



認識租賃住宅服務業

文/地政處地價科 羅森泰

過去十幾年，房地產被視為投資工具，以致房市多頭造成房價節節高升，具購屋剛性需求民眾想買房卻仍因居高不下之房價以致多數此類授薪階級仍舊無法順利達成買房心願。雖然政府以低利貸款、青年貸款等手段幫助，但節節高升之房價依然使無殼蝸牛族望之卻步。對此租屋即被看成是過渡期甚至次要選項。

然租屋亦存在諸多租賃亂象，為健全租賃住宅市場，106年4月13日行政院會通過「租賃住宅市場發展條例草案」，其重點即鼓勵民眾將多餘空屋交給包租業轉租或交給代管業代為管理，且只要將空屋交給包租業轉租或交給代管業代為管理即可享相關租稅減免。前述包租代管業即所謂租賃住宅服務業。

以下就包租業及代管業之業務性質約略概述如下：

一、包租業：即所謂之二房東，亦即房東將空屋出租給包租業轉租，其服務模式及執業責任重點如下：

- (一)、需於營業處所揭示合法經營文件。
- (二)、需簽訂住宅租賃契約始得刊登廣告及執業。
- (三)、廣告內容需真實註明業者名稱。
- (四)、提供標的現況確認書、出租人同意轉租文件。
- (五)、重要文件專任人員章(如：租賃契約、現況確認書、點交文件、收據、退租證明等)。
- (六)、出租人提前終止租約，協調返還住宅並協助次承租人租屋事宜。
- (七)、需負損害賠償責任，故有營業保證金代償制度。
- (八)、需向政府機關報送承租與轉租租賃住宅資訊。

二、代管業：顧名思義，即將出租房屋委託給專業管理公司代為管理，管理內容包含屋況及設備點交、收租及押金管理、日常修繕維護及糾紛協調處理等。其服務模式及執業責任重點如下：

- (一)、需於營業處所揭示合法經營文件。
- (二)、需簽訂委託管理契約書始得執業。
- (三)、重要文件專任人員章(如：委管契約、點交文件、收據、退租證明等)。
- (四)、需負損害賠償責任，故有營業保證金代償制度。
- (五)、需向政府機關報送受託管理租賃住宅資訊。