發佈：2025-07-22, 週二 16:43
點擊數：6042



一、前言

近十年來國人前往日本進行不動產投資，而日本與台灣在不動產法規上雖有一定的相似性，但在不少地方也存在根本性的差異，例如，在租賃上日本與台灣就存在極大的差異，與台灣不同的是日本的租賃法規上對房客的保障極為全面。其主要的原因在於，日本的租賃制度想像中，立法者認定租客（賃借人）處於法律與資訊弱勢的一方，因此為了保障其基本居住權與生活穩定性，日本政府制定了諸如《借地借家法》等特別法，並透過判例與行政指導加以落實保障機制。而本文將針對日本住居用的物件為主，以業界實務操作為主，說明法律基礎、租約種類以及租賃市場中

Phoca PDF

的相關制度。

二、日本租賃制度的法律基礎與制度設計

日本的租賃契約主要適用《民法》與《借地借家法》兩大法律依據。民法提供基本契約原則，而《借地借家法》作為其特別法，具有優先民法的適用性，其中最主要的立法精神在於保障租客的居住穩定與經濟弱勢地位。

因此，在住居用的物件中借地借家法的有幾個與台灣不盡相同的主要規定：

1.

房東不得任意趕走房客：「租賃契約原則上自動更新，房東若要拒絕續約，需提出「正當事由」

→ 第26條、第28條（普通借家契約的更新與解約）

- 第26條：建物賃貸借契約在期限屆滿後原則上可更新。

- 第28條：若房東欲拒絕更新或解除契約，須有「正當事由」。

2.

房東漲租金必須與房客協調，並取得房客同意：「對於租金之調整，僅在經濟情勢重大變化時，才可經法院請求調整。」

Phoca PDF

→ 第32條（賃料增減請求權）

- 租金如因土地或建物價格變動、租賃物周邊情況或其他經濟事由產生不相當時，雙方可請求調整，若協議不成，可向法院請求判決。

3.房客不得任意當作二房東：「借地或借家權原則上可讓渡，但可能須經貸主承諾。」

→ 第19條、第31條（借地權讓渡與建物賃借權讓渡）

- 第19條：借地權讓渡與建物再建須得土地所有者同意（或經法院許可）。

- 第31條：建物的賃借權讓渡與轉貸亦需經房東承諾，未經同意的轉貸可成為解除契約的事由。

4.短期出租(一年以下)不適用本法：「一時使用土地或建物的租賃不適用本法。」

→ 第40條（適用除外）

- 若租賃目的明確為「一時使用」，則不適用《借地借家法》；此類契約須明確記載，並有雙方合意。

而除了上述的《借地借家法》外，民法還補充補充適用了，修繕義務由房東負責(賃貸物件的維持修繕義務由貸主負擔（民法第606條）)，以及，解除契約需具備正當事由，且原則上不得因個人

Phoca PDF

情感或主觀因素終止契約。

三、租約種類

根據《借地借家法》第26條至第31條之規定，日本的建物租賃契約分為「普通借家契約」與「定期借家契約」兩類。

1.普通借家契約（法源依據：借地借家法第26～28條）

此種契約形式為日本租賃市場中最常見的形式，契約期間原則上為2年或以上，並具有自動更新性，也就是契約屆滿後，若貸主(房東)無正當事由，不得拒絕房客的續約。雖然，法條上租客可隨時依約提前通知解約，但在實務的操作上往往會規定一年後在提前告知的前提下可以解約(不會有違約金的發生)，可以說普通借家契約絕大部分是站在房客的利益為前提的契約形式。

2.定期借家契約（法源依據：借地借家法第38條）

此種契約形式可以說比較趨近於台灣目前的租賃契約內容與方式，也就是說在固定期間的契約，到期即自動終止，不可自動更新，因此，以定期借家進行的物件，會特別跟租客說明為定期借家契約，而這樣的契約形式的物件租金往往會比普通借家的租金價格來的便宜，往往會訂立這樣的契約形式的物件通常會是在短期出租、房東有自住預定、或資產活用目的前提下進行。

