

110年

臺北市不動產經紀業 暨租賃住宅服務業座談會

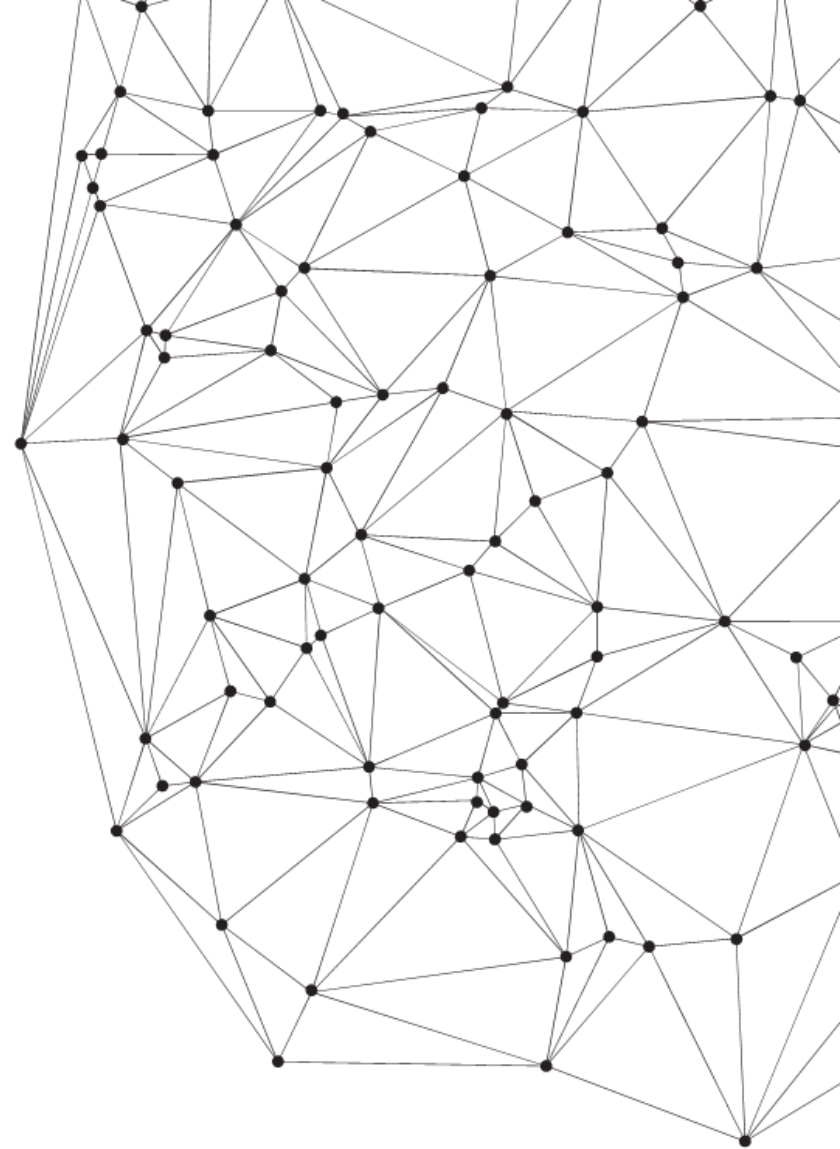


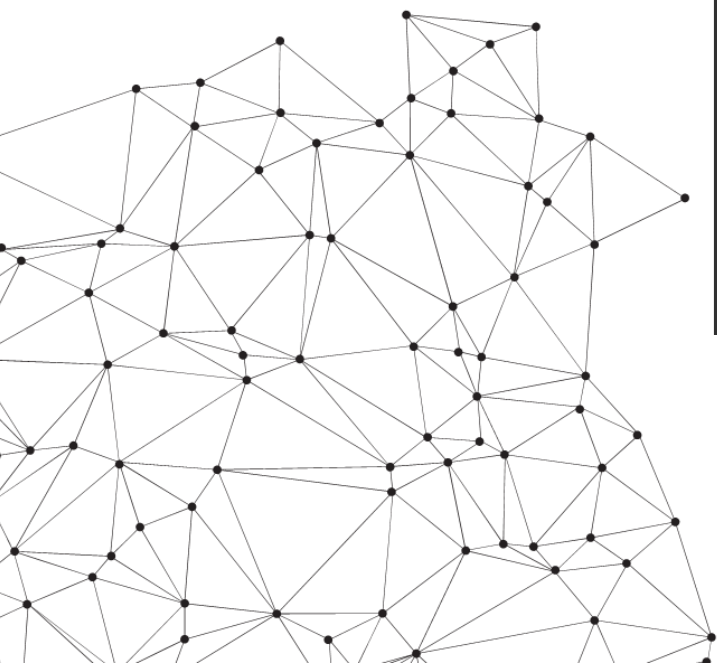
臺北市政府地政局

Department of Land Administration, Taipei City Government



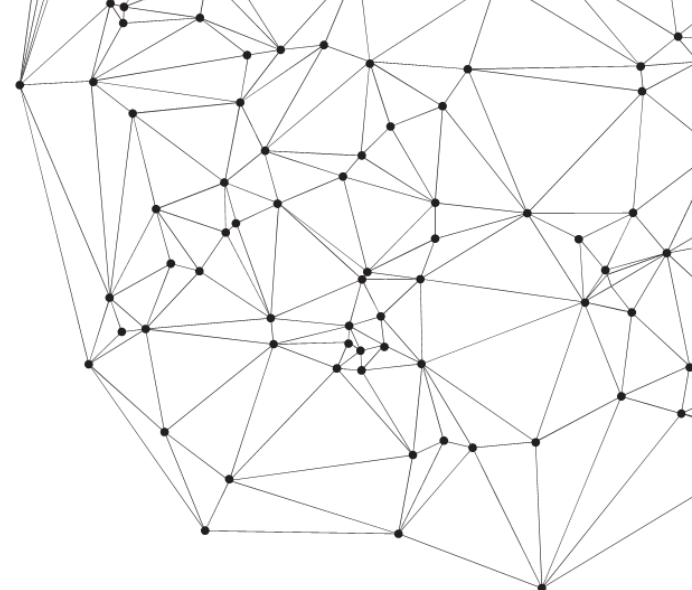
110年11月12日

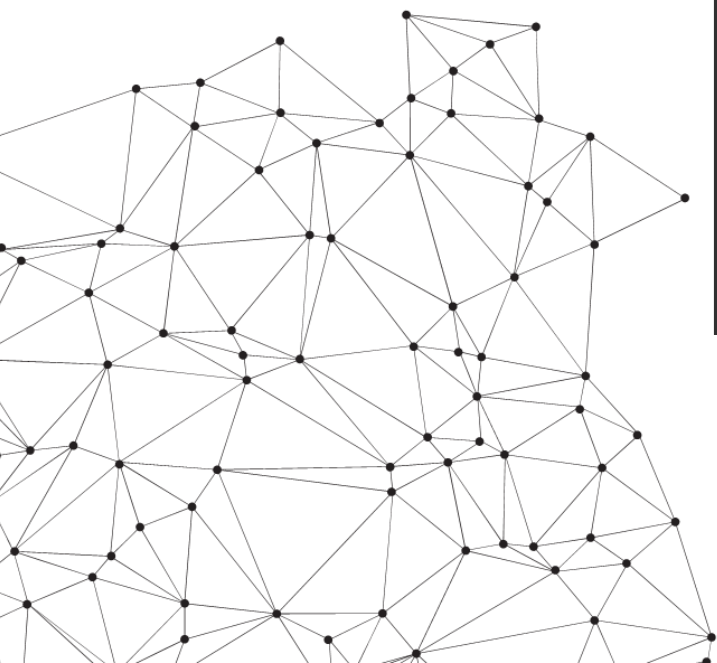




01

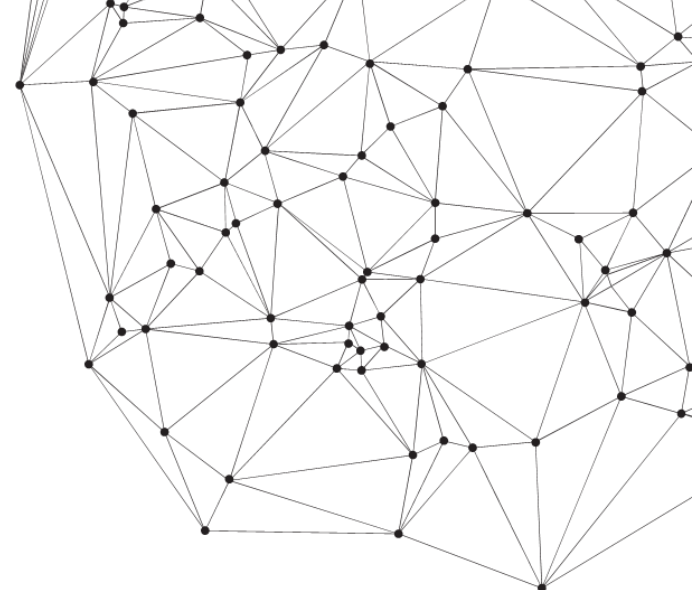
主席致詞

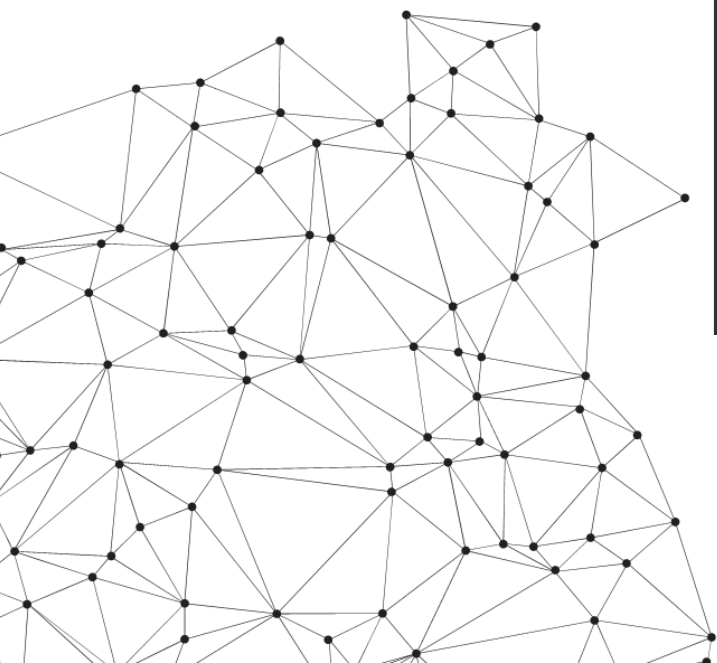




02

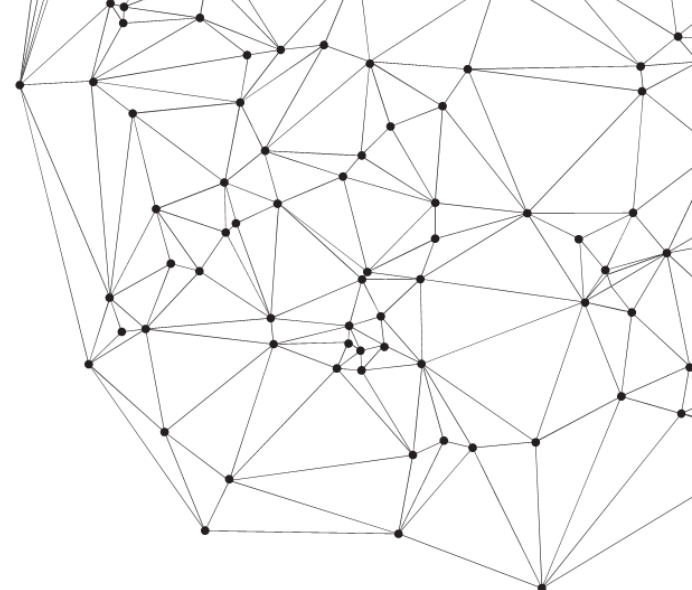
貴賓致詞





03

業務報告



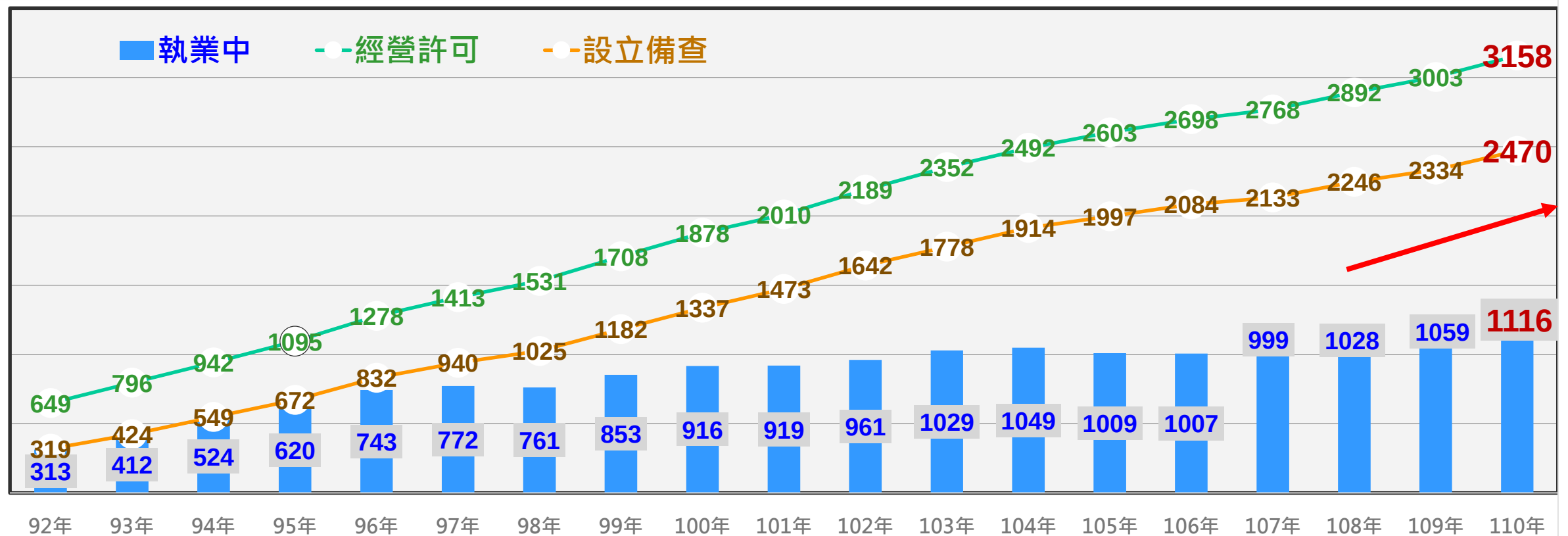
業務報告

經紀業發展概況

本市累計核准經營許可3,158 家

本市累計完成設立備查2,470家

執業中家數計1,116家



統計至110.10.31止

業務報告

經紀業發展概況

項目	全國	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
109年許可總計	17,913	3,132	3,107	2,272	3,275	1,043	1,912
110年許可總計	18,917	3,158	3,148	2,307	3,335	1,063	1,942
109年備查總計	14,560	2,442	2,636	1,857	2,711	886	1,500
110年備查總計	15,493	2,470	2,664	1,897	2,771	904	1,530
109年執業中家數	6,825	1,108	1,022	939	1,450	497	763
110年執業中家數	7,746	1,116	1,041	966	1,491	511	784

