



租 賃 專 法

宜蘭縣政府地政處

崔媽媽基金會義務律師劉琦富律師

# 演講人簡歷 劉琦富律師

政治大學法律系、  
政治大學地政研究所在職專班  
高等法院高雄分院刑事庭法官助理  
台中地方法院民事執行處法官助理  
臺北市地政士公會法律諮詢律師  
新北市政府都市更新推動師  
新北市政府青年律師團、板橋區、新莊區公所諮詢律師  
崔媽媽基金會法律諮詢律師  
法律扶助基金會士林分會審查委員  
仁永法律事務所主持律師

仁永法律事務所



講習大綱  
租屋戀愛學

1

租賃專法制訂背景

2

一見鍾情不隱藏

3

相愛容易相處難

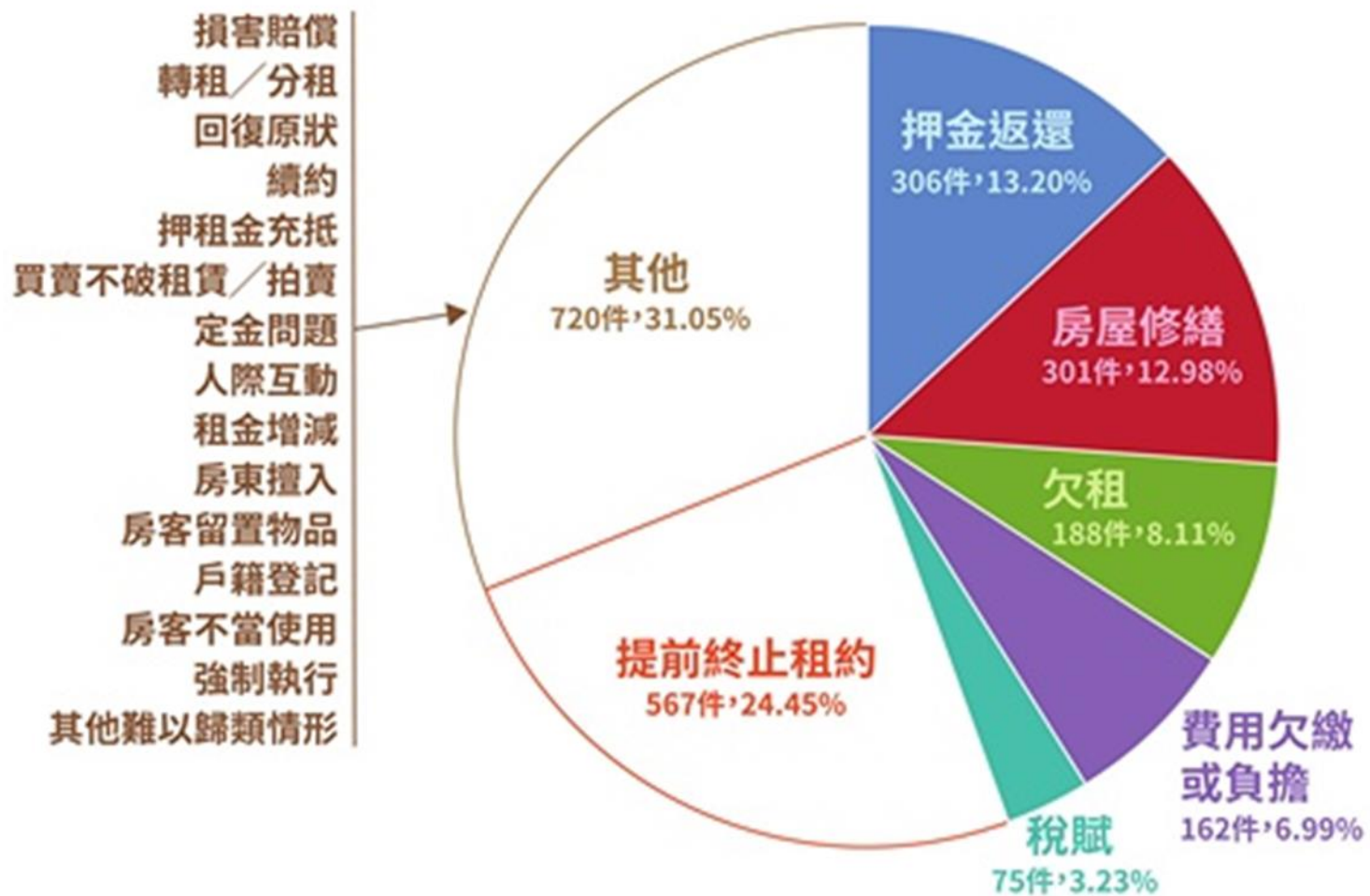
4

和平分手-避免恐怖情人

5

我們與惡房東的距離 Q&A







## 租賃關係特性



### 一、契約為王

就算到法院，法院還是以契約為準，書局版契約大行其道。

### 二、訴訟金額小

當事人未必願意因此上法院，形成糾紛黑數。  
要調解也是要請假，勞民傷財。

### 三、租屋者經濟弱勢

未必有能力上法院而且對於租屋的資訊獲得程度通常較房東低。

### 四、鄉野傳說多

會同管區、里長，把房客東西亂丟擅自進入房客房間等錯誤法律概念

### 五、對租賃認知錯誤

未約定提前終止，硬要終止

### 六、房東房客有洞可鑽

惡房東VS租霸

仁永法律事務所

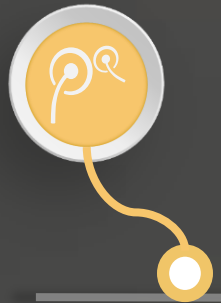


看A租B、變造契約、巧立名目收費、不平等租約、設備不修理，事後再用訴訟方式提告逼房客就範



惡搞租屋處、把經血的衛生棉亂丟、搬走電視機等等，後來被判刑5個月後驅逐出境。

## 房屋租賃契約範本



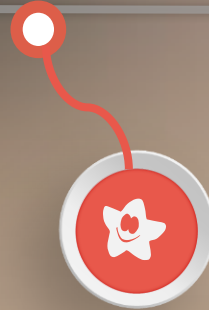
91年1月30日

崔媽媽研擬草案



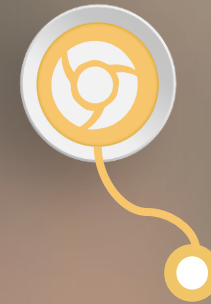
105年7月

106年1月



租賃專法

107年6月



107年6月



包租、代管應記載及不得記載事項

房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項



# 契約自由

內政部契約範本

公寓大廈管理條例

民法 租賃篇

土地法

書局販售的房東版租約

崔媽媽提供租約版本

網路下載版

租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

住宅租賃契約應約定及不得約定事項

內政部契約範本

住宅包租契約應約定及不得約定事項

施行細則

住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項

# 強制性規範 租賃專法12項子法

施行細則 (1項)

產業管理 (5項)

契約類 (4項)

輔導團體 (2項)



## 租賃專法大綱



### 第一章 總則

第一條到第四條  
定義立法宗旨以及租賃住宅等名詞  
並確定適用範圍。

### 第二章 健全租賃

第五條到第十八條  
規範租賃關係之基本權利義務、授  
權制訂應約定及不得約定事項、增  
加糾紛調處管道

### 第三章租賃住宅服務業

第一節  
第十九條到第二十五條  
定義包租業、代管業建立經營許可  
登記制、營業保證金、代償模式

### 第三章租賃住宅服務業

第二節  
第二十六到二十七條  
專業證照設立、消極資格

### 第三章租賃住宅服務業

第三節  
第二十八到第三十五條  
包租、代管業專業服務模式、損害  
賠償事由



### 第四章罰則

第三十六到第四十六條  
過渡條款

# 租賃專法條文解析

## 第五條

**租賃專法最重要的授權規定**

**授權主管機關針對「非具消費關係」的租賃契約制訂「應約定及不得約定事項」**

**強制性規範效力!**

**消費關係-----消費者保護法**

**非消費關係---租賃專法**

# 如何判斷消費關係

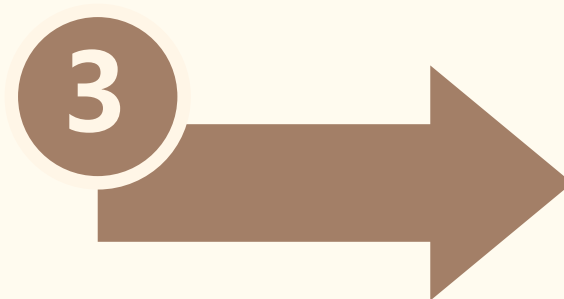


## 企業經營房東

反覆實施出租行為、非屬偶一為之，並以出租為業者，不論是公司、團體或個人，也不論出租戶數



## 一般房客 居住使用



## 店家、公司 商業使用

## 消費關係

消費者保護法  
房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項

## 非消費關係

但是又不是供居住使用  
回歸當事人自行約定

# 如何判斷消費關係



## 個人房東

少少租出一兩間、非以此為業



## 一般房客 居住使用



## 店家、公司 商業使用



## 非消費關係

租賃專法  
住宅租賃契約應約定及不得約定事項

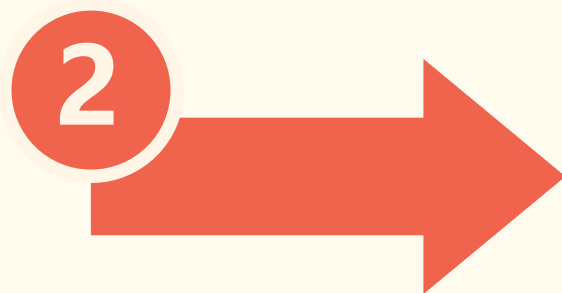
## 非消費關係

但是又不是供居住使用  
回歸當事人自行約定

# 如何判斷消費關係 (包租)



不論個人房東或  
企業經營房東



包租業者

**非消費關係**

租賃專法  
住宅包租契約應約定及不得約定事項



~~店家、公司~~  
商業使用

**非消費關係**

非供居住使用  
回歸當事人自行約定



一般房客  
居住使用

**消費關係**

消費者保護法  
住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項

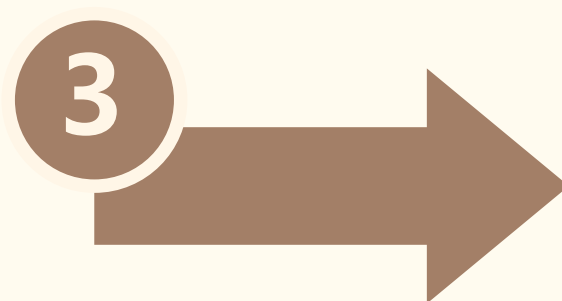
# 如何判斷消費關係 (代管)



房東 (個人)



代管業者



視房客為居住使用  
或店家、公司  
商業使用而有不同

## 消費關係

消費者保護法  
租賃住宅委託管理定型化  
契約應記載及不得記載事  
項

## 非消費關係

租賃專法  
住宅租賃契約應約定及不  
得約定事項

## 非消費關係

但是又不是供居住使用  
回歸當事人自行約定



# 租賃專法條文解析

## 第四條

### 不適用範圍：

- 一、供休閒或旅遊為目的。 **(民宿)**
- 二、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。 **(社會住宅)**
- 三、由合作社經營管理。
- 四、租賃期間未達三十日。 **(短租、飯店、民宿)**

**學校學生宿舍？ 老人安養中心？ 香客大樓？**

**土地租賃？ 以營業為目的之租賃？ 工廠？**

# 租賃專法條文解析

## 第三條

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。（過去都認為是擔保租金！）

土地法第100條：承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，始得終止租約。

### 第七條

押金之金額，不得逾二個月之租金總額。

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。

結論：押金不是為了擔保租金之給付，但是是租賃契約消滅後可以用作抵銷之用。

# 租賃專法-基本權利義務

## 第六條

### 一、租金不受土地法第97條之上限規定。

土地法97條：城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息10%為限。

而土地價額係指法定地價而言；土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段亦定有明文。

**差別：**未來在訴訟時，法院不會再用申報總價額年息10%做為房東請求房客給付相當於租金的不當得利時之上限，而可以採用約定租金或是市價租金來計算。

# 租賃專法-基本權利義務

## 第六條

台北地院106年度字第3482號案件

座落中正區，水源快速道路附近。  
原告把5樓違建加蓋的房子租給被告，每月租金1萬元。租約到期後房客不搬，鬧上法院。  
房東請求搬遷加上相當於房租的不當得利。

### 法院判決

城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，本件認定9%。

系爭建物課稅現值於106年為2萬100元，有上開臺北市稅捐稽徵處106年房屋稅課稅明細表在卷可參，基此，以9%計算相當於租金之不當得利數額。原告請求被告自106年4月至7月不當得利共計603元，**每月則得向被告請求151元。**

