

6/27 租賃條例 上路囉

A hand holding a set of keys is on the left, and another hand holding a small white house model with a red roof is on the right. The background is a blurred image of a person's face.

租屋怕遇到糾紛嗎？
保障房東還是房客？
現在的租約有效嗎？

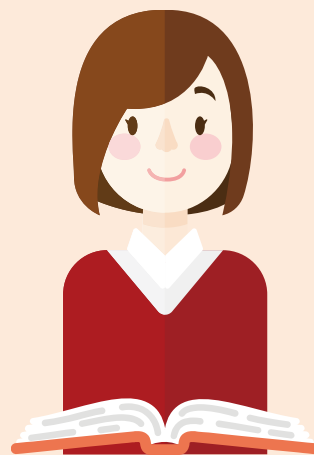
一探究竟 保障自己及家人的權益

Q 1

租屋市場有多大？



全臺租屋需求佔全臺人口1/8



106年租賃市場規模約
98.5萬戶×2.69人/戶
= 265.0萬(人)

104年租賃市場約96.4萬
戶至 106 年底家戶數成長
2.13%



教育部106年度統計
學生住宿 25.8萬人



290.8 萬人



資料來源：
內政部營建署 (104年住宅狀況抽樣調查)、本部統計處 (內政統計月報)
教育部 (106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

個人房東委託
專業經營
租稅減免措施

提供多元免費
租賃糾紛調處
管道



八大策略 健全租賃住宅市場



建立管理人員
專業證照制度



刊登租賃住宅廣告
真實透明化



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？





107年6月27日

「租賃住宅市場發展及管理條例」施行

Q 5

施行後租賃契約之規範
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：住宅轉租契約、委託管理契約
(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：住宅包租契約、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



