

別讓你的權益睡著了~ 租屋、購屋、修屋有一套

立勤國際法律事務所
葉正揚律師

住宅租賃新制停看聽

《租賃涉及之規定與其他應注意事項》

- 民法第421條~463條之1

➔ 普通法，適用範圍最廣(包含任何租賃關係)

- 租賃住宅市場發展及管理條例

➔ 租賃住宅特別法，特別針對住宅租賃所設專法(供居住使用)，重點規範包括住宅租賃雙方權利義務、租賃住宅服務業管理等。

- 內政部公告之住宅租賃契約書範本+住宅租賃契約書範本應記載及不得記載事項

➔ 非常重要!簽約前務必確認是否相符；若有違反者無效。

【內政部不動產資訊平台】

網址：<https://pip.moi.gov.tw/V3/G/SCRG0302.aspx>

住宅租賃新制停看聽

Q1：企業經營者提供之定型化契約內容是否應與內政部公告之定型化契約容逐字逐句相符？

- 一、業者提供之定型化契約內容應包括內政部公告之定型化契約應記載事項，且不得記載事項不應列入契約內容。
- 二、應記載事項，每條、點次之順序，得自由調整。只要文意相同，未影響消費者權益即可，不須逐字逐句相同。
- 三、已訂約之「定型化契約條款」之內容，較「個別磋商條款」之約定，更有利於消費者，而消費者於為該約定時所不知者，仍以「定型化契約條款」之內容，為雙方權利義務之依據。

住宅租賃新制停看聽

Q2：違反定型化契約應記載事項之效力為何？

一、定型化契約應記載及不得記載事項，依消費者保護法第17條規定，企業經營者所使用之定型化契約條款，如有違反者，消費者得主張無效。另中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容。

二、另依消費者保護法第12條規定，定型化契約條款違反誠信原則且對消費者顯失公平者，無效。

住宅租賃新制停看聽

Q3：房東算企業經營者嗎？若非企業經營者是不是就不用遵照內政部定型化契約應記載及不得記載事項？

- 一、依消費者保護法第2條2款規定，企業經營者係指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。因此房東是否屬於企業經營者需視個案情況為斷，若符合上開定義者，即屬之。
- 二、縱然非屬消費關係者，依照租賃專法第5條規定，違反應約定及不得約定事項者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。因此，仍需遵守之。

住宅租賃新制停看聽

《房東/房客之義務責任》

	證明文件	租賃住宅	修繕	轉租
房東	<p>出示 有權出租證明</p>	<p>保持合於 約定居住使用</p>	<p>說明及確認房客 負責修繕之項目 及範圍</p>	<p>接獲房客 通知</p>
房客	<p>出示 身分證明文件</p>	<p>妥善保管 使用</p>	<p>損毀或滅失 負賠償責任</p>	<p>有轉租應於 30日內 通知房東</p>

住宅租賃新制停看聽

《押金、租金及相關費用規定》

- 租賃期間，不得調漲租金(應記載事項第4點)
- 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。(租賃專法§7)
- 電費由房客負擔者，需區分成夏月(6月~9月)與非夏月電費，且均不得超過台灣電力股份有限公司所定當月用電量最高級距之每度金額。(應記載事項第6點)

住宅租賃新制停看聽

《房東修繕義務》

- 出租人應以**合於所約定居住使用之租賃住宅**，交付承租人，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。(租賃專法§8)
- 出租人應於簽訂租賃契約前，**向承租人說明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。(租賃專法§8)
- **租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕**。但租賃雙方另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。(應記載事項第9點)
- 由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定適當期限內修繕，承租人**得自行修繕並請求出租人償還其費用**或於約定之租金中扣除。(租賃專法§8)
- 出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，**承租人不得拒絕**。(租賃專法§8)
- 出租人於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，承租人**得請求出租人扣除該期間全部或一部之租金**。(應記載事項第9點)

