

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

107.11.26 全字收文第14162號

中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知

中華民國107年11月27日
全地公(8)字第1078635號
(e: 1078274)

臺北市中山區建國北路1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107年11月22日

發文字號：院臺消保字第1070217659號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：1071119會議紀錄、1071119簽到單（請至 <http://attachment.ey.gov.tw> 下載，下載識別碼：9288）

主旨：檢送本處107年11月19日「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項(草案)第6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

NOTE

「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項(草案)」
第6次審查會

開會時間：107年11月19日(星期一)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、應記載事項第十七點「包租業提前終止租約」，修正後通過。

(一) 第一項第六款後段，文字修正為「……，經包租業阻止仍未終止轉租或轉讓契約」。

(二) 第一項第八款後段，增列「經包租業阻止仍繼續為之」文字。

(三) 第二項第二款但書，文字修正為「但前項第五款及第十款有公共安全之危害情形者，得不先期通知」。

(四) 其餘部分，按內政部所提修正內容進行修正。

二、應記載事項第十八點「承租人提前終止租約」，修正後通過。

(一) 第二項但書文字修正為「……但前項第三款前段之情形，其情況危急者，得不先期通知」。

(二) 其餘部分，按內政部所提修正內容進行修正。

三、應記載事項第十九點「提前終止包租契約之處理」，修正後通過。

四、應記載事項第二十一點「履行本契約之通知」，修正後通過。

- (一) 第一項後段文字修正為「……，如因地址變更未告知他方，致通知無法到達時，以第一次郵遞之日期推定為到達日」。
- (二) 第二項文字修正「為前項之通知得經租賃雙方約定以電子郵件信箱：_____ 手機簡訊即時通訊軟體以文字顯示方式為之」。
- (三) 第二項所例示之即時通訊軟體（例如 Line、Whats App 等），移列至說明欄。

五、應記載事項第二十二點「其他約定」，修正後通過。

六、應記載事項第二十四點「當事人及相關人員基本資料」，修正後通過。

第一款刪除「電子郵件信箱」，僅於範本中訂定。

七、「租賃標的現況確認書」，修正後通過。

- (一) 項次一說明欄「出租人」修正為「原出租人」。
- (二) 項次八，文字修正為「本租賃住宅（專有部分）是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事：(1) 包租業確認原出租人於產權持有期間有無曾發生上列情事。(2) 於產權持有前，包租業確認原出租人：無上列情事。知道曾發生上列情事。不知道曾否發生上列情事。」
- (三) 其餘部分，按內政部所提修正內容進行修正。

八、「包租業負責修繕項目及範圍確認書」，修正後通過。

- (一) 本文部分修正如下：「包租業_____將住宅出租予承租人_____，並於民國____年__月__日簽訂住宅轉租契約在案，茲同意依本契約第____點第____項約定出具本租賃標的負責修繕項目及範圍之確認書如附明細表(僅為例示，應由租賃雙方依實際情形自行約定後確認之)」。
- (二) 新增「包租業負責修繕項目及範圍明細表」附註 2，文字如下「除其損壞係可歸責於承租人之事由所致者外，蓋由包租業負責修繕」。

(三)原「包租業負責修繕項目及範圍明細表」附註2以下，點次順移。

九、「住宅轉租契約書範本」請內政部依照「住宅轉租定化契約應記載及不得記載事項」規定配合修正。

十、「簽約注意事項」第十九「確定訂約者之身分」(一)，刪除「限制行為能力人」相關規定，修正後通過。

十一、請內政部依照學者專家建議及歷次會議決議，調整各該內容後，提報本院消費者保護會審議。

參、與會人員發言要旨(依發言順序)

一、內政部地政司

(一)應記載事項第十七點第一項第一款將「出租人」修正為「原出租人」。第一項第六款文字修正為「……，經包租業阻止仍未終止轉租或轉讓契約」。另因第一項所列部分情形有涉及公安急迫性，本部參酌與會各界意見，於第二項第二款增列但書規定，得不踐行先期通知程序提前終止租約。

(二)民法第四百三十八條規定「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。承租人違反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約。」是以，參酌前開民法規定意旨，建議應記載事項第十七點第一項第八款增列「經包租業阻止仍繼續為之」文字。

(三)應記載事項第十八點第二款，亦將急迫情形列為得不踐行先期通知程序提前終止租約之情況。

(四)依照應記載事項第十四點規定，若未為先期通知程序而提前終止租約，仍會發生終止租約之效力，只是須負擔賠償責任。

(五)實務上並非每個承租人均設有「電子郵件信箱」故建議應記載事項第二十一點第一款刪除「電子郵件信箱」，僅於範本中訂定。

(六)消防法第六條第四項規定「不屬於第一項所定標準應設置火警自動警報設備住宅場所之管理權人，應

設置住宅用火災警報器並維護之；其安裝位置、方式、改善期限及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。」故於「租賃標的現況確認書」項次四說明欄中例示住宅用火災警報器。

