

關鍵詞：租賃住宅（共4篇文章）

生成時間：2025-05-07 20:41:40

終止住宅租約之限制, 許文昌老師

文章編號：913112

發布日期：2024/12/19

其他關鍵詞：住宅租約, 承租人, 出租人

文章資訊

- 文章編號：913112
- 作者：許文昌
- 發布日期：2024/12/19
- 關鍵詞：住宅租約、租賃住宅、承租人、出租人
- 爬取時間：2025-02-02 19:30:12
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913112>)

內文

關於終止住宅租約之限制，土地法第100條針對不定期租約，住宅法第38條針對社會住宅，租賃住宅市場發展及管理條例第10條及第11條針對定期租約提前終止，三者之適用時機不同。茲分述如下：

- （一）土地法之規定：出租人非因下列情形之一，不得收回房屋：
 1. 出租人收回自住或重新建築時。
 2. 承租人違反民法第443條第1項之規定轉租於他人時。
 3. 承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。
 4. 承租人以房屋供違反法令之使用時。
 5. 承租人違反租賃契約時。
 6. 承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。（土§100）

• (二) 住宅法之規定：社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：

1. 已不符承租社會住宅之資格。
2. 將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。
3. 改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。
4. 其他違反租約中得終止租約收回住宅之規定。（住 § 38I）

• (三) 租賃住宅市場發展及管理條例之規定：

1.

出租人提前終止租約之情形：租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：

- (1) 承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。
- (2) 承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳。
- (3) 承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。
- (4) 出租人為重新建築而必要收回。
- (5) 其他依法律規定得提前終止租賃契約。

出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：

- (1) 依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。
- (2) 依前項第四款規定終止者，於終止前三個月。（租 § 10）

2.

承租人提前終止租約之情形：租賃期間發生下列情形之一者，承租人得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償：

- (1) 因疾病、意外產生有長期療養之需要。
- (2) 租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕。
- (3) 因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失，且其存餘部分難以繼續居住。
- (4) 因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。

承租人死亡，繼承人得主張終止租賃契約。

承租人依上開提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。（租 § 11）

【附註】 土：土地法 住：住宅法 租：租賃住宅市場發展及管理條例

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

租賃住宅服務業, 曾榮耀老師

文章編號: 413072

發布日期: 2018/08/23

其他關鍵詞: 租賃住宅服務業

文章資訊

- 文章編號: 413072

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2018/08/23

- 關鍵詞: 租賃住宅服務業、租賃住宅

- 爬取時間: 2025-02-02 20:37:11

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413072>)

內文

各位同學好

今日專欄主要為各位說明「租賃住宅市場發展及管理條例」(107.6.27施行)中有關「租賃住宅服務業之相關規定」與經紀人證照考試科目中「不動產經紀相關法規」有關, 記得準備!

• (一) 租賃住宅服務業

1. 意義指租賃住宅代管業及租賃住宅包租業。

1. 租賃住宅代管業(代管業): 指受出租人之委託, 經營租賃住宅管理業務(代管業務)之公司。*即 房東委託業者管理。

[圖片1]

2. 租賃住宅包租業(包租業): 指承租租賃住宅並轉租, 及經營該租賃住宅管理業務(以下簡稱包租業務)之公司。*即 房東出租給業者(業者擔任二房東)

[圖片2]

管理業務內容包含: 屋況與設備點交、收租及押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理

2. 積極資格(申請程序)

[圖片3]

3. 負責人消極資格

1. 破產宣告未復權
2. 票據拒絕往來未期滿
3. 開始清算未復權
4. 無行為能力、限制行為能力，或受監護或輔助宣告未撤銷
5. 曾犯詐欺、背信、侵占、搶奪、強盜、恐嚇及擄人勒贖罪等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
6. 曾經營租賃住宅服務業，經撤銷或廢止許可，未滿一年。

