

居住正義
青年共議

租屋透視鏡



一起聊聊
遷徙世代的
租屋大小事



教育部青年發展署
Youth Development Administration, Ministry of Education

目錄

| | |
|-----------|----|
| 遊睦社會行動工作室 | 1 |
| 活動議程 | 3 |
| 審議民主 | 5 |
| 住宅型態 | 7 |
| 租屋糾紛 | 8 |
| 五大類租屋糾紛 | 10 |
| 自保型租屋指南 | 13 |
| 租金補貼 | 15 |
| 公益出租人 | 18 |
| 實價登錄路 | 19 |
| 租賃專法 | 24 |
| 房東稅賦影響 | 29 |
| 崔媽媽基金會專訪 | 31 |
| 弱勢族群觀點 | 35 |
| 法律諮詢與救助管道 | 36 |
| 參考資料 | 37 |
| 更多線上資源 | 37 |

文／楊雅晴 創辦人

遊睦社會行動工作室

遊睦社會行動工作室成立於2020年。團隊主理人自2019年進入林口社會住宅擔任訪視員，自此開始關心居住正義議題至今。遊睦的落腳地以林口為主，尤其著重在林口世大運選手村社會住宅。目前亦與林口在地的社區營造團隊合作進行林口的社區營造行動。

雖然團隊多在社會住宅議題中研究、行動。但在此議題的基礎下，其實是希望協助全台灣的「租客」，能夠發展出適合自己好好生活、以及如何能從居住的社區中獲得歸屬感及幸福感的方式。

並且，我們認為，每個人都有自己心中對居住正義的定義。

亦即每個人對居住品質、環境、預算、與鄰居的互動關係等等的需求不同，只有達成多數自己無法妥協的元素，才能實踐自己的居住正義。

故，此次訂定此議題的目的，便是希望邀請「租屋族」參與討論。

除了使租屋族更清楚租屋權益，同時也希望協助租屋族了解自己真正需求的租屋樣貌、釐清自己心中定義的居住正義定義，進而於未來，除了團隊持續關注議題外，民眾也能在日常生活中持續運用此次論壇的釐清方法及結果，有朝一日實現自己的居住正義。

「你的居住正義是什麼？」

文／楊雅晴

每個人都有自己對居住正義的定義。

可能是住所地理環境、生活機能好？也可能是租金便宜就好？更可能是與鄰居、社區有很多互動交朋友的機會？

居住，是每個人必須的人權。如果住得舒適自在、在生活上「無後顧之憂」，對於人們來說，會更能全神貫注、熱情且專注投入在工作、社交、休閒娛樂上，達到全身心乃至於自我實現的里程碑。

所以，對你來說，你的居住正義定義是什麼呢？我們可以怎麼樣一起達成呢？

「租屋補助是因為什麼而存在？」

文／左孟平

在這個快速變遷的時代，越來越多的年輕人為了求學或工作機會，選擇離開家鄉前往都市發展。

然而，隨著都市租屋市場的競爭激烈，房租持續攀升，使得許多租屋族在支付租金之餘，面臨著沉重的經濟壓力和生活困境。

內政部營建署自112年起規劃了「112-113年度300億元中央擴大租金補貼專案計畫」，雖然為青年分擔了高額房租，但有部分房東卻提出領補助就漲房租、租月到期就請你搬走…

房租負擔變輕了，卻換來不安定的租屋環境無法安心，這些政府看到了嗎？

或是我們有沒有機會一起想辦法讓租屋市場透明，讓更多人都能找到安心居所？

活動議程

| 時間 | 時長 | 流程 |
|-------------|----|--------------------------|
| 09:00-09:30 | 30 | 報到 |
| 09:30-09:50 | 20 | 開場 |
| 09:50-10:20 | 30 | 短講主題：租賃專法一點通 講者：劉琦富律師 |
| 10:20-10:50 | 30 | 短講主題：租客權益透視鏡 講者：廖庭輝 |
| 10:50-11:20 | 30 | 短講主題：公益出租人的心聲 講者：張詠卿 |
| 11:20-11:35 | 15 | 議題交流 |
| 11:35-11:40 | 5 | 大合照 |
| 11:40-12:00 | 20 | 劇本說明 |
| 12:00-13:00 | 60 | 午餐休憩時間 |
| 13:00-14:00 | 60 | Talk1 |
| 14:00-14:50 | 50 | Talk2 |
| 14:50-15:10 | 20 | 茶點時間 |
| 15:10-16:00 | 50 | Talk3 |
| 16:00-16:30 | 35 | 小組成果分享及大合照 |
| 16:30-16:45 | 10 | 問卷填寫、自由交流 |

團隊夥伴及講者

| | | | | | |
|---|--|---|----------|--|----------|
|  | 曾廣芝 |  | 楊雅晴 |  | 左孟平 |
| | 業師 | | 計畫 總籌 | | 審議 總籌 |
|  | 吳宜珊 |  | 黃彥霖 |  | 袁瑞蓮 |
| | 議題 組長 | | 議題組 | | 議題組 |
|  | <p>廖庭輝</p> <p>筆名洛書，東海大學社會學系碩士，著有《無住之島：給臺灣青年世代居住正義的出路》。</p> <p>學生時期曾參與巢運的夜宿活動，進入OURs擔任政策研究員後，推動了《住宅法》、《租賃住宅市場發展及管理條例》等諸多修法倡議。</p> | | | | |
|  | <p>張詠卿</p> <p>詠卿本身是房東，主要據點的「楓生共居公寓」同時有公益出租人、與社會住宅包租代管業者配合、自己創立公司以包租代管管理之經驗。故，本次希望邀請詠卿以房東的角色分享房東如何看待現今的租屋市場，及房東與租屋市場透明化的關聯性、重要性。</p> | | | | |
|  | <p>劉琦富 律師 仁永法律事務所創辦人。</p> <p>劉律師之前曾分別在臺灣高等法院高雄分院刑事庭及臺中地方法院民事執行處擔任過法官助理。</p> <p>其後，進入秉然法律事務所任職，接觸大量不動產案件，進而考取政治大學地政研究所在職專班，專研不動產法律。</p> | | | | |

