A hand holding a set of keys and another hand holding a small white house model with a red roof. The background is a blurred person in a white shirt.

租賃專法

保障權益 避免糾紛

了解租賃住宅市場發展及管理條例

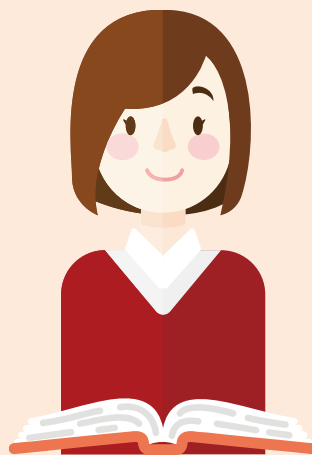
在外租屋常會遇到糾紛嗎？什麼是租賃專法？保障房東還是房客？
一起來一探究竟

Q 1

租屋市場有多大？



全臺租屋需求佔全臺人口1/8



105年租賃市場規模約
93.5萬戶×2.75人/戶
= 257.1萬(人)

99年租賃市場約80.8萬戶
至 105 年底家戶數成長
15.68%



教育部105年度統計
學生住宿 28.7萬人



285.8 萬人



資料來源：
行政院主計總處 (99年人口及住宅普查)、本部統計處 (內政統計月報)
教育部 (104年度大專校院學生宿舍概況)



租賃住宅市場有問題嗎？



租賃住宅資訊
不 對稱



租賃權利義務
關係 **不** 對等



國人購屋負擔
沉重，**沒有**
積極發展租賃
住宅市場



2 不 4 沒有



沒有 便捷糾紛
處理機制



沒有 企業專業
服務制度



空閒住宅 **沒有**
充分導入租賃市場



如何解決租賃市場 現有問題？



非具消費關係租約
全面納入契約規範

發展租賃住宅服務業
引導善用專業服務

提供多元免費
租賃糾紛調處
管道

個人房東委託
專業經營
租稅減免措施



八大策略 健全租賃住宅市場



刊登租賃住宅廣告
真實透明化



建立管理人員
專業證照制度



租金協商回歸
契約自由原則



輔導成立房東 / 房客非營利團體
提供專業諮詢服務

Q 4

講這麼多策略
政府有動作嗎？





立法院106年11月28日

三讀通過「租賃住宅市場發展及管理條例」

Q 5

立法後租賃契約之規範
有何改變？

小房東

二房東

代管業者

包租業者



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

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

承租人
終止租約

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

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

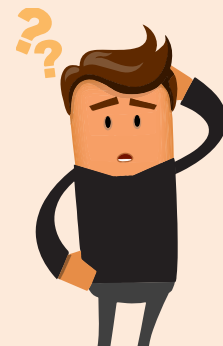
遺留物
處理

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





立法後房東/房客
遇到問題可找誰？



輔導房東房客 成立非營利團體

專業租
賃諮詢

專業能力
培訓規劃



非營利團體

協助糾
紛處理

視需要提供
通譯服務



找地方政府免費調處



直轄市縣(市)
不動產糾紛調處委員會
(免繳調處費用)

