

# 從租賃住宅新選擇談起- 不可不知的租賃住宅「眉角」

---

臺北市政府-地政講堂

112年9月20日





# 簡報大綱



- 業者篇
- 租稅篇
- 實用篇



# 業者篇

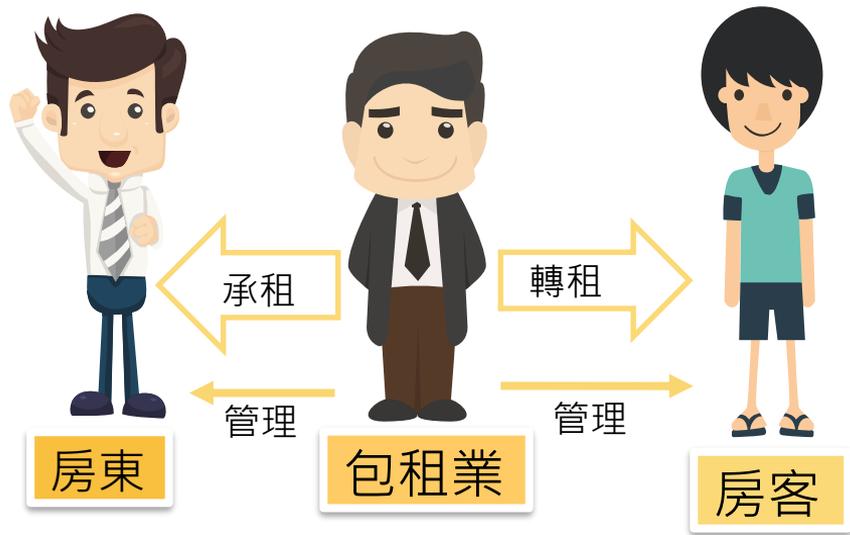
1. 什麼是包租代管
2. 挑選業者小撇步



MYHOME  
REAL ESTATE



# 包租代管業介紹-包租業

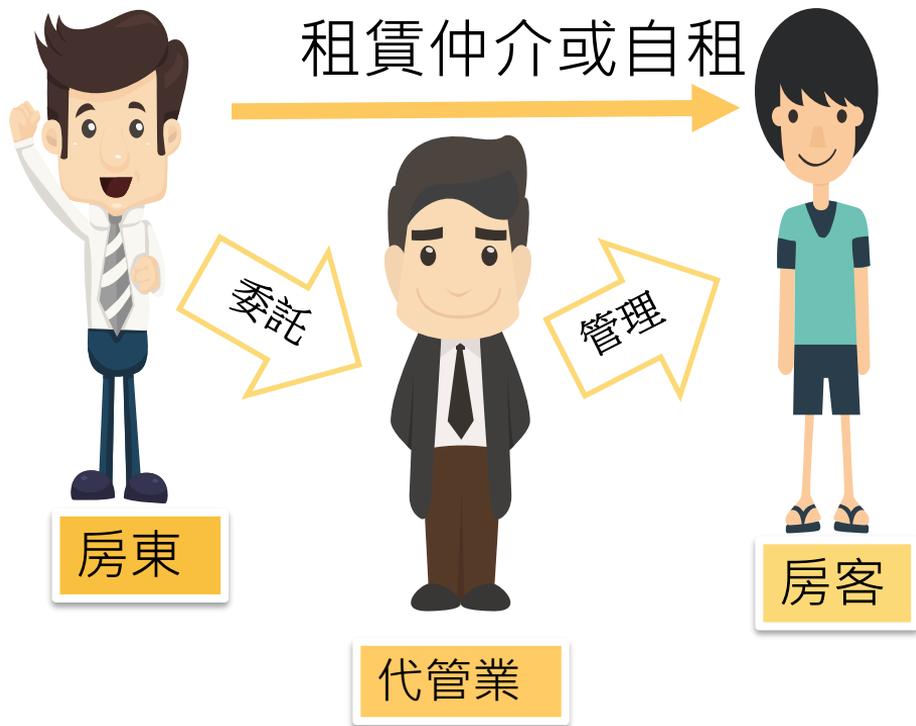


- 簡稱：包租業(專業二房東)
- 說明：承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務
- 獲利：包租及轉租租金之價差
- 技能：重新裝修、長期租約、承擔欠租風險、負責修繕責任
- 契約：包租契約、轉租契約

