

房屋租賃相關法令及實務解析

講師：林旺根

現任：消基會房屋委員會委員

德霖學院不動產系兼任副教授

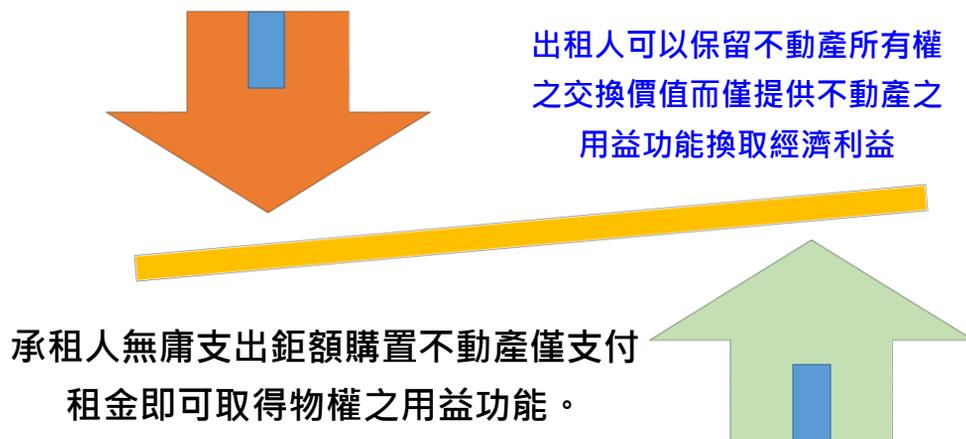
內政部租賃專法諮詢委員

內政部都市計畫委審議委員

前內政部、新北市、新竹縣都更委員

中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長

不動產租賃的社會功能



社會關注租賃議題，要求健全租賃法制

- 一. 惡房東事件頻傳，也有惡房客敗德惡行，讓出租人遭受財產損失，也增加請求返還房屋之困擾；相對的也致使多屋族不願將空閒房屋提供出租，導致空屋率不斷提高。
- 二. 為健全租賃市場，保護租賃雙方權益，為彰顯國家對於弱勢者居住權之維護、改善租賃環境、確保雙方權益，巢運與學者呼籲制定租賃專法
- 三. 目前已在研訂房屋租賃定型化契約之應記載與不得記載事項

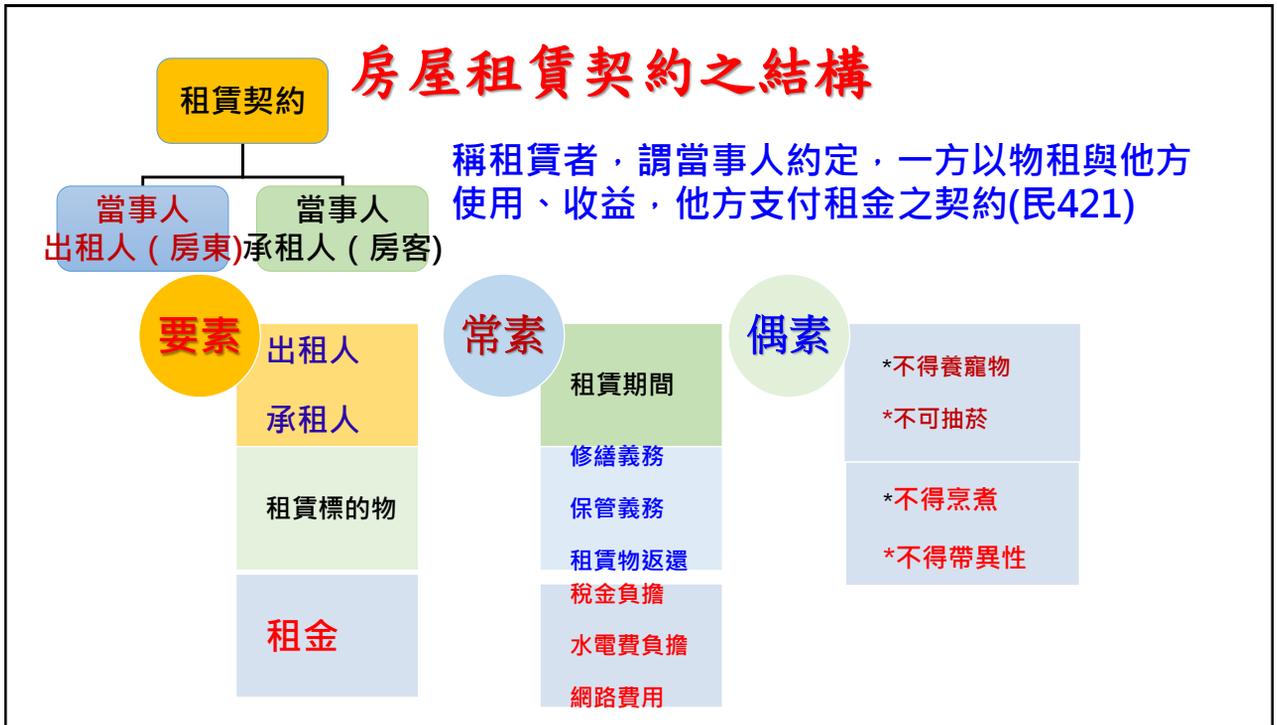
健全租賃市場的三支箭

- 一. 房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項，2016年6月23日公告，2017年1月1日生效
- 二. 住宅法修正草案，其中創設包租代管機制、獎勵出租提供租稅誘因，草案於同年9月1日經行政院院會通過並列為優先法案，函請立法院審議。
- 三. 為健全租賃市場，扶植租賃產業，2016年9月2日內政部草擬的住宅租賃管理條例草案，也完成了四次專家學者及跨部會研商會議，9月6日送法規會審議，希望能在下會期完成立法程序。

租賃法律架構 概述

住宅租賃常見的糾紛類型

- 一. 訂金爭議
- 二. 押金返還
- 三. 安全隱私問題
- 四. 人際相處
- 五. 水電管理費爭議
- 六. 修繕爭議與損害賠償
- 七. 二房東轉租或分租問題
- 八. 租所被查封或拍賣
- 九. 提前解約



