

行政院消費者保護處 函

107. 10. 24 全字收文第14110號

地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號

聯絡人：陳世元02-33567839

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10月19日

發文字號：院臺消保字第1070208641 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：1071009會議紀錄、1071009簽到單（請至 <http://attachment.ey.gov.tw> 下載，下載識別碼：6320）（1070208641-0-0.doc、1070208641-0-1.pdf）

主旨：檢送本處107年10月9日「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項(草案)第4次審查會」會議紀錄一份，請查照。

正本：內政部、政務委員會、中社合理、列臺聯管、排會國基、畫府金全兆、筆政基金會、氏園文業公、姓桃者同有限、按府消商份、陽政國紀股、授市民經理、教北華介經、黃新仲屋、珍府法動勝、麗政團不永、授市財國、郭臺北、民會、師臺府華合、鉦署市、國、政中聯、則建雄會全、師營高協會、律部、護公、徐政府保士、珠、內政者政司、瑞市費地公、授政臺灣民有、教地、台華股份、林部府人中股

副本：

「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項(草案)」 第4次審查會

開會時間：107年10月9日(星期二)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

出席席機關及人員：(如簽到單)

記錄：陳世元

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。前次會議討論至第十六點，本次會議由第十七點開始討論。

貳、結論與建議

- 一、第十七點「包租業提前終止租約」，第一項第六款文字修正為「承租人違反第八點第三項規定，擅自將本租賃標的轉租或轉讓租賃權予他人，經包租業阻止仍未終止轉租或轉讓契約」。
- 二、第十七點「包租業提前終止租約」，第一項其餘各款，照案通過。
- 三、第十七點「包租業提前終止租約」第二項，請再行審酌危及公安等急迫情事之期前通知期限(例如：第一項第五款、第八款、第九款及第十款)。
- 四、第十七點「包租業提前終止租約」，說明欄部分，請隨同本文修正並加以強化，以利釐清各款所規定之情事。
- 五、第十八點「承租人提前終止租約」第一項及第三項，照案通過。
- 六、第十八點「承租人提前終止租約」第二項，保留，請再行審酌急迫情事之期前通知期限(例如：第一項第三

款)。

七、第十八點「承租人提前終止租約」說明欄部分，請隨同本文修正。

八、第十九點「提前終止包租契約之處理」，第一項至第三項，均將「出租人」修正為「原出租人」。第一項將「本租賃住宅」修正為「租賃住宅」。第一項及第三項本文修正後通過。

九、第十九點「提前終止包租契約之處理」第二項，保留。請內政部地政司將「租賃住宅市場發展及管理條例」第三十條第二項規定，於本點第二項本文中訂明。

十、第十九點「提前終止包租契約之處理」說明欄，請刪除「占有連鎖」相關內容，並將「行政法上義務」修正為「行政上義務」。

十一、第二十點「遺留物之處理」第一項，「本租賃住宅」修正為「租賃住宅」，修正後通過。說明欄二，敘明不足，請再加以補充調整。其餘部分照案通過。

十二、第二十一點「履行本契約之通知」第一項刪除「或拒收」三字，修正後通過。第二項及說明欄，保留，請參酌「電子簽章法」第七條規定加以調整。

十三、第二十二點「其他約定」說明欄二，保留，請配合第六點「租賃期間相關費用之支付」進行調整。其餘部分，照案通過。

十四、第二十三點「契約及其相關附件之效力」，照案通過。

十五、第二十四點「當事人及相關人員基本資料」，第一款刪除「統一編號或身分證明文件編號」(僅於範本中規定)，修正後通過。其餘部分，照案通過。

十六、不得記載事項各點本文均照案通過。說明欄部分，請參酌與會各界所提意見加以酌修調整。

參、與會人員發言要旨(依發言順序)

