

租屋注意事項

1. 租賃合約一定是**公司名稱**跟房東打契約，不可以負責人名義打契約。
例如:1.甲方為出租人即為房東**簽名加蓋章缺一不可**
 - 2.乙方為承租人即為公司名稱**不可以用私人名義打契約**(簽名加蓋章缺一不可)
 - 3.乙方連代保證人為公司負責人**簽名加蓋章缺一不可**
2. 一定要跟屋主拿最進一期的**房屋稅稅單(要有完稅證明)**，如果沒有完稅證明請房東去國稅局申請一份**房屋稅完稅證明**。
3. **房屋稅單上的所有權人是誰,合約上甲方就應該由該所有權人簽名,房屋稅單上面所有權人有幾位,租賃合約書甲方所有權人就要有幾位簽名,缺一不可**
4. 房子如果是**跟二房東承租的**，一定要有大房東即**房屋所有權人同意書**，或是有大房東跟二房東所簽的租賃合約書影本，內容一定要提及二房東**可以轉租**這樣的條文才行
5. 如果**屋主有委託他人代理簽名,必須要有委託書正本**
6. 房屋**所有權人**跟公司**負責人**為同一人時必需要提供以下資料(缺一不可)
 1. 建物所有權人同意書
 2. 房屋租賃契約書
7. 公司設立公司地址，地價稅、房屋稅、土地增值稅、水、電、電話等均會調漲，要先和房東談好誰付錢。
8. 租金超過2萬元，會有10%代扣的問題產生，二代健保2%代扣的問題，要先和房東談好誰付錢。
9. 房東的個人綜合所得稅，多繳稅時要誰付錢。
10. 租金如果少報，會造成年底公司費用不足，需要多繳稅，如果實報實銷，房東需要多繳稅，雙方面要先協調好，租金申報金額。

房屋租賃試算

	公司	房東
每月租金 25,000	公司費用 25,000	房東租金收入 25,000
一年 12 個月	費用 25000*12=300,000	收入 25000*12=300,000
應納稅額		43% 為費用,57% 為收入 $300,000 * 57\% = 171,000$ $171,000 * 5\% = 8,550$ $171,000 * 12\% = 20,520$ $171,000 * 20\% = 35,910$ $171,000 * 30\% = 342,00$ $171,000 * 40\% = 68,400$ $171,000 * 45\% = 76,950$
如果公司少報租金 10,000	少報費用 $10,000 * 12 = 120,000$ 應為少報 120,000 所以收入增加 120,000	
應繳營利事業所得稅 17%	$120,000 * 17\% = 20,400$	

房屋做為公司行號營業用之後，會增加那些稅金？

房屋稅影響

- 住家用住宅房屋稅率為現值百分之一點二。
- 非住家用非營業用住宅房屋稅率為現值百分之二。
- 營業用房屋稅率為現值百分之三。

註：房屋若同時作住家及營業使用，可主動向房屋所在地稅捐稽徵機關申請依住家及營業用之各自面積，分別適用不同稅率來核課房屋稅，以節省房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

※公式：房屋標準單價面積－折舊率×地段等級率×適用稅率＝應納房屋稅

地價稅影響

- 自用住宅用地地價稅率為現值千分之二。
- 營業用住宅用地地價稅率為現值千分之十。
- 公式：申報地價面積×稅率＝應納土地稅額

土地增值稅

土地增值稅由 10% 變為 40%

(一年內要出售才會受影響,可申請按比例部份依住宅用計算部分按營業用計算)

用水用電

用電種類由非營業用變成營業用:營業用電每度 3.3 元,非營業用電 200 度以下每度 2.2 元,201 度到 600 每度 2.7 元超過 600 度每度 3.3 元 (有去改帳單抬頭為公司才會變)

電話基本費:住宅 70,營業用 295(有去改帳單抬頭為公司才會變)

範例

建物所有權人同意書

本人陳大明所有座落於臺北縣板橋市宏國路1巷1號1樓之房屋，同意鴻百有限公司登記為所在地。恐口說無憑，特立此書為憑，如有虛偽不實，願負法律上責任。

(所有權人為自然人)

立同意書人：陳大明

(親自簽名)

身分證字號：F1234567

住址：臺北縣板橋市宏國路1巷1號1樓

中華民國 1 0 5 年 0 3 月 3 0 日

範例

房屋租賃契約書

立契約書人出租人：陳大明 (以下簡稱甲方)

承租人：鴻百有限公司—陳小宏 (以下簡稱乙方)

