

		<p>之亂象，並課以媒體經營者適度之社會責任。</p> <p>3. 有關價格部分，由於我國租金投報率相較其他國家偏低，且租金所得比不高，尚無管制租金之必要，故為尊重市場機制，本條例暫無須規範租金調控機制。未來如租賃資訊足夠，將適時發布平均租金價格等資訊供參考。</p>	
1-3 (法規競合與連結)	<p>何彥陞副教授： 本條例涉及包租及代管，客體部分多適用公寓大廈管理條例之公寓大廈，故應思考本條例與公寓大廈管理條例之連結，是否需要針對規約部分作處理。如果整棟建築物都交給包租業處理，有沒有公寓大廈管理條例適用，都需要去討論與瞭解。</p>	<p>本條例規範租賃住宅服務業代管或包租業務服務範圍，僅限於租賃住宅屬私領域之專有、專用部分之有關住宅租賃契約或委託管理契約所衍生之相關事務，尚不包含公寓大廈公共使用空間之管理維護，亦與公寓大廈管理維護公司依公寓大廈管理條例規定執行之業務性質有別，故無適用公寓大廈管理條例之問題。</p>	
1-4 (契約關係)	<p>何彥陞副教授： 1. 本條例針對住宅租賃市場，既要在私法自治情況下加入行政介入與管制，另一邊又希望可以維護私法自治原則，又要跟消保法作切割，是非常不容易的。本條例與消保法之關係可以分成八種種類，應多思考是否都有完整考量與規範，建議可參考日本之宅地建物取引業法與消費者保護法之間的關係，用網路或書面方式讓廣大業者及消費者可以了解法規的差異。 2. 本條例第 22 條提到代管業與委託人簽訂契約書為消保法定型契約書，本法與消保法定型</p>	<p>1. 住宅租賃契約應約定及不得約定事項，以規範租賃雙方應約定事項為主，未逸脫契約自由之範疇；另外，不得約定事項僅為避免出(承)租人以契約自由方式，排除法律上應負義務或阻止行使租賃關係基本權益，僅將民法規範不確定的法律概念更為明確化，有利於租賃關係釐清及減少糾紛發生，應有訂定之必要。此外，針對違反應約定及不得約定事項並無罰則，目的係以溫和及漸進的方式，引導租賃</p>	

- 化契約關係，建議進一步處理。
3. 本條例第5條第3項有關應約定及不得約定事項，提及未規定者適用民法及土地法相關規範。此一規定會使應約定及不得約定事項凌駕於民法和土地法之前優先適用，可能會有違反法律保留原則，建議應更明確規定。如果要管制應約定與不約定，在私法關係上以公法處理時，要強調立論基礎，為什麼公法要介入當事人關係，立論基礎要非常強大，否則很容易被挑戰。尤其適用應約定及不得約定事項強制規範，應更明確處理。
- 崔媽媽基金會呂秉怡執行長：
肯定制定應約定及不得約定事項，但重要的租賃權利義務關係（如處理押金返還等）仍應直接明定於條例，不惟應約定及不得約定事項（蓋因其有適用侷限性）。另外建議參考消費者保護法，宜有爭議處理、訴訟和罰則等配套，強化住宅租賃應約定及不得約定事項的法律效果。
- 黃建隆消保官（行政院消費者保護處）：
本條例第5條與消費關係應有連結條款，體例建議參考消保法第17條。
- 市場的健全及租賃權利義務關係的改善。
2. 本部將視消費關係之住宅租賃契約類型，依實際需要，再訂定不同之應約定及不得約定事項。按住宅租賃出租人與承租人分屬企業經營者（含個人）(B)或個人(C)排列組合契約適用如下（已排除非住宅使用部分）：
- (1) B to C【具消費關係】：
- 甲. 企業經營者（含個人）房東與個人房客：適用消保法。
- 乙. 企業經營者（含個人）房東與法人房客最終消費（員工宿舍）：適用消保法。
- 丙. 包租業房東與次承租人房客（轉租約）：適用消保法。
- 丁. 非包租業之企業經營者（含個人）房東與次承租人房客：屬本條例非法經營情形，應予處罰。
- (2) C to C【非具消費關係】：個人（非企業經營者）房東與個人房客：適用本條例。
- (3) B to B【非具消費關係】：企業經營者（含個人）房東與包租業房客（包租約）：適用本條例。
3. 本條例住宅租賃關係將依循民法及土地法有關租賃相關規範，並已參照消保法第17條於本條例第5條第2項及第3項明定應約定及不得約定事項。

<p>1-5 (租金)</p>	<p>何彥陞副教授： 本條例第 6 條提及租金部分不適用土地法第 97 條規定，個人覺得很可惜，未對租金或押金做規定，難以對整個市場產生引導機制。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地法限制都市地方房屋租金，不得超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。其中，申報總價可分為申報地價(土地)及房屋評定現值(建物)，惟前開申報資料均為課稅之基礎資料，已遠低於一般市場交易行情，無法反映房屋收益價值，故依申報總價進行租金管制，恐導致租賃市場閉鎖效應，不利於租賃市場發展，爰本條例排除該條文適用。 2. 土地法僅就城市地區住宅規範，造成因地區不同而有不同的租金規定。且當租金收益不足以支應經營租賃之稅費支出時，影響出租人提供及修繕租賃住宅之意願，造成劣幣驅逐良幣之情形，為尊重市場機制，故解除住宅租賃市場之租金限制，以增加出租人供給意願。 	
<p>1-6 (爭議處理)</p>	<p>何彥陞副教授： 租賃市場應著重在爭議處理，日本不動產交易糾紛處理過程，80%是透過仲介公會組成的處理機制處理，20%進入訴訟等，但台灣是 98% 會進入訴訟。本條例第 10 條未明確說明後續處理方式，仍由政府調處，效果恐不彰。在糾紛處理機制中，應多著重不同處理方式，讓大部分訟源在地方就可處理，節省社會成本。</p> <p>呂秉怡執行長(崔媽媽基金會)： 透過不動產糾紛調解委員會處理租賃糾紛且免收費用之方案，給予</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 雖然契約公證有強制執行之約束力，惟考量包租業者仍得本於專業執業經驗及經營成本自行判斷個案契約是否需經公證，原則上政府採鼓勵契約公證而非明文強制。 2. 本部未來將透過租賃住宅服務業營業保證金代償機制增列基金管理委員會先行調處功能，以增加租賃糾紛處理管道，保障國人租賃權益。 3. 至於訴外處理機制部分，本部將輔導成立協助房東 	

