



活力地政  
幸福彰化

# 租賃住宅政策與安全





# 簡報大綱

一、立法歷程

二、租賃專法內容

三、新版住宅租賃契約

四、案例及時事分享



## 一、立法歷程



# 租賃法規歷程

- 105. 12. 23 : 修正「住宅法」，創設「包租代管」機制。
- 105. 06. 23 : 公告「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，106. 01. 01 生效。
- 106. 12. 27 : 完成「租賃住宅市場發展及管理條例」立法，107. 06. 27 施行。
- 109. 05. 26 : 公告「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，109. 09. 01 生效。



# 創設「包租代管」機制

## 推動社會住宅 落實居住正義

只租不賣、租金合理

8年內興辦20萬戶為目標，其中直接興建12萬戶、包租代管8萬戶。行政院並於105年9月1日通過《住宅法》修正草案，保障經濟或社會弱勢者入住比率為30%以上。

### 預期效益(至109年)

- 預計興建4萬1千餘戶社會住宅，預估經濟效益**3,802億餘元**，增加**10.9萬個就業機會**
- 推動包租代管**4萬戶**社會住宅，促進租屋產業經濟效益約**380億元**

打造綠色、智慧、無障礙的居住環境



運用民間能量，引導市場釋出空餘屋，採包租代管方式提供弱勢家庭。



# 房屋租賃定型化契約

房屋租賃新制

## 房屋租賃 停看聽

採用新制租約最安心  
內政部公告房屋租賃定型化契約  
應記載及不得記載事項  
自106年1月1日起實施

適用於供作  
住宅使用



- 房東所立契約經查核不合規定，可依「消費者保護法56條之1」規定，最高可處以30萬元之罰鍰。

## 應記載事項

- ✓ 1. 契約審閱期不得少於3日。
- ✓ 2. 擔保金(押金)的數額最高不得超過2個月房屋租金的總額。
- ✓ 3. 載明租賃期間水電相關費用，及因租賃契約產生相關稅費的負擔方式。
- ✓ 4. 載明房屋及附屬設備損壞之修繕義務。
- ✓ 5. 租賃雙方得否提前終止租約的約定、應提前通知的期間、違約賠償金額最高不得超過1個月租金。
- ✓ 6. 租賃雙方得終止租約的情形。

## 不得記載事項

- ⊗ 1. 不能限制房客不得遷入戶籍。
- ⊗ 2. 不能限制房客申報租金以扣繳綜合所得稅。
- ⊗ 3. 出租人因稅制調整支出增加，不得轉嫁或調漲租金給房客。

- 20項應記載事項、8項不得記載事項。



# 租約適用對象

## 企業經營者端

- 不論**公司**、**團體**或**個人**，是否**合法登記**，均可認定為**企業經營者**。
  1. **反覆實施出租行為**。
  2. 非屬偶一為之。
  3. 以出租房屋為業。
  4. 不論出租戶數。

## 消費者端

- **承租房屋之消費者**應符合**最終消費**之要件。

用途：限供作**住宅使用**。

(行政院消保處105年5月30日院臺消保法字第1050165274號函)



# 租賃住宅專法施行

107年6月27日

## 租賃市場 五大變革

### 租賃住宅市場發展及管理條例 施行

- 租約全面納規範
- 刊登廣告要真實
- 終止租約有規範
- 書面同意後轉租
- 押金不逾 2 個月

**租賃關係  
有保障**

**委託經營  
省利多**

所得稅  
地價稅  
房屋稅

- 委託專業省力氣
- 委託經營有稅優

**專業服務  
有制度**

- 許可開業需申請
- 公司登記有組織
- 開業應存營保金
- 專業人員需聘僱
- 加入公會有自律

**房東出租放心  
房客居住安心  
產業經營用心**

**住宅租賃  
有幫手**

- 房東房客相協會
- 租賃資訊可諮詢
- 糾紛諮詢可協助
- 外籍租賃有通譯

**爭議處理  
有管道**

- 不動產糾紛調處委員會申請調處 Free
- 消保官申訴或消費爭議調解委員會申請調解 Free
- 鄉鎮市(區)調解委員會暨調解 Free
- 法院暨調解
- 仲裁機構暨調解

