

租 賃 專 法

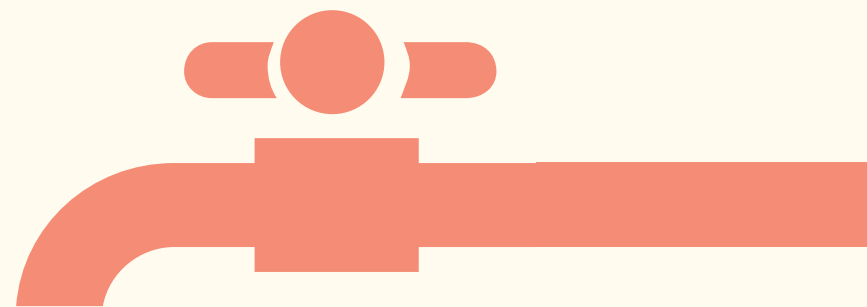
台北市政府地政局地政講堂

崔媽媽基金會義務律師劉琦富律師

演講人簡歷 劉琦富律師

政治大學法律系、
政治大學地政研究所在職專班
高等法院高雄分院刑事庭法官助理
台中地方法院民事執行處法官助理
臺北市地政士公會法律顧問
新北市政府都市更新推動師
新北市政府青年律師團、板橋區、新莊區公所諮詢律師
崔媽媽基金會法律諮詢律師
法律扶助基金會士林分會審查委員
仁永法律事務所主持律師

仁永法律事務所



1 2 3 4



租賃專法上路 房客必知的眉角 (劉琦富)

3749 出版時間：2018/06/23



今年初號稱「租賃專法」的《租賃住宅市場發展及管理條例》公布而且預計要在6月27日施行，全文41條條文中，大概有超過三分之二的條文在規範包租、代管業的營運模式，顯示政府有意導入包租、代管等專業經營的模式，來避免過去租賃雙方對於租賃契約簽訂時、履行中、屆至後對於租賃契約條文解讀落差產生的誤解及因此產生的種種糾紛，以確保租賃雙方權益。

提前止約規定較鬆

包租代管制度其實在市場上早就行之有年，只是欠缺法制化，但要推行到可以廣為民眾所接受並付費委託專業管理，對於那些以房租作為退休養老金或是零星出租1、2間房子的非專業包租公，恐怕還有很長一段路要走。

令人感到耳目一新的長在條例中第5條對於非具消費關係的住宅租賃契約，授權中央主管機關訂定租賃契約應約定及不得約定事項的規定，有在關心租賃法令的一定都覺得奇怪，政府不是在106年初的時候推出一個「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，怎麼這次又公布一個名字很像的租賃契約範本？

在106年初時，政府為了改善當時層出不窮的惡房東、租霸等租賃糾紛，推出了由行政院消保會通過並施行的「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，希望一錘定音的解決過去在尊重契約自由前提下，少數職業房東濫用其經濟上及租賃資訊獲得的不平等地位與房客簽訂舉凡不得報稅、房客報稅導致房東應支出的收入增加部分由房客負擔、房客不得遷入戶籍等等對房客相當不利的租賃條款之情事，並進一步釐清修繕責任的負擔、水電瓦斯費必須書面約定等等。

「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」因《消費者保護法》第17條而發生強制性規範效力，然而這部分的規範對象僅限於企業經營者房東，雖然消保處解釋只要反覆實施出租行為、非屬偶一為之，並以出租為業者，不論是公司、團體或個人，也不論出租戶數，都應該屬於「企業經營者房東」。但是要認定「企業經營者房東」實在太困難了，經查詢，各縣市政府似乎都沒有就企業經營者房東違反上開規定而依《消費者保護法》第56條之1有命限期改正或開罰的實例，可謂是立意良好，但尚嫌無處可行。

這次內政部所推出的「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，主要針對非屬消費關係的租賃契約，簡單的說就是包括了市面上最常見的一般房東出租給房客作為居住使用的租賃契約，內容雖然跟之前針對企業者經營房東推出的「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」相差無幾，但是針對房客提前終止租約有更寬鬆的認定，增加了房客因疾病而有長期療養需要時得提前終止契約等規定。



新法可更好選擇

簡單的來說，只要你是為了居住使用而向房東承租，一定可以適用上面提到的「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」或「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，你的房東是企業經營者的職業房東就適用「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」；你的房東只是零星出租的非職業房東就適用「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，所以各位房客，當你的房東拿出一般常見在書店買的簡易租約要你簽約時，多想3分鐘，你可以有更好的選擇。

崔媽媽基金會義務律師

律師劉琦富：租賃專法施行後 房東必知眉角

4473 出版時間：2018/07/15 00:06



上月27日租賃專法正式施行，房東該注意什麼呢？資料照片

劉琦富 / 崔媽媽基金會義務律師

租賃專法在今年6月27日正式施行了，看著密密麻麻的法條以及專法中授權的各式各樣契約應約定及不得約定事項、契約範本，讓房東們陷入「滿天法律條，要用無半條」的窘境，不知道施行後到底該怎麼簽契約才好。

其實，如果你是專業包租公或企業經營房東，並不需要特別為租賃專法的施行做什麼調整，若是租給房客作為居住使用的話，在民國106年1月時起就應該適用「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」的規範。但如果你是個人房東，只少少的出租1、2間房子的話，那租賃專法就對你有很大的影響了。

