



陳冠甫

宏道法律事務所主持律師

中華民國租賃住宅服務業商業同業公會全國聯合會顧問

113年6月15日台中律師公會講座

包租代管法制與實務爭議問題研析

講師簡介

- 學經歷
 - 國立台北大學不動產與城鄉環境博士班
 - 中華民國仲裁協會仲裁人，不動產經紀人
- 全國律師公會都市計畫及建築法委員會副主任委員
- 全國律師公會不動產委員會委員
- 全國律師公會編輯委員會委員
- 中華民國租賃住宅服務業商業同業公會全國聯合會顧問
-

著作

- 不動產事件辦案手冊(2024，新學林，台北律師公會出版，合著作者)
- 租賃住宅市場發展及管理條例釋義與實例解說(2022年，新學林)
- 白話六法-公寓大廈管理條例(2022，五南)
- 包租代管法制與實務(2019，新學林)

本書簡介

- 1.租賃條例全文的解釋
- 2.租賃條例的最新解釋函令彙編
- 3.現行實務判決更新至2022年11月
- 4.增訂之判決請參照本講義



包租代管法制化

間接性管制租賃市場



私法契約內容
管制

租賃住宅市場發
展及管理條例第5
條規定

健全租賃住宅市場之
措施

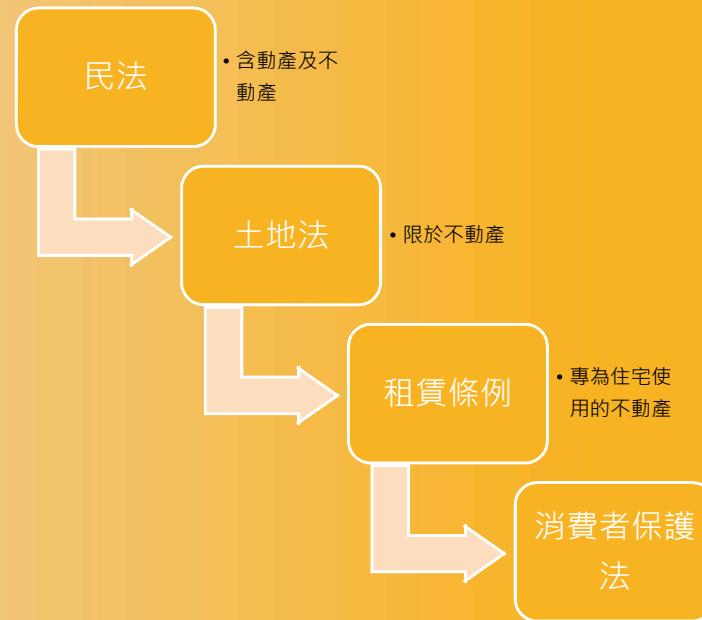
租賃住宅服務
業者之協力

第1條

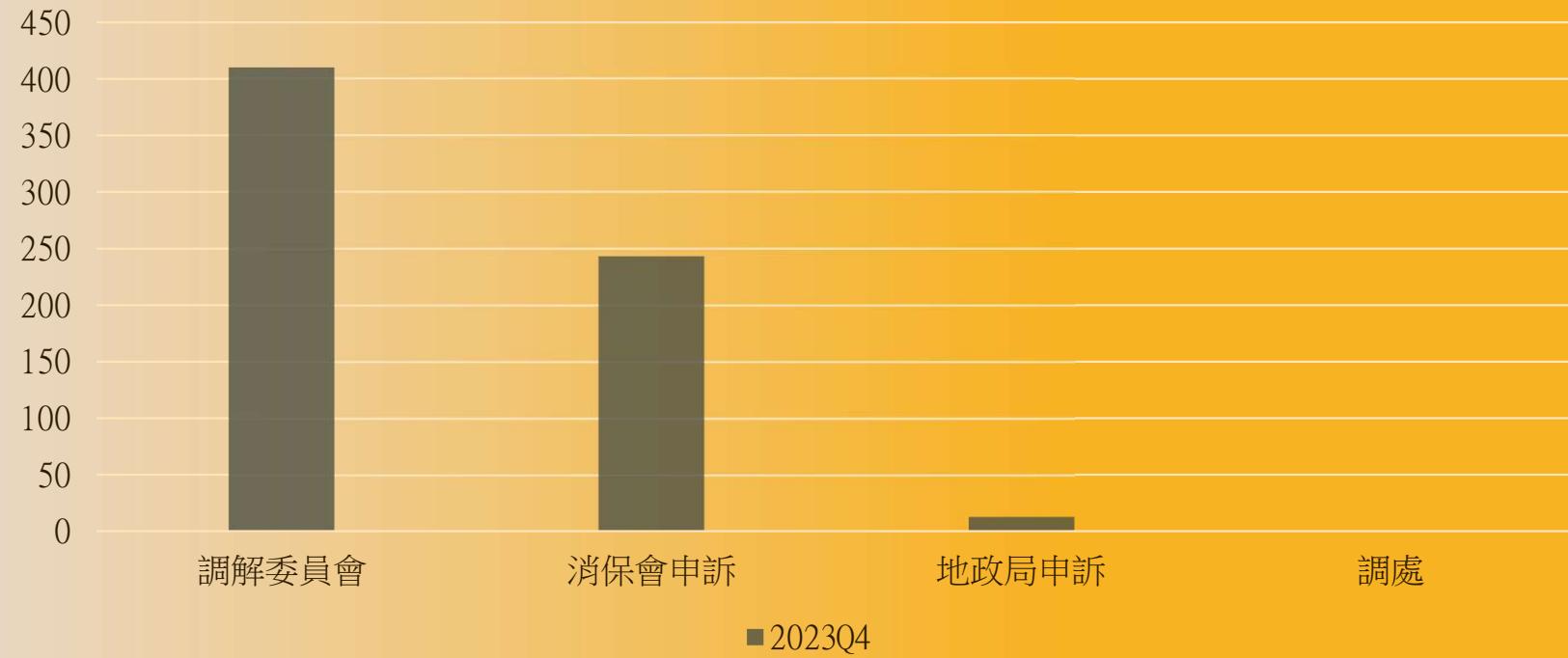
為維護人民居住權，健全租賃住宅市場，保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業，特制定本條例。

- 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，又可俗稱為租賃條例草案。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。本法並於106年的12月27日公布條文46條，而於6個月後施行迄今。

