介紹包租、代管新政策

文:黃蓮瑛（認證法律人）、趙偉智（認證法律人）· 房子·土地·鄰居 · 2022-12-06

本文

一、什麼是包租、代管新政策？

在高房價的時代，「以租代買」的風氣盛行，造成租屋需求旺盛；但另一方面，隨著人口結構老化，高齡房東對房屋管理能力下降，可能導致出租房屋意願降低、閒置房屋增加的現象；因此，為了讓閒置房屋更有效利用，並降低租屋糾紛，在2018年6月27日施行的「租賃住宅市場發展及管理條例」明文制定了「包租業」及「代管業」制度，提供為房東處理出租住宅房屋事務的新選擇，並提供協助雙方解決租屋糾紛機制、保障雙方權益。

二、包租代管業又是什麼？（見圖1）

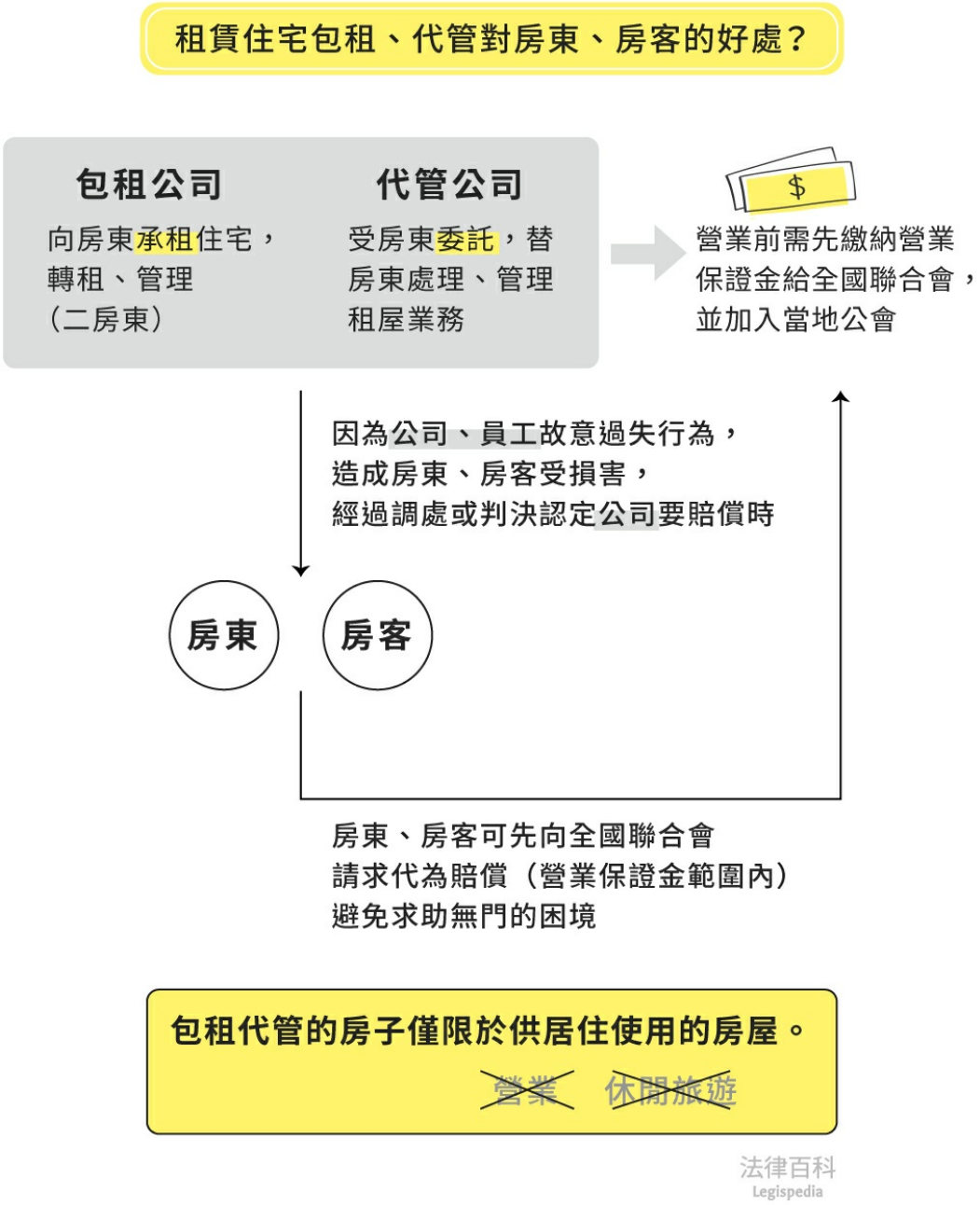

圖1　租賃住宅包租、代管對房東、房客的好處？

資料來源：黃蓮瑛、趙偉智　/　繪圖：Yen

(一)「代管業」全名為「租賃住宅[1]代管業[2]」，是指受到房東委託，替房東處理、管理租賃住宅業務的業者，就是我們一般所說的「代理房東管理住宅」。

(二)「包租業」全名是「租賃住宅包租業[3]」，是指向房東承租住宅後，轉租給其他人供居住使用，並對住宅進行管理的業者，就是我們一般所說的「自行管理住宅的二房東」。