	<p>肯定；另外，政府願輔導成立協助房客房東之非營利團體，本意雖好，然這類團體僅能提供基礎的諮詢及協助，無司法授權之協商調處功能，恐對糾紛處理的時效性和法律效率助益有限，建議內政部會同司法部門探討突破的可能性。</p> <p>黃建隆消保官(行政院消費者保護處)： 建議本條例第 10 條可另外建立訴訟外解決爭議制度。</p> <p>王進祥理事長(中華民國地政士公會全國聯合會)： 建議賦予包租業強制執行的約束力，或是鼓勵業者一定要去辦理公證，以減少訴訟。</p>	<p>或房客之非營利團體，提供專業租賃諮詢服務及協助糾紛處理。</p>	
<p>1-7 (營業保證金)</p>	<p>何彥陞副教授： 日本法規規範營業保證金條款有 30 多條，規定面向較完整，本條例第 13 條以後，營業保證金約 5、6 條，營業保證金功能並未被彰顯，如果需以營業保證金作為營業保證或糾紛處理，應思考更細緻的規範與操作機制。</p> <p>黃建隆消保官(行政院消費者保護處) 建議明確定義本條例第 16 條一定金額。</p>	<p>有關營業保證金計算方式、業者經營規模認定、繳存、收支管理、通知業者補足營業保證金、基金管理委員會組成及運作管理規範，本條例將授權訂定相關子法規範，補充規範內容。</p>	
<p>1-8 (專業人員)</p>	<p>何彥陞副教授： 1. 本條例第 9 條有針對出租人與承租人教育訓練，但業者教育訓練並未提出。 2. 第 20 頁以下關於租賃住宅事務管理人員，只要參加測驗即可擔任。惟目前經紀人員僅針對測驗資格、課程內容與訓練時數來審</p>	<p>未來租賃住宅事務管理人員證照取得或換證，雖由租賃住宅服務業全國聯合會舉辦訓練及測驗，惟為強化教育訓練品質，將輔導並監督全國聯合會落實訓練時數管制及訓練師資與教材審查機制，並明訂於授權子法規</p>	

	<p>核，對於教育訓練內容無法掌控。建議可參考日本針對公會舉辦之教育訓練有監督管理機制，及其講師派遣制度，以確保講師的經驗與條件是足夠的，訓練地點亦建議於北中南各地區舉辦。</p> <p>曲家瑜（高力國際）： 建議應明確規範租賃住宅事務管理人員資格。</p> <p>唐飛雄（中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會）： 建議本條例第 20 條應提高租賃住宅事務管理人員之素質並應具國家考試及格。</p>	<p>範。至於教育訓練地點及場次，將輔導全國聯合會結合地方公會資源採分期分區分散舉辦。</p>	
<p>1-9 (處罰)</p>	<p>何彥陞副教授： 本條例第 30 條處罰部分，自然人以後營業恐遭處罰。</p>	<p>本條例僅規範受出租人委託經營租賃住宅事務管理業務為業者，須依本條例規定取得租賃住宅代管業登記證始得經營，尚無擴及自有房屋出租及自行管理，故自有房屋出租且自行經營管理，未違反本條例規範。</p>	
<p>1-10 (稅賦優惠)</p>	<p>徐銘達執行長（永勝資產科技集團）： 租屋市場不健全是高房價問題之一，一個國家不應該讓人民只有一種居住選擇，解決租屋市場最重要的問題還是在稅，很高興現在有解決。有租稅優惠對房東意願是有很大的幫助，但建議 6,000 元額度可以拉高，因為雙北目前租屋需求及難度最高，6,000 元補助對雙北可能不大適合。如果國家政府無法讓所有人民有房子住，如果有多餘的房子可以拿出來租，應該可以鼓勵，建議可以此角度作解釋。</p>	<p>1. 本條例規劃租稅優惠措施，以活絡住宅租賃市場供給、提高專業服務及引導釋出平價租金之住宅為主，故訂有上限額度，給予 6,000 元的免稅額及必要損耗及費用之減除比率 53%，以兼顧政府財政負擔能力、量能課稅及租稅公平之原則。此外，本條例仍需與社會住宅之 10,000 元免稅額及必要損耗及費用之減除比率 60% 有所區隔，爰維持原草案條文。</p>	

	<p>王進祥理事長(中華民國地政士公會全國聯合會): 6,000 元租金優惠太少,誘因不足。</p> <p>施純傑(民眾): 反對房東減稅方案只針對代管及包租業者,房東有管理自己家的權利,只要肯報稅,房東應該也可以減稅。</p> <p>曲家瑜(高力國際): 出租人為法人非個人房東時,出租人(法人)是否也能享有所得稅、地價稅及房屋稅減免?</p> <p>連先生(民眾): 免稅門檻 6,000 元以下,不符合行情,建議提高至 2.5 萬。限制經由代管業或包租業承攬後才能免稅並不合理,將會使房東收入更少,而不願意出租。</p>	<p>2. 自然人與法人與之課稅制度不同(分別為綜合所得稅及營利事業所得稅),其中,綜合所得稅稅率為 5%-45%,營利事業所得稅稅率為 17%,一般自然人房東適用所得稅率亦可能高於法人;此外,個人房東委託專業經營管理之費用不易抵扣,法人則得列為成本抵扣項目,且經營能力較佳,可獲得較高之報酬率,故現行無規劃提供法人委託專業經營之租稅優惠,爰維持原草案條文。</p> <p>3. 目前政策方向以引導提高住宅租賃市場專業服務經營為優先,規劃個人房東委託專業經營者,提供租稅優惠。如個人房東仍希望自行經營及取得租稅優惠者,亦可依住宅法規定投入公益出租人制度(愛心房東),仍有一萬元的免稅額。</p>	
<p>1-11 (廣告)</p>	<p>何彥陞副教授: 本條例第 7 條從簡報中來看,媒體經營業者指的是平台提供者,但媒體尚包括刊登者與製作者,權利義務關係應一併適用。</p> <p>徐銘達執行長(永勝資產科技集團): 不實廣告有提到廣告媒體及網站,非常難能可貴,未來細則或辦法應更詳細討論,否則平台業者怕被罰錢恐不接受租賃廣告,只接受買賣廣告,建議可多注意。</p> <p>林佳宜(數字科技股份有限公司):</p>	<p>1. 租賃廣告資訊為承租人決定是否租賃之重要參考依據,為確保租賃資訊之正確性,參考消費者保護法第 23 條規定,對於受託刊登廣告之媒體經營者應賦予企業社會責任。其中資訊來源可為政府公開資訊、出租人提供之謄本或建物所有權狀影本等佐證文件,查證資料係以住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途 4 項為主,如已善盡查證義務後尚有其他刊登資訊錯誤之情事者,得</p>	

