

兩岸房屋租賃法制比較與效益研究

林清汶*

論文收件日期：105年09月08日

論文修訂日期：106年05月04日

論文接受日期：106年06月29日

摘 要

兩岸制度之差異，乃歷史、文化、地理環境背景使然，鑑於兩岸商業型態之密切與持續發展，以及大量人口湧入城市，租屋法制乃成為城市重要課題，房屋租賃成為市場重要趨勢。為此乃就兩岸房屋租賃法制分析，以各自特有房屋租賃法制，及相近房屋租賃法制作論述比較，並作效益探討。本文經研究認為，由於商業行為之轉型與居住型態變動，兩岸若干房屋租賃法制已不合時宜，相關法制應作調整與修正。

關鍵詞：房屋租賃法制、兩岸租賃、租賃市場、承租人保護

* 中國暨南大學法學博士，世新大學、台灣警察專科學校 助理教授，TEL：(02)25237246，
E-mail：linchinwin@yahoo.com.tw。

Comparative Study on Housing Leasing Legal System between Taiwan and Mainland China

Chin-Win Lin*

ABSTRACT

The differences system between Taiwan and China are the consequences of dissimilar historical, cultural and geographical backgrounds. The close ties commercial relationships between cross-strait as well as large number of populations moved into the big city, the legal rental system has become an important subject of the city. This research analyzes the regulations and legal system on both side of the strait, looking at the features unique to either of the systems, and makes a comparison between similar characteristics in the two systems.

In this paper, the study highlight the transformation of business practices and changes in the way of residence, a number of housing leasing on both sides of the legal system were outdated, it can be consider, above all, this article also proposing amendments, adjustments and revise to the relevant legal system.

Key words: Housing leasing legal system, Cross -strait lease, Leasing market, Tenant protection

* J. D., Jinan University, China

Assistant professor at Shih Shin University and Taiwan Police College. TEL: +886-2-25237246,
E-mail: linchinwin@yahoo.com.tw.

一、前 言

房屋乃供人們起居作息之處所，為家庭生活重要表徵；近代文明國家為謀求房屋問題解決，使國民居有所、住有其屋，提昇居住品質改善環境空間，乃積極設置專責機構與法制規範解決房屋居住（李鴻毅，2011）。而台灣都會區由於房價高漲，一般人士於工作未穩定前，承租房屋即成為通常現象。房屋租賃則見諸於民法、土地法，司法院釋憲以及法院相關判決或判例等，並無建立單獨法典。民法債編設有租賃節；土地法之土使用地編對於城市房屋租金之上限、租賃擔保金利息抵租金、房屋出租人收回房屋之限制、爭議處理、自用房屋減免稅捐、限制自住房屋間數等均有規範，屬於民法之特別規定，尤以房屋出租人收回房屋以擔保金抵償長後逾2個月始得收回房屋之限制、城市房屋租金之上限對於出租人權益影響至鉅，為本文探討重點。又台灣鑑於租金對於一般民眾消費生活息息相關，2012年8月已實施不動產實價登錄制，將房屋租金列入登錄事項，租賃雙方得以作為租賃價格參考。2016年6月主管機關復修正通過租房屋賃契約書定型化契約範本，如對於承租人擔保金上限二個月、得於承租處設立戶籍、非營業用不得登記公司、合理審閱租賃契約期等規範，主要目的乃藉以建制公平房屋租賃交易制度，與合理租賃市場機制，但仍無對於上述最高租金限制及出租人收回房屋以擔保金抵償等作修訂，現行法制似有缺憾。

大陸房屋租賃主要規定於合同法、房地產管理法、物權法、商品房屋租賃管理辦法，以及相關部門頒定規章、最高人民法院各種解釋或意見等。大陸房屋租賃法制並無如婚姻法、繼承法、物權法等單獨法典，乃均由全國代表大會或全國代表大會常務委員會依據法定程式完成立法，為重要基本法律；商品房屋租賃管理辦法系依據房地產管理法，由住房和城鄉建設部2010年12月頒佈之規章；原城市房屋租賃管理辦法（1995年5月發佈）同時廢止，城市私有房屋管理條例（1983年12月發布）國務院亦依516號令頒定廢止。由於大陸幅員遼闊民族性差異大，各省、自治區、直轄市或其部門對於租賃制僅在不違反憲法、法律、行政法規相抵觸，仍然得自行制定屬於區域需求之法制，以適應社會事實之需求。近年來商品房不斷大量推出，房價急速攀升，帶動城市風貌之改變，房屋住宅已經成為社會重要議題；尤以2007年3月物權法公布後，對於私有財產之取得有具體法制上保障，規定如：國家、集體、私人的物權和其他權利人的物權受法律保護，任何單位和個人不得侵犯。私人對其合法的房屋等享有所有權。私人之合法財產受法律保護，禁止任何單位和個人侵佔、哄搶、破壞。（物權法第3、64、66、條）；而大陸由於土地屬於

國家或集體所有，一般私人不能取得所有權，對於土地僅具有使用權¹。但由於私有房屋在財產權法制上已取得保障，商品房不斷興建市場交易日趨頻繁，加諸大量人口湧入城市居住，租屋法制乃成為城市重要課題，研究大陸租賃法制應重新定位與思考，當今大陸城市租屋已經具有濃厚之商業色彩，合同係採以尊重雙方合意制度相互保障權益，昔日公有社會主義制度已經褪色。如2011年12月頒布商品房屋租賃管理辦法第1條即規定：「為加強商品房屋租賃管理，規範商品房屋租賃行為，維護商品房屋租賃雙方當事人的合法權益，根據中華人民共和國城市房地產管理法等有關法律、法規，制定本辦法。」以及，強調對於房屋租賃在法制上揭示應調整承租人與出租人經濟上平等思維，從法制面改變。房屋租賃應當遵循平等、自願、合法和誠實信用原則，乃均因應商業社會潮流下頒布之租賃規章。大陸土地是經濟活動最重要的生產因素，土地使用權如何移轉及城市化過程增值利益分配為關鍵課題；預測大陸都市化逐年增加1%，到2020年將達到60%；此顯示都市人口將達到8億5千萬人，比2012年底增加1億4千萬人，依照每人所需60平方公尺空間計尚需8,400平方公里之建築用地（鍾真，2014），樓盤成批乃成為重要都市建設，並興起房屋租賃市場。

