

房屋租賃與法律行為公證 實益暨不動產經紀人員之 據實說明義務

花蓮地方法院所屬民間公證人曾君豪事務所
曾君豪 公證人

公證人簡歷

- 律師高考及格
- 不動產經紀人特考及格
- 政治大學法學院碩士班
- 銘傳大學法學士
- 台北少年觀護所講座
- 世新大學講座

課程大綱

壹、房屋租賃契約簡介

- 一、房屋租賃契約要件
- 二、買賣不破租賃
- 三、出租人義務
- 四、承租人義務
- 五、轉租
- 六、消滅

課程大綱

貳、法律行為公證實益

- 一、房屋租賃
- 二、遺囑
- 三、借貸
- 四、贈與
- 五、兩岸文書暨繼承介紹
- 六、綜合討論

課程大綱

參、不動產營業員據實說明義務

- 一、據實說明義務規範
- 二、經紀業及營業員相關責任
- 三、實際案例
- 四、綜合討論

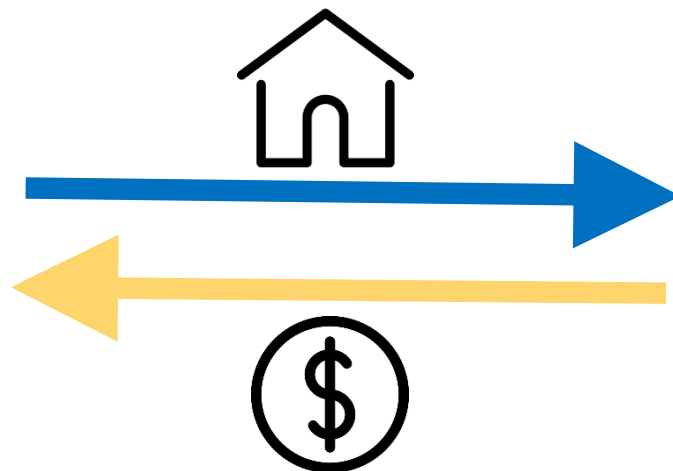


一、房屋租賃契約要件

- **支付租金**之有償契約。(§421)
- 421i：
出租人：以物租與他方使用收益
承租人：支付租金。



出租人



承租人

一、房屋租賃契約要件

- **支付租金**之有償契約。(§421)
- 未有給付租金約定？
- 使用借貸：464，即無買賣不破租賃原則適用。

一、房屋租賃契約要件

- 若租期**逾一年**又未以書面訂定，視為**不定期租約**。(§422)
- 一年內之定期租約以口頭訂定？有效，惟有舉證問題。
- 超過一年定期租約規定應以「書面」訂定之。

- 租期：最長**20年**。(§449i)

一、房屋租賃契約要件

- 不定期租約效果？
- 受土地法100條限制，出租人若無下列各款，即不得收回房屋。
 - 一、出租人收回自住或重新建築時。
 - 二、承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定轉租於他人時。

一、房屋租賃契約要件

- 不定期租約效果？
- 三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。
- 四、承租人以房屋供違反法令之使用時。
- 五、承租人違反租賃契約時。
- 六、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。

一、房屋租賃契約要件

- 租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。(§451)

一、房屋租賃契約要件

- 實例：調解後卻又刻意匯款，製造不定期租約之外觀。

調解筆錄



出租人



承租人

一、房屋租賃契約要件

- **最高法院107台上2127號判決意旨**
- 定期租賃契約期滿後，得否變為不定期租賃，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為必要。此外，出租人於訂約之際訂明期滿絕不續租或續租應另訂契約者，仍不失為出租人有反對續租之意思表示，即難謂不發生阻止續約之效力。

一、房屋租賃契約要件

- 不定期租約破解之道
- 立即表示反對意思並存證，並保留已給付之租金。
- 與房客簽定短期新約並辦理公證
(重點：約定逕受強制執行)。

二、買賣不破租賃 (§425)

