



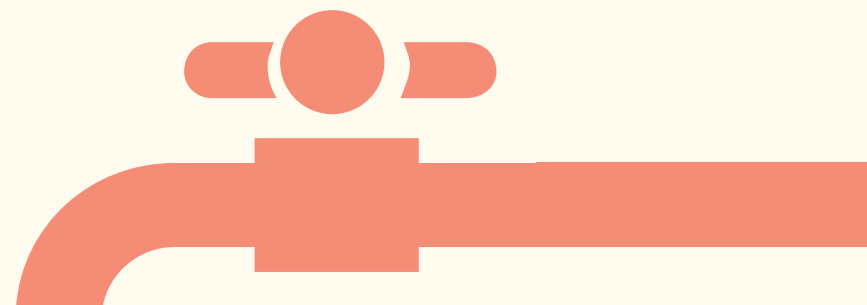
台北市政府地政局地政講堂

崔媽媽基金會義務律師劉琦富律師

演講人簡歷 劉琦富律師

政治大學法律系、
政治大學地政研究所在職專班
高等法院高雄分院刑事庭法官助理
台中地方法院民事執行處法官助理
臺北市地政士公會法律諮詢律師
新北市政府都市更新推動師
新北市政府青年律師團、板橋區、新莊區公所諮詢律師
崔媽媽基金會法律諮詢律師
法律扶助基金會士林分會審查委員
仁永法律事務所主持律師

仁永法律事務所



1

2

3

4



租賃專法



講習大綱
租屋戀愛學

1

租賃專法制訂背景

2

一見鍾情不隱藏

3

相愛容易相處難

4

和平分手-避免恐怖情人

5

我們與惡房東的距離 Q&A

仁永法律事務所

租賃專法上路 房客必知的眉角 (劉琦富)

3749 出版時間：2018/06/23



今年初號稱「租賃專法」的《租賃住宅市場發展及管理條例》公布而且預計要在6月27日施行，全文41條條文中，大概有超過三分之二的條文在規範包租、代管業的營運模式，顯示政府有意導入包租、代管等專業經營的模式，來避免過去租賃雙方對於租賃契約簽訂時、履行中、屆後對於租賃契約條文解讀落差產生的誤解及因此產生的種種糾紛，以確保租賃雙方權益。

提前止約規定較鬆

包租代管制度其實在市場上早就行之有年，只是欠缺法制化，但要推行到可以廣為民眾所接受並付費委託專業管理，對於那些以房租作為退休養老金或是零星出租1、2間房子的非專業包租公，恐怕還有很長一段路要走。

令人感到耳目一新的最在條例中第6條對於非居消費關係的住宅租賃契約，授權中央主管機關訂定租賃契約應約定及不得約定事項的規定，有在關心租賃法令的一定都覺得奇怪，政府不是在106年初的時候推出一個「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，怎麼這次又公布一個名字很像的租賃契約範本？

在106年初時，政府為了改善當時層出不窮的惡房東、租霸等租賃糾紛，推出了由行政院消保會通過並施行的「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，希望一錘定音的解決過去在尊重契約自由前提下，少數職業房東濫用其經濟上及租賃資訊獲得的不平等地位與房客簽訂單凡不得報稅、房客報稅導致房東應支出的收入增加部分由房客負擔、房客不得遷入戶籍等等對房客相當不利的租賃條款之情事，並進一步釐清修繕責任的負擔、水電瓦斯費必須書面約定等。

「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」因《消費者保護法》第17條而發生強制性規範效力，然而這部分的規範對象僅限於企業經營者房東，雖然消保處解釋只要反覆實施出租行為、非屬偶一為之，並以出租為業者，不論是公司、團體或個人，也不論出租戶數，都應該屬於「企業經營者房東」。但是要認定「企業經營者房東」實在太困難了，經查詢，各縣市政府似乎都沒有就企業經營者房東違反上開規定而依《消費者保護法》第56條之1有命限期改正或開罰的實例，可謂是立意良好，但尚嫌無處可行。

這次內政部所推出的「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，主要針對非居消費關係的租賃契約，簡單的說就是包括了市面上最常見的一般房東出租給房客作為居住使用的租賃契約，內容雖然跟之前針對企業者經營房東推出的「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」相差無幾，但是針對房客提前終止租約有更寬鬆的認定，增加了房客因疾病而有長期療養需要時得提前終止契約等規定。



新法可更好選擇

簡單的來說，只要你是為了居住使用而向房東承租，一定可以適用到上面提到的「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」或「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，你的房東是企業經營者的職業房東就適用「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」；你的房東只是零星出租的非職業房東就適用「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，所以各位房客，當你的房東拿出一般常見在書店買的簡易租約要你簽約時，多想3秒鐘，你可以有更好的選擇。

崔媽媽基金會義務律師

律師劉琦富：租賃專法施行後 房東必知眉角

4473 出版時間：2018/07/15 00:06



上月27日租賃專法正式施行，房東該注意什麼呢？資料照片

劉琦富 / 崔媽媽基金會義務律師

租賃專法在今年6月27日正式施行了，看著密密麻麻的法條以及專法中授權的各式各樣契約應約定及不得約定事項、契約範本，讓房東們陷入「滿天法條，要用無半條」的窘境，不知道施行後到底該怎麼簽契約才好。

其實，如果你是專業包租公或企業經營房東，並不需要特別為租賃專法的施行做什麼調整，若是租給房客作為居住使用的話，在民國106年1月起就應該適用「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」的規範。但如果你是個人房東，只少的出租1、2間房子的話，那租賃專法就對你有很大的影響了。

首先，你必須先確認你的房客是不是作為居住使用，如果不是的話，比方說租給公司辦公、商業經營等等，基於契約自由你們當然可以自行約定契約內容。但如果是租給房客作為居住使用，那就有內政部公布的「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」的適用，當然，你不一定要拿這份資料從第一條抄到最後一條，還是可以自己跟房客約定契約內容，但是當你和房客約定的內容有違反「不得約定事項」的話，那條違反的約定就會無效。而契約中沒有約定到「住宅租賃契約應約定事項」的話，應約定事項還是會構成契約內容。

而「住宅租賃契約不得約定事項」大概就是說，房東要出租的是A屋，不可以住在屋網站拿美美的B房屋照片說是A屋，然後又說照片僅供參考；不能跟房客約定說不能遷入戶籍到租屋處；不能叫房客不可以把房租拿去報稅，也不能約定如果房客去報稅的話，導致房東要多繳的稅金要讓房客交；不能叫房客在租約期滿後把契約文書繳回；押金不得超過兩個月的租金等等。

而「住宅租賃契約應約定事項」中對房東比較重要的地方是：房客要裝潢房屋必須經過房東同意；簽約的時候，房東可以要求房客提供身分證或可以證明房客身分的文件，免得遇到假冒他人身分的房客或是發生糾紛後不知道去哪找人的窘境；而房東當然也要在簽約時出示身分證或可以證明身分的文件以及有權出租房屋的證明文件。

所以為了避免掛一漏萬，還是誠摯的推薦各位房東在簽約時用內政部依照「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」所製作的契約範本，範本內容相當詳細，該想到的幾乎都想到了，也有提供雙方勾選的方式來確認契約內容，可說是房東界的居家必備良藥。

另外，其實房東應該都注意到，未來出租給房客供居住使用的話，已經不能再用契約來「遊稅」了，那麼，這個時候就要推薦房東們一定要把租約拿去公證，過去房東界一直有個江湖傳說租約去公證的話，國稅局會查到租金然後叫房東補稅，所以很多房東不敢把租約拿去公證，但其實公證好處多多，特別是租約到期後，如果房客要賴不搬的話，房東可以省去向法院請求房客搬離租約半年至1年半不等的訴訟期間，直接拿公證書向法院執行處聲請強制執行。

最後，如果你是屬於不想處理房客糾紛，不想要三不五時緊急處理房客需求，只想繳少少的稅，只想等著租金入帳的「佛系房東」，不妨考慮租賃專法中規範嚴密的包租、代管程序，付費委託給有信譽的租賃業者，也會是一個不錯的選擇。

律師劉琦富：別再有個張淑晶事件

2394 出版時間：2018/07/05 00:05



專門坑殺房客的惡房東張淑晶前日遭新北地院以誣告、詐欺取財等罪名判8年2月；而論者進一步期盼通過的「租賃專法」能夠真正落實，確保租屋權益。設計畫面

劉琦富 / 崔媽媽基金會義務律師

喧騰一時的張淑晶事件在前天宣判了，整理判決理由，被告共犯了17個誣告罪、3個詐欺取財罪和1個強姦罪，其中詐欺取財無罪的部分，也因為簽約後契約就被收走，導致沒有足夠的證據認定犯罪，實在可惜。最後不得易科罰金的部分定應執行刑為7年，以過去相類似的判決來比較，法院判的其實不算輕。

