

臺東縣政府

預售屋、成屋及租賃契約實務研析

行政院消費者保護處 諮議 陳世元

115.11.23

Here starts the lesson!

115年版

目錄

課題一

住宅租賃概說

課題二

住宅租賃
基本概念釐清

課題三

住宅租賃定型化契約
重點規定解析

課題四

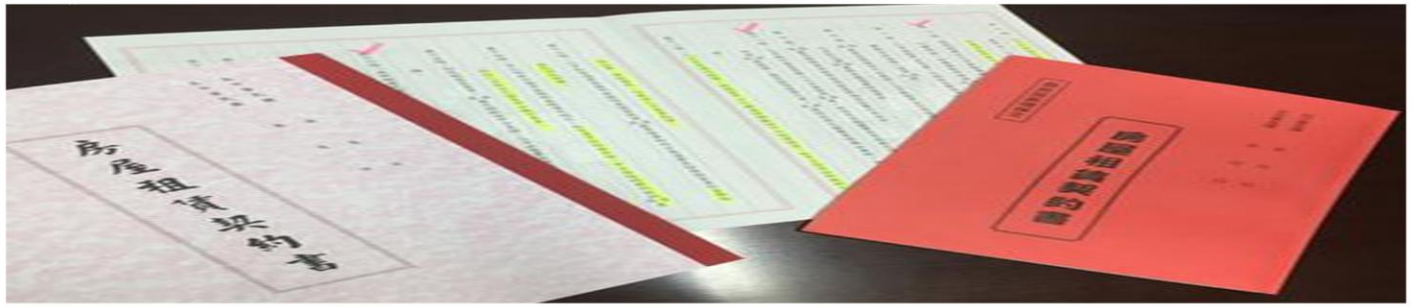
分享與互動

01

住宅租賃概說

住宅租賃大哉問

1.租房子時，租賃契約由何人提供？
2.租房子時，租賃契約由何處取得？
3.租房子時，租賃契約版本為何？
4.租房子時，租賃契約內容是否合於法律規定？



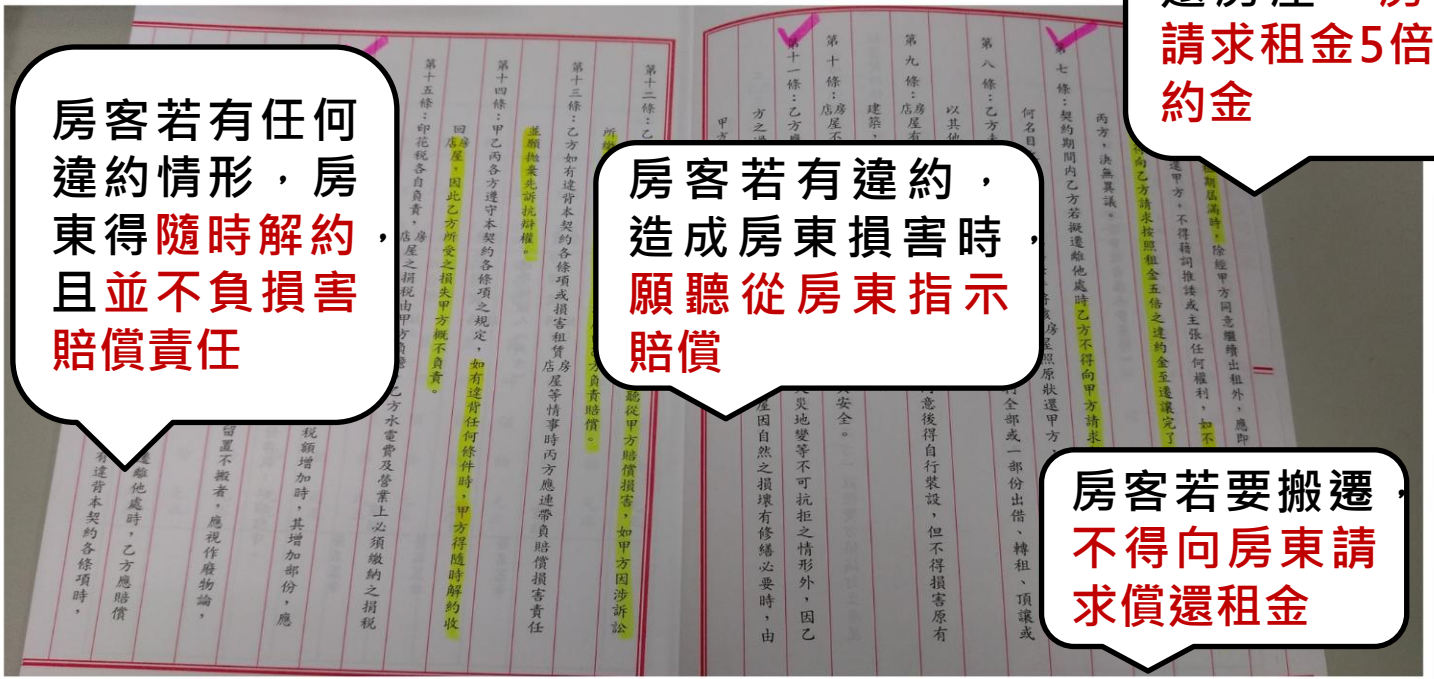
租賃實務(1/3)

