

檔 號：
保存年限：

中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會 函

地 址：100008臺北市中正區青島東路3之2號5樓
承 辦：蘇曉鈞
電 話：(02)2358-7175
傳 真：(02)2358-7151
電子信箱：trhsa2018@gmail.com

受文者：各公會會員

發文日期：中華民國114年9月24日

發文字號：租賃全聯君字第160號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部 函

主旨：函轉內政部檢送114年9月10日「租賃住宅市場發展及管理
條例修法方向座談會」會議紀錄1份，請查照。

說明：依據內政部114年9月22日台內地字第1140265844號函辦
理，並檢送該函及其附件。

正本：各公會會員

副本：

理事長劉貞君

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：林亭均

電話：02-23565164

電子信箱：moi2414@moi.gov.tw



100008

臺北市中正區青島東路3-2號5樓

受文者：中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國114年9月22日

發文字號：台內地字第1140265844號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送114年9月10日「租賃住宅市場發展及管理條例修法方向座談會」會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本部114年9月5日台內地字第1140265403號開會通知單續辦。

正本：司法院、行政院消費者保護處、行政院主計總處、法務部、各直轄市政府、中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、財團法人中華民國消費者文教基金會、財團法人台北市崔媽媽基金會、OURs都市改革組織、中華民國租賃住宅房客服務協會、中華民國租賃住宅房東服務總會、財團法人法律扶助基金會、台灣電力股份有限公司、台灣自來水股份有限公司、國家住宅及都市更新中心、本部國土管理署、法制處、民政司

副本：

部長劉世芳

租賃住宅市場發展及管理條例修法方向座談會

會議紀錄

壹、開會時間：114 年 9 月 10 日(星期三)上午 9 時 30 分

貳、開會地點：內政部 8 樓簡報室

參、主持人：董政務次長建宏

肆、出席人員：詳如簽到表

紀錄：林亭均

伍、會議結論：

今日與會代表就租賃條例修法方向所提之意見，本部將納入修法研議參考，並持續蒐集各界意見，於審慎研析評估後，提出正式修法條文，並循法制作業程序，儘速將草案送行政院審查，期能確保房客穩定安居與房東權益合理保障，建構長期穩定健全之租屋市場。

陸、與會代表發言紀要：

(一)財團法人台北市崔媽媽基金會

1. 大方向表示贊同，但制度設計細節尚待溝通、討論。

2. 租期保障：

(1)應以房客於租賃期間無違反住宅租賃定型化契約「應記載及不得記載事項」為前提，始得適用續約權之保障。

(2)續約條件除租金或有利於房客之續約條件外，應依原租約條件續約。惟修法方向中又有租金調漲限制，若租金為有利房客條件，則續約究竟是以原條件續約，抑或有調漲限制？

(3)何謂「收回自住」？要如何舉證(如：土地法第 100 條需有客觀理由且有相當證明)？應由何機關審查？是否有公信力？若無全面實價登錄，如何查核房東在收回後 1 年內是否重新出租？

3. 限制續約租金漲幅：

(1)租金管制應以資訊透明為首要前提，政府是否已有能力掌握完整租金資訊？房租指數雖為唯一官方數據，但仍與實際租金行情有落差，且單一房租指數尚不能代表各地租金行情。

(2)恐將租金「地板」變「天花板」，弱勢更難租屋。

4. 針對租賃關係消滅，房客拒不搬遷，房東得停供水電之規定，若房客還在屋內，難以視為房東已完成點交，亦難以確保房東能免於刑責或未侵害房客居住權。

5. 建議：

(1) 加入以下配套制度：

① 優先承租權：本次修法雖保障最短租期，但未納入「優先承租權」，期滿房客仍可能面臨搬遷問題。

② 租霸下車條款：修法條文加入，若租約經公證，房客積欠租金並經催告未繳，經公證確認終止租約者，視為租期屆滿，可逕受強制執行之規範，藉此排除嚴重租霸行為，補足現行制度不足，並提升房東辦理公證及納管之意願。

(2) 本次修法增列許多罰則，建議未來所有罰則回歸租賃條例規範，不再適用消保法或其他法規。

(二) OURs 都市改革組織

【第一輪發言】

1. 肯定內政部修法方向。

2. 租屋市場改革兩大面向：

(1) 政治面：保障房東與房客權益平衡。

(2) 市場面：解決租金轉嫁及市場閉鎖問題。

3. 建議：

(1) 市場管理前提在於市場透明，現階段即規劃租金及租期管制，政府應如何公布資訊及如何查緝？是否將行政成本納入考量？應先推動租屋市場透明化，再研議租期及租金相關規範。

