

解讀全新租賃法制及契約！

讓你精準掌握安全的租屋實戰策略！

2022年增修二版



# 住宅租賃契約

A Legal and Practical Guide of Rental Housing Contract

理論與實務教戰手冊

楊文瑞 著



購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14550>

# 住宅租賃契約

## 理論與實務教戰手冊

---

楊文瑞 著



購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14550>



元照出版

搶先試閱版

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14550>

## 推薦序

民國108年11月中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會與日本全國賃貸住宅管理協會締結姐妹會。在赴日參與此盛事過程中，文瑞也參與其中並與他認識。

與文瑞談話，正如其本身的法律專業背景，能言善道會說故事。但他在交談過程習慣引經據典，加上在租賃條例頒布前已經有10餘年的租賃住宅實務經驗，話題常從各種包租代管案例出發，專注面對充滿各種不同房東、房客或官員產生的各種難題，以及如何解決。故事常常從意想不到的糾紛開始，中間思考並展開解決方案，最後成功解決，整個過程有實務及法律的精心安排。

過去我聽過許多的包租公故事，但內容大多是如何發跡、存到第一桶金、再進行投資快速致富，說的多是不動產投資成功之道。但從他生動的提到他原本在新竹科學園區上市公司從事智慧財產權法務工作，以普通上班族業餘存錢投資小套房出租，開始接觸租賃住宅；再從新竹科學園區離開成為職業投資人；之後因緣際會擴展業務成為包租代管業者的故事。加上他喜歡談論法律及實務租賃住宅案例，勝過談論投資，可以感受到他不是在房市當中買進賣出的操盤手，而是穩健經營成長的實業家。

自民國76年踏進房仲業後，我一直在不動產界歷練，從房仲公司、建設公司、開發公司到代銷公司，最後來到

購書請至：<https://www.anglo.com.tw/Book.asp?BKID=14550>

台中成立房仲加盟店，一路走來，一直秉持「誠實」信念服務消費者、「共好」精神與業內夥伴合作，直到現在。

文瑞是在不動產業界，以專業經營賺取租金的投資人及包租代管業者。相比大起大落賺取機會財的經營模式，文瑞賺取管理財的長期經營模式，和我多年秉持誠實信念及共好精神經營理念一致。

前剛踏進房仲業時，當時不動產業界還沒有關於房仲業的專法，到民國88年才有《不動產經紀業管理條例》。從業30多年期間，我深刻感受到從前不被認同的中人、牽猴仔身分，到現在變身成為「房產專業顧問」，台灣房仲業從業人員經社地位的提升！

文瑞從民國97年即創業從事租賃住宅服務業，到民國107年6月27日才有專法《租賃住宅市場發展及管理條例》正式施行，同樣從沒有專法跨越到有專法的時代。而今文瑞將《住宅租賃契約：理論與實務教戰手冊》進行改版，二版增加許多專法時代新增的包租代管服務理論與實務經驗跟讀者分享，在此推薦此書，並期許租賃住宅服務業從業人員，都能與房仲從業人員同樣隨著制度、法規、專業、時間及經驗的累積，將經社地位從「打掃兼帶看」、「沒有身分的管理員」提升到「不動產專業資產活化管理師」。

臺中市不動產仲介經紀商業同業公會理事長



元照出版

搶先試閱版

2022.7

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14550>

## 推薦序

108年從房仲再跨足租賃業成立了「總管家」，總管家是臺中市政府社會住宅包租代管承辦廠商，踏入租賃業很幸運認識了文瑞兄，待人接物總是彬彬有禮，凡事都親力親為。

經由本書作者對租賃市場的精闢分析，讓我跳脫了對租賃市場從業人員既有的印象，而要進入租賃行業的人員們，也必須同時具備租賃住宅管理人員證照以及不動產營業員證照，讓租賃人員面對到房東客都能擁有專業知識以協助他們，而在經營租賃公司的過程中，所遇到的問題也是過去不曾遇到的。

