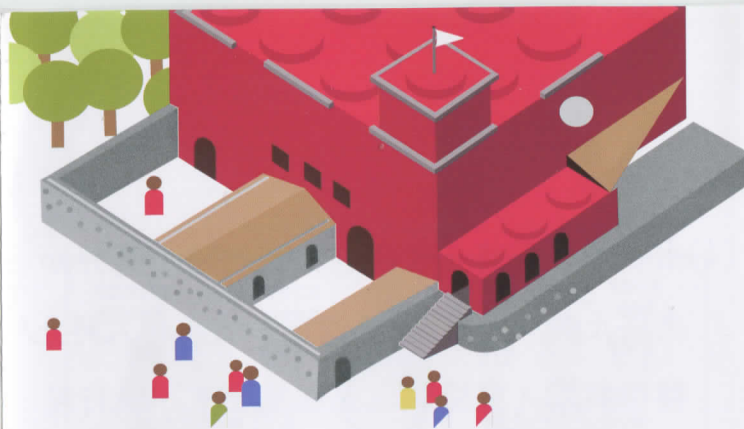


租賃住宅

市場發展及管理條例



壹、前言

「租賃住宅市場發展及管理條例」(以下簡稱租賃條例)自107年6月27日施行，其立法目的係透過公私協力健全租賃住宅市場、保障租賃當事人權益及發展租賃住宅服務業，促使租屋成為正常之居住消費選擇，以減輕國人購屋負擔並保障租賃居住權益，逐步達成房客居住安心、房東出租放心、產業經營用心之效益。

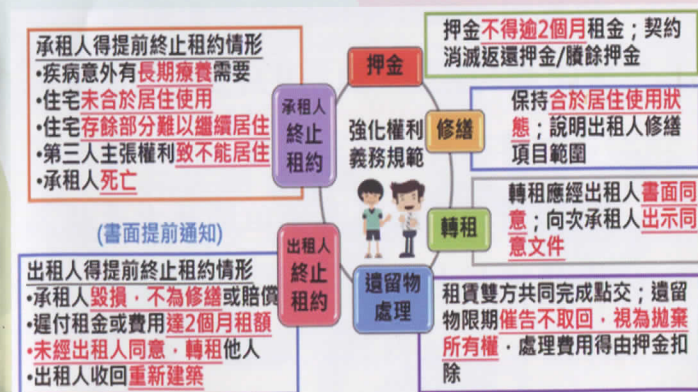
貳、立法目的

原則	租賃關係有保障	住宅租賃有幫手	爭議處理有管道	委託經營有利多	專業服務有制度
說明	明定未具消費關係之住宅租賃契約應約定及不得約定事項	輔導成立房東或房客協會，提供糾紛處理、協商、教育訓練等服務。	不動產糾紛調處委員會受理住宅租賃糾紛調處案件，免收調處費用。	鼓勵房東將房屋交給代管業或包租業經營，給予所得稅、地價稅及房屋稅相關租稅優惠。	建立代管及包租專業服務制度，協助處理繁雜之租賃事務，提升租屋品質。
預期效益	住宅租賃契約全面納入規範，健全租賃關係。	提供租賃當事人專業諮詢服務，改善租賃關係。	提供免費調處管道，促進租賃糾紛調處更有效率。	減輕房東經營負擔，活絡租賃住宅市場。	建立專業服務制度，促使閒置住宅投入市場。

參、租賃住宅厝主及厝腳 停看聽

Q1、本條例何時開始施行呢？本條例之重要權利義務規範為何？

答：自107年6月27日施行。針對房東房客之權利義務規範重點如下：



Q2、租賃條例通過後，相關契約有幾類？若違反各項契約「應記載/應約定及不得記載/不得約定事項」之效力為何？

答：依本條例訂立之契約有4類，分述如下：

(1)具消費關係-適用應記載及不得記載事項

①住宅代管契約(代管業與出租人間)

②住宅轉租契約(包租業與次承租人間)

(2)非具消費關係-適用應約定及不得約定事項

③住宅包租契約(包租業與出租人)

④住宅租賃契約(房東非為企業經營者)若「應記載/應約定事項」沒有記載於租賃契約中，該事項仍構成契約之內容；反之，「不得記載/不得約定事項」卻記載於租賃契約中，該部分之記載即屬無效，其他部分仍有效。

3、為保障租賃資訊正確，政府有哪些措施呢？

答：(1)廣告刊登者及媒體經營者受託刊登租賃住宅(①面積②屋齡③樓層別④法定用途)之廣告資訊錯誤，致房客受損害者，需負連帶賠償責任。

(2)內政部地政司建置之「地籍圖資網路便民服務系統」可提供免費查詢重要資訊。

Q4、房東要怎麼才能享有租稅優惠呢？

答：下列供居住使用者，均享有租稅優惠：

(1)個人房東與包租業簽訂包租契約達1年以上。

(2)個人房東與房客簽訂1年以上租賃契約，並與代管業簽訂1年以上之委託管理契約。

請注意：自行經營之個人房東是不能依本條例享有租稅優惠的！但可依住宅法規定投入公益出租人制度(愛心房東)，亦享有每月租金收入最高1萬元免稅額之優惠。

Q5、房東委託租賃住宅服務業經營管理有何好處？

答：(1)租賃住宅服務業提供屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護及糾紛協調處理，委託經營省時又省力。

(2)每一門牌或每一房屋稅籍證明所載範圍可享有所得稅優惠(每月租金收入最高6,000元免稅額、6,000元至2萬元部分，必要損耗及費用減除率為53%)，相關稅賦資訊如下表：