效果：法定契約承擔

- 租賃物**交付後**。
- 承租人**占有中**。(公示外觀)
- 出租人將**房屋讓與第三人**。
(含**繼承**、**拍賣**、**贈與**等繼受取得)
不含公用徵收。(屬原始取得)

二、買賣不破租賃 (§425)

效果：法定契約承擔

- 定期租約。
- 未公證租約：租期不得超過5年。
(避免虛偽租約妨礙強制執行)

二、買賣不破租賃 (§425)

租屋合約與「買賣不破租賃」的關係

資料來源：《蘋果》採訪整理

項目	適用租約類型
適用「買賣不破租賃」原則的租約	<ul style="list-style-type: none">●1年內租約(不論書面或口頭約定)●5年內具書面的定期租約●經公證的5年以上具書面租約●經公證的不定期租約
不適用「買賣不破租賃」原則的租約	<ul style="list-style-type: none">●未經公證的不定期租約：租期超過1年，但未以書面約定的租約，與約滿後未續約，房客續住，房東也未反對時，都稱為不定期租約●未經公證且租期5年以上的定期租約

三、出租人義務

- 交付保持義務
合於約定之使用收益狀態。(§423)
Q&A：何謂合於約定之使用收益狀態？
(實務案例)
- 修繕義務：
不可歸責於承租人時，由出租人負擔。
(§429)
(注意：住宅租賃定型化契約第八條)

三、出租人義務

- **物之瑕疵擔保**：租賃物一部滅失，且不可歸責於承租人時，承租人可主張減少租金或終止租約。(§435)
- **權利瑕疵擔保**：因第三人對租賃物主張權利時，承租人可主張減少租金或終止租約。(§436)

四、承租人義務

- 支付租金義務：
依約給付租金，若**遲付租金逾2個月**，出租人可**催告後終止租約**。(§439、440)
- 保管義務：
 - 1.一般毀損責任：抽象輕過失。(§432ii)
 - 2.失火責任：重大過失。(§434)

四、承租人義務

- 返還義務。(§455)

Q&A：現狀返還？恢復原狀返還？

- 擔保義務：

1.法定留置權：得就留置物取償。(§445)

2.押(租)金。

五、轉租

- 原則：**得轉租**->合法轉租。(§443i但)
- 次承租人損害房屋之效果：
 - 1.承租人：亦應負責。(§444ii)
 - 2.次承租人：侵權損賠。(§184)
- 違法轉租：**出租人得終止租約**。(§443ii)

六、消滅

- 定期租約：期限屆滿消滅。(§450i)
- 不定期租約：
除有下列事由外，出租人不得收回房屋。
(土§100)
 - 1.收回自住或重建。
 - 2.違法轉租。
 - 3.扣完押金後，仍欠租達2個月以上。
 - 4.違法使用。
 - 5.違約。
 - 6.損壞房屋或附著物而不賠償。

張淑晶質疑檢不當誘導

CBC東森新聞



新北

29°
24°
高雄明日

坑殺房客遭判8年2個月 張淑晶:全部不認罪

CBC NEWS | 下載APP看直播 |

租屋糾紛多 新版租約明年上路

2016年08月13日

傳送

讚 54

G+

更多專欄文章



大學新鮮人開始找租屋處，專家提醒，簽約時要多加留意契約內容。資料照片

【陳世峰／台北報導】大學指考放榜後，不少大學新鮮人將首次離家租屋，房東也要換一批新房客，內政部今年公告新版房屋租賃定型化契約「應記載及不得記載事項」，將於明年元旦正式生效，崔媽媽基金會提醒5點新課題，不管是房東還是租屋族都應該留意，避免租屋糾紛。

新版定型化租約已規定，不得約定「廣告僅供參考」，房東在招租時應該如實刊登房屋現況及條件，不過房客在承租時也應該實際前往現場查看。崔媽媽法務組組長曹筱筠表

示，過去有些房東會把房子布置的美輪美奐拍照登廣告，但在新增這條規定後，已不能再用這種說法應付。

房客拿到契約後有3天審閱期，簽約前務必仔細檢視契約書條文，且須留意契約要一式兩份，曹筱筠提醒，前陣子鬧得滿城風雨的房東張淑晶，就曾用這招竄改條文訛詐房客，承租前條文務必審閱清楚。

