

租屋交易安全報你知

- 房東房客必須知道的大小事 -

新北市政府地政局



主辦

新北市中和地政事務所



協辦

五泰房屋仲介有限公司



協辦

01 房客

- 25條租屋實用必讀教戰守則
- 300億租金補貼

02 房東

- 房東心事誰人知

03 租賃相關稅法問題

- 我當房東會繳很多稅嗎？

04 租屋闖關遊戲

01

房客

- 25條租屋實用必讀教戰守則
- 300億租金補貼

是美夢的實現還是惡夢的開始？

張淑晶的租屋手法：

登 A
看 B

- 張淑晶在網路上刊登租屋訊息，引誘房客前往。
- 她聲稱便宜的房間已出租，帶看較貴的套房。
- 要求房客在租約上寫「連帶保證人」，留下親友資料。
- 藉故聲稱出租的房間有狀況，要求賠償。
- 她不僅告房客侵占鑰匙、毀損家具，也告保證人。
- 張多次恐嚇提告，甚至告房客偽造文書。

十恐嚇

詐欺恐嚇
取財手法

- 提前搬離要賠償2個月租金與2個月押金
- 無故不接房東電話要沒收4個月租金
- 擅自幫室友開門被發現須賠償10萬



張淑晶	
性別	女性
出生	1969年（54—55歲） 🇹🇼 臺灣
國籍	🇹🇼 中華民國
別名	惡房東
語言	國語、臺語
知名於	涉及多起租賃詐欺案 臺灣首位設局坑騙房客被判刑的房東

惡房東下場

1. 高等法院審理認定張淑晶犯下多項罪行。
2. 改判她8年6個月的刑期，以及19件誣告罪。

張淑晶的貢獻-政府修法保障房東房客

01 / 費用相關規定：

水電費

- ✓ 包租業和承租人得相互約定負擔水、電、瓦斯等費用。
- ✓ 包租業不得超收電費，受到台電夏季電費最高每度金額限制。

押金

- ✓ 押金數額最高不得超過2個月租金。

02 / 屋況與安全：

- ✓ 包租業者必須載明屋況，如輻射屋、海砂屋，甚至凶宅。
- ✓ 如果有隱匿情況，房客可要求解約。

03 / 戶籍及租賃條件：

- ✓ 禁止限制房客遷入戶籍或限制房客申報租金以扣繳綜合所得稅。
- ✓ 契約違反相關規定可處以罰鍰。

04 / 違約處理：

- ✓ 若有約定提前退租，需提前至少1個月通知對方，否則可處以違約金。
- ✓ 在無法律規定下，可自行訂定違約金，但金額不得超過1個月房租。



張淑晶

性別	女性
出生	1969年 (54—55歲)
國籍	 臺灣
別名	惡房東
語言	國語、臺語
知名於	涉及多起租賃詐欺案 臺灣首位設局坑騙房客被判刑的房東

守則1、我該租套房還是雅房？



獨立套房

有獨立門牌、自己繳水電、有獨立產權。

單獨出入口，保有完整私人空間，獨立衛浴。

租金比分租套房、分租雅房昂貴。



分租套房

通常會經過屋主改造，將一間房子隔成多戶擁有獨立衛浴的套房。

1.保有私人空間，同時也有部分公共空間可以使用。

2.租金比獨立套房便宜。

須與他人磨合生活作息



分租雅房

分租雅房無獨立衛浴，需與他人共用。所以只是租一個房間。

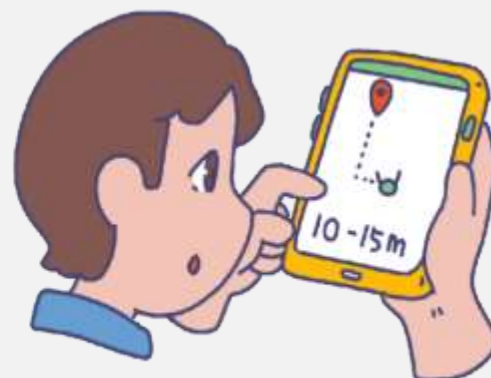
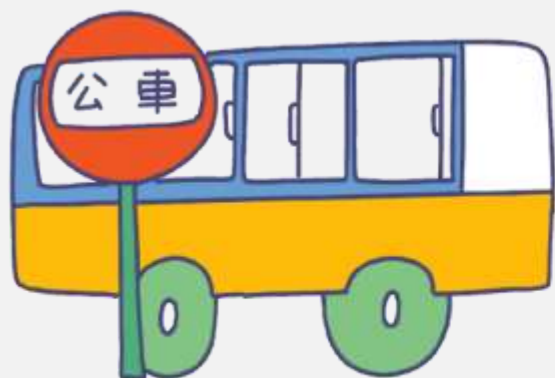
租金價格通常較低

通常需與房東或是他人共用衛浴，較無隱私。

租屋注意事項

守則2、交通距離：要住工作地點附近還是幾站公車距離？

- ✓ 可以依照自己的交通需求篩選房間
- ✓ 搭乘大眾交通運輸當作主要的通勤工具，可以看看房子離捷運站、公車站牌的距離。如果新手較難拿捏距離，可以 Google Map 步行距離在 **10 ~ 15 分鐘** 內。



租屋注意事項

守則3、水電費如何繳交？含水電？如何計算每月用水用電量？

1. 看房前可以先確認房東收取水費與電費的方式：

最合理的收取方式是依照台水、台電帳單繳費

2. 「房租包水費」好不好？

雖然「房租包水費」聽起來很吸引人，但也需要試算，若以房東規定的電費計價，是否會花冤枉錢或造成負擔，租屋新手需特別注意。

當然，房租包水費的好處是方便。

3. 是否為獨立電表將影響收費：

建議的解決方式有：

- (1) 先確認同住者的用電習慣，事前講好水電費的均攤規則，
- (2) 想承租獨立套房的民眾，可直接找有獨立電表的房間。



租屋常見問題

電費調漲公告

台電宣布2024年4月1日起調漲電費。

調漲標準

- ✓ 每月用電量超過1000度的家庭，每度電價將達8.46元。
- ✓ 每月用電量在120度以下的家庭則不受影響，仍維持每度1.68元。

季節變動

夏季6月到9月每度電計費上限為8.46元，非夏季其他月份為6.63元。

住宅用電

級距 (度)	夏月 (元) (6月1日至9月30日)	非夏月 (元) (夏月以外時間)	漲幅 (%)
120以下	1.68	1.68	—
121-330	2.45	2.16	13.4
331-500	3.70	3.03	22.1
501-700	5.04	4.14	21.7
701-1000	6.24	5.07	23.1
1001以上	8.46	6.63	27.6