一、徐律師則鈺

- (一) 本案第二點，租賃標的可能包括住宅及車位。第十七點第一項第六款規定「租賃標的」，與同點第七

款規定「租賃住宅」不同，請內政部地政司確認為否為有意之區隔。

(二) 第十七點第一項除第五款及第十款外，第八款及第九款，似乎亦有急迫之可能，建議內政部地政司於酌修本點第二項期前通知期限時一併考量。

(三) 第十八點第一款各款所使用之文字為「租賃住宅」，換言之「租賃住宅」以外之「租賃標的」(例如：機械車位)，若有修繕之必要而未修繕，承租人是不能提前終止租約的(一部滅失、有危及承租人或同居人之安全或健康之瑕疵等情形亦同)，對承租人保障明顯不足。

(四) 第十八點第一款「包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記」，作為承租人得提前終止租約之事由，是否妥適，請內政部地政司再行斟酌。

(五) 「行政法上義務」與「行政上義務」概念不同，故建議第十九點說明欄文字應加以修正。

(六) 實務上送達係採「到達主義」，當事人「拒收」其實已經是合法送達之狀態。故第二十一點第一項建議刪除「或拒收」三字。

(七) 房屋租賃契約書或轉租契約書，即使未載明統一編號或身分證證明文件編號，並不影響契約效力。即使後續因履約爭議而面臨訴訟或強制執行程序，實務上亦不會因此而發生困難。

(八) 經檢索，在其他法律有牽涉到外國人入別確定時，有使用「身分證證明文件編號」者(例如：刑事訴訟法)，亦有使用「身分證證明文件號碼」者(例如：公司法)，故第二十四點第一款文字應如何使用，實務上並無固定標準。

二、內政部地政司

(一) 第十七點第一項第六款所稱之「租賃標的」，包括租賃住宅及車位。

(二) 本部法規會認為「租賃住宅市場發展及管理條例」第十條第二項規定出租人提前終止租約應於一定

期限內檢附相關事證，以書面通知承租人，而條例中所規定之期限僅有「三十日」及「三個月」兩種，故應記載事項第十七點，不宜創設「三十日」及「三個月」以外之期前通知期限。另，若承租人有違法使用、存放爆炸性或易燃性物品、進行室內裝修損害建築結構安全等情形，若有其他法規可先行適用而制止該行為，或許會比依本點終止租賃契約能為更及時之處理。

(三) 第十七點第一款第五款至第十款，是延伸民法第四百三十八條第一項「承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。」之概念進行規定。

(四) 第十七點第一款第五款至第十款應屬「租賃住宅市場發展及管理條例」第十條第一項第五款「其他依法律規定得提前終止租賃契約」之範疇，故仍應遵循同條第二項規定，出租人應於終止前三十日檢附相關事證，以書面通知承租人。

(五) 本案第八點第一項規定「本租賃標的係供居住使用，承租人不得變更用途。」故承租人承租租賃住宅後，若於租賃住宅內種植大麻、經營八大行業、放置電腦設備採礦等情形，在解釋上均屬變更用途之行為，而與第十七點第一款之要件相符。

(六) 第十七點第一款第六款文字建議修正為「承租人違反第八點第三項規定，擅自將本租賃標的轉租或轉讓租賃權予他人，經包租業阻止仍未終止轉租或轉讓契約。」

(七) 包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記時，其已無法履行包租義務。此時，若其仍繼續從事包租業務，該業者即成為違法業者，我們不應容許其繼續違法經營，故第十八點第一項第六款，賦予承租人提前終止租約之權利。

(八) 第十八點第一款第六款「包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。」包括但不限於包租業經營不

善倒閉之情形，亦有可能是包租業違反行政上義務，而遭主管機關撤銷、廢止。

(九)第十九點第一項至第三項，均將「出租人」修正為「原出租人」。另，第一項將「本租賃住宅」修正為「租賃住宅」。

(十)「占有連鎖」之用語，在「租賃住宅市場發展及管理條例」之說明欄中已有引用，若與會各界對第十九點說明欄引用「占有連鎖」之用語有所疑慮，我們可以配合調整修正。

(十一)依「租賃住宅市場發展及管理條例」第三十條第二項規定「……出租人或次承租人得請求所在地同業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅或續租事宜，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。」是以，第十九點第二項以承租人得請求方式進行規定，不會損害承租人權利。另，同業公會或其全國聯合會並非本契約之當事人，基於契約相對性，故第十九點第二項並未將同業公會或其全國聯合會不得拒絕之文字納入。