這個事件中所使用的伎倆比方說看A租B、簽約完即收回契約、故意提供品質不佳的租屋標的抑或是動輒以刑事告訴手段相逼以迫房客就範等等，在過去租賃市場中並非沒有先例，只是有的被害者因為受害金額小，或是擔心訴訟曠日費時怕麻煩而不願控告，自認倒楣。

但是張淑晶事件所引起的媒體效應，從PTT租屋版的熱議延伸到電視台房產節目專訪、被害人的call in對質以及過去夥伴的踢爆，這種連續劇般的發展除了引起社會大眾對於「惡房東」的不滿並蜂擁而起的投訴，也意外的引發大眾對於租屋權益的重視。

你說政府呢？

雖然內政部早在民91年就訂定「房屋租賃契約範本」，但是範本就只有是範本，房東房客不用這個版本籤，政府也只能徒呼負負。所以少數的房東在契約自由的基礎下濫用經濟和租屋資訊上的優勢簽訂了許多對房客不利的條款舉凡稅費轉嫁、高額違約金、修繕義務諸由房客負擔等等；然而也有少數房客因為對於租賃條款認知的落益而肆意違約，而讓雙方情緒的對立與拉扯讓租屋關係日益惡化，最終在張淑晶事件中找到破口，一湧而出。

所幸主管機關終於體察到這股民怨，火速立法，號稱「租賃專法」的《租賃住宅市場發展及管理條例》從草案研擬到通過立法只花了一年多的時間。

最令人讚賞的大概就是條例中第5條對於非居消費關係的住宅租賃契約，授權中央主管機關訂定租賃契約應約定及不得約定事項的規定，等於是讓政府可以拿著尚方劍直接介入當事人間租賃契約條款的制訂，以強制性規範的效力直接針對租賃雙方的重要權利義務，房客入籍、稅費轉嫁的禁止、押金和終止違約金的上限、雙方終止租約事由等做了相當明確的規範。

但最令人感到意外的「彩蛋」是，以往在租賃契約中不被視為瑕疵也不需要特別主動告知的租屋處是否為「凶宅」，竟然在「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」附件一「租賃標的現況確認書」中與房屋漏水、海砂屋、輻射屋同列於租屋屋況的確認範圍。也就是說雖然漏水、海砂屋、凶宅不是構成危害身體健康的重大瑕疵而可以構成終止事由有待司司法判決見解的形成，但最起码房東在這房屋不是漏水、海砂屋、凶宅、輻射屋這幾點上一定要誠實告知，否則恐怕會有觸犯詐欺罪之虞，這的確是租屋權益的一大邁進。

然而，這樣用心良苦的立法，即便內政部一再發新聞稿記者會宣示，但真正要落實到民間恐怕還有一段漫長的宣導之路要走，如果真的要走第一步，建議先走進過去市面上發行房東版租賃契約的書局或印刷廠，努力建議攤開過去過時的租約版本，改用內政部或崔媽媽基金會的租賃契約版本，不要再讓下一個張淑晶事件出現了！



到底什麼是「張淑晶條款」？ (劉琦富)

1654 出版時間：2019/03/01



這兩天看到新聞又再出現「防惡房東超收電費張淑晶條款上路」等等相關新聞，報導內容大都以預防再有類似「張淑晶」的惡房東坑殺房客，新法明訂押金數額最高不得超過「2個月租金之總額」、「電費不可超過台電夏季用電量最高級距之每度金額6.41元」、「凶宅、輻射屋須先告知」等等為報導重點，看了實在一則以喜、一則以憂。

喜的是，新聞媒體對於租賃權利的報導、宣傳遠超過以往，憂的是，前面所提的「2個月租金之總額」、「電費不可超過台電夏季用電量最高級距之每度金額6.41元」、「凶宅輻射屋須先告知」等等重要事項，早就在去年6月27日《租賃住宅市場發展及管理條例》公布施行後生效，拘束台灣租賃市場中大多數的租賃客群，也就是一般房東和以居住目的的房客，你說張淑晶條款6月才上路嗎？

二房東須發登記證

不，其實早就上路了。但如果房客現在才知道也不晚，趕快上網查內政部公布的契約範本對照，確認自己簽約的版本對不對。

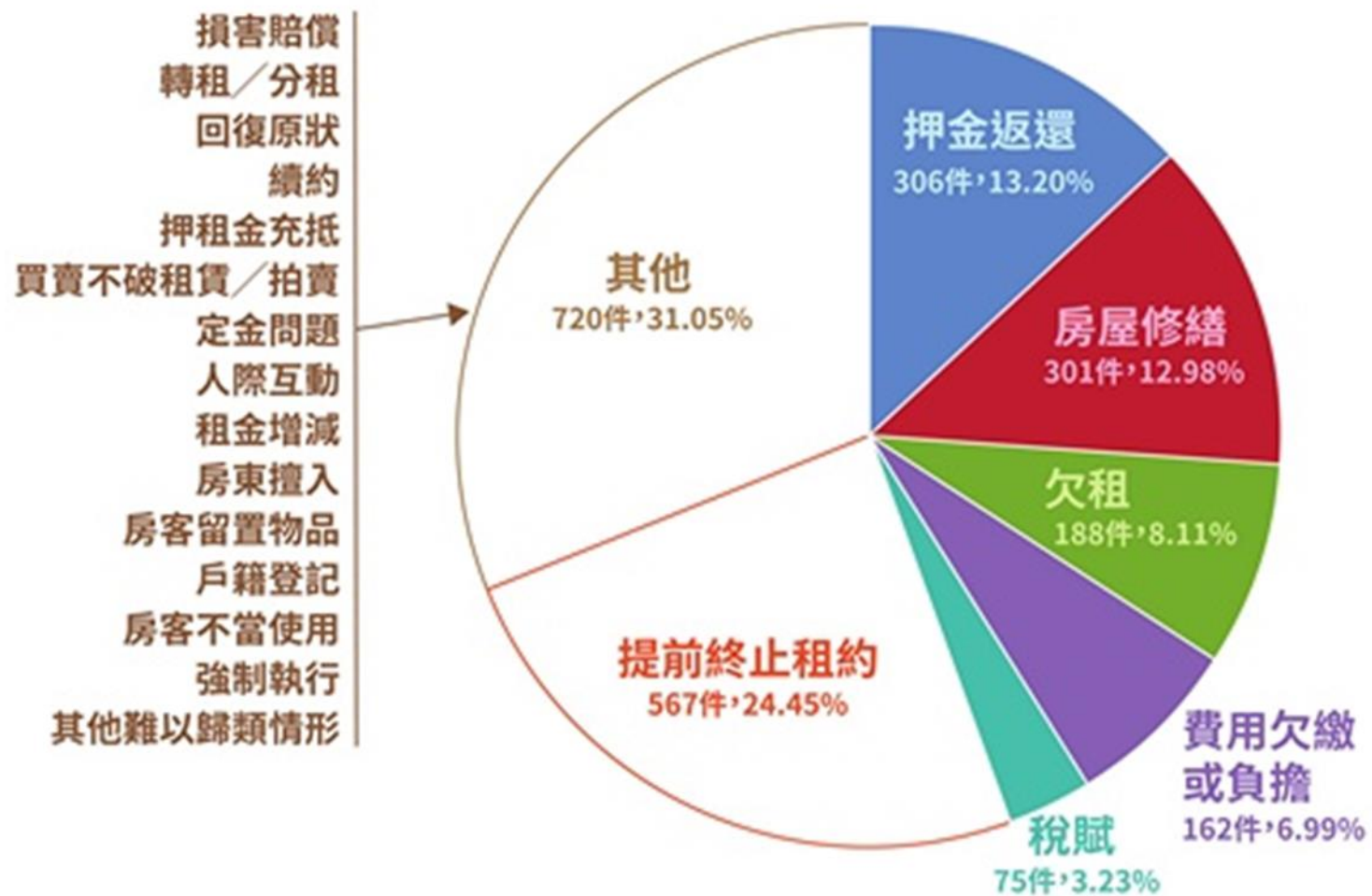
今年6月要施行的「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」是規範在台灣行之有年的包租行業，藉由導入證照考試，訓練合格的租賃住宅管理人員、成立公會、建立營業保證金制度等等，使包租代管制度更加健全，培養國人願意付費委託專業人員包租、代為出租或管理的習慣，讓專業介入租賃關係，達到減少租賃糾紛、保障租賃雙方權益的目的。