疊床架屋的法律適用

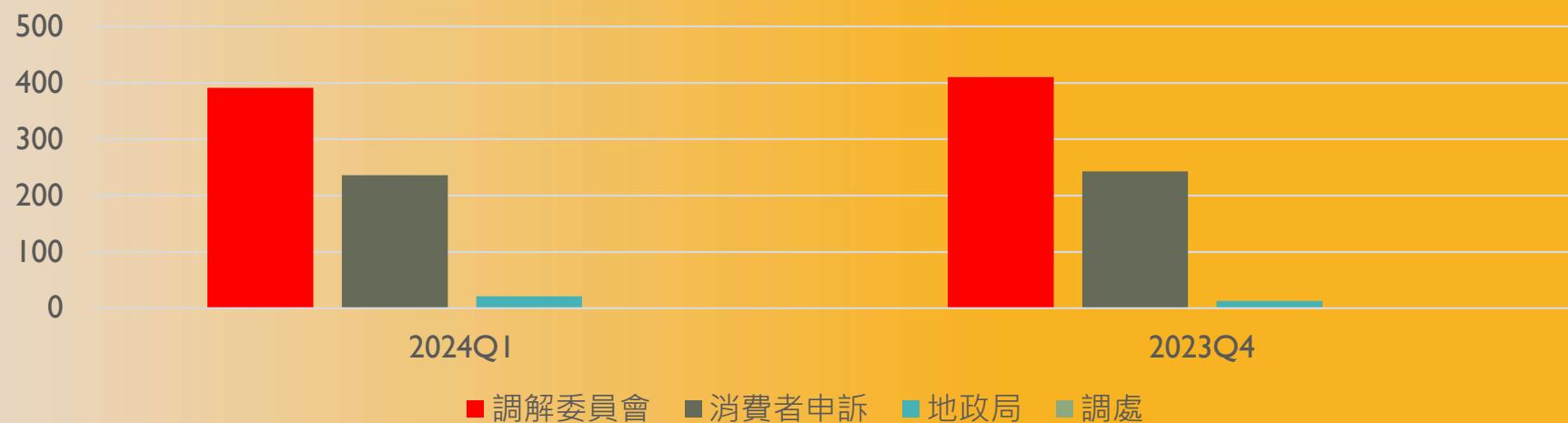


租賃糾紛之類型統計-2023年之數據



租賃糾紛之訴訟外紛爭解決機制申請 數量

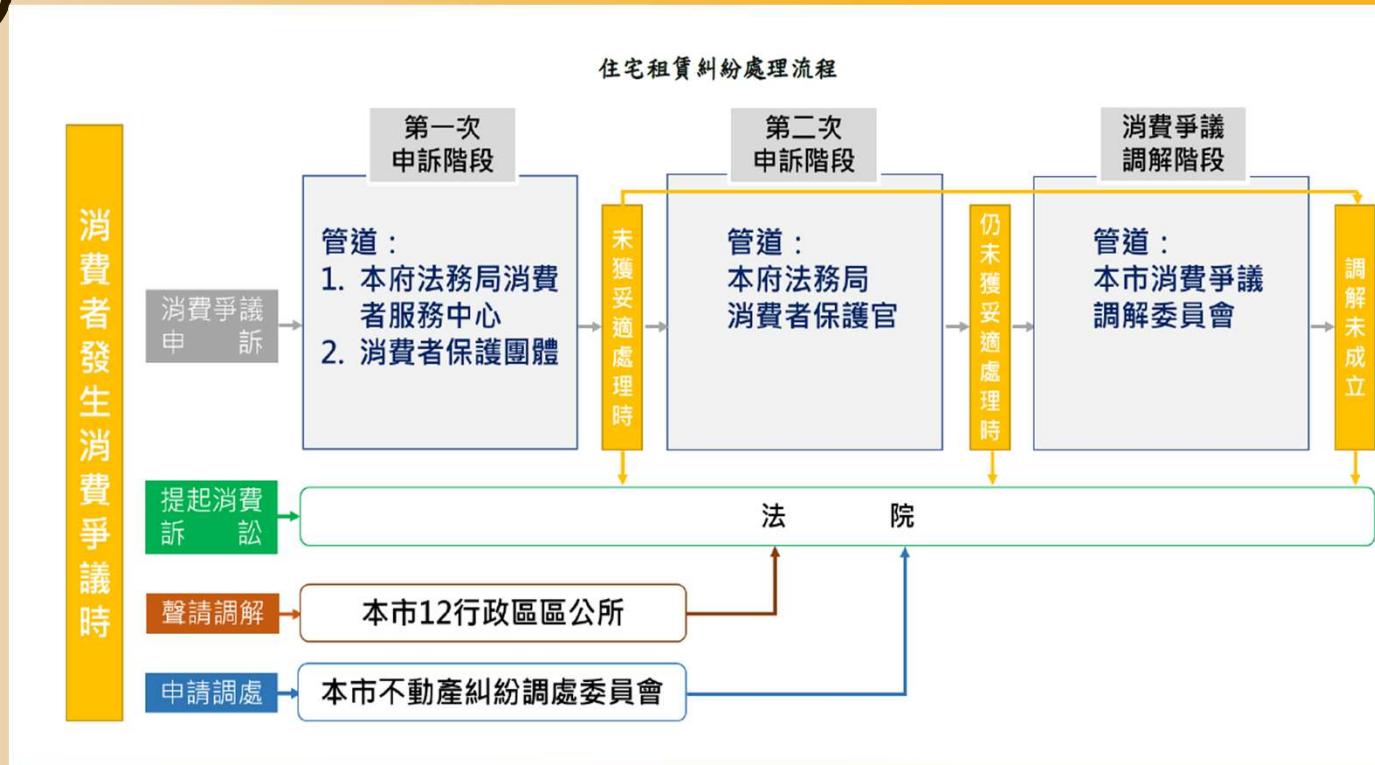
受理申請數量：Q4合計為648件



租賃條例第16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。
- 成效？
- 原因？

(資料來源:台北市政府消費者保護中心)



租賃糾紛的類型

1. 遷讓房屋
2. 返還押租金
3. 點交爭議
4. 紿付租金
5. 終止租賃契約

住宅租賃糾紛法律扶助規定

一、內政部（以下簡稱本部）為健全住宅租賃關係，協助住宅租賃承租人維護其合法租賃權益，依租賃住宅市場發展及管理條例第十四條第一項規定提供住宅租賃糾紛之法律扶助，特訂定本規定。

二、本規定所稱法律扶助，包括下列事項：

- (一)法律諮詢。
- (二)法律文件撰擬。
- (三)法院調解程序、訴訟程序、保全程序、督促程序、強制執行程序或仲裁程序之代理、辯護或輔佐。

三、住宅租賃承租人有下列情形之一者，得依本規定申請法律扶助：

- (一)出租人提前終止租賃契約。
- (二)出租人不當抵扣押金或有違約金爭議。
- (三)租賃房屋修繕之爭議。
- (四)其他與出租人因住宅租賃關係衍生之相關爭議。

四、為維護住宅租賃承租人之合法權益，本部得設住宅租賃法律諮詢專線，提供住宅租賃承租人第二點第一款之法律扶助。

五、申請第二點第二款或第三款之法律扶助，申請人應於提出申請時，領有本部國土管理署二年內核發之租金補貼核定函，並經鄉鎮市區調解、消費爭議調解不成立或不服不動產糾紛調處結果。

前項申請，應提出住宅租賃糾紛法律扶助申請書（如附件），並檢具下列文件：

- (一)申請人身分證明文件影本。
- (二)住宅租賃契約影本。
- (三)申請租金補貼核定函影本。
- (四)經鄉鎮市區調解、消費爭議調解不成立或經不動產糾紛調處紀錄之證明文件影本。
- (五)其他案件相關資料。

六、申請人有下列情形之一者，得不經前點第一項鄉鎮市區調解、消費爭議調解或不動產糾紛調處程序，逕行申請第二點第二款或第三款之法律扶助：

- 提前終止租賃契約。
- 押租金及違約金爭議
- 修繕爭議
- 其他因住宅租賃所生之爭議

現行租賃調解實務概說

- 法律諮詢
- 調解代理
- 調解委員
- 提前終止租約
- 遷讓房屋
- 租金及違約金
- 押租金及水電相關費用

法律諮詢

- 確認租賃契約書的起迄時間點
- 確認租賃契約書是否公證
- 若未公證，則進行租賃契約審查
- 住宅租賃契約應記載及不得記載事項
- 住宅轉租契約書應記載及不得記載事項
- 包租契約書應約定及不得約定事項
- 租賃住宅委託管理契約書應記載及不得記載事項