租賃契約的性質

債權契約vs.物權契約

雙務契約vs.單務契約

有償契約vs.無償契約

不要式契約vs.要式契約

繼續性契約vs.一次性契約

簽約前應確認當事人~大房東、二房東

一. 防止詐騙案件之發生→

1. 戶籍地址留存與確認
2. 身分證號碼之核對

落實民法第443條意旨，爰魚範本前言中增列出租人應表明其身分【為所有權人轉租人(應提示經原出租人同意轉租之證明文件)】

二. 本人→建物謄本+土地謄本

1. 代理人→授權書
2. 成年已否？20歲為成年人，否則須法定代理人之承認（民79）

三. 二房東→民法第443條：非出租人同意，不得全部轉租，但若部分轉租，須出租人（即房東）事先有反對約定。

1. 一人承租或多人分租？共同簽約或是分別簽約？
2. 一人代表簽約？二房東？

租賃範圍明確化~雅房、套房在哪裡？

一. 除一般不動產標示外

二. 應明確租賃範圍(應記2③)：

1. 房屋全部部分：第__層房間__間第__室，面積__平方公尺(如「房屋位置格局示意圖」標註之租賃範圍)
2. 車位全日日間夜間其他。
3. 其他：__。

三. 租賃附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如房屋租賃標的現況確認書(應記2④)

租屋的相關費用

定金、租金、押金、押租金及其他
費用之負擔

定金的法律效果

- 一. 訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立(民248)。
- 二. 定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：
 1. 契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
 2. 契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
 3. 契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
 4. 契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

租期、租金之上限

租期、租金，得以契約自由約定，但不得超過法律上限
不得藉任何理由拖延或拒絕，出租人亦不得任意要求調整租金
(應記4 I)。

- 一. 租期最長不得不得逾20年；逾20年者，縮短為20年，屆期得更新(民449 I II)
- 二. (政府)準備房屋之租金，不得超過土地及建物價額年息8%(土94 II)
- 三. 城市地方房屋之租金，
 1. 以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限；
 2. 超過者，該管市縣政府得依所定標準強制減定之(土97)。

租金上限之例外

- 一. 市場攤位之承租人，不僅在其承租之攤位得以營商，並得享受整個市場之特殊利益，其應付租金不僅為使用攤位之對價，且包括此項特殊利益之對價在內，自非普通之房屋兼土地之承租可比，固不受土地法第97條及實施都市平均地權條例第48條(舊)所定，房租及地租最高限制之拘束(54年台上字第1528號判例)
- 二. 本件將房屋之店面租與順順公司經營證券業務之情形，尚屬有間，仍應有土地法第九十七條之適用(84年度台上字第696號判決)。

租金上限之例外

- 一. 限制房屋租金之立法(土97)政策，係基於居住乃人民生存之基本條件，為生存權之內涵，現代福利國家應滿足人民居住之需求，而立法當時之我國經濟環境，城市房屋供不應求，為保護經濟上弱者之承租人，使其能取得適當之居住空間，以避造成居住問題，則該條應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用。
- 二. 至營業用房屋，承租人用以營業獲取利潤，並非供居住安身，即與人民安居之基本需求及生存權之保障無涉，自無立法介入加以限制之必要。
- 三. 租屋營業，租金之支出，原屬營業成本之一部，倘立法限制租金額，營業利潤並未相對受限，任其享有鉅額利潤，要非立法之原意(最高法院九十二年度台簡上字第二〇號判決)

假借其他名目收取的款項，仍屬租金

- 一. 稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約(民421 I)，故因使用收益租賃物而支付之對價，即屬租金，至其約定之名稱如何，在非所問。
- 二. 本件租賃契約約定：「租金每個月二萬元，另加付土地廠房管理費六萬元」，該土地廠房管理費既為承租人使用租賃物之代價，自屬租金之一部，不因出租人為「節稅」將之名為土地廠房管理費而異(最高法院八十五年台簡上字第二五八二號判決)。

租金變動之爭議

- 一. 租金數額，基於契約自由原則而自不容任意變動
- 二. 但下列例外：
 1. **因情事變更**：當事人得請求法院增減租金。但情事變更須非當事人訂約之初所能預見始得為之。
 2. **因使用關係之減免**：租賃物非因承租人之事由致租賃物一部或是全部不能使用，例如：天災、第三者侵權行為
 3. 出租人**怠於修繕租賃物**，承租人得依租賃物滅失之部分請求減免租金或終止租賃契約而請求損害賠償。

押金?擔保金?

- 一. 擔保金（押金）為___個月租金，金額為___元整（最高不得超過二個月房屋租金之總額；超過部分，承租人得以超過之部分抵付房租）。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人（應記5 I）。
- 二. 前項擔保金，除有**承租人提前終止應賠償之違約金**（12Ⅲ）未依約定即時遷離並返還房屋時應支付相當月租金額及相當月租金額一倍支付違約金（13Ⅲ）或積欠其他費用（13Ⅳ）或有約定**遺留物處理所需費用之扣抵**等情形外，出租人應於租期屆滿，承租人交還房屋時無息返還之（應記5 II）。

押金之法律性質

- 一. **押金之目的**：係為擔保租金給付、損害賠償之契約。因此，租期中，房客不得任意主張以所交付之押金抵付當月或其積欠之租金。
- 二. **押金為要物契約**：以**押金之交付**為成立條件，租約中縱使有押金之約定，惟如承租人未交付，押金契約即尚未成立，房東即不得請求給付。
- 三. **押金不是租約必要之內容（或要素），乃另一契約**：承租人未依約繳交押金，不影響租約之成立，出租人不得據此主張租賃契約不成立。

土地法對於押金的限制

- 一. 以現金為租賃之擔保者，其現金利息視為租金之一部；利率之計算，應與租金所由算定之利率相等(土98)。
- 二. **擔保金額不得超過二個月房屋租金總額**；已交付擔保金超過限度者，承租人得以**超過部分抵付房租**(土99)
- 三. 租賃契約，當事人約定一方以物租與他方使用，他方支付租金，即生效力，**不以押金之交付為成立要件**（33年上字第637號民事判例）

押金之扣抵

- 一. 出租人之租賃物保持義務與承租人之給付租金義務，**具有對價關係**。因此，如出租人未於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，**承租人非不得行使同時履行抗辯權而拒絕租金之給付**。
- 二. 擔保金額不得超過二個月房屋租金之總額；已交付擔保金，超過限度者，承租人得以超過部分抵付房租(土98、99)。
- 三. 所謂抵付雖屬抵銷性質，仍待承租人以意思表示為之。但依民法335條1項規定，承租人為抵銷之意思表示後，其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅(95年度台上字第569號)。

押租金=押金+租金?