近年來大陸各項改革開發將興起，法律思維之再轉型與改造逐漸令人關注，其法制特性將成為重要研究課題，尤其是都會區興起後與房屋相關之法制。且由於人口快速移動與經濟密切互動下，內國法律之國際化已經成為明顯的事實，並有相互融合之趨勢（謝哲勝，2004）。台灣與大陸緊鄰，衍生之法律事件增多，未來各種具體性商務行為仍將面臨驗證，因此，透過比較法之觀察國與國之間法制做比較研究，已成為法學研究不可或缺之趨勢（林清汶，2015）。本文先以探討兩岸房屋租賃法制歷程作緣起，繼而探討台灣與大陸特有之房屋租賃法制，進而歸納兩岸相近房屋租賃法制比較，並作效益研究；係以大陸一般商品房住宅與台灣之一般住宅房屋租賃作為探討課題。

1 物權法公布後對於房屋與土地之關係亦做了法之規範，如對於住宅建設用地使用權期間屆滿者自動續期。非住宅建設用地使用權期間屆滿後的續期，依照法律規定辦理；該土地上之房屋及其他不動產的歸屬，有約定者按照約定；沒有約定或者約定不明確者，依照法律、行政法規的規定辦理（大陸物權法第149條）

二、台灣設有房屋租賃法制大陸並無規定

台灣關於房屋租賃，民法並未專設章節予以規範，僅適用債編第二章各種之債中有關租賃契約之一般原則及土地法規定；本章為台灣設有之租賃法制為大陸所無規定；特別以「有關房屋擔保金與租約終止之處理」、「對於房屋租賃最高租金之限制」二節，對於出租人權益影響至鉅，爰作法制比較與效益評析。

（一）承租人失火責任

台灣民法第434條：「租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。」對於承租人一般過失所造成之失火責任並未究責對於出租人負擔損害賠償責任，其理由乃承租人與租賃房屋生命、財產相繫，無由肇事引發火災，因此僅課以負重大或故意責任為限，承擔民事法律責任。

而大陸租賃法制對於承租人失火責任並無特別規定，僅合同法第222條：「承租人應當妥善保管租賃物，因保管不善造成租賃物毀損、滅失的，應當承擔損害賠償責任。」據此法旨對於承租人「應當妥善保管租賃物」，似應負一般過失責任或善良管理人之責任；因此租賃物如發生失火造成損害，大陸承租人所負擔責任應較台灣為大，台灣承租人依法僅就故意或重大過失負擔損害賠償責任。

（二）對於承租人得行使留置權

台灣民法第445條：「不動產之出租人，就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。但禁止扣押之物，不在此限。前項情形，僅於已得請求之損害賠償及本期與以前未交之租金之限度內，得就留置物取償。」留置權為出租人對於承租人就當期與以前未交之租金之限度內之債權方便現實執行，但對於禁止扣押之物如神像、勳章、生活或工作所需之物等（台灣強制執行法第53條）法定特殊物，依法仍不得執行之。

而大陸僅擔保法第84條：「因保管合同、運輸合同、加工承攬合同發生的債權，債務人不履行債務的，債權人有留置權。法律規定可以留置的其他合同，適用前款規定。當事人可以在合同中約定不得留置的物。」從上述規定觀之，大陸法律制度雖未賦予出租人得對承租人之物行使留置權；但出租人之留置權在房屋租賃合同擔保中具有極重要之地位，尤其是作為承租人履行合同義務之際，因此似可藉由合同法另外約定。

(三) 租賃物再另外設定物權之效力

台灣民法第426條：「出租人就租賃物設定物權，致妨礙承租人之使用收益者，準用第四百二十五條之規定。」此乃擔保物權與用益物權原則上可以相容之例證；依司法院釋字139號解釋：「按典權乃支付典價，占有他人之不動產，而為使用收益之權，與抵押權之係不移轉占有，為擔保債務之履行而設之擔保物權，其性質並非不能相容。不動產所有人於同一不動產設定典權後，其所有權尚未喪失，在不妨害典權之範圍內，再與他人設定抵押權，民法物權編既無禁止規定，自難認為不應准許。」惟民法第425條即有買賣不破租賃之規定，即出租人如設定之物權為擔保物權（抵押權）原則上亦無礙承租人之使用權利，但如房屋因擔保物權影響承租人使用權，如房屋遭致查封拍賣則有上述買（拍）賣有不破租賃之適用，為其例外。再者，依強制執行法第98條2項：「前項不動產原有之地上權、永佃權（民法已修改為農育權）、地役權（民法已修改為不動產役權）、典權及『租賃關係』隨同移轉。但發生於設定抵押權之後，並對抵押權有影響，經執行法院除去後拍賣者，不在此限。」原則上租賃關係權利亦得繼續存續於房屋上不受影響，但如租賃關係發生於抵押權之後者，可以由執行法院除去後拍賣繼續進行拍賣。

而大陸僅擔保法第48條：「抵押人將已經出租的財產抵押的，應當書面告知承租人，原租賃合同繼續有效。」此為承租人因出租人房屋增加其他權利所為之保障；僅由出租人因行使提供抵押擔保對承租人盡告義務，但不影響原有之租賃合同。又合同法第228條：「因第三人主張權利，致使承租人不能對租賃物使用、收益的，承租人可以要求減少租金或者不支付租金。」對於租賃物出租後再另外設定其他物權之效力，法或相關法規並無特別規定。

(四) 由出租人負擔稅捐義務

台灣民法第427條：「就租賃物之一切稅捐，由出租人負擔。」另依房屋稅條例第4條1、3項：「房屋稅向房屋所有人徵收之。其設有典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。第一項所有權人或典權人住址不明，或非居住房屋所在地者，應由管理人或現住人繳納之。如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。」相關稅法亦規定，房屋稅原則上由出租人負擔至於租賃雙方如以特約約定由承租人負擔之稅捐，乃違反法律上強制規定，除有上述情形者，依法仍不能對抗稅務機關。

而大陸由於土地屬於國有，房產所有人不負擔土地相關稅捐；而房屋課徵房產稅，1986年施政房產稅條例，房產稅原則上由產權所有人繳納，如產權未確定有或

有糾紛者由產權代管人或使用人繳納。上述稅法之規定與台灣相似，但在租賃相關法制並未特別規定稅捐負擔義務人。

（五）房屋擔保金與租約終止之處理

1. 台灣租賃積欠租金得以擔保金抵償須逾兩個月始得終止租賃契約

房屋積欠租金終止租賃契約依最高法院42年台上字第1186號民事判例：「不定期之房屋租賃，承租人積欠租金除擔保金抵償外達二個月以上時，依土地法第一百條第三款之規定，出租人固得收回房屋。惟該條款所謂因承租人積欠租金之事由收回房屋，應仍依民法第四百四十條第一項規定，對於支付租金遲延之承租人，定相當期限催告其支付，承租人於其期限內不為支付者，始得終止租賃契約。在租賃契約得為終止前，尚難謂出租人有收回房屋請求權存在。」最高法院民事判例43年台上字第1143號判例：「出租人基於土地法第一百條第三款承租人欠租之事由，並依民法第四百四十條第一項規定，對於支付租金遲延之承租人，定相當期限催告其支付，承租人於其期限內不為支付者，固得終止契約，惟承租人曾於出租人所定之期限內，依債務本旨提出支付之租金，而因出租人或其他有代為受領權限之人拒絕受領，致未能如期完成時，尚難謂與上開條項所定情形相當。依民法第二百十九條關於行使債權，應依誠實及信用方法之規定，出租人自不得執是為終止契約之理由。」上述各則判例顯然對於承租人極盡寬厚，除應定相當期限催告其支付，承租人於其期限內不為支付者，且以擔保金扣抵後逾2個月始得終止契約。又最高法院44年台上516號判例：「土地法第一百條第三款關於擔保金抵償租金之規定，雖僅就未定期限租賃而設，然在定有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用。」