統計至110.10.31止

業務報告

經紀業業檢情形

業務檢查情形

110年計畫
檢查126家

經紀業	檢查家數	符合規定	經輔導已改正	查核中
109年	121	52	69	0
110年 (1-10月)	93	51	38	4

常見缺失

未懸掛經紀業
許可文件

同業公會會
員證書過期

經紀人員未辦理
到職備查

未懸掛報酬標
準及收取方式

業務報告

租服業發展概況

業者動態統計

年度	107年	108年	109年	110年1~10月
累計許可 家數	45	95	223	250 ↑
累積登記 家數	8	87	174	215 ↑

全國及六都比較

六都第一

項目	全國	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
109年許可家數	1,362	256	163	149	199	68	77
110年許可家數	1,596	250	173	155	204	73	83
109年登記家數	833	207	146	144	183	64	69
110年登記家數	1,024	215	162	159	201	68	76

業務報告

租服業業檢情形

業務檢查情形

110年計畫
檢查60家

租服業	檢查家數	符合規定	經輔導已改正	查核中
109年	64	29	35	0
110年 (1-10月)	34	16	12	6

常見缺失

未置專任租賃住宅
管理人員

未於營業處所明顯
之處及其網站揭示
相關文件資訊

租賃住宅管理人員
異動未於期限內報
請備查

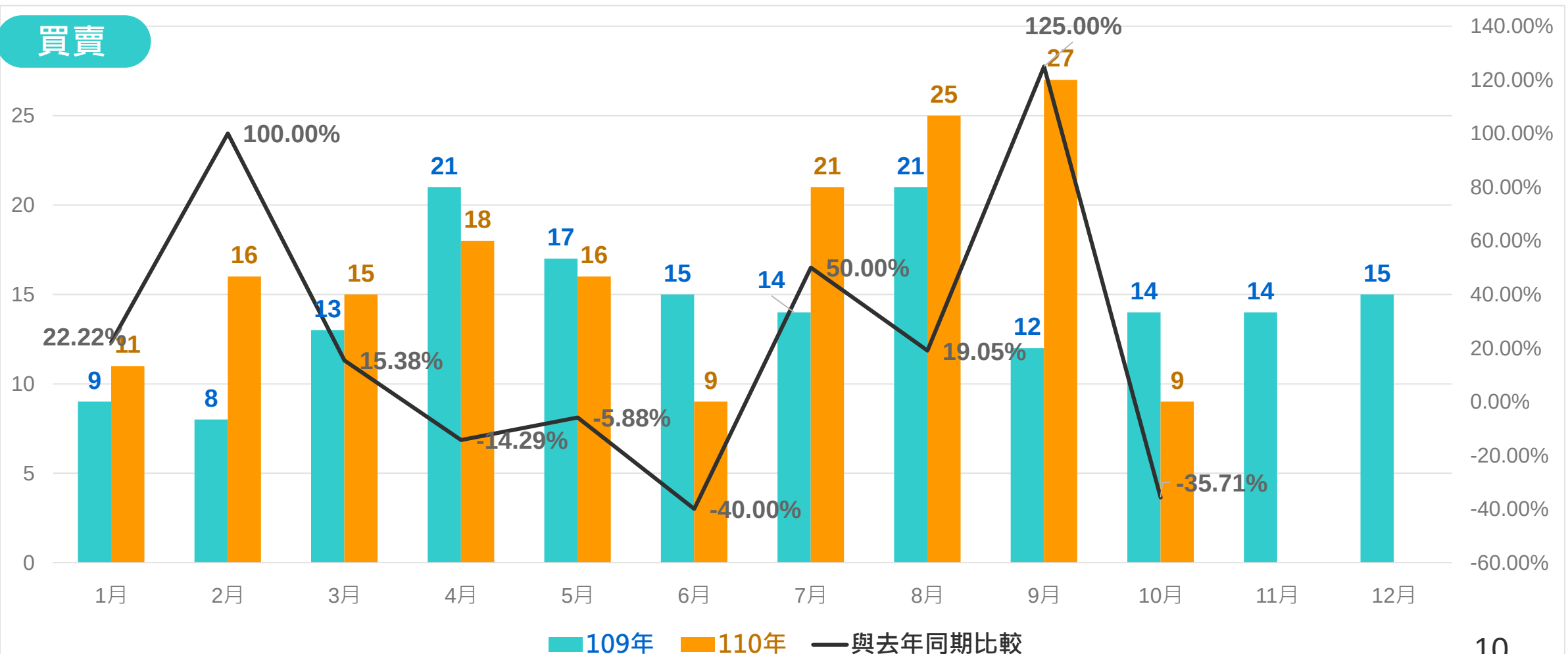
包租業位於房客
簽訂轉租約後30
日通知房東

業務報告

公私協力 推動市政

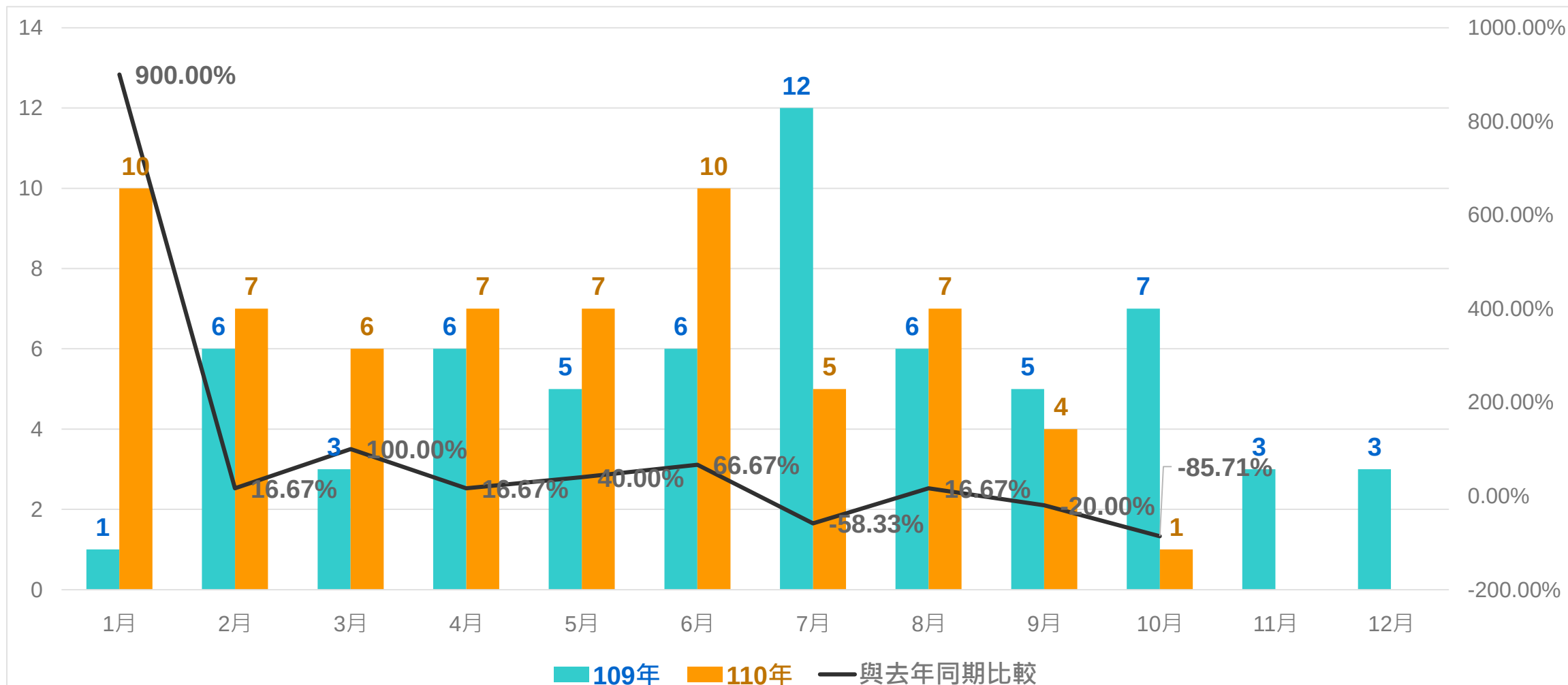
減少消費爭議 保障消費安全

買賣



減少消費爭議 保障消費安全

租賃



消費爭議對象統計

買賣	總件數	仲介(件)/占比	代銷(件)/占比	其他(件)/占比
109年	173	124/72%	2/1%	47/27%
110年(1-10月)	167	121/72%	2/1%	44/27%