首先，你必須先確認你的房客是不是作為居住使用，如果不是的話，比方說租給公司辦公、商業經營等等，基於契約自由你們當然可以自行約定契約內容，但如果是租給房客作為居住使用，那就有內政部公布的「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」的適用，當然，你不一定要拿這份資料從第一條抄到最後一條，還是可以自己跟房客約定契約內容，但是當你和房客約定的內容有違反「不得約定事項」的話，那條違反的約定就會無效，而契約中沒有約定到「住宅租賃契約應約定事項」的話，應約定事項還是會構成契約內容。

而「住宅租賃契約不得約定事項」大概就是說，房東要出租的是A屋，不可以在租屋網站拿美美的B房屋照片說是A屋，然後又說照片僅供參考；不能跟房客約定說不能遷入戶籍到租屋處；不能叫房客不可以把房租拿去報稅，也不能約定如果房客去報稅的話，導致房東要多繳的稅金要讓房客出；不能叫房客在租約期滿後把契約文書繳回；押金不得超過兩個月的租金等等。

而「住宅租賃契約應約定事項」中對房東比較重要的地方是：房客要裝潢房屋必須經過房東同意；簽約的時候，房東可以要求房客提供身分證或可以證明房客身分的文件，免得遇到假冒他人身分的房客或是發生糾紛後不知道去哪找人的窘境；而房東當然也要在簽約時出示身分證或可以證明身分的文件以及有權出租房屋的證明文件。

所以為了避免掛一漏萬，還是誠摯的推薦各位房東在簽約時用內政部依照「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」所製作的契約範本，範本內容相當詳細，該想到的幾乎都想到了，也有提供雙方用勾選的方式來確認契約內容，可說是房東界的居家必備良藥。

另外，其實房東應該都注意到，未來出租給房客供居住使用的話，已經不能再契約來「避稅」了，那麼，這個時候就要推薦房東們一定要把租約拿去公證，過去房東界一直有個江湖傳說是租約去公證的話，國稅局會查到租金然後叫房東補稅，所以很多房東不敢把租約拿去公證，但其實公證好處多多，特別是租約到期後，如果房客耍賴不搬的話，房東可以省去向法院請求房客搬離耗時約半年至1年半不等的訴訟期間，直接拿公證書向法院執行處聲請強制執行。

最後，如果你是屬於不想處理房客糾紛，不想要三不五時緊急處理房客需求，只想繳少少的稅，只想等著租金入帳的「佛系房東」，不妨考慮租賃專法中規範嚴密的包租、代管程序，付費委託給有信譽的租賃業者，也會是一個不錯的選擇。

律師劉琦富：別再有下個張淑晶事件

2394 出版時間：2018/07/05 00:05



專門坑殺房客的惡房東張淑晶前日遭新北地院以誣告、詐欺取財等罪名判處8年2月；而論者進一步期盼兩通過的「租賃專法」能夠真正落實，確保租屋權益。設計畫面

劉琦富 / 崔媽媽基金會義務律師

喧騰一時的張淑晶事件在前天宣判了，整理判決理由，被告共犯了17個誣告罪、3個詐欺取財罪和1個強制罪，其中詐欺取財無罪的部分，也多因為簽約後契約就被收走，導致沒有足夠的證據認定犯罪，實在可惜。最後不得易科罰金的部分定應執行刑為7年，以過去類似的判決來比較，法院判的其實不算輕。

這個事件中所使用的伎倆比方說看A租B、簽約即取回契約、故意提供品質不佳的租屋標的抑或是動輒以刑事手段相逼以迫房客就範等等，在過去租賃市場中並非沒有先例，只是有的被害者因為受害金額小，或是擔心訴訟曠日費時怕麻煩而不願提告，自認倒楣。

但是張淑晶事件所引起的媒體效應，從PTT租屋版的熱議延伸到電視台房產節目專訪、被害人的call in對談以及過去夥伴的踴躍，這種連續劇般的發展除了引起社會大眾對於「惡房東」的不滿並蜂擁而起的投訴，也意外的引發大眾對於租屋權益的重視。

你說政府呢？

雖然內政部早在民91年就訂定「房屋租賃契約範本」，但是範本就只有範本，房東房客不用這個版本簽，政府也只能徒呼負負，所以少數的房東在契約自由的基礎下濫用經濟和租賃資訊上的優勢簽訂了許多對房客不利的條款舉凡稅負轉嫁、高額違約金、修繕義務讓由房客負擔等等；然而也有少數房客因為對於租賃條款認知的落差而肆意簽約，租賃雙方情緒的對立與拉扯讓租屋關係日益怨憤，最終在張淑晶事件中找到破口，一湧而出。

所幸主管機關終於體察到這股民怨，火速立法，號稱「租賃專法」的《租賃住宅市場發展及管理條例》從草案研擬到通過立法只花了一年多的時間。

最令人讚賞的大概就是條例中第5條對於非具消費關係的住宅租賃契約，授權中央主管機關訂定租賃契約應約定及不得約定事項的規定，等於是讓政府可以拿著尚方寶劍直接介入當事人間租賃契約條款的制訂，以強制性規範的效力直接針對租賃雙方的重要權利義務，房客入籍、稅負轉嫁的禁止、押金和終止違約金的上限、雙方終止租約事由等做了相當明確的規範。

