

Q1 房屋出租以包租代管方式辦理，好處是什麼？

房東多有因高齡、忙碌、外地就業或欠缺管理經驗等因素，而對出租的住宅有管不動、管不好、管不到或管不來的情况。包租代管就是房東交由民間專業業者辦理出租及租屋事務管理，由業者面對房客及全權處理租賃事務，就可以讓房東在出租過程中省時、省力、省麻煩。

Q2 房東加入包租代管的途徑有幾種？

民間業者自己辦理

依據租賃住宅市場發展及管理條例，房東自行將房屋交由包租業或代管業經營與管理。

政府委託民間業者辦理

依據住宅法，房東將房屋交由政府委託的租屋服務事業業者經營與管理，作為社會住宅之用。

包租代管

Q3 社會住宅包租代管辦理方式？

包租包管：政府委託租屋服務事業業者承租住宅，由該業者與房東簽訂3年包租約後，於包租約期間內該業者每月支付租金給該房東，再由該業者以二房東的角色，將住宅轉租給房客，並管理該住宅。

代租代管：政府委託租屋服務事業業者協助房東出租住宅給房客，由房東與房客簽訂租約，該業者負責管理該出租的住宅。



包租代管比一比

項目	社會住宅包租代管	民間包租代管
主管機關	內政部營建署	內政部地政司
法源依據	住宅法	租賃住宅市場發展及管理條例
公證費	補助最高3,000元/件	無補助
修繕費	補助最高10,000元/年	無補助
居家安全相關保險	補助最高3,500元/年	無補助，風險自付
租金所得稅	<ul style="list-style-type: none"> 每月租金收入免稅額度最高10,000元 必要費用減除率為60% 例如：月租金2萬元，所得稅率20%為例 $[10,000 \times 0\% + 10,000 \times (1-60\%)] \times 20\% = 800$ (元/月稅額)	<ul style="list-style-type: none"> 每月租金收入免稅額度最高6,000元 月租金6,000~20,000元部分，必要費用減除率為53% $[6,000 \times 0\% + 14,000 \times (1-53\%)] \times 20\% = 1,316$ (元/月稅額)
房屋稅地價稅	地方政府得減免徵房屋稅及地價稅	地方政府得減徵房屋稅及地價稅
專業管理	租屋服務事業業者	代管業、包租業業者
業者服務費	全免 (全額補助)	自付 (由雙方自行約定)



租賃住宅市場發展及管理條例－民間包租代管



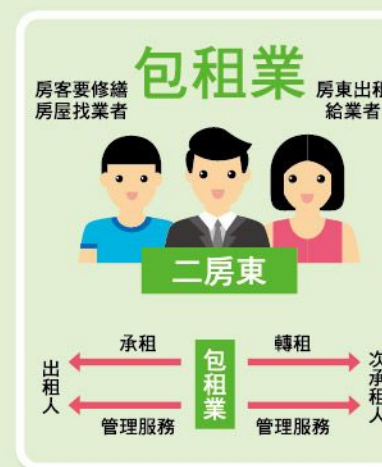
代管業

指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務之公司（經營代管業務之公司）。

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之公司（經營包租業務之公司）。

租賃住宅管理業務範圍：包括租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項。



房東自行經營自有房屋出租及管理，須面對繁雜之租屋管理事務，又無法享有租稅優惠。因此，鼓勵房東將房屋交由代管業或包租業經營，即可享受專業服務及租稅優惠，提升租屋品質。

房東選擇代管業、包租業經營管理好處多



內政部地政司 租賃條例專區



專業人士提供專業服務－省時、省力

為確保包租代管服務專業性，執行包租代管之從業人員，應參加中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會訓練30個小時及測驗合格，並登錄領得租賃住宅管理人員證書者，始得受僱於租賃住宅服務業並提供屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護及糾紛協調處理等專業服務。



業務責任有規範－有保障

為提升包租代管專業服務品質及可信賴度，代管業、包租業應履行的業務責任，包括：租賃廣告內容應真實、契約與費用收據等重要文件應由專任租賃住宅管理人員簽章、代管業使用之「委託管理契約」及包租業使用之「包租契約」與「轉租契約」應符合內政部訂定的應記載（約定）及不得記載（約定）事項。



損害代償機制－好安心

為保障租屋服務當事人權益，受損害之服務當事人得向中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會，請求由業者已繳存之營業保證金額度內代為賠償所受損害。



享有租稅優惠－利多

每一門牌或每一房屋稅籍證明所載範圍可享有所得稅優惠（每月租金收入最高6,000元免稅額、6,000元至2萬元部分，必要損耗及費用減除率為53%）。



內政部地政司 關心您