

## 租賃專法三讀 押金不得逾 2 個月

2017 年 11 月 29 日

鼓勵包租代管 租金 6 千內房東免繳稅

【張文馨、崔雅慧／台北報導】立法院昨三讀通過《租賃住宅市場發展及管理條例》，為鼓勵房東將房子委託包租、代管業者，在租稅方面給予優惠。房東提供的出租資訊，應該與事實相符。在承租規則上，例如押金總額、毀損設備等，也都有更明確的規範。



《租賃條例》三讀通過，房東提供的出租資訊須與事實相符，廣告不實可開罰租賃住宅服務業。  
資料照片

未來，房東將房子委託包租、代管業者，供居住 1 年以上者，出租期間每月租金收入不超過 6000 元，可免徵所得稅；超過 6000 元至 2 萬元之必要耗損及費用，依該租金收入 53% 計算；超過 2 萬元則無租稅優惠。另授權地方政府適當減徵地價稅及房屋稅，且押金不得超過 2 個月租金。

---

不實出租最高罰 5 萬

此外，房東的出租資訊應與事實相符，若不實可開罰租賃住宅服務業 1~5 萬元罰鍰，且房客得據此要求損害賠償，受託刊登出租廣告的媒體經營者，也要負擔損害賠償責任。罰則方面，非租賃住宅服務業而經營包租、代管業務者，處公司負責人 4 萬以上、20 萬以下罰鍰，得按次處罰，情節重大者得勒令歇業。

條例自公布後 6 個月實施，施行前已從事包租、代管業者，自施行日起得繼續營業 2 年，2 年屆滿後未依規定領有租賃住宅服務業登記證者，不得繼續營業。

國內租屋族 285 萬人占全國人口 1/8，長期關注居住權益的團體巢運表示，過去租屋市場充斥「地雷陷阱」，新法具高度象徵意義，呼籲政府強化違法稽查、研議自租者實價登錄及配套。

在台北地區租房 6 年的陳小姐說，新法可提高租屋透明度，但因現行很多房東未繳稅，一旦未來透過仲介，租金恐不減反增。房東許小姐則說，現有空房就是租給熟人，不需要也不會想透過第三方重新仲介或找房客。

### 落實稅務登記透明化

住商不動產企劃研究室主任徐佳馨指出，實際執行並不容易全面稽查，勢必得有一段磨合期，例如房東以不租為要脅，要求房客不報稅等。政策也必須同時搭配稅務與登記，市場透明化較快落實。此外，2 年時間是否足以讓租賃服務業數量與品質達到足夠的普及率，也是一個問號。

崔媽媽基金會執行長呂秉怡認為，新法大篇幅在包租代管產業的經營與管理，小部分是房東、房客之間的權利義務補強，這是台灣第 1 部租賃專法，立法只是起點，在權利義務、糾紛處理方面，仍有努力空間。

徐佳馨感嘆，《租賃條例》上路後對租屋市場有正面裨益，可針對老殘窮病等弱勢需求，但想以愛心房東、租稅減免等小惠，在市場機制內獲得解決，實務上並不容易。

## 《租賃住宅市場發展及管理條例》重點 資料來源：《蘋果》採訪整理

項目	內容
綜所稅優惠	房東委託包租、代管業者，租金 6000 元以下免納綜所稅；6000 元至 2 萬元，依租金收入 53% 計算
房屋稅、地價稅優惠	地方政府得適當減徵，以 5 年為限，行政院可視情況延長 1 次
廣告不實	◆租賃服務業者廣告內容與事實不符，處 1 萬元以上 5 萬元以下罰鍰 ◆房客得據此要求損害賠償，受託刊登出租廣告的媒體經營者也要負擔損害賠償責任。
房東保障	房客遲繳租金超過 2 個月、未經房東同意轉租他人、房客毀損住宅不為修繕等，得提前終止契約
租賃爭議	發生住宅租賃爭議時，得向地方政府申請調處，並免繳調處費用
押金上限	不得超過 2 個月租金總額