

正本

行政院消費者保護處 函

機關地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號

聯絡人：陳世元02-33567839

107. 7. 24 全字收文第 13982 號

中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知

中華民國107年7月25日
全地公(8)字第1078559號
(e: 1078240)

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7月20日

發文字號：院臺消保字第1070182179號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：1070716會議紀錄、1070716簽到單（請至 <http://attachment.cy.gov.tw> 下載，下載識別碼：2086）

主旨：檢送本處107年7月16日召開「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項(草案)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、內政部地政司、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：

行政院消費者保護處

或與粉漆費附列其內

「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項(草案)審查會」

開會時間：107年7月16日(星期一)下午2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。本次會議就「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」第一點至第六點進行討論。

貳、結論與建議

- 一、「總說明」，保留。待全案討論完畢後再行審視相關內容是否妥適。
- 二、第一點「契約審閱期」，保留。契約當事人部分，建議內政部釐清「包租業」、「出租人」、「轉租人」、「承租人」及「次承租人」之身分定位及相互間之法律關係，並審酌本案各點名詞適用是否妥適。
- 三、第二點「租賃標的」，照案通過。
- 四、第三點「租賃期間」，保留。建議刪除第一項括號內文字，並增列第二項「租賃期間不得少於30日，並不得逾包租契約之出租人(以下簡稱原出租人)同意轉租之期間」。
- 五、第四點「租金約定及支付」，保留。建議第一項後段文字修正為「……包租業於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金」。
- 六、第五點「押金約定及返還」，保留。請內政部釐清「租

賃住宅市場發展及管理條例」第三條第十三款及第七條第二項，對於「押金」所得抵充之範圍是否一致，並審視本點內容是否有牴觸條例之情形。

- 七、第六點「租賃期間相關費用之支付」，保留。「電費」部分，建議將「例如每度__元整，但不得超過台灣電力公司所定夏季用電量最高級距之每度金額。」相關文字，移列至「由承租人負擔」選項後。另「水費」部分，建議將「例如每度__元整」相關文字，移列至「由承租人負擔」選項後，並斟酌是否須與「電費」作一致性規範。
- 八、請內政部參酌與會各界意見，酌修各點內容後，再行提報本處審查。
- 九、請內政部評估，是否一併對現行「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」內容進行調整。

參、與會人員發言要旨(依發言順序)

一、黃教授明陽

- (一) 消保法之適用係以有「消費關係」為前提。而消保法上所稱之「消費」係指不再用於生產或銷售行為準備之最終消費而言。是以，轉租契約之承租人，須作最終居住使用，才屬於消保法上之消費者，才有消保法相關規定之適用。
- (二) 將「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」定位為具消費關係之同時，我們仍應思考非具消費關係之轉租行為，是否亦應有相關法規加以規範，以健全整體市場秩序。若非具消費關係之轉租行為，未單獨訂立應記載及不得記載事項(或應約定及不得約定事項)進行規範，則建議研議「準用」本契約，以減少爭議。
- (三) 第一點「契約審閱期」，建議釐清「承租人」及「次承租人」之身分及所涵攝之對象。
- (四) 包租業並非租賃住宅之所有權人，在整體「包租」及「轉租」之法律關係體系下，包租業係在從事「轉租」行為，故第一點之出租人欄位建議以「轉租人」

之名詞呈現。

- (五) 租賃住宅是否以合法建築物為限？違章建築是否包括在內？

二、內政部

- (一) 「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」之契約當事人為包租業及次承租人。依「租賃住宅市場發展及管理條例」第三條第一款及第五款規定「租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物。」、「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。」故本案應具消保法上所稱之消費關係。
- (二) 「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」第八點第一項已明訂租賃標的係供居住使用，另同點第三項亦規定承租人不得將租賃標的之全部或一部轉租，或將租賃權轉讓於他人。
- (三) 由轉租契約本身觀之，包租業為出租人，而一般民眾為承租人，為避免民眾誤解，故第一點「契約審閱期」直接使用「承租人」而非「次承租人」。
- (四) 可配合於說明欄中對於「出租人」、「承租人」及「次承租人」之定義加以釐清及說明。
- (五) 「租賃住宅市場發展及管理條例」中「包租業」及「轉租人」之定義不同。「包租業」除從事轉租行為外，尚有經營租賃住宅管理業務，與單純之「轉租人」有所差異。
- (六) 地政事務所會依照使用執照竣工平面圖上所載汽車停車位之編號加以登記；機車停車位通常係由建商或管委會自行畫設，可能不會有編號。故本案第二點「租賃標的」，在機車停車位部分，訂有「位置示意圖」相關規定。
- (七) 出租人及承租人雙方權利義務之保障，似不應因所租賃之標的是否為合法建築物，而有所差異。故立法政策上，租賃住宅不以合法建築物為限。
- (八) 租賃住宅若有設定抵押權或被查封，承租人有隨時