	<p>請說明本條例第7條「明知或可得而知」的定義，僅限於公開免費資訊，業者有沒有權利去查詢真實性。</p> <p>新北市政府書面意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 相關條文應明確定義「媒體經營者」及「明知或可得而知」之範圍。 2. 為落實資訊透明，並保障國人於不動產市場交易能獲得保障，參酌消保法精神似有管制媒體經營者之必要，惟何以涉及交易金額更鉅之買賣廣告未納入管理，租賃廣告卻需強制管制，其立法公平性待酌。 3. 建議政府部門欲以行政手段課予人民義務，是否應輔以提供相當資訊，以減低人民配合政府政策時應付出之成本，俾透過公私協力，以達立法目的。 	<p>依個案情形排除本條例行政法上之責任，未來將規劃該項查證資料得免費開放查詢。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 為避免住宅租賃廣告不實致承租人權益受損，本條例明文規範住宅租賃廣告內容應與事實相符，以健全租賃市場之資訊。對於交易金額更鉅之買賣廣告，因非屬本條例規範範疇，故未納入管理，其廣告另有公平交易法及消費者保護法規範管制。
<p>1-12 (稅制)</p>	<p>徐銘達執行長(永勝資產科技集團)：</p> <p>為了避免逃漏稅，自租房東應該也要實價登錄，除了實價登錄，建議未來要導入查稅計畫，讓台灣租賃市場檯面化、健全化，對房價產生抑制的功能。</p> <p>曾建樺：</p> <p>屋主可扣抵6,000元免稅，但目前市場上屋主根本沒報稅。如何取締目前屋主都不報稅？實價登錄不合理，因為是仲介需要登錄，但屋主不用登錄，間接助長逃漏稅。如何喝止屋主逃漏稅，讓屋主去報稅才是最大的重點。</p> <p>陳奕勳(兆基管理顧問公司)：</p> <p>租賃市場供需不平衡，政府難以課</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本條例目前規劃是以鼓勵屋主釋出租賃住宅並提供專業服務為主，短期間不宜增加行政管制措施，故在住宅租賃市場發展初期，先賦予專業經營者彙整資訊之義務。且目前住宅租賃市場經營模式多以代管業務為主，並非均能取得租賃雙方簽訂租金等相關資訊，故先賦予蒐集經營代管之租賃資訊，並定期報送主管機關彙整，俟住宅租賃市場更臻成熟，再逐步擴大實價登錄之範圍。 2. 至於租稅稽核部分，涉及財政部權責，宜由該部通盤考量。

稅，希望能比照買賣採分離單一稅制，會更快更有效的走上正軌。

新北市政府書面意見：

1. 有關「住宅租賃市場發展條例」草案第 12 條規定之租賃住宅，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，於實際出租期間，得予適當減徵一節：

甲. 為抑制土地房屋炒作，政府陸續調高公告地價、房屋稅標準單價及房屋稅地段率，以增加所有人土地房屋持有成本。擁有多戶房屋者，卻可透過提供住宅租賃獲取租賃收入並減徵稅賦降低持有成本，而單純自住者卻需承擔較高的稅負，似有違租稅公平。且依房屋稅條例第 5 條規定，公益出租人已訂有優惠稅率，若一般出租人仍訂有房屋稅減免優惠者，將排擠公益出租之意願。

乙. 如中央基於政策考量認有訂定相關減免之必要，有關減免期限、範圍、基準等，因涉及全國一致性，建議宜由中央於該條例內明定，以免各地方政府訂定不一，徒增民眾比較與困惑。

2. 查財劃法第 8 條第 2 項略以，查「所得稅總收入百分之十，營業稅總收入減除依法提撥之統一發票給獎獎金之百分之四十及貨物稅總收入之百分之十，應由中央統籌分配直轄市、縣（市）政府」，然前述條例草案第 11 條減徵租金所得稅，亦將間接影響地方政府獲配之統籌分配稅款。

3. 地價稅及房屋稅減徵部分，考量各地區租賃需求不一而足，且各地方政府為推動租賃政策需要及財政支出負擔狀況不同，需因地制宜給予租稅優惠，爰授權地方政府訂定之。

	<p>3. 另查原「住宅租賃管理條例」草案第 30 條第 2 項訂有住宅租賃管理服務業之營業稅減半徵收之租稅優惠，而於「住宅租賃市場發展條例」草案中已取消相關租稅優惠。經洽內政部表示，基於稅制公平及產業平衡之考量與財政部討論後取消營業稅減半徵收之租稅優惠。</p> <p>4. 綜上，中央基於稅制公平及產業平衡之考量已取消營業稅之租稅優惠，然卻未取消房屋稅、地價稅之減免，且不論是房屋稅、地價稅或所得稅之減免，皆將造成地方政府財源損失。考量透過此等減徵稅收方式，達到穩健住宅租賃市場發展之政策目的成效未知，爰建議先行辦理稅式支出評估。倘本條例修正通過，各地方政府勢將面臨房屋稅及地價稅減徵之壓力與競逐，進而造成地方政府財源損失，爰中央應依財政收支劃分法第 38 條之 1 補足之。</p>		
<p>1-13 (政策宣導)</p>	<p>王進祥理事長(中華民國地政士公會全國聯合會)： 台灣租賃市場本來就不健全、不正常且逃漏稅，本條例為很好的政策，未來政策宣導及比較要多加強，避免各界誤會衝擊到仲介業等。</p>	<p>本條例草案將製作懶人包資料，就各條文立法目的予以說明，未來並將成立住宅租賃市場發展條例專區，將相關 QA 等資料置入，俾利社會大眾了解。</p>	
<p>1-14 (定義)</p>	<p>王進祥理事長(中華民國地政士公會全國聯合會)： 建物登記簿上的住宅(用途)有八種，而本條例第 3 條第 1 款所指住宅，有沒有包括違章、法定空地或頂樓加蓋等等，建議在立法說明說清楚。</p>	<p>本條例之「每屋」之認定，以每戶門牌數及現場利用狀況據以判定。例如： 1. 已登記建物，以每個門牌為認定原則。 2. 未登記建物，以每個房屋稅籍為原則。 3. 例外情形：如多個門牌或</p>	

		多個房屋稅籍屬同一居住空間使用者，仍視為一屋。	
1-15 (文字修正)	<p>王進祥理事長(中華民國地政士公會全國聯合會)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本條例第3條第5款包租業讀起來不順，建議把「經營」拿掉。 2. 本條例第3條第10款「租用他人」，建議可寫「租賃住宅服務業」。 3. 本條例第10條，要送到縣市政府申請調處，建議可加入「或縣市政府不動產糾紛調處委員會」，地方政府比較不會有意見。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依建議修正第3條第5款規定。 2. 依民法第443條規定之轉租關係之出租人並非均為租賃住宅服務業，爰保持第3條第10款條文內容。 3. 現行直轄市、縣(市)政府調處，已包括不動產糾紛調處，不待明訂即可以依相關規定處理。 	
1-16 (稅制)	<p>王進祥理事長(中華民國地政士公會全國聯合會)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本條例第35條「以經營…」的部分，到底有多少間？在宣導時應有幫助，甚至鼓勵房仲業加入，營業項目怎麼加入等等……立法說明應該可以敘明。 2. 善用民間力量，引進地政士、經紀人或律師，促進就業，讓法制、地政或不動產科班的專業也能進入市場，建立與房東的互信關係。 <p>徐銘達執行長(永勝資產科技集團)：</p> <p>包租過去在業界沒有辦法做的原因，因為付給屋主的部分是無法作為進項扣抵的，簡報說未來可以用解釋函來處理，這部分如果可以處理，未來應該是沒有問題。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現行已許可經營不動產經紀業者如欲經營租賃住宅服務業，僅需以原公司組織新增「租賃住宅代管業」、「租賃住宅包租業」營業項目並經申請許可、登記、繳存營業保證金、置專任租賃住宅事務管理人員、加入公會及領得登記證後即可執行租賃住宅代管業務、包租業務。 2. 租賃住宅事務管理人員資格取得雖非如地政士等國家考試高門檻，且部分專業與地政士、不動產經紀人相近，惟考量租賃住宅事務管理人員仍與上開專業人士之專業職能有別，故政府鼓勵不動產相關產業從業人員(包括地政士及經紀人員等)依本條例取得租賃住宅事務管理人員資格後跨業服務。 3. 地政士或經紀人員等相關專業人士如從事租賃住宅服務業者，其原資格取得 	