核心精神和原則

審議民主

審議民主的核心在於「透過討論，讓受到決策影響的人們共同做出對大家有益的決定」。

它強調以溝通取代多數決、以合作取代對抗、以尋求共同基礎取代保護個人利益、並強調參與者在「知情」的基礎上進行討論。

為了確保討論的品質和效果，審議民主強調四個重要原則：

- **討論**：非常重視行動者之間的討論，並將參與者的討論視為核心。
- **平等**：強調平等互動原則，透過審議主持和主辦單位的規劃，創造友善的平台，使參與者能平等參與討論和互動，不受社會地位、學歷或其他背景因素影響。
- **包容**：致力於追求整個過程的包容性，讓過去處於邊緣或弱勢的行動者也能發聲。
- **決定**：不僅希望參與者提出看法，更希望透過討論和意見交換，讓參與者針對特定公共議題做出具體決定。

願景工作坊

願景工作坊（scenario workshop）是由丹麥所發展出來的公民參與模式。

此種參與模式通常會邀請 15 至 30 位的利害關係人，面對面共同討論公共議題。

透過交互對話的過程，發展對未來的願景想像，並提出相對應的行動方案。

本次我們將採用願景工作坊的審議形式，透過編寫一套「劇本」協助各位參與者進行討論。

劇本中包含三套模擬政策，這些情境故事旨在讓參與者從不同成員的視角出發，思考不同政策方案可能帶來的結果。

透過這種換位思考的方式，參與者可以共同發展出未來的願景。討論結束後，我們將根據大家的意見、調整方向，並將建議提供給相關部會參考。

討論守則

平：每個人都有責任，也有公平的發言機會。

聽：積極聆聽。先試著聆聽別人，再試著讓別人瞭解您。

壹：一次由一個人發言，分享發言時間每次以 2 分鐘以內為原則。

議：可以不同意別人的觀點，但請針對議題發言；不做人身攻擊、不貼人標籤、也不做代言人。

感：如果感覺被冒犯了，說出來，也說明為什麼。

享：討論中儘量收起電子產品，享受討論氛圍。

住宅型態



一般 出租住宅

- 租客無申請租屋補助
- 房屋物件沒有加入包租代管社會住宅



政府興建 社會住宅

- 中央或縣市政府興建並直接經營管理之社會住宅
- 租金低於市價8折（依各縣市政府規定）
- 住戶比例：一般戶 60%、優先戶 40%
- 部分社會住宅有青創戶、種子戶的社區服務機制



包租代管 社會住宅

- 房屋物件是民間住宅
- 由租賃服務業者向國家住都中心、縣市政府承接社會住宅包租代管標案
- 由租賃管理人員進行出租物件招租及管理服務，但是免收服務費（政府補助服務費）
- 房屋所有權人會獲得稅務優惠及房屋修繕、安全保險費用、公證費等補貼



一般 包租代管

- 房屋物件是民間住宅
- 由租賃服務業者自行與房東合作，擔任二房東，提供轉租及代管服務（部分業者會附加提供翻修服務）
- 房東及房客皆須支付服務費

租屋糾紛

全國租賃糾紛案件平均每年約2,400件，2024年Q1就高達648件，其中透過「鄉鎮市區公所調解」、「消費爭議調解」等訴訟外管道解決者，比例約達4成。

若房東以不當手段阻撓或限制其合法租屋權利，在調解或調處不成立時，弱勢房客往往因難以負擔後續的訴訟成本而卻步，導致租屋權益受損。

租屋糾紛承租人電話法律諮詢專線

(02) 412-8518 轉2 再轉6

服務對象 | 住宅租賃承租人（房客）

諮詢範圍 | 因住宅租賃關係與出租人（房東）發生法律爭議

諮詢時段 | 每週一至週五 上午 09:00 - 12:30，下午01:30 - 05:00

諮詢費用 | 免費，由法扶基金會支付律師諮詢費

 每通諮詢時間20分鐘，逾時將自動結束服務

 本專線以市話計費，若以手機撥打，請留意各電信業者之計費

租賃糾紛調解

台北市法務局2023年度台北市受理消費申訴及申請調解案件統計結果，**全年申訴案件共計20,784件**，較前一年度（2022年）18,753件增加11%；占全國總案件數約26%，居全國之冠。

值得注意的是在981件「不動產類」糾紛案件中，「個人房東」申訴計155件為最多(較2022年102件大增52%)。常見爭議原因以申請租屋補助及報稅等遭拒或變相加價、屋況不佳或修繕爭議、押金爭議等。

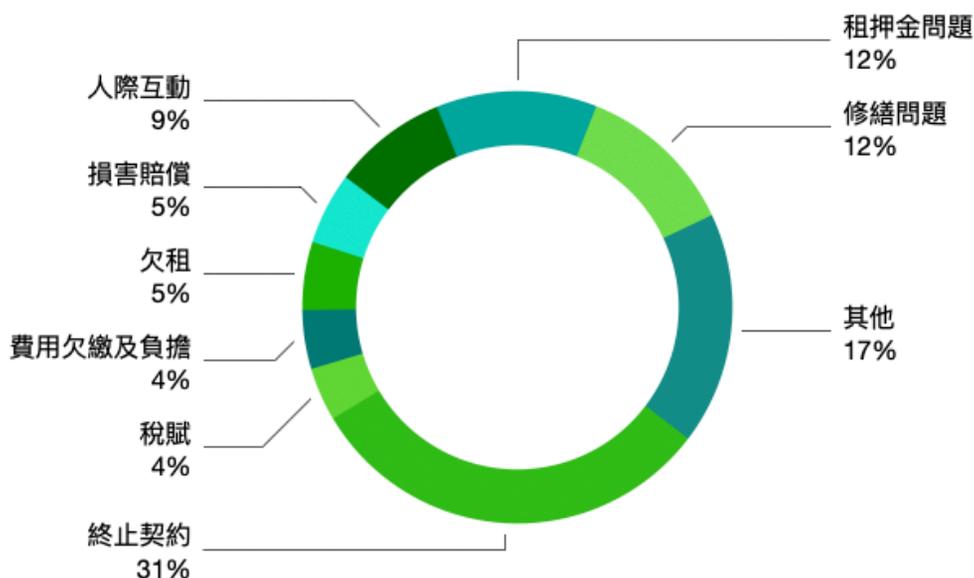
常見爭議原因以申請租屋補助及報稅等遭拒或變相加價、屋況不佳或修繕爭議、押金爭議等。

