

租賃住宅大小事

CC HOUSE

»» 租賃住宅新觀點:包租代管

台北市租賃住宅服務商業同業公會 理事長 陳柏勳

陳柏勳 Porsche

現任

- 台北市租賃住宅服務商業同業公會 理事長
- 中華民國租賃住宅服務商業同業公會
全國聯合會 副理事長&法規會主委
- 台北市不動產仲介經紀商業同業公會 副理事長
- 新北市不動產仲介經紀商業同業公會 副理事長
- 中華民國租賃住宅房東服務總會 常務理事
- 台北市不動產大聯盟 副理事長
- 兆基企業 執行副總經理



認識「租賃住宅市場發展及管理條例」



租賃契約有規範 糾紛處理有管道
租屋管理最專業 房東房客免煩惱

內政部

廣告

租賃住宅市場發展及管理條例

106年11月28日 立法院三讀通過

全文共 46 條條文

第一章 總則

第二章 健全住宅租賃關係

第三章 租賃住宅服務業

第四章 罰則

第五章 附則



壹、租賃住宅市場現況問題多



租賃權利義務
關係不對等

房東房客的煩惱



住宅租賃
資訊不對稱



未有便捷
糾紛處理機制



欠缺企業
專業服務制度



國人購屋負擔重
未發展租賃市場
(房價為所得8.5倍)
(貸款負擔35.81%)



空間住宅未充分
導入租賃市場

房東房客의煩惱



出租人的煩惱

出租人缺乏專業經營能力(欠租催收、糾紛處理不易)

管不好

管不了

管不到

房屋所有權人高齡化，管理能力下降

出租人持有不同地區之房屋，管理困難



承租人的煩惱

租屋品質差、租賃契約糾紛多

租不好

租不起

租不到

市區租金高，只能租在偏遠地區

因年齡、家庭組成、設戶籍、申報所得稅等因素被出租人拒絕



貳、租賃住宅市場發展及管理之策略



健全住宅租賃關係 保障租賃當事人權益

非具消費
關係租約
全面納入
契約規範

租金協商
回歸契約
自由原則

刊登租賃
住宅廣告
真實透明

輔導成立
房東房客
協會提供
專業諮詢

提供免費
糾紛
調處管道



委託代管業、包租業專業經營 建立租賃住宅服務制度

個人房東
委託專業
經營租稅
減免措施

發展租賃
住宅服務業
引導善用
專業服務

建立管理
人員專業
證照制度

營業保證
金損害代
償機制



健全租賃關係—租約全面納入契約規範



消費關係租約 (消費者保護法)



企業經營者房東
(反覆出租為業)

內政部

房屋租賃定型化契約
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)

(租賃住宅市場發展及管理條例)