持平

持平

註：其他包含建商、他機關或非屬消保受理範圍

租賃	總件數	仲介(件)/占比	包租代管(件)/占比	其他(件)/占比
109年	63	23/37%	9/14%	31/49%
110年(1-10月)	64	14/22%	6/9%	44/69%

註：其他包含房東、他機關或非屬消保受理範圍

買賣+租賃	總件數	仲介(件)/占比	代銷(件)/占比	租服(件)/占比	其他(件)/占比
109年	236	147/62.3%	2/0.8%	9/3.8%	78/33.1%
110年(1-10月)	228	135/59.2%	2/0.9%	6/2.6%	85/37.3%

下降中

維持超低比例

下降中

爭議原因統計

110年(1-10月)買賣前5大糾紛原因

名次	糾紛原因	百分比
1	隱瞞重要資訊	15%
2	房屋漏水問題	14%
3	「定金」返還(含斡旋金轉成定金之返還)	10%
4	交屋遲延	7%
5	服務報酬爭議	6%

110年1-10月租賃前5大糾紛原因

名次	糾紛原因	百分比
1	擔保金(押金)返還或抵充	44%
2	提前終止租約	13%
3	修繕、改裝問題	13%
4	定金返還	6%
5	服務報酬爭議	5%

	年期	仲介業	代銷業
109年	和解件數/爭議件數	46/123	0/2
	和解率(總件數173)	37.40%	0%
110年	和解件數/爭議件數	50/122	1/2
	和解率(總件數168)	40.98%	50%

110年買賣爭議案件業者和解(妥處)率較109年提升

	年期	仲介業	租服業
109年	和解件數/爭議件數	6/23	2/8
	和解率(總件數63)	26.09%	25%
110年	和解件數/爭議件數	6/14	2/6
	和解率(總件數64)	42.86%	33.33%

110年租賃爭議案件業者和解(妥處)率較109年提升

促進實價登錄資訊即時、正確

租賃及預售屋實價登錄裁罰件數統計

	租賃案		
	逾期申報	申報不實	逾期&不實
109年	1	5	-
110年 (1-10月)	-	-	1

逾期申報：計1案，與去年持平

申報不實：計1案，較去年減少

	預售屋		
	逾期申報	申報不實	逾期&不實
109年	1	5	4
110年 (1-10月)	13	3	1

逾期申報：計14案，與去年增加

申報不實：計 4案，較去年減少

未來精進

地政局



製作常見錯誤態樣



實地查核時+宣導輔導



公會



舉辦聯合教育訓練



宣導業者所屬同仁專業知能

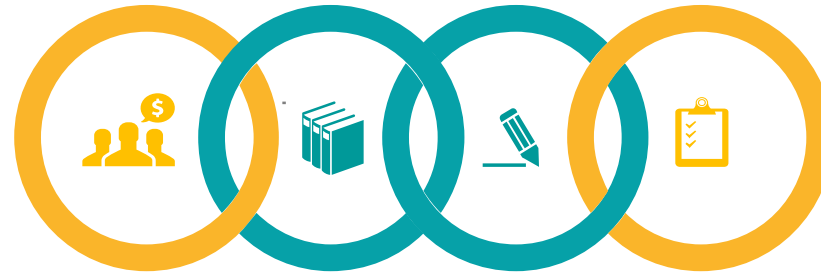
促進預售市場交易安全

110年預售屋聯合稽查－經紀業者常見違規事項

未核實辦理經紀人員
到職備查



不動產說明書內容與內政
部訂頒應記載事項不符



許可文件、同業公會會
員證書等未懸掛



購屋預約單(定金收據)等
重要文件經紀人未簽章



未來精進

事前宣導輔導
提升交易安全
減少業者裁罰



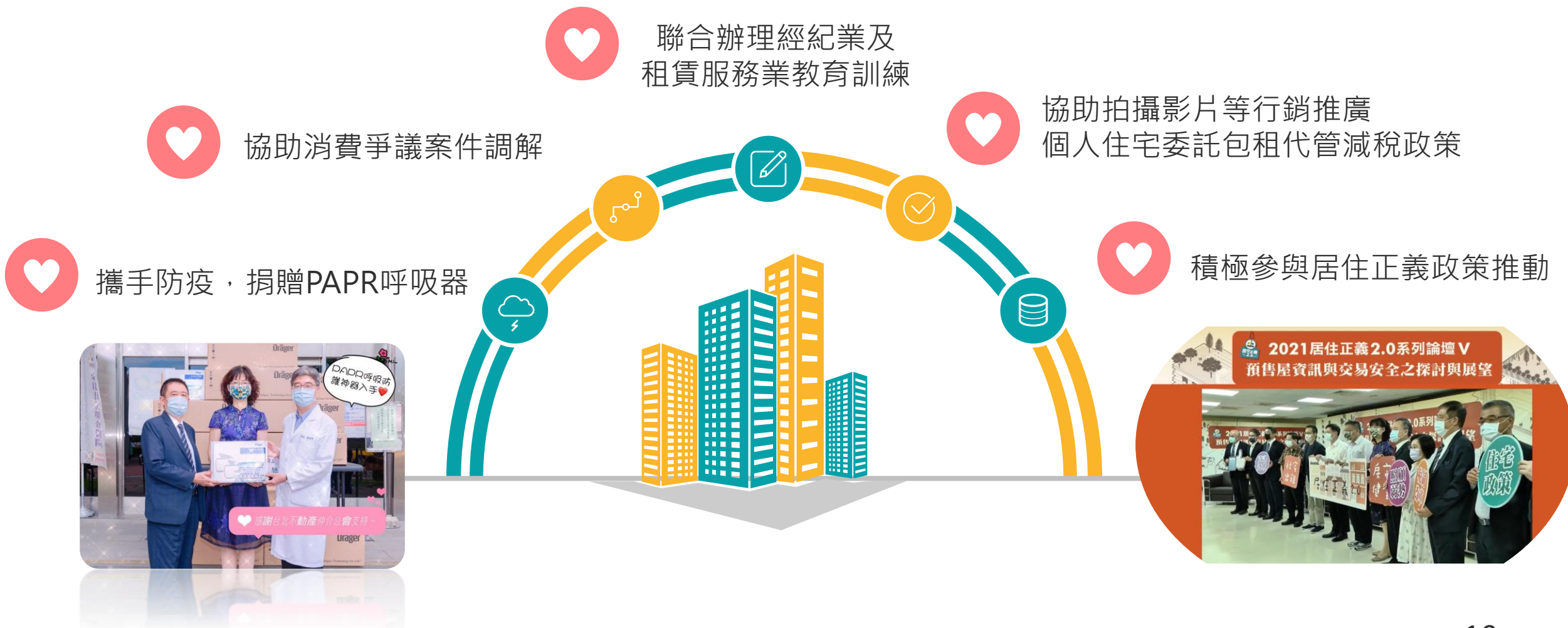
年度業檢及稽查開始前，與公會合作
積極宣導年度稽查重點及法令依據

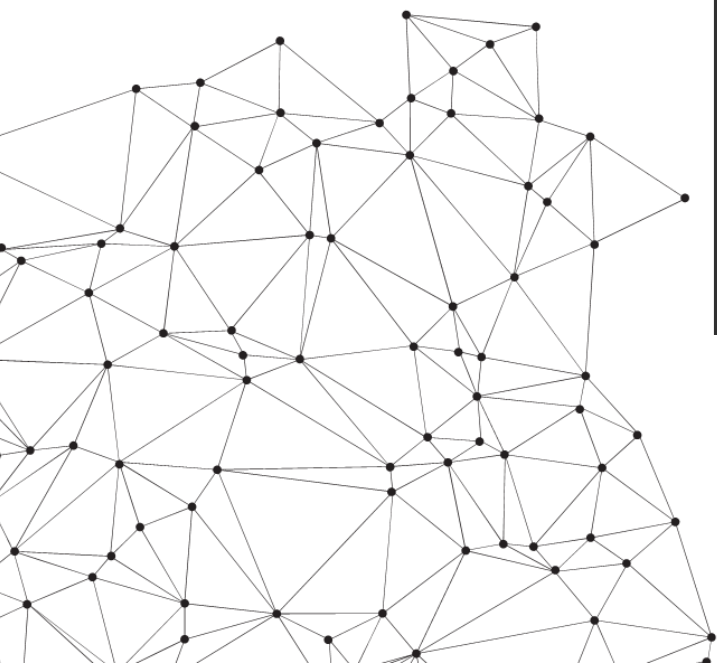
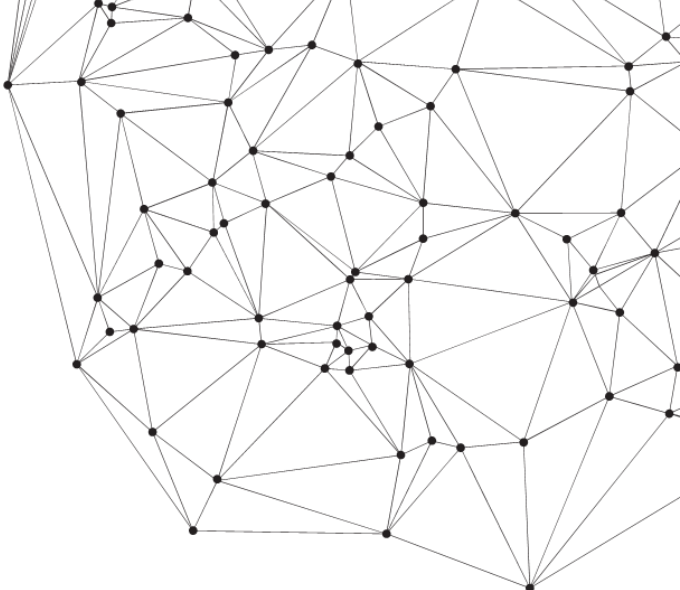


配合業檢作業加強輔導

其他市政推動

感謝公會夥伴們的協助！





04

重要業務及法令宣導

不動產經紀業加盟店於接受委託銷售不動產，擬採聯賣方式，由其他加盟店刊登廣告及銷售，應經委託人同意並於該委託銷售契約書中載明或以其他書面方式約明

內政部110年7月30日台內地字第1100263770號函

- ① 不動產經紀業加盟店，其中一家加盟店於接受委託銷售不動產，**擬採聯賣方式**，由其他加盟店刊登廣告及銷售，為增加成交機會者，**應經委託人同意並於該委託銷售契約書中載明或以其他書面方式約明**。該**參與聯賣**之加盟店所刊登**廣告**，應**註明其分店（即該參與聯賣之加盟店）名稱**，其**廣告文稿**並應由**該分店之經紀人簽章**，以確認廣告責任歸屬。
- ② 又不動產經紀業加盟業者經委託人書面同意得由其他加盟店刊登廣告及銷售者，其不動產說明書倘已由簽訂委託銷售契約之加盟店製作並由其經紀人及委託人簽章者，基於其他加盟店與委託人並無實質契約關係，故其他加盟店向與委託人交易之相對人解說時，**得借用簽約之加盟店製作之該不動產說明書正本或以其複製本為之**，並於雙方當事人簽訂買賣契約書時，將正本交付與委託人交易之相對人，免另行製作不動產說明書。惟該**參與聯賣加盟店及其所屬之經紀人**，於提供消費者攜回審閱之**複製本及簽約所交付之正本均應簽章**，並就該不動產說明書內容負相關法律責任。

