

正本

檔 號：

保存年限：

105. 7. 26

全字收文第12971號

內政部 函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：林后駿

電話：02-23565269

傳真：02-2356-6230

電子信箱：moi1719@moi.gov.tw

104

台北市中山區建國北路一段156號9樓

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105年7月25日

發文字號：台內地字第1051306406號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送105年7月18日召開「強化住宅租賃權利義務」座談會會議紀錄，請查照。

說明：依本部105年7月11日台內地字1051306000號函開會通知單續辦。

正本：溫豐文教授、張永健執行長、陳君漢律師、吳從周副教授、林旺根副教授、財團法人崔媽媽基金會、永勝資產管理股份有限公司、財團法人中華民國消費者文教基金會、東京都物業管理機構、新壽公寓大廈管理維護股份有限公司、國泰人壽保險股份有限公司(租賃管理業務)、房市改革行動聯盟、財團法人法律扶助基金會、中華民國地政士公會全國聯合會、行政院消費者保護處、法務部、新北市政府、臺北市府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、本部營建署

副本：本部地政司【不動產交易科】(含附件)

部長 葉俊榮

「強化住宅租賃權利義務」座談會會議紀錄

壹、時間：105 年 7 月 18 日(星期一)上午 9 時 30 分

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室

參、主席：花政務次長敬群(施副司長明賜代)記錄：林后駿

肆、出席單位及人員：如後附簽到表

伍、會議結論：

請業務單位妥予記錄各與會專家學者及各機關代表意見，以為未來研訂租賃住宅法制作業之參考(與會人員發言紀要如后附)。

陸、散會(下午 12 時 10 分)。

「強化住宅租賃權利義務」座談會發言紀要

一、溫豐文教授

1. 建議住宅租賃糾紛應予分類整理，以釐清強化現行法令即可解決部分(民法、土地法及住宅法等)，而不足之處，再以住宅租賃專法方式處理。
2. 租金延遲支付之風險，已有 2 個月擔保金(土地法第 99 條)及留置權(民法第 445 條)規定保障，如認保障仍有不足，可納入專法處理。
3. 關於終止租約議題，法定終止權(民法及土地法)及租賃雙方約定之終止，是否合理妥適？如認有不盡公平合理處，可另行規範。
4. 關於租金調整議題，如 2 年期之短期租約即要調整，其合理性尚待保留。另外，租賃契約更新時，因應市場租金變化或經營費用增加(如不動產稅賦、管理費等)，其續約租金調整機制為何？可進一步討論。
5. 租賃住宅專法屬性是社會法還是市民法？如果是社會法，原則上會偏向承租人，就房東而言是財產權，房客是生存權，才須要有政府介入處理。

二、林旺根教授

1. 建議權利義務議題應有分類，租賃雙方權利義務關係及與租賃業權利義務關係尚有差別，應可分別討論；或可依契約進行階段區分「締約前」、「執行契約」、「更新契約」及「終止租約」等，以釐清不同階段產生之爭議，再於研訂租賃專法討論處理機制。

2. 出租人與次承租人的關係，民法並無規範，應予以強化。
3. 美國統一租賃法規範房東所需提供的必要設施及適居環境，是否應於租賃契約一併揭露，或於租賃定型化契約規範；以及部分國家之租賃管理條例，多以合法房屋為規範對象，均可作為我國強化租賃制度參考。
4. 法定終止權及意定終止權之調合，涉及後續糾紛處理程序，為制定租賃專法時應處理重點。
5. 租金延遲給付的議題雖小，但影響層面甚廣，仍須納入處理；在租約屆滿後，租賃雙方注重租賃物的返還及押金返還之議題，也須考量。
6. 實價登錄與租賃業務申報登錄之差異，涉及法令的定位及定性，建議初期以專業管理者為對象進行申報登錄，可提高制度可行性，同時避免造成租賃市場閉鎖效應。
7. 公寓大廈管理條例的部分涉及私權的關係，可暫不考量。
8. 住宅租賃法涉及公證人的部分可以協助處理，俾利提升糾紛調處效率；此外，日本借地借家法，租金調整金額之追討(含利息)可溯至起訴日計算，亦值得一併參考。