明訂修繕責任

曹筱筠提醒，簽約時不管房東或房客，一定要確定對方身分，並留聯絡方式，過去常因發生租屋糾紛，但卻找不到房東或房客的人；另外，房屋修繕責任在新版定型化契約中也規定載明，甚至如電燈燈泡損毀等小型修繕責任歸屬，都要在契約中清楚載明。

最後，合約中也應明訂押金返還及提前終止租約等退場機制，過去契約多針對房客若提前解約該如何處理，但新版定型化契約中則要求訂定「雙方」退場機制，包括解約提前通知期限、逕自終止契約罰則等內容，以免未來遇到爭議無所依循。

課程大綱

貳、房屋租賃公證實益

- 一、對出租人之益處
- 二、對承租人之益處
- 三、應備文件及費用
- 四、綜合討論



TVBS新聞台 HD

欠租又霸屋!房東忍一年提告 警強制驅離

貳、法律行為公證實益

- 一、房屋租賃。
- 二、遺囑。
- 三、金錢借貸。
- 四、贈與。
- 五、兩岸文書暨繼承介紹。
- 六、綜合討論。

一、房屋租賃契約公證



(一)對出租人益處

- 得約定逕受強制執行：
租金、違約金、代墊之費用、租期屆滿
返還房屋。(公證§13i)
- 避免違反租約不得記載事項。
- 公證文件保存15年。

房屋遷讓返還之訴

- 裁判費：房屋市價1%。
(市值500萬房屋：裁判費=5萬)
- 律師費：一審6萬以上。
- 訴訟時間：一審至少開2次庭，加上調及分案時間，約8個月至1年不等。

VS

- 公證費：法定規費，最低只要1500元。
- 辦理時間：約1小時。

(二)對承租人益處

- 得約定逕受強制執行：租期屆滿保證金。
(公證§13i)
- 租期逾五年之買賣不破租賃保障。
(§425ii)
- 提醒出租人租約不得記載事項。
- 公證文件保存15年。

辦理房屋租賃契約應備文件

出租人

一、個人親自到場		二、公司負責人親自到場	
01	身分證正、影本	01	公司負責人身分證正、影本
02	印章(便章即可)	02	公司大小印鑑章
03	房屋所有權狀正、影本	03	房屋所有權狀正、影本
04	最近一期房屋稅單正、影本	04	最近一期房屋稅單正、影本
		05	最新公司變更登記事項卡抄本及影本 (影本需蓋用公司大小印鑑章)
授權代理人代辦			
05	出租人本人印鑑證明正本一份(公證使用)	06	授權書(蓋用公司大小印鑑章)
06		07	代理人身分證正、影本及印章
07	授權書(蓋用上開印鑑章) 代理人身分證正、影本及印章		

承租人

一、個人親自到場		二、公司負責人親自到場	
01	身分證正、影本	01	公司負責人身分證正、影本
02	印章(便章即可)	02	公司大小印鑑章
		03	最新公司變更登記事項卡抄本及影本 (影本需蓋用公司大小印鑑章)
授權代理人代辦			
03	出租人本人印鑑證明正本一份(公證使用)	04	授權書(蓋用公司大小印鑑章)
04	授權書(蓋用上開印鑑章)	05	代理人身分證正、影本及印章
05	代理人身分證正、影本及印章		

保證人

應備文件與承租人相同，但公司原則上不得為保證人，例外依法律或公司章程規定得為保證者外，方得擔任保證人(公司法第16條第1項)。

臺灣花蓮地方法院所屬民間公證人曾君豪事務所

地址：花蓮縣吉安鄉建國路一段156號

Tel：03-856-3260 Fax：03-856-3280

辦理公證案件諮詢單

(請依序閱讀及填妥後，交付辦理公證手續)

