「租賃住宅市場發展及管理條例」第 17 條及第 18 條實施成效報告

（107 年 6 月 27 日至 111 年 7 月 31 日）

內政部

民國 111 年 8 月

壹、背景說明

為促進租屋體系專業化與產業化，活絡租賃住宅市場，確保有效解決租賃糾紛，達到維護人民居住權之目的，107 年 6 月 27 日施行之「租賃住宅市場發展及管理條例」(以下簡稱租賃條例)建立租賃住宅專業服務制度，房東可透過委託租賃住宅「代管業」經營管理租屋，或出租給租賃住宅「包租業」後進行轉租，透過專業管理服務，協助解決租賃雙方對租賃住宅的管理、使用及所衍生的權利義務紛爭，進而營造友善、合宜的租賃住宅環境。

又為鼓勵個人房東透過專業代管或包租服務協助處理繁雜的租屋事務，租賃條例第 17 條及第 18 條訂有相關稅賦優惠，提供每屋每月 6 千元租金所得稅免稅及月租金 6 千元至 2 萬元部分之必要損耗費用 53%的扣除額；並由各地方政府訂定地價稅及房屋稅減徵方式，讓房東安心釋出空閒住宅，擴大租賃住宅之供給，滿足民眾租屋居住的多元需求。本報告係依稅式支出評估作業辦法第 7 條規定，就租賃條例第 17 條及第 18 條實施後之執行成效分析說明。

貳、實際執行成效

一、 各縣市租賃住宅服務商業同業公會及全國聯合會相繼成立

為快速發展包租代管專業服務制度及凝聚產業發展願景，本部於租賃條例 107 年公布施行後，旋即於同年 8 月邀請租賃住宅服務業者(以下簡稱包租代管業)組團赴日本考察租賃服務產業發展情形，了解包租代管經營管理之專業分工方式，作為我國包租代管專業服務制度建構及發展規劃借鏡。考量我國租服業以中小企業為主，與日本租服業之規模有所差別，在產

業發展過程，有賴商業同業公會凝聚產業向心力，輔導產業逐步成長，進而滿足租屋市場專業服務需求，平穩租賃住宅市場供給。

在本部積極督促輔導，配合住宅政策推動及委託包租代管享稅賦優惠等多項措施推動下，107 年至 108 年間，各縣市業者積極參與籌組，6 都及 6 縣市租服業公會相繼成立，並於 108 年 8 月 23 日成立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)，截至 111 年 7 月底，再新增 4 縣市租服業公會成立，累計全台 16 縣市已有成立租服業公會，租賃住宅專業服務網絡已逐步完成建構。

表 1、107 年至 111 年各縣市租賃住宅服務商業同業公會成立情況

年度	成立公會之縣市	累計成立數
107 年	6 都、基隆市	7
108 年	宜蘭縣、苗栗縣、新竹市、新竹縣、花蓮縣	12
111 年	彰化縣、雲林縣、嘉義縣、臺東縣	16

二、 建立租賃住宅管理人員專業證照制度

(一)、培訓租賃住宅管理人員取得專業證照

為滿足發展包租代管專業服務制度之初期人力需求，本部委託租服全聯會辦理租賃住宅管理人員資格訓練、測驗、登錄、核發或補(換)發證書，截至 111 年 7 月底，合計辦理人員訓練課程 304 班，通過訓練測驗領得租賃住宅管理人員證書累計 1 萬 2,295 人，有效提供租賃住宅市場專業人力需求(詳圖 1、圖 2)。