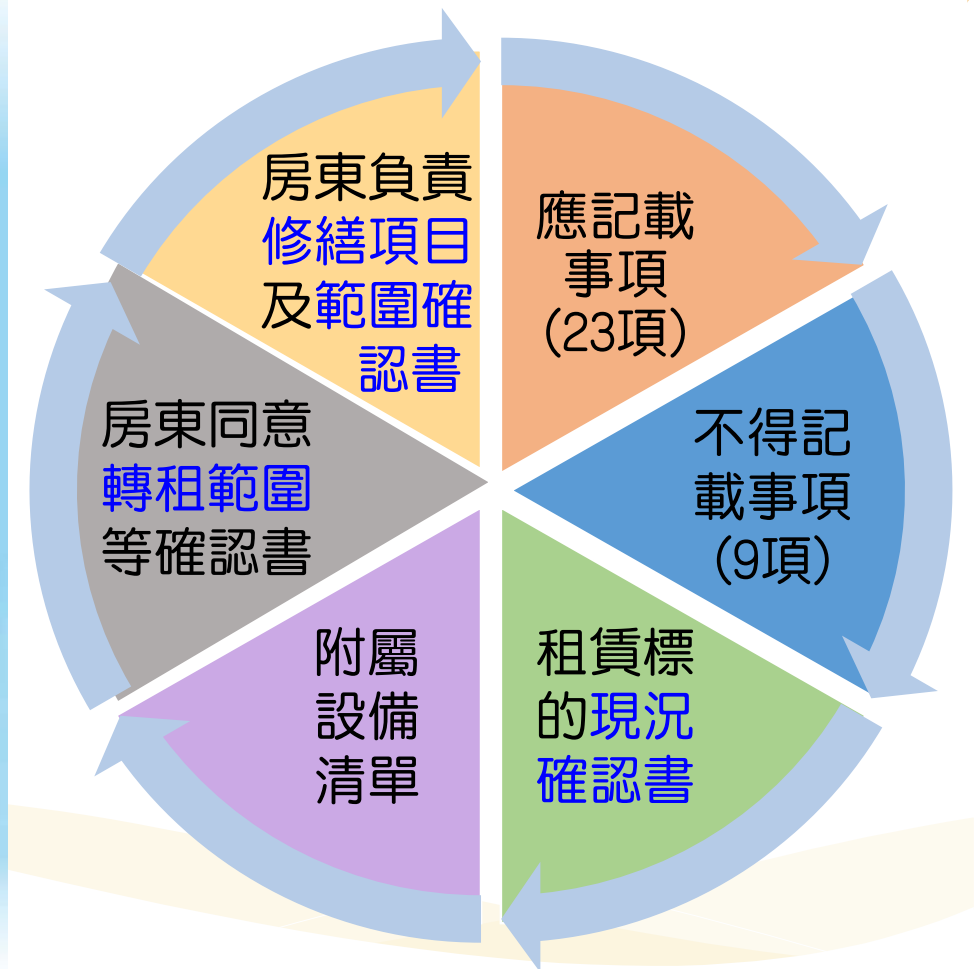


# 新版住宅租賃契約



## 109.9.1 實施新版 住宅租賃契約

- 1 租賃期間不得調漲租金。
- 2 電費不超過台電夏月及非夏月最高每度金額。
- 3 住宅修繕期間不能居住使用可要求扣除部分租金。
- 4 明定租賃雙方得提前終止租約之情形。
- 5 房客遺留物經催告不取回，視為拋棄所有權。
- 6 不得限制房客遷戶籍及申報租賃費用支出。





