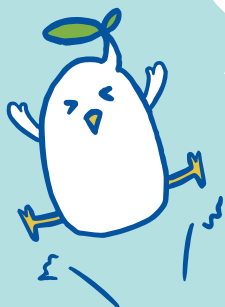




新竹市政府
Hsinchu City Government

租賃住宅市場發展 及管理條例

一本通



廣告

前言

全臺租屋人口占總人口數逾1成，但因租屋法規和政策的缺席，使租屋市場宛如黑市，房東與房客各自在疑慮中，彼此試探、摸索、猜忌與衝突。

為保障承租人與出租人的權益，政府於106年12月27日公布《租賃住宅市場發展及管理條例》，並自107年6月27日施行，為釐清租賃雙方的權利和義務，降低糾紛，促使住宅租賃關係合理化，並成立非營利團體提供專業諮詢，提供住宅租賃法律諮詢與糾紛調處管道，及建立租賃住宅代管、包租服務機制，保障租賃當事人權益。

專法施行後，為提升租賃市場透明度與公平性，仍持續進行檢討與改善，辦辦法規修訂及推動新制，本手冊亦配合政策調整，包含112年2月《租賃住宅市場發展及管理條例》修正，以及109、112、113、114年間對住宅租賃定型化契約之修訂，以實現健全租賃住宅市場發展之目標。



綜合篇



Q1 租賃住宅市場發展及管理條例規範房屋類型為何？

A 住宅。所以日租套房、休閒、旅遊、營業用途，或是公司承租房屋做為員工宿舍等情形，均不適用。



Q2 租屋糾紛有哪些處理管道？

- A**
1. 訴訟
 2. 鄉鎮市區調解
 3. 消費爭議處理
 4. 不動產糾紛調處委員會(免收調處費)



房東篇



Q1 租賃住宅市場發展及管理條例施行後，我有住宅還是可以自己出租嗎？

A 可以。



Q2 租約內容如果違反內政部公告「住宅租賃契約應記載及不得記載事項」，合約還有效嗎？

A 有效，但契約內容違反應記載及不得記載事項的部分無效。

內政部公告定型化契約
應記載及不得記載事項



Q3 押金之金額上限為何？

A 約定押金不得超過2個月的租金總額，超過部分無效。



Q4 押金可以拿以扣抵租金嗎？

A 押金用途為擔保，所以，租約有效期間內，原則不得以押金抵充；但租約終止後，如有未清償租金、費用、賠償等債務，先以押金扣除後，再返還承租人。

Q5 我是房東，除押金上限還有哪些該注意嗎？

A 112年修法後房東房客關係被視為有消費關係，全面適用消費者保護法規定，房東應提供符合約定居住使用的住宅，而且在租約期間內保持符合居住的狀態；另外，提供符合「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」租約，且應該在租約內記載房東應負責維修的項目及範圍。

Q6 租期屆滿前，可以不賠償房客而提前終止契約嗎？

A 6種情形可以

- 1.房客毀損住宅，卻不維修或賠償。
- 2.欠繳租金2個月租金，經催繳而不付。
- 3.未經同意，自行轉租。
- 4.出租住宅因重新建築必要而收回
- 5.依其他法律得提前終止租約。
- 6.雙方於租賃契約約定，可以提前終止租約，並於1個月前通知。



Q7 如果符合可以提前終止租約的要件，租約就可以馬上終止嗎？

A 不行，房東需先檢附事證，於一定期間前書面通知租客，

1. 拒絕賠償、經催告後仍欠租、自行轉租及依其他法律終止者，應於終止前30日通知。
2. 因重新建築必要而收回者，應於終止前3個月通知。



Q8 住宅交給租賃住宅服務業者管理或包租有什麼好處？

A 與租賃住宅服務業者簽訂1年以上，供居住使用之契約時，得減(免)徵所得稅、地價稅、房屋稅。



地價稅 依各縣(市)政府規定。

房屋稅 依各縣(市)政府規定。

《新竹市房屋稅徵收率自治條例第2條第1項第1款第5目》

有申報租賃所得達當地一般租金標準者，稅率1.5%

未申報租賃所得或申報未達當地一般租金標準者，稅率2%

Q9

我想把住宅交給租賃住宅代管業者管理或租賃住宅包租業者轉租應該特別注意哪些？

A

租賃住宅代管業者

1. 業者必要資訊有無揭露
 - ① 登記證
 - ② 同業公會會員證書
 - ③ 租賃住宅管理人員證書
 - ④ 費用收取標準
2. 簽約前，攜回契約審閱3天以上。
3. 檢視業主提供之「租賃住宅委託管理契約」是否符合內政部公告之『租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項』。
4. 確認租賃住宅委託管理契約是否已由專任租賃住宅管理人員簽章。