Q 7

立法後個人房東有那些
出租方式？

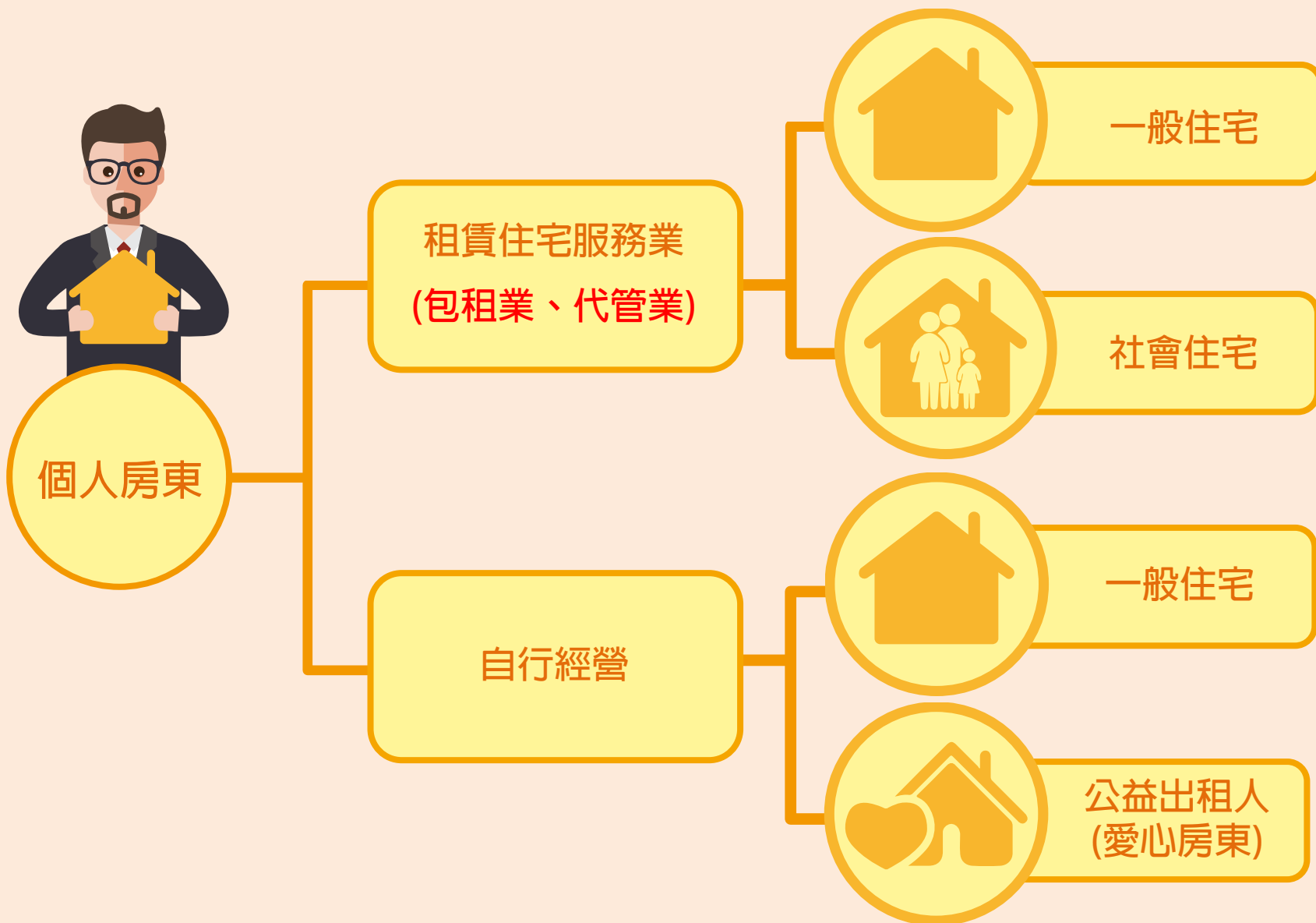


租

租

租

多元選擇出租管理方式



Q 8

立法後有那些
租稅優惠措施？



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 2萬元， 所得稅率 20% 為例 $[6000 \times 0\% + 14000 \times (1-53\%)] \times 20\% = 1316(\text{月稅額})$ 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% 	$[10000 \times 0\% + 10000 \times (1-60\%)] \times 20\% = 800(\text{月稅額})$ 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% 	$[10000 \times 0\% + 10000 \times (1-43\%)] \times 20\% = 1140(\text{月稅額})$ 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

