

正本

中華民國地政士公會全國聯合會 轉知

中華民國106年10月31日
全地公(8)字第1068359號
(e: 1068167)

內政部 函

106. 10. 27 全字收文第 13596號

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106年10月24日

發文字號：內授中辦地字第1061307064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：檢送本部106年10月17日召開「研訂住宅租賃相關定型化契約草案工作案期中報告審查」會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本部106年10月12日內授中辦地字第1061306811號開會通知單續辦。

正本：林教授國彬、郭教授麗珍、何教授彥陞、柯教授伯煦、陳律師君漢、蔡協理龍貴、行政院消費者保護處、財團法人中華民國消費者文教基金會、財團法人崔媽媽基金會、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、信義房屋仲介股份有限公司、大師國際不動產股份有限公司、台北地區公證人公會、臺北市政府地政局、新北市政府地政局、桃園市政府地政局、臺中市政府地政局、臺南市政府地政局、高雄市政府地政局、新竹市政府、南投縣政府、姜志俊律師事務所

副本：本部地政司【鄭專門委員惠月、張專門委員燕燕、地價科、不動產交易科】(均含附件)

部長 葉俊榮

研訂住宅租賃相關定型化契約草案工作案
期中報告審查會議紀錄

壹、時間：民國 106 年 10 月 17 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 9 會議室

參、主持人：鄭專門委員惠月

紀錄：葉秋容

肆、出(列)席單位及人員：詳如簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、與會代表發言重點：詳如附件

柒、結論：

一、受託單位(姜志俊律師事務所)業依本案規格書工作項目，於提出期中報告前完成本案時程管制規劃、召開 5 次工作小組會議及 2 場專家學者座談會，所提期中報告內容已包含蒐集日本及美國相關契約書案例、國內 5 家業者代管契約、3 家業者包租契約及轉租契約，作為每種契約規劃研擬之立論基礎，住宅包租契約應約定及不得約定事項及住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項等 2 契約規劃結果，符合本案規格書要求，原則上通過審查。

二、請受託單位依據與會單位意見列表回應參採情形，並於本次會議紀錄通知次日起 14 日內完成期中報告修正後送交本部。

捌、散會：12 時 00 分

研訂住宅租賃相關定型化契約草案工作案
期中報告審查會議與會代表發言重點

一、郭麗珍教授(台北教育大學)

- (一)包租約與轉租約皆有規定，租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由，致管理費增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限，建議允許當事人間有協商空間。
- (二)轉租約之附件/修繕項目確認書，第8點使用租賃住宅之限制第3項既已明定承租人不得將本租賃住宅之全部或一部分轉租，或將租賃權轉讓於他人，附件2出租人同意轉租範圍及修繕項目確認書應予刪除。又考量包租約與轉租約修繕義務之差異性，建議附件/出租人同意轉租範圍及修繕項目等表格應再釐清調整。
- (三)租賃住宅有加裝設施之項目，建請釐清承租人應經包租業同意或無須同意之項目，以免造成承租人違約。

二、林國彬教授(臺北大學)

- (一)承租人多為經濟弱勢，第8點使用租賃住宅之限制第3項對禁止再轉租之限制不宜太嚴格。又本契約租賃標的係供住宅使用，為免有人私設公司行號，建議契約的附隨義務宜書明。
- (二)建請釐清包租約與轉租約中有關消防安檢的責任為所有權人或包租業。
- (三)第11點承租人遷入戶籍時，原所有權人是否一定要提供包租業房屋稅單正本，及包租業使用後須否返還，宜請於說明欄補充說明。
- (四)轉租約第12點有關租賃住宅部分滅失，應已為終止租約條款。
- (五)第17點承租人終止租約第1項第3款所提之瑕疵，應是指租賃物本身之瑕疵，遇到跟蹤狂應非本點之範圍。另外之瑕疵，例如房屋隔音不良，隔壁住戶半夜彈吉他、點藏香、抽煙及嘻鬧等，請考量得否構成終止租約之事由。

三、蔡資深協理龍貴(潤泰公寓大廈管理維護股份有限公司)

