總統令　中華民國112年2月8日
華總一義字第11200009171號

茲增訂租賃住宅市場發展及管理條例第三十八條之一及第三十八條之二條文；並修正第五條、第十條、第十一條、第三十四條及第四十六條條文，公布之。

總　統　蔡英文
行政院院長　陳建仁
內政部部長　林右昌

租賃住宅市場發展及管理條例增訂第三十八條之一及第三十八條之二條文；並修正第五條、第十條、第十一條、第三十四條及第四十六條條文

中華民國 112 年 2 月 8 日公布

第　五　條　　租賃契約出租人及承租人間視為具消費關係，適用消費者保護法相關規定。

包租業與出租人間之住宅包租契約，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之。

前項應約定事項，其內容得包括：

一、契約之重要權利義務事項。

二、違反契約之法律效果。

三、契約之終止權及其法律效果。

四、其他與契約履行有關之重要事項。

第二項不得約定事項，其內容得包括：

一、限制或免除租賃當事人之一方義務或責任。

二、限制或剝奪租賃當事人之一方行使權利，及加重其義務或責任。

三、其他顯失公平事項。

第二項之住宅包租契約條款，違反該項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。

住宅包租契約條款，一部無效或不構成契約內容之一部，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。

第　十　條　　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，經定相當期限催告仍拒繳。

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。

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。

第 十一 條　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：

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。

第三十四條　租賃住宅服務業應於訂定契約之日起三十日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關。

包租業之租賃住宅轉租案件，應於簽訂轉租契約之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。

前項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。

第二項申報登錄資訊類別、內容與前項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項，準用不動產經紀業管理條例第二十四條之一第五項所定辦法之規定。

直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向包租業或次承租人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。

第一項資訊類別、內容、提供方式及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第三十八條之一　第五條第二項所定租賃契約當事人之一方違反中央主管機關依該項公告之應約定或不得約定事項者，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得

按次處罰。

第三十八條之二　包租業違反第三十四條第二項規定，未依限申報登錄資訊或申報登錄租金或面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。

包租業違反第三十四條第二項規定，申報登錄租金及面積以外資訊不實，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰。

包租業或次承租人違反第三十四條第五項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

第四十六條　本條例自公布後六個月施行。

本條例修正條文，除第三十四條及第三十八條之二施行日期由行政院定之外，自公布日施行。