		或換證之訓練課程得酌予抵減租賃住宅事務管理人員專業訓練時數，其辦法由主管機關定之。	
1-17 (公會)	王進祥理事長(中華民國地政士公會全國聯合會): 本條例第 38 條的 1 年緩衝時間恐不足，公會成立也要時間，依法是要 5 家以上才能成立地方公會，建議直接把地方公會之成立要件併入。	本條例僅賦予「租賃住宅服務業公會全國聯合會」辦理營保金繳存、收支管理、代為賠償及通知限期補繳營業保證金、舉辦租賃住宅事務管理人員資格取得及換證教育訓練、協調返還租賃住宅或續租事宜等業務責任，故無須擴及地方公會未成立前之指定單位辦理業務，惟教育訓練部分仍可輔導全國聯合會結合地方公會資源採分期分區分散舉辦訓練及測驗。	
1-18 (信評機制)	施純傑(民眾): 代租、代管無法解決租賃問題，關於壞房東、壞房客，業者不會比房東更有識別度。建議建立租賃房屋信用評等機制，才能解決房屋租賃。	辦理房東及房客評鑑，尚無需立法為之，未來可藉非營利團體循市場機制辦理。另房客評鑑機制，因涉及個人信用、職業、財產等個人資料保護範疇，目前如何建立評鑑機制及標準尚有困難，可納入未來討論健全租賃市場議題。	
1-19 (租賃服務文件)	唐飛雄(中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會): 建議本條例第 26 條應建置不動產說明書。	不動產說明書，主要是包租業者在與次承租人說明時，必須把不動產資訊傳達給次承租人。未來會與租賃定型化契約一併處理。	
1-20 (租賃資訊報送)	唐飛雄(中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會): 建議本條例第 28 條加入租金(成交)標的登錄。 黃建隆消保官(行政院消費者保護處)	1. 為避免過度增加個人房東或房客之行政管制，且考量住宅租賃契約係屬私權行為，實務稽查作業困難，現階段在住宅租賃市場發展初期先提供租稅減免措施鼓勵個人房東委託	

	<p>本條例第 31 條第 7 款未提供資訊較第 32 條第 5 款提供不實之處罰還重，似有調整必要。</p>	<p>專業經營管理，再賦予專業經營者定期彙整提報租賃資訊之義務，以達到資訊透明化之目的，俟住宅租賃市場發展更臻成熟，再逐步擴大實價登錄之範圍，爰維持原草案條文。</p> <p>2. 有關租賃住宅服務業未提供租賃資訊或提供不實租賃資訊之行為所處罰鍰金額，均調整為處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰。</p>	
<p>1-21 (排除適用)</p>	<p>周緯坤教官(教育部)： 本條例第 4 條第 3 項內容，經會請相關業管司(處)意見，公立學校或財團法人管理宿舍係為借用關係，非條文內所規範之租賃關係，亦不用列為本條例排除之內容，故建議貴部承辦單位能將相關文字刪除。</p>	<p>有關學校提供學生宿舍仍有收取相關費用，其法律行為究屬「租賃」或「借用」？仍有待釐清。另學校經營管理之學生宿舍，係依據各校相關法規提供學生住宿使用，與一般國人長久居住需求有別，爰先以明文方式排除本條例適用。</p>	

「住宅租賃市場發展條例」草案第 2 場公聽會紀錄

壹、時間：民國 106 年 2 月 13 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、地點：行政院環境保護署督察總隊 8 樓第 1 會議室

參、主席：王司長靚琇

記錄：江志宏

肆、出席單位及人員：略。

伍、議程：

一、主席致詞：略。

二、主辦單位報告：略。

三、來賓發言：略。

四、回應與交流：(詳附件)。

陸、結論：

感謝專家學者及公會、團體或業者代表參加本次公聽會，所提相關意見將留供本部立法參考，至於仍有疑慮部分，本部將妥為研處，並依法制作業程序辦理。

柒、散會：12 時 00 分。

住宅租賃市場發展條例(草案)第2場公聽會與會人員意見彙整表

分類	建議及詢問內容	主辦單位回應及處理措施	備註
2-1 (租金)	<p>溫豐文教授： 土地法第 97 條租金上限，係為保護房客，因其議價能力較為不足，而本條例草案第 6 條規定排除上開土地法法條之適用，是否妥適？</p>	<p>1、土地法僅就城市地區住宅規範，造成同一行為卻因地區不同而有不同的租金規定，且其強制規定不符合契約自由原則。然而，當租金收益不足以支應經營租賃之稅費支出時，將影響出租人提供及修繕租賃住宅之意願，為尊重市場機制，故解除住宅租賃市場之租金限制，以增加出租人供給意願。本條例將以提供租稅優惠，提升出租人委託專業經營意願，同時避免專業經營費用之轉嫁情事發生，引導住宅租賃市場發展。</p> <p>2、目前公告地價及房屋評定現值均低於市場交易行情，如依土地法 97 條規定以申報總價年息 10% 為租金上限，將造成租金偏離正常市場行情之情事，導致租賃市場閉鎖效應。</p>	
2-2 (產業扶植)	<p>溫豐文教授： 1、由於代管及包租之租賃服務業所涉及法律關係，與仲介業不同，贊同仲介業須取得包租、代管業之能力後，始得執業 2、租賃關係雖較買賣關係複雜，但本條例規定租賃住宅服務業一定要成立公司，是否必要？或可參依不動產經紀業管理條例規定，以商號方式營業？</p> <p>徐銘達執行長： 提高房東供給出租房屋之意願可能較對業者獎勵之效果佳，供給</p>	<p>1、由於租賃住宅之管理事務繁雜，且屬持續性服務，依業界實務須設置多類不同專業管理人員分工合作，如法務、工務及房務等人員，不若目前部分仲介業僅 1 人獨營之商號即可提供服務。為維護租賃住宅服務品質，擴大產業經營規模，茲參考公寓大廈管理條例規定，須以公司組織型態營業。</p> <p>2、租賃廣告資訊為承租人決定租賃與否重要依據，確保資訊正確為受託刊登廣告之媒體經營者應有企業責任及社會義務。其中，資訊來源可以為政府公開資訊、委託者提供之謄本或建物所有權狀影本之佐證文件。目前本條例規劃為容易取得及必要之 4 項基本資訊，均可由上開佐證文件得知。另外，「明知或可得而知」係參考消費者保護法第 23 條第 1 項而為規定，規範媒體經營者應善盡查證義務，以健全租賃市場之資訊。如其查證後仍致刊登資訊有錯誤時，得排除行政法上之責任。</p>	

