

租屋新制



包租轉租契約重點



房東

內政部
行政人員

租屋服務
業者

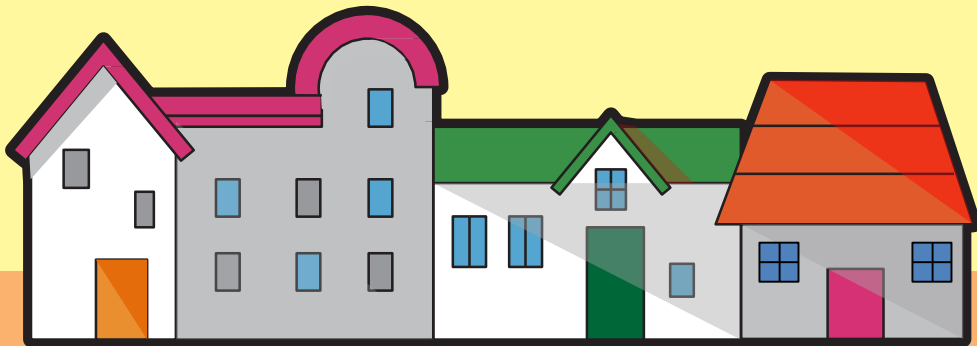
房客



什麼是包租業？

包租業就是把房東的房屋包租下來再租給房客，管理由業者負責。

包租業採許可登記制，房東房客要委託**有登記證**的業者。



業者須善盡服務及管理責任

房東

包租

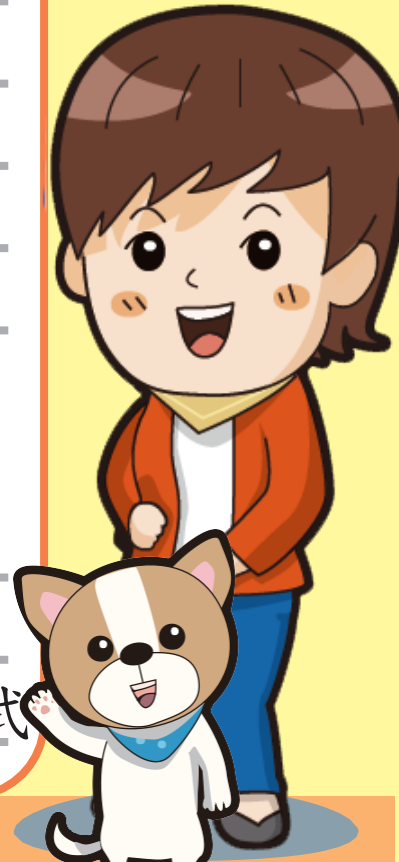
- ✓ 應好好管理及使用住宅
- ✓ 轉租時依據房東同意的範圍及期間
- ✓ 簽轉租約後30日內通知房東
- ✓ 製作日常修繕維護紀錄
- ✓ 收費要開立收據或發票

轉租

房客

- ✓ 提供合於居住住宅
- 簽約時
- ✓ 提供房東同意轉租文件
- ✓ 解說租賃標的現況確認書及租約內容
- ✓ 說明修繕範圍及給予連絡方式

租屋服務業者



租屋新制有哪些保障及重點



一、押金額度

現在不管包租或轉租，押金都不能超過2個月租金！

在租期屆滿後，應返還押金或抵扣違約金後剩餘的押金。



二、不得記載事項

1.

不得禁止
遷入戶籍

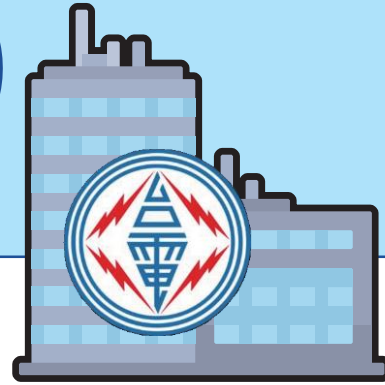


2.

