

# 房東租賃住宅

## 委託代管/包租流程

選擇合法租賃  
住宅服務業  
代管 or 包租

### 代管

透過仲介或自己出租房子後，委託經營租賃住宅管理業務，如屋況與設備點交、押租金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理等，屬「代理房東管理」性質。

代管業服務費常以月租金之一定比例為計算基礎。

### 包租

業者承租房子，轉租給他人居住使用，並對該屋進行管理業務，屬「二房東包租全部自行管理」性質。

包租業係獲取承租後轉租之租金差額，且負擔閒置損失等風險，因此不論業者是否有轉租出去，房東都有租金可收。

簽訂租賃住宅  
委託管理契約書

簽訂住宅  
包租契約書



### 業者負責找房客與管理

1. 業者刊登廣告找房客。
2. 業者與房客簽訂住宅轉租契約書時，應提供現況確認書及房東同意轉租文件。
3. 簽約後30日內業者通知轉租資訊予房東。

## 消費糾紛處理

### 1. 申訴

消費者可先向業者、公會、消保團體、地方政府消費者服務中心或消費者保護官申訴，謀求合理解決。

### 2. 調解

對於申訴處理結果不滿意時，消費者可向直轄市或縣市政府消費爭議調解委員會等調解機關申請調解。

### 3. 訴訟

消費者依法雖然可以隨時向法院提起消費訴訟，因訴訟費時，且須繳付訴訟費用，建議為最後的手段。



## 諮詢服務

新竹市政府  
地政處地價科 03-5229879

新竹市政府  
消費者服務中心 03-5220862

新竹市東區  
區公所調解 03-5218231#326

新竹市北區  
區公所調解 03-5152525#212

新竹市香山區  
區公所調解 03-5307105#260

新竹市政府免費  
法律諮詢服務 #234、232、394

法律扶助基金會  
租屋糾紛承租人法  
律諮詢服務專線 02-4128518  
轉2再轉6

## 網路服務資源

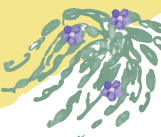
新竹市幸福宜居網  
<https://eghouse.hccg.gov.tw/webgis/>



內政部不動產交易實  
價查詢服務網  
<https://lvr.land.moi.gov.tw/>



行政院消費者保護會  
消費爭議申訴系統  
<https://appeal.cpc.ey.gov.tw>



# 不動產 交易宣導

REAL ESTATE TRANSACTION



新竹市政府  
Hsinchu City Government

廣告

# 委託仲介 買屋賣屋流程



## 1 選擇合法不動產仲介業

## 2 瞭解區域行情

- 業者應提供最近3個月成交案例。
- 自行查詢「內政部不動產交易實價查詢服務網」。

## 3 選擇合法地政士簽訂 不動產買賣契約書



## 2: 買屋

### 1. 確認房屋狀況

- 實地看屋、多方查訪。
- 詳閱不動產說明書並確認產權。
- 確認有無輻射、海砂、漏水或占用等。

### 2. 簽訂要約/斡旋契約

- 得選擇使用要約書或交付斡旋金。
- 成交後斡旋金轉為定金，若後悔不買，定金將被沒收。

### 3. 議價注意事項

- 出價前應衡量自備款及貸款成數，並估算每月房貸金額。
- 無論要約書或交付斡旋金(簽訂購買意願書)，買方皆不得任意取消出價。

## 2: 賣屋

### 1. 簽訂委託銷售契約

- 區分為「一般約」及「專任約」，後者限簽約業者獨賣。
- 簽約前主張契約審閱期並詳閱契約條款。
- 確認服務報酬及解約規定。

### 2. 確認說明書內容

- 現況說明書應確實填寫，若有漏水等瑕疵應明確告知，以免日後負法律責任。
- 確認不動產說明書內容並簽名。

## 購買預售屋 注意事項!

- 確認已取得建造執照，查詢建案備查資訊。
- 簽約或付訂前應主張契約審閱期，並詳閱契約條款。
- 廣告是契約的一部份，要妥善保存。
- 房屋買賣標的應清楚標示，坐落地段地號、基地面積、持分比例、公共設施比例、停車位規格及面積等註明清楚。
- 了解房屋面積坪數(不得計入雨遮、屋簷)，有無二次施工，附屬建物除陽台外，其餘項目不得約定計入買賣價格。
- 了解付款辦法、貸款額度及履約保證方式。
- 了解建材及設備等級。
- 注意開工、完工、交屋日期。
- 建商與地主合建，應分別與地主及建商簽立買賣契約，以免合建糾紛，拿不到土地產權。
- 注意完工後按月應繳之管理費及建商保固範圍與期限。
- 了解契約違約條款。

## 慎選合法不動產業者



不動產仲介業



不動產代銷業



地政士



租賃住宅服務業



## 不動產交易常識補給站

### 1. 不動產契約書範本

內政部不動產資訊平台可下載多種不動產契約書範本與相關法規，如契約條文有違反定型化契約應記載及不得

記載、契約應約定及不得約定事項條款，違反之部分無效，契約未記載或未約定部分仍構成契約內容。



### 2. 委託租賃住宅服務業 包租或代管之優惠

個人房東委託租賃住宅服務業管理供居住使用且租期1年以上之租賃住宅，每屋每月租金所得可享有6千元免稅額，及扣抵必要費用(6千元至2萬元可扣抵53%，超過2萬元可扣抵43%)。

以房東月租金2萬元，所得稅率20%為例，現行稅制月稅額為2280元(2萬 (1-43%) × 20%=2280)

委託租賃住宅服務業一般住宅包租代管月稅額為1316元(6千 × 0% + 1萬4千 × (1-53%) × 20%=1316) (2280-1316) × 12個月=年省11,568元