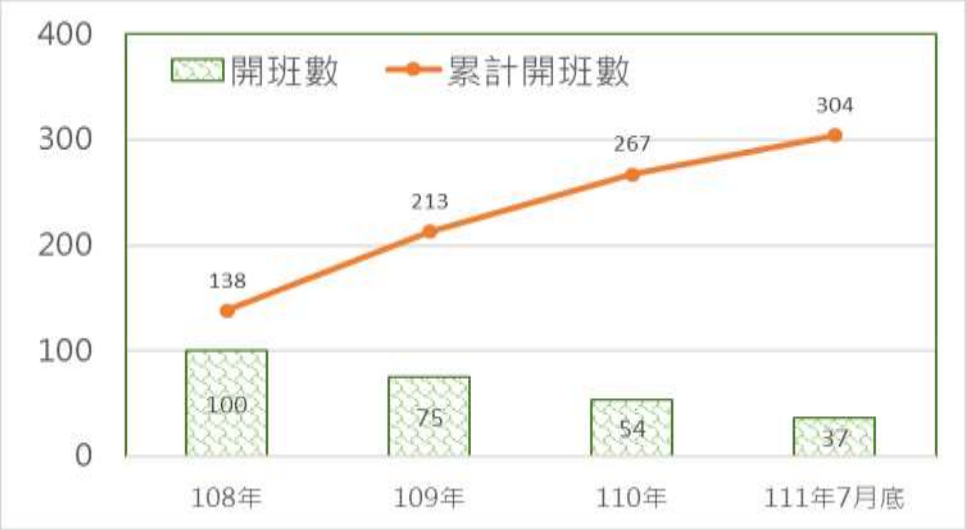

圖 1、108 年至 111 年租賃住宅管理人員訓練開班數及累計開班數

圖 2、108 年至 111 年租賃住宅管理人員領證數及累計人數

（二）、換證訓練辦理情形

為促使從事業務之租賃住宅管理人員能與時俱進，提升專業知識及服務技能，租賃住宅管理人員之證書有效期限為 4 年，應於期限屆滿前 6 個月內參加換證訓練及測驗合格始得換證；截至 111 年 7 月底，已辦理 8 場換證訓練課程，計有 168 人完成證照換發。

三、 包租代管業規模持續擴大

租賃條例 107 年公布施行後，原已經營包租代管業者依法

應於 2 年緩衝期內，完成籌備及申請許可設立包租代管業，領得營業登記證，始得繼續營業。經本部發布訂定「租賃住宅服務業業務檢查及非法經營包租代管業務查處注意事項」，督請地方政府積極實地查訪，輔導業者合法化，截至 111 年 7 月底，各直轄市、縣(市)政府已核准 1,200 家包租代管業申請經營許可，並發給 1,152 家業者登記證(一般營業登記 1,069 家；分設營業處所 83 處)，業者家數規模逐步累積增加。

單位：家數

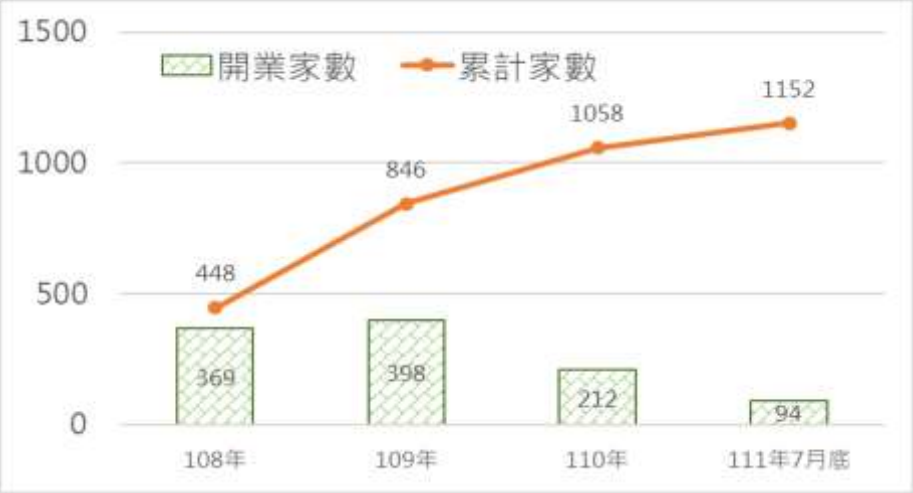

圖 1、108 年至 111 年包租代管業開業家數及累計家數

另依包租代管業者開業所在縣市分布情形，業者家數前三之縣市分別為臺北市(232 家)、臺中市(209 家)、新北市(189 家)，6 都業者家數合計 917 家，佔整體家數比率 84.29%，包租代管業者分布集中在以租屋需求較高之都會地區為主。在縣市涵蓋範圍部分，目前除離島連江縣外，各縣市均已有合法包租代管業者之營業據點，顯示包租代管產業除經營都會地區外，亦推展至非都會地區，租賃住宅專業服務逐漸普及。