租賃住宅包租業者

1. 包租業必要資訊有無揭露
 - ① 登記證
 - ② 同業公會會員證書
 - ③ 租賃住宅管理人員證書
2. 檢視業者提供之「住宅包租契約」是否符合內政部公告之『住宅包租定型化契約應約定及不得約定事項』。
3. 住宅包租契約是否已由租賃住宅管理人員簽章。

Q10

與我簽約的租賃住宅包租業者突然結束經營，該如何處理？

A

房東得向所在地同業公會或該公會的全國聯合會協調返還住宅或續租事宜，如因此受有損害，更可以向全國聯合會請求代為賠償。



房客篇



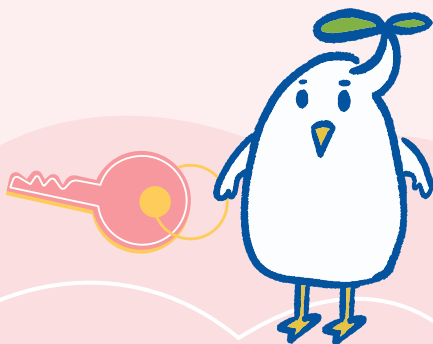
Q1 我跟房東簽訂的租約，發現有部分內容違反內政部公告「住宅租賃契約應記載及不得記載事項」，合約還有效嗎？

A 有效，但租約內容違反應記載及不得記載事項的部分無效，而應記載未載明於契約時，仍可主張構成契約之內容。



Q2 房東可以任意以押金扣抵租金嗎？

A 不行，押金僅於租約終止後，如果有未清償租約或賠償費等情時，才先以押金扣除。



Q3 租期屆滿前，可以向房東主張不需賠償而終止契約嗎？

A

5種情形可以

1. 疾病或意外等因素，有長期療養之需要。
2. 承租住宅不符合居住使用，有維修必要，經催告房東而不處理。
3. 因地震等非房客之故，導致承租住宅部分滅失，剩餘部分難以居住。
4. 因第三人對承租住宅主張權利，以致房客無法居住。
5. 雙方於租賃契約約定，可以提前終止租約，並於1個月前通知。

Q4 如果符合可以提前終止租約的要件，租約就可以馬上終止嗎？

A

不行，房客需先檢附事證，於30天前以書面通知房東。



Q5

我在591看到房東登的租屋廣告簽訂租約，但實際入住後發現跟廣告內容不一樣，我可以向591請求賠償？

A

591等媒體經營者，如果明知房東刊登廣告中的面積、屋齡、樓層別及法定用途與事實不符，對房客因信賴所產生的損害，應與房東共同負賠償責任。



Q6

我向包租業者承租住宅時，該留意哪些事項？

A

1. 業者必要資訊有無揭露
 - ① 登記證
 - ② 同業公會會員證書
 - ③ 租賃住宅管理人員證書
2. 簽約前，攜回契約審閱3天以上。
3. 檢視包租業提供之「住宅租賃契約書」是否符合內政部公告之『住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項』。
4. 住宅租賃契約書、住宅租賃標的現況確認書、屋況與附屬設備點交證明及收據、押金證明等是否已由租賃住宅管理人員簽章。



