



租賃住宅服務業

包租 / 代管

- 租賃專法與不動產仲介經紀業
- 商機與經驗分享

兆基管理顧問股份有限公司 陳柏勳 副總經理



兆基集團

兆基管理顧問股份有限公司

企業總部 和平
長安台北社會住宅部

服務據點 臺北總公司、新北分公司、桃園分公司、
高雄分公司、新竹營業處

管理數量 約 4000 間 + 房客破 40000 組

社會住宅 臺北、新北、桃園、高雄四都
【內政部社會住宅包租代管計畫】績優廠商

目前全台 183 名 房屋管理人員
線上待命、即時解決房客問題，
提升管理效益

TAIPEI 新北 桃園 高雄

管理六大事務

租賃管理最專業，開啟居住新視界

招租事務	簽約事務	管理事務	維修事務	帳管事務	退租事務
佈置攝影	合約說明	庶務管理	一般維修	款項催收	退租/中退
廣告上傳	租押金收取	財產管理	緊急維修	逾期處理	押金返還
人員帶看	物件點交	特殊管理	設備檢查	不告而別	物品點交
招租說明	房客溝通	緊急處理	保養維護	特殊狀況	清潔打掃

房東大事記

永續經營的專業租屋管理品牌

新聞發布

105-12-28 10:25 AM 地政司
房屋租賃新制 自106年元旦起實施

- 不得限制報稅、稅賦轉嫁
Q: 另行約定私契、租金減退...等?
- 不得限制遷入戶籍
Q: 不給權狀或稅單正本防遷戶籍?
- 押金上限2個月
Q: 提前解約違約金上限一個月?!
Q: 房客受消保法保護·房東呢?!
- 併入消保法規範中....

租賃管理最專業，開啟居住新視界

租賃住宅市場發展及管理條例

法案起源
就**住宅租賃市場目前所存在之問題**，如：租賃契約關係保障不足、糾紛處理不易、專業管理之缺乏、租賃住宅資訊不對稱等現況來**研擬相關的解決措施**

施行時間
於中華民國106年12月27日總統華總一義字第10600154651號令制定公布全文46條，自公布後**六個月**施行；107年6月27日正式實施 內政部後續將積極研議推動相關子法與配套措施

法案重點
健全租賃住宅市場，提出租賃住宅專業服務等**五大面向變革**來保障國人住宅租賃權益；此外為引導住宅租賃關係合理化，將成立非營利團體提供專業諮詢，提供住宅租賃法律諮詢與糾紛調處管道，及建立租賃住宅代管、包租服務機制，保障租賃當事人權益



租賃住宅市場發展及管理條例

- 讓租賃關係有保障**
 - ✓ 明確規範現行租賃住宅市場爭議較多之情形 (如押金上繳與返還、出租人修繕義務、轉租、遺留物處理、提前終止契約等)。
 - ✓ 將租賃住宅市場相關契約關係 (如：包租、轉租、代管、一般出租等) 全納入規範，訂定契約範本及應記載/不得記載事項，擴大權利義務之保障範圍。
 - ✓ 提供正確的租賃資訊，廣告刊登之媒體經營者應負起查證責任，如：廣告面積、屋齡、權屬別、法定主要用途等，確保租賃住宅資訊無誤。
- 讓爭議處理有管道**
 - ✓ 租賃糾紛，若送由直轄市或縣 (市) 不動產糾紛調處委員會進行爭議調處時 **免收調處費用**。
 - ✓ 由政府扮演公正專業第三人的角色，糾紛處理更具效率。
- 讓委託經營有利多**
 - ✓ 鼓勵個人房東將房屋交由專業經營者代管或出租，以促進租賃住宅市場專業化，減少可能糾紛。
 - ✓ 提供房東所得稅、地價稅及房屋稅之租稅優惠，活絡租賃住宅之供給
- 讓住宅租賃有幫手**
 - ✓ 政府輔導出租人或承租人組成非營利團體，藉互助機制增加專業經營知識、提升糾紛處理技巧，使團體成為租賃雙方處理租賃大小事的得力幫手。
 - ✓ 提供相關通譯服務，以協助新住民處理租賃事務。
- 讓專業服務有制度**
 - ✓ 租賃住宅服務業為許可行業，要求服務人員應取得專業證照，業者應繳交營業保證金，以強化租賃住宅服務業專業能力及服務品質。



租賃住宅市場發展及管理條例

- 租賃專業化**
未來租賃管理服務業者皆須接受輔導並加入公會
- 爭議最小化**
政府成為公正第三方，有效處理租屋糾紛
- 合約細緻化**
各種租賃關係皆有相關合約，以保障雙方權益
- 優惠極大化**
住宅所有權人租金所得稅、地價稅及房屋稅之減徵措施