提醒：包租契約僅限於住宅使用  
商業用途建議分別簽約契約



# 包租代管業介紹-代管業



- 簡稱：代管業(房東代理人)
- 說明：受房東委託，協助處理租賃住宅管理業務
- 獲利：代管費(服務報酬)  
(租賃條例§33)四、代管費用收取基準及方式
- 技能：協助房屋修繕、代收租金、房屋點交
- 契約：代管契約



# 經營包租代管業之條件

成立公司&增加營業項目



加入租賃住宅服務  
商業同業公會



聘請租賃住宅管理  
人員



繳交營業保證金



申請營業登記證



(及辦理營業處所及租賃管理人員備查)



# 包租代管基本服務項目



租賃契約  
期間



租賃關係  
終止

- 租賃住宅之屋況與設備點交
- 收租與押金管理
- 日常修繕維護
- 糾紛協調處理
- 其他與租賃住宅管理有關之事項



- 租賃住宅之屋況與設備點交
- 糾紛協調處理





# 包租代管業介紹-全國聯合會

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



房東房客租屋  
安心有保障

## 法定業務

- 辦理租賃住宅管理人員資格訓練
- 保管營業保證金
- 調處租賃服務當事人請求代為(業者)賠償案件
- 包租業者因故停業、解散或他遷不明，(代替業者)協調租賃雙方返還租賃住宅或續租



## 如何辨識合格之包租代管業者-實體

- 租賃住宅服務業應於營業處所明顯之處及其網站，揭示文件資訊(租賃條例§33)



合法租賃住宅服務業辨識標誌

- 登記證
- 同業公會會員證書
- 租賃住宅管理人員證書
- 代管費用收取基準及方式

注意證書  
有無過期限



# 如何辨識合格之包租代管業者-網路

。內政部不動產服務業資訊系統

內政部不動產服務業資訊系統

不動產估價師 地政士 不動產經紀業 **租賃住宅服務業** 首頁

租賃住宅服務業資訊

分設營業處所資訊

受雇租賃住宅服務業管理人員資訊

租賃管理人員證書資料查詢

統計資訊

縣市連絡窗口

租賃住宅服務業(基本資料)查詢

營業項目 --請選擇--

統一編號

租賃住宅服務業名稱

租賃住宅服務業地址 --選擇縣市-- --選擇鄉鎮--

執業狀態 【執業中】

驗證碼

4 3 3 看不滿?換一張

開始查詢 重新輸入

<https://resim.land.moi.gov.tw/Home/RentIndex>

租賃住宅服務業：

登錄縣市、公司名稱、地址、許可日期、登記日期、負責人姓名、加入公會名稱、執業狀態

分設營業處所

受雇租賃住宅服務業管理人員資訊

租賃住宅服務管理人員資訊



# 如何辨識合格之包租代管業者-網路

- 臺北市府地政局  
(網址：<https://land.gov.taipei/>)

不動產交易 → 租賃專法專區 →  
房客(東)端 → 尋業者 → 租賃住宅  
服務業百家地圖

## 房客(東)端

### 租屋流程

- 租屋起跑

### 找資訊

- 租賃減稅專區
- 地政雲(租賃實價查詢)