三、陳君漢律師

1. 申報登錄後，即要面臨繳稅的問題，可能會造成租賃市場閉鎖效果。
2. 公寓大廈管理條例對於租賃雙方是否可以規範？

租賃雙方與管理委員會的權利義務關係分別為何？是否可一併釐清。

3. 承租人提供在職證明是否能避免欠繳租金之情事發生，尚持保留意見；另擔保金的退還機制及房屋返還回復原狀之認定，為目前租賃關係中爭議較大之議題。
4. 房屋租賃糾紛調處曠日廢時，加以住宅租賃糾紛之金額偏低，如果無快速處理機制及強制約束力，租賃雙方仍無利用該制度之意願。
5. 合法物件與非法物件如何管理？如政府不管理非法物件，是否造成劣幣逐良幣情事，值得進一步思考。
6. 租賃定型化契約主要規範企業經營者，租賃專法規範一般租賃市場，其管制範圍尚有差異，仍需進一步思考兩者差異之處。

四、永盛資產管理股份有限公司

1. 租屋市場的檯面化為健全租賃市場關鍵所在。建議租賃所得稅的部分宜採輕稅制度，並考量提供房客檢舉獎金，以達全面稽徵之效果。
2. 房東自行租賃應該要納入申報登錄，惟租屋契約屬債權行為不容易管理。
3. 可否推動強制公證，以健全租賃契約保障，是值得思考的方向。
4. 日本推動租金保險機制，其目的為房客信用價值體系機制，如房客產生違約事件時，則產生個人信用下降(未來支付保費上升)，故房客將會更謹慎

處理租賃關係。另外，可考量將部分糾紛事件(物件)，適度提供揭露公開查詢，提升相關租賃市場保障。

5. 租賃相關法令規定的競合，政府應該適度尊重市場自由及租約制度。
6. 租金延遲給付後之糾紛調處，從開始欠租到承租人交還房屋，約需要九個月處理程序，建議強化強制仲裁或簡易判決機制，提升糾紛處理效率。
7. 租賃糾紛態樣有欠繳租金、修繕責任、延遲修繕之損失等。一般而言，自然損害之修繕責任為房東，人為損害責任為房客。然而，也有部分損害不易認定責任歸屬，仍需以協商方式處理。退押金之見解不同及承租人未返還房屋，所產生糾紛為目前較不易處理的問題。
8. 買賣不破租賃可否強制要求押金要一併移轉，保障承租人的權益。
9. 出租房屋是否以合法房屋為主，需進一步確認及討論。

五、財團法人崔媽媽基金會

1. 強化租賃權利義務應從結構面檢討，建議可補強民法及土地法不足之處，另承租人擔心擔保金返還、屋況的品質，建議以調整法律規範，優先處理現行租賃市場糾紛為標準。
2. 租賃權利義務規範可以考慮加強下列機制。
 - (1)公寓大廈管理委員會與租賃雙方權利義務關係。

(2)包租代管、代租代管之權利義務關係。

(3)出租人、轉租人及次承租人權利義務關係

3. 增進糾紛處理效率，可思考導入強制調解的機制，如勞資爭議調解機制及公共工程履約爭議調解制度。此外，提供具體化契約內容，俾利辦理公證制度，可強化強制執行的效率，提升糾紛處理效率。
4. 考量租賃雙方資訊取得及財務狀況並不對等，國外租賃專法非完全依契約自由精神辦理，有適度提供承租人保障。但也需釋出適當誘因，獎勵民間經營，以發展租賃市場。
5. 一方的權利是另方的義務，針對租賃雙方均有保障制度，往往產生費用及負擔，以辦理保險或專業服務為例，費用應誰支付？亦須妥適考量。
6. 工作調職是否可算是終止租約之不可歸責原因，應予釐清。
7. 承租人戶籍遷入可能涉及承租人報稅及申請補助權益，可否提供承租人擁有辦理登錄的機制，俾利增進租賃交易資訊透明化。

