

# 房東租賃住宅 委託代管/包租流程圖

## 選擇合法租賃住宅服務業

代管還是  
包租好?

### 代管

透過仲介或自己出租房子後，委託經營租賃住宅管理業務，如屋況與設備點交、押租金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理等，屬「代理房東管理」性質。

代管業服務費常以月租金之一定比例為計算基礎。

### 包租

業者承租房子，轉租給他人居住使用，並對該屋進行管理業務，屬「二房東包租全部自行管理」性質。

包租業係獲取承租後轉租之租金差額，且負擔閒置損失等風險，因此不論業者是否有轉租出去，房東都有租金可收。

簽訂租賃住宅  
委託管理契約書

簽訂住宅  
包租契約書

## 業者負責找房客與管理

1. 業者刊登廣告找房客
2. 業者與房客簽訂住宅轉租契約書時，應提供現況確認書及房東同意轉租文件
3. 簽約後30日內業者通知轉租資訊予房東

## 消費糾紛處理

發生消費糾紛時，消費者要勇於爭取自己應有的權利，可依下列方式循序辦理：



### (一) 申訴

消費者可先向業者、公會、消保團體、地方政府消費者服務中心或消費者保護官申訴，謀求合理解決。



### (二) 調解

對於申訴處理結果不滿意時，消費者可向直轄市或縣市政府消費爭議調解委員會等調解機關申請調解。



### (三) 訴訟

消費者依法雖然可以隨時向法院提起消費訴訟，但因訴訟費時，且須繳付訴訟費用，建議為最後的手段。

## 諮詢服務

新竹市政府地政處地價科	03-5216121分機387
新竹市政府消費者服務中心	03-5216121分機427
社團法人新竹市不動產仲介經紀商業同業公會	03-5317786
新竹市不動產代銷經紀商業同業公會	03-5788488
新竹市租賃住宅服務商業同業公會	03-5316713
新竹市地政士公會	03-5341992

