社會住宅政策相關責任、限制(如不得任意漲租、不得拒絕租金補貼戶等)感到抗拒，影響參與意願。
- (3) 法律風險與租賃糾紛：
  - 〈1〉租屋糾紛(如租霸、拖欠房租、惡意破壞)處理困難，導致部分屋主選擇閒置不出租。
  - 〈2〉屋主認為租屋保障制度偏袒租客，且缺乏快速、公正的爭議處理機制。
- (4) 心理與社會因素：
  - 〈1〉屋主對於高齡、單親、身心障礙、經濟弱勢等租客存在偏見與標籤化。
  - 〈2〉出於安全顧慮或後續問題考量，不願出租給陌生人或弱勢族群。
- (5) 資訊不對等與媒合效率低：
  - 〈1〉缺乏統一且即時更新的租屋資訊平台，難以有效媒合閒置物件。
  - 〈2〉房東與租客雙方缺乏信任中介，資訊落差導致潛在供給無法轉化成有效市場供給。
  - 〈3〉部分地區(尤其是偏鄉)屋主誤解「社會住宅包租代管」是詐騙手法。
- (6) 政策誘因不足：
  - 〈1〉在「社會住宅包租代管」模式下，房東收取的租金可能低於市場價格，以致出租意願降低。而缺少利潤空間也使得包租代管業者難以投入更多資源開發新物件。
  - 〈2〉租稅減免、修繕補助等措施誘因不足，無法抵銷屋主的租屋風險與機會成本。

〈3〉雖有「社會住宅包租代管」補貼，但對中小型房東而言程序複雜、效益不明，缺少參與動機。

(7)公私協力不足：

〈1〉缺乏房東、業者、政府三方整合平台，無法建立信任關係與長期合作。

〈2〉社會福利體系尚未融入住宅政策，導致對弱勢租客的支援斷鏈，房東擔心「出事無人管」。

3、精進建議：

(1)推動保障租期政策，加強長期租約誘因，降低房租波動與提前終止租約風險，並結合長照資源與租賃保險機制，落實弱勢照護。

(2)建立完整的租金申報制度與公開平台，全面落實租金實價登錄及資訊揭露，同時整合政府補助計畫與相關行政資料，確保租屋市場資訊之可得性、準確性與可驗證性。

(3)完善住宅租賃定型化契約規範，防杜違法、不當條款及常見爭議事項(如不合理調漲租金、限制承租人設籍或其他侵害承租權益之約定)，以保障住宅租賃公平性與法律適用一致性。

(4)蒐集彙整房東、房客違法或重大爭議紀錄，建立租屋市場信用評等及資訊共享機制，提供透明、可查驗之資料與管道，作為租賃雙方及業者租屋管理的決策依據，以降低租屋風險、保障租屋安全。退一步言，如提供租霸、惡房東等名單涉及個人資料保護疑慮，亦可思考建立推薦制度，讓業者提供優良房東、房客推薦信函，作為後續租賃參考。

- (5) 提升包租代管業者的服務品質與市場競爭力，導入系統化的法規教育、專業訓練，強化法治觀念、專業能力與人才培育，並加速數位轉型，發展多元化與創新服務模式。
- (6) 鼓勵租賃公會積極承擔市場中介協調與品質監督角色，並建立自律規範、推動專業標準與仲裁機制，以增進社會大眾信任與認同。
- (7) 加強對非法業者之查緝與管理，避免劣幣驅逐良幣，確保租屋市場之有序發展。
- (8) 包租代管業者並非社會福利專業機構，應避免將社會福利責任完全轉嫁於業者。建議建立住宅政策部門與社會福利體系之跨域協作與公私合作模式，以確保弱勢租戶獲得適切支持，同時維持業者服務專業性與制度運作永續性。
- (9) 僅靠提升「包租」比率，無法有效保障租客權益，更關鍵的是要提高房東出租予弱勢族群之意願，建議導入完善的風險管理機制與跨部門資源整合，建構兼具制度保障與誘因機制的環境，以促進租屋市場之包容性與永續性。
- (10) 除中央政府外，直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所均應加強政策宣導，特別針對偏鄉地區強化溝通與資訊普及，確保包租代管政策能被正確理解、支持與接受。
- (五) 綜上，從政策治理的角度切入，「社會住宅包租代管」將原本屬於私領域的租賃關係納入公法監理與服務系統，藉由建立公私協力的租賃住宅服務機制，創造了政策導向型的市場需求，已促使原本以買賣為主的房地產業者進行業務轉型，進一步加強租賃住宅經營專業化與管理人才養成，提升租屋市場的制度信賴基礎（可預測性），並補強經濟與社會弱勢

