



租賃住宅市場發展及 管理條例一本通 房東篇

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？

可以，但租約內容應符合內政部公告的「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」。





租約內容如果違反內政部公告「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，合約還有效嗎？

有效，但契約內容違反應約定及不得約定事項的部分無效。



押金有規定上限嗎？

約定押金不得超過2個月的租金總額，超過部分無效。



押金可以拿來扣抵租金嗎？

押金用途為擔保，所以，租約有效期間內，不得以押金抵充；但租約終止後，如果有未清償租金或賠償費等債務時，先以押金扣除後，再返還承租人。



我是房東，除押金上限還有哪些該注意嗎？

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，應該在租約內記載房東應負責維修的項目及範圍。





租期屆滿前，可以不賠償房客而提前終止契約嗎？

原則不可以，但有5種情形可以例外：

1. 房客毀損住宅，卻不維修或賠償。
2. 欠繳租金達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。

（另房客亦有可主張終止契約而不需賠償的項目，請參房客篇）



如果符合提前終止租約的法定要件，租約就可以馬上終止嗎？

不行，房東需先檢附事證，於一定期間前書面通知房客

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。



住宅交給租賃住宅服務業者管理或包租有什麼好處？

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。



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？



租賃住宅代管業者

1. 業者必要資訊有無揭露
 - 登記證
 - 同業公會會員證書
 - 租賃住宅管理人員證書
 - 費用收取標準
2. 簽約前，攜回契約審閱3天以上。
3. 檢視業者提供之「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。

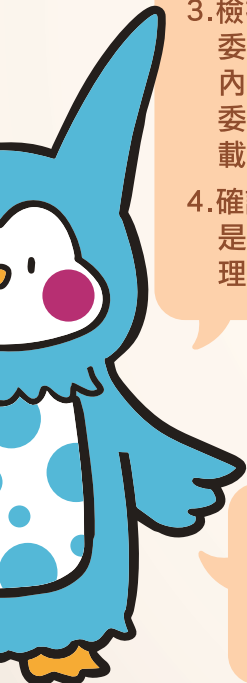
租賃住宅包租業者

1. 包租業必要資訊有無揭露
 - 登記證
 - 同業公會會員證書
 - 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『住宅包租契約應約定及不得約定事項』。
3. 確認住宅包租契約書是否已由專任租賃住宅管理人員簽章。

與我簽約的租賃住宅包租業者突然結束經營，該如何處理？



房東得向新竹市租賃住宅服務商業同業公會或它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。





發行單位／新竹市政府地政處

插畫家／寂寞鱷魚

編輯單位／思麥特活動創意整合行銷有限公司

出版日期／2018年10月初版