

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  
書面報告

報告機關：行政院消費者保護處

報告日期：114 年 11 月 20 日

**主席、各位委員、各位學者專家大家好**

今天承貴委員會邀請列席「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，本院消費者保護處謹提出下列報告供參。

## **一、前言**

住宅租賃是民眾日常生活中重要的法律關係之一。為補足及調整民法及土地法中對於住宅租賃所缺漏或不合時宜之規定，以衡平租賃雙方權利義務，並健全住宅租賃市場秩序，內政部於近年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)、住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項等租賃相關法規。

為推動租屋市場長期穩定發展，保障租賃雙方合法權益，內政部近期提出「保障最短租期」及「限制續約租金漲幅」等修法方向，徵詢社會各界意見。以下謹就本次公聽會討論題綱涉及房客及房東權利義務關係部分分析及說明如下。

## **二、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)「保障最短租期」部分**

保障房客享有一定年限最短租期之修法方向，整體而言，可使住宅租賃關係長期化及穩定化，有利於保障弱勢之租屋族群。惟在法制上宜就其立法目的充分闡明，並廣泛徵詢意見及就相關意見充分溝通，以避免引起外界產生過度侵害人民財產自由使用、收益之疑慮。其次，若制度上能考量評估例外特定情形可排除適用之彈性機制，或許在執行層

面會更加周延。

## **(二) 「限制續租租金漲幅」部分**

限制續約租金調漲幅度，形式上對房客有利，惟建請綜合評估價格管制之效應，另調漲幅度計算之依據及其妥適性，亦會是各界關注之重點。在執行層面，宜就調漲租金之數額並未超過租金漲幅上限，但房東和房客間對調漲租金數額仍未達成共識時，有何處理機制？處理結果是否有強制力？倘無強制力，租賃契約是否成立？等議題進行研究。

## **(三) 對目前租屋市場可能帶來之影響**

「保障最短租期」及「限制續約租金漲幅」之修法方向，長期而言或許對房客較為有利，惟短期內，仍應注意修法完成前是否可能產生預期心理之衝擊，進而難以促進房東及房客雙贏。

# **三、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) 持續精進法規**

### **1、租賃條例明定法規競合之適用順序**

租賃條例及土地法對於住宅租賃，均定有相關規定。惟上述法律對於相同之權利義務關係，規定容有差異，而法律適用之優先順序亦欠缺明文規定，以致實務見解分歧。

未來租賃條例修法時，建議考量上述租賃相關法律如何調和及釐清適用關係，評估是否明文規定住宅租賃法律關係應優先適用租賃條例相關規定，以減少實務爭議。

### **2、租賃條例明定房東以契約以外之「行為」侵害房客權益無效**

「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載

事項」應記載事項已明定「租賃期間不得調漲租金」(第4點)、「租賃住宅之房屋稅及地價稅由出租人負擔」(第7點)；另不得記載事項亦規定「不得記載承租人不得申報租賃費用支出」(第3點)、「不得記載承租人不得遷入戶籍」(第4點)、「不得記載承租人不得申請租金補貼」(第10點)。「契約內容」違反「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之規定者，主管機關得依消保法第56條之1規定命限期改正及不改正之裁罰。

然實務上仍有部分房東以契約以外之「行為」，迫使承租人放棄自身應有之權益(例如：房客要申請租金補貼或申報租賃費用支出，即調漲租金)，或接受不合理租屋條件之情形發生。是以，建議租賃條例修法時，增訂禁止房東為是類「行為」之規定及法律效果(例如：行政裁處及該等行為無效)，以保障房客權益。

## (二) 加強契約查核

消費者保護法第17條第6項規定「企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核」。本處於111年至113年間均與內政部及各直轄市、縣(市)政府合作辦理「住宅租賃定型化契約查核」，分別就通路商(例如：書店、便利商店等)所銷售、包租業及不動產經紀業所使用或提供之住宅租賃(或轉租)契約書適法性進行查核。對於「印製」、「銷售」舊版租賃契約書之製造商及通路商及「使用」、「提供」不符合規定之包租業及不動產經紀業，本處除已要求主管機關命業者下架或改正外，並已發布新聞稿將相關資訊公告周知，提醒消費者注意。

#### **四、對於不良房客惡意租屋行為，應如何兼顧房東正當權益保**

##### **(一) 使用符合規定之租賃契約**

「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」對於租金及押金繳納之時點、日常維護及修繕、提前終止租約之要件、房屋點交及返還等均已定有相關之規定。

房東使用符合「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」規定之租賃契約與房客簽約，可透過契約之約定，完整規範租賃雙方權利義務內容，維護自身權益。

##### **(二) 鼓勵使用包租代管制度**

房東可善用包租代管制度，將房屋出租給「租賃住宅包租業」穩定收取租金；或透過「租賃住宅代管業」之專業協助，進行租金及押金之收取、日常維護及修繕、房屋點交及返還等事宜，藉以避免無力處理房客「拖欠租金或押金」、「毀損破壞房屋或設備」、「占用房屋拒不搬遷」等惡意租屋行為之窘境。

##### **(三) 強化訴訟外紛爭解決機制及落實執行**

房東遇到不良房客惡意租屋行為時，可透過租賃條例第 16 條所建構之調處機制或鄉鎮市調解主張權利。另房東亦可透過契約公證制度，以求迅速落實執行。

建議各該主管機關研議強化訴訟外紛爭解決機制，迅速解決住宅租賃相關爭議，並落實公證及強制執行制度，以防止不良房客惡意租屋行為，以保障房東權益。

#### **五、結語**

住宅租賃法律關係中，承租人相較於出租人、不動產經紀業或租賃住宅服務業而言仍屬弱勢，未來本處仍將基於消費者保護之法定職責，積極與內政部及各直轄市、縣(市)政府合作，持續強化住宅租賃相關法規，維護承租人租屋權益；積極辦理契約查核及宣導，提升業者法遵程度；協處住宅租賃消費爭議案件，迅速解決租賃爭議。