

租屋前要注意的事情(二) — 確認出租人是房屋所有權人、有轉租權人

文:王瀚誼 (認證法律人) · 房子·土地·鄰居 · 2022-12-16

本文

在租屋之前，仔細確認「出租人對於房屋的權源」是很重要的一件事！因為出租人必須是「有權將房屋出租的人」，如此一來，簽約後承租人才有合法居住在房屋裡的權利。一般來說，有權出租房屋的出租人可以粗略地分成「房屋所有權人」、「房屋有權轉租人」兩種，而具體應該如何確認，詳情請看我們以下的說明^[1]：（見圖1）

誰可以跟我簽房屋租約？需要請對方出示什麼文件嗎？

出租人是 房屋所有權人

① 房東本人來簽約



房東A

建物登記謄本
所有權人：A

A 的證件

建物所有權狀
或建物謄本
或房屋稅單等
可證明屋主是誰

+

身分證件

② 他人代替來簽約



B

建物登記謄本
所有權人：A

B 的證件

委託授權書

委託人：A
受委託人：B

建物所有權狀
或建物謄本
或房屋稅單等
可證明屋主是誰

+

身分證件

+

授權書

民法 § 103 I

民法 § 167

出租人是 有權轉租人

出租人對房屋有租賃權（二房東）



C

轉租同意書
出租人 A 同意 C
於租賃期間轉租

租賃契約

出租人：A
承租人：C

C 的證件

大房東同意
轉租書面

+

大房東與
二房東的
租約

+

身分證件

租賃住宅市場發展
及管理條例 § 9

如果轉租人是包租代管業者，可以到
內政部租賃住宅服務業資訊系統查詢是否是合法業者

一、出租人是房屋所有權人

當出租人是房屋所有權人時，出租人對於房屋的權益是基於所有權而來，此時的重點即是在確認出租人對於房屋的所有權。

(一)「屋主本人」來簽約

1. 要求提供建物所有權狀和身分證件等相關資料

屋主本人簽約，是屬於屋主自租的情況，如果房屋是經過辦理保存登記（建物所有權第一次登記）的建物，出租的屋主即會有地政機關所核發的「建物所有權狀」，屋主也可以向地政地政事務所申請建物登記第一類謄本，兩者上面都會有房屋的用途、座落（也就是地段）、面積、所有權人的資料等等，承租人可以透過請求出租人出示建物所有權狀（或建物謄本）、身分證件等相關資料，來確認出租人確實為房屋的登記所有權人。

而如果房屋是沒有經過保存登記（建物所有權第一次登記）的建物，也就是出租人於出資興建完房屋後，沒有辦法擁有地政機關所核發的「建物所有權狀」，而是俗稱的「違章建築」時，因為我國民法對於房屋所有權的取得，並不一定要有保存登記，出資興建完房屋依然可以取得房屋的所有權^[2]。而此時，承租人亦可以向出租人請求查看建物設籍的戶籍證明文件、繳納房屋稅或水電費的憑證等，來輔助確認出租人對於房屋的所有權。

2. 房東不願提供上述資料時怎麼辦？

不過就實際經驗來說，並不是所有的出租人都願意提供上述的房屋產權資料給承租人。此時，承租人其實可以拿著自己的身分證，依照房屋的地址向地政事務所來申請房屋的「建物登記第二類謄本」，上面會有建物所有權人的部分姓名、以及建物是否有查封登記、假扣押、破產等登記^[3]，雖然比起屋主有權申請的「建物登記第一類謄本」有完整的記載，第二類謄本會隱匿部分個人資料，但承租人至少可以先就地政的登記資料，來推知房屋的登記所有權人，並初步了解房屋的概況。

(二)屋主請他人來簽約

不過需要注意的是，有時候雖然是屬於屋主自租的情況，但是簽約人並非屋主本人，而是屋主的親朋好友或合作夥伴等，這個時候承租人就必須要去確認這位親朋好友或合作夥伴，是否有相關授權書可以證明他有代理屋主簽約的權限^[4]。並且在簽約時也需要留意，此時租賃契約的簽約人僅為代理人，屋主本人仍然為出租人^[5]。

