發佈：2023-04-10, 週一 16:06
點擊數：12440



壹、前言

因著歷史因素、社會觀念、環境等因素，德國人租屋比相對台灣高出許多，也因此延伸出諸多法規範的制度面保障。另一方面，也因著上述因素，德國政府對於住屋政策上，對社會住宅投注力道相對歐陸其他國家低（例如台灣熟知的荷蘭），而是藉由前述提及的法規制度以及合作社形式等，滿足德國境內對於住屋需求的保障，這其中關於法律制度面中租金制定與保障，因此台灣較

Phoca PDF

發佈：2023-04-10, 週一 16:06
點擊數：12440

少提及之層面，將是本文主要討論的焦點，而住屋相關法律保障權益，亦將於文末簡述說明。

德國於租屋

法規範上，相對他國最

特別的在於德國將租屋相關法規範訂立於民法

典中[1]

（初步架構可參閱表一），除規範租賃雙方權益外，另訂有租金漲幅相關情形下法規範之說明，該制度又稱為「彈性租金（dieStaffelmiete）」制度，並輔以「消費物價指數（Verbraucherpreisindex）」作為租金調整依據。另外針對特定城市或區域，於2015年德國通過修訂民法典租金規範，於德國民法第556d條中增修房屋租金管制辦法，明訂租金於特定地區該次修訂後，租金漲幅已10%為限，該修訂亦被稱為租金剎車（Mietpreisbremse）以下就該法內容逐項說明。

（表一）德國民法典就房屋租賃相關事項規範架構

德國民法典			
民法典債篇第535條至597條			
彈性租金（die Staffelmiete）		承租人權益	出租人權益
1.德國民法典第557條規範租賃雙方協議租金或租金調整，並訂立可參酌德國聯邦每年度消費物價指數（Verbraucherpreisindex） 2.德國民法第558d條租金指數相關規範（Mietspiegel）	租金剎車（Mietpreisbremse） 德國民法典第556條，增修關於「房屋供應短缺地區租金上漲幅度限制」	1.德國民法第535條至548條，就承租者租期、租賃房屋屋況、租金契約與超過三十年契約，詳列相關規範與保障。 2.土地租賃箱規定訂立於民法第585條以下。	1.相關規範訂立於德國民法第535調製548條，以及565條以下相關規定。例如民法第542條就租賃契約終止，民法第544條就超過三十年租約等。 2.民法549以下相關規範則保護出租人於合約中相關權益。

貳、德國民法典相關規範概要

Phoca PDF

發佈：2023-04-10, 週一 16:06
點擊數：12440

一、「消費物價指數（Verbraucherpreisindex）」

「消費物價指數」標準，乃德國聯邦統計局每年公布的「消費物價指數」，以該標準作為租賃雙方訂立契約租

金時，一個租金參考基準的

標準。該標準詳列於德國民法典第557條[2]

各項。此外在「彈性租金」規範下，房租上漲幅度被限定該物價通膨水準內，而該物價指數下跌時，租金也應當調降反映市場物價的跌幅趨勢。舉例來說，若當年度「消費物價指數」為1.5%，則租金漲幅反映上限則為1.5%。該標準被視為抑制房租租金上漲的重要準則，然也被抨擊是否箝制了租屋市場自由交易之機制，然該法規亦規範租賃雙方可另訂立以「消費物價指數」以外基準，作為雙方契約上載明之租金標準，該部分將於下段落另詳述之。

二、租金指數（Mietspiegel）

依德國聯邦政府所公布之定義，租金指數乃由各地地方政府與租屋者代表，雙方共同審議，並制定出該年度可被認可之當地租金標準。該標準亦被納入德國民法典之規範中，相關規範訂立於德國民法典第558d條[3]

。依該法所規範，租金指數需每兩年重新審定，以符合市場最新動態之標準。

三、「彈性租金（die Staffelmiete）」

依據德國民法典第557條a[4]

Phoca PDF

彈性租金規定：「(1)租金可以書面約定就特定期間訂定不同之金額；在約定中就個別租金或各次提高金額記載其金額。(2)租金至少就每一年度必須維持不變。在彈性租金期間不得依據德國民法第558條至第559條b調整。(3)最高僅能自締結彈性租金契約之日起四年內排除承租人之終止權。

[5]

依該法律，「彈性租金」可作為作為承租人（租客）與出租人（房東或房屋管理公司）雙方契約訂立租金時的租金認定標準，租賃雙方依法可參照前述提及之該年度「消費物價指數」，作為租金計算基準，以該標準協商「彈性租金」幅度之契約，訂立雙方可接受之契約。