資料來源：台電、採訪整理 製表：吳馥馨

太報 Tai Sounds



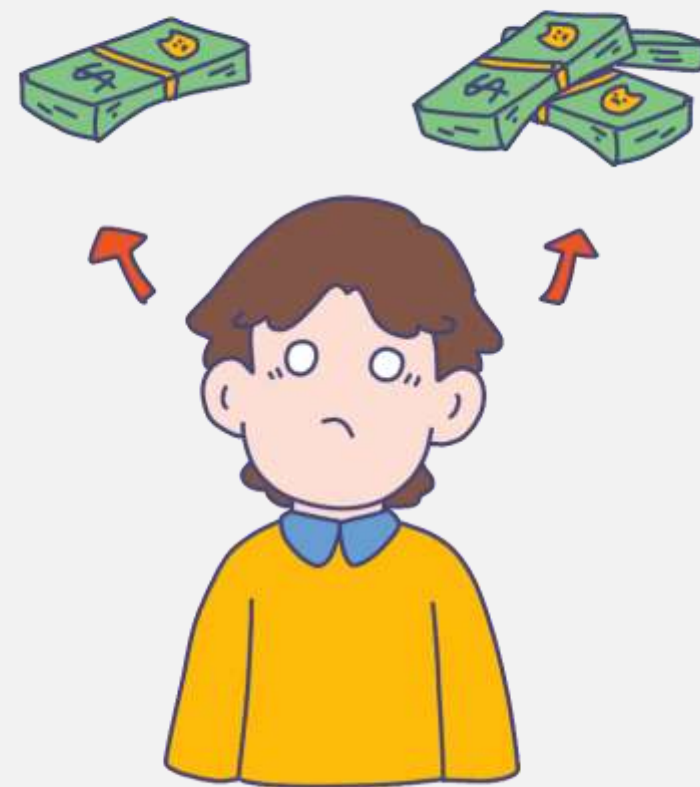
守則4、是否為頂樓加蓋？如果是頂加可以租嗎？

如果有別的選擇，建議可以先
不要選頂樓加蓋。



守則5、成交是否收取仲介費？

在前往看房前，也可以先確認若完成簽約，租客是否**會需要**負擔「仲介費」給仲介。



守則6、約看房時間，怎麼約？

約看房前兩點要注意：

- (1) 負責人是房東最保險
- (2) 約朋友、爸媽、或同事一起前往看房



守則7、周遭環境如何？有沒有晚上才出現的事物？

建議可以**提早**半小時抵達看房地點

- ✓ 很重要的，就是最保險的看房方法，是白天晚上都去附近看看！



守則8、公共空間如何？公共空間誰打掃？

- ✓ 民眾可以看看環境是否整潔、出入口大門是否會自動上鎖
- ✓ 也可以詢問房東：**若鑰匙弄丟，新鑰匙費用由誰負擔？**



守則9、房間有沒有對外窗？

租屋新手若看到**沒有對外窗的房間請慎重考慮**。

反之，若房間是對內氣窗也不是好的選擇。

所以租屋最好

- ✓ 選擇有對外窗戶的
- ✓ 注意棟距與方位
- ✓ 陽臺需確認紗窗與遮蔽



守則10、隔音好不好？

■ 隔音與門、牆壁建材有關

牆壁建材部分以水泥與磚牆建材最好，再來是輕隔間，隔音效果最差的是木板隔間

■ 牆壁建材注意

牆壁建材可以用手來輕輕敲打確認，聲音紮實的是水泥或磚牆、聲音聽起來空空的就是木板。如果聲音聽起來不是很扎實也不像木板，極有可能就是「輕隔間」

牆壁、隔間建材名稱	建材介紹
水泥、磚牆	隔音效果最好 敲打聲音扎實
輕隔間	隔音效果普通（以一般出租房間來說） 敲打聲音較不扎實，但也沒有木板空洞
木板	隔音效果最差 敲打聲音空洞



守則11、有沒有壁癌？

注意房間是否有壁癌！

如果牆壁呈現**突起**，可能是因為：壁癌、太潮濕、室外牆防水施工不佳等，看房時須特別注意。



守則12、門鎖可要求房東更換

入住後房客是可以要求房東換鎖的
或者建議跟房東說並自行更換。



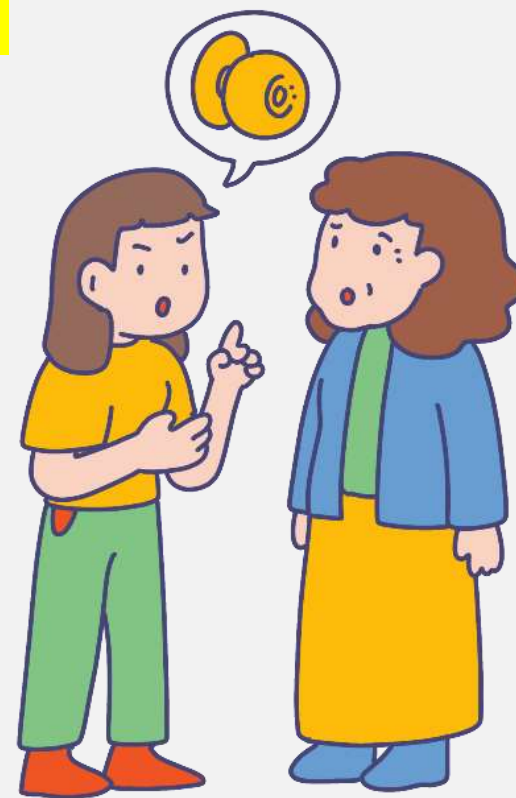
喇叭鎖



密碼鎖



指紋鎖



守則13、洗衣機 / 曬衣場如何？



洗衣機分為獨立洗衣機，或共用洗衣機。如果特別在意個人衛生，建議直接選擇有裝配獨立洗衣機的房間。

除了洗衣機，看房時也可以看看曬衣服的地方是否通風、乾淨、好晾衣

守則14、停車格費用多少？

以**汽機車**為主要通勤工具的朋友在看房時須特別留意，停車空間、停車格數量、周遭是否好找停車位，以及停車位是否有遮蔽物。

如果停車位需要另外租，也需要先確認費用是多少錢，以及車位付款方式（可能是一年繳清或每月給）。



守則15、冰箱是獨立使用還是共用？

建議從「訂好公約」著手

規定在食物貼上標籤

或買小型置物籃每個人限定使用一格。



不要小看冰箱的重要性

守則16、有沒有網路？如何付費？



如果有網路使用需求，
民眾看房時就須特別注意房租**是否包含網路**。

守則17、裝潢與格局也須注意

雖然「裝潢與格局」，這些東西可以在入住之後調整。但是有的房東是不讓我們變更格局的，所以**事前**要問清楚。

看房時可詢問房東能否自行重刷油漆、重貼壁紙等「**不鑽牆**」的改變房間設計



守則18、收納空間多嗎？這很需要



「**收納空間**」的部分，看房時若有足夠的收納櫃、大小剛好的衣櫥是最好的。

守則19、垃圾怎麼處理？

租屋處若有**垃圾集中處理**是最方便的



租屋注意事項

守則20、電視與第四台，有嗎？

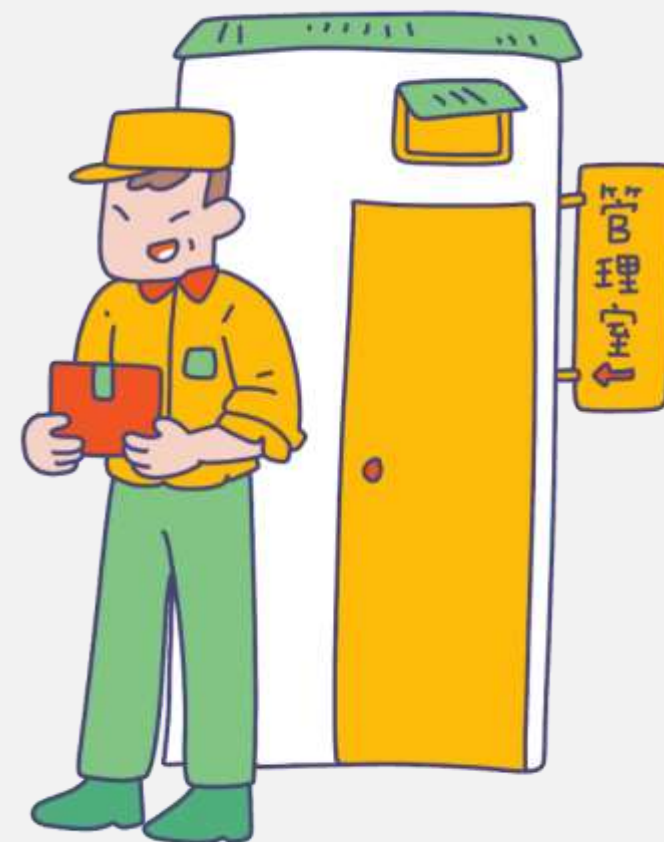
現在有了手機與網路就可以做許多事情，包含追線上直播、比賽、戲劇電影……等等，這時租屋處的電視似乎可有可無。