4. 業務與責任

1. 代管業

1. 營業處所揭示合法經營文件
2. 簽訂委託管理契約書始得執業
3. 重要文件專任人員簽章（委管契約、點交、收據、退租證明）
4. 損害賠償責任
5. 營業保證金代償
6. 報送受託管理租賃住宅資訊

2. 包租業

1. 營業處所揭示合法經營文件
2. 簽訂住宅租賃契約始得刊登廣告及執業
3. 廣告內容真實，註明業者名稱
4. 提供標的現況確認書，出租人同意轉租文件
5. 重要文件專任人員簽章（租賃契約、現況確認書、點交、收據、退租證明）
6. 出租人提前終止租約，協調返還住宅並協助次承租人租屋事宜
7. 損害賠償責任，營業保證金代償
8. 報送承租與轉租租賃住宅資訊

• (二) 租賃住宅管理人員

1. 意義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。

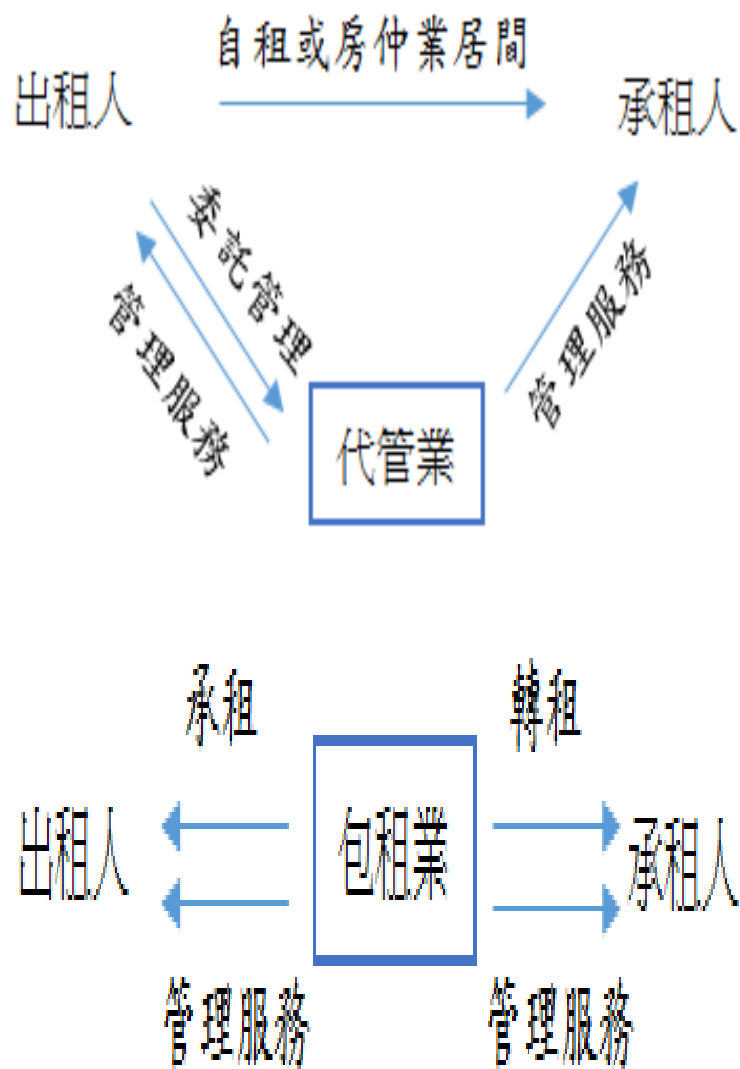
2. 積極資格

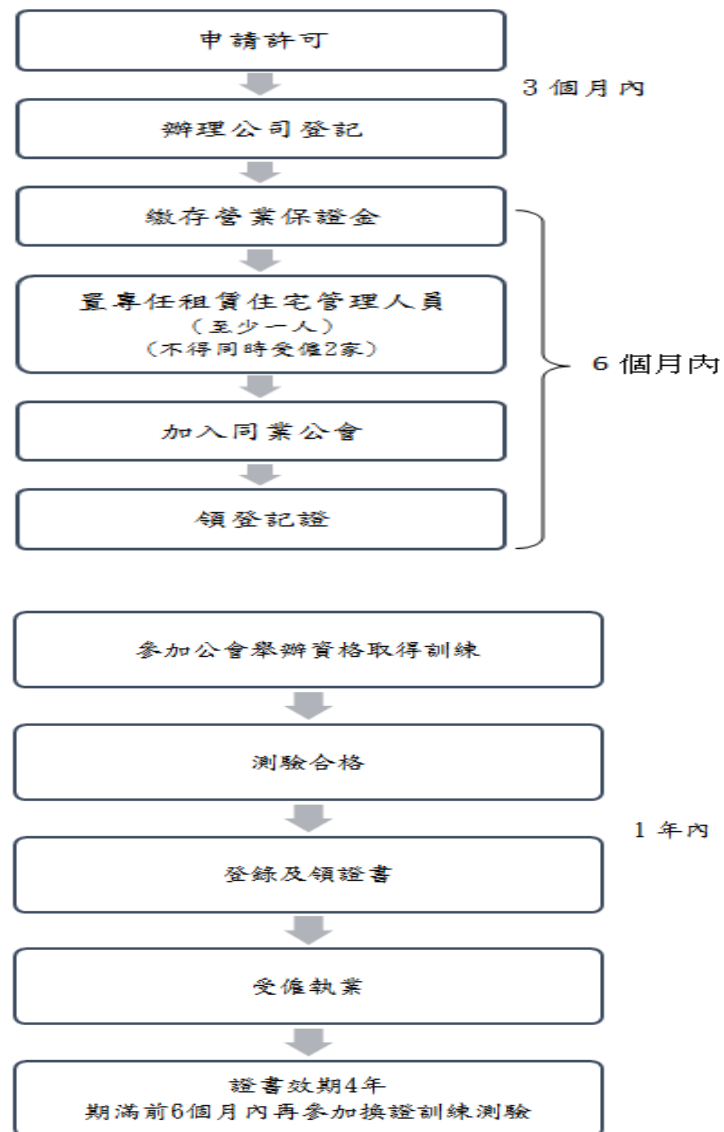
[圖片4]

3. 消極資格

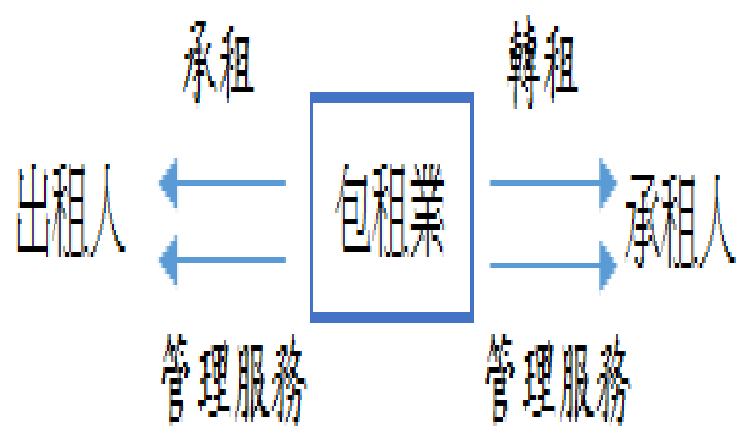
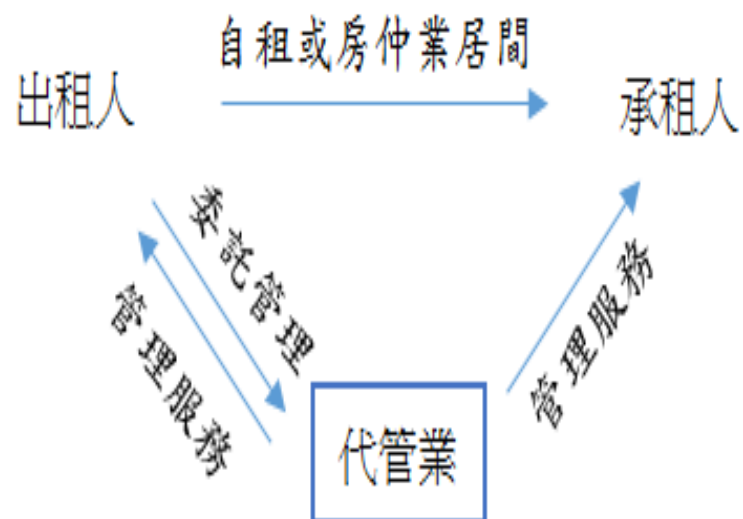
1. 無行為能力、限制行為能力，或受監護或輔助宣告未撤銷。
2. 曾犯詐欺、背信、侵占、搶奪、強盜、恐嚇及擄人勒贖罪等經受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，尚未執行、執行未畢、執行完畢或赦免後未滿三年。