面對房客的惡意拖欠租金、遇到蠻橫不講理的房東以及房屋點交點退細節，這些都是初次投入租賃市場的我所遇到的困擾。但經由本書作者的詳細介紹以及手把手的指導，如今才能在這市場逐漸站穩腳跟，隨著政策的推廣，加速了租賃市場的成長，健全的市場也有助於政策的實現，租賃人員的培養配合著原有的房仲行業，進而實施租、管、售一條龍的服務，並串聯起買賣房屋以及租賃市場。

租賃市場已存在多年，但租賃法規的出現使其變得專業化，期許藉由本書的介紹，帶領大家更進一步的探索租賃住宅的面貌，本書裡不管是實務內容亦或是引用的相關

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14550>

法規，都是各位未來所可能經歷的。本書內容詳實，作者寫的鉅細靡遺，推薦給正在租賃行業工作的夥伴們以及即將踏入租賃市場的各位讀者，藉由這本書一起探索並加入租賃的行列吧。

總管家租賃住宅服務股份有限公司總經理



臺中市租賃住宅服務商業同業公會副理事長



2022.7



元照出版

搶先試閱版

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14550>

## 二版序

在租賃條例實施前，租賃住宅服務業處於灰色地帶，權責不清下所運用的管理及法律技巧，多是道聽塗說。租賃條例施行後，沒有經過嚴謹的法規考證租賃住宅管理方式只會被時代淘汰，於是筆者當年立即整合新法制規範及10餘年執業經驗著手撰寫並迅速於民國108年7月出版《住宅租賃契約：理論與實務教戰手冊》。當時希望此書能成為租賃市場專業證照化之後，第一本將實務租賃及管理技巧去蕪存菁，可運用於新時代的租賃住宅相關從業人員的必備書籍。

此後，由於租賃住宅市場成為受到重視的新興市場，筆者有幸藉由專業法學背景及多年實務經驗，受邀於母校東海大學法律系兼課教學住宅租賃及商業租賃相關課程。由於母校提供的充份法學研究資源，使筆者能持續進一步鑽研與租賃住宅市場相關之不動產交易秩序、租賃住宅市場管理、物業管理、消費者保護法規、土地法規、財稅法規、民法等相關法學專題及政策研究並發表於各學術期刊。同時，專業能力也有幸獲臺中市租賃住宅服務商業同業公會及苗栗縣租賃住宅服務商業同業公會肯定，受邀擔任租賃住宅管理人員資格訓練班授課講師。以上授課場合，有希望了解租賃住宅法律的法律系大學生、有想從事租賃住宅服務業的準從業人員、也有從業已4年的回訓老手。學員分布及學習目的範圍廣泛，於教學過程中提出的

購書請至：<https://www.anglo.com.tw/Book.asp?BKID=14550>

問題從理論到實務非常多元，筆者亦有幸與學員們交流並大大豐富筆者思考的深度及廣度。

同時，租賃條例施行後，如預期般對租賃住宅市場產生非常大的變革。已有過去的成功業者，無法適應新時代而失去長久經營打下的江山，被變革吞沒。雖然知道舊時代的經營方式已被淘汰，新時代的業者大多也正在摸索穩定的經營模式。筆者較為幸運，除了過去的法律及實務經驗較為深厚外，更有機會在母校鑽研最新理論及教學心得，將過去的營運模式快速轉化為現今可順暢運行的租賃住宅經營模式。

綜合比較當初撰寫本書時，而筆者於租賃住宅市場執業迄今亦已逾14年，增加3年餘教學經驗及4年餘市場經驗，因此筆者決定再次將理論及實務經驗整合，推出本書第二版。

第二版新增租賃條例實行4年來之重要行政函釋、相關子法、政策、司法判決所帶來的新市場秩序、各領域教書及研究租賃住宅法規心得、實務應用所增進的管理知識及技巧；被新行政解釋或司法判決變更、不合時宜或觀念繁複的內容，則酌情刪去或加註；重新檢視註腳及網頁鏈結，將無效鏈結刪除或更新。其結果是：第一版與第二版相比，即使刪去部分第一版內容，第二版仍然新增近萬字，添加許多實用內容、心得及評釋；註腳由原本的108個，增加至157個，添加非常多的可靠法源依據；附件由原本的3件，增加至6件，增加許多政府近年新頒布的子法及範本。