Q 6

施行前簽訂的租賃契約
是否有效？

小房東

二房東

代管業者

包租業者



施行前已簽訂租賃契約仍有效 施行後應適用租賃條例契約規定

租賃契約簽訂後仍為有效

簽訂
契約

租賃期間



經雙方約定同意
租約適用新法

簽訂
契約

租賃期間



租賃條例施行後所簽訂契約適用新法

簽訂
契約

租賃期間

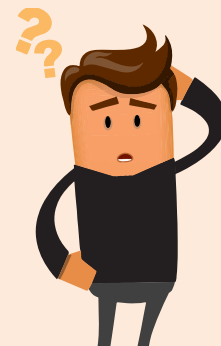
107.6.27

租賃條例施行前

租賃條例施行後

Q 7

施行後房東/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 8

施行後個人房東有那些
出租方式？

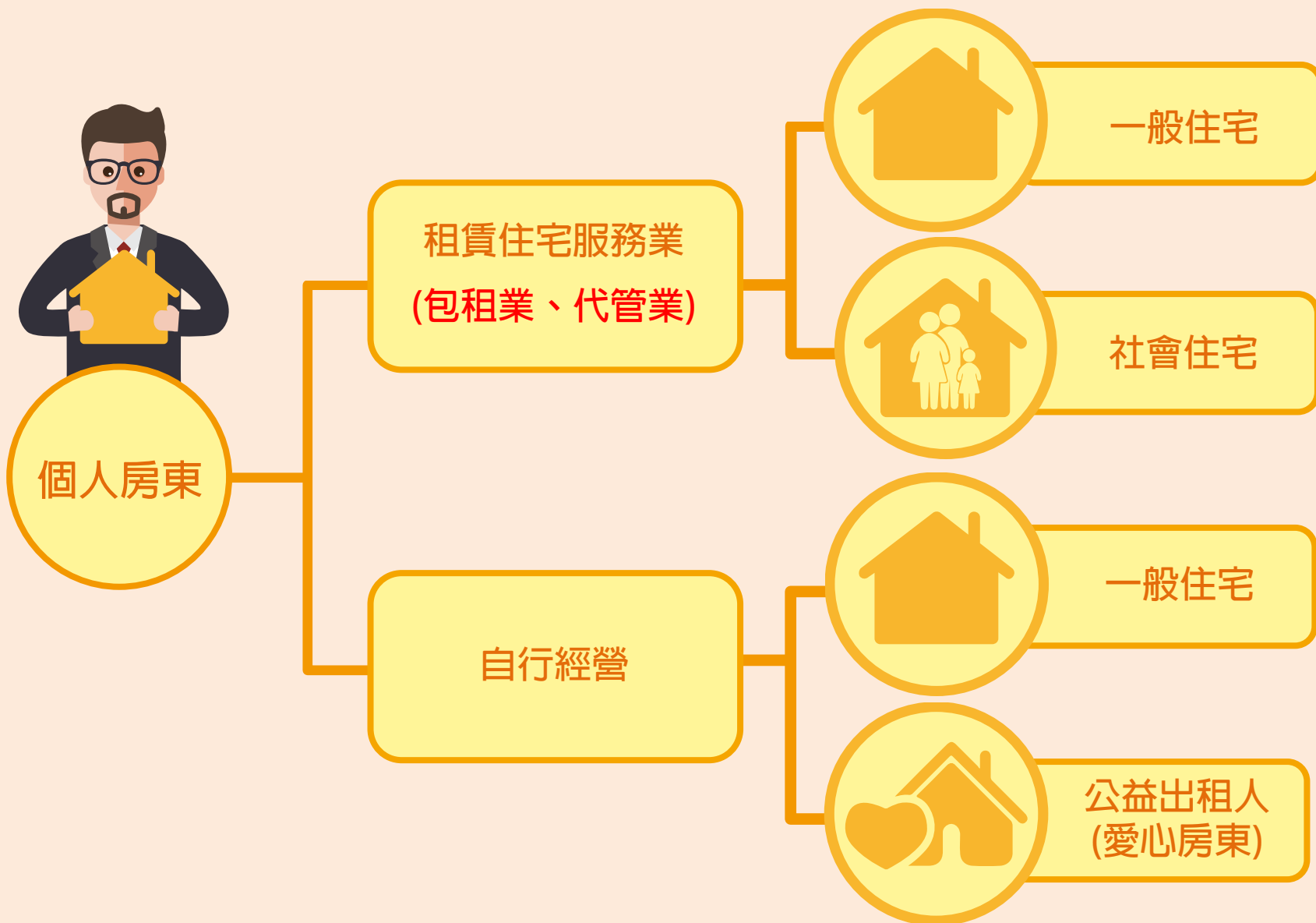


租

租

租

多元選擇出租管理方式





施行後有那些
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 $[6000 \times 0\% + 14000 \times (1-53\%)] \times 20\% = 1316$ (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% 	$[10000 \times 0\% + 10000 \times (1-60\%)] \times 20\% = 800$ (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% 	$[10000 \times 0\% + 10000 \times (1-43\%)] \times 20\% = 1140$ (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($20000 \times (1-43\%) \times 20\% = 2280$)

Q 10

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 11

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 12

如何加入
租賃住宅服務業？



租賃住宅服務業加入方式



預查代管業、包租業營業項目



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
(至少1人)



加入同業公會



申領登記證

3
個月

6
個月



政府監督

專業安心

值得信賴

Q 13

租賃住宅服務業
該繳存多少營業保證金？



營業保證金繳存計算方式

營業處所數

租賃住宅服務業



營業處所



每處所繳存
新臺幣15萬元

+

每處所服務量
超過150件時
每逾100件增
繳10萬元

||

繳存金額
(上限500萬元)

經營規模

委託管理契約件數(代管業)

+

包租契約件數(包租業)

+

轉租契約件數(包租業)

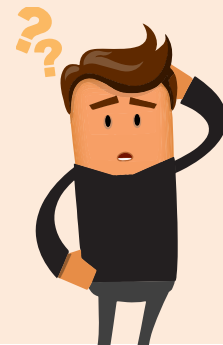
||

經營規模服務件數
(以半年為計算基期)