## 二、租賃專法內容



# 租賃住宅市場發展及管理條例大綱

## 第一章 總則

第1條～第4條  
定義**立法宗旨**、租賃住宅等名詞、確定**適用範圍**

## 第四章 罰則

第36條～第39條  
**非法業者、廣告不實、為提供文件資訊、憲改不改**等罰則

## 第二章 健全住宅租賃關係

第5條～第18條  
規範租賃關係之**基本權利義務**、授權制定應約定不得約定事項、**增加糾紛調處管道**

## 第五章 附則

第40條～第46條  
**過渡條款**

## 第三章 租賃住宅服務業

第一節 **設立登記**  
第19條～第25條  
定義**包租業、代管業**建立經營許可、**登記制**、**營業保證金**、代償模式

第二節 **租賃住宅管理人員**  
第26條～第27條  
**專業證照**設立、消極資格

第三節 **業務及責任**  
第28～第35條  
包租、代管業**專業服務模式**、**損害賠償事由**

## 建築物 適用範圍

- 供**住宅租賃**使用之**建築物**  
(包含**頂樓加蓋**、**違建**部分及**未**符合土地**使用**管制)

## 契約 適用範圍

- 房屋(**住宅**)租賃定型化契約
- +
- 一般租賃契約
- 轉租契約
- 包租契約
- 代管契約

## 本條例 不適用範圍

- **休閒旅遊**目的
- **政府設立**之專責法人或機構經營管理
- **合作社**經營
- 租期**未達30日**



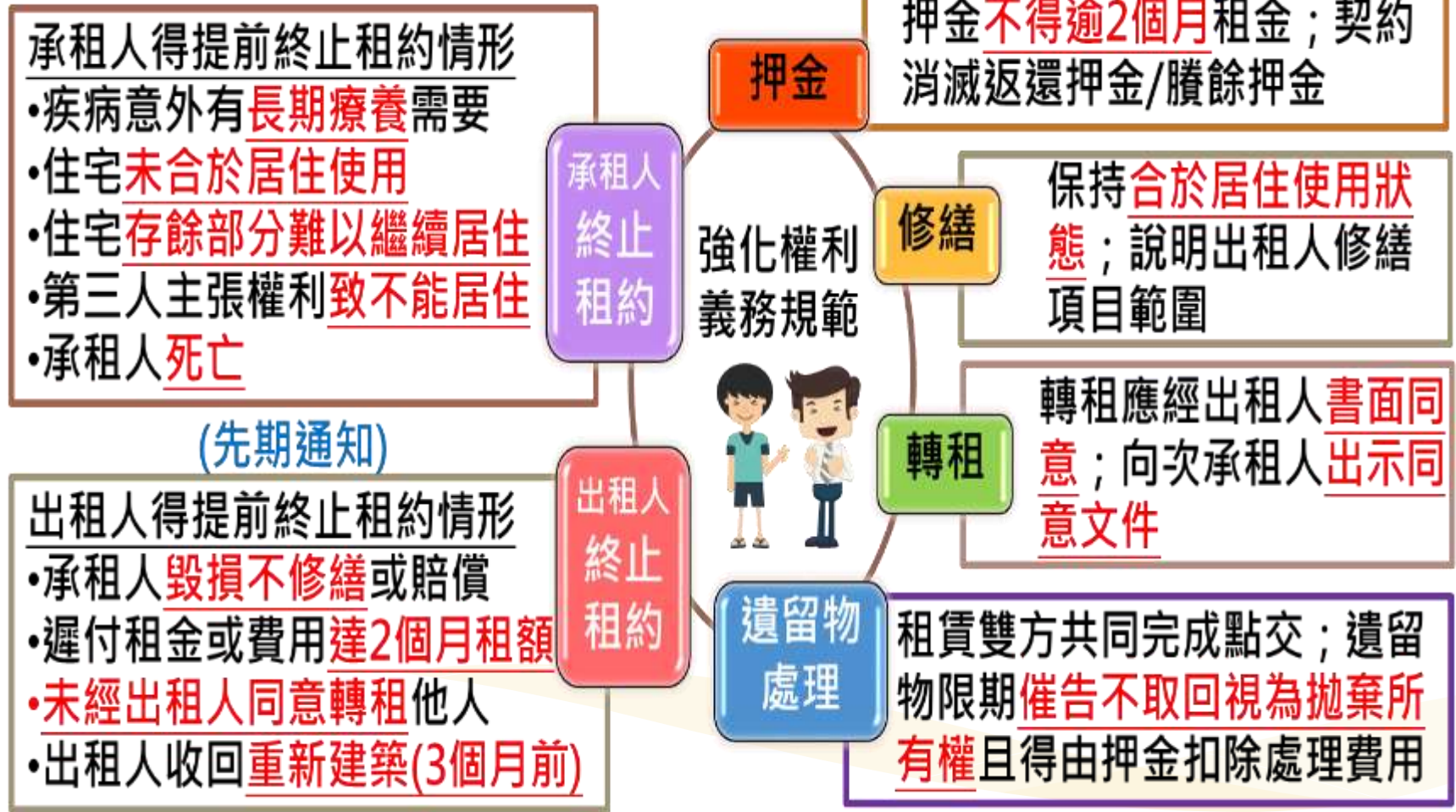


# 契約全面納管～ 強化權利義務關係

類別	法規名稱(簡稱)	內容(簡述)	適用	
契約	住宅租賃契約 <b>應約定及不得約定</b> 事項 (簡稱 <b>一般租約</b> )	<b>非消費關係</b> 之住宅租賃契約權利義務等規範	( <b>新手房東</b> ) <b>非為企業經營者</b> 與 <b>房客</b> 間	非消費
