

107.9.12 全字收文第14047號

行政院消費者保護處 函

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國107年9月7日

發文字號：院臺消保字第1070192962 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：1070831會議紀錄、1070831簽到單（請至 <http://attachment.ey.gov.tw> 下載，下載識別碼：7452）（1070192962-0-0.doc、1070192962-0-1.pdf）

主旨：檢送本處107年8月31日「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項(草案)第3次審查會」會議紀錄一份，請查照。

正本：王教授千維、林教授瑞珠、徐律師則鈺、郭教授麗珍、黃教授明陽(按姓氏筆畫排列)、內政部地政司、內政部營建署、臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、財團法人中華民國消費者文教基金會、社團法人台灣消費者保護協會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會、全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、永勝租屋經理股份有限公司、兆基管理顧問股份有限公司

副本：

Y10A1

**「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項(草案)」
第 3 次審查會**

開會時間：107 年 8 月 31 日(星期五)上午 9 時 30 分

會議地點：本院第 7 會議室

主 席：陳簡任秘書星宏

記錄：陳世元

出席機關及人員：(如簽到單)

附件：無

壹、背景說明

「租賃住宅市場發展及管理條例」第三條第五款、第九款規定，租賃住宅包租業，指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之公司；轉租，指承租租賃住宅，以其全部或一部租與他人居住使用，他人支付租金之租賃行為。為規範租賃住宅包租業與承租人間之法律關係，內政部研訂「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」送本處審查。前次會議討論第七點至第十一點，本次會議就第十二點至第十七點進行討論。

貳、結論與建議

- 一、第十二點「承租人之義務及責任」，本文照案通過。說明欄部分，請增加「其他足資證明身分之文件」之例示規定以及適用民法第四百三十四條「失火責任」之相關敘述。
- 二、第十三點「租賃住宅部分滅失」，照案通過。
- 三、第十四點「提前終止租約之約定」，第一項，文字修正為「本契約於期限屆滿前，租賃雙方包租業☐得☐不得；~~承租人~~☐得☐不得終止租約。」第二項，文字修正為「依約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月☐一個月~~前~~☐一個月前通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月~~一個月(最高不得超過一個月)~~租金額之違約金」。
- 四、第十四點「提前終止租約之約定」，第三項及第四項，照案通過。

五、第十五點「租賃住宅之返還」，保留。請內政部參酌與會各界意見酌修各項內容。

六、第十六點「租賃住宅所有權之讓與」，第一項，照案通過。第二項，文字修正為「前項情形，包租業應於接獲原出租人通知後，以書面通知承租人」。

七、第十七點，保留。下次會議接續討論。

參、與會人員發言要旨(依發言順序)

一、黃教授明陽

(一)第十二點第一項「承租人應於簽訂本契約時，出示國民身分證或其他足資證明身分之文件，供包租業核對。」建議於說明欄增加「其他足資證明身分之文件」之例示說明。

(二)第十四點第一項及第二項，建議以文字方式表達，勿以空格勾選方式呈現。但若考量實務宣導之便利性，亦不特別堅持。

二、內政部地政司

(一)民法第四百三十二條第二項規定「承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。」第十二點第三項即係參酌前開規定而訂定。另，依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，造成租賃住宅「滅失」的情形應屬少數，大多數之情形應為「變更」，故第十二點第三項後段使用「變更」之文字。

(二)第十二點第三項但書係指承租人已依第八點規定使用租賃住宅，但仍不免發生變更或毀損者，承租人得依此主張免責。此部分和修繕責任之約定，係屬不同層次之規定。

(三)不得記載事項主要是在禁止企業經營者排除或減輕自己責任，但民法第四百三十四條規定是在減輕承租人(消費者)之失火責任，若將相關規定置於不得記載事項中，體例上有所衝突。

