

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國111年5月18日印發

院總第 447 號 委員提案第 28759 號

案由：本院委員江永昌、郭國文、何志偉等 19 人，鑑於我國住宅租賃市場嚴重地下化，致本條例健全租賃關係之意旨落空、租金收入亦逸脫國家稅捐機關之掌握，爰提案修正「租賃住宅市場發展及管理條例」部分條文，鼓勵出租人將住宅租賃契約登記。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、為改善「租屋黑市」問題，鼓勵出租人將住宅租賃契約登記（增訂第五條之一），規定已登記租賃契約之出租人、得請求較土地法法定租金更高之租金（第六條增訂第二項），於承租人搬離而去向不明時得於催告未果後視為完成點交並逕處分遺留物（第十二條增訂第五項），租賃契約登記後並得使用強制執行（增訂第十二條之一）、以及訴訟外紛爭解決機制（第十六條增訂第二項、第三項）。
- 二、租賃關係結束後，催告應定之「相當期限」有欠明確、「視為完成點交」之法律效果亦有疑義，爰依承租人是否仍居住於租賃住宅內區分情形分別為更明確之規範（修正第十二條）。
- 三、為即時掌握租賃市場情況，將租賃住宅服務業將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊提供地方政府主管機關之期間，由每季縮短為每月（修正第三十四條）。

提案人：江永昌 郭國文 何志偉
連署人：陳 瑩 賴品好 吳玉琴 張宏陸 邱泰源
劉建國 黃秀芳 許智傑 陳秀寶 邱議瑩
范 雲 吳思瑤 吳秉叡 蘇巧慧 湯蕙禎
余 天

租賃住宅市場發展及管理條例部分條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第五條之一 中華民國○年○月○日以後成立之租賃契約，或於該日以後依該日前成立之租賃契約續租者，出租人應登記該租賃契約。租賃契約存續期間變更租金等契約必要之點者，亦同。</p> <p>出租人得於租賃契約消滅之日起五年內隨時辦理租賃契約登記。但中華民國○年○月○日前成立之租賃契約，應於該日起三年內補辦登記，逾期申請補辦登記者不得受理。</p> <p>租賃契約登記，由直轄市或縣（市）地政機關辦理。但各該地政機關得在轄區內分設登記機關，辦理登記及其他有關事項。</p> <p>租賃契約之登記，不收取登記費，並應隨時提供出租人及承租人查閱、抄錄。</p> <p>直轄市或縣（市）地政機關應每月彙整所受理登記之租賃契約，於次月底前提供中央主管機關及財政部各地區國稅局。</p> <p>本條租賃契約登記抄錄及查閱方式、內容、提供方式及其他應遵行事項，由中央主管機關定之。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為挽救持續地下化之住宅租賃市場、並遏止租金收入逃漏稅，先進國家不乏有實施住宅租賃契約強制登記之制度之例，如義大利 1998 年第 431 號法、義大利 2011 年第 23 號法規命令、愛爾蘭 2004 年住宅租賃法、比利時 2020 年 12 月 13 日法。我國住宅租賃市場長期以個人出租人為多，縱於本條例通過施行後、交付租賃住宅服務業轉租代管者仍屬少數，整體住宅租賃市場地下化嚴重、租金所得亦逸脫國家稅捐機關掌握，爰仿該等立法例增訂本條第一項，鼓勵新成立之租賃契約出租人將該租賃契約進行登記。</p> <p>三、就租賃契約登記制度施行前以成立之租賃契約，仍維持現制毋庸登記；惟其於登記制度施行後續約、或就租金等契約必要之點有所變更者，仍應比照新成立之租賃契約進行登記，爰為第一項後段規定。</p> <p>四、本條所訂租賃契約登記制度於施行之初以鼓勵登記為宗旨、而未設有罰鍰強制登記，自亦無庸禁止出租人隨時補辦登記。惟為顧及法安定性、並避免租賃契約登記制度被濫用，宜設有受理登記之最後期限；考量出租人應係出於維護其契約上權利</p>

而有補辦登記之需求，而租金等定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅（民法第一百二十六條參照），爰於第二項規定出租人得於租賃契約消滅之日起五年內隨時補辦租賃契約登記。

五、為避免租賃契約登記制度施行前已成立生效之租賃契約透過塗改到期日之方式延長、以圖規避第一項於契約登記制度施行後續約亦須登記之規定，爰於第二項但書規定租賃契約登記制度施行前成立之租賃契約，於制度施行後僅限於三年內得補辦登記，為於三年內補辦者永久視為未登記。

六、為鼓勵房東登記或補辦登記租賃契約，於第四項規定租賃契約登記免收登記費。又租賃契約之責任既僅在出租人一方，則承租人、以及該出租人之繼受人，未必知悉出租人是否已登記租賃契約、亦無從確認其登記內容是否與實際簽訂之契約有異，而渠等之權益卻可能受登記內容影響，故於第四項後段規定受理登記機關應隨時提供租賃契約與該租賃契約之出租人及承租人查閱、抄錄。

七、租賃契約登記制度之目的除使公權力得監督租賃關係、健全租賃市場外，亦兼有維護稅負公平之意，爰於第五項規定受理登記機關應按月將彙整所受理之租賃契約登記及變更登記，提供中央主管機關內政部、以及財政