但最令人感到意外的「彩蛋」是，以往在租賃契約中不被視為瑕疵也不需要特別主動告知的租屋處是否為「凶宅」，竟然在「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」附件一「租賃標的現況確認書」中與房屋漏水、海砂屋、輻射屋同列為租屋屋況的確認範圍。也就是說雖然漏水、海砂屋、凶宅是不是構成危害身體健康的重大瑕疵而可以構成終止事由還有司法判決見解的形成，但最起碼房東在這房屋是不是漏水、海砂屋、凶宅、輻射屋這幾點上一定要誠實告知，否則恐怕會有觸犯詐欺罪之虞，這的確是租屋權益的一大邁進。

然而，這樣用心良苦的立法，即便內政部一再發新聞稿開記者會宣示，但真正要落實到民間恐怕還有一段漫長的宣傳之路要走，如果真的要走第一步，建議先走過去市面上發行房東版租賃契約的書局或印刷廠，努力建議擴充過去過時的租約版本，改用內政部或崔媽媽基金會的租賃契約版本，不要再讓下一個張淑晶事件出現了！

租賃專法



講習大綱
租屋戀愛學

1

租賃專法制訂背景

2

一見鍾情不隱藏

3

相愛容易相處難

4

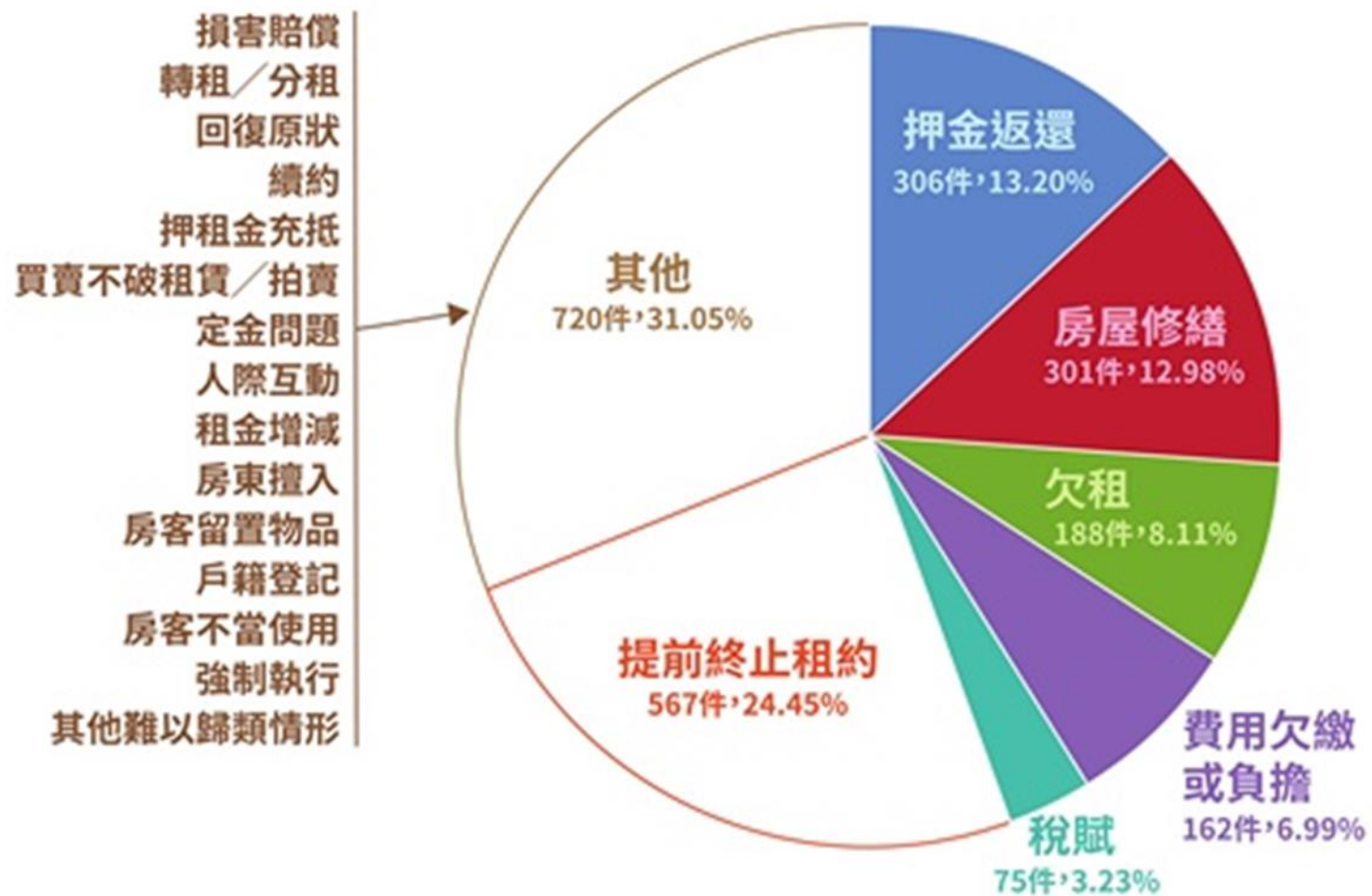
和平分手-避免恐怖情人

5

小結 Q&A

仁永法律事務所

租賃糾紛分析

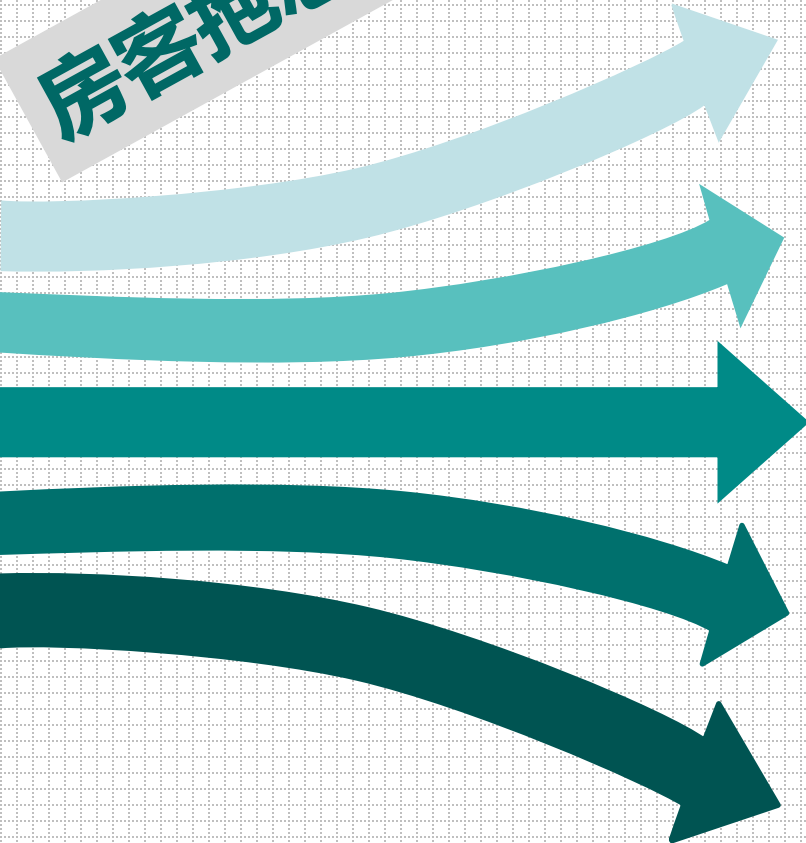


雀媽媽基金會

Tsuei Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

仁永法律事務所

房客抱怨房東排行榜



- 一、電費收費過高。 (38.57%)
- 二、不准房客報稅。 (34.29%)
- 三、室內設備毀損不維修 (31.43%)
- 四、房東任意進出查屋況 (25.71%)
- 五、各種名目強扣押金。 (23.22%)



資料來源：1111人力銀行

上班族遭遇租屋糾紛 之解決方式

- 一、搬離住處、息事寧人。 (55.79%)
- 二、法律途徑。 (34.64%)
- 三、悄悄蒐證、自力救濟 (31.40%)

資料來源：1111人力銀行



雀媽媽基金會
Tsui Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

仁永法律事務所



租賃關係特性



一、契約為王

就算到法院，法院還是以契約為準，書局版契約大行其道。

二、訴訟金額小

當事人未必願意因此上法院，形成糾紛黑數。
要調解也是要請假，勞民傷財。

三、租屋者經濟弱勢

未必有能力上法院而且對於租屋的資訊獲得程度通常較房東低。

四、鄉野傳說多

會同管區、里長，把房客東西亂丟擅自進入房客房間等錯誤法律概念

五、對租賃認知錯誤

未約定提前終止，硬要終止