下表為 113年 第2季 住宅租賃調解案件的統計資料：

| 縣市 | 期間 | | 113年第2季 | | |
|-------|----------------|-------|---------|-----|-----|
| | 受理管道\受理件數及處理情形 | | 受理件數 | 成立 | 不成立 |
| 各縣市合計 | 消保申訴調解 | 第1次申訴 | 211 | 79 | 62 |
| | | 第2次申訴 | 60 | 18 | 24 |
| | | 調解 | 22 | 2 | 14 |
| | 不動產糾紛委員會調處 | | 0 | 0 | 0 |
| | 鄉鎮市(區)公所調解 | | 424 | 113 | 195 |
| | 地政局(處)自行受理申訴 | | 21 | 17 | 1 |
| | 合計 | | 738 | 229 | 296 |
| 臺北市 | 消保申訴調解 | 第1次申訴 | 34 | 6 | 12 |
| | | 第2次申訴 | 15 | 2 | 5 |
| | | 調解 | 5 | 1 | 3 |
| | 不動產糾紛委員會調處 | | 0 | 0 | 0 |
| | 鄉鎮市(區)公所調解 | | 69 | 14 | 32 |
| | 地政局(處)自行受理申訴 | | 3 | 1 | 1 |
| | 合計 | | 126 | 24 | 53 |
| 新北市 | 消保申訴調解 | 第1次申訴 | 44 | 3 | 24 |
| | | 第2次申訴 | 4 | 0 | 2 |
| | | 調解 | 0 | 0 | 0 |
| | 不動產糾紛委員會調處 | | 0 | 0 | 0 |
| | 鄉鎮市(區)公所調解 | | 104 | 17 | 64 |
| | 地政局(處)自行受理申訴 | | 0 | 0 | 0 |
| | 合計 | | 152 | 20 | 90 |

五大類租屋糾紛

本篇資料由袁瑞蓮整理自：行政院消保處／不動產觀測站／賣厝阿明／租租通



終止契約（31%）

因為住不習慣、不合理的租賃條款或規定，想要提前解約搬家？

根據《住宅租賃契約應約定及不得約定事項》第14點「任意終止租約之約定」：如果雙方有約定「得任意終止租約」，只要提前一個月通知對方，就可以隨時解約，也不必付違約金。如果沒有提前一個月通知對方，就得付出違約金，並以一個月的租金為上限。

另一種情形則是勾選「不得提前終止租約」，則雙方就不能任意終止，房東可要求租客住到約滿到期為止，或是由雙方協商違約金，基於契約自由原則，自行約定的違約金就沒有一個月租金的上限。

水電費用超出合理範圍

(2024/7/15 內政部公告租屋電費新制上路，電費收取方式)

房東如違反規定超收電費者，租客可向縣市政府消保或地政單位提出申訴要求改正，如不改正者，可處3萬至30萬元罰鍰；又仍拒不改正者，並可加重處5萬至50萬元罰鍰，且得按次處罰。

- 無獨立電錶，以用電度數計費者：每度電費不得超過該租賃標的電費單「當期每度平均電價」。
- 無獨立電錶，非以用電度數計費者：每期電費總金額，不得超過該租賃標的電費單之每期電費總額。
- 有獨立電錶：房東應按電費單所列金額收費。
- 公共設施電費未申辦分攤併入租屋處電費內者，房東不得額外收取。
- 房東有提供電費資訊義務，租客也可自行向台電申辦查詢電費資訊。

租期到期時各種理由扣押金

房客應於簽訂租賃契約之同時，支付押金給房東，押金額度最高不得超過2個月租金。

租賃期滿或租賃契約提前終止，如果房客沒有欠費、毀損或其他違約情形，房東應該在房客交還房屋時，將押金無息返還給房客。

租屋期間房東私自進入房間或侵犯隱私權

當租屋契約成立，並完成交屋，房東對房屋只具有「所有權」，所以房東不可以隨意進入房客的房間！

房東未維修房屋或不回應維修請求

屋況損壞除可歸責於房客事由外，應由房東負責修繕。經房客催告仍不修繕，房客可提前終止租約，亦可自行修繕後請求費用或於租金中扣除。

其他法律諮詢管道

🔍 崔媽媽基金會諮詢電話：(02) 2365-8140

🔍 內政部地政司租賃條例專區：

提供租賃住宅契約檢視、租屋法律諮詢、租屋糾紛調解及協商等服務。

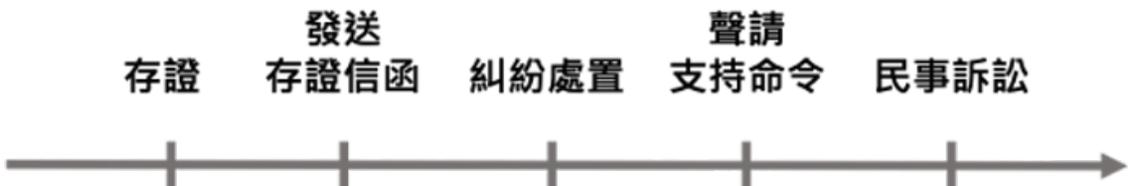
🔍 各地方政府法律諮詢服務：地政局/區公所/消費者服務中心

🔍 全國消費者服務專線 1950

租屋糾紛自保SOP

資料來源:崔媽媽基金會

- ▼ 以拍照、錄音、留存LINE對話紀錄、簡訊、電子郵件等方式存證。
- ▼ 若房東經反應仍置之不理，寄發存證信函以證明有通知房東之事實。
- ▼ 向各地方政府消費者服務中心申訴、各地區公所調解委員會申請調解、各地方政府地政局處申請不動產糾紛調處。
- ▼ 聲請支付命令或提起民事訴訟。



