

行政院消費者保護處 函

已電子交換

機關地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號
聯絡人：陳世元02-33567839

107.11.15

全字收文第 14149

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11月8日

發文字號：院臺消保字第1070215501號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：1071026會議紀錄、1071026簽到單（請至 <http://attachment.ey.gov.tw> 下載，下載識別碼：1171）

主旨：檢送本處107年10月26日「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項(草案)第5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：

行政院消費者保護處

「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項(草案)」
第5次審查會

開會時間：107年10月26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。

本次會議係就前5次審查會保留未決之條文進行討論。

貳、結論與建議

- 一、應記載事項第一點「契約審閱期」，照案通過。
- 二、應記載事項第三點「租賃期間」，修正後通過。
 - (一)第二項文字修正為「……並不得逾包租契約之租賃期間」。
 - (二)刪除說明欄二「另依租賃期間之定期性質而言，本契約不適用不定期租賃」文字。
- 三、應記載事項第四點「租金約定及支付」，照案通過。
- 四、應記載事項第五點「押金約定及返還」，修正後通過。

第二項及說明欄，「扣抵」均修正為「抵充」。另，說明欄請分兩段敘明。
- 五、應記載事項第六點「租賃期間相關費用之支付」，修正後通過。
 - (一)水費部分，刪除(例如每度__元整)。
 - (二)電費部分，修正為「由承租人負擔，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」。

六、應記載事項第七點「稅費負擔之約定」，修正後通過。

(一) 刪除第三款「簽約代辦費」及其說明。

(二) 第四款「公證費」及第五款「公證代辦費」移列至第二項，並以「雙方當事人另有公證約定者」為前題。

(三) 說明欄四修正為「第五款所稱公證代辦費，係指當事人委託律師或地政士等偕同或代為辦理公證者，其對律師或地政士等所支付之費用」。

(四) 說明欄點次部分，請內政部配合再行調整修正。

七、應記載事項第八點「使用租賃住宅之限制」，修正後通過。

說明欄修正為「依本條例第九條第一項規定：『轉租人應經出租人書面同意，始得轉租其租用之住宅全部或一部。』為避免承租人再行轉租造成包租業服務對象不易認定或管理而滋生租賃糾紛，爰為第三項規定」。

八、應記載事項第九點「修繕」，修正後通過。

第三項修正為「包租業為修繕租賃住宅所為之必要行為，應於相當期間先期通知，承租人無正當理由不得拒絕」。

九、應記載事項第十一點「包租業之義務及責任」，修正後通過。

第一項第八款文字與第九點第三項文字調整為一致。

十、應記載事項第十五點「租賃住宅之返還」，修正後通過。

(一) 第三項但書刪除，並修正文字為「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，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」。

(二) 第五項文字修正為「第三項所定包租業收取相當月租金額者，不當然適用民法第四百五十一條之規定」。

參、與會人員發言要旨(依發言順序)

一、內政部地政司

- (一) 應記載事項第一點說明欄修正為「租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱本條例)第三條第五款規定，租賃住宅包租業係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；同條第十款規定，轉租人係指以其租用之住宅全部或一部租與他人居住者。為齊一用語，本契約稱包租契約之出租人為原出租人，以及向包租業承租租賃住宅居住使用之次承租人為承租人，而包租業為轉租契約(以下簡稱本契約)之出租人，惟為免與原出租人用詞產生混淆，本契約仍以包租業稱之」。
- (二) 因「租賃住宅市場發展及管理條例」第三條第十三款及第七條對押金所得抵充之範圍規定有所不同。為兼顧實務運作現況，本案對於押金所得抵充之範圍，泛指因租賃契約所生之債務。
- (三) 在實務上，水錶部分少有裝設分水錶之情形，通常均以每月或每期定額收取，故本案「水費」部分並未與「電費」部分作一致性規定。
- (四) 包租業向承租人收取之租金，依財政部解釋，係屬代收轉付之性質。其中有須開立收據並依法貼用印花稅票者(包租業須繳給原出租人之租金部分)，亦有依營業稅法開立統一發票並報繳營業稅者(包租業向承租人收取之租金與繳給原出租人之租金二者之差額部分)。故於應記載事項第七點第一項增列銀錢收據相關規定。
- (五) 應記載事項第十五點第三項原係以違規情節嚴重程度進行分類，若與會各界認為無須加以區別，本部可配合修正。

二、林教授瑞珠

- (一) 應記載事項第三點，本文文字為「……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。」惟說明欄二之文字為「……應不得逾越包

租契約之租賃期間……」二者文字不同，容易造成誤解。建議本文文字修正為「……並不得逾越包租契約之租賃期間」。另，建議刪除說明欄二「另依租賃期間之定期性質而言，本契約不適用不定期租賃」文字。