另一方面，若租賃雙方如前所述，亦可雙方另約定租金型式，就該屋承租後租金調整條件達成協議，亦為合乎「彈性租金」規範下之租金契約類型。另依德國民法第556d條規定，該協議形成之契約，亦須合乎該法規所訂立之漲幅。而相關租賃契約除依法所調整外，不得違反三年內調漲超過百分之十五之規定。[6]

四、租金剎車（Mietpreisbremse）

隨著德國經濟逐漸於次貸風暴與歐債危機後復甦，使得德國整體房屋市場無論是房屋售價，亦或是租金都水漲船高。後更因敘利亞難民的湧進，使得房屋市場進入狂飆時期。為了保障租客權益，平抑房屋市場租金，特別是保障低收入戶，以及降低受影響地區可負擔租金之住屋供應壓力，

Phoca PDF

德國聯邦眾議院於2015年於修訂德國民法典

第556條[7]

，增修關於「房屋供應短缺地區租金上漲幅度限制」。該修法賦予德國各地方政府可於房屋供應短缺地區，實施租金緩漲相關措施，期限最長五年。

五、柏林邦租金上限政策與衝突

德國柏林囿於租金上漲以及房屋承租越趨困難下，柏林邦政府於2020

年訂立「住屋租金限制法（MietenWoGBln）」[8]於同年2月23

日生效適用，乃德國首部明定租金上限幅度之

法律

。該規定亦適用2014年前新建完工的公寓（約150萬套公寓），租金水準將以2019年6月為基，以該時間點之租金指數，作為租金上限之標準。[9]

並規定自2022年起，五年內依該年度消費者物價指數調整，租金最多僅能上漲1.3%。

這部由地方邦政府所推出的法案，看似立意良善，但也引發不少爭議。首先於2021年4月15日被德國聯邦憲法法院裁定違憲無效。德國聯邦憲法法院指出：「關於租金訂立標準的立法權限，應僅有在聯邦政府方享有該權限，只有在聯邦政府並未享有最終立法權下，地方各邦方享有立法權利。」[10]

另一方面，該法案的推出，加劇柏林地區租屋的難度。許多房屋持有者，囿於租金調整將面臨更多限制下，有的以法規範為依據，調漲原有之房租，或不再將所持有之住屋放進租賃市場中。

Phoca PDF

綜觀該法推出兩年逾期間，立法目的是否有達成？德國柏林晨報報導指出，住屋租金限制法通過後，柏林邦全邦計有34萬至51.2萬間房屋

因此調降租金[11]

。而在聯邦憲法法院裁定違憲後，引起柏林邦租屋市場的震撼。支持住屋租金限制者批評聯邦政府對節節高升租金拿不出解決辦法，反對住屋租金限制者則認為住屋租金限制政策，無助於解決柏林一房難求的問題，而需從供給面上提出解決方案，而非藉由租金限制破壞市場機制。然無論如何，該法案也凸顯出德國地方政府亟欲解決租房困難與租金高漲之難題。

參、「住房促進」與「住屋約束」法規範的建立

德國住屋租賃、購買等相關法規範除詳列於民法典外，另外分別訂立了「住屋促進法（Wohn-raumf□rderungsgesetz ,WoFG）」與「住屋約束法（Wohnungsbindungsgesetz,WoBindG)」，作為國家支持社會性質住屋補助與鼓勵私人共同興建租賃專用住房等法律，也呈現德國自身福利國家定位下，帶有社福角度思考的住屋政策，以下分別概要兩部法律並簡述之。

一、住屋促進法（Wohnraumf□rderungsgesetz,WoFG）

住屋促進法其目的在於藉由公部門力量促進住屋建設，並

以支持私人或合作社提供住屋供出租使用或擴大自有住宅的興建。此外，德國聯邦政府亦藉由該法的法律權利授權，支持社會弱

勢族群住屋權利以及租金之補助[12]。

Phoca PDF

特別的是該法不僅僅補貼社會弱勢階層租屋，也藉由法律制定，補助購屋者在貸款上的利率或者修繕既有住屋之補貼、或給予貸款上之優惠。[13]

使弱勢者購屋或修繕房屋時，降低其資金壓力以及促進自有房屋者，能較無顧慮修繕自有住居。

二、「住屋約束法（Wohnungsbindungsgesetz,WoBindG)