元照出版

搶先試閱版

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14550>

本書第二版仍維持第一版原本目標：系統性地幫助房東、房客、相關業者甚至法律專業人士，從無到有，逐項解析建構租賃住宅契約觀念，繼而以類工具書的方式，提供常見的租賃糾紛的實務處理經驗及法律依據。希望此書第二版能持續成為租賃住宅市場的實用工具書。

楊文瑞

2022.07

租賃住宅問題諮詢及研究，  
請加入楊老師服務網頁！



元照出版

搶先試閱版

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14550>



元照出版

搶先試閱版

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14550>

# 序

作者原於科技業界從事於科技法律工作，於民國96年即開始以業餘投資人身分投資並經營租賃住宅。於業餘經營過程中，深深感覺住宅租賃可說是最常見的法律關係及基本社會需求之一。據行政院指出，約有285萬多人有租賃住宅需求，佔了台灣1成以上的人口。然而，租賃住宅市場長年來，除了欠缺專業化導致事務繁雜、耗費心力外，還充滿各種不同原因而產生的租屋糾紛，導致房東害怕惡房客，房客也害怕惡房東。

如今《租賃住宅市場發展及管理條例》已經在各方關注下通過立法並於民國107年6月27日施行，內容除了定義何謂租賃住宅，及其法律關係外，亦整體建構租賃住宅服務業及證照制度。有了明確的制度之後，不動產經紀業、保全業、公寓大廈管理服務業、室內裝修業等均有業者表明進入此市場的意願，擴大營業範圍，可見影響層面相當廣大，可能會從此改寫租賃住宅服務業的市場生態。

正逢租賃住宅市場的大變革，本書結合筆者累積10餘年的租賃住宅服務經驗，內容與眾不同之處在於：一、過去這個行業處於灰色地帶，權責不清，從業人員大多數素質不夠。大多數講述住宅租賃契約的著作，只能探討出租人及承租人雙方的關係，所運用的管理及法律技巧，很多都是道聽塗說。筆者於從業之前是科技業界專業的法務人員，於民國98年離開科技法律業界，創業成立不動產租賃

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14550>

公司專營租賃住宅，從業10餘年間，感受到租賃住宅市場問題重重，不斷的以科技法律背景，及專業化經營改善租賃住宅市場。經歷10餘年努力奮鬥，經歷包租、代管、總幹事、翻修、改建、惡房客、惡房東、建管機關、消防單位、管理委員會，並經其中心得紀錄整理下來，成為本書；二、大多數著作，單純討論承租人及出租人之間的租賃關係，無視公寓大廈管理委員會以及其他相關法律的存在；而筆者除了經營租賃住宅服務業之外，亦擔任公寓大廈管理委員會總幹事，具備證照及實務經驗。在多年經驗當中，許多租賃糾紛的發生及解決，要真正的完整解決，不是只有租賃住宅相關法律而已，和管理委員會及其他法律能否妥當安排有非常密切的關係，是絕不可忽視的，因此本書加入了其他領域的相關經驗。

本書由實務出發，目標是系統性地幫助房東、房客、相關業者甚至法律專業人士，從無到有，或從舊法過渡到新法，從租賃住宅的法律關係逐項解析建構租賃住宅契約觀念，繼而以類工具書的方式，提供常見的租賃糾紛的實務處理經驗及法律依據。希望此書能成為租賃住宅市場的實用工具書。

楊文瑞

2019.05

租賃住宅問題諮詢及研究，

請加入楊老師服務網頁！



元照出版

捐光試閱版

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14550>

# 目 錄

推薦序	林志雲
推薦序	吳本源、張玉玲
二版序	
序	
<b>前言</b> .....	<b>1</b>
<b>第一章 住宅租賃契約</b>	
1.總則 .....	3
2.適用的法規及契約 .....	4
3.契約審閱期間及消保法適用 .....	9
4.合格的出租人、代理人及承租人.....	10
4.1.不動產經紀業者 .....	11
4.2.包租業者 .....	11
4.3.非職業性代理人 .....	12
4.4.租賃住宅代管業在有限條件下得代理簽署租賃 契約.....	13
4.5.不合格的出租人或代理人 .....	14
4.6.承租人需要成年嗎？ .....	14
5.租賃標的.....	16
5.1.租賃標的及範圍的重要性及描述 .....	17