- (一)住宅轉租定型化契約第2點租賃標的之租賃住宅標示，以有無門牌作為區分租賃標的類型劃分，惟查現行二房東轉租行為，係將同一樓層或同一門牌下，再細分成數個分租套房或雅房，雖有專有部分包租範圍之門牌，但若無專有部分範圍內分租套房位置圖，仍無法確認轉租承租人實際租賃標的，建議說明欄應說明分租套房或雅房之適用情形。又告知轉租承租人，租賃標的設定他項權利和查封登記的情形，目的為何？如未進一步規範後續糾紛爭議之責任歸屬，建議宜予刪除。
- (二)第4點租金支付方式，包租業作為一現代新興產業，除轉帳或現金支付外，建議增加信用卡、悠遊卡……等塑膠貨幣，或谷歌(GOOGLE)PAY的支付方式，或授權金融機構自動扣款方式。
- (三)第5點押金給付，依草案規定係於簽約之「同時」給付，但若採金融機構轉帳者，遇有跨行轉帳或例假日或銀行交換日或銀行資訊重整時，可能會造成遲延，因而造成承租人的違約，故建議調整為以「完成繳交押金」做為成就契約的要件。
- (四)第6點租賃期間相關費用之支付，有關公寓大廈之管理費，不論租賃住宅是否有人居住，專有部分皆需繳交管理費。本點將管理費列為可協商支付的費用，恐造成社區管理委員會或公寓大廈物業管理者的催繳對象不明，或是做為包租業逃避催繳的理由，故建議刪除。管理費建議以包租業或原住戶所有權人作為催繳管理費的對象。
- (五)第8點使用租賃住宅之限制，第1項建議修正為：「本租賃標的係供住宅使用。經包租業同意，承租人始得依社區規約及相關法令從事其他使用」。蓋，承租人入住租賃住宅之居住使用，同時受到與包租業簽訂契約、社區規約、土地使用分區管制的規範，非僅包租業同意即可變更用途。
- (六)第9點修繕及改裝，建議加入屋況與設備點交機制。

四、陳君漢律師(致和法律事務所)

- (一)第6點租賃期間相關費用之支付第1款管理費規定「租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由……承租人負擔減少後之金額。」是否要

刪除？因為管理費用增加是管委會決議要增收才會增收，如果要限定在一般管理費用，這行字是否還要留？應考慮成本效益。

- (二) 第7點稅費負擔之約定，應補充說明如係開發票，則會有營業稅但無印花稅。
- (三) 第8點使用租賃住宅之限制，因租賃標的係供住宅使用，違反即為終止租約事由，不致有同意的問題，爰第1項建議刪除「非經包租業同意」文字。
- (四) 請考量轉租約及包租約是否都須將規約作為附件，俾承租人了解應遵守之規約內容(如可否養寵物)，以避免衍生糾紛。

五、何彥陞教授(逢甲大學)

- (一) 第2點租賃標的之第2款車位建議增列機車及腳踏車。
- (二) 第4點租金約定及支付，只有本點出現勾選期的文字，如後面相關條文無規範，是否考慮刪除？
- (三) 第5點押金約定及返還，建議參考土地法第98條規定，考量列入押金利息。
- (四) 第6點租賃期間相關費用之支付，第5款其他費用宜明列，俾承租人了解。
- (五) 第7點稅費負擔之約定，第1款銀錢收據宜寫明，又除了第1款外，其他各款為費用，是否還有其他稅賦宜書明。
- (六) 第8點使用租賃住宅之限制
 - 1、第1項之「變更用途」建議刪除，又本點是否有違規使用的概念，其與違法使用之分別為何？又第2項承租人同意遵守住戶規約，所指住戶規約為何，須否當附件，宜明定以杜爭議。
 - 2、第2項提到「存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全或居住安寧」，建議考量須否另列1項。
- (七) 第9點修繕及改裝，第1項如何認定「有修繕之必要」，如認為無必要是否就不用修了，爰建議予以刪除；又第3項「所為之必要行為」，宜明確「必要行為」。
- (八) 第10點包租業之義務及責任，思考是否要加入確認物件符合一般通常性使用義務及加入安全防護的概念(例如消防)。