【舊版契約條款，租賃權益失衡】

出租人及承租人多至坊間書店、生活用品百貨及便利商店等處購買租賃契約書供簽約之用。

舊版契約部分條款嚴重侵害承租人權益(例如：押金過高、轉嫁稅捐等)。→如何衡平出租人及承租人權益？

租賃實務(2/3)



房客若有任何違約情形，房東得**隨時解約**，且**並不負損害賠償責任**

房客若有違約，造成房東損害時，**願聽從房東指示賠償**

房客如不及時交還房屋，**房東得請求租金5倍之違約金**

房客若要搬遷，**不得向房東請求償還租金**

租賃實務(3/3)

【民眾欠缺認知，法律觀念不足】

一般民眾面對租賃糾紛，多以傳統習慣加以處理，對租賃法規欠缺認知，法律觀念不足。

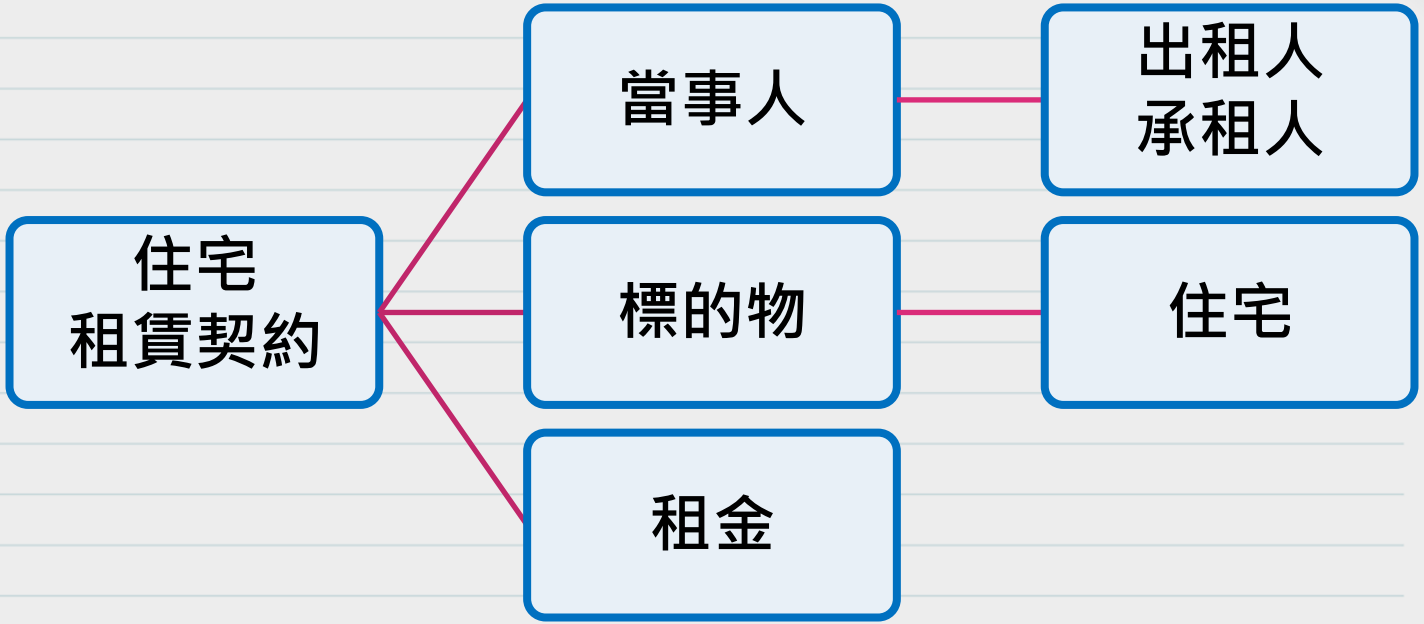


02

住宅租賃
基本概念釐清

住宅租賃契約要素

住宅租賃契約要素



住宅租賃契約之當事人

住宅租賃「消費關係」

租賃為「民事契約」→完全私法契約

租賃條例、住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項→公權力介入→消費關係認定爭議

租賃契約出租人及承租人間視為具消費關係，適用消費者保護法相關規定

租賃條例第5條第1項規定

第5條第1項(修正前)：

租賃契約具消費關係者，適用消費者保護法相關規定；非具消費關係者，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之。