- (四) 民法第四百五十三條規定「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第四百五十條第三項之規定，先期通知。」是以，曾有民間公證人提出，若未踐行先期通知程序，似未發生終止契約之效力，進而挑戰第十四點第二項規定之妥適性。
- (五) 就實務面而言，提前終止租約是發生糾紛的主要原因之一，若未履行民法第四百五十三條規定先期通知即不生終止之效力，恐與實務操作有所扞格。
- (六) 第十四點第一項，可以將包租業與承租人得否提前終止租約之權利調整為一致。
- (七) 第十四點第一項及第二項，以空格勾選方式呈現，其目的是要讓實務運作上更清楚明確。建議第十四點第一項仍維持空格勾選方式呈現；第二項則修正為「依約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金」。
- (八) 第十五點第一項規定，租期屆滿或租賃契約終止，承租人應返還租賃住宅。第二項點交之規定，係在規範返還租賃住宅之形式與方法，目的係在確認返還之時點。
- (九) 第十五點第三項，「相當月租金額」立法之意旨係由不當得利之角度出發，並未涉及民法第四百五十一條租賃契約默示更新，成為不定期租賃的概念。與會學者專家若有疑慮，本部將再行研議要在條文中明確排除民法第四百五十一條之規定，還是要在說明欄中敘明。
- (十) 第十五點第一項「租賃住宅返還」概念上包括人遷離及租賃住宅返還。若租賃關係消滅後，承租人未將戶籍或其他登記遷出，房東是可以檢具相關證明文件自行辦理遷出的，故第十五點第三項，僅就未返還租賃住宅，訂有請求相當月租金額及違約金之

規定。

- (十一)第十五點第三項，對於未遷出戶籍或其他登記，建議維持不收取違約金，以保障承租人權利。
- (十二)第十五點第四項所稱「未繳清之相關費用」，係指第六點所規定之各項費用而言。
- (十三)第十六點第二項規定「前項情形，包租業應於接獲出租人通知後，以書面通知承租人。」應「出租人」修正為「原出租人」。
- (十四)因「租賃住宅市場發展及管理條例」第十條第一項第四款規定「租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：……四、出租人為重新建築而必要收回。……」第十七點第一項第一款即是參考前開文字訂定，故未將土地法第一百條「收回自住」列入。另，土地法第一百條，經司法院解釋，係適用於「不定期租賃」之情形，而本案是「定期租賃」，故無土地法第一百條之適用。
- (十五)第十七點第二項規定，包租業提前終止租約者，依第一項各款之情形，應於三個月(第一款)或三十日前(第二款至第十款)檢附事證，以書面通知承租人。本部法規會認為「租賃住宅市場發展及管理條例」第十條第二項僅有三個月及三十日兩種期限，故不建議本案創設不同於「租賃住宅市場發展及管理條例」之規定。
- (十六)承租人若有違法行為，導致立即危險，應透過其他法規規定制止。及時制止比終止租約更能阻止危險之發生。

三、王教授千維

- (一)第十二點第三項但書規定「但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。」係指通常使用之折舊而言(例如：自然耗損)，實務上，不動產使用到「滅失」之情形為數不多，故以「變更」之文字訂定，是可以的。

- (二) 第十二點第三項但書若刪除，則回歸民法第四百三十二條之規定，法律層面沒有問題。惟刪除但書，在使用上較不明確，容易發生爭議。
- (三) 本案中即使未有民法第四百三十四條相關規定，在法律效果上，也只是回歸民法適用而已。至於所謂特約排除民法第四百三十四條，究竟是要「明示特約」，還是可以接受「默示特約」，這是法律解釋的問題。
- (四) 民法第四百五十三條是「約定終止權」之規定「約定終止權」若未先期通知，法律效果如何？應透過契約解釋方式加以認定。「法定終止權」(例如：民法第五百四十九條、第六百八十六條)若真的在不利於他方的時期終止，終止不會無效，只是應負損害賠償責任。
- (五) 第十五點第三項規定「承租人未依第一項約定返還租賃住宅時，包租業除按日向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額計算之違約金(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止。」其中，「按日」請求「相當月租金額」，語意上恐會誤解為承租人若未返還，包租業每日均得請求一個月月租金額。故建議刪除「按日」二字。並改為「承租人未依第一項約定返還租賃住宅時，包租業除得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額外，……」。
- (六) 第十五點第二項所規範之點交程序，應屬契約關係消滅後之「後契約義務」。
- (七) 租賃關係消滅後，承租人若未繼續使用租賃住宅，此時，情況較為單純，承租人只是沒有履行點交義務而已。租賃關係消滅後，承租人若繼續使用租賃住宅(或東西仍存放在內)，此時，除有可能產生不當得利或侵害所有權之問題外，尚需注意，若出租人繼續收租(即該當於不表示反對之意思)，可能會有民法第四百五十一條「租賃契約默示更新」，變