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



健全租賃關係—強化重要權利義務規範



承租人得提前終止租約情形

- 疾病意外有長期療養需要
- 住宅未合於居住使用
- 住宅存餘部分難以繼續居住
- 第三人主張權利致不能居住
- 承租人死亡

承租人 終止租約

出租人得提前終止租約情形

- 承租人毀損不修繕或賠償
- 遲付租金或費用達2個月租額
- 未經同意轉租他人
- 出租人收回重新建築

出租人 終止租約

強化權利 義務規範



遺留物 處理

押金不得逾2個月租金；契約消滅返還押金/贖餘押金

押金

修繕

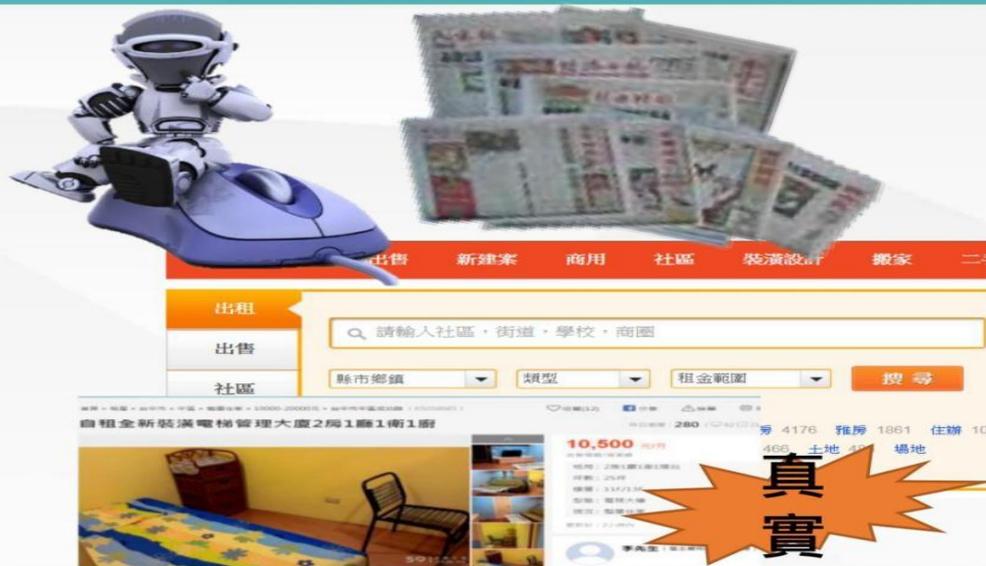
保持合於居住使用；說明出租人修繕項目範圍

轉租

轉租應經出租人書面同意；向次承租人出示文件

租賃雙方共同完成點交；遺留物限期催告不取回視為拋棄且得由押金扣除處理費用

健全租賃關係—刊登租賃廣告真實透明



媒體經營者負廣告查證責任
面積、屋齡、樓層別及法定用途



OPEN DATA
地籍圖資網路便民服務系統
<http://easymap.land.moi.gov.tw/>

保障租賃當事人權益— 輔導房東房客成立非營利團體



房東自行經營協助管道..
房客租屋權益何處問..

房東協會

房客協會

文
A

通譯服務

專業租賃諮詢

非營利團體

協助糾紛處理

專業能力培訓
規劃

和解



保障租賃當事人權益— 提供免費糾紛調處管道



房東

- 欠租
- 不想修繕
- 扣押金
- 不出租了

房客

- 廣告不實
- 漏水
- 管線老舊
- 不修繕

自行處理
費時成本高

糾紛解決了!

還好政府有設
調處委員會

房東

房客

糾紛解決了

好便捷!

謝謝
調處委員

直轄市縣(市)不動產
糾紛調處委員會

房東房客申請調處
免繳納調處費用

建立專業服務制度—發展租賃住宅服務業 (代管業、包租業)

業務性質

房客要修繕
房屋找業者

代管業

房東委託
業者管理



房客要修繕
房屋找業者

包租業

房東出租
給業者



管理業務內容



屋況與設備點交



收租及押金管理



日常修繕維護



糾紛協調處理

如何申請加入租賃住宅服務業？



申請許可

辦理公司登記

繳存營業保證金

置專任租賃住宅管理人員

加入同業公會

領登記證

政府監督



專業
安心

值得
信賴

專業服務安全機制-營業保證金代償機制



租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會

業者繳交
營業保證金



全聯會



房東房客租屋
安心有保障



專業服務制度-租賃住宅管理人員專業證照



參加公會舉辦
資格取得訓練

測驗合格

登錄及領證書

受僱執業

證書效期4年
期滿前再參加
換證訓練測驗

專業職能



租賃契約與法規



屋況與設備點交



收租與押金管理



日常修繕維護



糾紛協調處理



專業服務機制-代管業專業服務模式



3.重要文件專任人員
簽章（委管契約、點
交、收據、退租證明）



4.損害賠償
責任



2.簽訂委託管
理契約書始
得執業



5.營業保證
金代償



1.營業處所
揭示合法
經營文件



6.報送受託
管理租賃
住宅資訊



專業服務機制 - 包租業專業服務模式



4. 提供標的現況
確認書, 出租人
同意轉租文件



5. 重要文件專任人員簽章
(租賃契約、現況確認書、
點交、收據、退租證明)



3. 廣告內容真實
註明業者名稱



2. 簽訂住宅租賃契
約始得刊登廣告
及執業



1. 營業處所揭示
合法經營文件



6. 出租人提前終止
租約, 協調返還
住宅並協助次承
租人租屋事宜



7. 損害賠償責任
營業保證金
代償



8. 報送承租與轉
租租賃住宅資訊

租稅減免措施—鼓勵房東委託專業經營



「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

有更多好宅可以租!
出租更多住宅!
市場好活絡!



北市個人住宅委託包租代管出租

率先全國



地價稅、房屋稅減徵優惠上路囉!!

懶人包資訊 

地價稅、房屋稅 → 各減徵 40%



簡報結束

»»» THANK YOU

台北市租賃住宅服務商業同業公會

陳柏勳 理事長



@pch1587

CC HOUSE