# 租屋戀愛學 —— 一見鍾情不隱瞞

## 重點提示



契約要載明當事人姓名、基本資料、地址（應記載第22條）

除本契約另有約定外，租賃雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準（應記載第19條）



房東房客於簽約時都應提供身份證明文件，房東尚須提供租賃標的文件。

（應記載第10條）

須經房東書面同意後始得轉租，簽轉租契約後30日內應將轉租範圍、期間及次承租人姓名、地址通知房東。



不得不實廣告

租賃標的範圍：

建物型態及建物現況格局、有無包括未登記之改建、增建、加建、違建；車位類別及編號、有無獨立權狀、有無檢附分管協議及圖說

# 租屋戀愛學 —— 一見鍾情不隱瞞

## 重點提示



租賃住宅不以有門牌為限，違建亦可。管理費（不含公共基金）、水費、電費、瓦斯費、網路費應以書面載明。（應記載第5條）

夏天每度電收費最多不可超過6.41元。（應記載第5條）

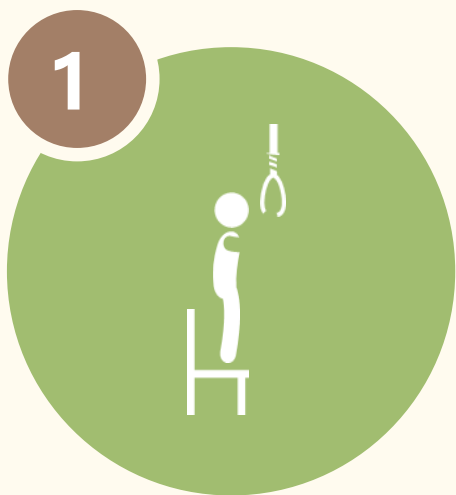


房屋稅、地價稅、銀錢收據之印花稅，由出租人負擔。  
簽約代辦費、公證費、公證代辦費等，由租賃雙方約定負擔方式。



每月租金額，每期應繳納月租金之月數。（應記載第3條）  
租金支付方式：現金或轉帳繳付(金融機構戶名帳號)。  
租賃期間不得任意要求調整租金。

# 與租賃住宅定型契約應記載及不得記載事項差別 租賃標的現況確認書（附件）



## 凶宅

須告知並確認：

- (1)於產權持有期間是否曾發生凶宅情事。
- (2)於產權持有前，出租人：
  - 確認無上列情事。
  - 知道曾發生上列情事。
  - 不知道曾否發生上列情事。



## 漏水、海砂屋

有無做過氬離子檢測，若有，則數值為何？



## 輻射屋

有無做過輻射檢測？

# 租賃專法-租到凶宅怎麼辦?

逢凶化吉

## 一、什麼是凶宅?

(一) 死亡必須是兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事。

所以其他像是意外死亡、自然疾病死亡等等，都不構成凶宅。

(二) 兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事必須是發生在專有部分。

專有部分包括主建物例如客廳、及附屬建物例如陽台。

所以不包括社區中庭、走道等公共區域或外部的防火巷。



# 租賃專法-租到凶宅怎麼辦?

逢凶化吉



<https://www.youtube.com/watch?v=36UrBvAa0wk>

# 租賃專法-租到凶宅怎麼辦?

逢凶化吉

- 一、 要舉證房屋是凶宅
- 二、 如果房屋是凶宅，可以主張終止或是解除或是瑕疵擔保嗎？
  - (一) 主張被詐欺，撤銷意思表示，房租抵銷。
- 三、 如果可以主張的話，可以請求什麼賠償嗎？
  - (一) 主張瑕疵擔保？

# 租賃專法-租到凶宅怎麼辦?

逢凶化吉

## 一、 要舉證房屋是凶宅

原告(房客)主張系爭房屋為凶宅，雖然提出房屋拍賣公告及爆料新聞影片光碟為證據，但是根據法院職權調閱房屋拍賣卷宗，卷中裡面有一張租賃契約書記載，房屋拍賣當時係由訴外人羅○○承租，承租前仲介住商不動產新店家樂福店業已告知羅○○，房屋曾發生前任屋主疑似燒炭身亡，經羅○○同意承租等語，雖可知悉原告所述房屋為凶宅等語並非憑空指摘，然前述租賃契約書為私文書，其上又僅記載「疑似凶宅」等文字，原告以此作為系爭房屋為凶宅之證明，還是不夠。

而且法院曾函請新北市政府警察局新店分局協助查明系爭房屋是否曾發生過非自然死亡情形(如自殺、他殺等)，經新店分局函覆「本分局派員前往查訪無人在家，經查訪該里長表示，未聽說有非自然死亡情事」，是就原告沒有辦法證明系爭房屋是凶宅。

# 租賃專法-租到凶宅怎麼辦?

逢凶化吉

- 一、要舉證房屋是凶宅
- 二、如果房屋是凶宅，可以主張終止或是解除或是瑕疵擔保嗎？

原告在這個案子裡主張了買賣契約的瑕疵擔保契約解除權和租賃契約的第424條終止權。

而原告所認為的瑕疵是因為他們入住「凶宅」後，其中一個室友就感到不適，另一位室友也長期失眠，還有一位室友入住沒多久就發生車禍，這些應該都屬於危及承租人安全、健康的重大瑕疵。

但是法院認為原告沒辦法證明這些意外或是失眠的存在，也沒辦法證明這些事項的發生跟他所說的「凶宅」有因果關係，所以原告依民法第424條規定欲提前終止系爭租約，沒有理由。

此外，法院也說明，租賃契約之「租屋」和買賣契約之「買屋」在法律的概念上不同，前者是給付租金而換取「使用權」，後者則是給付價金取得「所有權」，兩者在法律上的保障亦有所不同，民法租賃規定既就終止租約已有特別明文，則民法買賣契約瑕疵擔保規定，於租賃契約並無當然可以準用之理，況且本件系爭房屋是不是凶宅乙節原告都不能證明，更何況要去主張準用買賣瑕疵擔保相關規定解除契約，當然更沒有理由了。

# 租賃專法-租到凶宅怎麼辦?

逢凶化吉

- 一、 要舉證房屋是凶宅
- 二、 如果房屋是凶宅，可以主張終止或是解除或是瑕疵擔保嗎？
  - (一) 主張被詐欺，撤銷意思表示，房租抵銷。

作者認為，照民法第 92 條第 1 項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。如果房東刻意欺瞞或消極不告知，那麼我們可以主張民法第 92 條第 1 項的詐欺以撤銷締結租賃契約的意思表示，因為依照最高法院的判例，民法第 92 條第 1 項所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為限，然單純之緘默，除在法律上、契紙上或交易之習慣上就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即與本條項之所謂詐欺不合。在住宅租賃契約應約定及不得約定事項的租賃現況確認書中既然已經將有無曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事列為應確認之事項，則可知悉這些所謂的「凶宅」事項，顯然已經構成租賃契約交易中的重要事項，而房東應該有揭露的義務，刻意隱瞞或消極不告知的話，已構成民法的詐欺行為。

# 租賃專法-房客自殺，房子變凶宅怎麼辦？

## 惜命條款

很多房東為了避免房屋變成凶宅之後，求償無門，所以會在租約裡面加註「因房屋若發生自殺事件，將成為凶宅，減損房屋價值，侵害屋主權益，其繼承人或法定代理人須照價買屋或賠償房屋市價四分之三」等類俗稱「惜命條款」的約定。

這樣的約定，不論實際房屋價值減損的多寡，都賦予房東要求繼承人等照價買回房屋的權利，可能會有違反民法第247條之1以及消費者保護法第12條而被法院認定無效之虞。

另外就「賠償房屋市價四分之三」部分應該是屬於懲罰性違約金之約定，雖然不一定會涉及到「顯失公平」而被認定無效，然而，就違約金之多寡，法院仍然可以依照民法第252條酌減違約金。所以如果房東要加列類似條款，一定要注意不能夠顯失公平或是約定過高的違約金，否則還是有被認定無效或是酌減違約金的風險。

# 租賃專法-房客自殺，房子變凶宅怎麼辦？

## 房東該怎麼主張？

民法第184條分為第1項前段「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」第1項後段「故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。」以及第2項「違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。」

1、第1項前段「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」

法院判決：

房屋在不動產交易市場上，交易人心理因素受影響所可能產生之交易價格降低、減少，係屬「純經濟損失」。按學理上所稱「純經濟損失」是一種非因有形財產或具體人身受損害所引起的經濟利益損失，為加諸於被害人整體財產上的不利益，非針對被害人某個特定有形財產或人身本體，故該損失乃抽象性，僅能根據被害人在加害原因發生前後之財產變動差額予以計算，其體現係被害人總體財產價值之變動，與具體的物或人身之損害無關。是本件房東所主張之損失，乃抽象地存在於系爭房屋之財產上不利益（價值變動差額），該不利益應屬純經濟損失範疇，並非所有權權能之損害，此種純經濟損失非屬權利，係權利以外之利益，

仁永法律事務所 非得納入民法第184條第1項前段保護範圍。

# 租賃專法-房客自殺，房子變凶宅怎麼辦？

## 房東該怎麼主張？

第1項後段「故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。」

肯定說：高等法院

1、民法第184條第1項後段規定所謂背於善良風俗係指社會道德通念上不能接受之行為而言。

2、自殺屬於極端終結生命之方式，為現今社會各界多方宣導勸阻，核係社會通念所不贊同之行為。

3、自殺雖係行為人終結生命之自我決定結果，惟依現時之社會風俗民情仍應受制約，應認在他人建物內自殺係屬民法第184條第1項後段規定背於善良風俗之行為。

4、況故意在他人屋內燒炭自殺，固係結束自己生命，惟其方式對他人之財產利益可能造成危害，此為一般人可得之認知。房客雖主觀上係出於殘害自己生命之意思而在承租之系爭房屋燒炭自殺，惟依上開說明，該行為既有違善良風俗，且因此造成系爭房屋價值跌損，是房東主張房客應依民法第184條第1項後段之規定負侵權行為損害賠償責任，應屬可採。



# 租賃專法-房客自殺，房子變凶宅怎麼辦？

## 房東該怎麼主張？

第1項後段「故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。」

否定說：最高法院

故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者的侵權行為類型之構成要件，必須是行為人主觀上有故意以背於善良風俗為方法、手段，以達加損害於他人之目的，即行為人對加損害於他人，須有主觀上之故意始足當之。而所謂故意，包括明知並有意使其發生（直接故意）或預見其發生而其發生並不違背其本意（間接故意）。所以房東必須舉證說明房客是明知在房屋內自殺會造成房東的房屋價值減損，而仍有意以自殺行為造成系爭房屋之價值減損；或者是房客可以預期預見他的自殺行為將導致系爭房屋價值之減損，而房屋價值的減損是沒有違背他的本意，否則應該不能夠直接認定在房東家中自殺的行為是構成民法第184條第1項後段規定背於善良風俗之行為，可見法院對於自殺算不算是構成民法第184條第1項後段規定背於善良風俗之行為，要求房東必須負相當的舉證程度。

# 租賃專法-房客自殺，房子變凶宅怎麼辦？

## 房東該怎麼主張？

### 跟誰求償

房客自殺的情形

由於房客已經死亡，假設房客的確因為自殺導致房東受有損害而需負損害賠償責任，房東只能視情況向下述人主張：

#### 一、向繼承人主張損害賠償：

房東可以依繼承關係向房客的繼承人請求賠償，但是我國民法關於繼承規定現為「概括繼承有限清償責任」，房客的繼承人在踐行一定程序後，即可主張僅在繼承遺產範圍內負連帶賠償責任。

#### 二、向房客的法定代理人求償：

如果案例中的房客是無行為能力人或限制行為能力人，在房客符合民法第184條損害賠償責任的要件下，依民法第187條，房客行為時有識別能力者，與其法定代理人連帶負損害賠償責任。房客行為時無識別能力者，由其法定代理人負損害賠償責任。但是法定代理人可以舉證說明如其監督並未疏懈，或縱加以相當之監督，而仍不免發生損害者，主張不需要負賠償責任。但房東如果是主張房客有債務不履行的情況，就不能以民法第187條向房客的法定代理人主張了。

#### 三、向租賃契約的保證人求償：

如果案例中，房東與房客簽租賃契約的時候，還有找保證人或者是連帶保證人擔保契約債務的履行或清償時，這時候房東可以在向房客的繼承人求償而強制執行無效果後，轉向保證人請求；或者是直接向連帶保證人請求。

房屋租賃定型化契約  
不得記載事項

- 一、不得拋棄審閱期。
- 二、不得約定廣告僅供參考
- 三、不得約定房客不得申報租金費用支出
- 四、不得約定房客不得遷入戶籍
- 五、不得約定房東較出租前多繳的稅由房客負擔。
- 六、房東故意不告知瑕疵時，不得約定排除瑕疵擔保責任。
- 七、不得約定房客繳回契約書。
- 八、不得約定違反法律上強制或禁止規定。