	住宅包租契約 <b>應約定及不得約定</b> 事項 (簡稱 <b>包租契約</b> )	包租業與出租人簽定之租約，涉 <b>權利義務及雙方終止租約</b> 等規範	<b>包租業</b> 與 <b>房東</b> 間	
	住宅轉租定型化契約 <b>應記載及不得記載</b> 事項 (簡稱 <b>轉租契約</b> )	<b>包租業</b> 與 <b>次承租人</b> 簽定之租約，涉 <b>權利義務及雙方終止租約</b> 等規範	<b>包租業</b> 與 <b>房客</b> 間	消費
	租賃住宅委託管理定型化契約 <b>應記載及不得記載</b> 事項(簡稱 <b>代管契約</b> )	<b>代管業</b> 與 <b>委託人</b> 簽定之委託管理契約，涉及 <b>管理事務相關權利義務</b>	<b>代管業</b> 與 <b>房東</b> 間	



# 租賃關係有保障～強化權利義務規範





# 排除土地法規定

## 租金

契約自由原則  
雙方約定

不適用土地法97條：城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。

## 押金

擔保損害賠償行為  
處理遺留物責任

排除土地法100條：積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。



# 租賃關係有保障～刊登廣告真實透明

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..





# 住宅租賃有幫手～免費糾紛調處機制





# 委託經營有利多～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



出租更多住宅!