認識「租賃住宅市場發展及管理條例」

租賃契約有規範 糾紛處理有管道
租屋管理最專業 房東房客免煩惱

內政部 廣告



租賃住宅市場發展及管理條例

106年11月28日 立法院三讀通過

全文共 46 條條文

- 第一章 總則
- 第二章 健全住宅租賃關係
- 第三章 租賃住宅服務業
- 第四章 罰則
- 第五章 附則



全臺租屋需求佔全臺人口1/8



99年租賃市場約80.8萬戶
至105年底家戶數成長15.68%



教育部105年度
統計學生住宿
28.7萬人



105年租賃市場規模約
93.5萬戶 x 2.75人/戶
= 257.1萬(人)

共 285.8萬人

壹、租賃住宅市場現況問題多



房東房客的煩惱

出租人的煩惱

出租人缺乏專業經營能力(欠租催收、糾紛處理不易)

管不好

管不了 管不到

房屋所有權人高齡化，管理能力下降

出租人持有不同地區之房屋，管理困難

承租人的煩惱

租屋品質差、租賃契約糾紛多

租不好

租不起 租不到

市區租金高，只能租在偏遠地區

因年齡、家庭組成、設戶籍、申報所得稅等因素被出租人拒絕

貳、租賃住宅市場發展及管理之策略

健全住宅租賃關係 保障租賃當事人權益

非具消費關係租約全面納入契約規範

租金協商回歸契約自由原則

刊登租賃住宅廣告真實透明

輔導成立房東房客協會提供專業諮詢

提供免費糾紛調處管道

委託代管業、包租業專業經營 建立租賃住宅服務制度

個人房東委託專業經營租稅減免措施

發展租賃住宅服務業引導善用專業服務

建立管理人員專業證照制度

營業保證金損害代償機制

6

健全租賃關係—租約全面納入契約規範

消費關係租約
(消費者保護法)

房客

非消費關係租約
(租賃住宅市場發展及管理條例)

房客

內政部 內政部編印

7

健全租賃關係—強化重要權利義務規範

承租人得提前終止租約情形

- 疾病意外有長期療養需要
- 住宅未合於居住使用
- 住宅存餘部分難以繼續居住
- 第三人主張權利致不能居住
- 承租人死亡

押金

押金不得逾2個月租金；契約消滅返還押金/贈與押金

修繕

保持合於居住使用；說明出租人修繕項目範圍

強化權利義務規範

出租人得提前終止租約情形

- 承租人毀損不修繕或賠償
- 遲付租金或費用達2個月租額
- 未經同意轉租他人
- 出租人收回重新建築

轉租

轉租應經出租人書面同意；向次承租人出示文件

遺留物處理

租賃雙方共同完成點交；遺留物限期催告不取回視為拋棄且得由押金扣除處理費用

8

健全租賃關係—刊登租賃廣告真實透明

包租業招租廣告

真實

吉屋出租

真實

媒體經營者負廣告查證責任

面積、屋齡、樓層別及法定用途

OPEN DATA

地籍圖資網路便民服務系統

<http://easymap.land.moi.gov.tw/>

9

保障租賃當事人權益— 輔導房東房客成立非營利團體

房東自行經營協助管道..
房客租屋權益何處問..

房東協會
房客協會

專業租賃諮詢
協助糾紛處理
非營利團體
專業能力培訓規劃
通譯服務

10

保障租賃當事人權益— 提供免費糾紛調處管道

房東
房客

糾紛解決了!
還好政府有設調處委員會
謝謝調處委員

糾紛解決了!
好便捷!

自行處理
費時成本高

直轄市縣(市)不動產
糾紛調處委員會

房東房客申請調處
免繳納調處費用

11

建立專業服務制度—發展租賃住宅服務業 (代管業、包租業)

業務性質

房客要修繕
房屋找業者
房東委託
業者管理

代管業
代為管理

房客要修繕
房屋找業者
房東出租
給業者

包租業
二房東

管理業務內容

- 屋況與設備點交
- 收租及押金管理
- 日常修繕維護
- 糾紛協調處理

12

如何申請加入租賃住宅服務業?