調解代理

- 出租人VS包租代管業者
- 出租人VS承租人
- 承租人VS次承租人
- 不同的腳色
- 不同的思維
- 調解方案之促成應注意兩造腳色的對立程度。

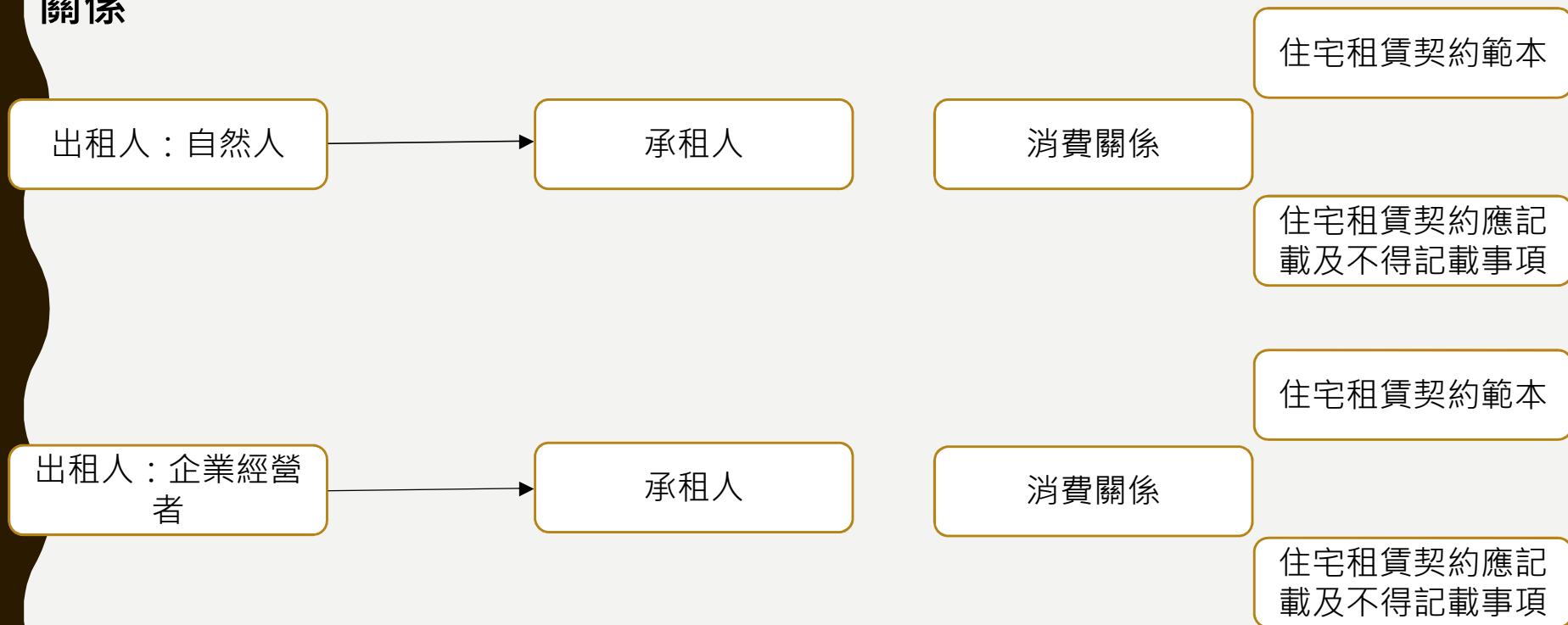
調解委員

- 確認租賃契約爭議的類型
- 兩造身分地位
- 本案訴訟標的金額
- 兩造訴訟的爭端確認

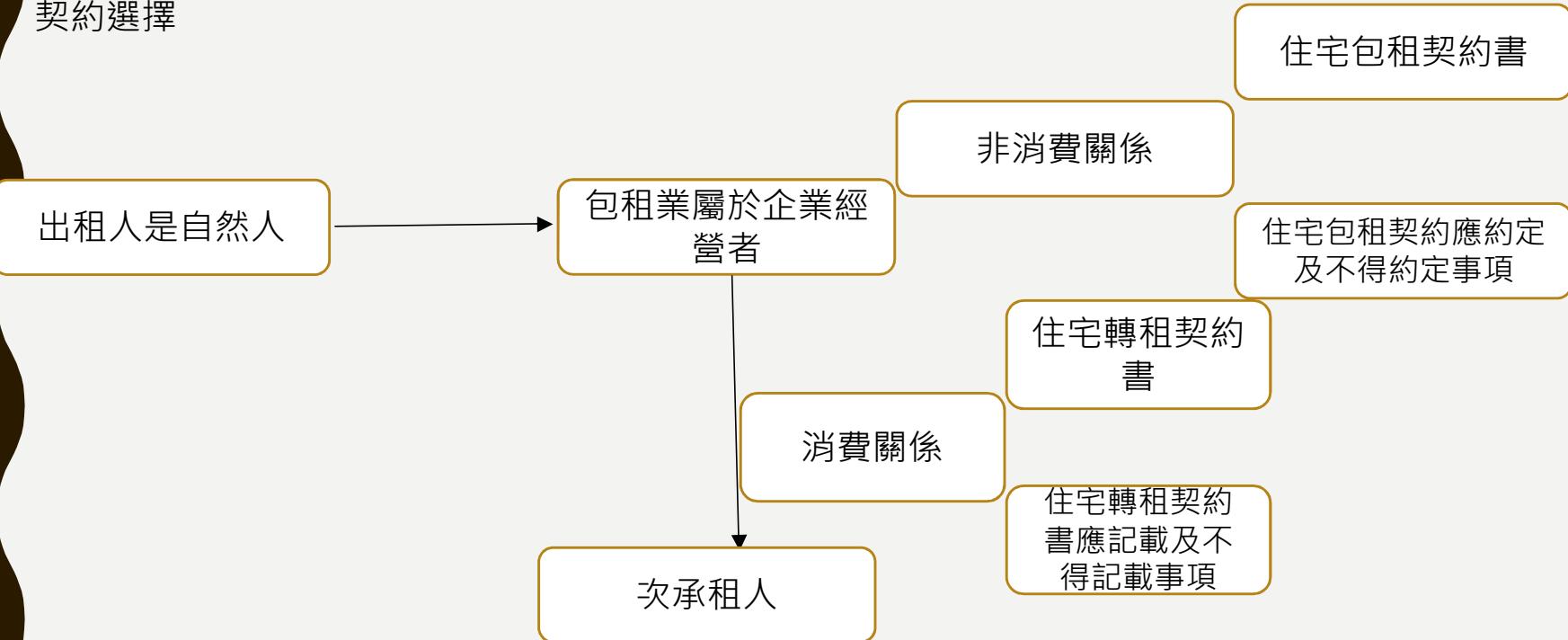


修法後的租賃 法律關係

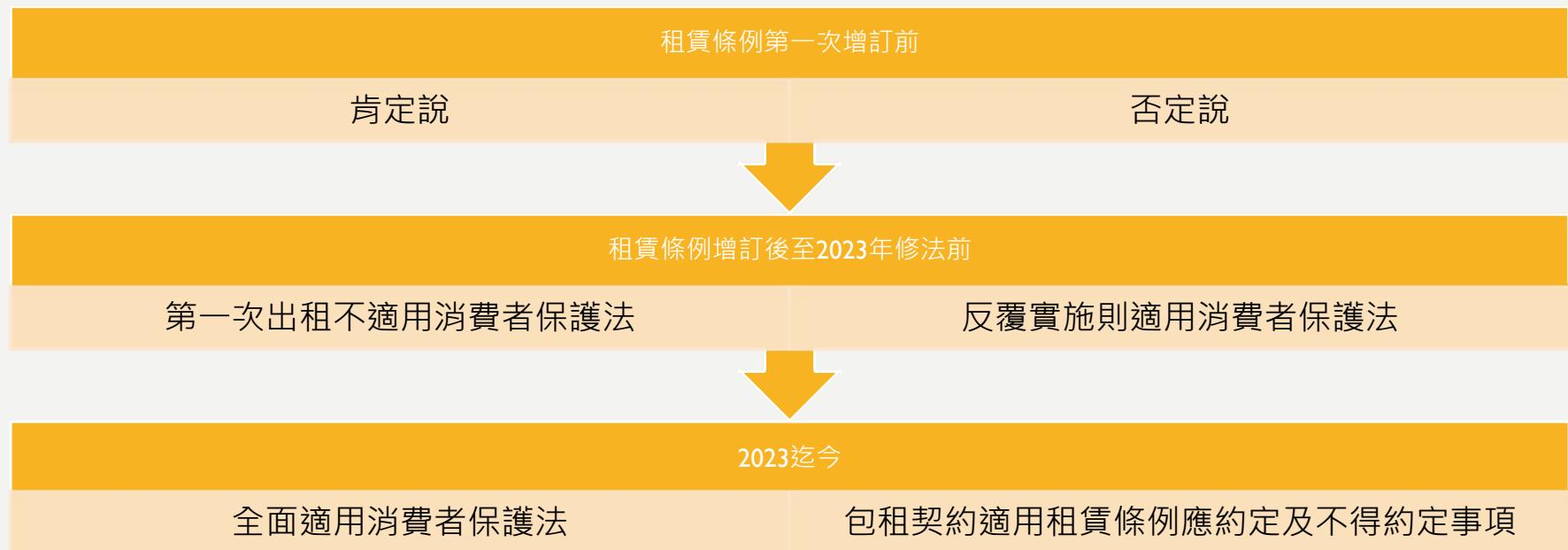
修法後之租賃 關係



包租業的法律關係與 契約選擇



租賃爭議是否適用消費者保護法



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。
- 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。

2023年1月修正條文

- 第五條
- 租賃契約出租人及承租人間視為具消費關係，適用消費者保護法相關規定。
- 包租業與出租人間之住宅包租契約，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之。
....
- 第二項之住宅包租契約條款，違反該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。
- 住宅包租契約條款，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。

行政院消費者保護處（108）年院臺 消保字第1080007962號函

- 「主旨：有關貴部所詢消費者保護法第2條適用疑義，復如說明，請查照。說明：
- 二、按「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。」租賃住宅市場發展及管理條例第5條第1項訂有明文，合先敘明。
- 三、貴部前已公告「住宅包租契約應約定及不得約定事項」，用以規範租賃住宅出租人（下簡稱出租人）與租賃住宅包租業（下簡稱包租業）間之法律關係，並訂於本（108）年6月1日生效。參酌前揭「租賃住宅市場發展及管理條例」之規定，出租人與包租業間之包租契約「非具消費關係」，尚非消費者保護法規範範疇。
- 四、「反覆實施出租行為」是在一般租賃關係中，用以認定出租人是否為企業經營者及租賃契約是否具消費關係之判斷基礎。包租契約既然「非具消費關係」已如前述，有無再個案認定出租人是否「反覆實施出租行為」之必要？仍請斟酌。」