住宅租賃新制停看聽

《房客保管義務及使用租賃住宅之限制》

- 承租人應以**善良管理人之注意**，保管、使用租賃住宅。
- 承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依租賃住宅之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。
- 承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。承租人經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。
- 租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更用途。
- 承租人同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品。

住宅租賃新制停看聽

《房東之限制》

- 不得記載拋棄審閱期間。
- 不得記載廣告僅供參考。
- 不得記載承租人不得申報租賃費用支出。
- 不得記載承租人不得遷入戶籍。
- 不得記載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。
- 不得記載免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。
- 不得記載承租人須繳回契約書。
- 不得記載本契約之通知，僅以電話方式為之。
- 不得記載違反強制或禁止規定。

住宅租賃新制停看聽

《出租人提前終止租約》---租賃專法§10---

- 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。
 - 二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳。
 - 三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。
 - 四、出租人為重新建築而必要收回。
 - 五、其他依法律規定得提前終止租賃契約。【土地法§100】
- 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。

住宅租賃新制停看聽

《承租人提前終止租約》---租賃專法§11---

- 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
- 承租人死亡，繼承人得主張終止租賃契約。
- 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。

中古屋、預售屋、新成屋怎麼選？

	中古屋	新成屋	預售屋
優點	價位較新成屋而言，可能較低。	1.能現場看屋，確認是否是自己想要的物件。 2.無屋齡問題。	1.自備頭期款可拆成期款，壓力較小。 2.議價空間高。
缺點	屋齡問題，可能會有管線老舊、設計不良等問題，加上翻修更新費用可能沒省到錢反而發生更多問題。	相較於預售屋或中古屋而言，價額最貴。	爭議多、風險高，包括爛尾樓、樣品屋與成屋不符、房價漲跌風險等。

