



# 解決房東最擔心的 出租三件事!

- 房東如何透過出租房屋節稅!
- 房東出租房屋還能得到修繕補助?
- 房客一定要知道的租屋補助!
- 避免收不到房租、屋況被破壞、房屋被違法使用

# 房東的三個擔心

## 1.收不到房租

房東辛苦攢錢，買房子出租給房客，當作被動收入，一個月一萬到兩萬不等，也是為了改善家庭環境。如果遇到惡房客，就是拖欠不繳，收不到房租，那就慘了！有時候秀才遇到兵，還真沒輒！只能自認倒楣了事。



# 房東的三個擔心

---

## 2. 屋況被破壞

房租收不到，還算破財消災。遇到不良房客，退租時不給房租，甚至還將房子裡面的裝潢大肆破壞，然後連夜搬走，消失在人間，那房東真的欲哭無淚！賠了夫人又折兵，不但房租收入沒了，還要花費一大筆重新裝潢費！

更有甚者，是房客不幸在租屋中自殺，非自然死亡。結果房子突然變成凶宅，沒人肯租也賣不出去。



# 房東的三個擔心

---

## 3. 房屋被非法使用

有的房東無法過濾房客，也看不清楚房客是好還是壞，結果房子出租了，變成販毒中心、詐騙機房、甚至應召站，都時有所聞。







別擔心！社會住宅包租代管  
可以幫您解決





# 什麼是「社會住宅、包租代管」？

## 什麼是「包租」？

「包租」就是住宅出租給受政府或行政法人委託的業者，「擔任二房東、管理」。

業者向房東承租住宅，由業者與房東簽訂包租合約之後，在包租期間業者每個月支付租金給房東，再由業者以二房東的角色，將住宅轉租給需要的房客，並且由業者管理這住宅。



# 什麼是「社會住宅、包租代管」？

## 什麼是「代管」？

所謂代管，就是住宅由受政府或行政法人委託的業者，「協助媒合、管理」。

業者協助房東將住宅出租給房客，由房東與房客簽訂租約，業者負責管理該出租的住宅。

所以房東不是跟業者簽約，是跟房客簽約呦！業者比較像是仲介的角色，只不過還有後續負責管理出租住宅的服務。



# 加入社會住宅 包租代管有 那些好處(房東篇)?





## 3費有補助



公證費

租屋雙方的合約需要公證才有法律保障，而公證費一般是房東與房客出各半。在「社會住宅、包租代管」政策中是有補助的！雙北補助最高4500元/件/次；其他縣市則最高補助3000元/件/次。



修繕費

補助最高10000元/年/屋。換句話說，每一年都可以花一萬元修補租屋，這一點十分受到住宅房東與房客的歡迎！



居家安全相關保險費(包租)

補助最高3500元/年/屋  
這樣有保險也有保障。



## 3稅有減免

- (1) 房屋稅：地方政府可以減徵房屋稅。
- (2) 地價稅：地方政府也可以減徵地價稅。
- (3) 租金所得稅：每月租金收入免稅額度最高為15000元，比第二期提高了五千元。

必要費用減除率為60%，以免稅額是一萬元，月租金兩萬元的話，所得稅率如果以20%計算，那就是

$[10000 \times 0\% + 10000 \times (1 - 60\%) = 800]$  (元 / 月 稅額)。





## 3稅有減免

現行辦法免稅額提高到15000元，所以：  
 $(20000-15000) \times (1-60\%) = 2000$  (月租金收入)  
 $2000 \times 12 = 24000$  (年租金收入)  
 $24000 \times 20\% = 4800$  (年稅額)  
 $4800 / 12 = 400$  (月稅額)

所以月稅額降低了一半，從800元稅變成400元！

所以租金的綜合所得稅也減輕不少！



## 3年有服務

業者提供專業的管理，免服務費。

而業者都是政府標案的得標廠商，才有資格承做這項社宅業務。



# 社會住宅 包租代管有那些 好處(租客篇)?





房客身分已經不限於弱勢族群，一般人也可以提出申請。

如果您要查看所在的縣市標準如何？能不能承租社會住宅？歡迎您打電話給五泰房屋**02-8292-2024**，會有專人為您查看您的資格符不符合！

另外，依據住宅法第四條的規定，社會住宅除了提供至少30%以上的比率給經濟或是社會弱勢者之外，也要提供一定比率給沒有設籍在當地，而是在當地就學、就業有居住需求的人。

**社會住宅只有弱勢戶或低收入戶才可以租嗎？一般人可以租嗎？**



# 租金怎麼算？

（一）包租方案：業者依照「社會住宅包租代管出租住宅市長租金價格評定原則」評定，與房東簽訂包租約3年，並轉租房客。

房東：按月向業者收取全額房租。

房客：一般戶：全額租金支付給業者。

弱勢戶：全額租金支付給業者，再依弱勢條件（社會或經濟弱勢戶）以簽約租金計算租金補貼，補貼金額由政府直接撥補給房客。





# 租金怎麼算？

（二）代管方案：房東與房客經業者媒合承租雙方簽

訂租約租期1年，每次1年，計3年。

房東：按月向房客收取全額房租。

房客：一般戶：全額租金支付給房東，或由業者代收轉交給房東。

弱勢戶：全額租金支付給房東或由業者代收專教給房東，再依弱勢條件（社會或經濟弱勢戶）以簽約租金計算租金補貼，補貼金額由政府直接撥補給房客。



# 房客的租金補助有多少？ 是否也有資格的限制？

包租方案以市場租金8折或代管方案以市場租金9折  
為簽約租金承租之外，弱勢戶政府另外有給租金補助，補助標準各直轄市、縣（市）每件每月最高租金補助不得超過下列金額。



# 房客的租金補助有多少？ 是否也有資格的限制？

一般戶：以簽約租金承租承租（即市場租金包租方案8折或代管方案9折），不另給予租金補助。



# 房客的租金補助有多少？ 是否也有資格的限制？

弱勢戶：

(1) 包租方案：以市場租金8折承租，即為簽約租金

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%（等同補助市場租金3折）

(2) 代管方案：以市場租金9折承租即為簽約租金

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）



# 房客的租金補助有多少？ 是否也有資格的限制？

第一類弱勢戶（社會弱勢戶）：

- （1）特殊境遇家庭。
- （2）育有未成年子女三人以上。
- （3）於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。
- （4）六十五歲以上之老人。
- （5）受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
- （6）身心障礙者。
- （7）感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。
- （8）原住民。
- （9）災民。
- （10）遊民。

# 房客的租金補助有多少？ 是否也有資格的限制？

第二類弱勢戶（經濟弱勢戶）：即低收入戶、中低收入戶。

各縣市政府都有相關的規定，大家可以上網查詢各縣市規定或是詢問各級政府。





# 社會住宅 包租代管業者能 幫您做什麼？





## 社會住宅包租代管業者 能幫您：

---

1. 糾紛協議處理
2. 屋況與設備點交
3. 收租管理
4. 日常修繕維護
5. 租賃房屋管理有關事務





如果您對於社會住宅包租代管還有疑問或問題，歡迎您打電話給五泰房屋 **02-8292-2024**，我們有專業的服務團隊為您解答！