

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5月4日印發

院總第 447 號 委員提案第 28588 號

案由：本院委員吳玉琴、江永昌、莊瑞雄、伍麗華 Saidhai Tahovecahe、蘇治芬等 19 人，為保障住宅租賃雙方權益，落實住宅租賃契約應記載或不得記載事項，並強化住宅租賃糾紛調解機制，爰提具「租賃住宅市場發展及管理條例部分條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

提案人：吳玉琴 江永昌 莊瑞雄

伍麗華 Saidhai Tahovecahe 蘇治芬

連署人：林宜瑾 郭國文 黃秀芳 王定宇 邱泰源

陳秀寶 賴品妤 羅美玲 蘇震清 吳琪銘

賴惠員 楊 曜 莊競程 王美惠

租賃住宅市場發展及管理條例部分條文修正草案總說明

一百零六年十一月二十八日立法院三讀通過「租賃住宅市場發展及管理條例」（以下簡稱租賃條例），本條例希望可以改善租賃契約關係保障不足、糾紛處理不易、專業管理缺乏、資訊不對稱等租屋問題。

但現行條文針對住宅租賃爭議雖明訂「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」，但實務上，調處會議召開程序繁雜，行政單位基於效率與成本，通常會收集數件糾紛事由後才召集調處會議，造成民眾遇到時效性問題；且即便雙方當事人達成協議並做成調處結果，但因為不具法律拘束效果，當事人仍可在接到調處結果的書面通知後十五日內訴請法院審理，即可輕易且片面的推翻調處結果。

為解決前述問題，並讓住宅租賃契約不再區分是否具有消費關係，而有不同的規定和法律效果；且新增住宅租賃契約違反政府公布應記載或不得記載事項的罰則，保障租賃雙方權益，爰提出「租賃住宅市場發展及管理條例部分條文修正草案」。

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>第五條 <u>住宅租賃契約應記載或不得記載事項</u>，由中央主管機關定之。</p> <p>前項應記載事項，其內容得包括：</p> <p>一、契約之重要權利義務事項。</p> <p>二、違反契約之法律效果。</p> <p>三、契約之終止權及其法律效果。</p> <p>四、其他與契約履行有關之重要事項。</p> <p>第一項不得約定事項，其內容得包括：</p> <p>一、限制或免除租賃當事人之一方義務或責任。</p> <p>二、限制或剝奪租賃當事人之一方行使權利，及加重其義務或責任。</p> <p>三、其他顯失公平事項。</p> <p><u>住宅租賃契約條款</u>，違反第一項應記載及不得記載事項者，無效；該應記載事項未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。</p> <p><u>住宅租賃契約條款</u>，一部無效或不構成契約內容之一部，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。</p>	<p>第五條 <u>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</u>，由中央主管機關定之。</p> <p>前項應約定事項，其內容得包括：</p> <p>一、契約之重要權利義務事項。</p> <p>二、違反契約之法律效果。</p> <p>三、契約之終止權及其法律效果。</p> <p>四、其他與契約履行有關之重要事項。</p> <p>第一項不得約定事項，其內容得包括：</p> <p>一、限制或免除租賃當事人之一方義務或責任。</p> <p>二、限制或剝奪租賃當事人之一方行使權利，及加重其義務或責任。</p> <p>三、其他顯失公平事項。</p> <p><u>非具消費關係之租賃契約條款</u>，違反第一項應約定及不得約定事項者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。</p> <p><u>租賃契約條款</u>，一部無效或不構成契約內容之一部，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。</p>	<p>一、不再區分住宅租賃是否具消費關係，將全部住宅租賃契約納入本條例規範。</p> <p>二、將約定改為應記載或不得記載事項，並授權由中央主管機關定之。</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</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</p>	<p>修正第一項第二款文字，增列「出租人定相當期限」，以避免未給予相當期限即提前終止</p>

<p>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>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>契約。</p>
<p>第十一條 租賃期間發生下列情形之一，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</p>	<p>第十一條 租賃期間發生下列情形之一，<u>致難以繼續居住者</u>，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>刪除「致難以繼續居住者」，避免承租人免賠償提前終止契約的四款條件過度嚴苛，且該法律要件抽象不易認定。</p>

<p>主張終止租賃契約。 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>承租人死亡，繼承人得主張終止租賃契約。 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><u>第十六條 直轄市或縣（市）地政機關為處理本條例住宅租賃之糾紛，應設住宅租賃糾紛調解委員會，聘請地政、營建、法律、住宅租賃專業人士及地方公正人士為調解委員；其設置、申請調解之要件、程序、期限及其他應遵循事項之辦法，由中央地政機關定之。必要時得與直轄市、縣（市）不動產糾紛調處委員會併同辦理。</u> <u>經調解成立者應作成調解書。</u> <u>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。</u></p>	<p><u>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）政府申請調處，並免繳調處費用。</u></p>	<p>一、為避免現行調處機制召集不易，且調處結論未具法律效力，爰將調處修正為調解，並讓調解書準用鄉鎮市調解條例第二十五條至第二十九條規定，具法律效力。 二、有關另設住宅租賃調解委員會，地方政府得在必要時與直轄市、縣（市）不動產糾紛調處委員會併同辦理。</p>
<p><u>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。</u> <u>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。</u></p>	<p><u>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、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關。</u> <u>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。</u></p>	<p>一、我國自民國一百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人應將土地及建物成交案件實際資訊，向主管機關申報實價登錄；復於一百零九年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。 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。 三、目前社會住宅包租代管，亦參酌不動產經紀條例第二十四條之一規定，已規定社</p>

立法院第 10 屆第 5 會期第 11 次會議議案關係文書

		<p>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。</p> <p>四、為使租屋資訊透明化，反應真實租屋市場價格，並與包租代管業者申報資訊一致，爰於第一項增列申報登錄內容。</p>
<p>第三十八條之一 住宅租賃契約，租賃之一方違反中央主管機關依第五條第一項公告之應記載或不得記載事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正，屆期未改正者，處新臺幣二千元以上一萬元以下罰鍰；經再通知仍不改正者，得按次處罰。</p> <p>住宅租賃契約具消費關係者，出租人以消費者保護法第五十六條之一處罰，不適用前項規定。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、中央主管機關依第五條第一項公告應記載或不得記載事項，旨在預防住宅租賃糾紛。現行應約定或不得約定事項並無行政罰之配套條文，難以貫徹預防租屋糾紛之立法意旨。為落實住宅租賃契約應記載或不得記載事項，爰增訂本條第一項。</p> <p>三、有鑑於住宅租賃契約如具消費關係者，會遇到適用本法或消費者保護法罰則的問題，爰增列第二項，確認具消費關係之出租人的處罰依消費者保護法規定辦理。</p>
<p>第三十八條之二 租賃雙方當事人無正當理由未依通知出席調解會議者，處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為避免租賃雙方其一方申請調解，另一方無故缺席，爰規定無正當理由未依通知出席調解之罰則。</p>