購書請至：<https://www.anglo.com.tw/Book.asp?BKID=14550>

5.2.社區公共設施及規約.....	18
5.3.前承租人留下的物品.....	19
6.租賃期間.....	20
7.租金約定及支付 .....	21
8.押金約定及返還 .....	22
9.租賃期間相關費用及稅費之支付 .....	22
9.1.管理費 .....	24
9.2.水費、電費、瓦斯費、網路費 .....	28
9.3.稅費 .....	29
10.使用租賃住宅之限制 .....	30
10.1.使用用途 .....	30
10.2.遵守法規 .....	31
10.3.轉租 .....	32
11.修繕 .....	34
11.1.修繕義務及費用分擔.....	34
11.2.承租人的義務 .....	35
11.3.承租人的權利 .....	37
12.室內裝修.....	38
12.1.室內裝修與裝潢.....	38
12.2.承租人負擔增設部分之修繕責任 .....	40
12.3.是否應回復原狀.....	41
12.4.其他特別法規 .....	42
13.出租人之義務及責任 .....	42
13.1.提供權利及身分證明的義務 .....	42



元照出版

搶先試閱版

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14550>

13.2.提供合於居住使用之住宅 .....	43
13.3.約定修繕範圍 .....	44
14.承租人之義務及責任 .....	44
14.1.提供身分證明的義務 .....	44
14.2.善良管理人之注意義務 .....	45
14.3.賠償責任 .....	46
14.4.通知出租人轉租相關資訊 .....	47
15.租賃住宅的滅失 .....	48
15.1.不可歸責於承租人 .....	48
15.2.可歸責於承租人 .....	49
16.提前終止租約 .....	50
16.1.是否得提前終止 .....	50
16.2.提前終止及賠償方式 .....	51
17.租賃住宅之返還 .....	52
17.1.租賃住宅返還及點交 .....	52
17.2.單方點交 .....	54
17.3.未返還租賃住宅之違約金 .....	55
18.租賃住宅所有權之讓與 .....	56
19.出租人法定提前終止租約事由 .....	57
20.承租人法定提前終止租約事由 .....	59
21.遺留物處理 .....	60
22.履行本契約之通知 .....	62
22.1.送達 .....	62
22.2.電子通訊 .....	63
23.契約公證 .....	66

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14550>

24. 契約及相關附件效力 .....	67
25. 當事人及其基本資料 .....	67
26. 不得約定事項 .....	68
27. 新增特約條款 .....	69

## 第二章 實務問題及糾紛處理

1. 「篩選房客」有用嗎？ .....	77
2. 和房客的健康及安危有關（119相關） .....	79
2.1. 凶宅及非自然死亡的定義 .....	80
2.2. 房客罹患急性疾病時，房東應如何處理？ .....	84
2.3. 房客過世之處理方式 .....	92
2.4. 承租人疑似要自殺？ .....	98
2.5. 承租人自殺，出租人是否可以求償？ 惜命條款有用嗎？ .....	106
2.6. 房客父母家屬請求查房？ .....	111
2.7. 承租人要求查房，該如何處理？ .....	114
2.8. 火災警報器響起，應如何正確處理？ .....	115
3. 和房客影響治安及秩序有關（110相關） .....	119
3.1. 應該怎麼裝監視器？ .....	120
3.2. 可以公布房客違規的監視器錄影紀錄嗎？ .....	126
3.3. 警方是否可以向房東申請調閱監視器錄影紀錄？ .....	130
3.4. 房東是否可以未經房客同意擅自進入房屋？ .....	131
3.5. 房客疑似吸毒，應如何處理？ .....	132
3.6. 房客是通緝犯，應如何處理？ .....	142
3.7. 房客遭竊，房東是否需負責？ .....	144
3.8. 房客是否可自行換鎖？ .....	146

