

『租賃住宅市場發展 及管理條例』 之解析

講師：林秀銘 老師



金典地產代書



林秀銘 講師 簡歷



●電話：0930-976978

●企業管理學 碩士

●國家考試 地政士及格

●國家考試 不動產經紀人及格

●榮獲中華民國經紀業 金仲獎 表揚

●全聯會 產業教育資訊委員會 委員

●內政部認可不動產訓練機構 (不動產經紀人、營業員及租賃住宅管理人員) 講師

●地政士、不動產經紀人考照輔導 名師
(林強 老師)



簡報大綱

法規：租賃住宅市場發展及管理條例

- 壹、看懂租賃新商機！打造穩定好業績！
- 貳、健全住宅租賃關係-政府推動之積極作為
- 參、如何加入「租賃住宅服務業」的行列？
- 肆、了解「租賃住宅管理人員」充任資格
- 伍、租賃住宅「服務業與管理人員」之業務及責任
- 陸、住宅租賃契約相關權利義務規範





租賃住宅市場發展 及管理條例

經營模式
多元選擇

租賃資訊
正確透明

健全租賃
規範制度

租賃期間
輔導措施

擴大租屋
供給市場

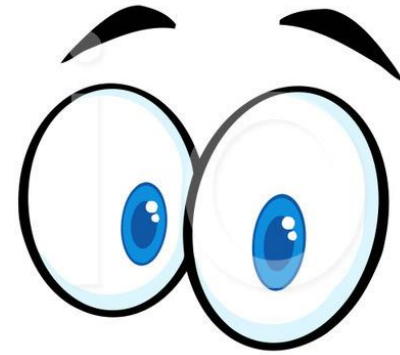
導入專業
服務制度

增加糾紛
處理管道

(圖自:內政部)



背景說明



一、法源：

租賃住宅市場發展及管理條例

(106)年12月27日公布，共46條公布6個月後施行

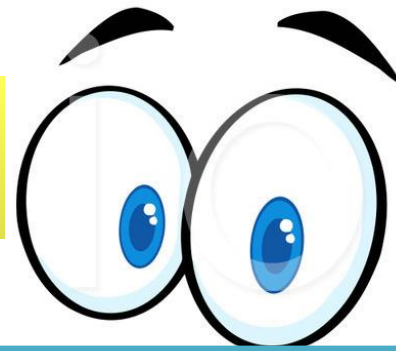
二、施行細則：

租賃住宅市場發展及管理條例施行細則

(107)年4月26日公布，共32條



其他相關子法



一、產業管理類：

(一) 基金管理辦法

租賃住宅服務業營業保證金管理組織及其運作等規範

(二) 營保金繳存辦法及退還辦法

租賃住宅服務業營業保證金最高繳存額 500 萬，其計算繳存金額及退還方式等規範

(三) 租賃住宅管理人員訓練發證及收費辦法

租賃住宅管理人員訓練 30 小時，訓練科目時數及測驗作業等規範

(四) 租賃住宅資訊提供辦法

租賃住宅服務業定期報送代管、包租及轉租相關契約資訊等規範

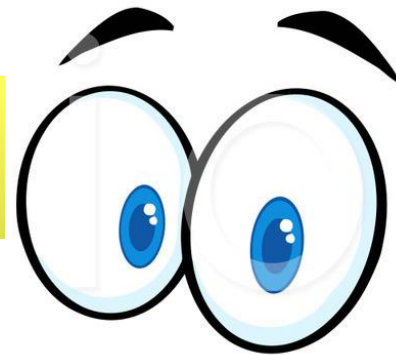
(五) 許可及登記收費辦法

租賃住宅服務業許可及登記行政規費計算基準等規範





其他相關子法



二、契約類：

(一)住宅租賃契約應約定及不得約定事項

非消費關係之住宅租賃契約權利義務等規範

(二)租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

代管業與委託人簽定之委託管理契約，涉及管理事務相關權利義務

(三)住宅包租契約應約定及不得約定事項

包租業與出租人簽定之租約，涉權利義務及雙方終止租約等規範

(四)住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項

包租業與次承租人簽定之租約，涉權利義務及雙方終止租約等規範

三、輔導團體類：

(一)租賃事務獎勵辦法

(二)房東房客獎勵辦法



◎租賃專法之解析

壹、總則

一、立法目的

為維護人民居住權，健全租賃住宅市場，保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業。(租賃§1)

二、主管機關

在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。(租賃§2)

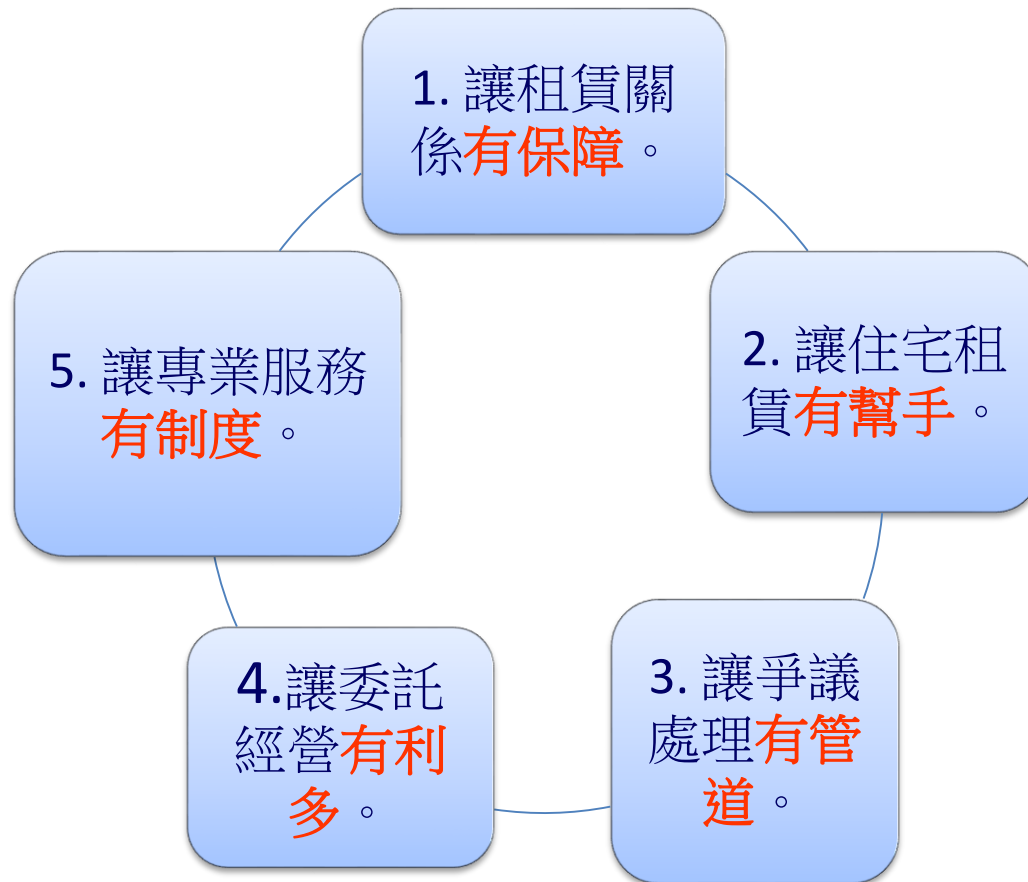
三、不適用本條例規定之租賃住宅

- (一) 供休閒或旅遊為目的。
- (二) 由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。
- (三) 由合作社經營管理。
- (四) 租賃期間未達 30 日。(租賃§4)



壹、總則

◎ 租賃專法的內容主要可分為 5 大面向：



壹、總則



四、名詞定義

- (一) **租賃住宅**：指以出租供居住使用之建築物。(註2)
- (二) **住宅租賃契約 (以下簡稱租賃契約)**：指當事人約定，一方以建築物租與他方居住使用，他方支付租金之契約。(註3)
- ◎ (三) **租賃住宅服務業**：指租賃住宅代管業及租賃住宅包租業。
- ◎ (四) **租賃住宅代管業 (以下簡稱代管業)**：指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務 (以下簡稱代管業務) 之公司。
- ◎ (五) **租賃住宅包租業 (以下簡稱包租業)**：指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務 (以下簡稱包租業務) 之公司。
- (六) **租賃住宅管理業務**：指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。

註2. 定義：(1) **住宅**：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。(2) **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。(住宅法§3)

註3. **租賃之定義**：稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。(民法§421)