	<p>增加，則產業將慢慢成長。過去房仲業只做居間行為，故要再取得代管或包租業資格才能從事房屋租賃服務。另廣告不實部分，未來執行建議須有規劃配套措施。</p>		
<p>2-3 (鼓勵釋出)</p>	<p>溫豐文教授： 房屋主要功能在於居住和使用，但報載有少數人擁有大量房屋所有權，待價而沽，故建議內政部加強引導 86 萬閒置房屋進入租屋市場。</p> <p>徐銘達執行長： 弱勢房客租屋不易，政府應予保障外，租屋市場不健全及有土斯有財觀念影響，政府審慎思考如何促使閒置房屋進入出租市場。</p>	<p>本條例將透過租稅優惠鼓勵房東釋出空閒住宅，並扶植發展租賃住宅服務業，建立專業證照制度，提升租賃服務品質，強化房東及房客對業者之信任，以吸引空閒住宅之個人房東委託專業經營管理，提高民眾租屋意願，逐步健全住宅租賃市場。</p>	
<p>2-4 (規範對象)</p>	<p>朱南玉教授： 租賃市場包含供給者及需求者，而本條多聚焦在不動產租賃服務業，建議對於屋主或自行出租之房東加以引導、管理。</p>	<p>本條例將透過訂定住宅租賃契約應約定及不得約定事項衡平租賃雙方權利義務關係，並輔導成立房東或房客協會之非營利團體，提供專業租賃諮詢服務及糾紛協助處理，另個人房東委託專業經營管理者，尚有提供租稅優惠措施，以提高出租空閒住宅之誘因，逐步引導房東投入住宅租賃市場。至於自行出租之房東是否納入管理，擬俟本條例通過並實施一段期間後，再研議納入管理規範之可行性。</p>	
<p>2-5 (稅賦優惠)</p>	<p>朱南玉教授： 目前出租房屋之免稅額優惠措施為每月 6,000 元/戶，建議能考量地區性租金高低差異，給予差別優惠，以</p>	<p>一、本條例規劃租稅優惠措施，以活絡住宅租賃市場供給、提高專業服務及引導釋出平價租金之住宅為主，故訂有上限額度，給予 6,000 元的免稅額及必要損耗及費用之減除比率 53%，以兼顧政府財政負擔能力、量能課稅及租稅公平之原則。此外，本條例仍需</p>	

	<p>增加誘因。另如以個人持有 30 戶計算每月免稅額為 18 萬元，是否符合社會期待？</p> <p>徐銘達執行長： 國內房屋稅制在自用及非自用差距很大，使房東傾向不願報稅，故租稅優惠將是成功關鍵，每月 6,000 元/戶免稅額優惠在北部高租金情況下，尚待檢驗。</p> <p>兆基管理顧問公司： 建議內政部與財政部溝通，提高租稅優惠，才能有效增加房屋釋出。</p>	<p>與社會住宅之 10,000 元免稅額及必要損耗及費用之減除比率 60%有所區隔，爰維持原草案條文。</p> <p>二、另住宅法已對社會住宅及公益出租人提供優惠為每月 1 萬元/戶，內政部須做整體政策評估，一般房屋出租自無法超過該基準。至於持有多戶住宅者，為鼓勵其釋出空閒住宅及委託專業經營管理，初期本條例對於提供租稅優惠尚無個人房東持有戶數之限制，惟後續俟本條例通過並實施一段時間後，得再行通盤檢討。</p>	
<p>2-6 (政策 宣導)</p>	<p>朱南玉教授： 未來房屋租賃，除本條例規定外，尚涉及土地法、民法、消費者保護法等規定，建議宣導時應以消費者觀點，便利民眾瞭解。</p>	<p>未來將針對業者及民眾分別辦理相關宣導活動，並以消費者立場妥為說明，讓社會各界均能獲所需資訊。</p>	
<p>2-7 (專業 人員)</p>	<p>徐銘達執行長： 依本條例草案規定，未來管理人員將由公會全聯會舉辦考試，不至於過度困難，目前從業人員無需擔心。希望能將自行出租房東的管理及租稅稽查等事項，納入未來修法考量。</p> <p>兆基管理顧問公司： 基於「人必歸業，業必歸會」理念，建議將房</p>	<p>一、關於自行出租房東之管理納入規範部分，將視本條例通過並實施一段期間後，再研議其可行性。至於租稅稽核部分，涉及財政部權責，宜由該部通盤考量。</p> <p>二、本條例主要目的之一，為發展租賃住宅服務業，藉由個人房東委託代管或包租業者專業經營管理，以保障租賃雙方權益，提升租屋品質，並建立租賃住宅管理人員專業證照制度，規範該管理人員定期參加專業訓練課程。至於自行出租之房東，本條例並無納入管理規範，惟未來可透過政府輔導</p>	

	東、代管業及包租業均入納入管理範圍，要求接受相關訓練。	成立之出租人(房客)協會等非營利團體，提供必要專業諮詢及管理強化之培訓。	
2-8 (實價登錄)	黃先生： 建議出租房屋應比照實價登錄，提供房東、業者及房客參考。	為避免過度增加個人房東或房客之行政管制，且考量住宅租賃契約係屬私權行為，實務稽查作業困難，現階段在住宅租賃市場發展初期先提供租稅減免措施鼓勵個人房東委託專業經營管理，再賦予專業經營者定期彙整提報租賃資訊之義務，達到資訊透明化之目的，俟住宅租賃市場發展更臻成熟，再逐步擴大實價登錄之範圍。	
2-9 (房屋健檢)	黃先生： 1、建議本條例應規定，屋主應自行辦理房屋健檢，以確保居住安全及防制災害發生。 2、建議適當引導銀行資金，以利房屋修繕及降低屋主成本，反映在租金層面	一、為因應防災需要，本部營建署曾考慮是否強制規定老屋辦理健檢，因增加民眾負擔及不便，輿論並不支持，改採補助民眾辦理老屋健檢。 二、目前本部營建署訂有整合住宅補貼資源實施方案，對於修繕住宅貸款利息予以補貼。未來如何引進銀行資金辦理房屋修繕及資金取得，留供本條例實施一段時間後檢討修法參考。	
2-10 (產業經營)	臺中市公寓大廈管理維護商業同業公會： 若以原本物業管理公司加入租賃服務市場，是僅公司設有租賃事務管理人員即可，或是各據點均需有相關證照？ 廖小姐： 代管業之服務費計收標準為何？本條例似無規定。又對於租霸應如何處理？	一、公司經營住宅租賃代管業或包租業，須依本條例申請許可登記，且每個營業處所(非指社區或大樓位置)須至少置一名專任管理人員，並無服務範圍限制。至於公寓大廈事務管理人員跨業從事租賃住宅事務管理人員，因其專業背景類似，未來授權子法訂定相關訓練規範時，得考量部分相關專業法規知識之教育訓練時數酌予折抵。 二、代管業提供服務之內容及強度並不相同，且業者經營規模及成本亦不同，尚不宜由本條例規定收費標準，應回歸市場自由競爭機制，由雙方自行約定。至於房東、代管業與房客間之權利義務關係，未來得透過定型化契約加以規範。	
2-11	何先生：	有關房客篩選評鑑機制，因涉及個人信用、職業、財產等個人資料保護範疇，現	

