

正本

檔 號：

保存年限：

擬
閱
：公告於本會

理事長魏政方

106
3
16

內政部 函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：林后駿

電話：02-23565269

傳真：02-2356-6230

電子信箱：moi1719@moi.gov.tw

300

新竹市中正路180號8樓之2

擬定：轉發

受文者：新竹市不動產仲介經紀商業同業公會

發文日期：中華民國106年3月13日

發文字號：台內地字第1061302838號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本部106年2月10日、2月13日及2月14日辦理「住宅租賃市場發展條例」草案之第1場、第2場及第3場公聽會會議紀錄及意見彙整表。

說明：

- 一、依本部106年2月7日台內地字第10613025371號、10613025372號及10613025373號開會通知單續辦。
- 二、本案已參考公聽會與會代表意見修正草案條文，同時修正法規名稱為「住宅租賃發展條例」(草案)，併予敘明

正本：黃立教授(政治大學法律系)、鄭冠宇教授(東吳大學法律系)、林國彬教授(臺北大學法律系)、林旺根副教授(德霖技術學院不動產經營系)、王進祥榮譽理事長(土地改革協會)、徐銘達執行長(永勝資產科技集團)、溫豐文教授(東海大學法律系)、何彥陞副教授(逢甲大學土地管理系)、朱南玉助理教授(逢甲大學土地管理系)、劉喜律師(劉喜律師事務所)、陳淑美教授(崑山科技大學房地產開發與管理系)、賴碧瑩教授(屏東大學不動產經營學系)、謝博明副教授(長榮大學土地管理與開發學系)、張鈺光助理教授(高雄大學法律系)、財團法人崔媽媽基金會、社會住宅推動聯盟、財團法人中華民國消費者文教基金會、臺北市公寓大廈管理維護商業同業公會、臺北市公寓大廈暨社區服務協會、新北市公寓大廈管理維護商業同業公會、桃園縣公寓大廈管理維護商業同業公會、新竹市公寓大廈管理維護商業同業公會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、新北市不動產仲介經紀商業同業公會、桃園市不動產仲介經紀商業同業公會、新竹縣不動產仲介經紀商業同業公會、新

裝


訂

線



竹市不動產仲介經紀商業同業公會、宜蘭縣不動產仲介經紀商業同業公會、基隆市不動產仲介經紀商業同業公會、花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會、臺中市公寓大廈管理維護服務商業同業公會、苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會、臺中市不動產仲介經紀商業同業公會、彰化縣不動產仲介經紀商業同業公會、南投縣不動產仲介經紀商業同業公會、雲林縣不動產仲介經紀商業同業公會、社團法人臺灣物業管理產業協會、臺南市公寓大廈管理維護商業同業公會、高雄市公寓大廈管理維護商業同業公會、嘉義市不動產仲介經紀商業同業公會、臺南市不動產仲介經紀商業同業公會、臺南市直轄市不動產仲介經紀商業同業公會、高雄市不動產仲介經紀商業同業公會、屏東縣不動產仲介經紀商業同業公會、臺東縣不動產仲介經紀商業同業公會、行政院消費者保護處、公平交易委員會、財政部、交通部、衛生福利部、教育部、經濟部、新北市政府、臺北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、宜蘭縣政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、彰化縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、臺東縣政府、花蓮縣政府、澎湖縣政府、基隆市政府、新竹市政府、嘉義市政府、金門縣政府、連江縣政府、本部營建署、合作及人民團體司籌備處、法規委員會

副本：本部花政務次長室、林常務次長室、地政司司長室、副司長室、張專門委員燕燕、陳專門委員杰宗、地價科、不動產交易科(均含附件)



部長 葉俊榮

「住宅租賃市場發展條例」草案第1場公聽會紀錄

壹、時間：民國106年2月10日（星期五）下午14時00分

貳、地點：中央聯合辦公大樓18樓第5會議室

參、主席：花政務次長敬群

記錄：龔書玉

肆、出席單位及人員：略。

伍、議程：

一、主席致詞：略。

二、主辦單位報告：略。

三、來賓發言：略。

四、回應與交流：(詳附件)。

陸、結論：

感謝專家學者及公會、團體或業者代表參加本次公聽會，所提相關意見將留供本部立法參考，至於仍有疑慮部分，本部將妥為研處，並依法制作業程序辦理。

柒、散會：下午17時00分。

住宅租賃市場發展條例(草案)第1場公聽會與會人員意見彙整表

| 分類 | 建議及詢問內容 | 主辦單位回應及處理措施 | 備註 |
|-----------------------|--|--|----|
| <p>1-1 (立法說明)</p> | <p>何彥陞副教授： 欣見內政部積極介入房屋租賃市場，訂立專法引導市場健全及業者與租賃雙方之間的權利義務關係，落實居住正義。以法律角度來看，因民法已訂有相關租賃規範，常會被質疑為什麼還要另訂專法，以德國的農地租用相關法規之經驗來看是可並行不悖的，德國民法法典著重租賃權，農地租用法規則強化農地租賃關係的利用，因此另立專法可以簡化租賃權的問題，同時兼顧雙方權利義務。因此本條例可界定在契約權利義務關係，但建議可更具體陳述。</p> | <p>1. 為因應我國現行住宅租賃市場相關問題，包括 (1)租賃權利義務關係不對等，例如承租人不能遷入戶籍或租金支出不能申報抵扣所得稅。 (2)住宅租賃資訊未受規範，例如廣告住宅租賃面積或法定用途與事實不符。 (3)缺乏便捷糾紛處理機制，使得租屋承租人權利未受相當保障，社會頻有租賃糾紛產生，而這些承租人多數屬於經濟或租屋知識較為弱勢的一群，亟需政府重視與保護，爰制訂本條例，以健全住宅租賃市場。 2. 本部將加強立法說明論述。</p> | |
| <p>1-2 (規範對象)</p> | <p>何彥陞副教授： 本條例名稱為「住宅租賃市場發展條例」，應更著重於市場面的發展。例如產品責任、資訊揭露、公司管理、監督及價格，不單純只是業者問題或權利義務關係，建議可從更大角度來思考。</p> | <p>1. 有關產品責任部分，本條例在產業管理面賦予租賃住宅「屋況與設備點交確認」及「日常修繕維護」管理責任，餘將依循民法相關規範以「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」妥為規範。 2. 有關資訊揭露部分，本條例訂有刊登住宅租賃廣告真實之義務，輔以處罰媒體經營者明知或可得而知租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途不實卻仍予刊登情形，以導正住宅租賃市場上充斥廣告不實</p> | |