族群的租屋取得權(可近性)。然本院調查亦發現，「社會住宅包租代管」目前仍處於制度建構與試行階段，對於擴大租屋市場與扶植租賃服務產業雖已跨出重要的一步，惟若要使其成為長期、永續、具高效能與社會包容性的住宅政策工具，仍有下列課題亟待克服與精進：1、未對整體租屋機制進行系統化調整與定位，使「社會住宅包租代管」難與「一般租屋市場」相互補位、提升整體租賃環境；2、租屋市場資訊不對稱，且租金資料主要仰賴政府「租金補貼」與「實價登錄」申報案件，資料來源受限，影響市場媒合效率；3、對於包租代管業者的品質控管機制、租客滿意度、弱勢戶持續居住穩定性等缺乏明確的質化指標與追蹤機制；4、為補充現階段「政府直接興建社會住宅」之不足，「社會住宅包租代管」追求辦理數量，卻面臨屋源供給不足問題，且忽略租屋品質、弱勢安居穩定等核心目的。是故，政府允應致力打造公開透明的房租資訊制度，避免依賴零散來源或單一平台，並強化租屋誘因與風險管理，提高屋主釋出閒置住宅意願，以及建立跨部門協作機制，導入多元資源補位民間業者不足，以落實「社會住宅包租代管」政策初衷，使其成為常態性住房安全網的一環，實現永續與包容性的安居支持體系。

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。

- (一)隨著都市化進程與產業快速發展，核心都會區的居住成本節節攀升，越來越多經濟、社會弱勢族群在租屋市場上面臨「租不到」、「租不起」或「租不好」的居住困境，倘未能妥善處理，將直接衝擊勞動力安居、社會流動機會與世代公平正義，進而威脅國家安全與發展。爰此，政府持續推動「租金補貼」，以及「直接興辦社會住宅」，並為補充現階段社會住宅存量之不足，運用民間住宅辦理「社會住宅包租代管」，期以國家力量幫助弱勢租屋族安居樂業。
- (二)探究我國整體租屋市場，可依功能屬性區分為 3 個層次，由上而下呈現出類似金字塔式的分層結構：
- 1、第 1 層為「政府直接興建社會住宅」，以及結合政府資源與包租代管業者專業，延伸社會住宅涵蓋面與照顧網絡的「社會住宅包租代管」，其主要目的在於協助社會、經濟條件相對弱勢之民眾，提供可負擔且具品質保障的政策性居住選項，以彌補其被排除於一般租屋市場外的困境。
  - 2、第 2 層為一般租屋市場中委由包租代管業者提供管理服務的常態性租賃住宅，雖非政策性導向，但已具備一定程度之專業化與制度化管理。
  - 3、第 3 層為數量最龐大的自力出租市場，即由房東自行管理、自主出租的常態性租賃住宅，亦是目前租屋市場最主要的構成形式。
- (三)分析前揭租屋市場架構推知，政府為了形塑兼具效率與正義的租賃住宅體系，除考量多元居住需求與租屋市場效能外，亦有根據租屋族群面臨「租不到」、「租不起」、「租不好」等居住困境的輕重緩急進行分層處理之制度設計，分別賦予各層級租屋市場不同的功能定位，重點略以：