從根本杜絕租屋糾紛

自保型租屋指南

注意房屋租賃契約內文是否符合內政部地政司發布的最新版本「[109年新版住宅租賃契約書](#)」（詳見本議題手冊線上工具包）

| 檢核 | 檢視面向 | 檢視細節 |
|--------------------------|--------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | 基本資訊 | 租賃地址和範圍 |
| <input type="checkbox"/> | | 租約生效期限（至少三十日以上） |
| <input type="checkbox"/> | | 承租雙方的姓名、身分證號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話 |
| <input type="checkbox"/> | | 租金繳納方式及繳交期限 |
| <input type="checkbox"/> | | 押金金額（最高不超過兩個月租金額） |
| <input type="checkbox"/> | | 額外費用如：水電費、管理費、車位費等 |
| <input type="checkbox"/> | 附屬傢俱設備 | 列出所有附屬傢俱和設備，建議拍照存證 |
| <input type="checkbox"/> | | 拍下電表度數 |
| <input type="checkbox"/> | 修繕責任 | 通常房屋結構（如漏水和壁癌）歸房東 |
| <input type="checkbox"/> | | 通常消耗品（如燈泡、墊片）歸租客 |
| <input type="checkbox"/> | | 如果有額外約定，則以規定為主 |
| <input type="checkbox"/> | 提前解約 | 能否任意終止租約 |
| <input type="checkbox"/> | | 如果可任意終止，需至少於終止前「一個月」通知 |
| <input type="checkbox"/> | | 如果不可任意終止，則應賠償他方最高「不得超過一個月租金額」之違約金 |
| <input type="checkbox"/> | 其他事項 | 如果有欲更改處，雙方要加蓋印章或共同簽名 |
| <input type="checkbox"/> | | 是否為輻射屋、海砂屋、曾發生非自然死亡 |
| <input type="checkbox"/> | | 是否同意租約辦理公證 |
| <input type="checkbox"/> | | 是否同意轉租 |
| <input type="checkbox"/> | | 有無外加條款如寵物條款、生活公約、社區規約等 |
| <input type="checkbox"/> | | 簽約後雙方需各保留一份租約正本 |

| 檢核 | 檢視面向 | 檢視細節 |
|--------------------------|----------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | 出租人身份 | 與 <u>屋主</u> 簽約時： ●房屋權狀或房屋稅稅單（有記載房屋屋址及所有人姓名） ●屋主個人的身份證件 |
| <input type="checkbox"/> | | 與屋主 <u>代理人</u> 簽約： ●房屋權狀或房屋稅稅單 ●委託同意書 |
| <input type="checkbox"/> | | 與屋主家人簽約： ●房屋權狀或房屋稅稅單 ●身份證件（背面記載有親屬關係）或戶口名簿 |
| <input type="checkbox"/> | 應記載及不得記載事項 （約定視為無效） | 不得約定拋棄審閱期間 |
| <input type="checkbox"/> | | 不得約定廣告僅供參考 |
| <input type="checkbox"/> | | 不得約定承租人不得申報租賃費用支出 |
| <input type="checkbox"/> | | 不得約定承租人不得遷入戶籍 |
| <input type="checkbox"/> | | 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 |
| <input type="checkbox"/> | | 不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任 |
| <input type="checkbox"/> | | 不得約定承租人須繳回契約書 |
| <input type="checkbox"/> | | 不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之 |
| <input type="checkbox"/> | | 不得約定違反法律上強制或禁止規定 |
| <input type="checkbox"/> | 不得約定承租人不得申請租金補貼 | |

資料來源：租租通國際股份有限公司及崔媽媽基金會

現行法規

租金補貼

什麼是租屋補助2.0

行政院於 2022年 3月 31日 宣布推出「300億元中央擴大租金補貼專案」，協助無自有住宅的個人或家庭，居住於合適的住宅。

申請人須先向政府提出申請，經政府審查核定後，有租賃住宅事實且租賃住宅符合規定者，依地區、家庭成員人數及社會經濟弱勢條件按月核撥不同金額之租金補貼。

2023年7月提出租屋補助2.0，延續先前租金補貼政策，並放寬申請資格及戶數

「300億元中央擴大租金補貼專案」

1.0 與 2.0 差異

| 1.0 | 2.0 |
|--|---|
| 申請期限 2022年 07月 01日 至 10月 31日 | 申請期限 2023年 07月 03日 至 2024年 12月 31日 |
| 申請資格 20歲以上 至 40歲以下 每人每月平均所得低於縣市公布之最低生活費2.5倍 | 申請資格 18歲以上 皆可 每人每月平均所得低於縣市公布之最低生活費 3倍 |
| 預計戶數 50萬戶 (包括連建承租戶、包租代管承租戶，透過系統主動找出未申請的經濟弱勢戶) | |
| 更新項目 申請程序簡化，舊戶不用重新申請、新申請者上傳租約和存摺封面即可 租賃契約免房東身分證號 | |
| 加碼補貼 1.2倍 未滿40歲單身青年、社會弱勢家庭 1.4倍及以上 經濟弱勢家庭、育有未成年子女(含胎兒)家庭依子女數提高加碼 | 1.3倍 新婚2年內家庭 |

社會弱勢包含：特殊境遇家庭、未滿25歲結束安置無法返家者、65歲以上、受家暴或性侵害之受害者及其子女、身心障礙者、AIDS、原住民、災民、遊民、未成年懷孕或生育遭困境
經濟弱勢包含：低收入戶、中低收入戶

申請注意事項

申請條件

中華民國國民，在國內設有戶籍

家庭成員均無自有房屋

家庭成員之平均每人每月所得低於該縣市最低生活費三倍

未成年者須為：安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家、父母之一方已死亡且另一方非本國人

房屋用途

用途登記非住宅但做住宅使用，具房屋稅籍且全部或部分「按住家用稅率」課徵房屋稅

建物用途需登記為住宅、套房、公寓、宿舍等住宅使用

無房屋稅籍者或為違建，申請人須檢附半年內居住事實證明

(居住事實證明如：水電費繳納、村里長證明)