修正前

112年2月8日修正公告

修正後

第5條第1項(修正後)：

租賃契約出租人及承租人間視為具消費關係，適用消費者保護法相關規定。

住宅租賃契約之標的物

租賃住宅

住宅法之「住宅」：供居住使用
+有合法門牌

租賃條例之「租賃住宅」：「不以」
合法建物為限

部分住宅非屬租賃條例規範之對象

租賃住宅

- 租賃住宅管理條例第3條第1款：租賃住宅：指以出租供 「居住 」使用之建築物。亦即租賃住宅管理條例之適用對象為承租人承租建物「居住」使用之租賃關係。亦即上開管理條例適用之對象為出租「供居住使用之建築物」。
- 被告承租系爭房屋係用以「專營手機電信申辦與手機維修等營業使用」，並非住宅使用，兩造間之系爭租約應無租賃住宅管理條例之適用。

【113.11.06臺灣新北地方法院113年度重訴字第342號判決】

不適用租賃條例之住宅(1/2)

【租賃條例第4條】

租賃住宅有下列情形之一者，不適用本條例規定：

一、供休閒或旅遊為目的。

二、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。

三、由合作社經營管理。

四、租賃期間未達30日。

不適用租賃條例之住宅(2/2)

【租賃條例第3條立法理由】

- 宿舍(例如：員工宿舍、學生宿舍)。
- 作為社會福利服務及長期照顧服務之住宅(例如：失智症團體家屋、少年自立生活適應、身心障礙者社區居住、小規模多機能社區型照顧模式之居住場所)
- 提供生活照顧、健康管理或醫療照護服務之住宅(例如：老人住宅)。
- 宗教團體提供之住宅(例如：香客大樓)。

宿舍與租賃法律關係

Q：租賃條例第3條立法理由將員工宿舍、學生宿舍等排除適用→此時有無「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之適用？

思考模式1：宿舍非租賃住宅，即無住宅租賃定型化契約之適用。

思考模式2：「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」是依消保法授權訂定，不適用租賃條例，不代表不適用應記載及不得記載事項。

內政部見解

- 租賃住宅市場發展及管理條例施行後，已明確規定所納管之住宅租賃契約係屬「一般居住使用之住宅」型態。為確保法制及實務運作的一致性及有效性，並使法規範的對象具有可預見性，以減少不必要的爭議與糾紛，「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」及其修正後之「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」亦應以租賃住宅市場發展及管理條例適用範圍及對象為限。

【內政部114年4月1日台內地字第1140261760號函】

租金

租金數額

- 土地法第97條規定「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣(市)政府得依前項所定標準強制減定之」。
- 租賃條例第6條規定「租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第97條規定」。
  →由租賃雙方自行議定

03

住宅租賃定型化契約重點規定解析

押金

押金的支付與返還

押金之名稱及定義

【押金之名稱】

- 押金、押租金、擔保金、保證金。→各該學說、法規、司法實務判決用詞不一，惟本質均相同。

【押金之定義】

- 押金係在租賃期間，為擔保因租賃契約而生債務(包括租金債務及因租賃契約而發生之損害賠償債務)，由承租人(或第三人)所支付給出租人之金錢或其他替代物。

押金的支付與返還(1/3)

承租人
支付押金

◆承租人應於「簽訂租賃契約」之同時，支付押金給出租人。(應記載事項第5點)

出租人
返還押金

◆ 出租人應於租賃契約消滅，承租人「返還租賃住宅」及「清償租賃契約所生之債務」時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。(應記載事項第7點)

押金的支付與返還(2/3)

Q：租賃雙方簽約後，承租人「有」支付租金，但拒絕支付押金，租賃契約是否成立？出租人如何保障權益？

【個人見解】：

◆租賃契約之要素僅包括「標的物」及「租金」，並未包括押金在內。縱使無押金之約定，亦無礙租賃契約之成立。

◆土地法第100條第5款「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：五、承租人違反租賃契約時。」。

押金的支付與返還(3/3)

Q：房屋所有權移轉時，應由何人返還押金？

學者間見解不同。

司法實務先期見解認為應由「受讓人」返還押金。
司法實務後期見解認為應由「實際占有人」返還押金。

【個人見解】：

- 保護承租人之思考模式→承租人向何人請求返還押金較容易？
- 受讓人對於押金之風險，可透過買賣過程中資訊充分揭露獲得控制，故租賃住宅所有權移轉時，應由「受讓人」負押金返還義務為宜。