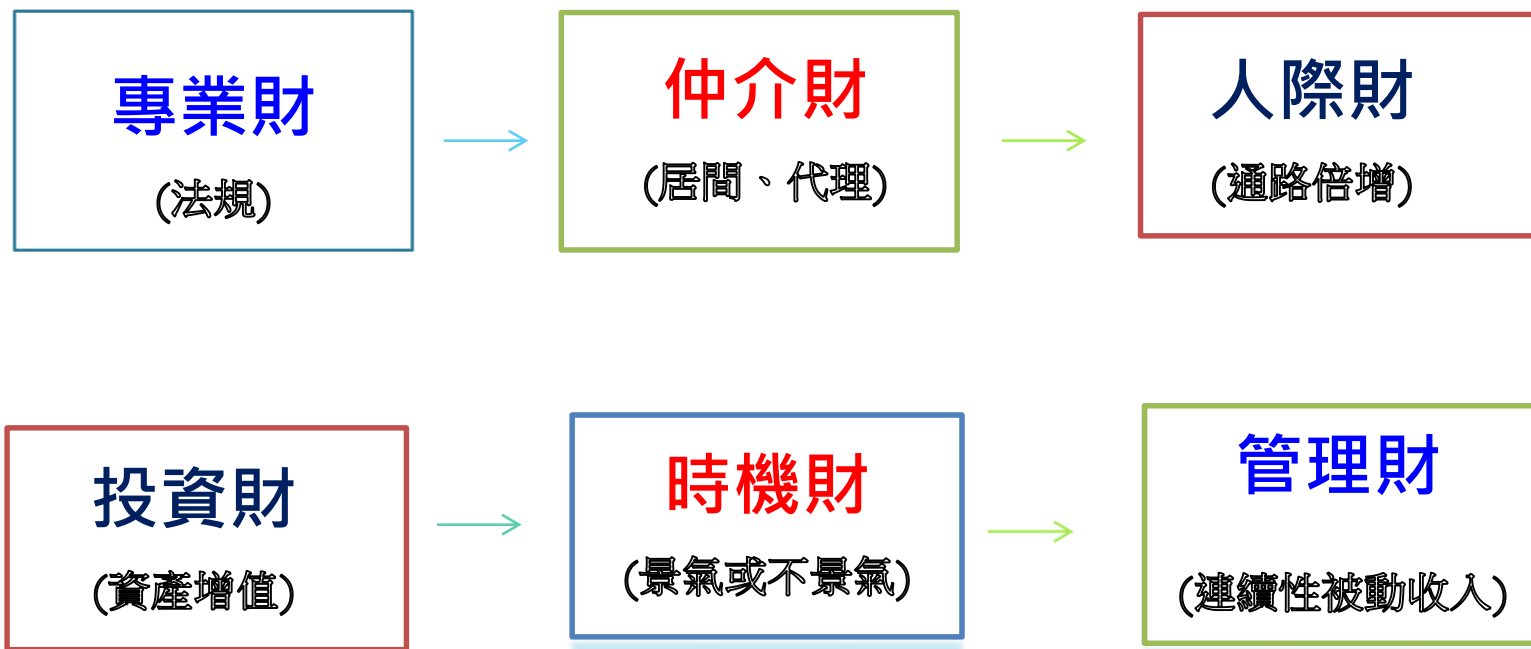
壹、總則

- (七) **營業處所**：指租賃住宅服務業經營代管業務或包租業務之店面或辦公室等固定場所。
- ◎(八) **租賃住宅管理人員**：指租賃住宅服務業依本條例規定所置從事代管業務或包租業務之人員。
- (九) **轉租**：指承租租賃住宅，以其全部或一部租與他人居住使用，他人支付租金之租賃行為。
- (十) **轉租人**：指以其租用之住宅全部或一部租與他人居住者。
- ◎(十一) **次承租人**：指支付租金租用他人承租之租賃住宅供居住使用者。
- ◎(十二) **租賃住宅服務當事人**：指代管業服務之委託人及承租人，或包租業服務之出租人及次承租人。
- (十三) **押金**：指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢。(租賃§3)



◎租賃新商機：你可以擁有的不動產事業財富收入

◎ 不動產移轉/ 處分/ 使用/ 收益/ 管理



擁有通路· 掌握源頭· 贏在轉折點！



貳、健全住宅租賃關係

一、主管機關積極之作為

(一) 建立、發展產業及研究制度與提供住宅租賃相關爭議處理等：

1. **主管機關**：主管機關為健全住宅租賃關係，得建立租賃住宅專業服務制度、發展租賃住宅服務產業、研究住宅租賃制度與提供住宅租賃糾紛處理及諮詢。
2. **輔導獎勵其他機關團體**：主管機關得輔導、獎勵其他機關（構）及住宅租賃之相關團體辦理前述1.事務；其輔導、獎勵之對象、內容、方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。
3. **應優先由服務經濟或社會弱勢者之團體辦理之事務**：前述1.之事務屬住宅法規定之經濟或社會弱勢者，應優先由服務經濟或社會弱勢者之團體辦理。(租賃§14)



(圖自:內政部)



貳、健全住宅租賃關係

一、主管機關積極之作為



房東自行經營協助管道？

房客租屋權益何處問？

(二) 房東、房客遇到問題可找誰？

1. 政府輔導非營利團體提供租賃專業諮詢、教育訓練及協助糾紛處理等：

- (1) **非營利團體**：主管機關為保障租賃當事人權益，得輔導成立以出租人或承租人為會員基礎之非營利團體，提供專業諮詢、教育訓練或協助糾紛處理等相關事務。
- (2) **視需要提供通譯服務**：

非營利團體，於事務執行範圍內應主動瞭解、詢問當事人有無通譯需求，並視個案需要選任通譯。(租賃§15)



貳、健全住宅租賃關係



一、主管機關積極之作為

2. 提供住宅租賃爭議免調處費：

住宅租賃爭議，出租人或承租人得向直轄市或縣（市）政府不動產糾紛調處委員會申請調處，並免繳調處費用。(租賃§16) (註4)

(三) 引導善用專業服務、釋出住宅長期租賃-個人住宅所有權人委託專業經營租金所得稅之適當減免措施：

個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用1年以上者，得依下列規定減徵租金所得稅：

1. 出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣6,000元部分，免納綜合所得稅。
2. 出租期間每屋每月租金收入超過新臺幣6,000元部分，其租金所得必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依下列方式認列：

(1) 每屋每月租金收入超過新臺幣6,000元至20,000元部分，依該部分租金收入53%計算。

(2) 每屋每月租金收入超過新臺幣20,000元部分，依該部分租金收入按所得稅法相關法令規定之減除標準計算(43%)。(依所得稅法§14條第五類、所得稅法施行細則§15條)

減徵租金所得稅規定，實施年限為5年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以1次為限。(註5) (租賃§17)

註4. 不動產糾紛案件調處：依據直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法

貳、健全住宅租賃關係



一、主管機關積極之作為

(四) 地價稅及房屋稅授權地方政府得減徵：

符合第 17 條規定之租賃住宅，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減徵。其減徵之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

減徵地價稅及房屋稅規定，實施年限為 5 年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以 1 次為限。(租賃§18) (註6)

◎ **【租賃專法】所規定之租稅優惠減免，應符合下列之要件：**

- (1) 委託代管業或出租予包租業轉租。
- (2) 供居住使用。
- (3) 租期 1 年以上者。(委託代管業或包租業存續期間達一年以上者(細§5))

註5. 租稅優惠：稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度。(稅捐稽徵法§11-4)

註6. 房屋稅-公益出租人之稅率：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二。(房屋稅§5)

貳、健全住宅租賃關係

補充說明：減徵租金所得稅【每屋】標的之認定基準

- 一、經戶政機關編釘門牌：依每一個別門牌認定。
- 二、未經戶政機關編釘門牌：依每一房屋稅籍證明所登載之範圍認定。(細§5)



提供租稅優惠措施(所得稅、房屋稅及地價稅)

優惠條件		所得稅優惠	舉例	稅費優惠	法源依據
個人房東委託包租代管	出租 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 $[6000 \times 0\% + 14000 \times (1-53\%)] \times 20\% = 1316$ (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
	出租 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% 	2萬元，所得稅率 $[10000 \times 0\% + 10000 \times (1-60\%)] \times 20\% = 800$ (月稅額) 年省17,760元	地方政府得減免徵房屋稅及地價稅	住宅法
	個人房東自行經營 (符合住宅法的公益出租人)	<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43% 	20%為例 $[10000 \times 0\% + 10000 \times (1-43\%)] \times 20\% = 1140$ (月稅額) 年省13,680元	房屋稅按自住稅率課徵(地價稅授權地方政府訂定，得按自住稅率課徵)	住宅法房屋稅條例

(圖自:內政部)

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



參、租賃住宅服務業

房客要修繕
房屋找業者

代管業

房東委託
業者管理



房客要修繕
房屋找業者

包租業

房東出租
給業者



租賃住宅
服務業

租賃專業
服務制度

租賃住宅
服務商業
公會全國
聯合會

租賃住宅
管理人員

合格

租賃住宅
管理人員
證書



(圖自:內政部)



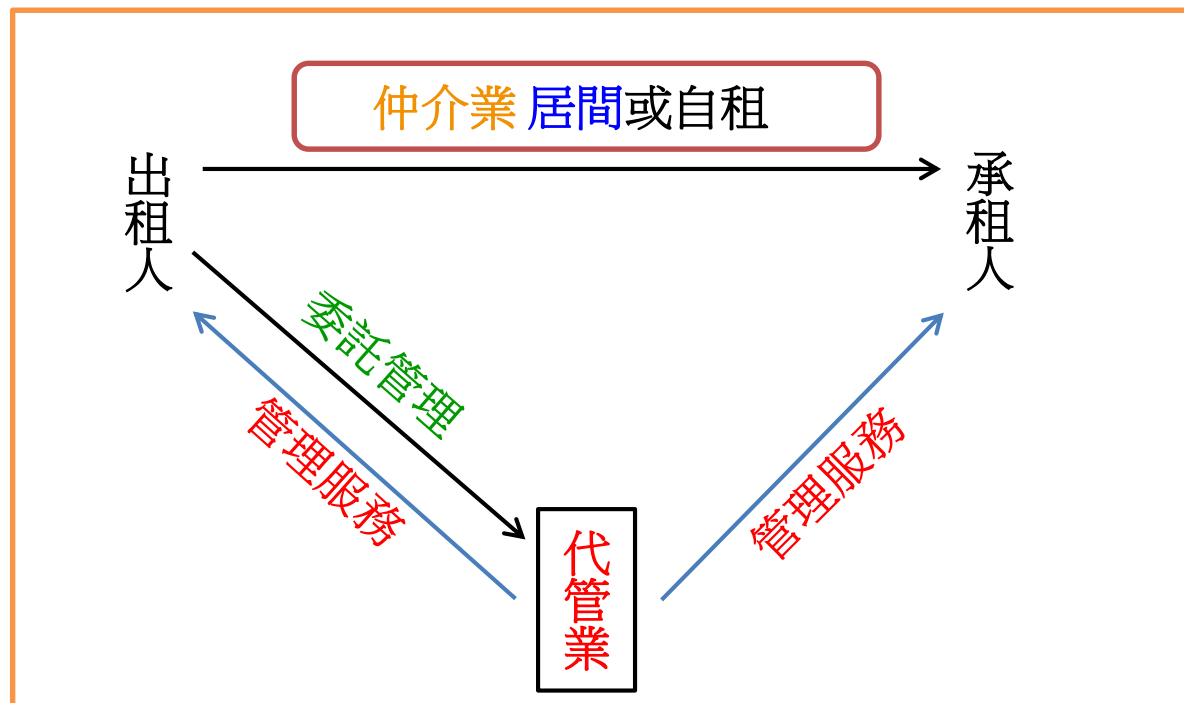
參、租賃住宅服務業

一、業務性質與管理業務內容、營業收入

(一) 業務性質：

1. 代管業：

指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務之公司。(代理房東管理)