不得為：工業宅、政府興辦之社會住宅或出租住宅、24小時住宿式機構

契約內容

應具備 5大項 必要資訊：

出租人及承租人姓名 承租人身分證號 租賃地址 租賃金額 租賃期限

如有塗改或新增，須由出租人及承租人雙方簽名或蓋章

契約承租人應為租金補貼申請人

出租人或房屋所有權人不得為承租人之家庭成員或直系親屬

轉租及代理出租物件：須包含出租代理人及房屋所有權人簽名或授權書

房屋為公寓大廈者，需註明承租樓層

契約不得有虛偽不實情事

申請方式

線上申請

進入線上申請平台



點選「線上申請」進入後台完成內容填寫



郵寄申請

租金補貼 申請表 ▶



下載申請書並寄至租賃房屋所在地之
地方政府或內政部國土署

臨櫃辦理

親洽各縣市政府住宅管理單位辦理

公益出租人

| | 一般房東 | 公益出租人 | 加入 社會住宅包租代管 |
|------------------|----------|---------|----------------|
| 全年租金總收入 | 240,000 | 240,000 | 240,000 |
| 每月租金免稅額 *12個月 | — 0 | 120,000 | 120,000 |
| 必要費用支出 | — 103200 | 25,800 | 36,000 |
| 須申報的租金收入 | = 136800 | 34,200 | 24,200 |
| 稅率級距 | X 5% | 5% | 5% |
| 最終實際繳出去的稅 | = 6840 | 1710 | 1210 |

圖片來源：崔媽媽基金會

現行法規

實價登錄

本篇資料由 吳宜珊 整理自：內政部實價登錄網站/實登辦法/租賃專法 / 房感 / 理財周刊。

實價登錄制度演變

2012/8: 實價登錄1.0

目標：提升不動產交易透明度。

不完善之處：

1. 看不到完整地址（區段化、去識別化），資訊不對稱
2. 實價申報義務人為地政士，不過地政士無力查核真假。
3. 預售屋登錄時間嚴重落後，容易誤導民眾判斷。
4. 虛價登錄嚴重，但地政機關缺乏人力查核。

· 2020/7: 實價登錄1.5

主要針對責任歸屬、流程簡化以及不實申報進行修法

· 2021/7: 實價登錄2.0

修正內容：

1. 揭露完整門牌、地號：除了所有權人姓名個資外，完全揭露成交地址門牌。
2. 以法律明定主管機關查核權：內政部對於登錄的價格有疑慮時，可直接向相關機關或金融機構調閱金流資料。
3. 預售屋銷售資訊即時(30日內)申報。
4. 預售屋買賣定型化契約報請地方政府備查。

重要修正與規定

2023/5/16修正發布

- 不動產成交案件須於簽約後30日內由經紀業申報登錄。

2023/2/8: 租賃住宅市場發展及管理條例修正案

- 包租業轉租案件須申報租金等資訊，並對外公開查詢；申報期限縮短為簽約後30日內。

不動產經紀業

經紀業於簽訂租賃契約書之日起30日內，填具申報書，向直轄市、縣（市）主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。

包租代管業

包租業應申報實價登錄，其租金等資訊並將對外提供查詢；同時，應於訂約後30日內及按季提供租賃住宅相關資訊予地方政府部分。

審查機制

民眾對於申報實價登錄違規行為，可檢具證據向縣市政府檢舉。

內政部不動產交易實價查詢服務網



實價登錄平台差異

租賃

買賣

登錄方式 線上登錄、紙本送件

線上登錄、紙本送件

申報人 不動產經紀人
租賃業者

買賣雙方共同申報

登錄時間 簽訂契約日起30日內

申請買賣移轉時同步申報

登錄項目 總額、租賃期間等

總價、交易日期、主建物佔比

地段位置與門牌、樓層、單價、總面積、屋齡、型態、格局、主要用途、電梯等

土地資料 土地位置、租賃面積

土地位置、移轉面積、主建物佔比

建物資料 建材
建物租賃面積對應用途

建材、建物移轉面積對應用途
建物完工年月、建坪單價
同社區案例最新交易價

租金行情怎麼看

教學步驟



租賃實價登錄相關罰則

| | |
|------------|--|
| 未申報登錄 | 租賃業者未依限申報登錄資訊，處以新臺幣 1萬元至 5萬元 罰鍰，令其限期（15日）改正。 屆期未申報登錄或改正者，按次處罰至完成申報或改正為 |
| 價格資訊不實 | 申報登錄租金或面積資訊不實，處以新臺幣 1萬元至 5萬元 罰鍰，令其限期（15日）改正。 屆期未申報登錄或改正者，按次處罰至完成申報或改正為 |
| 價格以外資訊不實 | 登錄租金、價格及面積以外資訊不實，令其限期（15日）改正。 屆期未改正，處以新臺幣 6千元至 3萬元 罰鍰，並按次處罰至完成改正為止。 |
| 規避、妨礙或拒絕查核 | 租賃業者或次承租人規避、妨礙或拒絕查核者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 3萬元以上、15萬元以下 罰鍰。 並令其限期（15日）改正，屆期未改正者，按次處罰。 |

實價登錄統計資料

實價申報登錄制度施行以來，買賣案件登錄後的揭露率為97.7%，少數未揭露主要是依「不動產成交案件實際資訊查詢申報登錄辦法」規定，將親友間交易、申報價格異於市場行情之資料排除，不對外揭露



以新北市林口區林口世大運選手村社會住宅為中心範圍5公里內，自112年9月至113年6月

買賣登錄案件數：1331

租賃登錄案件數：351 包租代管：221 (社宅：213)

《租賃住宅市場發展及管理條例》 租賃專法

資料來源：內政部/全國法規資料庫

2017年 12月 27日 | 制定的租賃條例，全文46條，並自公布後6個月施行。

2023年 02月 08日 | 公布修正

1. 租約全面納管，禁止私訂租約，雙方只能簽訂政府所公布的「公版定型化契約」，並且不違反「應記載和不得記載事項」

2. 提供多元免費租賃糾紛調處管道

租屋過程當中遇到糾紛，租賃雙方可向直轄市、縣（市）不動產糾紛調處委員會申請免費調處住宅租賃爭議，讓政府扮演公正專業第三人的角色，使糾紛處理更具效率。

3. 租屋廣告真實且透明

在公版契約當中的不得記載事項中特別提到：「不得記載廣告僅供參考。」

4. 租金由雙方自行議定，不受法律限制

以往在土地法第97條有規範：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。」而在租賃專法上路之後租金則不受到限制，得由雙方自行去約定即可。