(2) 現行稅制為租屋市場資訊不透明主因，因所得稅與房地合一稅等稅制適用問題，致使房東不願揭露租賃資訊。政府應推動租稅改革，提供租稅優惠，方能促進市場轉向合法與透明；若稅賦不解、法令又嚴，恐使市場由地下化走向全面閉鎖。

(3) 參考國外經驗：

① 參考國外租屋黑市改革、租期保障與租金管制之實例。

② 參考愛爾蘭等國家規定，房東需踐行租賃資訊登錄義務，方得以適用強化房東保障相關規定(如：租霸處理機制)。

③建議租期保障可分階段實施。如參考韓國經驗，第1階段延長租期(租約租期2年)，第2階段才實施續約保障(2年期租約+保障續約1次，共保障租期2年)。

④若租金漲幅上限僅管制續約，未管制新租約，恐產生「雙重市場」問題，韓國即已有此類前例，且韓國兩種市場之租金皆大幅飆漲。建議參考其他國家經驗，實施全面租金管制，不區分新租與續租。新租約部分可由政府定期公布租金市場指數，作為租金調整依據，並設定合理上限，以維護整體租屋市場穩定。

【第二輪發言】

1. 許多先進國家已實施租期保障與租金管制，此為國際發展趨勢，惟實際落實仍需相關配套措施，建議制度應再研議，以求完善。
2. 政策應避免「技術性推翻原則」，不要因為有失敗前例而裹足不前，應思考如何迴避失敗案例之缺失。
3. 租客雖為租賃市場中相對弱勢，但制度設計亦須兼顧房東權益，建議提供房東必要支持措施，例如稅賦優惠，並有效處理租霸問題。
4. 與國際相較，臺灣租屋市場並非正常狀態，確有改革必要，朝市場正常化方向推進。

(三)財團法人中華民國消費者文教基金會

1. 修法方向過度偏向房客，衡平房東權益部分雖有大方向，但尚未見具體條文。
2. 租期為本次修法重點，意見如下：
 - (1)本次修法方向之續約性質為「強制優先續約權」，權利完全由房客掌握，房東除非自住，無法收回。惟房東可能因財務、家庭等因素需收回房屋，這些因素正當性並不比收回自住輕微，惟現行制度設計卻將房客續約權凌駕於這些因素之上，表面上保障房客，實際上相當嚴重侵害房東財產權，本會雖為消費者性質協會，惟仍認應衡平雙方權利。
 - (2)房客欲續約需於租期屆滿3個月前通知，惟若房客於通知續約後因故無續租需求及意願時，是否仍強制續約？另房東需於租期屆滿6個月前通知收回，惟嗣後失去收回理由(反之亦然)，應如何處理？實務運作上有相當困難。

- (3)房東恐因此更嚴格挑選房客，老人與飼養寵物者皆受影響。
- (4)房東可能將3年租期視為隱形成本，於初次訂約時即調高租金。
- (5)優先承租權應建立於房東有出租意願前提，並搭配後續再出租之時間管制及罰則，以衡平雙方權益。

(四)財團法人法律扶助基金會：無意見。

(五)中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會

- 1. 想法與 OURs 及崔媽媽基金會幾乎一致。
- 2. 雖認同修法保護房客立意，但修法內容造成房東與房客對立，讓房東感到「有房有罪」，且恐導致市場閉鎖、租金不減反增、房東挑選房客更加嚴格、弱勢更難租、租屋條件不佳(新屋出租意願低，市場上僅存老屋)，修法前請三思。
- 3. 租屋與買賣無法脫鉤，租金、租期和房地合一稅課徵稅率息息相關，房價投報率亦會影響租金定價，為何買賣價格未予以管制，租金卻要控制上限？
- 4. 租期保障：
 - (1)應在房客無違規前提下始得享有續約權保障。
 - (2)房東普遍願意與好房客續租，惟惡房客難辨，且許多社宅被記點致無法續租的租客轉向民間租屋，惡化民間租屋環境，房東亦有位居弱勢可能，許多房東以「收回自住」為不續約理由，乃為避免與房客正面衝突，免於人身安全危害，修法恐讓房東處境更加危險。
 - (3)國外有專門判定「自住」的單位(如：日本乃由法院判定、歐洲先進國家則有專責單位)，而臺灣僅以1年不能出租管制，並未認定是否有「自住」事實，1年過後租金暴漲機率更高。
 - (4)現行修法由房客在租期屆滿3個月前表示續約，若事後反悔卻無配套，恐增加房東風險，進而縮減市場房源。
 - (5)租期應由雙方合意決定，單方管制缺乏公平性。建議建立協議終止機制，並設立租期保障排除條款(如：欠租、短繳、遲繳)，讓不融洽之租賃關係得以中止。