六、房東房客有洞可鑽

惡房東VS租霸

仁永法律事務所

租霸與惡房東事件

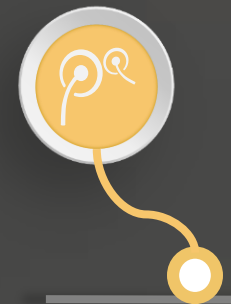


看A租B、變造契約、巧立名目收費、不平等租約、設備不修理，事後再用訴訟方式提告逼房客就範



惡搞租屋處、把經血的衛生棉亂丟、搬走電視機等等，後來被判刑5個月後驅逐出境。

房屋租賃契約範本



91年1月30日

崔媽媽研擬草案



105年7月

106年1月



租賃專法 107年6月



107年6月



包租、代管應記載及不得記載事項
房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項



仁永法律事務所

契約自由

內政部契約範本

公寓大廈管理條例

民法 租賃篇

土地法

書局販售的房東版租約

崔媽媽提供租約版本

網路下載版



崔媽媽基金會
Tsui Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

仁永法律事務所

租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

住宅租賃契約應約定及不得約定事項

內政部契約範本

住宅包租契約應約定及不得約定事項

施行細則

住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項

強制性規範 租賃專法12項子法

施行細則 (1項)

產業管理 (5項)

契約類 (4項)

輔導團體 (2項)

房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項



雀媽媽基金會

Tsui Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service



租賃專法大綱



第一章 總則

第一條到第四條
定義立法宗旨以及租賃住宅等名詞
並確定適用範圍。

第二章 健全租賃

第五條到第十八條
規範租賃關係之基本權利義務、授
權制訂應約定及不得約定事項、增
加糾紛調處管道

第三章租賃住宅服務業

第一節
第十九條到第二十五條
定義包租業、代管業建立經營許可
登記制、營業保證金、代償模式

第三章租賃住宅服務業

第二節
第二十六到二十七條
專業證照設立、消極資格

第三章租賃住宅服務業

第三節
第二十八到第三十五條
包租、代管業專業服務模式、損害
賠償事由



第四章罰則

第三十六到第四十六條
過渡條款

租賃專法條文解析

第五條

租賃專法最重要的授權規定

**授權主管機關針對「非具消費關係」的租賃契約制訂
「應約定及不得約定事項」**

強制性規範效力!