- 一. 押租金，並非租賃契約之內容或要素，為別一契約；
- 二. 押租金之主要目的：在於擔保承租人履行租賃債務
- 三. 押租金之性質，係要物契約，必須現實交付始生效力。
- 四. 押租金返還請求權：係以租賃關係終了，承租人無債務不履行情事為停止條件之債權，**即須於租賃物交還，承租人已無債務存在時，始能發生**(77年度台上字第2213號判決)。

押租金之扣抵

- 一. 按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。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題。
- 二. 查承租人依新租約有交付押租金十萬元，而新租約業經出租人合法終止，承租人亦已將房屋返還，惟尚欠○
○萬租賃債務，原審未准將押租金自租賃債務中扣除，自有未洽(最高法院87年台上1631號判決)。

押租金返還，可否主張與交屋同時？

- 一. 同時履行抗辯權，原則上固適用於具有對價關係之雙方債務間。然而，雖非基於具有對價關係之雙務契約而生之債務，其兩債務之對立，在實質上有牽連性者，基於法律公平原則，亦非不許其準用或類推適用關於同時履行抗辯之規定。
- 二. 押租金契約雖係附隨於租賃契約之別一契約，但二者在經濟上具有關連之同一關係，故押租金之返還義務與租賃物之返還義務實具有牽連性，應認得類推適用民法第264條規定主張同時履行抗辯(78年度台上字第1645號判決)。

費用負擔之爭議

- 一. 房東於租賃關係消滅後要求房客負擔粉刷費用
 - 房東有提供房客使用收益租賃房屋之義務，包含正常使用方法使用租賃物所生之合理耗損
 - 因此，不得將粉刷費用轉嫁房客負擔。
- 二. 房東除套房內電錶計算電費外，更要求房客分擔公共區域電費
 - 除契約已明訂外，依租賃習慣，套房房客僅負擔依套房分電表度數計算之電費。另電費計價方式宜明訂於租約內，每期電費總度數等相關數據應透明化。

管理費用，應由誰負擔？

- 一. 未約定應由房客負擔
- 二. 依公寓大廈管理條例第10條第2項：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」
- 三. 前手積欠的管理費應由誰清償？

稅捐由誰負擔？

- 一. 就租賃物應納之一切稅捐(房屋稅、地價稅、所得稅等)，由出租人負擔(民427)。
- 二. 但如營業型房客，部分房東要求，其因而增加之房屋稅，由承租人負擔。甚至，要求房客不得將戶籍遷入
- 三. 如此約定，有道理嗎

相關費用之支付(應記6、7)

一. 租賃期間相關費用：

1. 管理費，如約定 由承租人負擔。租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額負擔以百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。
2. 水費、電費、瓦斯費或其他(如WIFI網路或有線電視)費用，亦應分別約定。
 - ◆ 依分電錶分算電費者，或有其他約定之費用及其支付方式，由租賃雙方依實際租賃情形自行約定。

二. 稅費約定：除房屋稅、地價稅及銀錢收據之印花稅由出租人負擔外，其他費用(簽約、公證等)均可分別約定

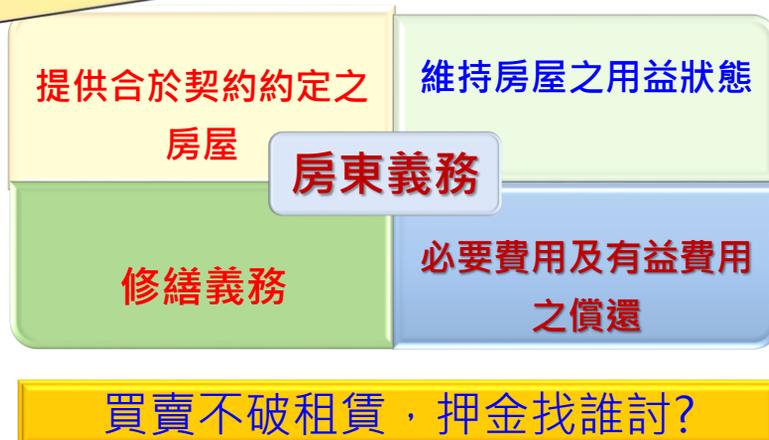
租金所得，不否轉嫁

1. 不得約定承租人不得申報租賃費用支出(不得記3)
2. 不得約定承租人不得遷入戶籍(不得記4)。
3. 不得約定應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔(不得記5)。



- 一. 租金所得應併入個人綜合所得申報。其所得計算方式：
 1. 租賃所得＝全年租金總收入－必要費用（包括財產折舊、修繕費、地價稅、房屋稅、貸款利息、保險費等。）
 2. 無法逐項舉證時，可直接扣除租金之43% 為必要費用
- 二. 租金收入之證明：
 1. 營利事業承租時，該業者應會發給扣繳憑證明租金收入，再減去必要支出後之淨得去申報。
 2. 個人承租時，以租約影本證明該年度租金收入，再減去必要支出後之淨得去申報。

出租人之義務



出租人之義務

一. 出租人除應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態(民423)

1. 用益狀態之提供：

- 1) 將租賃房屋之交付承租人使用、收益之義務。房屋交付後，承租人得遷入居住或其他約定使用。
- 2) 交付之租賃房屋應合於約定之狀態，且應適於居住且無危及居住安全之瑕疵。

出租人之義務

一. 出租人除應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態(民423)

1. 用益狀態之提供：

- 1) 將租賃房屋之交付承租人使用、收益之義務。房屋交付後，承租人得遷入居住或其他約定使用。
- 2) 交付之租賃房屋應合於約定之狀態，且應適於居住且無危及居住安全之瑕疵。

出租人之義務

一. 出租人除應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態(民423)