四、關於原狀回復與保證公司的制度與義務

Phoca PDF

雖然日本租賃市場中充分保障房客的權利，但相對的也考量到房東與房客之間權利與義務的平等性與公平性，於是便有原狀回復制度與保證公司的出現。

由國土交通省於2004

年首次發

佈，《原状回復ガ

イドライン》（原狀回復指引）後來

數次修訂（最新版本為2020

年改訂），目的在於釐清租賃契約結束後房屋修繕責任的分擔界線，避免房東與租客間因押金扣除與修繕費產生爭議外，目前絕大多數租賃契約都會要求加入保證公司作為債務履行擔保制度，為房東提供保障，也避免租客因保證人問題而無法租屋。

首先關於原狀回復的定義，所謂原狀回復並非恢復成「新房狀態」，而是回復至「租客入住時的狀態」，但不包含因正常居住使用所造成的自然磨損與經年變化（経年劣化）。因此，租客應負責的情況（須負擔修繕費）為：故意或重大過失造成的損壞（如菸燻、牆壁刻痕、寵物抓痕等）、未經許可的自行裝修或改造。而房東應負責的情況（不得從押金中扣除）：普通居住造成的污損（地毯磨損、家具壓痕、日曬褪色等）、建材老化與經年變化導致的劣化。

也就是說，在合理的使用範圍中房東不得苛扣房客的押金，而房客也有義務要將房屋回復到出租權的狀態，例如：在2018年大阪高等法院裁判所有一個判例，因為租客退租後，房東以壁紙變色與地板耗損要求扣除押金，但法院認為耗損屬正常使用結果，因此判決房東必須返還全部押金並加上利息。

Phoca PDF

發佈：2025-07-22, 週二 16:43
點擊數：6042

最後要提到的是，保證公司的制度（家賃保証制度）。而這項制度可以說是保護房東的重要防線。過去在日本租房往往需要連帶保證人，但

因為不少

外國人、高齡者、單身者等無法找到國內的保證人，因此便開始有「保證公司」的出現，也就是在租房前房客所

有資料必須經由保證公司審核，

通過後再進到房東的審核階段，一旦房屋承租後，

房客除了要支付保證公司審查費用之外(通常是半個月或是一個月房租)，同時也要與保證公司簽約，並支付一定費

用（如1年1萬 B萬日元，可一次繳清

或是按月分期付款）。因此，

若租客無法支付房租，保證公司會

先行代墊，並向租客催收。

若發生租客「夜逃」的情況或是惡意不

繳房租的情況下，

保證公司亦會代辦訴訟、強制執行等程序，減少房東負擔。而最近也有不少保證公司也推出當房客在租屋處「自然或是非自然死亡」的情況下，但為處理相關事宜的服務。

也因此，保證公司的制度介入，雖然增加房客的負擔，但對房客的好處是不需找親友擔任保證人，降低入居障礙。而房東的好處則是，降低房租拖欠風險，同時簡化與降低法律處理的成本（保證公司通常配合法務處理）。

Phoca PDF

發佈：2025-07-22, 週二 16:43
點擊數：6042

五、結論

儘管《借地借家法》對租客提供高度保護

，實務上仍有不少

弱勢群體（如外國人、高齡者）面臨租屋困難。但日本租賃市場的法律與相關制度仍比台灣成熟，尤其對租客的保障上更是降低了租客因為房東的個人需求而致使房客在住房的權利上受損的情況，而這也許也是日本的房屋自有率遠遠低於台灣的原因之一，同時，也許也是台灣在設計居住正義的相關制度上可以去思索的問題：是否強化租客權益的保障制度的前提下，同時也取得房東與房客之間的平衡，進而使得中長期無法購置房產的族群，也可以保障住的權益，從而達到減弱消費者購房的需求以及抑制持續攀升的房價。

參考資料

1. 借地借家法（昭和41年法律第90号） – e-Gov法令検索: https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=401AC0000000090

2. 民法（明治29年法律第89号） – e-Gov法令検索: https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=129AC0000000089

3. 国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」: https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/genjo-kaifuku.html

Phoca PDF

4. 一般財団法人 不動産適正取引推進機構（RETIO）判例検索システム:

https://www.retio.or.jp/case_search_category/case2-2-3/

5. 日本弁護士連合会「賃貸借契約と借地借家法に関するQ&A」

6. 大阪高等裁判所 / 東京地方法院 / 名古屋地方法院 判例情報（各地方裁判所公開資料）

作者　李子瑋　為不動產從業人員，現居日本東京

Phoca PDF