



住宅租賃法規與實務

內政部地政司
科長 廖慶安

租屋市場挑戰與包租代管策略

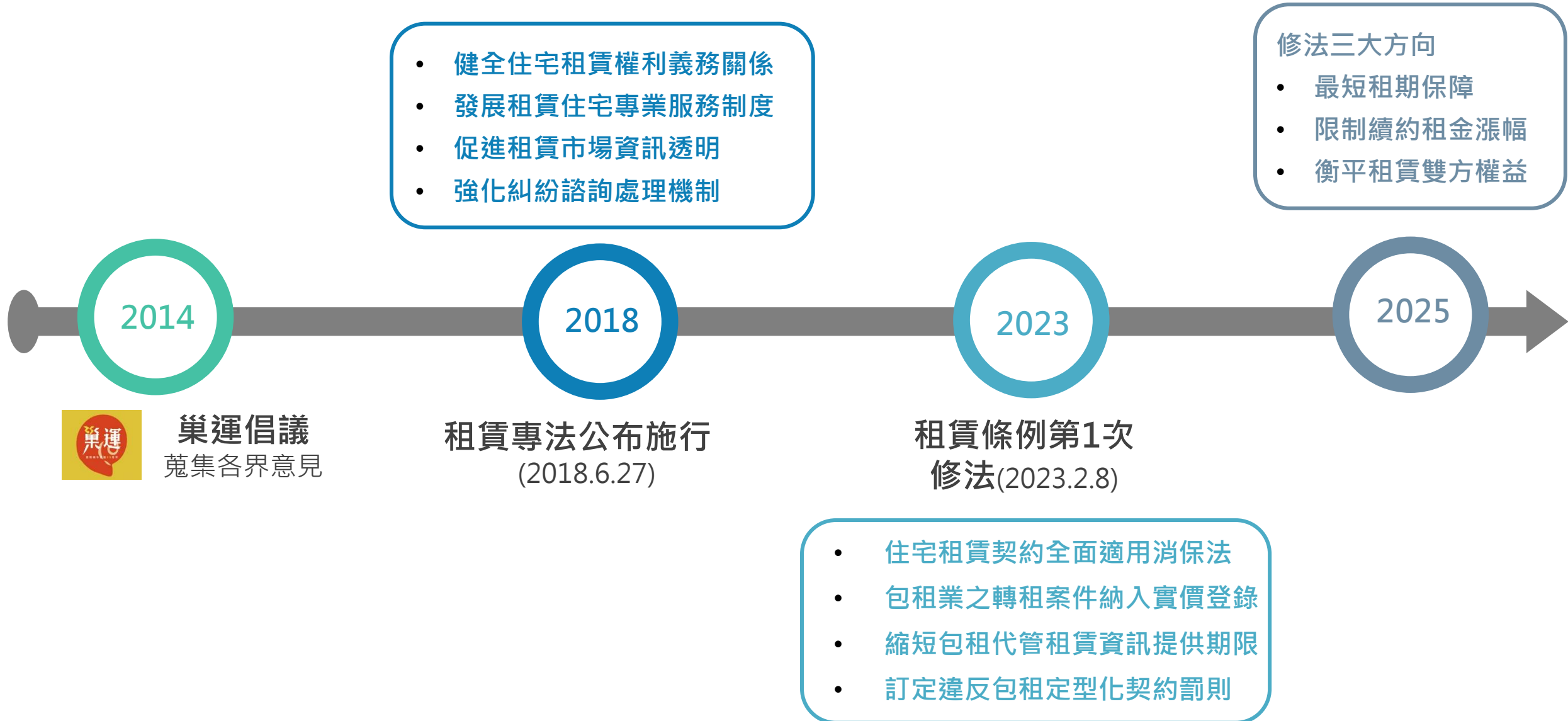
租賃市場面臨的挑戰

- **租屋供需失衡與品質不齊**
 - ✓ 民間空屋資源未能有效活化
 - ✓ 市場資訊不透明
 - ✓ 租賃糾紛頻傳
 - ✓ 租屋服務缺乏專業化
- **弱勢族群租屋困境**
 - ✓ 經濟弱勢、青年、學生等族群難以租到合適且負擔得起的住宅。
 - ✓ 房東對弱勢房客存有疑慮，導致租屋機會受限。

導入包租代管專業服務

- **活化民間住宅資源**
 - ✓ 將閒置或空屋導入租屋市場，擴大供給，穩定租金價格
 - ✓ 轉化為社會住宅供給，減輕政府直接興建社宅負擔
- **健全租賃市場機制**
 - ✓ 透過租賃住宅服務業者提供專業管理，提升租屋品質與保障
 - ✓ 透過租賃住宅服務業者資訊掌握提供，逐步透明化市場資訊
- **扮演住宅政策推動的關鍵齒輪**
 - ✓ 協助政府推動租金補貼與社宅包租代管政策，快速找尋弱勢族群，提供所需資源及服務
 - ✓ 確保弱勢資族群居住權益

推動制定租賃專法



租賃條例適用範圍

住宅租賃契約：指當事人約定，一方以建築物租與他方居住使用，他方支付租金之契約

租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物

不適用租賃條例之情形

- 政府機關、學校、公（民）營機構提供**員工宿舍**
- 公（私）立學校經營管理之**學生宿舍**
- 政府機關、公（民）營機構或非營利團體，提供特定對象作為**社會福利服務**及**長期照顧服務**之居住場所
- 提供生活照顧、健康管理或**醫療照護服務**之居住場所
- 宗教團體提供如**香客大樓**或**神職人員居住場所**

- 供休閒或旅遊為目的 **與一般居住有別**
- 由政府或其設立之專責法人或機構經營管理 **執行特定住宅政策**
- 由合作社經營管理 **回歸合作社法規範**
- 租賃期間未達30日 **不符通常居住需求**

住宅租賃法規體系

法律規定

特

租賃住宅市場發展及管理條例(112.2.8)
租賃住宅市場發展及管理條例施行細則

消費者保護法
民法債篇租賃
土地法第3章 房屋及基地租用

產業管理

租賃住宅服務業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法【基金管理辦法】
租賃住宅服務業營業保證金繳存或提供擔保及退還辦法【營保金繳存辦法】
租賃住宅管理人員訓練測驗登錄發證及收費辦法【訓練測驗辦法】
租賃住宅服務業包租及代管資訊登錄辦法【資訊登錄辦法】
租賃住宅服務業許可及登記收費標準【收費標準】

契約規範

住宅租賃契約應記載及不得記載事項【一般租約】(114.4.8)
住宅包租契約應約定及不得約定事項【包租契約】(108.2.23)
租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項【委管契約】(108.9.5)
住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項【轉租契約】(113.11.21)

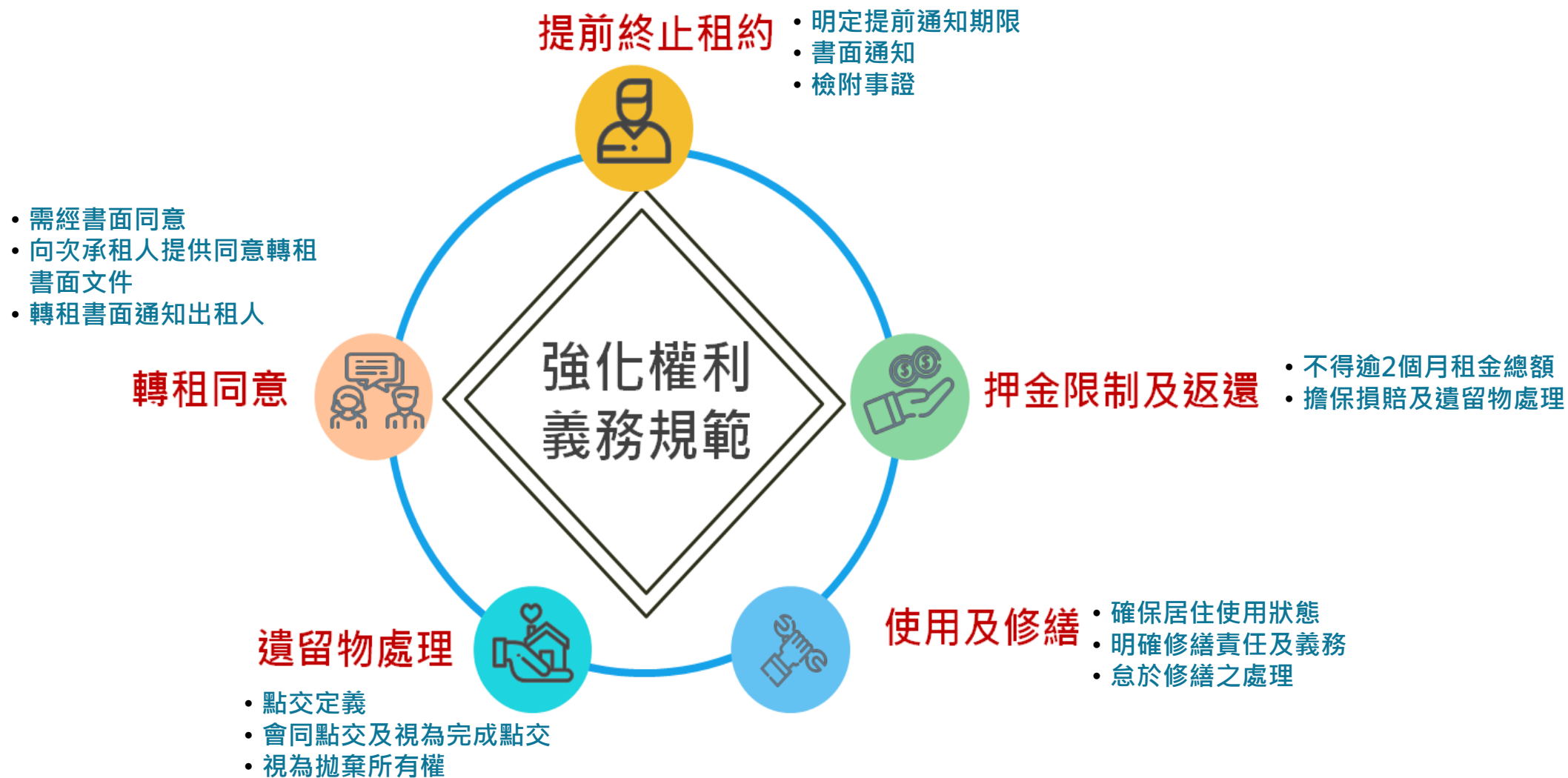
輔導團體

辦理租賃住宅事務機關(構)團體輔導及獎勵辦法【租賃事務獎勵辦法】
租賃住宅出租人或承租人團體獎勵辦法【房東房客團體獎勵辦法】

糾紛協助

住宅租賃糾紛法律扶助規定(113.8.1)

