

議題研析

一、議題：強化包租代管相關配套規範之研析

二、議題所涉重點

關於租屋糾紛，有輿論認為「如果政府能結合房仲業者，向鄰國日本學習，推動『包租代管』便民政策，將不失為讓房東租得放心、房客租得安心，解決亂象的可行之道。¹」包租代管固然有助於房東，也有益於房客，且為《租賃住宅市場發展及管理條例》所肯定。但包租代管能否獲得房東青睞，頗堪質疑。

三、議題所涉法律：

《租賃住宅市場發展及管理條例》及《住宅法》

四、議題簡要研析

(一)房仲業起源於民間，並非政府領頭而興起

以前，民間買賣房地產最普遍、簡易的方法乃沿用自古以來貼紅字條「吉屋出售」於標的物上、看板，以至電線桿，更積極者央請親朋好友代尋買主。政府甚至曾經三申五令禁止公司經營不動產買賣，遑論居間仲介之專業²。1977年出現全國第一家以成屋介紹買賣為主的專業公司「勵行建設公司」，後繼者多以「建設公司」

¹ 李碩敏（2018/09/24），〈解租屋糾紛 政府應領頭「包租代管」〉，《蘋果日報》，<https://tw.appledaily.com/forum/daily/20180924/38134473/>，2018/10/08 造訪。

² 昌言（1974/07/29），〈不動產銷售代理業的功能〉，《經濟日報》9版。黃智鈴（2008/07/30），〈房仲業發展歷史〉，http://chungocean.blogspot.com/2008/07/blog-post_30.html，2018/10/08 造訪。

或「實業公司」³，也有以「廣告公司」⁴名義登記。「太平洋房屋仲介股份有限公司」於 1984 年底獲准設立，殆為第一家房屋仲介公司⁵。自此，房屋仲介公司如雨後春筍，大量出現。

直到 1999 年公布《不動產經紀業管理條例》，「房仲公司」已然存在約 15 年，距離實質上的不動產經紀業已逾 22 年。由此可見，房仲業因市場需要而興起於民間，並非政府領頭所致。

同理，租賃住宅能否以包租代管取代當前流行的房東自行出租方式，端視市場發展趨勢而定，諒非政府領頭必然得以順遂發展。惟若政府能領頭預立完備的相關法制，當然有助於包租代管業之發展。

(二)實務上未必採用《房屋租賃契約書範本》

除《民法》與《土地法》有關房屋租賃契約之規範外，《租賃住宅市場發展及管理條例》公布於 2017 年底，自 2018 年 6 月 27 日開始施行（第 46 條）。之前，已於 2011 年公布《住宅法》（2017 年修正）。更早，內政部依據行政院消費者保護委員會第 86 次委員會議結論，於 2002 年初發布，並於 2016 年中修正《房屋租賃契約書範本》。因此，難謂政府對於房屋租賃之規範未曾盡其心力。

然而房東占盡市場優勢，房客欠缺足夠的議價能力。現實生活中，常見限制房客設籍，或申報所得稅扣除額之租約，而未採用前揭契約範本，是類房東有無將

³ 黃智鈴，同前。

⁴ 信義房屋仲介股份有限公司董事長周俊吉於 1988 年親自對筆者口述。

⁵ 黃智鈴，同註 2。

房屋交由包租代管業者出租與管理之意願，不無可議。

(三)包租代管未必能得出租人青睞

包租代管業者介入房屋租賃時，房東之租賃所得必然曝光，原本未依法納稅之租賃所得將被迫浮上台面，恐難為房東所接納。因此，《租賃住宅市場發展及管理條例》第 17 條及第 18 條規定所得稅、房屋稅及地價稅之減免依據，以資鼓勵。然而包租代管尚屬草創階段，以上規範是否足以有效鼓勵房東將其房屋委由業者營運，尚待觀察。

惟房東未依法申報房屋租賃所得稅者，既然極為常見，以上減稅規定，能否奏效，頗堪質疑。若稅捐稽徵機關未能有效查緝漏稅者，只有蘿蔔，欠缺棍子，不能合力推拉，殆難引導房東釋出租賃住宅之管理權，乃至營運權給專業者包租代管。

(四)政府已發布各種辦法，以協助落實包租代管

儘管當前市場環境，包租代管未必能得房東青睞，但其為未來趨勢，毋庸置疑。預為綢繆，乃屬政府當然職責。是故，目前內政部已依照《租賃住宅市場發展及管理條例》之規定，先後發布《租賃住宅服務業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法》及《租賃住宅服務業營業保證金繳存及退還辦法》以落實業者服務保證金制度，《租賃住宅管理人員訓練發證及收費辦法》以強化從業人員素質，《租賃住宅服務業資訊提供辦法》以監督管理業者，《住宅租賃事務輔導及獎勵辦法》以輔導從事住宅租賃之機關（構）與團體，《租賃住宅團體獎勵辦法》以鼓勵提供專業諮詢、教育訓練或協助糾

紛處理等相關事務之非營利團體，已然顧及包租代管營運相關事項，以健全包租代管業。

另依《住宅法》之規定，發布《租屋服務事業認定及獎勵辦法》以鼓勵社福團體、不動產租售業、經紀業或其他相關服務業者為「租屋服務事業」，提供租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等服務，以補足租賃關係人之服務需求。

五、建議

(一)增訂包租代管契約範本

目前實務上，仍未見有關轉租租賃住宅（包租）契約及租賃住宅委託管理（代管）契約之標準範本，供房東與包租代管業者參考援用，顯應儘速研議訂定該等範本，俾能更充分保障房東權益。

(二)增訂租賃住宅說明書

《租賃住宅市場發展及管理條例》除於第 8 條第 2 項規定：「出租人應於簽訂租賃契約前，向承租人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。」並無如不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，委由經紀業仲介或代銷時，應由業者提供不動產說明書予買方，並為解說（《不動產經紀業管理條例》第 22 條至第 24 條）之規定，對於房客之保障顯有不足。因此，建議仿效「不動產說明書」應記載及不得記載事項，早日訂定租賃住宅說明書之相關規範，並責成業者與房東應提供詳實無隱的說明書予房客，且應為之解說。

(三) 建立租賃住宅實價登錄系統

現行法制僅限於經仲介業者媒合成功之案件始應辦理租金實價登錄（《不動產經紀業管理條例》第 24 條之 1），其他方式出租者不須申報，乃有論者建議應建立一套住宅租賃實價登錄系統⁶。

惟以包租業向房東租入房屋後，再轉租予房客，兩次交易將導致兩個租金價格（前者顯屬商業價格，後者則為消費價格⁷）應否全部辦理實價登錄，或有爭議，見仁見智。因為一旦公開兩種租賃行為之價差，是否會影響包租業之發展，非無可議。然而至少應該規定登錄房客租入住宅之租金，俾能保障消費者。

撰稿人：

⁶ 李碩敏，同註 1。

⁷ 「以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者」是為消費者（《消費者保護法》第 2 條第 1 款）；「消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係」為消費關係（同條第 3 款）。