- 1、「政府直接興建社會住宅」係社會安全網中最底層的居住保障機制，而「社會住宅包租代管」則為補充目前「政府直接興建社會住宅」數量不足所造成之供給缺口。故在現行社會住宅實際供給量嚴重供不應求的情況下，「社會住宅包租代管」更應發揮「橋接」功能，優先照顧高度急迫、重度弱勢的「租不到」族群。
- 2、至於受限經濟能力不足、無法負擔市場租金的族群，如無法申請到社會住宅(含「社會住宅包租代管」)，則可透過政府「租金補貼」政策，提供公共財政資源支持，減輕租屋負擔，暫時緩解「租不起」、「租不好」的困境。

(四)換言之，社會住宅(包括「政府直接興建社會住宅」與「社會住宅包租代管」)本質為政策性租賃住房<sup>9</sup>，其政策首要核心目標並非滿足整體市場的全面性住宅需求，而是針對市場失靈所遺落的族群，提供基本居住保障的「補位」功能。亦即，社會住宅為居住正義之具體實踐工具，是當市場機制無法充分提供合理可負擔且具品質的租屋選項時，所設計的制度性補位機制。就社會功能而言，「政府直接興建社會住宅」與其延伸的政策工具(「社會住宅包租代管」)可視為國家在「社會安全網」中最後一道安紓防線。

(五)另一方面，考量以往公辦「平價住宅」入住對象多為低收入戶，經常遭遇周邊民眾強烈反對，擔心影響當地治安及房價的前車之鑑，政府一開始推動直接興建社會住宅，即採取「混居模式」，提供 30%予

---

<sup>9</sup> 住宅法第 3 條第 2 款規定：「社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。」

弱勢民眾，另外 70% 予一般家庭或外縣市移居就學、就業族群，避免社會住宅被標籤化，淪為社會大眾投射「貧民窟」的想像，並已初步提升大眾對於社會住宅之接受度。然而，本院於 107 年度辦理「我國社會住宅政策之推動成效及檢討」通案性調查研究(107 年 1 月 12 日院台調壹字第 1070800015 號函派查)、「社會住宅保留睦鄰戶爭議」調查案(107 年 4 月 23 日院台調壹字第 1070800149 號函派查)時發現，我國社會住宅政策在實際操作面臨嚴峻的「供需落差」與「壓力堆疊」，爰督促內政部修正住宅法相關條文，業於 110 年 6 月 9 日將社會住宅提供弱勢族群的比率，由 30% 修正調高至 40%。惟即使如此，按住宅法第 4 條規定構成社會住宅政策之法定照顧核心，涵蓋：1、經濟或社會弱勢族群(13 類脆弱群體，其中包括低收入戶、中低收入戶、特殊境遇家庭、身心障礙者、原住民、遊民、家庭暴力受害者、AIDS 患者、未成年單親者等)；2、在地無戶籍但具在地就業、就學之青年或異地勞動人口，涵攝範圍廣泛，從「絕對弱勢(租不到)」至「相對弱勢(租不起)」，甚至「部分中產階層(租不好)」，在目前社會住宅總量遠低於國內租屋需求規模的情形下，資源配置勢必產生排擠，恐削弱原本針對極需協助族群的精準支持，以致租屋市場中最弱勢族群「租不到」的情形仍時有所聞<sup>10</sup>。

---

<sup>10</sup> 崔媽媽基金會調查顯示，只有 9% 的房東願意出租給弱勢族群，當中高齡長者只佔 5%。就算政府有在推動社會住宅，但數量有限，以「獨居老人」的身份申請，並不容易(資料來源：民視新聞，113 年 11 月 28 日，「僅 5% 房東願租！北市獨居長者逾 11 萬人淚訴租屋難」，<https://tw.news.yahoo.com/%E5%83%855-7%A7%9F-%E5%8C%97%E5%B8%82%E7%8D%A8%E5%B1%85%E9%95%B7%E8%80%85%E9%80%BE11%E8%90%AC%E4%BA%BA%E6%B7%9A%E8%A8%B4%E7%A7%9F%E5%B1%8B%E9%9B%A3-053415050.html>，114.3.29 搜尋)。

