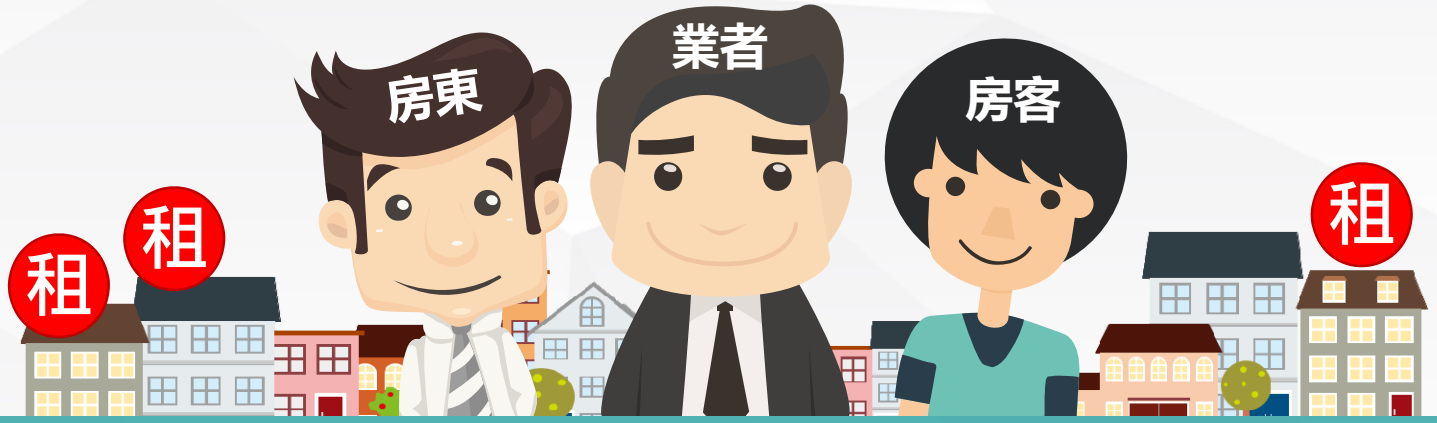
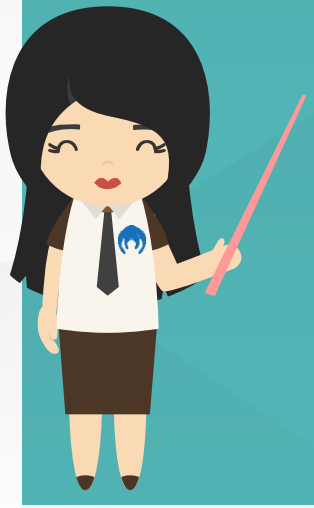




租賃住宅市場發展及管理條例宣導

住宅租賃契約簡介

內 政 部 地 政 司

簡報大綱

一、租賃住宅市場發展及管理條例重要內容

二、住宅租賃相關契約解析

三、簽約注意事項

四、委託專業經營之好處

一、租賃住宅市場發展及管理條例重要內容

租賃住宅市場五大變革

租賃契約全面加強規範雙方權利義務

- 租賃關係有保障

建立包租代管專業服務制度

- 專業服務有制度

房東將房屋交由專業經營可享租稅優惠

- 委託經營有利多

增加免費爭議調處管道

- 爭議處理有管道

成立房客(房東)協會提供諮詢服務

- 住宅租賃有幫手

租賃關係有保障—強化權利義務規範

強化權利義務規範

承租人終止租約

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

(先期通知)