- (七) 因 CNS3090 檢測容許值於一百零四年一月十三日已有修正，故「租賃標的現況確認書」項次七說明欄配合修正。
- (八) 「包租業負責修繕項目及範圍確認書」，第二次審查會中地方政府曾建議以負面表列方式呈現，原則上包租業所提供之附屬設備即負有維修義務，若有不願維修之項目，始予標明。惟應記載事項中若以負面表列方式，設計應由承租人負責修繕之選項，恐有引導包租業將全部修繕義務均轉嫁承租人之疑慮，故以負面表列方式呈現是否較為妥適，值得深思。

二、林教授瑞珠

- (一) 應記載事項第十七點第二項第二款但書，建議刪除「情形」二字。
- (二) 參酌行政執行法第三十九條意旨，建議應記載事項第十七點第二項第二款但書修正為「……。但前項第五款及第十款有公共安全之危害情形者，不在此限」。
- (三) 除應記載事項第十八點第一項第三款前段之情形可不踐行先期通知之程序外，其餘各款情形若未踐行先期通知程序，其終止租約之法律效果如何，建議直接回歸民法及相關法律規定處理即可，勿在應記載事項中明列法律效果，以免應記載事項過於複雜，實務上難以運用。
- (四) 贊同履行本契約之通知方式，除傳統方式外，可用電子郵件、手機簡訊、即時通訊軟體等可以顯示文字之方式為之。但應記載事項第二十一點第一項及第二項後段均創設「推定到達」之法律效果，如此規定不盡合宜，建議第二項後段加以刪除。

- (五) 我們只要規定通知之方法即可，至於何時發生通知到達之法律效果，則應回歸相對應之法律規定。
- (六) 電子郵件、手機簡訊、即時通訊軟體是否有相等同於書面通知之效果，是有疑問的，故在應記載事項中增列與法律不同之「推定到達」法律效果，都是不適合的。
- (七) 應記載事項第二十一點第二項，「其他」之選項，其範圍過為廣泛，且有可能產生空白授權疑慮，建議刪除。
- (八) 「包租業負責修繕項目及範圍確認書」，建議但書刪除，因為沒有約定之部分即回歸應記載事項本文加以規範。

三、郭教授麗珍

- (一) 因為「危險」與「公共安全」間未必有直接關聯。應記載事項第十七點第二項第二款但書，建議不要寫「公共安全」，只要符合第一項第五款及第十款「有急迫危險情事者」即可，以免過於狹隘。
- (二) 應記載事項第十八點第一項第三款，應可區分為前段「危及承租人或同居人之安全健康」及後段「承租人簽約時明知瑕疵或拋棄權利」兩種情形。第二項所提排除先期通知，應僅限於前段「危及承租人或同居人之安全健康」之情形，故第二項但書文字建議修正為「但前項第三款前段之情形，其情況危及者，得不先期通知」。
- (三) 對於是否發生通知到達之法律效果，建議回歸民法、電子簽章法或其他法律規定，勿在應記載事項中創設不同之法律效果。
- (四) 「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」第十七點設有地址變更「未通知他方」致通知無法到達之前提要件，而應記載事項第二十一點並無「未通知他方」之前提要件，建議二者調整為一致。
- (五) 「包租業負責修繕項目及範圍確認書」，雙方沒有約定之部分，應回歸應記載事項本文加以規範，故

但書規定似為贅文。

四、臺中市政府

- (一) 應記載事項第十七點第一項第八款、第九款及第十款，其構成要件均為「承租人違反應記載事項第十點第一項」，故建議此三款合併規定即可。
- (二) 對於包租業負責修繕之項目及範圍，以正面表列之方式恐掛一漏萬，對消費者不利。建議以負面表列方式呈現，原則上業者所提供之附屬設備即負有修繕義務，若有不願修繕之項目，始予標明，如此之方式，較能保障消費者權利。

五、徐律師則鈺

- (一) 應記載事項第十七點第二項第二款文字為「不在此限」；第十八點第二項文字為「得不先期通知」，二者用語不同，建議調整為一致，均以「得不先期通知」規定。
- (二) 實務常發生承租人他遷不明，而其戶籍又設於租賃地，造成無法通知之窘境。故可以理解內政部創設「推定到達」效果之立法用意。

六、王教授千維

- (一) 應記載事項第十八點第一項第三款前段以外之其他情形，若未先期通知，其終止租約之法律效果如何？是否發生終止之效力？是否會有賠償責任？建議加以明列，以免發生爭議。
- (二) 應記載事項第二十一點第一項建議修正為「……，如因地址變更未告知他方，致通知無法到達他方時，以第一次郵遞之日期推定為到達日。」以「告知」取代「通知」，以免造成混淆。

七、黃教授明陽

購屋及租屋對一般消費者而言，均屬重大法律行為，應慎重為宜，應記載事項第二十一點若創設「推定到達」之法律效果，恐有不妥。

八、臺南市政府

- (一) 「租賃標的現況確認書」項次一說明欄，請內政部

確認「出租人」是否應修正為「原出租人」。

- (二)「租賃標的現況確認書」項次八(1)，須確認者為「原出租人」，但「租賃標的現況確認書」文末卻無「原出租人」簽名欄位，請內政部確認是否應予增加。

散會：上午 11 時 30 分