

本報告僅供委員參考

「租賃住宅市場發展條例草案」評估報告

法制局 陳宏明 撰

中華民國 106 年 5 月

「租賃住宅市場發展條例草案」評估報告

目 錄

摘 要.....	1
壹、前言.....	3
貳、立法要點.....	4
叁、問題研析與條文評估.....	6
一、為健全我國租賃住宅市場，保障租賃雙方公平權益，本草案朝五大面向建立規範架構，立法方向可資贊同。.....	6
二、本草案授權中央主管機關就非具消費關係之住宅租賃契約訂定應約定及不得約定事項，似有違反契約自由及法律保留原則之虞(草案第 5 條).....	9
三、本草案僅消極排除土地法第 97 條房租上限規定之適用，對於承租人權益之保障，實有不足(草案第 6 條).....	11
四、本草案課予媒體經營者對於租賃住宅廣告真實性之查證責任，並就違反規定者課予罰鍰，似有不宜。(草案第 7 條第 2 項、第 34 條).....	14
五、本草案給予委託代管業或出租予包租業轉租之個人住宅所有權人所得稅、地價稅及房屋稅優惠，宜強化該政策公益性論述。(草案第 11 條、第 12 條).....	15
六、租賃住宅服務業負責人消極資格，宜酌予修正。(建議刪除草案第 14 條第 6 款但書).....	17
七、為充實租賃市場交易資訊，建議明定租賃住宅服務業之實價登錄申報義務。(建議增訂於草案第 27 條，並配合於第 32 條增訂罰則規定).....	18
八、法案性別與人權影響評估.....	20
肆、結論與修法建議.....	21
伍、條文對照表.....	23
參考文獻.....	72
附錄一：「租賃住宅市場發展條例草案」評估報告(初稿)書面審查意見	

及參採情形	74
附錄二：主管機關法案及性別影響評估檢視表	81
附錄三：立法院法制局法案性別與人權影響評估檢視表	101

摘 要

國人因居住或就學因素有租賃住宅需求者估計約有 285 餘萬人，約涵蓋我國總人口 8 分之 1。經檢視現行租賃住宅市場問題，包含租賃權利義務關係不對等、租賃住宅廣告資訊未真實透明及未有便捷糾紛處理機制等，導致一般租屋族群之保障仍有不足，另租賃住宅之供給多以個人出租為主，缺乏專業化經營管理，出租人基於租賃住宅管理事務繁雜、管理成本高或無力管理等因素，導致住宅閒置而未能有效導入租賃住宅市場。為保障住宅租賃雙方權益及健全租賃住宅市場發展，行政院規劃朝「強化保障住宅租賃關係」、「輔導成立非營利團體協助租賃事務之處理」、「增加免費住宅租賃糾紛處理管道」、「提供出租人（自然人）租稅優惠」及「建立租賃專業服務制度」5 大面向推動，期使租賃住宅市場制度更為完善，以保障住宅租賃雙方權益及健全租賃住宅市場發展。行政院爰擬具「租賃住宅市場發展條例草案」送請本院審查，本報告乃針對本草案條文內容檢視並評估法案對於性別與人權之影響，提出如下修正建議，俾供本院委員審查法案時之參考：

- 一、為健全我國租賃住宅市場，保障租賃雙方公平權益，本草案朝五大面向建立規範架構，立法方向可資贊同。
- 二、本草案授權中央主管機關就非具消費關係之住宅租賃契約訂定應約定及不得約定事項，似有違反契約自由及法律保留原則之虞（草案第 5 條）
- 三、本草案僅消極排除土地法第 97 條房租上限規定之適用，對於承租人權益之保障，實有不足（草案第 6 條）
- 四、本草案課予媒體經營者對於租賃住宅廣告真實性之查證責任，並就違反規定者課予罰鍰，似有不宜。（草案第 7 條第 2 項、第 34 條）。
- 五、本草案給予委託代管業或出租予包租業轉租之個人住宅所有權人所得稅、地價稅及房屋稅優惠，宜強化該政策公益性論述。（草案第 11

條、第 12 條)

六、租賃住宅服務業負責人之消極資格，宜酌予修正。(建議刪除草案第 14 條第 6 款但書規定)。

七、為充實租賃市場交易資訊，建議明定租賃住宅服務業之實價登錄申報義務。(建議增訂於草案第 27 條，並配合於第 32 條增訂罰則規定)

「租賃住宅市場發展條例草案」評估報告

壹、前言

國人因居住或就學因素有租賃住宅需求者估計約有285餘萬人，約涵蓋我國總人口8分之1。經檢視現行租賃住宅市場問題，包含租賃權利義務關係不對等、租賃住宅廣告資訊未真實透明及未有便捷糾紛處理機制等，導致一般租屋族群之保障仍有不足，另租賃住宅之供給多以個人出租為主，缺乏專業化經營管理，出租人基於租賃住宅管理事務繁雜、管理成本高或無力管理等因素，導致住宅閒置而未能有效導入租賃住宅市場。為保障住宅租賃雙方權益及健全租賃住宅市場發展，行政院規劃朝下列5大面向推動，期使租賃住宅市場制度更為完善：

一、強化保障住宅租賃關係：

現行「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」為適用消費者保護法定義之消費關係，仍有非具消費關係之住宅租賃契約未受保障，故授權就非具消費關係之住宅租賃契約增訂應約定及不得約定事項，提供住宅租賃雙方更全面性之保障。此外，要求受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者應負特定資訊之查證責任，確保承租人獲得正確資訊，簽訂公平對等之住宅租賃契約。

二、輔導成立非營利團體協助租賃事務之處理：

租賃雙方得分別加入出租人或承租人之非營利團體，利用團體內部提供之互助機制，分享專業經營經驗及面對糾紛處理協商技巧、教育訓練課程培力等，降低處理住宅租賃事務成本，提升專業經營能力及取得可信賴之諮詢處理管道。

三、增加免費住宅租賃糾紛處理管道：

由直轄市或縣（市）不動產糾紛調處委員會進行爭議調處，並考量住宅租賃糾紛涉及金額較低，讓申請人免繳調處費用，由政府扮演公正

專業之第三人角色，協助人民確保住宅租賃權益。

四、提供出租人（自然人）租稅優惠：

鼓勵出租人將持有之房屋透過專業經營者代管或出租予專業經營者後轉租，給予所得稅、地價稅及房屋稅相關租稅優惠，出租人藉此能減輕經營負擔及獲得穩定收益，有助活絡租賃住宅市場。

五、建立租賃專業服務制度：

訂定租賃住宅服務業管理及業務規範，並要求其服務人員取得專業證照，藉由引入租賃住宅之「代管」及「包租」專業服務制度，協助處理龐雜之租賃住宅相關管理事務，有效協助租賃雙方釐清權利義務關係，建構出租人放心出租及承租人安心居住之專業租賃服務制度。

行政院於 106 年 4 月 18 日以院臺建字第 1060170978 號函送本草案至本院審議¹，經本院 106 年 5 月 5 日第 9 屆第 3 會期第 12 次會議決定：交內政委員會審查在案。為利審查作業進行，本報告針對該草案條文內容檢視並評估法案對於性別與人權之影響，提出如下修正建議，俾供本院委員審查法案時之參考。

貳、立法要點

為落實上開5大面向，爰擬具「租賃住宅市場發展條例」（以下簡稱本條例）草案，計41條，分總則、健全住宅租賃關係、租賃住宅服務業、罰則及附則5章規範，其要點如下：

- 一、本條例立法目的、主管機關及用詞定義。（草案第1條至第3條）
- 二、不適用本條例規定之租賃住宅。（草案第4條）
- 三、住宅租賃契約與消費者保護法之適用關係，以及非具消費關係之住宅租賃契約內容；租賃住宅租金限制不受土地法第97條規定之限制。（草案第5條及第6條）

¹ 院總第 447 號政府提案第 14715962 號，立法院第 9 屆第 3 會期第 11 次會議議案關係文書，2017 年 4 月，頁 39-42。

- 四、租賃住宅廣告內容應與事實相符，媒體經營者不應刊登不實租賃住宅廣告及租賃住宅服務業刊登廣告應註明其名稱。(草案第7條)
- 五、健全租賃住宅市場發展之積極作為，輔導成立非營利團體提供專業諮詢等服務及住宅租賃爭議免費調處機制。(草案第8條至第10條)
- 六、為鼓勵住宅所有權人提供住宅予專業之服務業經營管理，規定其住宅所有權人之租金所得稅、地價稅及房屋稅享有適當減徵之優惠措施。(草案第11條及第12條)
- 七、租賃住宅服務業申請許可及領得登記證之程序，營業保證金繳存金額之計算基礎，以及有逾期未完成登記程序、未開始營業或自行停止營業等情形之處理機制。(草案第13條)
- 八、租賃住宅服務業負責人之消極資格。(草案第14條)
- 九、申請變更許可、變更登記及租賃住宅管理人員異動限期備查之程序。(草案第15條)
- 十、租賃住宅服務業之營業保證金繳存方式，並由中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會設置專戶及組成基金管理委員會保管，營業保證金孳息運用方式及動支要件、低於規定額度補足機制；營業保證金不受業者或其僱用人員債權債務關係影響之獨立性與退還營業保證金之要件、期限及程序。(草案第16條至第18條)
- 十一、租賃住宅服務業應僱用具備租賃住宅管理人員資格者及置專任租賃住宅管理人員之最低人數。(草案第19條)
- 十二、取得租賃住宅管理人員資格及辦理換證之方式；充任租賃住宅管理人員之消極資格。(草案第20條及第21條)
- 十三、租賃住宅代管業應與委託人簽訂委託管理租賃契約，並禁止為複委託；租賃住宅包租業應經出租人同意轉租並提供原出租人同意轉租文件，其轉租契約之相關資訊應以書面通知出租人。(草案第22條及第23條)

- 十四、租賃住宅包租業轉租租賃住宅後，出租人提前終止租約時，該業應辦理及協調之事項；該業有因故停業、解散或他遷不明等情形之處理方式及損害賠償責任。(草案第24條)
- 十五、可歸責於租賃住宅服務業或其受僱人事由，致租賃住宅服務當事人受損害，由該業負賠償責任；被害人得請求以該業繳存之營業保證金代為賠償，及賠償後補足營業保證金之機制。(草案第25條)
- 十六、特定重要文件應由專任租賃住宅管理人員簽章；租賃住宅服務業之營業處所與網站應揭示合法執業證明文件資訊與代管費用收取基準、定期報送租賃住宅相關資訊及配合主管機關業務檢查。(草案第26條至第29條)
- 十七、違法經營租賃住宅服務業者、租賃住宅服務業與受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者違反本條例相關規定之處罰要件及額度。(草案第30條至第34條)
- 十八、給予現有從事代管、包租業務者及租賃住宅管理人員繼續執業之緩衝期間；規範外國人取得租賃住宅管理人員證書方式及其業務上相關文書應以中華民國文字為主。(草案第35條至第37條)
- 十九、中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會未成立前，其應辦業務授權中央主管機關指定單位辦理，另授權中央主管機關訂定核發租賃住宅服務業許可及登記證收費標準。(草案第38條及第39條)

參、問題研析與條文評估

一、為健全我國租賃住宅市場，保障租賃雙方公平權益，本草案朝五大面向建立規範架構，立法方向可資贊同。

由於近年來國內薪資成長停滯，都會區房價卻持續高漲，政府雖陸續推動奢侈稅、房價合一稅、公告地價(現值)與房屋稅課稅現值適度反

映市價調整等稅制改革措施，然成效仍然有限，依據內政部營建署最新公布的 2016 年第 3 季房價負擔能力調查，雖然負擔能力略有改善，但全國房價所得比仍達 9.35 倍，台北市跟新北市分別為 15.47、12.70 倍²，故對於大多數民眾而言，買房仍是「高不可攀」。有鑒於此，行政院規劃在 8 年內推動 20 萬戶只租不售的社會住宅政策，透過政府規劃興建 12 萬戶、推動包租代管民間私有房屋 8 萬戶及容積獎勵方案來增加社會住宅供給，爰擬具「住宅法」修正草案於 2016 年 9 月 2 日函請本院審議，案經本院於 2016 年 12 月 23 日三讀審議通過，嗣於 2017 年 1 月 11 日由總統公布施行。

據內政部不動產資訊平台公布最新低度使用（用電）住宅統計，2015 年 11、12 月全國低度使用住宅數 86 萬 2,682 宅，占全國房屋稅籍住宅比率（即空屋率）約 10.35%。其中新北市空屋數高達 11 萬 8,713 宅，占全國約 13.76%，台北市空屋數 6 萬 3,890 宅，占全國約 7.41%，總計雙北市空屋達 18 萬餘宅，占全國空屋比率超過 2 成。以六都而言，桃園市空屋率最高，約 11.49%；高雄市約 10.86%；台南市約 10.15%；台中市 10.02%；新北市 7.72%；台北市空屋率 7.22%³。政府積極興建社會住宅固然重要，但在我國日漸步入面臨少子化、人口高齡化社會的同時，如能善用這些空餘屋，使其投入租賃市場，才能有效減緩政府財政壓力並避免社會資源虛擲，但應如何建構一套可行之制度，提供足夠的誘因讓房東願意將自有房屋放入租賃市場出租，才是政策今後能否落實之關鍵。

根據民間團體彙整各國統計資料指出，我國住宅租屋率僅約 10.9%，相較於日本 38.1%、香港 48%、美國 34.7%、英國 34.4%、荷蘭 43.1%及澳洲 28.7%⁴，我國住宅租賃市場之發展，顯然還有相當大的成長進步空間。

² 請參見內政部不動產資訊平台，網址：<http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0105.aspx>，2017 年 4 月，最後瀏覽日期：2017 年 5 月 13 日。

³ 請參見內政部不動產資訊平台，網址：<http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0104.aspx>，2016 年 10 月，最後瀏覽日期：2017 年 5 月 13 日。

⁴ 請參見社會住宅推動聯盟，統計資訊—各國住宅基本資訊_2015.3.18 更新，網址：http://socialhousingtw.blogspot.tw/2014/08/blog-post_93.html，2015 年 3 月，最後瀏覽日期：2017 年 5 月 13 日。

長期以來，由於出租人意圖逃漏相關賦稅考量，使得我國住宅租賃成為眾所皆知公權力少有介入的「地下經濟」行為，因缺乏適時引入公權力監管及調處機制，讓租賃雙方權益難以獲得周全保障，加上偶有惡房東、惡房客惡劣行徑之傳聞報導，使得屋主寧可讓房屋閒置也不願提供出租，有租屋需求者寧願排擠基本生活開支、背負高額房貸也視租屋為畏途，致使國內住宅租賃市場發展十分有限。

我國現行不動產租賃相關權利義務關係主要係規範於民法債編及土地法《房屋及基地租用》專章，惟前述法律主要仍沿襲 1929 年制定或 1946 年全文修正時之規範內容，是否符合目前社會時空背景並足以充分保障租賃雙方權益，由我國住宅租賃市場發展遠不及其他國家的結果，答案乃不言可喻。另由美國 1960 年代起制定有《房屋租賃法》(Landlord-Tenant Laws)、日本除民法外，另於 1992 年制定公布《借地借家法》、德國於 2001 年公布施行《租賃法制革新法》(Mietrechtsreformgesetz)並大幅修訂民法租賃一節之規定等觀之，重新檢討修正我國民法、土地法關於房屋租賃之規定，或建構一部符合目前國情及社會發展現況之租賃專法以為補充，實有必要。

本草案盱衡目前租賃住宅市場，包含租賃權利義務關係不對等、租賃住宅廣告資訊未真實透明及未有便捷糾紛處理機制等，導致一般租屋族群之保障仍有不足；租賃住宅之供給多以個人出租為主，缺乏專業化經營管理；出租人基於租賃住宅管理事務繁雜、管理成本高或無力管理等因素，導致住宅閒置而未能有效導入租賃住宅市場等問題，規劃朝強化保障住宅租賃關係、輔導成立非營利團體協助租賃事務之處理、增加免費住宅租賃糾紛處理管道、提供出租人（自然人）租稅優惠及建立租賃專業服務制度等五大面向推動，期使租賃住宅市場制度更為完善，以保障住宅租賃雙方權益及健全租賃住宅市場發展。本草案全文計 41 條，分為第一章 總則、第二章 健全住宅租賃關係、第三章 租賃住宅服務業（第一節 設立登記、第二節 租賃住宅管理人員、第三節 業務及責任）、

第四章罰則 及第五章 附則共 5 章規範，揆其立法目的及各章各節規範架構，在立法方向上可資贊同。

二、本草案授權中央主管機關就非具消費關係之住宅租賃契約訂定應約定及不得約定事項，似有違反契約自由及法律保留原則之虞(草案第 5 條)

揆諸草案第 5 條立法說明略謂：依消費者保護法第 2 條第 3 款規定，消費關係指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。其中消費者尚須符合最終消費之要件，亦即支付租金之承租人所租賃之住宅，應作為居住使用。是以具消費關係之住宅租賃契約，本得依該法第 17 條第 1 項規定，由中央主管機關擬訂住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項，其效力、內容及行政法上之義務等相關事項自得依該法規定辦理。惟非具消費關係之住宅租賃契約，如出租人非為企業經營者，或承租人為企業經營者而非消費者之情形，則無消費者保護法之適用。考量為健全住宅租賃關係，保障租賃雙方當事人權益及發展租賃住宅服務業之目的，允宜由中央主管機關就非消費關係之住宅租賃契約，定明其應約定及不得約定事項，爰為第 1 項規定⁵。

鑒於現行民法及土地法就房屋租用權利義務關係雖已有規範，然卻未盡周延，本草案擬參照消費者保護法第 17 條關於定型化契約規定之方式，明定授權中央主管機關得就非具消費關係之住宅租賃契約訂定應約定及不得約定事項之規定，以為補充。惟定型化契約條款乃企業經營者為與消費者訂立契約之用所預先擬定之契約條款，旨在保護無磋商能力之消費者⁶。對於具消費關係之住宅租賃契約，亦即出租人為企業經營者，其出租行為及租賃契約得依消保法規定及住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項加以規範，當無疑義。然於租賃締約雙方均非屬企業經營者之情形時，宜否授權行政機關就非具消費關係之住宅租賃契約訂定應

⁵ 同註 1，頁 44。

⁶ 曾品傑，〈我國定型化契約法之發展〉，《月旦法學雜誌》，2017 年 1 月，頁 90。

約定及不得約定事項，以如提案說明所言「以引導租賃關係合理化」，殊值探討。

按私法自治原則，指在私法領域內由當事人依其意思形成法律關係的原則，當事人得以自己的意思規律私法上的生活關係，法律在不妨害司法秩序的範圍內加以尊重，使個人得充分發展其智慧與能力。法律允許當事人在一定範圍內，得以法律行為創設私人間的法律關係，此種精神稱為「契約自由」，是為私法自治原則的對外表現⁷。另釋字 580 號解釋略謂：「基於個人之人格發展自由，個人得自由決定其生活資源之使用、收益及處分，因而得自由與他人為生活資源之交換。憲法第 15 條保障人民之財產權，使財產所有人得依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，以確保人民所賴以維繫個人生存及自由發展其人格之生活資源；憲法第 22 條保障人民之契約自由，使契約當事人得自由決定其締約方式及締約內容，以確保與他人交換生活資源之自由。惟因個人生活技能強弱有別，可能導致整體社會生活資源分配過度不均，為求資源之合理分配，國家自得於不違反憲法第 23 條比例原則之範圍內，以法律限制人民締約之自由，進而限制人民之財產權。⁸」亦即公權力原則上尊重人民之契約自由，僅在增進國家社會整體利益之必要下，於不違反比例原則範圍內，得以法律限制人民締約之自由，以符法律保留原則。

草案第 5 條前 3 項規定：「住宅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(第 1 項)。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事項(第 2 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(第 3 項)。」授權中央主管機關得就非具消費關係之

⁷ 施啟揚，《民法總則》，自版，三民書局總經銷，2011 年 10 月，頁 195-196。

⁸ 請參閱釋字 580 號解釋理由書。

住宅租賃契約訂定應約定及不得約定事項。然涉及對人民生命、自由及財產限制之事項，應以法律定之，以恪遵法律保留原則。本草案授權中央主管機關得就立於對等地位的出租人、承租人雙方所締結之契約約定事項加以限制，又於同條第 4 項規定：「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。」之法律效果，似有違反契約自由及法律保留原則之虞。蓋因民事法律關係中，若因契約內容發生爭議，無法合意解決時，最後仍須於民事法院中解決所爭議契約條款效力等問題，應由個案法官依據法律強行規定予以審查論斷，行政機關於此毫無涉入之權限與空間⁹。綜上所述，為避免行政機關過度影響處於對等地位之租賃雙方決定其締約方式及締約內容之自由，本報告認為本條似無明定之必要，建請刪除。

