



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

“租事順利”_住宅租賃契約面面觀

財團法人崔媽媽基金會 / 主講人：曹筱筠

崔媽媽基金會簡介

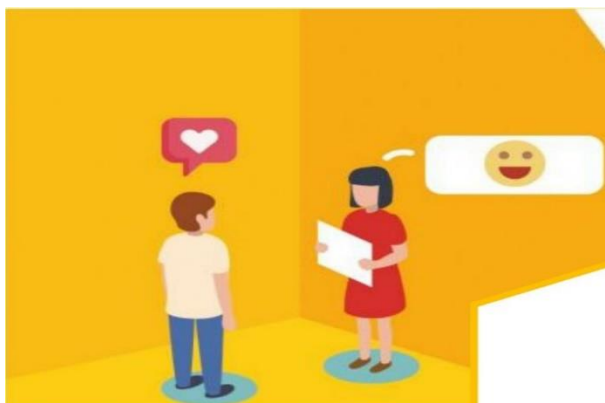
無殼蝸年運動

1989崔媽媽租屋中心

2000崔媽媽基金會

迄今~~





Facebook 崔媽媽基金會
LINE @rgq2261b

崔媽媽

TMM Rental & Moving Services

能幫您做什麼？



租屋服務

- 提供房東出租刊登
- 房客找屋的資訊平台
- 針對不會使用網路的年長房東提供現場登記服務



搬家公司評鑑

- 評鑑與推薦優良搬家公司
每月定期公告
- 提供北中南回頭車搬家服務



弱勢居住扶助

- 協助無法自行找屋的長輩、弱勢朋友上網找屋及提供居住協助



租屋法律服務

- 提供租屋法律諮詢
- 調解協商服務
- 義務協助不收費
- 需預先上網登記預約



簡報大綱

- 不得不知的租賃新制
_住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項
- 房東輕鬆當，房客放心住
- 租屋節稅大密技

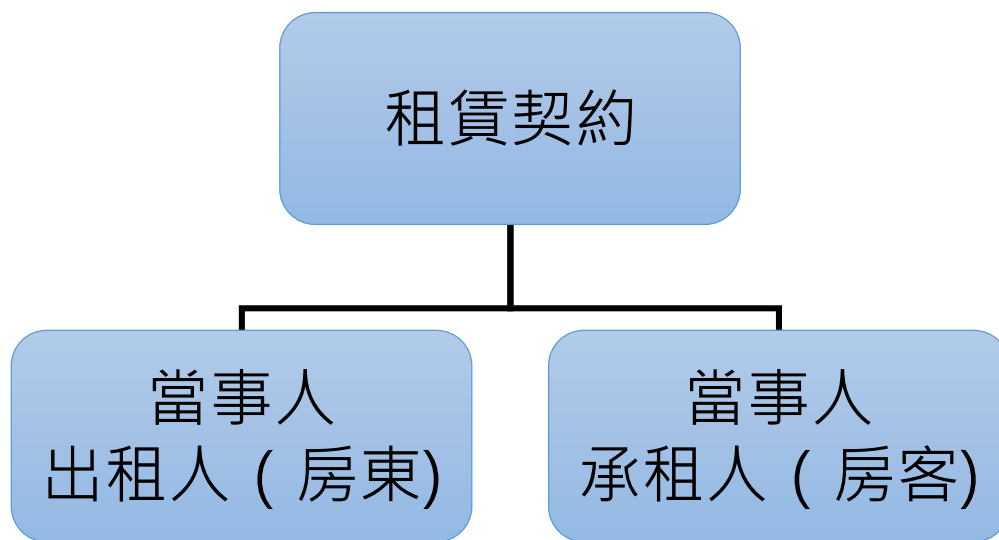
➤ 不得不知的租賃新制

_住宅租賃定型化契約

應記載及不得記載事項

何謂租賃？

民法421條：『稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約。』



房屋租賃

非住宅租賃

住宅租賃

原則-私法自治

私法自治—私人間之權利義務關係，
由私人間自行決定，政府及法律原則上不強制涉入

- 如何「決定」—透過「契約」→雙方互相意思表示
- 一致（民法153條）
- 原則的例外—
 - 違反公序良俗
 - 違反強制禁止規定（應...；不得...；違者...）