契約自由與國家管制的進程

第一次出租→適用民法及土地法

第二次出租後→適用消費者保護法與否，
有所爭議

必須個案判斷，「反覆實施出租行為」。

107年6月27日

- 「反覆實施出租行為」具備消費關係適用消費者保護法
- 非屬於消費關係適用租賃住宅市場發展及管理條例

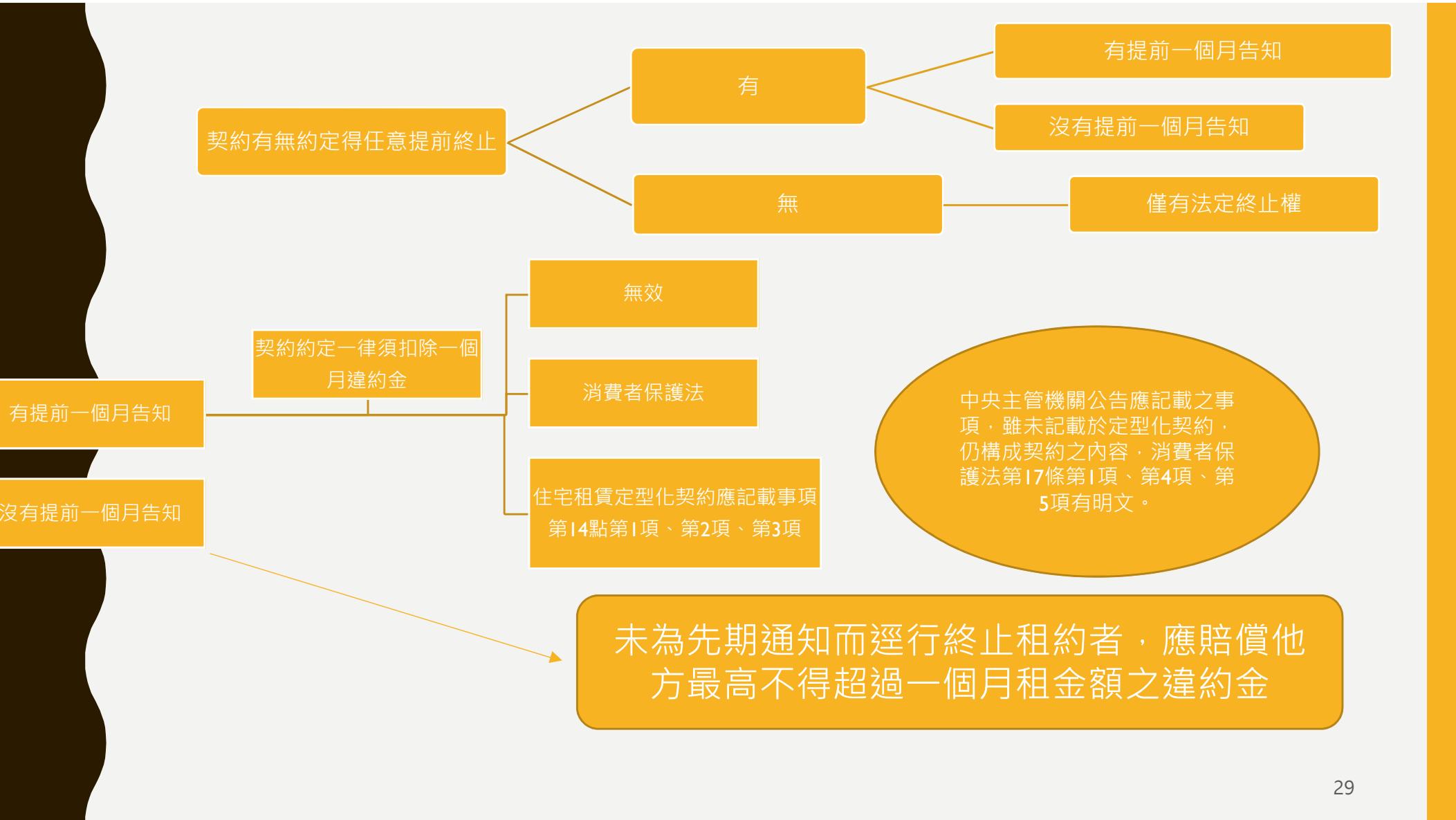
中華民國112年2月8日

全面適用消費者保護法

出租人與業者間的包租契約適用租賃條例
應約定及不得約定事項



定型化契約之 爭議



- 甲方應於租期屆滿或終止租賃契約，乙方點交返還租賃住宅後，須將水、電、瓦斯、管理費等費用清算，並扣除1個月擔保金作為解約金」、「本契約期限未滿，雙方欲提前解約，須將水、電、瓦斯、管理費等費用清算，並扣除1個月擔保金作為違約金」
- 內政部公告之住宅租賃定型化契約應記載事項第14點第1項、第2項、第3項規定
「任意終止租約之約定：本契約於期限屆滿前，除依第17點及第18點規定得提前終止租約外，租賃雙方不得任意終止租約（第1項）。依前項約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前1個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過1個月租金額之違約金（第2項）。前項承租人應賠償之違約金，得由第5點第1項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額（第3項）」

是否有所牴觸？效力為何者？

臺灣新北地方法院112年度板小字第 396號民事判決

- 則系爭租約第5條第2點、第4點約定在承租人任意提前終止系爭租約之情形，不問承租人有無於終止前1個月通知出租人，承租人一律應扣除1個月押金之違約金即賠償相當1個月租金額之違約金，違反前開應記載事項規定，且不利於承租人，則該牴觸前揭應記載事項規定之部分，應屬無效，應以前述應記載事項規定構成系爭租約之內容，亦即在承租人任意提前終止系爭租約之情形，若承租人已於終止前1個月通知出租人，出租人即不得扣除1個月押金作為違約金或請求賠償相當1個月租金額之違約金；反之，倘承租人未於終止前1個月通知出租人，出租人即得扣除1個月押金作為違約金或請求賠償相當1個月租金額之違約金。」

臺灣士林地方法院112年度士小字第286號判決

- 「系爭租約第7條雖約定：「本契約於期限屆滿前，得終止租約，但應於一個月前通知對方，並須賠償對方相當於三萬元整之違約金。」，然依前開住宅租賃契約應約定及不得約定事項所規定應約定事項第13點內容以觀，就租賃期限屆滿前任意終止租約者，僅於一方未於終止前至少一個月通知他方，始應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金，則系爭租約第7條關於租約終止前一個月通知他方者仍應賠償違約金3萬元之約定，實與前開住宅租賃契約應約定事項第13點規定有違，依前開修正前租賃住宅市場發展及管理條例第5條第5項之規定，應屬無效約定，且因系爭租約並無其他關於該應約定事項之條款，而應以前開住宅租賃契約應約定事項第13點之規定，作為系爭租約內容之補充；況系爭租約係於111年7月10日終止，此為兩造所不爭執，並有兩造所簽立之終止租約協議書在卷可稽，而依被告所提出之LINE對話紀錄所示，原告曾向被告傳送：「我住到7-10號，今天是6月11號，已經提前一個月告知...」等內容，且被告於本院言詞辯論期日亦自承上開對話確為6月11日所為，堪認原告業於系爭租約終止前一個月通知被告，依前開住宅租賃契約應約定事項第13點之規定，難認原告於系爭租約終止時有給付前開違約金之義務，則被告自不得於返還押租金時扣除該違約金3萬元而為給付。」。

租金補助手寫行不行？

- 次按當事人間因訂立契約而成立法律關係所衍生之紛爭應如何適用法律，固屬法院之職權，惟法院於適用法律前所應認定之事實，除非當事人約定之內容違反強制或禁止規定而當然無效，可不受拘束外，仍應以該契約約定之具體內容為判斷基礎，不得捨當事人之特別約定，而遷就法律所規定之有名契約內容予以比附適用，此乃私法自治、契約自由原則之體現（最高法院92年度台上字第2374號判決意旨參照）。
- 次查，系爭租約簽訂時，修正前租賃應記載及不得記載事項並未有「不得記載承租人不得申請租金補貼」之規定，兩造約定「不可申請租屋補助」並無違反修正前租賃應記載及不得記載事項，已如前述。又系爭租約其他約定條款第3點約定「不可申請租屋補助」（見本卷第23頁）係以手書寫之文字，並非以印刷之定型化契約條款，該約定顯係經過兩商議後所為決定，在未違反強制及禁止規定之情形下，自不能認該約定為無效。況承租人在傳統上雖認係經濟弱勢一方，而多以法律保障其權益，惟當前租屋市場常因經濟循環景氣情況而變化，市場上並非僅有被告所有房屋出租，相同條件之出租房屋非僅少數，如原告不同被告所提出不申請租屋補助之約定，當可另尋其他房屋承租，斷無於同意後復生毀約之理，此顯違背契約自由之精神，亦與平等互惠原則、契約主要權利或義務受條款限制而無法達成目的均無關係，核與消保法第12條所指各款顯失公平之要件不符，原告此部分主張，尚屬無據。

- 系爭租約雖係定型化契約之定型化條款，惟記載「原告不可申請租金助」並非以印刷之定型化契約條款，如前述，在契約自由之精神下，該條款既係經兩造合意訂之，對兩造自均發生效力而拘泥於經過兩商議後所為決定，已束兩造。
- 而民法第247條之1所規定定型化契約之定型化條款有「免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者」、「加重他方當事人之責任者」、「使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者」、「其他於他方當事人有重大不利益者」情形而顯失公平者，該部分約定無效之規定，自不適用本件系爭租約之上開約定，應可認定，原告此部分主張，核屬無據。