健全住宅租賃關係-強化租賃規範



住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項效力

01

屬實質意義之「法規命令」

※法務部 95 年 9 月 21 日法律字第 0950035512 號函

02

應記載未記載 仍構成契約內容

※消保法§17第5項

03

不得記載卻記載 契約約款無效

※消保法§17第4項

04

違反效果

※消保法§56-1

限改→3-30萬罰鍰→再限改→5-50萬罰鍰，按次罰

VS

住宅租賃契約範本

住宅租賃契約書範本

中華民國 91 年 1 月 30 日內政部台內中地字第 0910083141 號公告頒行
(行政院消費者保護委員會第 86 次委員會議通過)
中華民國 105 年 6 月 23 日內政部內授中辦地字第 1051305386 號公告修正
(行政院消費者保護委員會第 47 次會議通過)
中華民國 109 年 8 月 26 日內政部台內中地字第 1090264511 號公告修正

契約審閱權

住宅租賃契約(以下簡稱本契約)於民國__年__月__日經承租人攜回審閱
__日(契約審閱期間至少三日)。

出租人簽章：

承租人簽章：

立契約書人承租人__，出租人__【為☐所有權人☐轉租人(應提示
經原所有權人同意轉租之證明文件)】茲為住宅租賃事宜，雙方同意本契約
條款如下：

第一條 租賃標的

(一)租賃住宅標示：

1、門牌__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__街(路)__段__巷__弄__號
__樓之__(基地坐落__段__小段__地號)。無門牌者，其房屋稅
籍編號：__或其位置略圖。

2、專有部分建號__，權利範圍__，面積共計__平方公尺。

(1)主建物面積：

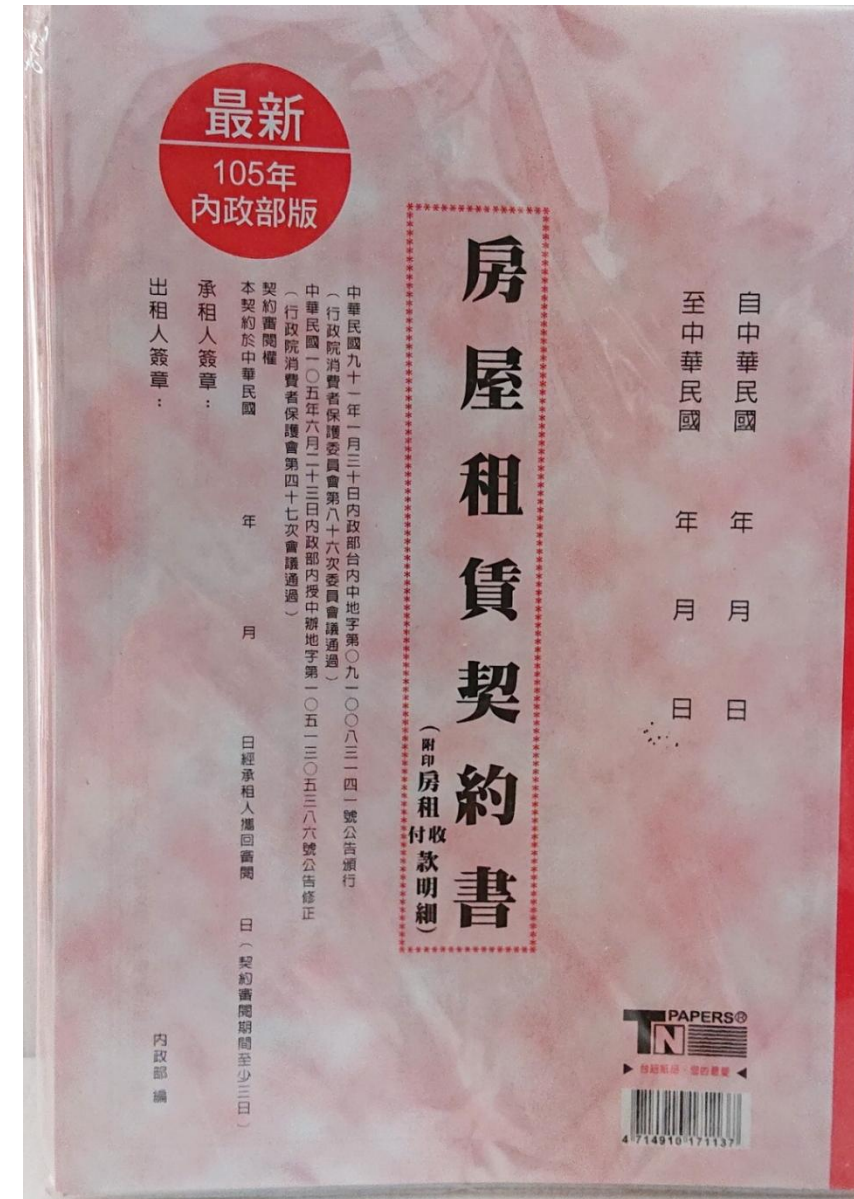
__層__平方公尺，__層__平方公尺，__層__平方公尺共計__
平方公尺，用途__。

(2)附屬建物用途__，面積__平方公尺。

3、共有部分建號__，權利範圍__，持分面積__平方公尺。

新舊版住宅租賃契約判斷方式

- 契約書封面名稱是否為「住宅租賃契約書」
 - 舊版多為「房屋租賃契約書」
- 封面是否印製「中華民國113年7月8日內政部台內地字第1130263933號公告」
 - 舊版多為105年6月...或109年8月
- 不要被「新版」兩字給誤導
 - 舊版也會有「新版」兩字



應記載事項-契約審閱期

一、契約審閱期

住宅租賃契約（以下簡稱本契約）於民國__年__月__日經承租人攜回審閱__日（契約審閱期間至少三日）。

出租人簽章：

承租人簽章：



Q：房東可以要求房客放棄契約審閱期嗎？

貳、不得記載事項

一、不得記載拋棄審閱期間。

常見問題



Q：訂約前要求付定金(訂金)?看屋金?預約金?

- 定(訂)金(民法§249)：
 - ✓ 可歸責房客不能承租→沒收全額定金
 - ✓ 可歸責房東不能出租→返還2倍定金
 - ✓ 不可歸責雙方→返還定金
- 看屋金：通常是詐騙! 不要給!
- 保證金(斡旋金)：
 - ✓ 租客在透過不動產仲介租屋時，為表示承租誠意，請仲介於一定期間內協助與房東議價或議約而支付的一筆費用。
 - ✓ 斡旋成功轉為定金；斡旋失敗，全額無息退還租客。

常見問題



Q：房客可否向房東主張入住後有7天猶豫期，不滿意的話可以無條件解約？

- 消保法第19條第1項：通訊交易或訪問交易之消費者，得於收受商品或接受服務後七日內，以退回商品或書面通知方式解除契約，無須說明理由及負擔任何費用或對價。但通訊交易有合理例外情事者，不在此限。
- 消保法第2條第10款：通訊交易指企業經營者以廣播、電視、電話、傳真、型錄、報紙、雜誌、網際網路、傳單或其他類似之方法，消費者於未能檢視商品或服務下而與企業經營者所訂立之契約。
- 消保法第2條第11款：訪問交易：指企業經營者未經邀約而與消費者在其住居所、工作場所、公共場所或其他場所所訂立之契約。
- 住宅租賃契約簽訂一般係由租賃雙方於租屋處進行交易，故並非通訊交易或訪問交易，不適用消保法7日猶豫期之規定。

應記載事項-租賃標的

二、租賃標的

(一)租賃住宅標示：

- 1、門牌__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__街(路)__段__巷__弄__號__樓之__(基地坐落__段__小段__地號。)。無門牌者，其房屋稅籍編號：____或其位置略圖。
- 2、專有部分建號____，權利範圍____，面積共計____平方公尺。
 - (1)主建物面積：
__層__平方公尺，__層__平方公尺，__層__平方公尺共計__平方公尺，用途__。
 - (2)附屬建物用途__，面積__平方公尺。
- 3、共有部分建號____，權利範圍____，持分面積__平方公尺。
- 4、車位：☐有(汽車停車位__個、機車停車位__個)☐無。
- 5、☐有☐無設定他項權利，若有，權利種類：_____。
- 6、☐有☐無查封登記。