被迫搬遷之可能性，基於資訊揭露及消費者保護之立場，故本案第二點「租賃標的」中，明訂應「勾選」租賃住宅有無設定他項權利及有無被查封(無須敘明詳細內容)。

- (九) 轉租契約是建構在包租契約之基礎上，故轉租契約之租賃期間不得逾越包租契約之租賃期間是為當然。故本案第三點「租賃期間」倘與會各界認為應增列前開內容，同意配合增列。另所增列之內容，建議單獨列為本點第二項較為妥適。
- (十) 因不定期租賃，租賃雙方均會承擔隨時終止租約之風險，故本案第三點「租賃期間」設計之初，即以定期租賃為出發，排除不定期租賃適用。
- (十一) 「租賃住宅市場發展及管理條例」七條第二項規定「出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。」故本案第五點「押金約定及返還」第二項後段所稱「本契約所生債務」應採較廣泛之概念，包括損害賠償、違約金、未繳納之水電瓦斯費、遺留物處理之費用等。
- (十二) 「電費」因價格較高，且又有冬季及夏季價格之差異，故本次修正加上「例如每度__元整，但不得超過台灣電力公司所定夏季用電量最高級距之每度金額」相關文字。「水費」部分，實務上較少以分表方式(即每度__元)計算用量及費用，故是否需加上前開提醒文字，可以再行討論。

三、郭教授麗珍

- (一) 總說明第一段文字，論述尚有不足，建議做更細緻之論述及限縮，始能符合消保法上之消費關係。
- (二) 第一點「契約審閱期」，建議將「租賃住宅市場發展及管理條例」第三條第五款包租業之定義納入立法說明。另對「承租人」及「次承租人」之名詞使用，亦應於立法說明中加以論述。
- (三) 「租賃住宅市場發展及管理條例」第三條第五款規

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」。同條第十款「轉租人：指以其租用之住宅全部或一部租與他人居住者」。建議內政部釐清「包租業」與「轉租人」之該念是否有重疊之處，始可正確使用各該名詞。

- (四)「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」係適用於全國各地，各縣市之汽車停車位是否一定有編號，而無須訂定「位置示意圖」？建議主管機關先行釐清。
- (五)第三點「租賃期間」，贊同增列臺南市政府所提「租賃期間不得少於30日」，並不得逾包租契約之出租人(以下簡稱原出租人)同意轉租之期間。」之建議。
- (六)第三點「租賃期間」說明欄中明列，本契約不適用不定期租賃。是以，若租賃雙方未填契租賃期間，或租賃期間到期後，默示繼續，變為不定期租賃時，此種情形下，如何規範雙方權利義務關係，亦值得深思。
- (七)第四點「租金約定及支付」，第一項後段文字建議修正為「……包租業於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金」。
- (八)「租賃住宅市場發展及管理條例」第七條第二項規定「出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。」依前開規定，押金應可抵充「本契約所生之所有債務」。惟本案第五點第二項規定「前項押金，除有……之情形外，包租業應於租期屆滿租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。」相關文字對於押金可抵充之範圍，有使誤認之虞，建議修正。
- (九)第六點「租賃期間相關費用之支付」，關於「電費」部分，「例如每度__元整，但不得超過台灣電力公司所定夏季用電量最高級距之每度金額」相關文

字，似應移列至「由承租人負擔」之選項之後，較為妥適。另「水費」部分是否亦應增列相關文字，請內政部再行斟酌。

四、高雄市政府(消費者保護官)

