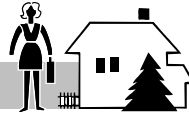


第十章



租金估計

第一節 租金之種類

一、正常租金與限定租金

- (一)正常租金：指具有市場性之不動產，於有意願之租賃雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常租賃條件形成之合理租賃價值，並以貨幣金額表示者。（估技2）
- (二)限定租金：指基於續訂租約或不動產合併為目的形成之租賃價值，並以貨幣金額表示者。（估技2）

二、經濟租金與契約租金

- (一)經濟租金：指能夠真正反映標的不動產經濟價值之租金。
- (二)契約租金：指承租者依租賃契約所負擔之租金。

三、支付租金、實質租金與純租金

- (一)支付租金：承租人每期支付予出租人之租金。
 - (二)實質租金：指承租人每期支付予出租人之租金，加計押金或保證金、權利金及其他相關運用收益之總數。（估技130）
 - (三)純租金：由實質租金扣除管理費、維修費、租稅等費用，即得出純租金。
- 總之，不動產租金估計，以估計勘估標的之實質租金為原則。（估技130）



舉例說明

◎甲向乙承租一間店面，租期5年，每年支付租金60萬元，押金20萬元，訂約時支付一筆權利金（租期屆滿不退還）10萬元，設年利率6%，試計算實質租金？

【解】(一)支付租金：

60萬元

(二)押金利息收入：

$$20 \times 6\% = 1.2 \text{ 萬元}$$

(三)權利金之約當年租金：

$$10 \times MC(6\%, 5) = 10 \times \frac{6\% \times (1+6\%)^5}{(1+6\%)^5 - 1} = 2.37 \text{ 萬元}$$

(四)實質租金：

$$60 + 1.2 + 2.37 = 63.57 \text{ 萬元}$$

【歷屆申論試題】

◎何謂經濟租金？何謂實質租金？何謂支付租金？某甲以低於市場行情一成的租金向某乙承租房屋一年，言明月租金9,000元、押金兩個月，於一年期定存利率2%下，請問年經濟租金、實質租金、支付租金各為多少？

(101年)

【解答】

(一)經濟租金：指能夠真正反映標的不動產經濟價值之租金。一般以市場租金表示。

(二)實質租金：指承租人每期支付予出租人之租金，加計押金或保證金及其他相關運用收益之總數。

(三)支付租金：指承租人依據租賃契約每期支付予出租人之租金。

(四)計算過程：

1. 經濟租金：

(1) 契約租金：

$$9,000 \times 12 = 108,000 \text{ 元}$$

(2)經濟租金（即市場行情）：

$$\therefore \text{經濟租金} \times 90\% = \text{契約租金}$$

$$\therefore \text{經濟租金} = 108,000 \div 90\% = 120,000 \text{元}$$

2. 實質租金：

(1) 支付租金：

$$9,000 \times 12 = 108,000 \text{元}$$

(2) 押金運用收益：

$$9,000 \times 2 \times 2\% = 360 \text{元}$$

(3) 實質租金：

$$108,000 + 360 = 108,360 \text{元}$$

3. 支付租金：

$$9,000 \times 12 = 108,000 \text{元}$$

故經濟租金為120,000元，實質租金為108,360元，支付租金為108,000元。

【歷屆測驗試題】

1. 由純租金及必要經費所構成，在租金算定期間內，支付給出租人之一切經濟性代價，被稱為： (A)純租金 (B)實質租金 (C)支付租金 (D)法令租金。
(88年)

▶▶(B)

2. 林乙向王甲租房屋一棟，約定每月租金一萬元，押金兩個月，假設年利率為百分之二，請問其一年支付之實質租金為多少元？ (A)一萬零四百元 (B)十二萬二千四百元 (C)十二萬元 (D)十二萬零四百元。
(95年)

▶▶(D)；

$$\text{實質租金} = 1 \times 12 + 1 \times 2 \times 2\% = 12.04 \text{萬元}$$

3. 一般不動產租金估計，以估計勘估標的之何種租金為原則？ (A)契約租金 (B)實質租金 (C)純租金 (D)支付租金。
(95年)

▶▶(B)

4. 基於不動產合併為目的形成之租賃價值，並以貨幣金額表示者，稱之為： (A)限定租金 (B)合併租金 (C)特定租金 (D)特殊租金。
(96年)

▶▶(A)