5. 住宅租賃契約全面適用消費者保護法

租賃契約出租人及承租人間視為具消費關係，住宅租賃契約全面適用消保法的定型化契約規範、違規罰則及爭議處理等規定。只要房東違反，就可以按照消保法處以3萬至30萬的罰鍰。

租賃專法閱讀指南

第一章 | 總則

名詞定義、主管機關定義、適用範圍

第二章 | 租賃關係

租賃契約的保護條款及出租/承租雙方權利義務
租金與押金規定
爭議調處與稅務優惠

第三章 | 租賃業者

規範租賃住宅服務業設立及從業人員資格、租賃業之業務範圍及責任歸屬

第四章 | 相關罰則

規範違反條例的租賃住宅服務業者及相關當事人之處罰措施

第五章 | 附則

條例施行的過渡期安排、外國人資格、施行細則和生效日期

租賃專法大補帖^帖

新版租賃契約2.0（根據《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》規定）：內政部新修正的「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」及「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」於109年9月1生效。

| 項目 | 保護房東 | 保障房客 |
|-----------|--|--|
| 標的確認及租賃期間 | 為避免房東把房屋拿去做日租用途，衍伸管理問題，所以 租賃約定至少要三十天 。 | 房東須將租賃的標的物，正確的門牌號碼、可使用的面積範圍，是否含車位都要寫得很清楚。 |
| 證明文件 | 有權出租證明 | 身分證明 |
| 租金調整及押金擔保 | 房客若有欠繳房租、損壞房屋或附帶設備、遺留物品處理費，房東可從押金扣除。 | <ul style="list-style-type: none"> • 合約需明訂租賃期間不得調漲租金 • 押金不得超過2個月 • 終止期滿 房東應還返押金 |
| 電費計價 | 電費區分「夏月」及「非夏月」分別計價，且均 不得超過 「台灣電力股份有限公司所定當月用電量最高級距之每度金額」，以避免出租人從中賺取不當價差。 | |
| 修繕行為及室內裝修 | 房屋及附加的設備(家電傢俱)皆由房東修繕和支付費用，若無正當理由房客不可以拒絕修繕。若修繕作業造成房客不能居住，房客可要求減免租金。 | 室內裝修應經房東同意 ，額外裝修應該要經過房東同意才可執行。增設部分若有損壞須由房客承擔修繕費用。 |

| | | |
|-------------------|--|---|
| <p>終止租約</p> | <ul style="list-style-type: none"> · 無需提前告知： 1. 存有爆炸性、易燃性物品 2. 室內裝修損害房屋結構 · 提前30天告知房客 1. 房客欠租金、管理費或其他該負擔費用的總額達二個月之租金額，且過了催告期限仍不支付。 2. 房客擅自變更改用途、裝修或擅自轉租其他人，經勸導無效。 3. 房客惡意毀損租賃住宅或附屬設備，經房東催告修繕或賠償期限無效。 · 提前3個月告知房客 <p>出租人為重新建築而必要收回。</p> | <ul style="list-style-type: none"> · 無需提前告知：危及房客之安全或健康之瑕疵。 · 提前30天告知房東，房東不可要求賠償 1. 租賃住宅未合於所約定居住使用，並有修繕之必要，經房客要求修繕催告無效。 2. 房客因疾病、意外產生有長期療養之需要。 3. 因第三人就租賃住宅主張其權利，致房客不能繼續居住。 |
| | <p>在租賃契約裡面沒有「約定任何一方可以提前終止合約」條文，就不能提前解約。在定型化契約條文上可加條文「得或不得終止契約」，並且明確寫上哪些原因導致不能續住可提前解約，來保護雙方的權益。</p> | |
| <p>住宅返還及遺留物處理</p> | <p>明訂租賃關係終了時「租賃住宅返還」及「遺留物處理」規定，以迅速終結租賃法律關係。</p> | |

| | |
|---------------------|---|
| 住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項 | <ul style="list-style-type: none"> · 租屋契約違反「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」規定，那違反部分直接視為無效 · 適用情境：房東是企業經營者（有反覆出租的營業行為就），房客為消費者（租屋是自己居住，不是用來銷售產品或執行業務） · 根據《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》規定，租約內不可約定這些事項： <ul style="list-style-type: none"> 一、不得記載 拋棄審閱期間。 二、不得記載 廣告僅供參考。 三、不得記載 承租人不得申報租賃費用支出。 四、不得記載 承租人不得遷入戶籍。 五、不得記載 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。 六、不得記載免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。 七、不得記載 承租人須繳回契約書。 八、不得記載 本契約之通知，僅以電話方式為之。 九、不得記載 違反強制或禁止規定。 十、不得記載 承租人不得申請租金補貼 · 若房東違反可能會按照消保法處以3萬至30萬的罰鍰 |
| 轉租 | 房客應於30日前告知房東並取得房東同意 |
| 注意事項 | 易引發租屋糾紛的項目也建議在租約內約定 |

