



# 租賃住宅市場發展及管理條例 之逐條釋義

## 第一章 總則

### 第一節 立法緣起

為維護人民居住權，健全租賃住宅市場，保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業，特制定本條例。（租賃專法第1條）。

#### 解析

隨著整體社會經濟環境之變遷，以租屋方式滿足居住需求之國人日漸增加，如何健全住宅租賃權利義務關係，強化租賃糾紛處理機制，發展專業服務制度，以保障租賃當事人權益，實為各界關切之議題。為解決國人經常面臨之住宅租賃問題，包括權利義務關係不對等、住宅租賃廣告資訊未真實透明、缺乏多元便捷糾紛處理機制、欠缺專業服務制度等問題，並落實總統安心居住政策——展租屋體系政策，亟需整合政府與民間資源以公



私協力方式，透過法制化促進住宅租賃發展。本條例之立法目的，係藉由規範住宅租賃契約應約定及不得約定事項等，將住宅租賃行為全面納入規範，以逐步引導住宅租賃關係合理化，保障承租人居住權益之目的。並由政府輔導非營利團體提供專業諮詢，協助出租人提升自行經營管理租賃住宅之能力，及提供住宅租賃法律諮詢與糾紛調處管道，達成提升糾紛處理效率之目的。

同時，為鼓勵租賃當事人在面對糾紛時，可善用不動產糾紛調處機制，特免收取糾紛調處費用，達成促進糾紛調處之目的。而為鼓勵空閒房屋所有權人釋出住宅提供專業經營之目的，利用地價稅、房屋稅及所得稅減徵的租稅優惠，以達成提高釋出之目的。最後，以建立租賃住宅代管、包租服務機制，引進專業服務制度，以協助出租人處理龐雜之租賃管理事務，達成健全住宅租賃發展之政策目的。（全文引自內政部網頁草案總說明）

行政院於民國 106 年 4 月 18 日送立法院審查的租賃住宅市場發展條例草案，又可俗稱為租賃專法，起源於租賃需求的日漸增加以及為保障民眾時常面臨的租賃問題。為了使得租賃法律關係不再只是單純的私法自治以及契約自由，透過專法的引進，而使得租賃契約全面的法制化並且管制化。其中草案更將租賃代管進一步的加以明文化，並且建置糾紛調處管道，可以說是現代租賃法制的革新創舉。





## 第二節 租賃專法之用語定義

### 一、租賃住宅：

指以出租供居住使用之建築物。

### 二、住宅租賃契約（以下簡稱租賃契約）：

指當事人約定，一方以建築物租與他方居住使用，他方支付租金之契約。

### 三、租賃住宅服務業：指租賃住宅代管業及租賃住宅包租業。

### 四、租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）：

指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務（以下簡稱代管業務）之公司。

### 五、租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）：

指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務（以下簡稱包租業務）之公司。

### 六、租賃住宅管理業務：

指租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項。

### 七、營業處所：

指租賃住宅服務業經營代管業務或包租業務之店面或辦公室等固定場所。

### 八、租賃住宅管理人員：

指租賃住宅服務業依本條例規定所置從事代管業務或



包租業務之人員。

九、轉租：

指承租租賃住宅，以其全部或一部租與他人居住使用，他人支付租金之租賃行為。

十、轉租人：指以其租用之住宅全部或一部租與他人居住者。

十一、次承租人：指支付租金租用他人承租之租賃住宅供居住使用者。

十二、租賃住宅服務當事人：指代管業服務之委託人及承租人，或包租業服務之出租人及次承租人。

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。（租賃專法第 3 條）

解析

關於租賃專法當中，有關條文的定義，均規範在第 3 條當中，應注意者在於，本法僅專屬規範以居住使用的租賃關係，而不及於營業使用的租賃契約，第 2 款租賃住宅契約是指當事人約定，一方以建築物租與他方居住使用，他方支付租金之契約。但是在第 9 款的轉租定義中，承租租賃住宅，以其全部或一部租與他人居住使用，他人支付租金之租賃契約，卻又與自行居住的租賃契約有所不同，是否符合租賃住宅契約的性質？則有疑慮。





### 第三節 租賃專法之適用範圍

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、租賃期間未達三十日。（租賃專法第4條）

#### 解析

系爭專法內容認為以下三種住宅並不適用租賃住宅市場發展條例

（一）供休閒或旅遊為目的

供休閒或旅遊使用的住宅因為與一般居住需求不同，所以並非該法所欲管制的範圍。

（二）社會住宅

由政府或其設立之專責法人或機構經營管理主要是在社會住宅，而社會住宅已有住宅法作為規範，故與本法所訂立的立法目的政策不同，若係符合特定條件的特定住宅則回歸住宅法做規範。

（三）短租

租賃期間未達三十日者，因為本法認為此與國民一般租賃作為長住通常使用不同，而不適用本法的規範。



#### （四）合作經營管理之住宅

略（此部分立法理由尚無例示說明）

目前在代租代管的法令上並沒有實際去限制房屋的用途須登記為住宅始可適用；但在內政部營建署的社會住宅代租代管計畫中，由於涉及到經費補助問題，就相關適用社會住宅代租代管計畫的建物則有做相關的限制，依照「租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承租及其他服務注意事項」規定：