(二)租賃範圍：

- 1、租賃住宅☐全部☐部分：第__層☐房間__間☐第__室，面積____平方公尺(如「租賃住宅位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。
- 2、車位(如無則免填)：
 - (1)汽車停車位種類及編號：
地上(下)第__層☐平面式停車位☐機械式停車位，編號第__號車位__個。(如無則免填)
 - (2)機車停車位：地上(下)第__層編號第__號或其位置示意圖。
 - (3)使用時間：
☐全日☐日間☐夜間☐其他__。
- 3、租賃附屬設備：
☐有☐無附屬設備，若有，詳如附件一租賃標的現況確認書。
- 4、其他：__。

應記載事項-租金約定及支付

四、租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣(下同)_____元整，每期應繳納_____個月租金，
☐每月____日
並於☐每期____前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。

租金支付方式：☐現金繳付☐轉帳繳付：金融機構：____，戶名：____，帳號：____。☐其他：____。

常見問題



Q：房東可否於租約中記載「承租人不申報租賃費用支出或不申請租金補貼，即給予租金優惠」？

- 定型化契約應記載事項第4點第1項已明定，出租人於租賃期間不得藉任何理由要求調漲租金。換言之，租金之數額於租賃雙方簽約時即應確定，始得據以判斷租賃期間中，租金有無調漲之情形。
- 租約中以變相禁止承租人行使權利之約定，除與租賃實務、稅捐課徵及租金補貼申請等程序有所扞格外，因該等文字有使租金之數額處於不確定之浮動狀態，甚或有使出租人於租賃期間內任意調漲租金之可能性，增加應記載事項所無且不利於消費者之內容，已違反上開定型化契約規定。
- 依消保法第17條第4項規定，該契約條款無效，主管機關得視個案情況，援引消保法第56條之1規定，命出租人限期改正或裁處罰鍰。

(行政院消保處112年7月13日院臺消保字第1120009558號函)

應記載事項-押金限制及返還

押金定義

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

押金限制

押金之金額，不得逾二個月之租金總額

押金可抵充

- 承租人違反善良管理人注意義務所生損害
- 任意終止契約違約金
- 未繳清之租金及相關費用
- 處理遺留物所生費用

押金返還

出租人應於租期屆滿或契約終止時，返還全額押金或抵充租賃債務後之賸餘押金

常見問題



Q：承租人得否主張以押金抵扣所欠繳之租金？

- 「租賃關係消滅時」，承租人所繳交之押金「當然抵充」租金。
- 「租賃關係存續中」，以押金抵充租金係屬「出租人」權利，非承租人所得主張。
- 繼續性契約的終止權，性質是形成權，毋須他方同意。
- 承租人欠租達2個月租額，出租人提前終止租約時，其本意在於使租賃關係消滅，並無使其繼續使用住宅之意。
- 租賃關係既已消滅→押金抵充租金只是租賃債務之結算及清償。
- 承租人無補充押金義務，若要先扣除押金計算，租賃將處於無擔保狀態。
→對出租人保障不足。

(參考：台灣新竹地方法院110年度簡上字第93號民事判決)

應記載事項-管理費

(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：_____。



Q：租賃期間管理費原為1000元/月，經調漲為1100元/月，則調漲部分如何計算出承租人分擔費用？

- 承租人就管理費增加100元部分，以負擔10%為限，故調漲後承租人實際應負擔之管理費為1,010元，而出租人應負擔其餘增加部分90元

應記載事項-租屋電費

| 項目 | 113年版 | 109年版 | 舊版(坊間販售) |
|------|---|--|-----------|
| 相關費用 | <p>113.7.15新訂租約適用租屋電費新制</p> <ul style="list-style-type: none">● 以用電度數計費：每度電費不得超過電費單「當期每度平均電價」● 非以用電度數計費：所收取的電費不得超過電費單「當期電費總額」● 公共設施電費：未申辦分攤併入租屋處電費內者，不得額外收取● 房東有提供電費資訊義務；房客可自行向台電申辦查詢電費 | <ul style="list-style-type: none">● 管理費、水費、電費、瓦斯費、網路費及其他等，明確約定各項收費標準● 電費額度應區分夏月及非夏月，且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● 管理費用如增加，就增加部分，承租人負擔10%為限 | 電費及自來水費另計 |

常見問題



Q：分租套雅房以度數計費，房東要如何抄錶計費？

- 依台電電費單上的「計費期間」為週期，以「下次抄表日」抄算房間用電度數，再以當期電費單之「當期每度平均電價」計算電費。
- 例如：電費單上所列下次抄表日為 113 年 8 月 15 日，房東於當日抄表各分租套雅房之用電度數(假設 3 間，每房用電各 500 度)，再以電費單之當期每度平均電價計算各房用電度數電費。

本公司營利事業統一編號：31096199

| | 抄表日 | 收費日 | 計費期間 |
|----|-----------|-----------|------------|
| 本次 | 110/05/14 | 110/05/19 | 110/03/16~ |
| 下次 | 110/07/12 | 110/07/15 | 110/05/13 |

© 本帳為田台截目馬利

其他資訊 Other Info.

| | |
|-----------|----------|
| 輪流停電組別 | H |
| 饋線代號 | W266 |
| 每度燃料成本 | 2.6639 元 |
| 本期碳排放量 | 209 公斤 |
| 每度繳交再生基金 | 0.0023 元 |
| ★當期每度平均電價 | 2.65 元 |

常見問題



Q：分租套雅房以度數計費情形，屋內的公用電費該如何計收？

- 可將電費單上總用電度數扣掉各分租房間分電表度數，再依約定之屋內公用電費分攤方式，就可計算各分租房間應分攤的「屋內公用度數」後，再以電費單當期每度平均電價計算各分租房間應負擔屋內公用電費。

舉例

假設同一台電電表有 3 間房間出租，每房用電300 度，電費單上總用電度數為 1,000 度。如約定按「度」計費，在計算屋內公用電費度數時，以總用電度數減掉各房間用電度數計算，再約定分攤方式(假設按房間數平分度數)，則每一房間應分攤屋內公用電費度數為 33.3 度【 $(1000-900)\text{度} \div 3\text{間}$ 】，再據以計算該部分公用電費。

常見問題



Q：租約到期或提前終止租約，電費應如何結算？

方式一

訂約時可先約定，終止租約時之每度電費數額收取金額或標準，之後再依實際當期電費單之每度平均電價，找補溢收或短收之電費。

方式二

向台電申辦提早抄表結算電費，再依所產出結算電費單上之「電費總額」、「用電度數」等相關資訊計算每度電費後收取。（備註：每度電價=電費總額÷用電度數）

應記載事項-使用租賃住宅之限制

確保居住使用狀態

房客

- 供居住使用，承租人不得變更用途。

房客

- 承租人同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品。

轉租須經同意

房客

- 承租人應經出租人同意始得將本租賃住宅之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。

房東

- 出租人同意轉租者，應出具同意書載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供承租人轉租時向次承租人提示。

應記載事項-修繕

修繕責任及義務

- 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。
- 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。

承租人自力救濟

- 由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定適當期限內修繕，承租人得自行修繕，並請求出租人償還其費用或於約定之租金中扣除。
- 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。



應記載事項-出租人之義務及責任

提供身分確認

出租人應出示有權出租本租賃住宅之證明文件及國民身分證或其他足資證明身分之文件，供承租人核對。

確保合於居住使用

出租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

確認承租人修繕項目

未經約明確認者，出租人應負責修繕，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

提供電費資訊

約定電費由承租人負擔者，出租人應提供承租人租賃標的之電費資訊。

應記載事項-承租人之義務及責任

提供身分確認

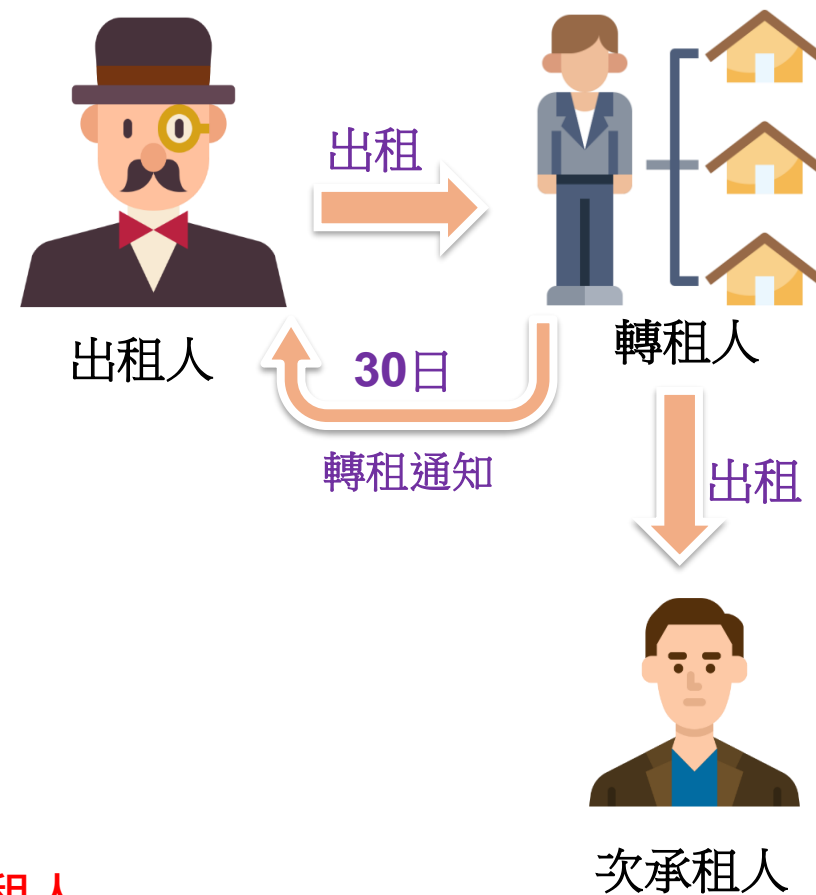
承租人應於簽訂本契約時，**出示**國民身分證或其他足資證明**身分之文件**，供出租人核對