六、財團法人法律扶助基金會

1. 目前本基金會服務的對象多為承租戶，因租賃法令規範多，導致承租人不了解法令規定，無法獲得保障，對於是否要另訂住宅租賃專法，請審慎考量。
2. 權利義務是相對的，成本會轉嫁到另一方，要保護可能反造成不利，關係簡單才有助市場發展，以避免產生閉鎖效應。

七、新壽公寓大廈管理維護股份有限公司

1. 租客為知識的弱勢、經濟的弱勢族群應該要輔助；小型房東的管理不易，如何兼顧效率及效能，以達政策目的，應妥適思考。
2. 住宅租賃市場廣泛及非檯面化，恐要更積極的處理。

八、國泰人壽保險股份有限公司(租賃管理業務)

1. 住宅租賃的規範對象，應該要界定清楚。
2. 壽險公司有投報率的問題，商用糾紛調處的效率也需要相關租賃保障。
3. 保護承租人權益，房屋買賣移轉時，押租金應隨同移轉。
4. 如何讓房東落實申報登錄及繳稅，日本均請物管公司管理，繳交 10~15%管理費，因台灣出租市場房屋較為分散，管理較為不易。
5. 建議可將租賃業務專業化，如房東將物件委託專業管理，則可給予相關租稅減免，提升委託意願。
6. 部分老舊公寓本就有安全疑慮，已涉及都更議題，如該房屋投入租賃市場，其安全議題仍不易提升。

九、中國民國地政士公會全國聯合會

1. 房東自行租賃不願意申報登錄，應該強化租賃資訊。為落實資訊透明化的目的，可建立房屋交易履歷制度，並將瑕疵資訊登錄，對外揭露。
2. 租賃債權行為的相關訊息，可考慮建立租賃專簿登載，以促進租屋資訊透明化。

十、本部營建署

社會住宅之包租代管制度也會涉及修繕處理及權利義務行為，釐清大房東、二房東及房客間之責任義務，對於推動制度有所助益。

十一、臺北市政府地政局

1. 申報契約的內容及如何強制登錄及落實，如以低度管理方式是否與實價申報登錄制度結合？租賃資訊不實，如何進行裁罰及稽核？均應妥適規劃。
2. 押金專戶的制度落實及細節的規劃，在專法應有明確規範。
3. 現行土地法調處機制因無強制力，不易達成糾紛處理目的。

十二、臺北市政府法務局

糾紛調處機制要具有強制力，需有明確規範與定義。然而，為強化糾紛調處效力及簡化處理流程，是否需建立專責單位(如金融消費評議中心)處理，其調處次數及法律效力，亦需討論。

十三、新北市政府地政局

1. 租賃房屋違反法定用途(土地使用或建築管理規定)之實務認定及管理，應建立相關標準。
2. 住宅租賃市場的法制化，有助於交易安全，企業經營者已有定型化契約保障，是否能系統化方式登錄個人房東，俾利後續管理及罰則。

十四、桃園市政府地政局

1. 房東如僅以輔導方式辦理，後續行政管理措施可能不易執行
2. 目前租賃管理機關權責不易釐清，建議明確設立

權責劃分原則或設立專責管理機關。

十五、臺中市政府都發局

社會住宅之調處流程需簡化，俾利提升處理效率；而出租人違反都市計畫使用之相關規定，如何進行後續處理，是否能一併納入研訂？

十六、臺南市政府地政局

學生族群為租賃市場之主要市場之一，建議爾後會議可邀請教育部代表出席。

十七、高雄市政府地政局

住宅出租後申報契約內容，僅透過實價申報登錄制度恐有不足，不符房東及房客需求。

十八、本部地政司（不動產交易科）

1. 目前新公告之房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項對於擔保金收取額度、承租人欠租得終止租約之要件及提前終止租約未為先期通知之違約金額均有明確規範。至於房屋所有權於租賃期間讓與第3人，基於買賣不破租賃原則，依新版租約規定，出租人應移交擔保金及已預收之租金與受讓人，並書面通知承租人。
2. 近來新版租約公告以來，迭有民眾反映擔保金限2個月租金，如再欠租2個月始可終止租約，恐因房客欠繳其他費用或須整修房屋而造成房東過重成本負擔，影響其出租意願。