- (一)「租賃住宅市場發展及管理條例」第三條第一款「租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物。」，故本案之次承租人應屬最終使用，故本案應具消費關係。
- (二)第一點「契約審閱期」，因考量「租賃住宅市場發展及管理條例」之定義及人民對租賃關係之基本認知，本點契約雙方當事人建議以「出租人(即包租業)」及「承租人(即次承租人)」方式呈現。
- (三)建議以民眾之角度思考，全盤檢視「包租業」、「出租人」、「承租人」及「次承租人」各項名詞之使用是否適當，以免產生混淆。
- (四)法定停車位，建商送至地政事務所時，均已將汽車停車位編號，此部分全國是一致的。至於機車停車位則未必有編號。(高雄市政府地政局)
- (五)「租賃住宅市場發展及管理條例」第三十一條第一項、第三項及第四項規定「因可歸責於租賃住宅服務業之事由不能履行契約，致租賃住宅服務當事人受損害時，由該租賃住宅服務業負賠償責任。」「前二項被害人向全國聯合會請求代為賠償時，其所設基金管理委員會應即進行調處。」「被害人取得對租賃住宅服務業或其受僱人之執行名義或經基金管理委員會調處決議支付者，得於該租賃住宅服務業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向全國聯合會請求代為賠償；經代為賠償後，即應依第二十二條第五項規定，通知租賃住宅服務業限期補繳。」建議在本案適當位置，增列上述內容，讓消費者知悉，在租賃住宅服務業經營不善，押金無法取回時，有前開調處及營保金代償機制可資利用。
- (六)第五點「押金約定及返還」，第二項前段文字建議

再行酌修，以釐清押金可抵充之項目及範圍。

- (七)「租賃住宅市場發展及管理條例」第三條第十三款與第七條第二項所規定之內容確有概念上之扞格及衝突。但參酌民法及實務運作需求，將來宜就第三條第十三款之定義再行修正。

五、徐律師則鈺

- (一)第一點「契約審閱期」，在「包租」及「轉租」之整體租賃關係中，包租業同時兼具承租人及出租人之身分，故本契約若以「出租人」及「承租人」之名詞呈現，恐造成混淆，建議本案之契約雙方當事人以「企業經營者」及「消費者」方式呈現。
- (二)若在「總說明」或「說明欄」中，定義「出租人」、「承租人」及「次承租人」之概念，日後消費者簽約時，恐無法得知，故建議在「前言」或「簽約注意事項」中敘明。
- (三)第二點「租賃標的」，其中「租賃住宅標示」及「租賃範圍」如何區分？另要求敘明有無設定他項權利及有無查封登記，是否有其必要性？
- (四)「租賃住宅市場發展及管理條例」第四條第四款規定「租賃住宅有下列情形之一者，不適用本條例規定：四、租賃期間未達三十日。」故本案第四點「租賃期間」設有租賃期間至少 30 日以上之規定。在此前提下，倘包租業刻意訂立 30 日以下之租賃期間，即不受條例及本案相關規定之拘束，對承租人之權益保障似有不足，此部分主管機關應研議如何因應。
- (五)第三點「租金約定及支付」，建議第一項後段文字修正為「……包租業於租賃期間亦不得任意要求調漲租金」。
- (六)「租賃住宅市場發展及管理條例」第三條第十三款「押金：指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢。」依前開規定，押金所得抵充之範圍已明列，故本案第五點「押

金約定及返還」之內容，似與母法有所抵觸。

六、臺南市政府(消費者保護官)

- (一)轉租契約是建構在包租契約之前提下，故轉租契約之租賃期間，不得逾越包租契約之租賃期間。
- (二)建議本案第三點「租賃期間」，文字修正為「……」。租賃期間不得少於 30 日，並不得逾包租契約之出租人(以下簡稱原出租人)同意轉租之期間。」

七、中華民國地政士公會全國聯合會

為遏阻日租型套房，「發展觀光條例裁罰標準」中，對於租賃期間在 30 日以下者，設有相關處罰規定。

八、王教授千維

- (一)第三點「租賃期間」，說明二中敘明本契約不適用不定期租賃。是否有相關法源依據？
- (二)德國民法對於住宅租賃之規範，係以不定期租賃為出發點，只有在特定條件下，才能訂定租賃期間。
- (三)我國民法第六八六條第一項規定「合夥未定有存續期間，或經訂明以合夥人一人之終身，為其存續期間者，各合夥人得聲明退夥，但應於兩個月前通知他合夥人。」其立法理念係將不定期視為終身有效之契約。
- (四)不定期租約最大之風險在於租賃雙方得隨時終止租約。只要在法令上適度限制出租人得終止租約之要件，即足以保障承租人之權益。是以，若能適度限制出租人終止租約，在某種程度上，不定期租賃或許對承租人更有保障。
- (五)租賃關係若訂有一定期間，期間屆滿時，出租人就要求另行議定租金，如此對承租人是否真的有利，值得深思。是以，不定期租賃是一種選項，本案似乎無禁止不定期租賃之必要，對次承租人之穩定性或許更高。
- (六)「租賃住宅市場發展及管理條例」第七條第二項後段所稱「抵充債務」應限於「抵充租賃契約所生之

