

房地產業之行政管理

契約與規範

蔡守智編著

詹氏書局

房地產之行政管理

152.5/81

0146

契約與規範

蔡守智編著

詹氏書局

國家圖書館出版品預行編目資料

房地產業之行政管理：契約與規範／蔡守智編著．—
初版．—臺北市：詹氏，民 87
面； 公分

ISBN 957-705-147-2（平裝）

1.房地產業－管理 2.房地產業－法律方面

554.89

87002897

版
權
所
有

翻
印
必
究

房地產業之行政管理－契約與規範

編著者：蔡守智

發行人：詹文才

發行所：詹氏書局

登記證：局版台業字第三二〇五號

郵政劃撥：0591120-1

戶名：詹氏書局

地址：台北市和平東路一段一七七號九樓之五

電話：(02)23918058. 23967077. 23412856. 23583389

傳真：(02)23964653. 23583387

印刷：海王彩色印刷製版公司

初版 中華民國八十七年四月 定價：新台幣 360 元

I. S. B. N 957-705-147-2（平裝）

自序

人活在世上，日常中最重要的要件有：衣、食、住、行與工作五件事，但這五要件中每一件均離不開土地與房屋，尤其是在人稠地少的台灣，更是以持有土地及房屋的多寡與品質，做為評斷個人社會地位與財富的象徵，而政府更以建築業的盛衰做為國家經濟發展的指標。由是之故，在本省流行的話中，最常被提及的兩句話就是：「有地斯有財」與「建築業是國家的火車頭工業」。

先前，著者鑑於房屋的興建，因受法令及社會現況的層層限制，其手續與程序甚為繁雜與困難，為使從事營繕管理與建築者在業務執行上有所瞭解與依循，乃編著了「契約與規範～營繕工程之行政管理」一書，詳細地介紹了建築工程委託設計與發包等的行政管理程序與方法，並附列了最近的相關法令與規定，供讀者實際執行業務時有所參考。

慶幸的是，自「契約與規範～營繕工程之行政管理」一書出版後，得到各界不錯的迴響。但其間有讀者反映，房屋的取得除自行興建外，尚有租、借與購買等方式也希望能一併瞭解，為應讀者的要求，著者乃讀編「契約與規範～房地產業之行政管理」這本書，專門探討房屋與土地的租、借與交易的程序與方法，並附相關法令與資料等，俾利房地產經辦者興建等業在租、借與交易時有所依循。

「契約與規範～營繕工程之行政管理」一共有八章，「契約與規範～房地產業之行政管理」因是續編，所以從第九章開始編寫共有第九章、第十章與第十一章三章。至於各章內涵分別為：

第九章－房地產之租賃與取得概說

在房地產業方面，專供使用的名詞與須解釋說明的事項相當多，該等事宜如不能事先瞭解，在正式探討本文時，將不知所云，故在本章中詳予說明與解釋，使能有清晰的概念。

第十章－房地產之租賃

房地產業的取得，除價購、繼承與贈予外，最普通的方式是租與借，以租借房地方式經營企業，最大的好處是不會積押大量的資金於其上，且如經營地點不適，可立即更換地點，故深具彈性。為此本章專門從事房地租賃方式的探討，期使讀者能瞭解其中之奧密，而能舉一反三妥為運用。

第十一章－房地產之交易

房地產的交易包括房地產的出售與購置，本省房地產的價格奇昂、金額龐大，買賣房地產一有失慎，除造成金錢上的損失外，如買到一間不合使用的房屋或買到一塊不能興建的土地，那就不知道該如何了，嚴重時甚至造成公司倒閉。對公務員來說交易程序不對，刑事追究是免不了的，而賣賤買貴亦難逃有

HWA 245/03

圖利他人之責，故本章特別將出售房地與購置房地的種種程序與方法，各種文書資料等範例，均一一予以舉例與說明，希望讀者詳加研讀俾便於實際應用。產業管理者與建築業者從事房地交易，其責任是非常的重大，甚或企業的盛衰全繫於其身，希我等能相互共勉。

本書除內容詳盡外，尚具下列特點：

- (一) 這本書是重實際而少理論，故研讀此書後，如能配合最近法令規定予以修正，則可直接應用於業務上。
- (二) 這本書適合公家機關與私人企業使用。
- (三) 營建或總務主管或建設公司與企業老板，如能概讀「契約與規範～營建工程之行政管理」與本書，則對產業與營建方面的管理、統御與指揮，將能應用自如。
- (四) 從事營繕工程之行政管理者或營造業者，如無法閱讀全部，僅讀「契約與規範～營建工程之行政管理」一書，即可在招標作業上順利作業。
- (五) 從事產業管理者建設公司亦同，如無法閱讀全部，僅讀「契約與規範～房地產業之行政管理」一書，在房地之租、借與交易上，除較容易找到對象外，所取得之房地亦可合近乎預期的需求。

