

如何跨入包租代管

二、市場分析



二、市場分析

出租人的煩惱

出租人缺乏專業經營能力(欠租催收、糾紛處理不易)

管不好

管不了

管不到

房屋所有權人高齡化，管理能力下降

出租人持有不同地區之房屋，管理困難



承租人的煩惱

租屋品質差、租賃契約糾紛多

租不好

租不起

租不到

市區租金高，只能租在偏遠地區

因年齡、家庭組成、設戶籍、申報所得稅等因素被出租人拒絕



租賃住宅市場發展及管理條例

(簡稱租賃條例)

• 租賃條例起源

過去租屋市場普遍面臨**租屋權益保障不足**、**租賃資訊不對稱**、**糾紛處理不易**及**缺乏專業管理**等問題。

— 法案實施時間

106年12月27日總統公布，制定租賃住宅市場發展及管理條例，

107年6月27日起施行，

109年6月27日起，開始取締非法業著

五大執行變革

租屋市場將面臨5大變革，包括：**租賃契約全面加強規範雙方權利義務**、**保障房客獲得真實廣告資訊**、**成立房客(房東)協會提供諮詢服務**、**政府免費爭議調處**、**建立包租代管專業服務制度**、**房東交由專業租屋可享租稅優惠**等，以保障近300萬租屋族居住權益。

— 三大安全機制

租賃條例的包租代管專業服務制度，具備「**專業證照制度**」、「**業務責任規範**」、「**損害代償機制**」等三大安全機制，讓租屋服務更具保障。

租賃住宅市場發展及管理條例

(簡稱租賃條例)

• 專業證照制度

為確保包租代管服務專業性，租賃條例建立租賃住宅管理人員專業證照制度，經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，始得受僱執業。為保障現有業者及從業人員執業權益，在租賃條例施行前已從事包租代管業務者，仍有2年得繼續執業的緩衝期，惟執業過程亦應遵守租賃條例相關業務責任規範。租賃住宅服務業除僱用已取得租賃住宅管理人員資格者執業外，亦得自租賃條例施行起2年內僱用上述現有從業人員充任租賃住宅管理人員。

• 業務責任規範

為提升包租代管專業服務品質及可信賴度，租賃條例規範租賃住宅服務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](#)。未來租賃住宅服務業於網站刊登之租屋廣告內容，如面積、屋齡、樓層別、法定用途等，應與事實相符。

• 損害代償機制

為保障租屋服務當事人權益，租賃條例明定受損害之服務當事人得向全聯會，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。

如何申請營登

新竹市租賃住宅服務商業同業公會

新增公司營業項目 - 流程

H706011租賃住宅代管業
H706021租賃住宅包租業
經濟部於107.4.19公告自107.6.27生效

代管業
包租業

預查營業項目

申請許可

新公司：辦理公司登記
現有公司：新增公司營業項目

繳存營保金

實專任管理人員
(至少1人)

加入同業公會

申請許可

領登記證執業

向「經濟部中部辦公室」申請預查公司名稱、營業項目(可線上申請)
※現有公司預查「營業項目」

受理機關：所再地直轄市、縣(市)政府【地政局/處】
應檢附文件：
1.申請書
2.負責人身份證明文件影本
3.公司名稱及所營事業預查證明【預查表】
4.其他【例：公司登記證明、代理人身份證明】

受理機關：
公司資本額5億以下
1.公司所在地位於「直轄市」-直轄市政府商業管理機關
2.公司所在地位於「非直轄市」-經濟部中部辦公室
公司資本額5億以上
經濟部商業司

受理機關：中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會
繳存申請：租賃住宅服務業-首次繳存營業保證金估算書
繳存方式：現金、即期支票、金融機構保證函

租賃住宅管理人員資格：
1.租賃住宅管理人員資格訓練測驗合格(領得租賃住宅管理人員證書)
2.現有從業人員(至多充任至109/6/26)
3.租賃住宅管理人員換證訓練測驗合格