三、本草案僅消極排除土地法第 97 條房租上限規定之適用，對於承租人權益之保障，實有不足(草案第 6 條)

現行土地法第 97 條規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之。」所謂「城市地方」，實務上認為係依法發布都市計畫之地區¹⁰；又本條所稱「房屋」，實務函釋及學說咸認係指供住宅用之房屋，不包括營業用房屋¹¹。

其次，所謂「土地及建築物之總價額」，依土地法施行法第 25 條規定，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。其所謂法定地價係指土地所有權人依土地法所申報之地價，依土地法第 156 條規定，土地所有權人聲請登記所有權時，應同時申報地價，但僅得為標準地價 20%以內之增減。而此所稱之標準地價，乃直轄市或縣（市）地政機關調查最近 2 年內土地市價或收益價格，據以

⁹ 蔡宗珍，〈消費者保護或父權宰制－從臺北高等行政法院 102 年度訴字第 745 號判決談起〉，《台灣法學雜誌》，2014 年 1 月，頁 35。

¹⁰ 內政部 86 年 10 月 1 日台內地字第 868851 號函。

¹¹ 內政部 71 年 5 月 24 日台內地字第 87103 號函。

估定公布之地價。至於建築物價額之計算，因實務上地政機關並未依土地法規定於規定地價時同時估定建築物價額，故內政部曾函釋¹²，各級法院如基於城市地方房屋租金訴訟之需要，函請直轄市或縣（市）政府辦理建築物價額之估定案件，係依地價調查估計規則及依該規則第 24 條訂定之相關標準估計之。司法實務上，亦有以房屋稅稽徵機關依房屋稅條例規定評定之房屋現值為準之見解¹³。

依內政部公布「公告地價占一般正常交易價格百分比」資料顯示，105 年度全國各縣市公告地價占一般正常交易價格之百分比，最高為連江縣 33.74%，最低為金門縣 2.84%，全國平均為 20.50%¹⁴。另依平均地權條例第 16 條規定，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價 80% 為其申報地價，亦即目前申報地價僅為公告地價之 80%，該價格已與土地正常交易價格產生嚴重偏離。另房屋評定現值係稅捐稽徵機關課徵房屋稅之準據，為免讓納稅義務人承擔過重之稅負壓力，該現值亦遠低於市場交易價格，現今社會如維持以「土地及建築物之總價額」之 10%，作為房屋年租金上限之計算標準，是否有因政策需要以法律過度犧牲出租人利益，保障承租人權益之虞，實值檢討。

查土地法第 97 條城市地區之房屋租金不得超過土地及其建築物申報總價年息百分之十之上限規定，乃 1946 年國民政府於大陸地區統治時期，考量抗戰期間各地房屋遭戰火損毀情形嚴重，戰後大量人口往城市集中，城市房屋供不應求，為防止屋主趁機哄抬房租，爰設立房租最高額限制，以保護弱勢承租人。反觀現今臺灣社會，根據內政部營建署 2016 年統計，全國達 86.26 萬餘宅，空屋率高達 10.35%，另據行政院主計總處統計，我國 6 大都會區房屋自有率均高達 8 成以上，相較當年房屋供不應求之情形，已明顯和緩。又現今符合一般居住水準之房屋，其建築

¹² 內政部 67 年 9 月 15 日台內地字第 805447 號函；最高法院 93 年度台上字第 1718 號、97 年度台上字第 79 號判決；臺灣高等法院 96 年度上易字第 740 號判決。

¹³ 最高法院 85 年度台上字第 380 號、85 年度台上字第 2992 號判決。

¹⁴ 請參見內政部地政司，〈歷年公告土地現值及公告地價占一般正常交易價格百分比統計表〉，網址：<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content.asp?cid=14&mcid=194>，2017 年 1 月，最後瀏覽日期：2017 年 5 月 13 日。

結構、內部裝潢、衛浴設備、水電供應及汙水排放設施，均非 1946 年修法當時出租住宅之水準所可比擬，即使是目前之出租住宅，其座落區位、交通條件、屋齡、建物結構及居住品質等，亦存有顯著的差別。此種無分房屋基本條件及品質優劣，一律適用相同之房屋租金限制規定，實已不合時宜。

土地法第 97 條第 1 項在性質上係屬強制規定，惟約定租金額若超過法定上限，承租人僅得依第 2 項請求直轄市或縣（市）政府依法定上限標準強制減定，並非當然無效。又約定租金額超過法定上限部分，出租人就該部分租金無請求權，承租人亦得拒絕給付該部分之租金；承租人若已為給付，出租人受領該部分租金亦不構成不當得利，承租人不得向出租人請求返還¹⁵。鑒於該法定房租限制下之租金偏低，現行諸多法律（包括國有財產法、住宅法等），均明定關於出租房屋之租金，不受土地法第 97 條限制之規定。

本草案第 6 條規定：「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。」立法說明指此係為避免影響出租人提供租賃住宅之意願，尊重市場機制，爰予以排除適用。惟本報告認為，基於承租人社會經濟地位相對較為弱勢之考量，經查美、英、德等國，均定有房租管制相關規定，前述草案既以健全租賃住宅市場、保障租賃當事人權益為立法目的，當不宜僅消極排除土地法第 97 條限制、使其回歸市場機制決定而已，而應積極提出符合現今社會需要之房租管制措施，以建構出公平、合理、符合租賃雙方利益之法制。

揆諸美國、英國及德國之立法例，其房租管制方式均非採最高額限制，而是規定租賃期間房東不得任意提高租金、限制房租調漲之頻率（至少 1 年）及漲幅（德國規定除非房屋經過重大修繕，否則 3 年以內漲幅不能超過 20%）。租賃雙方如對租金調整有異議，得申請相關單位進行協調處理。本報告認為，鑒於出租住宅本身條件即存有相當大的差異性，租

¹⁵ 溫豐文，《土地法》，自版，2016 年 9 月，頁 314。

金亦隨契約租期長短、周邊租賃行情及物價上漲率而有不同，未來立法政策上可朝依出租住宅之原租金水準，並參考周邊相似住宅之租金水準、物價上漲率及房東重大修繕所支出費用，就房租上漲要件、頻率及幅度加以限制，作為房租管制之手段，當較符合現今社會需求並有助於保障租賃雙方權益。惟考量主管機關對於租賃住宅市場之供給、需求、用地及交易價格之資訊掌握程度仍有不足，在相關配套機制未盡周全的情形下，現階段尚不宜貿然制定之，以免造成出租市場閉鎖效應，適得其反。

四、本草案課予媒體經營者對於租賃住宅廣告真實性之查證責任，並就違反規定者課予罰鍰，似有不宜。(草案第 7 條第 2 項、第 34 條)

草案第 7 條第 2 項規定：「受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告之租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途與事實不符者，不應刊登之。」第 34 條規定：「受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者違反第七條第二項規定，刊登與事實不符之租賃住宅廣告者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰。」揆其立法說明略謂：「為保障承租人權益並使媒體經營者善盡社會企業責任，參照消費者保護法第二十三條第一項規定，規範媒體經營者受託刊登租賃住宅廣告時，對於廣告之租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途等重要資訊，應負查證責任。至其資訊查證來源可為政府公開資訊、刊登者提供之謄本或建物所有權狀影本，如明知或可得而知廣告內容與事實不符者，課予該媒體經營者不應刊登之責任，……。」

按行政程序法第 7 條規定：「行政行為，應依下列原則為之：一、採取之方法應有助於目的之達成。二、有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者。三、採取之方法所造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失均衡。」本報告認為，為達到確保租賃住宅廣告內

容真實性之目的，有多種同樣之方法可供選擇，租賃住宅廣告內容應與事實相符應屬出租人之責任，實不宜將租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途等重要資訊真實性之查證責任，轉嫁由媒體經營者承擔。

再者，目前傳播媒體朝向多元化發展，除了傳統的報紙、雜誌、宣傳單、電視及廣播以外，尚包括固定式或活動式看板、網路平台等新媒體，如課予媒體經營者對於租賃住宅廣告真實性之查證責任，不但可能造成日後主管機關監管稽查之困難外，尚可能造成出租人刊登廣告費用大幅提高，轉以其他主管機關稽查不易之廣告方式(例如張貼違規小廣告等)加以宣傳，致衍生其他不良之後果。

另查消費者保護法第 23 條第 1 項規定：「刊登或報導廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告內容與事實不符者，就消費者因信賴該廣告所受之損害與企業經營者負連帶責任。」其法律效果為媒體經營者就消費者因信賴該廣告所受之損害與企業經營者負連帶責任，除此之外並未有對於媒體經營者科處行政罰之規定。綜上，本報告認為草案第 7 條第 2 項及第 34 條罰則並無規定之必要，建議予以刪除。

五、本草案給予委託代管業或出租予包租業轉租之個人住宅所有權人所得稅、地價稅及房屋稅優惠，宜強化該政策公益性論述。(草案第 11 條、第 12 條)

為發展租賃住宅代管及包租服務市場，鼓勵個人房東長期委託代管業管理其租賃住宅或將其住宅出租予包租業經營，以協助個人房東處理租賃住宅龐雜事務，同時讓承租人獲得專業租賃服務及穩定之居住權益，爰於草案第 11 條提供委託代管業或出租予包租業轉租之個人住宅所有權人減徵租金所得稅優惠，並於草案第 12 條給予其地價稅及房屋稅減徵優惠，期以提高其出租或委託代管之誘因，引導租賃住宅服務朝向專業經營模式及擴大租賃住宅市場規模。

為正當實現社會目的規範(包括社會、經濟、學術、文化、國民健康的政策目的規範)的目的，尤其稅法上的補助或獎勵目的應考慮公共利益

原則、需要原則及功績原則。公益原則係指有關稅捐優惠之規定，通常必須有關於增進公共利益之考量，才能正當化，否則即違反平等原則。需要原則乃是考慮經濟上的需要，而給予租稅優惠。經濟上的需要乃是消極的經濟上給付能力，尤其是並無充分的所得供給。稅法上的優惠補助，如果增加遞減的需要或增加給付能力，則無正當性。功績原則乃是對於增進公共利益之特定行為，給予酬謝優惠。例如立法者對於發明或公益捐助，給予稅捐優惠，或獎勵其投資在經濟弱勢之領域或為公益目的；例如環境保護或文化歷史建築之保護，而給予稅捐優惠¹⁶。

按草案第 3 條之用詞定義規定：租賃住宅代管業係指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務之公司；租賃住宅包租業乃指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之公司。準此，兩者組織均屬公司型態。然依公司法第 1 條規定：「本法所稱公司，謂以營利為目的，依照本法組織、登記、成立之社團法人。」即開宗明義揭櫫公司之營利目的性。提案機關為提高所有權人委託代管業或出租予包租業轉租其住宅之意願，提供減徵租金所得稅、地價稅及房屋稅之租稅優惠誘因，期以擴大租賃住宅市場規模並扶植租賃住宅服務業朝向專業經營模式發展，其用意可以理解。惟如前段所述稅法上的補助或獎勵應考慮公共利益原則、需要原則及功績原則，此時當應注意為何只有委託代管業或出租予包租業轉租之住宅所有權人，方能享受租稅優惠；至於其他自行出租之所有權人則無法同享優惠，其差異性在哪？是否有違平等原則？有無使租賃服務事業間接得利？均有賴提案機關強化創設包租代管制度公益性及必要性之理由，始足證明其具有高度正當性。

另草案第 11 條內所稱「個人住宅所有權人」語意未明，是否意指限於自然人而不包括法人及非法人團體？當住宅所有人有多數共有人時，是否符合「個人」住宅所有權人之定義？均無法由其立法說明推知，且遍查其他法律均無此一用詞。又如出租人將其所有數戶房屋或將 1 戶房屋

¹⁶ 陳清秀，《現代財稅法原理》，元照出版公司，2015 年 9 月，頁 46。

分隔為數間(房)，同時或分別委託代管業或出租予包租業轉租給承租人或次承租人之情形，該出租人是否仍符合前開「個人住宅所有權人」之定義¹⁷，本條文中均未就此加以規範，若未釐清，未來適用上恐滋疑義。有鑑於此，本報告建議修正草案第 11 條第 2 項為：「前項住宅所有權人，以自然人且非屬消費者保護法所定之企業經營者為限。」另草案第 2 項移至同條第 3 項並酌作文字修正。

至於草案第 11 條第 1 項各款所稱「每屋」之認定，所指為何？亦未明確，若出租人將其所有 1 戶房屋分隔為數間(房)，同時或分別委託代管業或出租予包租業轉租給承租人或次承租人使用，此時應認定為 1 屋適用 1 次租金所得稅減徵優惠，還是按隔間數認定為數屋而分別適用減稅優惠？均涉及未來租稅優惠之實際認定，建議中央主管機關應於後續訂定本條例施行細則時加以補充，以杜爭議。

六、租賃住宅服務業負責人之消極資格，宜酌予修正。(建議刪除草案第 14 條第 6 款但書)

草案第 14 條規定略以：「有下列情形之一者，不得充任租賃住宅服務業之負責人；已充任者，經直轄市、縣（市）主管機關令租賃住宅服務業限期改正，屆期未改正者，廢止其許可及註銷其登記證，並通知公司登記主管機關廢止其登記：一、受破產之宣告，尚未復權。二、使用票據經拒絕往來，尚未期滿。三、經法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序，尚未復權。……」此乃基於經營租賃住宅服務業，攸關租賃住宅服務安全、居住安定及專業管理服務品質，對於租賃住宅服務當事人權益影響至鉅之考量，爰明定租賃住宅服務業負責人之消極資格，對於負責人應具備之資格加以限制，其所欲達成之管制目的與所採方法之間，尚符比例原則。

¹⁷ 行政院消費者保護處 105 年 5 月 30 日院臺消保字第 1050165274 號函略以：『行政院消費者保護處 104 年 4 月 16 日召開「房屋租賃適用消費者保護法疑義」座談會之結論略以：「不論公司、團體或個人，亦不論其營業於行政上是否經合法登記或許可經營，若反覆實施出租行為，非屬偶一為之，並以出租為業者，均可認定為企業經營者，其出租行為均得以消保法加以規範。」』

惟該條第 6 款規定：「曾經營租賃住宅服務業，經撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起未滿一年。但依第十三條第六項規定廢止許可者，不在此限。」揆該立法理由為：「曾經營租賃住宅服務業，經撤銷或廢止許可者，可謂無經營該業之能力及意願，爰於第六款規定申請經營者於一定期間內不得申請經營租賃住宅服務業；但因逾期未開始營業或自行停止營業而經廢止許可者，屬已完成經營要件後而無營業之行為，其違規情節非屬重大，仍允其充任租賃住宅服務業之負責人。」然查草案第 13 條第 6 項規定為：「租賃住宅服務業及其分設營業處所之登記均經廢止並註銷其登記證者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可，並通知公司登記主管機關廢止其登記。」似與草案第 14 條第 6 款但書除外規定及其立法理由所述情形未合，且本條項所定租賃住宅服務業登記經廢止許可之情形，均涵攝於第 14 條第 6 款本文之規制範圍內，難謂其具有但書除外之必要性。爰此，建議刪除草案第 14 條第 6 款但書之除外規定。

七、為充實租賃市場交易資訊，建議明定租賃住宅服務業之實價登錄申報義務。（建議增訂於草案第 27 條，並配合於第 32 條增訂罰則規定）

為促進不動產交易資訊透明化，降低目前不動產資訊不對稱情形，避免不當哄抬房價，減少交易糾紛情事，行政院於 2010 年 9 月 27 日函請本院審議不動產經紀業管理條例第 24 條之 2 條文修正草案，案經本院內政委員會認為應全面受理不動產成交案件實際資訊申報服務，爰同時研擬平均地權條例及地政士法部分條文修正草案，嗣經本院 2011 年 12 月 13 日三讀通過，經總統 100 年 12 月 30 日華總一義字第 10000294941 號令公布，內政部自 101 年 8 月 1 日開始登錄，並將相關資訊開放於「不動產交易實價查詢服務網」供大眾查詢¹⁸。

依據不動產經紀業管理條例第 24 條之 2 第 1 項規定：「經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移

¹⁸ 王銘正、游適銘，《實價登錄制度-平均地權之繼往開來》，現代地政人與地，2013 年 10 月，頁 6。

轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。」準此，對於委託經營仲介業務者租賃之案件，經營仲介業務者應於簽訂簽訂租賃契約書後 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

為健全租賃住宅市場，保障租賃當事人權益，住宅租賃成交案件之資訊揭露，自有其必要性，況且草案第 11 條及第 12 條規定已賦予委託代管業或出租予包租業轉租之個人住宅所有權人所得稅、地價稅及房屋稅優惠，租金價格資訊將作為後續租稅減免之依據，更無免其實價登錄責任之理。

經查，德國民法對於住宅租賃關係之規範，出租人得請求承租人同意租金之提高，承租人如不同意，出租人得訴請承租人同意之。出租人欲依此方式調整租金者。其租金僅能調至「當地一般之比較租金」。所謂「當地一般之比較租金」，係指同一或類似之鄉、鎮、區內，在房屋之種類、坪數、裝潢設備、性質、地點上具有相同或類似性之住屋，過去 4 年內一般之租金水準而言。又出租人必須以書面方式請求之，並應說明提高租金之理由。說明理由時，出租人得出具「當地租金調查鑑定書」、「租賃資料庫」或其他能說明當地一般租金情形之資料，解釋其租金之調整¹⁹。其中「租賃資料庫」，依據德國民法第 558e 條規定，乃是為推算當地一般租金，由政府蒐集或出租人與承租人之代理人申報之房屋租金資料彙總。承前所述，目前我國主管機關對於租賃住宅市場之供給、需求、用地及交易價格之資訊掌握程度尚有不足，為保障租賃當事人權益，減少住宅租賃糾紛，充實現有不動產實價登錄查詢平台內有關住宅租賃成交租金資訊，自有其必要性。另考量租賃住宅服務業從事代管業務或包租業務係受有報酬，故建議將此申報義務由其擔當。至於包租業係為轉租予次承租人而承租租賃住宅，其與出租人間之約定租金，並非最終實際之租金，爰建議宜以其轉租予次承租人之約定租金，始需申報。

¹⁹ 黃立主編，《民法債編各論(上)》，元照出版公司，2006 年 2 月，頁 345-346。

綜上所述，建議於草案第 27 條增訂：「租賃住宅服務業，對於受託管理或承租後轉租租賃住宅案件，應於簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。但包租業與出租人簽訂住宅租賃契約案件，不在此限(第 1 項)。前項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理(第 2 項)。第一項登錄資訊類別、內容及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。(第 3 項)。」以促進租賃市場交易資訊日益透明。另考量租賃住宅業務獲利較不動產買賣交易案件微薄，為避免影響有意投入租賃住宅服務業者之意願，其對應罰則建議於本報告建議修正條文第 27 條第 5 款規定即可。

本點建議修正意見如獲採納，應由行政院另提出本法修正案或由本院委員提案，始得併案審查。

八、法案性別與人權影響評估

本條例（草案）旨在落實租賃權益保障、健全住宅租賃關係、強化租賃糾紛處理機制、適度提供租稅優惠措施，引導空閒住宅釋出及發展租賃住宅服務產業，建立專業服務機制等。上開意旨乃依據憲法有關人民權利之規定及司法院釋字第 709 號解釋進行訂定，符合憲法保障人民基本權利之要求。

在性別影響評估部分，本條例（草案）無涉及以特定性別、性傾向或性別認同者為規範對象，法案制定程序中亦已邀請相關機關、團體及專家學者，經召開數次跨部會議研商，及數次法規聯席審查會議，程序尚屬合宜，符合憲法、國際規範（或公約）及性平政策綱領等要求。

在人權影響評估部分，本條例（草案）意旨符合憲法保障人民權利之規定及司法院釋字第 709 號解釋要旨。且本條例（草案）規範對象不因種族、膚色、性別、語言、宗教、政見或其他主張、民族本源或社會階級、財產、出生或其他身分等等而有所不同，符合公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約。本草案已由主管機關進行法案及性別影響評估，本條例乃藉由健全住宅租賃關係、加強糾紛處理管道及發

展租賃住宅服務業，以保障租賃雙方權利義務並提供出租人得選擇專業經營管理服務，尚無涉及對不同性別、性傾向及性別認同者之年齡、族群、地區等事項，運作上並未涉任一性別之利益，對特定性別、性傾向或性別認同者亦無威脅或不利影響。在人權影響評估部分，法案制定亦無違反公民與政治權利國際公約、經濟社會文化權利國際公約等內容，爰本草案符合憲法、國際規範、性別平等政策綱領等要求，並符合憲法有關人民權利之規定、公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約。