現行法規下 房東稅賦影響

| | 定義 | 房東稅賦 |
|--------------|--|---|
| 一般 出租人 | 一般有納稅的房東 | <p>地價稅：10%。</p> <p>房屋稅：同自住住家用稅率 3 ~ 5 %。</p> <p>綜合所得稅：每屋每月租金收入最高 1萬5,000元 之免稅優惠</p> |
| 公益 出租人 | 公益出租人：房東將房屋出租給符合下列租金補貼申請資格的房客 (住宅租金補貼、身心障礙者房屋租金補貼、低收入戶租金補貼、都市原住民家庭租屋補貼) | <p>房屋稅：同自住住家用稅率 1.2 %。</p> <p>地價稅：由地方政府評估狀況決定是否配合住宅法第16條適用自用住宅用地稅率 2%。</p> <p>綜合所得稅：每屋每月租金收入最高 1萬5,000元 之免稅優惠</p> |
| 社會住宅 包租代管 | <p>包租：租屋服務事業業者與房東簽訂包租約後，以二房東角色，將住宅轉租給 <u>一定所得以下或弱勢者</u>，業者負責管理出租住宅。</p> <p>代管：業者協助房東出租住宅給 <u>一定所得以下或弱勢者</u>，由房東與房客簽訂租約，業者負責管理出租住宅。</p> | <ul style="list-style-type: none"> 綜合所得稅：每屋每月租金收入新臺幣 1萬5,000元 以下可免納綜合所得稅，其租金收入超過新臺幣 1萬5,000元 部分，房屋必要損耗所支出費用亦可再減除百分之六十。 房屋稅、地價稅：授權直轄市、縣(市)政府制定賦稅優惠自治條例，得予適當減免，相關賦稅優惠可洽各直轄市、縣(市)政府查詢。 |

| | | |
|------------------------|--|--|
| <p>個人租賃住宅 包租代管</p> | <p>包租：租賃住宅服務業者與房東簽訂包租約後，以二房東角色，將住宅轉租給房客，業者負責管理出租住宅。</p> <p>代管：業者協助房東出租住宅給房客，由房東與房客簽訂租約，業者負責管理出租住宅。</p> | <p>房屋稅：減徵40%，每屋各以1萬元為上限</p> <p>地價稅：減徵40%，每屋各以1萬元為上限</p> <p>綜合所得稅：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 每屋每月租金收入免稅額度 6,000 元 2. 6,001元～2萬元，可扣除必要費用為租金53% 3. 超過2萬元，可扣除必要費用為租金43% |
|------------------------|--|--|

多元觀點的補充

崔媽媽基金會專訪

訪談內容以租屋補助、租賃專法及糾紛處理、包租代管、實價登錄相關問題為主軸，探討政策施行與實際租客及房東面臨的問題，以及如何讓租屋環境越來越透明。

受訪者

- 崔媽媽基金會居住扶助部主任-馮麗芳

協助弱勢者租房子、生活上需求的資源連結、處理房東與房客的糾紛、搬家及租金補助

- 崔媽媽基金會法律服務組組長-曹筱筠

法律上的協助與諮詢、租約審閱、租屋資訊法律推廣、協商調解

訪問內容

【租屋補助】

Q. 對租屋補助2.0的看法及現有的問題？

Ans:

a. 新住民在租屋補助上遇到的困境

1.0規定需有身分證才能申請補助，但當時處於疫情期間，許多住民無法回國處理國籍問題，導致無法申請到身分證，但同時仍要面對需帶著小孩負擔高額生活費的壓力。

2.0 調整為可以小孩子名義申請，但卻規定配偶一方需已死亡。

b. 租屋處如為違章建築

如果要申請租屋補助需檢附村里長證明，但村里長未必願意協助開證明，同時房客對於租屋處是否為住家稅率或是否有房屋稅籍很難得知，必須得透過所有權人才能得知此資訊。

c. 規定需有監護權的人，孩子才能被加計

媽媽沒有監護權但卻必須扶養孩子，對單親家庭來說此規範並不合理。

d. 租屋補貼審核期過長

2.0實施後一開始要5個月，現在加速約2-3個月，但對弱勢族群來說這段時間必須肩負很大的壓力。

e. 租金補貼的審核認定

面對審核人員因失誤導致無法申請租屋補貼，民眾因為上訴的種種困難，只能選擇接受。

Q. 房東不願意讓租客申報背後的原因？

Ans:

a. 房東以貸款買房,申請自購住宅優惠貸款，成為公益出租人後將無法享有此優惠。

b. 未來賣房土增稅將無法適用自用住宅稅率。

c. 許多房東並不了解成為公益出租人享有的優惠，相對於房客宣傳力道較為薄弱。

d. 對於租屋事實曝光的擔憂，後續可能面臨稅費的追繳或是下一個房客未必需要申請租屋補貼的困擾。

e. 心態上的感受，會覺得自己是被逼迫接受，而非自願提供租屋補助。

Q. 如果要推出3.0可以採取哪些更好的制度設計？

Ans:

a. 調整納稅條款，採取分離課稅等方式，提高房東願意成為公益出租人的意願。

- b. 傾聽房東的聲音，思考房東真正害怕的原因是甚麼，改善房東與房客間的對立關係。
- c. 觀念的改變，扭轉以往房東出租房子等同私房錢的概念，讓公益出租人成為一種趨勢。
- d. 租屋事實的審核，關於居住事實的證明太嚴苛，如何彌補不足讓真正需要的人可得到補助。

【租賃專法及糾紛處理】

Q. 定型化契約的內容是否能實現租客與房東權力對等的契約關係？

Ans:

目前租約有90%以上都是房東提供，契約中的彈性跟安定，還是房東主導居多，其中生活規約的懲罰性條款並非完全對等，仍然偏向房東有利。契約當事人需提高對契約的熟悉度，避免簽下了對於自己不利的租約。

Q. 租賃住宅市場發展及管理條例修正納入消保法後對於租屋市場公平性的影響？

Ans:

- a. 納入消保法後租金補貼案件增多，比例提高，但調解成功的卻非常低，即使申請通過後房東後面不讓租屋，或是房東並未告知租屋處為非自用住宅，租客也無能為力。不合法條文，房東當下不遵守，即使消保法有罰則，但如果找不到人，房東(企業經營者)可不提供個資，房客通常都求助無門。
- b. 任何一方調解都沒有辦法逼迫對方接受你的想法，更沒有一方身兼裁判員，只能雙方達成共識，找到好的和解方案。

Q. 是否曾有個案因申請租屋補助而來求助崔媽媽協助處理糾紛？如果有，請簡單分享一個案例？

Ans:

有一位老人家申請租金補貼，房東知道後去敲門跟趕走租客，原來居住了近20年，只能被惡意趕走，房東告知因為申請租補導致房東稅金增加幾十萬，並放話周邊鄰里、散播惡意謠言讓伯伯無法找到房子，只好找房子搬家，後面被迫搬到小套房，因空間太小又堆滿東西導致伯伯跌倒，暫時移到機構協助，復健完後找到一間雅房，但環境非常髒且二手菸太可怕，目前仍然持續協助伯伯找到適合的租處。