租賃住宅服務當事人圖



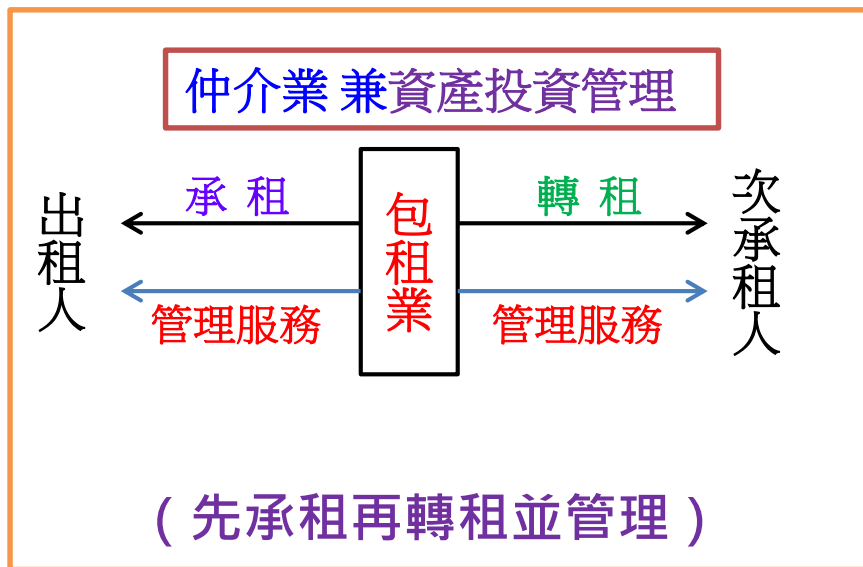
參、租賃住宅服務業⁴

一、業務性質、管理業務內容與營業收入

(一) 業務性質：

2. 包租業：

指二房東承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之公司。(二房東自行管理)



租賃住宅服務當事人圖

(二) 管理業務內容：

1. 屋況與設備點交。
2. 收租及押金管理。
3. 日常修繕維護。
4. 糾紛協調處理。
5. 其他與租賃住宅管理有關之事項。
6. 承租及轉租。(包租業)



租賃住宅服務業 ➔ 代管業・包租業

房客要修繕
房屋找業者

代管業

房東委託
業者管理



代為管理

房客要修繕
房屋找業者

包租業

房東出租
給業者



二房東

管理業務內容



屋況與設備點交



收租及押金管理



日常修繕維護



糾紛協調處理

(圖自:內政部)



叁、租賃住宅服務業



一、業務性質、管理業務之內容與營業收入

(三) 營業收入：

1. **代管業**：係以收取約定之代管費用為服務報酬，實務上常以租賃住宅月租金之一定比例為計算基礎，並於委託管理租賃住宅契約書約明。
2. **包租業**：係獲取承租後轉租之租金差額，且須負擔承租後未轉租之間置損失等風險。
3. **收費標準**：
考量個別業者規模及營運成本不同，所提供之服務內容及深度不一致，宜回歸市場自由競爭機制，由雙方自行約定，故本條例尚無規定其收費標準。

◎不動產仲介經紀業與租賃住宅服務業之不同？

- (1) 不動產仲介經紀業與代管業、包租業之業務性質及法律關係不同，仲介業為居間性質，屬一次性服務。
- (2) 而代管業為居間後之管理性質，屬連續性服務；另包租業為租賃及管理性質，同屬連續性服務，故不動產仲介經紀業與代管業或包租業之業務責任與所需專業人員不同，不動產仲介經紀業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由租賃住宅管理人員執行代管業務及包租業務。

參、租賃住宅服務業



二、經營租賃住宅服務業之要件

(一) 積極要件⁶：「人必歸業、業必歸會」之自律管理目的 (租賃§19)

1. 向直轄市、縣（市）主管機關申請許可
2. 許可後3個月內辦妥公司登記。
3. 公司登記後6個月內繳存營業保證金。
4. 置租賃住宅管理人員。
5. 加入登記所在地之同業公會。
6. 向直轄市、縣（市）主管機關申請租賃住宅服務業登記並領得登記證。

(二) 現有經營代管業務或包租業務者之繼續執業 (過渡期)

本條例施行前已經營代管業務或包租業務者，自施行之日起，得繼續營業2年；2年屆滿後未依第19條規定領有租賃住宅服務業登記證者，不得繼續營業。(租賃§40)

◎ 現行已許可經營不動產經紀業者如欲經營租賃住宅服務業之處理：僅需於107.6.27「租賃住宅市場發展及管理條例」施行日起，以原公司組織新增「租賃住宅代管業」、「租賃住宅包租業」營業項目及申請許可，並完成公司登記、繳存營業保證金、置專任租賃住宅管理人員、加入公會及領得登記證後即可執行租賃住宅代管業務、包租業務，無須另成立公司經營該項業務。(經濟部已於107.4.19公告增列「H706011租賃住宅代業」、「H706021租賃住宅包租業」營業項目名稱及定義內容，經濟部自107年6月27日開始受理預查新增營業項目。營業項目代碼表)

租賃住宅服務業加入方式



(圖自:內政部)



參、租賃住宅服務業



二、經營租賃住宅服務業之要件

(四) 申請租賃住宅服務業負責人之消極要件⁶：

有下列情形之一者，不得充任租賃住宅服務業之負責人：

1. 受破產之宣告，尚未復權。
2. 使用票據經拒絕往來，尚未期滿。
3. 經法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序，尚未復權。
4. 無行為能力、限制行為能力，或受監護或輔助宣告，尚未撤銷。
5. 曾犯詐欺、背信、侵占、搶奪、強盜、恐嚇及擄人勒贖罪、中華民國刑法第一百七十三條、第一百七十四條、第一百七十六條、第一百七十八條、第一百七十九條、第二百二十六條之一、第二百七十一條至第二百七十六條、第三百三十二條、第三百三十四條、第三百四十八條、性侵害犯罪防治法第二條、兒童及少年性交易防制條例第二十三條至第二十七條、兒童及少年性剝削防制條例第三十二條至第三十七條、組織犯罪防制條例第三條第一項、第六條、第九條、槍砲彈藥刀械管制條例第七條、第八條、第十四條、第十五條所定之罪，經受有期徒刑1年以上刑之宣告確定，尚未執行、執行未畢、執行完畢或赦免後未滿3年。但受緩刑宣告者，不在此限。
6. 曾經營租賃住宅服務業，經撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起未滿1年。但依第十九條第六項規定廢止許可者(領證後6個月未營業或自行停業6個月)，不在此限。(租賃\$20)

參、租賃住宅服務業

三、變更許可、變更登記及租賃住宅管理人員異動者等 應於限期申請及備查之程序

- (一) **許可事項變更**：租賃住宅服務業原許可事項變更者，應於變更後 30 日內檢附有關證明文件向直轄市、縣（市）主管機關申請變更許可。
- (二) **登記事項變更**：租賃住宅服務業或其分設營業處所營業後，原登記事項變更者，除所置租賃住宅管理人員之異動，依第(三)規定辦理外，應於變更後 30 日內檢附有關證明文件向直轄市、縣（市）主管機關申請變更登記。
- (三) **人員異動備查**：租賃住宅服務業及其分設營業處所營業後，所置租賃住宅管理人員異動者，應於異動之日起 30 日內，造具名冊報請直轄市、縣（市）主管機關備查。(租賃§21) (細§20)

- ◎ 遷移登記：(細§9)
- ◎ 分設營業處所登記：(細§10) 分設營業處所遷移至他縣市變更登記：(細§14)
- ◎ 登記證補發或換發：(細§11)
- ◎ 變更許可(細§12)
- ◎ 變更登記(細§13)
- ◎ 停業或復業登記：(細§16) 解散或裁撤登記：(細§17、18)



參、租賃住宅服務業

◎ 申請許可時，應檢附之文件⁴：

經營租賃住宅服務業者，應檢附下列文件，向所在地直轄市、縣（市）主管機關申請許可：

1. 申請書。(載明租賃住宅服務業名稱、負責人、營業項目及所在地等事項)
2. 負責人身分證明文件影本。
3. 公司名稱及所營事業登記預查證明文件影本。
4. 其他經中央主管機關規定之文件。(細§6)

自107年6月27日起，各直轄市、縣(市)政府將依據「租賃住宅市場發展及管理條例」規定開始受理租賃住宅服務業申請經營許可及登記事宜。

◎ 申請登記證時，應檢附之文件⁶：

1. 申請書。
2. 公司登記證明文件影本。
3. 營業保證金繳存證明影本。
4. 租賃住宅管理人員名冊及其證書影本。
5. 同業公會會員證明影本。
6. 其他經中央主管機關規定之文件。(細§8)

(立法目的：以申請登記證方式管理營業處所，以利辨識合法設立之營業處所。)



參、租賃住宅服務業

四、營業保證金



(圖自:內政部)