出租類別	所得稅優惠	舉例	地價稅及房屋稅優惠	法源依據
一般住宅	<ul style="list-style-type: none"> 每月租金收入免稅額度最高6,000元 月租金6,000~20,000元部分，必要費用減除率為53% 	月租金2萬元， $[6000 \times 0\% + 14000 \times (1-53\%)] \times 20\% = 1316$ (月稅額) 年省11,568元	地方政府得減徵房屋稅及地價稅	租賃住宅市場發展及管理條例第17條及第18條
社會住宅	<ul style="list-style-type: none"> 每月租金收入免稅額度最高10,000元 必要費用減除率為60% 	月租金2萬元， 所得稅率20% $[10000 \times 0\% + 10000 \times (1-60\%)] \times 20\% = 800$ (月稅額) 年省17,760元	地方政府得減徵房屋稅及地價稅	住宅法第22條及第23條

註：以月租金2萬元，所得稅率20%為例，現行稅制月稅額為2280元(20000×(1-43%)×20%=2280)

Q6、房東自行經營自有房屋出租及管理，有無獎勵？

答：房東自行經營自有房屋出租及管理，雖無違反本條例規範，但也因此無法依本條例享有租稅優惠。鼓勵房東將房屋交由代管業或包租業經營，即可享受專業服務及租稅優惠，提升租屋品質。

Q7、如果發生租賃糾紛時，該怎麼辦？

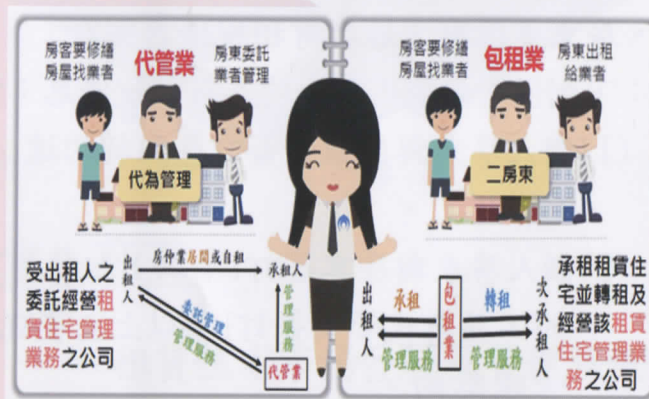
答：發生糾紛時，雙方除了可向地方政府的不動產糾紛調處委員會申請調處，免繳調處費用外，也可向消保官申訴或向消費爭議調解委員會申請調解，或向鄉鎮市(區)調解委員會及法院聲請調解及向仲裁機構聲請仲裁。

肆、租賃住宅專業經營 免煩惱

Q1、何謂租賃住宅服務業？租賃住宅管理業務範圍為何？

答：

1. 「租賃住宅代管業(簡稱代管業)」：指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務之公司(經營代管業務之公司)。
2. 「租賃住宅包租業(簡稱包租業)」：指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之公司(經營包租業務之公司)。
3. 租賃住宅管理業務範圍：包括租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項。



Q2、「不動產仲介經紀業」與「代管業」或「包租業」有何差異？

答：不動產仲介經紀業是指由不動產經紀人員執行不動產居間媒合業務，而代管業及包租業則是由租賃住宅管理人員執行代管業務及包租業務。亦即不動產仲介經紀業從事居間業務，屬一次性服務；代管業為居間後之管理業務、包租業則為租賃及管理業務，故租賃住宅服務業提供之服務，屬連續性服務。

Q3、代管業及包租業有哪些相同的業務責任？

答：

1. 重要文件指派專任租賃住宅管理人員簽章：
 - (1)委託管理契約書(代管業適用)、租賃契約書(包租業適用)。
 - (2)租賃標的現況確認書。
 - (3)屋況與附屬設備點交證明文件。
 - (4)租金、押金及相關費用收據。
 - (5)退還租金、押金證明。
2. 營業處所明顯之處及其網站揭示文件資訊：包含登記證、同業公會會員證書、租賃住宅管理人員證書、代管費用收取基準及方式(包租業不適用)。
3. 租賃資訊報送：每季結束後15日內報送受託管理、承租或轉租租賃住宅相關資訊。
4. 損害賠償責任：可歸責業者或其受僱人之事由，致服務當事人受損時，業者應與受僱人負連帶賠償責任；當事人並得於業者繳存之營業保證金請求代為賠償。

Q4、 代管業、包租業各自有哪些專屬的業務責任？

答：

1. 代管業：

(1)應與委託人簽訂委託管理租賃住宅契約書後，始得執行租賃住宅管理業務。

(2)不得複委託他代管業執行租賃住宅管理業務。

2. 包租業：

(1)應經出租人同意轉租並與其簽訂住宅包租契約後，始得刊登廣告及執行業務。

(2)與次承租人簽訂轉租契約時，應提供租賃標的現況確認書及出租人同意轉租證明，並於轉租契約應載明包租契約之標的範圍、租期及終止租約事由。

(3)簽訂轉租契約後30日內，應以書面將轉租契約標的範圍、租期及次承租人資訊通知出租人。

(4)出租人提前終止住宅包租契約時，應於知悉終止契約次日起5日內通知次承租人終止轉租契約，並協調返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務、退還預收租金、押金及協助優先承租其他租賃住宅。

Q5、 租賃條例有無規定代管業服務費計收標準？

答：考量個別業者的經營規模及營運成本不同，所提供之服務內容及品質不一致，宜回歸市場自由競爭機制，由雙方自行約定，故本條例並無規定代管業服務費的收費標準。



內政部 關心您
內政部地政司全球資訊網
FB粉絲專業



租賃條例專區查閱



「地籍圖資網路便民服務系統」