10-4 第十章 租金估計

5. 傑克向蘿絲租房屋一戶，約定每月租金二千元，押金兩個月，假設年利率百分之五，其一年支付之實質租金為多少元？ (A)二萬四千元 (B)二萬四千一百元 (C)二萬四千二百元 (D)二萬八千元。(96年)

▶▶(C)；

$$\text{實質租金} = 2,000 \times 12 + 2,000 \times 2 \times 5\% = 24,200 \text{元}$$

6. 計算實質租金時，不須自承租人每期支付予出租人之租金中調整下列那個項目？ (A)押金 (B)折舊費用 (C)保證金 (D)權利金。(97年)

▶▶(B)

7. 不動產估價技術規則規範不動產租金估計，以估計勘估標的之實質租金為原則。有關前項「實質租金」之內容，下列敘述何者正確？ (A)實質租金包含押金、仲介酬金、權利金及保證金 (B)實質租金包含仲介酬金、權利金及保證金 (C)實質租金包含押金、權利金及保證金 (D)實質租金包含押金、仲介酬金及保證金。(97年)

▶▶(C)

8. 某甲向某乙承租房屋乙棟，約定每月租金為一萬元，押金二個月，假設年利率為百分之一，請問某甲一年支付之實質租金為多少元？ (A)一萬二千元 (B)十二萬元 (C)十二萬二千元 (D)十四萬元。(98年)

▶▶(C)；

$$10,000 \times 12 = 120,000 \text{元 (年租金收入)}$$

$$10,000 \times 2 \times 1\% = 200 \text{元 (押金利息收入)}$$

$$120,000 + 200 = 120,200 \text{元}$$

9. 不動產租金估計，以估計勘估標的之何種租金為原則？ (A)支付租金 (B)經濟租金 (C)實質租金 (D)契約租金。(98年)

▶▶(C)

10. 下列有關不動產租金估算之敘述，何者有誤？ (A)以勘估標的之實質租金為原則 (B)應視新訂租約與續訂租約分別為之 (C)不可將權利金之收益列入計算 (D)應將押金或保證金之收益列入計算。(99年)

▶▶(C)

11. 根據不動產估價技術規則之規定，基於續定租約或不動產合併為目的形成之租賃價值，並以貨幣金額表示者，稱為： (A)正常租金 (B)特定租金 (C)限定租金 (D)特殊價格。(99年)

▶▶(C)

12. 依不動產估價技術規則規定，承租人每期支付予出租人之租金，加計押金或保證金、權利金及其他相關運用收益之總數，稱爲？ (A)純租金 (B)支付租金 (C)實質租金 (D)經濟租金。 (100年)

▶▶(C)

13. 不動產租金估計，以估計勘估標的之何種租金爲原則？ (A)支付租金 (B)契約租金 (C)實質租金 (D)押租金。 (103年)

▶▶(C)

14. 甲向其好友乙承租房屋乙棟，約定每月租金爲25,000元，此租金低於合理租金5,000元，押金爲2個月租金，押金運用收益率2%。請問該房屋每年之支付租金爲何？ (A)361,000元 (B)360,000元 (C)301,000元 (D)300,000元。 (103年)

▶▶(D)；本題所問爲支付租金，而非經濟租金或實質租金。

支付租金 = 25,000 × 12 = 300,000 元

〔補充〕

1. 經濟租金：

$25,000 + 5,000 = 30,000$ 元

$30,000 \times 12 = 360,000$ 元

2. 實質租金：

$25,000 \times 12 = 300,000$ 元

$25,000 \times 2 \times 2\% = 1,000$ 元

$300,000 + 1,000 = 301,000$ 元

15. 某甲將透天厝出租於某乙使用，雙方約定每月租金爲35,000元，押金兩個月，定存年利率設爲1.5%，則下列何者爲其一年之實質租金？ (A)71,050元 (B)420,000元 (C)421,050元 (D)701,050元。 (104年)

▶▶(C)； $35,000 \times 12 + 35,000 \times 2 \times 1.5\% = 421,050$ 元

16. 不動產租金估計，以估計勘估標的之實質租金爲原則。此處實質租金指包括下列那些收益？①承租人每期支付予出租人之租金；②押金運用收益；③保證金運用收益；④權利金運用收益 (A)僅②④ (B)①②③④ (C)僅①③ (D)僅①②。 (104年)

▶▶(B)