5. 限制續約租金漲幅：

- (1) 實施租金管制之荷蘭、韓國、日本都有瞬間暴漲前例，政府主導租金上限之國家無一不暴漲。此法若本會期通過，2026 年將是國房最高點，從現 91 萬戶邁向百萬戶，租屋供給將更內縮，導致租金暴漲、居高不下，修法應審慎。
 - (2) 依現行修法方向，僅以單一指數決定全國漲租幅度，惟各地區行情有異，此管控指標並不合理；況現行房租年增率樣本僅 1000 多份合約，且存在 3%統計誤差，租金管制與民生息息相關，不容許誤差值存在。
 - (3) 租金應依市場機制決定，建議全面實價登錄，資訊透明後，才能有效錨定租金行情，再針對六都及各縣市物價連動，決定各地區之租金合理漲跌幅。
 - (4) 現行租金實價登錄多數資料來自社宅包租代管業者，並加入一部分房仲業者及租賃業者，資訊仍不夠透明。建議應推動租金全面實價登錄，個人房東若登錄有困難，可找業者幫忙，由業者檢查合約合理性，若有登錄錯誤或不實可對業者裁罰。
 - (5) 漲租通知制度恐造成房客甫入住不久，即有高機會收到漲租通知（因房東無論未來是否漲租，仍會先通知房客續約漲租，以確保未來漲租權利），反不利於房客安居。
 - (6) 包租代管業是否亦適用租金漲價限制？（包租業者最終目的乃與房東簽訂長約，若有租金管制，房東可能傾向頻繁更換包租業者。）
6. 支持修法禁止房東侵害房客法定權益之相關規範。
7. 支持修法允許房東在點交催告後得停供水電之規範，可作為房東止損與避免衝突手段。
8. 房東若配合租補即成公益出租人，但權益只限委託代管業，未涵蓋委託包租業者，權益未衡平。

(六) 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

1. 租期保障同時，亦應嚴謹保障房東財產權；房東常有其他轉租或短租需求，應被兼顧，且要有實質內容衡平房東權益。
- 2 修法規定不得單方任意終止租約，影響承租人利益甚大，承租人可能有就業、就學、轉業、轉學等需求應被兼顧，希望法規設計能更

完善周延。

(七)臺北市政府

1. 修法有侵害房東財產權之虞。
2. 支持租賃專法搭配減稅政策，減少市場閉鎖。

(八)新北市政府

1. 長期應全面納管租屋市場，提升資訊透明度，並須克服地方查核量能問題，搭配稅負設計，獎懲併行。
2. 制度設計應兼顧雙方權益，目前修法內容仍偏重房客。
3. 續約通知期限不同（房客3個月、房東6個月）依據為何？地方政府推動應如何說明？考量雙方可能面臨突發狀況，通知期限「一刀切」規範是否妥適？
4. 房租指數統計樣本與代表性為何？租金是否仍應因地制宜調整？
5. 制度雖設計房東不得禁止房客申請租補、報稅等行為，惟實際查核房客檢舉案件時，皆會勸導房客應先跟房東溝通，以免租賃關係不佳，最終還是房客受害。

(九)桃園市政府

1. 會盡力配合修法方向。
2. 未來房東違規裁罰究應適用消保法或租賃條例，應再明確規劃。

(十)臺中市政府

1. 修法立意良善，惟仍應衡平房東權益，目前權益衡平仍有不足，應繼續討論，兼顧租賃雙方權益，否則恐造成以下影響：
 - (1)閉鎖效應。
 - (2)漲租。
 - (3)房東更嚴格篩選房客。
2. 建議訂定「租霸下車條款」。

(十一)臺南市政府

將盡力配合修法方向，惟修法後，許多現行適用消保法之裁罰將轉

適用租賃條例，增加地方查核負擔，建議考量行政量能，訂定明確規範供地方政府依循。

(十二)高雄市政府

1. 租期保障：

(1)應顧及房東及房客需求彈性，建議房東收回自住期限通知縮短為租期屆滿前 3 個月，房客則為 1 個月。

(2)房東未於期限內表示收回自住或房客未於期限內表達續租之情形，建議給予限期改正機會。

(3)針對房東主張收回後 1 年內再行出租之行為，建議納入檢舉機制。另實務上房東可能難以聯繫前房客，有關房東需賠償房客 3 個月制度之執行有困難，請再斟酌。

2. 限制續約租金漲幅：建議房東通知時間縮短為租期屆滿 3 個月前。

3. 裁罰有消保法及租賃條例適用競合問題。

4. 本次修法強化權益規範，包含契約以外之口頭約定，可能導致地方政府認定困難，衍生更多糾紛及行政不確定性，建議一併納入修法審酌，或維持現狀。

(十三)行政院主計總處

1. 消費者物價總指數乃為衡量家庭購買消費力之總體經濟指標，較少採個別類指數(如房租類指數)作為參照基準。

2. 目前房租類指數查價樣本僅約 1,480 件，另加計一部分社宅樣本，樣本有限，且影響租金因素繁多，統計上難以細緻分類，若採房租指數平均變動幅度作為租金調漲門檻，恐有失恰當。

