

議題研析

一、題目：韓國房屋租賃契約申報制度法規簡介

二、議題所涉法規

租賃住宅市場發展及管理條例

三、背景說明

據報載¹，為推動租屋市場透明化，立法院黨團及委員等提出「租賃住宅市場發展及管理條例修正草案」^{2、3}，希望明定全面租賃實價登錄，以及將租賃住宅服務業提供租賃資訊，由地方政府逕行辦理實價登錄。

然內政部表示，曾於2022年邀集各直轄市、縣(市)政府開會，研商全面租賃實價登錄議題，出席代表均認為租賃實價登錄雖有助於租屋資訊透明化，但租賃契約屬私權契約範疇，由承租人及出租人雙方合意即為成立，若貿然推動全面實價登錄，可能會對整體租屋市場造成影響，建議現階段不宜全面推動。

內政部指出，租屋市場若房東出租成本增加，可能造成將出租成本轉嫁或影響出租意願，導致租金上漲或減少租屋釋出等，反不利民眾租屋選擇及住居負擔。又關於增訂檢舉獎金機

¹ 林縉明，藍拋租賃實價登錄 內政部：恐衝擊租屋市場不宜貿然推，聯合新聞網，2024年7月11日，網址：<https://udn.com/news/story/7238/8088265>，最後瀏覽日期：2024年6月27日。

² 立法院第11屆第1會期第10次會議議案關係文書，院總第20號，委員提案第11003444號，案由：「租賃住宅市場發展及管理條例第34條、第38條之2及第38條之3條文修正草案」案，113年4月17日印發。

³ 立法院第11屆第1會期第11次會議議案關係文書，院總第20號，委員提案第11003616號，案由：「租賃住宅市場發展及管理條例第34條、第38條及第38條之2條文修正草案」案，113年4月24日印發。

制，雖可協助租賃實價登錄稽查，但以目前租屋市場而言，可能導致租賃雙方關係緊張，影響市場安定。

內政部指出將持續推動租屋資訊透明化，規劃將透過已蒐集之租賃實價登錄、包租代管及租金補貼資料，在去識別化、個人資料保護、不修法原則下，儘速辦理區域租金行情等相關統計分析，並適時對外發布，讓民眾更瞭解租賃市場情形，兼顧出承租人個人資料隱私權益，健全租屋市場發展。鄰近韓國目前亦有房屋租賃契約申報制度可供我國參酌，本議題擬就韓國規定為說明，俾供修法參考。

四、探討研析

(一) 韓國房屋租賃契約申報制度規定介紹

有關韓國房屋租賃契約申報制度⁴，係規定於不動產交易報告法⁵(下稱交易報告法)第2章房屋租賃契約報告書章節第6條之2至第6條之5，共計4條。

依交易報告法第6條之2及第28條第5項第3款規定，房屋租賃契約申報制度係指當租金及保證金符合一定金額之特定地區⁶，其租賃契約當事人(即出租人與承租人)須在租賃契約簽訂日起30日內，將租賃期限、租金等契約內容⁷，向房屋所在地

⁴ 房屋租賃契約申報制度，韓國法制處官網，網址：<https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=629&ccfNo=2&cciNo=2&cnpClsNo=5>，最後瀏覽日期：2024年7月22日。

⁵ 不動產交易申報法，韓國法制處國家法令訊息中心，網址：https://www.law.go.kr/LSW/LsiJoLinkP.do?docType=JO&lsNm=%EB%B6%80%EB%8F%99%EC%82%B0+%EA%B1%B0%EB%9E%98%EC%8B%A0%EA%B3%A0+%EB%93%B1%EC%97%90+%EA%B4%80%ED%95%9C+%EB%B2%95%EB%A5%A0&joNo=000600002&languageType=KO¶s=1&search_put=#，最後瀏覽日期：2024年7月19日。

⁶ 依不動產交易申報法施行令第4條之3規定，有針對需申報之金額與地點有所規範。如交易報告法第6條之2所稱超過總統令規定金額的租賃合約，係指保證金超過6,000萬韓元或月租金超過30萬韓元的租賃合約(不包括續約合約時不增減押金或租金而延長租賃期限的合約)，而特定區則指特別自治市、特別自治省、市、縣(僅限於廣域市及京畿道管轄的縣)、區(指自治區)。請參考不動產交易申報法施行令，韓國法制處國家法令訊息中心，網址：<https://www.law.go.kr/LSW/lsLinkCommonInfo.do?lspttninfSeq=168135&chrClsCd=010202>，最後瀏覽日期：2024年7月22日。

⁷ 依不動產交易報告法實施細則第6條之2規定，房屋租賃契約申報，須申報包含租賃合約當事人的個人資訊、租賃標的狀況，包括地點、類型、面積等、押金或月租金金額、簽訂契約日期及契約存續期間等，請參考不動產交易申報法實施細則，韓國法制處國家法令訊息中心，網址：<https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?lsiSeq=257909#0000>，最後瀏覽日期：2024年7月22日。