專任&兼任
1.均具備人員資格
2.專任僅受雇1業
3.兼任得受雇多業

受理機關：
所再地直轄市、縣(市)政府【地政局/處】
應檢附文件：
1.申請書
2.公司登記證明
3.營保金繳存證明
4.管理人員名冊及證書
5.同業公會會員證明
6.其他

登記費500元
證照費300元

租賃住宅服務業登記證

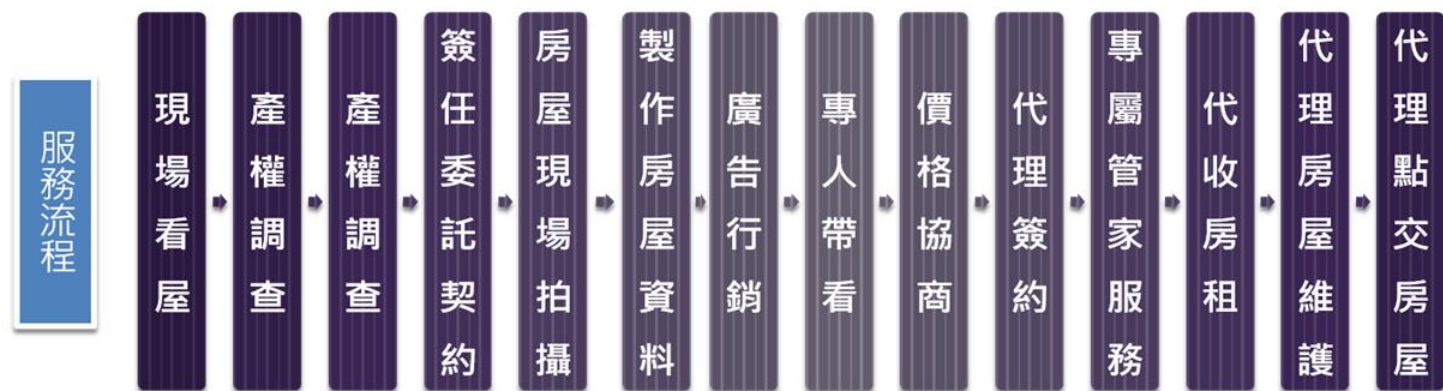
名稱：○○租屋公司
統一編號：12345678
所在地：臺中市○路○號
代表人：○○○
營業項目：租賃住宅代管業
租賃住宅包租業
經營型態：○○市政府
字號：107年登字第0001號 市長○○○
中華民國107年9月1日

服務內容與流程

一. 房屋包租服務流程



二. 房屋代管服務流程



二、服務說明 - 包租

項目	服務項目
服務對象	<ul style="list-style-type: none">● 適合移民、高所得、無暇處理房屋租賃事宜之房東● 不擅長規劃、行銷、提高房屋價值之房東
服務範圍	為客戶提供“全程託管式”家居集成服務
服務內容	<ul style="list-style-type: none">● 將房屋直接租給大管家，由大管家再行轉租給其他客戶，轉租後可能面臨的責任、風險及麻煩一切事宜皆為大管家處理。● 房東只要專心負責投資買屋，大管家將給房東帶來穩定的投資報酬率。

二、服務說明 - 代管

項目	服務項目
空屋期間	<ul style="list-style-type: none">● 免費租屋諮詢● 免費現場看屋● 免費現場影音拍攝● 免費房屋資料建檔● 免費房屋廣告行銷 (各大租屋網站、關鍵字等)● 免費不定期向房東回報帶看進度 (看屋人數、考慮組數)● 免費代房東收取訂金● 代理房東與房客簽約● 房客遷入前拍影音存證及設備點交● 結算並代辦房東空屋期間應繳之水電、瓦斯、管理等費用
租賃期間	<ul style="list-style-type: none">● 向房客收取、催繳租金並匯入房東之帳戶● 代付水電費、網路第四台、大樓管理費等費用● 居家環境或生活規範的控管● 定期房屋相關設備維護與環境清潔● 即時性的房屋修繕與溝通協調● 定期寄發租金收支明細表給房東