(六)綜合前述，社會住宅係優先為「安居脆弱族群」設計之有條件公共介入工具，尤其是在供給有限的現實下，政策必須回歸「最需要者優先」的資源配置原則，並透過法制微調與治理創新，實現真正的居住正義與社會公平。誠如參與「社會住宅包租代管」業者在本院座談時所言：「『社會住宅包租代管』應聚焦於『租不到』、『租不起』的對象，並搭配『租金補貼』擴大受益面。……『弱勢戶』定義應更彈性，除『政策戶』之外，仍有大量『邊緣戶』需協助，這些都屬於『安居脆弱族群』。」國立政治大學地政學系特聘教授張金鶴亦主張：「所謂的『整體住宅政策』，是針對家戶和住宅兩部分，包括一般、弱勢家戶、住宅市場和居住環境，建立政策目標，釐清關鍵問題，整合各層面議題，透過中央、地方政府和民間相關資源，提出優先次序的解決方案。……必須整合目前興建社會住宅、包租代管、租金補貼與優惠房貸等4項政策，其中社會住宅與包租方式，政府補貼的資源最多，其對象應是最弱勢的社會與經濟家戶；而租屋代管與租金補貼，是相對有能力的經濟弱勢；優惠房貸則是已有相當經濟能力的無殼蝸牛。」<sup>11</sup>

(七)有鑑於此，本院為進一步了解「安居脆弱族群」範疇，以及其面臨居住問題(「租不到」、「租不起」或「租不好」)之輕重緩急，以明確住宅政策角色分工，爰於114年6月16日邀請中華民國老人福利推動聯盟、中華民國身心障礙聯盟、社會住宅推動聯盟、財團法人台北市婦女救援社會福利事業基金

---

<sup>11</sup> 張金鶴，114年6月26日，「真正實現居住正義，住宅補貼應弱勢優先」，遠見雜誌網站參照(<https://www.gvm.com.tw/article/122304>，114年9月26日搜尋)。

會、財團法人勵馨社會福利事業基金會相關主管人員座談(按團體名稱筆劃排序)，茲將相關意見與建議摘整略以：

1、「安居脆弱族群」包括高齡者、身心障礙者、受暴婦女(尤其是新住民)、婦幼家庭(攜子婦女、懷孕少女等)等，這些人在租屋市場中常見「租不到」的原因，除一般缺乏租屋資訊、數位落差(如不熟悉網路申請)造成申請門檻，以及經濟負擔能力相對不足(如難以負擔押金與租金)外，尚有下列主要原因：

(1) 高齡者：

- 〈1〉房東擔心高齡者無人照料，加上沒有社會福利系統支援，缺乏生活協助與醫療轉介資源，出事難以處理。
- 〈2〉高齡者突然死亡，導致遺物無人處理或租屋處變成凶宅。

(2) 身心障礙者：

- 〈1〉房東歧視或擔心身心障礙者容易發生意外，拒絕出租。
- 〈2〉房東不願提供無障礙設施(含房客自費設置)，或要求房客退租時恢復原狀。
- 〈3〉無障礙住宅稀少且資訊不透明，尋屋耗時費力。
- 〈4〉身心障礙者在租屋選擇上對交通可近性有較高需求，但交通便利地段的房租偏高，考驗其經濟負擔能力。