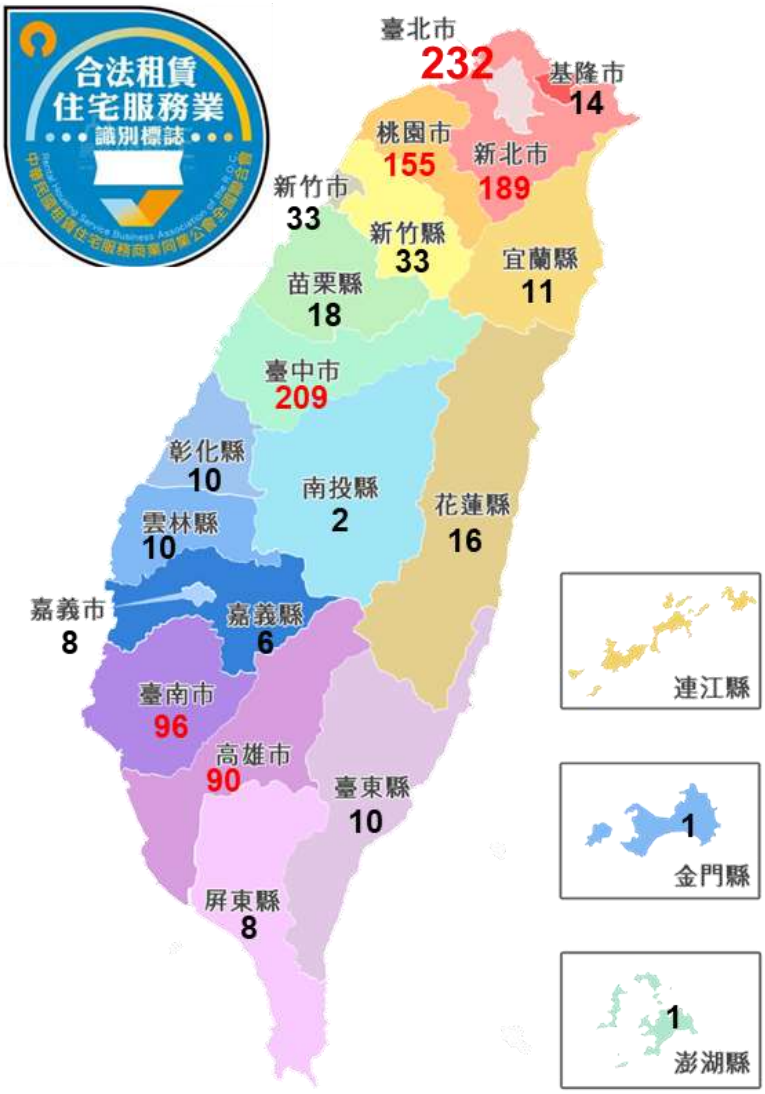

圖 4、各縣市包租代管業者家數(截至 111 年 7 月底)

四、 包租代管業務量能持續成長

依包租代管業每季提供之「住宅包租契約」及「租賃住宅委託管理契約」(以下簡稱包租契約、代管契約)資訊統計，截至 111 年第 2 季為止，已簽訂包租代管契約計 6 萬 1,101 件[1]，其中包租契約計 1 萬 2,528 件(20.5%)，代管契約計 4 萬 8,573 件(79.50%)，顯示租賃住宅專業服務發展初期，房東透過委託租屋代管，減輕租屋管理負擔意願較高；在包租服務部分，依