2. 用益狀態之維持義務

- 1) 出租人不得無故剝奪或干擾承租人對租賃房屋之占有及用益，並須容忍承租人以合於所約定使用方法用益租賃物；
- 2) 第三人對於承租人之用益加以干擾、妨礙或侵奪時，出租人應設法為承租人除去之。

違反用益狀態義務，承租人得拒付租金？

一. 租賃物保持義務與承租人之給付租金義務，具有對價關係。

二. 是如出租人未於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，承租人非不得行使同時履行抗辯權而拒絕租金之給付。又承租人如因此受有損害，亦非不得以出租人債務不履行而請求損害賠償（最高法院86台上1675判決）

租賃物之瑕疵擔保責任

一. 結構技師鑑定報告：

1. RC小樑被敲除：應力會重新分配，對於周邊樑影響有待分析檢討。
2. 二樓板敲除後重灌混凝土，因新舊樓板之間是否有植筋補強現場看不出來，有待調查。
3. 二樓鋼樑：部分鋼樑有鏽蝕現象，應做防鏽處理。鋼樑與RC樑接頭施作不良，應補強，以維護安全。
4. 鋼承板與鋼樑未噴防火被覆或防火漆，無法滿足規範之防火時效要求，應補做，以維護安全

二. 租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約(民424)

三. 建物既有瑕疵，出租人復未能舉證建物安全結構確實無虞，自難認業已依約交付合於使用收益之租賃物(臺灣高等法院98年度重上字第538號)。

變電設備會不會影響健康，構成瑕疵？

- 一. 房屋地下室有變電設備，對人體健康究有何影響，已據台灣電力公司函稱：由電力之傳送(如輸、配電線)或轉換(如變電設備)過程中產生之電磁場其頻率約為60Hz，屬於極低頻之電磁場，為非游離輻射無熱效應之電磁波，與一般之游離輻射如X光……射線不同，一般大樓地下室變電設備產生之電磁場屬於極低頻之電磁場，且綜合近年各種相關之研究結果，並不支持極低頻電磁場會對人體健康產生不良之影響或增加癌症之發生率。
- 二. 足見一般大樓之變電設備所產生之極低頻電磁場，尚無對人體造成不良影響之確定報告。
- 三. 系爭房屋地下室之變電設備既不會對人體健康產生不良影響，故主張終止系爭租賃契約，即屬無據(台灣台北地方法院86年訴字1244號)。

違反用益狀態義務，承租人得拒付租金？

- 一. 租賃物保持義務與承租人之給付租金義務，具有對價關係。
- 二. 是如出租人未於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，承租人非不得行使同時履行抗辯權而拒絕租金之給付。又承租人如因此受有損害，亦非不得以出租人債務不履行而請求損害賠償（最高法院86台上1675判決）

租賃物之瑕疵擔保責任

- 一. 結構技師鑑定報告：
 1. RC小樑被敲除：應力會重新分配，對於周邊樑影響有待分析檢討。
 2. 二樓板敲除後重灌混凝土，因新舊樓板之間是否有植筋補強現場看不出來，有待調查。
 3. 二樓鋼樑：部分鋼樑有鏽蝕現象，應做防鏽處理。鋼樑與RC樑接頭施作不良，應補強，以維護安全。
 4. 鋼承板與鋼樑未噴防火被覆或防火漆，無法滿足規範之防火時效要求，應補做，以維護安全
- 二. 租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約(民424)
- 三. 建物既有瑕疵，出租人復未能舉證建物安全結構確實無虞，自難認業已依約交付合於使用收益之租賃物(臺灣高等法院98年度重上字第538號)。

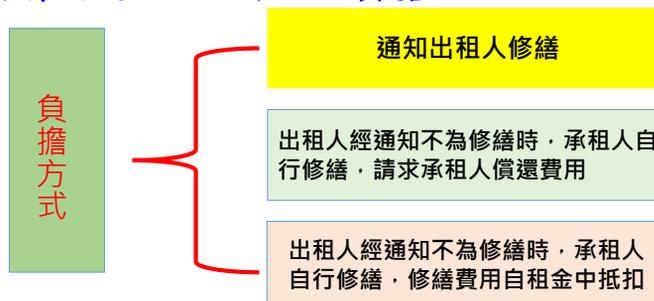
變電設備會不會影響健康，構成瑕疵？

- 一. 房屋地下室有變電設備，對人體健康究有何影響，已據台灣電力公司函稱：由電力之傳送(如輸、配電線)或轉換(如變電設備)過程中產生之電磁場其頻率約為60Hz，屬於極低頻之電磁場，為非游離輻射無熱效應之電磁波，與一般之游離輻射如X光……射線不同，一般大樓地下室變電設備產生之電磁場屬於極低頻之電磁場，且綜合近年各種相關之研究結果，並不支持極低頻電磁場會對人體健康產生不良之影響或增加癌症之發生率。
- 二. 足見一般大樓之變電設備所產生之極低頻電磁場，尚無對人體造成不良影響之確定報告。
- 三. 系爭房屋地下室之變電設備既不會對人體健康產生不良影響，故主張終止系爭租賃契約，即屬無據(台灣台北地方法院86年訴字1244號)。

出租人之義務

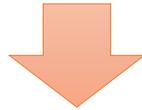
三. 修繕義務(民430、應記9 I II)

1. 租賃期間對於租賃房屋之必要之保存費用及修理工作所支出之費用，**原則上應由出租人負擔**
2. 另有約定，可由承租人負擔。



出租人義務，可以轉嫁嗎？

- 一. 民法規定出租人之義務，皆屬任意規定，並非強制規定，可以經由當事人之契約約定變更或免除。
- 二. 但如經常以出租為業者，屬於消保法之企業經營者，提供租賃物應確保具有合理被期待之安全性（消保7 I）



企業經營者提供之租賃契約，承租人有審閱權（消保11-1），宜在契約書中載明

買賣不破租賃？，押租金找誰？

- 一. 所謂對於受讓人繼續存在之租賃契約（民425），係指租賃契約（民421）而言，若因擔保承租人之債務而接受押租金，則不包括在內。是故押租金契約並不隨租賃契約而移轉（77年度台上字第2177號）
- 二. 因租賃契約與押租金契約分別成立，故押租金契約不隨同租約移轉。
- 三. 如出租人將房屋出讓，未將押金隨同移轉於受讓人時，承租人只得對「原出租人」請求返還（65台上156判例、51台上2858判例）