應盡善良管理人義務

- 承租人應以**善良管理人**之注意，保管、使用租賃住宅。
- 違反應負損賠(由押金扣，不足可請求)，但依約定之方法或依租賃住宅之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限

轉租需先經同意

- 轉租契約時，應不得逾出租人同意轉租之範圍及期間
- 應於**簽訂轉租契約後30日內**，以**書面**將**轉租範圍、期間、次承租人**
之姓名及通訊住址等相關資料通知出租人。



應記載事項-任意終止租約之約定

十四、任意終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除依第十七點及第十八點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，得由第五點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。



Q：租約如約定租賃雙方不得任意提前終止，租賃之一方因故仍欲主張終止，應如何賠償違約金？

租賃雙方自行協議違約金，如無法達成協議，則承租人仍須給付租金直至租期屆滿

應記載事項-出租人提前終止租約

出租人得法定提前終止租約情形

檢附相關事證，以書面先期通知承租人

- 為重新建築而必要收回 **終止前3個月**
需檢附拆除執照或免請領拆除執照證明文件
- 房客欠繳**租金或費用**總額達**2個月**以上
租金額 **終止前30天**
- 房客擅自變更用途、轉租、未經同意或未依法規進行室內裝修 **終止前30天**
- 房客違法使用、存放爆炸性或易燃物品、室內裝修損害建築結構安全 **得不先通知**

承租人得法定提前終止租約情形

檢附相關事證，以書面先期通知出租人

- 房東遲未修繕
- 住宅滅失(非承租人所致)
- **因疾病、意外有長期療養需要**
檢附療養時程**6個月**以上醫療診斷證明
- 第三人就租賃住宅主張其權利
- 住宅有危及房客之安全或健康瑕疵 **得不先通知**

承租人死亡，其繼承人得主張終止租約，通知期限及方式如上

常見問題

Q：租賃期間承租人遲付租金或費用，達2個月之租額，經催告仍拒繳，出租人得提前終止租賃契約，究為遲付租金或費用合計達2個月？或遲付租金或費用其中之一達2個月始得主張？

土地法§100

出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：三、承租人積欠**租金**額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。

民法§440

租賃物為房屋者，遲付**租金**之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。

住宅租賃定化契約應記載事項§17

租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：...

- (二)承租人**遲付租金**之總額達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (三)承租人**積欠管理費或其他應負擔之費用**達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。

應記載事項-遺留物處理

何謂點交

- 指承租人返還租賃住宅及附屬設備予出租人，且租賃雙方會同確認其數量及狀態之程序。

點交方式

- 由租賃當事人共同完成屋況及附屬設備之點交。
- 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。

遺留物處理

- 出租人定相當期限催告仍不取回時，視為拋棄其所有權。
- 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。

點交後

- 承租人就租賃住宅及附屬設備，不負保管責任。
- 出租人得自由使用收益及依民法或其他法律規定行使相關權利。
- 租賃住宅屋況或附屬設備，因可歸責於承租人之事由，致生毀損或滅失者，出租人仍得請求損害賠償。

※內政部109年3月16日台內地字第1090260647號令



應記載事項-效力及當事人資料

契約及附件效力

契約自簽約日起生效，租賃雙方各執一份契約正本

契約廣告及相關附件視為本契約之一部分

當事人基本資料

承租人之姓名(名稱)、統一編號(身分證明文件編號)、戶籍地址(營業 登記地址)、通訊地址、聯絡電話。
出租人之姓名(名稱)、統一編號(身分證明文件編號)、戶籍地址(營業 登記地址)、通訊地址、聯絡電話。

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. 不得記載免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任
7. 不得記載**承租人須繳回契約書**
8. 不得記載本契約之通知，僅以電話方式為之
9. 不得記載違反強制或禁止規定
10. **不得記載承租人不得申請租金補貼。**
(112.6.14新增)

七、稅費負擔之約定

本契約有關稅費，依下列約定辦理：

- (一)租賃住宅之房屋稅、地價稅由出租人負擔。

租賃住宅各項確認書

| 項目 | 內容 |
|-----------------|--|
| 現況確認書 | <ul style="list-style-type: none">• 若為違建，出租人應說明建物狀況• 有無消防安全設施• 有無漏水情形及處理方式• 有無輻射異常• 有無做過海砂屋檢測• 是否發生過非自然死亡情事• 供水排水是否正常• 有無公寓大廈規約等應遵行事項• 有無管委會、管理費等• 逐項紀錄附屬設備項目 |
| 出租人同意轉租確認書 | 轉租範圍、租賃期間及終止租約事由 |
| 承租人負責修繕項目及範圍確認書 | 依租賃住宅範圍逐項載明修繕項目 |