所以針對包租的租賃關係制訂了「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」，而它規範的權利義務關係其實跟去年6月施行的「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」大概有8成7像，就是剛剛所提到押金、戶籍、電費、告知凶宅等等的規範，主要的差別就是從房東房客簽約變成包租業者跟房客簽約的差別，包租業者必須提供確認所有權人同意轉租的文件給房客看、必須提供合格的登記證等等。

新法的包租制度規範中，對於消費者比較有保障的是「營業保證金」制度。當包租業、代管業故意或過失導致不能履行租約，或因其受僱人執行業務之故意或過失，導致租賃住宅服務當事人受損害者時，被害人可以向全國聯合會請求代為賠償，此時公會所設基金管理委員會進行調處，經基金管理委員會調處決議支付或者是被害人取得對租賃住宅服務業或其受僱人之執行名義時，被害者可以從該租賃住宅服務業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向全國聯合會請求代為賠償，這樣的保證金制度可以避免不良的包租代管業者落跑之後求償無門的窘境。此外，在《租賃住宅市場發展及管理條例》第3條有規範，包租、代管業都必須以「公司」的型態來從事承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務（包租業務）及租賃住宅管理業務（代管業務）。

所以，如果像報導中提到的張淑晶是一般自然人，沒有成立公司向縣市政府申請許可、登記並領得登記證，而直接經營代管業務或包租業務的話，依據《租賃住宅市場發展及管理條例》第36條，主管機關可以禁止營業，然後處罰4萬到20萬元罰鍰。所以房客們如果發現簽約的對象是經營包租業務的二房東，務必要確認是否為合格的租賃住宅服務業，避免權益受損。

租賃糾紛分析



雀媽媽基金會

Tsuei Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

仁永法律事務所



租賃關係特性



一、契約為王

就算到法院，法院還是以契約為準，書局版契約大行其道。

二、訴訟金額小

當事人未必願意因此上法院，形成糾紛黑數。
要調解也是要請假，勞民傷財。

三、租屋者經濟弱勢

未必有能力上法院而且對於租屋的資訊獲得程度通常較房東低。

四、鄉野傳說多

會同管區、里長，把房客東西亂丟擅自進入房客房間等錯誤法律概念

五、對租賃認知錯誤

未約定提前終止，硬要終止

六、房東房客有洞可鑽

惡房東VS租霸

仁永法律事務所

租霸與惡房東事件



看A租B、變造契約、巧立名目收費、不平等租約、設備不修理，事後再用訴訟方式提告逼房客就範

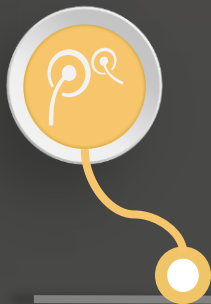


惡搞租屋處、把經血的衛生棉亂丟、搬走電視機等等，後來被判刑5個月後驅逐出境。

房屋租賃契約範本

崔媽媽研擬草案

租賃專法 107年6月

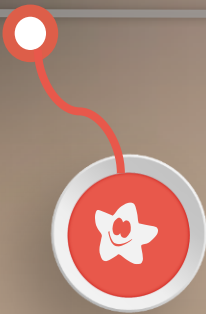


91年1月30日



105年7月

106年1月



107年6月



包租、代管應記載及不得記載事項

房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項

契約自由

內政部契約範本

公寓大廈管理條例

民法 租賃篇

土地法

書局販售的房東版租約

崔媽媽提供租約版本

網路下載版



崔媽媽基金會
Tsui Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

仁永法律事務所

租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

住宅租賃契約應約定及不得約定事項

內政部契約範本

住宅包租契約應約定及不得約定事項

施行細則

住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項

強制性規範 租賃專法12項子法

施行細則 (1項)

產業管理 (5項)

契約類 (4項)

輔導團體 (2項)

房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項



雀媽媽基金會

Tsuei Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service



租賃專法大綱



第一章 總則

第一條到第四條
定義立法宗旨以及租賃住宅等名詞
並確定適用範圍。

第二章 健全租賃

第五條到第十八條
規範租賃關係之基本權利義務、授
權制訂應約定及不得約定事項、增
加糾紛調處管道

第三章租賃住宅服務業

第一節
第十九條到第二十五條
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

第三章租賃住宅服務業

第二節
第二十六到二十七條
專業證照設立、消極資格

第三章租賃住宅服務業

第三節
第二十八到第三十五條
包租、代管業專業服務模式、損害
賠償事由



第四章罰則

第三十六到第四十六條
過渡條款

租賃專法條文解析

第五條

租賃專法最重要的授權規定

授權主管機關針對「非具消費關係」的租賃契約制訂「應約定及不得約定事項」

強制性規範效力！

消費關係-----消費者保護法

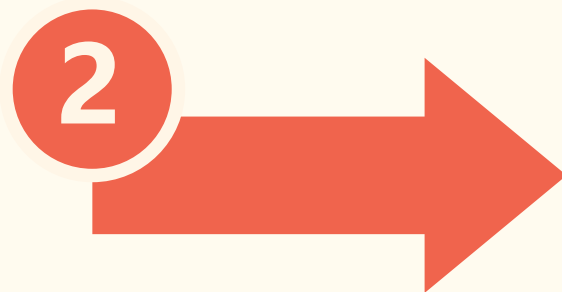
非消費關係---租賃專法

如何判斷消費關係



企業經營房東

反覆實施出租行為、非屬偶一為之，並以出租為業者，不論是公司、團體或個人，也不論出租戶數



一般房客 居住使用



店家、公司 商業使用

消費關係

消費者保護法
房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項

非消費關係

但是又不是供居住使用
回歸當事人自行約定

如何判斷消費關係



個人房東

少少租出一兩間、非以此為業



一般房客 居住使用



店家、公司 商業使用

非消費關係

租賃專法
住宅租賃契約應約定及不得約定事項

非消費關係

但是又不是供居住使用
回歸當事人自行約定

仁永法律事務所

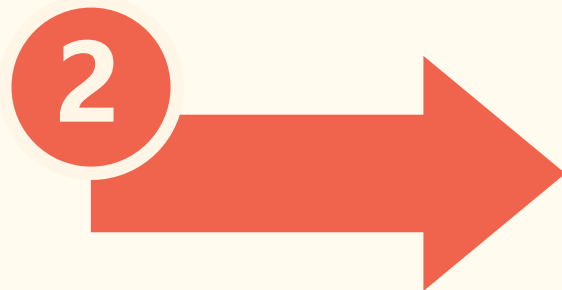


雀媽媽基金會
Tsuei Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

如何判斷消費關係（包租）



不論個人房東或
企業經營房東



包租業者

非消費關係

租賃專法
住宅包租契約應約定及不得約定事項



~~店家、公司~~
商業使用

非消費關係

非供居住使用
回歸當事人自行約定



一般房客
居住使用

消費關係

消費者保護法
住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項

仁永法律事務所

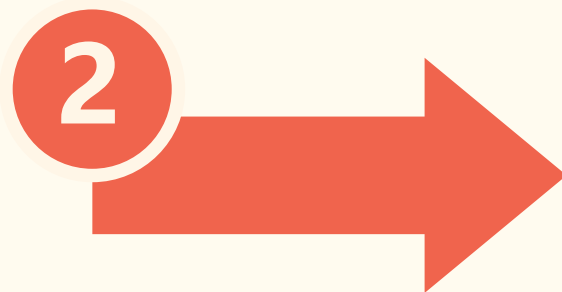


雀媽媽基金會
Tsui Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

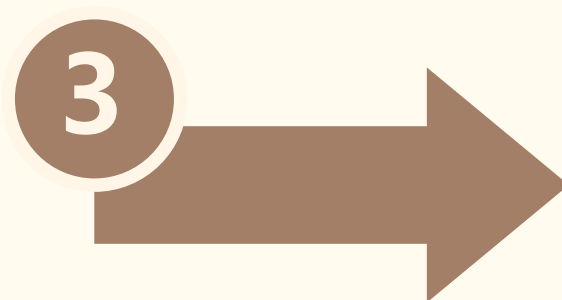
如何判斷消費關係 (代管)



房東 (個人)



代管業者



視房客為居住使用
或店家、公司
商業使用而有不同

消費關係

消費者保護法
租賃住宅委託管理定型化
契約應記載及不得記載事
項

非消費關係

租賃專法
住宅租賃契約應約定及不
得約定事項

非消費關係

但是又不是供居住使用
回歸當事人自行約定

租賃專法條文解析

第四條

不適用範圍：

- 一、供休閒或旅遊為目的。 **(民宿)**
- 二、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。 **(社會住宅)**
- 三、由合作社經營管理。
- 四、租賃期間未達三十日。 **(短租、飯店、民宿)**