押租金之債權，可否合意讓與？

租賃期間，承租人將押租返還請求權讓與第三人，請問該第三人，可否向出租人請求返還？



- 一. 上訴人主張押租金契約為要物契約，被上訴人既未交付押租金予伊，伊自不負返還押租金之義務。
- 二. 惟查原第二審以押租金契約固為要物契約，惟被上訴人對李阿鑾有押租金返還請求權，兩造合意由被上訴人將其上開債權讓與上訴人，以代押租金之交付，即已具備要物性，因認兩造間之押租金契約已成立生效，核無適用法規顯有錯誤之情形。

押金請求權之保全

- 一. 出租人所有權讓與時，得經受讓人同意移交擔保金（押金）及已預收之租金並通知承租人（應記14II）。
- 二. 租賃條例草案
 1. 住宅租賃契約約定承租人支付押金或預付租金者，出租人讓與租賃物所有權時，押金或預付租金之權利義務，應由受讓人概括承受。
 2. 出租人為前項讓與時，應以書面記載下列事項通知承租人及受讓人：
 - 1) 住宅租賃契約。
 - 2) 押金數額或預收租金數額。
 - 3) 承租人、受讓人姓名及住居所；為法人或其他設有管理人或代表人之團體者，其名稱、事務所或營業所，及管理人或代表人之姓名及住居所。

承租人之義務

按約定時間，支付
房租

應依約定方法，
使用房屋

房客義務

不得擅自轉租
或提供第三人使用

應盡善良管理人之
保管及返還義務

支付租金之義務

- 一. **支付時期**：依約定日期支付；無約定者依習慣（房屋租賃習慣上租金先付）；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。分期支付者，於每期屆滿時支付之（民439）。
- 二. **租金調整**：租賃契約為繼續性契約，有因情勢變更而調整的可能，為於租賃契約期間內之變更應依契約當事人雙方之合意為之。但是訂有期限租賃契約不得主張調整。
- 三. **減少租金**：租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金（民435 I）

依約定目的、方法使用之義務

- 一. 承租人應依約定方法，使用、收益；無約定方法者，應以依物之性質而定之方法為之（民438 I）
- 二. 承租人違反規定之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，得終止契約（民438 II）



1. 本房屋係供住宅使用。非經出租人同意，不得變更用途(應記8 I)。
2. 承租人同意遵守住戶規約，不得違法使用，或存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全(應記8 II)。
3. 房屋有改裝設施之必要，應經出租人同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。其返還房屋時，應約定
應負責回復原狀現況返還其他_____ (應記9 III IV)。

確認房屋現況

1	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無包括未登記之改建、增建、 加建、改建部分：	4	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不知有消防設施，若有，項目 (1)____(2)____(3)_____。
	<input type="checkbox"/> 壹樓____平方公尺 <input type="checkbox"/> ____樓____平 方公尺。	5	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常。
	<input type="checkbox"/> 頂樓____平方公尺 <input type="checkbox"/> 其他____平方 公尺。	6	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有公寓大廈規約；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約。
2	建物型態：_____。 建物現況格局：____房（間、室） 廳____衛 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無隔間。	7	附屬設備項目如下： <input type="checkbox"/> 電視____台 <input type="checkbox"/> 電視櫃____件 <input type="checkbox"/> 沙發____組 <input type="checkbox"/> 茶几____件 <input type="checkbox"/> 餐桌____張 <input type="checkbox"/> 餐桌椅____張 <input type="checkbox"/> 鞋櫃____件 <input type="checkbox"/> 窗簾____組 <input type="checkbox"/> 燈飾____件 <input type="checkbox"/> 冰箱____台 <input type="checkbox"/> 洗衣機____台 <input type="checkbox"/> 書櫃____件 <input type="checkbox"/> 床組（頭）____件 <input type="checkbox"/> 衣櫃____組 <input type="checkbox"/> 梳妝台____件 <input type="checkbox"/> 書桌椅____張 <input type="checkbox"/> 置物櫃____件 <input type="checkbox"/> 電話____具 <input type="checkbox"/> 保全設施____組 <input type="checkbox"/> 微波爐____台 <input type="checkbox"/> 洗碗機____台 <input type="checkbox"/> 冷氣____台 <input type="checkbox"/> 排油煙機____台 <input type="checkbox"/> 流理台____件 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐____台 <input type="checkbox"/> 熱水器____台 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 <input type="checkbox"/> 其他_____。
3	車位類別 <input type="checkbox"/> 坡道平面 <input type="checkbox"/> 升降平面 <input type="checkbox"/> 坡道機械 <input type="checkbox"/> 升降機械 <input type="checkbox"/> 塔式車位 <input type="checkbox"/> 一樓平面 <input type="checkbox"/> 其他_____。 編號：____號 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附分管協議及圖說。		

違建，有被拆除的危險



全台違建數量及拆除情形

今年拆除	今年違建	違建總數
4268*	83690	
12000	191484	
1497*	59088	
850	22914	
8000	119552	
1694	45683	
72	2821	
154	5812	
60	2451	
302	7232	
23	1986	
2552	2609	
8(另有2 件T霸)	2994	
6	13115	
0	838	
40	2735	
24	72	
350	17706	
55	7837	
12	16258	
0(含金門縣、連江		

違建前5大



中山區民生
東路1段12
樓頂

3

225平方
公尺、約6
層)



內湖區新
民路7樓頂

5

203平方
公尺、約6
層)

*者統計至11月底

資料來源：營建署、各縣市政府
製表：記者徐義平、地方新聞中心

49

2016/9/19

不動產說明書

轉租之限制

一. 房屋原則可轉租：

1. 非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人(民443 I)。
2. 違法轉租者，出租人得終止契約(民443 II)。

二. 承租人依規定將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任(民444)



1. 出租人□同意□不同意將本房屋之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人(應記8III)。
2. 出租人同意轉租者，承租人應提示出租人同意轉租之證明文件(應記8IV)。

