

## 內政部 公告

發文日期：中華民國 108 年 3 月 18 日

發文字號：內授中辦地字第 1080261362 號



主旨：預告修正「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」。

依據：行政程序法第 151 條第 2 項及第 154 條第 1 項。

公告事項：

- 一、修正機關：內政部。
- 二、修正依據：消費者保護法第 17 條第 1 項。
- 三、「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」修正草案如附件。本案另載於本部全球資訊網站(網址：<http://www.moi.gov.tw>)網頁。
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起 20 日內陳述意見或洽詢：
  - (一)承辦單位：內政部地政司
  - (二)地址：臺中市南屯區黎明路 2 段 503 號
  - (三)電話：04-22502127
  - (四)傳真：04-22502372
  - (五)電子郵件：lily@land.moi.gov.tw
- 五、本草案攸關租賃雙方權益，又非具消費關係之「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」已於 107 年 6 月 27 日施行，而具消費關係之本定型化契約，亦應儘速修正施行，經內政部審認有必要縮短預告期間，依內政部主管法律及法規命令草案辦理預告作業要點第 5 點第 3 款第 6 目規定，預告期間為 20 日。

部長徐國勇

第 1 頁，共 1 頁

# 房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項修正草案總說明

房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項係內政部依據消費者保護法第十七條第一項規定，於一百零五年六月二十三日公告，並於一百零六年一月一日施行。茲因「租賃住宅市場發展及管理條例」於一百零七年六月二十七日施行，對於租賃之權利義務關係已有更周全之規範，為落實該條例之執行，已訂定非具消費關係之「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」及具消費關係之「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」，而具消費關係之「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」亦應配合該條例規定作一致性修正，以全面保障租賃雙方權益，爰修正名稱及部分規定，共計修正二十二點、新增四點，其修正要點如下：

一、修正名稱為「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」。

二、應記載事項

(一)增列無門牌者，得以房屋稅籍編號或其位置略圖確認租賃標的，及於租賃範圍增列機車停車位項目。(修正規定第二點)

(二)增列租賃期間至少三十日以上。(修正規定第三點)

(三)增列出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。(修正規定第四點)

(四)增列承租人返還租賃住宅時，出租人應返還押金或抵充債務後之賸餘押金。(修正規定第五點)

(五)增列電費由承租人負擔者，不得超過台灣電力股份有限公司所定夏季用電量最高級距之每度金額及網路費之負擔方式。(修正規定第六點)

(六)分列租賃雙方應納稅費與約定同意辦理公證者，公證相關費用負擔之約定。(修正規定第七點)

(七)修正出租人出具之轉租同意書應載明同意轉租之範圍、期間及得終止契約之事由，供承租人轉租提示之用。(修正規定第八點)

(八)增列出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，承租人不得拒絕，及於修繕期間，得請求扣除該期間全部或一部之租金。(修正規定第九點)

- (九)增訂承租人經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。(修正規定第十點)
- (十)增列出租人之義務及責任及附件三「出租人負責修繕項目及範圍確認書」。(修正規定第十一點)
- (十一)增列承租人於簽約時，應出示身分證明文件，供出租人核對。(修正規定第十二點)
- (十二)增列租賃雙方應至少於終止租約前一個月先期通知。(修正規定第十四點)
- (十三)增列租賃關係消滅時，出租人應結算相關費用，及應明示不繼續契約之意思表示。(修正規定第十五點)
- (十四)增列出租人得提前終止租約之情形及先期通知之期限。(修正規定第十七點)
- (十五)增列承租人得提前終止租約之情形、先期通知之期限及承租人死亡者，應許其繼承人提前終止租約。(修正規定第十八點)
- (十六)增列遺留物之處理規定。(修正規定第十九點)
- (十七)修正履行本契約之通知，如約定以電子設備或通訊軟體通知者，應以文字顯示方式為之。(修正規定第二十點)
- (十八)增列承租人未依約給付之欠繳費用及租賃住宅所有權人代繳之管理費，得約定逕受強制執行。(修正規定第二十一點)
- (十九)刪除租賃雙方應記載統一編號及電子郵件信箱資料。(修正規定第二十三點)

### 三、不得記載事項

- 增列不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。(修正規定第八點)