學校學生宿舍？老人安養中心？香客大樓？

土地租賃？以營業為目的之租賃？工廠？



租賃專法條文解析

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。（過去都認為是擔保租金！）

土地法第100條：承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，始得終止租約。

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。

租賃專法-基本權利義務

第六條

一、租金不受土地法第97條之上限規定。

土地法97條：城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息10%為限。

而土地價額係指法定地價而言；土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段亦定有明文。

差別：未來在訴訟時，法院不會再用申報總價額年息10%做為房東請求房客給付相當於租金的不當得利時之上限，而可以採用約定租金或是市價租金來計算。



租賃專法-基本權利義務

第六條

台北地院106年度字第3482號案件

座落中正區，水源快速道路附近。
原告把5樓違建加蓋的房子租給被告，每月租金1萬元。租約到期後房客不搬，鬧上法院。
房東請求搬遷加上相當於房租的不當得利。

法院判決

城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，本件認定9%。

系爭建物課稅現值於106年為2萬100元，有上開臺北市稅捐稽徵處106年房屋稅課稅明細表在卷可參，基此，以9%計算相當於租金之不當得利數額。原告請求被告自106年4月至7月不當得利共計603元，**每月則得向被告請求151元。**

仁永法律事務所

租屋戀愛學 —— 一見鍾情不隱瞞

重點提示



契約要載明當事人姓名、基本資料、地址（應記載第22條）

除本契約另有約定外，租賃雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準（應記載第19條）



房東房客於簽約時都應提供身份證明文件，房東尚須提供租賃標的文件。
（應記載第10條）

須經房東書面同意後始得轉租，簽轉租契約後30日內應將轉租範圍、期間及次承租人姓名、地址通知房東。



不得不實廣告

租賃標的範圍：

建物型態及建物現況格局、有無包括未登記之改建、增建、加建、違建；車位類別及編號、有無獨立權狀、有無檢附分管協議及圖說

租屋戀愛學 —— 一見鍾情不隱瞞

重點提示



租賃住宅不以有門牌為限，違建亦可。管理費（不含公共基金）、水費、電費、瓦斯費、網路費應以書面載明。（應記載第5條）

夏天每度電收費最多不可超過6.41元。（應記載第5條）

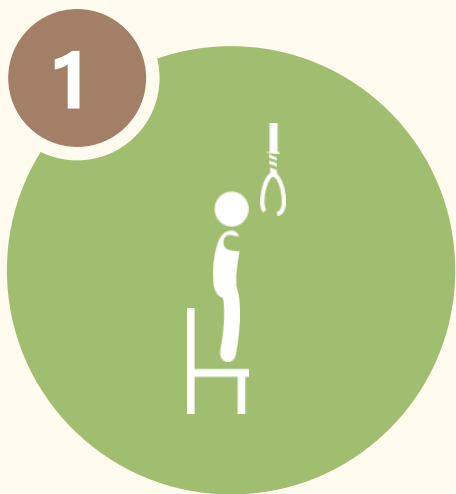


房屋稅、地價稅、銀錢收據之印花稅，由出租人負擔。
簽約代辦費、公證費、公證代辦費等，由租賃雙方約定負擔方式。



每月租金額，每期應繳納月租金之月數。（應記載第3條）
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。

與租賃住宅定型契約應記載及不得記載事項差別 租賃標的現況確認書（附件）



凶宅

須告知並確認：

(1)於產權持有期間是否曾發生凶宅情事。

(2)於產權持有前，出租人：

- ☐ 確認無上列情事。
- ☐ 知道曾發生上列情事。
- ☐ 不知道曾否發生上列情事。



漏水、海砂屋

有無做過氡離子檢測，
若有，則數值為何？



輻射屋

有無做過輻射檢測？

租賃專法-租到凶宅怎麼辦？

逢凶化吉

一、什麼是凶宅？

(一) 死亡必須是兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事。

所以其他像是意外死亡、自然疾病死亡等等，都不構成凶宅。

(二) 兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事必須是發生在專有部分。

專有部分包括主建物例如客廳、及附屬建物例如陽台。

所以不包括社區中庭、走道等公共區域或外部的防火巷。

租賃專法-租到凶宅怎麼辦？

逢凶化吉



<https://www.youtube.com/watch?v=36UrBvAa0wk>

租賃專法-房客自殺，房子變凶宅怎麼辦？

房東該怎麼主張？

跟誰求償

房客自殺的情形

由於房客已經死亡，假設房客的確因為自殺導致房東受有損害而需負損害賠償責任，房東只能視情況向下述人主張：

一、向繼承人主張損害賠償：

房東可以依繼承關係向房客的繼承人請求賠償，但是我國民法關於繼承規定現為「概括繼承有限清償責任」，房客的繼承人在踐行一定程序後，即可主張僅在繼承遺產範圍內負連帶賠償責任。

二、向房客的法定代理人求償：

如果案例中的房客是無行為能力人或限制行為能力人，在房客符合民法第184條損害賠償責任的要件下，依民法第187條，房客行為時有識別能力者，與其法定代理人連帶負損害賠償責任。房客行為時無識別能力者，由其法定代理人負損害賠償責任。但是法定代理人可以舉證說明如其監督並未疏懈，或縱加以相當之監督，而仍不免發生損害者，主張不需要負賠償責任。但房東如果是主張房客有債務不履行的情況，就不能以民法第187條向房客的法定代理人主張了。

三、向租賃契約的保證人求償：

如果案例中，房東與房客簽租賃契約的時候，還有找保證人或者是連帶保證人擔保契約債務的履行或清償時，這時候房東可以在向房客的繼承人求償而強制執行無效果後，轉向保證人請求；或者是直接向連帶保證人請求。

房屋租賃定型化契約 不得記載事項

- 一、不得拋棄審閱期。
- 二、不得約定廣告僅供參考
- 三、不得約定房客不得申報租金費用支出
- 四、不得約定房客不得遷入戶籍
- 五、不得約定房東較出租前多繳的稅由房客負擔。
- 六、房東故意不告知瑕疵時，不得約定排除瑕疵擔保責任。
- 七、不得約定房客繳回契約書。
- 八、不得約定違反法律上強制或禁止規定。

住宅租賃契約 不得約定事項

- ~~一、不得拋棄審閱期。~~ 無審閱期
- 二、不得約定廣告僅供參考
- 三、不得約定房客不得申報租金費用支出
- 四、不得約定房客不得遷入戶籍
- 五、不得約定房東較出租前多繳的稅由房客負擔。
- 六、房東故意不告知瑕疵時，不得約定排除瑕疵擔保責任。
- 七、不得約定房客繳回契約書。
- 八、不得約定違反法律上強制或禁止規定。
- 一、不得約定本租賃的通知僅以電話為之。

租賃專法-相愛容易相處難

租約關係存在時
要做什麼？



一、修補愛情

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。

二、出租人義務

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。

三、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。

租賃戀愛學——一見鍾情不隱藏

第七、八條 押金與修繕



一、押金不得超過兩個月租金。

二、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。

由出租人負責修繕者，如果出租人沒有在房客定的適當期限內修繕完成的話，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。

差別：民法第430條，房東未在「相當期間」內修繕的話，房客可以自行修繕或是終止契約。

但是租賃專法原則只能修繕，只有在「未合於居住使用，而有修繕之必要」時，才能終止契約。



租賃專法-相愛容易相處難

怎麼終止契約



先看看契約有沒有約定雙方可以在契約存續期間有任意終止的權利。

也就是說雙方可以約定在契約期間不得任意終止，也可以約定在契約期間得「任意」終止契約。

只是為了避免當事人任一方恣意行使任意終止權，通常都會約定行使的話，必須提前一個月以上告知不然就要賠付對方違約金。

過去的慣例，大概都是1到2月的租金，但是，在房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項中已經明文約定，日後這種違約金的約定，最高不能超過一個月。這種規定有好有壞，好處在於如果任意解約的話，不用賠太多錢，壞處在於，如果只能要到一個月的違約金，很多房東可以就不會同意在契約裡約定「任意終止權」了。

租賃專法-相愛容易相處難

第十條

房東提前終止事由
房客不得請求賠償



一、房客毀損住宅或**附屬設備**，又不為修繕或相當之賠償。

二、房客遲付租金達兩個月之租額，**經催告仍拒繳。**
(要不要定期限催告?)