二、出租人是「有權轉租人」

當出租人是有權轉租人時，出租人對於房屋的權益是基於租賃權、租賃管理權而來，此時的重點即是在確認出租人的合法轉租權利。

（一）出租人對房屋有租賃權

這是屬於二房東（出租人為房屋的原承租人，又出租而成為轉租人）的情況，一般依照民法第443條第1項^[6]規定，房屋的轉租人除非與房東有特殊的規定，否則在租賃期間內，可以將「房屋的一部分」轉租給其他人，此時的轉租人即具有合法轉租的權利，而成為合法的二房東。

不過，針對住宅的租賃關係，依據現行租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱住宅條例）的規定^[7]，必須要經過大房東（也就是最一開始的出租人）書面的同意，才可以把住宅的全部或一部分轉租出去。也因此，承租人可以向二房東詢問清楚轉租的狀況，包含請求出示大房東同意轉租的書面、二房東原本與大房東的租賃契約，查看是否有約定房屋部分不得轉租的條款等等，來確認二房東是否具有合法的轉租權利。

（二）出租業者對住宅有租賃管理經營權

這是屬於包租代管業者的情況，包租業是向房東承租住宅後、當二房東轉租的業者^[8]；代管業則是受到房東委託，處理、管理所有住宅租賃業務的業者^[9]。依照現行租賃條例第19條第1項規定^[10]，包租代管業者都需要完成相關租賃住宅服務業許可登記，並於許可後三個月內辦妥公司登記。因此，承租人可以在「內政部租賃住宅服務業資訊系統」查詢包租代管業者的合法性，來確知出租人對房屋的租賃經營權，租屋會更安心有保障。

註腳

[1] 本文相關內容曾刊於王瀚誼律師事務所（2021），《【法律百科合作文章】租屋前要注意的事情（二）確認出租人是房屋所有權人、轉租權人》，由作者增修後授權法律百科刊登。

[2] 關於違章建築的進一步說明，可以參考：

黃蓮瑛、張祐寧（2020），《買賣違章建築，除了買方無法成為所有權人外，如果之後違建遭拆除，法律風險由誰承擔？》。

楊舒婷（2021），《違建可以出租嗎？房東、房客要注意什麼事項？》。

[3] 土地登記規則第24條之1第1至3項：「

I 申請提供土地登記及地價資料，其資料分類及內容如下：

一、第一類：顯示登記名義人全部登記資料。

二、第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。

三、第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。

II 前項第二款資料，得依登記名義人之請求，隱匿部分住址資料。但為權利人之管理人及非自然人，不適用之。

III 登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一項第一款資料；任何人得申請第一項第二款資料；登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第一項第三款資料。」

[4] 民法第167條：「代理權係以法律行為授與者，其授與應向代理人或向代理人對之為代理行為之第三人，以意思表示為之。」

[5] 民法第103條第1項：「代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。」

[6] 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。」

[7] 租賃住宅市場發展及管理條例第9條：「

I 轉租人應經出租人書面同意，始得轉租其租用之住宅全部或一部。

II 轉租人簽訂轉租契約時，應向次承租人提供前項同意轉租之書面文件，並於轉租契約載明其與出租人之租賃標的範圍、期間及得終止租賃契約之事由。

III 轉租人應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面通知出租人。」

[8] 租賃住宅市場發展及管理條例第3條第5款：「本條例用詞，定義如下：……五、租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）：指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務（以下簡稱包租業務）之公司。」

[9] 租賃住宅市場發展及管理條例第3條第4款：「本條例用詞，定義如下：……四、租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）：指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務（以下簡稱代管業務）之公司。」

[10] 租賃住宅市場發展及管理條例第19條第1項：「經營租賃住宅服務業者，應向直轄市、縣（市）主管機關申請許可，並於許可後三個月內辦妥公司登記；屆期未辦妥公司登記者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可。」

延伸閱讀

王瀚誼（2021），《租屋前要注意的事情（一）— 如何確認房屋不是輻射屋、海砂屋、凶宅，有查詢管道嗎？》。

標籤

房屋租賃，二房東，轉租，包租，代管