肆、結論與修法建議

我國現行不動產租賃相關權利義務關係主要係規範於民法債編及土地法《房屋及基地租用》專章，惟前述法律主要仍沿襲 1929 年制定或 1946 年全文修正時之規範內容，是否符合目前社會時空背景並足以充分保障租賃雙方權益，由我國住宅租賃市場發展遠不及其他國家的結果，答案乃不言可喻。另由美國 1960 年代起制定有《房屋租賃法》(Landlord-Tenant Laws)、日本除民法外，另於 1992 年制定公布《借地借家法》、德國於 2001 年公布施行《租賃法制革新法》(Mietrechtsreformgesetz)並大幅修訂民法租賃一節之規定等觀之，重新檢討修正我國民法、土地法關於房屋租賃之規定，或建構一部符合目前國情及社會發展現況之租賃專法以為補充，實有必要。

本草案盱衡目前租賃住宅市場，包含租賃權利義務關係不對等、租賃住宅廣告資訊未真實透明及未有便捷糾紛處理機制等，導致一般租屋族群之保障仍有不足；租賃住宅之供給多以個人出租為主，缺乏專業化經營管理；出租人基於租賃住宅管理事務繁雜、管理成本高或無力管理等因素，導致住宅閒置而未能有效導入租賃住宅市場等問題，規劃朝「強化保障住宅租賃關係」、「輔導成立非營利團體協助租賃事務之處理」、「增加免費住宅租賃糾紛處理管道」、「提供出租人（自然人）租稅優惠」及

「建立租賃專業服務制度」5大面向推動，期使租賃住宅市場制度更為完善，以保障住宅租賃雙方權益及健全租賃住宅市場發展。草案條文內容本報告檢視並評估法案對於性別與人權之影響後，提出建議如次：

- 一、為健全我國租賃住宅市場，保障租賃雙方公平權益，本草案朝五大面向建立規範架構，立法方向可資贊同。
- 二、本草案授權中央主管機關就非具消費關係之住宅租賃契約訂定應約定及不得約定事項，似有違反契約自由及法律保留原則之虞(草案第5條)
- 三、本草案僅消極排除土地法第97條房租上限規定之適用，對於承租人權益之保障，實有不足(草案第6條)
- 四、本草案課予媒體經營者對於租賃住宅廣告真實性之查證責任，並就違反規定者課予罰鍰，似有不宜。(草案第7條第2項、第34條)。
- 五、本草案給予委託代管業或出租予包租業轉租之個人住宅所有權人所得稅、地價稅及房屋稅優惠，宜強化該政策公益性論述。(草案第11條、第12條)
- 六、租賃住宅服務業負責人之消極資格，宜酌予修正。(建議刪除草案第14條第6款但書)。
- 七、為充實租賃市場交易資訊，建議明定租賃住宅服務業之實價登錄申報義務。(建議增訂於草案第27條，並配合於第32條增訂罰則規定)

伍、條文對照表

租賃住宅市場發展條例草案條文對照表

行政院提案條文	本報告建議條文	說明
第一章 總則	(無修正意見)	章名。
第一條 為健全租賃住宅市場，保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業，特制定本條例。	(無修正意見)	行政院說明： 揭示本條例之立法目的。
第二條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。	(無修正意見)	行政院說明： 定明本條例之各級主管機關。
第三條 本條例用詞，定義如下： 一、租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物。 二、租賃住宅服務業：指租賃住宅代管業及租賃住宅包租業。 三、租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）：指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務（以下簡稱代管業務）之公司。 四、租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）：指承租租賃住宅	(無修正意見)	行政院說明： 一、定明本條例用詞之定義。 二、第一款所稱租賃住宅，指住宅出租係供居住使用者，不論其是否符合建築管理或土地使用管制等相關法規，舉凡住宅出租係供居住使用者，除第四條規定情形外，均應適用本條例規定。另有關政府機關、學校、公（民）營機構提供員工宿舍；公（私）立學校經營管理之學生宿舍；政府機關、公（民）營機構或非營利

並轉租，及經營該租賃住宅管理業務（以下簡稱包租業務）之公司。 五、租賃住宅管理業務：指租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項。 六、營業處所：指租賃住宅服務業經營代管業務或包租業務之店面或辦公室等固定場所。 七、租賃住宅管理人員：指租賃住宅服務業依本條例規定所置從事代管業務或包租業務之人員。 八、轉租：指承租租賃住宅，以其全部或一部租與他人居住使用，他人支付租金之租賃行為。 九、次承租人：指支付租金租用他人承租之租賃住宅供居住使用者。 十、租賃住宅服務當事人：指代管業服務之委託人及承租人，或包租業服務之出租人及次承租人。		團體，提供特定對象作為社會福利服務及長期照顧服務，如失智症團體家屋、少年自立生活適應、身心障礙者社區居住、小規模多機能社區型照顧模式之居住場所；提供生活照顧、健康管理或醫療照護服務，如老人住宅之居住場所；宗教團體提供如香客大樓或神職人員居住場所等，均非本條例立法目的所欲管理及發展之對象，且與一般居住之情形有別，不待明定，均非本條例租賃住宅適用範圍。 三、第五款所稱租賃住宅管理業務之管理標的範圍，指住宅租賃契約中有關租賃住宅專有、專用部分而屬私領域居住空間，或委託管理租賃契約所衍生之相關管理事務，尚不包含公寓大廈公共使用空間之管理維護，亦與公寓大廈之管理維護公司依公寓大廈管理條例規定執行之業務項目性質有別。
--	--	--

第四條 租賃住宅有下列情形之一者，不適用本條例規定： 一、供休閒或旅遊為目的。 二、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。 三、租賃期間未達三十日。	(無修正意見)	行政院說明： 一、本條例藉由健全租賃住宅市場及發展租賃住宅服務業，以保障租賃雙方權利義務並提供出租人得選擇專業經營管理服務之管道。考量部分租賃住宅之設置，其類型、使用目的與本條例立法目的及所欲規範之住宅租賃契約關係不同，爰予排除適用。 二、各款情形排除適用本條例之理由如下： (一)供休閒或旅遊使用之租賃住宅，與一般居住使用之租賃住宅性質有別，非屬為解決國人居住問題之範疇，爰為第一款規定。 (二)政府自行經營管理之租賃住宅，多為公有財產管理範疇，而由政府設立之專責法人或機構經營租賃住宅包租或代管業務，主要為興辦社會住宅或為執行特定住宅政策目標，係涉住宅法等相關規定範疇，爰為第二款規定。 (三)未達三十日之短期租賃行為，尚非以長久居住為目的，不符國
---	----------------	---

		人通常居住需求，亦不符租賃住宅服務業提供服務之經濟規模，爰為第三款規定。
第二章 健全住宅租賃關係	(無修正意見)	章名。
第五條 住宅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。 非具消費關係之住宅租賃契約條款，違反第一項應約定及不	(建議刪除)	行政院說明： 一、依消費者保護法第二條第三款規定，消費關係指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。其中消費者尚須符合最終消費之要件，亦即支付租金之承租人所租賃之住宅，應作為居住使用。是以具消費關係之住宅租賃契約，本得依該法第十七條第一項規定，由中央主管機關擬訂住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項，其效力、內容及行政法上之義務等相關事項自得依該法規定辦理。惟非具消費關係之住宅租賃契約，如出租人非為企業經營者，或承租人為企業經營者而非消費者之情形，則無消費者保護法之適用。考量為健全住宅租賃關係，保障租賃雙方當事人

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。		權益及發展租賃住宅服務業之目的，允宜由中央主管機關就非消費關係之住宅租賃契約，定明其應約定及不得約定事項，爰為第一項規定。 二、又住宅租賃契約攸關租賃雙方租賃安全、居住安定及專業服務等，可區分為具消費關係之包租業與次承租人間之住宅租賃契約書、非具消費關係之包租業與出租人間及包租業以外之租賃雙方當事人間之住宅租賃契約書。為明確第一項非具消費關係之住宅租賃契約，將依循民法及土地法等相關規範基礎訂定該類契約應約定及不得約定事項，引導租賃關係合理化，爰為第二項及第三項規定，授權得訂定之內容及範圍。 三、為促進住宅租賃契約之公平合理，衡平租賃雙方權利義務關係，非具消費關係之住宅租賃契約有違反第一項授權規定之應約定及不得約定事項，或有應約定
--	--	---

		事項而未記載於住宅租賃契約中之情形，於第四項定明其法律效果。 本報告說明： 一、本條刪除。 二、授權中央主管機關得就非具消費關係之住宅租賃契約訂定應約定及不得約定事項，似有違反契約自由及法律保留原則之虞。為避免行政機關過度影響處於對等地位之租賃雙方決定其締約方式及締約內容之自由，本報告認為本條似無明定之必要，建議刪除。
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。	第五條 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。	行政院說明： 按土地法第九十七條規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限；約定租金超過該規定者，得強制減定之。考量公告地價及房屋評定現值與市場價值仍有差距，無法完全反映房屋收益價值，且上開土地法規定僅規範城市地區之住宅，造成同樣為租賃行為，租金卻因地區不同而有差異。為避免影響出租人提供租賃住宅之意願，並尊重市場機制，爰定明予以排除適用。 本報告說明：

		本報告建議第五條刪除，本條及以下條文條次依序變更。
第七條 出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符。 <u>受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告之租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途與事實不符者，不應刊登之。</u> 前二項廣告主為租賃住宅服務業者，應註明租賃住宅服務業名稱。	第六條 出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符。 前項廣告主為租賃住宅服務業者，應註明租賃住宅服務業名稱。	行政院說明： 一、租賃住宅廣告資訊為承租人決定是否租賃之重要參據，為避免租賃住宅廣告不實致承租人權益受損，爰於第一項規範出租人有提供真實租賃住宅廣告之義務。 二、為保障承租人權益並使媒體經營者善盡社會企業責任，參照消費者保護法第二十三條第一項規定，規範媒體經營者受託刊登租賃住宅廣告時，對於廣告之租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途等重要資訊，應負查證責任。至其資訊查證來源可為政府公開資訊、刊登者提供之謄本或建物所有權狀影本，如明知或可得而知廣告內容與事實不符者，課予該媒體經營者不應刊登之責任，爰為第二項規定。 三、另為促使租賃住宅服務業對其刊登之廣告內容負責，及便利消費者辨識係由代

		管業或包租業提供之服務，爰為第三項規定。 本報告說明： 一、條次變更。 二、為達到確保租賃住宅廣告內容真實性之目的，有多種同樣之方法可供選擇，租賃住宅廣告內容應與事實相符應屬出租人之責任，實不宜將租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途等重要資訊真實性之查證責任，轉嫁由媒體經營者承擔。 三、另查消費者保護法第二十三條第一項之法律效果為媒體經營者就消費者因信賴該廣告所受之損害與企業經營者負連帶責任，除此之外並未有對於媒體經營者科處行政罰之規定，爰建議刪除第二項。
第八條 主管機關為健全住宅租賃關係，得建立租賃住宅專業服務制度、發展租賃住宅服務產業、研究住宅租賃制度與提供住宅租賃糾紛處理及諮詢。 主管機關得輔導、獎勵其他機關（構）及住宅租賃之相關團	第七條 主管機關為健全住宅租賃關係，得建立租賃住宅專業服務制度、發展租賃住宅服務產業、研究住宅租賃制度與提供住宅租賃糾紛處理及諮詢。 主管機關得輔導、獎勵其他機關（構）及住宅租賃之相關團	行政院說明： 一、主管機關為健全國內住宅租賃關係，可考量國內市場特性及參考先進國家住宅租賃制度，研訂相關制度，發展租賃住宅服務業、提供糾紛處理及諮詢管道，穩定租賃住宅市場運作

體辦理前項事務；其輔導、獎勵之對象、內容、方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	體辦理前項事務；其輔導、獎勵之對象、內容、方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	機制，以保障國人住宅租賃權益，爰為第一項規定。 二、考量政府人力有限，可藉由輔導及獎勵相關團體，使其協助政府辦理第一項事務，爰為第二項規定。 本報告說明： 條次變更。
第九條 主管機關為保障租賃當事人權益，得輔導成立以出租人或承租人為會員基礎之非營利團體，提供專業諮詢、教育訓練或協助糾紛處理等相關服務。 前項非營利團體，主管機關得予以獎勵；其輔導獎勵之對象、內容、方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	第八條 主管機關為保障租賃當事人權益，得輔導成立以出租人或承租人為會員基礎之非營利團體，提供專業諮詢、教育訓練或協助糾紛處理等相關服務。 前項非營利團體，主管機關得予以獎勵；其輔導獎勵之對象、內容、方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	行政院說明： 一、我國租賃住宅市場出租人多以自然人為主，因非屬專業經營者，經營租賃知識較為不足，易生糾紛。參考國外先進國家，得輔導由出租人或承租人組織成立之非營利團體，提供租賃事務處理之專業諮詢（如貸款需求、保險需求、法律諮詢等）或教育訓練，以提高經營及處理租賃事務能力。另該團體亦可協助租賃當事人進行專業協商，在發生糾紛時也能即時獲得資訊，加速處理糾紛效率。此外，透過非營利團體分別代表租賃當事人進行糾紛協商或代理訴訟，可提升租賃糾紛處理效率，爰為第一項規定。

		二、鑑於現行並無此類非營利團體，仍有賴主管機關予以輔導成立，並獎勵其辦理第一項事宜，爰為第二項規定。 本報告說明： 條次變更。
第十條 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。	第九條 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。	行政院說明： 一、土地法第一百零一條及第一百零五條規定，房屋租用及建築基地租用之爭議得向直轄市或縣（市）政府申請調處，又考量住宅房屋之租賃當事人，多屬經濟弱勢，且一般租金價值不高，倘遇有住宅租賃爭議申請調處仍須繳交調處費用，將增加其負擔，故為保障住宅租賃當事人合法權益，提供解決住宅租賃糾紛之管道，並鼓勵租賃當事人多加利用，爰定明住宅租賃爭議得申請調處並免繳調處費用。 二、本條所定調處機制，依土地法第三十四條之二及直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法規定處理。另出租人或承租人處理住宅租賃爭議，除

		得依本條規定申請調處外，尚得循消費者保護法、鄉鎮市調解條例申訴、申請調解或逕訴請法院處理等方式解決，併予說明。 本報告說明： 條次變更。
第十一條 <u>個人住宅</u>所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，供居住使用一年以上者，得依下列規定減徵租金所得稅： 一、出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣六千元部分，免納綜合所得稅。 二、出租期間每屋每月租金收入超過新臺幣六千元部分，其租金所得必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依下列方式認列： (一)每屋每月租金收入超過新臺幣六千元至二萬元部分，依該部分租金收入百分之五十三計算。 (二)每屋每月租金收入超過新臺幣二萬元部分，依該部分	第十條 住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，供居住使用一年以上者，得依下列規定減徵租金所得稅： 一、出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣六千元部分，免納綜合所得稅。 二、出租期間每屋每月租金收入超過新臺幣六千元部分，其租金所得必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依下列方式認列： (一)每屋每月租金收入超過新臺幣六千元至二萬元部分，依該部分租金收入百分之五十三計算。 (二)每屋每月租金收入超過新臺幣二萬元部分，依該部分	行政院說明： 一、為發展租賃住宅代管及包租服務市場，鼓勵個人房東長期委託代管業管理其租賃住宅或將其住宅出租予包租業經營，以協助個人房東處理租賃住宅龐雜事務，同時讓承租人獲得專業租賃服務及穩定之居住權益，允宜提供適度之租金所得稅優惠措施，以提高其出租或委託代管之誘因，引導租賃住宅服務朝向專業經營模式及擴大租賃住宅市場規模。又據統計調查，現行租賃住宅市場每件租金約新臺幣二萬元，另考量本條例提供之租稅優惠應與社會住宅之優惠有所區隔，爰於第一項定明新臺幣六千元免稅額、新臺幣六千元至二萬元月租

租金收入按所得稅法相關法令規定之減除標準計算。 前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。	租金收入按所得稅法相關法令規定之減除標準計算。 <u>前項住宅所有權人，以自然人且非屬消費者保護法所定之企業經營者為限。</u> <u>第一項減徵租金</u>所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。	金之必要損耗及費用以百分五十三計算，以及月租金超過新臺幣二萬元部分之必要損耗及費用無租稅優惠。 二、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰為第二項規定。 本報告說明： 一、<u>條次變更</u>。 二、第一項所稱「個人住宅所有權人」語意未明，若未釐清，適用上恐滋疑義。本報告建議修正草案第二項將該適用主體具體規範。 三、草案第二項移至同條第三項並酌作文字修正。
第十二條 符合前條規定之租賃住宅，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減徵。 前項減徵之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。 第一項減徵地價稅及房屋稅規定，實施年限為五年，其年限屆	第十一條 符合前條規定之租賃住宅，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減徵。 前項減徵之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。 第一項減徵地價稅及房屋稅規定，實施年限為五年，其年限屆	行政院說明： 一、為發展租賃住宅代管及包租服務市場，鼓勵個人房東長期委託代管業管理其租賃住宅或將其住宅出租予包租業經營，以協助個人房東處理租賃住宅龐雜事務，同時讓承租人獲得專業租賃服務及穩定之居住權益，允宜提供適度之地價

期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。	期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。	稅及房屋稅優惠措施，以提高其出租或委託代管之誘因，引導租賃住宅服務朝向專業經營模式及擴大租賃住宅市場規模。又考量地價稅及房屋稅係地方政府主要財源，宜由直轄市、縣（市）政府因地制宜，訂定相關租稅優惠之自治條例並報財政部備查，爰為第一項及第二項規定。 二、訂定第三項之理由同前條說明二。 本報告說明： 條次變更。
第三章 租賃住宅服務業	（無修正意見）	章名。
第一節 設立登記	（無修正意見）	節名。
第十三條 經營租賃住宅服務業者，應向直轄市、縣（市）主管機關申請許可，並於許可後三個月內辦妥公司登記；屆期未辦妥公司登記者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可。 租賃住宅服務業應於完成公司登記後六個月內繳存營業保證金、置租賃住宅管理人員及加入登記所在地之同業公會，檢附有關證明文件向直轄市	第十二條 經營租賃住宅服務業者，應向直轄市、縣（市）主管機關申請許可，並於許可後三個月內辦妥公司登記；屆期未辦妥公司登記者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可。 租賃住宅服務業應於完成公司登記後六個月內繳存營業保證金、置租賃住宅管理人員及加入登記所在地之同業公會，檢附有關證明文件向直轄市	行政院說明： 一、為達成「人必歸業、業必歸會」之自律管理目的，租賃住宅服務業之設立係採許可制，經直轄市、縣（市）主管機關審核後發給許可文件，並應於一定期間內依公司法規定辦理公司登記、繳存營業保證金、置租賃住宅管理人員、加入登記所在地同業公會及申請登記並領得登記證後始得開始營業

、縣（市）主管機關申請租賃住宅服務業登記並領得登記證後，始得營業；屆期未辦妥登記者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可，並通知公司登記主管機關廢止其登記。 租賃住宅服務業分設營業處所者，應於繳存營業保證金及置租賃住宅管理人員後，向直轄市、縣（市）主管機關申請分設營業處所登記並領得登記證，始得營業。 前二項營業保證金繳存金額，依租賃住宅服務業營業處所數及經營規模計算。 租賃住宅服務業或其分設營業處所於領得登記證後逾六個月未開始營業或自行停止營業連續六個月以上者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其登記並註銷其登記證。但依法辦理停業登記者，不在此限。 租賃住宅服務業及其分設營業處所之登記均經廢止並註銷其登記證者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可，並通知公司登記主管機關廢止其登記。	、縣（市）主管機關申請租賃住宅服務業登記並領得登記證後，始得營業；屆期未辦妥登記者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可，並通知公司登記主管機關廢止其登記。 租賃住宅服務業分設營業處所者，應於繳存營業保證金及置租賃住宅管理人員後，向直轄市、縣（市）主管機關申請分設營業處所登記並領得登記證，始得營業。 前二項營業保證金繳存金額，依租賃住宅服務業營業處所數及經營規模計算。 租賃住宅服務業或其分設營業處所於領得登記證後逾六個月未開始營業或自行停止營業連續六個月以上者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其登記並註銷其登記證。但依法辦理停業登記者，不在此限。 租賃住宅服務業及其分設營業處所之登記均經廢止並註銷其登記證者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可，並通知公司登記主管機關廢止其登記。	，爰為第一項及第二項規定。至申請許可與登記之事項及其應備文件，另定於本條例施行細則。又因租賃住宅管理業務繁複且屬持續性服務，為促使租賃住宅服務業擴大經營規模，引導專業化永續經營，爰參考公寓大廈管理條例規定，須以公司組織型態經營，以確保提供專業服務品質。至現行公司組織擬經營租賃住宅服務業者，僅需以原公司組織依第一項規定申請許可後，新增「租賃住宅代管業」或「租賃住宅包租業」營業項目並辦理公司變更登記，復依第二項規定完成設立程序與領得登記證後即得經營，無另設公司單獨經營租賃住宅服務業之必要。 二、租賃住宅服務業在經營代管業務或包租業務過程中，因可歸責於該業之事由，不能履行其應盡之業務責任，或該業僱用之租賃住宅管理人員及其他相關人員因故意或過失侵害
--	--	--