三、房客未經房東書面同意，將房屋轉租他人。

四、房東為重新建築而必要收回。

**施行細則：主管建築機關核發之拆除執照或屬建築法第七十八條
但書規定得免請領拆除執照之證明文件
(都市更新條例第37條)**

五、其他依法律得提前終止之事由。

上述事由都要**檢附事證**，**以書面通知**。

第四項要在**終止前3個月通知**；其他要在**30天前通知**。

租賃專法-相愛容易相處難

重點提示-房東提前終止事由



- 一、房客遲付租金達二個月，經定期限催告仍不給付者。（30日）
- 二、房客做非法、危險、危害公安之使用或公寓大廈、社區規約，經房東阻止而繼續者。（30日）
- 三、房客擅自轉租、出借或以其他方式供人使用者。（30日）



- 四、違反契約裝修規定，經房東阻止而繼續者。（30日）
- 五、積欠管理費或其他應負擔費用達兩個月租金，經定期催告而不給付（30日）
- 六、房客毀損房屋或附屬設備，經房東定期限催告修繕而不修繕或賠償（30日）



- 七、房東為了重新建築必要而收回。（3個月）
法院：客觀上有重建必要即可，不必一定要房屋瀕臨倒塌。（土地法100條）
施行細則：主管建築機關核發之拆除執照或屬建築法第七十八條但書規定得免請領拆除執照之證明文件

租賃專法-相愛容易相處難

第十條

房東提前終止事由
房客不得請求賠償



過去怎麼終止？房東常犯毛病

房客沒繳房租一個月或兩個月之後，就寫存證信函終止！
但是忘記「定期限催告」，期限要多久？

正確程序：遲繳租金達兩個月→定期限催告→房客還不繳
→終止租約

新法：
遲繳租金達兩個月→定期限催告→房客還不繳
→定30日後終止租約

租賃專法-相愛容易相處難

第十一條 房客提前終止事由 致難以繼續居住



- 一、因疾病、意外而有長期療養之必要。
設立有案醫療機構出具療養時程需六個月以上之診斷證明
 - 二、住宅未合居住使用，有修繕必要，經定期催告而未修繕者。
 - 三、非因房客事由致住宅一部滅失，且存餘部分難以繼續居住者。
 - 四、因第三人就住宅主張權利，致房客無法居住使用。
- 上述事由都要檢附事證，在30天前以書面通知。
- 房客死亡，繼承人得主張終止契約，在30天前以書面通知。

租賃專法-相愛容易相處難

第十一條 房客提前終止事由 致難以繼續居住



雀媽媽基金會
Tsui Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

仁永法律事務所

設備或設施及數量		點交狀態		租賃期間損壞之修繕責任	備註
： 室外	大門	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	門鎖	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	門鈴	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	對講機	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	房門	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	門口燈	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	其他	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
客餐廳及 臥室	落地門窗	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	紗門	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	玻璃窗	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	天花板	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	內牆壁	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	室內地板	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	其他	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
廚房及衛 浴設備等	洗臉台	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	流理台	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	排水孔	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	水龍頭	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	馬桶	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	浴缸	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	門窗	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	天花板	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	地版	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	牆壁	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	其他	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	

租賃專法-相愛容易相處難

重點提示-房客提前終止事由



- 一、房屋有修繕之必要且未合於所約定居住使用，房客定期限催告修繕而房東仍不修繕者。（30日）
- 二、房屋因不可歸責房客事由滅失，且存餘部分不能達租賃之目的者。（30日）



- 三、房客因疾病、意外而有長期療養之需要違反契約裝修規定，經房東阻止而繼續者。（30日）設立有案醫療機構出具療養時程需六個月以上之診斷證明
- 四、第三人主張權利導致房客不能為約定之居住使用者。（30日）



- 五、住宅有危及房客及其同居人之安全或健康之瑕疵。不論房客在簽約時是否已知悉或已拋棄終止租約，均非所問。（30日）

租屋戀愛學---和平分手

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，經出租人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，出租人得請求承租人給付。

**注意：這是廢棄物的處理方式，不是授權房東可以在房客不來點交的時候擅自進入房間。除非確定房客已經搬離，否則會有違反刑法侵入住居罪之虞！
無立法理由，參考房屋租賃定型化契約制訂。**



租屋戀愛學——和平分手

第十四～十六條 租賃糾紛調處



- 一、主管機關為健全住宅租賃關係，得建立租賃住宅專業服務制度、發展租賃住宅服務產業、研究住宅租賃制度與提供住宅租賃糾紛處理及諮詢。
- 二、主管機關得輔導、獎勵其他機關（構）及住宅租賃之相關團體辦理前項事務；其輔導、獎勵之對象、內容、方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。
- 三、主管機關為保障租賃當事人權益，得輔導成立以出租人或承租人為會員基礎之非營利團體，提供專業諮詢、教育訓練或協助糾紛處理等相關事務。
- 四、住宅租賃爭議，出租人或承租人得向直轄市或縣（市）政府申請調處，並免繳調處費用。

不動產糾紛調處3000～15000元，租賃掛零。



租屋戀愛學——和平分手

不動產糾紛調處3000 ~ 15000元，租賃掛零。

第十四 ~ 十六條
租賃糾紛調處



公開類		每年1月底及7月底前編報															
半年報																	
臺北市不動產糾紛調處案件累計情形																	
中華民國105年下半年(90年9月至105年12月)																	
機關別	受理 調處 案件	作成調處結果													不予 調處	協議	撤案
		總計	共有物分割			界址 爭議	總登記 公告 異議	房屋 租用 爭議	租用 基地 建屋 爭議	耕地 租用 爭議	永佃權 耕地 租用 爭議	地籍 清理 糾紛 案件	時效 取得 爭議 案件	其他 調處			
			案件數	筆/棟數	調處 人數												
總 計	369	204	104	492	1281	2	15	0	0	0	0	0	82	1	131	6	17
地 政 局	330	165	104	492	1281	2	9	0	0	0	0	0	49	1	131	6	17
古亭地政事務所	2	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
建成地政事務所	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
中山地政事務所	10	10	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0
松山地政事務所	12	12	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0
士林地政事務所	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0
大安地政事務所	13	13	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0

資料來源：本局土地登記科



仁永法律事務所

租屋戀愛學——和平分手

重點提示-通知義務、公證



- 一、租賃契約之通知均以契約中記載為準。
- 二、如果因變更導致無法送達，以第一次郵寄的日期推定為到達日。



- 三、公證：
 - (一) 租約屆期不返還房屋者，逕予執行。
 - (二) 租金、管理費等金錢債務，得逕予執行。



民眾若想辦理租約公證，除了親自到法院，也可透過地方法院所委託民間公證人代辦，收受費用均相同。公證費依契約租金不同而有差異，如附加強制執行須加收費用2分之1，以年租金總額20萬元以下為例，公證須花1000元，若載明強制執行，則是1500元，一般住家租賃金額常介於20~50萬元，收費分別是2000與3000元。

仁永法律事務所

租屋戀愛學—事先預防

公證租約

租約公證可以幫我們在遇到租約到期房客不搬走、房客拒絕給付租金、房東拒絕返還押租金等等情況時，可以拿經過公證的租約向法院聲請強制執行。

但如果是租約履行到一半，有法定終止事由或意定終止的情況而發生終止的話，就不是公證書可以訴請強制執行的範圍了，因為公證法第 13 條只規定「期限屆滿時交還者」為得逕為強制執行之範圍，再者執行法院原則上只能為「形式上」的審查，如果涉及到法定終止或意定終止的情況下，會衍生出終止是不是合法而有進行實體審查的必要。而執行法院原則上是不進行實體審查的，所以如果遇到這種情形，比方說房客欠租金未繳達二個月，房東可以定期限催告後終止，然後進行訴訟，或是等到租約到期之後，再以公證書聲請執行，這兩種方式都可以達到目的，就看看剩下的租期長短來看看哪一種方法比較有利了。



租屋戀愛學——和平分手

包租代管
你最好的選擇

什麼是包租代管？

包租代管這個行業，其實在租賃市場已經行之有年，但是過去並沒有制訂專門的法律規範，只能適用委任或是轉租等等的規範。

包租業係承租租賃住宅後，轉租他人居住使用，並對該租賃住宅進行管理業務。簡單的說，就是專業的二房東，跟你租房子之後，再轉租給其他房客。

對房東來說，好處在於包租的期間長，收租穩定，可能一次跟包租公司簽約就簽了5年或更久，這5年期間，你可以穩定收租，不用擔心房客來來去去、待租期間太長沒有租金可以收或是房客落跑，也不用煩惱房客層出不窮的問題。

壞處就是，租給包租公司的行情大概是市場行情的8折到9折，以及最大的風險：包租公司的良莠。包租公司如果夠專業、負責又守法，可以把房客處理的服務貼貼，你當然就蹺腳捻鬚鬚。但是遇到不專業不負責任的包租公司，要是租期到一半落跑，你才真的是欲哭無淚。