房地產業的租、借與交易，規定的相關法令非常多，而且時常在修改，著者雖全心全力的在收集以求齊全，但因限於個人的學識與才智，疏漏之處恐仍然很多，懇請各位先進不吝賜教，在此致萬分感謝。

本書承蒙詹氏圖書公司熱心支持得以順利完成，謹此致謝。

最後謹將此書獻給我最新親愛的人們

蔡守智識於台北

中華民國 87 年 3 月 3 日

房地產業之行政管理

(契約與規範)

第九章 房地產之租賃與取得概說

9.1 名詞解釋	1
9.2 一般說明	5

第十章 房地產之租賃

10.1 私人間之租賃行為	9
10.2 公家機關之租賃行為	15
10.2.1 一般說明	15
10.2.2 公有房地可以出租之情形	15
10.2.3 公有房地出租期限	18
10.2.4 出租中公有房地終止契約之情形	19
10.2.5 公有房地租金率之計算規定	20
10.2.6 公有房地出租程序及契約範例	21
10.2.6.1 一般說明	21
10.2.6.2 申請文件	21
10.2.6.3 收件：收件時之受理機關須	25
10.2.6.4 審核	25
10.2.6.5 繳納使用補償金	25
10.2.6.6 簽約	25
10.2.6.7 契約格式範例	33
10.3 房地的租用	63
10.3.1 一般說明	63
10.3.2 房、地租用程序	64
10.3.2.1 編列預算	64
10.3.2.2 徵租	64
10.3.2.3 收件	68
10.3.2.4 資料查核	68
10.3.2.5 繪製略圖及編製初勘表	71
10.3.2.6 復（會）勘	73
10.3.2.7 擬訂租金底價	75
10.3.2.8 議價	75

10.3.2.9	報核	86
10.3.2.10	訂約	87
10.3.2.11	點交	91
10.3.2.12	付清尾款	92

第十一章 房地產之交易

11.1	私人間之交易行為	93
11.1.1	土地之交易	93
11.1.2	既成屋之交易	97
11.1.3	預售屋之交易	102
11.1.3.1	一般說明	102
11.1.3.2	售房資訊來源	103
11.1.3.3	業主應提供之資料	104
11.1.3.4	查證事項	104
11.1.3.5	議價	105
11.1.3.6	訂約	106
11.1.3.7	驗收	124
11.1.3.8	交屋	125
11.2	公家機關經管公有房、地之出售	125
11.2.1	一般說明	125
11.2.2	國有非公用房、地之讓售	126
11.2.3	國有非公用房、地之標售	136
11.2.4	國營事業土地之出售	147
11.3	公家機關購置房、地產	148
11.3.1	一般說明	148
11.3.2	購置房地產之程序	150
11.3.2.1	編列預算	151
11.3.2.2	覓洽公家房地	152
11.3.2.3	公開徵購私有房地～公告與廣告	152
11.3.2.4	收件	166
11.3.2.5	資料查核	166
11.3.2.6	勘查	169
11.3.2.7	彙編房、地資料報告書	174
11.3.2.8	複(會)勘	174
11.3.2.9	擬定底價	175

11.3.2.10	提出議價須知及契約草案	178
11.3.2.11	議價	182
11.3.2.12	議價紀錄報核	189
11.3.2.13	變更編訂	189
11.3.2.14	分割、複丈與鑑界	189
11.3.2.15	簽約及報准	189
11.3.2.16	付訂金	190
11.3.2.17	送件	190
11.3.2.18	付頭期款	191
11.3.2.19	驗收	191