住宅租賃契約  
不得約定事項

- ~~一、不得拋棄審閱期。~~ 無審閱期
- 二、不得約定廣告僅供參考
- 三、不得約定房客不得申報租金費用支出
- 四、不得約定房客不得遷入戶籍
- 五、不得約定房東較出租前多繳的稅由房客負擔。
- 六、房東故意不告知瑕疵時，不得約定排除瑕疵擔保責任。
- 七、不得約定房客繳回契約書。
- 八、不得約定違反法律上強制或禁止規定。
- 一、不得約定本租賃的通知僅以電話為之。

# 租賃專法-不得約定事項

## 稅與戶籍



- 一、不得約定承租人不得申報租賃費用支出，以及不得約定應由出租人負擔之稅賦及費用，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。

這兩條規定的關係是連動的。過去租賃關係裡面房東為了規避稅捐的支出，通常會在契約裡載明房客不可以把租賃費用支出拿去報稅，甚至衍生出不准房客申請租金補貼或其他的社會補助等等，此外，為了避免房客偷偷去報稅或是怕發生租賃糾紛後，房客跑去檢舉房東逃漏稅等等，又會規定如果租賃契約的租金被列為房東的所得的話，那麼房東因而要多負擔的稅賦、費用，都要由房客來負擔等等。

但是這實質上已經造成房客權益的受損，房東把原本依法應該繳納的稅賦利用契約的方式轉嫁到房客身上，房客往往沒有相當的經濟地位和談判能力與房東協商，只能委曲求全，不敢報稅，**主管機關為了保障房客權益並確保稅賦的公正**，所以修訂了這項條文，簡單的說，**房東不能不讓房客就房租報稅；房客報稅導致房東多負擔的稅費，不可以約定讓房客負擔**，契約裡做了任何違反這項規定的修正，都是無效的。

此外，包括房客遷入戶籍後可能導致房東地價稅、房屋稅無法適用優惠稅率，需回復原本稅率課稅而需額外支出的稅費，都不能在契約中約定由房客負擔。

# 租賃專法-不得約定事項

## 稅與戶籍



### 一、不得約定承租人不得遷入戶籍。

過去房東不願意讓房客遷入戶籍，主要是**稅賦的考量**。就房東每年該繳納的地價稅和房屋稅來看，地價稅一般用地稅率是千分之十到千分之五十五間，採累進方式課徵，而如果作為自用住宅，則自用住宅用地稅率只有千分之二，稅負相差了數倍。而在房屋稅上，自用房屋的房屋稅是1.2%，非自住的房屋稅則在1.5%至3.6%間。但是如果**房屋一旦出租讓房客遷入戶籍，就無法申請自用住宅的地價稅、房屋稅優惠稅率**，因而都會事先跟房客講不能遷入戶籍。

但是這會讓房客很困擾，因為如果不能把戶籍設在租屋處，那麼一些重要的政府文件沒辦法及時收受。還有家裡有小孩的租屋族，也會因為無法設籍導致無法請領居住地政府的育兒補助，又因為學區是以戶籍區分，如果有就學的需求，卻無法就讀租屋處附近的學校，還要長途接送，導致相當大的不便。為了改善這種不合理的現象，主管機關才會制訂這樣的規定。

要怎麼用租賃契約申請遷入戶籍呢？依照內政部在106年公布的有關**遷徙登記提證文件彙整表**，除了拿身份證、戶口名簿外，還有下列幾種方式：

1. 拿公證過的租賃契約書。
2. 未經公證過的租賃契約書加上房東切結過的房屋所有權文件影本
3. 未經公證過的租賃契約書加上稅籍證明及水、電、瓦斯單費用（擇一）和屋主同意書
4. 未經公證過的租賃契約書再經警勤區員警或戶政事務所人員查實後辦理。

# 租賃專法-不得約定事項

## 廣告不實



### 一、不得約定廣告僅供參考。

其實在《租賃住宅市場發展及管理條例》第13條也有相關的規定「出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符。」這是為了要避免有一些不肖房東為了吸引房客來看房子，故意在租屋網站刊登不實的廣告，比方說，在廣告裡面寫附家具，但是到現場房屋根本沒有附家具或是家具要另外增加費用，或是其實已經是使用數十年的老舊房屋，卻用別人新成屋的照片來吸引房客上門，然後在網站上面寫說照片僅供參考等等，這些都是被禁止的。

### 二、不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。

過去坊間的契約有一些類似的記載，在房東明知道自己的房子是海砂屋、漏水等等的情況下，因為房客未必能在看屋時立即發現這些瑕疵，就在簽約時簽下類似「現況交屋」、「簽約期間如有發生瑕疵擔保情形，房東概不負責」等語，等到發現瑕疵，轉向房東請求賠償時，就被房東用這條規定打回票，造成房客權益受損，所以未來在契約中，這樣類似的條款也都是不得約定的事項。

# 租賃專法-不得約定事項

## 如何通知

### 一、不得約定承租人須繳回契約書。

這一點也是過去常常發生，有些房東只和房客簽一份租賃契約，簽完就由房東收走，房客根本不知道自己簽了什麼，也有被事後竄改契約內容的風險，所以在《應約定事項》第21條就規定：「本契約自簽約日起生效，租賃雙方各執一份契約正本。」讓房客可以明確知悉自己的權利義務，避免日後有訴訟時連最基礎的證據都沒辦法提出。

### 六、不得約定違反強制或禁止規定。

這項條文是比較概括的規定，除了上述規定外，如果在其他法令是禁止或強制規定的，也不能在租賃契約裡面約定。

### 一、《住宅租賃契約不得約定事項》中，有不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。

在《住宅租賃契約應約定事項》第19條，履行租賃契約的通知是可以用電子郵件、簡訊、通訊軟體（例如Line、Whats App 等文字顯示）等方式為之，但如果用電話的方式通知的話，第一未來舉證上會有難度，二來，如果有終止事由的話，基本上都要檢附事證，但是電話沒辦法具體、書面的讓他方知悉實際的終止事證，三者，電話的溝通有時候也會讓人有誤會語意導致認知錯誤的情況，所以租賃契約的通知，不能約定僅用電話為之。

### 二、《房屋租賃定型化契約不得記載事項》中，有不得約定拋棄審閱期間的規定。

在《房屋租賃定型化契約不得記載事項》中，還有一項不得約定拋棄審閱期間的規定，而契約審閱期照應記載事項的規定，至少要有三天，這是要讓房客可以把契約拿回去仔細的審閱，避免倉促簽約損害權益。



# 租賃專法-不得約定事項的效力

可以不遵守嗎?

## 不得記載事項與不得約定事項的效力

在效力部分，我們可以看到以消費者保護法為母法的「應記載事項及不得記載事項」和以《租賃住宅市場發展及管理條例》為母法的「應約定事項及不得約定事項」，都會發生**強制締約以及違反者無效的規定**，只是兩者的主管機關不同：

如果違反「應記載事項及不得記載事項」，依照《消費者保護法》**第56條之1**的規定，房客可以向消保官或是地方政府投訴，如果主管機關令其限期改正而屆期不改正者，是可以處罰房東新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰；如果經再次令其限期改正而屆期不改正者，會提高處罰到新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，而且是可以按次處罰的。

在《租賃住宅市場發展及管理條例》及授權的應約定事項及不得約定事項，並沒有針對房東違反規定時處罰的規範，所以如果房東有違法或契約違反不得約定事項的情形，行政機關沒有權限進行處罰，只能藉由**法院做事後的審查**，算是比較可惜的地方。

最後要特別跟大家說明清楚的是，「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」是在民國106年1月1日發佈施行，並沒有溯及既往的效力，只有在**106年1月1日後企業經營者與房客簽約者才有適用**，在106年以前簽訂的契約並不適用。

而住宅租賃契約應約定及不得約定事項是在107年6月27日才公佈施行，也沒有溯及既往的效力，只有在**107年6月27日後的非企業經營者房東與房客簽約者才有適用**，在107年6月27日以前簽訂的契約也不適用。



仁永法律事務所

# 租賃專法-相愛容易相處難

租約關係存在時  
要做什麼?

## 一、修補愛情

住宅或附屬設備損壞，**原則由出租人修繕**，但可歸責於承租人，出租人可不負修繕義務。

出租人未於承租人所定期限修繕，承租人自行修繕後請求費用或於租金中扣除。

修繕期間不能居住者，承租人得請求扣除該期間全部或一部租金。

## 二、出租人義務

應提供合於所約定居住使用之住宅。

簽約時，應說明由出租人負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式等。

三、室內裝修應經出租人同意，且不得損害原有建築之結構安全。

# 租賃戀愛學——一見鍾情不隱藏

## 第七、八條 押金與修繕

- 一、押金不得超過兩個月租金。
- 二、簽約時房東要跟房客說明房東負責修繕的部分和範圍，以及聯絡方式。  
由出租人負責修繕者，如果出租人沒有在房客定的適當期限內修繕完成的話，房客可以自行修繕並請求費用。  
房東要求做必要的修繕，房客不得拒絕。

**差別：**民法第430條，房東未在「相當期間」內修繕的話，房客可以自行修繕或是終止契約。  
但是租賃專法原則只能修繕，只有在「未合於居住使用，而有修繕之必要」時，才能終止契約。

# 租賃專法-相愛容易相處難

## 怎麼終止契約

先看看契約有沒有約定雙方可以在契約存續期間有任意終止的權利。

也就是說雙方可以約定在契約期間不得任意終止，也可以約定在契約期間得「任意」終止契約。

只是為了避免當事人任一方恣意行使任意終止權，通常都會約定行使的話，必須提前一個月以上告知不然就要賠付對方違約金。

過去的慣例，大概都是1到2月的租金，但是，在房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項中已經明文約定，日後這種違約金的約定，最高不能超過一個月。這種規定有好有壞，好處在於如果任意解約的話，不用賠太多錢，壞處在於，如果只能要到一個月的違約金，很多房東可以就不會同意在契約裡約定「任意終止權」了。

# 租賃專法-相愛容易相處難

## 第十條

房東提前終止事由  
房客不得請求賠償



- 一、房客毀損住宅或**附屬設備**，又不為修繕或相當之賠償。
- 二、房客遲付租金達兩個月之租額，**經催告仍拒繳。**  
**(要不要定期限催告?)**
- 三、房客未經房東書面同意，將房屋轉租他人。
- 四、房東為重新建築而必要收回。  
**施行細則：主管建築機關核發之拆除執照或屬建築法第七十八條  
但書規定得免請領拆除執照之證明文件  
(都市更新條例第37條)**
- 五、其他依法律得提前終止之事由。

上述事由都要**檢附事證**，以書面通知。

第四項要在**終止前3個月通知**；其他要在**30天前通知**。

# 租賃專法-相愛容易相處難

重點提示-房東提前終止事由



- 一、房客遲付租金達二個月，經定期限催告仍不給付者。(30日)
- 二、房客做非法、危險、危害公安之使用或公寓大廈、社區規約，經房東阻止而繼續者。(30日)
- 三、房客擅自轉租、出借或以其他方式供人使用者。(30日)



- 四、違反契約裝修規定，經房東阻止而繼續者。(30日)
- 五、積欠管理費或其他應負擔費用達兩個月租金，經定期催告而不給付 (30日)
- 六、房客毀損房屋或附屬設備，經房東定期限催告修繕而不修繕或賠償 (30日)



- 七、房東為了重新建築必要而收回。(3個月)  
法院：客觀上有重建必要即可，不必一定要房屋瀕臨倒塌。(土地法100條)  
施行細則：主管建築機關核發之拆除執照或屬建築法第七十八條但書規定得免請領拆除執照之證明文件

仁永法律事務所

# 租賃專法-相愛容易相處難

## 第十條

房東提前終止事由  
房客不得請求賠償



過去怎麼終止？房東常犯毛病

房客沒繳房租一個月或兩個月之後，就寫存證信函終止！  
但是忘記「定期限催告」，期限要多久？

正確程序：遲繳租金達兩個月→定期限催告→房客還不繳  
→終止租約

新法：  
遲繳租金達兩個月→定期限催告→房客還不繳  
→定30日後終止租約

# 租賃專法-相愛容易相處難

**第十條**  
**房東提前終止事由**  
**房客不得請求賠償**



法條規定	民法第440條	應約定事項第15條	租賃專法第10條
催告程序（租金遲繳達二個月者）	定相當期間催告	定相當期限催告	催告



# 租賃專法-相愛容易相處難

## 第十條

房東提前終止事由  
房客不得請求賠償



仁永法律事務所

### 郵局存證信函用紙

副本

存證信函第	郵局	<small>(寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章)</small> 姓名：曾梅滿 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">印</span>																						
		一、寄件人 詳細地址：台北市大安區信義路00段00號00樓	姓名：林恆輝																					
號	二、收件人 詳細地址：台北市大安區信義路00段00號00樓之0																							
	副 本 姓名：																							
	三、收件人 詳細地址： <small>(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)</small>																							
格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20				
一	主旨：謹請台端於文到10日內給付遲繳之																							
二	租金，逾期未繳者，本人將依約終止租約，詳																							
三	如說明，請查照。																							
四	說明：台端向本人承租之台北市大安區信義路																							
五	0段0號0樓之1之房屋，租期為107年8																							
六	月起至109年7月止，惟自107年10月																							
七	起，台端均未繳納租金，迄今未繳之租金累積																							
八	已達兩個月租金總額，謹請台端於文到10日																							
九	內繳付未繳之租金，逾期未繳清者，本人將依																							
十	租約第00條終止租約，謹請台端儘速繳納。																							
本存證信函共							頁，正本							份，存證費							粘		貼	
							副本							張，存證費										
							加具正本							份，存證費										
							加具副本							份，存證費							元，合計		元。	
經							郵局正							郵戳							經辦員		貼	
年							月							日							證明		主管	
							副本內容完全相同														<span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">印</span>		郵票或	
備 註	一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之																							
	副本，於三年期滿後銷燬之。																							
	二、在 頁 行第 格下增刪 字 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">印</span> <small>(如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。)</small>																							
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。																								
																					處			