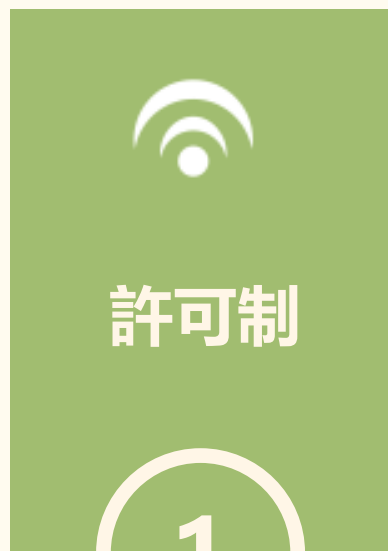
代管業，就是受房東之委託對其所有之租賃住宅進行管理業務，屬受託管理性質，簡單來說就是你付錢找一個管理人幫你管房子，如果房客有問題就透過他跟你轉達，但是權利義務關係還是在你和房客之間，代管業的市場行情大概是一個月的房租左右。

仁永法律事務所



雀媽媽基金會
Tsuei Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

租賃住宅服務業-專業證照制度



須向縣市政府主管機關申請許可

罰鍰、勒令停業



營業保證金

加入同業公會

設置租賃住宅管理人員



登記證

管理人員證書

代管費用基準



每季提供

管理、轉租資訊

仁永法律事務所

租屋戀愛學——和平分手

包租代管
你最好的選擇

包租代管業僅限於公司，不得以個人身份經營

租賃住宅市場發展及管理條例第三條第四項規定「租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）：指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務（以下簡稱代管業務）之公司」。

租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）：指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務（以下簡稱包租業務）之公司。

租賃住宅市場發展及管理條例直接限制未來得從事包租代管業務的人僅限於公司，而不得以個人身份從事。所以在第 36 條也規定了罰則「非租賃住宅服務業而經營代管業務或包租業務者，由直轄市、縣（市）主管機關禁止其營業，並處公司負責人、商業負責人、有限合夥負責人或行為人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；情節重大者並得勒令歇業。」所以房客們如果未來看到像張○○這樣以個人名義，以向他人承租房屋並轉租第三人為業的專業二房東，可以向主管機關檢舉，主管機關可以禁止她營業並連續處罰每次四萬元以上，二十萬元以下之罰款。

仁永法律事務所



雀媽媽基金會
Tsuei Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

租屋戀愛學——和平分手

包租代管
你最好的選擇



個人房東委託租賃住宅服務業包租代管租稅優惠

健全 規範	出租 類別	所得稅優惠	舉例	地價稅及 房屋稅優惠	法源依據
輔導 措施	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 $[6000 \times 0\% + 14000 \times (1-53\%)] \times 20\% = 1316$ (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
糾紛 處理	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%	所得稅率 20% 為例 $[10000 \times 0\% + 10000 \times (1-60\%)] \times 20\% = 800$ (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
導入 專業	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($20000 \times (1-43\%) \times 20\% = 2280$)				
擴大 市場					
租賃 資訊					
經營 選擇					



雀媽媽基金會
Tsui Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

仁永法律事務所

租屋戀愛學——和平分手

包租代管
你最好的選擇



租賃所得稅申報方式

(一) 扣除租屋成本：可將成本及必要費用以列舉的方式自實際租金收入中扣除。(須妥善保管**相關憑證**)

算法：全年租金收入 - 以下列舉項目 = 可申報的租賃所得

可列報項目	應檢附憑證
房屋折舊	買屋之發票或收據、房屋稅單
修理費	水電、泥作、木工或裝修開立之證明
地價稅、房屋稅	稅單影本
產物保險費	保險費收據
購屋貸款利息	房屋權狀影本、貸款證明影本等

崔媽媽基金會

仁永法律事務所



崔媽媽基金會
Tsui Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

租屋戀愛學——和平分手

包租代管
你最好的選擇



(二) 扣除法定必要費用：

必要費用依財政部標準 → 房東算出年度租金收入再減去43%的法定必要成本及費用，就餘額申報租賃所得即可。(因單據收集及證明文件確實度有所困難，通常出租人會採此方式申報)

Q：何房東月租金收入為2萬元，那他可申報的租賃所得是多少？

A：

(a) 全年租金收入為 $20000\text{元} \times 12\text{個月} = 240000\text{元}$ ，

(b) 租屋成本為 $240000\text{元} \times 43\% = 103200\text{元}$ ，

(a) - (b) = 可申報的租賃所得，

所以 $240000\text{元} - 103200\text{元} = 136800\text{元}$ 。

租屋戀愛學——和平分手

包租代管
你最好的選擇

所得稅及房屋稅、地價稅的優惠減免

政府為了鼓勵包租代管制度，有提供了許多稅制上的優惠，但是有一些前提：

第一，必須是**所有權人的個人**，如果是二房東或者是以公司名義持有房屋出租，是沒有辦法適用這樣的優惠的。

第二，租賃契約必須是「**供居住使用**」，租給別人做商業使用或是開公司、店面也沒有辦法。

第三，租期必須**達一年以上**，短租、租期半年或幾個月，也沒有辦法適用這項優惠。

所得稅的優惠：

一、出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣六千元部分，免納綜合所得稅。

二、出租期間每屋每月租金收入超過新臺幣六千元部分，其租金所得必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依下列方式認列：

（一）每屋每月租金收入超過新臺幣六千元至二萬元部分，依該部分租金收入百分之五十三計算。

（二）每屋每月租金收入超過新臺幣二萬元部分，依該部分租金收入按所得稅法相關法令規定之減除標準計算。

在地價稅和房屋稅的部分則是授權各直轄市政府跟縣市政府予以減徵。

仁永法律事務所



雀媽媽基金會
Tsuei Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

住宅包租契約應約定及不得約定事項

重點提示



租賃住宅係供轉租作為居住使用，包租業不得變更用途
得約定是否同意包租業出借或以轉租以外方式供第三人使用。



簽約時，房東應向包租業說明房客負擔修繕之項目及範圍
租賃住宅或附屬設備由包租業負責修繕。但修繕費用得由雙方視損壞性質及
責任歸屬另行約定負擔方式。



租賃住宅有室內裝修之必要者，應經房東同意。
房東房客於簽約時都應提供身份證明文件，房東尚須提供租賃標的文件。

住宅包租契約應約定及不得約定事項草案

重點提示-包租業的義務



出示租賃住宅服務業登記證影本。
盡善良管理人注意義務。
轉租範圍不得逾原承租範圍。



簽轉租契約後30日內應將轉租範圍、期間及次承租人姓名、地址通知房東。
執行日常修繕維護並製作紀錄。
收受房東費用及文件時，開立統一發票或收據。
配合房東申請減稅需求提供相關證明。



通知次承租人配合房東必要修繕行為。
不得轉讓房東同意轉租之權利。
違反者，均需負損害賠償責任。

住宅包租契約應約定及不得約定事項

重點提示-房東提前終止事由



- 一、包租業遲付租金達二個月，經定期限催告仍不給付者。（30日）
- 二、包租業做非法、危險、危害公安之使用或違反公寓大廈、社區規約，經房東阻止而繼續者。（30日）
- 三、包租業擅自轉租、出借或以其他方式供人使用者。（30日）



- 四、違反契約裝修規定，經房東阻止而繼續者。（30日）
- 五、積欠管理費或其他應負擔費用達兩個月租金，經定期催告而不給付（30日）
- 六、包租業毀損房屋或附屬設備，經房東定期限催告修繕而不修繕或賠償（30日）



- 七、房東為了重新建築必要而收回。（3個月）
- 八、包租業經撤銷廢止許可或登記者。
- 九、違法將轉租他人權利讓與他人或將業務讓與他人者。

住宅包租契約應約定及不得約定事項

重點提示-包租業提前終止事由



- 一、房屋有修繕之必要且未合於所約定居住使用，包租業定期限催告修繕而房東仍不修繕者。（30日）
- 二、房屋因不可歸責包租業事由滅失，且存於部分不能達租賃之目的者。（30日）



- 三、第三人主張權利導致房客不能為約定之居住使用者。（30日）
- 四、住宅有危及房客及其同居人之安全或健康之瑕疵。不論房客在簽約時是否已知悉或已拋棄終止租約，均非所問。（30日）



- 五、出租人提前終止，但因包租業停業、解散或他遷不明者，得請求管聯會協調返還租賃住宅。

住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項

重點提示



審閱期

營業稅由包租業負擔

租賃住宅係供轉租作為居住使用，房客不得變更用途
承租人不得出借或以轉租以外方式供第三人使用。



簽約時，包租業應向房客說明房客負擔修繕之項目及範圍

租賃住宅或附屬設備由包租業負責修繕，但可歸責承租人者不在此限。

應製作租賃現況確認書並解說。



租賃住宅有室內裝修之必要者，應經包租業同意。

於簽約時都應提供身份證明文件，包租業尚須提供房東同意轉租的文件。

住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項

重點提示-包租業提前終止事由



- 一、房客遲付租金達二個月，經定期限催告仍不給付者。（30日）
- 二、房客做非法、危險、危害公安之使用或公寓大廈、社區規約，經房東阻止而繼續者。（30日）
- 三、房客擅自轉租、出借或以其他方式供人使用者。（30日）