[1] 本數據包含社會住宅包租代管案件。

每年包租契約件數統計，呈現逐年遞增趨勢。

另依 108 年至 110 年各年度之包租代管契約件數統計分析，自 108 年僅 3,699 件，於 110 年已成長至 2 萬 5,697 件，成長率達 594%；每年包租代管契約件數相較前一年同期之成長率亦均達三位數以上(109 年：245%；110 年：101%)；今(111)年截至 6 月底之包租代管契約計 1 萬 8,948 件，較去(110)年同期[2] (1 萬 5,926)成長率 19%。綜上，租賃條例第 17 條及第 18 條所定包租代管相關稅賦優惠規定，確實有助於包租代管業務量能增長，將帶動更多房東願意將閒置住宅委託租賃專業服務，有助租屋市場健全發展。

單位：件

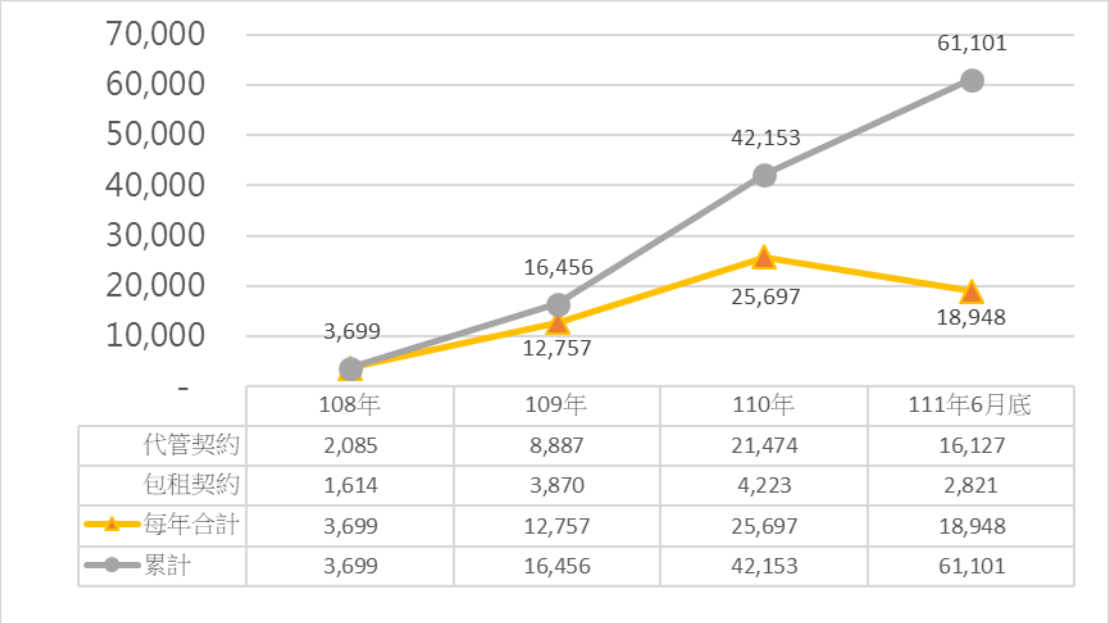

圖 5、108 年至 111 年 6 月底包租代管契約件數統計

參、結語

租賃條例搭配稅式支出配套措施，自 107 年實施以來，4 年期間

[2] 110 年 1 月至 6 月期間，包租契約 3,127 件，代管契約 1 萬 2,709 件，合計 1 萬 5,926 件。

16 個縣市之租服業公會及其全聯會已相繼成立完成;已有 1 萬 2,295 人取得租賃住宅管理人員資格;已有 1,069 家登記開業之租服業者，分設 83 個營業處所，除連江縣外，全國其他縣市均有租服業者在地協助提供租賃住宅專業服務,包租代管業者家數規模及各縣市分布持續擴大。此外，已簽訂包租代管契約件數累計達 6 萬 1 千餘件，包租代管業務量能持續成長，透過本部持續輔導發展包租代管業，提升其專業服務品質，配合租稅優惠配套措施，提高房東將閒置住宅委託專業租屋服務意願，進而擴大租賃住宅市場規模，逐步滿足國人租屋之居住需求。