房東 => 二房東 => 房客

- 一. 房屋轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係仍為繼續，因次承租人應負責之事由，所生之損害，承租人負賠償責任，亦即，次承租人(房客)對出租人並不直接負擔任何義務。
- 二. 出租人祇得請求承租人(二房東)清償租金，並向承租人(二房東)定期催告給付租金，逾期後進而為終止租約之意思表示
- 三. 出租人不得逕向次承租人(房客)請求清償租金，並表示終止租約(參考最高法院58台上1068號判例)

二房東與房客簽租賃契約，是否有效？

- 一. 租約係當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金而成立，並不以出租人對於租賃物有所有權為要件(最高法院64年台上字第424號民事判例參照)。
- 二. 二房東與房客簽訂租約，只要當事人互相就相關租賃條件(當事人、租屋、租金、租期等)表示意思一致者，契約即為成立。且如依事實來看，租約之生效要件(當事人有行為能力、契約標的-內容-合法可能妥當確定、意思表示健全無瑕疵)亦無缺乏者，應認契約已成立生效。

違法轉租，可否逕向房客主張收回？

- 一. 縱使大房東與二房東簽的租約中有不得轉租的約定，但是實際上大房東知道二房東承租房子後再轉租給二房客，而無反對之意思表示者，就轉租部分，應可視為大房東業已默示同意。
- 二. 大房東基於與二房東的租賃契約，似不得以違反禁止轉租之約定而終止，除有其他得終止之事由（例如：積欠租金）而依法終止外，大房東不能收回房屋。

保管之義務

- 一. 承租人應以善良管理人之注意，保管房屋
- 二. 違反義務
 1. 致房屋毀損、滅失者，負損害賠償責任。
 2. 但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致房屋有毀損或滅失者，不在此限（民432、應記10）



租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致房屋之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金(民435 I、應記11)。

過失的種類與判斷標準

- 一. 民法上所謂過失，以其欠缺注意之程度為標準，可分為：
 1. **抽象的過失**：應盡善良管理人之注意，即依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意而欠缺者
 2. **具體的過失**：應與處理自己事務為同一注意而欠缺者
 3. **重大過失**：顯然欠缺普通人之注意者
- 二. 過失之有無，
 1. **抽象的過失**，以是否欠缺應盡善良管理人之注意定之
 2. **具體的過失**，以是否欠缺應與處理自己事務為同一之注意定之
 3. **重大過失**，以是否顯然欠缺普通人之注意定之
(最高法院42台上865號判例)

租屋發生火警，誰負責？

- 一. 承租人應以善良管理人之注意保管租賃物，如違反此項義務，致租賃物毀損滅失者，應負損害賠償責任，因為民法第432條所明定。
- 二. **惟租賃物因承租人失火而毀損滅失者，同法第434條既已減輕承租人之注意義務，而以承租人有重大過失為其賠償責任發生之要件**
- 三. 出租人即不得仍依承租人應如何保管租賃物之一般規定，向承租人為損害賠償之請求（最高法院30上721號判例）

非自然死亡之告知義務

成屋記載事項中，僅需敘明上一個屋主產權持有期間是否曾發生凶殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡情形？



2016/9/19

不動產說明書

57

房客「自願」跳樓非凶宅

- 一. 徐姓屋主前年將北市光復南路「逸仙雅仕」社區一間十月三月
樓房該屋租給李姓男，陳屍社區，徐男庭中，疑因事後七雅罹癌徐六十五萬餘元，但
僅向李男求償二百萬元。
- 二. 不料，法官則罕見地打破該屋應屬凶宅的主流見解，指
大魂願在徐宅，於何庭透我，法律中屋冤之該律師時，則名詞小致，「認凶，可
算否？不表是，若定宅上以，認李，訴隱，跳樓免賠，此，實，若，被控詐欺，怎麼辦？」

2016/9/19

不動產說明書

58

房東免驚 產險首創凶宅險

富邦產險「特定事故房屋跌價保險」	
情況1：被保險人以外之人，於承保處所內自殺且陳屍於承保住宅內，或於承保住宅內跳樓自盡當場死亡，但未陳屍於承保住宅內	
情況2：因遭他人殺害且受害人陳屍於承保住宅內，或於承保住宅內遭他人殺害死亡但受害人未陳屍於承保住宅內	
情況3：被保險人以外之人非因前述約定之事故致死，但陳屍於承保住宅內10日(含)以上方被發現者	
依投保時的定保額作為跌價額賠付，包含清理費用，例如住戶請移屍運等法事	
◎跌價保額30萬元、清理費用保額5萬元	
◎跌價保額50萬元、清理費用保額10萬元	

資料來源：富邦產險-《雜誌》

種類	利率或費率	固定費率
房貸，前6個月起2.29%起	固定儲利率存款，前6個月1.5~2%，第7~24個月1.71~2.2%，第25~30個月	保單定利率1.88~3.5%
	最高溢價率區8.0%	最高溢價率區8.0%
	具正常還款來源者	具正常還款來源者
	無	無
放款來源者：例如上	短期內還款能力有限者；例如新辦人、舊貸款	每月結算單審查者；例如上班族、投資族
儲蓄利率	定期存款每3個月調整1次，貸款利率最長30年	貸款利率最長20年

房子變凶宅，讓屋主欲哭無淚。為能保護屋主的權益，富邦產險推出「闔家平安家庭綜合保險」，其中包含「特定事故房屋跌價補償保險」，保障房屋因特定事故可能導致的跌價損失，最高為50萬元。

2016年07月02日蘋果日報報導

通知及返還之義務

- 一. **通知義務**：租賃關係存續中租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，或因防止危害有設備之必要，或第三人就租賃物主張權利者，承租人應即通知出租人。但為出租人所已知者，不在此限。承租人怠於為前項通知，致出租人不能及時救濟者，應賠償出租人因此所生之損害（民437）
 1. 房屋有修繕必要應由出租人負擔修繕者。
 2. 房屋有造成某種危險之虞，為防止危害之發生。
- 二. **返還義務**：租賃關係終止後返還租賃物義務。（民455）

房屋之返還(應記13)