亦即無論定期或不定期租賃契約，承租人均得適用土地法第100條3款規定，主張以保證金抵償租金後逾2個月出租人始得收回房屋，而土地法屬於特別法應優先適用民法規定。同時又有司法院解字第3810號解釋：「租賃房屋約定按年底交租或按年分春夏秋冬四季季終平均交租者，如係適用民法第四四0條第二項第二項之租賃，仍應依該項辦理辦理。」即以遲付2期作為承租人終止租賃契約之條件，以期作為租金支付，每期可能為3個月甚或1年，顯然有利於承租人，惟1999年4月民法修法時已經將上述條文2期修訂為2月，與土地法第100條3款相符合。

又依司法院解字第3238號解釋，原認為土地法第100條於定期、不定期情形均予適用，但其後依司法院解字第3489號解釋之規定：「本條規定於施行前未終止契約之不定期租賃契約亦適用之，定期租賃，無論在施行前抑在其後，均無同條之適

用，院解字第3238號解釋，應予變更。」即釋字3489號解釋不定期租賃契約收回房屋需合於土地法第100條規定，定期契約則不適用之。上述司法院之解釋歸納，土地法第100條初則認為不論定期租賃與不定期租賃契約均有其適用，嗣後則認為僅適用於不定期租賃，定期租賃則不適用。是以，在法之解釋上，旨揭條項第1款規定（出租人收回自住或重新建築時），其終止租約之事由似可歸責於「出租人」，是應僅適用於不定期租賃，而不得適用於定期租賃契約；至於第2款至第6款規定，由於其終止租約之事由均係可歸責於「承租人」對於定期與不定期之租賃契約，原則上均應一律適用。而土地法第99條規定擔保金（押金）以不得超過二個月之租金總額為宜，超過部分，承租人得以超過之部分抵付房租。承租人仍得於二個月之租金總額範圍內與出租人議定擔保金額度，如經約定承租人無須支付者，因屬私權行為，仍為法律許可；有關擔保金額之限制，依內政部一百零二年十月三日內授中辦地字第1026038908號函釋，係指供住宅用之房屋，至於營業用房屋，其應付擔保金額，不受土地法第99條之限制。

2. 大陸遲延支付租金出租人可以要求承租人在合理期限內支付

大陸合同法第226條：「承租人應當按照約定的期限支付租金。對支付期限沒有約定或者約定不明確，依照本法第六十一條（即合同生效後，當事人就品質、價款或者報酬、履行地點等內容沒有約定或者約定不明確的，可以協議補充；不能達成補充協定的，按照合同有關條款或者交易習慣確定。）的規定仍不能確定，租賃期間不滿一年的，應當在租賃期間屆滿時支付；租賃期間一年以上的，應當在每屆滿一年時支付，剩餘期間不滿一年的，應當在租賃期間屆滿時支付。」第227條：「承租人無正當理由未支付或者遲延支付租金的，出租人可以要求承租人在合理期限內支付。承租人逾期不支付的，出租人可以解除合同。」惟大陸租賃合同法並無明確規定多久內出租人得解除租賃合同，又對於「合理期限」亦無規定，但地方政府自得本於需要，另外訂定區域施行之法規。然而，大陸對於公有房租賃出租人不得收取保證金，而私房租賃得收取保證金，但擔保金最高額限制，相關房屋租賃法律未明文規定。租賃關係終止之時，租賃保證金除了用以抵充承租人拖欠的租金，損壞房屋的賠償、違約金等合同約定的費用外，剩餘部分應當歸還承租人，不足部分出租人仍可以向承租人追索（羅建榮，2001），因此於租賃期間屆滿即可以取回房屋。

3. 兩岸房屋擔保金之處理與租約終止比較與效益評析

台灣對於承租人不為給付租金，如屬於定期租賃依民法第440條1項規定並尚須

踐行通知程序，如屬於不定期應合於土地法第100條要件，承租人尚得以擔保金抵償後逾2個月，出租人始得對承租人行使終止租賃契約權利，此對於出租人乃極為不利。一般人房屋租賃如雙方未辦理公證程序，透過民事訴訟簡易判決程序及強制執行程序至少尚須延宕3、5個月以上期間始得取回租賃物，部分出租人為迅速取得房屋占有分別試以各種手段處理，如提供承租人搬遷費，或將房屋斷水電等不當措施。衡理論之，房屋租賃擔保金原本用諸於對房屋污損或房屋設施毀損等之擔保；以擔保金作為抵扣租金並非立法本意，對於出租人欠缺保障。擔保金不應僅止於作為積欠租金之抵償，造成在其他方面擔保效益完全喪失（李模，1978），如房屋設備之污損、提供動產的擔保等。大陸對於公有房租賃出租人不得收取保證金，而私房租賃得收取保證金，但擔保金最高額限制，相關房屋租賃法規並未明文規定。

衡平析之，擔保金目的在於保障出租人權益，但以擔保金抵償租金後再延長2個月始可主張回收房屋，對於出租人權益欠缺公平合理性，乃法制上之失衡或不當（吳啟賓，2011）；容易成為承租人躲避租金之方式，兩岸在擔保金之法制應重新思考，應建立適當合理之法制與機制，過與不及均非允當。