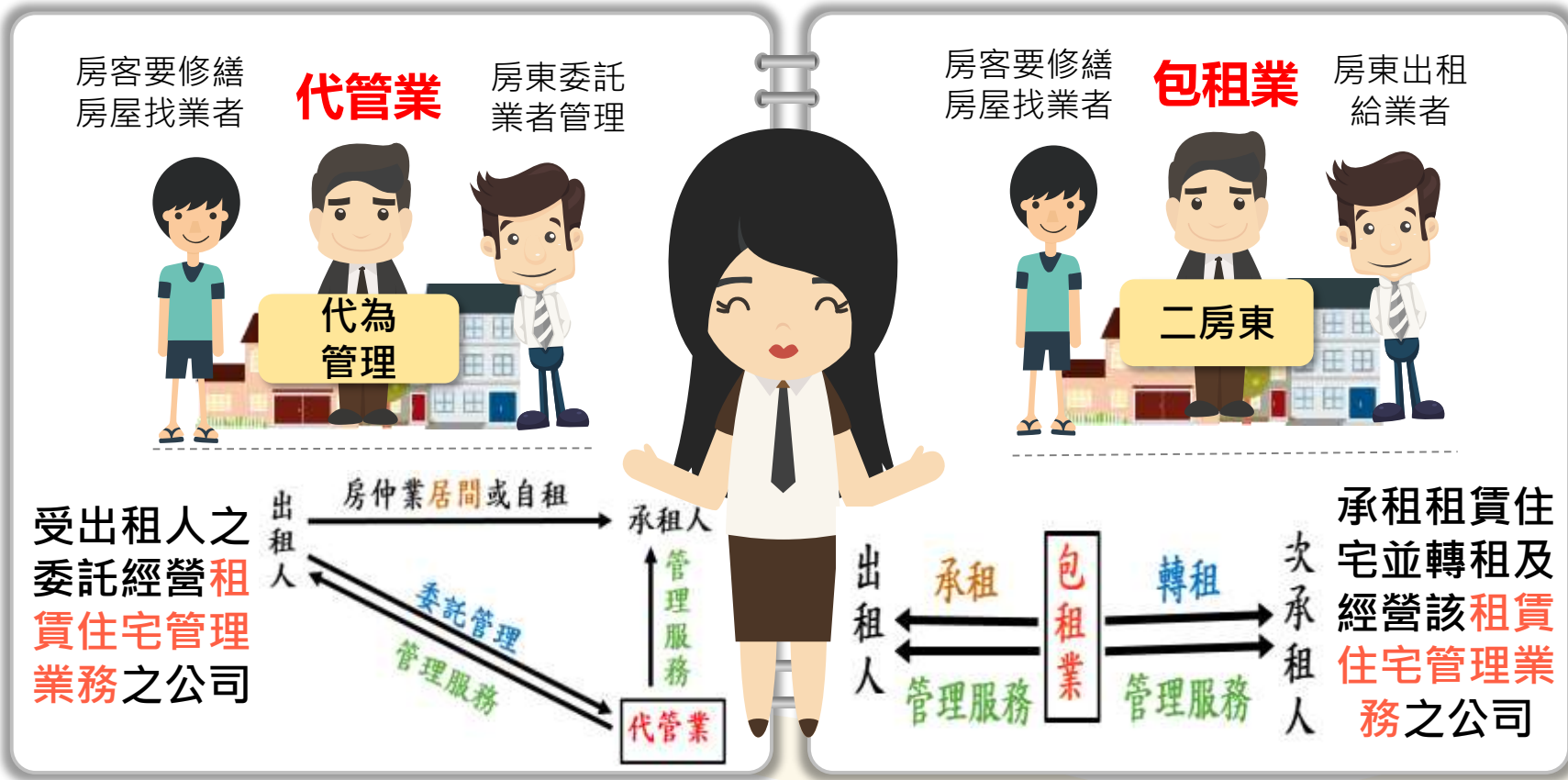
市場好活絡!

有更多好宅可以租!





# 專業服務有制度~建立租賃住宅服務業



房東支付10%租金委託代管業管理

包租業支付80%租金向房東承租





# 專業服務有制度～經營許可登記制

| -- 3個月 -- | | - - - - 6 個月 - - - - |





# 許可與登記現況

## 租賃住宅服務業經營許可、登記及同業公會籌組情形統計表

縣市別	准予許可累計有效件數	准予登記累計有效件數	准予分設登記累計有效件數	同業公會籌組情形
臺北市	149	82	0	已立案
臺中市	124	68	3	已立案
基隆市	11	8	0	已立案
臺南市	38	32	3	已立案
高雄市	58	36	1	已立案
新北市	111	63	4	已立案
宜蘭縣	13	7	0	已立案
桃園市	134	77	3	已立案
嘉義市	5	5	0	
新竹縣	12	2	2	已立案
苗栗縣	19	9	0	已立案
南投縣	7	2	0	
彰化縣	3	2	0	
新竹市	13	8	1	已立案
雲林縣	0	0	0	
嘉義縣	1	0	0	
屏東縣	1	1	1	
花蓮縣	12	5	0	已立案
臺東縣	0	0	0	
金門縣	0	0	0	
澎湖縣	0	0	0	
連江縣	0	0	0	
六都合計	614	358	14	
六都比例	86.36%	87.96%	77.78%	
縣市合計	97	49	4	
縣市比例	13.64%	12.04%	22.22%	
合計	711	407	18	12
			425	