出租人終止租約

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
- 未經出租人同意轉租他人
- 出租人收回重新建築

押金

押金不得逾2個月租金；契約消滅返還押金/賸餘押金

修繕

保持合於居住使用狀態；說明出租人修繕項目範圍

轉租

轉租應經出租人書面同意；向次承租人出示同意文件

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所有權且得由押金扣除處理費用

租賃關係有保障-租約全面納入規範

契約全面納管—強化權利義務關係

類 別	法規名稱(簡稱)	內容(簡述)	適用
契約	住宅租賃契約應約定及不得約定事項(簡稱一般租約)	非消費關係之住宅租賃契約權利義務等規範	房東非為企業經營者
	住宅包租契約應約定及不得約定事項(簡稱包租契約)	包租業與出租人簽定之租約，涉權利義務及雙方終止租約等規範	包租業與房東間
	住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項(簡稱轉租契約)	包租業與次承租人簽定之租約，涉權利義務及雙方終止租約等規範	包租業與房客間
	租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項(簡稱代管契約)	代管業與委託人簽定之委託管理契約，涉及管理事務相關權利義務	代管業與房東間

租賃關係有保障-刊登租賃廣告真實透明

出租人

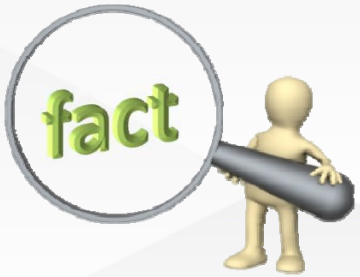
提供廣告與
事實相符

媒體經營者

查證面積、屋齡、樓層別、
法定用途；負連帶賠償責任

承租人

取得正確租賃資訊
保障租賃交易安全

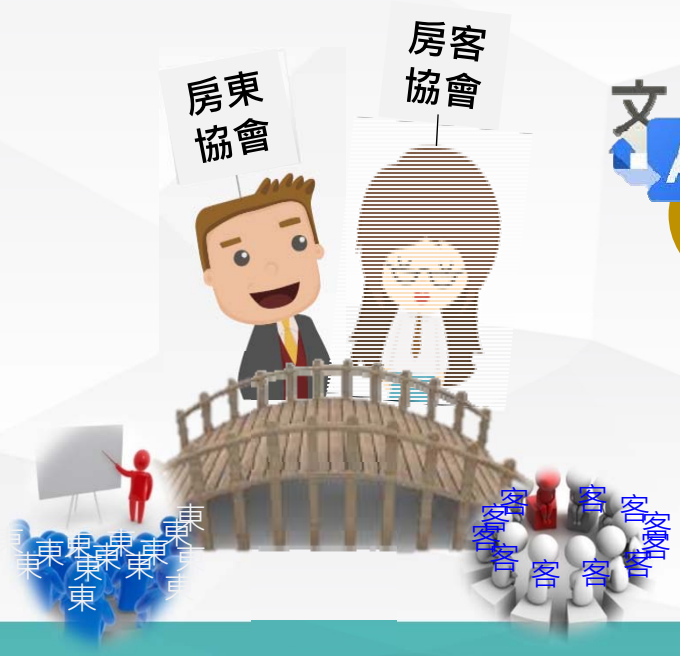


http://easymap.land.moi.gov.tw/

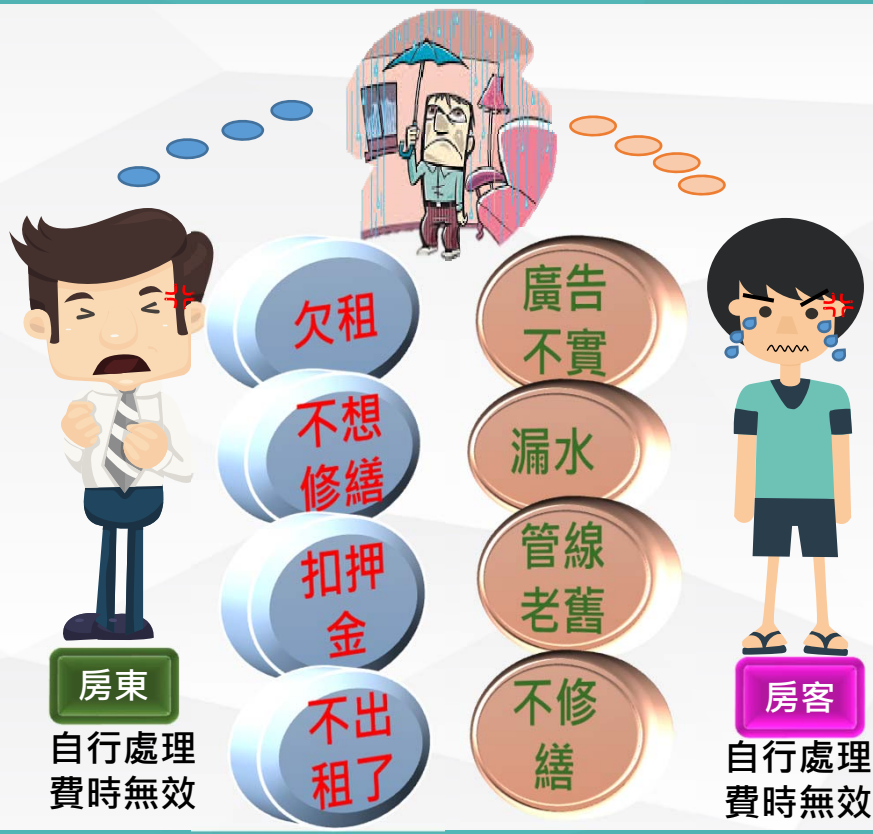
房東廣告應真實 ＋ 媒體經營者負查證責任 ＝ 房客承租安心

住宅租賃有幫手—輔導房東房客成立非營利團體

房東自行經營協助管道..
房客租屋權益何處問..



爭議處理有管道-免費糾紛調處機制



直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會

房東房客申請調處免繳納調處費用

委託經營有利多—個人房東租稅優惠措施

「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