(信評 機制)	屋主不願釋出原因，主要是害怕遭遇惡房客、自殺等情形，有無篩選房客機制？	階段建立房客篩選評鑑機制尚有困難。至於房東、房客應如何注意自身權益，未來可以透過非營利團體提供必要協助。	
2-12 (稅制)	兆基管理顧問公司：給予房東所得稅優惠，是否公平？建議另訂單一稅制，分離課稅。另房東、房客協會的功能是否與公會重疊？	給予房東所得稅減免優惠，係為鼓勵個人房東委託租賃住宅代管業或包租業專業經營管理，以保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務產業，活絡租賃市場，具有相當必要性。另商業同業公會之組織係依據商業團體法規定籌組設立，其全聯會之功能依本條例規定包括營保金收支管理、舉辦管理人員專業訓練與測驗及協調租賃住宅返還等相關事宜，尚與協助房東、房客之非營利團體提供專業諮詢服務之功能不同，亦無重疊之情事。	

「住宅租賃市場發展條例」草案第3場公聽會紀錄

壹、時間：民國106年2月14日（星期二）上午9時30分

貳、地點：高雄市政府地政局鳳山地政事務所多功能會議室

參、主席：王司長靚琇

記錄：葉秋容

肆、出席單位及人員：略。

伍、議程：

一、主席致詞：略。

二、主辦單位報告：略。

三、來賓發言：略。

四、回應與交流：(詳附件)。

陸、結論：

感謝專家學者及公會、團體或業者代表參加本次公聽會，所提相關意見將留供本部立法參考，至於仍有疑慮部分，本部將妥為研處，並依法制作業程序辦理。

柒、散會：12時00分。

住宅租賃市場發展條例(草案)第3場公聽會與會人員意見彙整表

分類	建議及詢問內容	主辦單位回應及處理措施	備註
<p>3-1 (產業扶植)</p>	<p>陳淑美教授： 專法之重點在於扶植產業，現存之民間租賃業、個人房東或包租代管業之資料是否掌握？其經營或生存方式如與現行規定不同，如何磨合？對於產業之扶植及獎勵手段，建議政府應立於主導之地位，如紐西蘭有專業法庭，相關事務不宜均委外辦理，可比照經紀營業員訓練制度規劃，做嚴格的把關。</p> <p>賴碧瑩教授： 營業保證金究係保障房仲或房客，要擴大市場規模，建議跨業不要有太高之門檻與限制。</p> <p>修誼李先生： 租賃業務提供服務之公司，希望能由不動產仲介公會與租賃公會擇一加入即可。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本條例係透過租稅優惠鼓勵房東釋出空閒住宅，並扶植發展租賃住宅服務業，建立專業證照制度，提升租賃服務品質，強化房東及房客對業者之信任，以吸引空閒住宅之個人房東委託專業經營管理，提高民眾租屋意願，逐步健全住宅租賃市場。本部於召開研商會議時皆有邀請業者與會，參與草案之研訂。 2. 經查司法院統計資料，103-105年租賃房屋之訴訟案件，分別為975件、1,114件及1,536件(地方法院民事第一審終結事件訴訟種類)，顯示國人以司法體系處理租賃糾紛尚無殷切需求，現階段尚無成立專門法庭之必要性。 3. 本條例將輔導成立非營利團體，協助輔導小房東，提供專業諮詢服務；地方政府並免費提供不動產糾紛調處，讓國人能有多元管道處理租賃糾紛。 4. 營業保證金係為保障接受租賃住宅服務業服務之當事人權益，包括房東及房客。 5. 為使租賃住宅服務業提供之服務受到國人信賴，及保障租屋安全，參考經紀業管理制度，實有規範業者繳存營業保證金之必要。該營業保證金之計算方式係依營業處所數及經營規模計算，未來授權訂定子法時，將充分考量實務業界營運需要，訂定適宜之計算繳存標準，不致增加過重之經營成本。 	

		<p>6. 依商團法第 12 條規定，兼營兩業以上之商業者，除其他法律另有規定外，至少應選擇一業加入該業商業同業公會為會員。因不動產經紀業管理條例及住宅租賃市場發展條例均規定應加入各該業同業公會，故不動產經紀業同時經營租賃住宅服務業者，應分別加入經紀業公會及租賃住宅服務業公會。</p>	
<p>3-2 (稅賦優惠)</p>	<p>陳淑美教授： 1. 個人房東如有能力自行管理，卻沒有租稅優惠，建議權益應公平對待。 2. 房東租稅優惠級距之訂定有無參考實價登錄或實際租金行情，租金行情南北差距大，對雙北等房租較高地區之優惠仍為不足，建議提高免稅額。 3. 地價稅及房屋稅係地方稅，其減免是否如公益出租人具有公益性。</p> <p>賴碧瑩教授： 「每屋」每月享有租稅優惠 6,000 元，其每屋之認定為何？(如 1 棟隔成多間套房)。</p> <p>徐銘達執行長： 國內房屋稅及地價稅之自用與非自用差距很大，建議該等稅宜比照自用稅率，且租金免稅額宜再提高，以增加房東釋出空閒住宅之意願。</p>	<p>1. 考量我國租稅制度及財政支出能力有限，本條例優先以適度提供個人房東租稅優惠，以提高其釋出住宅出租及委託專業服務經營之意願。如個人房東仍希望自行經營及取得租稅優惠者，亦可依住宅法規定投入公益出租人制度(愛心房東)，每月租金仍有 1 萬元的免稅額。 2. 本條例規劃租稅優惠措施，以活絡住宅租賃市場供給、提高專業服務及引導釋出平價租金之住宅為主，故訂有上限額度，給予 6,000 元的免稅額及必要損耗及費用之減除比率 53%，以兼顧政府財政負擔能力、量能課稅及租稅公平之原則。此外，本條例仍需與社會住宅之 10,000 元免稅額及必要損耗及費用之減除比率 60%有所區隔，爰維持原草案條文。 3. 租稅減免優惠措施，係為鼓勵住宅所有權人釋出空閒住宅並委託專業經營，對於健全住宅租賃市場及保障租賃雙方權益，減少租賃糾紛具有正面效益，且本部</p>	