二、服務說明 - 代管

項目	服務項目
契約終止	<ul style="list-style-type: none">● 房客遷出時之屋況設備點交亦或協助續約相關事宜● 結算房客承租時應繳之水電、瓦斯、管理等費用● 房屋點交完畢後其環境清潔與屋況維護
違約處理	<ul style="list-style-type: none">● 房客違反契約明文規定的生活規範之處理● 房客積欠租金、提前解約問題之見證服務保障房東權益● 房客不告而別其後續問題之處理● 免費撰寫存證信函寄送（不含法律訴訟服務）● 提供專業律師解決法律訴訟問題

四、執行方法及流程

租賃住宅服務業 ➡ 代管業・包租業



管理業務內容



屋況與設備點交



收租及押金管理



日常修繕維護



糾紛協調處理

政策宣導

法規宣導

租屋必看契約重點

項目	契約新制	過去情況
租金報稅	不得限制房客申報租金支出	可拒絕房客報稅
戶籍規定	不得限制房客遷入戶籍	可拒絕遷入戶籍
押金規定	押金不超過2個月	押金3個月以上
提前解約	違約金不超過1個月	違約金由房東決定
水電費用	應載明水電費，不得臨時調漲	由房東定價、房客負擔
修繕費用	應載明修繕責任歸屬付費	由房客負擔
轉嫁税金	不得約定轉嫁出租稅賦予房客	轉嫁税金或提高房租

租賃期間	至少30日
租金調整	出租人於租賃期間不得調整漲租金
押金擔保	欠繳租金、租賃住宅毀損滅失的損害賠償及處理遺留物的費用納入押金擔保範圍
電費計價	不得超過台電所定當月用電量最高級距的每度金額
終止租約	1、法定終止：若危害公共安全、損害建築結構安全或危及承租人安全情形，得不先期通知 2、意定終止：提前終止租約應至少於終止前一個月通知，未為先期通知者，應賠償最高一個月租金違約金

法規宣導

- 今年7月1日實施不動產實價登錄2.0版，雖只有將買賣雙方設定為申報者、而未將租屋雙方也納入申報者。但主管單位却已謹慎在研議，該如何如實的揭露市場租金正確資料。因此本全聯會將會在政策制定時，提供物件樣本和評定真實租金水準區間表的推手，不但呼應未來政府政策走向，也會是租金市場遊戲規則的提供者。
- 租賃專法第13條，出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相凡是刊登在各網路平台、出租人資格只有屋主本人及合法業者兩種。而所謂合法業者包含不動產營業員及包租業管理人員，才能直接刊登是聯絡人。
- 也就是說用代理人之名義出現在媒合物件平台上，除房東本人（所有權人外、業者需刊出公司及個人特許字號，以供消費者辯識身份才能行使權利和義務人的真實性。