臺中簡易庭 112 年度 中小字第 5135 號民事判決

- 被告係以出租供居住使用之建築物而收取租金，依據租賃住宅市場發展及管理條例第11條第1項、第3項之規定，除非原告有長期療養之需要、系爭租賃住宅有修繕之必要、系爭租賃住宅滅失難以繼續居住、第三人主張權利致無法繼續居住使用等情形外，原告提前終止租賃契約，即應負違約之賠償責任，則被告抗辯原告提前終止租約，應給付違約金，即屬合理有據。惟因本件兩造對於當時簽訂之系爭租賃契約均已無法提出以供審認，而兩造亦不否認於簽約時，因原告要求去除壁紙重新粉刷，而簽訂2年期租約並將提前終止租約之違約金由原本約定之1個月租金額調整為2個月租金額等情，惟依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項，就應記載事項第14條任意終止租約之約定，其中第3項約定：「一方未為先期通知而逕行終止者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。」（見本院卷第126頁），故兩造雖於簽約時有達成提前終止租約給付相當於2個月租金額之違約金之約定，然既與前開住宅租賃定型化契約應記載事項有違，故本件被告僅得請求原告給付相當於1個月租金額9,000元之違約金，是原告此部分之主張，即屬有據。

本人之見解

- 若依照前述實務見解之脈絡，租賃契約之承租人或其同居人或使用房屋之第三人，若有一屋內發生非自然死亡事件者，出租人得向承租人及其繼承人請求負擔因此所致之損害賠償責任，出租人並得因此終止租約。此一約款約定則涉及到租賃當事人間，針對承租人賦予其額外保持交易價值之義務。參照現行消費者保護法第 17 條之規定，此約款形同限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。而屬於不得記載事項之範疇。
- 陳冠甫，論租賃條例與消費者保護法之連動關係，【不動產研究第 2 期，2023 年 9 月，第 86 頁】

- 第 10 條(2023.1修法)
- 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：
 - 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。
 - 二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳。
 - 三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。
 - 四、出租人為重新建築而必要收回。
 - 五、其他依法律規定得提前終止租賃契約。
- 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：
 - 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。
 - 二、依前項第四款規定終止者，於終止前三個月。

適用消費者保護法後的押租金抵充

- 按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，消費者保護法第17條第1項、第5項亦有明文。
- 內政部公告之住宅租賃定型化契約應記載事項第5點第2項規定「除有第12點第4項、第14點第3項、第15點第4項及第19點第2項得抵充之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金」
- 應記載事項第15點第1項、第3項、第4項規定「租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第6點約定之相關費用（含管理費、水費、電費、瓦斯費、網路費等），並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記（第1項）。承租人未依第1項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足1個月者，以日租金折算）至返還為止（第3項）。前項金額與承租人未繳清之租金及第6點約定之相關費用，出租人得由第5點第1項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額或費用（第4項）」。

遲付租金達兩個月，是否必須扣除押 租金再計算？

- 實務見解肯否兩說均有
否定說見解
- 「按押金之金額，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贋餘押金。租賃住宅管
理條例第7條亦有明定。準此，上訴人雖已繳納相當於2個月租金總額共15,000元之押
金，然上訴人既尚未將系爭房屋返還予被上訴人，自不得請求被上訴人退還押金，亦無
從逕以該押金與積欠之租金相扣抵，併予說明。」臺灣高等法院109年度上易字第248
號民事判決參照。
- 較為保險的做法為連同押租金也計算在內

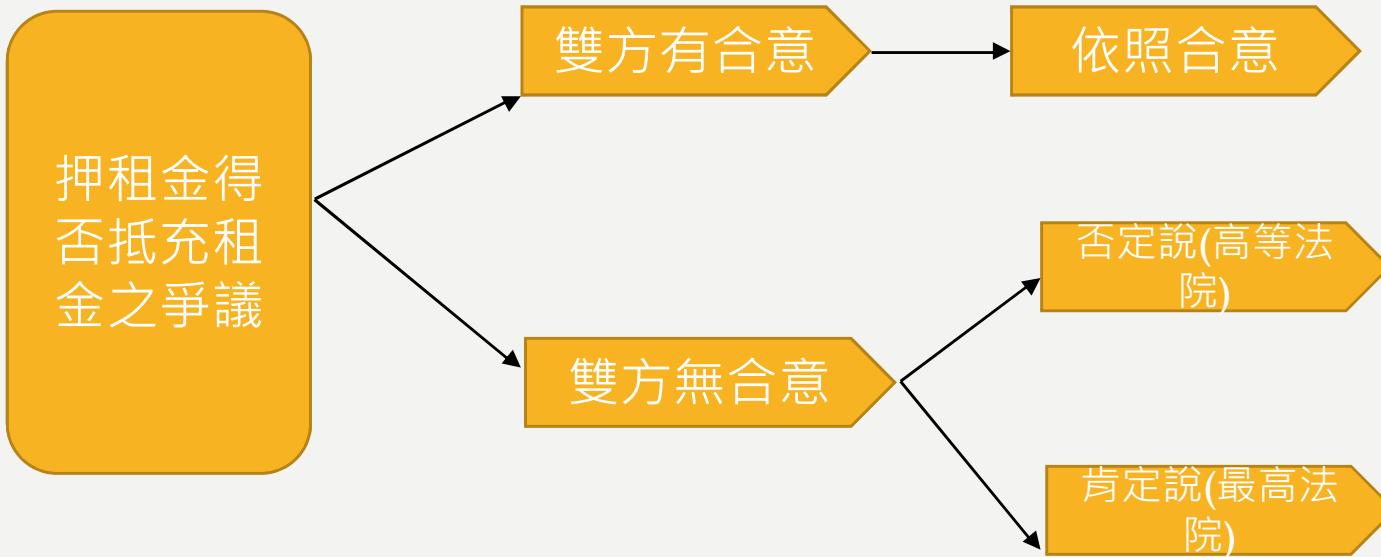
臺灣臺北地方法院111年度北小字第 1459號民事判決參照。

- 「次按租賃住宅市場發展及管理條例第七條第二項規定：「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贋餘押金。」。再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」

臺灣臺北地方法院 113 年度訴字第 174 號民事判決

- 裁判日期：民國 113 年 04 月 03 日
- 原告雖援引臺灣高等法院109年度上易字第248號判決意旨，主張租賃住宅市場發展及管理條例為民法及土地法之特別法，本件應優先適用租賃住宅市場發展及管理條例云云，然觀諸106年12月27日公布、107年6月27日施行之租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款規定：「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：...二、承租人遲付租金或費用，達2個月之租額，經催告仍拒繳。...」，該條立法理由(二)則記載：「參照民法第440條規定，當承租人未履行繳納租金和費用義務，賦予出租人有終止租賃契約權利，爰訂定第2款規定。」，並未排除土地法第100條之適用。再參照最高法院94年度第3次民事庭會議決議：「土地法第100條之規定，既未區分供住宅使用之房屋租賃或或供營業使用之房屋租賃，則土地法第100條所謂之房屋兼指住屋與供營業用之房屋而言（本院51年台上字第370號判例）」之意旨，倘依被上訴人主張，若屬住宅租賃，因優先適用租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款規定，無須先扣除擔保金抵償，然若為營業用租賃，依最高法院上開決議，仍有土地法第100條第3款之適用，須先以擔保金抵償，達2個月以上，始能經催告後終止租賃契約，顯然對於住宅租賃之保護遠不及對於營業用租賃之保護，與保障經濟弱勢之立法意旨相悖，據此即難認租賃住宅市場發展及管理條例當然排除土地法第100條第3款規定之適用。況依租賃住宅市場發展及管理條例第10條第2項第1款規定，出租人依前項第2款「承租人遲付租金或費用，達2個月之租額，經催告仍拒繳」規定提前終止租賃契約者，應於終止前30日，檢附相關事證，以書面通知承租人，本件原告所為終止租約之意思表示，均核與該規定所要求之期限與方式未符，自亦難認原告已依租賃住宅市場發展及管理條例之規定合法終止系爭租約。

- 高院的判決被地方法院直接明文不加以援用，非常罕見！
- 沉依租賃住宅市場發展及管理條例第10條第2項第1款規定，出租人依前項第2款「承租人遲付租金或費用，達2個月之租額，經催告仍拒繳」規定提前終止租賃契約者，應於終止前30日，檢附相關事證，以書面通知承租人，**本件原告所為終止租約之意思表示，均核與該規定所要求之期限與方式未符**，自亦難認原告已依租賃住宅市場發展及管理條例之規定合法終止系爭租約。



實務見解 - 臺灣臺中地方法院111年度中簡字第2109號民事判決參照

- 「惟原告以存證信函通知兼催告被告給付欠租至其以存證信函通知被告終止租約，期間間隔不足30日，違反租賃住宅管理條例第10條第1項第2款、第2項第1款「應於終止前三十日以書面通知承租人」之規定，自不生合法終止租約效力，兩造租約繼續存在，原告請求被告遷讓返還系爭房屋，並無理由。」。