# 租賃專法-相愛容易相處難

## 第十條

房東提前終止事由  
房客不得請求賠償



仁永法律事務所

### 郵局存證信函用紙

副  
正  
本

存證信函第 號	郵局																			
	<small>(寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章)</small> 姓名：曾梅滿 <span style="float: right;">印</span>																			
	一、寄件人 詳細地址：台北市大安區信義路00段00號00樓																			
	姓名：林恆輝 二、收件人 詳細地址：台北市大安區信義路00段00號00樓之0																			
副 本 三、收件人 姓名： 詳細地址： <small>(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)</small>																				

格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	主	旨	：	謹	依	約	於	民	國	1	0	8	年	2	月	2	8	日	時	終
二	止	貴	我	間	台	北	市	大	安	區	信	義	路	0	段	0	號	0	樓	之
三	1	房	屋	之	租	約	，	詳	如	說	明	，	請	查	照	。				
四	說	明	：	台	端	向	本	人	承	租	之	台	北	市	大	安	區	信	義	路
五	0	段	0	號	0	樓	之	1	之	房	屋	，	租	期	為	1	0	7	年	8
六	月	起	至	1	0	9	年	7	月	止	，	惟	自	1	0	7	年	1	0	月
七	起	，	台	端	均	未	繳	納	租	金	，	迄	今	未	繳	之	租	金	累	積
八	已	達	兩	個	月	租	金	總	額	，	此	有	兩	造	約	定	匯	入	租	金
九	之	存	摺	影	本	可	憑	。	經	本	人	於	1	0	8	年	1	月	5	日
十	以	大	安	郵	局	存	證	第	0	0	0	0	號	信	函	催	告	台	端	於

備 註	本存證信函共 頁，正本 份，存證費 元； 副本 份，存證費 元； 附件 份，存證費 元； 加具正本 份，存證費 元； 加具副本 份，存證費 元。合計 元。															黏	貼
	經 郵局 正 副 郵戳 經辦員 主管 <span style="float: right;">印</span> 年 月 日 證明 本內容完全相同															郵 票 或 郵 資 券	
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。 二、在 頁 行第 格下增刪 字 <span style="float: right;">印</span> <small>(如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁最多不得逾二十字。)</small>															處		
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯，字跡端正。																	

# 租賃專法-相愛容易相處難

## 第十條

房東提前終止事由  
房客不得請求賠償



### 郵局存證信函用紙

副 正 本	郵局										(寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章)										
	存證信函第 號										姓名： <input type="text"/>										
											一、寄件人 詳細地址： <input type="text"/>										
										姓名： <input type="text"/>											
										二、收件人 詳細地址： <input type="text"/>											
										姓名： <input type="text"/>											
										三、收件人 詳細地址： <input type="text"/>											
										姓名： <input type="text"/>											
										詳細地址： <input type="text"/>											
										(未欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)											
格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
一	文	到	1	0	日	內	繳	付	未	繳	之	租	金	，	惟	台	端	收	受	存	
二	證	信	函	已	逾	1	5	日	仍	未	逾	納	租	金	，	本	人	謹	依	租	
三	約	第	0	0	條	於	1	0	8	年	2	月	2	8	日	終	止	租	約	，	
四	謹	請				台	端	於	1	0	8	年	3	月	1	日	至	租	屋	處	辦
五	點	交	，			並	給	付	應	繳	之	租	金	，	庶	免	訟	累			
六																					
七																					
八																					
九																					
十																					
本存證信函共 頁，正本 份，存證費 元，										元，											
副本 份，存證費 元，										元，											
附件 份，存證費 元，										元，											
加具正本 份，存證費 元，										元，											
加具副本 份，存證費 元，										元，合計 元。											
經 郵局正 郵戳 經辦員										貼											
年 月 日證明副本內容完全相同										貼											
備註										郵 票 或 券											
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之										處											
副本，於三年期滿後銷燬之。																					
二、在 頁 行第 格下 塗改 字 如有修改應填註本欄並蓋用 印 寄件人印章，但塗改增刪 每頁至多不得逾二十字。																					
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限																					
書一字，色澤明顯，字跡端正。																					



# 租賃專法-相愛容易相處難

## 第十一條 房客提前終止事由 致難以繼續居住

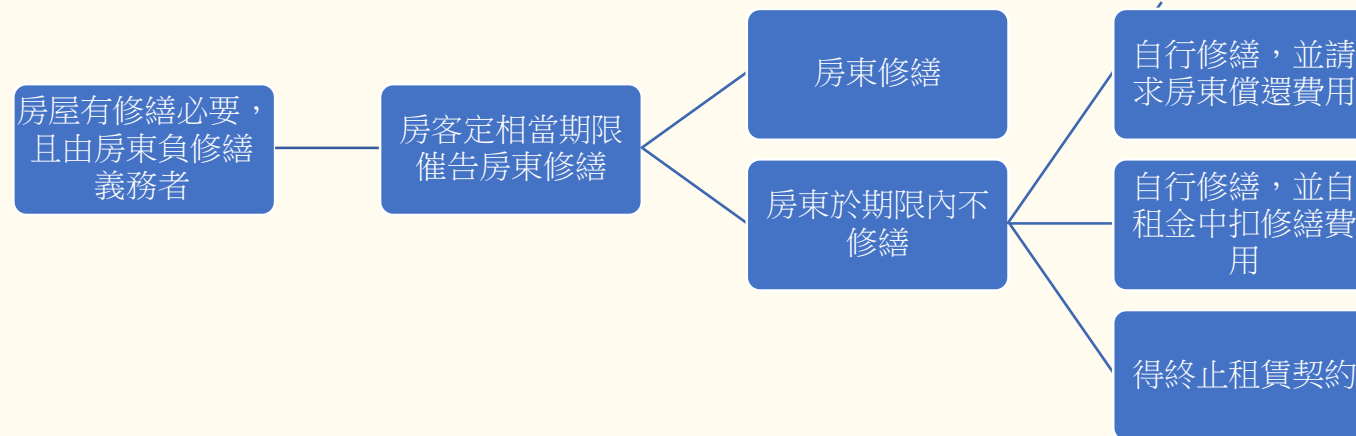
- 一、因疾病、意外而有長期療養之必要。  
設立有案醫療機構出具療養時程需六個月以上之診斷證明
- 二、住宅未合居住使用，有修繕必要，經定期催告而未修繕者。
- 三、非因房客事由致住宅一部滅失，且存餘部分難以繼續居住者。
- 四、因第三人就住宅主張權利，致房客無法居住使用。

上述事由都要檢附事證，在30天前以書面通知。

房客死亡，繼承人得主張終止契約，在30天前以書面通知。

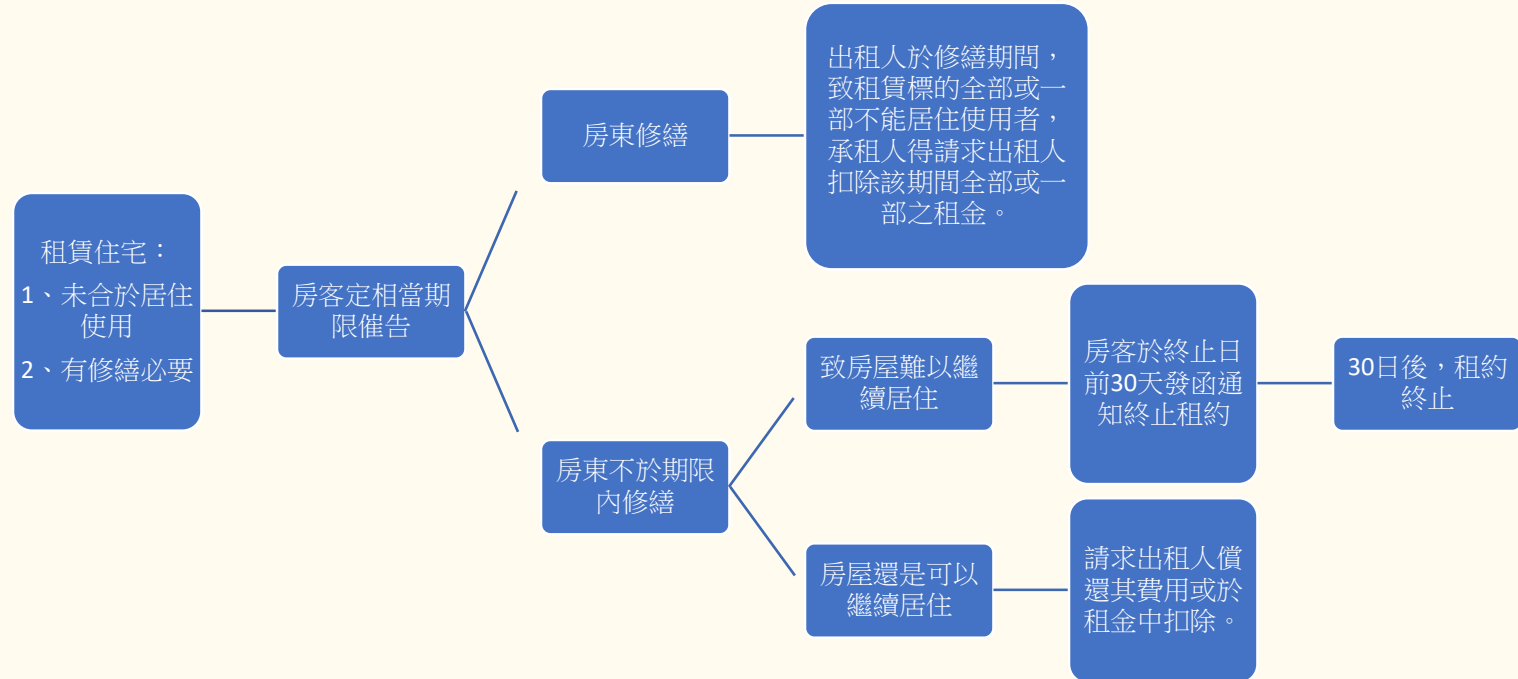
# 租賃專法-相愛容易相處難

**第十一條**  
**房客提前終止事由**  
**致難以繼續居住**



# 租賃專法-相愛容易相處難

## 第十一條 房客提前終止事由 致難以繼續居住



# 租賃專法-相愛容易相處難

**第十一條**  
**房客提前終止事由**  
**致難以繼續居住**



仁永法律事務所

設備或設施及數量	點交狀態		租賃期間損壞之修繕責任	備註
室外	大門	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	門鎖	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	門鈴	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	對講機	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	房門	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	門口燈	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	其他	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
客餐廳及臥室	落地門窗	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	紗門	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	玻璃窗	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	天花板	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	內牆壁	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	室內地板	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	其他	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
廚房及衛浴設備等	洗臉台	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	流理台	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	排水孔	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	水龍頭	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	馬桶	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	浴缸	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	門窗	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	天花板	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	地版	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	牆壁	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	其他	<input type="checkbox"/> 現狀 <input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
				55

# 租賃專法-相愛容易相處難

重點提示-房客提前終止事由



- 一、房屋有修繕之必要且未合於所約定居住使用，房客定期限催告修繕而房東仍不修繕者。（30日）
- 二、房屋因不可歸責房客事由滅失，且存餘部分不能達租賃之目的者。（30日）



- 三、房客因疾病、意外而有長期療養之需要違反契約裝修規定，經房東阻止而繼續者。（30日）設立有案醫療機構出具療養時程需六個月以上之診斷證明
- 四、第三人主張權利導致房客不能為約定之居住使用者。（30日）