- 四、違反契約裝修規定，經包租業阻止而繼續者。（30日）
- 五、積欠管理費或其他應負擔費用達兩個月租金，經定期催告而不給付（30日）
- 六、房客毀損房屋或附屬設備，經包租業定期限催告修繕而不修繕或賠償（30日）



- 七、房東為了重新建築必要而收回。（3個月）

住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項

重點提示-承租人提前終止事由



- 一、房屋有修繕之必要且未合於所約定居住使用，房客定期限催告修繕而包租業仍不修繕者。（30日）
- 二、房屋因不可歸責房客事由滅失，且存於部分不能達租賃之目的者。（30日）



- 三、第三人主張權利導致房客不能為約定之居住使用者。（30日）
- 四、住宅有危及房客及其同居人之安全或健康之瑕疵。不論房客在簽約時是否已知悉或已拋棄終止租約，均非所問。（30日）



- 五、包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。（30日）
- 六、房客因疾病、意外產生長期療養之需要。（30日）

租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

重點提示



審閱期、性質為委任契約。
委託管理期間以定有期限為原則。
管理報酬以約租的一定比例或固定金額。 **（但草案似乎沒有約定上限）**



委託管理項目包含：
一、遷入者身份的確認。二、屋況和設備點交。
三、收取租金、押金。四、墊付相關費用。 **（如委託人應負擔之公證費或修繕費）**



五、管理押金。六、向房客催收租金。
七、日常修繕維護。八、糾紛協調處理。 **（房客違約、扣抵押金、退還押金、違反公共安全、公共衛生、居住安寧、欠繳管理費、停車位被佔用等）**
八、督促房客遷出戶籍。九、遺留物的處理。

租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

受託人的義務



- 一、房客非法、危險、危害公安之使用或違反公寓大廈、社區規約時，受託人應立即制止，並向委託人報告及提出處理方式之建議。
- 二、雙方得約定就租約中房東應修繕部分，委由受託人修繕，但費用由房東負擔。



- 三、督促房客以善良管理人注意義務使用租賃住宅。
- 四、契約期滿前，協助結算相關費用，製作代收代付簽單。
- 五、收受租金、押金後七日內應交付委託人。
- 六、應於租金繳納期限期滿 日內，向房客催繳租金。



- 七、代為協調租賃糾紛，應包含房客與第三人發生使用住宅及共有部分之糾紛。
- 八、不得委託他代管業執行租賃業務。
- 九、配合委託人提供證明申請減稅。
- 十、租約期滿時，應督促房客遷出戶籍、返還房屋，如有違反致房東受影損害者，應負損害賠償責任。

租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

重點提示-房東、委託人提前終止事由



- 一、受託人未代為處理房客租賃糾紛，經房東定相當期限催告，而仍不處理者。
- 二、受託人收取租金押金，未於期限內轉交，經房東定相當期限催告，而不交付者。



- 三、將租賃業務委託他代管業者管理者。
- 四、委託管理之租賃關係消滅者。
- 五、受託人經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。



代管業終止事由：

- 一、委託人違反代管約定或租賃契約約定。
- 二、委託管理之租賃關係消滅者。

租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

重點提示-承租人提前終止事由



- 一、房屋有修繕之必要且未合於所約定居住使用，房客定期限催告修繕而包租業仍不修繕者。（30日）
- 二、房屋因不可歸責房客事由滅失，且存於部分不能達租賃之目的者。（30日）



- 三、第三人主張權利導致房客不能為約定之居住使用者。（30日）
- 四、住宅有危及房客及其同居人之安全或健康之瑕疵。不論房客在簽約時是否已知悉或已拋棄終止租約，均非所問。（30日）



- 五、包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。（30日）
- 六、房客應疾病、意外產生長期療養之需要。（30日）

營業保證金制度

1

參考不動產經紀業

因可歸責於租賃住宅服務業之事由不能履行契約，致租賃住宅服務當事人受損害時，由該租賃住宅服務業負賠償責任。

租賃住宅服務業因其受僱人執行業務之故意或過失致租賃住宅服務當事人受損害者，該租賃住宅服務業應與其受僱人負連帶賠償責任。

前二項被害人向全國聯合會請求代為賠償時，其所設基金管理委員會應即進行調處。

被害人取得對租賃住宅服務業或其受僱人之執行名義或經基金管理委員會調處決議支付者，得於該租賃住宅服務業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向全國聯合會請求代為賠償；經代為賠償後，即應依第二十二條第五項規定，通知租賃住宅服務業限期補繳。

營業保證金制度



參考不動產經紀業

說明：

但如果是房客的故意過失造成的損害，可否由營業保證金支出？

如火災、自殺導致凶宅？

答：也就是房客的過失可否視為是代管業者或包租業者的過失？

包租業

民法第440條第2項

因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負損害賠償責任。依條文文義，無法由營業保證金代償。

代管業，不是當事人，不用賠償。

租賃人員的管制



資格訓練、測驗合格

下列文件應由租賃住宅服務業指派專任租賃住宅管理人員簽章：

- 一、委託管理租賃住宅契約書。
- 二、租賃契約書。
- 三、住宅租賃標的現況確認書。
- 四、屋況與附屬設備點交證明文件。
- 五、租金、押金及相關費用收據。
- 六、退還租金、押金證明。

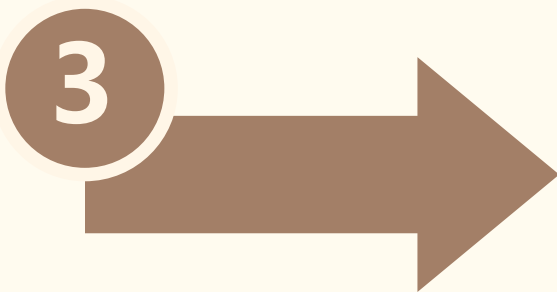
租賃住宅服務業應僱用具備租賃住宅管理人員資格者從事代管業務及包租業務。

租賃住宅服務業應置專任租賃住宅管理人員至少一人；其分設營業處所者，每一營業處所，應置專任租賃住宅管理人員至少一人。

前項專任租賃住宅管理人員，不得同時受僱於二家以上租賃住宅服務業。

過渡條款

3



本條例施行前已經營代管業務或包租業務者，自施行之日起，得繼續營業二年；二年屆滿後未依第十九條規定領有租賃住宅服務業登記證者，不得繼續營業。

本條例施行前已訂定之租賃契約或委託管理租賃住宅契約，其租賃或委託管理期間持續至本條例施行之日以後者，不適用本條例規定。但當事人約定適用本條例規定者，從其約定。

租屋戀愛學——和平分手

社會住宅
包租代管
你最好的選擇

房東優惠大比拼



房屋減稅及補助

包租	 賦稅優惠	 居家安全險 每年每屋 最高3500元	 公證費 拍謝！嘿	 修繕每年每屋 最高1萬元
代管	 賦稅優惠	 居家安全險 拍謝！嘿	 公證費 每件每次最高 3,000元	 修繕每年每屋 最高1萬元
自己租	 拍謝！嘿	 自己付	 自己付	 自己付

人力管理補助

包租	 開發媒合 最高1.5個月 租金	 租金 25% 包管費	 專業管理
代管	 開發媒合 最高1個月 租金	 租金 20% 10% 代管費	 專業管理
自己租	 自己來	 自己來	 自己來



雀媽媽基金會
Tsui Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

租屋戀愛學——和平分手

包租代管
你最好的選擇



縣市 (開辦時間)	興辦戶數		辦理業者	房東申請 戶數	房客申請 戶數	煤合 戶數
	包租	代管				
新北市 (107.01.02)	900 後續擴充400(補助經費已核定)	900	21世紀、兆基、永勝	183	280	76
臺北市 (106.10.31)	1,100	1,100	崔媽媽、永勝、兆基、華康(大管家)	397	571	234
桃園市 (107.01.22)	68	0	永勝(106.08.01)自行辦理	69	66	19
	1,132	400	富盟物業、兆基、生活資產、依摩爾科技	198	116	40
臺中市 (107.01.26)	800	800	大晟資產、信基	126	126	126
臺南市 (107.01.12)	600	600	大晟資產	102	49	5
高雄市 (106.12.30)	600	200	兆基、永勝	172	228	99
	後續擴充400(補助經費未核定)					
合計				1247	1436	599