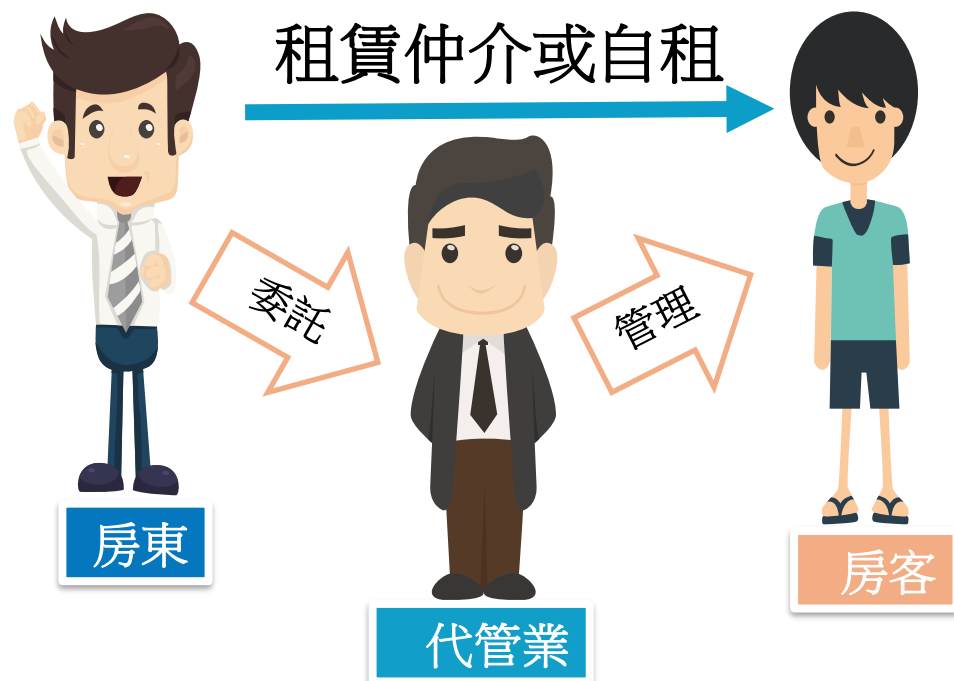
包租代管產業規範



發展租賃住宅專業服務制度

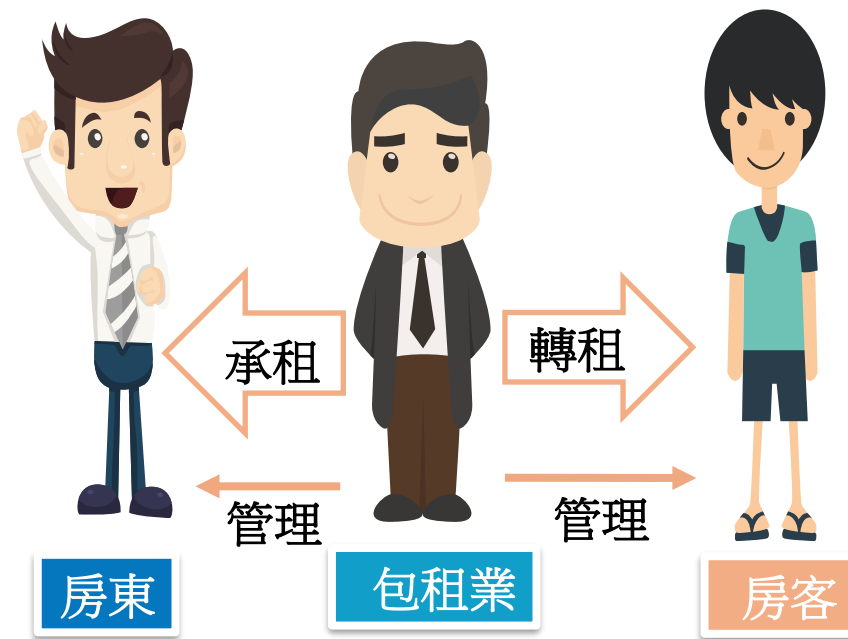
租賃住宅服務業

租賃住宅代管業



受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務

租賃住宅包租業

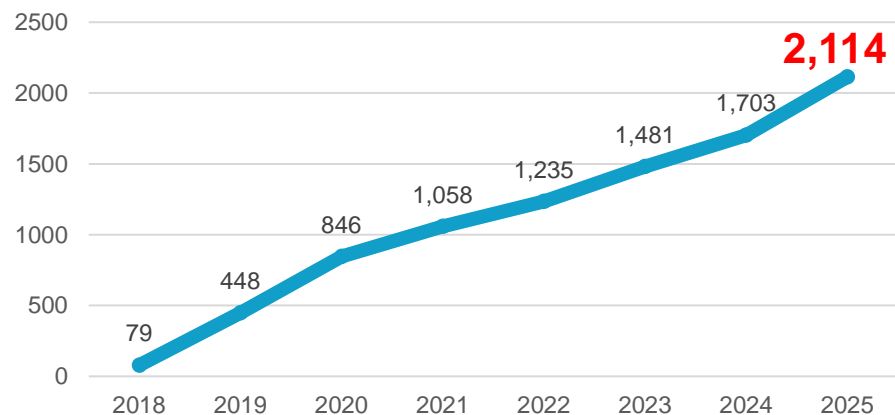


承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之公司

包租代管產業發展

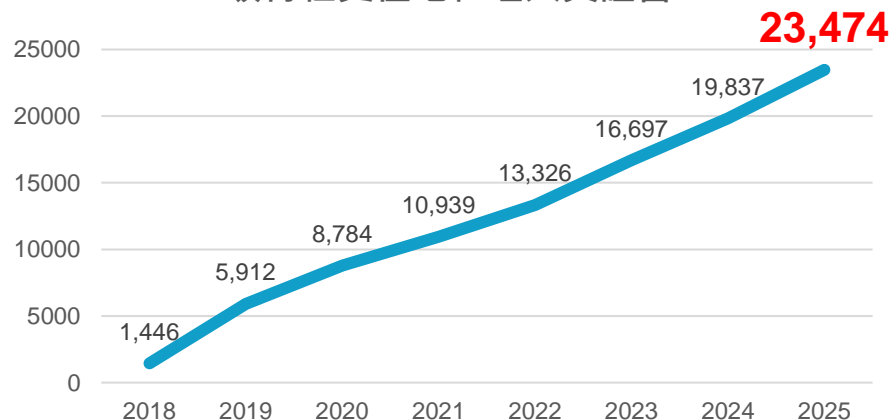
包租代管業者申請設立踴躍

業者登記家數(含分設營業處所)

