

房屋津貼及地方政府 稅津貼 – 供給業 主和經紀人的訊息

Housing and Council Tax Benefits – information for
landlords and agents

這一份是給業主和經紀人撰寫的傳單。這些規則屬全國性，不論你居住在哪一地區都適用。如果你不清楚你住宅所在的地區屬哪一市議會所管轄，可以查閱地方政府稅稅單。

什麼是房屋津貼？

交付租金時常不容易。不過，低收入人士可以得到交付租金的幫助。這方面的幫助稱為房屋津貼(Housing Benefit)。房屋津貼是全國性的福利，由當地市議會（或區議會）負責處理。

什麼人可以申請房屋津貼？

任何低收入的人交付其常住住所的租金都可申請房屋津貼。這包括寄膳宿者，其租賃合約說明有提供膳食。只有房客(tenant)可以提出申請。你不可以代替他們申請。為了得到房屋津貼，房客必要：

- 負責交付租金；
- 這間住宅是他們的常住住所；及
- 申請福利。

直到市議會給以書面答覆，你和你的房客不可以假定市議會將會發放津貼。

什麼人不可以申請房屋津貼？

通常以下的房客不可以申請房屋津貼：

- 與親人同住和交付租金給其人；
- 一度以家人身分與業主同住；
- 向以前伴侶租住一間曾共同擁有的住所；
- 對業主的房子負有責任；
- 現時租用的住所過去歸其所擁有；
- 在相關住所居住乃是房客工作的部分安排；
- 住在護理院裡；或
- 就讀全日制教育的學生。

如果你的房客不清楚可得到津貼或否，他們應辦理申請，或者與當地市議會聯絡以得到更多忠告。

什麼是地方政府稅？

地方政府稅(Council Tax)是交付各項市政服務的一種方式。

誰人要交付地方政府稅？

凡擁有和住在一間住宅的人（自住業主），或者在住宅居住的滿 18 歲房客，通常有責任交付地方政府稅。

什麼是「地方政府稅津貼」？

低收入人士也可得到交付地方政府稅的幫助。這稱為地方政府稅津貼(Council Tax Benefit)。

什麼人可以申請地方政府稅津貼？

任何自住業主或有交付地方政府稅法律責任的滿 18 歲房客，可以申請地方政府稅津貼。

什麼人不可以申請地方政府稅津貼？

在某些場合下，不在相關住宅居住的業主必須交付地方政府稅。他們不可以申請地方政府稅津貼。最常見的例子就是「多重佔用」(multiple occupation)的屋宇。

「多重佔用」是指：

- 多名房客租用一間住宅的不同用室，並共用各種設備，例如浴室或廚房（或兩者）；及
- 每一名房客持有分別的租賃合約，合約上只有其人的姓名。

若是多重佔用的屋宇，業主或擁有人負責交付地方政府稅。不過，如果你有房客住在住宅裡，你向他們收取的租金之中，可以包括地方政府稅在內。如果你需要更多訊息或忠告，請與你的當地市議會（或區議會）聯絡。

我的房客怎樣申請房屋津貼或地方政府稅津貼呢？

申請收入支持金(Income Support)或基於入息覓職者津貼(income-based Jobseeker's Allowance)的房客，辦理申請之時會得到一份房屋/地方政府稅津貼申請表（編號 HCTB1）。他們應把申請表填妥，直接寄給當地市議會的福利部門。Jobcentre Plus 辦事處將會告訴他們該名房客是否得到收入支持金或覓職者津貼（基於入息）。Jobcentre Plus 在一些地方引用新制度，申請房屋津貼和地方政府稅津貼一事將使用同一份收入支持金、覓職者津貼或無工作能力津貼(Incapacity Benefit)的申請表。在這些場合下，Jobcentre Plus 將寄給市議會相關資料，藉以作出有關房屋津貼和地方政府稅津貼的決定。

如果你的房客申請退休金補貼(Pension Credit)，他們將被問及可想用退休金補貼申請表同時申請房屋/地方政府稅津貼。如果他們使用電話申請，顧問人員將會問他們可想申請房屋津貼或地方政府稅津貼（或兩者）。然後退休金事務局(The Pension Service)將寄給他們一份編號 HCTB1(PC)的表格。他們需要把表格填妥寄交當地市議會。你可以在你的地方政府稅稅單或電話簿找到市議會的地址。

假如你的房客把表格寄給 Jobcentre Plus 或退休金事務局，他們會把表格轉交當地市議會。你的房客爲了申請房屋津貼或地方政府稅津貼（或兩者），無需得到收入支持金、覓職者津貼（基於入息）或退休金補貼。在這些場合，他們可以填寫一份申請表，直接向市議會申請房屋津貼或地方政府稅津貼（或兩者）。他們可以向市議會索取一份申請表。你可以在你的地方政府稅稅單或電話簿找到聯絡細節。