(3) 受暴婦女：

- 〈1〉受暴婦女亟需安全穩定的居住空間，然多數出租物件欠缺完善的環境配套。

〈2〉因居住不固定、身分證件不齊、語言能力等原因(尤其是新住民)，無法取得租賃資格。

(4) 婦幼家庭(攜子婦女、懷孕少女等)：

〈1〉缺乏合適空間與設施(如獨立廚房、兒童房等)，無法安居。

〈2〉育兒資源匱乏，影響生活重建與就業。

〈3〉無穩定收入來源，租屋處處受限。

(5) 其他因房東歧視與刻板印象，被排除之特定族群，尚有遊民、無業者、原住民、單親家庭、經濟弱勢戶等。

2、僅靠「租金補貼」無法解決特定弱勢族群的租屋問題，應搭配穩定、長期的社會住宅政策，從制度設計、風險管理、房東支持、資訊協助與跨部門整合進行檢討精進，相關建議摘要略以：

(1) 採取多層次策略處理不同的租屋困境：重新檢視弱勢定義與分級機制，在現有制度中補強「複合式弱勢」的辨識與加權分配原則，並依據「租不到」及「租不起」、「租不好」的程度，分別以「政府直接興建社會住宅」、「社會住宅包租代管」及「租金補貼」應對。

(2) 強化社會福利扮演角色：「租不到」的問題非常複雜，涉及出租人偏見、租賃意願、特定弱勢族群遭受排斥等人性因素，建議結合社會福利體系、社會工作資源及跨部門協作，導入更多元的支持配套措施，並納入社工角色，負責特定弱勢族群入住前的風險評估(如生活自理能力、健康狀況)、入住期間的定期關懷訪視、突發事件處理(如急病、死亡、失聯等)及後續資源轉介(如臨終服務、遺物清理、居家照顧轉介)，避免由房東獨自承擔壓力與風險。

- (3) 提高「愛心房東」誘因：考慮設立「愛心房東補助方案」之可行性，針對願意租屋給特定弱勢族群的房東，提供獎勵，而非僅補助業者。
  - (4) 讓「社會住宅包租代管」更具效益：「包租」比「代管」更能協助弱勢者，建議政府增加補助誘因，並鼓勵媒合特定弱勢族群(如獨居長者、身心障礙者等)。
  - (5) 整合資訊平台：政府應設立「社會住宅登記平台」，整合跨部門資料以提升媒合效率與資源配置，並設置特定族群(如高齡者、身心障礙者等)租屋協助站，進行「需求導向」資料分析，持續掌握各族群的租屋困境與需求變化，解決數位落差問題。
  - (6) 「安居脆弱族群」租屋支持機制：建立友善房東制度、提供脆弱家庭配額、設立支持服務中心、簡化補貼申請流程，提高「安居脆弱族群」租屋可近性。
- (八)此外，OURS 都市改革組織、財團法人崔媽媽基金會、社會住宅推動聯盟等民間團體於 114 年 6 月 17 日召開記者會，亦提出下列主張：
- 1、弱勢居住協助為住宅政策的重要項目，但不是只有硬體(房子)，還要有配套的「居住社會福利」。
  - 2、但此議題由於分屬內政部與衛生福利部權責，造成相關資源難以整合。如社會住宅與包租代管對於弱勢承租戶的配套福利服務、社會福利機構進駐社會住宅的相關程序等，都有不盡完善之處。關鍵在於目前住宅法中，就如何與社會福利基本法銜接、社政部門與住宅部門如何分工協作、以及福利如何導入住宅政策等，仍欠缺相關法源、權責機制與相關項目規範。

(九)綜上，在都市化與市場機制下，「租不到」、「租不起」、「租不好」已成為都會區弱勢族群居住困境的核心。鑑於社會住宅與「社會住宅包租代管」政策目標並非滿足所有人需求，而是補位市場失靈、保障「安居脆弱群體」的基本居住權，故面對有限供給與多元需求之當下，政府應考量弱勢族群面臨居住問題之輕重緩急，賦予個別政策不同的功能任務，讓政府整體資源發揮最佳配置，並將稀缺資源聚焦，優先協助高風險、急需安居的對象，落實「最需要者優先」原則。同時強化住宅政策與社會福利的橫向連結，建立跨部門協作機制與資訊整合平台，提升媒合效率與支持體系完整性，真正回應弱勢族群的居住需求，以實現居住正義。