參、租賃住宅服務業

四、營業保證金

(一) 營業保證基金之設置及管理：

- 1. 鼓勵並發展租賃住宅服務業擴大經營規模及增加服務範圍：**租賃住宅服務業應繳存之營業保證金，超過一定金額者，得就**超過部分以金融機構提供保證函擔保之。**
- 2. 營保金之專戶儲存並保管：**營保金由中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會於金融機構設置營業保證基金**專戶儲存，並組成管理委員會負責保管。**
- 3. 孳息運用方式：**基金之孳息部分，得運用於健全租賃住宅服務業經營管理制度。
- 4. 基金管理委員會：**基金管理委員會委員，由租賃住宅服務業擔任者，其人數不得超過委員總數之五分之二。基金管理委員會之組織及基金管理辦法由中央主管機關定之。
- 5. 基金動支：**營業保證基金，除有依第31條第四項**(取得對租賃住宅服務業或其受僱人之執行名義或經基金管理委員會調處決議支付者)**之情形，不得動支。
- 6. 基金補足：**租賃住宅服務業繳存之營業保證金低於第 24 條第三項辦法規定之額度時，全國聯合會應通知租賃住宅服務業者於**1 個月內補足。(租賃§22)**

參、租賃住宅服務業

四、營業保證金

(二) 營業保證金之獨立原則：

1. 基金之獨立性：

營業保證金獨立於於租賃住宅服務業及其受僱人之外，除第 31 條第四項規定之情形外，不因租賃住宅服務業或其受僱人之債權債務關係而為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

2. 基金之從屬性：

租賃住宅服務業因合併或變更組織型態時，其所繳存之營業保證金應隨之移轉。(租賃§23)

(三) 營業保證金退還原因、時機與退還範圍：

租賃住宅服務業無被害人依第 31 條第四項規定請求代為賠償案件而有：

1. 公司組織解散。
2. 公司變更登記後不再經營租賃住宅服務業。
3. 經直轄市、縣（市）主管機關撤銷或廢止許可。
4. 經公司登記主管機關撤銷或廢止登記。

得自事實發生日起滿 1 年之次日起 2 年內，以書面向全國聯合會請求退還原繳存之營業保證金。但不包括營業保證金之孳息。(租賃§24)

參、租賃住宅服務業

四、營業保證金

(四)所稱經營規模，指依下列規定計算之契約總件數：

- 1.以每年六月三十日及十二月三十一日為計算基準日。
- 2.經營代管業務者，以每一營業處所簽訂之委託管理租賃住宅契約件數計算。
- 3.經營包租業務者，以每一營業處所簽訂之包租及轉租租賃契約件數計算。(租賃住宅服務業營業保證金繳存及退還辦法§3)

(五)租賃住宅服務業應依下列規定，繳存營業保證金，其總額最高為新臺幣五百萬元：

- 1.每設一營業處所，繳存新臺幣十五萬元。
- 2.每一營業處所之經營規模，達二百五十件者，增繳新臺幣十萬元；逾二百五十件者，每逾一百件，再增繳新臺幣十萬元。(租賃住宅服務業營業保證金繳存及退還辦法§4)

(六)委託辦理租賃住宅服務業營業保證基金管理作業(委託期間107.7.1至

108.6.30)及申請書表內政部行政委託「中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會」辦理**107年度及108年度上半年租賃住宅服務業營業保證基金管理作業事項**，委託期間自107年7月1日起至108年6月30日止。

參、租賃住宅服務業

五、應僱用具備租賃住宅管理人員資格者及應置專任租賃住宅管理人員

(一) 應僱用具資格者從事租賃住宅服務業：

租賃住宅服務業應僱用具備租賃住宅管理人員資格者從事代管業務及包租業務。

租賃住宅服務業或其分設營業處所之租賃住宅管理人員有到職或離職異動者，應依本條例第21條第三項規定，於異動之日起**30日內**，造具名冊向該業或其分設營業處所所在地直轄市、縣（市）主管機關報請備查。(細§22)

(二) 租賃住宅管理人員之設置：

租賃住宅服務業應置專任租賃住宅管理人員至少一人；其分設營業處所者，每一營業處所，應置專任租賃住宅管理人員至少一人。

(三) 租賃住宅管理人員應專任一職：

專任租賃住宅管理人員，不得同時受僱於二家以上租賃住宅服務業。(租賃§25)

(立法目的：為維護租賃住宅服務業服務品質及提升專業經營效能，以保障租賃住宅服務當事人權益，明定租賃住宅服務業應僱用具有租賃住宅管理人員資格者執行業務。)

肆、租賃住宅管理人員



一、充任資格 (為維護租賃住宅服務業服務安全及品質，保障租賃住宅服務當事人之權益)

(一) 積極要件：

1. 訓練並測驗合格。

2. 應於取得合格證明 1 年內向內政部指定單位登錄及領有租賃住宅管理人員證書。

3. 受僱於租賃住宅服務業後執業。

4. 證書效期及換證規定：

(1) **證書效期**：證書有效期限為 4 年。

(2) **換證規定(訓練並測驗)**：期滿前 6 個月內，租賃住宅管理人員應檢附其於最近 2 年內參加全國聯合會舉辦換證訓練並測驗合格之證明文件，向中央主管機關或其指定之機關（構）、團體、學校重新辦理登錄及換證。(租賃§25)

◎ **證書期限屆滿前最近2年之換證訓練及測驗**：為避免租賃住宅事務管理人員於換證後初期即再參加換證訓練及測驗，不符持續精進專業職能之目的，明定於證書期限屆滿前最近2年之換證訓練及測驗。

◎ **外國人得充任租賃住宅管理人員**：外國人得依規定參加租賃住宅管理人員訓練及測驗。測驗合格並登錄及領有租賃住宅管理人員證書者，得受僱於租賃住宅服務業為租賃住宅管理人員。其有關業務上所為之文件及圖說，應以中華民國文字為之。(租賃§42)

◎ **過渡時期租賃住宅管理人員之訓練**：於全國聯合會成立前，內政部將另指定第三公正單位辦理租賃住宅管理人員證照訓練及測驗，至於租賃住宅管理人員證照訓練課程、時數及測驗科目等資訊，本條例已授權訂定相關子法規範。(租賃§43)

肆、租賃住宅管理人員

一、充任資格

(二) 消極要件 (不得充任租賃住宅管理人員之情形)：

1. 無行為能力、限制行為能力，或受監護或輔助宣告，尚未撤銷。
2. 曾犯詐欺、背信、侵占、搶奪、強盜、恐嚇及擄人勒贖罪、中華民國刑法第一百七十三條、第一百七十四條、第一百七十六條、第一百七十八條、第一百七十九條、第二百二十六條之一、第二百七十一條至第二百七十六條、第三百三十二條、第三百三十四條、第三百四十八條、性侵害犯罪防治法第二條、兒童及少年性交易防制條例第二十三條至第二十七條、兒童及少年性剝削防制條例第三十二條至第三十七條、組織犯罪防制條例第三條第一項、第六條、第九條、槍砲彈藥刀械管制條例第七條、第八條、第十四條、第十五條所定之罪，經受有期徒刑 1 年以上刑之宣告確定，尚未執行、執行未畢、執行完畢或赦免後未滿 3 年。但受緩刑宣告者，不在此限。(租賃§25)

(三) 現有經營代管業或包租業租賃住宅管理人員之繼續執業 (過渡期)：

本條例施行前已從事代管業務或包租業務之租賃住宅管理人員，自本條例施行之日起，得繼續執業 2 年；2 年屆滿未領有租賃住宅管理人員證書者，不得繼續執行代管業務或包租業務。(租賃§41)

◎**訓練課程、時數及測驗科目等資訊**：租賃住宅管理人員證照訓練課程、時數及測驗科目等資訊，本條例已有授權訂定相關子法規範(租賃住宅管理人員訓練發證及收費辦法)。(租賃§26)

肆、租賃住宅管理人員

◎ 租賃住宅管理人員資格及資格訓練課程：

(一)中華民國國民具行為能力，且有下列資格之一者，得參加全國聯合會舉辦之管理人員資格訓練（以下簡稱資格訓練）：

- 1.國內、外公私立高級中等以上學校畢業，持有證明文件。
 - 2.通過考試院舉辦高等、普通考試或相當之特種考試及格，持有及格證書。
 - 3.自學進修學力鑑定考試通過，持有普通高級中等學校、技術型高級中等學校或專科學校畢業程度學力鑑定通過證書。
- (租賃住宅管理人員訓練發證及收費辦法§3)

(二)資格訓練應包括下列課程：

- 1.租賃住宅市場發展及管理條例相關法規。3H
- 2.不動產租賃及租稅相關法規。4H
- 3.消費者保護相關法規。2H
- 4.公寓大廈管理相關法規。3H
- 5.各式住宅租賃契約與委託管理契約應記載（約定）及不得記載（約定）事項。5H
- 6.租賃關係管理及糾紛處理實務。3H
- 7.屋況設備點交及故障排除實務。3H
- 8.建築物設備管理維護實務。3H
- 9.室內裝修相關法規。2H
- 10專業倫理規範。2H

訓練課程總時數，不得少於 30 個小時。(租賃住宅管理人員訓練發證及收費辦法§4)

◎內政部8月起已委託 全聯會 辦理租賃住宅管理人員資格訓練及登錄



肆、租賃住宅管理人員

外國人可取得證照

代管業及包租業
租賃住宅
管理人員證書

合格

資格取得

參加公會
訓練(30hr)

測驗合格
(60分)

領訓練證明

登錄領證
效期4年

換證

到期前2年
內參加公會
訓練(20hr)

測驗合格
(60分)

領訓練證明

登錄領證
效期4年

專業職能

- 租賃契約與法規
- 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

(圖自:內政部)