押金可以用來抵充什麼？

押金的擔保範圍(1/2)

租賃條例第3條第13款

- 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。

租賃條例第7條第2項

- 出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。

押金的擔保範圍(2/2)

【個人見解】

- 論理上，應以定義性規定作為依據，但卻與住宅租賃實務相違背。
- 未來須透過「修法」，對於定義性之規定加以修正，始能弭平爭議。
- 在修法之前，僅能透過「解釋」之方式，合併前揭規定，以暫時符合住宅租賃實務。

押金抵充租金

押金抵充租金

Q：承租人積欠租金，可否要求以押金抵充租金？

◆「租賃關係消滅時」，承租人所繳交之押金「當然抵充」租金。

押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院104年度台上字第1569號判決意旨參照）

◆「租賃關係存續中」，以押金抵充租金係屬「出租人」權利，非承租人所得主張。

欠租提前終止租約

欠租提前終止租約--法律規定

- 民法第440條第2項前段規定「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約」。→不用先扣押金

- 土地法第100條第3款規定「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時」。 →要先扣押金

- 租賃條例第10條第1項第2款規定「租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：二、承租人遲付租金或費用，達2個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳」。 →不用先扣押金

欠租提前終止租約--問題提出

Q：欠租達2個月租額，是否應先扣除押金而計算？

- 司法實務見解不同。

個人見解

- 繼續性契約的終止權，性質是**形成權**，毋須他方同意。
- 承租人欠租達2個月租額，出租人提前終止租約時，其本意在於**使租賃關係消滅**，**並無**使其繼續使用住宅之意。
- 租賃關係既已消滅→押金抵充租金只是**租賃債務之結算及清償**。
- 承租人**無補充押金義務**，若要先扣除押金計算，租賃將處於無擔保狀態。→對出租人保障不足。

欠租提前終止租約--司法判決(1/3)

- 關於擔保金抵償租金之規定，係法律上為保護經濟上之弱者即承租人而設，以調和出租人與承租人間權利義務之衡平，並貫徹保護承租人之立法政策，核其性質，應屬民法第71條所稱之強制規定。再土地法為民法之特別法，就積欠租金額是否已達2個月以上之認定，自應以「經扣抵押租金後所積欠之租金額為要件」，而不適用民法第440條第2項僅以積欠租金達2個月即得終止之規定。

【115.11.02臺灣新竹地方法院新竹簡易庭115年度竹簡字第422號判決】

欠租提前終止租約--司法判決(2/3)

- 土地法為民法之特別法，就積欠租金額是否已達2個月以上之認定，自應以經「扣抵押租金後」所積欠之租金額為要件，而不適用民法第440條第2項僅以積欠租金達2個月即得終止之規定。
- 再按土地法第100條之規定，既未區分供住宅使用之房屋租賃或或供營業使用之房屋租賃，則土地法第100條所謂之房屋兼指「住宅」與「供營業用之房屋」而言。

【115.10.02臺灣桃園地方法院桃園簡易庭115年度桃簡字第980號判決】

欠租提前終止租約--司法判決(3/3)

租賃管理條例訂立於土地法後，且專為住宅租賃而設，就租賃房屋為居住之情形，自應優先於土地法為適用。且押金乃承租人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。若須扣除押金後才得以終止租約，則終止租約後若租賃物尚有其他損壞，出租人將無押金之保障，亦非公平。因此就租賃房屋為居住之定期租賃，若承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳，出租人即得提前終止租賃契約，無庸再扣抵押金。

【113.06.26臺灣高雄地方法院高雄簡易庭112年度雄簡字第1392號判決】

相關費用之約定

電價表(114.10.01起實施)

	非夏月(度/元) (夏月以外時間)	夏月(度/元) (6月1日~9月30日)
120度以下部分	1.78	1.78
121-330度部分	2.26	2.55
331-500度部分	3.13	3.80
501-700度部分	4.24	5.14
701-1000度部分	5.27	6.44
1001度以上部分	7.03	8.86