請求人姓名或名稱	性別	出生日期	身分證字號 或統一編號	住居所或事務所、電話
出租人：				
法定代理人：				
代理人：				
承租人：				
法定代理人：				
代理人：				

1、公證項目：房屋租約/ 土地租約/ 房地租約。

2、租約標的所在地：房屋座落：_____縣/市_____區/市/鎮/鄉_____路/街
_____段_____巷_____弄_____號_____樓。

土地座落：_____縣/市_____段_____小段_____地號。

3、使用範圍：全部/ 部分(詳如附圖所示)；使用目的：住家/ 營業/ 辦公室

4、租約期間：自民國_____年_____月_____日起至民國_____年_____月_____日止，共計_____年_____月。

5、每月租金額：新台幣_____元整(含租賃所得稅/ 營業稅/ 不含稅)。
每月_____日支付租金。

6、租金支付方式：

開立支票(一次給付：三期/ 半年期/ 壹年期/ 貳年期/ 其他

_____之逐月兌現之租金支票)。

匯款(戶名：_____，銀行名稱：_____，帳號：_____)。

現金。

7、押金：新台幣_____元整，簽約時以支票/匯款/現金支付。

本件為續租，承接前次租約保證金(案號：_____年花院民公_____字_____號)。

8、欲辦理租約公證之日期：民國_____年_____月_____日上/下午_____時_____分。

9、聯絡人：姓名：_____，電話：_____。

授權書

授權人(公司) _____ 今向臺灣花蓮地方法院所屬民間公證人曾君豪事務所辦理房屋租約(房屋座落: _____) 公證事件, 因亨不能親自到場, 茲依公證法第四條及第七十六條之規定, 提出本授權書委任 _____ 為代理人, 代理授權人到場提出公證之聲請, 並有民法第五百三十四條但書規定各項權利及簽署辦理公證之有關文件, 特此委任是實。

授 權 人 (公 司):

法 定 代 理 人 (負 責 人):

統 一 編 號:

地 址:

臺灣花蓮地方法院所屬民間公證人

中 華 民 國 曾 君 豪 年 月 日 所

附註: 提出本授權書時, 應另附授權人之印鑑證明書。授權書上所蓋之印章須與印鑑證明書上之印章相符。授權人為個人時, 應至戶籍所在地之戶政事務所領取個人印鑑證明書(六個月內為限); 如為法人, 應攜帶由花蓮縣政府觀光處工商管理科或經濟部商業司發給的公司設立(或變更)登記表正卡, 核對後發還, 另以影本存卷。如該登記表核發已逾六個月, 應另檢附花蓮縣政府觀光處工商管理科或經濟部商業司核發三個月內該項登記表抄錄本正本; 如為社團法人或財團法人時, 應向法院登記處領取法人印鑑證明書。