委託代銷契約簽訂、變更、終止請依規定期限辦理備查

- ① 依不動產經紀業管理條例第24條之1第2項規定，經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於**簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起30日內**，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關**備查**；並應於**簽訂買賣契約書之日起30日內**，向直轄市、縣（市）主管機關**申報登錄資訊**。違反者，處新台幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，並限期改正。實價登錄係按戶棟處罰3萬元以上15萬元以下罰鍰，2次不改，加重處罰30萬元以上100萬元以下罰鍰
- ② 請代銷業者注意起算時間點是簽約日當天，非次日，並依規定備查或申報，勿心存僥倖，以免觸法。

「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第24點第4款 「付款條件及方式」適用疑義

行政院消費者保護處110年10月18日院臺消保字第1100189913號

預售屋買賣定型化契約應記載事項第9點逾期付款之處理方式規定：「買方如逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，……。如逾期2個月或逾使用執照核發後1個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。……」是以，前揭應記載事項第24點違約之處罰，**其中第4款買方違反有關「付款條件及方式」之規定，係指上開第9點第2項規定，買方逾期2個月或逾使用執照核發後1個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳之情形。**

租賃住宅服務業受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，應依規定確實提供報送

內政部110年10月27日台內地字第1100266066號

- ① 依租賃住宅市場發展及管理條例第34條第1項規定，租賃住宅服務業(以下稱租服業)應於**每季結束後15日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關**；違反者，處新台幣6千元以上3萬元以下罰鍰，並限期改正。
- ② 仍請租賃住宅服務業者依規定確實定期報送，勿心存僥倖，以免觸法。

租賃住宅市場發展及管理條例第33條第1項第2款規定應揭示之同業公會會員證書應以有效期限內者為限

內政部110年9月2日台內地字第1100264659號

- ① 依租賃住宅市場發展及管理條例第33條第1項規定：「租賃住宅服務業應於營業處所明顯之處及其網站，揭示下列文件資訊：。二、同業公會會員證書。」
- ② 是以「**商業同業公會會員證書**」為租服業營業處所應揭示之必要文件，其立法目的在於考量同業公會會員證書為租服業合法經營之證明文件之一，係消費者辨識及選擇合法租服業提供服務之關鍵參考因素，故**應以有效期限內者為限**。

房東不得以房客因染疫而拒絕其居住，亦不得因其有居家檢疫等情形而歧視其合法租屋權益。

內政部110年6月4日台內地字第1100263179號

- ① 按傳染病防治法第11條及第12條規定，**房東不得以房客因染疫而拒絕其居住，亦不得因其有居家檢疫等情形而歧視其合法租屋權益**；若違反者，依該法第69條規定可處最高 15萬元罰鍰並要求限期改善。
- ② 疫情期間**請房東應共體時艱協助房客，避免不當終止租約及要求搬遷；同時提醒房客，若受到房東不當對待，可即時通報直轄市、縣（市）主管機關協助。**

內政部預告訂定「內政部指定地政類非公務機關個人資料檔案安全維護管理辦法」(以下簡稱本辦法)

- ① 本辦法草案第5條規定：「非公務機關依前條規定所訂計畫(指**個人資料檔案安全維護計畫**)，租賃住宅服務業應於**申請租賃住宅服務業登記證**時，其餘應於申請開業時，一併報請所在地直轄市或縣（市）主管機關備查。」。
- ② 本辦法草案第5條規定：「本辦法施行前，已依法領得租賃住宅服務業登記證.....，應於本辦法**發布施行日起六個月內**，將計畫報請所在地直轄市或縣（市）主管機關備查。」。
- ③ 爰請本市租賃住宅服務商業同業公會會員配合內政部時程，提前因應。



北市個人租賃住宅委託包租代管
減徵地價稅、房屋稅 懶人包

Q

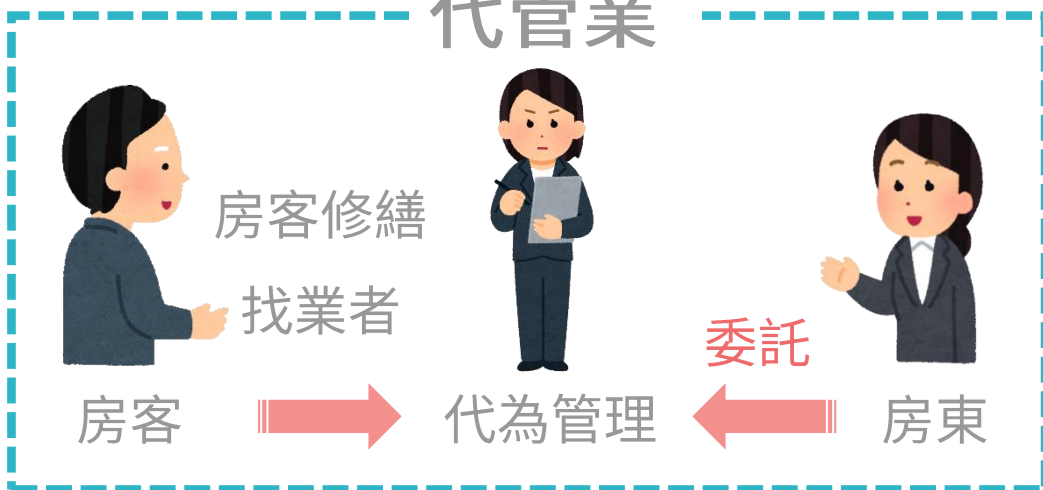
什麼是包租代管業？哪裡找？

A

包租業



代管業



租賃住宅服務業百家地圖

輕鬆查找北市包租業、代管業



Q

申請減稅適用對象？

A

符合下列全部要件：

✓ 個人住宅所有權人

✓ 房屋位於臺北市

✓ 將住宅委託代管業

or

出租予包租業轉租

✓ 契約約定供居住使用1年以上



不適用對象：

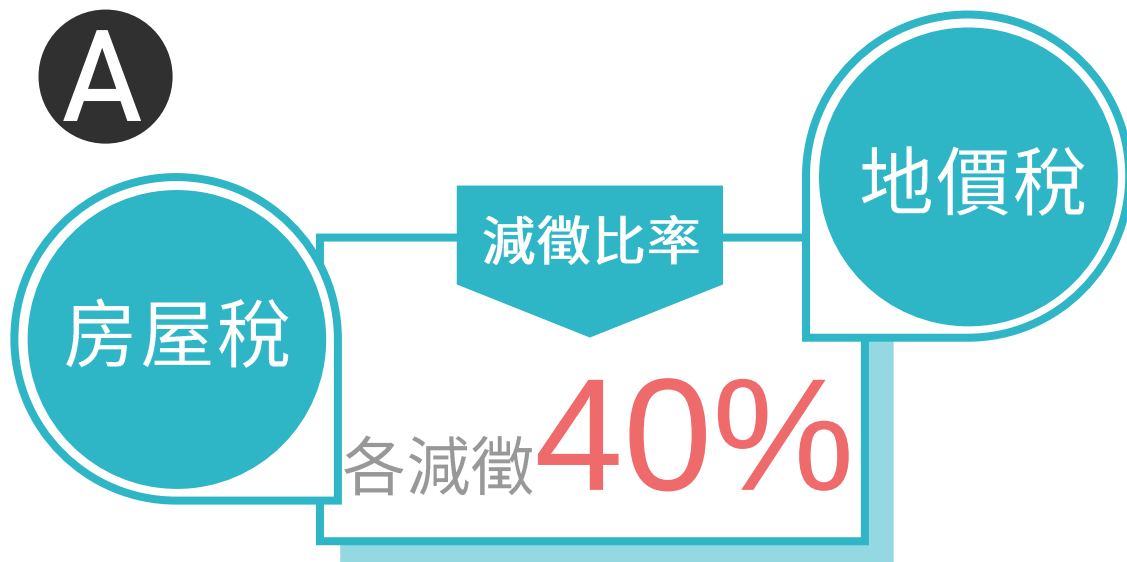
~~企業房東~~

~~建商~~

Q

優惠內容有甚麼？

A



房屋稅

〈減徵40%〉

2.4% → 1.44%

3.6% → 2.16%

地價稅

〈減徵40%〉

10‰ → 6‰

55‰ → 33‰

房屋稅率以本市2戶以內、3戶以上非自用住宅稅率2.4%、3.6%試算
地價稅率以一般土地稅率第1級10‰、第6級55‰試算

Q

跟誰申請呢？申請期限？

A

- 向臺北市稅捐稽徵處及各分處提出申請
- 申請期限：



減徵地價稅

每年開徵**40**日前提
出；逾期申請者，自
申請之次年起適用

地價稅11月1日
開徵40日前
(即9月22日前)

減徵房屋稅

減徵原因發生之日起
30日內；逾期申請
者，自申請之當月份
起適用

Q

申請減徵地價稅及房屋稅要附什麼文件？

A

申請書

1

身分證明文件

2

委託他人申請者

委託書

+

受託人之身分證明文件



3

出租予包租業者

簽訂之租賃契約書

委託代管業者

簽訂之委託管理租賃住宅契約書

+

租賃契約書

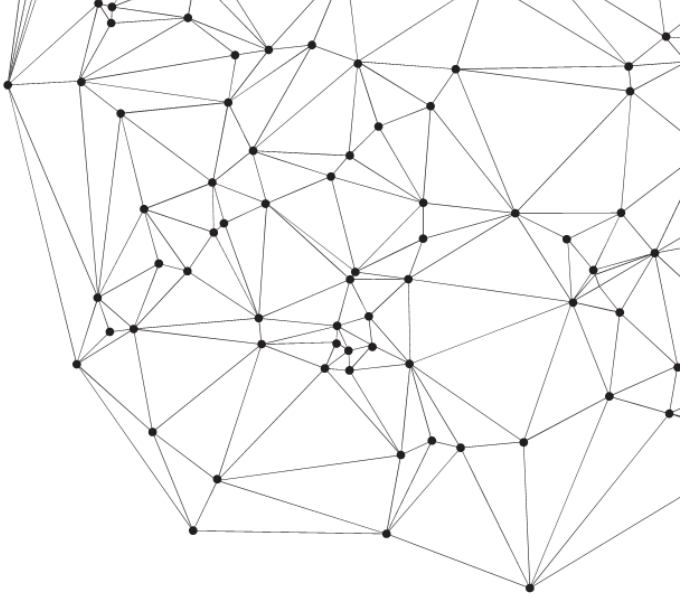


4

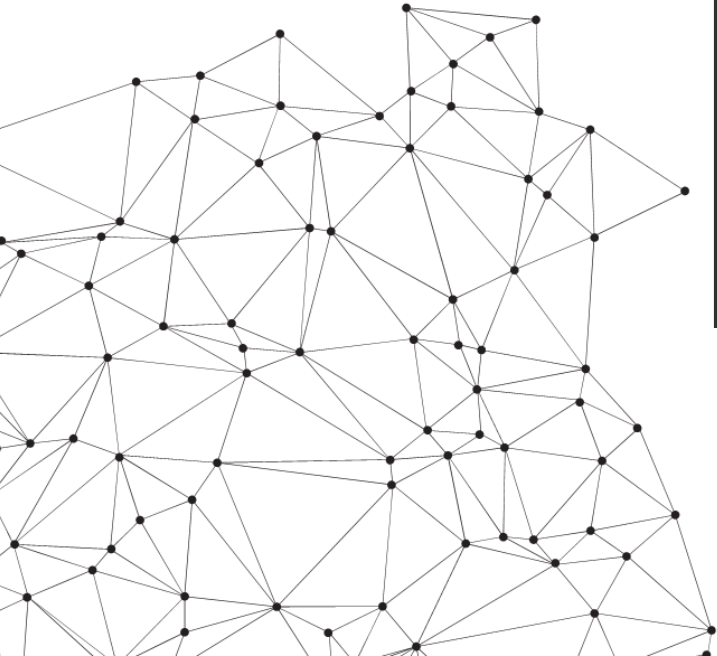
鼓勵包租代管 健全租賃市場

創造房東、業者、租客三贏





05



相關業務宣導- 地政局

租賃實價登錄罰則規定及常見錯誤樣態

實價登錄2.0新制於110年7月1日上路，為維護資訊之正確性及即時性，考量各種錯誤樣態影響程度，租賃案件依不同情況處以輕重不同的罰鍰。

處以新臺幣1萬元~5萬元罰鍰

- 一、未依限申報登錄
- 二、申報登錄租金資訊不實
- 三、申報登錄面積資訊不實

租賃實價登錄常見錯誤樣態：

資訊類別	欄位名稱	錯誤樣態
租金資訊	房地租金總額	1. 申報租金總額與契約不符 2. 申報租金總額未包含車位租金
	車位租金	申報車位租金與租賃契約不符
面積資訊	土地租賃面積	土地面積申報錯誤
	建物租賃面積	建物全部面積承租： 1. 主建物面積申報錯誤(未加附屬建物) 2. 共同使用部分建物面積漏未申報或錯誤申報 3. 未包含車位面積
		建物部分面積承租：誤申報為建物全棟(戶)面積
	車位租賃面積	車位面積未依謄本所載權利持分面積填載

