



科技進步下 房屋租賃的新風險

文／羅裕民

2017年有數則民宅火警事件，經查都是為了挖「比特幣」。業者大都是於民宅內放置數十台電腦，24小時不斷電運算，導致難以散熱而發生火警意外。對房東而言，如房客為了挖比特幣，是有可能造成房東損失。對於房客是否有「挖礦」等類似大量用電之行為，房東宜保持警覺並留意自身權益。

近來拜科技進步所賜，造就虛擬貨幣市場正夯，讓挖礦與其相關領域也跟著發燒。加密型虛擬貨幣（

cryptocurrency）是區塊鏈技術的一種應用，這類貨幣不像一般貨幣有實體的錢幣型態，只是網路世界的一組難以破解的編碼，想要擁有這些虛擬貨幣，就必須想辦法在區塊鏈礦山中把隱藏的虛擬貨幣挖出來，其中以比特幣（Bitcoin, BTC）及以太幣（Ether, ETH）為市場中當紅炸子雞，最大特性就是暴漲與暴跌，且因虛擬貨幣之買賣亦有利於不法犯罪集團洗錢，加上媒體不斷報導及利潤誘惑，使更多投資人將因此投入挖礦業，期待挖出更

多財富。

而所謂挖礦，是利用電腦的運算能力去做工，例如幫交易內容作驗算，以換取虛擬貨幣的過程。挖礦作業，通常要24小時開著電腦主機，電費、網路費，同時還必須開冷氣空調散熱，確保機器不會過熱當機。儘管挖礦電力消耗大、電費及成本也高得驚人，但獲利相對也同樣嚇人。據統計，全球該產業每年的成本約為15億美元，但營收則高達72億美元。

對挖礦業而言，為了架設電腦設

備，可能會挑選租用公寓大廈或民宅作為辦公室與挖礦據點；但對房東而言，如將房屋租給挖礦業運用，必須面對24小時冷氣運作及高電量使用等設備耗損問題。為了避免租屋給挖礦業日後發生糾紛，在出租房屋時應特別留意以下幾點：

- 一、冷氣空調與挖礦相關設備24小時運作之高電量使用，對於房東原有設備之磨損，該由何方負擔。
- 二、合約內容，是否有條款限制房客將該租賃房屋作為挖礦業或大量用電之使用規範。

三、房客員工24小時進出，加上機械設備發出的聲音，是否會對左鄰右舍產生困擾。

四、如發生斷電或冷氣空調設備等機械故障，造成房客挖礦損失，房東是否負擔損害賠償。

五、發現房客於未告知情況下投入挖礦業或不正常大量用電而可能造成危害時，房東是否得提前終止租約。

六、考量擁有挖礦業或不正常大量用電而可能造成危害，對房屋價值影響等問題。

隨著科技日新月異的進步，目前台灣坊間所存在的標準租約，是否仍能足夠因應環境的改變，值得注意。為避免爭議，建議雙方在簽立租約前能額外再簽物品點交單，家電設備一一列出，功能及維護該由何方負責及上述所列各點的相關規範，白紙黑字寫清楚，避免日後起糾紛。（本文作者為Grant Thornton Taiwan 正大聯合會計師事務所合夥會計師）