實務現況及爭議

實務　出租人逕以台電所定「當月用電量最高級距之每度金額」(例如：6元/度)作為電費計費基準。

爭議　6元/度，出租人有無超收電費？

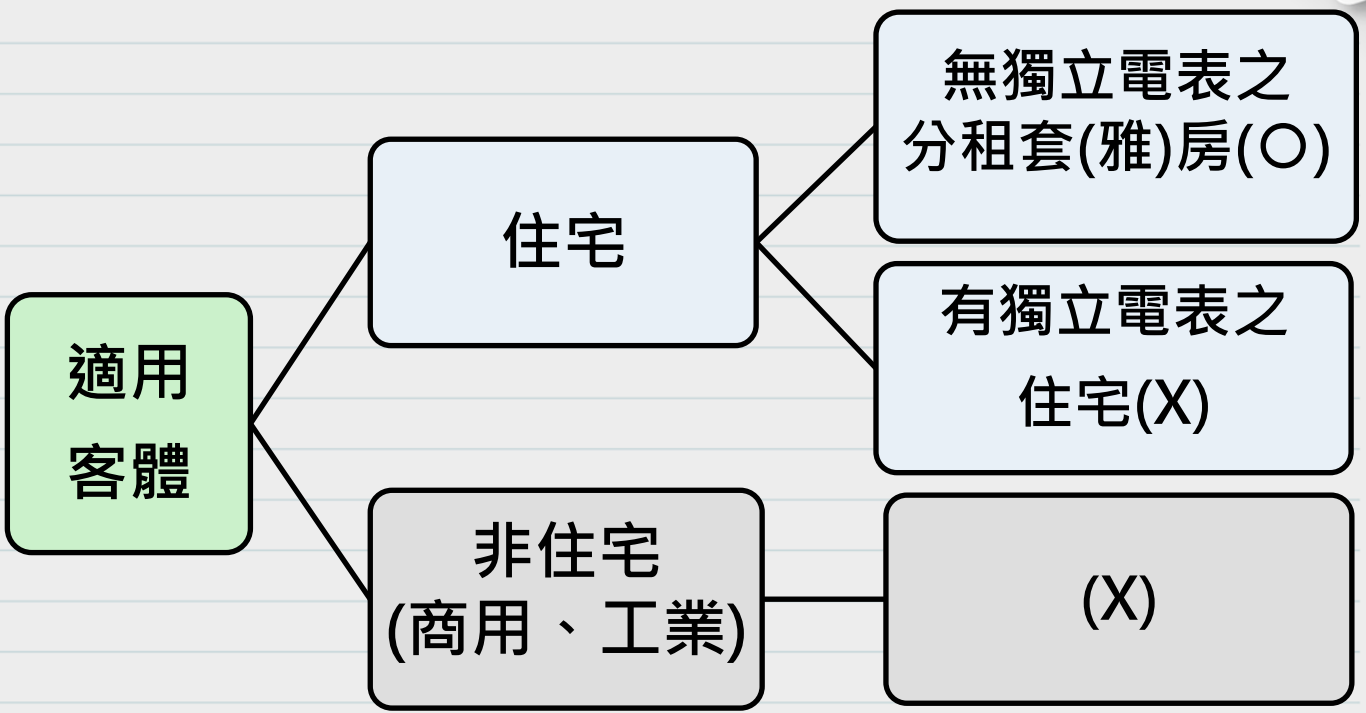
評析　「無獨立電表」+「累進電費」=租屋電費無法真正公平

修正前電費規定

【修正前住宅租賃定型化契約應記載事項第6點】

- 分租套(雅)房未設有台灣電力股份有限公司(下稱台電)獨立電表，且電費按「用電度數」計費。
- 電費區分「夏月」及「非夏月」分別計價(即夏月每度____元整；非夏月每度____元整)。
- 不得超過台電所定「當月用電量最高級距之每度金額」

住宅租賃電費新制之適用對象



電費修正重點(1/2)--電費計收方式

按度計費	非按度計費	公共設施電費
• 每度電費不得超過電費單所示「當期每度平均電價」。	• 出租人所收取「每期電費總金額」，不得超過電費單所示「每期電費總金額」。	• 公共設施電費如未申辦「分攤」併入租賃標的電費內者，出租人「不得額外收取」。

電費修正重點(2/2)--電費資訊透明化

電費資訊	出租人提供	承租人查詢
1. 當期每度平均電價。 2. 是否申辦公共設施電費分攤。 3. 當期用電度數。 4. 應繳總金額。	• 出租人應提供承租人「租賃標的之電費資訊」。	1.113.01.31台電已開設「住宅租屋電費查詢專區」。 2.因承租人係實際用電人，故承租人亦得逕向台電申辦查詢租賃期間之有關電費資訊。

住宅租賃電費新制之適用疑義

Q：簽訂租約時，租賃雙方是否仍得自行約定每度電價(例如：1度電6元)？

A：

- 租屋電費新制規定，每度電費不得超過電費單所示「當期每度平均電價」。
  →不得先約？一定後收？
- 簽訂租約時，租賃雙方仍得自行約定每度電價(例如：1度電6元)。其後再依「當期每度平均電價，多退少補」。