肆、租賃住宅管理人員

◎資格取得訓練課程時數折抵：

符合第三條規定資格且具下列各款執業資格之一，其執業資格證明文件有效期限為二年以上者，得於報名參加資格訓練時檢具執業資格證明文件，向全國聯合會申請折抵課程時數：

一、不動產經紀人及經紀營業員：

不動產租賃及租稅相關法規、消費者保護相關法規。

二、地政士：

不動產租賃及租稅相關法規。

三、不動產估價師：

不動產租賃及租稅相關法規。

四、公寓大廈事務管理人員、防火避難設施管理人員及設備安全管理人員：

公寓大廈管理相關法規、建築物設備管理維護實務。

(租賃住宅管理人員訓練發證及收費辦法§5)

◎換證訓練應包括初訓之訓練課程，總時數不得少於20個小時。

(租賃住宅管理人員訓練發證及收費辦法§7)



伍、代管業 業務及責任 (專屬)

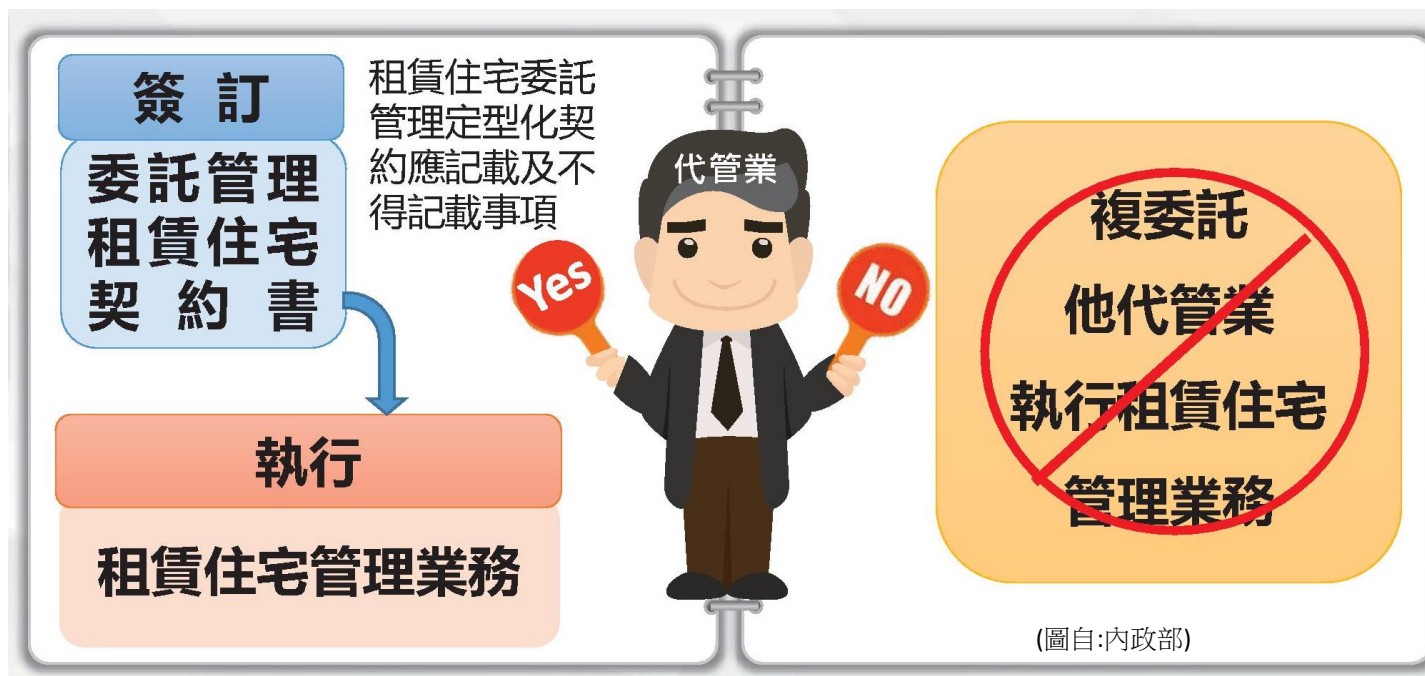
一、代管業執行業務 (管)

(一) 簽訂委託管理租賃住宅契約書後始得執業：

代管業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。

(二) 禁止複委託 (業務不得外包)：

代管業不得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。(租賃§28)



伍、包租業 業務及責任(專屬)

一、包租業執行業務(包)

(一) 刊登廣告及執行業務之時機：

包租業應經出租人同意轉租其租賃住宅並與其簽訂租賃契約書後，始得刊登廣告及執行業務。

(二) 與次承租人簽約時應提供原出租人同意轉租之文件等：

包租業與次承租人簽訂租賃契約書時，應提供住宅租賃標的現況確認書及前述(一)經出租人同意轉租之書面文件，並於該契約書載明包租業與出租人之住宅租賃的範圍、租賃期間及得終止租賃契約之事由。

(三) 住宅租賃契約轉租通知書：

包租業應於前述(二)契約書簽訂後30日內，將該契約轉租標的範圍、租賃期間及次承租人資訊以書面通知出租人。(租賃§29)

簽包租約

住宅包租契約應約定及不得約定事項

- 出租人同意轉租
- 刊登廣告(註明業者名稱)及執業



簽轉租約

住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項

- 載明包租範圍、租期及終止事由
- 提供現況確認書、同意轉租文件
- 簽約後30日內通知轉租資訊予出租人

出租人提前終止租約處理

- 知悉5日內通知次承租人終止轉租約
- 協調返還住宅、點交、退預收租押金
- 協助次承租人優先承租其他租賃住宅
- 包租業他遷不明得請求公會全聯會協調返還或續租事宜

(圖自:內政部)



伍、包租業及公會應處理事宜

二、因出租人事由或包租業之事由致出租人提前終止租約時，後續處理方式^(包)

(一) 因出租人事由，出租人提前終止租約時，包租業應辦理協調之事項：

包租業轉租租賃住宅後，出租人提前終止租賃契約者，包租業除應於知悉終止租賃契約之次日起5日內通知次承租人終止轉租契約，協調返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務、退還預收租金及全部或一部押金外，並應協助次承租人優先承租其他租賃住宅。

(二) 包租業因故停業、解散或他遷不明時之相關處置：

出租人提前終止租賃契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，得由出租人通知次承租人。

出租人或次承租人得請求所在地同業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅或續租事宜，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。(租賃§30)



伍、代管業及包租業 業務及責任 (共同)

一、廣告內容之真實並註明租賃住宅服務業者名稱 (包、管)

(一) 租賃住宅之廣告內容應與事實相符：

出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符。

(二) 廣告之媒體經營者之連帶賠償責任：)

受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告之租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途與事實不符者，就承租人因信賴該廣告所受之損害與出租人負連帶賠償責任；其損害賠償責任，不得預先約定限制或拋棄。資訊來源得以 1. 政府公開資訊 2. 刊登者提供之謄本 3. 建物所有權狀影本查證之。

(三) 註明租賃住宅服務業者名稱：

廣告主為租賃住宅服務業者，應註明租賃住宅服務業者名稱。(租賃§13)

(四) 標明加盟字樣：

租賃住宅服務業及其分設營業處所係加盟經營者，應於廣告、市招及名片明顯處，標明加盟店字樣。(細§26)



1 進入 **地籍圖資網路便民服務系統** | 可輕鬆查詢

<http://easymap.land.moi.gov.tw/R02/Index>



屋齡、面積、樓層別、法定用途

2 刊登租賃廣告要求真實透明



房東廣告應真實



媒體經營者
盡查證責任



房客承租安心

(圖自:內政部)



伍、業務及責任(共同)

二、應由專任租賃住宅管理人員簽章之文件(管、包)

- (一) 委託管理租賃住宅契約書。(代管業)
- (二) 租賃契約書。(包租業)
- (三) 住宅租賃標的現況確認書。(包租業)
- (四) 屋況與附屬設備點交證明文件。
- (五) 租金、押金及相關費用收據。
- (六) 退還租金、押金證明。

前述(一)之文件，於經營包租業務者不適用之(包租有5種文件)；

前述(二)及(三)之文件，於經營代管業務者不適用之(代管有4種文件)。(租賃§32)

三、損害賠償責任(管、包)

- (一) **租賃住宅服務業之賠償責任**：因可歸責於租賃住宅服務業之事由不能履行契約，致租賃住宅服務當事人受損害時，由該租賃住宅服務業負賠償責任。
- (二) **連帶賠償責任**：
租賃住宅服務業因其受僱人執行業務之故意或過失致租賃住宅服務當事人受損害者，該租賃住宅服務業應與其受僱人負連帶賠償責任。
- (三) **調處**：被害人向全國聯合會請求代為賠償時，其所設基金管理委員會應即進行調處。(租賃§31)



伍、業務及責任(共同)

四、營業處所及其網站應揭示之文件(管、包)

租賃住宅服務業應於營業處所明顯之處及其網站，揭示下列文件資訊：

(一) 登記證。

(二) 同業公會會員證書。

(三) 租賃住宅管理人員證書。

(四) 代管費用收取基準及方式。

前述第(四)之文件，於經營包租業務者不適用之。
(代管業4種，包租業3種) (租賃§33)

應揭示之文件資訊，於營業處所明顯之處揭示者，得以影本為之；於其網站揭示者，得以電子影像為之。(細§25)

五、定期報送租賃住宅相關資訊予主管機關(管、包)

租賃住宅服務業應於每季結束後15日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣(市)主管機關。(租賃§34)



伍、業務及責任(共同)

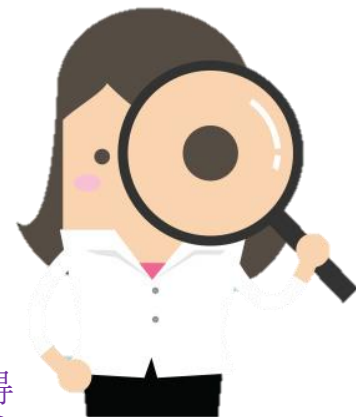
六、接受業務檢查之義務(管、包)