政府監督

申請許可
辦理公司登記
繳存營業保證金
置專任租賃住宅管理人員
加入同業公會
領登記證

專業安心
值得信賴

13

專業服務安全機制-營業保證金代償機制

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

全聯會

收支管理

損害代償

房東房客租屋安心有保障

安心

14

專業服務制度-租賃住宅管理人員專業證照

參加公會舉辦資格取得訓練

測驗合格

登錄及領證書

受僱執業

證書效期4年期滿前再參加換證訓練測驗

專業職能

- 租賃契約與法規
- 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

代管業及包租業租賃住宅管理人員證書

合格

15

專業服務機制-代管業專業服務模式

3.重要文件專任人員簽章 (委任契約、點交、收據、退租證明)

4.損害賠償責任

2.簽訂委託管理契約書始得執業

5.營業保證金代償

1.營業處所揭示合法經營文件

6.報送受託管理租賃住宅資訊

業務

責任

16

專業服務機制-包租業專業服務模式

4.提供標的現況確認書,出租人同意轉租文件

5.重要文件專任人員簽章 (租賃契約、現況確認書、點交、收據、退租證明)

3.廣告內容真實註明業者名稱

2.簽訂住宅租賃契約始得刊登廣告及執業

1.營業處所揭示合法經營文件

6.出租人提前終止租約, 協調返還住宅並協助次承租人租屋事宜

7.損害賠償責任營業保證金代償

8.報送承租與轉租租賃住宅資訊

業務

責任

17

租稅減免措施—鼓勵房東委託專業經營

「委託代管業代管」或「出租給包租業轉租」
1年以上的個人房東

所得稅優惠

- 每屋每月租金收入免稅額度為新臺幣6,000元
- 月租金6,000~20,000元部分，必要費用減除率為53%
- 月租金超過2萬元部分，必要費用減除率為43%

地價稅、房屋稅優惠
授權地方政府得減徵

有更多好宅可以租!
出租更多住宅!
市場好活絡!

TAX ↓

18

現有業者及從業人員過渡期

緩衝期 6個月
過渡期 2年

條例公布 → 開始實施 → 繼續營業 → 領證始得營業

政府積極輔導 保障工作權益

19

租賃住宅：五份相關契約

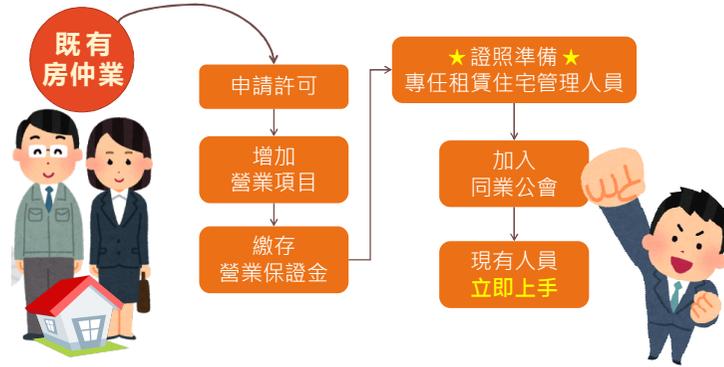
名稱	消費關係	對象定位
房屋租賃定型化契約 應記載及不得記載事項	消費關係	B2C 房東對房客
委託管理租賃住宅定型化契約 應記載及不得記載事項	消費關係	B2C 代管業對房東
住宅租賃契約書 應約定及不得約定事項	非消費關係	C2C 房東對房客
住宅包租契約書 應約定及不得約定事項	非消費關係	C2B / B2B 房東對包租業
住宅轉租定型化契約 應記載及不得記載事項	消費關係	B2C 包租業對房客

不動產經紀業vs租賃住宅服務業

服務項目	不動產經紀業管理條例	租賃住宅市場發展及管理條例
	H704031不動產仲介經紀業 H704041不動產代銷經紀業	H706011租賃住宅代管業 H706021租賃住宅包租業
買賣	✓	
代租	✓	
代管		✓
包租		✓

只做 買賣、代租 的房仲業，不需取得租賃住宅服務業資格
只做 代管、包租 的租屋業，不需取得不動產經紀業資格
如代租後代管 需取得 二個特許 (同一公司可)

現有房仲業如何加入包租代管？立即上手指南



稅優：一般住宅v.s租賃專法

	一般住宅租賃	租賃住宅服務業(合法業者)
所得稅	標準扣除額 43% 另 57% 併入個人綜合所得	免稅額 6,000 元 6,000 -20,000元 扣除額為 53% 20,000元 以上為 43%
房屋稅	台北市 自住1.2% 非住非營2.4%	租賃住宅市場發展及管理條例18條
地價稅	自住0.2% 非住非營1% 差5倍	得予適當減徵 5年得延長一次

租賃住宅服務業展望

未來發展

Prospect & Development

● 由不動產仲介經紀業 發掘租賃住宅服務業的商機

● 透過租賃住宅服務業提升公司價值

● 由租賃住宅服務業整合房地產的服務通路

簡報結束

>>> THANK YOU



兆基集團

兆基管理顧問股份有限公司

陳柏勳 副總經理 0982-885588