主管機關為申報之制度；如違反第6條之2規定而有拒絕或虛假申報情事，將處以100萬韓元以下罰款(折合新臺幣約23,678元)。惟該項罰則規定之施行日期，經韓國政府研議後，於今(2024)年4月發布新聞稿⁸，再度延長至2025年5月31日施行，於新聞稿中指出延長期間目的旨在促進自發性申報，且會加強宣導並建構更便利申報機制(如手機申報)，並提及考慮到租賃交易頻繁、居住弱勢群體較多的租賃特性，亦將調整降低處罰金額，以減輕國民負擔。另該制度於交易報告法第25條之2第1項中亦有規範檢舉機制之適用。

依交易報告法第6條之2、房屋租賃保護法⁹第2條、交易報告法施行令¹⁰第4條之3及交易報告法實施細則第6條之2¹¹等規定，將須申報之類型、主體、金額、地區及內容等規定彙整如下表：

房屋租賃契約申報制度申報要件及相關規定彙整表					
交易報告法		要件	與交易報告法 有關規定	條號	內容
條	款項				
第 6 條	第1項	須申報 之類型	房屋租賃保護法	第2條	住宅大樓
		須申報	交易報告法	第6條之2	租賃契約當事人(交易報告

⁸ 國土交通部2024年4月18日新聞稿，【房屋租賃契約申報制度，過渡期延長1年，追加延長到2025年5月31日，放寬罰款徵收，改善申報便利性。】網址：https://www.molit.go.kr/LCMS/DWN.jsp?fold=koreaNews/mobile/file&fileName=240419%28%EC%A1%B0%EA%B0%84%29_%EC%A3%BC%ED%83%9D_%EC%9E%84%EB%8C%80%EC%B0%A8_%EC%8B%A0%EA%B3%A0%EC%A0%9C_%EA%B3%84%EB%8F%84%EA%B8%B0%EA%B0%84_1%EB%85%84_%EC%97%B0%EC%9E%A5%28%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC%B0%A8%EC%A7%80%EC%9B%90%ED%8C%80%29.pdf，最後瀏覽日期：2024年7月22日。

⁹ 房屋租賃保護法第2條，韓國法制處國家法令訊息中心，網址：<https://www.law.go.kr/LSW/lsLinkProc.do?lsNm=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC%B0%A8%EB%B3%B4%ED%98%B8%EB%B2%95&chrClsCd=010202&mode=20&ancYnChk=0#>，最後瀏覽日期：2024年7月22日。

¹⁰ 不動產交易報告法施行令，韓國法制處國家法令訊息中心，網址：<https://www.law.go.kr/LSW/lsLinkCommonInfo.do?lspttninfSeq=168135&chrClsCd=010202>，最後瀏覽日期：2024年7月22日。

¹¹ 不動產交易報告法實施細則，韓國法制處國家法令訊息中心，網址：<https://www.law.go.kr/LSW/lsLinkCommonInfo.do?lspttninfSeq=168143&chrClsCd=010202>，

之 2		之主體	實施細則		法第2條3-2)，原則共同申報；例外獨立申報
		須申報之金額	交易報告法 施行令	第4條之3 第1項	1. 保證金超過6,000萬韓元 2. 月租金超過30萬韓元
	第2項	須申報之地區	交易報告法 施行令	第4條之3 第2項	特別自治市、特別自治省、市、縣（僅限於廣域市及京畿道管轄的縣）、區（指自治區）
	第6項	須申報之內容	交易報告法 實施細則	第6條之2 第1項	1. 契約當事人個人資訊 2. 標的狀況 3. 押金或月租 4. 契約簽訂日期及期限 5. 是否行使續約權利 6. 仲介租賃契約之辦公場所及經紀人等資訊

罰則及檢舉機制

交易報告法 條次款項	態樣	內容
第28條 第5項第3款	罰則	有下列情形之一者，處100萬韓元以下罰款：…… 三、未依第6條之2或第6條之3申報(含拒絕聯合申報者)或為虛假申報者。
第25條之2 第1項 1之4	檢舉 機制	對下列任何一項行為，向行政機關或調查機關為舉報或告發者，市長、縣長或區長可在預算範圍內發放獎金：……1之4、違反第6條之2或第6條之3，虛報房屋租賃契約保證金、租金等契約金額者。

作者自製

(二) 有關租賃契約實價登錄之修法建議

按韓國房屋租賃契約申報制度，係由出租人與承租人共同申報，且非採取全面申報，而係於法律中明定須申報之金額與須申報之地區，我國似可參酌。另該制度亦有罰則與檢舉機制規範，惟罰則規定，韓國政府考量租賃多屬弱勢群體，不敢貿然為處罰規範之施行，多次予以延長施行日期。雖我國與韓國申報主體法規範有所不同，惟如後續欲擴大實價登錄申報主體並搭配罰則時，似可參考韓國一再延長罰則施行日期緣由，另訂施行日期，給予充分政策宣導及過渡期間為宜。

撰稿人：陳秋芬