

## 《幸福安居》租賃條例 6/27 施行 租屋市場迎五大變革

「租賃住宅市場發展及管理條例」已於去（106）年 12 月 27 日經總統公布，自今（107）年 6 月 27 日施行。內政部表示，租賃專法提供租賃雙方 6 大權益保障，目前已依據該條例授權規定，進行 12 項相關子法及配套措施的研擬作業，以落實執行該條例，並營造友善的租屋環境。

內政部指出，為積極引導租屋成為正常的居住消費選擇，租賃專法提供 6 大權益保障措施如下：

### 一、強化租賃雙方權利義務關係

租賃專法為保障租賃雙方權益，訂明房客押金負擔不得逾 2 個月租金總額，且租約消滅返還住宅時，有退還押金或賸餘押金的保障；並規定房東應說明負責修繕項目，房東未於期限內修繕，得由房客自行修繕並請求償還費用；遺留物處理程序及得由押金扣除處理費用等。

另為穩定租賃關係，租賃專法也規定在特定情形，例如房客有毀損不為修繕、賠償或長期療養需要等，得由房東或房客主張提前終止租約。內政部指出，對於非具消費關係的租賃契約，也將訂定應約定及不得約定事項，規範租賃雙方的權利義務，全面促進租賃契約的公平合理。

### 二、保障房客獲得真實租屋廣告資訊

為保障房客獲得真實租屋廣告資訊，租賃專法除規範房東有提供真實資訊義務外，並賦予受託刊登租屋廣告的媒體經營者應查證租賃住宅的面積、屋齡、樓層別及法定用途。內政部提醒民眾，查證資訊除可透過建物謄本或權狀資訊確認外，也可透過「地籍圖資網路便民服務系統」免費查詢取得。

### 三、提供租賃糾紛免費調處服務

內政部指出，租賃糾紛涉及爭議金額較小，透過司法途徑解決成本高且耗日費時，租賃雙方可向直轄市、縣（市）不動產糾紛調處委員會申請免費調處住宅租賃爭議，讓政府扮演公正專業第三人的角色，使糾紛處理更具效率。

### 四、政府輔導非營利團體提供租賃專業諮詢服務

為提供租賃雙方多元諮詢管道，政府將輔導成立房東/房客協會，提供民眾諮詢專業經營知識或糾紛處理技巧。內政部表示，租賃專法施行初期，將先建立租賃事務諮詢平台提供民眾諮詢租屋事務。

### 五、房東委託專業經營提供租稅優惠

為保障個人房東權益，並鼓勵透過專業代管或包租服務處理繁雜的租屋事務，提供每屋每月 6 千元租金所得稅免稅、月租金 6 千元至 2 萬元部分之必要損耗費用 53% 的扣除額，及授權各地方政府因地制宜提供的地價稅及房屋稅減徵。

#### 六、建立包租代管專業服務制度

為協助房東處理繁雜租賃事務，營造友善租屋環境及穩定租賃關係，並有效減少租賃糾紛，建立包租業（先承租再轉租並管理）、代管業（代為管理）專業服務制度，同時也建立租賃住宅管理人員專業證照制度，藉由專業經營提供租屋點交、收租與押金管理、日常修繕維護及糾紛協調處理等優質服務，維護國人居住權益。

內政部進一步表示，為落實執行租賃專法施行，已陸續研擬該條例施行細則、各項定型化契約、獎勵輔導非營利團體、營業保證金繳存管理等 12 項子法的法制作業程序及相關配套措施，並協助業者籌組公會，以促進租賃住宅市場健全發展，營造房東出租放心、房客居住安心、產業經營用心的優質租屋環境，共創三贏局面。

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