但如果你有在家看電視的習慣，看房時也可以列入注意事項裡。



守則21、管理員

「**管理員**」也是我們租屋需要考量的。有大樓管理員就可以代收包裹，管理員也會幫住戶留意進出社區、大樓的人，對安全多了保障。



守則22、房子是不是房東自己的？

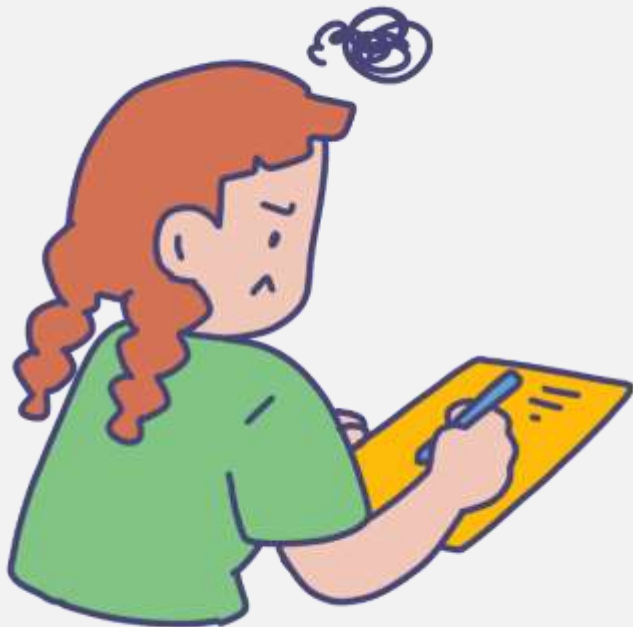
民眾在看屋時**一定**

- ✓ 要確定房子是房東**本人**的，可以要求出示產權證明文件
- ✓ 若房東或仲介是受委託，也可以要求提供授權書及相關證明文件。

以保障自身權益。



租屋注意事項



守則23、合約看仔細再簽！

建議民眾在檢視租賃合約內容時，確認這份合約是不是有使用內政部頒布的租賃契約範本。

講座結束前會提供線上網址QR-code

租屋注意事項

守則24、修繕、水電瓦斯網路費用歸誰出？

租屋市場中最容易發生爭議的就是 「修繕權責的歸屬」

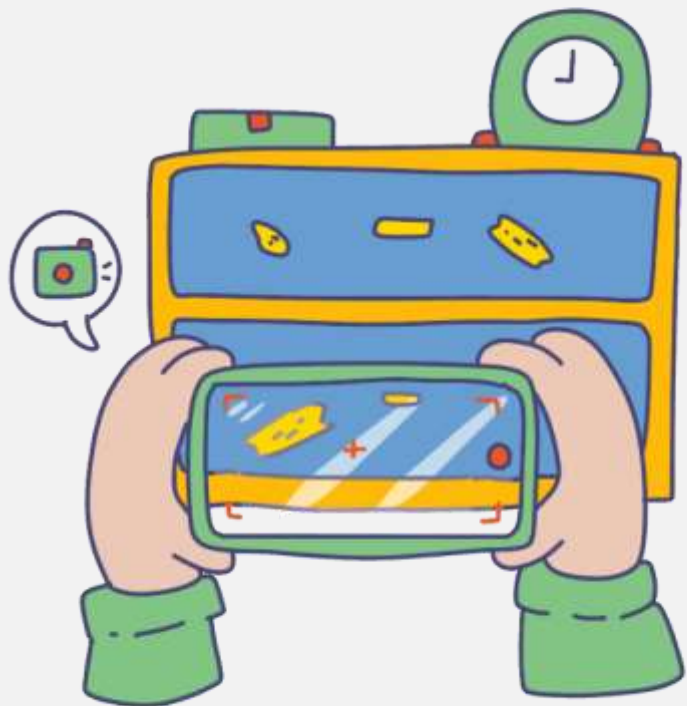
- ✓ 目前根據民法規定，房屋修繕應屬「房東」的責任。
- ✓ 水、電、瓦斯費、網路費等，每個房東的規定不同，簽約前要問清楚、看清楚。



租屋注意事項

守則25、一切都要留有紀錄！

例如 LINE 的聊天記錄都保留起來，未來有爭議時也可以出示來保障自己。



此外，很多租屋的爭議會發生在交屋後或者要退租時，房東一一抓出缺失來向房客求償，這種時候房客時常都沒有辦法證明這「不是我用的」，因此只能摸摸鼻子付錢，所以留下證據就相當重要！

叮嚀！

有問題就舉手！無論是大小事，建議都要隨時與房東告知與聯繫，並且釐清該狀況的責任歸屬

民眾對於房東租給你的房子當然也是有責任的，

所以如果在居住的時間內發生了家具損毀、漏水、冷氣故障等等的問題，無論是大事或小事，建議都要隨時與房東告知與聯繫。

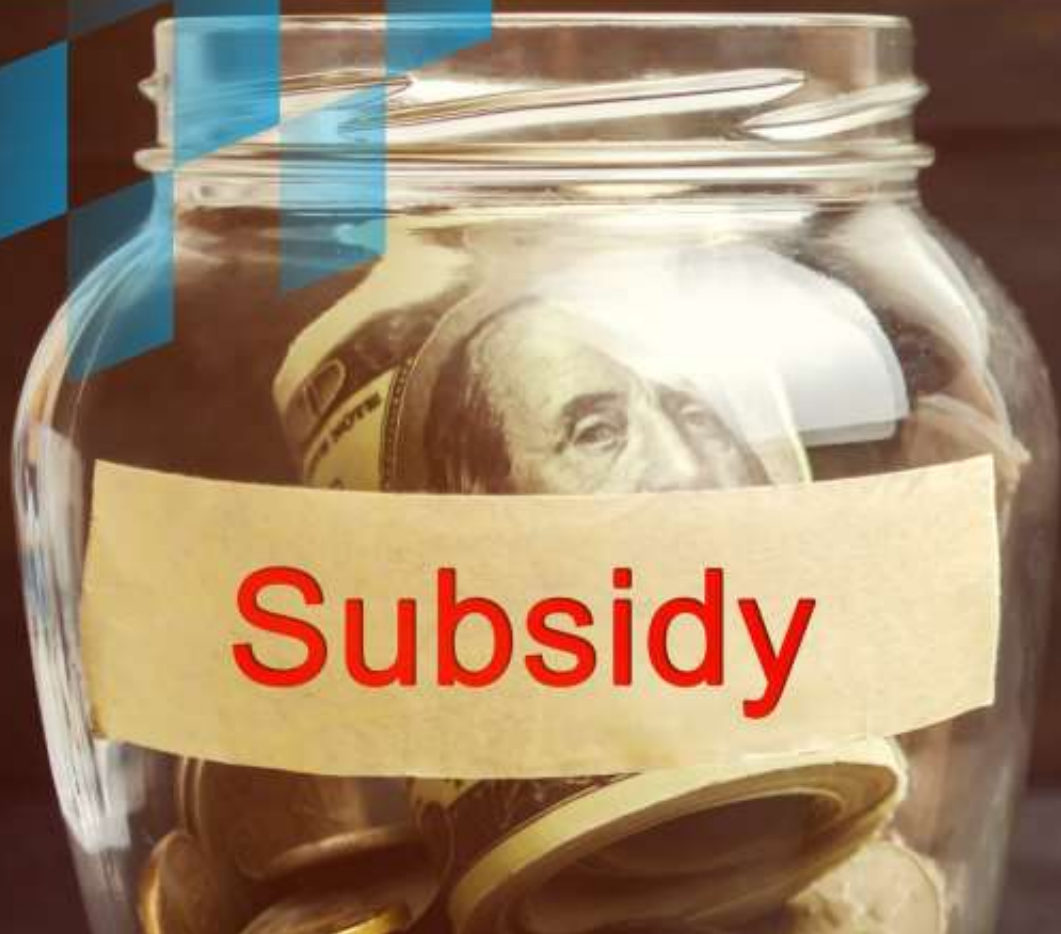
另外，多詢問家人與同事也是重要法門。



糾紛處理管道

- (1) 向直轄市、縣(市)政府消費者服務中心或消費者保護官申訴
- (2) 向直轄市、縣(市)消費爭議調解委員會申請調解
- (3) 向鄉鎮市、縣(市)不動產糾紛調解處委員會申請調處
- (4) 向房屋所在地之法院申請調解或進行訴訟





- 內政部營建署-300億元中央擴大租屋補貼
- 新北市政府-青年租金補貼

親愛的民眾，您知道租屋可以領補貼嗎？

300億元中央擴大租金補貼條件及對象

- 申請人為中華民國國民且年滿**18歲以上之成年人**。
- **家庭成員(申請人、配偶、未成年子女)**於全國均無自有住宅
- 家庭成員每人每月平均所得不超過**48,000元(新北市)**。
- 家庭成員未重複享有其他住宅相關協助方案。
- 300億租金補貼申請受理期間：**112年7月3日**上午9時起至**113年12月31日**下午5時止，或至年度經費用罄為止。



300億元中央
擴大租金補貼



諮詢電話:(02)7729-8003 或 (02)29603456分機 7094 至 7098

三百億中央擴大租金補貼

租賃房屋所在地之直轄市、縣（市）

每月補貼金額上限

第一級
符合下列條件之一：
一、家庭成員二人以上，且成員中具有低收入戶身分者
二、家庭成員三人以上，且成員中具有中低收入戶身分者

第二級
非屬第一級及第三級條件者

第三級
家庭成員一人且未滿四十歲，且未具有經濟或社會弱勢身分者

臺北市

8,000元

5,000元

3,000元

三重區、土城區、中和區、永和區、汐止區、板橋區、新店區、新莊區、蘆洲區、八里區、三峽區、五股區、林口區、泰山區、淡水區、深坑區、樹林區、鶯歌區

5,000元

4,000元

2,400元

三芝區、平溪區、石門區、石碇區、坪林區、金山區、烏來區、貢寮區、瑞芳區、萬里區、雙溪區

3,600元

3,200元

2,000元

新北市

三百億中央擴大租金補貼加碼金額

單身新婚都支持 生兒育女補助高

★現行補貼金額2,000元至8,000元。

★符合金額加碼對象者，補貼金額乘以**1.2倍至1.8倍**↑

金額加碼對象	單身青年	新婚家庭	育有未成年子女(含胎兒)家庭	經濟或社會弱勢	
	成年未達 40 歲單身	結婚2年內		經濟弱勢	社會弱勢
補貼金額乘以	1.2倍	1.3倍	1人： 1.4倍 2人： 1.6倍 3人： 1.8倍	1.4倍 低收/中低收	1.2倍 身障/原住民/65歲以上等
以 新北市 市區為例	原領 2,400元	原領 4,000元	原領 4,000元(不論幾人)	原領 5,000元	原領 4,000元
	x 1.2倍 →2,880元	x 1.3倍 →5,200元	x 1.4~1.8倍 →1人：5,600元 2人：6,400元 3人：7,200元	x 1.4倍 →7,000元	x 1.2倍 →4,800元