- 一. 租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記。
- 二. 房屋之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及設備之點交手續。租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。
- 三. 承租人未依約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止
- 四. 前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由擔保金（押金）中扣抵

遺留物之處理(範本16)

- 一. 租期屆滿或租賃契約終止後，承租人之遺留物依下列方式處理：
 1. 承租人返還房屋時，任由出租人處理。
 2. 承租人未返還房屋時，經出租人定相當期限催告搬離仍不搬離時，視為廢棄物任由出租人處理。
- 二. 遺留物處理所需費用，由擔保金(押金)先行扣抵，如有不足，出租人得向承租人請求給付不足之費用。

提前解約與終止 租約之處理

提前解約的事由

- 一. 因職務調動、休學、退學等因素
- 二. 外在環境或室友喧囂、衛生問題
- 三. 同居室友發生糾紛，例如：生活習慣無法配合
- 四. 房屋出售、收回自住
- 五. 安全問題，例如：竊盜猖獗

約定得提前終止(應記12)

- 一. **提前終止應於契約明訂**:本契約於期限屆滿前，租賃雙方得不得終止租約。
- 二. **先期通知之義務**:依約定得終止租約者，租賃之一方應於一個月前____個月前通知他方。
- 三. **為先期通知之賠償**:一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方____個月（最高不得超過一個月）租金額之違約金。

不定期租約之終止

- 一. **民法**:
 1. 未以字據訂立者，視為不定期限之租賃(422)
 2. 租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約(民451)
 3. 未定期限者，**各當事人得隨時終止契約**。但有利於承租人之習慣者，從其習慣(450 II)
- 二. **土地法**: 出租人收回房屋之法定條件(100):
 1. 出租人**收回自住或重新建築時**。
 2. 承租人違反民法第443條第1項之規定**轉租於他人時**。
 3. 承租人積欠租金額，**除擔保金抵償外，達二個月以上時**。
 4. 承租人以房屋**供違反法令之使用時**。
 5. 承租人**違反租賃契約時**。
 6. 承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而**不為相當之賠償時**。

房東，可提前解約的法定事由

- 一. 房客**違約使用**，經房東阻止而仍繼續者（民438）
- 二. 房客**遲付租金**，經催告而仍拒繳，金額（經抵扣押金後）已逾2期者（民440、土100③）
- 三. 房客**違法或違約轉租**（民443）。（4）房客乘房東不知或不顧其異議，取去留置物（民447Ⅱ）

房客，可期前解約的法定事由

- 一. 承租的房屋有瑕疵，危及房客（含同住家人）的安全、健康（民424）
- 二. 依法律及租賃契約，房東有修繕的義務，經房客催告而仍不修繕時（民430）
- 三. 承租的房屋有一部分滅失，存餘部分不能達租賃使用目的（民435）
- 四. 因第三人主張權利，致不能使用、收益（民436）
- 五. 房客死亡，其繼承人得通知房東終止租約（民450Ⅲ）。

房客，可否主張提前解約？

- 一. 雙方租約如未約定，房客得提前終止時，最高法院認為，只要房客願意賠償房東相當程度之損害，即使租賃契約定有存續期間，亦應允許房客提前終止（最高法院18年上字第2001號判例參照）
- 二. 只是，房客願意認賠，這「相當之損害」如何認定？在雙方未約定時，比較容易產生爭議。
- 三. 最好約定期前終止時，應提前1個月通知房東，房東依約可以請求房客於終止時給付1個月的租金以為賠償（或補償）（參考民450Ⅲ）。
- 四. 未期前通知，涉及違約，恐有被沒收押金之虞。

定期租約之終止

- 一. 租賃關係，於期限屆滿時消滅（民450 I）
- 二. 承租人死亡者，租約雖定有期限，其繼承人仍得終止契約。但應先期通知（民452、450Ⅲ）。
- 三. 如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應先期通知（民453、450Ⅲ）
- 四. 依前二條之規定終止時，如終止後始到期之租金，出租人已預先受領者，應返還之（民454）

欠繳租金之終止

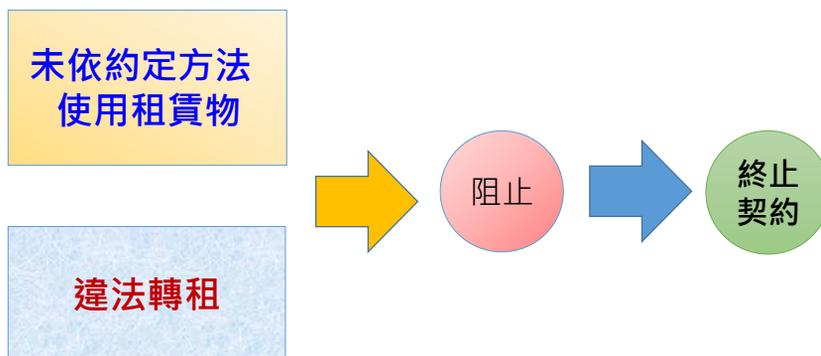
積欠租金額，除擔保金抵償外，
達二個月以上時(土100③)

欠繳租金須達2個月租金總額
才可終止租約 (民440)



1. 承租人租金**支付有遲延者**，出租人得定相當期限，催告承租人支付，如於期限內不為支付，出租人得終止契約。
2. 租賃物為房屋者，遲付租金總額非達二個月租額，不得終止契約。
3. 租金於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止(民440 I II)

承租人違反義務之終止

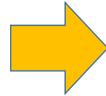


承租人之損害賠償責任

保管租賃物之義務，未盡善良管理人之注意

因重大過失，發生火災

房屋
損壞



請求
損害
賠償

騰遷與回復原狀 的爭議

房客於租約消滅後，應復返還租賃物之義務
亦即，應回復租賃房屋原狀。

如未清理房東得雇工清理費用由房客負擔。

回復原狀之標準

- 一. 租賃契約約定：「房屋有改裝設施之必要，…乙方（即承租人）於交還房屋時並應負責回復原狀，…」
- 二. 所稱回復原狀，應指「房屋有改裝設施」之部分回復至出租前未改裝時之狀態而言，至其自然之折舊應不在回復之間，故回復費用中有關回復所需材料應否依終止租賃之時扣除折舊之差額，非無斟酌之餘地（最高法院89年度台上字第58號判決）。
- 三. 回復原狀，係指訂約當時之狀態，或經過正常使用後應有狀況。例如：打孔裝冷氣機、牆釘除去後之修補等，應屬回復原狀之範圍。
- 四. 為免爭議，建議訂約時拍照、存證，如能附於合約後，更為明確。牆壁如無顯然污損，要求重漆應非合法。