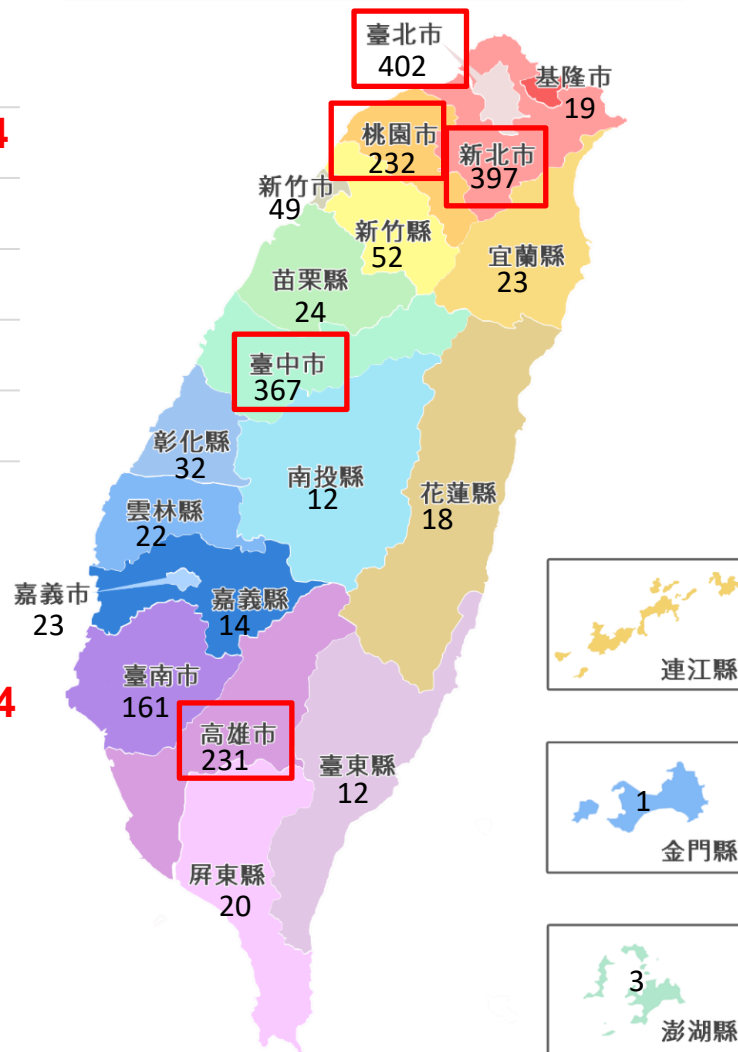


租賃住宅管理人員就位

領得租賃住宅管理人員證書



公會及業者遍全臺

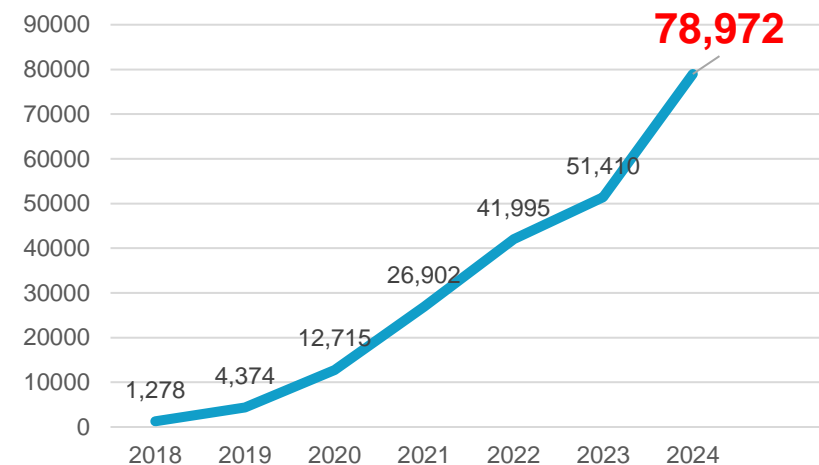


統計期間：截至2025.9月底止

包租代管業務逐步發展

2018-2025.9累計已達28萬4千餘筆

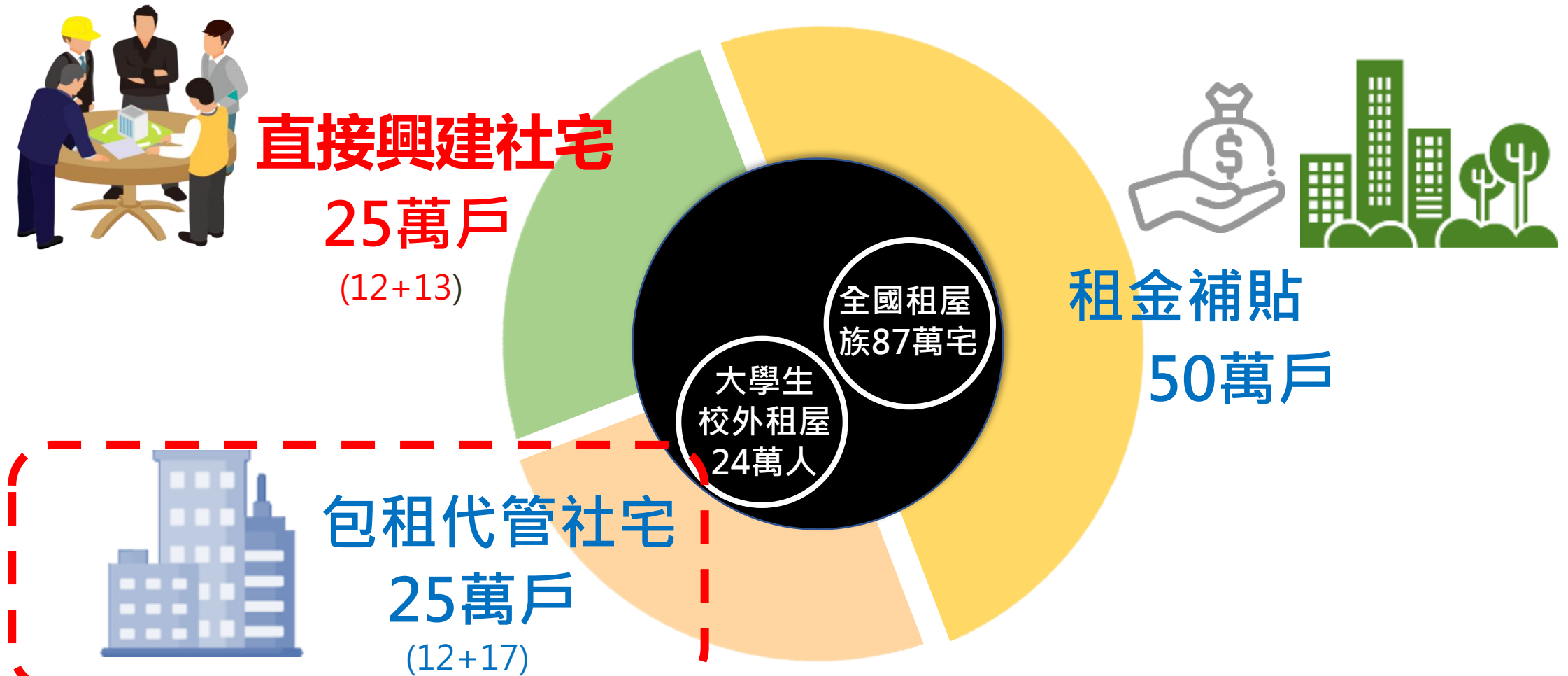
簽訂包租及代管契約數



資料來源：業者依法提供之包租代管資訊

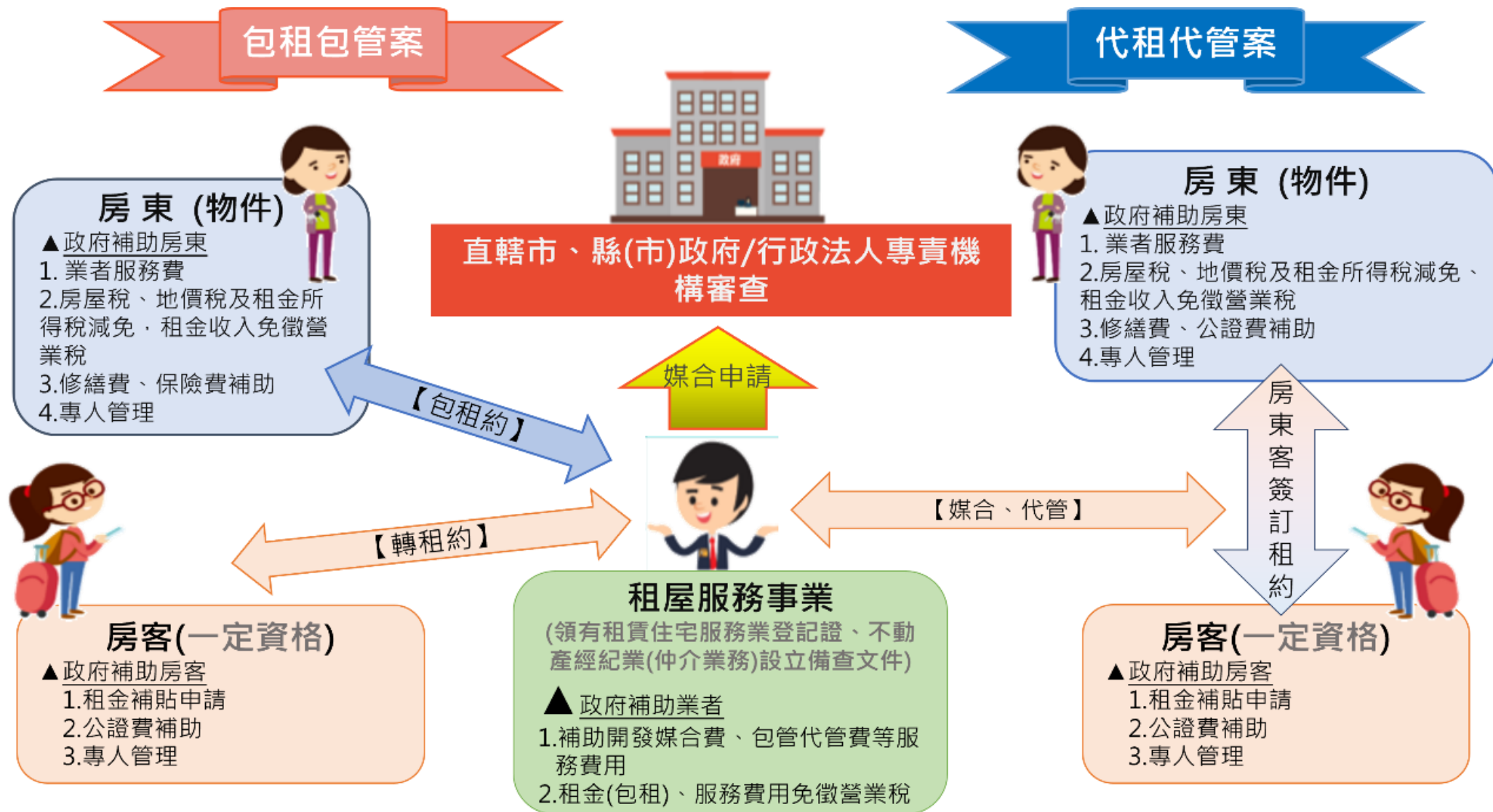
除澎湖縣、金門縣及連江縣外
已成立各縣市共19個公會及全聯會

賴總統社會住宅政策目標



百萬戶租屋家庭支持計畫（114-121年）

社會住宅包租代管簡介



社宅包租代管333優惠

| 優惠項目 | | 優惠說明 |
|--------|-----------|--|
| 3 稅有減免 | 綜合所得稅 | 免稅額：15,000 元 必要費用扣除率：60% |
| | 房屋稅 | 自用住宅優惠稅率：1.2% |
| | 地價稅 | 自用住宅優惠稅率：0.2% |
| 3 費有補助 | 修繕費補助 | 10,000 元 / 年 / 屋 |
| | 居家安全相關保險 | 3,500 元 / 年 / 屋 |
| | 公證費 | 4,500 元 / 次 (雙北) 3,000 元 / 次 (其他縣市) |
| 3年免服務費 | 仲介費、包租代管費 | 業者開發/媒合費、包管/代管費 全額補助 |

各項租屋政策稅捐優惠比較

| 稅目 | 公益出租人 | 社宅包租代管 | 一般包租代管 |
|-------------------------------------|--|---|--|
| 所得稅 | <ul style="list-style-type: none">● 免稅額15,000元● 超出 15,000 部分可扣除房屋修繕費用 (費用率 43%) | <ul style="list-style-type: none">● 免稅額15,000 元● 超出 15,000 部分可扣除房屋修繕費用 (費用率 60%) | <ul style="list-style-type: none">● 免稅額6,000元● 6千~2萬元部分扣除率提高到 53%● 2萬元以上部分，費用扣除率43% |
| 房屋稅 (一般稅率1.5~3.6%) (自住稅率1.2%) | <ul style="list-style-type: none">● 同自用住宅稅率1.2% | <ul style="list-style-type: none">● 同自用住宅稅率1.2% | <p>【僅北市適用】</p> <ul style="list-style-type: none">● 稅額減徵40%● 稅額上限1萬元● 約當稅率0.9% <p>【其他8縣市】</p> <p>單一稅率 1.5%(新北、台中、台南、高雄、竹市、屏東)、1.6%(竹縣)、2.4%(桃園)</p> |
| 地價稅 (一般稅率10‰) (自住稅率2‰) | <ul style="list-style-type: none">● 同自用住宅用地稅率 2‰ | 同自用住宅用地稅率 2‰ | <p>【僅北市適用】</p> <ul style="list-style-type: none">● 稅額減徵40%● 稅額上限1萬元● 約當稅率6‰~33‰ |

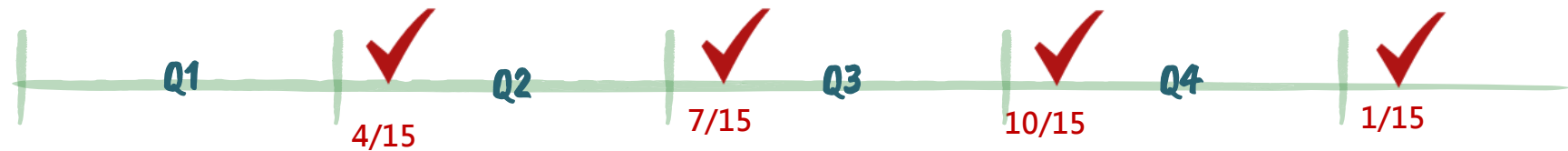
促進租賃市場資訊透明



包租代管資訊提供

107.12.27 租賃條例施行

每季結束後15日內申報前季應提供之租賃宅相關資訊



掌握租賃住宅服務業之業務量能及執行狀況



租稅減免個案資料勾稽參考



調整相關產業政策依據

112.2.8 租賃條例修法

訂定契約之日起30日內應提供租賃宅相關資訊



即時掌握租賃資訊



強化租約資訊蒐集籍資料整合分析



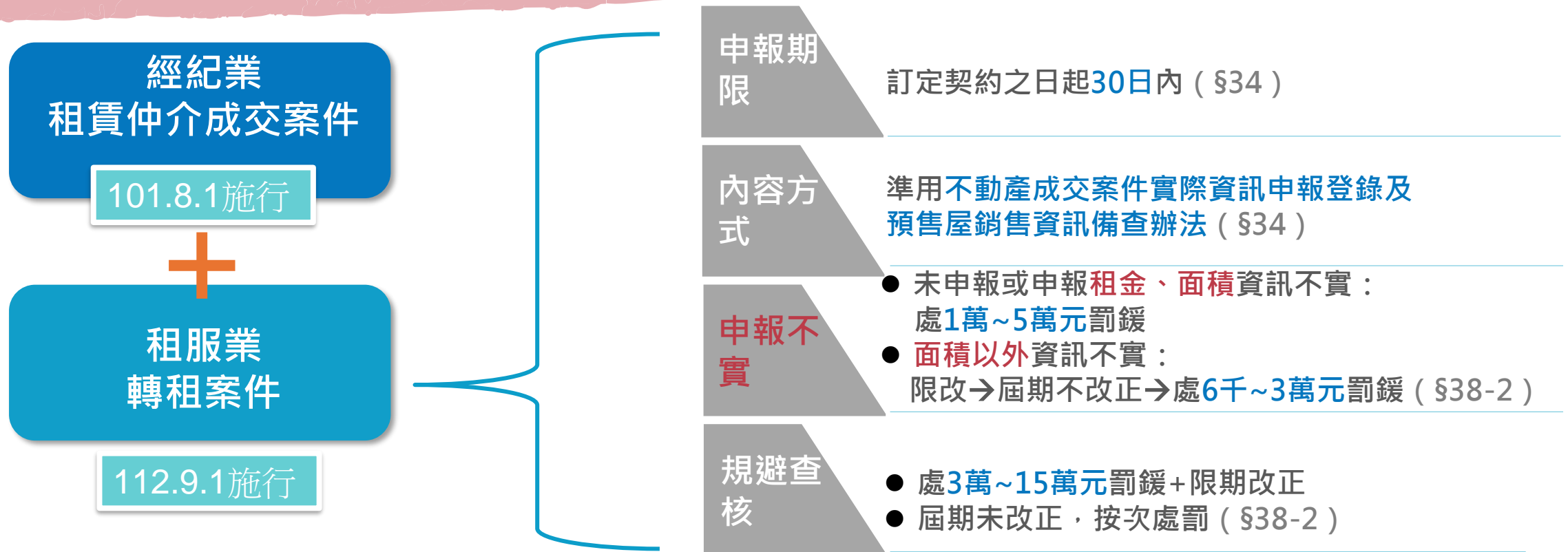
掌握產業發展帶動租屋市場變動情形

包租代管租賃資訊
即時掌握！



租賃實價登錄

擴大租賃實價登錄



租賃資訊整合

租賃實價登錄申報及包租代管資訊提供，申報格式及欄位統一

- 112.5.16修正發布「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」
- 112.6.20修正發布「租賃住宅服務業資訊提供辦法」