三百億中央擴大租金補貼案例說明

- 洪先生18歲學生
 - 符合第三級，單身青年加碼1.2倍，可月領 $2400 \times 1.2 = 2880$ 元
- 申請人陳小姐25歲與張先生26歲在六個月前結婚
 - 符合第二級，新婚夫妻加碼1.3倍，可月領 $4000 \times 1.3 = 5200$ 元
- 申請人陳小姐41歲與張先生45歲在一年半前結婚
 - 符合第二級，新婚夫妻加碼1.3倍，可月領 $4000 \times 1.3 = 5200$ 元
- 申請人陳小姐41歲與張先生45歲在二年半前結婚
 - 符合第二級，無加碼，可月領4000元
- 申請人陳小姐41歲懷孕中，領有媽媽手冊且有一名未成年子女
 - 符合第二級，1名未成年子女加碼1.4，胎兒加碼0.2倍，合計加碼1.6倍，可月領 $4000 \times 1.6 = 6400$ 元

新北市青年租金補貼-條件及對象

➤ 申請人條件：

- ✓ 年滿**18歲以上**，**未滿40歲**之單身或新婚或育(孕)有未成年子女(胎兒)者
- ✓ 新北市設籍或就學或就業。
- ✓ 家庭成員於**新北市、臺北市、桃園市及基隆市**均無自有住宅。
- ✓ 家庭年收入低於**133萬元**且家庭每人每月平均收入低於**5.6萬元**

➤ 限制條件

- ✓ 申請人與出租人或所承租房屋之所有權人有**直系親屬**關係。
- ✓ 申請人或家庭成員為政府興辦之**社會住宅、合宜住宅**承租者。
- ✓ 家庭成員重複接受各級政府所辦理之各種**住宅租金補貼**。
- ✓ 家庭成員接受各級政府所辦理除租金外之各種**住宅性質補貼**

新北市青年租金補貼金額

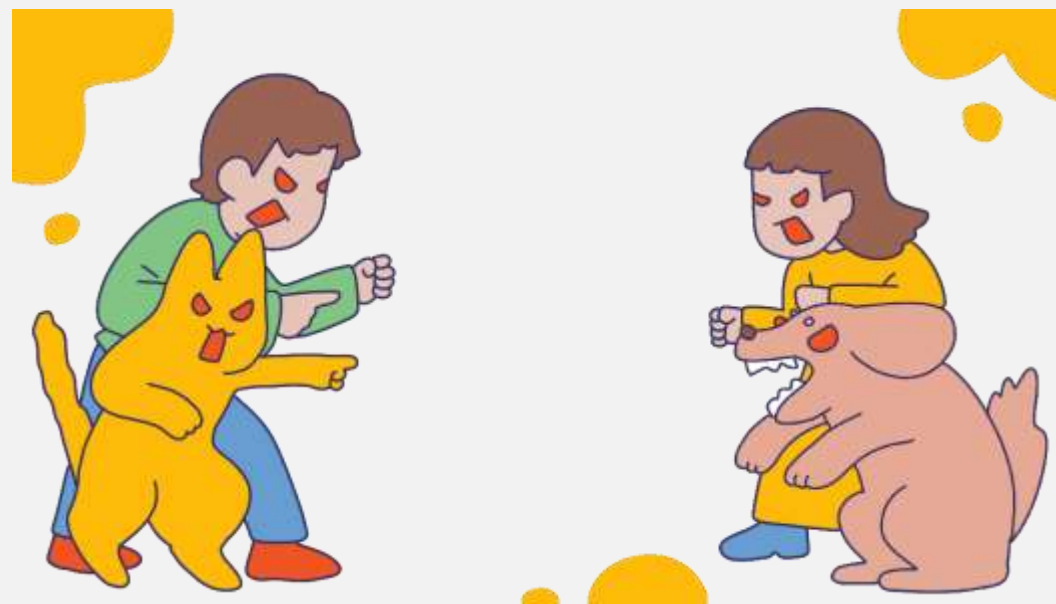
- 單身: 新臺幣3,500元。
- 新婚: 新臺幣4,500元。
- 育(孕)有未成年子女(胎兒)1或2人: 新臺幣5,000元。
- 育(孕)有未成年子女(胎兒)3人以上: 新臺幣6,000元。
租賃期間不足月者，應按該月之日數比例計算其補貼金額。
- 申請受理期間：112年10月2日上午9時起至113年12月31日下午5時止或至年度經費用罄為止。



02

房東

➤房東心事誰人知



恐怖房客真不少

退租「垃圾堆天花板」50大袋清不完

屋主怨「恐怖租客」欠6個月房租
反控房東漏水求償60萬

惡房客大廳烤肉、嗆警察、逼走鄰居 住戶無奈

暴怒砸屋毀車、徒手持磚頭砸爆電器、家具

更以刀片割花床墊及楊姓房東親屬等三台機車坐墊

房客去當舖借錢聯絡人寫房東

恐怖房客與房東爆口角、走道灑汽油燒屋、持磚砸大門

直接**失聯**不繳租金

不點交

裝可憐

不愛惜房屋及偷取房東財產

租期到**不**離開

一直積欠房租

離開鑰匙放警衛室

留下一堆垃圾





www.epochtimes.com 小房東悲慘自述：被...



東方日報 探射燈：內地租霸橫行港業主一殼...



自由時報 又有租霸？欠租走人留下大批...



TOPick - 經濟日報 無品租霸】一家四口租霸奉旨拖租業...



文匯報- 香港文匯網 外籍租霸演現代客收...



香港01 可愛女生竟是租霸！單位變垃圾屋穿...



ETtoday 租霸女搞滿屋大便落跑屋主討房租...



TOPick - 經濟日報 業主親述租霸10級破壞力一開門無數甲由...



ezone.hk 港租霸台灣租房變垃圾屋網民罵：...



YouTube 外國租客大過天！業主的惡夢！租霸語言藝...



晴報 極品租霸 | 地獄租霸欠租1年遺8000個啤酒...



Facebook 香港租霸名單



AM730 租霸欠租一年留八千啤酒罐業主...



業主動手翻新 彷彿新屋獲網民激讚



Two women wearing face masks, one is talking on a mobile phone.



欠租4個月 梳化咬爛、櫃牆門框破損



如何免費租到任八年這新屋到凡乃快致面家裏，如何把這水浸子安裝及水及電用住家系最好受，如果房東下家註，让其 100% 收



A room with a desk and a chair, heavily cluttered with trash and debris.



A room with a desk and a chair, heavily cluttered with trash and debris.



A room with a desk and a chair, heavily cluttered with trash and debris.

房東心事誰人知

你怕遇到惡房東？房東更怕遇到惡房客（租霸）！

惡房客(租霸)的惡行惡狀主要表現：

- (1) 遲交房租，東拖西拉，藉口一大堆，就是不交房租。
- (2) 最後一個月落跑，天涯海角找不到房客。
- (3) 臨搬之前送給房東最大的禮物：破壞租屋！
- (4) 房客將租房拿來非法使用(不愛惜租房)
- (5) 房客情緒不穩！租房變兇宅





佳聲的背包

YAHOO! TV

租屋血淚實錄

出租變凶宅
房東通常難求償

房東遇上惡房客相市流轉及虧
我們正常的狀態走下走就是



遇到租霸，法律有保障嗎？

- 所謂「法定」，就是在法律上有明確規定，可以依法提前終止租約。
- 當房東在遇到租霸時，可以依照《租賃住宅市場發展及管理條例》第10條、《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》第17點規定，提前終止租約（須依規定提前 - 檢附相關事證 - 以書面通知房客），則房客不得要求賠償：