房屋租賃

非住宅租賃

住宅租賃

V

契約自由

租賃新制-
應記載不得
記載事項

住宅租賃定型化契約 應記載及不得記載事項



消費者保護法

第 17 條

I. 中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇**特定行業**，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。

III. **違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效**。該定型化契約之效力，依前條規定定之。

IV. 中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。

第 56-1 條

企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依**第十七條第一項公告之應記載或不得記載事項者**，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，**處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰**；經再次令其限期改正而屆期不改正者，**處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰**，並得按次處罰。

內政部於105年6月23日
訂定發布『房屋租賃定
型化契約應記載及不得
記載事項』，並訂於106
年1月1日實施。

簽約時請使用新版定型
化契約，以保障租賃雙
方權益。

內政部 公告

發文日期：中華民國105年6月23日
發文字號：內授中辦地字第1051305384號



主旨：訂定「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，並自中華民國一百零六年一月一日生效。

依據：消費者保護法第十七條第一項規定及行政院一百零五年六月三日院臺消保字第1050165104號函核定。

公告事項：附「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」

部長 葉俊榮

行政院消費者保護處 函

地址：10058臺北市忠孝東路1段1號
聯絡人：陳世元02-33567839
電子信箱：luing009@ey.gov.tw

受文者：基隆市政府

發文日期：中華民國105年5月30日
發文字號：院臺消保字第1050165274號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」適用對象疑義，如說明，請查照。

說明：

一、按消費者保護法第2條第1款、第2款及第3款對於消費者其業經營者及消費關係均訂有明文對於「消費」及「企業經營者」疑義，組改前行政院消費者保護委員會84年4月6日台84消保法字第00351號函內容略以「消費者保護法所稱之『消費』，係指不再用於生產之情形下所為之最終消費而言。」、85年10月21日台85消保法字第01241號函內容略以「消費者保護法所稱之企業經營者解釋上得為公司、合夥或其他型態之團體組織，亦得為獨資企業或個人；其為團體組織者，除為公權力行使機關外，無論其為公營或私營均屬之。」亦均釋示在案。

二、對於近日本處發布「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」適用對象疑義部分，本處前於104年4月16日召開「房屋租賃適用消費者保護法疑義」座談會，獲致結論略以：「不論公司、團體或個人，亦不論其營業於行政上是否經合法登記或許可經營，若反覆實施出租行為，非屬偶

一為之，並以出租為業者，均可認定為企業經營者，其出租行為均得以消保法加以規範。」。是以就承租人端而言，承租房屋之目的倘係作為銷售商品、執行業務或投入生產，並非單純供自住使用，即無「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之適用；就出租人端而言，不論其為公司、團體或個人，亦不論出租戶數，若反覆實施出租行為，非屬偶一為之，並以出租為業者，均可認定為企業經營者，得以「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」加以規範。

三、請各地方政府參酌前開原則，妥處房屋租賃相關申訴案件，以端正整體租賃市場秩序。倘有必要，本處將再行召開會議釐清相關疑慮。

此本：臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、南投縣政府、彰化縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、宜蘭縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、澎湖縣政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、基隆市政府、新竹市政府、嘉義市政府

另本：內政部

住宅租賃大變革

106年1月

- 房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項

107年6月

- 租賃住宅市場發展及管理條例（租賃條例）

109年9月

修訂

- 住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項



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。



住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項修正 重點(109年9月1日生效)

名稱修正：修正「**房屋**租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，並將名稱並修正為「**住宅**租賃定型化契約應記載及不得記載事項」

修正理由：為保障住宅租賃當事人權益，配合租賃住宅市場發展及管理條例有關「住宅租賃契約」之法定用語



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

該寫的要寫、不該寫的不該寫

應記載及不得記載事項



不得記載事項

- ① 不得記載拋棄審閱期間
- ② 不得記載廣告僅供參考
- ③ 不得記載承租人不得申報租賃費用支出
- ④ 不得記載承租人不得遷入戶籍
- ⑤ 不得記載應由出租人負擔之稅賦，
若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔
- ⑥ 出租人故意不告知承租人房屋有瑕疵者，
不得記載排除民法上瑕疵擔保責任
- ⑦ 不得記載承租人須繳回契約書
- ⑧ 不得記載違反法律上強制或禁止規定
- ⑨ 不得記載本契約書之通知，僅以電話方式為之