- 五、住宅有危及房客及其同居人之安全或健康之瑕疵。不論房客在簽約時是否已知悉或已拋棄終止租約，均非所問。（30日）

仁永法律事務所



# 租屋戀愛學---和平分手

## 第十二條 租賃物的點交 及廢棄物處理

- 一、租賃契約消滅後，應由房東、房客共同完成屋況及附屬設備點交。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。
- 二、點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經出租人定相當期限催告仍不取回時，視為拋棄其所有權，其所需處理費用，得由押金扣除，不足者，出租人得請求承租人給付。

**注意：這是廢棄物的處理方式，不是授權房東可以在房客不來點交的時候擅自進入房間。除非確定房客已經搬離，否則會有違反刑法侵入住居罪之虞！  
無立法理由，參考房屋租賃定型化契約制訂。**

# 租屋戀愛學——和平分手

## 第十四～十六條 租賃糾紛調處

- 一、主管機關為健全住宅租賃關係，得建立租賃住宅專業服務制度、發展租賃住宅服務產業、研究住宅租賃制度與提供住宅租賃糾紛處理及諮詢。
- 二、主管機關得輔導、獎勵其他機關（構）及住宅租賃之相關團體辦理前項事務；其輔導、獎勵之對象、內容、方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。
- 三、主管機關為保障租賃當事人權益，得輔導成立以出租人或承租人為會員基礎之非營利團體，提供專業諮詢、教育訓練或協助糾紛處理等相關事務。
- 四、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。

**不動產糾紛調處3000～15000元，租賃掛零。**



# 租屋戀愛學——和平分手

不動產糾紛調處3000 ~ 15000元，租賃掛零。

第十四 ~ 十六條  
租賃糾紛調處

公開類		臺北市不動產糾紛調處案件累計情形																
半年報		中華民國105年下半年(90年9月至105年12月)																
機關別	受理調處案件	作成調處結果														不予調處	協議	撤案
		總計	共有物分割			界址爭議	總登記公告異議	房屋租用爭議	租用基地建屋爭議	耕地租用爭議	永佃權耕地租用爭議	地籍清理糾紛案件	時效取得爭議案件	其他調處				
			案件數	筆/棟數	調處人數													
總計	369	204	104	492	1281	2	15	0	0	0	0	0	0	82	1	131	6	17
地政局	330	165	104	492	1281	2	9	0	0	0	0	0	0	49	1	131	6	17
古亭地政事務所	2	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
建成地政事務所	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
中山地政事務所	10	10	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0
松山地政事務所	12	12	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0
士林地政事務所	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
大安地政事務所	13	13	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0

資料來源：本局土地登記科

仁永法律事務所

# 租屋戀愛學——和平分手

重點提示-通知義務、公證



- 一、租賃契約之通知均以契約中記載為準。
- 二、如果因變更導致無法送達，以第一次郵寄的日期推定為到達日。



- 三、公證：
  - (一) 租約屆期不返還房屋者，逕予執行。
  - (二) 租金、管理費等金錢債務，得逕予執行。



民眾若想辦理租約公證，除了親自到法院，也可透過地方法院所委託民間公證人代辦，收受費用均相同。公證費依契約租金不同而有差異，如附加強制執行須加收費用2分之1，以年租金總額20萬元以下為例，公證須花1000元，若載明強制執行，則是1500元，一般住家租賃金額常介於20~50萬元，收費分別是2000與3000元。

仁永法律事務所

# 租屋戀愛學—事先預防

## 公證租約

租約公證可以幫我們在遇到租約到期房客不搬走、房客拒絕給付租金、房東拒絕返還押租金等等情況時，可以拿經過公證的租約向法院聲請強制執行。但如果是租約履行到一半，有法定終止事由或意定終止的情況而發生終止的話，就不是公證書可以訴請強制執行的範圍了，因為公證法第 13 條只規定「期限屆滿時交還者」為得逕為強制執行之範圍，再者執行法院原則上只能為「形式上」的審查，如果涉及到法定終止或意定終止的情況下，會衍生出終止是不是合法而有進行實體審查的必要。而執行法院原則上是不進行實體審查的，所以如果遇到這種情形，比方說房客欠租金未繳達二個月，房東可以定期限催告後終止，然後進行訴訟，或是等到租約到期之後，再以公證書聲請執行，這兩種方式都可以達到目的，就看看剩下的租期長短來看看哪一種方法比較有利了。

# 租屋戀愛學—事先預防

## 公證租約

租約到期之後，雙方合意延長租賃期間，還有公證的效力嗎？

依照最高法院的判例，租用或借用房屋，約定期間並應於期間屆滿時交還房屋者，經公證人作成公證書載明應逕受強制執行時，是可以依該公證書執行之。但是如果約定期間屆滿後，當事人合意延展租賃期間，則該公證書原定給付之執行力，即因而歸於消滅。於延展期間屆滿後，當事人自然不得再拿之前公證的租約作為執行名義聲請強制執行。所以如果租約到期要在延長租賃期間的話，記得要再去公證一次，才會繼續受公證制度的保障。

# 租屋戀愛學—事先預防

## 公證租約

### 三、要去哪裡公證

公證人除了在法院裡的公證人以外，也有民間公證人，可以在法院外設立民間公證人事務所，辦理同法院公證人相同之公、認證業務，二者收費標準相同，效力亦相同。司法院的網站上有各地方法院所屬公證人的登錄名單，也可以上網找「民間公證人」選擇。

過去在租屋界，常常會有奇怪的鄉野傳說，說什麼公證之後，公證人跟國稅局有連線，去公證之後，就會被查稅等等，這種錯誤的觀念，讓很多房東對於公證裹足不前，反而侵害了自己的權益。更何況，租賃專法修正之後，房東不能拒絕房客報稅，所以房東們，不用再害怕了，如果要簽租賃契約，趕快去公證吧！

### 四、公證費用怎麼算

公證費用該怎麼計算呢？舉例而言，租期一年，租金每月三萬元，押金四萬元的房屋租賃，房屋課稅現值為八十五萬元，為例的話：

計算標準（一）：租金總額+押金

套用上面案例：三萬（每月租金） $\times$ 十二個月（一年租約）+四萬（押金）=四十萬元

計算標準（二）：房屋課稅現值+押金

套用上面案例：八十五萬（房屋課稅現值）+四萬（押金）=八十九萬元

二者取其高來計算公證費用，即採取**標準（二）：八十九萬元**計算公證費用，而公證費用為四千元（請參考公證費用標準表，五十萬至一百萬之公證書並載明逕受強制執行之欄位）。就租賃契約約定逕受**強制執行**者，依前項標準算定之公證費用加收二分之一就是 6000 元；僅就租金約定強制執行時，亦同。

# 租屋戀愛學——和平分手

包租代管  
你最好的選擇

## 什麼是包租代管？

包租代管這個行業，其實在租賃市場已經行之有年，但是過去並沒有制訂專門的法律規範，只能適用委任或是轉租等等的規範。

包租業係承租租賃住宅後，轉租他人居住使用，並對該租賃住宅進行管理業務。簡單的說，就是專業的二房東，跟你租房子之後，再轉租給其他房客。

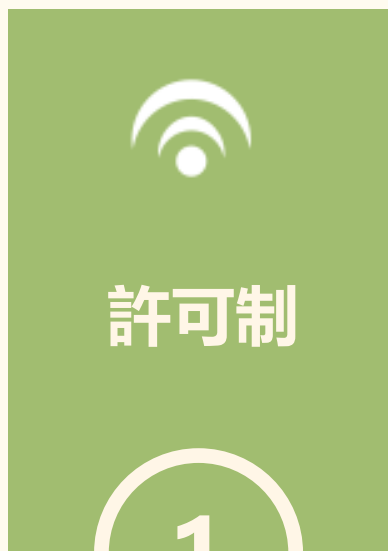
對房東來說，好處在於包租的期間長，收租穩定，可能一次跟包租公司簽約就簽了5年或更久，這5年期間，你可以穩定收租，不用擔心房客來來去去、待租期間太長沒有租金可以收或是房客落跑，也不用煩惱房客層出不窮的問題。

壞處就是，租給包租公司的行情大概是市場行情的8折到9折，以及最大的風險：包租公司的良莠。包租公司如果夠專業、負責又守法，可以把房客處理的服務貼貼，你當然就蹺腳捻鬚鬚。但是遇到不專業不負責任的包租公司，要是租期到一半落跑，你才真的是欲哭無淚。

代管業，就是受房東之委託對其所有之租賃住宅進行管理業務，屬受託管理性質，簡單來說就是你付錢找一個管理人幫你管房子，如果房客有問題就透過他跟你轉達，但是權利義務關係還是在你和房客之間，代管業的市場行情大概是一個月的房租左右。



# 租賃住宅服務業-專業證照制度



許可制

1

須向縣市政府主管機關申請許可

罰鍰、勒令停業



公司型態

2

營業保證金

加入同業公會

設置租賃住宅管理人員



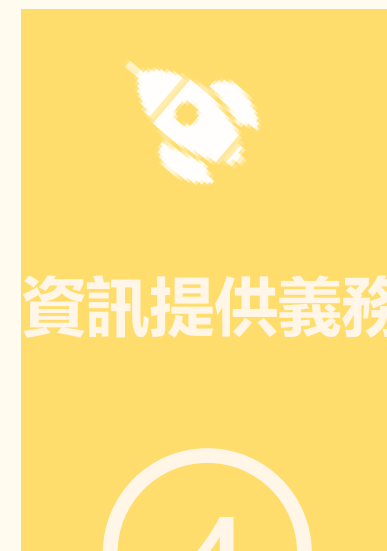
營業資訊揭示

3

登記證

管理人員證書

代管費用基準



資訊提供義務

4

每季提供

管理、轉租資訊

仁永法律事務所

## 包租代管 你最好的選擇

**包租代管業僅限於公司，不得以個人身份經營**

租賃住宅市場發展及管理條例第三條第四項規定「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**。

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**。

**租賃住宅市場發展及管理條例直接限制未來得從事包租代管業務的人僅限於公司，而不得以個人身份從事。**所以在第 36 條也規定了罰則「非租賃住宅服務業而經營代管業務或包租業務者，由直轄市、縣（市）主管機關禁止其營業，並處公司負責人、商業負責人、有限合夥負責人或**行為人**新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；情節重大者並得勒令歇業。」所以房客們如果未來看到像張○○這樣以個人名義，以向他人承租房屋並轉租第三人為業的專業二房東，可以向主管機關檢舉，主管機關可以禁止她營業並連續處罰每次四萬元以上，二十萬元以下之罰款。

# 租屋戀愛學——和平分手

包租代管  
你最好的選擇



## 個人房東委託租賃住宅服務業包租代管租稅優惠

健全 規範	出租 類別	所得稅優惠	舉例	地價稅及 房屋稅優惠	法源依據
輔導 措施	一般 住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>每月租金收入免稅額度最高<b>6,000</b>元</li> <li>月租金<b>6,000 ~ 20,000</b>元部分，必要費用減除率為<b>53%</b></li> </ul>	月租金 2 萬元  $[6000 \times 0\% + 14000 \times (1-53\%)] \times 20\% = 1316$ (月稅額) <b>年省11,568元</b>	地方政府得 減徵房屋稅 及地價稅	租賃住宅市 場發展及管 理條例第17 條及第18條
糾紛 處理			所得稅率 20% 為例  $[10000 \times 0\% + 10000 \times (1-60\%)] \times 20\% = 800$ (月稅額) <b>年省17,760元</b>		
導入 專業	社會 住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>每月租金收入免稅額度最高<b>10,000</b>元</li> <li>必要費用減除率為<b>60%</b></li> </ul>	所得稅率 20% 為例  $[10000 \times 0\% + 10000 \times (1-60\%)] \times 20\% = 800$ (月稅額) <b>年省17,760元</b>	地方政府得 減免徵房屋稅 及地價稅	住宅法 第22條 及第23條
擴大 市場					
租賃 資訊					
經營 選擇					

包租代管  
你最好的選擇

## 租賃所得稅申報方式

(一) 扣除租屋成本：可將成本及必要費用以列舉的方式自實際租金收入中扣除。(須妥善保管**相關憑證**)

算法：全年租金收入 - 以下列舉項目 = 可申報的租賃所得

可列報項目	應檢附憑證
房屋折舊	買屋之發票或收據、房屋稅單
修理費	水電、泥作、木工或裝修開立之證明
地價稅、房屋稅	稅單影本
產物保險費	保險費收據
購屋貸款利息	房屋權狀影本、貸款證明影本等

# 租屋戀愛學——和平分手

包租代管  
你最好的選擇

## (二) 扣除法定必要費用：

必要費用依財政部標準 → 房東算出年度租金收入再減去43%的法定必要成本及費用，就餘額申報租賃所得即可。(因單據收集及證明文件確實度有所困難，通常出租人會採此方式申報)