房客有以下行為時，房東須提前三十天，提出書面事證：

- 1. 承租人遲付租金之總額達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。

→ 房客積欠的租金累積超過兩個月房屋租金總額，且房東訂繳交期限向房客催收過，仍沒有支付。

- 2. 承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。

→ 在租約上約定由承租人繳納的費用（例如：水電費、管理費），積欠累積超過兩個月房屋租金總額，且房東訂繳交期限催收過，房客仍不支付。

- 3. 承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。

→ 惡意破壞（不當使用的人為損壞，例如：放任寵物破壞附設家具）房屋環境或設施，房東要求房客限期內修繕或賠償，房客仍不理會。

- 4. 承租人擅自變更用途，經出租人阻止仍繼續為之。

→ 出租時告知房東是要居住使用，事實上卻開店營業。

- 5. 承租人擅自將租賃住宅轉租或轉讓租賃權予他人。

→ 房客未經房東同意，私自當起二房東，將租屋處整層轉租出去，或分租部分房間）

- 6. 承租人未經出租人同意，擅自進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。

→ 釘釘子、漆油漆、貼壁紙，也是裝修的一種，建議都須雙方溝通達成協議，留下書面證據，以免日後爭議喔。

房客有以下行為時，**得不先期通知**（仍須提出書面事證）：

- 1. 承租人違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經出租人阻止仍繼續為之。
 - 堆放爆竹、汽油、煙火等易燃物品。
- 2. 承租人進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。
 - 因房客裝修造成房屋結構上的損壞，有安全疑慮（例如：破壞樑柱、承重牆等）。
- 上述有要求「定相當期限催告」、「經阻止仍繼續為之」的項目，請務必記得要留下證明有「催告」、「阻止」的證據，作為事證！



租約一定要公證嗎？

一般強制執行約定條款如下：

- 「承租人如於租賃期滿或租賃契約終止後不交還房屋，或不依約給付租金，或違約時不履行違約金，應逕行受強制執行。」
- 「出租人如於租賃期滿或終止時，已收之保證金經扣抵積欠之租金或費用後，未將剩餘部分返還者，應逕受強制執行。」

公證法第13條規定，以下4種情形得以公證書為「執行名義」，聲請強制執行：

- 以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者
- 以給付特定之動產為標的者
- 租用或借用建築物或其他工作物，定有期限並應於期限屆滿時交還者
- 租用或借用土地，約定非供耕作或建築為目的，而於期限屆滿時應交還土地者

公證之租賃契約如何聲請強制執行？

- 經過公證並附加強制執行條款後，依公證法第十三條規定，承租人未按時繳交租金、違約金，出租人不返還押金或租約到期承租人不返還房屋，都可以公證書作為執行名義向地方法院民事執行處聲請強制執行，無須曠日廢時奔波法院訴訟。

聲請強制執行的步驟、程序如下：

步驟一：申請債務人的財產、所得清單

- 債權人持公證書正本、身分證正、影本及印章向國稅局申請債務人的財產清單

步驟二：向法院民事執行處聲請強制執行

- 向債務人戶籍所在地法院，聲請對債務人的財產強制執行。
- 強制執行聲請狀需明確告知法院欲執行之財產標的或查封薪資（按月扣薪以債務人三分之一薪水為限）。
- 聲請強制執行應備文件：
 1. 公證書正本。
 2. 如係租約欲收回房屋，附最近一年度之房屋稅單。
 3. 債務人之財產清單或所得清單。

租約公證了！就萬無一失了嗎？

租約經過公證以後，對於房東多了一層保障，這是目前常聽到的說法，很多官方的宣導以及社會住宅租賃也要求租約要進行公證，因為租約經過公證之後，房東就可以針對房客應給付的租金、違約金以及返還房屋，直接向法院聲請強制執行，而不用再透過法院判決。

不過，真的是如此嗎？



公證租約不是你想像中的美好？

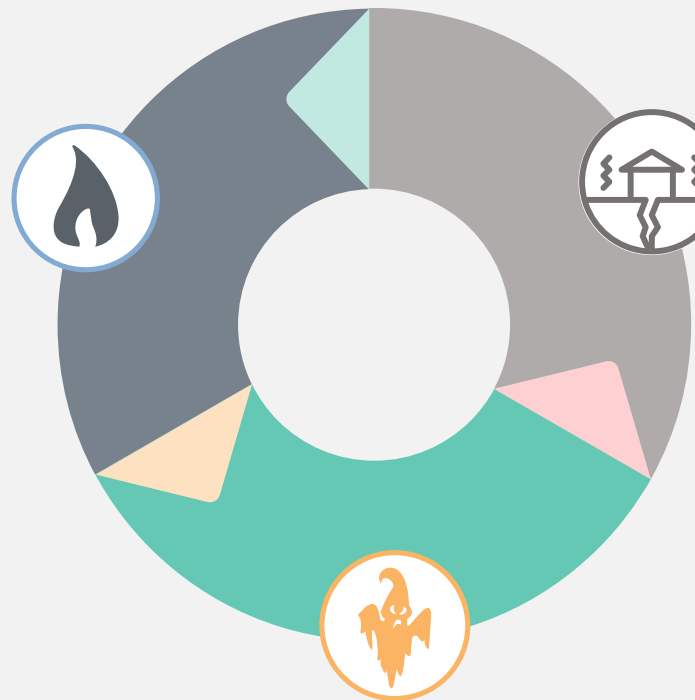
- 如果租期尚未屆滿，房東即主張終止租約（例如房客因為欠租而房東提前主張終止租約），房東是不能以公證的租約聲請強制執行而請求房客遷讓房屋。在此情況，房東只能提起訴訟。
- 如果因為房客積欠違約金而請求對房客強制執行，只要房客提起違約金之爭議或酌減的主張時，執行法院就不會進行違約金的強制執行。在此情況，房東只能提起訴訟。
- 如果公證的租約租期已經屆滿，然而房東沒有續約，房東嗣後再以此租約聲請強制執行，執行法院是無法根據此公證租約來強制執行。
- 公證書的執行力並不及於續約之後租賃契約；因此，房東或房客期待租約有公證書的執行力，就必須另行再為公證。

居家安全保險三要素

房東放心

房客安心

1.住宅火災保險



2.地震基本險

3.特定事故房屋跌價補償保險
(凶宅險)

特定事故房屋跌價補償保險

特定事故 定義

01 自殺

被保險人以外之人自殺且陳屍於承保住宅內或於承保住宅內跳樓自殺當場死亡但未陳屍於承保住宅內。

02 他殺

因遭他人殺害且受害人陳屍於承保住宅內，或於承保地址內遭他人殺害死亡但受害人未陳屍於承保地址內。

03 陳屍多日被發現

被保險人以外之人非因一、二目約定之事故致死，但陳屍於承保住宅內**七日**含以上方被發現者。

租屋保險

租事平安

房東專用版



裝修費用補償



清理費用補償



租金欠繳補償



委託仲介費用
補償



律師費用補償



凶宅跌價補償

守護出租平安，選擇永遠『第一』





如何接聽租客來電？ 杜絕租霸上門



- 表達能力是否正常。
- 對談中是否有禮貌。
- 對文字的理解能力。



要觀察租客什麼？ 讓租霸現形



行為舉止 / 身體特徵 / 同行友人
/ 司法院判例 / 臉書好友



有哪些證明可以判斷 租客能力？

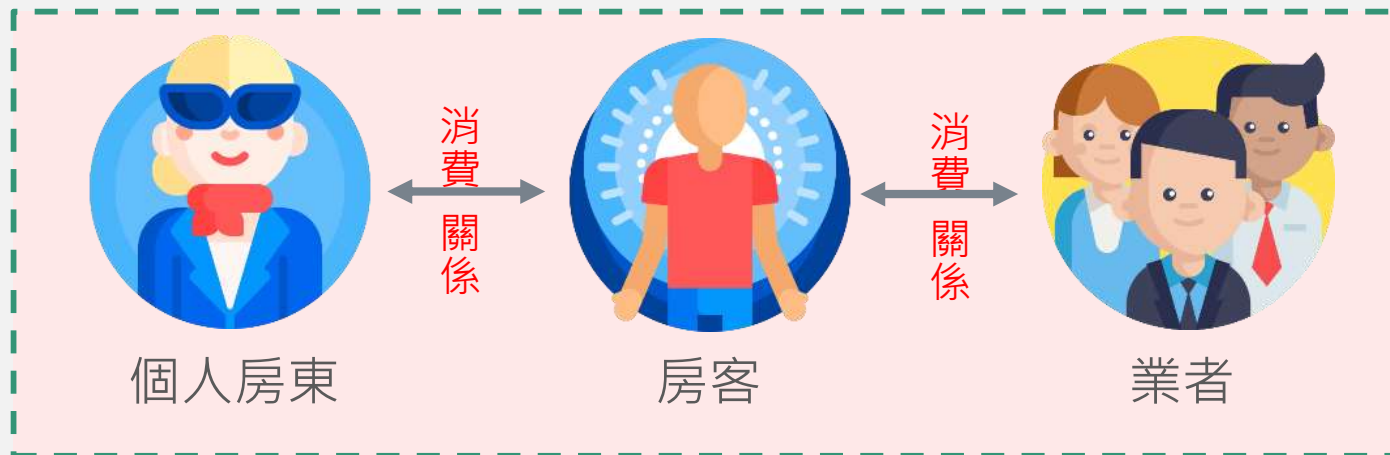


- ✓ 工作證明
- ✓ 繳租證明
- ✓ 財力證明
- ✓ 良民證

租賃契約全面納管

112年2月8日修正《租賃住宅市場發展及管理條例》第5條

租賃契約出租人及承租人**視為具消費關係**，適用消費者保護法相關規定。



違反應記載即不得記載事項，經限期改正而不改正者，處新台幣3~30萬元罰鍰，並按次處罰。

簽租約房東不可不知!