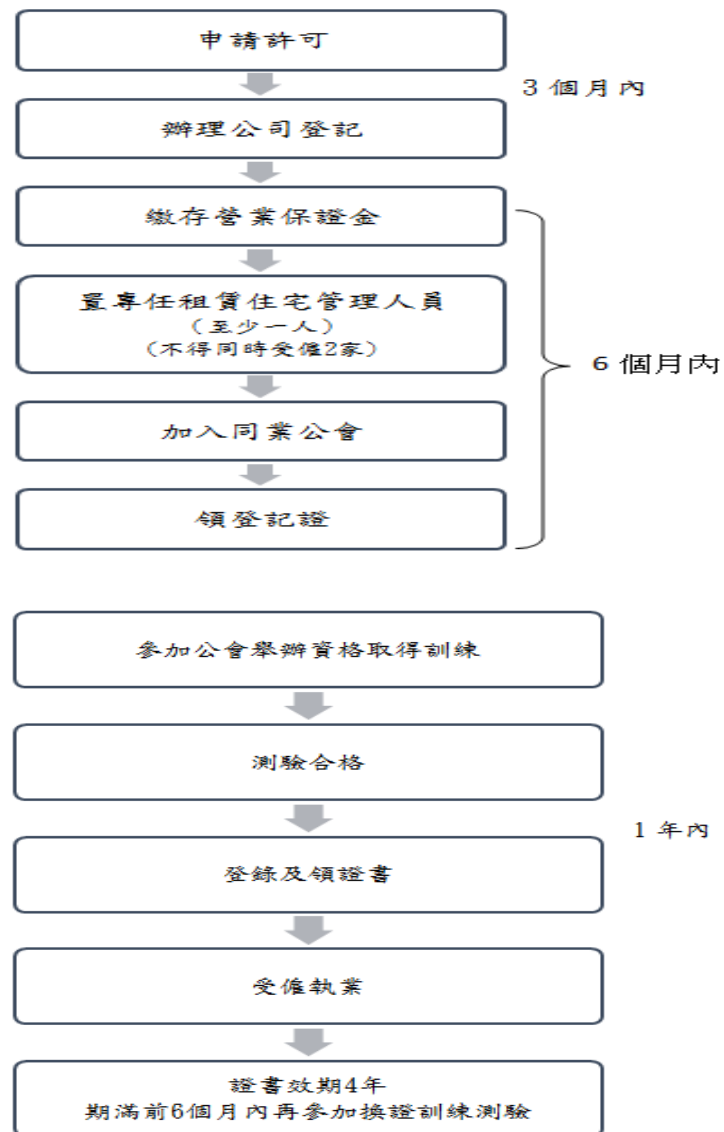
文章圖片



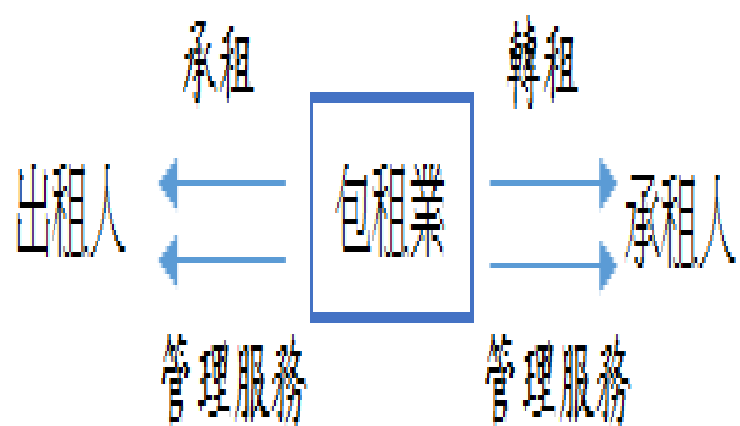
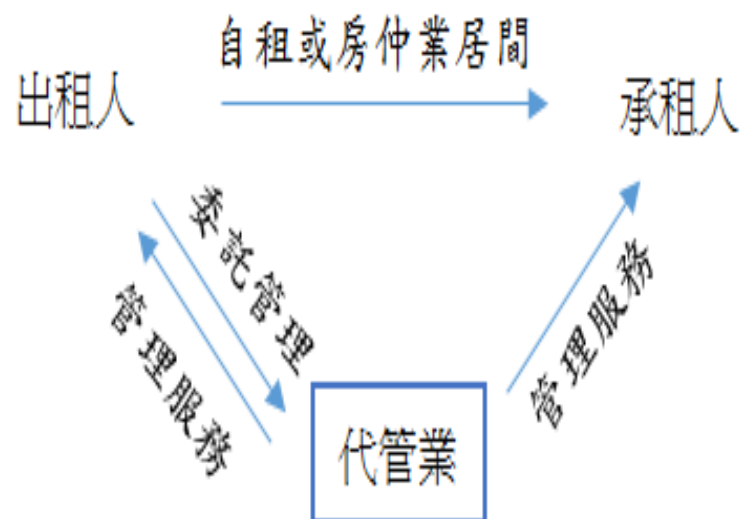