【包租代管】

Q. 包租代管業者的規範足以增進市場透明化嗎?實務上有那些潛在的問題?

Ans:

a. 看屋機率增加,但未必媒合的機率增加

一般包租代管: 業者不會曝光房東身分, 房東可選擇不報稅, 業者不一定要呈報上去, 目前並沒有嚴格的查核機制, 政府人力有限加上查核困難, 即使租賃專法中修正包租代管業者也需做實價登陸, 但不同業者仍有不同做法, 業者仍然以房東意願為優先。

社會住宅包租代管: 由政府提供獎勵及補助, 吸引房東提供自己的房屋給符合政府規定的包租代管業者。承租比例: 弱勢族群約40%一般戶約60%, 弱勢者要租屋還是相對困難, 原因包含業者對於弱勢團體的排擠, 其中老人家、身障者、單親媽媽刻板印象認為不易繳租, 要求需要找到保證人才願意承租, 即使協調由社工作為聯繫人, 業者仍然堅持不行。

b. 包租代管業者傾向評估地段行情租金, 提出較高的租金, 導致租金行情被哄抬上升行。

【實價登錄】

Q. 當前實價登錄的流程頗為複雜如果要推讓自租的房東做租金實價登錄是否可行, 或者有潛在的問題?

Ans:

過去透過仲介媒合的案件, 仍然有許多未登錄, 因為登錄的資訊過低故實價登錄=虛設, 原因來自於流程過於繁瑣, 使人登記意願降低、租金收入算入綜合所得稅, 房東要繳的稅率暴增而導致不願曝光, 較好的方式應該是透過“租屋”去做登記, 租屋的態樣多元, 透過登記才能掌握較全面的租屋狀況, 保障租屋跟居住的安全, 政府可考慮是否以分離課稅方式解決房東內心的擔憂, 提高大家願意做租屋登記的意願。

多元觀點的補充

弱勢族群觀點

1. 住宅租賃糾紛法律扶助規定

住宅租賃法扶服務即將上路，目前已籌編取得今年所需開辦經費1,000萬元，預計5月底前完成法律扶助規定與租賃條例施行細則等配套法規修正，後續即正式公告委託法扶基金會辦理，預計8月先開辦免費的「租屋法律諮詢」，並規劃於明年下半年再提供法律文件撰擬、法院調解、訴訟程序等「法律訴訟協助」服務，讓房客在遇到房東以苛扣押金、提前終止租約、強制搬離等不當手段，來要求不得申請租金補貼、報稅、設戶籍時，可捍衛權利、向房東爭取自身權益。

2. 社會住宅包租代管針對弱勢族群優惠內容

【長者換居優惠方案】65歲以上長者或身心障礙者，過去自宅換居只能「私宅換私宅」，現在則可申請跨縣市換居，並可「私宅換公宅」；承租物件以有電梯住宅或無電梯住宅之1、2樓為限。

一般來說，包租代管的租客有兩種身分，一種是「一般戶」，一種是「弱勢戶」。這兩者因為本身條件起點不一樣，所以在補助上得到的優惠也是不一樣的。

（一）一般戶：包租方案以市場租金8折，代管方案以市場租金9折承租，因為本身已經得到租金上的優惠了，所以不會另外給予租金補助。

（二）弱勢戶：

包租方案：以市場8折承租。

第1類弱勢戶：政府補助簽約租金12.5%(等同補助市場租金1折)

第2類弱勢戶：政府補助簽約租金37.5%租金(等同補助市場租金3折)

代管方案：以市場租金9折承租

第1類弱勢戶：政府補助簽約租金22.5%(等同補助市場租金2折)

第2類弱勢戶：政府補助簽約租金44.5%(等同補助市場租金4折)

法律諮詢與救助管道

第二章健全住宅租賃關係第5條『租賃契約出租人及承租人間視為具消費關係，適用消費者保護法相關規定。』

消保法程序及處理

資料來源：行政院消費者保護會

1. 親自至直轄市、縣（市）政府之消費者服務中心填寫相關文件進行申訴及調解。
2. 透過行政院消費者保護會官網線上申請。

行政院消費者保護會線上申訴系統 (ey.gov.tw)

3. 撥打1950全國消費者保護專線，轉接至各縣市政府消費者服務中心提供諮詢服務。

| 管道 | 功能 | QR code |
|-------------|--------------------|---|
| 財團法人法律扶助基金會 | 租屋糾紛法律諮詢 |  |
| 崔媽媽基金會 | 弱勢居住扶助法律諮詢 搬家評鑑 |  |
| 行政院消費者保護會 | 租屋糾紛申訴管道 |  |

參考資料

- 內政部不動產
- [內政部地政司](#)
- 房感不動產科技 租租通
- 租賃住宅市場發展及管理條例
- 租金補貼資格檢視與金額試算 <https://pip.moi.gov.tw/V3/B/SCRB0104.aspx>

[契約書範本](#)：完整版109年新版住宅租賃契約書可至內政部地政司

新版租賃契約 2.0 對房東還是房客比較有利？ - 不動產觀測站 (prestigeoic.com)
房東不退押金怎麼辦？租屋自保這樣做！ | 租租通 | 最優質的租屋網 (dd-room.com)

房客租屋後，房東可以進屋？ | 一圖秒懂 | M房產 | 賣厝阿明 | 買房知識新聞媒體 (54aming.com)

112年住宅租賃常見糾紛問答集.pdf (npu.edu.tw)

TMM_rental_intro_checking_list.pdf 看屋檢查表

租屋簽約注意事項有哪些？了解3大重點流程，避開租屋糾紛沒煩惱！ | 租租通 | 最優質的租屋網 (dd-room.com)

租賃專法懶人包_1.pdf (moi.gov.tw) 內政部

租賃住宅市場發展及管理條例-全國法規資料庫 (moj.gov.tw)

更多線上資源





居住正義
青年共識



夥伴單位 | 路邊工作室



台灣居住正義資訊交流平台