房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項修正草案規定對照表

修正名稱	現行名稱	說明
住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項	房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項	配合租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱本條例)有關「租賃住宅」之法定用語，爰修正本事項名稱。
修正規定	現行規定	說明
<p>壹、應記載事項</p> <p>一、契約審閱期</p> <p><u>住宅租賃契約</u>（以下簡稱本契約）於民國__年__月__日經承租人攜回審閱__日（契約審閱期間至少三日）。</p> <p>出租人簽章： 承租人簽章：</p>	<p>壹、應記載事項</p> <p>一、契約審閱期</p> <p>本契約於<u>中華民國</u>__年__月__日經承租人攜回審閱__日（契約審閱期間至少三日）。</p> <p>出租人簽章： 承租人簽章：</p>	酌作文字修正。
<p>二、租賃標的</p> <p>(一)<u>租賃住宅</u>標示： 1、門牌__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__街(路)__段__巷__弄__號__樓之(基地坐落__段__小段__地號)。<u>無門牌者，其房屋稅籍編號：或其位置略圖。</u></p> <p>2、專有部分建號__，權利範圍__，面積共計__平方公尺。</p> <p>(1)主建物面積： __層__平方公尺，__層__平方公尺，__層__平方公尺共計__平方公尺，用途__。</p> <p>(2)附屬建物用途__，面積__平方公尺。</p>	<p>二、<u>房屋</u>租賃標的</p> <p>(一)房屋標示： 1、門牌__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__街(路)__段__巷__弄__號__樓(基地坐落__段__小段__地號)。</p> <p>2、專有部分建號，權利範圍__，面積共計__平方公尺。</p> <p>(1)主建物面積： __層__平方公尺，__層__平方公尺，__層__平方公尺共計__平方公尺，用途__。</p> <p>(2)附屬建物用途__，面積__平方公尺。</p> <p>3、共有部分建號__，權利範圍__，持分</p>	<p>一、本條例第三條第一款所稱租賃住宅者，指以出租供居住使用之建築物，並不以有門牌者為限，又考量本條例有關租稅減免規定之每屋認定標準，如無門牌者，得以房屋稅籍編號認定之，且現行仍有無門牌之建築物，因此租賃住宅如為無門牌之建築物，自應標示其房屋稅籍編號或其位置略圖，以資確認租賃標的，爰參依住宅租賃契約應約定及不得約定事項第一點，增列第一款第一目部分文字。</p> <p>二、租賃住宅之車位分</p>

3、共有部分建號\_\_，權利範圍\_\_，持分面積\_\_平方公尺。

4、車位：有（汽車停車位\_\_個、機車停車位\_\_個）無。

5、有無設定他項權利，若有，權利種類：\_\_。

6、有無查封登記。

(二)租賃範圍：

1、租賃住宅全部部分：第\_\_層房間\_\_間第\_\_室，面積\_\_平方公尺(如「租賃住宅位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。

2、車位(如無則免填)：

(1)汽車停車位種類及編號：  
地上(下)第\_\_層平面式停車位機械式停車位，編號第\_\_號。

(2)機車停車位：  
地上(下)第\_\_層編號第\_\_號或其位置示意圖。

(3)使用時間：  
全日日間  
夜間其他\_\_。

3、租賃附屬設備：  
有無附屬設備，若有，除

面積\_\_平方公尺。

4、有無設定他項權利，若有，權利種類：\_\_。

5、有無查封登記。

(二)租賃範圍：

1、房屋全部部分：第\_\_層房間\_\_間第\_\_室，面積平方公尺(如「房屋位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。

2、車位：

(1)車位種類及編號：  
地上(下)第\_\_層平面式停車位機械式停車位，編號第\_\_號車位個。(如無則免填)

(2)使用時間：  
全日日間  
夜間其他\_\_。

3、租賃附屬設備：  
有無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如後附房屋租賃標的現況確認書。

4、其他：\_\_。

為汽車停車位及機車停車位，爰參依住宅租賃契約應約定及不得約定事項第一點，增列第一款第四目，現行規定第四目及第五目分別移列為第五目及第六目。另於第二款第二目分列汽車停車位及機車停車位，並酌作第二目及第三目文字修正。

<p>另有附屬設備清單外，詳如<u>附件一</u>租賃標的現況確認書。</p> <p>4、其他：_____。</p>		
<p><b>三、租賃期間</b></p> <p>租賃期間自民國____年____月____日起至民國____年____月____日止。<u>(租賃期間至少三十日以上)</u></p>	<p><b>三、租賃期間</b></p> <p>租賃期間自民國____年____月____日起至民國____年____月____日止。</p>	<p>依本條例第四條第四款規定，租賃期間未達三十日，不適用本條例之規定，爰參依住宅租賃契約應約定及不得約定事項第二點，增訂部分文字。</p>
<p><b>四、租金約定及支付</b></p> <p>承租人每月租金為新臺幣(下同)____元整，每期應繳納____個月租金，並於每□月□期____日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕，出租人於租賃期間亦不得<u>藉任何理由</u>要求調漲租金。</p> <p>租金支付方式：<input type="checkbox"/>現金繳付<input type="checkbox"/>轉帳繳付：金融機構：____，戶名：____，帳號：____。<input type="checkbox"/>其他：_____。</p>	<p><b>四、租金約定及支付</b></p> <p>承租人每月租金為新臺幣(下同)____元整，每期應繳納____個月租金，並於每□月□期____日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人亦不得<u>任意</u>要求調整租金。</p> <p>租金支付方式：<input type="checkbox"/>現金繳付<input type="checkbox"/>轉帳繳付：金融機構：____，戶名：____，帳號：____。<input type="checkbox"/>其他：_____。</p>	<p>為保障承租人權益，於租賃期間得與出租人磋商調降租金，爰參依住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項第四點，酌修第一項部分文字。</p>
<p><b>五、押金約定及返還</b></p> <p>押金由租賃雙方約定為____個月租金，金額為____元整(最高不得超過二個月租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。</p> <p>前項押金，除有第十四點第三項、第十五點第四項及<u>第十九點第二項得抵充</u>之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還<u>租賃住宅</u>時，返還<u>押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金</u>。</p>	<p><b>五、<u>擔保金(押金)</u>約定及返還</b></p> <p><u>擔保金(押金)</u>由租賃雙方約定為____個月租金，金額為____元整(最高不得超過二個月房屋租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。</p> <p>前項<u>擔保金(押金)</u>，除有第十二點第三項及第十三點第四項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人<u>交還房屋</u>時返還之。</p>	<p>一、配合本條例有關「押金」之法定用語，修正擔保金(押金)為押金。</p> <p>二、依本條例第七條規定，押金之金額，不得逾二個月之租金總額；出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。又本條例第三條第十三款規定，押金係</p>

