

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)  
中華民國111年3月23日印發

院總第 447 號 委員提案第 28181 號

案由：本院時代力量黨團，有鑒於租賃住宅市場發展及管理條例於 2017 年 11 月 28 日經立法院三讀通過，並於隔年 6 月 27 日生效實施，惟現行租賃法制度仍有租賃糾紛裁罰產生漏洞、調處機制未具效果、租屋黑市仍未改善之相關問題。為健全租賃市場，並使租賃糾紛機制發揮效果，爰提出「租賃住宅市場發展及管理條例部分條文修正草案」，以保障弱勢之租屋族群，落實居住正義。是否有當？敬請公決。

提案人：時代力量立法院黨團

王婉諭 邱顯智 陳椒華

## 租賃住宅市場發展及管理條例部分條文修正草案總說明

租賃住宅市場發展及管理條例施行以來，條文內容雖規範出租人及承租人之契約關係進行規範，然仍偏重於包租代管服務產業之扶植，對於權利義務、租賃糾紛處理及租屋市場資訊透明等目標仍有待改善，爰擬具租賃住宅市場發展及管理條例部分條文修正草案，其修正要點如下：

- 一、落實出租人於承租人遲付租金或費用達二個月之租額，催告應定相當期限，始得提前終止租賃契約，以保障承租人權益。（修正條文第十條）
- 二、於承租人欲提前終止租賃契約時，刪去各款情事須達「致難以繼續居住」之不必要規定，以保障承租人終止契約之權利。（修正條文第十一條）
- 三、考量不動產糾紛之調處救濟管道多為處理不動產分割、買賣等情形，為使租賃糾紛處理機制周全，增訂由各直轄市、縣（市）政府辦理租賃爭議調解之管道。（修正條文第十六條）
- 四、基於修正條文第十六條提出之租賃爭議調解管道，關於直轄市、縣（市）政府設立租賃爭議調解委員會之組成、程序、救濟、調解書之製作等進行規定。（修正調問第十六條之一、第十六條之二、第十六條之三、第十六條之四、第十六條之五）
- 五、為改善租屋黑市之現況，租屋相關資訊應予登錄並公開。（修正條文第三十四條）
- 六、為使出租人及承租人遵守租賃有關規範，爰規定違反《住宅租賃契約應約定及不得約定事項》時，置有相關裁罰法令依據。（修正條文第三十八條之一）

租賃住宅市場發展及管理條例部分條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第十條 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：</p> <p>一、承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。</p> <p>二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經出租人定相當期限催告仍拒繳。</p> <p>三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。</p> <p>四、出租人為重新建築而必要收回。</p> <p>五、其他依法律規定得提前終止租賃契約。</p> <p>出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：</p> <p>一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。</p> <p>二、依前項第四款規定終止者，於終止前三個月。</p>	<p>第十條 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：</p> <p>一、承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。</p> <p>二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳。</p> <p>三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。</p> <p>四、出租人為重新建築而必要收回。</p> <p>五、其他依法律規定得提前終止租賃契約。</p> <p>出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：</p> <p>一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。</p> <p>二、依前項第四款規定終止者，於終止前三個月。</p>	<p>一、原本條文係不可歸責於出租人之租金給付遲延之法定終止事由，惟與民法第四百四十條第一項之母法相比，租賃專法僅規範催告之要件，卻未同民法規定出租人得定相當期限之催告，致使實務上出現出租人未定期限而逕自命無力給付租金之出租人搬遷，顯有限縮對承租人保障之虞。</p> <p>二、為使條文規範明確化，爰修正第十條第一項第二款文字，規定出租人之催告行為應係定相當期限之催告，以保障弱勢承租人之權益。</p> <p>三、第二項未修正。</p>
<p>第十一條 租賃期間發生下列情形之一者，承租人得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償：</p> <p>一、因疾病、意外產生有長期療養之需要。</p> <p>二、租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕。</p> <p>三、因不可歸責於承租人之</p>	<p>第十一條 租賃期間發生下列情形之一，<u>致難以繼續居住</u>者，承租人得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償：</p> <p>一、因疾病、意外產生有長期療養之需要。</p> <p>二、租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕。</p>	<p>一、於租屋之實務上，出租人與承租人產生租賃糾紛之際，常有承租人因本條所規範致難以繼續居住之條文要件，須負相關舉證義務，而於租賃糾紛中居於弱勢。</p> <p>二、又本條各款之規範明確，保留難以繼續居住之要件實屬不必要之規範文字，爰刪除本條第一項不合宜之字句，以保障承租人終止契約之</p>