代管業及包租業組織商業團體，應以租賃住宅服務商業之業別為之，不得依其業務性質分別組織。	代管業及包租業組織商業團體，應以租賃住宅服務商業之業別為之，不得依其業務性質分別組織。	租賃住宅服務當事人之權益而須負賠償責任時，為確保租賃住宅服務當事人受賠償之權益，爰參照不動產經紀業管理條例第七條第三項前段規定，於第二項定明租賃住宅服務業應繳存營業保證金。 三、為便利租賃住宅服務業對租賃管理標的就近提供優質之專業服務，允其得依推展業務需要設置多個營業處所，並以申領登記證方式管理營業處所，以利辨識其設立之合法性。又分設營業處所係屬新增營業據點對外經營代管業務或包租業務，因此申請分設營業處所登記仍應繳存營業保證金及置租賃住宅管理人員，爰為第三項規定。至於分設之營業處所係屬租賃住宅服務業管轄之分支機構，無論是否以分公司型態設立，均非商業團體法第十二條規定之公司、行號，尚無強制加入登記所在地同業公會之必要。
--	--	--

		四、為明確營業保證金繳存金額係以營業處所數及經營規模為計算基礎，以利第十八條第三項授權中央主管機關訂定繳存及退還營業保證金相關辦法有所依據，爰為第四項規定。 五、另為落實租賃住宅服務業或其分設營業處所之動態管理，對於領得登記證後一定期間內未開始營業或有擅自停業之情事，應採取適當行政管制措施，爰為第五項及第六項規定。 六、本條例立法目的之一為發展租賃住宅服務業，雖依其業務性質區分為代管業及包租業，惟二者經營內容均含租賃住宅管理業務，代管業係受託為他人管理租賃住宅，包租業則係為自己管理租賃住宅。故租賃住宅服務業發展初期，為促使租賃住宅服務業所組織之同業公會或其全國聯合會具有一定規模，以有效執行全國聯合會關於營業保證金繳存、收支、管理與代償業務；
--	--	---

		租賃住宅管理人員資格取得及換證訓練；出租人提前終止租約時，包租業因故停業、解散或他遷不明之協調返還租賃住宅或續租等責任及義務，允宜由代管業及包租業以租賃住宅服務商業之業別共同組織商業團體（租賃住宅服務商業同業公會或其全國聯合會），以利於行政管理，並避免代管業及包租業因分別組織同業公會，而分散共同資源，影響服務量能，爰為第七項規定。 本報告說明： 條次變更。
第十四條 有下列情形之一者，不得充任租賃住宅服務業之負責人；已充任者，經直轄市、縣（市）主管機關令租賃住宅服務業限期改正，屆期未改正者，廢止其許可及註銷其登記證，並通知公司登記主管機關廢止其登記： 一、受破產之宣告，尚未復權。 二、使用票據經拒絕往來，尚未期滿。 三、經法院依消費者債	第十三條 有下列情形之一者，不得充任租賃住宅服務業之負責人；已充任者，經直轄市、縣（市）主管機關令租賃住宅服務業限期改正，屆期未改正者，廢止其許可及註銷其登記證，並通知公司登記主管機關廢止其登記： 一、受破產之宣告，尚未復權。 二、使用票據經拒絕往來，尚未期滿。 三、經法院依消費者債	行政院說明： 一、經營租賃住宅服務業，攸關租賃住宅服務安全、居住安定及專業管理服務品質，對於租賃住宅服務當事人權益影響至鉅，爰定明其負責人之消極資格。 二、租賃住宅服務業之負責人於申請經營許可後，有不得充任負責人之情形者，為避免影響租賃服務安全、居住安定及專業管理服務品質等，應

務清理條例裁定開始清算程序，尚未復權。 四、無行為能力、限制行為能力，或受監護或輔助宣告，尚未撤銷。 五、曾犯詐欺、背信、侵占罪、性侵害犯罪防治法第二條所定之罪、兒童及少年性交易防制條例第二十三條至第二十七條、兒童及少年性剝削防制條例第三十二條至第三十七條、組織犯罪防制條例第三條第一項、第二項、第六條或第九條之罪，經受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，尚未執行、執行未畢、執行完畢或赦免後未滿三年。但受緩刑宣告者，不在此限。 六、曾經營租賃住宅服務業，經撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起未滿一年。<u>但依第十三條第六項規定廢止許可者，不在此限。</u>	務清理條例裁定開始清算程序，尚未復權。 四、無行為能力、限制行為能力，或受監護或輔助宣告，尚未撤銷。 五、曾犯詐欺、背信、侵占罪、性侵害犯罪防治法第二條所定之罪、兒童及少年性交易防制條例第二十三條至第二十七條、兒童及少年性剝削防制條例第三十二條至第三十七條、組織犯罪防制條例第三條第一項、第二項、第六條或第九條之罪，經受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，尚未執行、執行未畢、執行完畢或赦免後未滿三年。但受緩刑宣告者，不在此限。 六、曾經營租賃住宅服務業，經撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起未滿一年。	令該業限期改善，即解任原負責人並重新選任符合資格之負責人，屆期未改正者，不宜允其繼續營業。又上開負責人係指公司法第八條所稱之公司負責人。 三、租賃住宅管理業務因涉及租金、押金之代收及管理，受破產宣告尚未復權者，或因使用票據經拒絕往來尚未期滿者，或因消費者債務清理事件，受法院裁定開始清算程序尚未復權者經營租賃住宅服務業有影響租賃服務安全之疑慮；又租賃住宅服務業之負責人，倘未具完全行為能力，恐無法勝任租賃住宅各項服務，另受監護宣告之人無行為能力，民法第十五條定有明文，爰參照公司法第三十條第四款至第六款、遠洋漁業條例第七條及合作社法第三十二條規定訂定第一款至第四款負責人之消極資格。 四、租賃住宅服務業之負責人，如犯詐欺、背信、侵占、性侵害、兒童及少年性剝削
---	--	--

		罪或組織犯罪，不論其為單純一罪或數罪併罰，經判決確定宣告一年以上有期徒刑者，如不受執業限制，恐有失消費者對租賃住宅服務業之信賴，甚或有危害租賃住宅服務安全之虞，原則不得充任負責人。又基於保障人權之意旨，宜給予曾犯罪者自新機會，參照不動產經紀業管理條例第六條第一項第三款規定，對於刑期執行完畢或赦免滿三年者，仍得為租賃住宅服務業之負責人，爰為第五款規定。 五、曾經營租賃住宅服務業，經撤銷或廢止許可者，可謂無經營該業之能力及意願，爰於第六款規定申請經營者於一定期間內不得申請經營租賃住宅服務業；但因逾期未開始營業或自行停止營業而經廢止許可者，屬已完成經營要件後而無營業之行為，其違規情節非屬重大，仍允其充任租賃住宅服務業之負責人。 本報告說明： 一、<u>條次變更</u>。
--	--	--

		二、查草案第十三條第六項規定情形似與本條第六款但書規定及其立法說明所述情形未合，且該條項所定租賃住宅服務業登記經廢止許可之情形，已涵攝於本條第六款本文之規制範圍內，難謂其具有但書除外之必要性。爰建議刪除本條第六款但書規定。
第十五條 租賃住宅服務業原許可事項變更者，應於變更後三十日內檢附有關證明文件向直轄市、縣（市）主管機關申請變更許可。 租賃住宅服務業或其分設營業處所營業後，原登記事項變更者，除所置租賃住宅管理人員之異動，依第三項規定辦理外，應於變更後三十日內檢附有關證明文件向直轄市、縣（市）主管機關申請變更登記。 租賃住宅服務業及其分設營業處所營業後，所置租賃住宅管理人員異動者，應於異動之日起三十日內，造具名冊報請直轄市、縣（市）主管機關備查。	第十四條 租賃住宅服務業原許可事項變更者，應於變更後三十日內檢附有關證明文件向直轄市、縣（市）主管機關申請變更許可。 租賃住宅服務業或其分設營業處所營業後，原登記事項變更者，除所置租賃住宅管理人員之異動，依第三項規定辦理外，應於變更後三十日內檢附有關證明文件向直轄市、縣（市）主管機關申請變更登記。 租賃住宅服務業及其分設營業處所營業後，所置租賃住宅管理人員異動者，應於異動之日起三十日內，造具名冊報請直轄市、縣（市）主管機關備查。	行政院說明： 一、為利主管機關即時掌握租賃住宅服務業之營業動態及為後續監督管理，該業於營業前或營業期間，原許可事項如有變更，應限期向直轄市、縣（市）主管機關申請變更許可。又租賃住宅服務業或其分設營業處所於領得登記證及營業後，原登記事項如有變更，除租賃住宅管理人員之異動應依第三項規定報請備查外，就其變更事項應限期向直轄市、縣（市）主管機關申請變更登記，爰為第一項及第二項規定。 二、租賃住宅服務業僱用之租賃住宅管理人員，係提供消費者租賃服務之重要專業人員，直轄市、縣（

		市)主管機關有必要及時掌握其任職狀態，俾利監督管理及供租賃住宅服務當事人查詢確認，爰為第三項規定。 本報告說明： 條次變更。
第十六條 租賃住宅服務業應繳存之營業保證金，超過一定金額者，得就超過部分以金融機構提供保證函擔保之。 第十三條第二項及第三項營業保證金，由中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會（以下簡稱全國聯合會）於金融機構設置營業保證基金專戶儲存，並組成管理委員會負責保管；基金之孳息部分，僅得運用於健全租賃住宅服務業經營管理制度。 前項基金管理委員會委員，由租賃住宅服務業擔任者，其人數不得超過委員總數之五分之二。基金管理委員會之組織、基金管理及運用辦法，由中央主管機關定之。 第二項營業保證金，除有第二十五條第四項規定之情形外，不得動支。	第十五條 租賃住宅服務業應繳存之營業保證金，超過一定金額者，得就超過部分以金融機構提供保證函擔保之。 第十二條第二項及第三項營業保證金，由中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會（以下簡稱全國聯合會）於金融機構設置營業保證基金專戶儲存，並組成管理委員會負責保管；基金之孳息部分，僅得運用於健全租賃住宅服務業經營管理制度。 前項基金管理委員會委員，由租賃住宅服務業擔任者，其人數不得超過委員總數之五分之二。基金管理委員會之組織、基金管理及運用辦法，由中央主管機關定之。 第二項營業保證金，除有第二十四條第四項規定之情形外，不得動支。	行政院說明： 一、為鼓勵並發展租賃住宅服務業擴大經營規模及增加服務範圍，對於營業保證金超過一定金額者，允其就超過之金額以金融機構提供之保證函擔保之，爰參照不動產經紀業管理條例第七條第三項後段為第一項規定。 二、營業保證基金包括營業保證金及其孳息，該基金之收支管理單位、設置基金專戶儲存及管理委員會組成等運作管理方式，宜予明確規範；又營業保證金之孳息非屬第二十五條規定損害代為賠償之範疇，惟另為精進整體租賃住宅市場專業經營管理效能及服務品質，限制該孳息僅得運用於健全租賃住宅服務業經營管理制度，以發揮最大效益，爰為第

租賃住宅服務業繳存之營業保證金低於第十八條第三項辦法規定之額度時，全國聯合會應通知租賃住宅服務業者於一個月內補足；屆期未補足者，全國聯合會應通知直轄市、縣（市）主管機關依第三十一條第三款規定處罰。	租賃住宅服務業繳存之營業保證金低於<u>第十七</u>條第三項辦法規定之額度時，全國聯合會應通知租賃住宅服務業者於一個月內補足；屆期未補足者，全國聯合會應通知直轄市、縣（市）主管機關依第三十一條第三款規定處罰。	二項及第三項規定，以利建立營業保證金制度。 三、營業保證金設置之目的，係提供租賃住宅服務業或其受僱人，賠償於執業過程所造成租賃住宅服務當事人之損害，該營業保證金非有第二十五條第四項確定損害賠償之情形，不得動支，爰於第四項定明。 四、又營業保證金低於規定額度時，無從有效發揮損害賠償之功能，宜由全國聯合會基於保管單位之權責，通知租賃住宅服務業限期補繳，以保障租賃住宅服務當事人權益，如屆期未補足，全國聯合會應通知直轄市、縣（市）主管機關，俾利直轄市、縣（市）主管機關依第三十一條第三款規定處罰及輔導改正，爰為第五項規定。 本報告說明： 條次變更並酌作文字修正。
第十七條 營業保證基金獨立於租賃住宅服務業及其受僱人之外，除第二十五條第四項	第十六條 營業保證基金獨立於租賃住宅服務業及其受僱人之外，除第二<u>十四</u>條第四項	行政院說明： 一、營業保證金之功能為提供租賃住宅服務業、租賃住宅管理人

規定之情形外，不因租賃住宅服務業或其受僱人之債權債務關係而為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。 租賃住宅服務業因合併或變更組織型態時，其所繳存之營業保證金應隨之移轉。	規定之情形外，不因租賃住宅服務業或其受僱人之債權債務關係而為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。 租賃住宅服務業因合併或變更組織型態時，其所繳存之營業保證金應隨之移轉。	員及輔助其執行業務之相關受僱人員，賠償所造成之損害之用，另其孳息僅得運用於健全租賃住宅服務業經營管理制度，故營業保證金及其孳息自應與租賃住宅服務業或其受僱人之財產相互獨立，且不受其個別債權債務關係之影響，以保持營業保證基金獨立運作之公信力，參照不動產經紀業管理條例第九條第一項規定，爰為第一項規定。 二、租賃住宅服務業如有合併或變更組織型態（例如：有限公司變更為股份有限公司）之情事，因不影響其原繳存營業保證金之權利關係，故其權利可隨之移轉，併入繳存營業保證金額度之計算，爰為第二項規定。 本報告說明： 條次變更並酌作文字修正。
第十八條 租賃住宅服務業無被害人依第二十五條第四項規定請求代為賠償案件而有下列情形之一者，得自事實發生日起滿一年	第十七條 租賃住宅服務業無被害人依第二十四條第四項規定請求代為賠償案件而有下列情形之一者，得自事實發生日起滿一年	行政院說明： 一、為落實營業保證金代為賠償功能，保障租賃住宅服務當事人之權益，租賃住宅服務業有解散等實際

之次日起二年內，以書面向全國聯合會請求退還原繳存之營業保證金。但不包括營業保證金之孳息： 一、公司解散。 二、公司變更登記後不再經營租賃住宅服務業。 三、經直轄市、縣（市）主管機關撤銷或廢止許可。 四、經公司登記主管機關撤銷或廢止登記。 租賃住宅服務業因減少營業處所或縮減經營規模，致已繳存之營業保證金逾第三項辦法規定金額且無被害人依第二十五條第四項規定請求代為賠償案件者，得依前項規定之期限及程序請求退還溢繳之營業保證金。 第十三條第二項及第三項繳存營業保證金程序、第四項營業保證金繳存金額與經營規模、第十六條第一項提供擔保金額及前二項退還營業保證金程序之辦法，由中央主管機關定之。	之次日起二年內，以書面向全國聯合會請求退還原繳存之營業保證金。但不包括營業保證金之孳息： 一、公司解散。 二、公司變更登記後不再經營租賃住宅服務業。 三、經直轄市、縣（市）主管機關撤銷或廢止許可。 四、經公司登記主管機關撤銷或廢止登記。 租賃住宅服務業因減少營業處所或縮減經營規模，致已繳存之營業保證金逾第三項辦法規定金額且無被害人依第二十四條第四項規定請求代為賠償案件者，得依前項規定之期限及程序請求退還溢繳之營業保證金。 第十二條第二項及第三項繳存營業保證金程序、第四項營業保證金繳存金額與經營規模、第十五條第一項提供擔保金額及前二項退還營業保證金程序之辦法，由中央主管機關定之。	對外已不得再經營該項業務或有營業保證金溢繳之情形，限制其於無被害人請求代為賠償案件達一定期間後始得申請退還原繳存或溢繳之營業保證金，爰為第一項及第二項規定。 二、營業保證金繳存金額係依租賃住宅服務業營業處所數及經營規模計算之，其中營業保證金金額之計算方式、經營規模之界定、得提供擔保之金額、繳存及退還程序等相關事項之辦法，授權由中央主管機關定之，爰為第三項規定。 本報告說明： 條次變更並酌作文字修正。
第十九條 租賃住宅服務業應僱用具備租賃住宅管理人員資格者	第十八條 租賃住宅服務業應僱用具備租賃住宅管理人員資格者	行政院說明： 一、為維護租賃住宅服務業之服務品質及提

從事代管業務及包租業務。 租賃住宅服務業應置專任租賃住宅管理人員至少一人；其分設營業處所者，每一營業處所，應置專任租賃住宅管理人員至少一人。 前項專任租賃住宅管理人員，不得同時受僱於二家以上租賃住宅服務業。	從事代管業務及包租業務。 租賃住宅服務業應置專任租賃住宅管理人員至少一人；其分設營業處所者，每一營業處所，應置專任租賃住宅管理人員至少一人。 前項專任租賃住宅管理人員，不得同時受僱於二家以上租賃住宅服務業。	升專業經營效能，以保障租賃住宅服務當事人之權益，爰於第一項定明租賃住宅服務業應僱用具有租賃住宅管理人員資格者執行業務。 二、為使租賃住宅服務業朝向專業經營管理模式，除應僱用租賃住宅管理人員提供專業服務外，每一營業處所因應業務營運需要，及為維持基本服務品質，應至少置專任租賃住宅管理人員一人，爰為第二項規定。 三、又為明確專任租賃住宅管理人員之執業責任，爰參照公寓大廈管理條例第四十四條第三款規定，於第三項定明該專任租賃住宅管理人員不得同時受僱於二以上租賃住宅服務業執行業務。至於租賃住宅服務業所置專任以外之租賃住宅管理人員，得否受僱於他租賃住宅服務業執行業務，本條例尚無限制，得由租賃住宅服務業與所置租賃住宅管理人員自行約定。 本報告說明：
--	--	---

		條次變更。
第二節 租賃住宅管理人員	(無修正意見)	節名。
第二十條 經參加全國聯合會舉辦租賃住宅管理人員資格訓練並測驗合格者，應於取得合格證明之日起一年內向中央主管機關或其指定之機關（構）、團體、學校登錄及領有租賃住宅管理人員證書，始得充任租賃住宅管理人員。 前項證書有效期限為四年，期滿前六個月內，租賃住宅管理人員應檢附其於最近二年內參加全國聯合會舉辦換證訓練並測驗合格之證明文件，向中央主管機關或其指定之機關（構）、團體、學校重新辦理登錄及換證。 前二項訓練、測驗資格、課程內容、時數、收費費額、登錄、發證、換證作業、規費收取及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。	第十九條 經參加全國聯合會舉辦租賃住宅管理人員資格訓練並測驗合格者，應於取得合格證明之日起一年內向中央主管機關或其指定之機關（構）、團體、學校登錄及領有租賃住宅管理人員證書，始得充任租賃住宅管理人員。 前項證書有效期限為四年，期滿前六個月內，租賃住宅管理人員應檢附其於最近二年內參加全國聯合會舉辦換證訓練並測驗合格之證明文件，向中央主管機關或其指定之機關（構）、團體、學校重新辦理登錄及換證。 前二項訓練、測驗資格、課程內容、時數、收費費額、登錄、發證、換證作業、規費收取及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。	行政院說明： 一、租賃住宅管理人員從事代管業務或包租業務皆須具備住宅租賃相關事務專業知識、技能及態度，並應瞭解租賃契約等相關民事法令規範，始得確保租賃雙方權利義務，有效解決住宅租賃糾紛，以達本條例建立租賃住宅服務業專業經營管理規範之立法目的。因此，實有必要建立租賃住宅管理人員專業證照制度，使其具備下列專業能力：(一)住宅產權及現況調查；(二)住宅設備安全維護及簡易修繕知識；(三)營建、土地使用及室內裝修法規知識；(四)民法及土地法有關租賃契約相關知識；(五)不動產相關稅法、租賃所得及費用申報知識；(六)委託管理租賃住宅、住宅租賃定型化契約及消費者保護法相關規範；(七)租