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



租賃廣告可信嗎？



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

Q 10

什麼是租賃住宅服務業？



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

Q 11

如何加入
租賃住宅服務業？



租賃住宅服務業加入方式



申請許可



辦理公司登記



繳存營業保證金



置專任租賃住宅管理人員



加入同業公會



領登記證



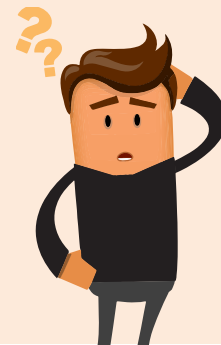
政府監督

專業安心

值得信賴

Q 12

透過專業服務發生問題
該找誰？



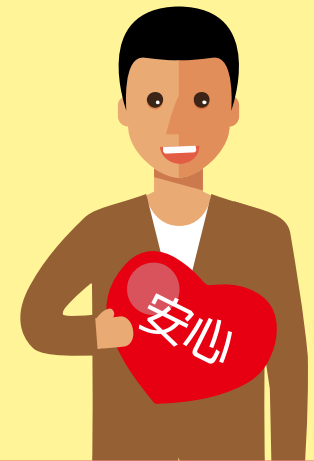
租屋安全機制

租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會

- 業者與政府中間角色
- 專業人員訓練角色



業者繳交
營業保證金



房東/房客租屋
安心有保障

Q 13

租賃住宅管理人員
需要哪些專業訓練？



專業職能訓練

租賃住宅
管理人員〈資格取得〉



公會舉辦資格訓練及測驗合格



領證



受僱執業



證書有效期限4年期滿前
應再參加換證訓練及測驗



代管業及包租業

租賃住宅
管理人員證書



專業職能

租賃契約與法規



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



Q 14

代管業與包租業
服務模式為何？



代管業專業服務模式



包租業專業服務模式



Q 15

立法通過後
對房東/房客有何影響？



房東 房客 權益獲保障



房客

- 住宅租賃適用應約定及不得約定事項
(轉租契約、一般租賃契約)
- 租賃廣告真實與透明
- 不動產糾紛調處，免繳費
- 輔導成立協助房客之非營利團體



委託專業經營之房東

- 適用包租契約及代管契約
- 減徵所得稅
- 減徵地價稅及房屋稅
- 專業服務租賃免煩惱
- 不動產糾紛調處，免繳費
- 營業保證金代償功能



自行經營之房東

- 輔導成立協助房東之非營利團體
- 不動產糾紛調處，免繳費

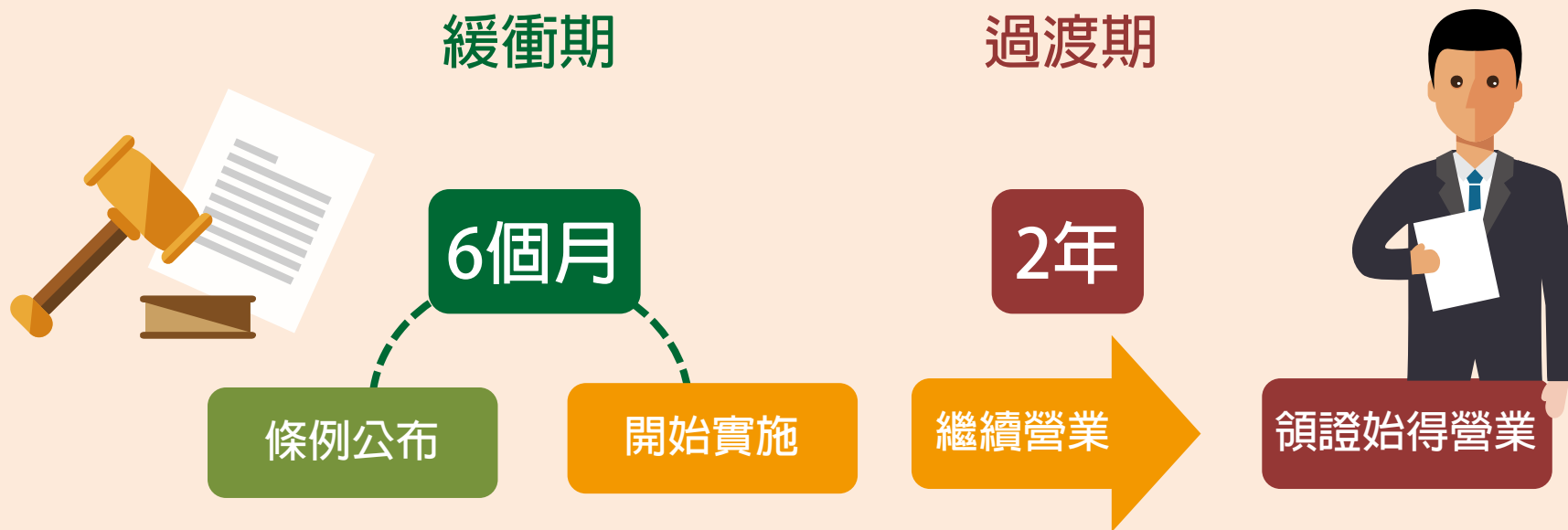
Q 16

現行業者及從業人員
可否繼續執業？



現有業者及從業人員過渡期

政府積極輔導 保障工作權益



Q 17

預期效益？



租賃關係
有保障

住宅租賃
有幫手



專業服務
有制度

爭議處理
有管道

委託經營
有利多