申請要件：
1.個人房東委託代管業代管或出租給包租業轉租
2.作為居住使用
3.委託經營1年以上

專業服務有制度-發展租賃住宅服務業

業務性質

代管業

房客要修繕
房屋找業者

房東委託
業者管理

代為管理

包租業

房客要修繕
房屋找業者

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

代管業及包租業
租賃住宅
管理人員證書
合格

申請加入租賃住宅服務業

1. 申請許可
2. 辦理公司登記
3. 繳存營業保證金
4. 置專任租賃住宅管理人員
5. 加入同業公會
6. 領登記證

政府監督

專業安心

值得信賴

二、住宅租賃相關契約內容解析

住宅租賃契約應約定及不應約定事項(1/2)

◆22項應約定事項：沒有記載於租賃契約中，該事項仍構成契約之內容

1.住宅租賃標的 2.租賃期間 3.租金約定及支付 4.押金約定及返還
5.租賃期間相關費用之支付 6.稅費負擔之約定 7.使用住宅之限制
8.修繕 9.室內裝修 10.出租人之義務及責任 11.承租人之義務及責任
12.租賃住宅部分滅失 13.提前終止租約之約定 14.住宅之返還
15.住宅所有權之讓與 16.出租人提前終止租約 17.承租人提前終止租約
18.遺留物之處理 19.履行本契約之通知 20.其他約定
21.契約及附件效力 22.當事人及其基本資料

住宅租賃契約應約定及不應約定事項(2/2)

◆8項不得約定事項：記載於租賃契約中，該部分之記載無效

1.不得約定廣告僅供參考
2.不得約定承租人不得申報租賃費用支出
3.不得約定承租人不得遷入戶籍
4.不得約定應由出租人負擔之稅賦及費用，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔
5.不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任(民§366)
6.不得約定承租人須繳回契約書
7.不得約定本契約之通知，僅以電話通知
8.不得約定違反強制或禁止規定(民§71)

租賃契約基礎資料(1/3)

22.當事人及其基本資料

- 承租人及出租人之姓名(名稱)、統一編號或身分證明文件編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱

7.使用住宅之限制(事)

- 租賃標的供居住使用，不得擅自變更用途，非經出租人同意，不得轉租或出借供他人使用。
- 出租人同意轉租者，應出具同意書。

2.租賃期間(時)