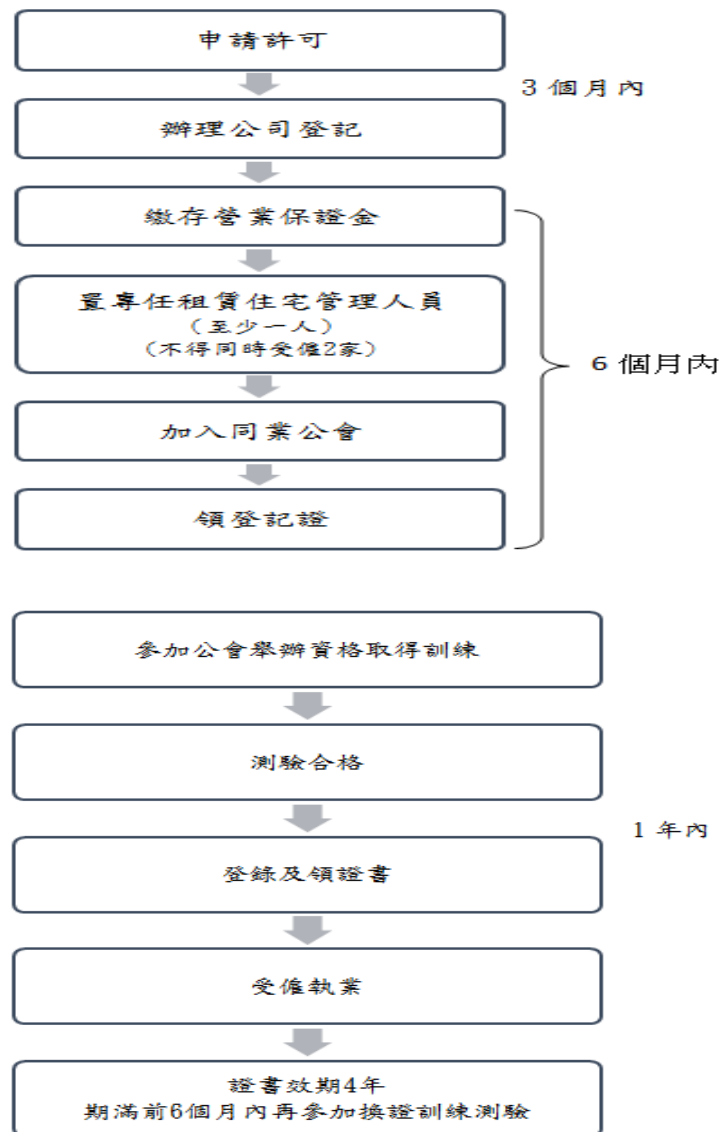
文章圖片





文章圖片





注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

租賃契約, 曾榮耀老師

文章編號: 412827

發布日期: 2018/07/26

其他關鍵詞: 租賃契約, 不動產經紀人

文章資訊

- 文章編號: 412827
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2018/07/26
- 關鍵詞: 租賃契約、租賃住宅、不動產經紀人
- 爬取時間: 2025-02-02 20:36:19
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412827>)

內文

考不動產經紀人的同學要注意囉~

租賃住宅市場發展及管理條例自6月27日施行, 很有可能是會在今年考試入題。今天專欄特別提醒, 是有關內政部最新訂定的「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」(107年6月27日生效), 茲整理架構內容, 以及提醒要背的重點如下:

壹、應約定事項

- 一、租賃標的
 1. (一)租賃住宅標示
 2. (二)租賃範圍
- 二、租賃期間
- 三、租金約定及支付
- 四、押金約定及返還
- 五、租賃期間相關費用之支付
- 六、稅費負擔之約定
- 七、使用租賃住宅之限制 (注意!)

1. 出租人是否承租人將本租賃標的之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。應出具同意書載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供承租人轉租時向次承租人提示。

- 八、修繕

- 九、室內裝修

1. 租賃住宅有室內裝修之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令自行裝修，且不得損害原有建築之結構安全。

- 十、出租人之義務及責任（注意！）

1. （一）出示有權出租之證件及身分證明文件

2.

（二）合於所約定居住使用之租賃住宅交付；於租賃期間保持其合於居住使用之狀態

3. （三）說明租賃住宅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。

- 十一、承租人之義務及責任（注意！）

1. （一）出示身分證明文件

2. （二）善良管理人之注意義務

3. （三）負損害賠償責任

4. （四）同意轉租者，應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資料通知出租人