### 看契約

- 契約規範
- 契約範本

### 尋業者

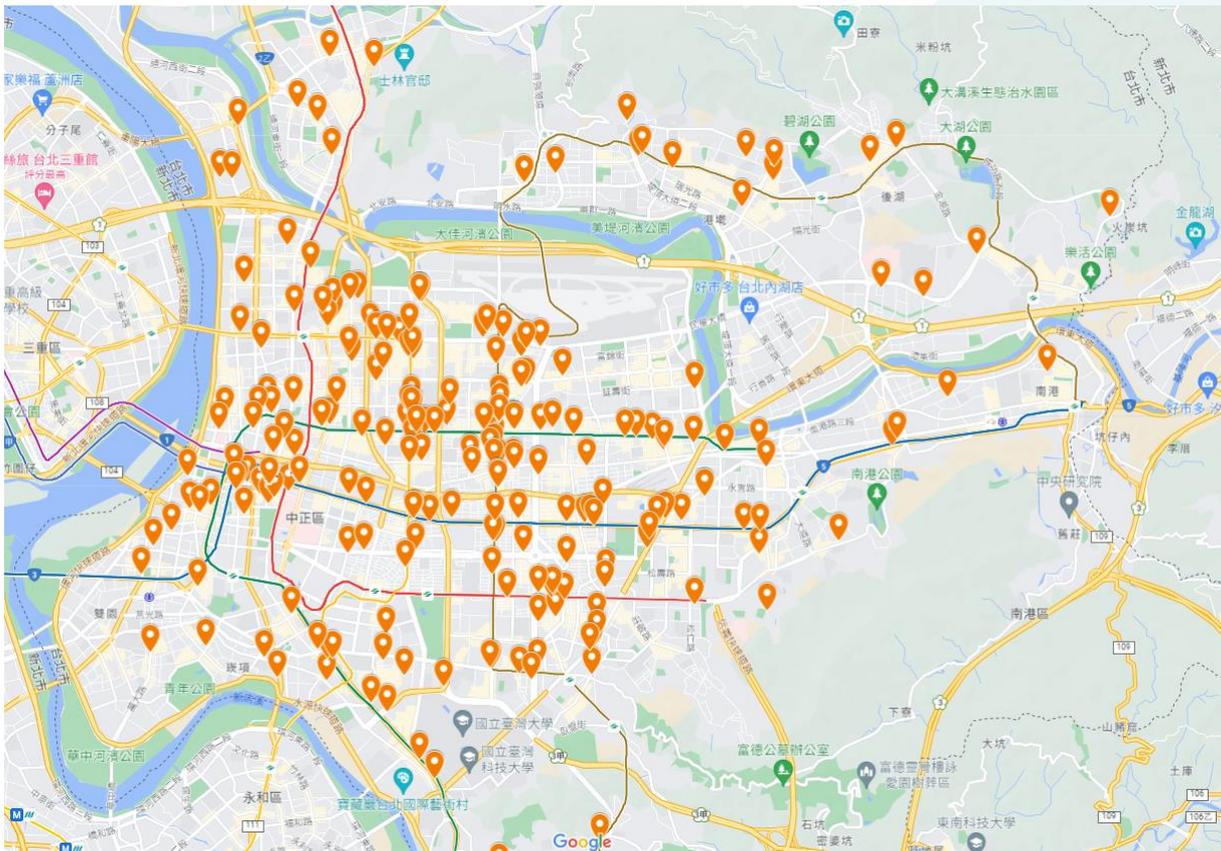
- 租賃服務業百家地圖
- 租賃住宅服務業資訊系統

### 避陷阱

- 常見糾紛問答集
- 常見糾紛懶人包

### 爭議申訴

- 消費爭議整合查詢2.0
- 糾紛管道一覽表





## 挑選業者小撇步(1/2)

- 臺北市優良租賃住宅服務業者名單
- 社會住宅包租代管 縣市版/公會版業者  
(網址：<https://pip.moi.gov.tw/V3/B/SCRB0504.aspx?mode=P4>)  
內政部不動產資訊平台→社會住宅包租代管4期計畫→各地業者資訊
- 消費爭議整合查詢2.0  
(網址：<https://lr.land.gov.taipei/ST/disputemap.html>)