租賃條例-基本權利義務

第十三條 禁止不實廣告 及處罰規定

- 一、出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符。
- 二、受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告之租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途與事實不符者，就承租人因信賴該廣告所受之損害與出租人負連帶賠償責任；其損害賠償責任，不得預先約定限制或拋棄。



<https://easymap.land.moi.gov.tw/R02/Index>

內政部106 年3 月16 日台內戶字第 1060404048 號函的解釋，

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；如果提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。但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。

應記載事項23點

該寫的要寫、沒寫也視為有寫

- 契約審閱期 **至少3天以上**
 - 租賃住宅標的
 - 租賃期間
 - 租金約定及支付
 - 擔保金(押金)約定及返還
 - 租賃期間相關費用之支付
 - 稅費負擔之約定
 - 使用房屋之限制
 - 修繕及改裝
 - 承租人之責任
 - 租賃住宅部分滅失
 - 提前終止租約
 - 房屋之返還
 - 房屋所有權之讓與
 - 出租人終止租約
 - 承租人終止租約
 - 通知送達及寄送
 - 其他約定
 - 契約及其相關附件效力
 - 當事人及其基本資料
-

第二條：租賃期間

自民國____年____月____日起至民國____年____月____日止，計____年____月。

（租賃期間至少三十日以上）

租賃專法規定至少需30天以上。

**Q：房客繳租都正常，重簽也很麻煩，
租約到期繼續收租想終止就可以
隨時終止，對不對？**

第三條：租金約定及支付

一、乙方每月租金為新臺幣_____元整，每期應繳納___個月租金，並於每 □月 □期__日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；甲方於租賃期間亦不得任意要求調整租金。

二、租金支付方式：☐現金繳付

☐轉帳繳付：金融機構：_____。

戶名：_____。

帳號：_____。

☐其他：_____。

租金金額與支付方式須載明清楚。

選擇現金繳付者須請房東簽收據或在租金收付明細上簽名。

租賃條例條文解析

第三條 十三、押金：指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢。



第七條 押金之金額，不得逾二個月之租金總額。
出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。

結論：押金不是為了擔保租金之給付，但是是租賃契約消滅後
可以用作抵銷之用

載明清楚須支付的**費用種類**
以及**如何支付**。

例如水電瓦斯網路管理費該
如何繳納，費用是怎麼計算
的？

第五條 租賃期間相關費用之約定

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：

(一)管理費：

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

租賃住宅每月__元整。

停車位每月__元整。

租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。

☐其他：__。

(二)水費：

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

☐其他：__。

(三)電費：

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。(備註：如為分租房間且經雙方約定以用電度數計費者，依夏月每度__元整，非夏月每度__元整收取，但均不得超過台灣電力股份有限公司所定當月用電量最高級距之每度金額。)

☐其他：__。

(四)瓦斯費：

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

☐其他：__。

(五)網路費：

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

☐其他：__。

(六)其他費用及其支付方式：__。

應記載不得記載第6點

用電度數分段	夏月 (6/1 - 9/30)	非夏月 (夏月以外的時間)
120度以下部分	1.63元/度	1.63元/度
121-330度部分	2.38元/度	2.10元/度
331-500度部分	3.52元/度	2.89元/度
501-700度部分	4.80元/度	3.94元/度
701-1000度部分	5.66元/度	4.60元/度
1001度部分	6.41元/度	5.03元/度

修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由出租人負責修繕者，承租人得定相當期限催告修繕，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕，並請求出租人償還其費用或於第三條約定之租金中扣除。

出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，應於相當期間先期通知，承租人無正當理由不得拒絕。

前項出租人於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，承租人得請求出租人扣除該期間全部或一部之租金。

1. 雙方談好誰要負責修繕

租賃條例-基本權利義務

第八條 修繕

簽約時房東要跟房客說明房東負責修繕的部分和範圍，以及聯絡方式。
由房東負責修繕者，如果房東沒有在房客定的適當期限內修繕的話，
房客可以自行修繕並請求費用。

房東要求做必要的修繕，房客不得拒絕。

室內裝修

承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。
承租人經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。

第一項情形，承租人返還租賃住宅時，應☐負責回復原狀☐現況返還☐其他__。

2. 房東是否同意改裝？

若同意，退租時應回復原狀或現況返還。

****回復原狀：**

- 回復原狀，原狀→房子經過使用後的自然耗損下的狀況。
 - 若需改裝或加裝物品(釘子、掛勾)，需徵求房東同意
 - 徵求同意下，儘量爭取以現狀返還，否則仍需回復原狀
 - 協議達成事項列於租約中
-