成不定期租賃之狀態。若要排除此一疑慮，建議於第十五點新增一項，規定包租業若向承租人請求相當月租金額，即排除民法第四百五十一條之規定。

- (八)應先釐清本案是否包括「不定期租賃」之情形，若只限於「定期租賃」，第十七點則不須考慮土地法第一百條之規定；反之，若有「不定期租賃」之可能性，因土地法係屬強行法，即須在符合土地法第一百條各款之情形下，出租人始能收回房屋，本案相關條款若有牴觸土地法之情形定，應屬無效。
- (九)本案若屬「定期租賃」之情形，第十七點尚會發生一個重大衝突。因為，第十七點第一項各款所列之情形，除第一款外，都是可歸責於承租人之事由。第一款既然是非可歸責於承租人之事由，承租人應有期限信賴保護，出租人單方毀約，應給予承租人相當之賠償，以符合公平原則。
- (十)第十七點，若有會發生立即危險之情形，應不須預告，可以立即終止租約。

四、林教授瑞珠

- (一)不動產通常不會使用到「滅失」，但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有「變更」或「毀損」之情形，所在多有，故第十二點第三項文字使用「變更」，是妥當的。
- (二)第十二點第三項但書規定「但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。」我們若容許契約當事人透過特約排除法規命令之適用，是否妥適，應再行思考。
- (三)既然民法第四百三十二條已有相同之規定，本案內容應盡量簡明，故建議刪除第十二點第三項但書之規定。

五、臺中市政府

- (一)民法租賃專章雖已有完善之規定，但民法是可以由契約雙方當事人以特約排除的，如此一來，對房客

保障有所不足，故於應記載事項中再行規定相關事項，賦予其強制效力，仍有其必要性。

- (二) 民法第四百三十四條「租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。」因前開失火責任減輕之規定，契約當事人是可以用特約排除，而使承租人仍回歸民法第四百三十二條規定，負善良管理人注意義務。現行「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」及本案例中均未有失火責任之相關規定，究竟是刻意排除(即適用民法第四百三十二條善良管理人義務)?還是回歸民法之適用(即適用民法第四百三十四條規定)?若未在第十二點中增列相關文字，亦建議在說明欄中加以敘明。
- (三) 提前終止租約，對承租人而言，須另外尋找居住處所且須支付搬遷費用；但對出租人而言，只是沒有賺到租金，兩相比較，提前終止租約對承租人權益損害較大。
- (四) 土地法第一百條係規範「不定期租賃」，「租賃住宅市場發展及管理條例」及本案例係規範「定期租賃」，二者為不同之概念，只要明確定義本案例適用於「定期租賃」，則關於「不定期租賃」之規定即無須於本案例中詳列。
- (五) 現行「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」第八點、第九點及第十五點規定，出租人終止租約並無提前書面通知之規定，本案例是否應採一致性之規定，請主管機關參酌。

六、新北市政府

- (一) 建議在不得記載事項中增列不得特約排除民法第四百三十四條規定之相關文字。。
- (二) 實務上，租賃契約是由包租業所擬定，包租業一定會勾選「得」提前終止租約，而消費者「不得」提前終止租約。故第十四點第一項，是否得提前終止租約，建議包租業與承租人之權利應一致，不能有

一方得提前終止租約，但他方不得提前終止租約之情形。

- (三) 實務上租賃雙方會在租期屆滿或租賃契約終止時之當日進行點交。但若有一方未會同點交，第十五點第二項後段創設催告期限，在催告期限內，租賃物是否已返還？租賃契約是否存續？後續法律關係即產生疑義。
- (四) 本案第二點「租賃期間」有規定，不得超過包租約之租賃期間。是以，出租人與包租業所簽訂之契約，一定會訂定租賃期間，而包租業與承租人所簽訂之契約，也一定會訂定租賃期間，以此推論，本案應僅適用於「定期租賃」之情形。
- (五) 建議將承租人有妨礙社區公共安寧或衛生之情形，亦列入第十七點出租人得終止租約之事由。