※其他注意：頭期款準備；預估貸款成數。可先找銀行詢問跟資力評估。

內政部公告定型化契約

內政部不動產資訊平台

<https://pip.moi.gov.tw/V3/G/SCRG0302.aspx>

- 預售屋買賣契約書範本暨應記載及不得記載事項
- 成屋買賣契約書範本暨應記載及不得記載事項

文字

小 中 大

線上滿意度調查

內政部
不動產資訊平台

住宅 補貼

住宅 社會

住宅 市場

居住 品質

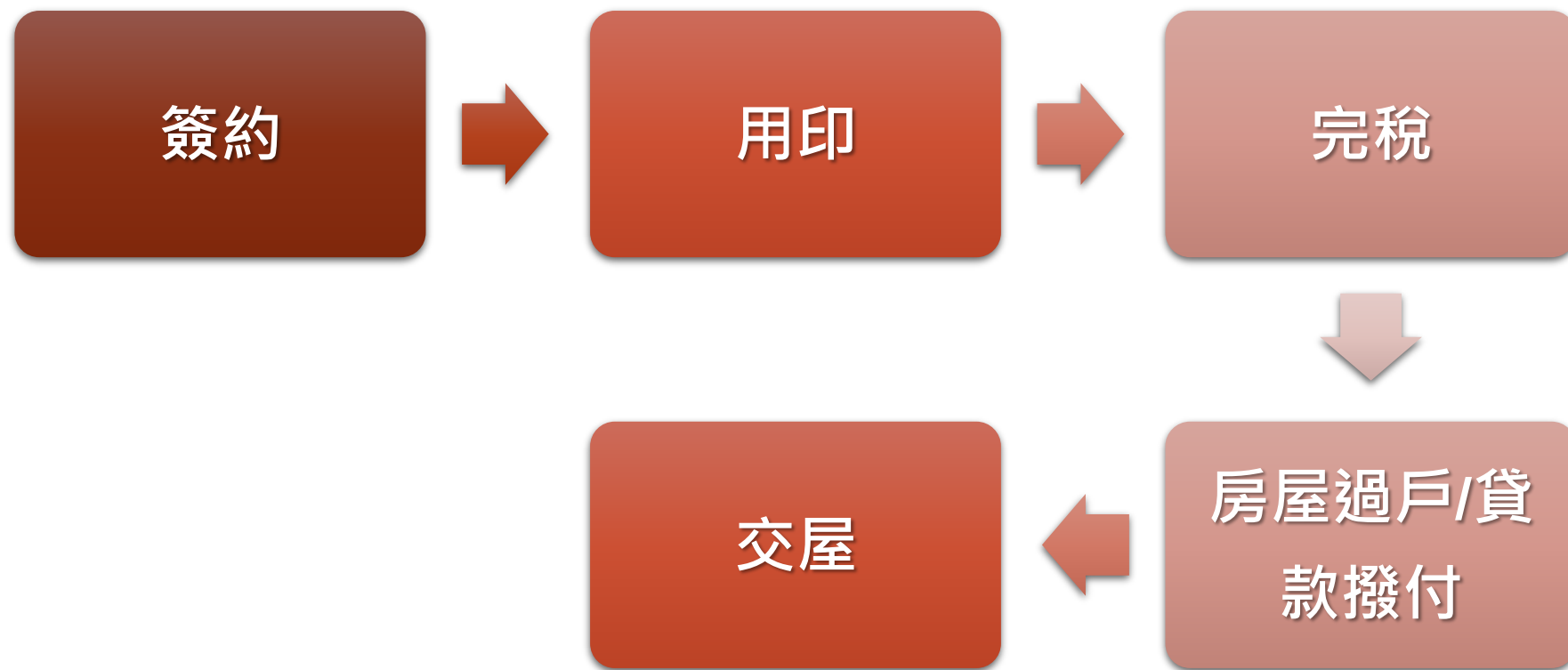
住宅 統計

首頁 > 法規與知識 > 契約書範本

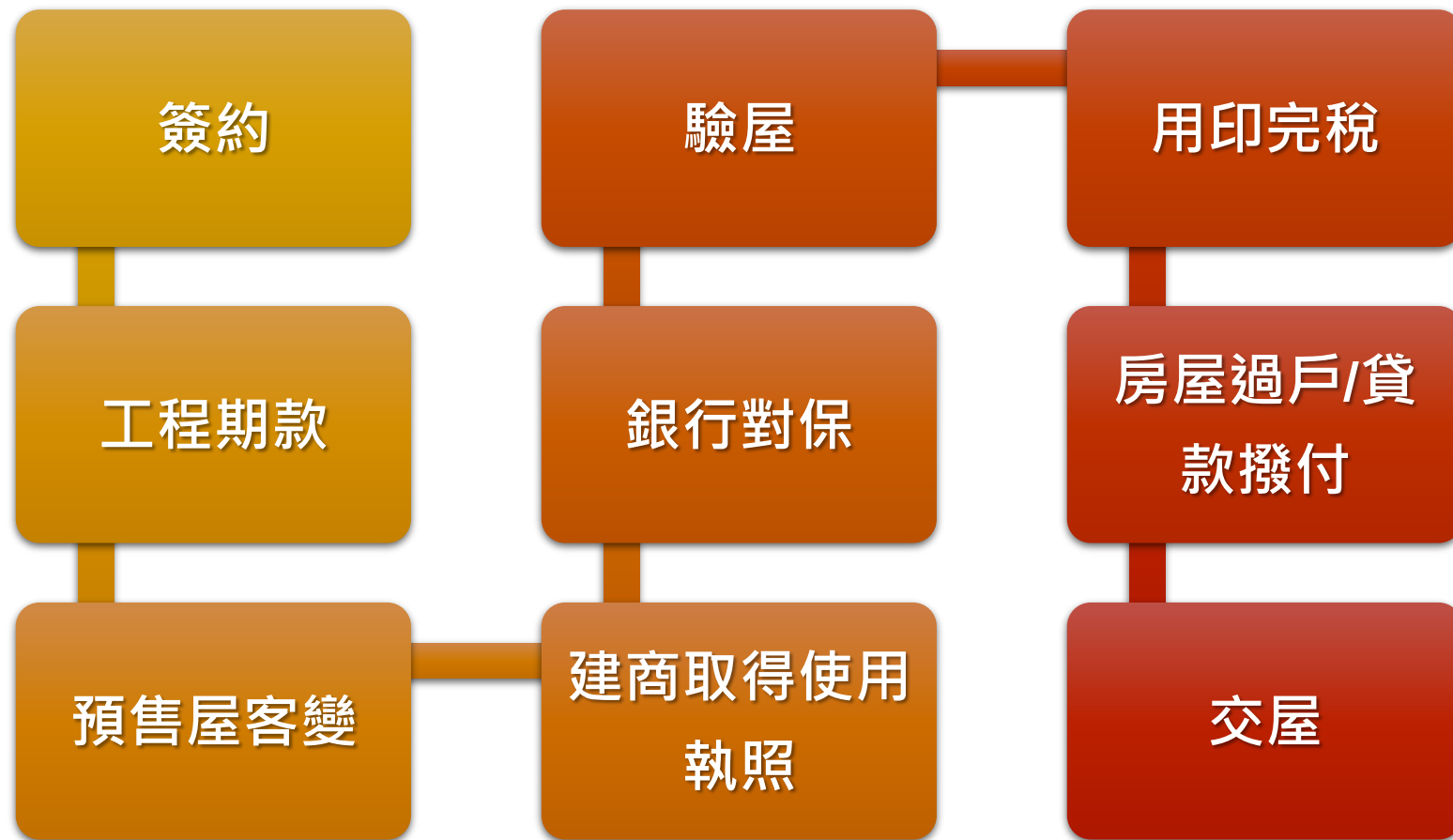
契約書範本

公告事項

成屋交易買賣流程



預售屋交易買賣流程



買屋常見爭議 I 一定型化契約條款

- 合約審閱期

→ 應記載事項第 1 條規定，至少 5 日以上，且依不得記載事項規定，不得約定免除或放棄。

- 買賣契約違反內政部公告定型化契約之效力？

→ 消保法第 12、17 條規定，消費者得主張無效；未約定者視為契約之一部分。

買屋常見爭議2—賣方瑕疵賠償責任

- 瑕疵擔保責任

【民法第354條】

物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。

- 債務不履行