購書請至：<https://www.anglo.com.tw/Book.asp?BKID=14550>

3.9.房客總是影響公共安寧，應如何處理？ .....	149
3.10.警方要求房東協助辦案 .....	153
<b>4.和建物安全管理相關（場所安全） .....</b>	<b>156</b>
4.1.因洗臉盆破裂導致房客受傷甚至死亡， 房東要負責嗎？ .....	157
4.2.房客在公共區域受傷，房東是否需負賠償責任？ ..	166
<b>5.契約糾紛及爭議處理（和法院相關） .....</b>	<b>170</b>
5.1.各種物理性強制措施均不建議 .....	171
5.2.逾期繳納租金或押金不退 .....	172
5.3.違反修繕義務 .....	176
5.4.租賃關係消滅，房客未返還租賃住宅.....	178
5.5.公證契約的執行問題.....	183
<b>結語 .....</b>	<b>187</b>
<b>附錄</b>	
· 租賃住宅市場發展及管理條例.....	191
· 房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項.....	203
· 住宅租賃契約應約定及不得約定事項 .....	219
· 住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項.....	235
· 住宅包租契約應約定及不得約定事項 .....	251
· 租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得 記載事項 .....	267



元照出版

搶先試閱版

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14550>



元照出版

搶先試閱版

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14550>

# 前　　言

本書主要內容，大致區分為法律契約與實務問題二大章。

第一章，主要內容偏重法律及契約，由於在租賃住宅市場中，多數租賃關係適用消費者保護法，因此會以行政院消費者保護會的《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》的運用及解釋為主要的架構，並以租賃條例、土地法、民法為輔。第一章的用詞會偏向法律專業術語，但筆者會盡可能以通俗易懂的方式呈現。如果讀者並非法律背景的，或許會想要直接跳過第一章，直接看第二章的實務問題。但筆者仍然希望儘量不要跳過。有二點主要的理由，第一個理由是：第一章雖然偏理論，卻是常態。例如房東出租10間房子，就會簽署10份契約，但卻不是10間房子及契約都會出現實務糾紛；第二個理由是：在契約部分，如果沒有付出必要的心力在簽約時留意，真的出現糾紛的時候，可能契約上並沒有保障已經來不及了。因此，注意契約內容，是非常必要的。

在第一章，由於契約用字及觀念必須正確，避免誤會，因此在用字遣詞方面，會避免使用通俗用語，儘量使用較為專業的法律術語。比如說，不用「房客」，儘量使用「承租人」、「次承租人」。因為「房客」這個用語，有可能指的是一般的房客，但也有可能是包租業者；同理，儘量避免使用「房東」或「屋主」，而儘量使用「出租人」、「包租業者」或「房屋所有權人」。提到作者本人意見的，會使用「筆者」代稱而不用「我」。

第二章，主要內容偏重實務的各種問題及糾紛處理，以筆

者累積10餘年經驗，從事過包租、代管及總幹事；也不僅做過翻修、改建；也遇過惡房客、惡房東、好管理委員會；也遇過各種建管機關、消防單位相關問題。相信可以充份解決問題或是提供足夠適當的建議。在這個章節，牽涉到日常租賃事務的各種問題及糾紛，會使用較為通俗易懂的用詞。提到作者本人意見，會直接使用「我」。而且會提供許多作者10餘年的租賃住宅服務、法學研究及近年教學的真實經驗提供給讀者作參考。

為能夠使本書目標及專注提供讀者必備的法律知識，本書預設讀者排除租賃住宅服務業者，原則限於自然人出租人及承租人，內容以具備消費關係的租賃契約為主。理由是：一、租賃住宅服務業者會需要更詳細的解說細節，以及更多的行政管理規定，但會導致本書過於龐大而失焦。將來可能針對業者專門出另一本書或推出相關講座、教育訓練或其他知識服務以滿足需求。二、大多數出租人是常態性的出租租賃住宅，符合行政消費者保護會定義的職業房東（企業經營者），租賃關係適用《消費者保護法》。