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。是故，政府允應建立常態化監測機制，避免政策美意被不當扭曲。

(一)為回應高房價、高租金所帶來的居住壓力，政府推動「租金補貼」政策，透過 300 億元擴大「租金補貼」專案擴充受益戶數，並放寬申請門檻與所得標準，涵蓋單身青年、新婚家庭、育兒家庭及弱勢族群，試圖達到廣泛照顧租屋族群的目標。

(二)然據悉，目前「租金補貼」制度雖有助於減輕承租人負擔，但在實務執行中，可能出現以下結構性問題與風險：

- 1、存在「租屋黑市」<sup>12</sup>，補貼難以精準到位：我國租屋市場長期存在「黑市」問題<sup>13</sup>，許多房東未申報租賃所得、未簽訂正式契約，導致租戶無法提出補貼申請所需文件。
- 2、補貼資源配置偏差：補貼戶數提高，強調「量足」而忽略「分配公平」，可能導致資源錯置、居住正義無法落實。特別是弱勢族群常租住於違章建築或未報稅的房屋，因房東不願配合而被排除在「租金補貼」制度外，造成補貼資源湧向中間階層，形成「向上錯置」，無法精準扶助迫切需要協助者。國立政治大學地政學系特聘教授張金鶴即表示：「當前住宅政策以住宅補貼為核心，然只強調提供住宅戶數目標，而忽略必須以弱勢為優先對象。」<sup>14</sup>
- 3、補助濫用、詐騙風險上升：根據內政部報告指出，截至 114 年 3 月底止，共有 3 萬 6 千戶溢領「租金補貼」情況，其中涉及詐領就多達 446 件，有 59 件移送檢調偵辦<sup>15</sup>。
- 4、房東分潤與抬高租金情事時有所聞：
  - (1) 房東藉口「租金補貼」而提高租金(漲價誘因)：當政府提高「租金補貼」額度，部分房東可能察覺市場承租人支付能力提高，進而主動調漲租金，以致部分補貼成為房東收益，而

---

<sup>12</sup> 所謂「租屋黑市」，係指房東未依法申報租賃行為、租約未登記、租金未報稅，甚至以現金交易、不簽約的方式規避稅負與法規。

<sup>13</sup> 根據 OURs 都市改革組織分析，臺灣約 7 成租屋屬「租屋黑市」形式，政府往往無法掌握實際租賃資訊(資料來源：新聞人網站【N 專題】，113 年 2 月 5 日，「房東租客權力不平衡租屋補助 2.0 難落實」，[https://www.newspeople.com.tw/npro-240205-01/?utm\\_source=chatgpt.com.](https://www.newspeople.com.tw/npro-240205-01/?utm_source=chatgpt.com.)。)

<sup>14</sup> 張金鶴，114 年 6 月 26 日，「真正實現居住正義，住宅補貼應弱勢優先」，遠見雜誌網站參照(<https://www.gvm.com.tw/article/122304>，114 年 9 月 26 日搜尋)。

<sup>15</sup> 公視新聞網，114 年 8 月 16 日，「內政部：3.6 萬戶溢領租屋補貼 涉詐領案達 446 件」參照(<https://news.pts.org.tw/article/765955>，114 年 9 月 26 日搜尋)。

非完全減輕租屋族負擔。根據中央研究院經濟研究所指出：「約 24.3% 房東在過去 3 年內調漲租金，當中約 19.7% 的漲租是因房客申請『租金補貼』所引起。」<sup>16</sup>