法院見解

發函兼催告給付+書面通知

間隔30日

行使終止權

本人見解

承租人積欠2個月租額，訂相當期限催告

終止前30日通知終止→書面特別要件

行使終止權

解約不合法的案例

- 原告於111年3月2日寄發前開存證信函時，被告僅欠111年2月租金，遲付租金未達2個月之租額，前開存證信函亦無催告被告繳納欠租意思，該存證信函於111年3月22日始到達被告，有郵件回執可參（見補卷第37頁），亦不符合租賃住宅管理條例第10條第1項第2款、第2項第1款所定，於終止前30日以書面通知承租人之要件，原告主張以此存證信函為終止租約意思表示，不生合法終止租約效力，則兩造租約繼續存在，原告請求被告遷讓返還系爭房屋，並無理由。
- 又兩造租賃關係繼續存在，租期尚未屆滿，被告占有系爭房屋非無法律上原因，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付自111年4月2日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬6800元之相當租金不當得利，亦無理由。

押租金之主要目的

- 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，最高法院108年度台上字第128號判決意旨同此見解。
- 例如：被告就系爭契約尚有2個月之押租金尚未退還，經以前述1個月租金額之違約金抵充後，原告尚得請求被告返還1個月押租金38,000元。

租賃契約效力何時終止

- 「被告欠租已達2個月之租額，經原告催告而仍未給付者，則原告以本件起訴狀繕本之送達終止系爭租約，合乎租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款規定，依同條例第2項第1款規定，系爭租約應於送達30日後即111年9月1日終止。」臺灣桃園地方法院111年度訴字第1409號民事判決參照。
- 這個判決違反了【第十條第二項第一款所】的書面通知!!

欠租如何終止租約-存證信函的重要性

第一封存證信函(欠租已達2個月+押金2個月)-內容請求清償租金並告知於一周內清償，否則將會行使終止權

第二封存證信函(一周後，我方書面告知將於一個月後終止租賃契約，依照租賃條例第10條第2項規定)

第三封存證信函(告知本存證信函是行使終止權的意思表示)

- 第 11 條(2023.01修法)
- 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：
 - 一、因疾病、意外產生有長期療養之需要。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。

未合於居住使用而有修繕之必要

- 依該條規定，租賃住宅有修繕必要時，必須達難以繼續居住，不合於居住使用之程度，且經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕，方得提前終止租約。系爭房屋縱有被告所指佈滿蜘蛛網、發霉、無第四台及網路等瑕疵，但顯然尚未達難以繼續居住、不合於居住使用之程度，且110年3月29日租期尚未開始，為簽約後1日，被告亦未定相當期限催告原告修繕，自不能於該日解除或終止系爭租約，況故被告主張系爭租約業於110年3月29日解除或終止，並非可採。
- 法院判斷瑕疵必須要到達 難以繼續居住的程度
- 本次2023年1月修法刪除此一要件。

租賃條例之規定租賃住宅必須居住使用才有適用

- 按租賃條例第11條第1項第2款固明定：「租賃期間發生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，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償」，惟同條例第3條第1款已明確定義本法所稱租賃住宅，係指「以出租供居住使用之建築物」，顯見租賃條例所規範之租賃住宅，係以「居住使用」為目的之租賃關係，而非以「營業使用」為目的之租賃契約，此觀諸同法第1條所揭之立法目的係為維護人民居住權亦明。本件被告承租系爭租賃物係供被告公司營運辦公使用，並非以居住使用為目的之租賃關係，自非為租賃條例之規範對象，被告援引主張終止租約，即屬無據。

民法規定

- 第 433 條

因承租人之同居人或因承租人允許為租賃物之使用、收益之第三人應負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租人負損害賠償責任。

- 第 432 條

承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

定型化契約約款

- 承租人(包含但不限於承租人之同居人、親朋或來訪人員)不得在屋內有任何違反法令或公序良俗之行為，包含但不限於吸食違禁品、聚賭、**自殺、兇殺加害**等，.....。若查證屬實，視為承租人違約，出租人得立即終止租約；.....如有上述情事造成出租人房屋買賣或是使用收益價值減損者，包含但不限於房屋無法再行出租、房屋跌價損失等，承租人與保證人應對出租人相關損失負連帶損害賠償責任，並連帶賠償相當一個月租金的懲罰性違約金予出租人。

臺灣高等法院 臺中分院 111 年度上字第 614 號民事判決-承租人自己自殺

- 系爭租約第5條約定：「乙方（指陳○○）應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災等不得抗拒之情形發生外，如因乙方之故意、過失毀損房屋，或因可歸責乙方之原因導致失火焚毀者，乙方均應負損害賠償之責。如因乙方個人行為造成兇宅，則乙方需負全部責任，並由乙方或乙方之法定繼承人按照政府公告之實價登錄行情照價承購此標的物。」（原審卷第59頁）。該條後段既明定「如因乙方個人行為造成兇宅，則乙方需負全部責任」，而同條前段亦係就陳○○因故意或過失毀損、焚毀房屋時，應負損害賠償責任所為之約定，應認所謂「乙方需負全部責任」，即指陳○○應負全部損害賠償責任之意。至於該條後段雖另約定「並由乙方或乙方之法定繼承人按照政府公告之實價登錄行情照價承購此標的物」，然該文句既與「乙方需負全部責任」併列，解釋上應認二者同屬被上訴人之權利；亦即，被上訴人得請求陳○○負損害賠償責任，亦得請求陳○○或其繼承人依照實價登錄行情照價購買系爭房屋。倘認被上訴人僅得請求陳○○或其繼承人依照實價登錄行情照價購買系爭房屋，則該條後段僅記載「如因乙方個人行為造成兇宅，乙方或乙方之法定繼承人應按照政府公告之實價登錄行情照價承購此標的物」即可，何需同時載明「乙方需負全部責任」等文字。因此，上訴人辯稱：依系爭租約第5條後段約定，陳○○應負之全部責任，係指按實價登錄照價承購系爭房屋，而不包含損害賠償云云，自無可採。

臺灣高等法院 臺南分院 111 年度上易字第 121 號民事判決-否定說

- 揆諸前揭規定，承租人違反民法第432條所定之契約責任，自以租賃物產生物理上之毀損滅失為限，是上訴人之系爭房屋僅因此受有交易價值之減損，即與民法第432條之規定不符。
- 民法第433條所定承租人之保管義務，僅以保持租賃物物理上完好狀態而無毀損、滅失為已足，亦即保持租賃物之用益價值，並非針對租賃物經濟上價值減損之情形為規範。至於租賃物之經濟價值是否減損，其影響成因多元，且態樣不一，保持租賃物之經濟價值，尚非承租人所應負保管義務範疇，核與民法第433條所定之性質不相類似，若逕為類推適用，增加承租人之保管義務，難謂符合平等、公平原則。是將民法第433條規定涵攝範圍擴及租賃物經濟價值之維持，應非該等規定之規範意旨所及，難認該等規定有此法律漏洞之存在，自無類推適用之餘地。

承租人之男友自殺 臺灣高等法院 110 年度上易字第 813 號民事判決

- 被上訴人主張本件應類推適用民法第433條規定，由上訴人就系爭房屋因乙〇〇自殺所致價值減損負損害賠償責任云云。惟按「凶宅」僅屬於個人主觀面及心理面之範疇，且因人、因時、因宗教信仰等不同而有異，亦可藉由時間經過、記憶淡忘或宗教儀式去除該不安之心理，是房屋內發生非自然死亡事件，與房屋之使用及價值並無必然關係。原審囑託台住不動產估價師事務所鑑定結果，雖認系爭房屋因乙〇〇自殺事件導致價格減損75萬1,980元，有該不動產估價報告書附卷可憑（見該報告書第71頁），然被上訴人並未舉證證明其確實實際上已受有該交易價值減損之損害，揆諸前開說明，尚難認該損害業已發生。且民法第432條、第433條所定承租人之保管義務，僅以保持租賃物物理上完好狀態而無毀損、滅失為已足，亦即維護租賃物之用益價值，已如前述，而租賃物之經濟價值是否減損，其影響成因多元，且態樣不一，保持租賃物之經濟價值尚非承租人所應負保管義務範疇，核與民法第433條所定之性質不相類似，若逕為類推適用，增加經濟弱勢之承租人之保管義務，難謂符合平等、公平原則。是將民法第433條規定涵攝範圍擴及租賃物經濟價值之維持，應非該條規定之規範意旨所及，即難認民法第433條規定有此法律漏洞之存在，自無類推適用之餘地。因此，被上訴人主張本件應類推適用民法第433條規定課上訴人賠償其價值減損金額義務，亦無可取。