1. 出租之住宅須為合法建物。
2. 合法建物之認定，須由房東提供該出租住宅之建築物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建築物登記資料，應符合下列情形之一：
  - （1）主要用途登記含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣。
  - （2）主要用途均為空白，依房屋稅單或稅捐單位證明文件得認定該建築物全部為住宅使用。
  - （3）非位於工業區或丁種建築用地之建築物，其主要用途登記為「商業用」、「辦公室」、「一般事務所」、「工商服務業」、「店舖」或「零售業」，依房屋稅單或稅捐單位證明文件得認定該建築物全部為住宅使用。
  - （4）不符合前三項規定者，須提出合法房屋證明或經直轄市主管機關協助認定實施建築管理前已建造完成之建築物文件。





## 第二章 健全住宅租賃關係

### 第一節 租賃關係之法律適用

第 5 條 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。(第 1 項)

前項應約定事項，其內容得包括：

- 一、契約之重要權利義務事項。
- 二、違反契約之法律效果。
- 三、契約之終止權及其法律效果。
- 四、其他與契約履行有關之重要事項。(第 2 項)

第一項不得約定事項，其內容得包括：

- 一、限制或免除租賃當事人之一方義務或責任。
- 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。
- 三、其他顯失公平事項。(第 3 項)

非具消費關係之租賃契約條款，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。(第 4 項)

租賃契約條款，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。(第 5 項)



## 解析

依消費者保護法第 2 條第 3 款規定，消費關係指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。其中消費者尚須符合最終消費之要件，亦即支付租金之承租人所租賃之住宅，應作為居住使用。是以具消費關係之住宅租賃契約，本得依該法第 17 條第 1 項規定，由中央主管機關擬訂住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項，其效力、內容及行政法上之義務等相關事項自得依該法規定辦理。

惟非具消費關係之住宅租賃契約，如出租人非為企業經營者，或承租人為企業經營者而非消費者之情形，則無消費者保護法之適用。考量為健全住宅租賃關係，保障租賃雙方當事人權益及發展租賃住宅服務業之目的，允宜由中央主管機關就非消費關係之住宅租賃契約，定明其應約定及不得約定事項

### (1) 租賃專法施行前

適用法源：消費者保護法

適用：企業經營者之房東（個人房東不適用）

契約：房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項（不論公司、團體或個人，若反覆實施出租行為，非屬偶一為之，並以出租為業者，均可認定為企業經營者）



(2) 租賃專法施行後

適用法源：租賃住宅市場發展條例（本條例立法後）

對象的適用：非企業經營者之房東、非最終消費之房客

契約：住宅租賃契約應約定及不得約定事項

應約定事項：權利義務、違反效果、終止權及效果

不得約定事項：限制或免除租賃當事人一方義務、剝奪租賃當事人一方權利、顯失公平事項

(3) 租賃專法，將一般個人的租賃契約也納入了契約國家管制的範圍，也就是說須符合相關住宅租賃契約應約定及不得約定事項的範本。因為修法前的個人租賃所適用的是一般民法的租賃規定，國家原則上並沒有就違反定型化契約的效果加以介入，一般偶一出租的房東並不適用消費者保護法。

(4) 至於施行前已訂定之住宅租賃契約或委託管理租賃住宅契約，其租賃或委託管理期間持續至本條例施行之日以後者，不適用專法規定。但當事人約定適用本條例規定者，從其約定。

至於適用租賃住宅市場發展及管理條例之住宅租賃契約，未完整記載中央主管機關規定應約定事項，得否辦理公證？曾經在 107 年公證實務研討會中提出討論，多數結論採丙說，茲整理如下：



研究意見：甲說：肯定說。理由：租賃住宅市場發展及管理條例第 5 條第 4 項規定：「非具消費關係之租賃契約條款，違反第 1 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；……」。因此，住宅租賃契約並不因未記載應約定事項而當然無效，僅係依法該應約定事項仍構成契約之內容而已，得辦理公證。乙說：否定說。理由：住宅租賃契約未記載主管機關規定應約定事項，屬於違反應記載義務，構成違反法令事項，依據公證法第 70 條不得辦理公證。又觀諸主管機關規定之住宅租賃契約應記載事項，其內容包含許多需由契約雙方協定之條款，倘契約雙方未事先完整約定，即便依法該應約定事項構成契約之內容，仍易產生糾紛，為了達到公證預防紛爭之功能，公證人應向請求人闡明並使其修正或補充契約至記載完備，否則應拒絕辦理公證。丙說：修正肯定說。理由：住宅租賃契約未完整記載中央主管機關規定應約定事項之法律效果並非契約無效，僅係依法該應約定事項仍構成契約之內容而已，因此未達公證法第 70 條得拒絕公證之程度，公證人不得拒絕公證。然而應約定事項雖未記載仍構成契約內容之規定對請求人權利義務影響重大，公證人應依據公證法第 71 條向請求人闡明該法律效果。

初步研討結果：採丙說。

審查意見：臺灣臺北地方法院：採丙說。理由：同研究意見丙說。