公證費用標準表

2001.04.23 起實施

	費用				
	公證			認證	
法律行為或 涉及私權實標的金額、價額或請表公、認證事由	作成中文公證書 (109)	公證書並載明 逕受強制執行 (119)	作成外文、中外 文對照公證書 (125)	認證中文文書 (20)	認證文書翻譯 本、外文、中外文 對照文書 (125)
不能算定 (112)	1,000	1,500	1,500	500	750
20 萬元以下	1,000	1,500	1,500	500	750
逾 20 萬元 ~50 萬元	2,000	3,000	3,000	1,000	1,500
逾 50 萬元~100 萬元	3,000	4,500	4,500	1,500	2,250
逾 100 萬元~200 萬元	4,000	6,000	6,000	2,000	3,000
逾 200 萬元~500 萬元	5,000	7,500	7,500	2,500	3,750
逾 500 萬元~1,000 萬元	6,000	9,000	9,000	3,000	4,500
逾 1,000 萬元~2,000 萬元	8,000	12,000	12,000	4,000	6,000
逾 2,000 萬元~3,000 萬元	10,000	15,000	15,000	5,000	7,500
逾 3,000 萬元~4,000 萬元	12,000	18,000	18,000	6,000	9,000
逾 4,000 萬元~5,000 萬元	14,000	21,000	21,000	7,000	10,500
逾 5,000 萬元~6,000 萬元	15,000	22,500	22,500	7,500	11,250
逾 6,000 萬元~7,000 萬元	16,000	24,000	24,000	8,000	12,000
逾 7,000 萬元~8,000 萬元	17,000	25,500	25,500	8,500	12,750
逾 8,000 萬元~9,000 萬元	18,000	27,000	27,000	9,000	13,500
逾 9,000 萬元~1 億元	19,000	28,500	28,500	9,500	14,250
逾 1 億元~11,000 萬元	20,000	30,000	30,000	10,000	15,000
逾 11,000 萬元~ 12,000 萬元	21,000	31,500	31,000	10,500	15,750
逾 12,000 萬元~13,000 萬元	22,000	33,000	32,000	11,000	16,500
逾 13,000 萬元~14,000 萬元	23,000	34,500	33,000	11,500	17,250
逾 14,000 萬元~15,000 萬元	24,000	36,000	34,000	12,000	18,000
逾 15,000 萬元~16,000 萬元	25,000	37,500	35,000	12,500	18,750
逾 16,000 萬元~17,000 萬元	26,000	39,000	36,000	13,000	19,500
逾 17,000 萬元~ 18,000 萬元	27,000	40,500	37,000	13,500	20,250
逾 18,000 萬元~19,000 萬元	28,000	42,000	38,000	14,000	21,000
逾 19,000 萬元~2 億元 以下類推	29,000	43,500	39,000	14,000	21,750

費用

- 費用：房屋課稅現值或總租金+押金
 1. 20萬元以下：1500元。
 2. 20萬元~50萬元：3000元。
 3. 50萬元~100萬元：4500元。
 4. 100萬元~200萬元：6000元。
 5. 200萬元~500萬元：7500元。
 6. 500萬元~1000萬元：9000元。

二、遺囑

- (一) 自書遺囑 ◦
- (二) 代筆遺囑 ◦
- (三) 公證遺囑 ◦
- (四) 密封遺囑 ◦
- (五) 口授遺囑 ◦

(一)自書遺囑

- 民法第1190條：
自書遺囑者，應自書遺囑全文，記明年、月、日，並親自簽名；如有增減、塗改，應註明增減、塗改之處所及字數，另行簽名。

(二)代筆遺囑

- 民法第1194條：
代筆遺囑，由遺囑人指定三人以
上之見證人，由遺囑人口述遺囑
意旨，使見證人中之一人筆記、
宣讀、講解，經遺囑人認可後，
記明年、月、日及代筆人之姓名，
由見證人全體及遺囑人同行簽名，
由遺囑人不能簽名者，應按指印代
之。

(三)公證遺囑

- 民法第1191條：
公證遺囑，應指定二人以上之見
證人，在公證人前口述遺囑意旨，
由公證人筆記、宣讀、講解，經
遺囑人認可後，記明年、月、日，
由公證人、見證人及遺囑人同行
簽名，遺囑人不能簽名者，由公
證人將其事由記明，使按指印代
之。

(四)密封遺囑

- 民法第1192條：
有封緘之遺囑，非在親屬
會議當場或法院公證處，
不得開視。

(四) 密封遺囑

- 民法第1213條：
密封遺囑，應於遺囑上簽名後，將其密封，於封縫處簽名，指定二人以上之見證人，向公證人提出，陳述其為自己之遺囑，如非本人自寫，並陳述繕寫人之姓名、住所，由公證人於封面記明該遺囑提出之年、月、日及遺囑人所為之陳述，與遺囑人及見證人同行簽名。

(五)口授遺囑

- 民法第1192條：
密封遺囑，應於遺囑上簽名後，將其密封，於封縫處簽名，指定二人以上之見證人，向公證人提出，陳述其為自己之遺囑，如非本人自寫，並陳述繕寫人之姓名、住所，由公證人於封面記明該遺囑提出之年、月、日及遺囑人所為之陳述，與遺囑人及見證人同行簽名。