- 明定租賃期間**起訖日期**(屬定期租約性質)。
- 期間至少30日以上。

1.住宅租賃標的(地)

- **住宅標示**：門牌、專有部分、共有部分、有無設定他項權利及查封登記。
- **租賃範圍**：全部或部分(如住宅位置格局示意圖)、車位、租賃附屬設備(除清單外，詳如租賃標的現況確認書)。

租賃契約基礎資料(2/3)

契約附件-租賃標的現況確認書(物)

- 有無包括未登記之改建、增建、加建、違建
- 建物型態及建物現況格局
- 車位類別及編號、有無獨立權狀、有無檢附分管協議及圖說
- 有無消防設施及其項目
- 有無滲漏水，若有之處理方式
- 有無曾經做過輻射屋檢測及檢測結果

租賃契約基礎資料(3/3)

契約附件-租賃標的現況確認書(物)

- 有無曾經做過混凝土中水溶性氯離子含量檢測(如海砂屋檢測事項)
- 是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡情事
- 供水及排水是否正常
- 有無有公寓大廈規約或其他住戶應遵循事項(有無檢附)
- 有無管理委員會統一管理，若有，其收費情形
- 附屬設備項目

租賃租金及其費用約定

3.租金約定及支付

- 每月租金額，每期應繳納月租金之月數。
- 租金支付方式：現金或轉帳繳付(金融機構戶名帳號)。
- 租賃期間不得任意要求調整租金。

4.押金約定

- 最高不得超過2個月租金

5.租賃期間相關費用之支付

- 水電、瓦斯、網路等相關費用，由租賃雙方約定負擔方式。
- 電費每度金額不得超過台電公司所定夏季用電量最高級距之每度金額。

6.稅費負擔之約定

- 房屋稅、地價稅、銀錢收據之印花稅，由出租人負擔。
- 簽約代辦費、公證費、公證代辦費等，由租賃雙方約定負擔方式。

2 不得約定承租人不得申報租賃費用支出

4 不得約定應由出租人負擔之稅賦及費用，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔

租賃雙方之權利義務 (1/2)

8.修繕

- 住宅或附屬設備損壞，原則由出租人修繕，但可歸責於承租人，出租人可不負修繕義務。
- 出租人未於承租人所定期限修繕，承租人自行修繕後請求費用或於租金中扣除。
- 修繕期間不能居住者，承租人得請求扣除該期間全部或一部租金。

10.出租人之義務及責任

- 應提供合於所約定居住使用之住宅。
- 簽約時，應說明由出租人負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式等。

15.住宅所有權之讓與

- 出租住宅所有權讓與第三人，租約對受讓人仍繼續存在–買賣不破租賃原則及例外(未公證租約之逾5年)(民§425)。
- 出租人移交押金及預收租金與受讓人並書面通知承租人。

5 不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任(民§366)

8 不得約定違反強制或禁止規定(民§71)

租賃雙方之權利義務 (2/2)

9.室內裝修

- 應經出租人同意始得依相關法令裝修。且不得損害原有建築之結構安全。
- 裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。
- 返還住宅應回復原狀或現況返還之約定。

11.承租人之義務及責任

- 應以善良管理人之注意義務保管、使用、收益租賃住宅。
- **轉租應經出租人書面同意**，並於簽訂轉租契約後30日內，以書面將轉租範圍、期間等相關資料通知出租人。

12.租賃住宅部分滅失

- 因不可歸責於承租人之事由，承租人得按滅失之部分，請求減少租金(民§435)

1. 不得約定廣告僅供參考
3. 不得約定承租人不得遷入戶籍
6. 不得約定承租人須繳回契約書
7. 不得約定本契約之通知，僅以電話通知

租賃契約終止

13. 提前終止租約之約定

- 租期屆滿前，得否提前終止租約之約定
- 提前終止租約之先期通知(至少1個月前)，未為先期通知之賠償(不超過1個月租金額之違約金))
- 出租人已預收租金之返還(民§454)