消費關係-----消費者保護法

非消費關係---租賃專法



租賃專法條文解析

第五條

租賃專法最重要的授權規定

授權主管機關針對「非具消費關係」的租賃契約制訂「應約定及不得約定事項」

強制性規範效力!

消費關係-----消費者保護法

非消費關係---租賃專法



雀媽媽基金會
Tsui Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

仁永法律事務所

如何判斷消費關係

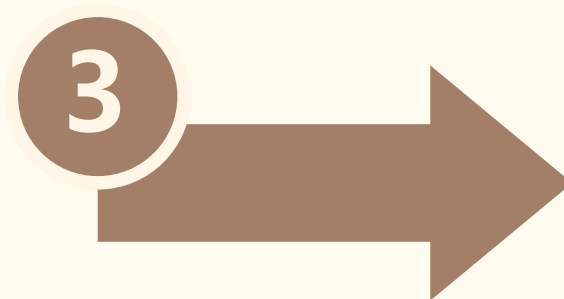


企業經營房東

反覆實施出租行為、非屬偶一為之，並以出租為業者，不論是公司、團體或個人，也不論出租戶數



一般房客 居住使用



店家、公司 商業使用

消費關係

消費者保護法
房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項

非消費關係

但是又不是供居住使用
回歸當事人自行約定

如何判斷消費關係



個人房東

少少租出一兩間、非以此為業



一般房客 居住使用



店家、公司 商業使用

非消費關係

租賃專法
住宅租賃契約應約定及不得約定事項

非消費關係

但是又不是供居住使用
回歸當事人自行約定



如何判斷消費關係 (包租)



不論個人房東或
企業經營房東



包租業者

非消費關係

租賃專法
住宅包租契約應約定及不得約定事項



~~店家、公司~~
商業使用

非消費關係

非供居住使用
回歸當事人自行約定



一般房客
居住使用

消費關係

消費者保護法
住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項

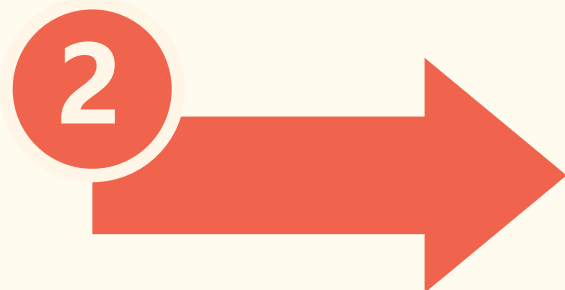
仁永法律事務所



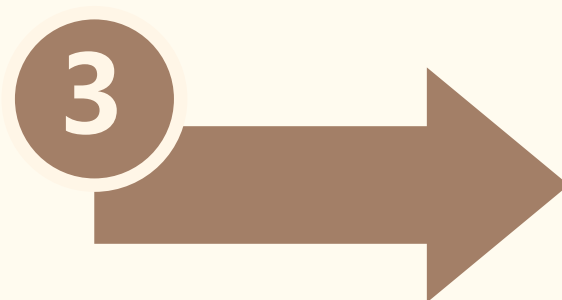
如何判斷消費關係 (代管)



房東 (個人)



代管業者



視房客為居住使用
或店家、公司
商業使用而有不同

消費關係

消費者保護法
租賃住宅委託管理定型化
契約應記載及不得記載事
項

非消費關係

租賃專法
住宅租賃契約應約定及不
得約定事項

非消費關係

但是又不是供居住使用
回歸當事人自行約定

仁永法律事務所

租賃專法條文解析

第四條

不適用範圍：

- 一、供休閒或旅遊為目的。 (民宿)
- 二、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。 (社會住宅)
- 三、由合作社經營管理。
- 四、租賃期間未達三十日。 (短租、飯店、民宿)

學校學生宿舍？ 老人安養中心？ 香客大樓？

土地租賃？ 以營業為目的之租賃？ 工廠？



租賃專法條文解析

第三條

十三、押金：指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢。（過去都認為是擔保租金！）

土地法第100條：承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，始得終止租約。

租賃專法-基本權利義務

第六條

一、租金不受土地法第97條之上限規定。

土地法97條：城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息10%為限。

而土地價額係指法定地價而言；土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段亦定有明文。

差別：未來在訴訟時，法院不會再用申報總價額年息10%做為房東請求房客給付相當於租金的不當得利時之上限，而可以採用約定租金或是市價租金來計算。



租賃專法-基本權利義務

第六條

台北地院106年度字第3482號案件

座落中正區，水源快速道路附近。
原告把5樓違建加蓋的房子租給被告，每月租金1萬元。租約到期後房客不搬，鬧上法院。
房東請求搬遷加上相當於房租的不當得利。

法院判決

城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，本件認定9%。

系爭建物課稅現值於106年為2萬100元，有上開臺北市稅捐稽徵處106年房屋稅課稅明細表在卷可參，基此，以9%計算相當於租金之不當得利數額。原告請求被告自106年4月至7月不當得利共計603元，**每月則得向被告請求151元。**

