

包租代管服務幫房東 輕鬆收租租屋免煩惱

為健全租賃住宅市場，保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業，「租賃住宅市場發展及管理條例」已於去(106)年12月27日公布，自今(107)年6月27日施行。內政部表示，高齡化及專業分工社會來臨，因租屋管理事務繁雜，且個人房東多有因高齡、忙碌、外地就業、欠缺專業經營管理經驗等因素而管不動、管不好、管不到或管不來出租住宅，因而導致住宅閒置不投入租賃市場，或造成租賃糾紛，甚至影響房東及家人生活品質，租賃條例已建立包租代管專業服務制度，協助房東解決租屋管理困擾。

內政部表示，國人因居住或就學因素有租賃需求者約有285萬人，約涵蓋我國總人口八分之一，為將空餘屋有效導入租賃市場，並解決租賃雙方對租賃住宅的管理、使用及所衍生的權利義務紛爭(例如修繕太慢、房客欠租、設備遭破壞等情形)。房東如透過委託「代管業」管理，或出租給「包租業」由業者專案管理服務，將能協助租賃雙方快速處理房屋的日常修繕維護、租金的收取、糾紛協調處理等繁雜事務，串起房東、房客間的溝通服務橋樑，有效減少租賃糾紛發生，營造友善、合宜的租賃住宅環境。

內政部指出，為確保包租業、代管業的專業性及可信賴度，租賃條例列有專章規範業者應以公司型態申請經營許可，並於繳存營業保證金、僱用租賃住宅管理人員、加入所在地同業公會及領得登記證後始得執業。業者應有的業務責任包括業務不得再委託其他業者執行、租賃廣告內容應真實、契約與費用收據等重要交易文件應由專任租賃住宅管理人員簽章、對房東房客應履行之服務，若有損害應負賠償責任等，同時租賃條例也規定政府對包租代管業者應予以監督及檢查。

另外，租賃條例也建立租賃住宅管理人員專業證照制度，經訓練及測驗合格，並登錄領得租賃住宅管理人員證書者，始得受僱執業。藉此透過專業人員提供專業代管或包租服務，提升租賃住宅居住品質。

內政部進一步表示，為鼓勵個人房東透過專業代管或包租服務協助處理繁雜的租屋事務，政府將提供每屋每月6千元租金所得稅免稅及月租金6千元至2萬元部分之必要損耗費用53%的扣除額；並透過各地方政府因地制宜自行訂定地價稅及房屋稅減徵方式，鼓勵房東安心釋出空閒住宅，擴大租賃住宅之供給，滿足民眾租屋居住的多元需求。

內政部也提到，為推動社會住宅政策，協助一定所得以下家庭及弱勢家庭租屋不易問題，早在106年1月11日住宅法修正公布施行時，除採政府直接興建外，並以包租代管民間空餘屋作為社會住宅興辦方式之一，同時修正房屋稅、地價稅、綜合所得稅相關賦稅優惠規定。例如每屋每月租金收入1萬元以下可免納綜合所得稅，其租金收入超過1萬元部分，房屋必要損耗所支出費用亦可再減除60%。此外，政府也提供每年1萬元的修繕補助，及針對包租方案每年最高3,500元的

居家安全險補助，以多種優惠措施，鼓勵房東積極參與。針對有居住需求的弱勢家庭也將提供租金補助，使租屋族有更安穩的居住環境。

社會住宅包租代管目前 6 直轄市政府已委託 16 家民間業者，提供專業租賃媒合與租賃住宅之經營管理，並將與租賃條例銜接，以有效提升住宅租賃服務品質及專業水準，健全住宅租賃市場，發展租賃服務產業。歡迎有意願加入的房東及有租屋需求的民眾，逕向 6 直轄市政府委託之業者提出申請，期待透過業者的專業管理，讓租賃雙方的權益都能得到更好的保障。

內政部最後提醒，民眾或業者如果想更進一步瞭解租賃條例的相關規範，可至內政部地政司網站「租賃專法」專區查詢(網址：

<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/hotnewsall.asp?cid=1589>)；另有意願加入社會住宅包租代管的房東及有租屋需求的民眾，如果想瞭解相關資訊，可以到內政部不動產資訊平台的社會住宅專區查詢(網址：<https://goo.gl/s9rpBE>)，或撥打 1999 向 6 直轄市政府洽詢。