設備損壞，誰負責修繕？

修繕義務

原則：出租人修繕；例外：承租人修繕

- 民法第429條第1項「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。」。
- 住宅租賃定型化契約應記載事項第9點第1項規定「租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。」。
- 住宅轉租定型化契約應記載事項第9點規定「租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕。但其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。」。
- 消耗品(例如：燈泡、燈管)→何人負責修繕？

自行修繕，房東付費？(1/2)

- 原告(房客)就系爭房屋之屋況問題雖曾向被告(房東)「反映」，然從對話紀錄中尚無從看出原告有何「定相當期限通知被告修繕」之情形，又原告就定期通知修繕一事並未提出其他事證證明，則原告本件主張即與民法第430條要件不符，是原告依該規定請求被告給付自行修繕之費用312,600元，即屬無據。

【114.12.08臺灣臺北地方法院新店簡易庭114年度店簡字第629號判決】

自行修繕，房東付費？(2/2)

- 一定要先「通知」房東，並要寫清楚修繕項目
- 一定要給房東「相當期限」修繕
- 期限到，房東仍不修繕，才能自己修並請款

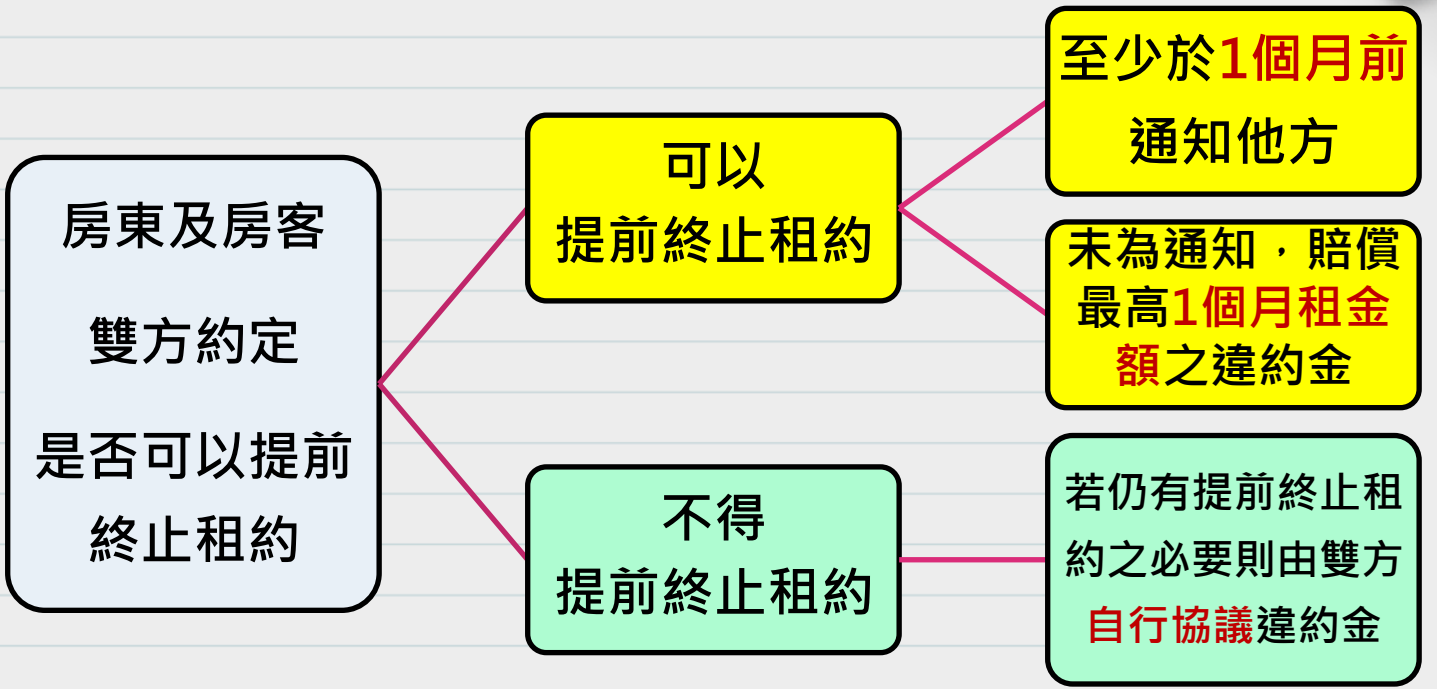
提前終止租約

住宅租賃應記載事項規定

【住宅租賃定型化契約應記載事項第14點】

- 本契約於期限屆滿前，除依第17點及第18點規定得提前終止租約外，租賃雙方□得□不得任意終止租約。
- 依前項約定「得」終止租約者，租賃之一方應至少於終止前1個月通知他方。
- 一方「未為」先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過1個月租金額之違約金。