仁永法律事務所



租屋戀愛學 —— 一見鍾情不隱瞞

重點提示



契約要載明當事人姓名、基本資料、地址（應記載第22條）

除本契約另有約定外，租賃雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準（應記載第19條）



房東房客於簽約時都應提供身份證明文件，房東尚須提供租賃標的文件。
（應記載第10條）

須經房東書面同意後始得轉租，簽轉租契約後30日內應將轉租範圍、期間及次承租人姓名、地址通知房東。



不得不實廣告

租賃標的範圍：

建物型態及建物現況格局、有無包括未登記之改建、增建、加建、違建；車位類別及編號、有無獨立權狀、有無檢附分管協議及圖說

租屋戀愛學 —— 一見鍾情不隱瞞

重點提示



租賃住宅不以有門牌為限，違建亦可。管理費（不含公共基金）、水費、電費、瓦斯費、網路費應以書面載明。（應記載第5條）

夏天每度電收費最多不可超過6.41元。（應記載第5條）

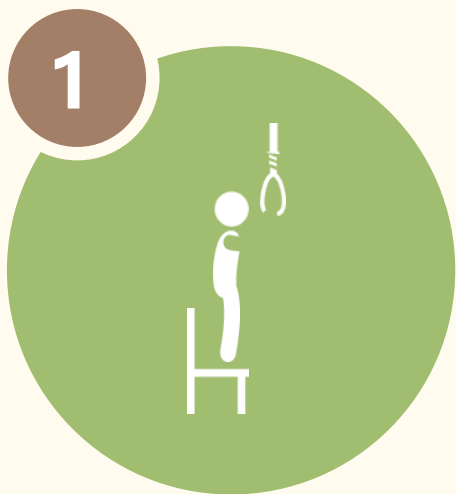


房屋稅、地價稅、銀錢收據之印花稅，由出租人負擔。
簽約代辦費、公證費、公證代辦費等，由租賃雙方約定負擔方式。



每月租金額，每期應繳納月租金之月數。（應記載第3條）
租金支付方式：現金或轉帳繳付(金融機構戶名帳號)。
租賃期間不得任意要求調整租金。

與租賃住宅定型契約應記載及不得記載事項差別 租賃標的現況確認書（附件）



凶宅

須告知並確認：

(1)於產權持有期間是否曾發生凶宅情事。

(2)於產權持有前，出租人：

- 確認無上列情事。
- 知道曾發生上列情事。
- 不知道曾否發生上列情事。



漏水、海砂屋

有無做過氬離子檢測，
若有，則數值為何？



輻射屋

有無做過輻射檢測？

租賃戀愛學——一見鍾情不隱藏

第七、八條 押金與修繕

- 一、押金不得超過兩個月租金。
- 二、簽約時房東要跟房客說明房東負責修繕的部分和範圍，以及聯絡方式。
由出租人負責修繕者，如果出租人沒有在房客定的適當期限內修繕完成的話，房客可以自行修繕並請求費用。
房東要求做必要的修繕，房客不得拒絕。

差別：民法第430條，房東未在「相當期間」內修繕的話，房客可以自行修繕或是終止契約。
但是租賃專法原則只能修繕，只有在「未合於居住使用，而有修繕之必要」時，才能終止契約。



租賃專法-相愛容易相處難

租約關係存在時
要做什麼?

一、修補愛情

住宅或附屬設備損壞，原則由出租人修繕，但可歸責於承租人，出租人可不負修繕義務。

出租人未於承租人所定期限修繕，承租人自行修繕後請求費用或於租金中扣除。

修繕期間不能居住者，承租人得請求扣除該期間全部或一部租金。

二、出租人義務

應提供合於所約定居住使用之住宅。

簽約時，應說明由出租人負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式等。

三、室內裝修應經出租人同意，且不得損害原有建築之結構安全。

租賃專法-相愛容易相處難

怎麼終止契約

先看看契約有沒有約定雙方可以在契約存續期間有任意終止的權利。

也就是說雙方可以約定在契約期間不得任意終止，也可以約定在契約期間得「任意」終止契約。

只是為了避免當事人任一方恣意行使任意終止權，通常都會約定行使的話，必須提前一個月以上告知並賠付對方違約金。

過去的慣例，大概都是1到2月的租金，但是，在房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項中已經明文約定，日後這種違約金的約定，最高不能超過一個月。這種規定有好有壞，好處在於如果任意解約的話，不用賠太多錢，壞處在於，如果只能要到一個月的違約金，很多房東可以就不會同意在契約裡約定「任意終止權」了。

租賃專法-相愛容易相處難

第十條

房東提前終止事由
房客不得請求賠償



- 一、房客毀損住宅或**附屬設備**，又不為修繕或相當之賠償。
- 二、房客遲付租金達兩個月之租額，**經催告仍拒繳。**
(要不要定期限催告?)
- 三、房客未經房東書面同意，將房屋轉租他人。
- 四、房東為重新建築而必要收回。
**施行細則：主管建築機關核發之拆除執照或屬建築法第七十八條
但書規定得免請領拆除執照之證明文件
(都市更新條例第37條)**
- 五、其他依法律得提前終止之事由。

上述事由都要**檢附事證**，以書面通知。

第四項要在**終止前3個月通知**；其他要在**30天前通知**。

租賃專法-相愛容易相處難

重點提示-房東提前終止事由



- 一、房客遲付租金達二個月，經定期限催告仍不給付者。(30日)
- 二、房客做非法、危險、危害公安之使用或公寓大廈、社區規約，經房東阻止而繼續者。(30日)
- 三、房客擅自轉租、出借或以其他方式供人使用者。(30日)