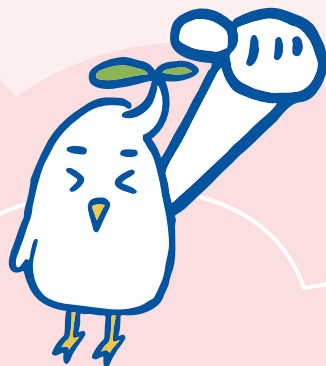
Q7 我將租金交給代管業者時，該留意哪些事項？

- A**
1. 業者有無出示房東委託代收租金的證明。
 2. 租金收據是否已由租賃住宅管理人員簽章。



Q8 與我簽約的租賃住宅包租業者突然結束經營，該如何處理？

- A**
- 房客得向所在地同業公會或該公會的全國聯合會協調續租或終止租約事宜，如因此受有損害，更可以向全國聯合會請求代為賠償。



Q9 租屋處電費怎麼計收？我可以查詢租屋處的電費嗎？

A 電費計收需符合實收實付原則，應以用電度數乘電費單平均電價計收、而公設電費需要呈現在台電繳費通知單上，才能向房客收費。

租客可檢具「房屋租賃契約書」及「身分證明文件」向台電申辦。

住宅租屋電費查詢專區



Q10 我有租屋相關法律問題可向誰諮詢？

A 可向各縣市政府地政局(處)、崔媽媽基金會或撥打法律扶助基金會「租屋糾紛承租人電話法律諮詢服務專線」：412-8518轉2再轉6。



業者篇



Q1

我想經營租賃住宅服務業，有那些限制？該如何辦理許可？

A

1. 租賃住宅服務業以『公司』為限。
2. 負責人消極資格：
具備完全行為能力。
 - ① 未受破產宣告，尚未復權。
 - ② 非為票據拒絕往來戶。
 - ③ 未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 未曾犯詐欺、背信、侵占等罪，而受有期徒刑一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。
 - ⑤ 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。

辦理步驟

1. 向經濟部申請設立(新設公司)或所營事業變更備查(已有公司新增營業項目)並取得「公司名稱及所營事業登記預查核定書」。
2. 填寫申請書並檢附第1點預查核定書、負責人(含董監事)身分證明文件向縣市政府提出申請。
3. 規費：許可申請-新臺幣500元。
4. 縣市政府核發許可函。
5. 向經濟部辦理公司登記。

提醒：取得許可後3個月內要辦妥公司登記，否則會被廢止許可。

Q2

營業保證金如何計算及繳交

A

1. 計算方式：營業處+服務契約數量

① 營業處所

一個營業地點，新臺幣15萬元。

② 每一營業處所第2季或第4季末盤點之服務契約(含服務中及消滅未滿1季)數量。

③ 繳交上限：新臺幣500萬元/公司。

④ 繳交單位：中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會。

營業處所數

A
租賃住宅服務業
(服務500件)

每處所繳存
新臺幣15萬元

+

營業處所

B
(100件)

C
(300件)

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)

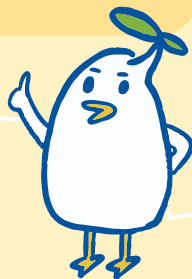
+

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)

$$A(15萬+10萬 \times 3) + B(15萬) + C(15萬+10萬 \times 1) + D(15萬) + E(15萬) = 115萬元$$



Q3

公司設立後，開始營業前還有哪些程序要辦理？

A

1. 公司設立完成，繳交營業保證金、加入公會，並僱用專任之租賃住宅服務人員後，向縣市政府申請登記。

2. 申請應備文件：

- 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 同業公會或商業會會員證明影本。
- ⑥ 其他經中央主管機關規定之文件。

3. 規費：登記費500元、證書費300元。

提醒：公司登記後6個月，應領得登記證，否則會被廢止許可及公司相關登記。



Q4 與房東簽訂代管或包租契約有申報義務嗎？

- A**
1. 訂定契約之日起三十日內提供。
 2. 申報方式：使用電子憑證，以網際網路申報。
 3. 申報範圍：簽訂、終止及異動之委託管理、包租或轉租契約資訊。



地政線上申辦系統



Q5 不動產出租要實價登錄嗎？由誰申報？申報時機為何？

- A**
- 租賃住宅包租業者之轉租住宅案件，由業者於簽訂租賃契約書之日起30日內辦理申報。



不動產成交資訊及
預售屋資訊申報網



筆記頁

A blank page with horizontal red lines for writing. The page is white with rounded corners and is set against a light yellow background. At the bottom of the page, there are decorative white and yellow shapes, including a white wavy line and a yellow semi-circle.



新竹市政府
Hsinchu City Government