租服全聯會

<http://www.915.tw/>



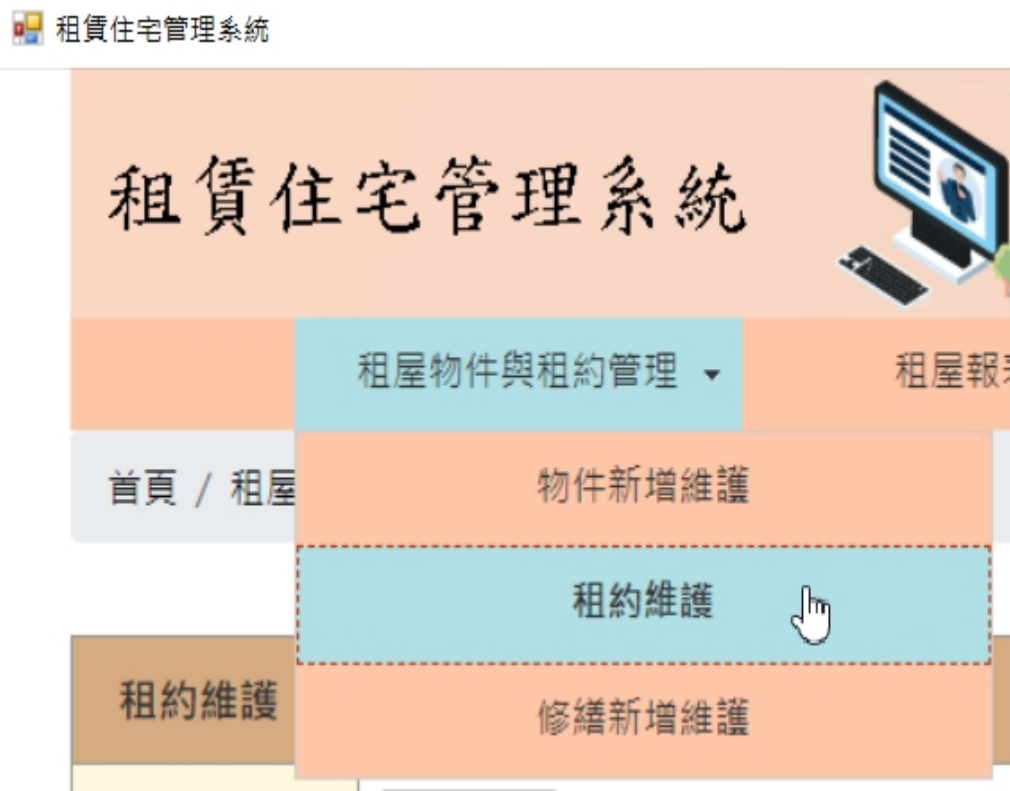
★ 物件追蹤清單 | 留言諮詢 | 時事動態 | 包租代管APP | 單機租賃軟體認證申請 | 操作說明 | Google搜尋 |

首頁 | 社會住宅包租代管 | 高齡者包租代管專區 | 新聞花絮 | 租屋 | 合法業者 | 包租代管租屋網

售案	租案	地圖搜尋	
縣市 <input type="text"/>	價格不限 <input type="text"/>	捷運線 <input type="text"/>	生活圈 <input type="text"/>
請輸入關鍵字,社區名稱,地址,經紀人名稱或經紀人姓:			更多條件
			<input type="submit" value="搜尋"/>



透過【租屋物件與租約管理】>>【租約維護】>>【代管資料匯出】就可以逐筆將【包租】、【代管】的案件，匯出Excel到：[包管家APP](#)中再匯入(詳如包管家使用說明~)



地政線上登陸申辦教學

代管案件資訊登入:

<https://clirland.moi.gov.tw/cap/file/代管案件資訊登錄.mp4>

包租案件資訊登入:

<https://clirland.moi.gov.tw/cap/file/包租案件資訊登錄.mp4>

轉租案件資訊登入:

<https://clirland.moi.gov.tw/cap/file/轉租案件資訊登錄.mp4>

什麼是社會住宅包租代管



媒體無法使用

00:00.00

社宅好處優惠多 八年 20萬戶 正在進行

加入社宅包租 比當包租公好賺

 中時電子報

中時電子報 | 26.5k 人追蹤

追蹤

彭?琳／台北報導
2019年3月17日 上午5:50

 留言

 LINE

 f



工商時報【彭?琳／台北報導】

政府推動8年20萬戶社會住宅政策，除了直接興建的12萬戶外，**8萬戶包租代管的動向甚受關注。**內政部次長花敬群指出，加入社會住宅包租代管者，除了年租金之外，還有可獲得各種補助費用；同時，為加速全台各地的危老房屋整建速度，內政部營建署將補助各地主管機關，委外成立危老整建輔導團。

社會住宅 Q&A

• Q1：什麼是社會住宅

- A：社會住宅依住宅法第3條第2款規，係指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之住宅及其必要附屬設施，目前政府推動之社會住宅**主要分為以下兩種**：
 - 新建：政府或獎勵民間直接興建社會住宅，以低於市場租金出租給所得較低的家庭、弱勢對象及就業、就學有居住需求者的住宅。
 - 包租代管：以活化及**利用現有空屋**，**辦理民間租屋媒合**，以低於市場租金包租或代管方式提供給所得較低家庭、弱勢對象及就業、就學有居住需求者之租屋協助。