- 四、違反契約裝修規定，經房東阻止而繼續者。(30日)
- 五、積欠管理費或其他應負擔費用達兩個月租金，經定期催告而不給付 (30日)
- 六、房客毀損房屋或附屬設備，經房東定期限催告修繕而不修繕或賠償 (30日)



- 七、房東為了重新建築必要而收回。(3個月)
法院：客觀上有重建必要即可，不必一定要房屋瀕臨倒塌。(土地法100條)
施行細則：主管建築機關核發之拆除執照或屬建築法第七十八條但書規定得免請領拆除執照之證明文件

租賃專法-相愛容易相處難

第十一條 房客提前終止事由 致難以繼續居住

- 一、因疾病、意外而有長期療養之必要。
設立有案醫療機構出具療養時程需六個月以上之診斷證明
- 二、住宅未合居住使用，有修繕必要，經定期催告而未修繕者。
- 三、非因房客事由致住宅一部滅失，且存餘部分難以繼續居住者。
- 四、因第三人就住宅主張權利，致房客無法居住使用。

上述事由都要檢附事證，在30天前以書面通知。

房客死亡，繼承人得主張終止契約，在30天前以書面通知。

仁永法律事務所



租賃專法-相愛容易相處難

重點提示-房客提前終止事由



- 一、房屋有修繕之必要且未合於所約定居住使用，房客定期限催告修繕而房東仍不修繕者。（30日）
- 二、房屋因不可歸責房客事由滅失，且存餘部分不能達租賃之目的者。（30日）



- 三、房客因疾病、意外而有長期療養之需要違反契約裝修規定，經房東阻止而繼續者。（30日）設立有案醫療機構出具療養時程需六個月以上之診斷證明
- 四、第三人主張權利導致房客不能為約定之居住使用者。（30日）



- 五、住宅有危及房客及其同居人之安全或健康之瑕疵。不論房客在簽約時是否已知悉或已拋棄終止租約，均非所問。（30日）

租屋戀愛學---和平分手

第十二條 租賃物的點交 及廢棄物處理

- 一、租賃契約消滅後，應由房東、房客共同完成屋況及附屬設備點交。一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。
- 二、點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經出租人定相當期限催告仍不取回時，視為拋棄其所有權，其所需處理費用，得由押金扣除，不足者，出租人得請求承租人給付。

**注意：這是廢棄物的處理方式，不是授權房東可以在房客不來點交的時候擅自進入房間。除非確定房客已經搬離，否則會有違反刑法侵入住居罪之虞！
無立法理由，參考房屋租賃定型化契約制訂。**



租屋戀愛學——和平分手

第十四～十六條 租賃糾紛調處

- 一、主管機關為健全住宅租賃關係，得建立租賃住宅專業服務制度、發展租賃住宅服務產業、研究住宅租賃制度與提供住宅租賃糾紛處理及諮詢。
- 二、主管機關得輔導、獎勵其他機關（構）及住宅租賃之相關團體辦理前項事務；其輔導、獎勵之對象、內容、方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。
- 三、主管機關為保障租賃當事人權益，得輔導成立以出租人或承租人為會員基礎之非營利團體，提供專業諮詢、教育訓練或協助糾紛處理等相關事務。
- 四、住宅租賃爭議，出租人或承租人得向直轄市或縣（市）政府申請調處，並免繳調處費用。

不動產糾紛調處3000～15000元，租賃掛零。



租屋戀愛學——和平分手

不動產糾紛調處3000 ~ 15000元，租賃掛零。

第十四 ~ 十六條
租賃糾紛調處



公開類	
半年報	每年1月底及7月底前編報

臺北市不動產糾紛調處案件累計情形

中華民國105年下半年(90年9月至105年12月)

機關別	受理調處案件	作成調處結果														不予調處	協議	撤案
		總計	共有物分割			界址爭議	總登記公告異議	房屋租用爭議	租用基地建屋爭議	耕地租用爭議	永佃權耕地租用爭議	地籍清理糾紛案件	時效取得爭議案件	其他調處				
			案件數	筆/棟數	調處人數													
總計	369	204	104	492	1281	2	15	0	0	0	0	0	0	82	1	131	6	17
地政局	330	165	104	492	1281	2	9	0	0	0	0	0	0	49	1	131	6	17
古亭地政事務所	2	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
建成地政事務所	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
中山地政事務所	10	10	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0
松山地政事務所	12	12	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0
士林地政事務所	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0
大安地政事務所	13	13	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0

資料來源：本局土地登記科

仁永法律事務所



崔媽媽基金會
Tsuei Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

租屋戀愛學—和平分手

重點提示-通知義務、公證



- 一、租賃契約之通知均以契約中記載為準。
- 二、如果因變更導致無法送達，以第一次郵寄的日期推定為到達日。



- 三、公證：
 - (一) 租約屆期不返還房屋者，逕予執行。
 - (二) 租金、管理費等金錢債務，得逕予執行。



民眾若想辦理租約公證，除了親自到法院，也可透過地方法院所委託民間公證人代辦，收受費用均相同。公證費依契約租金不同而有差異，如附加強制執行須加收費用2分之1，以年租金總額20萬元以下為例，公證須花1000元，若載明強制執行，則是1500元，一般住家租賃金額常介於20~50萬元，收費分別是2000與3000元。

