



# 認識「租賃住宅市場發展條例」

租賃契約有規範 糾紛處理有管道  
租屋管理最專業 房東房客免煩惱

內政部

廣告



# 租賃住宅市場發展條例 草案

4月13日 行政院院會通過

全文共41條條文

第一章 總則

第二章 健全住宅租賃關係

第三章 租賃住宅服務業

第四章 罰則

第五章 附則



# 全臺租屋需求佔全臺人口1/8



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104年度  
統計學生住宿  
29.2萬人

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

共 286.3萬人



# 壹、租賃住宅市場現況問題多



租賃權利義務  
關係不對等



國人購屋負擔重  
未發展租賃市場  
(房價為所得8.5倍)  
(貸款負擔35.81%)

## 房東房客的煩惱



住宅租賃  
資訊不對稱



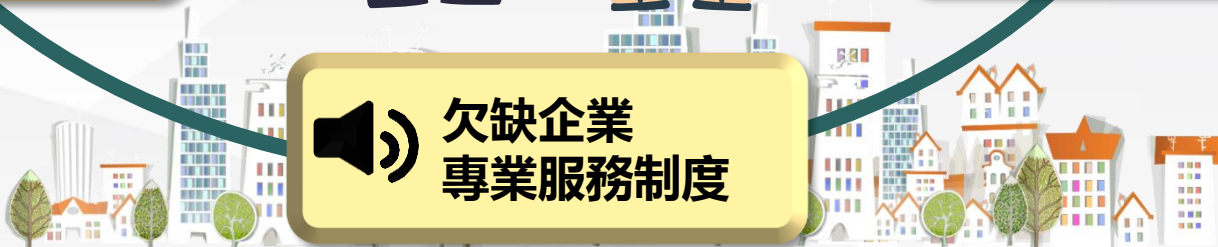
空間住宅未充分  
導入租賃市場



未有便捷  
糾紛處理機制



欠缺企業  
專業服務制度



# 貳、租賃住宅市場發展有策略



## 健全住宅租賃關係 保障租賃當事人權益

非消費  
關係租約  
全面納入  
契約規範

提供多元  
免費糾紛  
調處管道

刊登租賃  
住宅廣告  
真實透明

輔導成立  
房東房客  
協會提供  
專業諮詢

租金協商  
回歸契約  
自由原則

## 交給代管業、包租業 經營管理就對了!

發展租賃  
住宅服務業  
引導善用  
專業服務

建立管理  
人員專業  
證照制度

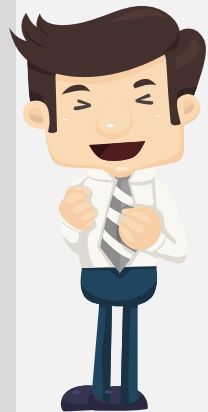
個人房東  
委託專業  
經營租稅  
減免措施



# 租約全面納入契約規範



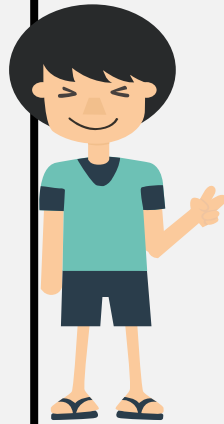
## 消費關係租約 (消費者保護法)



企業經營者房東  
(反覆出租為業)

內政部

房屋租賃定型化契約  
應記載及不得記載事項



房客

## 非消費關係租約 (租賃住宅市場發展條例)

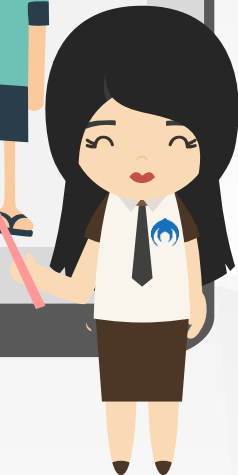
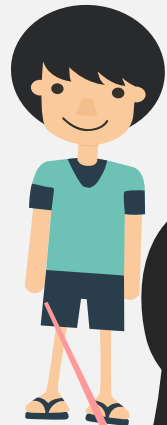


房東

內政部  
編印

住宅租賃契約  
應約定及不得約定事項

房客



# 提供多元免費糾紛調處管道



# 刊登租賃住宅廣告真實透明



**媒體經營者**

首頁 出租 出售 新建案 商用 社區 裝潢設計 搬家 二手

出租 出售 社區

請輸入社區，街道，學校，商圈

縣市鄉鎮 類型 租金範圍 搜尋

自租全新裝潢電梯管理大廈2房1廳1衛1廚

10,500 元/月

房數: 2房1廳1衛1陽台  
坪數: 25坪  
樓層: 11F/13F  
型態: 電梯大廈  
現況: 整

**真實**





# 輔導成立房東房客協會



房東自行經營協助管道..  
房客租屋權益何處問..



專業租賃  
諮詢

非營利團體

協助糾紛  
處理

專業能力  
培訓規劃

房東  
協會

房客  
協會



# 什麼是租賃住宅服務業 → 代管業、包租業



## 業務性質

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



## 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

# 如何申請加入租賃住宅服務業？



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

# 租屋安全機制-營業保證金代償機制



租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會

業者繳交  
營業保證金



房東房客租屋  
安心有保障



# 租屋安全機制-專業證照制度



參加公會舉辦  
資格取得訓練



測驗合格



登錄及領證書



受僱執業



證書效期4年  
期滿前再參加  
換證訓練測驗

## 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



# 租屋安全機制-代管業專業服務模式



3.重要文件簽章  
( 委管契約、點交、  
收據、退租證明 )



4.損害賠償  
責任



2.簽訂委託管  
理契約書始  
得執業



業務



責任



5.營業保證  
金代償



1.營業處所  
揭示合法  
經營文件



6.報送受託  
管理租賃  
住宅資訊



# 租屋安全機制-包租業專業服務模式



4. 提供標的現況  
確認書, 出租人  
同意轉租文件

3. 廣告內容真實  
註明業者名稱

2. 簽訂住宅租賃契  
約始得刊登廣告  
及執業

1. 營業處所揭示  
合法經營文件

5. 重要文件專任人員簽章  
(租賃契約、現況確認書、  
點交、收據、退租證明)



6. 出租人提前終止  
租約, 協調返還  
住宅並協助次承  
租人租屋事宜

7. 損害賠償責任  
營業保證金  
代償

8. 報送承租與轉  
租租賃住宅資訊

# 租稅減免



「委託代管業代管」或  
「出租給包租業轉租」  
1年以上的個人房東

## 所得稅優惠

- 每屋每月租金收入免稅額度為新臺幣6,000元
- 月租金6,000~20,000元部分，必要費用減除率為53%
- 月租金超過2萬元部分，必要費用減除率為43%

## 地價稅、房屋稅優惠

授權地方政府得減徵

有更多好宅可以租!  
出租更多住宅!  
市場好活絡!





# 現有業者及從業人員過渡期



緩衝期

1年

過渡期

2年



政府積極輔導  
保障工作權益

條例公布

開始實施

繼續營業

領證始得營業



# 預期效益

租賃關係  
有保障

住宅租賃  
有幫手

房東出租放心

房客居住安心



專業服務  
有制度

爭議處理  
有管道

產業經營用心

委託經營  
有利多