第九章 房地產之租賃與取得概說

9.1 名詞解釋

1. 房地租賃：即業主與承租人相互約定，業主提供房地供承租人使用、收益，承租人支付租金的契約行為。
2. 地役權：即以他人土地供自己土地便宜之用之權。其種類有供通行、引水、眺望等。
3. 地上權：即在他人的土地上有建築物或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。
4. 土地徵收：國家因下列公共事業的需要，在給予相當補償後，強制取得土地之謂，但徵收之範圍應以其事業所必需者為限，其項目有：(1)國防設備、(2)交通事業、(3)公用事業、(4)水利事業、(5)公共衛生、(6)政府機關、地方自治機關及其他公共建設、(7)教育學術及慈善事業、(8)國營事業、(9)其他由政府興辦以公共利益為目的之事業。
5. 私有土地：中華民國領域內之土地，經人民依法取得所有權者之謂。
6. 國有土地：私有土地所有權消滅者，為國有土地。
7. 公有土地：國有土地、省有土地、市縣有土地或鄉鎮有之土地，稱為公有土地。
8. 機關用地：都市使用分區中，專供興建政府機關建築用之土地。
9. 郵電用地：都市使用分區中，專供興建郵局與電信建築之土地。
10. 公共設施保留地：政府在實施都市計畫時，對將來供公共需用之土地，在未需用以前預為公布其徵收範圍，即為公共設施保留地。其特點為：
 - (1)政府未徵收，產權應屬私有。
 - (2)地價稅課徵原則。
 - a. 建有自用住宅者以 6/1000 計算。
 - b. 作農業用地者，課徵田賦。
 - c. 沒使用者，免徵。
 - (3)免徵遺產稅。
 - (4)配偶、直系血親間贈與，免徵贈與稅。
 - (5)徵收時免所得稅。
 - (6)買賣時，不能免增值稅。

- (7)稅捐處不會自動減稅，須由所有權人提出證明。
- (8)要向都市計畫主管機關申領土地使用分區證明，才能看出是否為公共設施保留地，土地登記簿謄本無法看出。
- 11.公共設施用地：凡公共設施保留地被徵收完畢，（以補償完竣為準），即成為公共設施用地。
- 12.土地撥用：政府機構間，對不使用之土地撥給需用機關使用者之謂。
- 13.無償撥用：土地之撥用不需付予地價款者之謂。
- 14.有償撥用：土地之撥用需付予地價款者之謂。
- 15.所有權：所有人於法令限制範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉之權。
- 16.用益物權：以標的物之使用收益為目的之物權。如地上權、地役權等。
- 17.擔保物權：以擔保債務之履行為目的之物權。如抵押權、質權及留置權等。
- 18.抵押權：對於債務人或第三人不移轉占有，而供擔保之不動產，得就其賣得價金受清償之權。
- 19.典權：支付典價，占有他人之不動產，而為使用收益之權。出典人不於一定期間內回贖，則可取得所有權。
- 20.三七五減租：耕地地租租額，不得超過主要作物正產品全年收穫總量 $375 / 1000$ ，原約定地租超過 $375 / 1000$ 者，減為 $375 / 1000$ ；不及 $375 / 1000$ 者，不得增加。
- 21.耕者有其田放領地：耕地經徵收後，由現耕農民承領之土地。
- 22.公告地價：又稱標準地價，係縣市政府依據平均地權條例第 15 條之規定，劃分地價等級及地價區段後，提交地價評議委員會評議，並將評定結果分區公告，經公告之地價，即為公告地價。公告地價時公告內容須包括①申報地價期間、②地價申報處、③公共閱覽簿冊內容、④申報地價注意事項等。一般公告地價三年一次，但必要時得延長。
- 23.公告現值：在省市實施都市平均地權地區之土地，地方政府組織地價評議委員會，評定各區地價後，於每年七月一日公告，稱為公告現值，供做為課徵土地增值稅時的依據。
- 24.申報地價：土地所有人於公告地價後五十天內，至規定地點申報地價，申報地價限定在公告地價之 $120\% \sim 80\%$ 範圍內。
- 25.區段加成：國有土地出售價格，在實施平均地權範圍內，係以當期公告現值為

基準，實施平均地權範圍外，係以各級政府不動產評議委員會評定之當年期標準價格為基準，惟此種價格偏低，故依據都市發展及地價波動情形，由國產局制訂區段加成標準，依地段予以加成之謂。