- (九) 第13點提前終止租約，因第16點及第17點已有終止租約規定，本點第1項「租賃雙方得不得終止租約」須否刪除，又第2項提前通知之時間應隨租期長短依比例調整。
- (十) 第14點租賃住宅之返還之規定，建請考慮包租業與承租人間權利義務之對稱性。
- (十一) 第15點第1項「……租賃契約對於包租業仍繼續存在者，本契約對於受讓人仍繼續存在。」對承租人不是很公平，宜考量是否有告知承租人之機制及轉圜空間。
- (十二) 第16點包租業終止租約，建議第2款、第3款加入經限期改善而不改善，第5款加入經要求賠償而不賠償始可終止租約等文字。
- (十三) 第17點第3款規定，租賃住宅有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵時，承租人得終止租約，依文義觀之，似應俟瑕疵認定後始得終止租約，建議改成「瑕疵之虞」，較具彈性，俾包租業與承租人間有協商之空間。
- (十四) 第18點包租契約之出租人提前終止租約之處理，第1項規定「……起5日內通知……」處理時間，是否太短，能否讓承租人有空間？
- (十五) 第19點遺留物之處理機制，有3種可能，1為承租人跟包租業約時間去拿，2為承租人請包租業幫他處理，費用直接扣，3為完全不理，其費用計算不同，建請明定其處理機制。
- (十六) 第20點包租業對承租人之通知，原則應以以郵寄為原則，又以第1次郵遞或通知之日期推定為到達日是否太短，建議宜以再過2天較為妥適。
- (十七) 第21點其他約定，第2項逕受強制執行，建議增加承租人支付費用但包租業未返還之情況。
- (十八) 附件1標的現況確認書，宜再斟酌內容須否增加其他項目(如增建、違建項目項目之確認、有無其他安全防護、公寓大廈現況說明書、附屬設備補充說明其設施內容等)，又第4項包租業不應不知有消防設施。

六、柯教授伯煦(崑山科技大學)

(一)住宅轉租應記載事項

1. 第 2 點建議考量加入「由租賃雙方共同完成房屋及設備現況之點交。」
2. 第 4 點租金約定及支付，關於「期」之單位，後面條文皆未規範，請考量是否刪除或於後面條文補規範。
3. 第 7 點稅費負擔之約定，銀錢收據建議修正為現金收據。
4. 建議有關構成違約事由、狀態條件等應更明確，如違反第 8 點、第 9 點即構成提前終止租約的事由，建議研究修正。
5. 第 8 點使用租賃住宅之限制，承租人同意遵守住戶規約，建議修正為「○○公寓大廈規約(範本)」。又影響公共安全、建議增加公共衛生或居住安寧。
6. 第 9 點租賃住宅修繕及改裝，建議加入「及加裝」設施之必要(例如監視設備、空調設備、廚具、室內消防、透天厝電動扶梯等。)

(二)住宅包租應記載事項

1. 第 1 點、第 3 點及第 6 點之建議同住宅轉租應記載事項所提意見 1.2.3.。
2. 第 7 點，非經出租人同意，包租業不得增建、改建、建議文字加上「修建或變更用途」。
3. 第 8 點第 2 項，建議文字修正為「包租業應依公寓大廈管理條例、建築物室內裝修管理辦法、消防法及相關法令規定辦理。」

(三)報告書部分

1. 日本(5種)、美國(6種)及國內數種的相關範例，富有價值，建議研究團隊參考、整合與應用於本研究案(例如第 17 頁日本免責事項(天災地變之損害，火災竊盜)、第 35 頁，連帶保證人)。
2. 建議報告書內容之編排分為 4 主體，應呈現 1、包租及轉租 2 份契約書草案。2、台灣、日本、美國的契約書範例與案例，並建議對這些範例的優點與缺點加以說明、分析及彙整。3、本案的工作會議及座談會之重點整理。4、本案審查會之相關會議記錄。

七、台北市政府地政局

包租契約所列第 3 家松信不動產公司房屋租賃契約書，應為轉租約而

非包租約。

八、內政部地政司(鄭專門委員惠月)

- (一)第6點租賃期間相關費用之支付第1款管理費「租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由……」，請研究團隊於說明欄補充例示不可歸責之事由(例如係管委會決定要增加之費用等)。
- (二)第9點修繕及改裝，考量不同之承租人對生活品質之要求不同，對於加裝項目難以規範，條文是否增加改裝規定，請研究團隊列入研究。

九、內政部地政司(張專門委員燕燕)

- (一)轉租約第23點已規定應記載包租業之相關資料，建議第10點第1項文字刪除。
- (二)第11點承租人之義務及責任，第1項文字建議修正為「承租人於簽訂本契約時，應出示……」。

十、內政部地政司(陳科長啟明)

- (一)包租契約所列之第3家松信不動產公司房屋租賃契約書，出租人為業者，可能是轉租約，請研究團隊再檢視分類。
- (二)轉租約之附件2/修繕項目確認書，本契約負責修繕項目及範圍等是指包租業或包租契約之出租人，請釐清。又修繕項目明細表出租人得終止租約之事由，以表列方式勾選「有無提前終止租約之約定」似未能完整呈現，宜明列提前終止租約之事由。