(2) 間接推升周邊租金水準：當補貼戶比率在某地區提升後，可能導致整體租金水準上升，進一步影響無申請補貼者的租金負擔，產生「補貼外部化」現象，使租屋市場租金產生結構性扭曲。根據東森財經報導：「新竹、桃園與新北等都市地區，房租在過去兩年已上漲約 20%，其中『租金補貼』政策被視為潛在因素之一。」<sup>17</sup>部分房仲與專家亦評論：「『租金補貼』可能引起房東將補貼轉嫁為租金，提高出租報酬並助長租金上漲趨勢。」<sup>18</sup>

(三) 詢據內政部雖表示：「租屋市場之租金變動主要受市場供需、房屋條件及整體房價變動等綜合因素影響，且目前住宅租賃定型化契約已有規範房東在租賃期間不得因房客請領『租金補貼』而提高租金，如有違反，依消費者保護法第 12、17 條及第 56 條之 1 規定，房客可拒絕其要求，並向主管機關提出申訴或檢舉；如經主管機關令其限期改正而屆期不改正，最高可處 50 萬元以下罰鍰，並得按次處

<sup>16</sup> Yahoo 股市網，113 年 12 月 23 日，「房租年年漲！調查：近兩成房東漲租原因『申請租屋補助』」參照([https://tw.stock.yahoo.com/news/%E6%88%BF%E7%A7%9F%E5%B9%B4%E5%B9%B4%E6%BC%B2%EF%BC%81%E8%AA%BF%E6%9F%A5%EF%BC%9A%E8%BF%91%E5%85%A9%E6%88%90%E6%88%BF%E6%9D%B1%E6%BC%B2%E7%A7%9F%E5%8E%9F%E5%9B%A0%E3%80%8C%E7%94%B3%E8%AB%8B%E7%A7%9F%E5%B1%8B%E8%A3%9C%E5%8A%A9%E3%80%8D-034239633.html?utm\\_source=chatgpt.com](https://tw.stock.yahoo.com/news/%E6%88%BF%E7%A7%9F%E5%B9%B4%E5%B9%B4%E6%BC%B2%EF%BC%81%E8%AA%BF%E6%9F%A5%EF%BC%9A%E8%BF%91%E5%85%A9%E6%88%90%E6%88%BF%E6%9D%B1%E6%BC%B2%E7%A7%9F%E5%8E%9F%E5%9B%A0%E3%80%8C%E7%94%B3%E8%AB%8B%E7%A7%9F%E5%B1%8B%E8%A3%9C%E5%8A%A9%E3%80%8D-034239633.html?utm_source=chatgpt.com)，114 年 8 月 2 日搜尋)。

<sup>17</sup> SKY FUN 網站，113 年 8 月 21 日，「【東森財經】租金補貼上路，房東反而漲房租？」參照([https://www.skyfun.com.tw/news/category-7/post-306?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.skyfun.com.tw/news/category-7/post-306?utm_source=chatgpt.com)，114 年 8 月 2 日搜尋)。

<sup>18</sup> 富比士地產王網站，113 年 9 月 2 日，「350 億租金補貼的背後，租金暴漲竟是這原因？」參照([https://www.fbs168.com/news/7571.html?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.fbs168.com/news/7571.html?utm_source=chatgpt.com)，114 年 8 月 2 日搜尋)。

罰。」然國立政治大學地政學系助理教授江穎慧則認為：「儘管沒有明確數據指出租金補貼會提高租金行情，但實務上房東漲租態樣可能分兩種，比如簽約前就先墊高房租價格，或是在換約時藉機漲租，政府若要觀察趨勢，並非只看租約期間是否調漲，換約時才是重要觀察指標。」<sup>19</sup>

(四)綜上，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。是故，政府允應建立常態化監測機制，避免政策美意被不當扭曲。

---

<sup>19</sup> 聯合新聞網，113年8月19日，「『房租補貼 愈補愈貴』民團憂居住正義難落實」參照(<https://house.udn.com/house/story/123589/8170193>，114年9月26日搜尋)。

參、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。

調查委員：林盛豐

蘇麗瓊

紀惠容