主管機關檢查租賃住宅服務業之業務，租賃住宅服務業不得規避、妨礙或拒絕。(租賃§35)

◎ 有關紀錄及文件保存年限

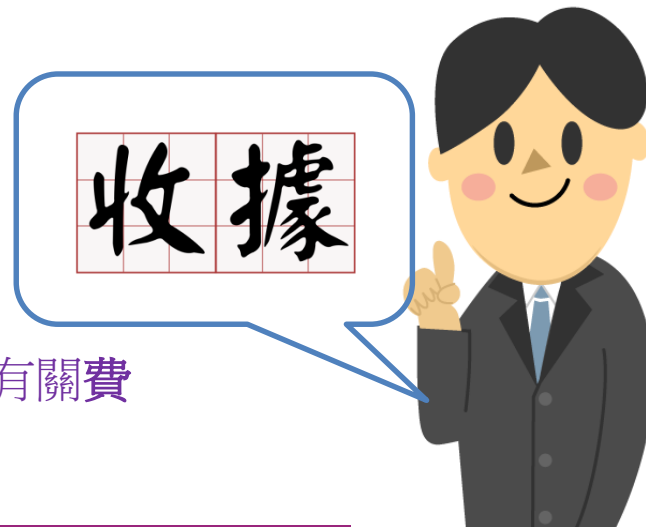
主管機關依本條例第三十五條規定檢查租賃住宅服務業之業務時，得查詢或取閱其執行業務有關紀錄及文件，並得要求其陳述辦理業務情形，租賃住宅服務業不得規避、妨礙或拒絕。

前項有關紀錄及文件，應至少保存五年，並得以電子檔案保存之。(細§28)



七、掣給收據(管、包)

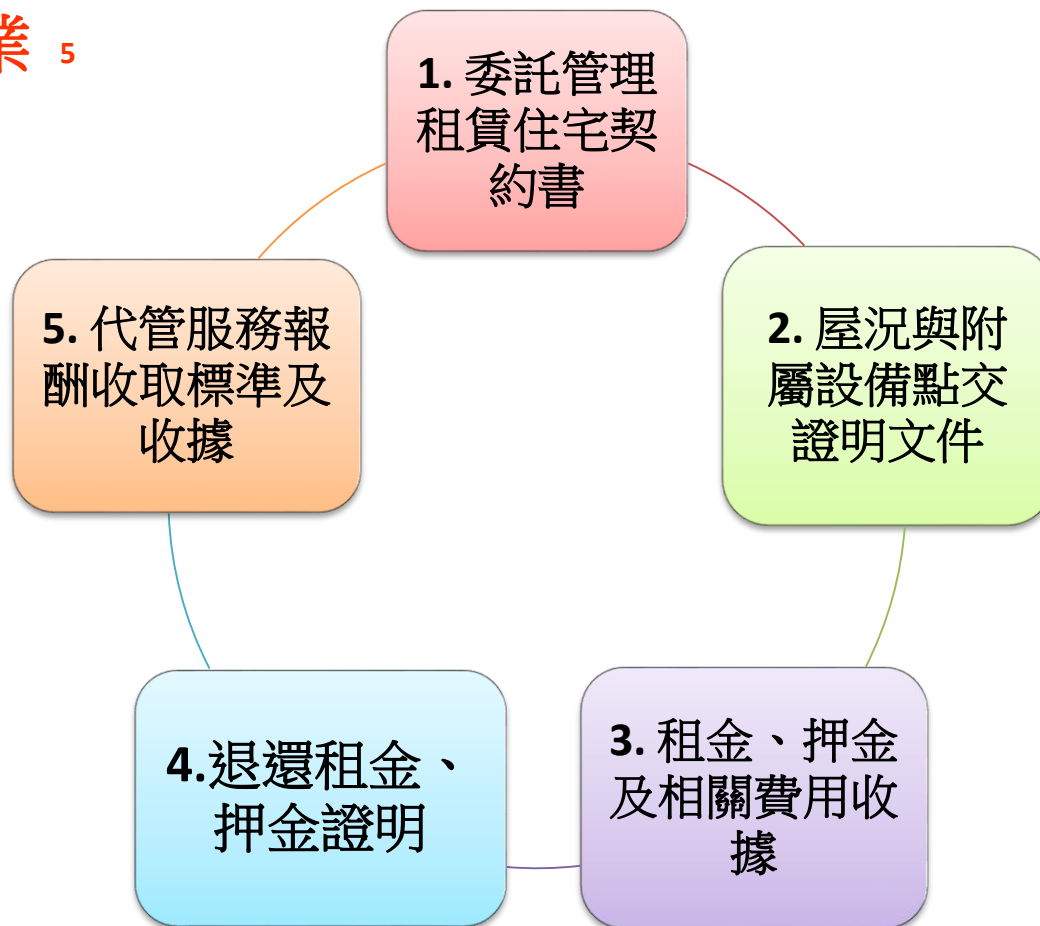
租賃住宅服務業收受租賃住宅務當事人之有關費用或文件者，應掣給收據。(細§27)



伍、業務及責任(共同)

◎ 租賃服務業應備基本的相關契據及文件

(一) 代管業 ⁵



伍、業務及責任

◎ 租賃服務業應備基本的相關契據及文件

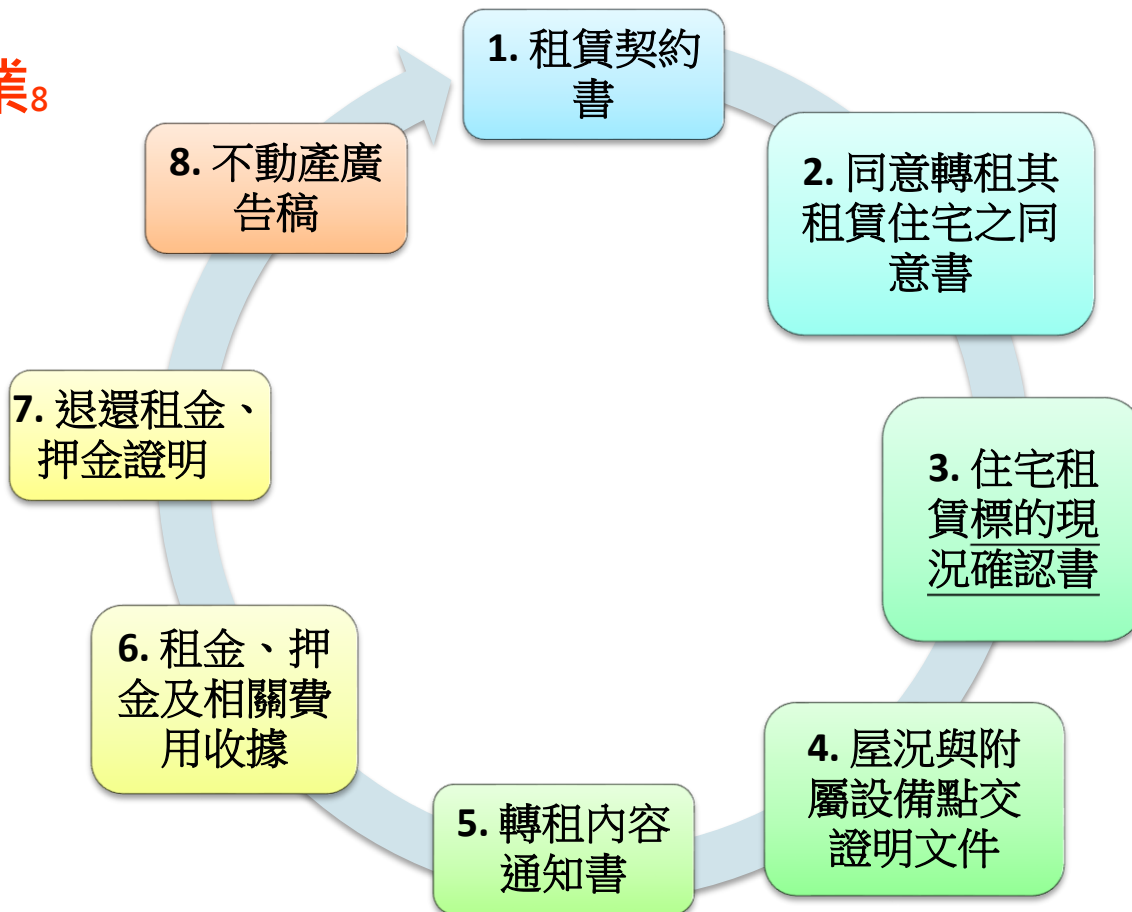
(二) 包租業：

重要附件

「租賃標的現況確認書」(附件一)

「出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書」(附件二)

「出租人負擔修繕費用之項目及範圍確認書」。(附件三)





代管業專業服務模式



(圖自:內政部)



包租業專業服務模式



※ 租金收益，擁有現金流；掌握了供給端與需求端的客戶管理，更能創造高額獲利

(圖自:內政部)

陸、住宅租賃契約相關權利義務

一、強化租賃雙方權利義務關係

(一) 租賃住宅之租金 (契約自由原則)：

租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第97條規定。(§6) (註7)

(二) 押金金額之限制與返還：

1. **押金之上限**：押金之金額，不得逾**2個月**之租金總額。

2. **返還時機**：出租人應於租賃契約消滅，承租人**返還**租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，**返還押金**或抵充債務後之**賸餘押金**。(租賃§7)

註7. 土地法所規定之租金限制不適用：

城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。約定房屋租金，超過前述規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之。(土地法§97)

※**立法意旨**：考量公告地價及房屋評定現值與市場價值仍有差距，無法完全反映房屋收益價值，且上開土地法規定僅規範城市地區之住宅，造成同樣為租賃行為，租金卻因地區不同而有差異。為避免影響出租人提供租賃住宅之意願，並尊重市場機制，爰定明予以排除適用。



