

有租客想短期承租我的房子, 我可以跟他簽約嗎？

文:鍾秀璋 (認證法律人) · 房子·土地·鄰居 · 2022-12-20

本文

房客想短期 (未滿 30 天) 租屋，該去哪裡租？

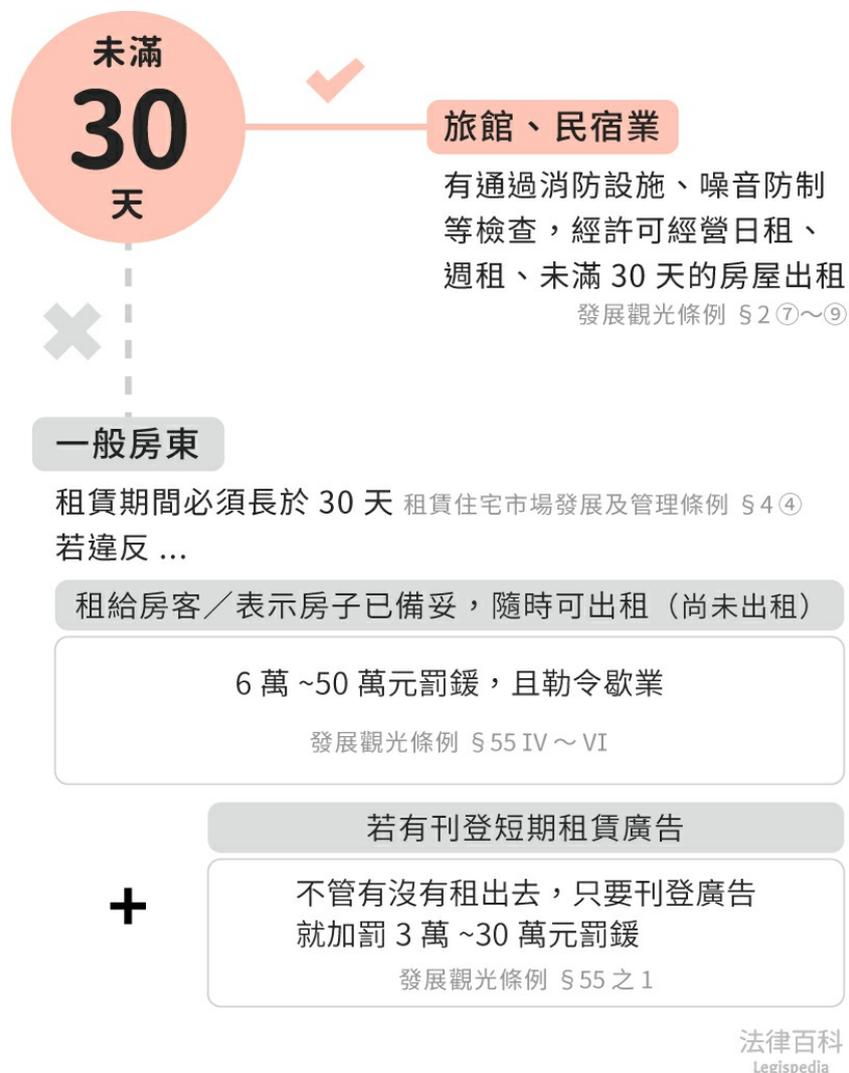


圖1 房客想短期(未滿30天)租屋，該去哪裡租？

資料來源：鍾秀璋 / 繪圖：Yen

一、房屋可以短期出租嗎？最短期間是多久？（見圖1）

基於私法自治、契約自由原則，房屋所有權人可以自由將房屋出租或進行其他使用收益行為。但是一般人承租房屋自用，多是以能夠在內長期居住、生活為考量，因此租賃住宅市場發展及管理條例第4條第4款將租賃期間未達30天的住宅租賃排除在外，不適用該條例^[1]。

所以合法的住宅租賃關係有30天最短租期的限制，該條文將「租賃期間未達30日」排除適用的作法，法院實務見解認為是屬於立法機關制定法律時的自由、司法機關應予以尊重，沒有牴觸憲法的情形^[2]。

二、我和房客約定的租期只有半個月，這樣可以嗎？

將房屋交給第三人使用的型態有很多種，除了上面提到以長久居住為目的、租期至少1個月的一般住宅租賃外，較常見的還有日租套房、民宿、Airbnb（住家分享）、旅館等商業行為，那麼要怎麼區分呢？法院大致是採用交通部在2000年間的兩個函釋作為判斷依據^[3]，出租不動產提供旅遊、商務、出差的人住宿或休息，每次以日或週為單位，收取費用的情況，就是旅館業或民宿等短期的住宿服務業^[4]。

而這樣的區分標準也在2015年發展觀光條例第2條第8款修正旅館業的定義時納入法規當中^[5]。

總結來說，以月或年為基礎、不提供住宿服務的出租行為，才是一般的住宅租賃；如果約定租期少於1個月、是以日或週為計算基礎的短期不動產租賃，例如租半個月（即15天），就會被定位為觀光旅館、旅館或民宿^[6]，在經營前必須申請許可^[7]（如旅館登記證、民宿許可登記證）。

三、如果房東同意房客承租半個月的要求，會有什麼後果？

如同上面所述，租期少於1個月的短期租賃，會被認為是觀光旅館、旅館或民宿，必須先通過建築構造、消防設施、噪音防制等檢查，才能取得營業登記或民宿許可登記後營業，沒取得登記就擅自經營會被主管機關課以10萬至50萬元（觀光旅館、旅館）或6萬至30萬元（民宿）的罰鍰並勒令歇業^[8]。