承租人三項基本權利，不得約定限制

- 承租人可以遷入戶籍
 - 承租人可以申請租屋補助
 - 承租人可以申報租賃費用支出
- 不得約定應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔



確認租賃契約書是否合於內政部規定



發函請房東限期改正，經限期改正而不改正者，得處新台幣3~30萬元罰鍰，並按次處罰。

確認消防安全是否合於規範

是否設置住警器、滅火器、出口標示燈等消防安全設備

- 依據新北市火災預防自治條例第5條，供人留宿或居住之租賃場所應裝設住警器，未安裝者，可處管理權人(房東)最高3萬元罰鍰。



有問題的民眾可向：

新北地政局洽詢(02)2960-3456 #3300~3303、3367

新北市消防局總機代表號：02-89519119

房東其他應注意事項

◎ 契約條文有問題?



◎ 逃生路線堆放雜物?



◎ 沒有裝設住警器?

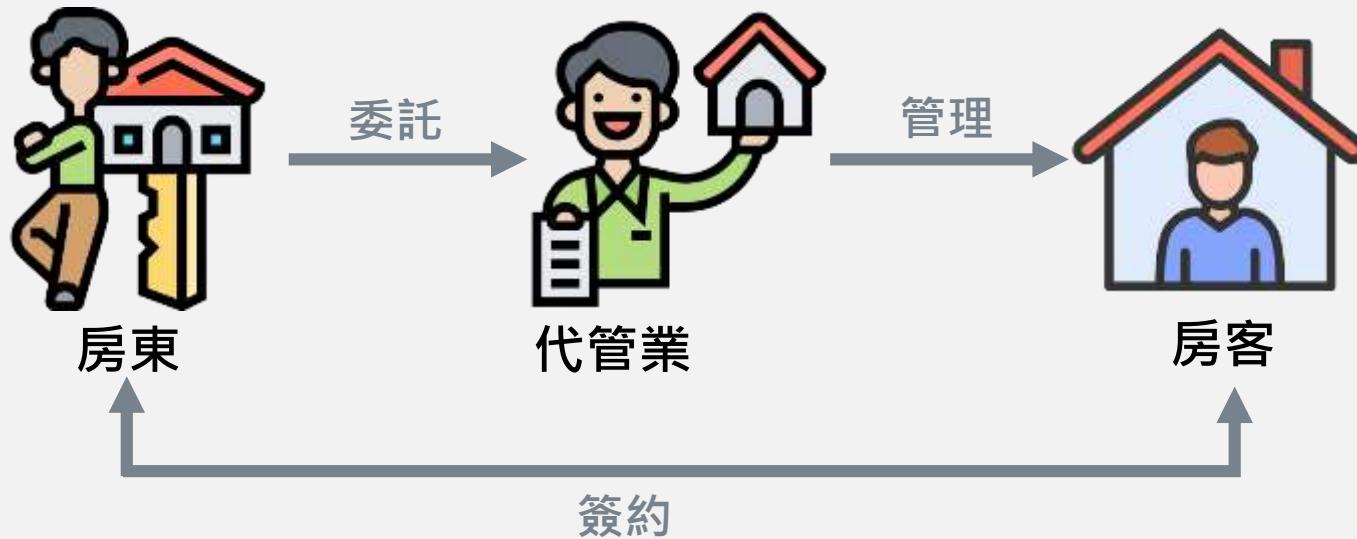


◎ 沒有放置滅火器?

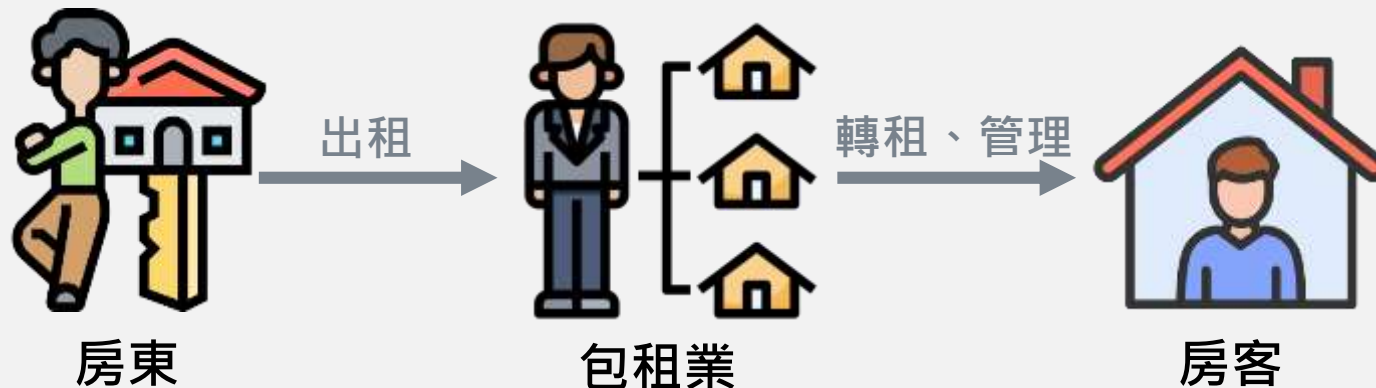


交給包租代管專業有保障

代管



包租



民眾租房可以找
合法的包租代管業，
獲得專業的服務品質！

預計113年底前達成20萬社會住宅

政府直接興建社宅

- 已興辦71,377戶
- 中央政府興辦3.1萬戶
- 地方政府興辦4.1萬戶

包租代管社宅

- 已興辦58,853戶
- 中央政府興辦3.3萬戶
- 地方政府興辦2.6萬戶
- 6月份開辦第4期計畫8萬戶

未來兩年進度規劃

- 每年
增加2萬戶直接興建社宅
增加3萬戶包租代管社宅
- 預計112年底合計17.5萬戶
中央興辦約9.5萬戶
地方興辦約8萬戶
- 預計113年底前可達20萬戶



112-113年度

300億元中央擴大 租金補貼專案

擴大50萬戶 申請簡便!