處以新台幣6千元~3萬元罰鍰

申報登錄租金及面積以外資訊不實，
經限期改正而屆期未改正者，始予
裁罰。

資訊類別	欄位名稱	錯誤樣態
租金及面積 以外資訊	租賃日期	租賃日期誤植為租賃起始日或入住日
	建物型態	建物型態申報錯誤
	樓層數	總樓層數與租賃層數錯置
	土地使用分區	土地使用分區漏未勾選或勾選錯誤
	備註欄	1. 有影響租金之相關資訊未填寫於備註欄 2. 備註欄填寫個人資料

廉能政治，全民共識。請配合「不送禮、不邀宴、不關說」！

- 一. 為建立民眾對政府公正執行職務的信賴，使公務員面對請託關說、餽贈、飲宴等行為，有明確標準及因應原則，行政院訂有「公務員廉政倫理規範」及「行政院及所屬機關機構請託關說登錄查察作業要點」，本府亦有「臺北市政府公務員廉政倫理規範」，以維公開透明施政原則。
- 二. 上開規定要求公務員對於請託關說及與其職務有利害關係者之餽贈、邀宴應予拒絕，並即時陳報；與其職務無利害關係者之往來，如顯不適當、公正性有受質疑之虞，亦應避免。籲請配合「不送禮、不邀宴、不關說」，共同支持本府廉政措施。
- 三. 貼心小叮嚀-「不違背職務行賄罪」：

- ① 立法院於100年6月7日三讀通過增訂貪污治罪條例第11條第2項「不違背職務行賄罪」。條文明訂「對於公務員關於不違背職務之行為，行求、期約或交付賄賂或其他不正利益者，處三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣五十萬元以下罰金」，期能杜絕過去「收錢有罪，送錢沒事」之不良社會現象。
- ② 請民眾於洽辦公務時，依相關行政作業程序申請即可，「不必送」也「不能送」紅包或其他不正利益給公務員，以免反而誤觸法網。
- ③ 如不慎違反「不違背職務行賄罪」之規定，只要勇於自首或在偵審中自白，均有免除或減輕其刑之自新機會。

四、檢舉貪瀆不法報您知

※法務部廉政署檢舉專線：0800-286-586 (你爆料我爆料)

※臺北市政府廉政熱線：1999轉 1743 (一起肅貪)



檢舉貪瀆獎勵措施

民眾檢舉公務員貪瀆不法經判決有罪者，法務部最高發給檢舉獎金1,000萬元，臺北市政府最高發給獎金200萬元，可分別申請領取。

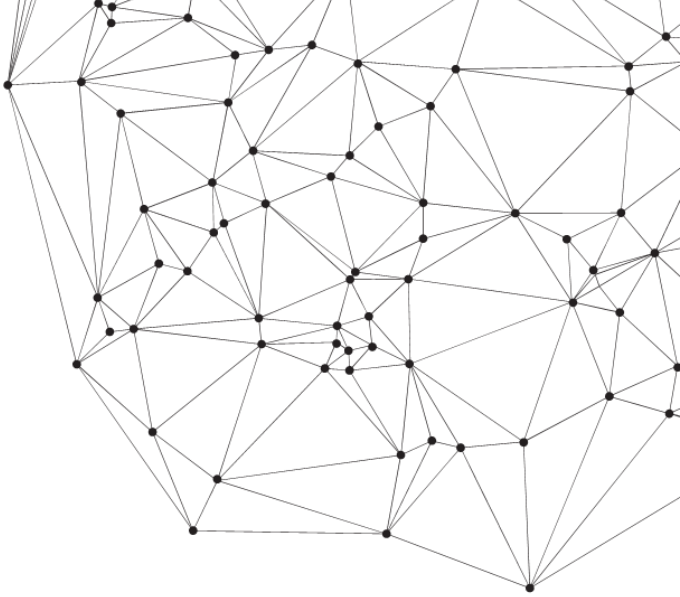
請勇於挺身對抗貪腐，檢舉人身分絕對保密!!



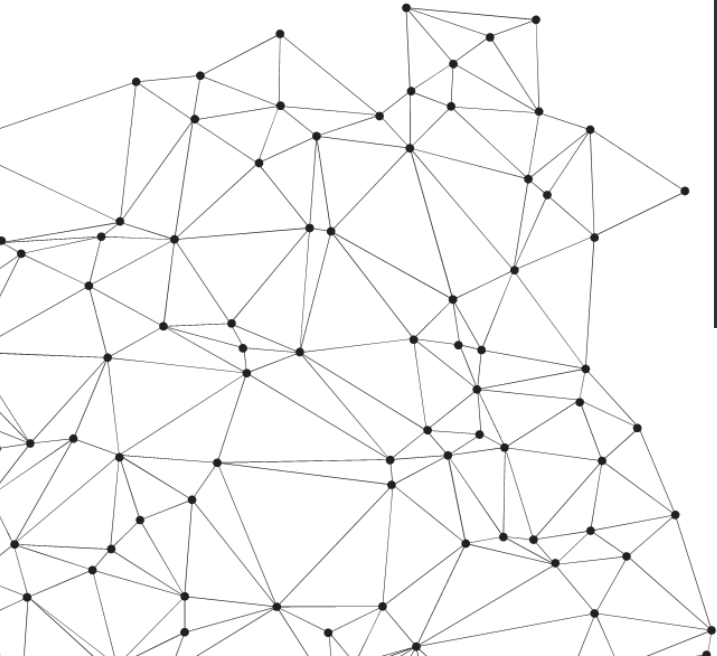
臺北市政府肅貪熱線：
1999
轉**1743** (一起肅貪)

法務部廉政署檢舉專線：
0800-286-586
(你爆料我爆料)

》可同時請領，檢舉人身分絕對保密



05



相關業務宣導- 國稅局

個人房東租賃所得之綜合所得稅租稅優惠比較表：

類別	出租予弱勢族群		一般出租
	房東自行出租	委託包租代管業者	委託包租代管業者
法令依據	住宅法第15條	住宅法第23條	租賃住宅市場發展及管理條例第17條 (以下簡稱租賃條例)
施行日期	106年1月11日		107年6月27日
減免條件	房東為住宅所有權人，將住宅出租予 <u>接受租金補貼之房客</u> 。	房東為住宅所有權人，委託經 <u>縣市政府核准</u> 之包租代管業者	房東為住宅所有權人，委託包租代管業者，雙方約定房屋供居住使用且租期達1年以上。
檢附文件	租賃契約書、付款證明、必要損耗及費用等相關資料 (如為申請適用住宅法租稅優惠之房東，建議提供房客申請租金補貼之主管機關核准文件，以免被國稅局剔除補稅)		
網址	內政部不動產資訊平台「社會住宅」專區		內政部地政司網站「租賃條例」專區
租稅優惠 實施年限	業經行政院110年7月13日以院臺建字第1100177116號令，延長至116年1月12日止。		實施年限為5年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以1次為限。

	案例 (以月租3萬元，綜合所得稅適用稅率12%為例)		
類型	符合住宅法第15條	符合住宅法第23條	符合租賃條例第17條
免稅額	每屋每月 免稅額最高1萬5元 (自110年6月1日起)	每屋每月 免稅額最高1萬5元 (自110年6月1日起)	每屋每月 免稅額最高6千元
租金所得必要損耗及費用率	43% ^{註1}	60%	每屋每月租金收入： *6千~2萬部分：53% *超過2萬部分：43% ^{註1}
每月租賃所得額	8,550元 [(15,000元x53%)+15,000元x(1-53%)]	6,000元 [(15,000元x60%)+15,000元x(1-60%)]	12,280元 [6,000元x53%+4,000元x(1-53%)+15,000元x(1-43%)]
節稅效果 ^{註2} (1年)	12,312元 [(17,100元-8,550元)x12月x12%稅率]	15,984元 [(17,100元-6,000元)x12月x12%稅率]	6,940元 [(17,100元-12,280元)x12月x12%稅率]

民眾如果想更進一步瞭解稅務相關資訊，歡迎利用免費服務電話0800-000321詢問，該局將竭誠為您服務。

註1：依所得稅法規定之減除標準，暫以109年度標準計算。

註2：節稅效果係與未享受租稅優惠之房東相比，若未享有租稅優惠房東每月租賃所得額為17,100元
 $[30,000 \text{元} \times (1-43\%)]$ 。

【住宅法】

案例 1: 租金小於免稅額+(全持分÷給付月數為整數)

每月租金:2000(本欄位為計算持分後之金額)

租賃起訖日:110/7/3-111/7/2

給付月數:6 (110 年)

房屋持分:全

51R ☒ 房屋租賃所得(符合住宅法第 23 條規定者)					
51M ☐ 房屋租賃所得(符合租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條規定者)					
所得所屬年月		所得給付年度		給付月數	
自 年 月 至 年 月		110 年度		6 月	
每月租金		2000			
給付總額 (A)	免納綜合所得稅之 租賃收入額度(B)	應課稅給付總額(C=A-B) (納稅義務人結算申報時，應按本欄數額填報)		扣繳率(D)	扣繳稅額 (E=C×D)
12,000	12,000	0			0
(A)欄位為給付租金	請詳下列填寫說明	格式代號勾選 51M 者，每屋每月租金收入		依所得扣繳率 標準填報	(E)扣繳稅額至 元為止
		超過 6 千元至 2 萬元部分 (C1)	超過 2 萬元部分 (C2)		
		-	-		
免納綜合所得稅之租賃收入額度(B)填寫說明: 1、符合住宅法第 23 條規定之租賃所得：所得人(須為房屋所有權人)於住宅出租期間，每屋每月租金收入不超過 1 萬 5 千元部分，免納綜合所得稅。 2、符合租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條規定之租賃所得：所得人(須為房屋所有權人)於住宅出租期間，每屋每月租金收入不超過 6 千元部分，免納綜合所得稅。					

案例 2：租金大於免稅額且為極端值+(全持分+給付月數為整數)

每月租金:5,000,000(本欄位為計算持分後之金額)

租賃起訖日：110/7/3-111/7/2

給付月數:6(110 年)