(十二)第二十點第一項「本租賃住宅」修正為「租賃住宅」。

(十三)因考量外國人別確定問題，故在第二十四點第一款增加「身分證明文件編號」。若未載明統一編號或身分證明文件編號，在實務上不影響訴訟及強制執行程序，可參酌與會各界意見，第二十四點第一款配合刪除「統一編號或身分證明文件編號」，而僅於範本中規定。

三、林教授瑞珠

(一)第十七點，建議內政部地政司先行彙整「其他法規」之規定，並於說明欄中敘明，若有急迫之情事，出租人仍得依其他法規規定，作更及時之處理。

(二)我們應該釐清「租賃住宅市場發展及管理條例」第十條第一項第五款「其他依法律規定得提前終止租賃契約」，其所涵攝之範圍為何？是否應依事由之

輕重而作差異性之處理。

(三)因一般民眾無法理解複雜之法律學理概念，故第十八點說明欄二，建議刪除「喪失占有連鎖之權利」相關文字。

(四)「占有連鎖」係德國民法中之概念，在我國，學理上有討論、判決中也有援引，若要在第十九點說明欄中引用，概念上是沒有問題的。惟一要考量的是，主管機關是否容易明確說明，讓民眾清楚了解其實質內涵。

(五)第二十一點第二項之規定和「電子簽章法」第七條規定有所不同，若說明二要援引「電子簽章法」，則建議第二十一點第二項內容應再加以調整。

(六)請內政部地政司釐清第二十四點第一款「身分證明文件編號」是否適用於外國人？另，是否外國人所有之身分證明文件都有編號？

(七)因租賃標的所有權人並非轉租契約之當事人，基於契約相對性概念，不得記載事項第五點，不應出現租賃標的所有權人相關規定。

(八)不得記載事項第八點說明欄，建議強化「文字顯示方式」，以利雙方保留證據之相關敘述。

(九)不得記載事項第五點說明欄，有提到「所有權人」及「所有人」，建議將相關文字統一。

四、黃教授明陽

(一)第十七點期前通知期限部分，若一定要依照內政部法規會建議，不能於「三個月」及「三十天」以外，創設其他期限，則請內政部地政司先行搜尋有無其他法規規定可資補充本點之不足。若無其他法規可加以補充時，建議第十七點可另立一項，處理急迫情事終止租約之緊急狀況。

(二)既然「租賃住宅市場發展及管理條例」第三十條第二項已有明確規定同業公會及全國聯合會「不得拒絕」承租人之請求。此項義務為同業公會及全國聯合會之法定義務，並非本案所創設，故建議於第十

九點本文中以敘明。

五、臺北市府

(一) 第十七點，若有緊急情況，仍須於「三十日」前檢附相關事證，以書面通知承租人，恐無法及時排除危險。建議可以參酌行政執行法「即時強制」之規定，修正本點之內容。

(二) 若承租人在租賃住宅內種植大麻、經營八大行業、作為詐騙集團機房等情形，是否違反第十七點第一項任一款之規定，請內政部地政司釐清。

(三) 第十八點第一款「包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記」是否包括業者經營不善倒閉之情形？若包括，承租人如何踐行同點第二項三十日前檢附相關事證，以書面通知包租業之義務，又前開通知是否有其實益，均請內政部地政司再行斟酌。

(四) 「租賃住宅市場發展及管理條例」第三十條第二項已明確規定同業公會及全國聯合會「不得拒絕」承租人之請求，故可將相關規定於第十九點第二項本文中載明，讓民眾及公會都能清楚知悉，並釐清相關權利義務關係。

