

立法院第 11 屆第 4 會期內政委員會

「如何健全住宅租賃市場及租賃雙方權益保障」之修法公聽會報告

報告機關：內政部

中華民國 114 年 11 月 20 日

主席、各位委員女士、先生大家好：

首先感謝各位委員對本部住宅租賃業務的關心與支持，並表示最大的謝忱。今天貴委員會召開「如何健全住宅租賃市場及租賃雙方權益保障」之修法公聽會，本部應邀列席報告，深感榮幸。

有關今日公聽會所列的討論題綱，謹將本部意見依序說明如下，敬請各位委員指教。

壹、住宅法第 47 條增訂主管機關定期公布租賃市場不同物件型態、屋齡之價格資訊，對於租金市場之影響？

一、為推動租屋市場資訊透明化，本部在去識別化、個資保護及促進租金透明之原則下，透過租金補貼有效租約資料統計分析，已自去年 8 月起陸續公布 3 次全國各行政區實際租金統計資料。今年 7 月最新公布的統計資料，除提供不同租屋型態之租金總價四分位數外，並新增不同租屋型態及「屋齡」的租金統計資訊，除讓租屋族可依租屋標的條件瞭解實際租金價格分布情形，作為判斷合理租屋價格參考，同時改善租金資訊不對稱問題。

二、未來本部將持續每年定期公布 2 次統計資料，逐步建構公開透明之租金市場，以落實租屋市場資訊透明化目標。

貳、主管機關依住宅法已藉由興辦社會住宅、提供租金補貼等多元方式提供民眾租屋協助。如何進一步保障住

宅租賃雙方權益？

- 一、 目前我國租屋人數眾多，弱勢與青年租屋族普遍面臨三項挑戰：租金負擔沉重、取得不易及居住品質與穩定性不足。住宅法歷經 106、110 及 112 年修法已針對上述困境，逐步改善脆弱族群基本居住權益。
- 二、 在執行面，本部已建構多層次租屋支持體系。經濟上，透過「300 億元中央擴大租金補貼專案計畫」減輕租屋負擔；市場上，除持續興辦社會住宅外，亦推動「社會住宅包租代管計畫」，透過獎勵、輔導或補助依住宅法設立之租屋服務事業承租民間住宅後再轉租，或媒合承、出租雙方及提供管理服務，並規定至少 40% 以上比率出租予經濟或社會弱勢者，以兼顧住宅供給量能與社會公平。此制度有助於降低房東管理負擔，並透過專業化管理提升租賃品質與居住穩定性。
- 三、 整體而言，本部透過補貼、制度化租屋服務與租屋房源供給，逐步建構多層次的租屋支持架構，落實住宅法立法精神。
- 參、 為促進租屋市場朝長期租賃關係發展，協助租屋族穩定安居，是否修法保障租賃住宅最短租期，同時規範續約租金漲幅？對目前租屋市場可能帶來什麼影響？

一、為促進租屋市場健全發展，本部近年來制定及修正租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱租賃條例)、住宅法等規定，建構租屋市場管理法制，並陸續推動「租金補貼」、「社會住宅包租代管」及「青年婚育租屋協助專案」等多元租屋協助政策，倘其能於長期穩定的租賃關係下推動，將有助政策發揮更大效益。

二、考量現行租屋市場多以 1 年短期租約為主，為保障租屋族穩定安居，避免續租時房客遭房東以不當漲租或不合理續約條件迫使搬遷，或放棄合法租屋權益等情形發生，爰此，本部規劃朝「保障 3 年租期」及「限制續約租金漲幅」等方向，推動租賃條例之修法，以協助租屋族能穩定安居。

三、有關部分社會輿論及團體所提可能降低房東出租意願，減少市場供給，或影響租金水準等建議，本部正持續蒐集各方意見，審慎研議配套措施，以兼顧房東財產權益與租客居住保障。

肆、如何強化房客租屋合法權益保障，避免受到不良房東侵害？

一、現行「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」雖已明確規範房東不得於契約中約定限制房客之合法權益，然而，仍有部分房東以契約外之行為，迫使房客放棄申請租金補貼、遷入戶籍或申報租金費用等應有權益。

二、為有效遏止此類不當行為，本部規劃修法明定房東不得以任何形式禁止房客申請租金補貼、遷入戶籍或申報租金費用等合法權益，違反者，其約定無效，並將訂定罰則規定，以確保房客租屋權益，避免遭受不當侵害。

伍、對於不良房客惡意租屋行為，應如何兼顧房東正當權益保障？

對於不良房客惡意租屋行為，本部規劃修法增訂以下配套措施，以兼顧房東權益保障：

- 一、**增訂「不良房客下車條款」**：為防止惡意租屋情形，若房客有屢次惡意欠繳租金、從事吸毒或其他非法活動、或擾鄰妨害安寧秩序等情形，房東得依法提前終止租約，不受3年租期保障之限制。
- 二、**強化公證強制執行機制**：針對房客欠租已符合法定終止租約條件，但卻仍拒絕搬遷之情形，修法明定經公證之租約，可逕依公證法聲請法院強制執行，以縮短訴訟時程及減輕房東訴訟負擔。

綜上所述，本部將持續蒐集社會各界意見，在保障租屋穩定、兼顧租賃雙方權益及健全租屋市場之原則下，精進相關法制與配套措施，以達到「房客安心住、房東放心租」之目標。

以上說明，敬請各位委員及各位專家學者指教，謝謝！