提前終止租約(無法定事由)



提前終止租約(無法定事由)

Q：租賃雙方□得□不得任意終止租約。倘租賃雙方未勾選，如何認定？

- 消保法第11條第2項規定「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」。
- 任意終止為兩造合意選擇事項，**然兩造就此並「無勾選」，依照消保法第11條第2項，自應「為有利消費者之解釋」**。

【115.09.30臺灣高雄地方法院高雄簡易庭115年度雄小字第1738號判決】

房東提前終止租約(法定事由)

提前通知	事由
3個月前通知	為重新建築而必要收回。
30天前通知	1. 房客積欠租金或費用總額達2個月之租金額。 2. 房客擅自將房屋變更為非居住使用。 3. 房客未經同意，將房屋轉租他人。 4. 房客故意毀損房屋或設備，不為修繕或賠償。 5. 房客未經同意或未依法令規定，進行室內裝修。
毋須提前通知	1. 違法使用房屋、存放爆炸性或易燃性物品。 2. 進行室內裝修損害建築結構安全。

房客提前終止租約(法定事由)

提前通知	事由
30天前通知	1. 房屋有修繕之必要，房東遲未修繕。 2. 非房客所造成之房屋滅失。 3. 房客因為疾病、意外，而有長期療養之需要。 4. 第三人就房屋主張權利。
毋須提前通知	房屋有危及房客(或其同住者)安全或健康之瑕疵。

租賃關係消滅後之處理
(住宅返還、回復原狀及遺留物處理)

租賃住宅返還(1/2)

租賃關係
消滅
(租期屆滿)
(提前終止)

Q：視為點交完成，誰會主張？後續效果？

承租人
有返還
房屋

【清算義務】
◆ 出租人應結算承租人所積欠之租金及費用。

【點交義務】
◆ 出租人及承租人共同點交房屋。
◆ 未會同點交→催告→視為完成點交。

租賃住宅返還(1/2)

租賃關係
消滅
(租期屆滿)
(提前終止)

承租人
未返還
房屋

【出租人應為之行為】
◆ 出租人應為反對之意思表示→未為：不定期限繼續契約

【出租人之權利】
◆ 請求相當月租金額。
◆ 請求相當月租金額之違約金。

何時須為反對續租之意思表示？

- 民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力。意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設。
- 「並非」於租期屆滿時，始得表示反對之意思。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，承租人已得預期該租約於租期屆滿時當然消滅，即難謂不生阻止續租之效力。

【115.09.29臺灣高等法院114年度重上字第616號判決】

承租人遷出登記vs出租人返還押金

Q：出租人因為承租人未遷出戶籍或公司登記，故不返還押金，是否符合規定？

A：1.租賃條例第7條第2項「出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。」。

2.遷出戶籍或公司登記，並非法定要件。

3.承租人未遷出戶籍或公司登記，出租人亦得在租賃關係消滅後，踐行法定程序遷出之。

「回復原狀」之判斷原則

所謂回復原狀，除當事人有特別約定外，係指承租人應以合於契約之應有狀態返還。租賃物返還時應具有何種狀態，應探究當事人對於此事具有何種明示或默示之合意，並衡酌租賃物之「折舊」與合於約定方法使用收益所造成之「自然耗損」、承租人所負「保管維護義務之程度」、一般交易習慣及誠信原則，而「非回復租賃物之原有狀態」。

【115.10.30臺灣臺中地方法院臺中簡易庭115年度中簡字第3063號判決】

「自然耗損」無須賠償

- 房客依租賃物之通常使用方法致生「自然耗損」，免負賠償之責。
- 房東請求房客給付燈具維修費840元，並提出電子發票證明聯為憑。惟觀諸上開發票銷售明細，房客係購買燈泡，而燈泡本有使用壽命，本件復無證據可證該燈泡受損為房客故意或過失所為，應認此屬租賃附隨物之「自然消耗」，依前開規定及說明，房東自不得請求房客賠償。