截至108.11月底止



### 三、新版住宅租賃契約



# 新版住宅租賃契約

## 新版住宅租賃契約

應記載(約定)及不得記載(約定)事項





# 租約全面納入規範

## 消費關係租約

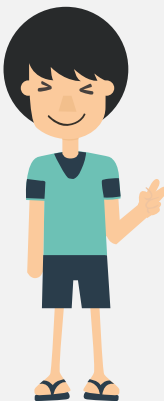
(消費者保護法第17條)  
修正版於109.9.1生效



企業經營者房東  
(反覆出租為業)

內政部  
編印

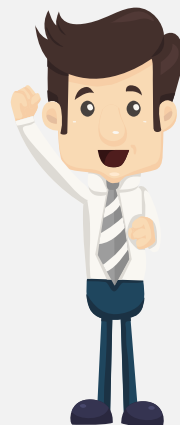
住宅租賃定型化契約  
應記載及不得記載事項



房客

## 非消費關係租約

(租賃住宅市場發展及管理條例第5條)  
修正版於109.9.1生效



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





# 押、租金及相關費用

租金

▣ 租賃期間 (至少30天)

不漲租金 \$

電費

房客負擔之電費，需分為夏月及非夏月，  
均不得超過台電公司所訂當月最高標準



押金

最高不得超過2個月

終止 期滿 房東應返還押金





# 台電非營業用電費

每月用電 度數分段		夏月	非夏月
		(6/1至9/30) 單位:元	(夏月以外時間) 單位:元
120度以下	每度	1.63	1.63
121 ~ 330度		2.38	2.10
331 ~ 500度		3.52	2.89
501 ~ 700度		4.80	3.94
701 ~ 1000度		5.66	4.60
1001度以上		6.41	5.03



# 使用租賃住宅之限制

住宅供居住使用，  
不得變更用途



遵守  
公寓大廈規約



- ✓ 遵守住戶應遵行事項
- ✗ 不得存放有爆炸性或易燃性物品



轉租應經房東同意



OK



房東





# 修繕與室內裝修

- 房客不得拒絕房東修繕租賃住宅
- 修繕期間若不能居住使用房客可請求扣除該期間之全部或部分租金



- 房客裝修需經房東同意若裝修增設的部分有損壞由房客負責修繕

請問我能裝修房間嗎?

OK

房客

房東





# 房東與房客之義務與責任

	證明文件	租賃住宅	修繕	轉租
房東	<p>出示 有權出租證明</p> 	<p>保持合於 約定居住使用</p> 	<p>說明及確認房客 負責修繕之項目 及範圍</p> 	<p>接獲房客 通知</p> 
房客	<p>出示 身分證明文件</p> 	<p>妥善保管 使用</p> 	<p>損毀或滅失 負賠償責任</p> 	<p>有轉租應於 30日內 通知房東</p> 