- 十二、租賃住宅部分滅失

- 十三、提前終止租約之約定（注意！）

1. 得約定提前終止，但需先行通知。未先通知而逕予終止應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。

- 十四、租賃住宅之返還

- 十五、租賃住宅所有權之讓與

1. 買賣不破租賃

- 十六、出租人提前終止租約（背！）

1. （一）出租人為重新建築而必要收回。

2. （二）承租人遲付租金之總額達二個月之金額，並經出租人定相當期限催告，仍不為支付。

3. (三)承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
4. (四)承租人違反第七點第二項規定而違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經出租人阻止，仍繼續使用。
5. (五)承租人違反第七點第三項勾選不同意之約定，擅自轉租、出借或以其他方式供他人使用或將租賃權轉讓予他人。
6. (六)承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人限期催告修繕而不為修繕或相當之賠償。
7. (七)承租人違反第九點第一項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修。
8. (八)承租人違反第九點第一項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
9. (九)承租人違反第九點第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築之結構安全。

• 十七、承租人提前終止租約（背！）

1. (一)租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人依第八點第二項規定催告，仍不於期限內修繕。
2. (二)租賃住宅因不可歸責承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。
3. (三)租賃住宅有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵；承租人於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，亦同。
4. (四)承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要。
5. (五)因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。

