



租賃專法 新制簡單說

買房 租屋 smart



租賃住宅市場發展及管理條例

NEW

112年 2月 8日 修正

修正重點

01

租賃契約全面適用消保法

02

包租業轉租案件須申報實價登錄

03

包租代管提供資訊期限
縮短為簽約之日起30日

前言

包租
代管
制度

新制
修正

常見
糾紛

問
答

租賃契約全面納管

規定：租賃專法第5條
消保法第17、56-1條

修正前

- 具消費關係者，適用消費者保護法相關規定
 - 非具消費關係者，適用應約定及不得約定事項
- *一般個人房東難以舉證認定為具消費關係

修正後

租賃契約出租人及承租人間
視為具消費關係，
適用消費者保護法相關規定

若違反時

- 契約條款違反「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」者，無效；應記載而未記載，仍構成契約內容
- 限改而不改正，處3萬~30萬元
- 再次限改不改，處5萬~50萬元，按次處罰

契約規範 + 違規罰則 + 消爭處理 → 一體適用

前言

包租
代管
制度

新制
修正

常見
糾紛

問
答

租賃契約全面納管

規定：租賃專法第5條、第38-1條

包租業與出租人之**包租約**，適用「住宅包租契約應約定及不得約定事項」



包租業與次承租人之**轉租約**，適用「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」

若違反時

- 契約條款違反應記載(約定)者，無效；應記載(約定)而未記載，仍構成契約內容
- 限改而不改正，處3萬~30萬元
- 再次限改不改，處5萬~50萬元，按次處罰

包租代管提供資訊期限縮短

規定：租賃專法第34條、第38條

修正前

租賃住宅服務業應於**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。



修正後

租賃住宅服務業應於“**訂定契約**”之日起**30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。

若違反時

- 未依限提供或提供不實資訊，處6,000~3萬元
- 限改而不改正，按次處罰

前言

包租代管制度

新制修正

常見糾紛

問答

轉租案件須申報實價登錄

規定：租賃專法第34條、第38-2條

修正前

無規定



修正後

包租業之租賃住宅”轉租案件”，應於簽訂轉租契約之日起30日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。

若違反時

- 未依限申報/租金或面積資訊不實，處1萬~5萬元
- 租金及面積以外資訊不實，限改不改，處6,000~3萬元
- 拒絕主管機關查調資料，處3萬~15萬元，未改正按次處罰

前言

包租
代管
制度

新制
修正

常見
糾紛

問
答