法定終止權

得終止契約之情形



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



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



有點難呀 ~ ~

任意終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除依第00條及第00條（法定終止）規定得提前終止租約外，租賃雙方~~得~~不得任意終止租約。

依前項約定~~得~~終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。

前項承租人應賠償之違約金，得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。

租期屆滿前，依第一項終止租約者，出租人已預收之租金應返還承租人

雙方約定是否可提前終止合約？

若可提前終止，須載明應於幾個月前通知對方；無提前通知，違約金最高也不能超過一個月的租金。

第十二條：租賃住宅之返還

- 一、租期屆滿或租賃契約終止時，甲方應結算乙方依第五條約定應負擔之相關費用，乙方返還租賃住宅時，除已依第七條第五項就裝修部分為如何返還之約定外，應即將租賃住宅
☐回復原狀 ☐現況返還 ☐其他：_____；乙方並應遷出戶籍或其他登記。
- 二、前項租賃住宅之返還，應由雙方共同完成屋況及附屬設備之點交手續。租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。
- 三、乙方未依第一項規定返還租賃住宅時，甲方除按日向乙方請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額計算之違約金(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止。
- 四、前項金額及乙方未繳清之相關費用，甲方得由第四條之押金中扣抵。

租約到期時，應回復原狀或是現況返還。



租賃條例-基本權利義務

第十二條 租賃物的點交 及廢棄物處理

- 一、租賃契約消滅後，應由房東、房客共同完成屋況及附屬設備點交。一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為**完成點交**。
- 二、點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經房東**定相當期限催告仍不取回時，視為拋棄其所有權**，其所需處理費用，得由押金扣除，不足者，房東得請求房客給付。

注意： 這是遺留物的處理方式，不是授權房東可以在房客不來點交的時候擅自進入房間。

立契約書人

立契約人 (出租人、
承租人、代理人) 須
填妥相關詳細資料如
身分證字號、通訊地
址、聯絡電話…等。

立契約書人

甲方：

身分證字號/統一編號：

出生年月日：

聯絡電話：

戶籍地址：

電子信箱：

乙方：

身分證字號/統一編號：

出生年月日：

聯絡電話：

戶籍地址：

電子信箱：

甲方代理人(需經出租人授權)：

身分證字號/統一編號：

出生年月日：

聯絡電話：

戶籍地址：

電子信箱：

乙方代理人(需經承租人授權)：

身分證字號/統一編號：

出生年月日：

聯絡電話：

戶籍地址：

電子信箱：

中 華 民 國 年 月 日

訂約時務必詳審契約條文，由雙方簽章或按手印，寫明戶籍、通訊住址及身分證統一編號或身分證明文件編號，契約應一式二份，由雙方各自留存一份契約正本。如有保證人，契約應一式三份，由雙方及保證人各自留存一份契約正本。

未依法出示證明文件

參考法條：

住宅租賃定型化契約
應記載事項第11點

簽約前出租人應出示：

- 身分證
- 有權出租本租賃住宅之證明文件
(房屋權狀、轉租同意書、代理授權書等)
- 其他足資證明身分之文件
(租賃住宅業登記證、合法證明等等)

若出租人堅持不出示，則可向消保單位提出申訴，
若出租人不改善，將被開罰3~30萬元罰鍰。



簽約時該如何 驗證房東的身分？

跟你簽約的人說他是「代理人」的話

請他出示

- 1 屋主與代理人的 (有照片的) 身分證件
- 2 房屋權狀或第一類建物謄本
- 3 代理授權書 (注意授權範圍，有些屋主只有委託帶看屋而已)

跟你簽約的人說他是「包租業者」的話

需確認

※ 建議約在業者的服務據點，較方便查看證件

- 1 與屋主的住宅包租契約或出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書
- 2 確認服務人員是否為租賃住宅服務管理人員、有無合法證照
- 3 所屬的公司有沒有租賃住宅服務業登記證



崔媽媽基金會
TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

簽約時該如何 驗證房東的身分？

跟你簽約的人說他是「屋主」的話

請他出示

- 1 有照片的身分證件
- 2 房屋權狀或第一類建物謄本

跟你簽約的人說他是「二房東」的話

請他出示

- 1 有照片的身分證件
- 2 與大房東簽的合約 (確認簽約者是否就是此人、租約上有無約定『得』轉租、及租期是否還有效)
或出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書