七、徐律師則鈺

- (一) 勞動基準法規定，雇主若要資遣員工，要有預告期間，若未踐行預告期間規定，雇主可以給付預告期間之工資，這樣就不會因為未踐行預告期間規定而讓資遣不發生效力。
- (二) 第十四點第一項，是否要賦予包租業選擇權，應再行考慮。因為實務上，若包租業有選擇權，一定會變成，包租業「得」終止租約，承租人「不得」終止租約之不公平現象。
- (三) 第十五點第二項後段之催告程序，在實務上遇到最難處理的情形是，承租人承租租賃住宅後，遷入戶籍，但租期屆滿或租賃契約終止後，未配合點交程序人即他遷不明，此時，因戶籍仍在租賃住宅內，即使寄發存證信函向戶籍地催告，也無法達到催告之效力，此時，應如何踐行催告程序？
- (四) 實務上，會發生不定期租賃都是出租人忘記租期已屆滿，仍持續向承租人收取租金，此時，原「定期租賃」即會轉變為「不定期租賃」。雖然包租業通常不會發生忘記之情形，但仍不能完全排除可能

性，故第十七點仍須考量是否牴觸土地法第一百條。

八、中華民國地政士公會全國聯合會

- (一) 只要租賃契約中有可以勾選的選項，實務上都是由出租人先行勾選，而承租人通常只有選擇租或不租的權利。故第十四點一項，不應該包租業得期前終止租約，以保障承租人權利。
- (二) 第十四點第一項及第二項，可勾選之欄位越多，實務上越容易發生糾紛。
- (三) 租賃契約是債權契約，點交是物權行為，二者法律效果不同，點交程序在實務上無法省略。
- (四) 實務上，租賃關係消滅後，承租人若未將戶籍遷出，出租人檢具資料辦理逕行遷出，時間上至少要花費四十天，進而可能影響到自用住宅優惠稅率之申請，故第十五點第三項除未返還租賃住宅之情形外，建議將未遷出戶籍或其他登記亦列入，以衡平租賃雙方權利。
- (五) 土地法第一百條第一款規定「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：一、出租人收回自住或重新建築時。……」本案既未明示排除「不定期租賃」，而第十七點第一項第一款僅列「重新建築而必要收回」並無「收回自住」之規定，恐有牴觸土地法之疑慮。

九、兆基管理顧問股份有限公司

關於第十四點提前終止租約之約定，實務上本公司會讓承租人自行勾選。另，建議保留包租業得提前終止租約之選項，以衡平雙方權利。

散會：上午 12 時 0 分。

「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項(草案)」

第 3 次審查會

簽到單

時間：107 年 8 月 31 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：本院第七會議室

主席：陳簡任秘書星宏

記錄：陳世元

出席人員	職稱	姓名
王教授千維	教授	王千維
林教授瑞珠	教授	林瑞珠
徐律師則鈺	律師	徐則鈺
黃教授明陽	教授	黃明陽
內政部地政司 地政司管理課	幹事員 科長 視察員 課員	張燕燕 陳啟明 葉秋高 許加昇

臺北市政府	消保官 專委	溫世江 黃嫩雲
新北市政府	消保官 科員	陳世欽 賴惠琴
桃園市政府	消保官 專員	黃燦文 高曜堂
臺中市政府	消保官	謝明謙
臺南市政府	消保官 科長	張淑娟 胡純英
高雄市政府	科長	石名正
財團法人中華民國消費者文教基金會		
社團法人台灣消費者保護協會	秘書長	林禮祥

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會	副秘書長	劉源隆
中華民國地政士公會全國聯合會	執行長	黃永斐
永勝租屋經理股份有限公司		
兆基管理顧問股份有限公司	董事長	張基顯