## 挑選業者小撇步(2/2)

- 業者指派專任租賃住宅管理人員簽章
- 使用定型化契約應記載(約定)及不得記載(約定)事項
- 包租代管業不得委託他包租代管業執行租賃住宅管理業務(租賃§28)



# 租金行情資訊透明化(1/2)

調整情形

## §5 修正前項目

交易標的：4項  
租金資訊：3項  
標的資訊：16項



## §5 修正後項目

交易標的：4項  
租金資訊：3項  
標的資訊：**19**項

重要新增項目



### 租賃用途

判斷是否為租賃住宅



### 出租型態

掌握租賃次市場分類  
(如整戶、分租套房等)



### 建物型態

明確規範建物型態資訊  
(如公寓、透天厝等)



### 有無管理員

生活機能服務為影響租金重要因素



### 有無電梯

便利性為影響租金重要因素



### 租賃住宅服務

了解租賃住宅服務情形

擴大租賃資訊內容

利於資料整合分析

刪除

建築完成年月、主要建材、主要用途

可透過串接土地基本資料庫取得，  
無需再由業者申報



# 租金行情資訊透明化(2/2)

## 租賃住宅服務業之轉租案件納入實價登錄



現行：  
經紀業申報租賃案件

增訂：  
租服業申報轉租案件

申報  
期限

訂定契約之日起**30日**內 ( §34 )

內容  
方式

準用**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** ( §34 )

申報  
不實

- 未申報或申報租金、面積資訊不實：  
處**1萬~5萬元**罰鍰
- 面積以外資訊不實：處**6千~3萬元**罰鍰 ( §38-2 )

規避  
查核

- 處**3萬~15萬元**罰鍰+限期改正
- 屆期未改正，按次處罰 ( §38-2 )

民眾獲得更多租屋行情資訊！

行政院112.7.24令發布租賃條例§34及§38-2，自112/9/1施行

# 租稅篇

- 1.坊間說法出租就適用房地合一稅，真的嗎？
- 2.合法節稅的方式有哪些？



MYHOME

REAL ESTATE



# 出租常見租稅類型

## 出租

- 所得稅
- 地價稅
- 房屋稅
- 二代健保  
補充保費

## 買賣

- 交易所得稅 舊制
- 交易所得稅 新制(房地合一稅)
- 土地徵值稅 減徵  
(一生一次、一人一屋)
- 重購退稅

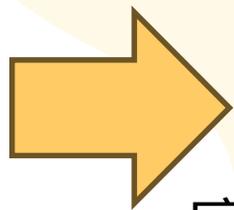


## 房東們的**憂心**

- 出租期間雖享有租稅優惠，但買賣時不能享有房地合一稅的自住房地之400萬交易所得扣除額及優惠稅率(10%)，損失很大怎麼辦？

疑慮：

出租 → **不適用**房地合一稅優惠？



實際：

105.1.1後取得房地**才適用**



# 房東們的**憂心**

## 小結-房地合一稅

- 無影響：105.1後買屋自住、買新租舊
- 有影響：105.1後買屋出租且有賣屋打算
- 影響不大：規劃長期出租

小工具：財政部北區國稅局個人房地合一課徵所得稅自我檢核表

(<https://www.ntbna.gov.tw/download/31a17b2d7c044996a7e6ea0d576c968c>)



# 政府為何要提供租稅優惠？



- **一般包租代管：**  
健全租賃住宅市場，保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業。
- **社宅包租代管：**  
活化及利用現有的民間住宅，減輕地方政府直接興建社會住宅的財政負擔。
- **公益出租人：**協助房客可以順利申請租金補貼。



提醒：

1. 一般包租代管租稅優惠延長至117.6.26
2. 社會住宅包租代管、公益出租人租稅優惠延長至116.1.12



# 所得稅

應納稅額

$$= \text{綜合所得淨額} \times \text{稅率} - \text{累進差額}$$

租金所得，併入綜合所得淨額

重點1. 有多少租金所得需納稅

重點2. 適用稅率

(所得總額高與低)