租賃資訊透明化

109年人口及住宅普查

- 普通住戶租用 **87.6萬戶**
- 平均每戶人口**2.8**人
- 推估**245萬**人

111年全國公私立大專 校院校外租屋學生

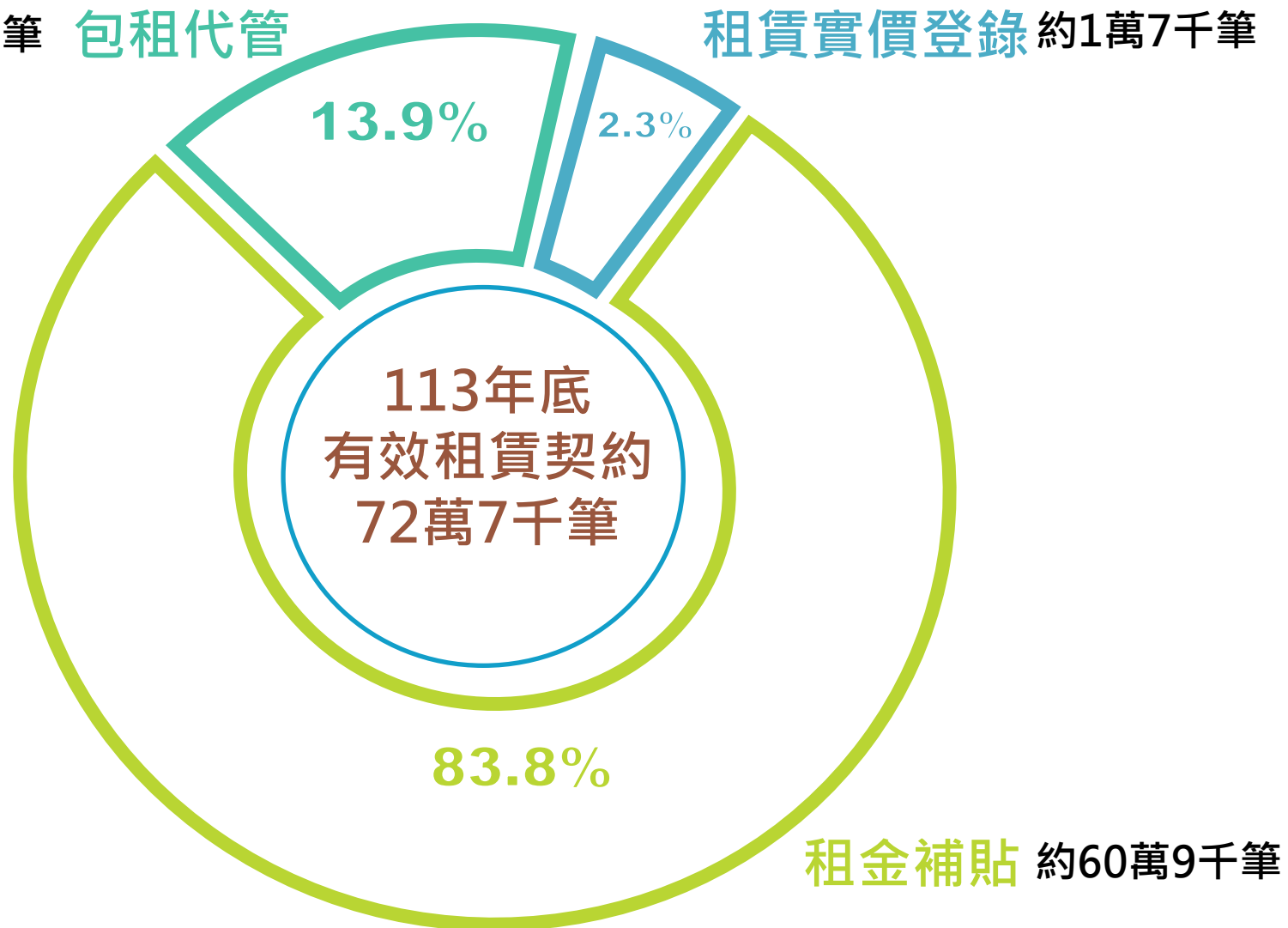
22.9萬人

潛在租屋市場規模

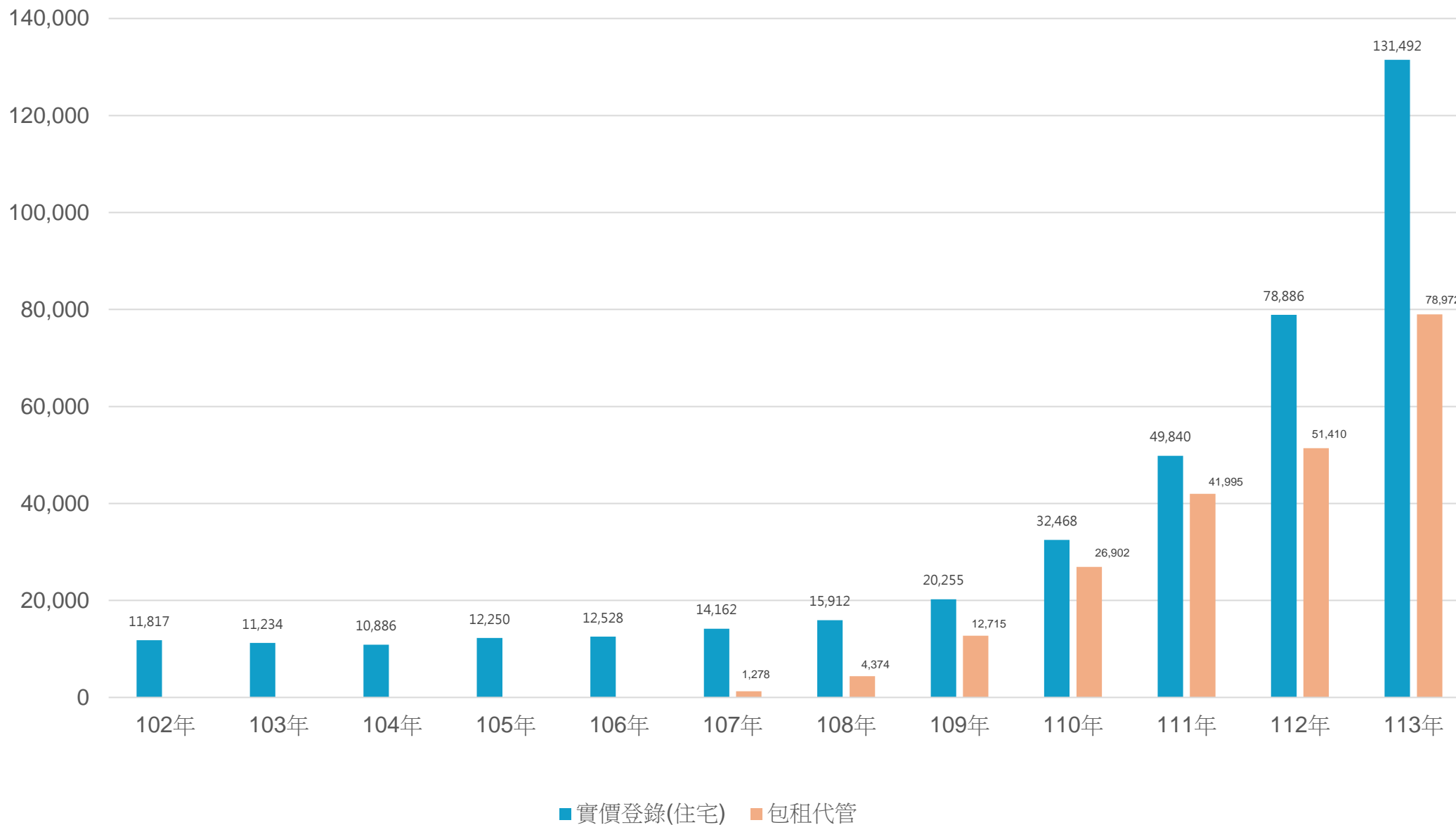
110.5萬戶

約10萬1千筆 包租代管

租賃實價登錄 約1萬7千筆



租賃資訊透明化



租金市場資訊透明

- 去識別化、隱私保護、租金透明原則
- 分析租金補貼租約資料，定期發布統計資訊，作為租屋合理租金參考



內政部不動
產資訊平臺



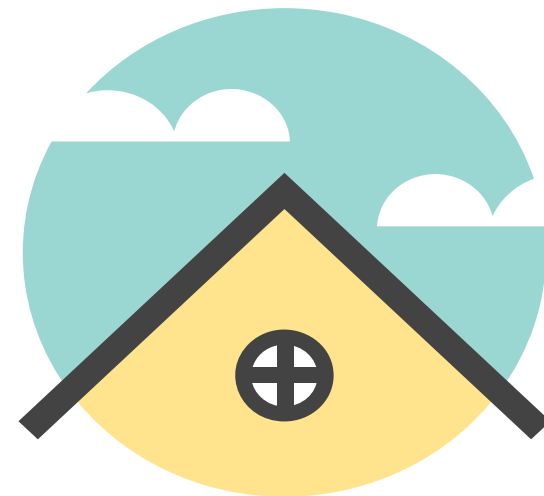
表一、全國各行政區不同租屋型態及屋齡之租金總價四分位數

| 縣市 | 新北市 | 行政區 | 板橋區 | 資料時間 | 114/03 | 租屋型態 | 全部 | 屋齡類型 | 未滿30年 | 查詢 |
|--------|-----|-----|---------|-------|--------|---------|---------|---------|-------|----|
| 資料時間 | 縣市 | 行政區 | 租屋型態 | 屋齡類型 | 契約數 | 租金25分位數 | 租金50分位數 | 租金75分位數 | | |
| 114/03 | 新北市 | 板橋區 | 整戶(層) | 未滿30年 | 1,148 | 16,000 | 23,000 | 28,000 | | |
| 114/03 | 新北市 | 板橋區 | 獨立套房 | 未滿30年 | 768 | 14,000 | 17,700 | 22,000 | | |
| 114/03 | 新北市 | 板橋區 | 分租套(雅)房 | 未滿30年 | 188 | 7,000 | 9,000 | 11,800 | | |