房屋持分:全

51R ☒ 房屋租賃所得(符合住宅法第 23 條規定者)					
51M ☐ 房屋租賃所得(符合租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條規定者)					
所得所屬年月		所得給付年度		給付月數	
自 年 月 至 年 月		109 年度		6 月	
每月租金		5,000,000			
給付總額 (A)	免納綜合所得稅之 租賃收入額度(B)	應課稅給付總額(C=A-B) (納稅義務人結算申報時，應按本欄數額填報)		扣繳率(D)	扣繳稅額 (E=C×D)
30,000,000	90,000	29,910,000		10%	2,991,000
(A)欄位為給付租金	請詳下列填寫說明	格式代號勾選 51M 者，每屋每月租金收入		依所得扣繳率 標準填報	(E)扣繳稅額至 元為止
		超過 6 千元至 2 萬元部分 (C1)	超過 2 萬元部分 (C2)		
		.	.		
免納綜合所得稅之租賃收入額度(B)填寫說明: 1. 符合住宅法第 23 條規定之租賃所得：所得人(須為房屋所有權人)於住宅出租期間，每屋每月租金收入不超過 1 萬 5 元部分，免納綜合所得稅。 2. 符合租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條規定之租賃所得：所得人(須為房屋所有權人)於住宅出租期間，每屋每月租金收入不超過 6 千元部分，免納綜合所得稅。					

【租賃專法】

案例 1: 租金小於免稅額+(全持分÷給付月數為整數)

每月租金:2000(本欄位為計算持分後之金額)

租賃起訖日:110/7/3-111/7/2

給付月數:6

房屋持分:全

51R ☐ 房屋租賃所得(符合住宅法第 23 條規定者)					
51M ☒ 房屋租賃所得(符合租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條規定者)					
所得所屬年月		所得給付年度		給付月數	
自 年 月 至 年 月		107 年度		6 月	
每月租金		2,000			
給付總額 (A)	免納綜合所得稅之 租賃收入額度(B)	應課稅給付總額(C=A-B) (納稅義務人結算申報時，應按本欄數額填報)		扣繳率(D)	扣繳稅額 (E=C×D)
12,000	12,000	0			0
(A)欄位為給付租金	請詳下列填寫說明	格式代號勾選 51M 者，每屋每月租金收入		依所得扣繳率 標準填報	(E)扣繳稅額至 元為止
		超過 6 千元至 2 萬元部分 (C1)	超過 2 萬元部分 (C2)		
		0	0		
免納綜合所得稅之租賃收入額度(B)填寫說明: 1. 符合住宅法第 23 條規定之租賃所得：所得人(須為房屋所有權人)於住宅出租期間，每屋每月租金收入不超過 1 萬 5 千元部分，免納綜合所得稅。 2. 符合租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條規定之租賃所得：所得人(須為房屋所有權人)於住宅出租期間，每屋每月租金收入不超過 6 千元部分，免納綜合所得稅。					

案例 2：租金大於免稅額且為極端值+(全持分+給付月數為整數)

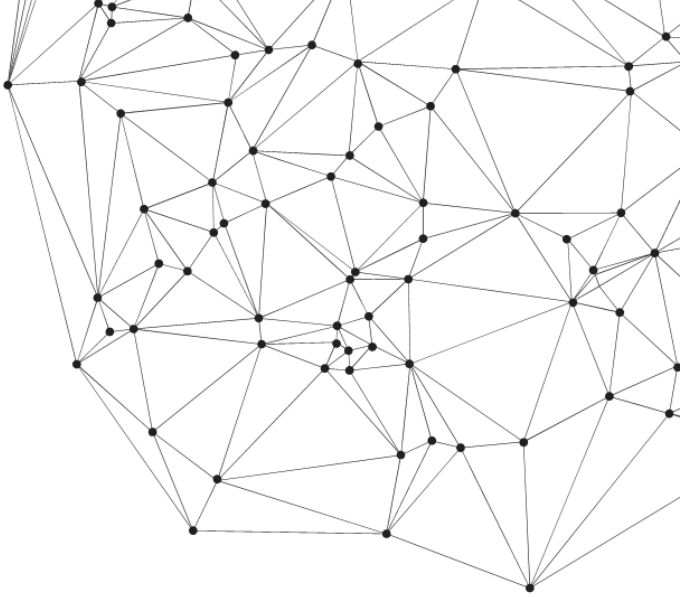
每月租金:5,000,000(本欄位為計算持分後之金額)

租賃起訖日: 110/7/3-111/7/2

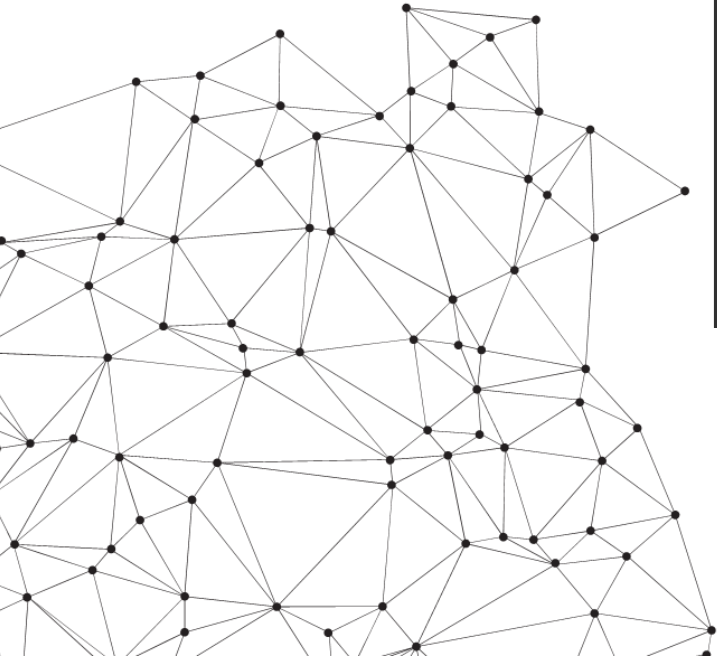
給付月數:6

房屋持分:全

51R ☐ 房屋租賃所得(符合住宅法第 23 條規定者)					
51M ☒ 房屋租賃所得(符合租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條規定者)					
所得所屬年月		所得給付年度		給付月數	
自 年 月 至 年 月		107 年度		6 月	
每月租金		5,000,000			
給付總額 (A)	免納綜合所得稅之 租賃收入額度(B)	應課稅給付總額(C=A-B) (納稅義務人結算申報時，應按本欄數額填報)		扣繳率(D)	扣繳稅額 (E=C×D)
30,000,000	36,000	29,964,000		10%	2,996,400
(A)欄位為給付租金	請詳下列填寫說明	格式代號勾選 51M 者，每屋每月租金收入		依所得扣繳率 標準填報	(E)扣繳稅額至 元為止
		超過 6 千元至 2 萬元部分 (C1)	超過 2 萬元部分 (C2)		
		84,000	29,880,000		
免納綜合所得稅之租賃收入額度(B)填寫說明: 1. 符合住宅法第 23 條規定之租賃所得：所得人(須為房屋所有權人)於住宅出租期間，每屋每月租金收入不超過 1 萬 5 元部分，免納綜合所得稅。 2. 符合租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條規定之租賃所得：所得人(須為房屋所有權人)於住宅出租期間，每屋每月租金收入不超過 6 千元部分，免納綜合所得稅。					



05



相關業務宣導- 稅捐稽徵處

公益出租人及社宅包租代管 房東租稅優惠(限合法建物)

項目	房屋稅(臺北市)	地價稅	所得稅
公益出租人	相當稅率 1.2% → 0.6% (109年7月1日起註1)	2‰	(1)每屋每月租金收入免稅額度 1萬5,000元 (自110年6月11日起)。 (2)可減除必要費用為租金 43% 。
社宅包租代管	相當稅率 相當稅率 1.2% → 0.6% (109年7月1日起)	相當稅率 2‰ ~ 11‰	(1)每屋每月租金收入免稅額度 1萬5,000元 (自110年6月11日起)。 (2)可減除必要費用為租金 60% 。
一般出租	2.4%或3.6%	10‰ ~ 55‰	(1)租金收入全額列為所得。 (2)可減除必要費用為租金 43% 。

註1：符合月租金收取不超過中央主管機關公告當年度社會住宅包租代管計畫簽約租金上限者，自109年7月1日起適用相當稅率0.6%。

非都市土地供公共設施使用 「被徵收前」移轉 免徵土地增值稅

符合3要件

1

供公共設
施使用

2

依法完成使
用地編定

3

經需用土
地人證明

提醒您

截至110年6月25日，尚未核課或尚未核課確定案件，符合3要件者，也可免徵土地增值稅。

※**臺北市**的土地皆為**都市土地**，只要是公共設施保留地，無論是被徵收或尚未被徵收前移轉，依土地稅法第39條規定，都是免徵土地增值稅!!

請多加利用地方稅網路申報作業 網站辦理網路申報及線上查欠



大額總繳及彙總繳納印花稅



大額總繳
彙總繳納
網路報繳印花稅
真便利

● 不動產移轉契約
● 承攬契約

▶ 大額總繳

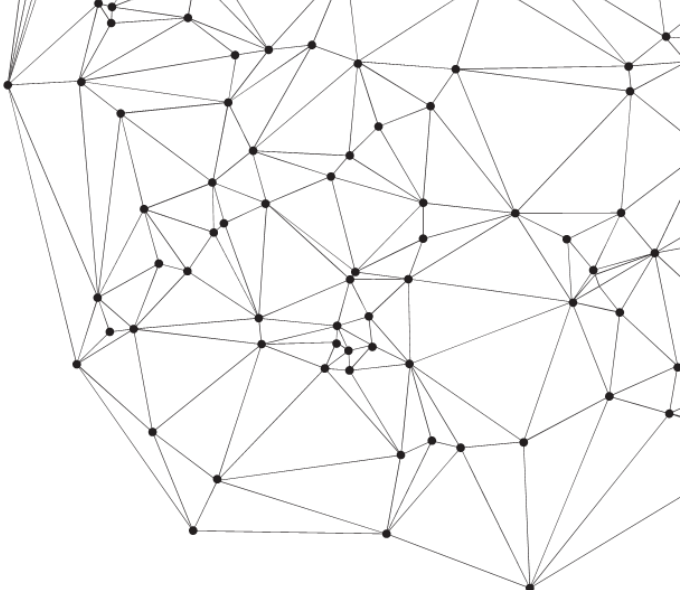
● 補習班
● 醫療診所等

▶ 彙總繳納
每單月申報繳納

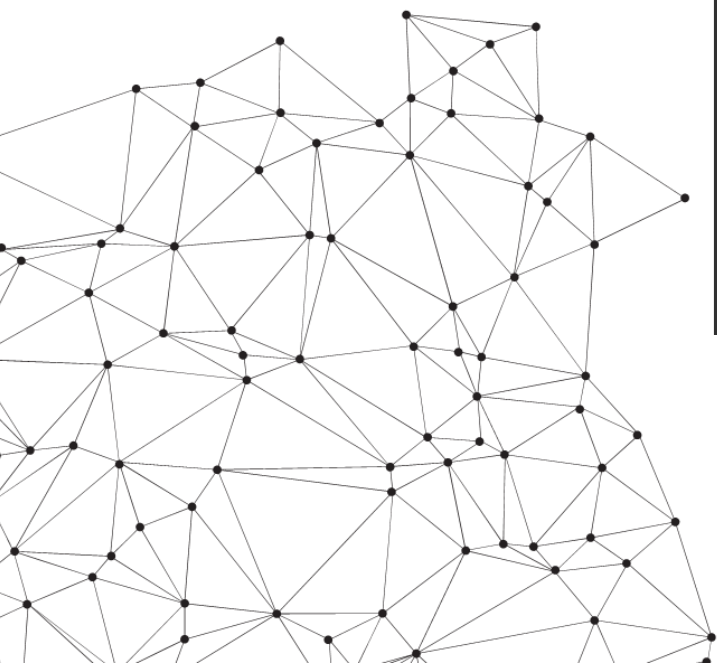
節省時間 
節省購買印花稅票、
貼花及銷花之時間

避免受罰 
短貼、漏貼或未依規定
銷花，將會裁處罰鍰

- 印花稅可以印花稅票、大額總繳及彙總方式繳納，以印花稅票繳納須**逐一黏貼**並於稅票及紙面**騎縫處**加註圖章註銷，始完成繳納程序。
- 請多利用**地方稅網路申報系統**以網路申報繳納印花稅，網路申報線上繳稅可使用**信用卡、晶片金融卡**及**活期儲蓄存款**繳稅，省時又便利。