- 所得稅採累進稅率

課稅級距稅率	所得淨額區間
5%	NT\$ 0 – 56萬
12%	NT\$ 56萬 - 126萬
20%	NT\$ 126萬 - 252萬
30%	NT\$ 252萬 - 472萬
40%	NT\$ 472萬以上



# 所得稅(租稅優惠)

## 公益出租人

- 免稅額15,000元
- 費用扣除率43%

## 社宅包租代管

- 免稅額15,000元
- 費用扣除率 60%

## 一般包租代管

- 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，費用扣除率43%

### 策略

了解出租風險後，再洽業者洽詢租稅優惠



# 所得稅番外篇(營利事業向個人承租房屋)

## 所得稅預繳

- 所得人為我國境居住的個人，**租金所得稅預繳10%**。(所得人居住於境外預繳20%)
- **每次應扣繳稅額不超過2千元者**，免予扣繳  
(所得稅法§88、各類所得扣繳率標準§2、§3、§13)

## 二代健保補充保費

- 租金收入單次支付達**2萬以上**，需繳納
- 補充保費的費率**2.11%**

(全民健康保險法§31、全民健康保險扣取及繳納補充保險費辦法§3、4)





# 地價稅(1/2)

應徵稅額

$$= \text{課稅地價} \times \text{對應的地價稅率} \\ - \text{累進差額}$$

→ 課稅地價稅基為**申報地價**  
(臺北市為公告土地現值\*21.24%)  
(每2年調整1次)

→ 多數出租住宅適用地價稅  
為**1%**(千分之10)

累進起點地價	稅率
1倍以下	1%(千分之10)
超過1倍以上未達5倍部分	1.5%(千分之15)
超過5倍以上未達10倍部分	2.5%(千分之25)
超過10倍以上未達15倍部分	3.5%(千分之35)
超過15倍以上未達20倍部分	4.5%(千分之45)
超過20倍部分	5.5%(千分之55)

資料來源：臺北市稅捐處；111至112年  
累進起點地價**4,072萬7,000元**。



## 地價稅(2/2)

**Vs.一般用地稅率1%**

### 自住&公益出租人

- 稅率**0.2%**(千分之2)
- 申請方式：
  - 1.公益出租人：由都發局列冊送稅捐機關辦理
  - 2.自住：每年地價稅開徵40日前提出申請

### 社宅包租代管

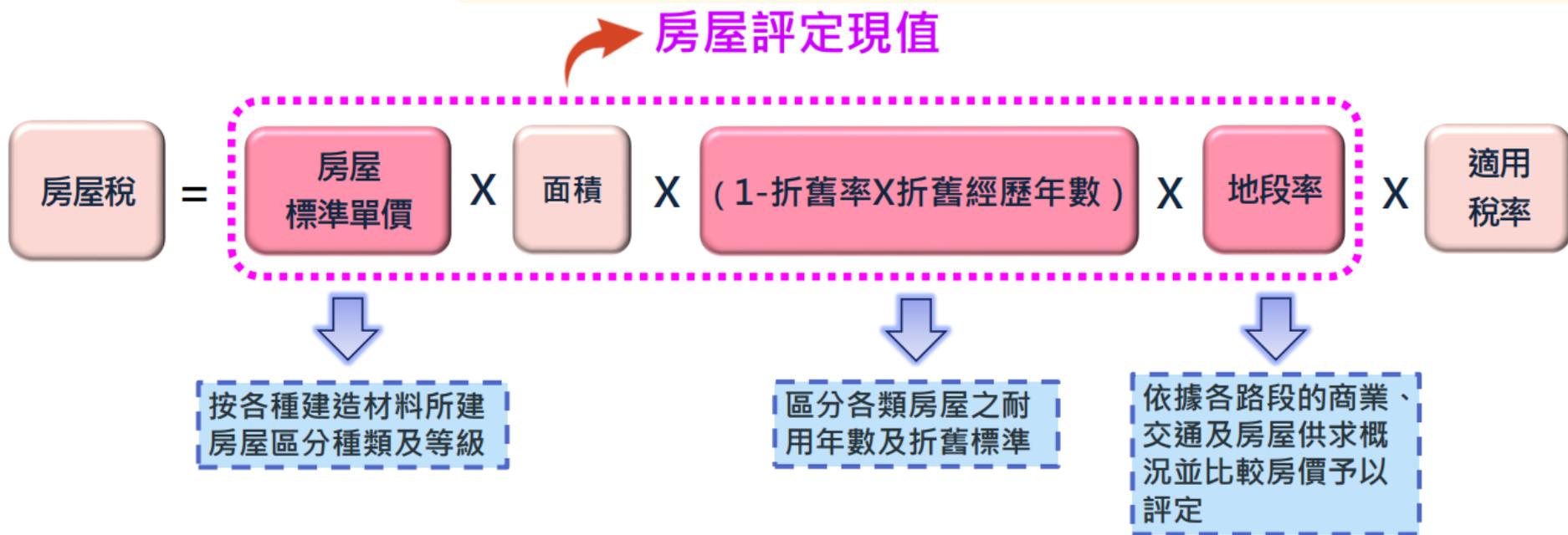
- 稅額減徵**80%**  
(約當稅率**0.2%**)
- 申請方式：由都發局列冊送稅捐稽徵機關辦理