		賃糾紛協調處理能力及(八)其他與代管業務或包租業務有關之知識、技術及態度。 二、又為建立租賃住宅專業服務證照制度，提升租賃住宅服務品質，增進租賃住宅服務業專業經營效能，凡從事代管業務及包租業務者，均應具備專業職能，茲參考保險業務員管理規則有關保險業務員參加公會舉辦之資格取得測驗方式，爰於第一項定明租賃住宅管理人員應參加全國聯合會舉辦資格取得訓練及測驗合格；取得合格證明者，應另向中央主管機關或其指定之機關、機構、團體或學校登錄及領有租賃住宅管理人員證書，始得充任租賃住宅管理人員。 三、為促使從事業務之租賃住宅管理人員能與時俱進，提升專業知識及服務技能，爰於第二項定明證書之有效期限，並應於該期限屆滿前一定期間內參加全國聯合會舉辦之換證訓
--	--	---

		練及測驗，合格者始得向中央主管機關或其指定之機關、機構、團體或學校重新登錄及換證。又為避免租賃住宅管理人員於換證後甫又參加換證訓練及測驗，不符合持續精進專業職能之目的，爰併定明應參加證書期限屆滿前最近二年之換證訓練及測驗。 四、有關租賃住宅管理人員之訓練及測驗內容、時數等由全國聯合會執行之事項，尚無必要於本條例逐一定明，宜授權由中央主管機關另定規範。又經訓練及測驗合格後之租賃住宅管理人員登錄、發證及換證作業，事涉中央主管機關行使公權力，其指定機關、機構、團體、學校辦理該業務之行為屬行政程序法第十五條、第十六條所定行政權限委任或委託事項，或地方制度法第二條第三款所定委辦事項，尚非屬私經濟行政範疇，爰於第三項授權中央主管機關訂定相關辦法據以執行。
--	--	---

		本報告說明： 條次變更。
第二十一條 有第十四條第四款、第五款情形之一者，不得充任租賃住宅管理人員。已充任者，由中央主管機關撤銷或廢止其證書及公告，並註銷其登錄。 租賃住宅服務業所屬租賃住宅管理人員有前項所定不得充任之情形者，不得執行代管業務或包租業務。	第二十條 有第十三條第四款、第五款情形之一者，不得充任租賃住宅管理人員。已充任者，由中央主管機關撤銷或廢止其證書及公告，並註銷其登錄。 租賃住宅服務業所屬租賃住宅管理人員有前項所定不得充任之情形者，不得執行代管業務或包租業務。	行政院說明： 一、租賃住宅服務業所置租賃住宅管理人員，如有第十四條第四款（無行為能力、限制行為能力，或受監護或輔助宣告，尚未撤銷）、第五款（曾犯詐欺、背信、侵占罪、性侵害、兒童及少年性剝削罪或組織犯罪受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，尚未執行、執行未畢、執行完畢或赦免後未滿三年）之情形，實有影響租賃住宅服務安全、居住安定及專業服務品質之疑慮，自不宜再允其充任該項職務。其已充任者，由中央主管機關撤銷或廢止其證書及公告，並註銷其登錄，俾利落實專業證照制度，爰訂定第一項租賃住宅管理人員消極資格及其已充任時之處理規定。 二、為維護租賃住宅服務業服務安全及品質，保障租賃住宅服務當事人之權益，倘租賃住宅服務業僱用

		之租賃住宅管理人員具有第一項不得充任之情形，即便其證書未經中央主管機關撤銷或廢止，仍不得執行代管業務或包租業務，爰為第二項規定。 本報告說明： 條次變更並酌作文字修正。
第三節 業務及責任	(無修正意見)	節名。
第二十二條 代管業應與委託人簽訂委託管理租賃住宅契約書後，始得執行租賃住宅管理業務。 前項代管業不得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。	第二十二條 代管業應與委託人簽訂委託管理租賃住宅契約書後，始得執行租賃住宅管理業務。 前項代管業不得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。	行政院說明： 一、代管業係受託執行租賃住宅管理業務，為明確代管業及委託人間之權利義務關係，避免發生租賃住宅管理業務糾紛，爰為第一項規定。 二、為落實代管業專業經營制度，避免執業過程權責不清，尚不允其將受託租賃住宅管理業務之一部或全部另行複委託其他代管業辦理，爰為第二項規定。 本報告說明： 條次變更。
第二十三條 包租業應經出租人同意轉租其租賃住宅並與其簽訂住宅租賃契約書後，始得刊登廣告及執行業務。 包租業與次承租人簽訂住宅租賃契約	第二十二條 包租業應經出租人同意轉租其租賃住宅並與其簽訂住宅租賃契約書後，始得刊登廣告及執行業務。 包租業與次承租人簽訂住宅租賃契約	行政院說明： 一、按包租業係經營具有轉租性質之業務，其應負有經出租人同意始得轉租之義務，且包租業應先與出租人簽訂住宅租賃契約，取得轉租租賃

書時，應提供住宅租賃標的現況確認書及前項經出租人同意轉租之書面文件，並於該契約書載明包租業與出租人之住宅租賃標的範圍、租賃期間及得終止住宅租賃契約之事由。 包租業應於前項契約書簽訂後三十日內，將該契約轉租標的範圍、租賃期間及次承租人資訊以書面通知出租人。	書時，應提供住宅租賃標的現況確認書及前項經出租人同意轉租之書面文件，並於該契約書載明包租業與出租人之住宅租賃標的範圍、租賃期間及得終止住宅租賃契約之事由。 包租業應於前項契約書簽訂後三十日內，將該契約轉租標的範圍、租賃期間及次承租人資訊以書面通知出租人。	住宅之權利後，始得刊登招租廣告及執行業務，以維護次承租人之權益，並避免日後租賃服務發生糾紛，爰為第一項規定。 二、為使次承租人於簽訂住宅租賃契約書時，明瞭欲承租之住宅標的現況及該住宅係經出租人同意轉租之租賃住宅，包租業實有提供住宅租賃標的現況確認書及出租人同意轉租之證明文件與次承租人之必要；且包租業與次承租人簽訂之住宅租賃契約書應載明所轉租之租賃住宅，原租賃標的範圍、租賃期間及出租人得終止住宅租賃契約之事由，方能確保次承租人轉租契約之效力及接受包租業者專業經營管理服務之權益，爰為第二項規定。 三、出租人雖已同意其租賃住宅得轉租，惟為使出租人知悉包租業者轉租標的範圍、租賃期間及次承租人資訊，以利出租人日後提前終止租約而於包租業有因故
---	---	--

		停業、解散或他遷不明之情形時，得以因應辦理後續事宜，爰為第三項規定。又包租業未依該項規定辦理通知程序，係屬違反本條例所定之行政法上義務，由主管機關依第三十三條第一項第六款規定處罰，尚非屬出租人對包租業之請求權，併予說明。 本報告說明： 條次變更。
第二十四條 包租業轉租租賃住宅後，出租人提前終止住宅租賃契約者，包租業除應於知悉終止住宅租賃契約之次日起五日內通知次承租人終止轉租契約，協調返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務、退還預收租金及全部或一部押金外，並應協助次承租人優先承租其他租賃住宅。 前項出租人提前終止住宅租賃契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，得由出租人通知次承租人。出租人或次承租人得請求所在地同業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅或	第二十三條 包租業轉租租賃住宅後，出租人提前終止住宅租賃契約者，包租業除應於知悉終止住宅租賃契約之次日起五日內通知次承租人終止轉租契約，協調返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務、退還預收租金及全部或一部押金外，並應協助次承租人優先承租其他租賃住宅。 前項出租人提前終止住宅租賃契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，得由出租人通知次承租人。出租人或次承租人得請求所在地同業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅或	行政院說明： 一、包租業於轉租租賃住宅後，無論係因出租人或包租業所具事由致出租人提前終止租約時，後續處理方式如下： (一)包租業與出租人之住宅租賃契約關係消滅，恐因包租業（間接占有人）對於出租人無法主張占有租賃住宅之正當權源而影響次承租人占有連鎖之權益，包租業應於知悉終止租約一定期限內履行主動通知次承租人終止轉租契約，並協調次承租人返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務、退還預收租金與全

續租事宜，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。 前二項出租人提前終止住宅租賃契約之情形，因可歸責於包租業之事由，致出租人或次承租人受損害時，適用第二十五條規定。	續租事宜，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。 前二項出租人提前終止住宅租賃契約之情形，因可歸責於包租業之事由，致出租人或次承租人受損害時，適用第二十四條規定。	部或一部押金等行政法上義務，及協助次承租人優先承租其他租賃住宅，以保障次承租人權益，爰為第一項規定。 (二)出租人提前終止住宅租賃契約時，倘包租業有因故停業、解散或他遷不明之情事，致包租業未能履行通知次承租人終止轉租契約之行政法上義務，將使次承租人因包租業無占有租賃住宅之正當權源，而使次承租人陷於喪失占有連鎖之權利。為保障次承租人之權益，爰訂定第二項規定出租人得將其與包租業終止住宅租賃契約之情事通知次承租人，並得由出租人或次承租人請求所在地同業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅或續租事宜。至於公會或全國聯合會倘拒絕協調返還租賃住宅或續租事宜，得依商業團體法第六十七條規定處分之。 (三)又出租人未與包租業終止其住宅租賃契約，僅於包租業有因
---	---	---

		故停業、解散或他遷不明之情事時，就包租業（間接占有人）而言，其對於出租人之租賃住宅，仍具占有之正當權源；對次承租人而言，包租業因與次承租人簽訂轉租之住宅租賃契約而使租賃住宅占有移轉予次承租人，且次承租人（直接占有人）對於包租業（間接占有人）仍具占有該租賃住宅之正當權源。因此，在出租人未終止其與包租業之住宅租賃契約前，次承租人基於占有連鎖仍屬有權占有，出租人無從因包租業有因故停業、解散或他遷不明之情事而請求次承租人返還租賃住宅，尚未損及次承租人權益，自無由公會協調處理之必要。 二、因可歸責於包租業之事由而使出租人提前終止租約，致出租人或次承租人受有損害之處理方式，適用第二十五條關於租賃住宅服務業損害賠償責任之規範，爰為第三項規定。 本報告說明：
--	--	---

		條次變更並酌作文字修正。
第二十五條 因可歸責於租賃住宅服務業之事由不能履行契約，致租賃住宅服務當事人受損害時，由該租賃住宅服務業負賠償責任。 租賃住宅服務業因其受僱人執行業務之故意或過失致租賃住宅服務當事人受損害者，該租賃住宅服務業應與其受僱人負連帶賠償責任。 前二項被害人向全國聯合會請求代為賠償時，其所設基金管理委員會應即進行調處。 被害人取得對租賃住宅服務業或其受僱人之執行名義或經基金管理委員會調處決議支付者，得於該租賃住宅服務業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向全國聯合會請求代為賠償；經代為賠償後，即應依第十六條第五項規定，通知租賃住宅服務業限期補繳。	第二十四條 因可歸責於租賃住宅服務業之事由不能履行契約，致租賃住宅服務當事人受損害時，由該租賃住宅服務業負賠償責任。 租賃住宅服務業因其受僱人執行業務之故意或過失致租賃住宅服務當事人受損害者，該租賃住宅服務業應與其受僱人負連帶賠償責任。 前二項被害人向全國聯合會請求代為賠償時，其所設基金管理委員會應即進行調處。 被害人取得對租賃住宅服務業或其受僱人之執行名義或經基金管理委員會調處決議支付者，得於該租賃住宅服務業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向全國聯合會請求代為賠償；經代為賠償後，即應依第十五條第五項規定，通知租賃住宅服務業限期補繳。	行政院說明： 一、租賃住宅服務業在經營業務過程中，因可歸責於己之事由，不履行其應盡之業務責任，或僱用之租賃住宅管理人員及輔助其執行業務之相關受僱人員因故意或過失侵害租賃住宅服務當事人之權益而須負賠償責任時，為確保租賃服務當事人受賠償之權益，爰為第一項及第二項規定。 二、為落實同業公會自律精神，發揮以營業保證金代為賠償功能，及提供多元租賃糾紛處理機制，凡經由租賃住宅服務業提供服務之當事人，因該業或其受僱人於執業過程所造成之損害，該當事人得向全國聯合會請求代為賠償，該會為處理代為賠償案件，應由其所設基金管理委員會先行調處，以利糾紛解決及後續代償事宜，爰為第三項規定。 三、又設置營業保證金之

		目的係為提供租賃住宅服務業或其受僱人，賠償於執業過程所造成之損害，有關營業保證金代償單位、動支要件及代償後通知租賃住宅服務業限期補繳等事項，實有明確規範之必要，以避免無法有效發揮營業保證金損害賠償之功能，爰為第四項規定。 本報告說明： 條次變更並酌作文字修正。
第二十六條 下列文件應由租賃住宅服務業指派專任租賃住宅管理人員簽章： 一、委託管理租賃住宅契約書。 二、住宅租賃契約書。 三、住宅租賃標的現況確認書。 四、屋況與附屬設備點交證明文件。 五、租金、押金及相關費用收據。 六、退還租金、押金證明。 前項第一款規定，於經營包租業務者不適用之；前項第二款及第三款規定，於經營代管業務者不適用之。 第一項第一款契約書及第二款契約書中之轉租契約書，其定型化契約應記載及不	第二十五條 下列文件應由租賃住宅服務業指派專任租賃住宅管理人員簽章： 一、委託管理租賃住宅契約書。 二、住宅租賃契約書。 三、住宅租賃標的現況確認書。 四、屋況與附屬設備點交證明文件。 五、租金、押金及相關費用收據。 六、退還租金、押金證明。 前項第一款規定，於經營包租業務者不適用之；前項第二款及第三款規定，於經營代管業務者不適用之。 第一項第一款契約書及第二款契約書中之轉租契約書，其定型化契約應記載及不	行政院說明： 一、租賃住宅服務業僱用之租賃住宅管理人員於執行業務過程中，依業務需要應提供租賃住宅服務當事人多項不同之重要契約或文件，故為促使該人員履行應注意義務及確認執業責任，爰於第一項定明應由租賃住宅服務業指派專任租賃住宅管理人員簽章之文件，以保障租賃住宅服務當事人權益及落實租賃住宅專業服務品質。另因包租業及代管業之業務性質不同，其執業所需重要契約及文件亦不盡相同，爰於第二項分別定明各該不適用第一

得記載事項，由中央主管機關定之。	得記載事項，由中央主管機關定之。	項規定之文件。 二、委託管理租賃住宅契約書及包租業與次承租人簽訂之住宅租賃契約書（轉租約）係屬消費者保護法之消費關係，攸關租賃住宅服務業與租賃住宅服務當事人權益，爰參照消費者保護法第十七條第一項規定，於第二項規定授權由中央主管機關訂定上開定型化契約應記載及不得記載事項。 本報告說明： 條次變更。
第二十七條 租賃住宅服務業應於營業處所明顯之處及其網站，揭示下列文件資訊： 一、登記證。 二、同業公會會員證書。 三、租賃住宅管理人員證書。 四、代管費用收取基準及方式。 前項第四款規定，於經營包租業務者不適用之。	第二十六條 租賃住宅服務業應於營業處所明顯之處及其網站，揭示下列文件資訊： 一、登記證。 二、同業公會會員證書。 三、租賃住宅管理人員證書。 四、代管費用收取基準及方式。 前項第四款規定，於經營包租業務者不適用之。	行政院說明： 一、租賃住宅服務業合法經營之證明文件（包括登記證、同業公會會員證書、租賃住宅管理人員證書）、代管費用收取基準及方式等資訊，係消費者辨識及選擇合法租賃住宅服務業提供服務之關鍵參考因素，為便於消費者知悉明瞭，實有將上開文件資訊揭示於營業處所明顯處及其網站之必要，爰為第一項規定。又基於市場自由機制，代管業提供代管服務收取之費用，宜由代管

		業與委託人自行約定收取之費額及方式。 二、另實務上經營包租業務者並未另向出租人收取服務費用，爰為第二項規定。 本報告說明： 條次變更。
	<u>第二十七條 租賃住宅服務業，對於受託管理或承租後轉租租賃住宅案件，應於簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。但包租業與出租人簽訂住宅租賃契約案件，不在此限。</u> <u>前項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。</u> <u>第一項登錄資訊類別、內容及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</u>	本報告說明： 一、<u>本條新增。</u> 二、目前我國主管機關對於租賃住宅市場之供給、需求、用地及交易價格之資訊掌握程度尚有不足，為保障租賃當事人權益，減少住宅租賃糾紛，充實現有不動產實價登錄查詢平台內有關住宅租賃成交租金資訊，自有其必要性。另考量租賃住宅服務業從事代管業務或包租業務係受有報酬，爰建議增訂第一項明定實價登錄申報宜由該業者擔當。另包租業係為轉租予次承租人而承租租賃住宅，其與出租人間之約定租金，並非最終成交租金，爰增訂但書規定，予以排除。 三、為利後續實價登錄作業進行，爰參照現行平均地權條例第四十七條、地政士法第二

		十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一相關規定，增訂第二項及第三項。
第二十八條 租賃住宅服務業應於每季結束後十五日內，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。 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。	（無修正意見）	行政院說明： 一、直轄市、縣（市）主管機關為掌握租賃住宅服務業之業務量能及執行狀況，作為調整相關產業政策之依據，並作為相關租稅減免個案資料勾稽之參考，需定期蒐集代管業受託管理與包租業承租及轉租之租賃住宅相關資訊，爰為第一項規定。 二、為因應實務作業需要，有關租賃住宅服務業提供資訊之類別、內容、提供方式及其他應遵行事項之辦法，授權由中央主管機關定之，爰為第二項規定。
第二十九條 主管機關檢查租賃住宅服務業之業務，租賃住宅服務業不得規避、妨礙或拒絕。	（無修正意見）	行政院說明： 定明租賃住宅服務業負有不得規避、妨礙或拒絕業務檢查之義務。
第四章 罰則	（無修正意見）	章名。
第三十條 非租賃住宅服務業而經營代管業務或包租業務者，由直轄市、縣（市）主管機關禁止其營業，並處公	（無修正意見）	行政院說明： 一、為建立租賃住宅服務制度，保障租賃住宅服務當事人權益，促進租賃住宅市場健

司負責人、商業負責人、有限合夥負責人或行為人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；情節重大者並得勒令歇業。		全發展，對於未取得租賃住宅服務業登記證者，應不許其經營代管業務及包租業務，爰為處罰規範。 二、有關處罰對象，於公司為公司負責人；於商業為商業負責人；於有限合夥為有限合夥負責人；非為公司、商業或有限合夥者為行為人。又上開公司負責人、商業負責人及有限合夥負責人分別依公司法第八條、商業登記法第十條及有限合夥法第四條第四款規定認定之。
第三十一條 租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰： 一、違反第七條第一項、第三項規定，廣告內容與事實不符或廣告未註明租賃住宅服務業名稱。 二、違反第十三條第三項規定，分設營業處所未申領登記證即開始營業。	第三十一條 租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰： 一、違反第六條第一項、第三項規定，廣告內容與事實不符或廣告未註明租賃住宅服務業名稱。 二、違反第十二條第三項規定，分設營業處所未申領登記證即開始營業。	行政院說明： 一、租賃住宅服務業營業範圍廣泛且服務內容多元，攸關租賃住宅服務當事人權益，為落實租賃住宅服務業之管理與輔導，有效督促租賃住宅服務業確實依本條例規定經營業務，爰定明租賃住宅服務業違反本條例相關規定之罰責。 二、又審酌租賃住宅服務業違反本條例規定應受非難程度，及對服務當事人所生影響，爰定明該業處新

三、違反第十六條第五項規定，未於期限內補足營業保證金。 四、違反第十九條第一項規定，僱用未具備租賃住宅管理人員資格者從事業務。 五、違反第二十二條第一項規定，未簽訂委託管理租賃住宅契約書即執行業務。 六、違反第二十三條第一項規定，未經出租人同意轉租並簽訂住宅租賃契約書即刊登廣告或執行業務。 七、違反第二十九條規定，規避、妨礙或拒絕主管機關檢查業務。	三、違反第十五條第五項規定，未於期限內補足營業保證金。 四、違反第十八條第一項規定，僱用未具備租賃住宅管理人員資格者從事業務。 五、違反第二十一條第一項規定，未簽訂委託管理租賃住宅契約書即執行業務。 六、違反第二十二條第一項規定，未經出租人同意轉租並簽訂住宅租賃契約書即刊登廣告或執行業務。 七、違反第二十九條規定，規避、妨礙或拒絕主管機關檢查業務。	臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰之情形。 三、另第一款係針對租賃住宅服務業違反第七條第一項規定廣告不實而課予行政裁罰者，至於非租賃住宅服務業之出租人違反第七條第一項規定時，依民事事件處理。 本報告說明： 條次變更並酌作文字修正。
第三十二條 租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰： 一、違反第二十二條第二項規定，委託他代管業執行業務。 二、違反第二十三條第二項規定，與次承租人簽訂住宅租	第三十二條 租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰： 一、違反第二十二條第二項規定，委託他代管業執行業務。 二、違反第二十二條第二項規定，與次承租人簽訂住宅租	行政院說明： 審酌租賃住宅服務業違反本條例規定應受非難程度，及對服務當事人所生影響，爰定明租賃住宅服務業違反本條例相關規定應處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰之情形。 本報告說明： 配合本報告建議於第二十七條增訂租賃住宅服務業應於期限內向主管機關申報登錄成交案件