承租人之女兒自殺 類推適用民法第432、433條 臺灣桃園地方法院 112 年度訴字第 47 號民事判決

- 本件被告張任梅與原告間訂立系爭租賃契約，而被告張任梅之女兒即訴外人呂冠儀為經其同意進入系爭房屋為使用房屋之第三人，其於承租系爭房屋期間自該房間窗戶跳樓自殺，致系爭房屋受有價值減損，被告張任梅依上開規定意旨及系爭租賃契約之約定，不問告張任梅就事故發生是否有過失，仍應就訴外人呂冠儀未盡善良管理人注意義務違反租賃物保管義務，致系爭房屋就系爭房屋之價值減損負損害賠償責任，是原告類推適用民法第433條及系爭租賃契約第5條第6項約定請求被告張任梅賠償上開減價損失乃屬有據。再者，被告張任梅為系爭房屋承租人，對於經其同意入內之第三人即訴外人呂冠儀於屋內之行為應加以監督及注意，且其與原告締結之系爭租賃契約第5條第6項約定已提醒其相關監督注意義務，被告張任梅卻仍於事發時因離開現場而令訴外人呂冠儀發生上開自殺事件致系爭房屋受有減價損失，足認被告張任梅亦有違反其應盡之注意義務，是原告類推適用民法第432 條之規定，請求被告張任梅負損害賠償責任，亦屬有據。

系爭約租之約定即無存在定型化約款偏離任意規範的情況，固不符合第247條之1規定所謂加重他方當事人之責任。

擴張內政部函釋僅限於專有部分發生死亡或求死行為致死之範疇，然「凶宅」一詞並非法律用語，亦無任意規範存在

租約第6條第10、11項就承租人若在承租期間於租賃標的物或本社區非自然死亡之約定，雖該部分條款內容將凶宅範圍除於租賃標的物外，於本社區發生非自然死亡亦屬之

臺灣桃園地方法院 110 年度訴字第 1766 號民事判決

爭租約第6條第10項及第11項就承租人租賃物之賠償義務，除民法第432條、第433條所規範以租賃物之物理上毀損滅失或功能損壞者外，尚擴及包含租賃物所生之純粹交易價值之減損，經與民法第432條、第433條、第434條任意規範之立法目的考量承租人多為經濟上之弱勢而特為保護之旨，參以互核比較，已生偏離而顯相矛盾。是系爭租約第6條第10、11項之約定即屬民法第247條之1第2款「加重他方當事人之責任者」之情形。也違反了消費者保護法第12條第2款明文定型化契約中之條款亦有「條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者」推定其顯失公平之明文

保管義務是否等同承租人需負擔價值維持之義務



見解紛亂

- 高院早期採取否定多，近期採取肯定說
- 地方法院肯定說亦有增多之傾向
- 最高法院就此部分尚未表示意見

點交程序

- 現行法租賃條例第12條：

第十二條 租賃契約消滅時，租賃住宅之返還，應由租賃當事人共同完成屋況及附屬設備之點交。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。

前項點交後尚有遺留物，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。

內政部109年3月16日公布台內地字第1090260647號解釋

- 第12條在解決租賃契約屆期或終止後承租人先行搬離租屋處或不願配合交還房屋等承租人未繼續居住於租賃處之情形，為了避免出租人無法進入租賃處或進入後可能延伸而出的刑法侵入住居罪、毀損罪、竊盜罪等疑慮及保管責任及風險的移轉事宜，故制訂本條文，在承租人已搬離之情況下，透過定相當期限之催告，視為完成點交程序，使出租人得入內辦理點交及進行整理。又該例第12條第1項規定所稱點交，指承租人返還租賃住宅及附屬設備予出租人，且租賃雙方會同確認其數量及狀態之程序

問題出在哪

- 所謂點交：
於強制執行法之上係指承租人已完成租賃標的占有之交付、設備之清點，並完成風險移轉而言。
- 本條的適用上容易造成一個爭議：
占有是一種事實狀態，法律可以擬制房東完成點交嗎？如果房客還住在租屋處，房東又適用租賃條例第12條視為完成點交，那麼這間房屋到底誰才是占有人？無論是房東或是房客，都有可能造成其中一方在無占有權源的屋子裡形成無權占有，甚至可能有刑法侵入住宅罪之問題。

「視為完成點交」

- 「視為完成點交」是否意謂出租人可逕進入租屋處、而無觸犯刑法侵入住居罪之虞，亦非無疑義。況以法律規定強制擬制「已返還占有」事實狀態之發生，可能反致出租人主張租賃物返還請求權和民法七百六十七條第一項前段請求返還占有時，遭法院以欠缺訴之利益而駁回。於此情形顯不宜適用本條「視為完成點交」之規定，爰將本條視為完成點交規定限縮於承租人已搬離租賃住宅之情形。

104 年公證實務研討會法律問題提案 單

- 公證人就房屋租賃契約書「租賃期間承租人如因積欠租金而自行搬離，經出租人依約送達終止通知後仍未獲回應，出租人得開鎖入內檢視屋況，承租人不得異議」之約定條款，得否辦理公證？
- 肯定說
- 否定說

肯定說

- 甲說：肯定說。

理由：依契約自由原則，法律行為，如不違反強制或禁止之規定者，均為有效。依題示所載條文內容，承租人既因積欠租金而自行搬離，且出租人已盡通知義務，承租人仍不出面或回應，出租人為保障自家財產或基於安全理由，更有入內檢視屋況之權利。況遍尋法律條文，亦查無禁止經承租人同意後出租人得進入屋內之規定。而報章雜誌亦曾報導，有承租人在租屋內自殺，或放置瓦斯桶、燒炭，或棄養寵物導致屋內貓、狗屍遍野等等，或者人去樓空，一去不復返，基於安全問題及保護出租人財產，雙方於訂立契約時，明文規定此條款，應屬合情、合理，亦合法。

補充意見

- 一、民法第 151 條禁止自力救濟之規定，應是在當事人無合意之情況下適用，一般係指債務人變賣財物擬搭機潛逃國外或在餐廳白吃白喝後擬開車溜走，債權人得扣留其人或護照證件、取去汽車鑰匙等情形。與承租人不告而別自行搬離（值錢物品都會搬遷），出租人進入自己之屋內狀況不同，且依三級三審司法制度，待訴訟確定後已 2、3 年，恐人事已非，更浪費司法資源，亦使承租人有僥倖之心態。
- 二、房屋出租後在合法租約期間內，未經房客同意如擅自進入房客屋內，確有觸犯無故侵入住宅罪嫌之虞，準此，雙方簽訂合約更需明文訂立合理之條款，於房客已遷出時，是否可推定房客已終止占有狀態，非無推敲之空間，從而使房東得同意或推定承諾阻卻違法。因此，應採肯定說。

臺灣臺中地方法院111年度中小字第 2494號民事判決參照。

- 查，被告於109年6月1日凌晨至系爭房屋要求原告搬離系爭房屋，原告因尚未覓得適當之租屋處，拒絕離開系爭房屋，經警員到場處理，原告與警員發生衝突，嗣後原告遭警員壓制帶離系爭房屋，被告遂自行換鎖等情，為兩造所不爭執，是以原告於租期屆滿後尚居住於系爭房屋，並未同意搬離及返還系爭房屋予被告，依上開說明，於此情形並無適用租賃住宅市場發展及管理條例第12條規定。縱認原告尚居住於系爭房屋之情形，仍得適用上開條例12條規定，則本件原告於租期屆滿尚居住於系爭房屋，其遭警員帶離系爭房屋時，被告尚未會同被告辦理返還房屋及附屬設備之點交，依上開條文規定，被告應先定期催告原告會同辦理點交，原告仍不會同點交，始得視同點交。惟原告於租期屆滿遭警員帶離系爭房屋後，被告並未先定相當期限催告原告會同辦理點交，即刻逕自換鎖，自行解除原告占有，原告於被告換鎖後已無從會同辦理返還鎖匙即交還系爭房屋之點交程序，被告逕自換鎖收回系爭房屋後始發函通知原告辦理點交，核與上開條例12條規定不符，自非合法。是以，原告主張被告於其尚未搬遷之情況下，自行將系爭房屋換鎖，使原告無法進入系爭房屋，並非合法點交程序，自屬可採。

111年租賃住宅市場發展及管理條例 草案

- 第十二條

租賃契約消滅時，租賃住宅之返還，應由租賃當事人共同完成屋況及附屬設備之點交。
承租人已搬離租賃住宅 而出租人未會同點交，經承租人定三十日以上期限催告仍不會同者，視為完成點交。

承租人已搬離租賃住宅且未會同點交，經出租人定三十日以上期限催告仍不會同者，視為完成點交，出租人得進入租賃住宅內。

前項視為完成點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經出租人定十五日以上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。