三、借貸

- 民法第408條：
- 贈與物之權利未移轉前，贈與人已移轉者，得就其未移轉部分撤銷之。
- 前項規定，於經公證之贈與，或為履行道德上義務而為贈與者，不適用之。

四、贈與

- 民法第474條：
- 稱消費借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還之契約。
- 當事人一方對他方負金錢或其代替物之給付義務而約定以之作爲消費借貸之標的者，亦成立消費借貸。

五、兩岸文書暨繼承介紹

大陸文件認證流程

- 每種文件公證的份數為：**您要帶走使用的份數 + 3份**
- 通常公證一式5份，辦完現場給你2份。
- 如2份不夠，每多1份多200元。(請於辦理時現場表示，事後無法追加！)

各個份數用途說明如下

1份
公證人留

2份由公證人寄送海基會
(本所固定每周五早上寄送)
再由海基會轉寄1份給大陸公證協會存查

剩下的份數(通常2份)
辦好現場給您帶走使用

您要使用文件前，請先自行詢問『文件的使用單位』

是否要拿公證過的文件至 大陸公證協會 比對驗證？

(比對的意思：即公證協會核對您手上的文件後，在你的文書上貼公文或蓋章)

要比對文件

請於公證完一個月後，

自行打電話詢問公證協會

文件是否送達、比對所需資料、費用。

不用比對文件

可直接使用公證好的文件。

五、兩岸文書暨繼承介紹

海基會寄送進度查詢

- 查詢時間：文書辦完3周後才能查詢。
- 查詢網址：<http://sefapplyap.sef.org.tw/cod/>
- 查詢步驟為：
 - ① 選擇『台灣公認證書』



- ② 輸入公證案號、姓名等資料，輸入方式詳下圖

五、兩岸文書暨繼承介紹

單位	區號	電話	傳真	地址
中國 公證協會	10	58075666 -8027	58075108	北京市豐台區方庄芳城園一區 17 號樓 B 座 16 層
北京市 公證協會	10	59943104	62440014	北京市海淀區西直門北大街 60 號首鋼國際大廈 4 層 415 室
天津市 公證協會	22	23082356	23082355	天津市南開區水上公園北道 52 號
河北省 公證協會	311	66032993	66032991	河北省石家庄橋西區城角街
山西省 公證協會	351	2681055	2681055	山西省太原市狄村北街 75 號
內蒙古自治區 公證協會	471	5301323、 5301294	5301293	內蒙古呼和浩特市新成區興安南路 15 號
遼寧省 公證協會	24	67983519	67983519	遼寧省瀋陽市皇姑區崇山東路 34 號 508 室
吉林省 公證協會	431	82532357	82532356	吉林省長春市綠園區翔運街 1439 號 (省司法廳 C 座 505 室)
黑龍江省公 證協會	451	82297137 、82297189	82297040	黑龍江省哈爾濱南崗區紅旗大街 433 號
上海市 公證協會	21	53899709	53899739	上海市徐匯區小木橋路 470 號 303 室
江蘇省 公證協會	25	83591016	83591016	江蘇省南京市漢中門大街 145 號 (江蘇省政務服務中心 1 樓大廳)
浙江省 公證協會	571	85112963	85112963	浙江省杭州市文三路 252 號偉星大廈 20 樓
安徽省 公證協會	551	65982168	65982185	安徽省合肥市清溪路 100 號 1306 室
福建省 公證協會	591	83772454 、83786983	83784521	福建省福州市鼓樓區西門井邊亭 11 號
江西省 公證協會	791	87709095	87709095	江西省南昌市北京西路 39 號 1110 室
山東省 公證協會	531	82923509	82667056	山東省濟南市經十路 15743 號
河南省 公證協會	371	65900625 、65900722	65900722	河南省鄭州市經四路 8 號