（六）房屋租賃最高租金之限制規定

1. 台灣最高租金限制以不超過土地及建築物申報總價年息百分之十為限

依土地法第97條規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之。」惟若干判決或判例亦有不同規定，如對於市場攤位依最高法院54年台上字第1528號判例即謂：「市場攤位之承租人，不僅在其承租之攤位得以營商，並得享受整個市場之特殊利益，其應付租金不僅為使用攤位之對價，且包括此項特殊利益之對價在內，自非普通之房屋兼土地之承租可比，固不受土地法第九十七條及實施都市平均地權條例第四十八條（舊）所定，房租及地租最高限制之拘束。」又如對於基地租金依最高法院68年台上字第3071號判例：「基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之十最高額。」又最高法院95年台上字第1907號判決略謂：「土地法第九十七條、九十八條以及九十九條之規定，係法律管制住宅之租賃，調和住宅所有人與使用人間之權利義務關係，保障住宅使用之公平與效益，貫徹保護承租人居住安全之住宅立法政策，均屬於契約自由原則之例外。故其適用範圍以供住宅使用之房屋租賃為限；至於城市地方供營業用之房屋，原非

土地法住宅政策規劃之範疇，且承租人得以營商享受商業上特殊利益，亦非一般供住宅用之房屋可比。」上述各種判例除「市場攤位」、「基地租金」、「城市地方供營業用之房屋」外，一般城市房屋租金均受申報地價或房屋價值百分之十限制，且均屬於法律強行規定。

2. 大陸對於最高租金限制並無明確限制

大陸依據舊制城市私有房屋管理條例第16條：「房屋租金，由租賃雙方按照房屋所在地人民政府規定的私有房屋租金標準，協商議定；沒有規定標準的，由租賃雙方根據公平合理的原則，參照房屋所在地租金的實際水平協商議定，不得任意抬高。」取而代之的商品房屋租賃管理辦法第17條有提及「租金數額」，但並無明確規定租金最高上限；同法第5條：「直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門應當加強房屋租賃管理規定和房屋使用安全知識的宣傳，定期分區域公佈不同類型房屋的市場租金水準等資訊。」房租一般以金錢交付，但當事人亦可以約定以某種實物形式交付（關海、伊得勇，2000），大陸在租賃最高租金限制在中央法規並無明確限制，授權由地方政府規定租金標準協商議定，或參照房屋所在地租金的實際水平協商議定等方式；地方大城市如南京²、廈門³等對於租金亦有所規定，係採合同自由原則，但家庭收入情況有困難者可以申請政府補助。大陸對於公有房、軍用住房等，一般可由房管部門制定標準，不易出現租金過高情況，係依據當地經濟社會發展水準、保障對象之承租能力以及建設成本等因素，合理制定、調整保障性住房之租金標準。

3. 兩岸最高租金比較與效益評析

台灣土地法第97條規定城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。而台灣依據現行土地申報地價（申報地價非公告現值，平均值低於公告現值）遠低於市價，而房屋評定價格又逐年折舊，其兩者之總價依年息百分之十結果與市場租金顯然不相當，並不合市場一般租金價格，通常為市場租金二分之一至三分之一；又如僅有房屋而無土地產權者，其與有土地產權者之房

2 《南京市城市房屋交易管理條例》第31條：「公有住房的租賃，應當執行市人民政府規定的租金標準。私有住房和非住宅房屋的租賃，由租賃雙方協商議定租金及其他租賃事項。」

3 《廈門市社會保障住房管理條例》第26條：「社會保障性住房租金按市場租金標準計租，並按家庭收入（資產）情況實行租金補助或者按照規定給予租金減免。因重大疾病、意外事故等造成經濟特別困難，沒有能力繳交租金的承租家庭，可以申請特殊租金補助。社會保障性住房市場租金標準、租金補助標準，由市住房保障行政管理部門會同市財政、物價行政管理部門確定，報市人民政府批准後向社會公佈。」

屋，租金並無差異，因對房屋承租人使用空間一樣；因此如無土地僅有房屋產權，且屋齡老舊法定評定價格低者，其租金豈不近乎無？依最高法院43年台上字第392號判例，規定租金上限乃屬於強行規定，日後各種判決或判例均支持上述法旨，僅對於「非自用營業型」或「市場攤位」作出區隔，城市自用住宅仍適用上述規定。土地法第97條雖於2000年曾經修訂，惟自1946年公布後均維持土地及其建築物申報總價年息百分之十作為租金上限；然而該法條文時空背景迄今久遠，已逾三分之二世紀，房屋租金早已經不合市場現況與一般需求，一般城市房屋租賃市場早已無以援用，與現況極為不合。早期對於租金進行強制管制措施，係以達成住者有其屋之政策目標，於當時社會經濟條件下固無疑義，亦合於比例原則；然而時至今日整體社經環境已迥異於昔，承租方已非完全經濟上弱勢，但承租人卻恆在法庭中仍據此援引作為論辯之法制依據，該法制之妥適性合理性是否繼續採行，已值得斟酌檢討並且修正（陳明燦，2007）。一味不斷減低租金無形中將貶低房屋價值，造成出租人利潤減少從而將引起房價不當波動（謝哲勝，1996）。自古羅馬市民法以來，保護經濟弱者為民事法上之一大原則，但時至今日，房屋之出租人其經濟能力未必強於承租人，如在法律之制定或適用上仍抱殘守缺，一味誦頌「保護承租人」，所產生之後果，出租人權利之犧牲必大，如台灣在1951年早期制定之耕地三七五減租條例施行後，農地出租人之權利大受限制，近年來出租人屢屢聲請憲法解釋、大法官會議解釋經常有之，上述條例規定條文有被解釋違憲者，有被解釋應檢討或限時改善者乃為例證；因此同理法律有關保護房屋承租人之規定，在適用上自須斟酌社會環境之變動情形，重新為房屋租賃雙方當事人身分與經濟力量於社會一般客觀之評價，作妥善之抉擇（吳啟賓，2011）。事實上法制如對於承租人保護太過，則勢必使其承租房屋愈增困難，承租人未必能普遍獲得實益；過去亦曾發現出租人在租賃契約不當條件；如不負擔增加稅捐、不讓承租人設戶籍等（現已禁止），以作為規避責任之拘束；然法律不能脫離社會現實而存在，居住問題之解決乃在於房屋之多寡，增加建築住宅乃為根本之計，如廣興建房屋則住宅使供需平衡或增加，承租人自可獲得較優厚之條件（李模，1978）。

台灣自2016年1月已施行不動產實價交易課徵所得稅，且實價登錄早於2012年8月施行，惟一般民眾房屋出租亦從未採行上述制度作為租金之依據，僅於涉及房屋訴訟時作為租金請求依據，始以土地及其建築物申報總價年息百分之十作為請求城市房屋租金，在市場上乃徒具形式。且房屋產品具有地域性、特殊性、不可取代性，廣義者尚包括風水與嫌惡設施，如房屋與寺廟、變電所、納骨塔、基地台等比鄰設施均影響租金收益；反之如緊鄰公園、學校、運動中心、捷運站等，租金將