關於租賃契約主要權利義務直接相關的法規，例如《租賃住宅市場及發展管理條例》、《住宅租賃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》、《住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項》、《住宅包租契約應約定及不得約定事項》、《租賃住宅委託管理應記載及不得記載事項》，除了將會於本書內容反覆提及外，為便利讀者查詢，也會列為本書附件。其他也很重要且相關的法規，還有《所得稅法》、《營業稅法》、《土地稅法》、《房屋稅法》、《公寓大廈管理條例》、《公平交易法》、《建築物室內裝修管理辦法》、《民法》……這些相關法規，則會在契約條款產生關連時，筆者會引用法律文句並同時加以講述。

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14550>

# 第一章

# 住宅租賃契約

## 1. 總則

關於住宅租賃契約，在《租賃住宅市場發展及管理條例》（於本書以下均簡稱為「租賃條例」）通過生效前，曾經有各種各樣的版本及不同的法規相關規定，如《民法》租賃編相關規定，內政部消費者保護委員會頒布的版本、消費者文教基金會的版本，文具店版本，不動產經紀業版本等，但都沒有統一的法律規範，加上多數房東都逃漏稅或要求房客退租時需繳回契約等等要求，因此在《租賃條例》頒布之前，租賃市場是個充滿糾紛的地下市場。

為什麼《租賃條例》通過之後，筆者卻認為會從此改寫租賃住宅服務業的市場生態，有什麼不同之處嗎？以前不是政府都會頒布契約範本嗎？筆者認為最關鍵的重點是定義了什麼是「租賃住宅服務業」。在此之前，甚至連營利事業登記項目都沒有租賃住宅服務業，只能以不動產租賃業申請登記，但不動產租賃本身是個很大的概念，由於業務內容不同，會有不同的主管機關及法律定位。筆者曾經向經濟部投資審議會申請外國實習生來台實習名額，當時卻連經濟部都找不到政府單位認為自己是租賃住宅服務業的目的事業主管機關<sup>1</sup>，最後是投資審

<sup>1</sup> 因為當時的租賃住宅服務業，屬於不動產租賃業，但不動產租賃業因為租賃形態不同有不同的主管機關，但，租賃住宅服務業卻不屬

議會自行依權職通過申請案<sup>2</sup>。

因此，以筆者的角度來看，《租賃條例》實施前與實施後，最重要的差異點是，雖然民間一直都有人從事這項商業活動，但租賃住宅服務業是不是一個產業是件妾身未明的事；

《租賃條例》通過後，租賃住宅服務業是一個正式且需要證照的特許行業。這就像以前在《不動產經紀業管理條例》通過後，不動產經紀業成為特許行業後，才出現全國性且專業的業者一樣，從業人員的素質也因此而大大提升。

另外，由於許多人居住在公寓大廈裡，無論是買房出租或承租入住，區分所有人及住戶都會受到《公寓大廈管理條例》、社區規約及相關子法的規範，因此，在討論契約內容的時候，也會適度的加入相關內容，期待本書能真正的提供解決方案。

## 2. 適用的法規及契約

那麼，在契約法規的適用內容方面，出現了什麼大的轉折呢？

最重要的轉折應該是《租賃條例》第5條：「租賃契約具消費關係者，適用《消費者保護法》（以下簡稱「消保法」）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。」將租賃契約，如果排除租賃住宅服務業者（以下簡稱「租賃業者」），分為具備消費關係及不具備消費

---

於不動產經紀業，不歸內政部地政司管轄；也不屬於旅館業，不歸交通部觀光局管轄；也不屬於學校宿舍，不歸教育部管轄；也不屬於外籍勞工宿舍或包棟員工宿舍，不歸勞動部管轄；當時最接近的是內政部營建署住宅管理組，但也被營建署以營署宅字第10500076462號函否認其為目的事業主管機關。

<sup>2</sup> 民國105年經濟部投審會經審三字第10500289480號函。

關係二種。

不具備消費關係的住宅租賃契約，遵守內政部訂定的《住宅租賃契約書應約定及不得約定事項》<sup>3</sup>（以下簡稱「應約定租約」）。重點在於：非具消費關係之租賃契約條款，違反應約定及不得約定事項者，無效；應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容，具備法律效力。

