

租賃住宅市場發展及管理條例

委託經營有利多
住宅租賃有幫手
爭議處理有管道
專業服務有制度
租賃關係有保障



高雄市政府地政局 編印

廣告



壹 房東、房客篇

Q1、本條例何時開始施行呢？適用範圍及重要權利義務規範為何？

答：本條例自107年6月27日施行，其適用範圍係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)。針對房東房客之權利義務規範重點如下：

1. 押金：押金不得逾2個月租金總額；房東於契約消滅及房客完成租賃住宅返還時，應返還押金或賸餘押金。
2. 修繕：房東於簽約前應說明租賃期間由房東負責修繕之項目及範圍，並應保持租賃住宅合於居住使用。
3. 轉租：轉租人轉租時應經房東書面同意，並向次房客出示相關書面文件。

4. 房東得提前終止租約情形：如下列情形之一，得檢附相關事證，以書面通知房客提前終止租約

- (1) 房客毀損不修繕或賠償。
- (2) 房客遲付租金或費用達2個月租額，經催告仍拒繳。
- (3) 房客未經同意轉租他人。
- (4) 房東收回重新建築。
- (5) 其他依法律規定得提前終止租約。

5. 房客得提前終止租約情形：如下列情形之一，得檢附相關事證，以書面通知房東提前終止租約

- (1) 因疾病、意外有長期療養需要。
 - (2) 住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經限期催告，而不於期限內修繕。
 - (3) 住宅存餘部分難以繼續居住。
 - (4) 第三人主張權利致不能居住。
 - (5) 房客死亡，繼承人得主張終止租約。
6. 遺留物處理：租賃契約消滅時，應由租賃當事人共同完成屋況及附屬設備之點交；遺留物限期催告仍不取回時，視為拋棄且得由押金扣除處理費用。

Q2、房東委託租賃住宅服務業經營管理有何好處？

答：1. 租賃住宅服務業提供屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護及糾紛協調處理，委託經營省時又省力。
2. 每一門牌或每一房屋籍證明所載範圍可享有所得稅優惠(每月租金收入最高6,000元免稅額、6,000元至2萬元部分，必要損耗及費用減除率為53%)，相關稅賦資訊如下表：



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	<ul style="list-style-type: none"> 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， $[6000 \times 0\% + 14000 \times (1 - 53\%)] \times 20\% = 1316$ (月稅額) 年稅11,568元	地方政府得減免房屋稅及地價稅	租賃住宅市場發展及管理條例第17條及第18條
社會住宅	<ul style="list-style-type: none"> 每月租金收入免稅額度最高10,000元 必要費用減除率為60% 	月租金2萬元， 所得稅率20%為例 $[10000 \times 0\% + 10000 \times (1 - 60\%) \times 20\% = 800$ (月稅額) 年稅11,760元	地方政府得減免房屋稅及地價稅	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，現行稅額月稅額2280元(20000×(1-43%)×20%=2280)

Q3、房東要怎麼才能享有租稅優惠呢？

答：下列供居住使用者，均享有租稅優惠：
1. 個人房東與包租業簽訂包租契約達1年以上。
2. 個人房東與房客簽訂1年以上租賃契約，並與代管業簽訂1年以上之委託管理契約。
自行經營之個人房東是不能依本條例享有租稅優惠的！



Q4、房東自行經營自有房屋出租及管理，有無獎勵？

答：房東自行經營自有房屋出租及管理，雖無違反本條例規範，但也因此無法依本條例享有租稅優惠。鼓勵房東將房屋交由代管業或包租業經營，即可享受專業服務及租稅優惠，提升租賃品質。



Q5、個人房東自行經營自有房屋出租管理是否違法？

答：本條例僅規範受出租人委託經營租賃住宅管理業務者，應依本條例規定取得租賃住宅代管業登記證始得經營，尚無違反出租自有房屋並自行管理者，故房東自行經營自有房屋出租管理，並無違反本條例規範。

Q6、為保障租賃資訊正確，政府有哪些措施呢？

答：1. 廣告刊登者及媒體經營者受託刊登租賃住宅(①面積②屋齡③樓層別④法定用途)之廣告資訊錯誤，致房客受損害者，需負連帶賠償責任。
2. 內政部地政司建置之「地籍圖資網路便民服務系統」可提供免費查詢重要資訊。

Q7、如果發生租賃糾紛時，該怎麼辦？

答：發生糾紛時，雙方除了可向地方政府的不動產糾紛調處委員會申請調處，免繳調處費用外，也可向消保官申訴或消費爭議調解委員會申請調解，或向鄉鎮市(區)調解委員會及法院聲請調解及向仲裁機構聲請仲裁。