可大幅增加。因此租金應由不動產市場決定，充分應尊重市場機制與供需問題，政府不宜以過時或不當行政措施干預或定之。又依農業發展條例第21條前段：「本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約之租期、租金及支付方式，由出租人與承租人約定之，不受土地法第一百十條及第一百十二條之限制。」2000年1月新修訂之農業發展條例租金即已採「契約自由」方式定之。反觀，大陸在租賃最高租金限制在中央法規並無明確限制，授權由地方政府規定租金標準協商議定，或參照房屋所在地租金的實際水平協商議定等方式為之，似尊重市場運作機制。為此，未來對於租金或可同採契約自由方式；試行改以不動產實價作為依據，並以民法之法定利率上限作為依據，將更確切吻合於不動產房屋租賃市場現狀。

三、大陸設有房屋租賃法制台灣並無規定

大陸房屋早期係以公有為主，私有房屋租賃制度在低租金、福利制之公房管理原則影響下，亦呈現社會主義計畫管制特質，具濃厚保護承租人色彩；而城市私有房屋數量近年來大量增加，面對此一公、私有房屋數量消長現象，大陸私房租賃制度終必逐步調整，以健全租賃法制，有效規範租賃市場運作，對租賃雙方權益均給予合理保障與維護，方能真正有助於民眾居住問題之解決（陳郁芬，1996）。大陸對於非國有法人、私營企業或自然人所投資設立的房地產開發公司所建之商品房，屬於私有房屋，適用私房租賃的規定；商品房為租賃的形式究竟屬於何種租賃，過去見解分歧（高富平、黃武雙，2000）。但隨著改革開發腳步大幅進行，商品房在大陸已經日趨於普遍，都會區到處大樓林立房屋租賃法制乃日趨重要，2010年12月建設部門乃頒布商品房屋租賃管理辦法規範房屋租賃。

（一）承租人須向房管部門辦理租約登記

大陸房地產管理法第54條：「房屋租賃，出租人和承租人應當簽訂書面租賃合同，約定租賃期限、租賃用途、租賃價格、修繕責任等條款，以及雙方的其他權利和義務，並向房產管理部門登記備案。」又商品房屋租賃管理辦法第14條：「房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門辦理房屋租賃登記備案。」第19條：「房屋租賃登記備案內容發生變化、續租或者租賃終止的，當事人應當在三十日內，到原租賃登記備案的部門辦理房屋租賃登記備案的變更、延續或者註銷手續。」如不依規

定辦理登記訂有行政罰則，將處予罰款。此為有利於市場經濟發展，又有利於保障治安，乃賦予房屋出租人治安協助義務，自2006年3月起實施，賦予出租房屋注意義務；凡房屋出租人將房屋出租給無身份證件者居住，或者不按規定登記承租人將處罰款（大陸治安管理處罰法第57條）（吳元明，2006）。依大陸合同法第1條：「為了保護合同當事人的合法權益，維護社會經濟秩序，促進社會主義現代化建設，制定本法。」此「維護社會經濟秩序」、「促進社會主義現代化建設」等目標乃具有濃厚社會主義色彩。大陸規定承租人須向房管部門辦理租約登記，或利以有效掌握或控管人口流通，然無異在商業行為上對於個人自由與隱私做了某種程度限縮；合同法與商品房屋租賃管理辦法乃屬於民事商業性質法規；惟依據大陸合同法第7條：「當事人訂立、履行合同，應當遵守法律、行政法規，尊重社會公德，不得擾亂社會經濟秩序，損害社會公共利益。」等語，其私法中似仍隱含著公法成分，依民事法之契約自由運作乃屬於私人間之法律關係，卻隱寓行政法之規範，將其作為人口控管之法制措施，乃混淆牴觸一般民事法之精神，不無可議。

反觀，台灣依民法第166-1條規定：「契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，應由公證人作成公證書。未依前項規定公證之契約，如當事人已合意為不動產物權之移轉、設定或變更而完成登記者，仍為有效。」此僅就物權之權利變動契約做規範，並未及於房屋租賃契約；房屋租賃契約依法除超過5年或未定期限者，始須辦理公證（民法第425條2項）。況且，依憲法第10條：「人民有居住及遷徙自由。」強制規範或過度干預，毋寧將妨礙隱私及身分權。在台灣戶籍法規定凡出生、收養、戶籍遷入、遷出等均應辦理登記，僅戶籍法第48條前段規定：「戶籍登記之申請，應於事件發生或確定後三十日內為之。」及第79條規定未於法定期間登記訂有處罰規定，屬於行政罰則；而在民事租賃法制並無類似規定。而台灣民事法制精神重視契約自由，重要事項如與消費者權益有關或違反公平始受到限制。

（二）房屋承租人享有優先購買權

大陸合同法第230條：「出租人出賣租賃房屋的，應當在出賣之前的合理期限內通知承租人，承租人享有以同等條件優先購買的權利。」商品房屋租賃管理辦法第13條亦規定：「房屋租賃期間出租人出售租賃房屋的，應當在出售前合理期限內通知承租人，承租人在同等條件下有優先購買權。」因此，優先購買權是一種法定之權利，係由法律直接規定，是法制賦予承租人所享有之權利，為承租人專有之權利有專屬性，不能轉讓或繼承，在出賣條件相同之合同具有優先性；因此優

先購買權實現具備條件有：1.在租賃合同的存續期間；2.在同等條件下購買，不僅是同等買賣價款，尚包括付款方式、期限等；3.必須在一定期限內行使（吳元明，2006）。《關於貫徹執行〈中華人民共和國民法通則〉若干問題的意見（試行）》第118條對出租人侵害承租人優先購買權行使作出嚴苛規定：即「出租人出賣房屋、應提前三個月通知承租人，承租人在同等條件下，享有優先購買權；出租人未按此規定出賣房屋的，承租人可以請求人民法院宣告該房屋購買無效。」但該條文其後司法解釋更改，其後依大陸最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋第21條：「出租人出賣租賃房屋未在合理期限內通知承租人或者存在其他侵害承租人優先購買權情形，承租人請求出租人承擔賠償責任的，人民法院應予支持。但請求確認出租人與第三人簽訂的房屋買賣合同無效的，人民法院不予支持。」第23條：「出租人委託拍賣人拍賣房屋，應在拍賣前五日通知承租人。承租人未參加拍賣的，人民法院應當認定承租人放棄優先購買權。」及第24條：「具有下列情形之一，承租人主張優先購買房屋的，人民法院不予支持：（一）房屋共有人行使優先購買權的；（二）出租人將房屋出賣給近親屬，包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孫子女、外孫子女的；（三）出租人履行通知義務後，承租人在十五日內未明確表示購買的；（四）第三人善意購買租賃房屋並已經辦理登記手續的。」因此據上，出租人出售房屋如未通知承租人應負損害賠償之責，尚非無效法律行為，但如有上述所列法定要件，得以除外。