補貼溯自
申請日

申請日已租屋
追溯自申請日起
核發補助

隨到
隨辦

全年度皆可受理
租到房 簽完約
再來申請

補助
對象

無自有房屋
且所得在一定金額以下
之租屋家庭

資格
放寬

申請人年齡
從原先20歲
放寬為18歲 即可申請

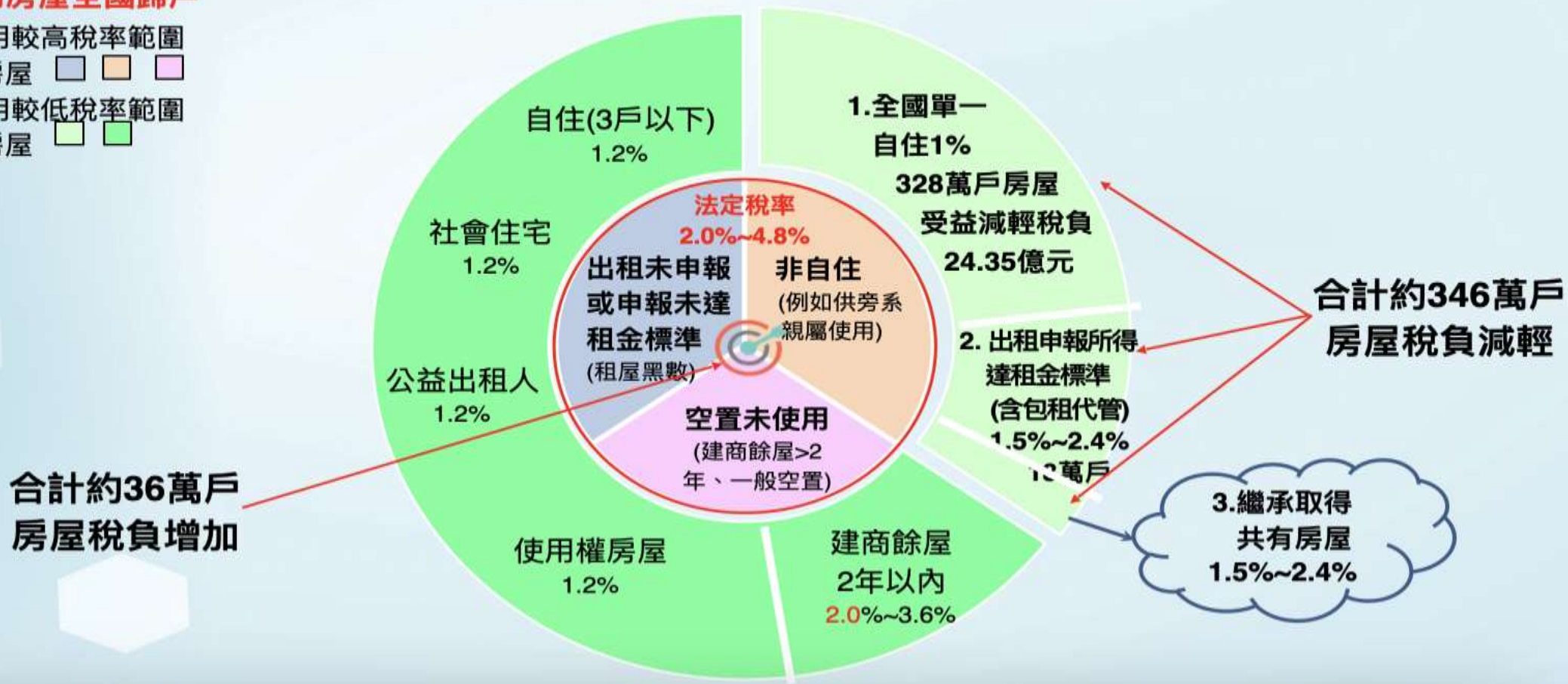
臨櫃或郵寄受理申請單位：內政部營建署、租賃房屋所在地之直轄市、縣(市)政府



房屋稅差別稅率2.0方案

住家用房屋全國歸戶

內圈：適用較高稅率範圍之房屋
 外圈：適用較低稅率範圍之房屋





補助優惠



專業管理 服務至上

- 合約租賃期間~免管理費
- 媒合租客成交~免仲介費
- 代簽租賃契約~免簽約費
- 代辦社會住宅~免手續費
- 合約公證有保障
- 租客補助戶，租金遲繳率低

三稅有減免 三費有補助

- 地價稅減徵80%，最低0.2%
 - 房屋稅比照自用住宅(最低)稅率1.2%
 - 每年公證費補助3000元
 - 修繕補助每年實報實銷1萬元
 - 所得稅每年減徵18萬元(每月1.5萬元)，超過部分再打4折
- (房客符合資格享有最高每月7200元以上租金補貼)



專業代管



嚴格篩選租客 貼心服務免操心

- 基本資料：身分證、存摺、戶籍謄本、財產清單、所得清單。(問題租客不敢上門)
- 資格審定：補貼資格證明。(若有精神疾病或其他特殊身份可事先得知)
- 實際訪查：定期關懷訪視。(瞭解居住狀況、合法使用及房屋現況)
- 維護權益：租金異常催收或法律服務。(協助房東相關公證程序諮詢)
- 專人管理：提供廠商資料。(協助報修、估價、請款)

申辦文件(所有權人)

- 身分證正反面(拍照)
 - 可打上「限社會住宅出租使用」等文字
 - 文字不可壓到身分證上的任何文字或照片
- 存摺封面(拍照)
 - 同上，限所有權人，租金及補助款不可轉匯至其他人
- 房屋稅單(拍照)
 - 核算公證費(補助上限4500元)



什麼房子都能參加社宅嗎？

● 獨立門牌，整層出租：

住



● 使用用途：

- 主要用途有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣。
- 非位於工業區或丁種建築用地之建物，其主要用途登記為「商業用」、「辦公室」、「一般事務所」、「工商服務業」、「店舖」、「零售業」，可以提供房屋稅單證明住宅使用



房東心事舍(誰)人哉(知)

03

租賃相關稅法問題

➤ 我當房東會繳很多稅嗎？



政院修法 鼓勵社宅包租代管

項目	內容
修正條文	《住宅法》第23條修正草案
修正重點	<ul style="list-style-type: none">●參與社宅包租代管者，租金所得免稅額度上限：從每月每屋1萬元提升至1.5萬元●增訂租賃契約資料不會被用來查稅



社會住宅包租代管 租金所得稅試算

1年有18萬的免稅額

必要費用減除率60%

租金30000元(含管理費1000元及汽車車位費用2000)，免稅額度15000元，所得稅率5%為例，房屋純租金27000元

$(27000 - 15000) \times (1 - 60\%) \times 12 \text{個月} = 57600$ (年租賃所得額)

$57600 \times 5\% = 2880$ (所得稅)

四種出租類型所得稅額比較

4 X

以每月總租金30000(含管理費1000+汽車管理費2000)

房東為自行報稅：

- × 無免稅額
- ◎ 申報租金依「租賃契約書總金額」

$$30,000 \times (1 - \text{必要費用}43\%) = 17,100$$
$$17,100 \times 12\text{個月} = 205,200 \text{ 年租賃所得額}$$

2 X

房東為公益出租人：

一般出租，由「承租人」行使租屋補助或申報

- ✓ 免稅額15,000
- ◎ 申報租金依「租賃契約書總金額」

$$30,000 - \text{免稅額}15,000 = \text{收入}15,000$$
$$15,000 \times (1 - \text{必要費用}43\%) = 8,550$$
$$8,550 \times 12\text{個月} = 102,600 \text{ 年租賃所得額}$$

房東委託社會住宅業者：

- ✓ 免稅額15,000
- ◎ 申報租金為「扣除管理費」後

$$27,000 - \text{免稅額}15,000 = \text{收入}12,000$$
$$12,000 \times (1 - \text{必要費用}60\%) = 4,800$$
$$4,800 \times 12\text{個月} = 57,600 \text{ 年租賃所得額 \#}$$



1 X

房東委託包租代管業者：

- ✓ 免稅額 6,000
 - ◎ 申報租金依「租賃契約書總金額」
- 必要費用% 每屋/月6,000~20,000：53%、20,000以上：43%

$$30,000 \left\{ \begin{array}{l} 6,000 \text{ 免稅額} \\ 14,000 \times (1 - 53\%) = 6,580 \\ 10,000 \times (1 - 43\%) = 5,700 \end{array} \right.$$
$$(6,580 + 5,700) \times 12\text{個月} = 147,360 \text{ 年租賃所得額}$$

3 X



做社宅出租，想出售時... 相關稅務有何影響？ 如何規劃？

- 房子做社宅想出售要繳那些稅金？

土地增
值稅

房地合
一稅
(新制)

- 突然想出售...稅會不會變重？

財產交
易所得
稅(舊制)

贈與稅
(二親等
買賣不能
提出支付
證明)

土地增值稅

社宅出售時土地增值稅 -

可享自用住宅優惠稅率??

(一生一次...或一生一屋)

可否重購退稅??

(二年內先賣後買...或先買後賣)

社宅對增值稅自用優惠影響

※一生一次優惠稅率10%

土地所有權人出售前一年內未曾供營業或出租（含公益出租、社會住宅包租代管）之住宅用地

※一生一屋優惠稅率10%

出售前五年內，無供營業使用或出租（含公益出租、社會住宅包租代管）

※增值稅重購退稅

出售土地於出售前一年無出租或做營業使用
重購土地五年內不可移轉或出租、供營業使用

增值稅自用節稅規劃

- 社宅租約終止滿一年再出售（一生一屋則為五年）
- 最好有終止租約之書面，尤其有提前終止之情形時
 - 先將房屋、地價稅申請調為自用自住稅率
 - 社宅地價稅為一般稅率減徵80%（同自用地價稅稅額），
 - 契約終止時可設籍辦自用，符合自用地價稅（千分之二）
 - 房屋稅也應記得申請為住家自住1.2%，尤其主要用途非住家用之建物（可能課非住非營稅率）

房地合一稅

社宅出售時房地合一稅-

1. 可享自住房地租稅優惠400萬免稅額（超過10%優惠稅率）??
（本人、配偶及未成年子女於交易前6年內未曾適用）

2. 可否重購退稅??
（二年內先賣後買...或先買後賣）

※104年12月31日前取得（包含被繼承人及配偶贈與前為104/12/31前取得）為舊制，登記完成後隔年5月申報財產交易所得

社宅對房地合一稅自住優惠影響

◆自住房地租稅優惠400萬免稅額（超過10%優惠稅率）

交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用

◆房地合一重購退稅

出售及重購的房屋無出租、供營業或執行業務使用

重購房地5年內改作其他用途或移轉，將追繳原扣抵或退還稅額

房地合一稅節稅規劃

- 社宅租賃契約終止滿1年再出售（400萬免稅額須等滿6年）
- 最好有終止租約之**書面**，尤其有提前終止之情形時
 - 先將房屋、地價稅申請調為自用自住稅率
 - 社宅地價稅為一般稅率減徵80%（同自用地價稅稅額），
 - 契約終止時可設籍辦自用，符合自用地價稅（2/1000）
 - 房屋稅也應記得申請為住家自住1.2%，尤其主要用途非住家用之建物（可能課非住非營稅率）