Q：何房東月租金收入為2萬元，那他可申報的租賃所得是多少？

A：

(a) 全年租金收入為  $20000\text{元} \times 12\text{個月} = 240000\text{元}$ ，

(b) 租屋成本為  $240000\text{元} \times 43\% = 103200\text{元}$ ，

(a) - (b) = 可申報的租賃所得，

所以  $240000\text{元} - 103200\text{元} = 136800\text{元}$ 。

# 租屋戀愛學——和平分手

包租代管  
你最好的選擇

## 所得稅及房屋稅、地價稅的優惠減免

政府為了鼓勵包租代管制度，有提供了許多稅制上的優惠，但是有一些前提：

第一，必須是**所有權人的個人**，如果是二房東或者是以公司名義持有房屋出租，是沒有辦法適用這樣的優惠的。

第二，租賃契約必須是「**供居住使用**」，租給別人做商業使用或是開公司、店面也沒有辦法。

第三，租期必須**達一年以上**，短租、租期半年或幾個月，也沒有辦法適用這項優惠。

所得稅的優惠：

一、出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣六千元部分，免納綜合所得稅。

二、出租期間每屋每月租金收入超過新臺幣六千元部分，其租金所得必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依下列方式認列：

（一）每屋每月租金收入超過新臺幣六千元至二萬元部分，依該部分租金收入百分之五十三計算。

（二）每屋每月租金收入超過新臺幣二萬元部分，依該部分租金收入按所得稅法相關法令規定之減除標準計算。

在地價稅和房屋稅的部分則是授權各直轄市政府跟縣市政府予以減徵。

仁永法律事務所

# 住宅包租契約應約定及不得約定事項

## 重點提示



租賃住宅係供轉租作為居住使用，包租業不得變更用途  
得約定是否同意包租業出借或以轉租以外方式供第三人使用。



簽約時，房東應向包租業說明房客負擔修繕之項目及範圍  
租賃住宅或附屬設備由包租業負責修繕。但修繕費用得由雙方視損壞性質及  
責任歸屬另行約定負擔方式。



租賃住宅有室內裝修之必要者，應經房東同意。  
房東房客於簽約時都應提供身份證明文件，房東尚須提供租賃標的文件。

# 住宅包租契約應約定及不得約定事項草案

## 重點提示-包租業的義務



出示租賃住宅服務業登記證影本。  
盡善良管理人注意義務。  
轉租範圍不得逾原承租範圍。



簽轉租契約後30日內應將轉租範圍、期間及次承租人姓名、地址通知房東。  
執行日常修繕維護並製作紀錄。  
收受房東費用及文件時，開立統一發票或收據。  
配合房東申請減稅需求提供相關證明。



通知次承租人配合房東必要修繕行為。  
不得轉讓房東同意轉租之權利。  
違反者，均需負損害賠償責任。



# 住宅包租契約應約定及不得約定事項

## 重點提示-房東提前終止事由



- 一、包租業遲付租金達二個月，經定期限催告仍不給付者。(30日)
- 二、包租業做非法、危險、危害公安之使用或違反公寓大廈、社區規約，經房東阻止而繼續者。(30日)
- 三、包租業擅自轉租、出借或以其他方式供人使用者。(30日)



- 四、違反契約裝修規定，經房東阻止而繼續者。(30日)
- 五、積欠管理費或其他應負擔費用達兩個月租金，經定期催告而不給付(30日)
- 六、包租業毀損房屋或附屬設備，經房東定期限催告修繕而不修繕或賠償(30日)



- 七、房東為了重新建築必要而收回。(3個月)
- 八、包租業經撤銷廢止許可或登記者。
- 九、違法將轉租他人權利讓與他人或將業務讓與他人者。

# 住宅包租契約應約定及不得約定事項

## 重點提示-包租業提前終止事由



- 一、房屋有修繕之必要且未合於所約定居住使用，包租業定期限催告修繕而房東仍不修繕者。（30日）
- 二、房屋因不可歸責包租業事由滅失，且存於部分不能達租賃之目的者。（30日）



- 三、第三人主張權利導致房客不能為約定之居住使用者。（30日）
- 四、住宅有危及房客及其同居人之安全或健康之瑕疵。不論房客在簽約時是否已知悉或已拋棄終止租約，均非所問。（30日）



- 五、出租人提前終止，但因包租業停業、解散或他遷不明者，得請求管聯會協調返還租賃住宅。

# 住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項

## 重點提示



### 審閱期

營業稅由包租業負擔

租賃住宅係供轉租作為居住使用，房客不得變更用途  
承租人不得出借或以轉租以外方式供第三人使用。



簽約時，包租業應向房客說明房客負擔修繕之項目及範圍

租賃住宅或附屬設備由包租業負責修繕，但可歸責承租人者不在此限。  
應製作租賃現況確認書並解說。



租賃住宅有室內裝修之必要者，應經包租業同意。

於簽約時都應提供身份證明文件，包租業尚須提供房東同意轉租的文件。

# 住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項

## 重點提示-包租業提前終止事由



- 一、房客遲付租金達二個月，經定期限催告仍不給付者。(30日)
- 二、房客做非法、危險、危害公安之使用或公寓大廈、社區規約，經房東阻止而繼續者。(30日)
- 三、房客擅自轉租、出借或以其他方式供人使用者。(30日)



- 四、違反契約裝修規定，經包租業阻止而繼續者。(30日)
- 五、積欠管理費或其他應負擔費用達兩個月租金，經定期催告而不給付 (30日)
- 六、房客毀損房屋或附屬設備，經包租業定期限催告修繕而不修繕或賠償 (30日)



- 七、房東為了重新建築必要而收回。(3個月)

# 住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項

## 重點提示-承租人提前終止事由



- 一、房屋有修繕之必要且未合於所約定居住使用，房客定期限催告修繕而包租業仍不修繕者。（30日）
- 二、房屋因不可歸責房客事由滅失，且存於部分不能達租賃之目的者。（30日）



- 三、第三人主張權利導致房客不能為約定之居住使用者。（30日）
- 四、住宅有危及房客及其同居人之安全或健康之瑕疵。不論房客在簽約時是否已知悉或已拋棄終止租約，均非所問。（30日）



- 五、包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。（30日）
- 六、房客因疾病、意外產生長期療養之需要。（30日）

# 租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

## 重點提示



審閱期、性質為委任契約。  
委託管理期間以定有期限為原則。  
管理報酬以約租的一定比例或固定金額。 (但草案似乎沒有約定上限)



委託管理項目包含：  
一、遷入者身份的確認。二、屋況和設備點交。  
三、收取租金、押金。四、墊付相關費用。(如委託人應負擔之公證費或修繕費)



五、管理押金。六、向房客催收租金。  
七、日常修繕維護。八、糾紛協調處理。(房客違約、扣抵押金、退還押金、違反公共安全、公共衛生、居住安寧、欠繳管理費、停車位被佔用等)  
八、督促房客遷出戶籍。九、遺留物的處理。

# 租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

## 受託人的義務



- 一、房客非法、危險、危害公安之使用或違反公寓大廈、社區規約時，受託人應立即制止，並向委託人報告及提出處理方式之建議。
- 二、雙方得約定就租約中房東應修繕部分，委由受託人修繕，但費用由房東負擔。



- 三、督促房客以善良管理人注意義務使用租賃住宅。
- 四、契約期滿前，協助結算相關費用，製作代收代付簽單。
- 五、收受租金、押金後七日內應交付委託人。
- 六、應於租金繳納期限期滿 日內，向房客催繳租金。



- 七、代為協調租賃糾紛，應包含房客與第三人發生使用住宅及共有部分之糾紛。
- 八、不得委託他代管業執行租賃業務。
- 九、配合委託人提供證明申請減稅。
- 十、租約期滿時，應督促房客遷出戶籍、返還房屋，如有違反致房東受影損害者，應負損害賠償責任。

# 租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

## 重點提示-房東、委託人提前終止事由



- 一、受託人未代為處理房客租賃糾紛，經房東定相當期限催告，而仍不處理者。
- 二、受託人收取租金押金，未於期限內轉交，經房東定相當期限催告，而不交付者。



- 三、將租賃業務委託他代管業者管理者。
- 四、委託管理之租賃關係消滅者。
- 五、受託人經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。



- 代管業終止事由：
- 一、委託人違反代管約定或租賃契約約定。
  - 二、委託管理之租賃關係消滅者。



# 租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

## 重點提示-承租人提前終止事由



- 一、房屋有修繕之必要且未合於所約定居住使用，房客定期限催告修繕而包租業仍不修繕者。（30日）
- 二、房屋因不可歸責房客事由滅失，且存於部分不能達租賃之目的者。（30日）



- 三、第三人主張權利導致房客不能為約定之居住使用者。（30日）
- 四、住宅有危及房客及其同居人之安全或健康之瑕疵。不論房客在簽約時是否已知悉或已拋棄終止租約，均非所問。（30日）



- 五、包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。（30日）
- 六、房客應疾病、意外產生長期療養之需要。（30日）

# 營業保證金制度



參考不動產經紀業

因可歸責於租賃住宅服務業之事由不能履行契約，致租賃住宅服務當事人受損害時，由該租賃住宅服務業負賠償責任。

租賃住宅服務業因其受僱人執行業務之故意或過失致租賃住宅服務當事人受損害者，該租賃住宅服務業應與其受僱人負連帶賠償責任。

前二項被害人向全國聯合會請求代為賠償時，其所設基金管理委員會應即進行調處。

被害人取得對租賃住宅服務業或其受僱人之執行名義或經基金管理委員會調處決議支付者，得於該租賃住宅服務業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向全國聯合會請求代為賠償；經代為賠償後，即應依第二十二條第五項規定，通知租賃住宅服務業限期補繳。

# 營業保證金制度



參考不動產經紀業

說明：

但如果是**房客的故意過失造成的損害**，可否由營業保證金支出？

如火災、自殺導致凶宅？

答：也就是房客的過失可否視為是代管業者或包租業者的過失？

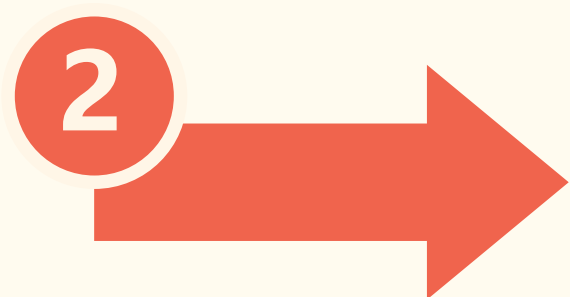
包租業

民法第440條第2項

因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負損害賠償責任。依條文文義，無法由營業保證金代償。

代管業，不是當事人，不用賠償。

# 租賃人員的管制



資格訓練、測驗合格

下列文件應由租賃住宅服務業指派專任租賃住宅管理人員簽章：

- 一、委託管理租賃住宅契約書。
- 二、租賃契約書。
- 三、住宅租賃標的現況確認書。
- 四、屋況與附屬設備點交證明文件。
- 五、租金、押金及相關費用收據。
- 六、退還租金、押金證明。

租賃住宅服務業應僱用具備租賃住宅管理人員資格者從事代管業務及包租業務。

租賃住宅服務業應置專任租賃住宅管理人員至少一人；其分設營業處所者，每一營業處所，應置專任租賃住宅管理人員至少一人。

前項專任租賃住宅管理人員，不得同時受僱於二家以上租賃住宅服務業。

# 過渡條款

3



本條例施行前已經營代管業務或包租業務者，自施行之日起，得繼續營業二年；二年屆滿後未依第十九條規定領有租賃住宅服務業登記證者，不得繼續營業。

本條例施行前已訂定之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，不適用本條例規定。但當事人約定適用本條例規定者，從其約定。

# 租屋戀愛學——和平分手

社會住宅  
包租代管  
你最好的選擇

## 房東優惠大比拼



房屋減稅及補助				人力管理補助				
包租	 賦稅優惠	 居家安全險 每年每屋 最高3500元	 公證費 拍謝！嘿	 修繕每年每屋 最高1萬元	包租	 開發媒合 最高1.5個月 租金	 租金 25% 包管費	 專業管理
代管	 賦稅優惠	 居家安全險 拍謝！嘿	 公證費 每件每次最高 3,000元	 修繕每年每屋 最高1萬元	代管	 開發媒合 最高1個月 租金	 租金 20% 10% 代管費	 專業管理
自己租	 拍謝！嘿	 自己付	 自己付	 自己付	自己租	 自己來	 自己來	 自己來

# 租屋戀愛學——和平分手

包租代管  
你最好的選擇



縣市 (開辦時間)	興辦戶數		辦理業者	房東申請 戶數	房客申請 戶數	煤合 戶數
	包租	代管				
新北市 (107.01.02)	900	900	21世紀、兆基、永勝	183	280	76
	後續擴充400(補助經費已核定)					
臺北市 (106.10.31)	1,100	1,100	崔媽媽、永勝、兆基、華康(大管家)	397	571	234
桃園市 (107.01.22)	68	0	永勝(106.08.01)自行辦理	69	66	19
	1,132	400	富盟物業、兆基、生活資產、依摩爾科技	198	116	40
臺中市 (107.01.26)	800	800	大晟資產、信基	126	126	126
臺南市 (107.01.12)	600	600	大晟資產	102	49	5
高雄市 (106.12.30)	600	200	兆基、永勝	172	228	99
	後續擴充400(補助經費未核定)					
合計				1247	1436	599