台灣民法第426條之2第1項：「租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。」台灣此一優先購買權成立要件乃針對「租地建屋」法律關係而言，即承租土地興建房屋之承租人與出租人，此優先購買權具有物權效力，依同樣條件如未通知其契約不得對抗優先購買權人（土地法第104、105條）；惟並不適用或準用於一般房屋之承租人與出租人間。

近年來商業型態不斷轉型，法制應隨之調整與因應，債權物權化逐漸被接受與普及；債權基於債之相對性，原則上僅能對特定人主張，惟有部分特定之債權以法律明定，賦予對世的效力，此即為「債權物權化」；在台灣法制債權物權化類型如買賣不破租賃。為此，如出租人房屋出賣時，賦予承租人在「同一條件」下得行使優先購買之權利，並以公有出租房作為優先施行。此「同一條件」包括價格、付款方式、特約條件等；理由乃承租人對於長期使用之房屋狀況最為知悉是否適合己身居住，對環境空間產生情感後更將樂於愛惜保護房屋，從而提前建構良好之租賃關係。除大陸外，在德國亦有房屋承租人先買權之規定，減少變更利用成本及買賣交

易糾紛，使用權得以所有權合一，發揮房屋租賃物最大效益，且優先承買權效力甚至及於次承租人（黃健彰，2011）。

（三）對於非法建築物規定不得出租

大陸商品房屋租賃管理辦法第6條即規定：「有下列情形之一的房屋不得出租：（一）屬於違法建築的；（二）不符合安全、防災等工程建設強制性標準的；（三）違反規定改變房屋使用性質的；（四）法律、法規規定禁止出租的其他情形。」大陸對於非法建築物規定不得出租，有其特殊意義與目的，即對於財產權被列為不法之物，即失去交易效力。依據大陸建築法第61條第2款規定：「建築工程竣工經驗收合格後，方可交付使用，未經驗收或驗收不合格的，不得交付使用。」建設工程質量管理條例第16條第2款規定：「建設工程經驗收合格的，方可交付使用。」依據大陸城市房地產開發經營管理條例第17條規定：「房地產開發項目竣工，經驗收合格後，方可交付使用；未經驗收或者驗收不合格的，不得交付使用。房地產開發項目竣工後，房地產開發企業應當向項目所在地的縣級以上地方人民政府房地產開發主管部門提出竣工驗收申請。房地產開發主管部門應當自收到竣工驗收申請之日起30日內，對涉及公共安全的內容，組織工程質量監督、規劃、消防、人防等有關部門或者單位進行驗收。」合同法第279條第2款規定：「建設工程竣工經驗收合格後，方可交付使用，未經驗收或驗收不合格的，不得交付使用。未取得房地產權證的房屋。」由上述規定可悉，未取得房地產權證之房屋，即不得交付使用或出租。依據大陸頒布法律、行政法規，皆載明使用房屋要件必須是該房屋經竣工驗收合格後，方可交付使用，而租賃合同出租人義務即是將租賃房屋交付承租人使用，出租人如果未經竣工驗收合格房屋出租給承租人使用，該房屋租賃合同即屬於無效。依最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋第2條前段：「出租人就未取得建設工程規劃許可證或者未按照建設工程規劃許可證的規定建設的房屋，與承租人訂立的租賃合同無效。」即屬之。而台灣並無此規定，主管機關內政部對於房屋違章建築定義與租賃解釋：「違建就是違法，不論是新建，或是被列管緩拆的舊違建與既存違建，都有隨時被舉報拆除的風險，其中，被認定有危害公共安全之虞的違建，更屬於即報即拆之高危險群。房東對於有管理處分權之違建將其出租，並未違反法律之強制規定，租賃契約仍為有效。換言之，出租人有權利將違建出租，收取租金⁴。」對於違章建築仍得進行出租。台灣違章建築最高法院認為享有事實上處分權，與民法第765條所有權人權能

4 內政部全球資訊網站 http://www.moi.gov.tw/chi/chi_faq/faq_detail.aspx?t=2&n=3416&p=6&f=7

類似，包括使用、收益、事實上處分、及部分法律上之處分；其與一般物權之所有權人差異，乃在於法律處分權部分欠缺，即無法完成物權登記所生之完整法律行為（許政賢，2014）。然而，台灣對於違章建築如無法取得建造執照，依法得以實施斷水斷電等罰則（建築法第94條、94-1條）。再者，強制執行法第51條2項：「實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。」亦即，房屋如遭查封後之處分包括租賃屬於物之收益行為，依法即不得為之，但債務人仍得為原來之使用。台灣房屋市場上違章建築遍佈，又由於設備簡陋經常涉及公共安全及商業交易之紛爭，且在公寓頂樓平台上之違章建築涉及侵害全體區分所有權人之共同權益，卻仍享有事實上與部分法律上之處分權，包括得將房屋出租收益等行為；甚至主管機關所公告定型化契約範本注意事項，亦有註載「房屋租賃範圍屬已登記者，以登記簿記載為準；『未登記者以房屋稅籍證明或實際測繪結果為準』⁵。」公部門已然承認違章建築之使用權利，又得以作為交易之客體，不無可議。

四、兩岸相近房屋租賃法制

兩岸法制體系規範雖有不同，其目的均在合理解決民事紛歧，彼此仍可以相互參酌比較，藉以更加保障基本權益，建立現代進步之法制（戴森雄，2010）。兩岸在房屋租賃存在不同，仍有若干相近之法制，本章透過歸納與類比相互借鑒，資以作為法制研究之參酌。

（一）最長租賃期限均為 20 年

依據大陸合同法第214條：「租賃期限不得超過二十年。超過二十年的，超過部分無效。租賃期間屆滿，當事人可以續訂租賃合同，但約定的租賃期限自續訂之日起不得超過二十年。」房屋最長租賃期限為20年。台灣民法第449條：「租賃契約之期限，不得逾二十年。逾二十年者，縮短為二十年。前項期限，當事人得更新之。租用基地建築房屋者，不適用第一項之規定。」

兩岸房屋租賃法制租賃期限最長均不得超過二十年，但台灣對於基地租賃則不受此項20年之限制，因一般人均可以取得土地所有權；大陸對於土地人民僅得取得使用權而已，土地所有權完全屬於國家或集體所有（大陸憲法第10條、土地管理

5 中華民國105年6月23日內政部內授中辦地字第1051305386號公告修正（行政院消費者保護會第47次會議通過）。

法第8條），對於居住使用權期限最長為70年，工業用地、教育、科技、文化、衛生、體育用地、倉儲用地50年，商業、旅遊、娛樂用地40年，綜合或者其他用地50年（大陸城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例第12條）；而該使用權亦得以行使處分權，如轉讓或抵押等，頗富有彈性。