賃契約書時未提供住宅租賃標的現況確認書，或出租人同意轉租之文件，或未於住宅租賃契約書載明其與出租人之住宅租賃標的範圍、租賃期間及得提前終止住宅租賃契約之事由。 三、違反第二十四條第一項規定，未於期限內通知次承租人終止轉租契約、無正當理由未協調返還租賃住宅、無正當理由未執行屋況或附屬設備點交事務、未退還預收租金或押金。 四、違反第二十六條第一項規定，未指派專任租賃住宅管理人員簽章。 五、違反第二十八條第一項規定，未於期限內提供相關資訊或提供不實資訊予直轄市、縣（市）主管機關。	賃契約書時未提供住宅租賃標的現況確認書，或出租人同意轉租之文件，或未於住宅租賃契約書載明其與出租人之住宅租賃標的範圍、租賃期間及得提前終止住宅租賃契約之事由。 三、違反第二十三條第一項規定，未於期限內通知次承租人終止轉租契約、無正當理由未協調返還租賃住宅、無正當理由未執行屋況或附屬設備點交事務、未退還預收租金或押金。 四、違反第二十五條第一項規定，未指派專任租賃住宅管理人員簽章。 五、違反第二十七條第一項規定，未於期限內向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。 六、違反第二十八條第一項規定，未於期限內提供相關資訊或提供不實資訊予直轄市、縣（市）主管機關。	實際資訊規定，增訂第五款罰則規定，草案第五款移至第六款。
---	---	-------------------------------------

第三十三條 租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關限期改正，屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰： 一、違反第十五條第一項規定，未於期限內申請變更許可。 二、違反第十五條第二項規定，未於期限內申請變更登記。 三、違反第十五條第三項規定，租賃住宅管理人員異動未於期限內報請備查。 四、違反第十九條第二項規定，未置專任租賃住宅管理人員。 五、違反第十九條第三項規定，所屬專任租賃住宅管理人員同時受僱於二以上之租賃住宅服務業。 六、違反第二十三條第三項規定，簽訂住宅租賃契約書後未於期限內將轉租資訊以書面通知出租人。 七、違反第二十七條第一項規定者，未於營業處所明顯之處及其網站揭示	第三十三條 租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關限期改正，屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰： 一、違反第十四條第一項規定，未於期限內申請變更許可。 二、違反第十四條第二項規定，未於期限內申請變更登記。 三、違反第十四條第三項規定，租賃住宅管理人員異動未於期限內報請備查。 四、違反第十八條第二項規定，未置專任租賃住宅管理人員。 五、違反第十八條第三項規定，所屬專任租賃住宅管理人員同時受僱於二以上之租賃住宅服務業。 六、違反第二十二條第三項規定，簽訂住宅租賃契約書後未於期限內將轉租資訊以書面通知出租人。 七、違反第二十六條第一項規定者，未於營業處所明顯之處及其網站揭示	行政院說明： 審酌租賃住宅服務業違反本條例規定應受非難程度，及對服務當事人所生影響，爰定明租賃住宅服務業違反本條例相關規定，經直轄市、縣（市）主管機關限期改正而屆期未改正者，應處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰之情形，並得按次處罰。 本報告說明： 配合條次變更酌作文字修正。
---	---	--

相關文件資訊。 租賃住宅服務業經依前項規定處罰，並限期改正而屆期未改正者，按次處罰。	相關文件資訊。 租賃住宅服務業經依前項規定處罰，並限期改正而屆期未改正者，按次處罰。	
第三十四條 受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者違反第七條第二項規定，刊登與事實不符之租賃住宅廣告者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰。	（建議刪除）	行政院說明： 審酌受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者違反本條例規定應受非難程度，及對當事人所生影響，爰定明受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者違反本條例第七條第二項規定應處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。 本報告說明： 一、<u>本條刪除</u>。 二、為達到確保租賃住宅廣告內容真實性之目的，有多種同樣之方法可供選擇，租賃住宅廣告內容應與事實相符應屬出租人之責任，實不宜將租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途等重要資訊真實性之查證責任，轉嫁由媒體經營者承擔。 三、另查消費者保護法第二十三條第一項之法律效果為媒體經營者就消費者因信賴該廣告所受之損害與企業經營者負連帶責任，除此該法並未有對於媒體

		經營者科處行政罰之規定，爰建議刪除第二項。
第五章 附則	(無修正意見)	章名。
第三十五條 本條例施行前已經營代管業務或包租業務者，自施行之日起，得繼續營業二年；二年屆滿後未依第十三條規定領有租賃住宅服務業登記證者，不得繼續營業。 違反前項規定繼續營業者，依第三十條規定處罰。 本條例施行前已訂定之住宅租賃契約或委託管理租賃住宅契約，其租賃或委託管理期間持續至本條例施行之日以後者，不適用本條例規定。但當事人約定適用本條例規定者，從其約定。	第三十四條 本條例施行前已經營代管業務或包租業務者，自施行之日起，得繼續營業二年；二年屆滿後未依第十二條規定領有租賃住宅服務業登記證者，不得繼續營業。 違反前項規定繼續營業者，依第三十條規定處罰。 本條例施行前已訂定之住宅租賃契約或委託管理租賃住宅契約，其租賃或委託管理期間持續至本條例施行之日以後者，不適用本條例規定。但當事人約定適用本條例規定者，從其約定。	行政院說明： 一、為避免因本條例之公布施行而衝擊現行已經營代管或包租業務者，或影響其所服務之當事人權益，宜給予其依法籌備及申請設立租賃住宅服務業之適當期間，爰於第一項及第二項定明本條施行前之業者得於本條例公布施行之日起二年內繼續營業，違者依第三十條規定處罰。 二、又為維護住宅租賃契約及委託管理租賃住宅契約之安定性，對於本條例公布施行前已訂定之契約，為避免因本條例之公布施行而變更其權利義務關係，原則仍依原契約履行租賃住宅當事人之權利義務，不適用本條例規定，惟當事人仍得本於契約自由原則，自行約定全部契約條款適用本條例全部規定，爰為第三項規定。 本報告說明：

		條次變更並酌作文字修正。
第三十六條 本條例施行前已從事代管業務或包租業務之租賃住宅管理人員，自本條例施行之日起，得繼續執業二年；二年屆滿未領有租賃住宅管理人員證書者，不得繼續執行代管業務或包租業務。 租賃住宅服務業僱用違反前項規定之租賃住宅管理人員，依第三十一條第四款規定處罰。	第三十五條 本條例施行前已從事代管業務或包租業務之租賃住宅管理人員，自本條例施行之日起，得繼續執業二年；二年屆滿未領有租賃住宅管理人員證書者，不得繼續執行代管業務或包租業務。 租賃住宅服務業僱用違反前項規定之租賃住宅管理人員，依第三十一條第四款規定處罰。	行政院說明： 一、為避免因本條例之施行而衝擊現行已從事租賃住宅管理之人員，或影響其所服務之當事人權益，宜給予其依法取得租賃住宅管理人員資格之適當期間，允許本條施行前之執業人員自本條例公布施行之日起，得繼續執行業務二年，爰為第一項規定。 二、本條例公布施行之日起二年屆滿而未領有租賃住宅管理人員證書者，因已不具租賃住宅管理人員資格，如其仍受僱於租賃住宅服務業執行業務，該業即違反第十九條第一項規定，自得依第三十一條第四款規定予以處罰，爰為第二項規定。 本報告說明： 條次變更。
第三十七條 外國人得依第二十條規定參加租賃住宅管理人員訓練及測驗。 前項測驗合格並登錄及領有租賃住宅	第三十六條 外國人得依第十九條規定參加租賃住宅管理人員訓練及測驗。 前項測驗合格並登錄及領有租賃住宅	行政院說明： 一、為因應產業經營及專業人員國際化趨勢，租賃住宅服務業應順應世界潮流，對於有執業意願之外國

管理人員證書者，得受僱於租賃住宅服務業為租賃住宅管理人員。 外國人在中華民國充任租賃住宅管理人員者，其有關業務上所為之文件及圖說，應以中華民國文字為之。	管理人員證書者，得受僱於租賃住宅服務業為租賃住宅管理人員。 外國人在中華民國充任租賃住宅管理人員者，其有關業務上所為之文件及圖說，應以中華民國文字為之。	人，得依本條例規定取得租賃住宅管理人員證書後充任之，爰為第一項及第二項規定。 二、外國人依第一項規定取得執業資格後充任租賃住宅管理人員者，其於租賃住宅代管業務或包租業務上使用之文件及圖說，與租賃住宅服務當事人之權益關係密切，為避免糾紛或導致當事人權益受損，於第三項定明該等文件、圖說應以中華民國文字為主。 三、至於外國人受僱於租賃住宅服務業成為租賃住宅管理人員者，仍應依就業服務法第四十六條規定辦理資格審查事宜。 本報告說明： 條次變更並酌作文字修正。
第三十八條 全國聯合會成立前，其應辦理之業務，由中央主管機關指定之機關（構）、團體或學校辦理之。	第三十七條 全國聯合會成立前，其應辦理之業務，由中央主管機關指定之機關（構）、團體或學校辦理之。	行政院說明： 鑑於租賃住宅服務業為新興產業，為避免輔導該產業發展期間未及時成立全國聯合會，致影響第十六條營業保證金之繳存、收支管理及通知限期補繳營業保證金、第二十條租賃住宅管理人員資格取得、換證訓練及測驗、第二十四條協調返還租

		賃住宅或續租事宜、第二十五條代為賠償及通知限期補繳營業保證金等相關事項之運作，宜由中央主管機關另行指定相關機關、機構、團體或學校辦理原應由全國聯合會辦理之業務。又該指定作業，事涉中央主管機關行使公權力，其指定機關、機構、團體或學校辦理該業務之行為屬行政程序法第十五條或第十六條所定行政權限委任或委託事項，或地方制度法第二條第三款所定委辦事項，尚非屬私經濟行政範疇，爰為本條規定。 本報告說明： 條次變更。
第三十九條 依本條例規定受理申請核發租賃住宅服務業許可及登記證，應收取規費；其收費標準，由中央主管機關定之。	第三十八條 依本條例規定受理申請核發租賃住宅服務業許可及登記證，應收取規費；其收費標準，由中央主管機關定之。	行政院說明： 依規費法第七條規定，各機關學校為特定對象之權益辦理許可、登記等事項應徵收行政規費，爰定明租賃住宅服務業於申請許可及核發登記證應收取規費，並授權中央主管機關訂定收費標準據以執行。 本報告說明： 條次變更。
第四十條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。	第三十九條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。	行政院說明： 授權訂定本條例之施行細則。 本報告說明： 條次變更。

第四十二條 本條例自 公布後一年施行。	第四十條 本條例自 公布後一年施行。	行政院說明： 定明本條例之施行日期。 本報告說明： 條次變更。
------------------------	-----------------------	--

參考文獻

一、書籍

1. 施啟揚，《民法總則》，自版，三民書局總經銷，2011年10月。
2. 陳清秀，《現代財稅法原理》，元照出版公司，2015年9月。
3. 溫豐文，《土地法》，自版，2016年9月。
4. 黃立主編，《民法債編各論(上)》，元照出版公司，2006年2月。

二、期刊

1. 王銘正、游適銘，《實價登錄制度-平均地權之繼往開來》，現代地政人與地，2013年10月，頁6-15。
2. 曾品傑，〈我國定型化契約法之發展〉，《月旦法學雜誌》，2017年1月，頁86-103。
3. 蔡宗珍，〈消費者保護或父權宰制—從臺北高等行政法院102年度訴字第745號判決談起〉，《台灣法學雜誌》，2014年1月，頁19-47。

三、政府關係文書

1. 立法院，院總第447號政府提案第14715962號，立法院第9屆第3會期第11次會議議案關係文書，2017年4月，頁39-42。
2. 行政院消費者保護處105年5月30日院臺消保字第1050165274號函。
3. 內政部86年10月1日台內地字第868851號函。
4. 內政部71年5月24日台內地字第87103號函。
5. 內政部67年9月15日台內地字第805447號函。

四、司法解釋及判決

1. 司法院大法官會議釋字580號解釋理由書。
2. 最高法院93年度台上字第1718號。
3. 最高法院97年度台上字第79號判決。
4. 臺灣高等法院96年度上易字第740號判決。
5. 最高法院85年度台上字第380號。
6. 最高法院85年度台上字第2992號判決。

五、網路資料

1. 內政部不動產資訊平台，網址：
<http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0105.aspx>，2017年4月，最後瀏覽日期：2017年5月13日。
2. 內政部不動產資訊平台，網址：
<http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0104.aspx>，2016年10月，最後

瀏覽日期：2017 年 5 月 13 日。

3. 內政部地政司，〈歷年公告土地現值及公告地價占一般正常交易價格百分比統計表〉，網址：

<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content.asp?cid=14&mcid=194>，2017 年 1 月，最後瀏覽日期：2017 年 5 月 13 日。

4. 社會住宅推動聯盟，統計資訊—各國住宅基本資訊_2015.3.18 更新，網址：

http://socialhousingtw.blogspot.tw/2014/08/blog-post_93.html，2015 年 3 月，最後瀏覽日期：2017 年 5 月 13 日。

附錄一：「租賃住宅市場發展條例草案」評估報告（初稿）書面審查意見及參採情形

壹、江助理教授穎慧：

一、本草案授權中央主管機關就非具消費關係之住宅租賃契約訂定應約定及不得約定事項，似有違反契約自由及法律保留原則之虞(草案第 5 條)，本報告建議本條似無明定之必要，建請刪除。

本人有不同之意見，依據民國 86 年 12 月 26 日司法院大法官釋字第 443 號理由書，倘涉及公共利益之重大事項者，應有法律或法律授權之命令為依據之必要，並非一切自由及權利均無分軒輊受保障。又依據民國 94 年 7 月 29 日司法院大法官釋字第 602 號，為維護社會交易秩序，健全市場機能，促進經濟之安定與繁榮所必要，公平法相關規定並無違憲。目前不動產相關契約包括預售屋買賣、成屋買賣、預售停車位買賣、不動產說明書皆訂有應記載及不得記載事項，僅有租賃契約是提供範本。未來如果僅規範具消費關係的租賃契約，對於非具消費關係之契約無相對應的法令規範可執行，將使租賃市場出現兩套規範，未來容易產生糾紛與漏洞，建議仍保留此條。

二、本草案課予媒體經營者對於租賃住宅廣告真實性之查證責任，並就違反規定者課予罰鍰，似有不宜。(草案第 7 條第 2 項、第 34 條)

本報告認為，為達到確保租賃住宅廣告內容真實性之目的，有多種同樣之方法可供選擇，租賃住宅廣告內容應與事實相符應屬出租人之責任，實不宜將租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途等重要資訊真實性之查證責任，轉嫁由媒體經營者承擔。

目前租賃市場現況是網路租賃廣告不實卻無法可管，對於合法房仲業者廣告不實，政府明訂重罰六到三十萬元，但對非法業者或自租房東卻無明定罰則，讓不實網站廣告成為糾紛詐騙的溫床。由於目前市場的租屋網經營者多數為媒體經營者，未受到不動產經紀業條例規範，對於刊登於其網站的不實廣告，並無相對應之罰則可罰。對消費者而言，

同樣是租賃廣告，但不同來源其揭露資訊的品質與可靠性並不相同，此乃目前市場的亂象，也是本條例修法精神之所在。未來應將媒體經營業者刊登的租賃廣告，也要求其需要查證刊登之廣告內容，但由於廣告內容資訊的真實性，必須要出租人共同配合，本條例之規範應是出租人與媒體經營者皆需要共同承擔刊登廣告資訊內容真實責任。

三、為充實租賃市場交易資訊，建議明定租賃住宅服務業之實價登錄申報義務。（建議增訂於草案第 27 條，並配合於第 32 條增訂罰則規定）

目前有關實價登錄租賃價格申報，僅規範由不動產經紀業經手之租賃案件，始需要申報租金；非經不動產經紀業者的租賃行為，均無須申報實價登錄。造成官方租金資訊只揭露市場部份價格，而非市場全貌，同時也壓縮合法經紀業者的生存空間。未來租賃住宅服務業如屬於不動產經紀業條例規範，自需負申報義務，如不屬於不動產經紀業，應明定經「租賃住宅服務業」之租賃案件也需要申報實價登錄。

參採情形：

- 一、關於第一點意見，查目前行政院消費者保護處針對符合消費關係之房屋租賃，已依消費者保護法第 17 條規定頒訂「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，此乃基於保護磋商或議約能力較弱的消費者而訂定；另頒定「房屋租賃契約書範本」提供一般租賃雙方採用，本報告係基於非消費關係之租賃關係乃契約雙方基於平等互惠地位而訂定，其議定內容如有違反強制或禁止規定，自應由法院依民法第 71 條至第 74 條規定判斷，此規定一旦授權，後續應如何節制？是否侵害人民之締約自由？均應慮及。相關意見併錄案提供委員審查參考。
- 二、關於第二點意見，雖有利於行政管理市場秩序，但是否為必要之手段，容有討論空間，錄案供參。
- 三、第三點意見，與本報告意見一致，併提供委員參考。

貳、李助理研究員基勝：

一、關於初稿建議刪除第 5 條

初稿建議刪除行政院草案（以下簡稱草案）第 5 條規定，其理由為「似有違反契約自由及法律保留原則之虞」云云（初稿 9 頁以下）。筆者認為行政院草案之立意，並無不妥。但就立法技術上，非無可議。因為

（一）《消費者保護法》第 17 條第 1 項既已規定「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」，用以保護消費者。草案第 5 條第 1 項乃規定「住宅租賃契約具消費關係者，適用消費者保護法相關規定……」，顯屬多餘。況且草案第 2 項及第 3 項規定，與《消費者保護法》第 17 條第 2 項及第 3 項規定，亦有出入，而且顯然較不周全。究竟《消費者保護法》前揭規定與草案規定，孰應優先適用？若謂後者優先，顯有疏漏，並非妥適；若謂前者優先，後者徒增爭議，不如刪除。

（二）草案第 5 條第 1 項後段又規定：「住宅租賃契約……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。」其立法目的乃「為健全住宅租賃關係，保障租賃雙方當事人權益及發展租賃住宅服務業之目的，允宜由中央主管機關就非消費關係之住宅租賃契約，定明其應約定及不得約定事項」，乃於第 2 項及第 3 項規定應約定及不得約定事項，且第 4 項規定：「非具消費關係之住宅租賃契約條款，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。」固然值得嘉許。但該等應約定及不得約定事項，是否足以涵蓋實務需求？諸如「預付型交易之履約擔保」、「契約之解除權」、「業者保留契約內容或期限之變更權或解釋權」均未見於草案當中，是否刻意忽略？若是，其理由為何？

（三）況且租賃住宅所有權人一定是「弱勢者」而需要草案特別規定保護

嗎？現實生活中，租賃住宅所有權人不直接出租予「最終消費者」，很可能出於「管理效益」之規劃與選擇，未必比租賃住宅服務業者不善於租賃管理與經營，草案非得替關係人預為規範契約之內容嗎？如此一來，不會限制租賃住宅市場之發展空間嗎？

二、關於草案第 6 條（建議條文第 5 條）

草案第 6 條（建議條文第 5 條）排除《土地法》第 97 條之適用，並非草案首創。《加工出口區設置管理條例》第 11 條之 1、《科學工業園區設置管理條例》第 16 條、《國際機場園區發展條例》第 19 條、《不動產證券化管理條例》第 24 條、第 34 條之 1、《產業創新條例》第 45 條及《農業科技園區設置管理條例》第 12 條早已有類似規定。如果，《土地法》第 97 條已然不合乎現實，自應直接刪除或修正該規定，而非一而再，再而三於相關法律當中排除該條文之適用，可能徒增不必要之訴訟，甚至讓有心人藉以欺凌不適用本草案之租賃住宅所有權人，即承租人先以高於《土地法》第 97 條第 1 項規定之租金承租住宅，然後再根據同條第 2 項規定，請求減定其租金。