仁永法律事務所

租屋戀愛學——和平分手

包租代管
你最好的選擇



個人房東委託租賃住宅服務業包租代管租稅優惠

健全 規範	出租 類別	所得稅優惠	舉例	地價稅及 房屋稅優惠	法源依據	
輔導 措施	一般 住宅	<ul style="list-style-type: none"> 每月租金收入免稅額度最高6,000元 月租金6,000 ~ 20,000元部分，必要費用減除率為53% 	月租金 2萬元 所得稅率 20% 為例	$[6000 \times 0\% + 14000 \times (1-53\%)] \times 20\% = 1316$ (月稅額) 年省11,568元	地方政府得減徵房屋稅及地價稅	租賃住宅市場發展及管理條例第17條及第18條
糾紛 處理						
導入 專業	註：以月租金2萬元，所得稅率20%為例，現行稅制月稅額為2280元(20000 × (1-43%) × 20% = 2280)					
擴大 市場	租賃 資訊	經營 選擇				



租屋戀愛學—和平分手，避免恐怖情人

1

參考不動產經紀業

因可歸責於租賃住宅服務業之事由不能履行契約，致租賃住宅服務當事人受損害時，由該租賃住宅服務業負賠償責任。

租賃住宅服務業因其受僱人執行業務之故意或過失致租賃住宅服務當事人受損害者，該租賃住宅服務業應與其受僱人負連帶賠償責任。

前二項被害人向全國聯合會請求代為賠償時，其所設基金管理委員會應即進行調處。

被害人取得對租賃住宅服務業或其受僱人之執行名義或經基金管理委員會調處決議支付者，得於該租賃住宅服務業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向全國聯合會請求代為賠償；經代為賠償後，即應依第二十二條第五項規定，通知租賃住宅服務業限期補繳。

仁永法律事務所



雀媽媽基金會
Tsui Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

租屋戀愛學—和平分手

1

參考不動產經紀業

說明：

但如果是**房客的故意過失造成的損害**，可否由營業保證金支出？

如火災、自殺導致凶宅？

答：也就是房客的過失可否視為是代管業者或包租業者的過失？

包租業

民法第440條第2項

因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負損害賠償責任。依條文文義，無法由營業保證金代償。

代管業，不是當事人，不用賠償。

仁永法律事務所



租屋戀愛學——和平分手

社會住宅
包租代管
你最好的選擇

房東優惠大比拼



房屋減稅及補助				人力管理補助				
包租	 賦稅優惠	 居家安全險 每年每屋 最高3500元	 公證費 拍謝！嘿	 修繕每年每屋 最高1萬元	包租	 開發媒合 最高1.5個月 租金	 租金 25% 包管費	 專業管理
代管	 賦稅優惠	 居家安全險 拍謝！嘿	 公證費 每件每次最高 3,000元	 修繕每年每屋 最高1萬元	代管	 開發媒合 最高1個月 租金	 租金 20% 10% 代管費	 專業管理
自己租	 拍謝！嘿	 自己付	 自己付	 自己付	自己租	 自己來	 自己來	 自己來



雀媽媽基金會
 Tsui Ma Ma Foundation for
 Housing and Community Service

租屋戀愛學——和平分手

包租代管
你最好的選擇



縣市 (開辦時間)	興辦戶數		辦理業者	房東申請 戶數	房客申請 戶數	煤合 戶數
	包租	代管				
新北市 (107.01.02)	900	900	21世紀、兆基、永勝	183	280	76
	後續擴充400(補助經費已核定)					
臺北市 (106.10.31)	1,100	1,100	崔媽媽、永勝、兆基、華康(大管家)	397	571	234
桃園市 (107.01.22)	68	0	永勝(106.08.01)自行辦理	69	66	19
	1,132	400	富盟物業、兆基、生活資產、依摩爾科技	198	116	40
臺中市 (107.01.26)	800	800	大晟資產、信基	126	126	126
臺南市 (107.01.12)	600	600	大晟資產	102	49	5
高雄市 (106.12.30)	600	200	兆基、永勝	172	228	99
	後續擴充400(補助經費未核定)					
合計				1247	1436	599

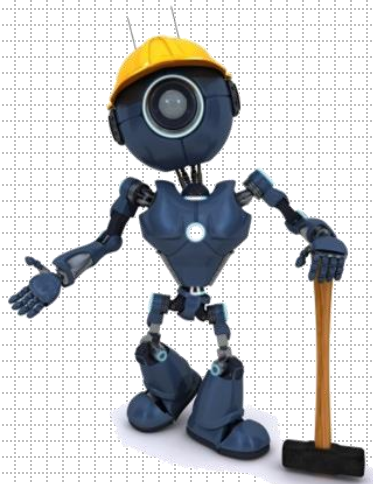


崔媽媽基金會
Tsuei Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

仁永法律事務所

方案評估

1.



應約定事項

2.



3.



應記載事項

依據

租賃專法

輸入文本

消費者保護法

罰則

無

輸入文本

有

審閱期

無

輸入文本

有

適用範圍

非消費關係，廣。

輸入文本

消費關係

勝

勝



小結



後續效益要一年

- 一、宣導問題。
- 二、沒有罰則，只能上法院。
- 三、訴訟大概也要一年才會有媒體報。

二、稅才是重點

- 一、一定要落實契約，房客報稅，房東才會痛。
- 二、會痛才會想如何減免稅捐。（或增加房租）

消滅房東版租約

租約公平，糾紛一定會減少。

應該要讓訴訟更親近

培養付費委託專業



Q&A



仁永法律事務所



仁永法律事務所