六、臺中市府

(一) 第十七點第二款文字建議修正「依前項第二款至第十款規定終止者，於終止前三十日。但第五款及第十款有重大且立即之危險者，不在此限。」如此一來，不會在「三個月」或「三十天」外創設新的期前通知期限，即無抵觸「租賃住宅市場發展及管理條例」疑慮，也能依實際現狀需求，即時終止租賃契約並排除危險。

(二) 民法第三百四十七條規定「本節規定，於買賣契約以外之有償契約準用之。但為其契約性質所不許者，不在此限。」是以，不得記載事項第六點援引民法第三百六十六條規定，適用上並未違反民法之規定。惟建議本點說明欄應同時敘明民法第三百四

十七條及第三百六十六條規定，以完善整體體系。

七、兆基管理顧問股份有限公司

(一) 實務上，本公司若要「阻止」承租人為各項不法或不當行為時，都會留存相關證據，故第十七點執行層面不會有太大問題。

(二) 民法第三百六十六條規定，係規定於「買賣」一節，然本案之法律性質係屬「租賃」，應考量是否有該條適用之空間。建議不得記載事項第六點說明欄，「參依民法第三百六十六條規定」修正為「參酌民法第三百六十六條規定」。

八、中華民國地政士公會全國聯合會

(一) 第十八點第一款亦有可能產生情節重大而有立即危險之情事，故建議內政部地政司於酌修第十七點期前通知期限時，應一併加以考量，以衡平雙方權利義務關係。

(二) 我國民法條文中並無「占有連鎖」之文字，故第十九點說明欄，建議將「占有連鎖」修正為「占有」。

(三) 第十九點第二項規定「……承租人得請求所在地租賃住宅服務商業同業公會或其全國聯合會協調續租事宜。」建議將承租人請求協助修正為公會應主動提供協助，以保障承租人權益。

九、郭教授麗珍

(一) 第十八點第一款「包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記」與其他各款性質不同，若仍應依同點第二項規定，課與承租人於終止前三十日檢附相關事證，以書面通知包租業之義務，似有所不妥，且實務上，在包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記之情形下，承租人是否能為確實之通知，亦不無疑問，故建議本款應作特別之處理，以保障承租人之居住權利。

(二) 民法學理上常常討論的「占有連鎖」，是在處理「買賣契約」與權利取得之時點。本案並非「買賣契約」，而係在討論「包租契約」與「轉租契約」間之關係，

但我們可以理解內政部地政司在第十九點說明欄引用「占有連鎖」概念之用意

(三)請內政部地政司於第十九點說明欄中援引「租賃住宅市場發展及管理條例」第三十條第二項同業公會及全國聯合會「不得拒絕」承租人請求之規定，以保障承租人權益。

(四)第十九點第二項建議參酌「租賃住宅市場發展及管理條例」第三十條第二項規定，增加「得由原出租人通知承租人」文字。另，同業公會及其全國聯合會不得拒絕相關文字，亦建議納入本文中規範。

十、**中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會**
基於契約相對性之概念，建議將「租賃住宅市場發展及管理條例」第三十條第二項同業公會及全國聯合會「不得拒絕」承租人請求之規定，於簽約注意事項中規定即可。

十一、**臺南市政府**

不得記載事項第七點及第八點說明欄相互錯置，請內政部地政司加以調整。

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 4 次審查會

簽到單

時間：107 年 10 月 9 日(星期二)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
林教授瑞珠	教授	林瑞珠
徐律師則鈺	律師	徐則鈺
郭教授麗珍	教授	郭麗珍
黃教授明陽	教授	黃明陽
內政部地政司		張燕燕 陳啓明 葉秋香

內政部營建署	課員	許加昇
臺北市政府	文化游覽 專委	何修蘭 黃淑豐
新北市政府	科員	賴惠珍
桃園市政府	消保官	黃燦文
臺中市政府	消保官	謝明鎮
臺南市政府	消保官 專員	張淑娟 蔡品三
高雄市政府	科員	王名玲
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	副秘書長	陳意青律師
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	洪錦	王其熙