Q 14

透過專業服務發生問題
該找誰？



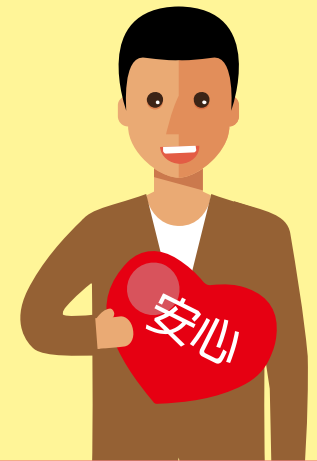
租屋安全機制

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 15

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〉



參加公會訓練(30小時)
經測驗合格(60分)



核發訓練證明
申請登錄並領證書



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



訓練測驗內容

法規



租賃條例、租賃及租稅
法規、公寓法、消保法

契約



一般(房屋)租賃契約、
包租契約、轉租契約、
委託管理契約

管理



租客管理、糾紛處理、
點交及故障排除、
設備管理、室內裝修、
專業倫理

Q 16

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 17

施行後
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
(住宅轉租契約、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

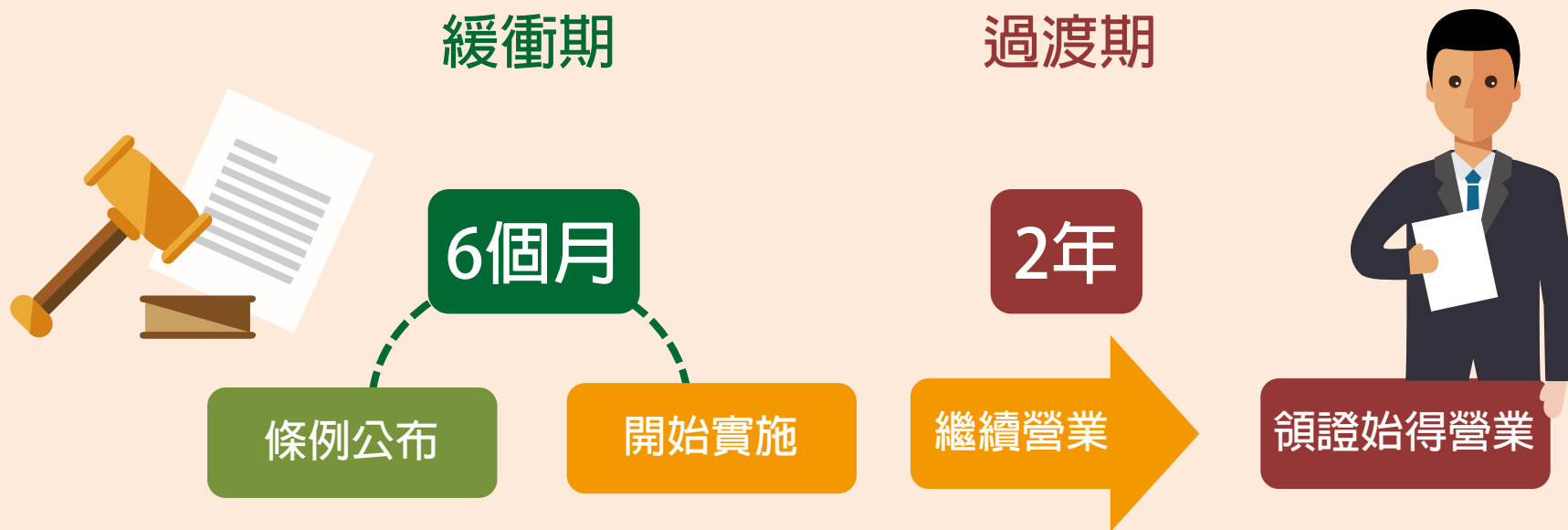
Q 18

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

19

預期效益？



租賃關係有保障
4項 契約全面保障

產業經營有規模
5年45萬戶



爭議處理有管道
住宅租賃爭議調處免收費
處理糾紛省時省力

管理人員有工作
增加9,000工作機會

經濟發展有貢獻
5年GPD增加920億



20

有什麼地方可以
查到最新資訊？



租賃條例重要資訊QR code

內政部地政司
租賃條例專區



內政部地政司
臉書粉絲專頁



地籍圖資網路
便民服務系統