### 《租賃住宅市場發展及管理條例》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。

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。

<sup>3</sup> 民國107年內政部內授中辦地字第1071303965號令；民國109年8月14日內政部台內地字第1090264209號令修正（中華民國109年9月1日生效）。

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。

而具備消費關係的租賃契約，依照《消保法》第17條，遵守行政院消費者保護會（以下簡稱「消保會」）的《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》<sup>4</sup>（以下簡稱「定型化租約」）重點同樣在於：具備消費關係之租賃契約，違反定型化租約應記載及不得記載事項，定型化契約條款無效，而應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，可以說具備法律效力。

### 《消費者保護法》第17條

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。

前項應記載事項，依契約之性質及目的，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、預付型交易之履約擔保。
- 四、契約之解除權、終止權及其法律效果。

<sup>4</sup> 民國105年內政部內授中辦地字第1051305384號公告；民國109年8月14日內政部台內地字第1090264203號公告修正（中華民國109年9月1日生效），修正「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，並修正名稱為「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」。

## 五、其他與契約履行有關之事項。

第一項不得記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：

- 一、企業經營者保留契約內容或期限之變更權或解釋權。
- 二、限制或免除企業經營者之義務或責任。
- 三、限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。
- 四、其他對消費者顯失公平事項。

違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。

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。

企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。

然而，《租賃條例》第5條的規定和《消保法》第17條規定，整體規定及要求非常相似；應約定租約與定型化租約，內容也非常接近，因此，可以說無論具不具備消費關係，都有相當多的條款，會強制構成契約的內容，而且違反的條款會無效，確實有助於住宅租賃市場健全發展。可見得此次《租賃條例》頒布實施，政府很認真希望能盡可能擴大適用保障民眾租屋權益。

而，除了應約定租約與定型化租約之外，在租賃住宅相關事項，內政部頒布的住宅租賃契約書範本是參考用，不真正具備《消保法》上的法律效力<sup>5</sup>。因此，本書以下內容提到「租

<sup>5</sup> 民國92年行政院消費者保護委員會消保法字第0920000288號函。

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14550>

國家圖書館出版品預行編目資料

住宅租賃契約：理論與實務教戰手冊／

楊文瑞著. -- 二版. -- 臺北市：元照，

2022.08

面； 公分

ISBN 978-957-511-781-8 (平裝)

1.CST：租賃

584.385

111009752

# 住宅租賃契約

## 理論與實務教戰手冊

5Y008RB

作 者 楊文瑞

出 版 者 元照出版有限公司

100 臺北市館前路 28 號 7 樓

網 址 [www.angle.com.tw](http://www.angle.com.tw)

定 價 新臺幣 480 元

專 線 (02)2375-6688

傳 真 (02)2331-8496

郵政劃撥 19246890 元照出版有限公司

出版年月 2019 年 7 月 初版第 1 刷

2022 年 8 月 二版第 1 刷

Copyright © by Angle Publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號

搶先試閱版

ISBN 978-957-511-781-8

# 本書簡介

《租賃住宅市場發展及管理條例》於民國107年6月27日施行。當年筆者旋以10餘年執業經驗及法律專業背景，於民國108年7月推出本書第一版，隨著租賃住宅市場迅速受到重視，筆者於母校東海大學法律系兼課教學住宅租賃法律課程；以及於臺中市及苗栗縣租賃住宅管理人員資格訓練班授課。教學經驗跨足理論及實務界。筆者亦同時將過去的經營模式快速轉化為租賃條例時代下可順暢運行的租賃住宅經營模式。

今，本書第二版新增租賃條例施行逾4年所帶來的新市場秩序、教學心得、實務管理技巧，字數新增近萬字。適合房東、房客、租賃住宅服務業、不動產經紀業及法律專業人士閱讀，提供常見的租賃契約解讀及糾紛處理的實務經驗及法律依據，希望能持續成為租賃住宅市場的實用工具書。



元照出版公司

地址：臺北市館前路28號7樓

電話：(02)2375-6688

網址：[www.angle.com.tw](http://www.angle.com.tw)



元照網路書店



月旦品評家

ISBN 978-957-511-781-8



9 789575 117818

5Y008RB

定價：480元