26. 國有財產：下列兩種財產均稱之：

(1) 凡國家依法律規定，或基於權力行使，或由於預算支出，或由於接受捐贈取得之財產，為國有財產。

(2) 凡不屬於私有或地方所有之財產，除法律另有規定外，均應視為國有財產。

27. 省有財產：係指台灣省依法令規定或報奉行政院核准或由於預算支出及接受贈與所取得之財產。

28. 台北市市有財產：係指台北市依法令規定或報奉行政院核准或由於預算支出及接受贈與所取得之財產。

29. 高雄市市有財產：係指下列各財產：

(1) 依公有土地劃分原則，應屬市有之財產。

(2) 經依台灣省土地權利清理辦法，應屬市有之財產。

(3) 依行政院頒高雄市改制後與台灣省公有財產之劃分處理要點應屬市有之財產。

(4) 依法律規定或報奉行政院核准或由預算支出或由接受贈與所得之財產。

30. 公有財產：依性質分凡公用財產與非公用財產合稱之。

31. 公用財產：凡公務用財產、公共用財產與事業用財產合稱之。

32. 非公用財產：公用財產以外之一切財產均屬之。

33. 公務用財產：各機關、部隊、學校、辦公、作業及宿舍使用之國有財產均屬之。

34. 公共用財產：直接供公共使用之財產均屬之。

35. 事業用財產：公營事業機關使用之財產均屬之。但公營事業為公司組織者，僅指其股份而言。

36. 各機關與機關單位：稱各機關者，謂中央政府各級機關。稱機關單位者，謂本機關及所屬機關，無所屬機關者，本機關自為一機關單位。各級機關單位之分級，由中央主計機關定之。

37. 主管機關：本機關為該機關單位之主管機關。

38. 管理機關：公有財產所有權屬國家或省市、縣市、鄉鎮所有，使用單位即為管理機關。但國有財產之非公用財產，以國有財產局為管理機關。

39. 公有財產之範圍：公有財產包括：

- (1)不動產：指土地及其改良物及天然資源。
- (2)動產：指機械及設備、交通運輸及設備，及其他雜項設備。
- (3)有價證券：指股份、股票、債券及其他有價證券。
- (4)權利：指地上權、地役權、典權、抵押權、礦業權、漁業權、專利權、著作權、商標權及其他財產上之權利。

40. 公有土地劃分原則：

(1)下列土地屬國有土地：

- a. 湖澤及可通運之水道。
- b. 江湖河海沿岸自然增漲之土地。
- c. 廢清遺留之營地旗地屯田陵田及其他之土地。
- d. 中央政府及其所屬機關管有之土地。
- e. 國立學校醫院及其他國有事業管有之公地。
- f. 國營事業管有之公地。
- g. 國庫支款徵收購置之土地。
- i. 其他依法屬國有之土地。

(2)下列土地屬於省(市)有

- a. 省(市)政府及其所屬機關管有之土地。
- b. 省(市)立學校醫院及其他省(市)有事業管有之土地。
- c. 省(市)公營事業管有之土地。
- d. 省(市)庫支款徵收購置之土地。
- e. 人民對省(市)政府捐獻之土地。
- f. 其他依法應屬省(市)有之土地。

(3)下列土地屬於縣(市)有土地

- a. 縣(市)政府及其所屬機關管有之土地。
- b. 縣(市)立學校醫院及其他縣(市)有事業管有之土地。
- c. 縣(市)公營事業管有之土地。
- e. 人民對縣(市)政府捐獻之土地。
- f. 其他依法應屬縣(市)有之土地。

公有土地之劃分發生爭議時，由省(市)政府查明土地來歷提供證據呈請行政院核定之。

41. 私契與公契

- (1)房、地交易中，買賣雙方所訂立之契約構為私契。
- (2)房、地交易成立，向地政機關申辦產權移轉時，所交付之土地（建築改良物）買賣所有權移轉契約書構為公契。

9.2 一般說明

- 一、房地產的借、租或所有權的取得，其目的在取得該房地產的使用與收益權。
- 二、借或租房地產，通常是較屬暫時性與急迫性，至於房地所有權的取得，則較屬於永久性。
- 三、一般房地產的借、租與取得，均分為持有所有權之一方，與擬承借、租及取得所有權之一方。
- 四、私人間之租借與所有權取得之行爲，只要雙方當事者談妥條件，就可進行。股東公司則須股東會的通過其情形稍爲麻煩。至於公家則在法令上有很多的限制。
- 五、規範公司房地之主要有關法令有公司法與民法。一般均以股東會之表決同意做為執行的規範，茲列舉公司法第 185 條如後，供學者參考。
公司爲下列行爲，應有代表已發行股份較 2/3 以上股東出席之股東會，以出席股東表決權過半數之同意行之：
 - （一）締結、變更或終止關於出租全部營業，委託經營或與他人經常共同經營之契約。
 - （二）讓與全部或主要部分之營業或財產。
 - （三）受讓他人全部營業或財產，對公司營運有重大影響者。公開發行股票之公司，出席股東之股份總數不足前項定額者，得以有代表已發行股份總數過半數股東之出席，出席股東表決權 2/3 以上同意行之。
- 六、規範公有土地之主要有關法令有：
 - （一）國有財產法：規範國有財產。
 - （二）國有財產法施行細則：規範國有財產。
 - （三）台灣省省有財產管理規則：規範
 - 1.台灣省省有財產。
 - 2.縣(市)政府及鄉(鎮、市)公所未訂財產管理規則者之財產。
 - （四）台北市市有財產管理規則：規範
 - 1.台北市有財產。