• Q2：為什麼會有「社會住宅」？

- A：社會住宅從歐陸出現起已超過百年的歷史，是源於都市化過程中住宅市場供需機能之侷限性，致使中低所得者買不起住宅，引起社會矛盾與政治衝突，經過諸多社會改革倡議後，最後採行以政府扮演起住宅市場外的補救角色，以提供「只租不售」的社會住宅來**解決弱勢人民的居住問題**。
- 迄今，「社會住宅」業已成為先進資本主義發達國家住宅政策重要一環，以下簡要條列各國公有社會住宅占住宅總量比例：**荷蘭 34%、英國 20%、丹麥 19%、芬蘭 18%、瑞典 18%、**
歐
 - **盟平均 14%、美國 6.2%、日本 6.06%、香港 29%、新加坡 8.7%。**

房 東 好 輕 鬆

優惠	備註
每年 " 1萬元 " 修繕補助	舊換新/最高補助3萬元
免租屋仲介費 + 免代管費	政府幫你付
所得稅減免 + 地價稅減徵 + 房屋稅減徵	差距10倍~54倍
公證費	最高補助3000元
保險費	最高補助3500元

房東篇

地價稅減徵

自用住宅	一般住宅
千分之2	千分之10
	千分之15
	千分之25
	千分之35
	千分之45
	千分之55
差距5倍~27倍	

房屋稅減徵

自用住宅	一般住宅
1.2%	2.4%
差距2倍	

兩稅相乘後差距10倍~54倍

房 客 好 處

項目	代管	包租
優惠租金	以房租市價的九折承租	以房租市價的八折承租
仲介費	半個月租金 免費	半個月租金 免費
公證費	每件最高補助3,000元	每件最高補助3,000元
租金補助	第1類弱勢戶： 每月補助簽約金22.5% 第2類弱勢戶： 每月補助簽約金44.5%，且不超過7200元 每件每月最高租金補助不得超過7,200元。	第1類弱勢戶： 每月補助簽約金12.5% 第2類弱勢戶： 每月補助簽約金37.5% 每件每月最高租金補助不得超過7,200元。

房東注意！立委瞄準房東漏稅 擬修法捉漏

#曾銘宗

#蔡易餘

#租金

#房租

#所得稅

#稅務

#租售

好房網News記者王蒞璇 / 台北報導

財政部常常向民眾宣導「房租可以報稅」，但租屋族大多越聽越心寒，因為一旦申報，房東的綜所稅收入項目就會多出一筆，在房東柔性或剛性要求下，大多房客敢怒不敢言。藍綠兩黨立委都認為財政部國稅局有進步空間，未來不排除在立法院辦公聽會，也希望財政部能正視此議題。

防房東逃稅 國稅局盯「電錶+冷氣主機」查稅



房客要求房東開立證明，這個部分，假如房東不願意配合的話，房客可以以租約及每個月支付租金證明，來做報稅動作。

怎麼舉發房東逃漏稅？這2樣必備

2020-02-06 14:38 聯合晚報 記者程士華／台北報導

讚 119

分享



檢舉只需要拿合約

檢舉需提供房東姓名、住址或身分證字號

房東跟房客之間的關係有好有壞，雖然稅法給予房東不低的費用率，但是仍然會有房東逃漏稅，高雄國稅局提醒，民眾檢舉不肖房東時，至少需提供租賃契約書及匯款證明，讓國稅局實際找得到房東，若是從租屋網等取得公開出租資訊舉發，國稅局可能沒辦法受理。

許多房東逃漏租賃所得，不給房客列單

針對違法逃稅房東，國稅局表示，民眾需要準備房東姓名、住址、出租房屋座落地址、涉嫌漏稅年度及租賃契約書，向國稅局提供作為檢舉依據。

綜合所得稅列報房租支出

流程與項目	申報內容
申報時間	隔年5月綜所稅申報期，選擇採列舉扣除額者
最高列報額度	每申報戶12萬元
應附文件	承租房屋的租賃契約書、 支付租金的付款證明影本
注意事項	房屋租金支出或購屋借款利息， 同一時期只能擇一列報節稅