<p>第六條 租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第九十七條規定。</p> <p><u>依前條應登記而未登記之租賃契約，於補辦登記之日前其租金適用土地法第九十七條規定。約定租金逾該條限制之部分無請求權，承租人已給付者得依不當得利之規定請求返還。</u></p> <p><u>出租人與承租人間於登記之租賃契約外另約定有更高額租金者，就逾登記之租賃契約所載租金部分無請求權，承租人已給付者得依不當得利之規定請求返還。</u></p>	<p>第六條 租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第九十七條規定。</p>	<p>部各地區國稅局。</p> <p>一、我國城市地方房屋之租金，原受有土地法第九十七條不得超過土地及其建築物申報總價年息百分之十之限制，於一百零七年本條例施行後方排除適用。為貫徹第五條之一租賃契約鼓勵登記之意旨、避免住宅租賃市場地下化，爰仿義大利 2011 年第 23 號法規命令（decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.）第 3 條第 8 項規定之例，增訂本條第二項。</p> <p>二、為遏止出租人登記所載租金低於實際租金之不實租賃契約、企圖逃避賦稅義務，於第三項明定實際租金逾登記租賃契約所訂租金之部分為不當得利。惟於實際約定租金低於登記租賃契約所載租金之情形，仍依實際約定租賃契約，併予敘明。</p>
<p>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。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>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<u>十五日</u>以上期限催告仍不取回時，視為拋棄其所有權，其所</p>	<p>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。<u>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。</u></p> <p>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<u>相當期限</u>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。</p>	<p>一、本條例法意旨係為解決避免租賃契約屆期或終止承租人卻先行搬離租屋處或不願配合交還房屋，出租人無法辦理點交及進行整理，而生之爭議。惟所謂出租人「定相當期限」催告，應定多少日為當？現行條文失之抽象，反致個案中出租人無所適從；爰明定明訂催告會同點交之「相當期限」為三十日、取回遺留物之「相當期限」為十五日，以杜疑義。</p> <p>二、又所謂「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；惟於具體適用上，承租人之拒不辦理點交，允宜</p>

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租賃契約未經登記者，不適用之。

再細分為承租人已搬離和承租人未搬離二種情形分別討論：

(一)如承租人已搬離、僅出租人無法聯絡上之情形，應認符合本條保護出租人迅速取回租賃物之立法意旨，適用上較無疑義，僅須進一步明定「視為完成點交」之法律效果，爰將第一項後段獨立為第二項、第三項。

(二)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。又「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。

三、原第二項未修正，移列為第四項。

四、為鼓勵出租人確實登記租賃契約，增訂第五項，將本

		<p>法提供之簡便點交規定限於已經登記之租賃契約方有適用。</p>
<p>第十二條之一 依第五條之一規定應登記之租賃契約，出租人於契約終止後依強制執行程序解除承租人占有並點交時，應提出租賃契約已登記之證明，始得准予執行。</p>		<p>一、本條新增。 二、強制執行既為國家提供公權力協助人民實現私權之服務，則於人民拒絕配合管制政策依法登記、甚或藉此逃避稅捐義務時，國家自非無拒絕提供該服務之理。 三、又查義大利 1998 年第 431 號法（legge 9 dicembre 1998, n. 431）第七條第一項即規定：住宅出租人自法院取得執行解除住宅承租人占有租賃物之命令後，於強制執行前尚須證明已登記該租賃契約、已繳納不動產稅（地方稅）、且已將租金收入申報所得；為貫徹第五條之一租賃契約鼓勵登記之意旨，爰仿該立法之例增訂本條，以依本條例登記租賃契約作為出租人使用國家公權力強制執行之前提。</p>
<p>第十六條 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。 <u>依第五條之一應登記之租賃契約，出租人申請調處前應提出租賃契約已登記之證明。</u> <u>前項規定於出租人依消費者保護法、鄉鎮市調解條例申訴、申請調解時，準用之。</u></p>	<p>第十六條 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。</p>	<p>一、為保障住宅租賃當事人合法權益，提供迅速解決住宅租賃糾紛之管道，除法院訴訟外尚有各種訴訟外紛爭解決機制供當事人採擇，惟此等紛爭解決機制既屬國家提供予人民之服務，則於人民怠於配合管制政策辦理相關行政手續、甚或藉此逃避稅負時，國家亦應得拒絕提供之。 二、愛爾蘭 2004 年住宅租賃法（Residential Tenancies Act 2004）第二章中對出租人課以登錄義務，該法設置之住宅租賃委員會（Residential Tenancies Board</p>

		<p>)，除受理租賃契約登記外、並提供解決租賃糾紛的調解機制，而依該法第八十三條第二項、第三項規定，若房東未登記租賃契約，則於補行登記不得主動提起該調解機制，爰仿該立法例，增訂第二項、第三項。</p> <p>三、又第五條之一既僅對出租人課以登記義務，則於應登記之租賃契約未登記之情形，應僅出租人訴諸訴訟外紛爭解決機制時受有應證明已為登記之限制，承租人提起之調處或調解之情形則不與焉，並予敘明。</p>
<p>第三十四條 租賃住宅服務業應於<u>每月底前</u>，將其前一月受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關。</p> <p>前項資訊類別、內容、提供方式及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>第三十四條 租賃住宅服務業應於<u>每季結束後十五日內</u>，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關。</p> <p>前項資訊類別、內容、提供方式及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>第五條之一既已鼓勵包含個人房東在內之租賃契約全面登記，並由受理登記機關按月彙整提供財政部各地區國稅局，則租賃住宅服務業亦應就其受託管理、承租或轉租之租賃住宅，按月提供地方政府主管機關，俾得及時即時掌握住宅租賃市場資訊。</p>

立法院第 10 屆第 5 會期第 13 次會議議案關係文書