註：自 114 / 3 月資料起新增屋齡類型統計。

◆租屋型態：整戶(層)、獨立套房、分租套(雅)房 ◆屋齡：30年以上或以下

強化糾紛諮詢處理機制



多元租賃糾紛協助處理管道

| 管道 | 法源 | 適用對象 | 收費 | 效力 | 缺點 |
|--|-----------------------------------|----------|----|--|--|
| 鄉鎮市區公所調解 | 鄉鎮市調解條例第25-29條 | 房東 房客 | 免費 | <ul style="list-style-type: none"> ● 調解成立：由調解委員會製作調解書送經法院核定後，與民事確定判決具有相同效力，可作為執行名義，當事人就該事件即不得再行起訴、告訴或自訴。 ● 調解不成立：依聲請於7日內發給不成立證明書，並於聲請後7日內發給之。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 一方不願出席時，未有強制處理機制，僅能發給調解不成立證明後續仍須循司法訴訟解決 ● 委員多為地方仕紳，對於住宅租賃法規不熟悉 |
| 消費爭議調解 | 消費者保護法第44-46條 | 房客 | 免費 | 準用如上 | <ul style="list-style-type: none"> ● 一方不願出席時，未有強制處理機制，僅能循司法訴訟解決 ● 各地方消保官受理標準不一，對於個人房東(非職業房東)之糾紛常不受理。 |
|  不動產糾紛調處委員會調處 | 租賃條例第16條、直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法 | 房東 房客 | 免費 | <ul style="list-style-type: none"> ● 調處成立：未與民事確定判決具有相同效力 ● 調處不成立：予以裁處，作成調處結果以書面通知當事人。當事人如不服調處結果，應於接到通知後15日內訴請法院審理，逾期不起訴或經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理，但無強制力。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 調處結果未與法院判決有同一效力。 ● 委員組成多為地政專業，對於住宅租賃法規不熟悉 ● 召開不易，較為費時 |

擴大提供免費租屋糾紛法律扶助

與財團法人法律扶助基金會合作

◆113年8月起

→提供租屋民眾租屋糾紛免費電話法律諮詢

◆114年9月30日起

→提供弱勢租屋族法律訴訟協助服務

↓ ↓ ↓
守護青年及弱勢租屋族合法租屋權益



承租人(租客)如有租屋相關問題

請找法律扶助基金會

租屋糾紛承租人

電話法律諮詢專線

412-8518轉2再轉6

(市話請直撥,手機加02)

- 免費諮詢, 您無須負擔諮詢費, 本專線以市話計費, 請留意各家電信業者之計費 -

租屋糾紛法律訴訟扶助

開辦受理內容

2025年9月30日起，受理租屋糾紛法律訴訟扶助服務



申請對象及資格：弱勢住宅租賃承租人

- 申請時持有主辦機關近2年內核發之租金補貼核定函
- 租屋糾紛經調解不成立，或不服不動產糾紛調處結果
(屬被告或案件已進入二審者可免附)



申請項目：涉及民、刑事租屋糾紛，由扶助律師協助訴訟或撰擬法律文件。



費用規定

- 審查通過後，由法扶基金會直接指派律師，租屋族免支付律師費。
- 裁判費及其他訴訟支出（如閱卷費、鑑定費、郵資等）需自行負擔。



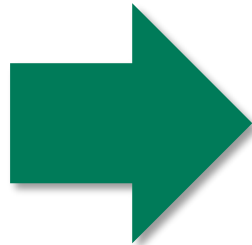
近期推動租賃條例修法方向



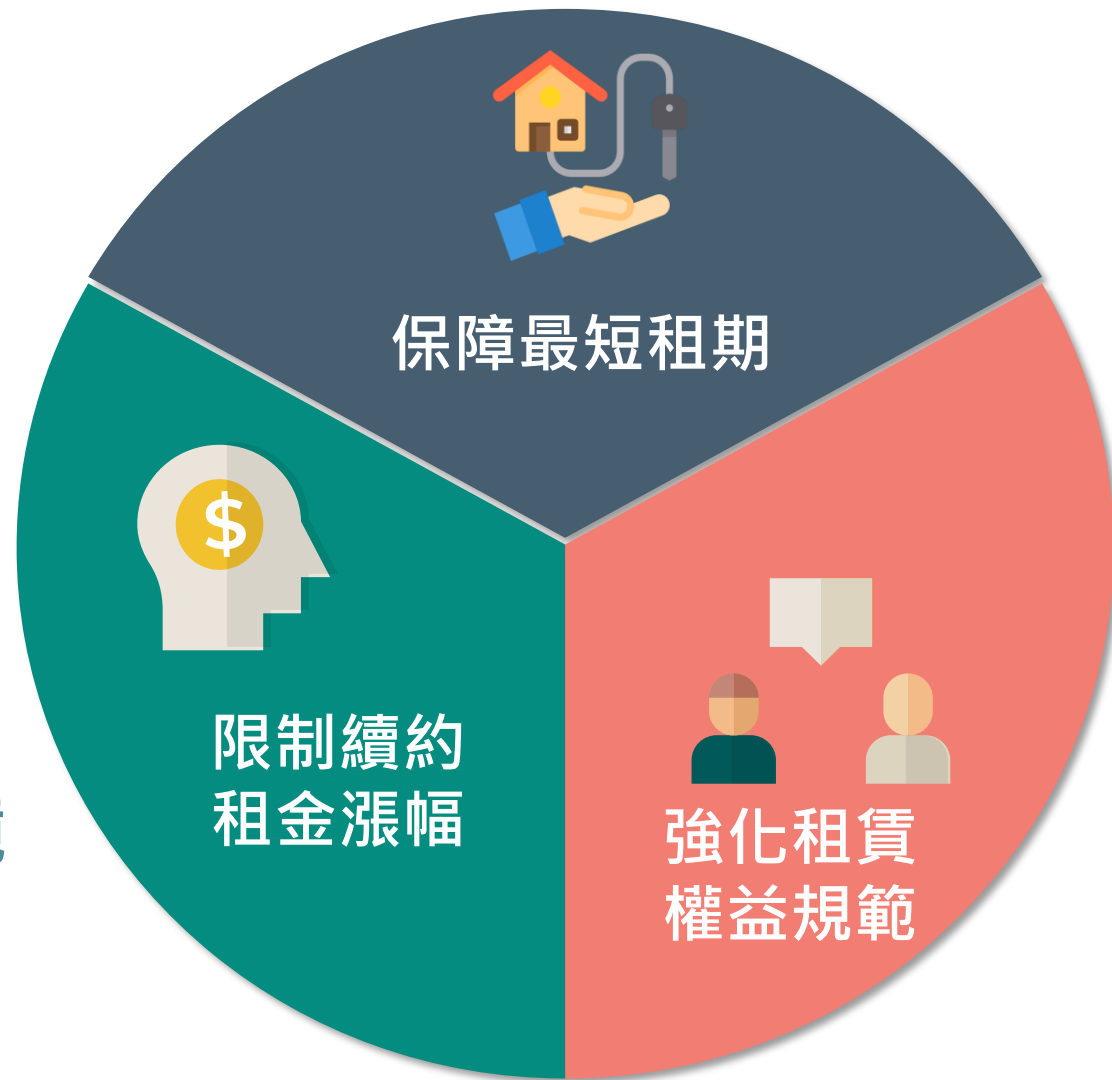
修法背景

◆ 配合推動青年婚育租屋協助專案

- ✓ 穩定長期租賃關係
- ✓ 避免不合理漲租
- ✓ 強化房東正當權益
- ✓ 保障房客合法權益



◆ 建立租賃雙方互信共贏租賃環境



修法三大方向【尚未修法通過!!!】

保障

三年最短租期

- 房客享有訂約及續約合計3年租期
- 房東僅能因自用或法定終止租約情形收回房屋，違者處罰並應賠償房客3個月租金
- 房東收回自用1年內不得再出租他人

限制

續約租金漲幅

- 續約租金調漲應於租期屆滿6個月前通知
- 續約租金調漲不得超過通知當月房租指數之年增率，違者處罰

強化

租賃權益規範

- 房東不得有禁止房客申請租金補貼、報稅、遷入戶籍等行為，違者處罰
- 增訂惡房客下車條款(屢次欠租、從事非法活動及妨害安寧秩序)
- 強化公證租約強制執行效力

保障房客穩定居住，確保租金合理，兼顧租賃雙方權益

簡報結束 謝謝大家



中華民國內政部
MINISTRY OF THE INTERIOR, R.O.C. (TAIWAN)



地政司