三、關於草案第 11 條（建議條文第 10 條）²⁰

關於所得稅減免規定，草案第 11 條，顯然不合理，初稿建議條文第 10 條也宜再商榷，因為

（一）不應以「每屋」為租稅減免條件

某報記者曾於 2012 年查訪臺北市信義區、中山區，及新北市三重、新莊一帶的籠民雅房，發現平均 30 坪的房子都被隔成 10 間分租，每間房在 0.8 到 3 坪之間，以 1 坪多的房間居多，價位在 3,000 元左右。這樣的租賃住宅又將如何界定其「每屋」，究竟是以分隔前或分隔後的房間數為計算標準，固有可議之處。然而實務上，也常見原為一個建號（門牌）的房子分割為兩個以上的建號（門牌），從一屋變為多屋。如此一來，不就可以名正言順的避稅！合理嗎？

姑且不論建號（門牌）分割與否，既以「每屋」為綜合所得稅減免

²⁰ 李基勝（2017/05），〈關於《租賃住宅市場發展條例》草案之所得稅減免規定（第 11 條）之問題研析〉（議題分析，編號：191）。

條件，則擁有數十棟出租房屋者，將因草案規定不問「每屋」的大小或其價值（無論是正常市價或課稅現值），只要其月租金不超過二萬元者，也不問其所有租賃住宅之租金總額，均得享有同等的租稅減免，顯然不合理！

（二）租稅減免條件，不應以委託「租賃住宅代管業」或出租予「租賃住宅包租業」轉租者為限

草案所謂「租金收入」顯然係指住宅所有權人之收入，而非最後的承租人所繳納的租金數額。當「租賃住宅包租業」轉租給次承租人高於二萬元時，租賃住宅所有權人仍得以「每屋每月」租金未超過二萬元而減免綜合所得稅。況且，次承租人未必當然得享有租金「優惠」。如此規定，僅有助於業者取得所有權人釋出之物件，以供其營業而已。

（三）所有權人自行出租住宅，反而不能比照草案第 11 條或建議條文第 10 條規定減免綜合所得稅，也極不合理。。

（四）建議條文第 10 條第 2 項規定之減稅對象以自然人為限，不及於「消費者保護法所定之企業經營者」，固然比草案進步，值得嘉許，但也未解決前述問題，是以尚待商榷。

四、關於實價登錄（建議條文第 27 條）

草案隻字未提「實價登錄」，究竟租賃住宅出租應否「實價登錄」？看似不需要。

（一）依照本草案規定出租者，若不須實價登錄，則本草案顯然將成為規避「實價登錄」之工具，而有徹底瓦解租金的實價登錄之虞，至為不妥。而且，透過不動產仲介業出租者，應為實價登錄（《不動產經紀業管理條例》第 24 條之 1），也顯得十分不公平。

（二）然而，租賃住宅包租業，涉及兩個租賃契約，一是「所有權人與業者」之租賃，另一是「業者與最終消費者（次承租人）」之租賃，而此二者明顯存有價差。若二者均應實價登錄，對於租賃住宅包租業不會有負面影響嗎？同一標的，前者之租金必然低於後者，可能引發租賃住宅所有權人對業者主張提高租金，而次承租人對業者主張降低租金，一旦業者面臨所有權人與次承租人之夾殺，將減少其

利潤空間，而被迫退出市場。租金之實價登錄究竟是利？是弊？不無可議！

(三)惟若依本草案出租者，不須實價登錄，以致租金資訊不透明，不利於次承租人，至為明顯。由此可見，關於「業者與最終消費者（次承租人）」之租賃，顯然不宜免除實價登錄，方能符合創設實價登錄制度之立法意旨。

(四)縱然，僅有「業者與最終消費者（次承租人）」之租賃，不須實價登錄。認真的租賃住宅所有權人也可以就該等實價登錄資訊，而瞭解其價差，乃進一步對業者爭取其權益（抬高租金），是以「所有權人與業者」之租賃，是否必須實價登錄，其影響已然發生。實價登錄與否，僅其資訊透明度之強弱有別罷了！不是嗎？既然如此，則二者均應實價登錄，並無不妥。

(五)實價登錄無例外規定時，對於租賃住宅包租業至為不利，業者很可能反對。如此一來，在理想的情況下，業者唯有提升其專業能力，才更具競爭力。但若也難免因此而有導致業者惡性競爭，損及服務品質之隱憂。

(六)倘若依本草案出租者，不須實價登錄，是否必然有利於業者？恐怕也不必然。價差空間拉大，也可能招來更多人投入租賃住宅包租業，以致競價爭取客戶。但其不透明的資金資訊，不利於次承租人已詳如前述。因此，筆者建議依本條例出租者，不論是「所有權人與業者」或「業者與最終消費者（次承租人）」之租賃，均應實價登錄，不容例外。

(七)本草案之法律位階高於《不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法》，上位階法規引用下位階法規，並非妥適，建議條文第 27 條第 3 項文自應再斟酌。

(八)現行的實價登錄，均採單方申報，容易有不實申報之空間，應採租賃雙方當事人共同申報為妥。否則，不實的登錄資訊，對關係人產生誤導，反而嚴重破壞創設該制度之美意。請參考：李基勝（2014-07），〈落實不動產買賣實價登錄之法制問題研析〉（編號：

1199)，18 頁以下「實價登錄之申報人」一節。

參採情形：

- 一、第一點就行政院版草案第 5 條規定立法技術方面之意見，錄供參考。
- 二、第二點關於土地法第 97 條後續應檢討修正或刪除之意見，敬表贊同，併提供委員參考。
- 三、第三點就草案第 11 條（建議條文第 10 條）減徵住宅所有權人綜合所得稅規定，提供社會上目前實際發生的情形，以及草案規定未盡周延之處，併錄案提供委員參考。
- 四、有關第四點(七)意見，本報告已配合修正建議條文第 27 條第 3 項規定，另對於現行實價登錄制度之建言，併錄案供委員參考。

附錄二：主管機關法案及性別影響評估檢視表

【法律案】法案及性別影響評估檢視表（103.8.15 生效）

【第一部分】：本部分由機關人員填寫

填表日期：106 年 2 月 24 日			
填表人姓名：葉秋容		職稱：視察	
電話：04-22502127		e-mail：lily@land.moi.gov.tw	
身分： ☒ 業務單位人員 ☐ 法制單位人員 ☐ 其他，請說明：_____			
<u>填 表 說 明</u> 一、行政院所屬各機關主管法律案報院審查，應依「行政院所屬各機關主管法案報院審查應注意事項」及「中央行政機關法制作業應注意事項」規定辦理。 二、除廢止案（及配合行政院組織改造整批處理、單純訂修之法律案）外，皆應依據本表進行「法案及性別影響評估」。 三、建議各單位於法案研擬初期，即徵詢性別平等專家學者或各部會性別平等專案小組的意見；法案研擬完成後，應併同本表送請民間性別平等專家學者進行程序參與（至少預留 1 週的填寫時間），參酌其意見修正法案內容，並填寫「玖、性別影響評估結果」後通知程序參與者。			
壹、法案名稱	住宅租賃發展條例草案		
貳、主管機關	內政部	主辦機關	內政部地政司
參、法案內容涉及領域：			勾選（可複選）
3-1 權力、決策、影響力領域			V
3-2 就業、經濟、福利領域			V
3-3 人口、婚姻、家庭領域			
3-4 教育、文化、媒體領域			
3-5 人身安全、司法領域			
3-6 健康、醫療、照顧領域			
3-7 環境、能源、科技領域			
3-8 其他（勾選「其他」欄位者，請簡述法案涉及領域）			
肆、問題界定與訂修需求			
項 目		說 明	備 註
4-1 問題界定	4-1-1 問題描述	1. 隨著整體社會經濟環境之變遷，國人購屋負擔沉重，以租屋方式滿足居住需求之國人日漸增加，依行政院主計總處 99 年	簡要說明所面臨問題之梗概。

		人口及住宅普查結果，國人以租屋居住之家戶數比例者為 10.9%，推估目前住宅租賃家戶數約達 93 萬餘戶，若再加計教育部統計學生校外租賃人數有 29 萬餘人，整體住宅租賃市場規模應達百萬以上人數。惟我國因住宅租賃市場地下化嚴重，租賃權利義務關係不對等、住宅租賃資訊未真實透明及未有便捷糾紛處理機制等，加上承租人經濟條件或租屋知識之弱勢，導致租屋糾紛事件時有所聞。 2. 又現行住宅租賃市場多以個人出租為主，經營規模較小，缺乏專業化經營管理，對於租賃住宅事務之管理，包括催收租金、修繕維護及糾紛處理等繁雜事務，常因處理能力不足或處理成本過高，無意願將閒置住宅投入租賃市場，且國內租賃住宅服務業未有專業經營管理規範，從業人員未有完備專業證照制度，難以取得租賃當事人之信賴。為解決上開住宅租賃相關問題，實有健全住宅租賃關係、周延租賃契約規範、強化廣告資訊管理、加強租賃專業諮詢、提升糾紛處理機制及建構住宅租賃服務產業之必要，以逐步引導住宅租賃市場健全發展。	
	4-1-2 執行現況及問題之分析	現行住宅租賃關係於民法及土地法已有相關規範；茲因承租人議約能力不足，相關租賃資訊不對稱，糾紛處理機制未臻便捷，致其權益未受到保障。又為衡平房屋租賃雙方權利義務關係，促進房屋租賃契約合理公平，內政部依消費者保護	1. 業務推動執行時，遭遇問題之原因分析。 2. 說明現行法規是否不足、須否配合現況或政策調整。

		法第 17 條第 1 項規定公告「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，於 106 年 1 月 1 日開始實施，惟非具消費關係之住宅租賃契約，如出租人非為企業經營者，或承租人為企業經營者（非為消費者），仍未受消費者保護法之保障。考量現行住宅租賃市場承租人多數屬於經濟或租屋知識之弱勢，租屋糾紛事件時有所聞，且因欠缺企業專業服務制度，致管理能力不足之出租人無意願釋出空間住宅出租，造成租賃住宅供給不易增加，故針對出租人、承租人及產業在住宅租賃市場所遭遇之問題，應提出應對措施。	
	4-1-3 相關之性別統計及性別分析	本法案藉由健全住宅租賃關係、加強糾紛處理管道及發展租賃住宅服務業，以保障租賃雙方權利義務並提供出租人得選擇專業經營管理服務，故本法案內容尚無涉及對不同性別、性傾向及性別認同者之年齡、族群、地區等事項。	1. 透過相關資料庫、圖書等各種途徑蒐集既有的性別統計，並作出性別分析，以說明該問題是否會對不同性別人口造成不同影響。 2. 性別統計與性別分析應儘量顧及不同性別、性傾向及性別認同者之年齡、族群、地區等面向。
	4-1-4 須強化的性別統計及其方法	本法案尚無涉對不同性別、性傾向及性別認同者之年齡、族群、地區等事項，尚無須強化其他性別相關統計。	如既有性別統計不足，請提出須強化之處及其建置方法。
4-2 訂修需求	4-2-1 解決問題可能方案	1. 引導租賃關係合理化：就未具消費關係之住宅租賃契約，訂定應約定及不得約定事項，將整體涵蓋多數租賃行為，提供租賃雙方更全面性的保障。 2. 提供專業諮詢服務：輔導成立出租人或承租人為會員基礎之非營利團體，讓租賃當事人得選擇加入，利用團體內部提供的	請詳列解決問題之可能方案及其評估（涉及性別平等議題者，併列之）。

		互助機制，分享專業經營經驗及面對糾紛處理協商技巧、教育訓練課程培力等，藉以降低處理租賃事務成本及取得可信賴的諮詢處理管道，協助租賃當事人處理繁雜的事務。 3. 強化租賃糾紛處理管道：由直轄市或縣（市）不動產糾紛調處委員會進行爭議調處，並考量租賃糾紛涉及金額較低，提供免收調處費用的服務，由政府扮演公正專業的第三人角色，協助人民確保租賃權益。 4. 提供租稅優惠措施：鼓勵個人房東將持有房屋透過專業經營者代管或出租予專業經營者後轉租，享受所得稅、地價稅及房屋稅相關租稅優惠，讓個人房東能減輕經營負擔及獲得穩定收益，活絡住宅租賃市場。 5. 建立專業服務制度：訂定租賃住宅服務業與業務規範，並要求服務人員取得專業證照，以強化租賃住宅服務業制度及服務品質，建構房東放心出租及房客安心居住之專業租賃服務制度。	
	4-2-2 訂修必要性	由於現行住宅租賃問題，包括租賃權利義務關係不對等、住宅租賃資訊不對稱、未有便捷糾紛處理機制、欠缺企業專業服務制度、空閒住宅未能充分導入租賃市場及國人購屋負擔沉重等，為落實租賃權益保障、健全住宅租賃關係、強化租賃糾紛處理機制、適度提供租稅優惠措施，引導空閒住宅釋出及發展	請說明最終必須訂修法案以解決問題之理由；如有立委提案，並請納入研析。

		租賃住宅服務產業，建立專業服務機制，實有制定專法以解決國人居住需求之必要。	
4-3 配套措施及相關機關協力事項	為使我國住宅租賃市場發展更為穩健，本法案公布施行後，須配合研訂相關子法如下： 1. 施行細則。 2. 營業保證金繳存退還及提供擔保辦法。 3. 營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法。 4. 租賃住宅管理人員資格、訓練測驗、登錄發(換)證作業及證書收費標準辦法。 5. 租賃住宅服務業許可及登記收費標準。 6. 租賃住宅服務業提供租賃資訊類別、內容及方式辦法。 7. 就非消費關係之住宅租賃契約，研訂其應約定及不得約定事項。 8. 研訂委託管理租賃住宅及包租業轉租定型化契約應記載及不得記載事項。 9. 地方政府訂定地價稅及房屋稅租稅優惠之自治條例。	配套措施諸如人力、經費需求或法制整備等；相關機關協力事項請予詳列。	
伍、政策目標	1. 衡平租賃雙方權利義務關係，保障租賃當事人權益。 2. 強化糾紛處理機制，降低處理租賃糾紛社會成本。 3. 發展租賃住宅服務業，提供專業代管包租服務。 4. 引導空閒住宅釋出租賃，活絡住宅租賃市場。 5. 減輕國人購屋負擔，提升居住生活品質。	簡要說明政策取向。	
陸、徵詢及協商程序			

項 目	說 明	備 註
6-1 法案主要影響對象	1. 機關：行政院主計總處、財政部、內政部、各直轄市、縣(市)政府。 2. 人員：住宅租賃當事人及接受租賃住宅服務業服務之當事人，包括出租人(委託人)、承租人及次承租人等人員。	請說明法案內容主要影響之機關(構)、團體或人員。
6-2 對外意見徵詢	1. 內政部於 105 年 7 月召開「獎勵民間住宅出租座談會」、「不動產服務業跨入租賃住宅服務產業」及「強化我國住宅租賃權利義務」座談會，結合產官學意見後，綜整為強化租賃雙方權利義務、租賃服務業管理及租賃糾紛處理等議題作為專法研擬之核心架構，並於 8 月至 9 月間召開 4 場研商會議。 2. 案經本部召開法規聯席審查會議，考量租賃雙方權利義務規定與民法似有競合，及評估公權力介入住宅租賃私權契約必要性，爰修正專法規範內容及名稱為「租賃住宅服務業管理條例」，該草案於 105 年 11 月間邀請專家學者、相關機關及團體，經召開 4 次跨部會研商會議及 4 次法規聯席審查會議。 3. 「租賃住宅服務業管理條例」草案推動過程中，經審酌健全住宅租賃市場有其必要性，故增加租賃契約合理化、多元糾紛處理機制、租賃廣告資訊正確性及輔導成立以協助房東或房客專業諮詢為目的之非營利團體等目標作為未來推動方向，爰調修為「住宅租賃市場發展條例」草	1. 請說明對社會各界徵詢意見及與相關機關(構)、地方自治團體協商之人事時地。 2. 徵詢或協商時，應敘明其重要事項、有無爭議、相關條文、主要意見、參採與否及其理由(含國際參考案例)，並請填列於附表；如有其他相關資料，亦請一併檢附。 3. 對社會各界徵詢意見，應落實性別參與。

	案，於 106 年 1 月 25 日邀集行政機關召開跨部會研商會議。 4. 為廣泛蒐集各界意見，於 106 年 2 月 10 日、13 日及 14 日分別於北中南間舉辦 3 場次公聽會，並參酌與會人員意見，調修草案內容及法案名稱為「住宅租賃發展條例」。	
6-3 與相關機關（構）及地方自治團體協商	除上開邀集專家學者、相關機關及團體召開研商會議與舉辦公聽會對外徵詢意見外，另多次拜會財政部協商個人出租人透過代管或包租服務 1 年以上者，其住宅出租免納綜合所得稅額度及必要損耗及費用減除額度，業已取得共識。	

柒、成本效益分析及對人權之影響：

項 目	說 明	備 註
7-1 成本	提供住宅租賃爭議免費糾紛調處管道，及辦理租賃住宅服務之管理及查核作業，增加直轄市或縣（市）政府成本。	1. 關於成本及效益，指政府及社會為推動及落實法案必須付出之代價及可能得到之效益。 2. 得量化者應有明確數字，難以量化者亦應有詳細說明。
7-2 效益	1. 將非具消費關係租約，全面納入契約規範，可衡平租賃雙方權利義務關係，促進住宅租賃契約之公平合理，保障租賃當事人權益。 2. 發展租賃住宅服務業，可引導國人善用專業服務，活絡住宅租賃市場。 3. 強化糾紛處理機制，降低處理租賃糾紛之社會成本。 4. 提供購屋以外以租屋方式選擇適居住所，減輕國人購	

		屋負擔。	
7-3 對人權之影響	7-3-1 憲法有關人民權利之規定	依據憲法第 10 條規定，人民有居住及遷徙之自由。本法案目的係為健全租賃住宅關係，保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業，依憲法有關人民權利之規定及司法院釋字第 709 號解釋意旨進行訂定，符合憲法對於人民權利保障之要求。	請檢視法案是否符合憲法有關人民權利之規定及司法院解釋。
	7-3-2 公民與政治權利國際公約	本法案係透過強化租賃關係保障、引入非營利團體協助租賃事務處理、加強租賃爭議處理管道、提供房東租稅優惠及建立租賃專業服務制度等機制，期讓房東出租放心、房客居住安心、產業經營用心，共創三贏局面，其規範對象不因種族、膚色、性別、語言、宗教、政見或其他主張、民族本源或社會階級、財產、出生或其他身分等等而有所不同，符合公民與政治權利國際公約之規定。	依公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法，請檢視法案是否符合公約規定及聯合國人權事務委員會之一般性意見，以積極促進各項人權之實現。
	7-3-3 經濟社會文化權利國際公約	本法案係透過強化租賃關係保障、引入非營利團體協助租賃事務處理、加強租賃爭議處理管道、提供房東租稅優惠及建立租賃專業服務制度等機制，以期讓房東出租放心、房客居住安心、產業經營用心，共創三贏局面，其規範對象不因種族、膚色、性別、語言、宗教、政見或其他主張、民族本源或社會階級、財產、出生或其他身分等等而有所不同。符合經濟社會文化權利國際公約之規定。	依公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法，請檢視法案是否符合公約規定及聯合國經濟社會文化權利委員會之一般性意見，以積極促進各項人權之實現。

捌、性別議題相關性

8-1 規範對象：

- (1) 若 8-1 任一指標評定「是」者，應繼續填列項目「捌、8-2 及 8-3」及「第二部分－性別影響評估程序參與」；如 8-1 皆評定為「否」者，則免填「捌、8-2 及 8-3」，逕填寫「第二部分－性別影響評估程序參與」，惟若經程序參與後，11-5「法案與性別議題關聯之程度」評定為「有關」者，則需修正「捌、8-1 至 8-3」，並補填列「玖、性別影響評估結果」。
- (2) 本項不論評定結果為「是」或「否」，皆需填寫評定原因。