### 一般包租代管

- 稅額減徵**40%**  
(約當稅率**0.6%**)
- 稅額上限**1萬元**
- 申請方式：每年地價稅開徵40日前提出申請



# 房屋稅(1/3)



資料來源：112年7月臺北市房屋稅調整新制懶人包



# 房屋稅(2/3)

## • 房屋標準單價調整

價格	使用執照	調整情形	影響範圍
8,000萬 以下	103.7.1前	---	無
	103.7.1(含)~112.7.1	平均調幅約1.6倍	10年內新成屋
	112.7.1(含)後	平均調幅約10%	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1年內新成屋(112.7後領使照)</li><li>• 預售屋</li></ul>
8,000 萬元 以上； 80坪以上	90.7.1~103.7.1(不含)	適用103.7.1單價表	<ul style="list-style-type: none"><li>• 90.7.1後之高級住宅</li></ul>
	103.7.1(含)~112.7.1	以 120%加價核 計房屋現值	10年內新成屋

資料來源：臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點



# 房屋稅(3/3)

## 自住&公益出租人

- 稅率**1.2%**
- 課稅現值折減**50%**(上限750萬)
  - 1.單一自住要件(全國持有1戶、自住且戶籍登記、符合都計使用)
  - 2.公益出租人&租金低於社宅上限

(約當稅率**0.6%**)

## 社宅包租代管

- 稅額減徵**20%**
- 課稅現值折減**50%**(上限750萬)

(約當稅率**0.96%~1.44%**)

## 一般包租代管

- 稅額減徵**40%**
- 稅額上限**1萬元**
- 申請方式：每年地價稅開徵40日前提出申請

(約當稅率**1.44%~2.16%**)



# 租稅優惠案例試算



## 自行出租 租賃住宅

地價稅率10‰~55‰  
 房屋稅率2.4%~3.6%  
 減徵額度0



## 一般住宅 包租代管

地價稅額減徵40%  
 房屋稅額減徵40%  
 最高減徵各1萬元



## 社會住宅 包租代管

地價稅額減徵80%  
 房屋稅額減徵60%  
 (稅基減50%·稅率減20%)



## 公益 出租人

適用自用稅率  
 (地價稅/房屋稅)  
 房屋稅基減50%

案例試算：以臺北市之自用住宅持有稅1萬元(地價稅4,900元 房屋稅5,100元)·出租第二屋時為例

地價稅24,500元(2‰→10‰)  
 房屋稅10,200元(1.2%→2.4%)  
 合計34,700元

地價稅14,700元  
 房屋稅 6,120元  
 合計20,820元

省13,880元  
 (40%off)