崔媽媽基金會
TSUI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

如何驗證房客身分



崔媽媽基金會

Tsuchi-ma Ma Foundation for



若房客為「本國人」



確認 有照片的身分證明文件

例如：身分證、健保卡...等等



崔媽媽基金會
TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

3

若房客為「外國人」

(陸人及港澳人士除外)



確認 居留證



若無居留證

則建議確認

護照上的

合法簽證時間



崔媽媽基金會
TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

3

若房客為「陸人或港澳人士」

確認

• 入境臺灣的許可證

• 申請來台的事項原因 (陸人只能以就學及觀光名義來台， 港澳人士則不在此限)

• 許可證的入境有效時間

許可證號 100635190280

中華民國臺灣地區入出境許可證
EXIT & ENTRY PERMIT TAIWAN REPUBLIC OF CHINA

注意事項：
1. 本證記載如有錯誤，請即申請更正。
2. 持證人除依規定延期及延期者外，應於許可在臺停留期限屆滿前離境。
逾期居留者，依法得強制出境，並影響居留或再入境權益。

PLEASE TAKE NOTICE:
1. PLEASE APPLY FOR CORRECTION IN CASE OF ANY ERROR IN THIS PERMIT.
2. THE HOLDER OF THIS PERMIT MUST DEPART TAIWAN BEFORE THE EXPIRATION DATE, UNLESS AN EXTENSION HAS BEEN GRANTED. OVERSTAYERS WILL BE DEPORTED AND DENIED THE PRIVILEGE OF RESIDENCE OR REENTRY.

附記 Notes
請持本證正本登機(船)，入境應向海關出示以上效期之入出境地區人民往來臺灣地區通行證或旅行證件，或普通、澳門政府核發之非永久居留證或普通、香港政府核發之非永久居留證。本證一年內有效。如入出境次數不敷使用，持證人請於本證有效期間前，向內政部移民署境外人士證上申請系統自行下載列印。

核發地：台北經濟文化辦事處／香港事務組
入境應填填入境登記表，歡迎至內政部移民署全球資訊網 (https://acard.immigration.gov.tw/nia_acard)
登錄查詢 (Online Arrival Card)

入境查驗 Entry Inspection	入境查驗 Entry Inspection	入境查驗 Entry Inspection	入境查驗 Entry Inspection
1			4
出境查驗 Exit Inspection	出境查驗 Exit Inspection	出境查驗 Exit Inspection	出境查驗 Exit Inspection
1			4

許可證類別 Permit Type
本證類別：觀光(三)

事由 Purpose
觀光(三)

持證人照片

姓名 Name
曾美麗 TSENG ME LE

護照號碼 (或旅行證件號碼) Passport No.
P12345678

出生日期 Date of Birth
12 Oct 1971

出生地 Place of Birth
上海市

在臺住址 Address in Taiwan

備用地身分證號碼 ID No.
L12345678

性別 Gender
女 Female

許可停留期限 Duration of Stay
自入境之日起15日不准延期



房東輕鬆當，管理免煩惱

房東怕什麼？



房客討厭什麼？



契約公證好處多

契約公證，明訂契約可終止條款少麻煩



① 公證人審閱契約
契約公證，公證人可協助先審閱契約
若遇到期不搬，或租金欠繳可直接聲請強制
執行減少漫長訴訟時間。

② 明訂終止條款
契約明訂可終止的條款，
房東若察覺房況狀況不佳，
則可提前結束契約減少損失。

人去樓未空如何善後

建議最保險方式，訴訟聲請強制執行，
勿隨便進入屋內丟棄物品，反而造成不必要麻煩。

可約定受強制執行：

- 1、承租人如於租期屆滿後不返還房屋。
- 2、承租人欠繳租金、費用、違約金。
- 3、出租人不還押金

公證費用標準表 90.4.23 起實施

單位：新台幣表列條文號次依據：公證法

法律行為或涉及私權 事實標的金額、價額或 請求公、認證事由	費用				
	公證			認證	
	作成中文 公證書 (109)	公證書並 載明逕受 強制執行 (119)	作成外 文、中外文 對照公證 書(125)	認證中文 文書(120)	認證文書翻 譯本、外 文、中外文 對照文書 (125)
不能算定(112)	1,000	1,500	1,500	500	750
20萬元以下	1,000	1,500	1,500	500	750
逾 20萬元 — 50萬元	2,000	3,000	3,000	1,000	1,500
逾 50萬元 — 100萬元	3,000	4,500	4,500	1,500	2,250
逾 100萬元 — 200萬元	4,000	6,000	6,000	2,000	3,000
逾 200萬元 — 500萬元	5,000	7,500	7,500	2,500	3,750