3. 房東及房客皆為房租指數提供者及使用者，以此為租金管制標準將造成利益衝突，進而降低資料提供意願，影響日後統計數據。

4. 內政部為住宅租賃主管機關，掌握較多租約資料，租金漲幅管控指標宜由內政部自行擬定評估，或回歸市場機制。

(十四)行政院消費者保護處

1. 同意法令保障客體應為良善消費者，租霸不予保障，應制定法令保障例外規範。

2. 修正方向疑義與建議：

(1) 租期保障：

- ① 應考量保障最短租期如何兼顧房東權益。
 - ② 租賃雙方兩者續租通知時間為何不同？立論基礎為何？
 - ③ 收回自住應如何認定（僅限本人自住或配偶子女亦可？）？如何查核？如何執行？
 - ④ 續租條件除租金外皆無彈性，則管理費上漲是否皆由房東吸收？與公平正義有所扞格。
- (2) 限制續約租金漲幅：漲租未超過主計總處年增率，但房客仍不同意，要怎麼辦？（租金若無合意，租約不可能成立。）
- (3) 超過 30 天之租約即可適用租賃條例保護，惟各項先期通知期限皆建立於 1 年以上租約之思維，簽訂 6 個月或 3 個月以下之短租就可以破解先期通知之規定。
- (4) 房客滯留屋內拒不遷讓，房東難以依租賃條例第 12 條規定視為點交完成。
- (5) 本次修法擬訂房東廣告不實，處以 3 萬元至 30 萬元罰鍰，惟查現行租賃條例第 37 條規定，租服業廣告不實僅處以 1 萬元至 5 萬元罰鍰，裁罰程度明顯失衡。
- (6) 土地法、消保法、租賃條例有法令適用競合問題。

(十五) 台灣電力股份有限公司

1. 台電是公司，沒有公權力。現行台電配合法令（如建築法、都市計畫法、公產輔導管理法、強制執行法）停止供電，係依法令主管機關通知會同到場，並依現場指揮官配合執行斷電；若無主管機關或警察在場，難以執行斷電。
2. 房東是否確已踐行點交、催告程序，台電亦難以判斷。

(十六) 台灣自來水股份有限公司：配合辦理，無修正意見。

(十七) 中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會—顏主委博志

1. 肯定政府願意做事，但規範內容擾民。
2. 租期保障：

(1)若房東有急用或需賣房變現該怎麼辦？得否訂定例外情形排除？有無配套制度？

(2)規定續約應依原租約條件續約，但若管理費漲價該怎麼辦？另租期保障與公寓大廈管理條例第22條「惡鄰條款」牴觸，現擾鄰租客若為住戶，可適用公寓大廈管理條例驅離，修法後之續約保障是否也能排除這一類租客？

3. 限制續約租金漲幅：

(1)何謂「合理」租金調漲？各地租金行情不一樣，投報率也不一樣，如何將同一指數一體適用？

(2)租金實價登錄雖立意良善，惟現況租金實價登錄亂象叢生，政府遭質疑是否有蓋牌情形，原則贊成租金實價登錄，但須搭配配套措施。

4. 贊成強化租賃雙方權益規範，建議建立租賃雙方評價平台，揭露惡房東、惡房客之公開資訊，若有提供不實資訊另訂罰則，讓租賃雙方能彼此查核。

(十八)臺南市租賃住宅服務商業同業公會—顏理事長素貞

有關租期保障，若租期內房客自殺未遂應如何處理？仍得適用租期保障規定嗎？可與之解約嗎？

(十九)雲林縣租賃住宅服務商業同業公會—李理事長毓偉

1. 房東被房客欺壓情形時有所聞，警察多不願介入處理糾紛，調解通常調解不成，最終往往走上法院，勞心傷財。
2. 縱法規保障房客得遷入戶籍，惟至戶政事務所辦理遷入戶籍應備文件繁多，申請不易。
3. 法規保障房客申請租補權益立意良善，惟租金補貼往往未補貼到真正需要的人(如：住家與辦公室混合之房屋無法申請補助，4房之房屋出租給4名房客後卻能獲得4份租金補貼)，反助長租金上漲。

柒、散會：中午12時