	<p>陳先生： 房屋如以信託方式委託物管公司管理，物管公司有稅賦減免嗎？</p>	<p>於召開跨部會研商會議時均有邀請地方政府參與意見。</p> <p>4. 本條例之「每屋」之認定，以每戶門牌數及現場利用狀況據以判定。例如：</p> <p>(1) 已登記建物，以每個門牌為認定原則。</p> <p>(2) 未登記建物，以每個房屋稅籍為原則。</p> <p>(3) 例外情形：如多個門牌或多個房屋稅籍屬同一居住空間使用者，仍視為一屋。</p> <p>5. 同 2. 說明，本條例係規範一般房屋之出租尚難超過上開社會住宅租稅之優惠。至建議房屋稅及地價稅比照自用稅率 1 節，因屬地方政府權責，本條例立法後將與地方政府溝通協調辦理。</p> <p>6. 房屋以信託方式委託物管公司管理，倘出租人非屬個人房東，依本條例草案規定尚無租稅減免之適用。</p>	
<p>3-3 (排除適用)</p>	<p>陳淑美教授： 住宅租賃期間未達 30 日為何不適用本條例規定。</p>	<p>未達 30 日之短期租賃行為，尚非以長久居住為目的(如日租套房)，不符國人居住需求，亦不符租賃住宅服務業提供服務之經濟規模，故不適用本條例規定。</p>	
<p>3-4 (廣告)</p>	<p>陳淑美教授： 媒體經營者如 591 租屋網為科技業，卻刊登廣告，似為非法仲介業者；又報紙是否為媒體，應否受規範及有無能力查證廣告之真實性？</p>	<p>1. 591 租屋網係提供平臺供租賃雙方使用，並無居間及媒介，故非屬違法仲介業者，而媒體經營者亦包括報紙。</p> <p>2. 租賃廣告資訊為承租人決定租賃與否重要依據，確保資訊正確為受託刊登廣告之媒體經營者應有之企業社會責任。其中資訊來源可以為政府公開資訊、製作者提供之謄本或建物所有權狀影本之佐證文件。故目前規劃由媒體經營者就 4 項基本資料應負</p>	

		有查證責任，必要時媒體經營者應向刊登者(製作者)要求提供之謄本或權狀影本據以核對，以保障住宅租賃市場之資訊正確。	
3-5 (糾紛諮詢處理)	<p>陳淑美教授：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 中央主管機關得輔導獎勵其他機關(構)或住宅租賃團體辦理住宅租賃糾紛與相關諮詢管道，建議在中央應有主管機關。 2. 非營利組織是否有能力協助糾紛處理，由何人把關？ <p>謝博明教授： 第 8 條與第 10 條縣市調處之條文順序，建議住宅租賃爭議由縣(市)政府內聘委員調處。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 授權訂定子法規範。 2. 房客/房東籌組團體，係為增加糾紛諮詢及協助之管道，該協會得由主管機關獎勵輔導強化糾紛處理之服務功能，至於糾紛調處(解)仍應回歸現行處理機制。 3. 住宅租賃爭議之調處機制，係依土地法第 34 條之 2 及直轄市或縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法規定處理，其與耕地三七五減租條例爭議之調解、調處不同。 	
3-6 (教育訓練)	<p>陳淑美教授： 租賃住宅事務管理人員資格訓練及測驗建議於租賃住宅服務業公會全國聯合會成立前放寬不限於全聯會辦理。</p> <p>社團法人台灣物業管理產業協會王先生： 肯定及支持主管機關得輔導成立非營利組織提供專業諮詢、教育訓練等。惟現行相關產業公(協)會與本草案所稱非營利組織之態樣是否不同，其教育訓練課程、師資等如何銜接。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本條例僅賦予「租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會」舉辦租賃住宅事務管理人員「資格取得」及「換證」教育訓練之業務責任，惟教育訓練地點及場次，將輔導全國聯合會結合地方公會資源採分期分區分散舉辦訓練及測驗。至於全聯會未成立前，係由中央主管機關指定其他機關(構)、團體或學校辦理本項業務。 2. 目前不動產相關產業或從業人員組成之公(協)會，係本於服務會員之目的，而本條例輔導獎勵之非營利組織所提供服務諮詢之對象為住宅租賃之出租人或承租人，未來在訂定輔導獎勵辦法時，得考量兩者銜接或延伸服務機制之相關問題。 	

3-7 (專業人員)	<p>社團法人台灣物業管理產業協會王先生： 已取得公寓大廈管理人員培訓結業證書者，得否銜接取得訓練時數證明之機制。建議培訓課程可由訓練單位自行安排，以符合市場的脈動靈活性。</p>	<p>查公寓大廈事務管理人員與租賃住宅事務管理人員依循之產業法規與適用契約規範不同，且目前公寓大廈管理維護業者與代管業務有別，故為維護租賃住宅服務業之管理品質及考量專業分工，公寓大廈事務管理人員不得直接轉為租賃住宅事務管理人員；惟得考量部分相關專業法規知識之教育訓練時數得酌予抵免。</p>	
3-8 (契約關係)	<p>陳淑美教授： 租賃住宅服務業為商業，應簽訂之契約有那些，其與消費者保護法之適用關係如何。又本條例應約定及不得約定事項如何與消保法作適當切割？</p>	<p>本條例規範之租賃契約書指「不具消費關係」之租賃雙方所簽訂之「住宅租賃契約書」及企業經營者(含個人)房東與包租業簽訂之「住宅租賃契約書(包租約)」適用本條例第5條規定之應約定及不得約定事項，其餘契約如代管業與出租人簽訂之「委託管理租賃住宅契約書」或包租業與次承租人簽訂之「住宅租賃契約書(轉租約)」均適用消保法定型化契約規範。中央主管機關將視非消費關係之住宅租賃契約類型，依實際需要，再訂定不同之應約定及不應約定事項。</p>	
3-9 (處罰)	<p>陳淑美教授： 非法經營租賃住宅服務業之罰則，為何排除社福機構。</p>	<p>立案社福機構團體向包租業或個人房東租屋，提供特定對象居住服務涉及轉租行為時，因屬執行衛生福利主管機關授權辦理事項，爰排除本條處罰規定，以免影響社會福利業務之推動，易言之，社福機構如非依本條例規定申請許可及登記者，</p>	