三、是所有的房子都可以交給租賃住宅包租業及租賃住宅代管業管理嗎？房東可以取得什麼優惠？

（一）

不是的。「包租業」及「代管業」只能就出租供「居住使用」的房屋進行管理。此外，符合租賃住宅市場發展及管理條例第4條[4]規定的房屋，例如：供休閒或旅遊為目的、租賃期間未達30日的房屋，也不在條例的適用範圍內，因此也不屬於可以交給上述兩種業者進行管理的房屋。

（二）

另外，依照租賃住宅市場發展及管理條例第17條第1項[5]規定，如果房東將住宅委託給代管或包租業者管理、轉租，並且委託期間在1年以上，政府將提供房東租金所得稅減徵的優惠，以鼓勵房東將房屋委託給上述兩種業者管理、轉租，而減徵的方式如下：

1. 如果每月租金不超過6,000元，免繳所得稅。
2. 如果每月超過6,000元，房屋損耗及必要費用可以減除，當沒辦法提供減除憑據時，減除金額為每6,000至20,000元部分的53%，而每月租金超過20,000元部分，則回歸所得稅法標準計算。

四、租賃住宅市場發展及管理條例對房東以及承租人提供的保障為何？若出租人與承租人發生紛爭應如何調處？

（一）

包租及代管業者於開始營業前，應先向中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會繳納「營業保證金」，並加入當地同業公會後，才可以開始營業[6]。而這筆「營業保證金」最大的用途在於：若1. 包租、代管業者對房東或承租人違約，或2. 因包租、代管業者的員工故意、過失行為造成房東或承租人損害時，被害人可以先向上述全國聯合會進行調處，若調處決議認為包租、代管業者應支付被害人賠償金，或被害人取得法院確定判決而對包租、代管業者的財產強制執行時，可以先向全國聯合會就包租、代管業者所繳的營業保證金範圍內，請求代為賠償[7]。

對承租人而言，上述條例在第7條[8]明文規定，租賃住宅時，押金以2個月租金總額為上限，並且在租賃契約消滅，並清償相關費用後，出租人應該要將押金還給承租人。另外，上述條例也明文要求出租人在簽訂租約前，有必須向承租人說明由出租人負責房屋修繕項目及範圍的義務[9]。藉由這些規定，就與承租人切身相關的押金、房屋修繕問題，更明確的劃分出租人及承租人的權利義務，以保障雙方權益。

（二）

如果有一天，出租人與承租人雙方因住宅租賃發生糾紛，雙方可以向直轄市或縣（市）政府申請調處，且不用

繳納調處費用[10]，這也是此次包租、代管新政策中，為雙方提供的一個簡便、不須額外花費金錢的紛爭解決方式。

註腳

[1] 租賃住宅市場發展及管理條例第3條第1款：「本條例用詞，定義如下：一、租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物。」

[2] 租賃住宅市場發展及管理條例第3條第4款：「本條例用詞，定義如下：……四、租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）：指受出租人之委託，經營租賃　住宅管理業務（以下簡稱代管業務）之公司。

[3] 租賃住宅市場發展及管理條例第3條第5款：「本條例用詞，定義如下：……五、租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）：指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務（以下簡稱包租業務）之公司。」

[4] 租賃住宅市場發展及管理條例第4條：「租賃住宅有下列情形之一者，不適用本條例規定：
一、供休閒或旅遊為目的。
二、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。
三、由合作社經營管理。
四、租賃期間未達三十日。」

[5] 租賃住宅市場發展及管理條例第17條第1項：「個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者，得依下列規定減徵租金所得稅：
一、出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣六千元部分，免納綜合所得稅。
二、出租期間每屋每月租金收入超過新臺幣六千元部分，其租金所得必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依下列方式認列：（一）每屋每月租金收入超過新臺幣六千元至二萬元部分，依該部分租金收入百分之五十三計算。（二）每屋每月租金收入超過新臺幣二萬元部分，依該部分租金收入按所得稅法相關法令規定之減除標準計算。」

[6] 租賃住宅市場發展及管理條例第19條第2項：「租賃住宅服務業應於完成公司登記後六個月內繳存營業保證金、置租賃住宅管理人員及加入登記所在地之同業公會，檢附有關證明文件向直轄市、縣（市）主管機關申請租賃住宅服務業登記並領得登記證後，始得營業；屆期未辦妥登記者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可，並通知公司登記主管機關廢止其登記。」

[7] 租賃住宅市場發展及管理條例第31條第3項：「被害人取得對租賃住宅服務業或其受僱人之執行名義或經基金管理委員會調處決議支付者，得於該租賃住宅服務業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向全國聯合會請求代為賠償；經代為賠償後，即應依第二十二條第五項規定，通知租賃住宅服務業限期補繳。」

[8] 租賃住宅市場發展及管理條例第7條：「
I 押金之金額，不得逾二個月之租金總額。
II 出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。」

[9] 租賃住宅市場發展及管理條例第8條第2項：「出租人應於簽訂租賃契約前，向承租人說明由出租人負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。」

[10]租賃住宅市場發展及管理條例第16條：「住宅租賃爭議，出租人或承租人得向直轄市或縣（市）政府申請調處，並免繳調處費用。」例如爭議發生在臺北市，可向臺北市政府地政局申請調處，案件將進入臺北市不動產糾紛調處委員會，由委員會委員進行處理，參臺北市政府地政局（2018），《臺北市不動產糾紛調處委員會》。

標籤

包租， 代管， 包租代管， 租賃住宅市場發展及管理條例， 租賃