【民法第227條】

因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。

買屋常見爭議2—賣方瑕疵賠償責任

	瑕疵擔保責任	債務不履行
依據	民法第354條	民法第227條
效果	得請求「解約」、「減少價金」及「損害賠償」。	得請求「解約」及「損害賠償」。
期限	通知後6個月內or交付後5年內	15年
舉證責任	原則上由「出賣人」負無瑕疵存在之舉證。	原則上由「買受人」負債務不履行、受有損害等要件之舉證。
優、劣	對買受人較有利(舉證責任輕)，但時效較短，容易被忽略	對買受人較嚴苛(舉證責任重)，但時效長。

買屋常見爭議3—預售屋爛尾樓

《預售屋履約保證之種類》

類型	內容	說明
價金返還之保證	金融機構承作，建商完工前不得動用，若違約則全數返還價金	要求高，保障好，但實務上幾乎沒有建商採此方式
不動產開發信託	由金融機構或信託業者管理，依工程進度挪用(工程費、設計費等)	實務多數，最後爭議由第三方協調及司法訴訟處理
價金信託	由金融機構或信託業者管理，依工程進度挪用(限工程費)	實務多數，最後爭議由第三方協調及司法訴訟處理
同業連帶擔保	由其他非關係企業公司互為連帶擔保	實務少採，且連保公司倒閉同樣求助無門
公會連帶擔保	加入公會連帶保證協定，由同協定其他公司協助完成建案	實務少採，且可能有金額限制等各種限制或要求