資料來源／採訪整理 製表／程士華

■ 聯合晚報

稅優比一比 包租代管房東省很大

以月租金2萬元，年租金24萬元，所得稅率20%為例

自租

- 必要費用減除率為43%

$$[20,000 \times (1 - 43\%)] \times 12 \times 20\% = 27,360 \text{ (年稅額)}$$



我也要加入包租代管

包租代管 社會住宅

- 每月租金收入免稅額度最高10,000元
- 必要費用減除率為60%



$$[10,000 \times 0\% + 10,000 \times (1 - 60\%)] \times 12 \times 20\% = 9,600 \text{ (年稅額)}$$

年省17,760元

勝

包租代管 一般住宅

- 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%
- 月租金超過20,000元部分，必要費用減除率為43%

$$[6,000 \times 0\% + 14,000 \times (1 - 53\%)] \times 12 \times 20\% = 15,792 \text{ (年稅額)}$$



年省11,568元

勝

兆豐銀跨業結盟 推留房養老

兆豐銀20日與租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會的跨業結盟合推「留房養老」，強調留房養老能讓房屋所有人保持完整的產權，不用設定給銀行，也有助因此免招子女的反對，是兩大以房養老比不上的優勢。

內政部次長花敬群指出，「高齡者議題是現在住宅政策最重要的議題」，正在和退撫會洽談一塊由退撫會所主管面積達3、4公頃的一塊國有地開發計畫，當中內政部即希望其中有蓋銀髮住宅的構想；而據了解，這塊大面積的地塊，就位於宜蘭火車站後方，內政部正希望銀髮住宅能在全省遍地開花，範圍也將擴大到花東。

花敬群表示，看好未來包租代管業者出來助陣安排銀髮族的「留房養老」，也樂見如兆豐銀這樣的跨業結盟不斷產生；目前已有1萬戶的長者把房子交出來安排包租代管，未來在高齡化社會下，租屋代管的需求更高漲，現在高齡人口占比約15%，若以2千萬人口的兩成計算，未來可能有400萬戶的房屋會加入以房養老或是留房養老的市場。

兆豐銀總經理蔡永義表示，本次推出的「留房養老安養信託」，是高齡者將房屋產權及租金交付信託，以避免房屋產權與資金遭不當管理處分，是「租屋版」的以房養老。

目前全台灣40年屋齡以上房屋占21%，其中超過90%缺乏無障礙電梯，蔡永義指出，居住在這些老屋裡的高齡者，可以考慮透過兆豐銀行的「留房養老安養信託」，取得較舒適的居住環境，例如老舊房屋的修繕及缺乏無障礙設施等問題，需大筆花費進行裝修改善，可藉由兆豐銀行信託服務及包租代管業者「雙引擎」分工合作，取得不動產租金收益，即可另覓適當的養老處所。

兆豐銀表示，與租服全聯會已完成高齡者包租代管的作業規劃流程，高齡者可洽兆豐銀行進行初步諮詢，再由包租代管業者提供服務說明，同時就屋況進行檢核後，提出租金行情、修繕建議與租賃條件等，供高齡者參考後決定是否出租，目前兆豐銀已承作三個案例，二個在高雄，一個位於台北。



