

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

## 最新「建物賃貸借契約標準約款の 絶対的 necessary 記載事項及び記載禁止事項」公告

2016年6月23日、内政部が公告した<sup>1</sup>「建物賃貸借契約標準約款の絶対的 necessary 記載事項及び記載禁止事項」は、2017年1月1日から施行される運びとなっている。この規範を賃貸業者に遵守させることで、賃借人と契約内容の調整をするに十分な時間を持たせ、契約の安定性を維持させることを目的としている。以下に、前述の新しく公告された規定を適用する対象及び条件・絶対的 necessary 記載事項及び記載禁止事項について、罰則など概略を整理し、説明を行う。

### (1) 賃貸人

賃貸人（以下「貸主」）とは、賃貸を業とするもので、会社・団体又は個人に関わらず、またその営業が行政上合法的に登記された又は経営の許可を得たかどうかに関わらず、営業を行う者でありさえすれば、全て「消費者保護法」（以下「消保法」）第2条第2号に定義する企業の経営者とされる。

また、ここでいう「営業」とは、消保法施行細則第2条の規定により、営利を目的にする者に限らない<sup>2</sup>。但し、賃貸を業とするという認定標準に関しては、関連主務機関への確認を待たなければならない。

### (2) 賃借人

再び生産に利用しないという最終消費の要件に適合する必要がある<sup>3</sup>ため、賃借人（以下「借主」）が、賃借した建物を住宅の使用に供する場合のみ、この度の公告により新たに制定された規定を適用し、賃借した建物の用途が営業用の場合には、適用しない。

<sup>1</sup> 2016年6月23日内政部内授中弁地字第1051305384号公告、行政院消費者保護会第47回會議可決

<sup>2</sup> 行政院消費者保護会2000年8月21日台89消保法字00908号書簡

<sup>3</sup> 行政院消費者保護会1995年4月6日台84消保法字00351号書簡

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

(3) 絶対的必要記載事項及び記載禁止事項<sup>4</sup>

記載禁止事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 審査期間の放棄を約定してはならない。</li> <li>2. 広告は参考に供するのみと約定してはならない。</li> <li>3. <u>「借主は賃料の支出を申告することができない」と約定してはならない。</u></li> <li>4. <u>「借主は戸籍の移動（転入）をすることができない」と約定してはならない。</u></li> <li>5. <u>貸主が負担すべき税金が賃貸前より増える場合、その増える部分について借主に負担させる約定をしてはならない。</u></li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. 貸主が故意に借主に建物の瑕疵を告知しない場合、民法上の瑕疵担保責任を排除する約定をしてはならない。</li> <li>7. 「借主は契約書を返却しなければならない」と約定してはならない。</li> <li>8. 法律に違反する強制又は禁止の規定を約定してはならない。</li> </ol>
絶対的必要記載事項【全20項】	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>契約審査期間</b> 借主が持ち帰り審査する期間は最低3日とする。</li> <li>2. <b>建物賃貸借の目的</b> 借主が建物を賃借する時は、貸主と共に建物設備の現状を検分するほか、写真を撮り証拠として保存することができる。付属設備がある場合は、リストに明記することができる。借主が同一階を区切った一部分のみを住居として賃貸する場合、「建物位置概要図」に賃借する範囲をマークし提出するよう要求することができる。</li> <li>3. <b>賃貸借期間</b></li> <li>4. <b>賃料の約定及び支払</b></li> <li>5. <b>担保金（保証金）の約定及び返還</b> <u>最高で2ヶ月の賃料の総額を超えてはならない。</u></li> <li>6. <b>賃貸借期間に関連する費用の支払</b> 賃貸借期間の水道や電気など関連</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>9. <b>修理及び改装</b> <u>別段に約定がある場合以外、建物又は付属設備が損壊したうえ、修理が必要な場合は、貸主が修理の責任を負わなければならない。</u></li> <li>10. <b>借主の責任</b></li> <li>11. <b>建物の一部滅失の場合</b></li> <li>12. <b>賃貸借契約の事前終止</b> 貸借双方が事前に契約を終止できるかどうかの約定・事前に通知すべき期間・契約違反の賠償金額は最高で1ヶ月の賃料を超えてはならない旨及び前納された賃料の返還</li> <li>13. <b>建物の返還</b> <u>引渡し手続き・建物の返還をしない場合の違約金額の計算</u></li> <li>14. <b>建物所有権の譲渡</b></li> <li>15. <b>貸主が賃貸借契約を終止可能な事由</b></li> <li>16. <b>借主が賃貸借契約を終止可能な事由</b></li> <li>17. <b>通知の送達及び送付</b></li> <li>18. <b>その他の約定</b></li> </ol>

<sup>4</sup> 詳細は以下を参照

[http://www.ey.gov.tw/News\\_Content4.aspx?n=CB3F3C82C7F9A700&sms=C111DF90EDBE5FE7&s=CADFDD9AD2D5085F](http://www.ey.gov.tw/News_Content4.aspx?n=CB3F3C82C7F9A700&sms=C111DF90EDBE5FE7&s=CADFDD9AD2D5085F)

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

<p><u>費用の負担方法を明記しなければならない。</u></p> <p><b>7. 税負担の約定</b> <u>賃貸借契約により生じる関連税金の負担方法を明記しなければならない。例) 固定資産税 (家屋税/地租)・公証費・代理手数料など</u></p> <p><b>8. 建物使用の制限</b></p>	<p><b>19. 契約及びその他関連する添付資料の効力</b></p> <p><b>20. 当事者及びその基本情報</b></p>
---	--

#### (4) 罰則

##### 1. 罰金

2017年1月1日から新たに制定された規定の施行開始後、賃貸を業とする貸主は、内政部の公告による絶対的必要記載事項及び記載禁止事項の規定に適合する契約を使用し、借主と契約締結しなければならない。契約が規定に違反する場合、主務機関は、期限を定めて是正を命じ期限が到来しても是正しない場合、消保法第56-1条の規定により、最高NT30万の罰金に処する。

##### 2. 不遡及の原則<sup>5</sup>

公告前に締結した賃貸借契約は、法の不遡及の原則により規範内には置かれませんが、借主は、この公告内容に基づき、貸主と契約変更の事項について話し合いを行うことができる。

このほか、裁判所は、公告前の賃貸借契約標準約款の条項効力などについて審査する時は、当該公告の絶対的必要記載事項及び記載禁止事項の内容を法理としたうえ、斟酌し適用することができる。

<sup>5</sup> 行政院消費者保護會 2003年3月4日消保法字 0920000288 号書簡

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。