16. 出租人提前終止租約

- 出租人收回重新建築。(3個月前通知)
- 遲付租金或費用達2個月租金額。(30日前通知)
- 違法使用經阻止仍繼續使用。
- 未經同意轉租他人。
- 承租人毀損經限期催告而不修繕或賠償。
- 未經同意進行室內裝修或損害原有建築之結構安全。

17.承租人提前終止租約

- 住宅未合於居住使用。(30日前通知)
- 住宅存餘部分難以繼續居住。
- 住宅危及安全或健康之瑕疵。
- 疾病意外有長期療養需要。
- 第三人主張權利致不能居住。
- 承租人死亡

租賃契約終止後之處理

14. 住宅之返還

- 出租人結算費用，承租人應將住宅返還並遷出戶籍或其他登記。
- 共同完成屋況及附屬設備之點交。未會同點交經催告不會同者，視為完成點交。
- 未返還期間租金及違約金之計算。(得由押金中扣抵)

18. 遺留物之處理

- 遺留物除另有約定外，經催告仍不取回視為拋棄所有權
- 遺留物處理費用得由押金扣除。

4. 押金返還

- 契約消滅後除承租人應支付之違約金(未為先期通知、未返還住宅之違約金、未繳清費用及廢棄物處理費用)外，出租人應返還押金或抵充債務後賸餘押金。

其他規定及約定

19.履行本契約之通知

- 郵寄以本契約記載之地址為準，以第1次郵遞日期推定為到達日(亦得以電子郵件或簡訊或通訊軟體為之)。

20.其他約定

- 是否同意辦理公證及公證書載明逕受強制執行之約定。
- 公證書約定載明應逕受強制執行之事項：1.承租人租期屆滿不返還住宅、2.承租人欠繳租金、出租人代繳管理費或違約金、3.出租人應返還之押金。
- 如有保證人者，約定效力及於保證人

21.契約及附件效力

- 租賃雙方各執1份契約正本。
- 自簽約日生效、廣告及附件視為契約之一部分、雙方繼受人均有效力

三、簽約注意事項

簽約注意事項(1)

適用範圍

- ✓ 租賃住宅用途，限由承租人供作**居住**使用。
- ✓ 營業用房屋，無本契約之適用。

住宅租賃標的

- ✓ 已登記者，以登記簿記載為準。
- ✓ 未登記者，以房屋稅籍證明或實測結果為準。
- ✓ 租賃範圍非屬全部者，應由出租人出具「租賃住宅位置格局示意圖」標註租賃範圍。
- ✓ 善用「租賃標的現況確認書」互為確認。
- ✓ 檢查現況拍照存證，附屬設備得另以清單列明。

簽約注意事項(2)

租賃期間

- ✓ 租賃期間超過1年未訂立契約者，視為不定期租約(民§422)
- ✓ 租賃期間至少30日以上。
- ✓ 期限不得超過 20年。

租金約定

- ✓ 尊重市場機制，由出租人與承租人自行約定租金。
- ✓ 出租人於租賃期間不得任意調整租金。

押金約定

- ✓ 居住用金額最高不得超過2個月租金總額。
- ✓ 契約註明或保留收據。

租賃期間費用

- ✓ 租賃範圍非屬全部，應事先約明數額及分擔方式。例如以房間分度表數計算，每度電費應支付之金額，不得超過台電公司所定夏季用電量最高級距之每度金額。

簽約注意事項(3)

使用租賃住宅之限制

- ✓ 轉租應經出租人書面同意。
- ✓ 出租人得不同意為公司、商業及稅籍登記。

修繕及室內裝修

- ✓ 承租人增設物不在出租人修繕義務範圍。
- ✓ 室內裝修應經出租人同意，且不得損害原有建築之結構安全。

提前終止租約之約定

- ✓ 約定不得終止租約者，如有本契約規定得終止租約之情形，因屬法律規定或事實上無法履行契約，仍得主張終止租約。

出租人提前終止租約

- ✓ 出租人收回住宅建築，應於終止前3個月，以書面通知承租人，並提出具體事證。

簽約注意事項(4)