公證費用

- 以租金總額加上押金與標的物之價額（房屋為課稅現值）比較取其高者為計費標準。
- 約定強制執行條款加收1.5倍。
- 假設甲出租房屋給乙，租金每月2萬元，租期1年，押金兩個月，房屋課稅現值25萬。
- 租金 + 押金 = 2萬 x 12個月 + 4萬 = 28萬
- 課稅現值 = 25萬 < 28萬
- 因此應以28萬為計算標準，依公證費用標準表20萬~50萬，公證書2000元，若**約定強制執行條款為3000元**。

如何管理房 房子



自己管

刊登廣告、帶看、選房客、簽約、
交屋.....

給專業來管
包租？代管？

A1. 包租？代管？

「包租」：為業者向房東承租房子後轉租給其他房客，簡單來說就是房東只需負責收租金即可。

「代管」：為業者協助房東簽約，管理出租的房屋、處理修繕等。房東須支付業者管理費用。

租屋節稅大密技

房東節稅大密技

成為公益出租人a.k.a.愛心房東，
不僅能獲得這麼暖又這麼帥氣的稱呼，稅賦上還會有減免！！
您怎麼能不知道！？

如何成為愛心房東？

自行出租

自行出租後，
讓房客申請租金補貼，
分為：

「政府直接認定」及
「屋主自行申請認定」

委託給政府授權 的社宅包租業者

將房子委託給政府授權
的社宅包租業者，
可享有**更高減稅**



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

符合租金補貼申請資格，指符合下列各款規定之一者：

- （一）自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法。
- （二）低收入戶及中低收入戶住宅補貼辦法。
- （三）身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法。
- （四）其他機關辦理之租金補貼相關規定。

公益出租人/包租/一般戶

	公益出租人	包租代管	一般自行出租者
房屋稅、地價稅	自用(不調) 房屋稅1.2% (台北市0.6%) 地價稅2‰	台北市-- 房屋稅自用稅率 *0.6	房屋稅*2倍 地價稅*5倍
租金扣所得稅	15,000/月	15,000/月	無
必要耗損扣抵所得	43%	60%	43%
修繕補助	無	10,000/年 實支實付	無

✧ 糾紛協助有管道

住宅租賃糾紛處理流程與方法

類別	調處	調解		訴訟
申請單位	不動產糾紛調處委員會	鄉鎮市區公所調解	消費爭議調解	所屬管轄地方法院
	各地方政府地政單位	鄉鎮市區公所	各地方政府消費者保護中心	
適用對象 (租賃)	不動產的糾紛 (符合土地法34-1第6項) (租賃條例)	各種態樣租賃	a)多戶出租的個人房東 b)企業經營者租賃	各種態樣租賃
強執效力	無 (僅行政裁罰)	有 (調解成立，法院核定)	有 (調解成立，法院核定)	有
費用	無 (住宅租賃糾紛免費)	無	無	有 (聲請費、裁判費等 相關費用)
優點	1. 委員由不動產專業組成 2. 相對人若2次未到，委員可依申請案件審查做成裁處書	1. 免費，省時省力 2. 只要調解成立，等同確定判決	1. 免費，省時省力 2. 只要調解成立，等同確定判決	不管被告訴人有無出席，法官對訴訟是有裁判權力
缺點	1. 召開不易，等待時間長 2. 調處僅是行政裁處效力，無強制執行效力，雙方都可反悔	1. 無法強制出席 2. 委員多為地方仕紳，對於住宅租賃的法規不熟悉	1. 無法強制出席 2. 各地方消保官標受理準不一，對於與個人房東發生糾紛常有不受理狀況	1. 等待時間長，曠日費時 2. 訴訟標的小，費用負擔大

崔媽媽基金會幫幫忙

✓ 事前預防：審視契約

✓ 糾紛排解：協商/調解

★★上網預約：

<https://www.tmm.org.tw>

加碼服務



Q&A



THE END