崔媽媽基金會
Tsuei Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

仁永法律事務所

租賃專法-基本權利義務

第十八條 租稅的減免



租金報酬率



好房網News

2018-10-29 17:39

人氣 14460

讚 116



A-

A+

房東注意！立委瞄準房東漏稅 擬修法捉漏

#曾銘宗

#蔡易餘

#租金

#房租

#所得稅

#稅務

#租售

好房網News記者王蕓璇 / 台北報導

財政部常常向民眾宣導「房租可以報稅」，但租屋族大多越聽越心寒，因為一旦申報，房東的綜所稅收入項目就會多出一筆，在房東柔性或剛性要求下，大多房客敢怒不敢言。藍綠兩黨立委都認為財政部國稅局有進步空間，未來不排除在立法院辦公聽會，也希望財政部能正視此議題。

仁永法律事務所

包租代管市場的商機考量因素



房屋自有率

85.36%

少子化

109年黃金交叉



空屋

台北6萬戶

新北12萬戶



房價與租金價格的乖離

租售比

1

合理租售比：300倍
租售比曾經高達世界第一

2017年第一季六都租售比

縣市	租售比	同樣面積房屋須花多久的租金可購得（年）
台北市	511.2	42.6
新北市	404.0	33.7
桃園市	374.4	31.2
台中市	285.2	23.8
台南市	250.6	20.9
高雄市	328.0	27.3

註：

1. 租售比＝每坪房價／每坪每月租金
2. 租售比除以 12（月），可得同樣面積的房屋，需要花多少年租金才可購得

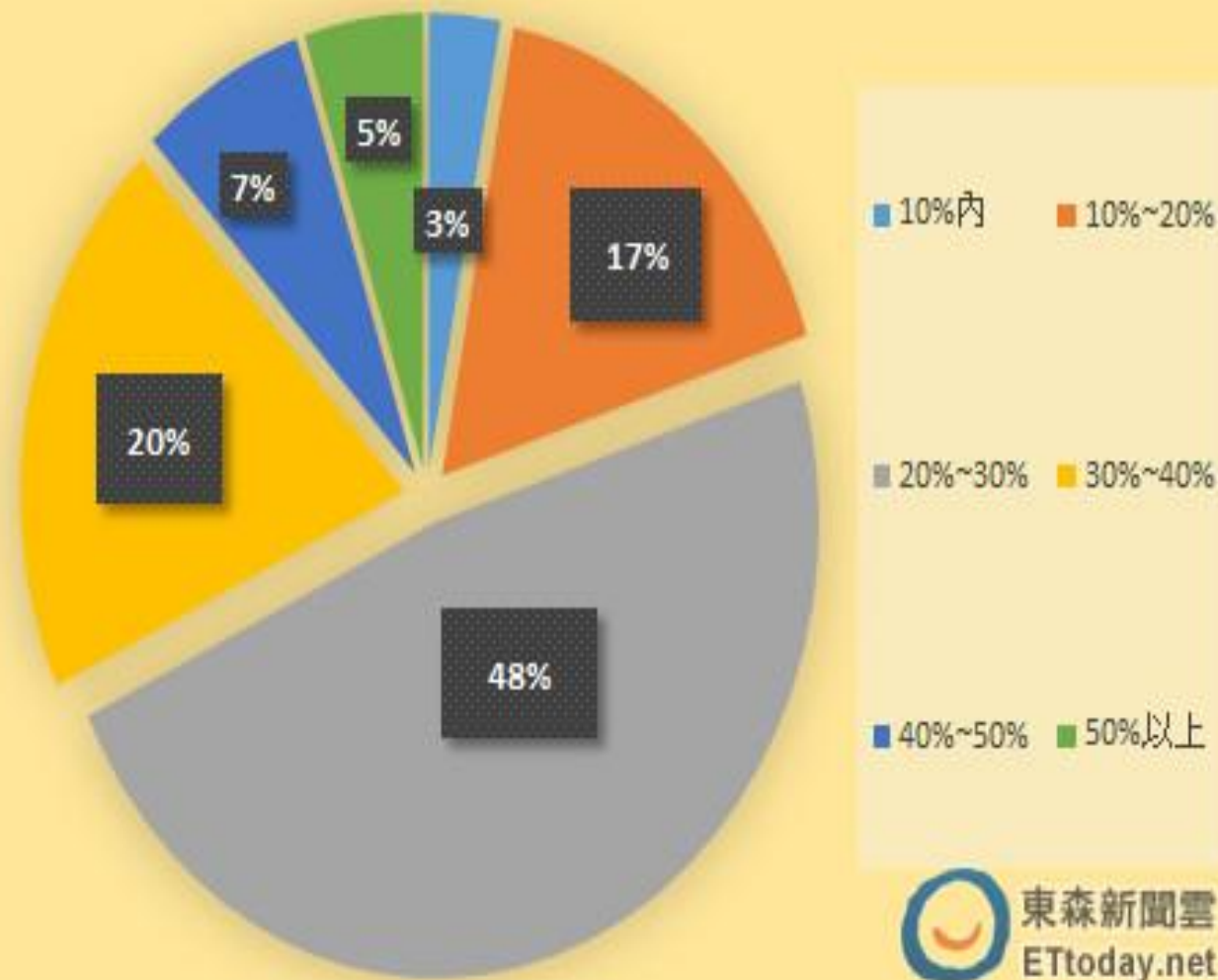
資料來源：內政部實價登錄資料、591 房屋交易網刊登資訊

租金收入比

1

合理租售比：300倍
租售比曾經高達世界第一

房租占收入多少是可承受的極限?(%)



租金報酬率



「租金報酬率」評估法，最粗淺簡易的算法是（每月租金 × 12個月）／房屋總價。例如若房屋總價為1000萬元，每月租金收入3萬元，則該間房屋的租金投報率為（3萬元 × 12）／1000萬 = 3.6%。

不過，房仲業者表示，上述的算式僅能計算出「毛報酬率」，也就是在滿租的情況下，房產可創造的最大租金收益，實務上則要精算出「淨報酬率」，也就是要扣除包括1.貸款利息、2.稅金、3.裝潢費、4維修費、5管理費等相關成本，同時還得概抓約1個月的空置期，才是比較精準的租金報酬率計算法。

懂得計算租金投報率只是第一步，至於租金投報率多少才合理？則與產品、地段、商圈型態與租客等諸多條件有關。以台北市為例，毛租金報酬率一般約在2~2.5%，台北市以外基本上都要抓3%以上，對房東而言才有吸引力，且還要看當地的出租狀況，例如熱門商圈或大學附近的客源較穩定，空置成本也較低。

租金行情

1



台北市房租地圖



*資料來源：好房網租屋

仁永法

租金行情

1



住宅包租契約 不得約定事項

- ~~一、不得拋棄審閱期。~~ 無審閱期
- 二、不得約定廣告僅供參考
- 三、~~不得約定房客不得申報租金費用支出~~
- 四、不得約定房客不得遷入戶籍
- 五、不得約定包租業應繳的稅由房東負擔。
- 六、房東故意不告知瑕疵時，不得約定排除瑕疵擔保責任。
- 七、不得約定房東繳回契約書。
- 八、不得約定違反法律上強制或禁止規定。
- 一、不得約定本租賃的通知僅以電話為之。

住宅轉租契約 不得記載事項

- 
- 一、不得拋棄審閱期。
 - 二、不得約定廣告僅供參考
 - 三、不得約定房客不得申報租金費用支出
 - 四、不得約定房客不得遷入戶籍
 - 五、不得約定包租業應多繳的稅由房客負擔。
 - 六、房東或包租業故意不告知瑕疵時，不得約定排除瑕疵擔保責任。
 - 七、不得約定房客繳回契約書。
 - 八、不得約定違反法律上強制或禁止規定。
 - 九、不得約定本租賃的通知僅以電話為之。

- 一、不得拋棄審閱期。
- 二、不得約定廣告僅供參考
- 三、~~不得約定房客不得申報租金費用支出~~
- 四、~~不得約定房客不得遷入戶籍~~
- 五、~~不得約定包租業應多繳的稅由房客負擔。~~
- 六、~~房東或包租業故意不告知瑕疵時，不得約定排除瑕疵擔保責任。~~
- 七、不得約定委託人繳回契約書。
- 八、不得約定違反法律上強制或禁止規定。
- 九、不得約定本租賃的通知僅以電話為之。



小結



後續效益要一年

- 一、宣導問題。
- 二、沒有罰則，只能上法院。
- 三、訴訟大概也要一年才会有媒體報。

二、稅才是重點

- 一、一定要落實契約，房客報稅，房東才會痛。
- 二、會痛才會想如何減免稅捐。
(或增加房租)

消滅房東版租約

租約公平，糾紛一定會減少。

應該要讓訴訟更親近

培養付費委託專業



Q & A



仁永法律事務所



仁永法律事務所