05



相關業務宣導- 消防局



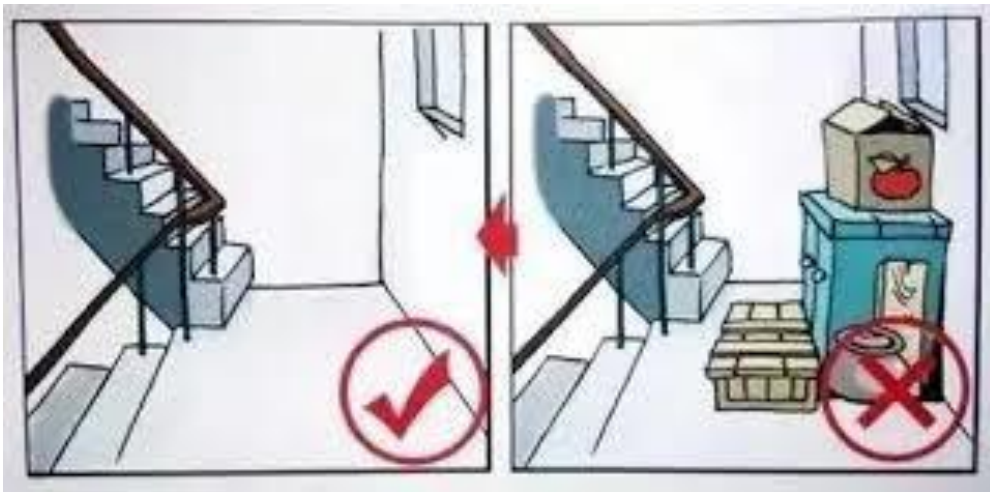
居家防火安全

臺北市政府消防局第一救災救護大隊
文山中隊 中隊長 吳明德

居家防火安全

居家安全

- 門口及樓梯間
- 不可堆積雜物
- 影響民眾逃生



用火用電安全

- 用火注意
人離火熄
- 用電安全
五不一沒有

預防電氣火災 五不一沒有

消防大使
翁立友



電器周圍**不**放可燃物



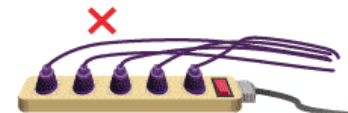
電線**不**綑綁



插頭**不**潮濕污損



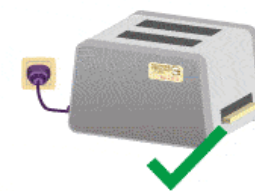
用電**不**超載



電源**不**常插



沒有安全標章
電器**不**買**不**用



住宅用火災警報器

- 消防法第六條
不屬於第一項所訂標準應設置火警自動警報設備住宅場所之管理權人，應設置住宅用火災警報器並維護之。

- 臺北市火災預防自治條例第十二條之一(108年12月23日修正)

違反第十條之一規定，經消防局通知管理權人限期改善，屆期不改善者，處管理權人新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰；經處罰鍰後仍不改善者，得按次處罰。但中華民國108年十月十六日修正之第十條之一第一款之建築物非供出租者，其處罰自修正公布後三年施行(111年10月

16日施行)。

居家安裝住警器 有裝有**保底**



黃金**3**大功效

1.及早發現

2.及早反應

3.及早逃生

記得家中的寢室、
廚房、樓梯、走廊
都要安裝喔！



購買須知

- 可至大賣場、量販店、消防器材公司及拍賣網站等地方購買。
- 注意產品是否貼有內政部登錄機構認可標示。



內政部消防署 關心您

住宅用火災警報器

- 及早通報
- 免配電線
- 便於安裝
- 易於檢測
- 價格便宜

居家安裝住警器 有裝有**保底**



黃金**3**大功效

1.及早發現

2.及早反應

3.及早逃生

記得家中的寢室、
廚房、樓梯、走廊
都要安裝喔！



購買須知

- 可至大賣場、量販店、消防器材公司及拍賣網站等地方購買。
- 注意產品是否貼有內政部登錄機構認可標示。



內政部消防署 關心您

住宅用火災警報器

- 大賣場、消防安全器材販賣店或網路商店等場所
- 要有「內政部消防署個別認可合格標示」

居家安裝住警器 有裝有**保底**



黃金**3**大功效

1.及早發現

2.及早反應

3.及早逃生

記得家中的寢室、
廚房、樓梯、走廊
都要安裝喔！



購買須知

- 可至大賣場、量販店、消防器材公司及拍賣網站等地方購買。
- 注意產品是否貼有內政部登錄機構認可標示。

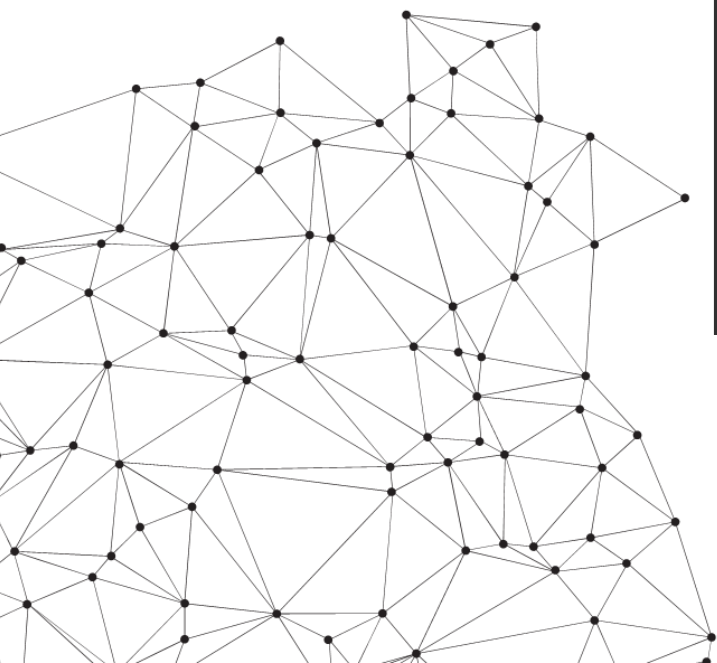


內政部消防署 關心您

住宅用火災警報器

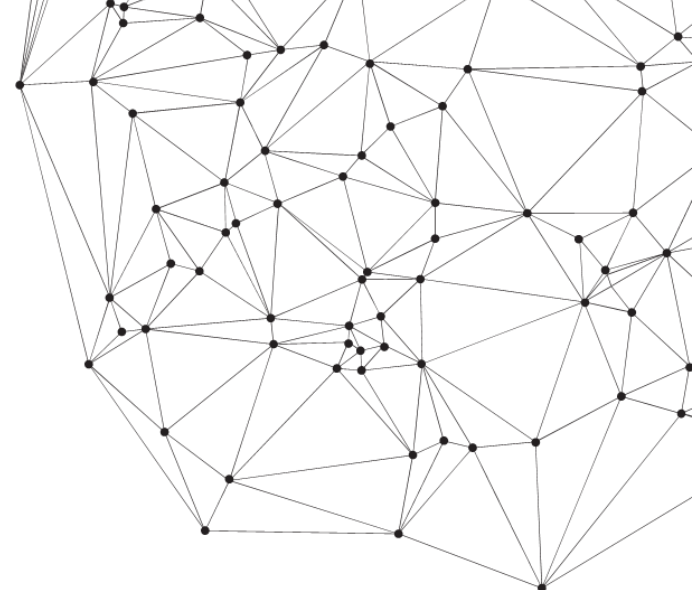
- 檢查電池
- 黏貼、掛鉤或鑽孔
- 天花板、牆壁
- 測試按鈕
- 低電量警示鳴響機制





06

提案討論



109年提案一

針對已許可未登記租賃住宅服務業者，建議由台北市租賃住宅服務商業同業公會協助加強輔導完成登記

案情說明

1. 經查迄109年9月底止，經本局許可經營租賃住宅服務業者計212家，辦竣登記並領得登記證者計141家，即有71家業者經本局許可後未申辦登記；嗣經本局清查輔導後，廢止許可49家，申辦註銷許可者9家，申辦解散者7家，惟仍有6家業者尚未依前揭條例規定向本局申辦登記。
2. 請台北市租賃住宅服務商業同業公會協助就前揭經本局許可惟尚未依規定加入公會、繳納營業保證金或置租賃住宅管理人員之業者加強輔導取得登記，使其完成法制化經營程序。

辦理情形

為健全租賃住宅包租代管專業服務制度及提升專業服務品質，請台北市租賃住宅服務商業同業公會協助依案辦理。

統計110年登記佔許可比例約86%，較109年約80%提升約6%



109年提案二

推動本市業者以線上申請方式辦理本市轄區內之登記、設立、異動備查作業

案情說明

現行不動產經紀業及租賃住宅服務業許可及備查、登記申請，內政部已開發相關線上申請作業，申請許可案件只需持負責人自然人憑證，備查或登記案件只需持工商憑證，填寫線上申請表單檢附相關文件，即可完成申請事宜。

現行申請許可、登記案件，業者幾乎採用填寫紙本申請書進行申請事宜；備查案件，則仍有約40%業者採用填寫紙本申請書方式辦理，為讓業者免去郵寄時間或親自送件之往返奔波，同時提升行政作業效率，將推動業者採行線上申請辦理業者於本市轄區內之登記、設立、異動備查作業。

辦理情形

目前地政局辦理本市不動產經紀業及租賃住宅服務業者之登記、設立、異動備查，均輔導業者採線上申辦方式，並請公會協助轉知業者，同時於會員大會宣導。

統計110年線上申請比例較109年增加近8%



109年提案三

有關業者線上申請人員異動備查之案件， 全面改以電子郵件回覆辦理情形

案情說明

本局現行受理不動產經紀業及租賃住宅服務業線上申請案件時，於收件及異動完成時，除以函正式回復業者，系統亦會以電子郵件主動通知業者案件已收件或已辦理完成。為簡政便民，省去重複通知，並配合市府E化及節省紙張政策，未來只做一次性通知。

辦理情形

本局已向內政部提出建言，惟該部考量個案可能有特殊情形，系統直接發送之通知郵件，仍敘明以各縣市政府實際函覆內容為準，故維持以公函正式回復業者。



109年 臨時提案一

建議本市陸橋及捷運樑柱，得比照外縣市提供代銷經紀業者設置大型廣告，除有利業者業務推行外，亦能挹注市府財政收入。

辦理情形

經轉請相關單位評估建立此等場域提供設置廣告物之可行性後，嗣經本府工務局回復陸橋部分請依「臺北市廣告物管理自治條例」及「臺北市公共設施用地廣告物設置原則」規定申請辦理；另本府捷運工程局考量捷運站內部已提供空間設置廣告，而外部捷運樑柱因結構安全因素，故以不可設置為原則。