項 目	評定結果 (請勾選)		評定原因	備 註
	是	否		
8-1-1 訂修內容以特定性別、性傾向或性別認同者為規範對象		V	本法案之訂定，其目的在保障民眾居住需求，藉由強化出租人租賃管理智能、建立專業服務協助處理租賃住宅相關管理事務及租稅減徵措施，以鼓勵住宅所有權人釋出空閒住宅，以健全住宅租賃關係，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，受用對象為全民，法案新訂內容並無以特定性別、性傾向或性別認同者為規範對象。	如規範對象以男性或女性為主，或以同性戀、異性戀或雙性戀為主，或個人自認屬於男性或女性者，請評定為「是」。
8-1-2 訂修內容未區別對象，但執行方式將因性別、性傾向或性別認同不同而有差異		V	為因應國內社會及經濟情勢快速變遷，並兼顧有效落實相關住宅政策，爰訂定本條例，其規範內容未區別對象，法案內容執行方式不因性別、性傾向或性別認同不同而有差異。	規範對象雖無區別，但因性別、性傾向或性別認同之本質差異，而有不同執行方式者，請評定為「是」。
8-1-3 訂修內容所規範對象及執行方式無差異，但對於不同性別、性傾向或性別認同者將產生不同		V	本法案係為保障人民之基本居住權利，其規範對象及執行方式無差異，法案內容對於不同性別、性傾向或性別認同者無不同結果。	規範對象及執行方式雖無差異，惟其結果乃因性別、性傾向或性別認同而有不同者，請評定為「是」。

結果				
8-2 性別目標				
項 目	說 明		備 註	
8-2-1 採取積極作為，去除不必要差別待遇，或促進實質平等	(8-1 皆評定為「否」，免填本項)		基於憲法平等權之規定，採行一定方式去除現行法規及其執行所造成之差別待遇，或提供較為弱勢之一方必要之協助，以促進其實質地位之平等。(本項及 8-2-2 不得全部填列無關)	
8-2-2 營造平等環境，預防及消除性別歧視	(8-1 皆評定為「否」，免填本項)		消除或打破性別刻板印象與性別隔離，以消弭因社會文化面向所形成之差異，或提供不同性別、性傾向或性別認同者平等機會獲取社會資源，提升其參與社會及公共事務之機會。(本項及 8-2-1 不得全部填列無關)	
8-3 性別效益				
項 目	說 明		備 註	
8-3-1 對於消弭性別歧視、促進性別平等有積極、正面綜效	(8-1 皆評定為「否」，免填本項)		請詳加說明性別效益何在，本項不得填列無關。	
8-3-2 符合憲法、國際規範(包括消除對婦女一切形式歧視公約 CEDAW)、性別平等政策綱領等要求	(8-1 皆評定為「否」，免填本項)		依消除對婦女一切形式歧視公約施行法，請檢視法案是否符合公約(CEDAW)規定及其一般性建議，並請再查核法案內容之合宜性，本項不得填列無關。	
玖、性別影響評估結果：				
法案內容係以健全住宅租賃關係、強化糾紛處理機制、保障租賃當事人權益及發展租賃住宅服務業為目標，並無以特定性別、性傾向或性別認同者為規範對象。				
9-1 評估結果之綜合說明	本案無涉及到性別主流的相關議題。			
9-2 參採情形	9-2-1 說明採納意見後之 法案調整			
	9-2-2 說明未參採之理由 或替代規劃			

9-3 通知程序參與之專家學者本法案的評估結果（請填寫日期及勾選通知方式，請勿空白）：

已於 106 年 2 月 24 日將「評估結果」以下列方式通知程序參與者審閱

☐ 傳真 ☒ e-mail ☐ 郵寄 ☐ 其他_____

拾、法制單位復核（此欄空白未填寫者，將以不符形式審查逕予退件。）

10-1 法案內容： ☐ 提經法規會討論通過 ☐ 已會法制單位表示意見

10-2 徵詢及協商程序： ☐ 已徵詢及協商法案主要影響對象

☐ 已適當說明與回應徵詢及協商對象所提之主要意見

10-3 對人權之影響： ☐ 已由法規會具人權專長委員、曾受人權教育訓練之參事、其他高階人員或委請之人權學者專家檢視

10-4 訂修程序： ☐ 本檢視表已完整填列

復核人姓名及職稱：_____

【第二部分－性別影響評估程序參與】：本部分由性別平等專家學者填寫

拾壹、性別影響評估程序參與：若採用書面意見的方式，至少應徵詢 1 位以上性別平等專家學者意見，並填寫參與者的姓名、職稱及服務單位；專家學者資料可至台灣國家婦女館網站參閱 (http://www.taiwanwomencenter.org.tw/)。		
(一) 基本資料		
11-1 程序參與期程或時間	106 年 2 月 25 日至 106 年 3 月 1 日	
11-2 參與者姓名、職稱、服務單位及其專長領域	仇桂美 開南大學公共事務學系副教授 專長：行政法、行政學、人力資源管理、地方自治	
11-3 參與方式	☐ 法案研商會議 ☐ 性別平等專案小組 ☒ 書面意見	
11-4 業務單位所提供之資料	相關性別統計資料	法案內容
	☒ 有 ☒ 很完整 ☐ 可更完整 ☐ 現有資料不足須設法補足 ☐ 無 ☐ 應可設法找尋 ☐ 現狀與未來皆有困難	☒ 有，且具性別觀點 ☐ 有，但不具性別觀點 ☐ 無
11-5 法案與性別議題關聯之程度	☐ 有關 ☒ 無關 (若性別平等專家學者認為第一部分「捌、8-1 規範對象」8-1-1 至 8-1-3 任一指標應評定為「是」者，則勾選「有關」；若 8-1-1 至 8-1-3 均可評定「否」者，則勾選「無關」)。	
(二) 主要意見：就前述各項之合宜性提出檢視意見，並提供綜合意見		
11-6 性別統計及性別分析之合宜性	本法案內容尚無因不同性別、性傾向及性別認同者之年齡、族群、地區等相關事項而有所不同。	
11-7 正當程序中性別參與之合宜性	本案已邀請專家學者、相關機關及團體，經召開數次跨部會研商會議及數次法規聯席審查會議，故尚稱合宜。	
11-8 性別目標之合宜性	性平環境之營造，尚稱符合。	
11-9 性別效益說明之合宜性	與憲法、國際規範(包括消除對婦女一切形式歧視公約 CEDAW)、性別平等政策綱領等要求若合符節。	
11-10 綜合性檢視意見	尚稱合宜	
(三) 參與時機及方式之合宜性		
合宜		
本人同意恪遵保密義務，未經部會同意不得逕自對外公開所評估之法案。 (簽章，簽名或打字皆可) 仇桂美		

- * 第一部分「捌、8-1 規範對象」8-1-1 至 8-1-3 皆評定為「否」者，若經程序參與後，11-5「法案與性別議題關聯之程度」評定為「有關」者，則需修正列第一部分「捌、8-1 規範對象」，並補填列「捌、8-2 性別目標、8-3 性別效益」及「玖、評估結果」。
- * 本表所提專有名詞之定義及參考資料，請詳見「性別影響評估操作指南」（網址：<http://www.gec.ey.gov.tw/cp.aspx?n=FC0CD59A5BF00232>）。

陸、徵詢及協商程序之附表

重要事項	有無爭議	相關條文	相關機關(構)、團體或人員之主要意見	參採與否及其理由 (含國際參考案例)
1. 法規名稱	☐ 有 ☒ 無	法規名稱	政府制定法規之名稱不宜呈現市場用語	考量住宅租賃市場議題過於廣泛，易使外界認知包括其他涉及租金管制、住宅品質或市場交易秩序等議題，爰參採修正法規名為「住宅租賃發展條例(草案)」。
2. 契約規範	☐ 有 ☒ 無	第 5 條	本條例訂定之住宅租賃契約應約定及不得約定事項宜與消費者保護法作適度區隔	按住宅租賃契約可區分為具消費關係及非具消費關係性質，前者適用消費者保護法規定，後者始適用本條例規定。又依行政院消費者保護處解釋，凡反覆實施出租行為，不論戶數，非屬偶一為之，並以出租為業者，均得認定為企業經營者，故個人房東之出租行為大部分均得適用消費者保護法規定。而非具消費關係部分包括包租業與出租人間、包租業以外租賃雙方當事人間之住宅租賃契約書等，係補足消費者保護法所未能規範部分，為明確起見，爰參採酌修條文文字，以適度區分是否為消費關係之適用情形。
3. 公會自律調整	☐ 有 ☒ 無	第 25 條	推展公會自律調處功能	租賃住宅服務業公會基於同業自律精神本得依章程協助同業處理租賃

				糾紛相關事務，又為發揮營業保證金代為賠償功能，凡租賃住宅服務當事人向全國聯合會請求代為賠償者，草案條文爰參採增列該聯合會所設基金管理委員會先行調處，以利糾紛解決及後續代償事宜。
4. 用詞定義-租賃住宅	☐ 有 ☒ 無	第 3 條	未保存登記建物納入本條例規範標的之妥適性	依經濟狀況及負擔能力不同，國人除選擇合法建物作為居住選擇外，仍有部分弱勢族群居住於未登記、違建或違反使用分區之建物，為全面保障住宅租賃契約關係及引導國人善用租賃住宅專業服務制度，本條例第 3 條所稱租賃住宅係以居住使用為目的之建物，尚不論該建物是否合法，均應受本條例之規範，爰酌修草案條文文字，並補充立法說明。
5. 契約規範	☐ 有 ☒ 無	第 5 條	訂定住宅租賃契約應約定及不得約定事項介入私權契約自由之妥適性	本條例授權訂定之租約應約定及不應約定事項，係在民法及土地法等相關法律基礎下規範租賃雙方權利義務關係，並未逸脫契約自由之範疇，而不得約定事項係為避免租賃當事人一方以契約排除法律上應負義務或限制他方行使基本權利，有助於減

				少租賃糾紛，且違反該事項者尚無罰則規定，僅具民事效力規範，希冀以溫和漸進方式，逐步引導租賃權利義務關係合理化，故仍有訂定之必要性，並補充立法說明。
6. 租賃廣告資訊	☐ 有 ☒ 無	第 7 條	媒體經營者明知或可得而知廣告內容不實之執行方式宜有相關配套措施	租賃廣告資訊為承租人決定是否租賃之重要參據，為確保租賃資訊之正確性，參考消費者保護法第 23 條規定，對於受託刊登廣告之媒體經營者應賦予企業社會責任。其中資訊來源可為政府公開資訊、出租人提供之謄本或建物所有權狀影本之佐證文件，查證資料係以住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途 4 項為主，如已善盡查證義務後尚有其他刊登資訊錯誤之情事者，得依個案情形排除本條例行政法上之責任，未來將規劃該項查證資料得免費開放查詢。
7. 跨業經營門檻	☐ 有 ☒ 無	第 13 條	現行房仲業跨業經營租賃住宅服務業之門檻資格不宜過高	現行已經營房仲業者，僅需以原公司組織新增「租賃住宅代管業」或「租賃住宅包租業」營業項目並依本條例規定申請設立程序及置租賃住宅管理人員，即可經

				營租賃住宅服務業，無須另行增設公司，其經營門檻相較其他許可行業並無過高，爰維持原草案條文。
8. 從業人員轉任機制	☐ 有 ☒ 無	第 20 條	專業領域相似之從業人員（如不動產經紀人員、地政士或公寓大廈管理事務人員等）宜有逕行轉任租賃住宅管理人員之機制	不動產相關從業人員之部分專業領域如與租賃住宅管理人員執業性質相似者，為提升跨業服務之意願，未來本條例授權訂定專業訓練相關子法時，將考量該等從業人員於專業法規、知識訓練課程應具備之時數酌予折抵。
9. 住宅租賃租金之限制	☐ 有 ☒ 無	第 6 條	本條例排除適用土地法第 97 條租金上限之規定，似難以保障承租人權益	土地法強制規定城市地區住宅之租金上限，如租金收益不足以支應經營租賃之稅費支出時，將影響出租人提供及修繕租賃住宅之意願，況且目前公告地價及房屋評定現值均低於市場交易行情，如依土地法規定以申報總價年息 10% 為租金上限，將造成租金偏離正常市場行情，導致租賃市場閉鎖效應。故為尊重市場機制，宜解除住宅租賃租金之限制，以增加出租人供給意願，爰維持原草案條文。
10. 租稅優惠(1)	☐ 有 ☒ 無	第 11 條	每月租金免稅額度之誘因不足，宜依地區租金行情	本條例規劃租稅優惠措施，為活絡住宅租賃市

		條	設計「分級式」租稅優惠	場供給、提高專業服務及引導釋出平價租金之住宅為主，故訂有上限額度，給予 6,000 元的免稅額及必要損耗及費用之減除比率 53%，以兼顧政府財政負擔能力、量能課稅及租稅公平之原則。此外，本條例仍需與社會住宅之 10,000 元免稅額及必要損耗及費用之減除比率 60% 有所區隔，尚非僅依租金行情給予不同優惠額度，爰維持原草案條文。
11. 租稅優惠(2)	☐ 有 ☒ 無	第 11 條、第 12 條	法人持有之住宅委託租賃住宅服務業經營管理者，亦應提供租稅優惠	法人與自然人之課稅制度不同(分別為綜合所得稅及營利事業所得稅)，其中，綜合所得稅稅率為 5%~45%，營利事業所得稅率為 17%，一般自然人房東適用稅率均高於法人稅率；此外，個人房東委託專業經營管理之費用不易抵扣，法人則得列為成本抵扣項目，且經營能力較佳，可獲得較高之報酬率，故法人稅賦負擔應較個人房東為輕，無須再提供租稅優惠之必要，爰維持原草案條文。
12. 個人房東實價登錄	☐ 有 ☒ 無		個人房東租賃房屋之案件亦需要辦理實價登錄	為避免過度增加個人房東或房客之行政管制，且考量住宅租賃契約係屬私權行為，實務稽查作業困難，現階段在住

				宅租賃市場發展初期先提供租稅減免措施鼓勵個人房東委託專業經營管理，再賦予專業經營者定期彙整提報租賃資訊之義務，達到資訊透明化之目的，俟住宅租賃市場發展更臻成熟，再逐步擴大實價登錄之範圍，爰維持原草案條文。
--	--	--	--	---

註：為茲簡明，「相關條文」欄位中，各條、項、款、目等，分以下列方式表達：條→§（條號以阿拉伯數字表達）、項→I（羅馬符號）、款→(1)（括弧內置阿拉伯數字）、目→（圓圈內置阿拉伯數字），目以下則以「之○（阿拉伯數字）」表達。

內政部法律案人權影響檢視意見表

法 案 名 稱	住宅租賃發展條例草案
對人權影響之分析 (請勾選 A 或 B，並酌作說明 B 之意見)	☐ A 未對人權產生重大侵益影響或無涉人權議題
	☒ B 對人權可能產生重大侵益影響或其他說明：(簡要敘述意見或建議) 一、草案條文第 5 條：非具消費關係之住宅租賃契約內容，應符合應約定及不應約定事項，全面健全住宅租賃雙方關係，強化國人居住權益。 二、草案條文第 14、20 條及 21 條：訂定租賃住宅服務業之負責人及充任租賃住宅管理人員之消極資格，並應通過專業訓練，維護租賃住宅服務業服務安全及品質，以保障租賃當事人租賃權益。 三、草案條文第 7 及 34 條：受託刊登住宅租賃廣告之媒體經營者，應與事實相符，否則處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，以維護承租人取得正確資訊，以選擇適居房屋。
其他建議	

檢視人簽名：王銘正

填 表 日 期 ： 1 0 6 年 2 月 2 4 日

附錄三：立法院法制局法案性別與人權影響評估檢視表

壹、法案名稱	租賃住宅市場發展條例草案		
貳、主管機關	內政部		
參、法案內容涉及領域：		勾選（可複選）	
3-1 權力、決策、影響力領域		V	
3-2 就業、經濟、福利領域		V	
3-3 人口、婚姻、家庭領域			
3-4 教育、文化、媒體領域			
3-5 人身安全、司法領域			
3-6 健康、醫療、照顧領域			
3-7 環境、能源、科技領域			
3-8 其他（勾選「其他」欄位者，請簡述法案涉及領域）			
肆、主管機關法案及性別影響評估檢視表檢視結果			
檢視項目	內容	檢視結果	
4-1 提案機關之性別影響評估之檢視	4-1-1 檢視表是否檢附到立法院	☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他	
	4-1-2 檢視表是否依程序填報	☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他	
	4-1-3 是否為相關之性別統計及性別分析	☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他	
4-2 與本法案相關之配套法案及機關	4-2-1 是否因性別觀點而需配套修正之相關法案	☐ 是，法案名稱： ☒ 否 ☐ 其他	
	4-2-2 是否因性別觀點而需協力之機關	☐ 是，協力機關： ☒ 否 ☐ 其他	
伍、機關提案之性別議題相關性			
5-1 規範對象			
項 目	檢視結果	備 註	
5-1-1 法案內容是否以特定性別、性傾向或性別認同者為規範對象	☐ 是 ☒ 否 ☐ 其他	例如規範對象以男性或女性為主，或以同性戀、異性戀或雙性戀為主，或個人自認屬於男性或女性者，是否涉及本法案條文。	
5-1-2 法案內容未區別對	☐ 是	規範對象雖無區別，但因性別、性	

象，但是否其執行方式將因性別、性傾向或性別認同不同而有差異	☒ 否 ☐ 其他	傾向或性別認同之本質差異，而有不同執行方式者，是否涉及本法案條文。
5-1-3 法案內容所規範對象及執行方式無差異，但是否對於不同性別、性傾向或性別認同者將產生不同結果	☐ 是 ☒ 否 ☐ 其他	規範對象及執行方式雖無差異，惟其結果乃因性別、性傾向或性別認同而有不同者，是否涉及本法案條文。

5-2 性別目標

項 目	檢視結果	備 註
5-2-1 法案內容是否採取積極作為，去除不必要差別待遇，或促進實質平等；營造平等環境，預防及消除性別歧視目標	☐ 是 ☒ 否 ☐ 其他	一、基於憲法平等權之規定，採用一定方式去除現行法規及其執行所造成之差別待遇，或提供較為弱勢之一方必要之協助，以促進其實質地位之平等。 二、消除或打破性別刻板印象與性別隔離，以消弭因社會文化面向所形成之差異，或提供不同性別、性傾向或性別認同者平等機會獲取社會資源，提升其參與社會及公共事務之機會。 三、本法案是否須採更積極作為以符合預防及消除性別歧視目標。

5-3 性別效益

項 目	檢視結果	備 註
5-3-1 法案是否對於消弭性別歧視、促進性別平等有積極、正面綜效	☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他	主管機關所列性別效益，是否有助消弭性別歧視、促進性別平等有積極正面綜效。
5-3-2 法案是否符合憲法、國際規範(包括消除對婦女一切形式歧視公約 CEDAW)、性別平等政策綱領等要求	☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他	依消除對婦女一切形式歧視公約施行法，主管機關應檢視法案是否符合公約(CEDAW)規定及其一般性建議，請再檢核本法案內容是否合宜。

陸、機關提案對人權之影響

6-1 對人權之影響

項 目	檢視結果	備 註
6-1-1 法案是否符合憲法有關人民權利之規定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他（請說明）	請檢視法案是否符合憲法有關人民權利之規定及司法院解釋。
6-1-2 法案是否符合公民與政治權利國際公約	☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他（請說明）	依公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法，請檢視法案是否符合公約規定及聯合國人權事務委員會之一般

		性意見，以積極促進各項人權之實現。
6-1-3 法案是否符合經濟社會文化權利國際公約	☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他（請說明）	依公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法，請檢視法案是否符合公約規定及聯合國經濟社會文化權利委員會之一般性意見，以積極促進各項人權之實現。
柒、性別與人權影響評估結果： 依據參加本法案評估報告草案座談會或書面審查之專家學者意見，綜合說明本法案之性別與人權影響評估意見。		
7-1 專家學者意見綜合說明	一、本條例（草案）旨在落實租賃權益保障、健全住宅租賃關係、強化租賃糾紛處理機制、適度提供租稅優惠措施，引導空閒住宅釋出及發展租賃住宅服務產業，建立專業服務機制等。上開意旨乃依據憲法有關人民權利之規定及司法院釋字第 709 號解釋進行訂定，符合憲法保障人民基本權利之要求。 二、在性別影響評估部分，本條例（草案）無涉及以特定性別、性傾向或性別認同者為規範對象，法案制定程序中亦已邀請相關機關、團體及專家學者，經召開數次跨部會議研商，及數次法規聯席審查會議，程序尚屬合宜，符合憲法、國際規範（或公約）及性平政策綱領等要求。 三、在人權影響評估部分，本條例（草案）意旨符合憲法保障人民權利之規定及司法院釋字第 709 號解釋要旨。且本條例（草案）規範對象不因種族、膚色、性別、語言、宗教、政見或其他主張、民族本源或社會階級、財產、出生或其他身分等等而有所不同，符合公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約。 簽名： 曾聖文 （必填） 日期：106 年 05 月 15 日(必填)	
7-2 參採情形	7-2-1 說明採納意見後之報告調整	已參採意見並納入報告內容。
	7-2-2 說明未參採之理由或替代規劃	