## 網路服務資源

新竹市幸福宜居網

<https://eghouse.hccg.gov.tw/>

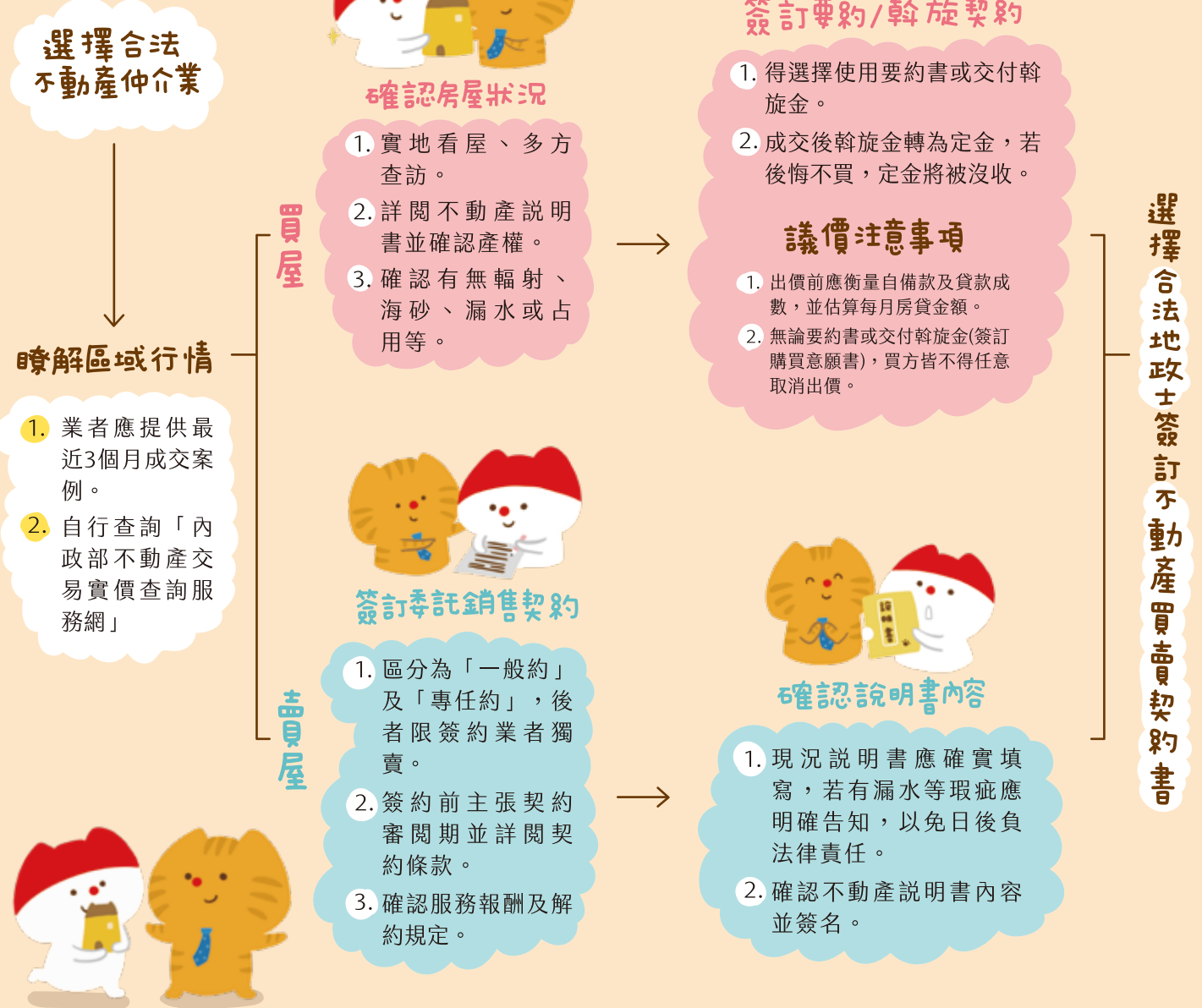
內政部不動產交易實價查詢服務網

<http://210.65.131.75/>



# 不動產 交易宣導

# 委託仲介買屋賣屋流程圖



# 購買預售屋注意事項

- ★ 確認已取得建造執照。
- ★ 簽約或付訂前應主張契約審閱期，並詳閱契約條款。
- ★ 廣告是契約一部分，要妥善保存。
- ★ 房屋買賣標的應清楚標示，坐落地段地號、基地面積、持分比例、公共設施比例、停車位規格及面積等註明清楚。
- ★ 了解房屋面積坪數（不得計入雨遮、屋簷），有無二次施工，附屬建物除陽台外，其餘項目不得約定計入買賣價格。
- ★ 了解付款辦法、貸款額度及履約保證方式。
- ★ 了解建材及設備等級。
- ★ 注意開工、完工、交屋日期。
- ★ 建商與地主合建，應分別與地主及建商簽立買賣契約，以免合建糾紛，拿不到土地產權。
- ★ 注意完工後按月應繳之管理費及建商保固範圍與期限。
- ★ 了解契約違約條款。

# 慎選合法不動產業者

不動產交易服務業識別標誌



**租賃住宅服務業**  
107年6月27日新增業別，指租賃住宅代管業及租賃住宅包租業。

# 不動產交易常識補給站

## 不動產契約書範本



內政部不動產資訊平台可下載多種不動產契約書範本與相關法規，如契約條文有違反定型化契約應記載及不得記載、契約應約定及不得約定事項條款，違反之部分無效，契約未記載或未約定部分仍構成契約內容。

## 委託租賃住宅服務業包租或代管之優惠

為鼓勵建立租賃專業服務，個人房東委託租賃住宅服務業管理一般租賃住宅，且契約期間達1年以上，每月租金所得可享有6千元免稅額，及2萬元以下租金收入53%的抵扣費用額度。

以房東月租金2萬元，所得稅率20%為例，  
現行稅制月稅額為2280元 (2萬×(1-43%)×20%=2280)  
委託租賃住宅服務業一般住宅包租代管月稅額為1316元  
(6千×0%+1萬4千×(1-53%)×20%=1316)  
(2280-1316)×12個月=年省11,568元