（二）房屋均得以轉租（但台灣限於部分轉租）

大陸合同法第224條：「承租人經出租人同意，可以將租賃物轉租給第三人。承租人轉租的，承租人與出租人之間的租賃合同繼續有效，第三人對租賃物造成損失的，承租人應當賠償損失。承租人未經出租人同意轉租的，出租人可以解除合同。」又商品房屋管理辦法第11條亦有類似規定：「承租人轉租房屋的，應當經出租人書面同意。承租人未經出租人書面同意轉租的，出租人可以解除租賃合同，收回房屋並要求承租人賠償損失。」惟承租人經出租人同意將租賃房屋轉租給第三人時，轉租期限超過承租人剩餘租賃期限者，人民法院應當認定超過部分之約定無效；但出租人與承租人另有約定者除外。出租人知道或可得知道承租人轉租，但在六個月內未提出異議，其後卻以承租人未經同意為由請求解除合同，或認定轉租合同無效者，人民法院則不予支持（最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋第15、16條）。而台灣民法第443條第1項：「承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。」以及第444條：「承租人依前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。」

兩岸對於房屋轉租均以原則許可例外禁止，目的乃在於善盡物盡其用充分發揮房屋使用效益；但如有違反租賃契約仍以承租人作為請求對象，惟大陸須經出租人書面同意，台灣則如反對意思表示約定即可，但以房屋部分轉租為限並非全部，相形之下台灣對於房屋轉租更顯富於彈性、寬鬆。

（三）危及承租人安全健康均可以提前解除合同

大陸合同法第233條：「租物危及承租人的安全或者健康的，即使承租人訂立合同時明知該租賃物質量不合格，承租人仍然可以隨時解除合同。」而台灣民法第424條：「租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約。」

上述大陸法「解除」用語，依台灣法義即為「終止」之意，即承認過去進行之效力，自終止後始失其效力。兩岸對於承租人承租之房屋如危及承租人的安全或者健康，均得以提前終止租賃契約，且規定承租人縱使拋棄該權利，仍無礙期權利之行使終止該房屋租賃契約。

(四) 房屋買賣均不破租賃契約

大陸合同法第230條：「出租人出賣租賃房屋的，應當在出賣之前的合理期限內通知承租人，承租人享有以同等條件優先購買的權利。」據此，大陸適用買賣不破租賃的條件是：1.租賃合同已成立並生效、2.租賃物已交付承租人在房屋租賃中承租人已實際占用或控制、3.所有權發生變動是在租賃期間4.租賃物的所有權已發生轉移；如完全具備上述條件，即使受讓人不知租賃合同存在，租賃關係對租賃物之受讓人仍具有約束力（吳元明，2006）。出租人出售房屋在同等條件下如果未通知承租人是否願意承買，將侵害承租人優先購買權利，其效力參照最高人民法院關於貫徹執行民法通則若干問題的意見試行意見，承租人得請求人民法院宣告房屋買賣合同無效（李永軍，1999），乃屬於強行規定。而台灣民法第425條：「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」

大陸房屋出賣人和買受人通過協議任意更改法定優先權之規定，違反強制規定因之無效，承租人買賣不破租賃是債權擬制物權化之一種，賦予權對抗效力（唐德華，1999）。兩岸對於買賣不破租賃規定大致相同，但台灣對於房屋租期如超過5年，或未定期限者依法必須辦理公證，否則不能適用買賣不破租賃之規定，防止以不實租賃契約影房屋響買賣權利，法制保障較為具體、合理。

(五) 短期租賃仍採用口頭方式長期以書面形式

大陸合同法第215條：「租賃期限六個月以上的，應當採用書面形式。當事人未採用書面形式的，視為不定期租賃。」而台灣民法第422條：「不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。」第415條：「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。」

兩岸房屋租賃法制原則上仍採書面形式為之，但短期間者除外，得以口頭之方式為之；如當事人意思表示一致，仍不失為契約或合同。但對於事實真相舉證困

難；大陸未以書面方式約定者期間較短僅6個月內，台灣則為一年內；如逾期限未立字據或書面者，均被視為不定期租賃契約。

(六) 租期屆滿未為反對意思即成為不定期租賃契約

台灣民法第451條：「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。」又依民法第450條2項：「未定期限者，各當事人得隨時終止契約。從其習慣。」出租人如要強行收回房屋須依土地法第100條（如：收回自住或重新建築時、承租人違反民法第443項第1項規定轉租他人時、承租人積欠租金額除以擔保金抵償外達2個月以上時、承租人以其房屋供違反法令使用時、承租人違反租賃契約時、承租人損壞出租人之房屋或附著財物而不為相當之賠償等要件）始得以為之。而大陸對不定期租賃乃租期屆滿未為反對意思，亦即成為不定期租賃合同，如大陸合同法第236條：「賃期間屆滿，承租人繼續使用租賃物，出租人沒有提出異議的，原租賃合同繼續有效，但租賃期限為不定期。」合同法第232條：「當事人對租賃期限沒有約定或者約定不明確，依照本法第六十一條（內容沒有約定或者約定不明確的，可以協議補充；不能達成補充協定的，按照合同有關條款或者交易習慣確定。）的規定仍不能確定的，視為不定期租賃。當事人可以隨時解除合同，但出租人解除合同應當在合理期限之前通知承租人。」大陸對於不定期租賃契約之成立要件乃賃期間屆滿承租人繼續使用租賃物，出租人沒有提出異議即為成立，依雙方約定，約定如不明確者可以協議補充，如不能達成補充協定者依照合同有關條款或交易習慣確定；對於不定期租賃當事人一方可以隨時解除合同，但出租人解除合同仍應當在合理期限之前通知承租人。

台灣規定租賃期限屆滿後，而出租人不即表示反對之意思者即視為以不定期限契約；對於不定期租賃契約之消滅，原則上要有利於承租人之習慣始可以終止，且出租人終止尚須具備土地法第100條之要件；準此，大陸對於不定期租賃契約之解除（終止）規定並無台灣嚴謹，對於不定期租賃契約雙方有多種方式解決，如仍無法解決出租人可在合理期限之前，通知承租人解除契約即可；相較於大陸租賃法制而言，台灣不定期租賃契約對於承租人至為保護，卻不利於出租人。