一旦把表格填妥，應盡早寄交。

你們需要什麼資料以計算津貼？

當我們接到申請房屋津貼或地方政府稅津貼（或兩者）的要求，我們需要知道：

- 該名房客和其伴侶的收入和儲蓄，除非他們當時領取收入支持金、覓職者津貼（基於入息）或退休金補貼；

- 房客的家庭狀況，包括與什麼人同住；及
- 房客交付的租金。

該名房客還要供給自己和其侶伴的國民保險號碼以及身分的證明。

你們需要什麼證明呢？

我們需要房客要交付租金的證明。這通常是租賃合約，但也可用付租簿或你書寫的信。這個證明要包括：

- 房客租用住宅的完整地址；
- 業主的姓名和地址；
- 任何經紀人的姓名和地址；
- 所有房客的姓名；
- 租賃開始生效日期；
- 收取的租金；
- 交付租金的頻繁性，例如每星期、四個星期、每月一次；
- 租金包括的付費，例如膳食、煤氣、電、水收費以及這些服務的收費；
- 文件的簽署日期；
- 租賃有效期間；
- 你的簽名；及
- 房客的簽名。

如果房客拖欠租金，供給我們這些細節也有幫助。

房屋津貼夠付足數的租金嗎？

房屋津貼可能不夠付你收取的租金總數。不足之額要由房客付出。

如果租金包括服務的收費（例如水費），我們計算房屋津貼之前，可能需要將租金扣除這些收費。

我們同時也檢查租金是否太高。若是的話，我們將以較低的租金數字而計算津貼。在一些場合，如果住宅對房客和其家庭太大，我們可以把使用的租金數字減低。

你們怎樣認定租金太高呢？

租金事務處定下大小住宅的租金水平，在每一市議會的網站都有公布這些細節。雖然你的房客的津貼將根據其入息、儲蓄及其家庭人數而計算，津貼的款額不會超過租金事務處對該租金水平已定下的最高租金。假如你的房客需要更多的幫助有關他們的房屋付費（例如租金或地方政府稅），他們可以向我們申請「酌情房屋助款」(Discretionary Housing Payment)（幫助交付這些付費的額外幫助）。

房客搬入之前，我可以查明他們有條件得到的最高房屋津貼嗎？

可以的，你的房客有條件得到的最高房屋津貼正是對其居住地區定下與其需要多少間房間相關的「當地房屋補助」(Local Housing Allowance，簡稱 LHA)。租金事務處每月公布新的當地房屋補助付額一次。請看閱「當地房屋補助 – 業主和經紀人指南」(A guide to Local Housing Allowance for Landlords and Agents)傳單已詳更多細節。

對於不受當地房屋補助影響的的租約，在你的房客決定租住之前，你可以查明我們將使用租金款額是多少以計算他們的房屋津貼。若他們有此意的話，只要填寫一份可以向我們索取的「租前決意」(pre-tenancy determination)表格。在地方政府稅稅單或電話簿可以找到我們聯絡細節。

填寫「租前決意」表格並不意味你的房客一定會得到房屋津貼。你的房客仍須要填寫一份申請津貼表格，且要出示需要的證明文件。

如果我的房客是學生又怎樣呢？

大多數學生不能夠申請房屋津貼或地方政府稅津貼（或兩者）。但有的學生在以下情況可能得到房屋津貼：

- 身為單親父母；
- 身為有需要依靠孩子的父母；
- 殘障；或
- 領取收入支持金或覓職者津貼（基於入息）

如果你的房客是學生，想知道是否會得到津貼，應與他們當地的市議會聯絡。你可以在你的地方政府稅稅單或電話簿找到聯絡細節。

我的房客得到多少的房屋津貼呢？

如果你的房客得到收入支持金、覓職者津貼（基於入息）或退休金補貼的保證部分，通常他們會得到最高額的津貼。這即是足數的最高租金水平和足數的地方政府稅，扣除了任何徵收「非依靠個人」(non-dependant)的收費。

如果不獲得收入支持金或覓職者津貼（基於入息），他們得到的津貼多少視其家庭人數（房客、其伴侶和若有的孩子）及收入多少而定。假如房客本身或某一家人是殘障者，他們可能得到更高的津貼。

房客的家庭人數對其申請的「適用款額」(applicable amount)會有影響，這個款額由政府釐定。適用款額是政府認為房客在生活上需要最少的金錢。

何時開始發放房屋津貼呢？

繼你的房客辦理申請之後（不論是向我們或向 Jobcentre Plus 申請收入支持金或覓職者津貼（基於入息）及向退休金事務局申請退休金補貼），我們通常在下一個星期一開始發放津貼。

如果他們不確定該否提出申請，應即時把表格填妥寄給我們，即使他們在等候用以証明的文件，否則他們可能喪失金錢。

發放津貼的時期多久呢？

我們無限期地發放津貼給你的房客，除非他們的情況有了改變。若是如此，我們將重新評估他們獲得發放津貼的資格。

房屋津貼如何發放？

房客差不多一定獲得發給房屋津貼。他們有責任交付租金給你。只有在極少的場合我們付房屋津貼給你。我們只這樣做如果確定你的房客就交付租金和處理其錢財有嚴重問題。假如你認為你其中的一名房客正是如此，你應與我們聯絡。