履約保證=交屋保證？

- 結論：履約保證是絕對必要，但非絕對安全保證！

【魔鬼藏在細節裡】

1. 收款帳戶到底是「履保專戶」還是「建商帳戶」？
2. 撥款條件為何？有無續建機制？
3. 信託文件影本交付？
4. 發生爭議時，信託第三方有最終裁量決定權？

交屋款5%保留款很重要

- 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第13條規定：
買方並有權於自備款部分保留房地總價「百分之五」作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。【即所謂交屋款/驗收保留款】
- 目的：確保建商就驗收瑕疵部分，均依示修繕完畢。

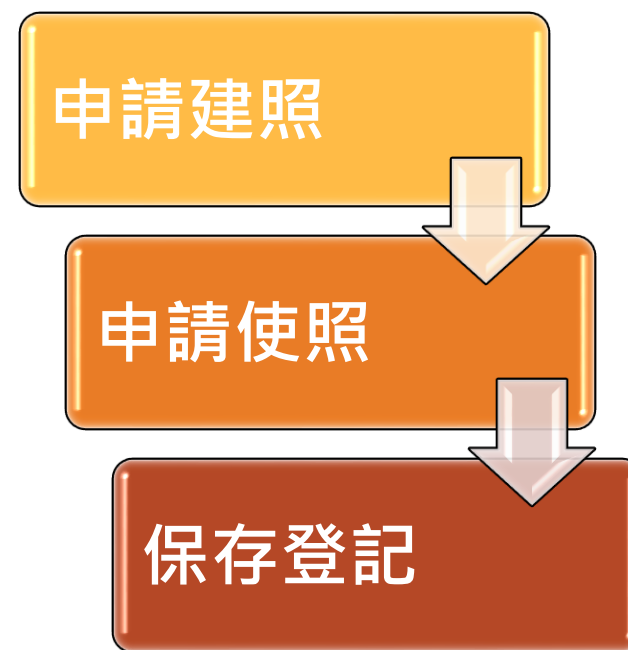


您的房子真的是房子嗎？

- 一定要確認建商提供的建築執照及使用執照是否真實、正確(包括地號、建物層數等均須核對清楚)
- 可至地政事務所調取相關土地、建物謄本，核對位置、面積、所有權人姓名，與買賣契約書做比對。
- 建照、使照可上建管處網站查詢。

全國建築執照存根查詢---

【網址：<https://cpabm.cpami.gov.tw/twmap.jsp>】



別忽略「代書」的重要性！

1. 找有信譽或第三方(如：銀行)之地政士
2. 上地政士公會網站或電話查詢地政士名單或資格
https://resim.land.moi.gov.tw/Agent/iamqry_II
3. **GOOGLE**搜尋新聞或到司法院網站查看看有無相關爭議判決
4. 貸款期間過長或其他不合理處須留意

房仲據實報告義務及調查義務

- 民法第567條規定:

居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。

以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。

房仲據實報告義務及調查義務

- 不動產經紀業管理條例第24條之2

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。

據實報告義務不等於調查義務

- **據實報告義務**：實務上只要以出賣人所述，以定型化契約應記載及不得記載事項之建物現況確認書，及不動產說明書應記載及不得記載事項內容勾選及確實記載，原則上並無問題。
→ 若涉及消極隱瞞或積極提供不實資訊，可涉及詐欺行為。
- **調查義務**：則須視個案具體內容加以判斷，可能就據實報告內容再去判斷有無盡到其調查義務(如：調謄本確認登記狀況、位置面積、查找凶宅網等)。

違反報告、調查義務之法律效果

- 不得請求報酬：

民法第571條規定：「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。」

- 如有損害，經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任：

1. 不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定：「因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。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。」。
2. 共同過失侵權行為(最高法院84年度台上字第1064號判決)。