不可限制
報稅



三、電費支出



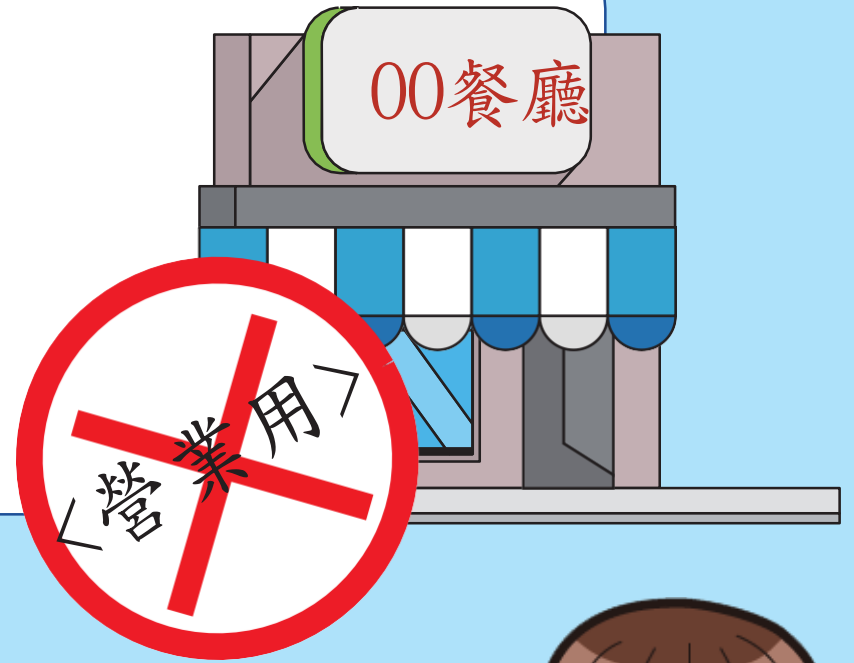
房客負擔之電費，
不得超過台電公司
夏季最高標準

PS1. 夏季用電量最高級距之每度金額
PS2. 度數是累進費率計算，房客可與
房東議定共用電量費率喔！



四、用途限制

房屋只能居住使用
，不能變更用途



提醒房客

向包租業的房屋
不可再轉租喔！



不可以當二房東喔




五、室內裝修

房客室內裝修要經同意，不得
損害建築結構安全



提前終止租約未事先通知， 違約金最高1個月租金額



約定可提前終止租約，
沒事先通知，也要付
違約金喔！



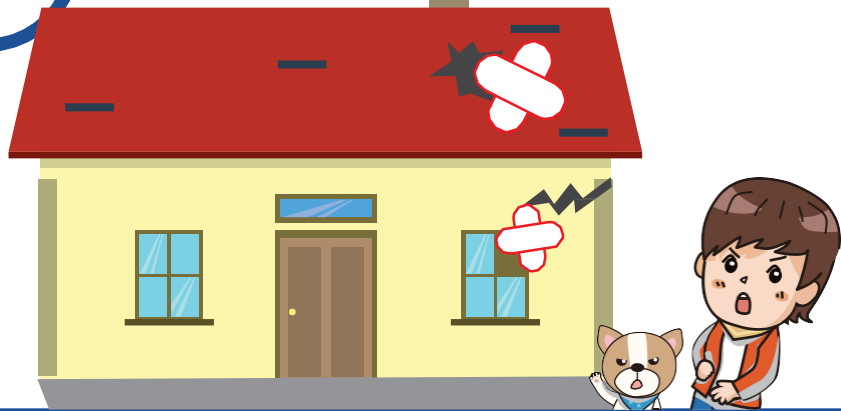
我不租了~

房客提前終止轉租約的狀況

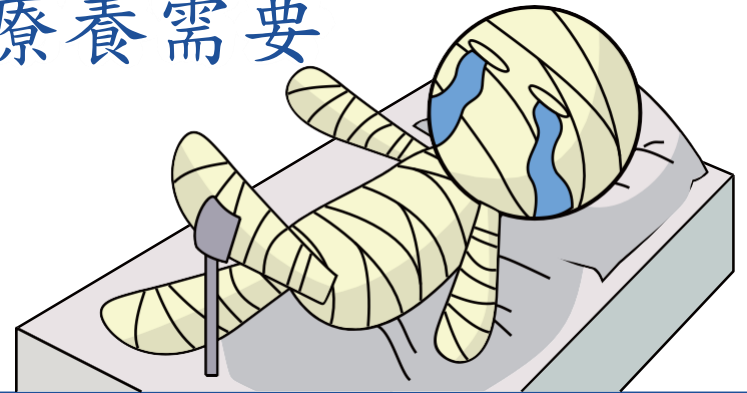
注意！*要一個月前通知

*業者不能要求賠償

1. 房屋損壞不修繕



2. 疾病意外有長期療養需要



3. 住宅危及安全或健康



4. 住宅部分滅失，不能居住



房東提前終止包租約的狀況

1. 房屋需要重建



2. 包租業遲付租金達2個月



3. 業者擅自變更用途及裝修

嘿嘿~ 這樣比較賺~



4. 逾同意轉租範圍

請幫我轉租這三間房

有一間房間比較大，再隔一間出來轉租~



包租業專屬義務

終止
包租約



5日內通知房客

終止
轉租約

1.



終止
轉租約

2.

協調
返還住宅



3.

退還預收
租金及押金

4.

點交



未返還房屋違約金計算

未返還期間的月租金再加上相當月租金額的違約金

(未足1個月，以日租金折算)

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
	1					
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

房客不還房屋期間

逾8天未返還，要付8天租金加上8天違約金



小提醒 遺留物處理

租賃關係結束物品經催告未取回，視同拋棄所有權，房東或業者可自行處理，並於**押金中扣除處理費用！**





房東照過來



委託業者管理經營達1年以上，房東可享每屋每月最高6千元的租金所得稅的免稅額；



6千至2萬元的必要損耗費用以53%計算扣除額。



6千至2萬元
可以53%計算
扣除額！真
是太棒了！



以上事項，規範在「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」，若有違反可向直轄市、縣(市)政府(消費者服務中心)提出申訴，並主張違反條款無效。



內政部關心您