陸、住宅租賃契約相關權利義務

(三) 居住使用與修繕：

1. **交付住宅並合於居住使用之狀態**：出租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。
2. **說明負責修繕項目及範圍並提供聯絡方式**：出租人應於簽訂租賃契約前，向承租人說明由出租人負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。
3. **修繕義務**：由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定適當期限內修繕，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於約定之租金中扣除。出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，承租人不得拒絕。(租賃§8)

(四) 轉租相關規定：

1. **書面同意**：轉租人應經出租人書面同意，始得轉租其租用之住宅全部或一部。
2. **簽訂轉租契約應出示同意轉租之書面文件**：轉租人簽訂轉租契約時，應向次承租人提供前述同意轉租之書面文件，並於轉租契約載明其與出租人之租賃標的範圍、期間及得終止租賃契約之事由。
3. **書面通知出租人**：轉租人應於簽訂轉租契約後 30日內，以書面通知出租人。(租賃§9)

※**立法意旨**：轉租人應提供有效之出租權利來源，讓次承租人取得租賃必要資訊，以保障租賃權益，規定轉租人應取得出租人同意轉租之書面資料後，並提供有關出租人與承租人簽訂住宅租賃契約之有效租賃範圍及期間資訊，以確保轉租契約之效力，俾利明確規範使用權益



陸、住宅租賃契約相關權利義務

(五) 收回：(出租人得提前終止租賃契約之情形)

1. 承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。
2. 承租人遲付租金或費用，達2個月之租額，經催告仍拒繳。
3. 承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。
4. 出租人為重新建築而必要收回。
5. 其他依法律規定得提前終止租賃契約。

依前述第1至第3及第5之規定終止者，於終止前三十日
依前項第4之規定終止者，於終止前三個月。(租賃§10)

補充說明(6-1)：出租人為重新建築而必要收回應檢附之事證

為避免出租人藉由重新建築之理由，任意終止租賃契約，影響承租人居住權益，明定出租人應檢附主管建築機關核發之拆除執照，以資證明；或符合建築法第78條但書規定免請領拆除執照者。

至於因都市更新、土地重劃或土地徵收等事項致需終止租賃契約者，依本條例第10條第1項第5款規定辦理。(細§2)



陸、住宅租賃契約相關權利義務

(六) 承租人得提前終止租賃契約之情形：

1. 因疾病、意外產生有長期療養之需要。
2. 租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而不於限內修繕。
3. 因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失，且其存餘部分難以繼續居住。
4. 因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。
5. 承租人死亡，繼承人得主張終止租賃契約。

承租人依第一項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。(租賃§11)

補充說明(6-2)

有長期療養之需要提前終止時應檢附事證：

本條例第十一條第一項第一款規定提前終止租賃契約者，其應檢附之相關事證，為設立有案醫療機構出具療養時程需六個月以上之診斷證明。(細§3)

(七) 租賃契約消滅時，租賃住宅之返還及點交與遺留物處理：

1. **點交**：租賃契約消滅時，租賃住宅之返還，應由租賃當事人共同完成屋況及附屬設備之點交。一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。
2. **遺留物之處理**：點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經出租人定相當期限催告仍不取回時，視為拋棄其所有權，其所需處理費用，得由押金扣除，不足者，出租人得請求承租人給付。(租賃§12)

陸、住宅租賃契約相關權利義務

◎【買賣不破租賃及其例外】

(一)租賃住宅所有權之讓與

出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在。

前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。(民法§425)

(二)立法意旨：

對弱勢的承租人給予了相當的保障，要求出租人不得因所有權移轉，而要求承租人搬離。不過此項保障對於超過五年又未經公證過的契約及未定期限的租約不適用)



改善租賃關係 6 大措施

承租人得提前終止租約情形

- 疾病意外有長期療養需要
- 住宅未合於居住使用
- 住宅存餘部分難以繼續居住
- 第三人主張權利致不能居住
- 承租人死亡

出租人得提前終止租約情形

- 承租人毀損不修繕或賠償
- 遲付租金或費用達2個月租額
- 未經同意轉租他人
- 出租人收回重新建築

承租人
終止租約

出租人
終止租約

押金

押金不得逾2個月租金；契約
消滅返還押金/剩餘押金

修繕

保持合於居住使用；說明出租人
修繕項目範圍

轉租

轉租應經出租人
書面同意；向次
承租人出示文件

遺留物
處理

租賃雙方共同完成點交；遺留
物限期催告不取回視為拋棄且
得由押金扣除處理費用



陸、住宅租賃契約相關權利義務

二、租賃契約全面納入契約規範



陸、住宅租賃契約相關權利義務

二、租賃契約全面納入契約規範

(房屋租賃定型化契約+一般租約+ 委管契約+包租契約+轉租契約) 認識共五種契約)

(一) 具消費關係之定型化契約應記載或不得記載事項：(消保§17)

應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：

1. 契約之重要權利義務事項。
2. 違反契約之法律效果。
3. 預付型交易之履約擔保。
4. 契約之解除權、終止權及其法律效果。
5. 其他與契約履行有關之事項。

不得記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：

1. 企業經營者保留契約內容或期限之變更權或解釋權。
2. 限制或免除企業經營者之義務或責任。
3. 限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。
4. 其他對消費者顯失公平事項。



陸、住宅租賃契約相關權利義務

(二) 非具消費關係者，其應約定及不得約定事項：(租賃§5)

應約定事項，其內容得包括：	不得約定事項，其內容得包括：
(1) 契約之重要權利義務事項。	(1) 限制或免除租賃當事人之一方義務或責任。
(2) 違反契約之法律效果。	(2) 限制或剝奪租賃當事人之一方行使權利，及加重其義務或責任。
(3) 契約之終止權及其法律效果。	(3) 其他顯失公平事項。
(4) 其他與契約履行有關之重要事項。	
整體契約之效力：	
違反應約定及不得約定事項者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。 租賃契約條款，一部無效或不構成契約內容之一部，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。	

◎ 住宅租賃契約之內容與適用：

(1) **非具消費關係**：適用【租賃專法】之應約定及不得約定事項，如：出租人非為企業經營者，或承租人為企業經營者(非為消費者)或包租業與出租人之【住宅租賃契約書】(包租契約)。

(2) **具消費關係**：適用【消費者保護法】之應記載及不得記載事項如：包租業與次承租人之【房屋租賃契約書】及【委管契約】-適用消保法

非企業經營者之房東、非最終消費之房客 也將適用新法租賃契約規定

消費關係

- 法源：消費者保護法
- 適用：企業經營者
- 契約：轉租契約、委管契約
(應符合應記載、不得記載事項)

非消費關係

- 法源：租賃住宅市場發展及管理條例
- 適用：非企業經營者之房東、非最終消費之房客
- 契約：包租契約、一般租賃契約
(應符合應約定、不得約定事項)

應約定（記載）事項：權利義務、違反效果、終止權及效果

不得約定（記載）事項：限制或免除租賃當事人一方義務、剝奪租賃當事人一方權利、顯失公平事項



陸、住宅租賃契約相關權利義務

補充說明(6-3)：【房屋租賃定型化契約書應記載事項】

房屋租賃定型化契約書應記載事項

1. 房屋租賃標的	7. 修繕及改裝
2. 租賃期間	8. 承租人之責任
3. 租金約定及支付	9. 提前終止租約
4. 押金約定及返還	10. 房屋之返還
5. 租賃期間相關費用之支付	11. 出租人終止租約
6. 使用房屋之限制	12. 承租人終止租約

(法源：消保法)



陸、住宅租賃契約相關權利義務

補充說明(6-4)：【住宅租賃契約書應約定事項】

住宅租賃契約書應約定事項

1. 租賃標的	10.承租人之義務及責任
2. 租賃期間	11. 租賃住宅部分滅失
3. 租金約定及支付	12.提前終止租約
4. 押金約定及返還	13. 房屋之返還
5. 租賃期間相關費用之支付	14. 租賃住宅所有權之讓與
6. 稅費負擔之約定	15. 出租人提前終止租約
7.使用租賃住宅之限制	16. 承租人提前終止租約
8.修繕及室內裝潢	17.遺留物之處理
9. 出租人之義務及責任	18. 履行本租賃契約之通知

(法源：租賃專法)



陸、住宅租賃契約相關權利義務

補充說明(6-5)：房屋租賃定型化契約書不得記載事項

房屋租賃定型化契約書不得記載事項

1. 不得約定拋棄審閱期間。
2. 不得約定廣告僅供參考。
3. 不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
4. 不得約定承租人不得遷入戶籍。
5. 不得約定應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
6. 出租人故意不告知承租人房屋有瑕疵者，不得約定排除民法上瑕疵擔保責任。
7. 不得約定承租人須繳回契約書。
8. 不得約定違反法律上強制或禁止規定。

106年1月1日施行



陸、住宅租賃契約相關權利義務

補充說明(6-6)：住宅租賃契約書不得約定事項

107.03.12會議通過住宅租賃契約書應約定21點及不得約定事項8點

住宅租賃契約書不得約定事項

- 1.不得約定廣告僅供參考。
- 2.不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
- 3.不得約定承租人不得遷入戶籍
- 4.不得約定應由出租人負擔之稅賦及費用，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
- 5.不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。
- 6.不得約定承租人須繳回契約書。
- 7.不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。
- 8.不得約定違反強制或禁止規定。