五、兩岸文書暨繼承介紹

單位	區號	電話	傳真	地址
湖北省 公證協會	27	87812768	87812768	湖北省武漢市武昌區中北路 171 號漢街總部國際 K3-1-A1205
湖南省 公證協會	731	84586134 、84588537	84586133	驗證：湖南省長沙市芙蓉區韶山北路 5 號； 郵寄：湖南省長沙市芙蓉區韶山北路 5 號司法廳培 訓中心 3 樓 307 (註：辦理驗證臺灣公<認>證書時間調整為每週一及 週三，上午 8:30-12:00，下午 2:00-5:00)
廣東省 公證協會	20	86350597 、86351509	86351254	廣東省廣州市越秀區下塘西路 5 號廣東省公共法律服 務中心
廣西 公證協會	771	5848092	5849113	廣西南寧市星湖路北二里 1 號
四川省 公證協會	28	83356733	83356733	四川省成都市高新區吉泰五路 118 號天合凱旋廣場 3 幢 18 樓 4 號
海南省 公證協會	898	66278190	66272791	海口市海甸島人民路 56 號(省律師會館院內 2 號別墅)
貴州省 公證協會	851	85802207	85802207	貴州省貴陽市雲岩區中華北路 289 號 5 樓
雲南省 公證協會	871	64189212 、64189078	64189078	雲南省昆明市西昌路 26 號
西藏自治區公 證員協會	891	6285713、 6285711	6285713	西藏拉薩市慈松塘路 8 號(西藏自治區司法廳院內)
陝西省 公證協會	29	82471756	82471756	陝西省西安市雁塔區建工路 50 號陝西警官職業學院 2 號樓(陝西省司法廳)414 室
甘肅省 公證協會	931	8960562	8960562	驗證：甘肅省蘭州市東方紅廣場統辦 1 號樓 15 層 1512 室 郵寄：甘肅省蘭州市東方紅廣場統辦 1 號樓 12 層 33 室
青海省 公證協會	971	8247992	8247992	青海省西寧市南山路 11 號
寧夏回族自治區 公證協會	951	6714646、 6714445	6714445	寧夏回族自治區銀川市興慶區湖濱東街 205 號 2 樓
新疆維吾爾自治 區公證協會	991	2956430	2956429	烏魯木齊市天山區新泉街 626 號司法警官學校大院內
重慶市 公證協會	23	67086127	67086163	重慶市渝北區金紫山片區黃龍路 4 號 306 室

六、綜合討論

附件

新版房屋租賃定型化契約主要規範重點

應記載事項	<ol style="list-style-type: none">1. 擔保金(押金)之數額最高不得超過 2 個月房屋租金之總額。2. 出租人應載明租賃期間水電相關費用，及因租賃契約產生相關稅費之負擔方式。3. 房屋及附屬設備損壞，原則由出租人負責修繕，但損壞係因可歸責於承租人之事由，出租人可不負修繕義務。4. 租賃雙方得否提前終止租約之約定、應提前通知之期間、違約賠償金額最高不得超過 1 個月租金及預收租金之返還。5. 房屋返還之點交手續及未返還房屋之違約金額計算。6. 租賃雙方得終止租約之情形。
不得記載事項	<ol style="list-style-type: none">1. 不得約定承租人不得申報租賃費用支出。2. 不得約定承租人不得遷入戶籍。3. 不得約定應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。4. 出租人故意不告知承租人房屋有瑕疵者，不得約定排除民法上瑕疵擔保責任。5. 不得約定違反法律上強制或禁止規定。



控房仲"隱瞞"賣凶宅! 200萬頭期款要不回

花蓮高分院104上易84判決



賣方：邱奕勝

99.4.8
320萬成交



前屋主：陳淑真

101.4.22
看屋

101.4.25
550萬成交



買方：莊慶成



98.1

詹凱印自殺身故



東森○○加盟店

仲介：馮○○、邱○○

花蓮高分院104上易84判決

馮○○為臺灣○○不動產經紀有限公司（下稱臺○公司）兼東森房屋公司○○加盟店之負責人，邱○○為其配偶兼臺開公司經紀營業員，2人均知房屋內曾發生自殺、兇殺等「非自然死亡」事件，係屬於俗稱「凶宅」之房屋，其事件對不動產買受意願及交易價格均影響甚大，出售房屋時應據實以告，不得隱瞞買受人。