前二項規定，於依第五條之一應登記之之租賃契約未經登記者，不適用之。

法務部 法律字第10803510750號

有關貴部來函說明四"依實務狀況區分出租人收回租賃住宅之程序乙節，因民法僅就承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物為規定（民法第455條），並未規範返還之點交事宜。是以，有關租賃契約消滅時，租賃住宅返還之點交程序或方式，係依租賃住宅條例第12條之規定。惟就該條條文觀之，似未區分租賃契約消滅時，承租人居住於租賃住宅內或承租人無居住之事實或他遷不明等不同之情形，而有不同之規範。

是以，貴部擬區分其不同情形而訂定相異之出租人收回租賃住宅程序，其依據為何？宜請貴部審酌上開條例立法意旨，本於權責予以釐清。

修法解決甚麼問題？

- 區分了屋內有租客以及沒有租客的情況。僅限於租客已經搬離時，始有視為點交完成的狀況。
- 於承租人仍繼續居住於租賃住宅之情形，出租人依本條催告後「視為完成點交」之效果，是否可謂已將係爭房屋之實際管領力返還予出租人，司法實務上有見解歧異之判決。

終止租約後-進入租賃標的的S-O-P(現行法)

- 確認屋內有無承租人在內。(透過按電鈴或查訪屋外敲門的方式，是否有使用水電、詢問鄰居及管理員)
- 有人在內，佔有狀態的排除僅能透過民事訴訟。(除非定期租賃契約有先公證，並約定逕為強制執行事項)
- 無人在內，一方未會同點交，經他方定相當期限催告(相當期間宜以3-7日為當)，到期則視為點交完成。

公證事項-逕為強制執行

- 公證法第13條第1項第3款
- 租賃契約
 - 1. 訂有期限
 - 2. 約定於該期限屆滿時交還。
- 房東必須向房客表示已無意續約，請房客於期限前遷出，舉證上宜以存證信函表示。

公證時應注意事項

- 租賃契約經公證，原定約定租期屆滿後，當事人合意展延者，該公證書之執行力歸於消滅，不得據以強制執行
 - 一年一簽或兩年一簽均無不可
 - 若有合意延展租期，請重新公證
- 公證書當中關於水電、瓦斯費、汙水處理費、損害賠償、代為清除及改善費用等金錢給付之執行約定，並未載明具體金額。倘出租人聲請強制執行時，應提出明確之單據或證明文件。如出租人未提出明確之單據或證明文件或承租人爭執金額，則不得據以為強制執行。
- 公證書當中關於違約金之約定

公證時應注意事項

- 關於公證違約金之約定
 - 債務人對於違約之事實不爭執 可強制執行
 - 違約的事實一經當事人否認，建議直接透過訴訟主張。
 - 因為公證書無法認定有無違約之事實。

板橋簡易庭 113 年度板事聲字第 8 號民事裁定

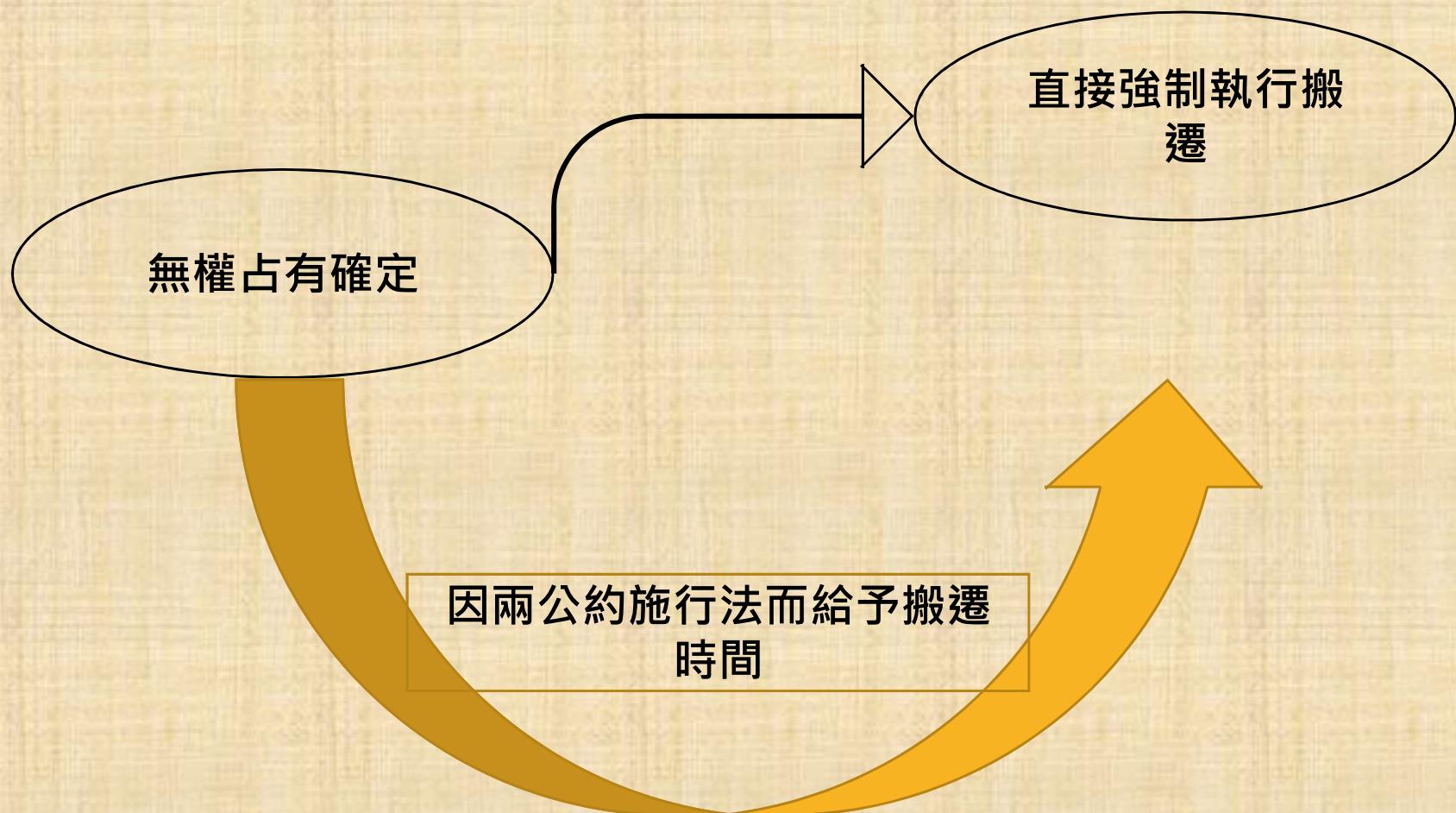
- 系爭公證書所載可逕受強制執行之系爭租金之給付債務，顯係附有系爭租賃契約法律關係存續之條件，僅系爭租賃契約關係有效存續，相對人始得對異議人為強制執行請求。而相對人向原法院聲請強制執行，係以系爭租賃契約仍然有效存續中，異議人未給付租金為由，聲請強制執行，但相對人主張系爭租賃契約仍然存續中，業經異議人所爭執，且異議人抗辯租賃住宅未合於所約定居住使用，並有修繕之必要，經其定相當期限催告，仍不於期限內修繕，異議人得提前終止租約，且相對人未會同點交，經異議人定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交等語，核與系爭租賃契約第17條條第1項第2款、第14條第2項約定相符，且有兩造間之通訊軟體對話記錄附卷可參，而系爭租賃契約第18條亦約明兩造得以手機簡訊文字方式為意思表示之通知。
- 异議人復於執行程序聲明異議，否認系爭租賃契約法律關係仍然存續，則揆諸前開說明，異議人就其給付如公證書附件之系爭租賃契約約定系爭租金債務之條件是否成就確有爭執，且該爭執核屬實體上判斷事項，已非執行法院所能審認，自應由相對人另循訴訟程序取得執行名義以求解決，始得執行，相對人已不得持系爭公證書為執行名義聲請強制執行。

「判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間或命分期給付。經原告同意者，亦同。居住為基本人權，其內涵應參照經濟社會文化權利國際公約、公民與政治權利國際公約，及經濟社會文化權利委員會與人權事務委員會所作之相關意見與解釋。本公約締約國確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。締約國將採取適當步驟確保此種權利之實現，同時確認在此方面基於自由同意之國際合作極為重要。民事訴訟法第396條第1項、住宅法第53條、經濟社會文化權利國際公約第11條第1項定有明文。」

「被告應於本判決確定後六個月履行期間，自門牌號碼：桃園市○○區○○路○號房屋遷出，並將上開房屋騰空返還於原告。」

占有人不一定於遷讓判決確定後就能請走

臺灣桃園地方法院111年度訴字第1409號民事判決參照。



參考文獻

- 陳冠甫，劉琦富，租賃住宅市場發展及管理條例釋義與實務解說，2022/11/15，新學林出版社
- 陳冠甫，包租代管法制與實務，2019年，新學林出版
- [連結](#)

謝謝各位的聆聽

Email :d1297tw@gmail.com

本講義及圖表相關內容僅供台中律師公會授課時使用。