所以無論是日租套房、租期少於30天的短租公寓或是Airbnb這類型態的商業行為，目前都被歸類為旅館或民宿類，只要未事先取得許可或營業登記，就會被主管機關開罰。例如也曾有屋主在COVID-19疫情期間違法經營日租套房，供居家檢疫者居住，而被開罰的案例^[9]。

四、如果刊登短期租賃的廣告、還沒有實際出租，會有罰則嗎？

（一）可以出租就可能受罰，不用真的出租給人居住

如果在網路刊登短期租賃的訊息裡，包含已經備妥床鋪、寢具、盥洗用品這些供住宿用的軟硬體的內容，可能會被法院認為已經是處於隨時可以對旅客提供住宿、休息服務的狀態，如果配合其他補強證據後，足以認為確實有在營業，即使旅客還沒有實際進去住宿或休息，依然可能會被依觀光發展條例處罰^[10]。

（二）單純刊登廣告也會受罰

只是單純在社群平臺、租屋網站刊登短期租賃訊息，另外還會違反發展觀光條例第55條之1規定^[11]，而且本條要處罰的違反行政法規的違章行為，是就住宿業務採取的「特定宣傳手段」本身，和前面提到處罰的違章行為是未領證逕自「經營旅館業務」，屬於兩個不同的行為^[12]。

註腳

- [1] [租賃住宅市場發展及管理條例第4條](#)：「租賃住宅有下列情形之一者，不適用本條例規定：
- 一、供休閒或旅遊為目的。
 - 二、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。
 - 三、由合作社經營管理。
 - 四、租賃期間未達三十日。」
- [2] [高雄高等行政法院108年度簡上字第68號判決](#)：「退步言之，發展觀光條例將『旅館業、民宿業』限於以日或週為基礎；租賃住宅市場發展及管理條例第4條規定將『租賃期間未達30日』排除該法之適用，均屬立法形成自由，並無牴觸憲法第10條及第23條規定之情事，上訴人上開主張，亦無足取。」
- [3] 如[臺灣臺中地方法院108年度簡字第83號判決](#)、[高雄高等行政法院108年度簡上字第68號判決](#)。
- [4] [交通部交路字第0990012444號函釋](#)（2000/12/29）：「……其以不動產租賃方式經營，提供旅遊、商務、出差等不特定人有日或週之住宿或休息事實而收取費用營業者，核屬旅館業務之營業行為……。」
[交通部觀光局觀賓字第0990014797號函](#)（2000/6/29）：「……日租屋之經營形態符合『凡從事以日或週為基礎，提供客房服務或渡假住宿服務等行業』之要件，應屬旅館業或民宿等短期住宿服務業範疇。」
- [5] 請參酌立法院（2015），〈[院會紀錄](#)〉，《立法院公報》，第104卷第11期，4210號一冊，頁136-137。
- [6] [發展觀光條例第2條](#)第7款至第9款：「本條例所用名詞，定義如下：……
- 七、觀光旅館業：指經營國際觀光旅館或一般觀光旅館，對旅客提供住宿及相關服務之營利事業。
 - 八、旅館業：指觀光旅館業以外，以各種方式名義提供不特定人以日或週之住宿、休息並收取費用及其他相關服務之營利事業。
 - 九、民宿：指利用自用或自有住宅，結合當地人文街區、歷史風貌、自然景觀、生態、環境資源、農林漁牧、工藝製造、藝術文創等生產活動，以在地體驗交流為目的、家庭副業方式經營，提供旅客城鄉家庭式住宿環境與文化生活之住宿處所。」
- [7] 申請許可的相關規定，可參考[觀光旅館業管理規則第5條](#)、[旅館業管理規則第4條](#)、[民宿管理辦法第11條](#)。
- [8] [發展觀光條例第55條](#)第4項至第6項：「
- IV 未依本條例領取營業執照而經營觀光旅館業務、旅行業務或觀光遊樂業務者，處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰，並勒令歇業。
 - V 未依本條例領取登記證而經營旅館業務者，處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰，並勒令歇業。
 - VI 未依本條例領取登記證而經營民宿者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並勒令歇業。」

[9] 中央社（2021），《[北市查獲日租套房違規收檢疫者 開罰4處共70萬](#)》。

[10]高雄高等行政法院101年度訴字第369號判決：「故發展觀光條例第55條第3項所稱未依本條例領取營業執照而『經營旅館業務者』，其所欲規範之對象係對已妥善準備住宿相關之軟硬體設施，可隨時從事對旅客提供住宿、休息服務之業務，卻未依發展觀光條例領取營業執照者，即足當之，並不以已有旅客實際住宿或休息為要件。」

反例則可以參考臺灣高雄地方法院106年度簡字第67號判決，法院調查後認為，當市政府開罰時，相關證據無法證明該位受罰民眾當時有從事短租服務，所以最後市政府的裁罰被法院撤銷。

[11]發展觀光條例第55條之1：「未依本條例規定領取營業執照或登記證而經營觀光旅館業務、旅行業務、觀光遊樂業務、旅館業務或民宿者，以廣告物、出版品、廣播、電視、電子訊號、電腦網路或其他媒體等，散布、播送或刊登營業之訊息者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰。」

[12]高雄高等行政法院107年度訴字第7號判決：「其立法理由表明係為杜絕未依發展觀光條例規定領取營業執照或登記證者以任何宣傳管道提供營業訊息，有效根絕其源頭，而訂定前開罰則。是其處罰對象固為未領登記證逕經營相關旅館業務之人，但其違章行為係指就其所營旅館業務所採取之特定宣傳手段，此與發展觀光條例第55條第5項所處罰之違章行為就是未領證逕經營旅館業務本身，乃分別為不同之處罰標的。」

標籤

房屋租賃，租賃期間，短租，日租套房，Airbnb