<p>事由，致租賃住宅之一部滅失，且其存餘部分難以繼續居住。</p> <p>四、因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。</p> <p>承租人死亡，繼承人得主張終止租賃契約。</p> <p>承租人依第一項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。</p>	<p>三、因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失，且其存餘部分難以繼續居住。</p> <p>四、因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。</p> <p>承租人死亡，繼承人得主張終止租賃契約。</p> <p>承租人依第一項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。</p>	<p>權利。</p> <p>三、第二項及第三項未修正。</p>
<p>第十六條 住宅租賃爭議，出租人或承租人得向直轄市或縣（市）政府申請調解，並免繳調解費用。</p> <p><u>前項住宅租賃爭議調解事件之受理、程序進行及其他相關事項之辦法，由內政部定之。</u></p>	<p>第十六條 住宅租賃爭議，出租人或承租人得向直轄市或縣（市）政府申請調解，並免繳調解費用。</p>	<p>一、我國當初設計不動產糾紛之調處內容，應為大型的不動產糾紛，如土地法第三十四條之一第六項明定依法得分割之共有土地或建物等情形。</p> <p>二、為使租賃糾紛處理機制周全，爰增訂第二項制訂專屬租賃糾紛調解委員及辦法，以解決住宅租賃糾紛之問題。</p>
<p>第十六條之一 直轄市、縣（市）政府應設租賃爭議調解委員會，置委員七名至二十一名。</p> <p>前項租賃爭議調解委員會委員任一性別比例不得低於三分之一。</p> <p>第一項租賃爭議調解委員會之組織、會議及其他相關事項，由直轄市或縣（市）政府定之。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、本條參照消費者保護法第四十五條制定之，直轄市及縣（市）政府，應設租賃爭議調解委員會，置委員七名至二十一名，以解決租賃糾紛。並明定委員任一性別比例不得低於三分之一。</p> <p>三、授權直轄市或縣（市）政府訂定租賃爭議調解委員會之相關辦法。</p>
<p>第十六條之二 調解程序，於直轄市、縣（市）政府或其他適當之處所行之，其程序得不公開。</p> <p>調解委員、列席協同調</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、本條參照消費者保護法第四十五條之一制定之，保障調解之程序為不公開事項及規範調解委員及其他參與調</p>

立法院第 10 屆第 5 會期第 5 次會議議案關係文書

<p>解人及其他經辦調解事務之人，對於調解事件之內容，除已公開之事項外，應保守秘密。</p>		<p>解程序之相關人員應保守秘密，以保障租賃雙方當事人之權益。</p>
<p>第十六條之三 關於住宅租賃爭議之調解，當事人不能合意但已甚接近者，調解委員得斟酌一切情形，求兩造利益之平衡，於不違反兩造當事人之主要意思範圍內，依職權提出解決事件之方案，並送達於當事人。</p> <p>前項方案，應經參與調解委員過半數之同意，並記載第十六條之五所定異議期間及未於法定期間提出異議之法律效果。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、本條參照消費者保護法第四十五條之二制定之，為確保租賃雙方當事人之爭議得以解決，爰賦與調解委員於兼顧兩造利益之平衡下，提出解決之方案，並應經過半數調解委員之同意。</p>
<p>第十六條之四 當事人對於前條所定之方案，得於送達後十日之不變期間內，提出異議。</p> <p>於前項期間內提出異議者，視為調解不成立；其未於前項期間內提出異議者，視為已依該方案成立調解。</p> <p>第一項之異議，租賃爭議調解委員會應通知他方當事人。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、本條參照消費者保護法第四十五條之三制定之，明定調解委員所送達之調解方案，經通知租賃雙方當事人後，若未於十日內提出異議者，則視為依照調解方案成立。</p>
<p>第十六條之五 調解成立者應作成調解書。</p> <p>前項調解書之作成及效力，準用鄉鎮市調解條例第二十五條至第二十九條之規定。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為使調解之內容有明確之依據及效力，爰參照消費者保護法第四十六條，增訂第十六條之五，規定調解一經成立即應做成調解書，並準用鄉鎮市調解條例第二十五條至第二十九條之規定，確保調解結果與民事確定判決有同一之效力。</p>
<p>第三十四條 租賃住宅服務業應於每季結束後十五日內，將其受託管理、承租或轉租</p>	<p>第三十四條 租賃住宅服務業應於每季結束後十五日內，將其受託管理、承租或轉租</p>	<p>一、我國自 2011 年通過實價登錄地政三法，要求地政士、不動產經紀人或其他義務</p>

立法院第 10 屆第 5 會期第 5 次會議議案關係文書

<p>租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關並申報登錄成交案件實際資訊。</p> <p>前項資訊類別、內容、提供方式及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關。</p> <p>前項資訊類別、內容、提供方式及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>人應土地及建物成交案件實際資訊。向主管機關申報實價登錄；復於 2020 年底於立法院三讀通過實價登錄 2.0，進一步強化門牌、地號完整揭露等相關資訊。</p> <p>二、惟針對租屋亦有實價登錄之相關規定，卻僅限於透過房仲成立之契約方有填寫之義務及裁罰效力。</p> <p>三、社會住宅包租代管，參酌不動產經紀條例第二十四條之一規定，規定社會住宅包租代管服務業應於每季結束後十五日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊申報實價登錄，以使租屋資訊透明化，以反映真實租屋市場價格。</p>
<p>第三十八條之一 住宅租賃契約，出租人違反中央主管機關依第五條第一項公告之應約定或不得約定事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣一萬五千元以上十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、現行租賃契約關係區分為適用消費者保護法之消費關係及適用租賃住宅市場發展及管理條例之非消費關係，致使租賃法體系之適用產生區別。</p> <p>三、具消費關係之租賃關係若違反《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》，則得依照消保法第五十六條之一開罰；但若為非消費關係之租賃關係者，則係依《住宅租賃契約應約定及不得約定事項》，惟卻未置有相關罰則。</p> <p>四、為使出租人及承租人遵守租賃有關規範，爰規定違反《住宅租賃契約應約定及不得約定事項》時，置有相關裁罰法令依據。</p>