- (二) 建議應記載事項第五點第二項及說明欄，「扣抵」修正為「抵充」以與「租賃住宅市場發展及管理條例」第七條文字相一致。
- (三) 應記載事項第六點本文並未列「清潔費」，但說明二後段卻有「清潔費」之敘述，似有所不妥。
- (四) 應記載事項第七點說明欄三文字建議修正為「第三款所稱簽約代辦費，係指委託律師或地政士等偕同或代為簽約者，其對律師或地政士等所支付之費用。」說明欄四文字建議修正為「第五款所稱公證代辦費，係指當事人委託律師或地政士等偕同或代為辦理公證者，其對律師或地政士等所支付之費用」。
- (五) 建議應記載事項第七點第二款至第五款，刪除「由租賃雙方平均負擔」，若當事人有其他費用負擔方式之協議，直接於「其他」項下約定即可。
- (六) 建議應記載事項第八點說明欄，刪除「且承租人非作居住使用而再行轉租，即非屬消費關係，爰為第三項禁止承租人再轉租或轉讓租賃權之規定」。
- (七) 應記載事項第九點文字用「相當期限」，但第十一點用「相當期間」建議二者文字應調整為一致。
- (八) 「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」在法律性質上係屬實質意義之法規命令。在法規命令之條文規定排除民法之適用，似乎有所不妥。故建議應記載事項第十五點第五項，文字建議修正為「第三項所定若包租業有收取相當月租金額者，不當然適用民法第四百五十一條之規定」
- (九) 租賃期間屆滿或租賃契約終止時，只要承租人未完成點交程序，就出租人之角度而言，出租人均無法

將房屋出租予他人，故不論承租人是否繼續占用，均得收取相當月租金額及違約金。故建議應記載事項第十五點第三項但書刪除。

三、臺南市政府

- (一) 實務上水費通常係以每月或每期定額收取，建議應記載事項第六點「水費」部分，亦應訂定收費上限，以維護消費者權益。
- (二) 房屋買賣案件後續牽涉所有權移轉程序及相關書類簽署，故收取「簽約費」及「簽約代辦費」尚可理解，惟房屋租賃性質單純，為何還須收取「簽約費」及「簽約代辦費」。

四、中華民國地政士公會全國聯合會

- (一) 律師或地政士等專業人士到場，是為保障當事人，所以，不論當事人是否到場，律師或地政士都會收費。故應記載事項第七點說明欄三及四文字建議酌修。
- (二) 實務上委任律師或地政士偕同或代為簽約時，均會收取「簽約費」及「代辦費」兩種費用。故應記載事項第七點第三款「簽約代辦費」之規定與實務運作現況不符，建議加以調整。
- (三) 應記載事項第七點第三款「簽約代辦費」之法律性質為何，應先加以釐清。若係屬承租人自行委任律師或地政士所產生之委任費用，在性質上不應列於本點之中。本點之「簽約代辦費」性質上應該是包租業要收取之「簽約費」故建議刪除「代辦」二字。
- (四) 實務上，即使係以主管機關公告版本之契約簽約，業者仍會收取「簽約費」。
- (五) 若承租人遷離後未將戶籍遷出，出租人向戶政事務所辦理逕行遷出程序，實務上需要約 2 個月之時間，這 2 個月的期間若不能收取相當月租金額及違約金，對業者有所不公。

五、黃教授明陽

應記載事項第七點第四款名稱建議修正為「雙方同意

辦理公證之公證費」；第五款名稱建議修正為「雙方同意辦理公證之公證代辦費」。

六、財團法人中華民國消費者文教基金會

應記載事項第七點說明欄三及四，文字建議修正為「……委託律師或地政士偕同或代為簽約(或辦理公證)」。

七、兆基管理顧問股份有限公司

本公司與承租人簽訂租賃契約時均不會收取「簽約費」。

八、王教授千維

- (一) 民法第四百三十條文字使用「相當期限」；「租賃住宅市場發展及管理條例」第十一條亦用「相當期限」，故本案文字建議配合前開法條規定，使用「相當期限」。
- (二) 應記載事項第九點第二項係「催告」；第三項係「先期通知」，二者係屬不同之法律概念。
- (三) 民法第四百五十條第一項至第三項規定「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。」是以，應記載事項第九點第三項建議修正為「包租業……應先期通知，承租人不得拒絕」。
- (四) 應記載事項十一點第一項第八款，建議與第九點第三項文字調整為一致。
- (五) 應記載事項十五點第五項，文字建議修正為「第三項所定包租業收取相當月租金額者，不當然適用民法第四百五十一條之規定」。
- (六) 民法第四百四十一條規定「承租人因自己的事由，致不能為租賃物之使用、收益者，不得免其支付租金之義務。」只要承租人未完成點交程序，而使出租人無法繼續出租予他人，此種風險及不利益應由承租人負擔，故此段期間無論承租人是否繼續占用，均應支付相當月租金額。故建議應記載事項十五點第三項但書刪除。

(七) 民法上之返還房屋應係指取回房屋之占有，而不包括戶籍或其他登記之遷出。

散會：上午 11 時 45 分