• 十八、遺留物之處理

• 十九、履行本契約之通知

1. 通知得經租賃雙方約定以☐電子郵件☐簡訊☐通訊軟體（例如Line、Whats App等文字顯示）☐其他__方式為之

• 二十、其他約定

1. 是否同意辦理公證

• 二十一、契約及其相關附件效力

• 二十二、當事人及其基本資料

貳、不得約定事項（背！）

- 一、不得約定廣告僅供參考。
- 二、不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
- 三、不得約定承租人不得遷入戶籍。
- 四、不得約定應由出租人負擔之稅賦及費用，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
- 五、不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。
- 六、不得約定承租人須繳回契約書。
- 七、不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。
- 八、不得約定違反強制或禁止規定。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

租賃住宅市場發展及管理條例, 曾榮耀老師

文章編號: 412657

發布日期: 2018/07/05

其他關鍵詞: 土地法, 土地政策

文章資訊

- 文章編號: 412657

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2018/07/05

- 關鍵詞: 租賃住宅、土地法、土地政策

- 爬取時間: 2025-02-02 20:35:46

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412657>)

內文

各位同學好高普考將於這週考試，各位同學把握最後機會衝刺，記得要看考猜與總複習！考試時也不要太緊張，好好發揮實力！！祝各位考運亨通，金榜題名~

今日專欄則再次提醒有關土地政策、土地法之重點：租賃住宅市場發展及管理條例，幫各位同學整理一些重點如下（要注意其為土法有關房屋租用之特別法而優先適用）：

- 一、立法目的：為維護人民居住權，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。

- 二、策略：

1. 健全住宅租賃關係，保障租賃當事人權益

1. 非具消費關係租約全面納入契約規範

2. 租金協商回歸契約自由原則

3. 刊登租賃住宅廣告真實透明

4. 輔導成立房東房客協會提供專業諮詢

5. 提供免費糾紛調處管道

2. 委託代管業、包租業專業經營，建立租賃住宅服務制度

1. 個人房東委託專業經營租稅減免措施
2. 發展租賃住宅服務業引導善用專業服務
3. 建立管理人員專業證照制度
4. 營業保證金損害代償機制

• 三、條文重點：

1. 租金：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。（§ 6）

※立法意旨：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。

2. 押金：押金之金額，不得逾二個月之租金總額。出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。（§ 7）

3. 轉租：轉租人應經出租人書面同意，始得轉租其租用之住宅全部或一部。轉租人簽訂轉租契約時，應向次承租人提供前項同意轉租之書面文件，並於轉租契約載明其與出租人之租賃標的範圍、期間及得終止租賃契約之事由。轉租人應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面通知出租人。（§ 9）

※立法意旨：轉租人應提供有效之出租權力來源，讓次承租人取得租賃必要資訊，以保障租賃權益，規定轉租人應取得出租人同意轉租之書面資料後，並提供有關出租人與承租人簽訂住宅租賃契約之有效租賃範圍及期間資訊，以確保轉租契約之效力，俾利明確規範使用權益

曾老師補充：與民法 § 443：租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人的規定不同，現在要書面同意才能轉租。

4. 收回：

1. 出租人提前終止租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：一、承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。（賠償）二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳。（欠租）三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。（轉租）四、出租人為重新建築而必要收回。（收回）五、其他依法律規定得提前終止租賃契約。（其他）出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。二、依前項第四款規定終止者，於終止前三個月。

2. 承租人提前終止租賃期間發生下列情形之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償：一、因疾病、意外產生有長期療養之需要。（療養）二、租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕。（修繕）三、因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失，且其存餘部分難以繼續居住。（滅失）四、因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。（第三人）承租人死亡，繼承人得主張終止租賃契約。（死亡）承租人依第一項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。

曾老師補充：將原本土地法僅就出租人得以收回之條件，增加承租人亦得收回之情形。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下