如果我的房客拖欠租金，我能怎樣做？

房屋津貼條例規定，如果房客拖欠租金 8 星期或更長的時間，我們必須把津貼直接付給你，除非爲了房客的最佳利益起見，我們認為不該這樣付津貼給你。如果你的房客拖欠租金 8 星期或更長的時間，請你寫信通知我們，藉此我們能夠決定該採取什麼行動。

處理房屋津貼的申請需要多久時間？

所有地方當局接到他們需要以計算房屋津貼的所有資料後，應在 14 天內發放津貼。不過由於等候資料，發放津貼常被遲緩。

如果房客的狀況改變又如何呢？

如果你的房客有什麼改變而對他們的津貼可能帶來影響，你和你的房客應立刻以書面通知我們。假如你的房客也在申請收入支持金或覓職者津貼（基於入息），他們也要通知工作及退休金部 (Department for Work and Pensions)。如果他們領取退休金補貼，其入息或儲蓄增加或減少，須要即時通知退休金事務局。退休金事務局繼而會通知我們。

以下是情況改變的例子：

- 改變地址；
- 更改租金；
- 家庭人數改變；
- 家中有成年人遷出或搬入；
- 房客停止申請收入支持金或覓職者津貼（基於入息）；或
- 房客的入息增加或減少。

你或你的房客必須立刻將所有的改變通知我們。依照 1997 年社會保障行政（欺詐）法第 14 章之規定，任何人若不通知我們其狀況對本身申請房屋津貼或地方政府稅津貼資格可能有影響的改變，而這是不誠實或沒有合理原因的行為，將被視爲違法事件。

我怎樣舉報欺騙福利事件？

如果你認為某人申請福利而本身沒有資格領取，請打電話通知你的當地市議會或「全國舉報欺詐熱線」(National Fraud Hotline)，號碼 0800 328 6340。

請你供給盡詳的訊息以幫助我們進行調查。我們會將你供給的訊息加以保密。你無需透露你的姓名，如果你有此意的話。

如果發放房屋津貼過多又怎樣呢？

如果我們付給的津貼過多，我們能夠要求你或你的房客付還這些錢。我們可能採用以下索還的方式：

- 扣除申請人持續得到的津貼；
- 扣除我們為其他房客付給你的付款；或
- 寄賬單給你或你的房客。

如果我或我的房客不同意你們作出的決定又怎樣呢？

如果你或你的房客不同意我們作出的決定，你可以提出上訴。房客和業主有不同的上訴權利。

你只能夠上訴我們作出有關以下的決定：

- 我們是否直接付津貼給你；或
- 我們決定你應否付還多給的付款。

你不可以上訴有關津貼的款額或發放日期。

房客可以上訴以反對我們對其申請津貼作出的任何決定。我們寄出的信件有說明他們具有的上訴權利。

若進行上訴，必須在寄出通知決定信日期的一個月內以書面提出。如果是提出上訴，你必須說明你何故認為該項決定是錯誤。

你們將給予我什麼有關我房客申請房屋津貼的訊息？

如果我們發放房屋津貼給你的房客，我們不能夠給予你與其申請津貼有關的訊息，除非你的房客以書面同意允許我們與你談論此事。我們甚至不可以告訴你你的房客是否已辦理申請。

如果我們將房屋津貼交付給你，我們可以告訴你：

- 發放津貼的開始和結束日期；

- 每週津貼的款額和發放津貼的頻繁性；
- 我們從津貼扣除多少的付額以討回曾付以多給的付款；及
- 細節有關直接寄給你的支票。

如果我們將房客的津貼直接寄給你的經紀人，我們便不可以給予你任何訊息。你需要向你的房客或經紀人間詢。

我可從何處得到更多忠告？

如果你想得到更多幫助或忠告，應與你的當地市議會聯絡。你可以在你的地方政府稅稅單或電話簿找到你當地市議會的名稱和聯絡細節。

全國舉報欺詐熱線

寫信寄交：

National Fraud Hotline

PO Box No 647

Preston PR1 1WA.

電話：0800 328 6340.

網站：www.targetingfraud.gov.uk

欺詐熱線：01225 477874

獨立忠告

如果你需要獨立的忠告，應與你當地的市民諮詢處(Citizens Advice Bureau)聯絡。你可以在電話簿、你當地圖書館找到市民諮詢處的電話號碼和其他的忠告機構，或者向你的當地市議會查詢。

其他格式

你可以得到這本小冊的大字體印刷、盲人點字、錄音帶版本，或另一種語言的翻譯。詳情請瀏覽我們的網站 www.benefit-leaflets.org