2. 公司組織之市營事業機構之財產。

(五) 高雄市市有財產管理規則：規範高雄市有財產

七、公家所擁有的土地，稱為公有土地，可分四類：

1. 國有土地，所有權人為中華民國。
2. 省〔（直轄）市〕有土地。所有權人為各省（市）。
3. 縣〔（省轄）市〕有土地。所有權人為各縣（市）。
4. 鄉、鎮〔（縣轄）市〕有土地。所有權人為各鄉（鎮、市）。

八、公有地上之房屋，除違章建築外，均有合法之所有權人，其中大部份與土地屬同一所有權人，亦有因借、租等因素而有不同之所有權人者。

九、公有房地為管理上之方便，均設有主管機關與管理機關。公有房地除部份留供所有權人使用外，對非自用之房地產均規定特定之機關或機關單位來管理，此經辦管理房地產之單位即為管理機關。表 9-1 為國有、省(市)有房地產之主管與管理機關之分類，供參考。

表 9-1 公有房地之主管機關

房 地 種 類	所 有 人	主 管 機 關	管 理 機 關
所屬分	性 質 分		
國 有	公 用 房 地	中華民國 1. 行政院各級機關，為管理機關之上級機關者。 2. 不屬於同一管理機關之二個以上機關共用房地，由行政院指定。 3. 國外房地：外交部	1. 直接使用機關。 2. 財政部委託之地方政府或機構 3. 國外財產：各使領館，無使領館時，為適當機構。
	非 公 用 房 地	財政部	國有財產局
省 有	公 用 房 地	台灣省 財政廳	1. 編有單位預算或附屬單位預算之直接使用機關。 2. 無單位預算者，為其上級機關。 3. 不屬同一管理機關之二個機關共用房地：由台灣省政府指定。 4. 經核准撥用後之各縣(市)政府及其所屬機關、學校使用者：各縣(市)政府或鄉(鎮、市、區)。
	非 公 用 房 地		1. 房屋及建築用地：財政廳 2. 山地保留地與其建築物及古蹟保存用地：民政廳。 3. 耕地、養魚池：地政處。 4. 保安林地、山坡地：農林廳、林務局及水土保持局。

省	非 公 房 地	台 灣 省 政 府	財政廳	5.河川及水利用地：水利局。 6.學產房地：教育廳。 7.礦業用地：礦務局。 8.港灣及鐵公路土地：港務局、鐵路管理局、公路局。 9.漁港範圍內土地：農林廳、漁業局。 10.風景特定區、風景區及遊憩用地：交通處旅遊事業管理局。 11.墳墓用地：社會處。 12.非公司組織之省管事業機構經管房地：各該事業總機構。 13.其他尚未區分之不動產：視其性質由省府指定。
台 北 市 有	公 房 地	台 北 市 政 府	財政局	1.公務用房地：列有單位預算之使用機關。 2.公共用房地：業務主管機關。 3.事業用房地：事業機構。
	非 公 房 地			1.照價收買土地、區段徵收土地、重劃抵費地及農業區、保護區內田、旱地目之耕地及該地區之溝溜等地目與農業不可分離之土地：地政處。 2.保護區內林地、產業道路及水土保持有關土地：建設局。 3.河川地及保護區內非林地、耕地：工務局。 4.各種基金取得之房地：主管機關。 5.撥用之市有財產：使用機關。 6.其他：財政局。
高 雄 市 有	公 房 地	高 雄 市 政 府	財政局	1.公務用財產： (1)第三級以上機關：使用機關。 (2)第四級以下及其分支機構：主管之第三級機關。 (3)局處以外機關：相當於局處之機關。 2.公共用財產：業務主管機關。 3.事業用財產：事業機關。 4.不屬同一管理機關之二個以上機關共用房地：由高雄市政府指定。 5.依法撥用之公用財產：各該撥用機關。
	非 公 房 地			1.公有市場房地外之房屋及建築用地：財政局。 2.市場房地、保安林地、山林地、河川地及水利用地：建設局。 3.耕地(已編為建築用地者除外)：地政處。 4.社會福利基金購置、建造之房地：社會局。 5.國民住宅基金購置、建造之房地：國民住宅處。 6.未分區者：視其性質由高雄市政府指定。

