

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：余佳樺
聯絡電話：02-23565278
傳真：02-23976875
電子信箱：moi5726@moi.gov.tw

受文者：臺中市政府


發文日期：中華民國113年7月10日
發文字號：台內地字第1130263462號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款與土地法第100條第3款之競合適用，以及住宅租賃定型化契約應記載事項第6點規定適用疑義1案，請查照。

說明：

- 一、復貴府113年5月22日府授法消服字第1130135062號函。
- 二、按「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：……二、承租人遲付租金或費用，達2個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳。」為租賃住宅市場發展及管理條例（下稱本條例）第10條第1項第2款所明定。其立法理由係參照民法第440條規定，當承租人未履行繳納租金和費用義務，賦予出租人有終止租賃契約權利，合先敘明。
- 三、次按本條例第1條規定，本條例係專為租賃住宅所為法規，是關於租賃住宅所生法律關係，本條例即為特別法，自應優先於民法、土地法及其他法律而為適用。依本條例第3條第13款所定義之押金，係指承租人為擔保租賃住宅之損害





賠償行為及處理遺留物責任而預為支付之金錢，押金擔保範圍尚不包括抵償租賃關係未消滅前所積欠租金在內。又為利對於承租人於租賃期間拒繳遲付租金或費用時之契約關係執行，並降低現行承租人若同時發生積欠租金及負擔損害賠償責任時，擔保金不足之情事，同時衡平租賃雙方權益保障，促進閒置住宅所有權人出租房屋意願，爰本條例第10條第1項第2款未比照土地法第100條第3款定有擔保金抵償積欠租金之規定。

四、另有關臺北地方法院113年度訴字第174號民事判決，援引最高法院94年第3次民事庭會議決議之見解，以住宅租賃優先適用本條例後，對於住宅租賃之保護反而遠不及對營業用租賃保護之情形，致與保障經濟弱勢之立法意旨相悖，而認本條例非當然排除土地法第100條第3款適用，茲為避免司法個案於適用法律之競合產生歧異，本部將通盤考量相關立法背景、立法目的及整體制度與政策方向，納入未來修法研議參考。

五、至來函另詢為住宅租賃定型化契約應記載事項第6點有關管理費增加後租賃雙方實際負擔費用之疑義1節，依該點規定，管理費約定由承租人負擔，租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之10為限。是以貴府來函所舉案例，每月管理費調漲增加部分為新台幣（下同）400元，則承租人僅需負擔40元（ $400 \times 10\% = 40$ ），其餘360元（ $400 - 40 = 360$ ）部分則由出租人負擔。

正本：臺中市政府

副本：行政院消費者保護處



裝



線



22