社會住宅租賃契約終止切結書

出租人：齊xx (以下簡稱甲方)

承租人：王xx (以下簡稱乙方)

- 一、乙方向甲方承租房屋地址：248新北市五股區xx路x巷x弄x號x樓
租賃期間自 113 年 06 月 10 日至 114 年 06 月 09 日止，今甲乙雙方同意於 113 年 12 月 31 日終止租賃契約。
- 二、乙方應在租約終止日前，自租賃房屋騰空遷離，並於租約終止日時，將房屋及鑰匙點交返還予甲方。
- 三、乙方搬遷後，如有遺留任何家飾雜物等物品，概視為廢棄物論，無條件任憑甲方處置或丟棄。清理的費用由乙方支付，乙方絕無異議。
- 四、點交日，雙方應共同或委託被授權人至租賃房屋內檢視。租賃房屋如有損害或與原狀有改變者，乙方應負責修理及回復原狀之責。如乙方不履行時，甲方得自乙方的押租保證金中扣除修復費用，如不足時，並得要求乙方負賠償之責。
- 五、乙方先前因使用租賃房屋所應繳的水費、電費、瓦斯費、電話費、管理費等，應自行自費結清並提供繳費單據。如有未結清者至房屋租約終止日者，乙方應在甲方通知後三日內補交；如果逾期不補繳費用則從押金內直接扣除繳納。
- 六、乙方履行本協議書第二至第五條之義務完畢同時，甲方應無息退還乙方先前所交付之押金或扣除相關應付之贖餘押金，現由甲方退還乙方共計新台幣： 元整，甲方已確認屋況設備、乙方已確實收受上述押金或贖餘押金，甲乙雙方確認點退完成並同意拋棄其餘請求權。

立切結書人 甲 方：齊xx (簽章)

身分證字號：F120xxxxxx

聯絡電話：0963xxxxx

住 址：710台南市永康區…

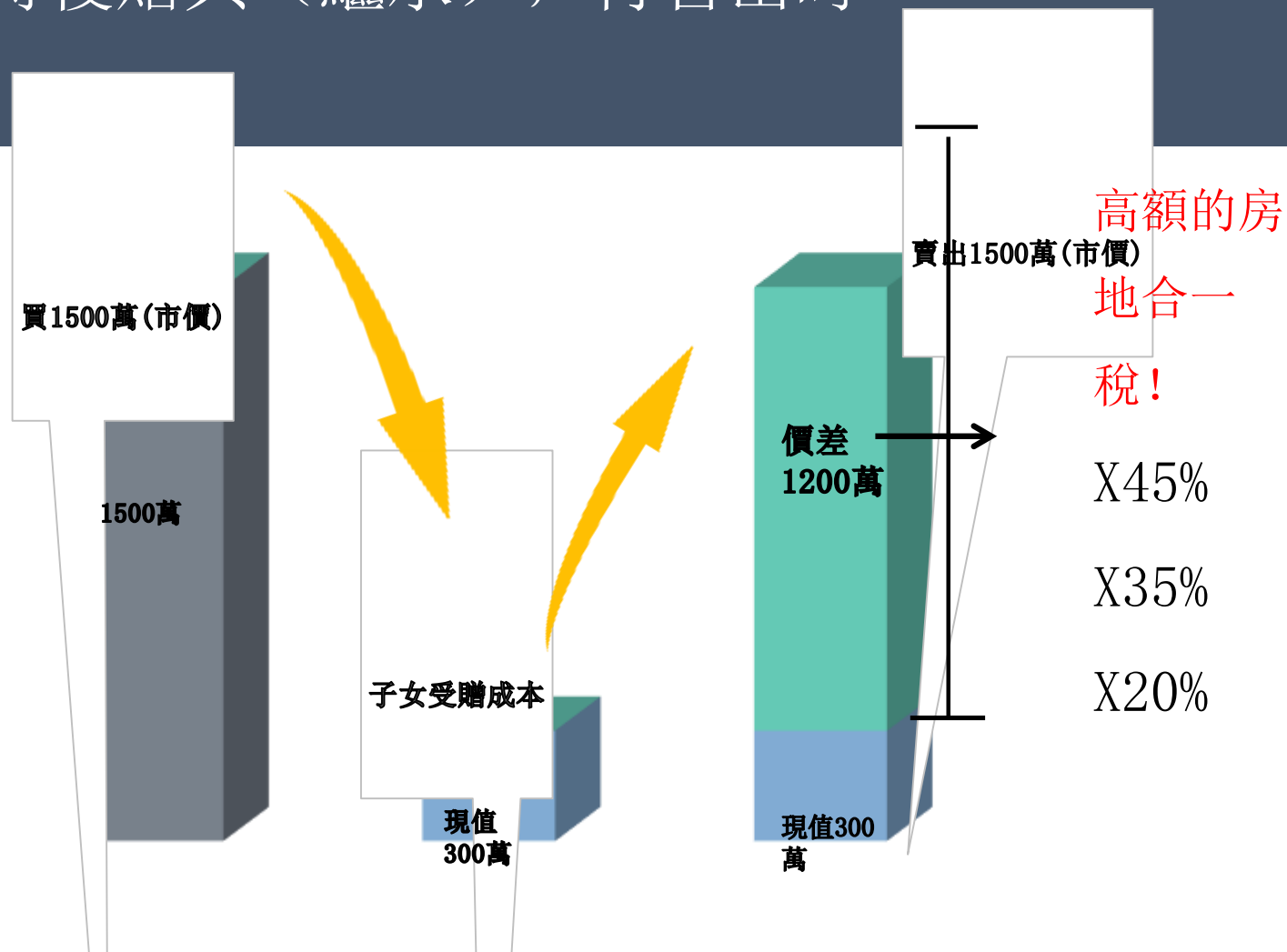
乙 方：王xx (簽章)

身分證字號：F127xxxxxx

聯絡電話：0981xxxxx

住 址：248新北市五股區…

105年取得後贈與（繼承），再售出時



社宅出售節稅實務

1. 社宅在房屋、地價稅上都有比照自住自用稅額之優惠，故常有人**誤以為**連同增值稅、房地合一稅也有自住自用的優惠。但社宅本質還是出租行為，出售前仍須做好規劃。
2. 房地105/1/1之後取得，再贈與或繼承因取得**成本偏低**（現值取得）有高額房地合一稅，且無法房地合一重購退稅，出售時須更注意終止租約後無出租滿一年之重購退稅條件。
3. 終止租約後，附雙方中止租約切結書或協議書，向稅捐處申請地價稅及房屋稅自用稅率，除可省稅也達到檢查留證之功能。

社宅出售節稅實務

4. 終止租約後，**確認**租客戶籍是否同時遷走，以免稅務機關仍有是否持續出租之疑慮。
5. 辦理**重購退稅**，常見房地合一稅與增值稅同時辦理重購退稅（新買皆須綁五年保持自用且不得移轉）。然房地合一稅重購退稅可夫妻買與賣不同人增；增值稅則須買與賣同一人，不可搞錯而造成增值稅無法重購退稅。
6. 增值稅自用一生一次及重購退稅，設籍為本人、配偶、直系親屬；房地合一稅自用400萬免稅額及重購退稅，設籍為本人、配偶、未成年子女（未滿18歲）

04

租屋闖關遊戲



第1關

如何避免遇到惡房客？



如何避免遇到惡房客

加入社會住宅包租代管行列，
做個愛心房東！



第 2 關

租屋漏水，馬桶不通，怎麼辦？



租屋常見問題

房東必須修繕！

- 《民法》第423條：出租人（房東）應在租賃期間保持出租物品的使用狀態，以便承租人（房客）合理使用。
- 《民法》第429條：除非契約另有訂定或習慣不同外，租賃物的修繕責任應由出租人（房東）負擔。

房屋修繕責任原則

- ✓ 出租房屋的修繕責任通常由房東負責。
- ✓ 包括結構、隔間、牆壁、支柱、磚瓦、地板、馬桶、流理臺、熱水器等。

自理項目

- ✓ 其餘如燈泡、燈管等通常由房客自行處理。



★房東免擔心！社宅房東一年有1萬元修繕補助

第3關

房東與房客如何保障
自己的權益？



租屋常見問題

使用內政部頒布的租賃定型化契約並公證，或是利用三天審閱期加以比對，以免權益受損。



★ 加入社宅最安心！

社宅租約有公證費補助！最高4500元

歡迎掃描或拍照

住宅租賃契約書範本



租屋及社會住宅包租代管



包租代管・租金補貼