仁永法律事務所

# 租賃專法-基本權利義務

第十八條  
租稅的減免



仁永法律事務所



# 租金報酬率



好房網News

2018-10-29 17:39

人氣 14460

讚 116



A-

A+

## 房東注意！立委瞄準房東漏稅 擬修法捉漏

#曾銘宗

#蔡易餘

#租金

#房租

#所得稅

#稅務

#租告

好房網News記者王蕙璇 / 台北報導

財政部常常向民眾宣導「房租可以報稅」，但租屋族大多越聽越心寒，因為一旦申報，房東的綜所稅收入項目就會多出一筆，在房東柔性或剛性要求下，大多房客敢怒不敢言。藍綠兩黨立委都認為財政部國稅局有進步空間，未來不排除在立法院辦公聽會，也希望財政部能正視此議題。

仁永法律事務所

# 包租代管市場的商機考量因素



## 房屋自有率

85.36%

## 少子化

109年黃金交叉



## 空屋

台北6萬戶  
新北12萬戶



## 房價與租金價格的乖離

# 租售比



**合理租售比：300倍**  
**租售比曾經高達世界第一**

2017年第一季六都租售比

縣市	租售比	同樣面積房屋須花多久的租金可購得（年）
台北市	511.2	42.6
新北市	404.0	33.7
桃園市	374.4	31.2
台中市	285.2	23.8
台南市	250.6	20.9
高雄市	328.0	27.3

註：

1. 租售比=每坪房價／每坪每月租金
2. 租售比除以 12（月），可得同樣面積的房屋，需要花多少年租金才可購得

資料來源：內政部實價登錄資料、591 房屋交易網刊登資訊

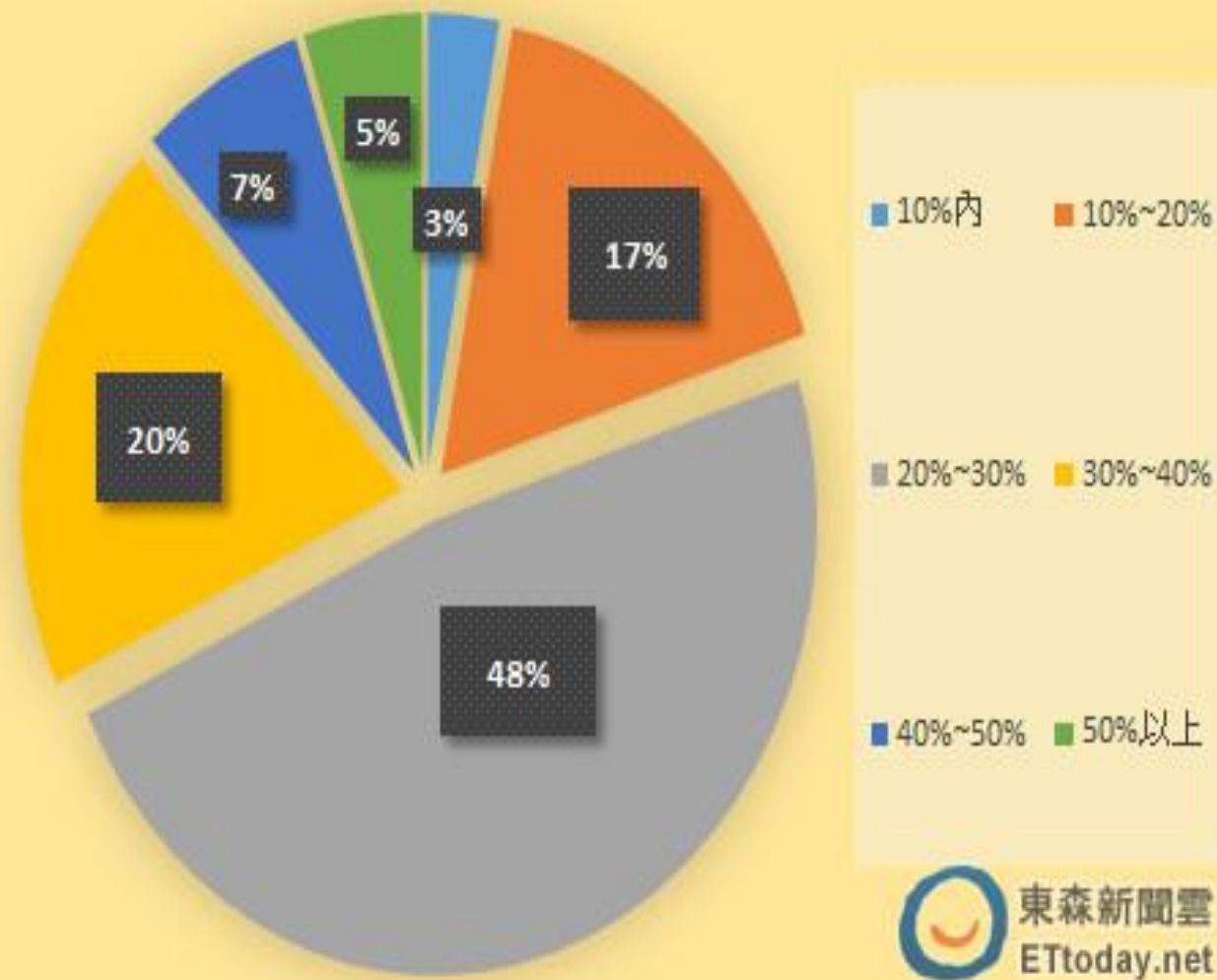
# 租金收入比

1



合理租售比：300倍  
租售比曾經高達世界第一

## 房租占收入多少是可承受的極限?(%)



東森新聞雲  
ETtoday.net

# 租金報酬率

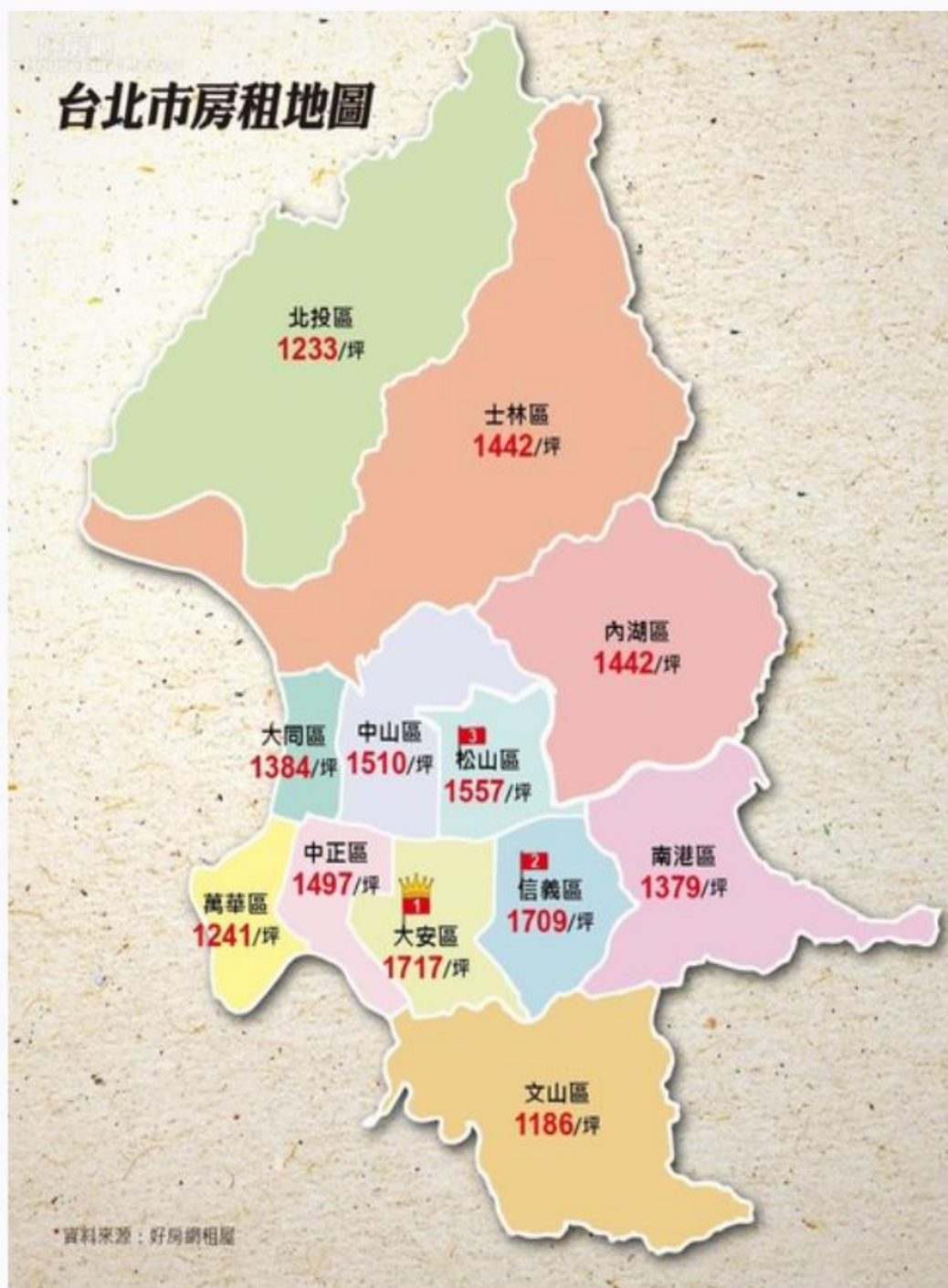


「租金報酬率」評估法，最粗淺簡易的算法是（每月租金 × 12個月）／房屋總價。例如若房屋總價為1000萬元，每月租金收入3萬元，則該間房屋的租金投報率為（3萬元 × 12）／1000萬 = 3.6%。

不過，房仲業者表示，上述的算式僅能計算出「毛報酬率」，也就是在滿租的情況下，房產可創造的最大租金收益，實務上則要精算出「淨報酬率」，也就是要扣除包括1.貸款利息、2.稅金、3.裝潢費、4維修費、5管理費等相關成本，同時還得概抓約1個月的空置期，才是比較精準的租金報酬率計算法。

懂得計算租金投報率只是第一步，至於租金投報率多少才合理？則與產品、地段、商圈型態與租客等諸多條件有關。以台北市為例，毛租金報酬率一般約在2~2.5%，台北市以外基本上都要抓3%以上，對房東而言才有吸引力，且還要看當地的出租狀況，例如熱門商圈或大學附近的客源較穩定，空置成本也較低。

# 租金行情



仁永法

# 租金行情



# 租金市場商機



周邊產業整合：

居家系統APP、居家修繕、設備維護、家具出租、環境清潔、

垂直整合：

套房分租裝潢規劃、客戶不動產規劃、物業管理

房客部分：

目前的服務都是以房東為中心。

大陸發展「租課為爺」的平台服務，  
輕平台、重服務。

加強租後服務、簽約、租後管理、房東評價制度



# 租金市場商機



## 永勝包租代管爆拖欠房東租金 新北市1個月投訴16起

11040 出版時間：2018/10/10 15:05



(更新：花敬群臉書)

政府找的包租代管公司，竟拖欠房東租金。永勝公司與新北市政府簽約，承攬包租代管業務，接洽房東找房源、簽租約後，支付房東租金，再將住宅優先轉租給弱勢戶，但有房東投訴，指8月間與永勝簽約後，連續2個月延遲收到租金，「一點保障也沒有」；新北市政府證實，9月迄今接獲16起民眾投訴，全都是永勝拖欠房東租金，已介入催款。永勝否認拖欠，指撥款需7個工作天，將會檢討作業時程。

陳小姐向《蘋果》投訴，指為補貼房貸，7月間將房屋PO到《591租屋網》出租，之後接到永勝租屋公司人員來電，邀請參加政府的包租代管，強調透過租屋業務人員的協助，不必親自去找房客，每個月也能夠確實收到租金。

而若參與包租代管，可保證租金收入3年、修繕獎勵每年1萬元、居家安全險3年保障，陳小姐被業務說動，答應參與，以月租15000元出租，除房租之外，再加上修繕獎勵等，每月可拿到16200元，沒想到8月8日完成簽約之後，永勝公司就連

# 住宅包租契約 不得約定事項

- ~~一、不得拋棄審閱期。~~ 無審閱期
- 二、不得約定廣告僅供參考
- 三、~~不得約定房客不得申報租金費用支出~~
- 四、不得約定房客不得遷入戶籍
- 五、不得約定包租業應繳的稅由房東負擔。
- 六、房東故意不告知瑕疵時，不得約定排除瑕疵擔保責任。
- 七、不得約定房東繳回契約書。
- 八、不得約定違反法律上強制或禁止規定。
- 一、不得約定本租賃的通知僅以電話為之。