凶宅定義

- 內政部97年7月24日內授中辦地字第0970048190號函釋：
凶宅定義為「賣方產權持有期間，於其建築改良物之專有部分（包括主建物及其附隨建物），曾發生兇殺或自殺而死亡（不包括自然死亡）之事實（即陳屍於專有部分），及在專有部分有求死行為而致死（如從專有部分跳樓輕生，而死在其他樓層或中庭）；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為（即未陳屍於專有部分）。
- 按出賣人負有物之瑕疵擔保責任，物是否具有瑕疵，應以一般交易觀念上是否屬於物之瑕疵，而依民間一般看法之凶宅，係指曾發生過兇殺、自殺、意外致死等死亡案件的場所，此一因素雖不致對於房屋造成直接物理性之損傷或降低房屋之通常效用，惟依我國社會民情，一般社會大眾對於此類有凶殺等非自然身故情事之凶宅，多存有嫌惡畏懼心理，居住於其內之住戶，除會對其居住品質產生疑慮外，在心理層面上亦會造成相當大之負面影響，因此，在房屋交易市場之實務經驗中，具有非自然身故情事之房屋，均會嚴重影響購買意願及購買價格，並因此造成該等標的市場接受程度及價格低落之情事。是若房地曾發生前揭兇殺、自殺、意外致死等死亡事件，自屬俗稱之「凶宅」，堪認為物之瑕疵。【臺灣花蓮地方法院民事判決108年度訴字第205號】



房屋(租賃物)現況告知書

		雙方應自行注意。←
8←	本租賃住宅(專有部分)是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事：← (1)於產權持有期間 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾發生上列情事。← (2)於產權持有前← <input type="checkbox"/> 無上列情事。← <input type="checkbox"/> 知道曾發生上列情事。← <input type="checkbox"/> 不知道曾否發生上列情事。←	←
9←	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常，若不正常，← <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。← <input type="checkbox"/> 由承租人修繕。← <input type="checkbox"/> 以現況交屋。← <input type="checkbox"/> 其他____。←	←

室內設計、裝修契約之簽立

- 內政部公告之「建築物室內裝修—設計委託、工程承攬契約書範本」

<https://www.ey.gov.tw/Page/AABD2F12D8A6D561/0d15d1e1-5ee7-4878-9ccd-304f3e486dc7>

- 工程期款的訂定(分段驗收、付款)；履約保證約定
→ 避免捲款逃跑，爛尾拒絕修繕等。
- 遲延罰則(懲罰性違約金約定)

省了設計費卻花了律師費？

- **設計圖說很重要!**
【關係到未來施工的內容、位置、尺寸等；也涉及到期款請領的時程】
- **詳列所有建材設備**(如：廠牌、型號、數量等；亦可以以附圖或產品規格資料當作契約附件)
- 大多數裝修爭議案件，種種起因源自於設計圖不明確，導致最後業主及承攬人各執一詞，各說各話。

注意跟您簽約的人是誰？

- 簽約主體是「公司」？「獨資商號」？「xx工程行」？個人？
- 上「建管資訊查詢 - 全國建築管理資訊系統入口網 - 內政部營建署」網站查詢【網址：<http://cpabm.cpami.gov.tw/SearchListPage.jsp>】
- 查詢「建築物室內裝修業資訊查詢」→「專業技術人員查詢」，確認其是否有取得「建築物室內裝修工程管理乙級」（即俗稱監工、施工證照）、「建築物室內設計乙級」（即俗稱室內設計證照）等證照？
- 查詢「建築物室內裝修業資訊查詢」→「室內裝修業登記查詢」確認其是否有經登記？
- 上經濟部商業司「商工登記公示資料查詢服務」網站查詢公司登記。



立勤國際法律事務所
TaipeiLaw Attorneys-at-Law

謝謝各位聆聽!