# 終止租約

- 至少**30**日前通知
- **結算**租金及費用、辦理**點交** ✓
- 若由房東處理遺留物  
處理費用得**由押金中扣除**







# 得終止租約之情形



房東

3個月前

- 為重新建築而必要收回



30日前

- 欠繳租金或費用總額達2個月以上租金額
- 擅自變更用途
- 擅自轉租
- 未經同意或未依法規進行室內裝修

無須  
提前通知

- 存放有爆炸性、易燃性物品
- 室內裝修損害建築結構安全



房客

30日前

- 住宅需修繕，房東遲未修繕
- 非房客造成之住宅滅失
- 因疾病、意外有長期療養需要
- 第三人就租賃住宅主張其權利

無須  
提前通知

- 住宅有危及房客之安全或健康瑕疵







# 其他注意事項



不得限制房客申報  
租賃費用支出



不得限制房客遷入戶籍



房東應負擔之稅賦  
不得轉由房客負擔



房東不得免除故意不告知之  
瑕疵擔保責任





## 四、案例及時事分享

**租屋代理人於簽訂租賃契約後，可否向房客收取「仲介費」，請問這個行為是否違法？**

依據不動產經紀業管理條例第32條第1項規定：

「非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣10萬元以上30萬元以下罰鍰」。

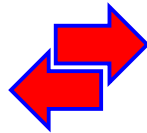
## 案例二

房客有遷入戶籍之需求，但房東限制房客不得遷入戶籍，請問房客應如處理？

房東我可以遷戶籍嗎？



抱歉!不可以哦？







# 房客可否自行遷入戶籍？

在沒有房東同意下，房客拿著公證租約，或居住證明文件加上請求戶政事務所實際調查居住事實，還是可以申請遷入戶籍。

依照內政部106年3月16日台內戶字第1060404048號函

- 向戶政事務所申請戶籍遷入租賃房屋，需提出經法院或民間公證人公證之租賃契約書。
- 出未經法院或民間公證人公證，除了租賃契約書外應同時檢附經房屋所有權人註記與正本相符並簽章之房屋所有權證明文件影本，以避免申請人持不實之租賃契約書辦理遷徙登記，影響房屋所有權人權益。
- 如果無法提出房屋所有權人註記的證明文件，也可以申請當地警察局或戶政事務所人員實際到租屋現場調查，確定實際上有居住的事實，也可以辦理遷入登記。



# 房客搬走卻不遷出戶籍？

## ◆ 戶籍法：

- 戶籍法第50條第1項：「全戶遷離戶籍地，未於法定期間申請遷徙登記，無法催告，經**房屋所有權人**、管理機關、地方自治機關申請或無人申請時，**戶政事務所**得將其全戶戶籍暫遷至該**戶政事務所**。」
- 當租期屆滿，房客已搬離卻不遷走，依法房東可申請將房客戶籍遷到戶政事務所



# 遷出房客戶籍應備文件及程序

- ◆ 房屋所有權人至房屋所在地的戶政事務所申請辦理：
  - 知道承租人現住哪裡，請戶政所催告遷至現住地。
  - 不知道承租人現住哪裡，戶所得逕為遷至戶政所。
  - 遷出法定申請期間為遷出事實發生後3個月又30日，以申請日期為準，經催告仍不申請者，戶政所才能逕為遷徙登記。
  
- ◆ 申請人：房屋所有權人(可委託他人辦理，須附委託書)  
申請人應備文件：
  - 房屋所有權狀(持分全部)
  - 房屋所有權人身分證



## 違反規定之罰責

- 「租賃住宅市場發展及管理條例」第5條第1項規定：「租賃契約具消費關係者，適用消費者保護法相關規定」。
- 消費者保護法第17條第4項：「違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。」
- 住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項。
- 若房東違反上述規定，依照《消保法》第56條之1規定，租約內容與規定不符部分，經限期改正而屆期不改正者，可處3萬至30萬元罰鍰。



你的房子出租給房客，你的戶籍有沒有遷出呢？  
如果沒有把戶籍遷出，可能會發生時麼下場呢？

## 出租沒遷走戶籍 房東慘遭奪屋



圖片出處：東森財經新聞

<https://www.youtube.com/watch?v=UIJSJ3NexW4>



# 地籍異動即時通服務

## 服務內容

土地或建物之所有權利被申請買賣、拍賣、贈與、夫妻贈與、信託、書狀補給及抵押權設定登記案件或被法院囑託查封或假扣押時，於地政事務所辦理「收件」、「異動完成」時，系統通知財產所有權人。

## 適用對象

已辦理土地或建物所有權登記之登記名義人。

## 申請方式及資格

- (一) 臨櫃申請：土地或建物登記名義人本人或其法定代理人。
- (二) 網路申請：土地或建物登記名義人本人。

## 通知方式

本項服務提供**手機簡訊**、**電子郵件**或二者併行等3種通知方式。



報告結束  
謝謝聆聽