租約訂定罰則之爭議

- 一. 租賃契約既明定為「罰則」，且又明定承租人未按期繳交租金時，每逾三日「罰」欠繳租金金額百分之一之「滯納金」。
- 二. 滯納金通常係對違反公法上金錢給付義務之懲罰，出租人既係秉承政府推行農田水利事業之公法人，則其將滯納金約定為承租人違反租金給付義務之「罰則」，顯有藉此懲罰上訴人違反租金給付義務之用意。
- 三. 而承租人既有滯納金未繳納，出租人復無兌現定期存單之義務。原審為不利於承租人之論斷，經核於法洵無違誤（最高法院八十七年度台上字第一六三一號判決）。

租屋公證 有甚麼好處?

- 一. 公證係就請求人請求公證之法律行為或有關私權之事實賦予公證力，證明該項法律行為之作成或該項事實之存在，是經公證之法律行為或有關私權之事實，除有反證外，應認其存在。
- 二. 一般租約公證與否，不會影響租約之成立。
- 三. 公證，可便於強制執行。

租約要不要書面及公證？

- 一. **未訂書面之效果**：不動產租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，**視為不定期限之租賃**(民422)。
- 二. **未公證之效果**：出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在(民425 I)；**惟如未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之**(民425 II)

修法前之不定期租賃，仍受425 II之限制

- 一. 民425 II，雖係於88年4月21日修正公布（89年5月5日施行），依債編施行法第1條後段規定，固無溯及既往之效力。
- 二. 惟上開規定旨在以出租人出租後讓與租賃物所有權所生之法律關係為規範內容，寓有保障承租人及受讓人之意義。因此，不論在修正施行前、後成立之不定期租賃契約，苟在修正施行後出租人有讓與租賃物所有權之情形，即有該條第2項規定之適用，非謂在修正施行前成立之未定期限租賃契約，在修正施行後出租人有讓與租賃物所有權之情形，仍不適用該條第2項之規定（95年度台上字第521號）。

公證書載明，逕受強制執行(公證13)

- 一. 以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者 (I ①)
- 二. 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 (I ③)
- 三. 租用或借用土地，約定非供耕作或建築為目的，而於期限屆滿時應交還土地者 (I ④)
- 四. 除當事人外，對於公證書作成後，就該法律行為，為當事人之繼受人，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力 (II)
- 五. 債務人、繼受人或占有人主張有不得強制執行之事由提起訴訟時，受訴法院得因必要情形，命停止執行，但聲請人陳明願供擔保者，法院應定相當之擔保額，命停止執行 (III)。

違約金，無法以公證執行？

- 一. 當事人雙方所訂之公證租約，僅載明一方如有違約，應給付他方違約金若干等語，既不能逕依該公證書證明該當事人確有違約，則其應否給付違約金，自無從遽行斷定，自與強制執行法第四條第四款所定之執行名義，須以公證書可證明債權人得請求給付一定數量之金錢等為限之情形不符。
- 二. 此種情形，即不能率就違約金逕行聲請法院強制執行（76年度台上字第1887號）。

97.7.23修正後，可據以執行？

- 一. 利息或租金之給付，約定應逕受強制執行者，應於公證書內載明其每期給付之金額或計算標準及給付日期（公證細43）。故於債權人聲請強制執行時，其請求如已確定存在者，即得為之（86年度台抗字第348號）
- 二. 違約金之給付，約定應逕受強制執行者，應將其違約事實及違約時應給付之金額，於公證書內載明（公證細44）
- 三. 承租人交付出租人之押租金或保證金，約定應於交還租賃物後返還並逕受強制執行者，應將其金額於公證書內載明（公證細45）

租約宜辦理公證(應記18)

- 一. 本契約雙方同意 辦理公證 不辦理公證。
- 二. 本契約經辦理公證者，經租賃雙方 不同意； 同意，公證書載明下列事項應逕受強制執行：
 1. 承租人如於租期屆滿後不返還房屋。
 2. 承租人未依約給付之欠繳租金、出租人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。
 3. 出租人如於租期屆滿或租賃契約終止時，應返還之全部或一部擔保金（押金）。
- 三. 公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第 款之效力及於保證人。

爭議之處理

租賃房屋紛爭解決方式

- 一. 定金、租金、押金等爭議
- 二. 安全隱私、人際相處
- 三. 水電管理費爭議
- 四. 修繕爭議與損害賠償
- 五. 轉租或分租
- 六. 被查封或拍賣
- 七. 提前解約
- 八.



如屬消費爭議，依消保法規定，可由
消保官獲消費團體為之

受理紛爭解決之機關

- 一. 如屬消費關係，可向消保官或消費團體申訴、調解或消費訴訟
- 二. 調處或調解
 1. 依土地法規定，請求調處
 2. 各鄉鎮市公所之調解委員會
- 三. 訴訟：
 1. 小額訴訟→訴訟標的在新台幣10萬元以下地方法院審理
 2. 簡易訴訟→訴訟標的在新台幣50萬元以下地方法院+臺灣高等法院審理

未經允許，房東可否擅入？

- 一. 承租房屋之空間為房客合法占有使用，房東非經房客同意，不得擅自開啟。
- 二. 但房東如有正當理由，如表示為保存租賃物所為之必要行為（例：檢視屋內電線、電路、電器、瓦斯等用品之安全時）（民429II），房客應予同意
- 三. 其餘房客有權拒絕；房東如未取得同意任意進入租屋，恐涉刑法第306條無故侵入住宅罪及刑法第304條強制罪。
- 四. 房客如欲「換鎖」保障隱私亦可，但租期屆滿時，應負責回復原狀。應提醒房客如重視隱私，應於簽訂契約時明白告知「換鎖」，退租時回復原狀，以避免糾紛。

簡報結束
敬請指教
謝謝