債務」。

- (七)「租賃住宅市場發展及管理條例」第七條第二項及本案第五點第二項所提及「租賃契約所生之債務」，通常係指「承租人所積欠之租金」及「承租人毀損租賃物之損害賠償」。
- (八)本案第十五點「租賃住宅之返還」第三項，未返還租賃住宅之相當月租金額及違約金，因係在租賃關係消滅後所生，非屬「租賃契約所生之債務」，應屬不當得利或侵權行為所生損害賠償之範疇，故應非押金所得抵充之項目。
- (九)關於押金得否用於抵充所積欠之租金疑義，應視「租賃契約已終了」或「租賃契約存續中」分別觀之。「租賃契約已終了」，以押金抵充租金並無疑慮；「租賃契約存續中」，因我國民法及相關法令並無要求房客於抵充後再行補充押金之規定，是以，押金抵充租金後，其餘部分擔保即會縮減，故是否以押金抵充租金，應由房東自行評估決定。
- (十)「押金」之定義，學說上係採「附停止條件返還債務之所有權讓與說」，也即，承租人將押金之所有權移轉給出租人，在停止條件(承租人未因租契約產生任何債務)成就時，出租人負返還押金之債務。「抵銷」的前提要件是「雙方互負債務」，換言之，當承租人有因租賃契約而積欠債務時，停止條件未成就，出租人即不負返還押金之債務，與「雙方互負債務」之前提條件未合，故不能為「抵銷」，只能用「抵充」。

九、永勝租屋經理股份有限公司

- (一)第四點「租金約定及支付」，在同樣之契約條件下，同意第一項後段文字修正為「……包租業於租賃期間亦不得任意要求調漲租金」。
- (二)實務上常發生，在租賃期間，房客要求增加設備(例如：房客要求增加一台冷氣，房東要求增加500元月租金)，此時，涉及契約條件變更，包租業是否

得調漲租金，建議釐清。

- (三) 關於押金得否用於抵充所積欠之租金疑義，應解釋為房客不能主張以押金抵充租金；但房客積欠租金時，房東可以主張以押金抵充租金。
- (四) 「水費」部分，因價格較為低廉，實務上確實少以分表方式計算用量及費用(即每度__元)，通常是直接納入租金總額或以固定價格計收。至於「電費」部分，除用電級距累進收費外，尚有冬季及夏季電價區分，故在分租套房，房東為分攤費用，通常都會申請分電表，再和房客約定每度電所收之金額。故「電費」部分，確有需要增列「例如每度__元整，但不得超過台灣電力公司所定夏季用電量最高級距之每度金額」相關文字，以減少不肖房東從中牟利之可能性。

十、臺中市政府(消費者保護官)

- (一) 「租賃住宅市場發展及管理條例」第三條第十三款「押金：指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢。」及第七條第二款「出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。」前開規定，對於押金所得擔保之範圍似有極大差異，建議內政部再行釐清。
- (二) 建議將第十二點第三項承租人違反善良管理人注意義務致租賃住宅毀損或滅失之損害賠償，亦納入第五點「押金約定及返還」第二項所列舉押金得抵充之範圍。

散會：下午 5 時 0 分

「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項(草案)」審查會

簽到單

時間：107年7月16日(星期一)下午2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	
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	視察	葉秋惠

臺北市政府	消保官	宋福棟
新北市政府		
桃園市政府	專員 消保官	高耀堂 彭幸鈞
臺中市政府	消保官 副長	謝川頌 趙子鑫
臺南市政府	科員 消保官	王名子 張淑娟
高雄市政府	主任消保官	殷志乾
財團法人中華民國消費者文教基金會	副秘書長	陳雅萍
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	理事	韓啟成
永勝租屋經理股份有限公司	執行長	徐銘遠
兆基管理顧問股份有限公司		

共 2 頁