住宅轉租契約  
不得記載事項

- 一、不得拋棄審閱期。
- 二、不得約定廣告僅供參考
- 三、不得約定房客不得申報租金費用支出
- 四、不得約定房客不得遷入戶籍
- 五、不得約定包租業應多繳的稅由房客負擔。
- 六、房東或包租業故意不告知瑕疵時，不得約定排除瑕疵擔保責任。
- 七、不得約定房客繳回契約書。
- 八、不得約定違反法律上強制或禁止規定。
- 九、不得約定本租賃的通知僅以電話為之。

住宅代管契約  
不得記載事項

- 一、不得拋棄審閱期。
- 二、不得約定廣告僅供參考
- 三、~~不得約定房客不得申報租金費用支出~~
- 四、~~不得約定房客不得遷入戶籍~~
- 五、不得約定包租業應多繳的稅由房客負擔。
- 六、~~房東或包租業故意不告知瑕疵時，不得約定排除瑕疵擔保責任。~~
- 七、不得約定委託人繳回契約書。
- 八、不得約定違反法律上強制或禁止規定。
- 九、不得約定本租賃的通知僅以電話為之。

# 租賃專法-我們與惡房東的距離

## 惡房東出租手法



### 惡房東出租房子手法

張淑晶手法	租賃專法預防方法
門卡等設備暴利	租賃期間相關費用支付要書面記載
使用破爛、二手家具，再藉機損壞要求賠償	出租人修繕項目及範圍應於簽訂租賃契約前說明
背信忘諾	租金約定及支付要書面記載
租約不公	提前終止租約之違約金不得高於一個月。
抽梁換柱	契約自簽約日起生效，租賃雙方各執一份契約正本
逼搬索賠	租賃雙方相互間之通知
避不點交	第十二條 租賃住宅之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及附屬設備之點交手續。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。
不實廣告 騙客上門	第十三條 出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符。
意圖營業的二房東	第三十六條 非租賃住宅服務業而經營代管業務或包租業務者，由直轄市、縣（市）主管機關禁止其營業，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；屆期未改正者，按次處罰；情節重大者並得勒令歇業。 室內裝修需經出租人同意
隱瞞擔保	法院判決

# 租賃專法-我們與惡房東的距離

## 惡房東出租手法

我們從上述判決裡摘錄的內容可以發現，張○○慣用的手法大概有下列幾種方式

### 一、魚目混珠、租 A 看 B

先在網站上面用漂亮的照片、嶄新的裝潢、優惠的價格等等吸引房客來看屋，等到房客來看的時候，就說漂亮的房間租出去了，或者是有糾紛或者是整修中，就帶房客去看另一間價格比較高的、居住品質比較差或是等級比較低房子，並跟房客保證等到房屋租約滿了、整修好了，一定會讓房客馬上搬進去。但是事後就會否認。

### 二、計中計

我們可以看到在判決裡面，她有時會不讓房客有充分的時間閱讀契約，在沒有時間仔細看的情況下簽訂不平等的契約條款，比方說房客不能不接電話，否則沒收押、租金。有時候會自稱律師，誑騙房客說契約內容沒問題，而她最常使用伎倆的就是「連帶保證人」欄位，要不就哄騙說那是緊急聯絡人，要不就是房客可以自己簽沒關係，然後簽約後他一定會比契約收走不給房客另一份或是影本，自此房客就掉入連環計的陷阱。

### 三、偷天換日

當房客決定要承租房屋，她就會拿出只有部分契約內容的「散裝租約」，先讓房客簽下部分契約，且不給房客契約影本，之後再夾帶「提前解約需付 4 個月租金」、等不利條款於文件中，或者是租約上變更租賃期間，短租變長租，交付的設備也會憑空捏照。

# 租賃專法-我們與惡房東的距離

## 惡房東出租手法

### 四、予取予求

一旦房客落入陷阱，她就會拿出私下夾帶契約內容，逼迫房客繳交金錢，除了提前解約需付4個月租金，還會有加裝電磁卡、鑰匙、房客要求加裝家具卻退租，需付10萬元賠償費用等不平等契約。

### 五、房客想退租，先交高額違約金

如果房客發現有意想退租，或是簽約後想解約，她會要求高額的違約金，甚至在原本的契約上變造高額額約金之條款。

### 六、點交，再誣賴房客毀損拿賠償金

即使房客願意以高額違約金退租，她還會以房客丟失鑰匙毀損家具等理由，逼迫房客再多交付高額的賠償金。

### 七、殺手鐮：連環計中計

如果房客不從，不願意賠償高額違約金，利用前面房客在「連帶保證人」欄上面的簽名，濫行訴訟，如果親友是未同意當連帶保證人，她就會控告房客偽造文書、房客親友共犯詐欺。如果是親友同意，那親友可能得負連帶保證的民事賠償責任。

# 租賃專法-我們與惡房東的距離

## 惡房東出租手法



### 破門而入案

房客跟房東租房子，其實很害怕房東有鑰匙會開門進入，造成生命、身體、隱私以及財產的侵害，我們來看看法院的幾個判決來跟各位房東房客分析，這樣的行為會不會構成犯罪。

#### (一) 有罪案例：吵架盧小小，不走你怎樣？

檢察官起訴書上載明：房東因為房客積欠兩個月的房租，就跑到租屋處跟房客催討房租，然後在租屋處門口與房客就租金與屋內冷氣修繕費應如何支付等問題發生口角爭執，房東明知該屋現由房客所承租，竟然還無故跑進去房客的房屋，而且此時房客已向房東表明不願讓其入內，但是房東竟然跟房客講：「我進來了，你告我嗎」。

房客越聽越火大就報警處理，房東看見房客報警，輸人不輸陣，他也跟著報警，房東入內後，坐於客廳沙發，兩人還是一直就租金及冷氣修繕費等問題發生口角爭執，於爭執中，房客再度表示：「我現在請你出去」，房東則回應：「我不出去，你告我嗎，我家啊，我的房子啊」，仍不願離去，後經警員到場處理，檢察官以房東係犯刑法第 306 條第 1 項之無故侵入住宅罪嫌起訴。

#### 法院判決結果：

房東到了法院之後就自白承認犯行，法官審酌房東之生活狀況、智識程度、本案犯行之動機主要在催討房客所積欠之房租、誤認房客積欠房租，房東即可進入出租之房屋內、犯罪後態度，以及被害人所受損害、雙方未能和解等情節，認為房東係犯刑法第 306 條第 2 項後段之留滯住宅罪判處拘役參拾日，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。



# 租賃專法-我們與惡房東的距離

## 惡房東出租手法



(二) 無罪案例：是不是人死在裡面了？

檢察官的起訴書上載明：

房東將宜蘭縣的一間套房出租給房客，雙方因租金問題起爭執，房東為了要房客搬出該屋，在某一天晚上，以其持有之房間鑰匙，無故侵入房客承租的套房，自行打掃房間約一小時後離開，且將房間內其所有的小圓桌及二張椅子搬走。

法院判決：無罪。

理由是：刑法第 306 條第 1 項侵入住宅罪係以「無故」侵入為構成要件，而所謂「無故」係指無正當理由的意思，而行為人侵入他人住宅之事由是否正當，不是只有以法律明文者為限，若在習慣或道義上所許可，而具有社會相當性者，也不能認為係無故，換言之，**如有正當理由縱使未經許可進入，亦不構成犯罪。**

本案有隔壁房客來當證人，她作證說：

- 1、我們的浴室是連在一起的，從浴室那邊有一股腐臭味傳過來，好幾天我無法進去洗澡，那一天我跟房東說我沒辦法進去洗澡，有腐臭味，我有跟房東說我想要搬走。
- 2、隔壁的裡面都是在吵架，一群人半夜也在敲打，房東有說要幫我處理，裡面的人常常吵到天亮，有時候很吵，有時候又沒聲音，我想請房東處理一下，我才可以繼續租下去。
- 3、隔壁應該有十幾天沒有在家裡，現在已經過很久了，我記憶不清楚，一開始都有許多人出入，後來就有一種味道傳出。是我跟房東說我無法住，我才跟房東說要去關心，因為那裡很臭。我的直覺是隔壁房間廁所的臭味。

另外一位隔壁房客也來作證說：

那天我下班剛回到家，房東說我開門一下，你幫我作證說她沒有亂偷竊，房東說她只是要進去看一下，叫我在旁邊看一下。我有聽到她打電話，但是我不知道她打給誰，我也不知道內容。開門前房東有拍窗戶、叫門，做了一段時間，都沒有人回應。房間很亂、很臭，臭到平常人無法接受的味道等語。

法院認為房東所說房客承租之房間內確有腐臭味傳出，而且房客案發前有多日未出現，無法聯繫之情形下，方進入屋內的事情，應該不是假的。所以，房客屋內既有腐臭味傳出，已經讓其他房客無法忍受，而房東發現此種情形，不免憂心害怕租客在屋內身亡或致生其他危險事故，遂邀集房客在場見證，而進入房客房間內瞭解情況，其目的確係為查看租客有無平安在內，很難去說房東進入房內的**時候具備無故侵入之犯意**。又本案房東因屋內有腐臭傳出，而進入房客房內查看，復打掃整理房內發臭發霉物品之情節，依社會習慣及道義並不違背社會相當性，當係有正當理由而非無故侵入，故不該當刑法第 306 條第 1 項侵入住宅罪「無故」之要件。

# 租賃專法-我們與惡房東的距離

## 惡房東出租手法

斷水斷電案：

欠租可以斷水斷電嗎？這大概是租屋市場裡面很常見的說詞，房東動不動就對不繳或遲繳租金的房客說你再不繳租金，我就要斷水斷電囉，但是這樣做會有問題嗎？

小魏有一間透天，但想著房子就在大馬路邊，一樓不出租實在有點可惜，就把一樓店面出租給老邱開設彩券行，租了一年多，老邱彩券行的生意有點淡薄，租金也欠了三個月，小魏一再催討，也都沒有下文。

小魏終於受不了，打電話跟老邱說，你明天再不付租金，我就要把你斷水斷電，心想著，沒有電我看他怎麼做生意，老邱應該會怕吧。沒想到隔天還是沒有收到租金，他一火，就拿起剪刀把老邱店面電箱旁邊的電線給剪了。

老邱報警後，小魏一開始說這是老邱同意的，後來又改稱是老邱偷接電，他是為了維護電路安全等等，這種卸責之詞，並不為法院所採。

法院認為小魏只因為租金糾紛，就故意強行剪彩券行所使用之電源線，致使彩券行內均無電力可使用，而以此強暴手段妨礙證老邱行使經營利彩券行生意之權利自與刑法 304 條規定以強暴手段妨害人行使權利之構成要件相符，小魏法治觀念淡薄，應予非難，且於犯後未能自我反省，猶飾詞卸責，就以強暴妨害人行使權利，處小魏拘役拾日。

# 租賃專法-我們與惡房客的距離

## 惡房客出租手法



房東在台北市大同區有一棟透天朱門出租房客，房客小林租了其中一間4樓的套房。過沒幾天，其他房客來反應房屋內的馬桶水不夠力，沖不乾淨，房東就自己拿通樂通，但其實效果還是不好。沒想到有一天3樓天花板發生漏水情形，房東找工人來看之後，發現在小林承租的房屋水管維修孔內，發現有大量果核、果皮、菜葉、保險套、茶葉包等廢棄物，房東這時才始知道3樓天花板漏水係因房屋4樓馬桶之糞管堵塞後，水從維修孔溢出流到3樓天花板所導致，房東覺得一定是因為房客不想繼續住想提早解約，但是又不想要被扣押金，所以才會故意破壞馬桶，於是就向檢察官提起毀損罪的告訴，檢察官認為房客小林明知將大量廢棄物倒入馬桶內，將造成水管阻塞失其效用，竟基於毀損之故意，將大量果核、果皮、菜葉、保險套、茶葉包等廢棄物倒入上址廁所馬桶，使房東所有之馬桶及水管阻塞，致排泄物、廢水無法排放，以此方式使馬桶及水管之排水效用喪失，造成穢水自水管接頭外溢，而浸漬於系爭房屋4樓樓板，進而使系爭房屋3樓天花板漏水，足生損害於房東。

(一) 一審法院判無罪，二審有罪



## 小結



### 後續效益要一年

- 一、宣導問題。
- 二、沒有罰則，只能上法院。
- 三、訴訟大概也要一年才会有媒體報。

### 二、稅才是重點

- 一、一定要落實契約，房客報稅，房東才會痛。
- 二、會痛才會想如何減免稅捐。  
(或增加房租)

### 消滅房東版租約

租約公平，糾紛一定會減少。

應該要讓訴訟更親近

培養付費委託專業



Q&A



仁永法律事務所