花蓮高分院104上易84判決

詎馮○○與邱○○於民國99年4月間，替邱○○之弟邱奕勝（業經檢察官為不起訴處分確定）洽詢購買坐落臺東縣臺東市○○路0段000巷00弄00號之房屋（下稱系爭房屋）時，已由賣主陳淑真告知其子詹凱印曾於98年1月間在屋頂割腕後跳樓自殺身亡之事實，於99年4月8日以顯低於市價行情之新臺幣（下同）320萬元，代理邱奕勝向陳淑真購入上開房屋，並代為整修房屋後，於101年初委託臺開公司仲介出售該屋。

花蓮高分院104上易84判決

於101年4月22日適有莊慶成及林愛蘭夫妻洽詢該公司欲購房宅，馮○○及邱○○竟基於意圖為自己及邱奕勝不法所有之犯意聯絡，利用該公司不知情之營業員李○○（業經檢察官不起訴處分確定）推薦上開房屋，並陪同至現場看屋。

花蓮高分院104上易84判決

簽約前，林愛蘭再度詢問邱奕勝之代理人馮○○及邱○○系爭房屋是否凶宅時，獲得馮○○、邱○○2人「絕對沒有問題，否則要負法律責任」之保證，邱○○並於建物現況確認書內「本建物於賣方產權持有期間是否曾發生兇殺或自殺致死之情事」項下，勾選「否」之選項，使得代理莊慶成簽約之林愛蘭陷於錯誤，同意以總價550萬元購買。迨簽約完成，付清價金、辦妥過戶及點交房屋後，莊慶成及林愛蘭夫妻於整修房屋之際，始由鄰居告知該屋曾發生自殺事件，2人再向前屋主陳淑真查證確認其事後，方知受騙上當。

花蓮高分院104上易84判決

綜上所述，足認被告馮○○、邱○○明知系爭房屋曾發生非自然身故情事，於出售系爭房屋時，確有故意隱瞞系爭房屋為凶宅之詐術，致告訴人陷於錯誤而支付價金購買系爭房屋，被告2人有共同犯意之聯絡及行為之分擔，被告2人及辯護人前揭辯詞均不足採信。

分別量處被告2人各有期徒刑6月，併諭知如易科罰金之折算標準，以資懲警。

不動產經紀人員據實告知義務

不動產經紀業管理條例

• 第 24-2 條

- 經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之
- 委託，並依下列規定辦理：
 - 一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。
 - 二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。
 - 三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。
 - 四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。
 - 五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。
 - 六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。

• 第 29 條

- 經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：
 - 二、違反第二十四條之一第一項、第二項或第二十四條之二規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

不動產經紀人員據實告知義務

不動產經紀業管理條例

- 第 26 條
- 經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。

民法

- 第 184 條
- 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。

- 第 188 條
- 受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任。

- 第 571 條
- 居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。

不動產經紀人員據實告知義務

刑法

- 第 339 條(詐欺罪)

- 意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科五十萬元以下罰金。
- 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

- 第 342 條(背信罪)

- 為他人處理事務，意圖為自己或第三人不法之利益，或損害本人之利益，而為違背其任務之行為，致生損害於本人之財產或其他利益者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科五十萬元以下罰金。

謝謝指教！

曾君豪

公證人
NOTARY PUBLIC

電話：(03)856-3260

傳真：(03)856-3280

行動：0960-298-123

Email: notaryhao@gmail.com



臺灣花蓮地方法院所屬民間公證人

曾君豪事務所

花蓮縣吉安鄉建國路一段156號
(吉安農會北昌分部正對面)

© 2019 Copyright Reserved by Tseng, Chun-Hao
本教材內容，除另有載明，著作權屬曾君豪所有。