109年 臨時提案二

建議本市社會住宅得委託代銷經紀業者進行驗收、廣告行銷，以提升社會住宅整體形象。

辦理情形

請本府都市發展局評估可行性後，嗣經其回復倘代銷業者，有意願協助社會住宅產品規劃、經營管理業務等事宜，可循該局採購招商需求辦理。



110年提案一

新開業者加入公會，建議各公會輔導其取得工商憑證，並宣導其設立備查或申請登記採線上提出申請。

提案說明

- ① 本局於109年開始積極推動本市業者以線上申請方式辦理本市轄區內之登記、設立、異動備查作業，在各業者的配合下，線上申辦件數**增加599件(65.25%)**，**線上申辦占總申請案之比率**增加**7.55%**。
- ② 分析採線上申請之案件類型，以不動產經紀人員異動備查，及委託代銷之簽訂備查兩項為主，其餘案件類型則仍採紙本申請。然查設立備查為不動產經紀業成立後的第一件備查申請案，登記為租賃住宅服務業成立前的第一件申請案，尚可自此開始採線上申請，後續之異動備查申請案、變更許可、變更登記即皆可採線上申辦(除遷出遷入、分設營業處所變更備查外)。

擬處理建議

因線上申辦需使用工商憑證，**爰建議各公會協助輔導新入會業者申請工商憑證，同時宣導以工商憑證申辦業者各類申請案、申報實價登錄及包租代管資訊**，以網路取代馬路，減少往返奔波或郵寄之費用。此外，為鼓勵業者採用線上申請，本局對於採線上申辦之業者，將設置專人辦理，以加速案件審核，俾利提前完成申辦事宜。

110年提案二

辦理委託代銷簽訂備查時，建議代銷公會向代銷業者宣導申辦備查時之配合事項。

提案說明

- ① 因應不動產經紀業管理條例第24條之1明訂代銷業者於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起30日內，將委託代銷契約相關書件報請備查。且平均地權條例第47條之3亦明定銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請備查。
- ② 然查前揭2項備查資訊中，銷售期間、戶(棟)數為相同之資料，卻往往有代銷業者與建商申報不一致情形，為避免不一致情形產生，同時為利掌握代銷業者是否按期限申請備查，**特統一下列申請配合辦理事項，並請代銷公會向會員廣為宣導。**

擬處理建議

宣導事項

- ① 委託代銷契約簽訂備查申請書，**代銷期間起日請依契約簽訂日填寫**，同時應**檢附總銷金額及戶數表**，以供核對申請書填寫之正確性，亦利建置資料。
- ② 委託期間變更、戶數變更及總銷金額變更，請於申請時檢附**變更協議書等有關證明文件**。

110年提案三

推動個人資料檔案安全維護計畫備查機制

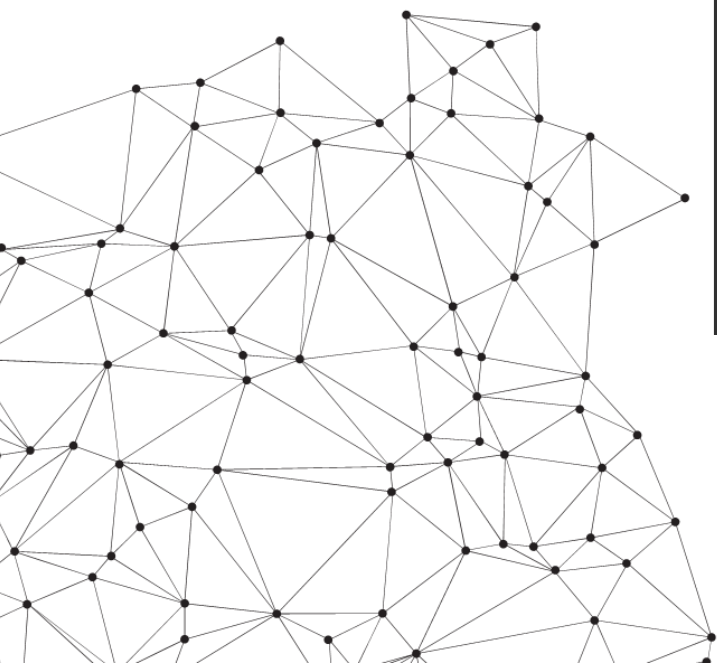
提案說明

查內政部研擬「內政部指定地政類非公務機關個人資料檔案安全維護管理辦法」(草案) 第5條規定：
「本辦法施行前，已依法領得租賃住宅服務業登記證.....，應於本辦法**發布施行日起六個月內**，將計畫報請所在地直轄市或縣（市）主管機關備查。」。

擬處理建議

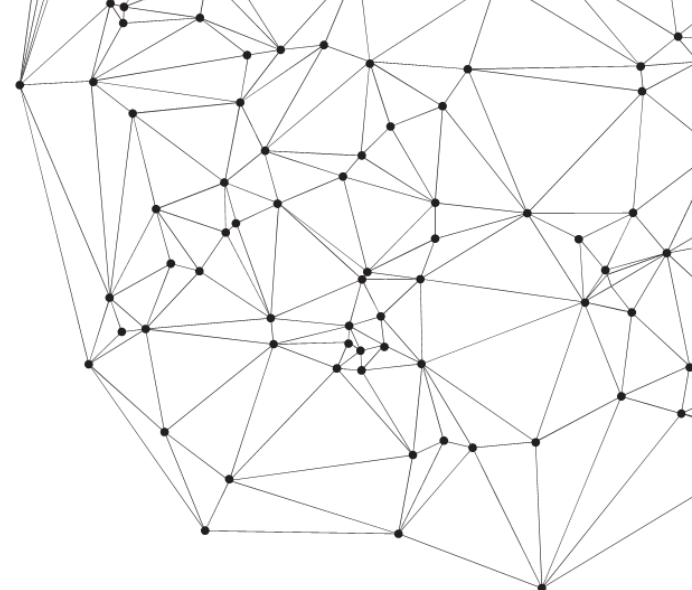
計畫範本將由公會全聯會
統一訂定供會員使用

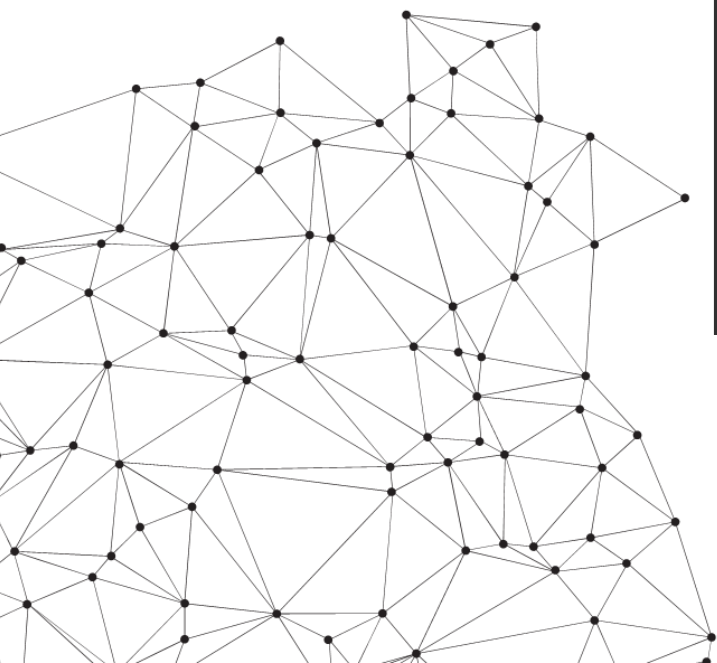
請公會協助宣導法案上路後已登記未完成備查業者，應於法案施行之日起六個月內將計畫報請所在地直轄市或縣（市）主管機關備查，並**請宣導適當分散申請時間點，勿過度集中於期限屆滿日**。



07

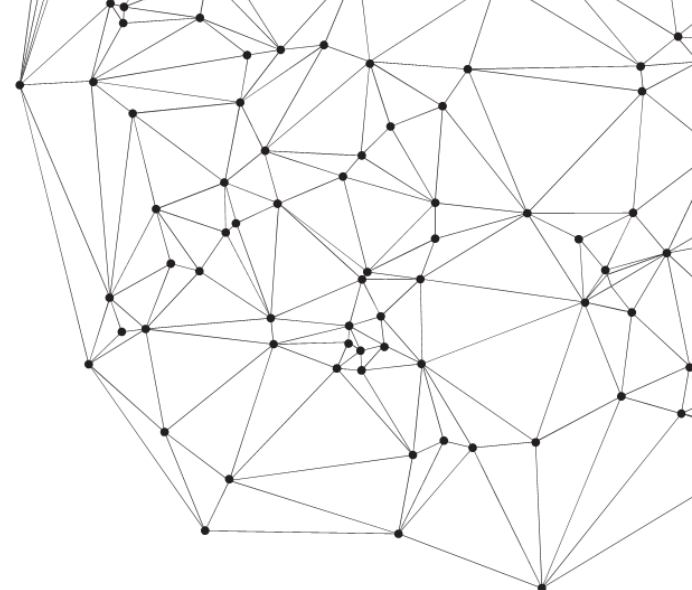
臨時動議

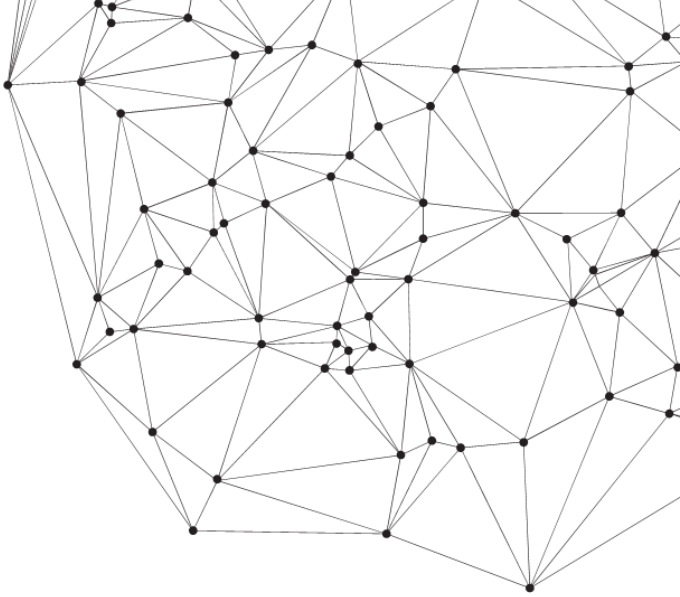




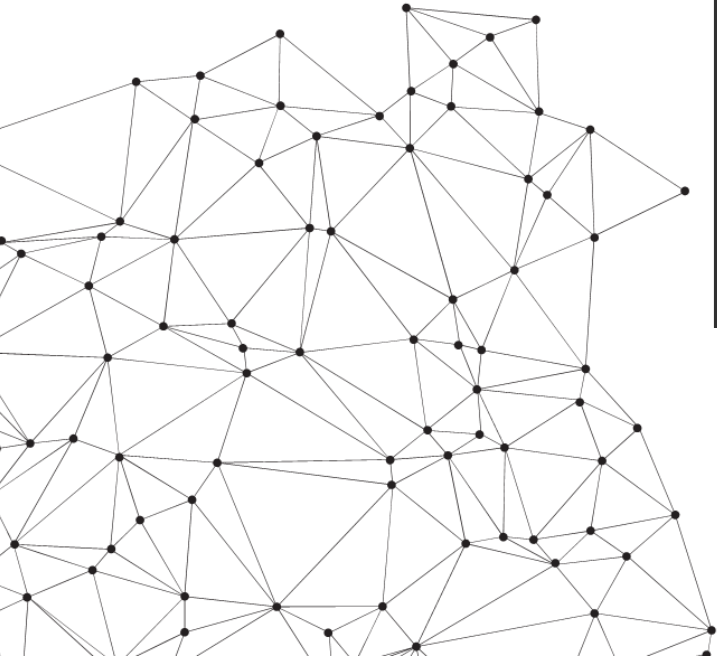
08

有獎徵答





09



謝謝參與