		仍得經營租賃住宅服務業，惟其不得享有租稅優惠規定。	
3-10 (法規名稱)	<p>賴碧瑩教授： 張鈺光教授： 法案名稱建議改為「住宅租賃發展條例」。</p>	錄案研處。	
3-11 (文字修正)	<p>賴碧瑩教授： 張鈺光教授： 第 3 條第 6 款租賃住宅事務管理業務用詞建議改為「租賃住宅管理業務」。</p> <p>張鈺光教授： 1. 第 5 條第 1 項建議修正為「中央主管機關應訂定其應約定及不得約定事項，非屬消費者保護法第 2 條第 3 款規定消費關係之住宅租賃契約之內容，不在此限。」 2. 第 7 條第 1 項建議修正為「住宅租賃廣告內容應與事實相符。……，應不予以刊登。」另第 10 條住宅租賃爭議，出租人或承租人除得向直轄市或縣(市)政府申請調處外，尚可向法院申請調處，爰建議修正文字。</p>	錄案研處。	
3-12 (用詞定義)	<p>賴碧瑩教授： 租賃住宅之定義是否以合法建物為主或涵蓋增建未登記部分？</p>	依經濟狀況及負擔能力不同，國人除選擇合法建物作為居住選擇外，仍有部分弱勢族群居住於未登記、違建或違反使用分區之建物，為全面保障住宅租賃契約關係及引導國人善用租賃住宅專業服務制度，本條例第 3 條所稱住宅係以居住使用	

		為目的之建物，尚不論該建物是否合法，均應受本條例之規範。	
3-13 (政策宣導)	賴碧瑩教授： 建議成立北中南發展小組進行宣導工作，以利政策之推動。	未來宣導時，將分區針對業者及民眾分別辦理宣導活動，讓各界均能獲得所需資訊。	
3-14 (立法情形)	謝博明教授： 本條例與去年之「租賃住宅管理條例」之關聯性如何？	原為強化租賃雙方權利義務、租賃糾紛處理、發展租賃服務業等議題，本部前經研擬「住宅租賃管理條例」草案，惟於召開本部法規審查會議時，考量租賃雙方權利義務規定與民法似有部分競合之處，及評估以公權力介入私權契約之必要性，爰修正專法規範內容及名稱為「租賃住宅服務業管理條例」，俾使我國租賃住宅市場導向專業化經營管理，後續審酌健全住宅租賃市場之必要性，再調修專法規範內容及名稱為「住宅租賃市場發展條例」。	
3-15 (公會籌組)	謝博明教授： 制度之推動時程涉及專業證照之取得，全聯會之權責似很大，如何輔導中央到地方公會之成立。	未來租賃住宅事務管理人員證照取得或換證訓練，雖由租賃住宅服務業全國聯合會舉辦訓練及測驗，惟為強化教育訓練品質，將輔導並監督全國聯合會落實訓練時數管制及訓練師資與教材審查機制，並明訂於授權子法規範。至於教育訓練地點及場次，將輔導全國聯合會結合地方公會資源採分期分區分散舉辦訓練及測驗，並積極輔導現行已從事包租或代管業務之公司組織地方公會，俾依商業團體法規規定成立全聯會。	
3-16 (統計數據)	謝博明教授： 總說明中提及 2014 年無屋者達 263 萬戶，佔我國家戶數 846 萬戶的 31%強，惟依 104 年住宅權屬表所示，租	依行政院主計總處 99 年人口及住宅普查結果，國人以租用方式滿足居住需求者約有 80 萬餘戶(租用率 10.90%)，進一步參照 99 年至 105 年間之戶數成長約 15.68%，推估現	

	屋者僅為 8.2%，宜予釐清修正。	今住宅租賃市場規模約 93.5 萬戶；此外，依教育部統計 104 年學生校外租賃需求約有 29 萬餘人，故推估住宅租賃市場潛在規模約 123 萬戶，除於簡報中修正相關數據資料外，將再修正總說明相關統計收據。	
3-17 (租金)	張鈺光教授： 第 5 條第 2 項契約之重要權利義務事項為租賃標的及租金，惟第 6 條之租金予以排除適用土地法第 97 條規定，是否妥適？是否妥適？建議透過行政指導，並以實價登錄提供參考區間行情。	1. 土地法強制規定租金上限不符合契約自由原則，當租金收益不足以支應經營租賃之稅費支出時，將影響出租人提供及修繕租賃住宅之意願。為尊重市場機制，故解除住宅租賃市場之租金限制，以增加出租人供給意願，且本條例提供租稅優惠，提升出租人委託專業經營意願，同時避免專業經營費用之轉嫁情事發生，引導住宅租賃市場健全發展。 2. 目前公告地價及房屋評定現值均低於市場交易行情，如依土地法第 97 條規定以申報總價年息 % 10 為租金上限，將造成租金偏離正常市場行情，導致租賃市場閉鎖效應。 3. 未來可加強提供租金參考行情資訊。	
3-18 (法規連結)	張鈺光教授： 本草案主要章節係規範租賃住宅服務業，可否在不動產經紀業管理條例列專章處理，並將不動產經紀業管理條例正名為「不動產交易業管理條例」。	不動產經紀業與租賃住宅服務業之業務性質及法律關係不相同，為發展租賃住宅服務業，擴大經營規模，現階段仍宜以不同法律規範之。	
3-19 (信託)	觀諸目前租賃市場之專業經營模式分為代管及包租，為避免繼承造成產權分散、強制執行，以利持續經營，或可思考導入管理信託之可行	不動產管理信託依現行信託法規定即可運作，後續俟本條例實施一段時間後，再視業者實際需要通盤檢討。	

	性。		
3-20 (權利義務)	<p>張鈺光教授： 建議考量承租人及其家人之保護問題應否入法，特別是事實上夫妻以及同性伴侶之保護。</p> <p>陳先生： 建議增加對物業權利保障之相關規範(例如合理之收費額度、業主和管理公司解約時，管理公司之保障及房客消失或死亡之處理等)。</p>	<p>1. 留待後續研議。</p> <p>2. 代管業提供服務之內容及強度並不相同，且業者經營規模及成本亦不同，尚不宜由本條例規定收費標準，應回歸市場自由競爭機制，由雙方自行約定。至於房東、代管業與房客間之權利義務關係，未來得透過定型化契約加以規範。</p>	
3-21 (實價登錄)	<p>張鈺光教授： 應補充不動產租賃業之實價登錄義務規範。以求周延。</p> <p>徐銘達執行長： 建議自租自管之出租房屋應辦理實價登錄。</p>	<p>為避免過度增加個人房東或房客之行政管制，且考量住宅租賃契約係屬私權行為，實務稽查作業困難，現階段在住宅租賃市場發展初期先提供租稅減免措施鼓勵個人房東委託專業經營管理，再賦予專業經營者定期彙整提報租賃資訊之義務，達到資訊透明化之目的，俟住宅租賃市場發展更臻成熟，再逐步擴大實價登錄之範圍。</p>	
3-22 (稅制稽查)	<p>徐銘達執行長： 依本條例草案規定，未來管理人員將由公會全聯會舉辦考試，不致於太困難，目前從業人員無需擔心。希望能將自行出租房東的管理及租稅稽查等事項，納入未來修法考量。</p>	<p>關於自行出租房東之管理納入規範部分，為避免過度增加個人房東之行政管制，將視本條例通過並實施一段期間後，再研議其可行性。至於租稅稽核部分，涉及財政部權責，宜由該部通盤考量。</p>	