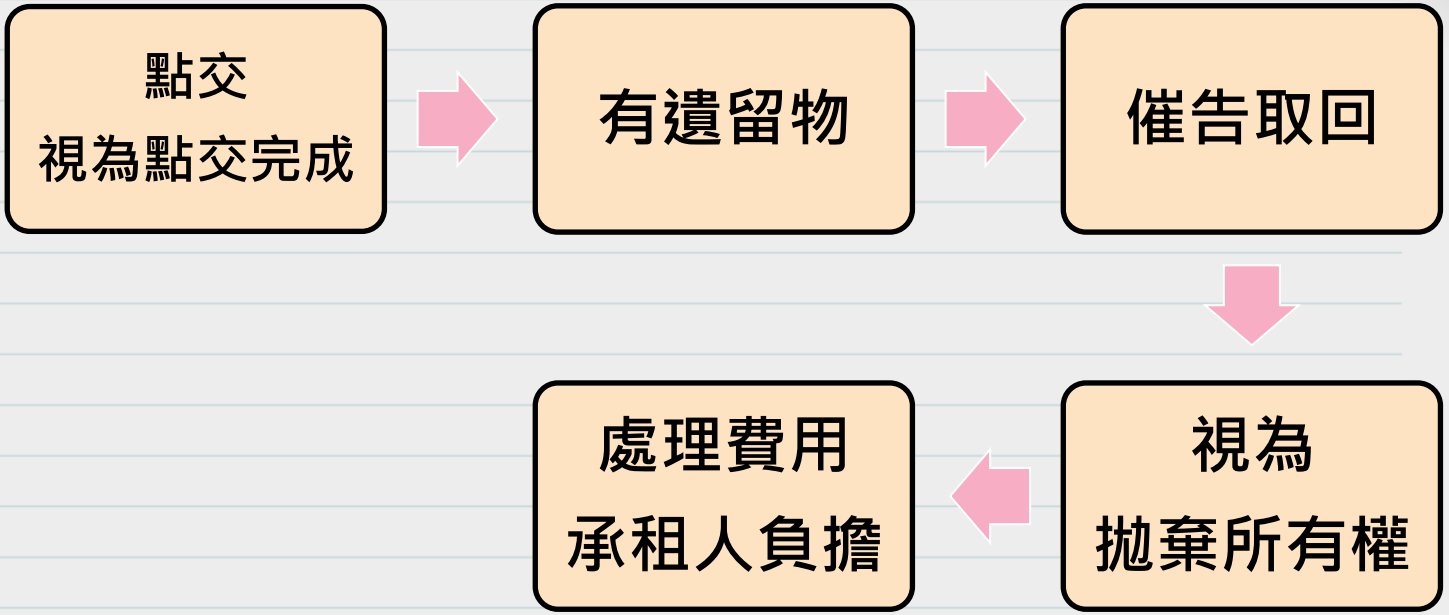
【115.10.01臺灣橋頭地方法院岡山簡易庭115年度岡小字第505號判決】

非屬「自然耗損」須賠償

- 經勘驗卷附系爭房屋照片，出租前，系爭房屋廚房櫥櫃、牆壁、流理台、瓦斯爐潔白無髒汙，流理台下方櫃門已有損壞。退租時，系爭房屋廚房櫥櫃、牆壁、流理台、瓦斯爐有黃色污垢。
- 系爭房屋之廚房櫥櫃、牆壁均有黃色污垢，「其程度已難認僅屬通常使用所生之自然耗損」，足認原告就上開設備未盡善良管理人之注意義務保管、使用，致生前揭污損，應負損害賠償責任。

【115.11.10臺灣桃園地方法院中壢簡易庭115年度壢小字第1096號判決】

遺留物之處理



住宅租賃契約公證有用嗎？

住宅租賃契約契約公證，有用嗎？

- 公證法第13條第1項第3款規定「當事人請求公證人就下列各款法律行為作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之：三、租用或借用建築物或其他工作物，定有期限並應於『期限屆滿時』交還者」。
- 實務上租賃契約中縱然訂定逕受強制執行之條款，其後出租人「提前終止租約」者，因「租期尚未屆滿」，執行法院在租期屆滿前亦「不會」為強制執行。→神話破滅？

未來展望

問題提出

法制體例

- 「住宅租賃」與「住宅轉租」法律性質上均為「租賃」是否有必要區分「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」及「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」分別規範？
  - 思考模式1：「住宅租賃」與「住宅轉租」定型化契約多數內容均相同，租賃法律關係應盡量簡單化，以利民眾分辨，故二者合而為一，與民眾法律情感較為貼近。
  - 思考模式2：包租代管是實現居住正義之重要政策，故應分別規範，才能彰顯「住宅轉租」之特殊性。

住宅租賃未來展望

- 契約層面：簡化契約內容
- 執行層面：強化專業管理人制度、押金保管專戶
- 爭議處理層面：租賃爭議迅速解決

報告完畢
敬請指教

luing009@ey.gov.tw