

# 新租賃法施行後之挑戰

陳冠甫\*

我國住宅租賃法自民國107年施行生效後，面臨許多的實務問題。法規整併結構的挑戰，甚至是因為疫情所產生的調整租金訴訟、條文本身因為點交程序而產生許多疑義。本期特別邀請何彥陞教授、林岡輝律師、劉琦富律師分別就下列部分為撰稿。

租賃本來僅是當事人之間的契約關係，國家為了要介入？租賃住宅是否具有「市場」概念？國家需要介入這個租賃住宅市場的發展及管理嗎？由於國家對經濟的介入，市場機制仍受到相當程度的管制，何教授從市場管制與經濟學的效率分析整個租賃專法的體系定位。行政管制與土地法部分，本條例第6條規定直接排除了土地法上限規定，基於土地法規定的歷史脈絡與規範實際性之理由，並非無見。然而，排除適用之後，對於承租人的保障為何？本條例並未有明確規範。亦點出了租賃專法以及其他法規競合適用的問題。

租賃專法施行前，一般民眾出租房屋，大多使用書局所提供的契約版本、或自網路上抓取租賃契約，如房東未修改上開契約時，大部分的契約會有類似：「第十七條：租賃期滿遷出時，乙方所有任何傢俬雜物等，若有留置不搬者，應視作廢物論任憑甲方處理，乙方決不異議。」之約款。但上開約款並未提及出租人（即房東）可否開鎖進入，

因此如出租人真開鎖進入租賃住宅，出租人恐有遭房客提告侵入住宅罪及成罪之風險林律師乃就租賃專法當中房屋的點交程序，參照歷史修法資料，提出建議方向。劉律師則針對點交議題，區分承租人已搬離、承租人未搬離之情形，檢附實務判決加以分析說明。最後，新冠疫情肆虐全球，造成全球性的經濟衝擊，世界各國除了防疫措施的行政管制外，更實施許多特別法規以因應疫情而產生的諸多社會問題。台灣自民國109年年初進入了與疫情抗戰的時代，更在110年5月間實施了三級警戒，警戒期間因消費方式改變，許多實體店家因不堪虧損紛紛倒閉。繼續性契約關係面臨許多挑戰，本人則係以新冠疫情下的租金調整議題，從情事變更原則的實務見解分析目前租金調整訴訟，所有實務判決的蒐集，並參照所有判決所考量的因素，提出本人之見解。

租賃專法自新法上路後，已經累積了不少裁判實務，該條法律所隱藏的諸多問題，業已慢慢浮現，本專題之內容均就最新的裁判實務提出檢討，應可作為預防風險訴訟之用。該專法施行至今，正也可以見證道現況的民事法律關係已經逐漸走向了社會義務化的道路，而非僅係單純人與人之間的法律關係而已。

\* 本文作者係宏道法律事務所律師，國立台北大學不動產與環境城鄉學系博士班，法學碩士，不動產經紀人，全國律師聯合會編輯委員會委員