陸、住宅租賃契約相關權利義務



補充說明(6-7)：租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

應記載事項	不得記載事項
1.契約審閱期間。	1.不得約定拋棄審閱期間。
2.委託管理標的、委託管理期間、報酬約定及支付。	2.不得約定廣告僅供參考。
3.委託管理項目。	3.不得約定委託人須繳回契約書。
4.委託人之義務及責任。	4.不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。
5.違反使用限制之處理、修繕之處理。	5.不得約定違反強制或禁止規定。
6.受託人之義務及責任。	為期減少租賃住宅委託管理糾紛，爰依消費者保護法第十七條第一項至第三項、本條例第三十二條第三項規定，擬具「租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項」草案，計二十點，其中應記載事項計十五點，不得記載事項計五點。
7.租賃住宅返還之處理。	
8.委託人終止契約、受託人終止契約。	
9.履行本契約之通知、契約及其相關附件效力、當事人及相關人員基本資料。	

陸、住宅租賃契約相關權利義務



補充說明(6-8)：住宅包租契約應約定及不得約定事項

應約定事項	不得約定事項
1.租賃標的、租賃期間、租金約定及支付。	1.不得約定廣告僅供參考
2.押金約定及返還、租賃期間相關費用之支付、稅費負擔之約定。	2.不得約定次承租人不得遷入戶籍。
3.使用租賃住宅之限制、修繕、室內裝修。	3.不得約定應由包租業負擔之稅費，轉嫁由出租人負擔。
4.出租人之義務及責任、包租業之義務及責任。	4.不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。
5.租賃住宅部分滅失、提前終止租約之約定、租賃住宅之返還、租賃住宅所有權之讓與。	5.不得約定出租人須繳回契約書。
6.出租人提前終止租約、包租業提前終止租約、出租人提前終止租約之處理。	6.不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。
7.遺留物之處理。	7.不得約定違反強制或禁止規定。
8.履行本契約之通知、其他約定、契約及其相關附件效力、當事人及相關人員基本資料。	

內政部爰依租賃住宅市場發展及管理條例擬具「住宅包租契約應約定及不得約定事項」草案，共三十點，其中應約定事項二十三點，不得約定事項七點。

陸、住宅租賃契約相關權利義務

補充說明(6-9)：住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項

應記載事項	不得記載事項
1.契約審閱期。	1.不得約定拋棄審閱期間。
2.租賃標的、租賃期間、租金約定及支付。	2.不得約定廣告僅供參考。
3.押金約定及返還、租賃期間相關費用之支付、稅費負擔之約定。	3.不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
4.使用租賃住宅之限制、修繕、室內裝修、包租業之義務及責任、承租人之義務及責任。	4.不得約定承租人不得遷入戶籍。
5.租賃住宅部分滅失、提前終止租約之約定、租賃住宅之返還、租賃住宅所有權之讓與。	5.不得約定應由包租業或租賃標的所有權人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
6.包租業提前終止租約、承租人提前終止租約、提前終止包租契約之處理。	6.不得約定免除或限制民法上包租業故意不告知之瑕疵擔保責任。
7.遺留物之處理。	7.不得約定承租人須繳回契約書。
8.履行本契約之通知、其他約定、契約及其相關附件效力、當事人及相關人員基本資料。	8.不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。
	9.不得約定違反強制或禁止規定。

內政部爰依消費者保護法第十七條第一項至第三項及本條例上開規定擬具「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」草案，共三十三點，其中應記載事項二十四點，不得記載事項九點。





陸、住宅租賃契約相關權利義務

補充說明(6-10)：綜合所得稅列舉扣除房屋租金支出

(一)納稅義務人、配偶及申報受扶養直系親屬在中華民國境內租屋供自住且非供營業或執行業務使用者，其所支付之租金，每一申報戶每年扣除數額以**120,000元**為限。但申報有購屋借款利息者，不得扣除。

(二)列舉房租扣除時，需檢附下列文件：

- 1.承租房屋租賃契約書。
- 2.支付租金付款證明書影本，例如出租人簽收收據、自動櫃員機轉帳交易明細表或匯款證明。
- 3.實際居住承租地址的納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬，需在課稅年度在承租地址辦理戶籍登記，或是納稅義務人載明租屋處於該課稅年度內提供自住且非供營業或執行業務使用的切結書等。

(所得稅法第17條第1項第2款第2目之6)

(所得稅法施行細則第24條之6)



陸、住宅租賃契約相關權利義務

補充說明(6-11)：房屋租賃契約書之公證

司法機關對於特定法律的關係或法律事實，證明其存在者，稱為公證。而租賃契約公證目的，是在保障當事人於他方不履行租賃契約時，不需透過訴訟即可直接向法院民事執行處聲請強制執行房屋出租訂立書面契約，經過公證之後，對於承租人交還房屋，給付租金及違約金，出租人返還押租金等事項，不須訴訟就可請求法院強制執行。雙方權利獲得保障糾紛也可避免，手續如下：

(一) 購買公證請求書一份。

(二) 請求書的填寫方式：

1. 填明請求人即出租人、承租人雙方（承租人竟有保證人時，填在承租人之後），姓名、年籍、身分證統一號碼及地址。
2. 「請求公證之法律行為或私權事實」欄內，填寫「當事人間訂立房屋租賃契約，請求公證」。
3. 「約定逕受強制執行」欄內，分別寫明需要強制執行的標的，公證書載明事項應逕受強制執行：如：承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅。承租人未依約給付之欠繳租金、費用及包租業或租賃標的所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。「租賃期滿交還房屋」、「給付房租租金及違約金」、「返還押租金」等。
4. 最後由請求人雙方簽名蓋章，並記明年月日。

(三) 請求書寫好後，交公證處收件登記，分由公證人辦理。

(四) 請求人、代理人均應攜帶國民身分證及印章，出租人並要帶房屋稅單（須最近一期，並備影本一分存卷）。請求人如係公司、商號或法人，請攜帶公司執照、營利事業登記證或法人登記證書、負責人身分證及印章，公司、商號或法人之印章。

◎房屋租賃公證費用：(1) 總租金+保證金計算標準 (2) 房屋課稅現值+保證金，二者取其高來計算公證費用。

現有業者及從業人員過渡期

政府積極輔導 保障工作權益



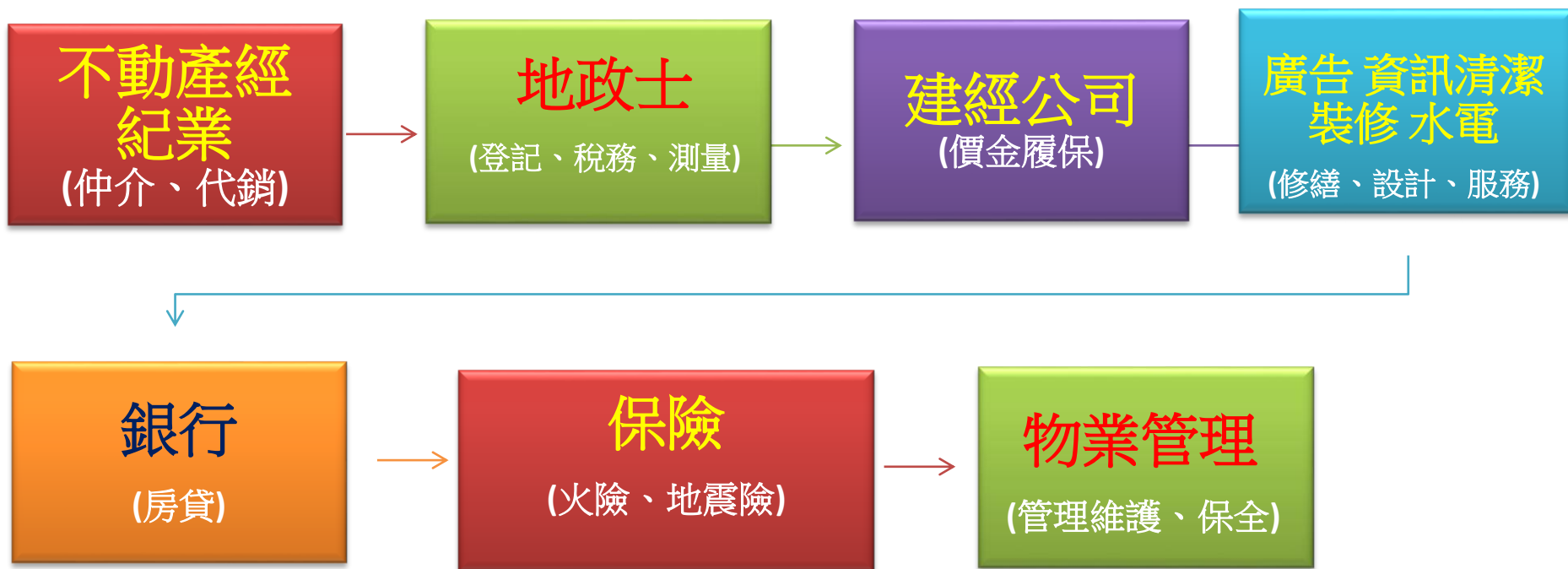
(圖自:內政部)



柒、結合相關產業 創造收益

一、不動產相關行業一條龍！

行業及相關產業 水平與垂直 整合拓展



柒、結合相關產業 創造收益

二、租賃服務業背後的龐大商機！

掌握行業與其他相關產業間 - 供給與需求

租屋代管周邊服務

	隔間裝潢	舊屋美妝	附隨設備	生財器具	門禁系統	監視系統
內容	1. 結構翻修 2. 衛浴重建 3. 室內設計	1. 地板重鋪 2. 牆壁重貼 3. 天花板	1. 家電 2. 桌椅 3. 電熱水器 4. 沙發床組	1. 洗衣機 2. 販賣機 3. DVD 4. 單車租借	1. 密碼鎖 2. 感應鎖 3. MiFare 4. 手機遙控	1. 遠端監控 2. 手機監控 3. 攝影鏡頭 4. 反針孔



感謝您的聆聽

THANK YOU FOR YOUR ATTENTION



金典地產代書

LINE@

LINE@

官方帳號



金典地政士事務所