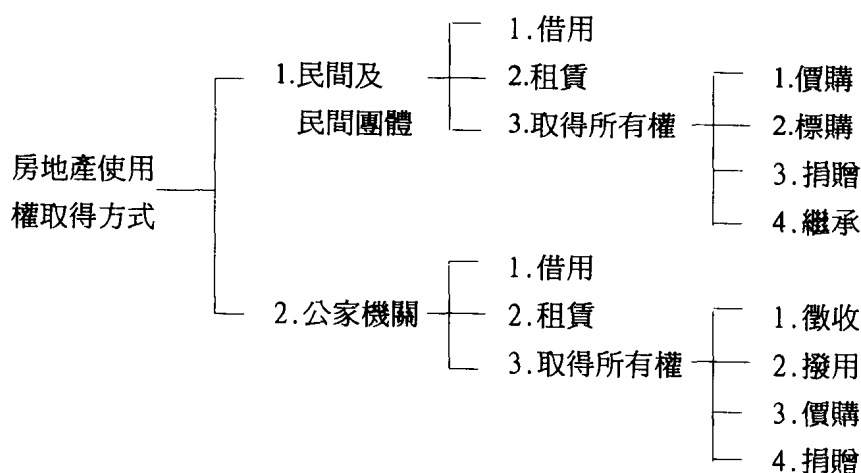
十、法令對主管機關、管理機關與管理人員在管理公有房地上，有明確的限制。

- (一) 對主管、管理機關之限制：主管機關或管理機關對於公有房地非經報准或法定程序，不得擅為收益、處分或設定負擔。但其收益不違背其事業目的或原定用途者不在此限。
- (二) 在國境外之公有房地，非依法經外交部核准，並徵得財政部同意，不得為任何處分。但為應付國際間之突發事件，得為適當之處理，於處理後即報外交部，並轉財政部及有關機關。
- (三) 財產管理人員，對於經管之公有財產不得買受或承租，或為其他與自己有利之處分或收益行為，否則無效。

十一、政府機關經辦房地之單位為：

- (一) 國有房地：財政部國有財產局。
- (二) 省（市）有房地：省（市）政府財政（局）。
- (三) 縣（市）有房地：縣（市）政府財政科（局）。
- (四) 鄉（鎮、市）有房地：鄉（鎮、市）財政課。

十二、一般房地使用權之取得方式，如下表



以上各種房地產使用權取得方式中，須簽訂契約者，以價購與租賃最為重要，尤其是公家機關在程序與規定上更為嚴格，本書擬就此兩項為重點詳予闡述供讀者參考。

第十章 房地產之租賃

10.1 私人間之租賃行為

一、私人間房地產之租賃，其程序與契約均甚為簡單，一般雙方合意的重點有：

1. 房地產之位置、面積、層數、配置、環境、交通等是否合適。
2. 租金、押金、付款條件是否合適。
3. 限制使用條件是否合適，如住宅不得分租，不得供違法使用，不得供營業用（因房屋、水電費及稅捐均會增加）等限制，承租方是否同意。
4. 損壞賠償、房地產恢復條件是否同意。
5. 管理費、稅金、水電及瓦斯費之給付條件是否合意等。

二、以上條件經雙方合意，即可簽訂契約，通常契約簽兩本，雙方各執一本，至於契約書市面上均有出售，下面範例即為市售契約之一種，供參考，實際簽訂時，可依雙方談妥之條件修正或增添之。

〔例〕 房
 店 屋租賃契約書

房
立 屋租賃契約出租人
店

（以下簡稱為甲方）

承租人

（以下簡稱為乙方）

乙方連帶保證人

（以下簡稱為丙方）茲經雙方協

議訂立房屋租賃契約條件列明於左：

第 一 條：甲方 房
 店 屋所在地及使用範圍

第 二 條：租賃期限經甲乙方洽訂為 年 個月即自民國 年 月
 日起至國 年 月 日止。

第 三 條：租金每個月新台幣 元正（收款付據）乙方不得藉任何
 理由拖延或拒納（電燈費及自來水費另外）。

第 四 條：租金應於每月 以前繳納，每次應繳 年 個月份乙方不得
 藉詞拖延。

第 五 條：乙方應於訂約時，交於甲方新幣 萬 仟元作為押租保證