相較住屋促進法案，

住屋約束法可視為住民於租

賃房屋或申請補助資金等層面的法源保障，

同時該法亦是推動住屋自有貸款補助法源。其中更列明計算補助使用之權利與限制，並立法明確訂立面臨租屋者搬遷、租金上漲等情況下，其補助依據與變更補助的辦法。

另一方面，該法亦與「建設法（Baugesetzbuch）」相輔相成，共同形成以公部門角色，提供土地與私部門合作興建住居之法規範，此也是近年德國面臨住屋短缺、難民湧入問題時，以聯邦預算興建大量住居之方式。因此住屋約束法不僅僅與住屋促進法共同構成德國政府就租金補貼、擴張住宅興建資金、鼓勵合作社形式住宅等相關法源的兩大支柱，住屋約束法亦是提供法源依據，與建設法共同成為公部門與私部門合作興建住居之關鍵角色。

肆、結論

除上述透過立法就租金相關事宜保障，以及如同台灣法規上保障租屋相關權益外，德國租屋市場亦也透過民間私人力量，共同參予租屋市場的規範與保障，共同形成德國房屋租賃中，法制度面

Phoca PDF

以外的另一個重要基石。租屋協會除了提供租屋資訊外，最常發揮的功用乃是法律諮詢以及租金分布資訊[14]，此機制讓許多租屋者能有更相對公正與健全的資訊可參考，在德國租屋越來越難環境下，租屋協會所釋出的各項資訊，更顯彌足珍貴。

縱有上述相關法規範保障租屋者權益與控制租金等，但如本文一開始所述及，在內外交迫各類問題交雜下，推升了德國房屋市場的需求，同時也拉高了房租上漲的幅度。因此德國聯邦政府亦於2020年起，擴大社會性住宅的興建[15]，在公部門不高度介入房屋市場下，期望藉由增加供給，調節市場租金高漲的壓力，並提供有住屋需求者，提供可負擔的起的租金或貸款，保障其住的需求。

而德國經驗能給予台灣甚麼樣的啟示？除目前台灣各地開始興建之社會住宅外，首要無非需完善租賃房屋相關法規範，其次則是須鼓勵民間社會的共同投入。市場機制是浮動的，如何在不破壞市場機制下，結合私人力量、民間社團等，推動房屋租賃市場的透明化與保障，是台灣刻不容緩的問題。

[1]詳細可參閱德國民法典債篇第535條至597條。

[2]德國民法第557條原文，https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__557.html（最後瀏覽日2023.02.06）

[3]德國民法第558條原文，https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__558d.html（最後瀏覽日2023.02.08）

[4]德國民法第557條原文，https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__557a.html（最後瀏覽日2023.02.06）

Phoca PDF

[5]該段法條翻譯引自：黃立（2007），
〈細說德國二○○一年新民法消費契約條款〉，《政大法學論叢》，第九十八期，頁118-119。

[6]依德國民法第558條規定，除依照民法第559條、560
條之上限規定外，租賃契約調整幅度為三年內不得超過百分之十五。

[7]德國民法第557條原文，https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__556.html（最後瀏覽日

2023.02.07）

[8]柏林住屋租金限制法法案原文，https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-MietBegrGBErahmen（最後瀏覽日2023.02.011）

[9] Michael Kr□ger .(2022.04.12). Wie der Berliner Mietendeckel den Wohnungsmarkt implodieren ließ. In: https://www.spiegel.de/wirtschaft/berliner-mietendeckel-wie-der-den-wohnungsmarkt-implodieren-liess-a-ce81ac27-9aa8-4804-86f6-fbca8a071bc0

[10]德國聯邦憲法法院新聞稿，
https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvg21-028.html（最後瀏覽日2023.02.12）

[11] Isabell Jürgens und Dennis Meischen .(2022.02.09).Mietendeckel-Aus: Das müssen Mieter und Vermieter wissen. In: https://www.morgenpost.de/berlin/article232126663/mietendeckel-berlin-experten-fragen-antworten.html

[12]依住屋促進法法條第1
條所列，補助對象涵蓋低收入家庭以及有孩子、單親父母、孕婦、老年人、殘疾人、無家可歸者和其他需要幫助的人的家庭和其他家
庭。法條原文請參閱，http://www.gesetze-im-internet.de/wofg/__1.html
（最後瀏覽日2023.02.10）

[13]詳細可參閱住屋促進法法條第2條，http://www.gesetze-im-internet.de/wofg/__2.html
（最後瀏覽日2023.02.10）

[14]
例如柏林租屋協會於其網站上所列
明提供的相關法律諮詢服務，https://www.berliner-mieterschutzverein.de/
（最後瀏覽日2023.02.11）

[15]詳細可參閱德國聯邦政府公報　BGBl. I 2019 S.
404，https://dejure.org/BGBl/2019/BGBl._I_S._404（最後瀏覽日2023.02.14）

Phoca PDF

發佈：2023-04-10, 週一 16:06
點擊數：12440

作者　鄭嘉瑩　為研究員

Phoca PDF