五、結論與建議

鑑於兩岸商業型態之密切與發展，房屋租賃成為市場重要趨勢，本文從兩岸重

要特殊租賃法制面進行探討，從而比較其區別並作價值效益判斷，作為法制研究之課題，透過法制研究與比較分析有助於兩岸商務行為之發展。兩岸制度之差異，乃歷史、文化、地理環境背景使然，比較兩岸法律制度之純粹就法律觀點分析論述。對不同國家法律進行比較研究乃較為複雜情況，因為世界上各國法制大都是順應其特有歷史背景與傳統，及多元因素而形成；且法制有承繼性，當今國與國交流頻繁資訊發達，國際間法制交流日益蓬勃發達，不同法制時而融合時而衝突，各種新觀念交錯下發生新價值觀，相互影響與變動，特於兩岸關係密切，民間商業交流已經普及化、持續化、多元化，如貿易投資、婚姻、學術活動等。兩岸經濟合作協議（ECFA）於2011年1月即已簽立，合作內容包括貨品、服務業、智慧財產、經濟合作、爭端解決、投資以及金融服務業等，終結過去長期對峙與衝突，改以合平交流取代緊張對峙，兩岸各種交流與日增加，民間活動仍持續不斷。在兩岸經貿、文化、宗教等民間交流等日趨於頻繁之際，台灣人到大陸或大陸人到台灣投資房產，或房屋租賃者不斷增加，然而對於兩岸在房屋租賃法制上比較探討之文獻卻尚屬稀少。近年來大陸一線城市如上海、北京、重慶等商業氣息濃厚，民眾各種消費能力攀升，已不亞於台北都會區，房價與租金亦然。但大陸幅員遼闊，仍存在著若干貧富差距現象，窮鄉僻壤地域乃在力圖翻轉邁向繁榮；因應都會區文明不斷繁榮與進步大陸不斷，大陸在法制變革與法制貫徹施行面將力圖調整與因應變革，以吻合多元變動趨勢，城市居住亦成為重要研究課題。據此，兩岸在房屋租賃上衍生法制之紛爭得以相互作為借鑑。

長久以來法律對於承租人若干保護，無非認為承租人為經濟上的弱者。然而物換星移時空長期經過轉換，商業行為改變，取得房屋方式已經趨於多元，部分房屋所有權人可以僅自備2-3成資金，其餘以金融機構辦理抵押貸款即可購置房屋，一躍成為房屋所有人。然而亦可能由於高額貸債壓力，致使部分房屋出租人租金不敷繳納房貸本息或其他投資失利，反而經濟上陷於困窘，法制是否必要仍側重保護承租人而輕出租人權益？客觀析之，台灣法制對於承租人之保護更甚於大陸，如本文上述所陳以擔保金抵償租金後仍須逾兩個月始得終止租賃契約，倘承租人占用房屋不為搬遷依法定程序強制遷離通常為半年以上，又最高租金以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限等，均已不切實際背離時空環境，法制應予檢討修正。如房屋租金以實價登錄平均價格一定比例為之，不以土地及建築物申報總價等作為基準；又租金扣抵擔保金不足時，即得以聲明終止租約等。不同於大陸如承租人無正當理由未支付或者遲延支付租金，出租人即可要求承租人在合理期限內支付，否則出租人可以解除合同，毋須再待2隔月。2016年台灣中央主管機關已經公

布定型化契約書範本，規定買賣案件應於辦竣所有權移轉登記30日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，主管機關並設有實價登錄供民眾查詢，對於不動產交易市價已漸趨透明、合理、健全，如保證金以2個月為限、不得拒絕承租人戶籍遷入或申報稅捐、承租人租約終止營將戶籍遷出、承租人應盡善管理人之注意義務保管房屋等，旨在於調和雙方之權利義務；但相關法規如土地法、民法尚須著手修訂。台灣行政院院會於2017年4月通過「租賃住宅市場發展條例草案」，尚待完成立法程序，內容包含強化租賃關係保障、引入非營利團體協助租賃事務處理、加強租賃爭議處理管道、提供房東租稅優惠、建立租賃專業服務制度等，以期讓租賃雙方及產業經營者達成三贏局面。而大陸在改革開放後大量人口湧向各大都市，都會區樓盤成批不斷興建，然而房價卻居高不下日益攀升，一般普通民眾無法購置，面臨資金短缺困境；「以租代買」房屋租賃市場因而活絡，租賃法制即成為重要探討課題。為此，本文特以兩岸房屋租賃法制作研究、比較與分析後作效益探討，將作為研究兩岸租賃法制之參酌與依據。

參考文獻

一、書籍

- 王清秀，2003，人大制度學，北京：中國人民公安大學出版社。
- 李鴻毅，2011，土地法論，台北：三民書局第25版。
- 李永軍，1999，合同法原理，北京：中國人民公安大學出版社。
- 吳元明，2006，房產交易法律要點，北京：中國建築工業出版社。
- 高富平、黃武雙，2000，房地產法新論，北京：中國法制出版社。
- 唐德華，1999，合同法理解適用，北京：人民法院出版社。
- 謝哲勝，2004，民法基礎理論體系與立法，邁入二一世紀的兩岸私法，台北：元照出版有限公司。
- 謝哲勝，1996，房屋管制法律與政策，台北：五南圖書出版有限公司。
- 羅建榮，2001，百姓租房法律知識200問，上海：交通大學出版社。
- 關海、伊得勇，2000，租賃合同融資租賃何同食物操作指南，北京：中國人民公安大學出版社。

二、期刊論文

- 李模，1978，土地法第一百條之適用及於民法有關房屋租賃規定之影響，東吳法律學報，第2卷，第2期，頁1-14。
- 吳啟賓，2011，房屋租賃之規定與適用，中華法學，頁1-20。
- 林清汶，2015，兩岸抵押權比較與效益探討之研究，軍法專刊，第61卷，第5期，頁58-81。
- 黃健彰，2011，房屋承租人優先承買權的承認與建構，政大法學評論，第128期，頁79-142。
- 陳郁芬，1996，中國大陸私有房屋租賃制度之研究，國立屏東商業專科學校學報，頁77-87。
- 陳明燦，2007，城市房屋租金管制之簡析，台灣法學雜誌，第92期，頁243-248。
- 許政賢，2014，淺析違章建築事實上處分權之定位，月旦裁判時報，第30期，頁63-73。
- 戴森雄，2010，海峽兩岸抵押權制度之研究，兩岸商法評論，頁80-85。

三、網路資訊

- 內政部全球資訊 http://www.moi.gov.tw/chi/chi_faq/faq_detail.aspx?t=2&n=3416&p=6&f=7，瀏覽日期 2016.08.05。
- 鍾真，2014，中國大陸土地制度現況與改，農政與農情，http://ap.fftc.agnet.org/files/ap_policy/185/185_chinese.pdf，瀏覽日期 2016.09.20。