以租養老 租賃全聯會全方未包辦

以租養老

內政部委託、執行高齡者包租代管協助計畫



www.915.com.tw

以租養老
內政部委託、執行高齡者包租代管協助計畫
省去年邁屋主操心瑣事

租服全聯會全方位包辦

內政部委託、執行高齡者包租代管協助計畫
省去年邁屋主操心瑣事

租服全聯會提供六大安心保證：
1. 專業管理
2. 安心出租
3. 保險補助
4. 輕鬆收租
5. 修繕補助
6. 稅賦減免

租服全聯會提供六大安心保證：
1. 專業管理
2. 安心出租
3. 保險補助
4. 輕鬆收租
5. 修繕補助
6. 稅賦減免

租服全聯會提供六大安心保證：
1. 專業管理
2. 安心出租
3. 保險補助
4. 輕鬆收租
5. 修繕補助
6. 稅賦減免

合法媒合信託平台 / 高齡安家專屬服務 / 優質年老生活品質

6大安心保證

- 稅賦減免
- 修繕補助
- 輕鬆收租
- 保險補助
- 專業管理
- 安心出租

方案說明

租服全聯會留房養老安養信託方案

金融商品名稱 兆豐銀行「留房養老安養信託」

產品特色 高齡者欲搬離現有房屋將之出租，以租金做為養老財源之一。

業務屬性 信託業務

產品優勢

1. 透過與代管業者合作，達到保全產權、家族傳承、確保租金專款專用與無盡出租人義務，亦可保障承租人。
2. 保留資產活化的機會，尋求更適合的居住地點。
3. 期限可至高齡者身故或其指定日期。

(資料為兆豐銀行提供)

中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會
Rental Housing Service Business Association of the R.O.C.

電話 04 2293-0623
地址 臺中市西屯區文心路三段241號22樓之2

商業情報

以租養老

內政部委託、執行高齡者包租代管協助計畫

省去年邁屋主操心瑣事

租服全聯會全方位包辦

吳其峰 / 撰稿
圖 / 租服全聯會提供

中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會(以下簡稱租服全聯會)理事長鄭俊杰表示,以租養老,就像是有個啞巴兒子(房子)不吵不鬧且固定每月給你養老金(租金),態度堅定顯示出他在乎現今社會對於租房的問題。

自古以來華人世界的家庭觀念,舊式養兒防老,但現今地球村不分區域的工作型態只有移動不了的房子,卻是多了

不在身邊的子女。因此,老來伴,陪在餘生的日子可能只剩下老伴和房子。此現象正是每日上演的高齡、少子化社會趨勢。因此,政府人口高齡化政策也啟動了,不管是長照2.0版、照護體系或是居家就地老化到宅服務,都是現今多方管道研議的社會福利措施。

合法媒合平台 優化老年生活品質

內政部委由租服全聯會執行高齡包租代管協助計畫案中,

即明確的提案,讓台灣目前閒置空餘住宅透過租服全聯會的包租代管媒合平台可以安心的將房子交給專業合法業者來代為管理。俗稱代理房東或房東,省去年邁屋主的房屋管理瑣事,不用操心,只要委任就能安心養老。

鄭俊杰例,夫妻倆老,子女不在身邊,人老房子也年久,每天爬樓梯上、下樓實在不方便。所以,將房子交由租服全聯會媒合平台,由各地合法業者來包租代管,且將每月所收到的租金,如實匯到指定

帳戶。故而兩位老人家可以選擇居住環境較好的住處租賃居住,用每月所得租金來養老,有兩套房以上的房東們若有空房可交由包租代管業者替您管理出租,一樣用租金來養老,既保價又有固定收入來優化老年生活品質。

提供三安方案 高齡安家專屬服務

當內政部次長花敬群提出協助高齡者包租代管的方案構想時,鄭俊杰直覺的思慮是該如

何善加利用房東的美意,並能兼顧房東和房客照料與每一項需求。所以此方案由租服全聯會建置媒合平台,讓房東放心,並藉由包租代管業者提供服務照料,讓房客安心,不但創造房東基礎的服務措施從安家開始做高齡者住宅的問題,提供多一

層的居家照護功能。租服全聯會官方網站「高齡者包租代管專區」將為全國的房東房客提供媒合、諮詢服務平台,也透過平台協助年長者安家、安心、安身的三安方案,為高齡化社會提供了最基礎的服務措施從安家開始做高齡者住宅的問題,提供多一



中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會副會理事長鄭俊杰。



包租代管業六大安心保證。

租服全聯會留房養老安養信託方案

金融商品名稱	兆豐銀行「留房養老安養信託」
產品特色	高齡者欲搬離現有房屋將之出租,以租金作為養老財源之一。
業務屬性	信託業務
產品優勢	1. 透過與代管業者合作,達到保全產權、家族傳承、確保租金專款專用與無盡出租人義務,亦可保障承租人 2. 保留資產活化的機會,尋求更適合的居住地點 3. 期限可至高齡者身故或其指定之期限

資料來源:兆豐銀行