地價稅4,900元  
 房屋稅4,080元  
 合計8,980元

省25,720元  
 (約74%off)

地價稅4,900元  
 房屋稅2,550元  
 合計7,450元

省27,250元  
 (約79%off)



## 實用篇

- 1.住宅租賃契約簡要說明？
- 2.相關租賃資訊哪裡查？



MYHOME  
REAL ESTATE



# 租賃契約版本及查詢

## 辨識市售契約版本



住宅租賃契約書範本

(109.8.26內政部台內地字第1090264511號函修)

小提示：112.6.14修正僅涉不得記載事項



租賃住宅委託管理契約書範本

(108.9.5內政部台內地字第1080264475號函)



住宅包租契約書範本

住宅轉租契約書範本

(108.2.23內政部內授中辦地字第1080260817號函)



## 自行下載電子檔

- 租賃條例專區【契約】
- 內政部不動產資訊平台【法規與知識→契約書範本】

(連結詳後附件)



## 住宅租賃契約線上產製系統(臺中市)

(<https://im.land.taichung.gov.tw/houseDescription/lease.aspx>)



# 112.2.28全面適用消費者保護法

106.1.1

強化契約規範

- 反覆出租適用消費者保護法  
(定型化契約應記載及不得記載事項)

107.6.27

租賃條例施行

- 反覆出租適用消費者保護法  
(定型化契約應記載及不得記載事項)
- 第1次出租適用租賃條例  
(應約定及不得約定事項)

112.2.28

租賃條例修正

- 住宅租賃契約適用消費者保護法  
(全面適用定型化契約應記載及不得記載事項)



# 應約定及不得約定事項

- 基本效力   
應記載之事項：雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容  
(消費者保護法§17第5項)
- 不得記載事項：其定型化契約條款無效   
(消費者保護法§17第4項)
- 違反應記載或不得記載事項：(消費者保護法§56-1) 
  - (1)主管機關令其限期改正
  - (2)屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰
  - (3)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



# 不得記載事項

- 一、不得記載拋棄審閱期間。
- 二、不得記載廣告僅供參考。
- 三、不得記載承租人不得申報租賃費用支出。
- 四、不得記載承租人不得遷入戶籍。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、不得記載承租人須繳回契約書。
- 八、不得記載本契約之通知，僅以電話方式為之。
- 九、不得記載違反強制或禁止規定。





# 應記載事項之說明

## 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，並於□每月\_\_日□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： \_\_\_\_\_ 。

## 六、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：

(三)電費：

□由出租人負擔。

□由承租人負擔。(例如：夏月每度\_\_元整；非夏月每度\_\_元整。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： \_\_\_\_\_ 。





# 應記載事項之說明

## 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。

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予承租人。



勾選不得任意提前終止租約 → 違約金另行約定



# 應記載事項之說明



## 十五、租賃住宅之返還

租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第六點約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。

前項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。

承租人**未**依第一項規定返還租賃住宅時，出租人**應即明示不以不定期限繼續契約**，並得向承租人請求**未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及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。前項金額與承租人未繳清之租金及第六點約定之相關費用，出租人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或費用。



# 實用網站

- 內政部地政司租賃條例專區  
<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/89>
- 臺北市不動產交易安全專區  
[https://emuseum.land.gov.taipei/LAND/index.html#page\\_anchor2](https://emuseum.land.gov.taipei/LAND/index.html#page_anchor2)
- 內政部營建署社會住宅包租代管專區  
<https://pip.moi.gov.tw/V3/B/SCRB0504.aspx>
- 內政部營建署300億中央擴大租金補貼專案  
<https://pip.moi.gov.tw/V3/B/SCRB0102.aspx>
- 不動產資訊平台 → 法規與知識 → 契約書範本  
<https://pip.moi.gov.tw/V3/G/SCRG0302.aspx>



簡報結束  
謝謝聆聽