因租賃房屋事宜，雙方協議同意訂定各條款如下：

- 第一條 甲方所有房屋座落臺北縣板橋市宏國路1巷1號1樓 (使用範圍一坪)之房屋，租予乙方(同意供商業使用)。
- 第二條 租賃期限自民國100年1月1日起，至民國101年12月31日止計1年。
- 第三條 每月租金新臺幣2,000元整，議定於每月5日交付予甲方。乙方無論任何理由，均不得拖延或拒納。
- 第四條 本約房屋租賃保證金新臺幣0元整，應於結束租賃關係時，無息返還。
- 第五條 本約房屋係供營業使用，未經甲方同意，乙方不得將房屋全部或一部轉租、出借、頂讓，或以其他變相方法由他人使用房屋。
- 第六條 乙方於租賃期滿應即將房屋遷讓交還，不得向甲方請求遷移或其他任何費用。
- 第七條 房屋不得供非法使用，或存放危險物品影響公共安全。
- 第八條 房屋有改裝設施之必要，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時並應負責回復原狀。
- 第九條 乙方應以善良管理人之注意使用房屋及使用甲方所供備之物品。除因天災地變等不可抗拒之乙方之過失致房屋或物品毀損，應負損害賠償之責。至於情形外，因房屋因災害損毀有修繕必要時。由甲方負責修理。物品之損壞修繕則由乙方負責修理。
- 第一〇條 乙方違反約定方法使用房屋，甲方得終止租約。乙方於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付按房租一倍計算之違約金。
- 第一一條 除地價稅、房屋稅由甲方負擔外，凡因居住使用房屋所必須支付之水電費、清潔費、管理費及其他因居住使用所必須支付之雜項費用，概由乙方自行負擔。
- 第一二條 乙方遷出時，如遺留家具雜物不搬者，視為放棄，任由甲方處理。
- 第一三條 本契約租賃期限未滿，一方擬解約時，須得對方之同意。
- 第一四條 保證人與被保證人負連帶保證責任。
- 第一五條 甲乙雙方應遵守本約各條款之約定，乙方如違約，甲方得隨時解約收回房屋，並無條件沒收保證金，若因可歸責於乙方而致使甲方受有損失時，乙方應負賠償之責。
- 第一六條 本約同文壹式貳份，雙方各執乙份為憑。

立契約書人甲方：陳大明
住 所：臺北縣板橋市宏國路1巷1號1樓
身分證統一編號：F1234567

簽名蓋章

立契約書人乙方：鴻百有限公司—陳小宏
住 所：臺北縣板橋市宏國路1巷1號1樓
統 一 編 號：

簽名蓋章

中 華 民 國 ： 1 0 5 年 0 3 月 3 0 日

建物所有權人同意書

本人_____所有座落於_____之房屋，同意_____登記為所在地。恐口說無憑，特立此書為憑，如有虛偽不實，願負法律上責任。

(所有權人為自然人)

立同意書人：

(親自簽名)

身分證字號：

住 址 ：

中 華 民 國 年 月 日

房屋租賃契約書

立契約書人出租人： (以下簡稱甲方)

承租人： (以下簡稱乙方)

因租賃房屋事宜，雙方協議同意訂定各條款如下：

- 第一條 甲方所有房屋座落 (使用範圍一坪) 之房屋，租予乙方 (同意供商業使用)。
- 第二條 租賃期限自民國 年 月 日起，至民國 年 月 日止計 年。
- 第三條 每月租金新臺幣 元整，議定於每月 5 日交付予甲方。乙方無論任何理由，均不得拖延或拒納。
- 第四條 本約房屋租賃保證金新臺幣 0 元整，應於結束租賃關係時，無息返還。
- 第五條 本約房屋係供營業使用，未經甲方同意，乙方不得將房屋全部或一部轉租、出借、頂讓，或以其他變相方法由他人使用房屋。
- 第六條 乙方於租賃期滿應即將房屋遷讓交還，不得向甲方請求遷移或其他任何費用。
- 第七條 房屋不得供非法使用，或存放危險物品影響公共安全。
- 第八條 房屋有改裝設施之必要，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時並應負責回復原狀。
- 第九條 乙方應以善良管理人之注意使用房屋及使用甲方所供備之物品。除因天災地變等不可抗拒之乙方之過失致房屋或物品毀損，應負損害賠償之責。至於情形外，因房屋因災害損毀有修繕必要時。由甲方負責修理。物品之損壞修繕則由乙方負責修理。
- 第一〇條 乙方違反約定方法使用房屋，甲方得終止租約。乙方於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付按房租一倍計算之違約金。
- 第一一條 除地價稅、房屋稅由甲方負擔外，凡因居住使用房屋所必須支付之水電費、清潔費、管理費及其他因居住使用所必須支付之雜項費用，概由乙方自行負擔。
- 第一二條 乙方遷出時，如遺留家具雜物不搬者，視為放棄，任由甲方處理。
- 第一三條 本契約租賃期限未滿，一方擬解約時，須得對方之同意。
- 第一四條 保證人與被保證人負連帶保證責任。
- 第一五條 甲乙雙方應遵守本約各條款之約定，乙方如違約，甲方得隨時解約收回房屋，並無條件沒收保證金，若因可歸責於乙方而致使甲方受有損失時，乙方應負賠償之責。
- 第一六條 本約同文壹式貳份，雙方各執乙份為憑。

立契約書人甲方：

住 所：

身分證統一編號：

簽名蓋章

立契約書人乙方：

住 所：

統 一 編 號：

簽名蓋章

中 華 民 國 年 月 日