承租人提前終止租約

- ✓ 疾病或意外，有長期療養需求並提出具體事證。
- ✓ 承租人死亡，繼承人得提前終止租約。

租賃住宅返還

- ✓ 承租人如未遷出戶籍、商業或營業(稅籍)登記，租賃住宅所有權人得依戶籍法或商業登記法或營業登記規則等相關規定，證明無租借房屋情事，向租賃住宅所在地戶政事務所或主管機關申請遷離或廢止。

爭議處理

發生爭議，租賃雙方得依下列方式處理：

- ✓ 依直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法規定申請調處。
- ✓ 依鄉鎮市調解條例規定，向鄉、鎮、市(區)調解委員會聲請調解。
- ✓ 依民事訴訟法第403條及第404條規定，向法院聲請調解。
- ✓ 依仲裁法規定，向仲裁機構聲請仲裁。

簽約注意事項(5)

契約分存

✓契約應一式2份，由雙方各自留存1份。
✓租約超過2頁以上，租賃雙方宜加蓋騎縫章，以避免被抽換；若契約內容有塗改，亦須於更改處簽名或蓋章。

確定訂約者身分

- ✓ 非本人簽約，應請簽約人出具授權簽約同意書。
- ✓ 出租人是否為屋主或二房東，可要求出租人提示產權證明，並注意轉租約定。

四、委託專業經營之好處

個人房東委託租賃住宅服務業包租代管租稅優惠

出租類別	所得稅優惠	舉例		地價稅及房屋稅優惠	法源依據
一般住宅	● 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%	[6000×0%+14000× (1-53%)] ×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第17條及第18條
社會住宅	● 每月租金收入免稅額度最高10,000元 ● 必要費用減除率為60%		[10000×0%+10000× (1-60%)] ×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	住宅法第22條及第23條

註：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×(1-43%)×20%=2280)

代管業、包租業執業責任規範

重要文件專任人員簽章

- 委託管理契約
- 包租約、轉租約
- 標的現況確認書
- 屋況設備點交證明
- 租押金及費用收據
- 退租金、押金證明

營業處所及網站揭示資訊

- 登記證
- 同業公會會員證書
- 租賃住宅管理人員證書
- 代管費用收取基準方式

報送租賃住宅相關資訊

- 每季結束後15日系統報送受託管理、包租、轉租資訊

營業保證金損害代償

代管業專業服務模式

簽 訂

委託管理租賃住宅契約書

租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

執行

租賃住宅管理業務

複委託

他代管業

執行租賃住宅

管理業務

包租業專業服務模式

簽包租約
住宅包租契約應約定及不得約定事項

- 出租人同意轉租
- 刊登廣告(註明業者名稱)及執業

簽轉租約
住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項

- 載明包租範圍、租期及終止事由
- 提供現況確認書、同意轉租文件
- 簽約後30日內通知轉租資訊予出租人

出租人提前終止租約處理

- 知悉5日內通知次承租人終止轉租約
- 協調返還住宅、點交、退預收租押金
- 協助次承租人優先承租其他租賃住宅
- 包租業他遷不明得請求公會全聯會協調返還或續租事宜

租屋安全機制-營業保證金代償機制

營業保證金管理與代償模式

專戶儲存	基金管理委員會保管
孳息運用	健全產業經營管理
繳存不足	通知1個月內補足
基金獨立性	無代償/營業退還營保金

可歸責業者	業者負損賠責任
可歸責受僱人	業/受僱人連帶賠償

申請 → 委員會調處

執行名義 → 決議支付

繳存/擔保額度內代償

政策目標

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

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

中華民國內政部
MINISTRY OF THE INTERIOR, R.O.C. (TAIWAN)

中華民國
內政部 地政司
Dept of Land Administration, M. O. I.

簡報結束

謝謝大家