



Q2、租賃條例通過後，相關契約有幾類？若違反各項契約「應記載/應約定及不得記載/不得約定事項」之效力為何？

答：依本條例訂立之契約有4類，分述如下：

(1)具消費關係-適用應記載及不得記載事項

①住宅代管契約(代管業與出租人間)

②住宅轉租契約(包租業與次承租人間)

(2)非具消費關係-適用應約定及不得約定事項

③住宅包租契約(包租業與出租人)

④住宅租賃契約(房東非為企業經營者)
若「應記載/應約定事項」沒有記載於租賃契約中，該事項仍構成契約之內容；反之，「不得記載/不得約定事項」卻記載於租賃契約中，該部分之記載即屬無效，其他部分仍有效。

Q3、為保障租賃資訊正確，政府有哪些措施呢？

答：(1)廣告刊登者及媒體經營者受託刊登租賃住宅(①面積②屋齡③樓層別④法定用途)之廣告資訊錯誤，致房客受損害者，需負連帶賠償責任。

(2)內政部地政司建置之「地籍圖資網路便民服務系統」可提供免費查詢重要資訊。

Q4、房東要怎麼才能享有租稅優惠呢？

答：下列供居住使用者，均享有租稅優惠：

(1)個人房東與包租業簽訂包租契約達1年以上。

(2)個人房東與房客簽訂1年以上租賃契約，並與代管業簽訂1年以上之委託管理契約。

請注意：自行經營之個人房東是不能依本條例享有租稅優惠的！但可依住宅法規定投入公益出租人制度(愛心房東)，亦享有每月租金收入最高1萬元免稅額之優惠。

Q5、房東委託租賃住宅服務業經營管理有何好處？

答：(1)租賃住宅服務業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，委託經營省時又省力。

(2)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%)，相關稅賦資訊如下表：

出租類別	所得稅優惠	舉例	地價稅及房屋稅優惠	法源依據
一般住宅	<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% 	月租金2萬元， $[6000 \times 0\% + 14000 \times (1-53\%)] \times 20\% = 1316$ (月稅額) 年省11,568元	地方政府得減徵房屋稅及地價稅	租賃住宅市場發展及管理條例第17條及第18條
社會住宅	<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% 	所得稅率20%為例 $[10000 \times 0\% + 10000 \times (1-60\%)] \times 20\% = 800$ (月稅額) 年省17,760元	地方政府得減免徵房屋稅及地價稅	住宅法第22條及第23條

註：以月租金2萬元，所得稅率20%為例，現行稅制月稅額為2280元(20000×(1-43%)×20%=2280)

Q6、房東自行經營自有房屋出租及管理，有無獎勵？

答：房東自行經營自有房屋出租及管理，雖無違反本條例規範，但也因此無法依本條例享有租稅優惠。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。