		<p>承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢，故押金得抵充之範圍泛指因租賃契約所生之債務，如違約金、欠繳租金、未繳清費用、遺留物處理費用及損害賠償等金額。因承租人違反租約應支付違約金、未繳清費用、遺留物處理費用等金額可由押金抵充之規定，分別訂於第十四點第三項、第十五點第四項及第十九點第二項，爰參依住宅租賃契約應約定及不得約定事項第四點及住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項第五點修正。</p>
<p><b>六、租賃期間相關費用之支付</b> 租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用如下： (一)管理費： <input type="checkbox"/>由出租人負擔。 <input type="checkbox"/>由承租人負擔。 <u>租賃住宅</u>每月_____元整。 停車位每月_____元整。 租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負</p>	<p><b>六、租賃期間相關費用之支付</b> 租賃期間，使用房屋所生之相關費用： (一)管理費： <input type="checkbox"/>由出租人負擔。 <input type="checkbox"/>由承租人負擔。 房屋每月_____元整。 停車位每月_____元整。 租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔</p>	<p>一、考量租賃部分住宅範圍者，對於水費之收取，實務上較少以分度表方式計算用量及費用，通常係直接納入租金總額或以固定費額計收，爰刪除第二款「(例如每度__元整)」文字。至於電費之收取部分，除用電級距係採累進收費外，尚有冬季及夏季電價之差異，爰參依住宅租賃契約應約定及不</p>

<p>擔百分之十為限； 如本費用減少者， 承租人負擔減少後 之金額。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：_____。</p> <p>(二)水費： <input type="checkbox"/>由出租人負擔。 <input type="checkbox"/>由承租人負擔。 <input type="checkbox"/>其他：_____。</p> <p>(三)電費： <input type="checkbox"/>由出租人負擔。 <input type="checkbox"/>由承租人負擔。 <u>(但不得超過台灣 電力股份有限公司 公司所定夏季 用電量最高級距 之每度金額)。</u> <input type="checkbox"/>其他：_____。</p> <p>(四)瓦斯費： <input type="checkbox"/>由出租人負擔。 <input type="checkbox"/>由承租人負擔。 <input type="checkbox"/>其他：_____。</p> <p><u>(五)網路費：</u> <input type="checkbox"/>由出租人負擔。 <input type="checkbox"/>由承租人負擔。 <input type="checkbox"/>其他：_____。</p> <p><u>(六)其他費用及其支付 方式：_____。</u></p>	<p>百分之十為限； 如本費用減少 者，承租人負擔 減少後之金額。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：_____。</p> <p>(二)水費： <input type="checkbox"/>由出租人負擔。 <input type="checkbox"/>由承租人負擔。 <input type="checkbox"/>其他：_____。<u>(例 如每度 元整)</u></p> <p>(三)電費： <input type="checkbox"/>由出租人負擔。 <input type="checkbox"/>由承租人負擔。 <input type="checkbox"/>其他：_____。<u>(例 如每度 元整)</u></p> <p>(四)瓦斯費： <input type="checkbox"/>由出租人負擔。 <input type="checkbox"/>由承租人負擔。 <input type="checkbox"/>其他：_____。</p> <p><u>(五)其他費用及其支付 方式：_____。</u></p>	<p>得約定事項第五點 及住宅轉租定型化 契約應記載及不得 記載事項第六點， 於第三款提示每度 電費金額計收之上 限。</p> <p>二、鑑於租賃住宅常有 提供網路或有線電 視等，爰參依住宅 租賃契約應約定及 不得約定事項第五 點及住宅轉租定型 化契約應記載及不 得記載事項第六 點，增列第五款網 路費之約定，現行 規定第五款移列為 第六款。</p>
<p><b>七、稅費負擔之約定</b> 本契約有關稅費，依 下列約定辦理： (一)<u>租賃住宅之</u>房屋稅、 地價稅由出租人負 擔。 (二)<u>出租人收取現金者， 其銀錢收據應貼用之 印花稅票</u>由出租人負 擔。 (三)其他稅費及其支付方 式：_____。 <u>本契約租賃雙方同意 辦理公證者，其有關費用</u></p>	<p><b>七、稅費負擔之約定</b> 本<u>租賃</u>契約有關稅 費、<u>代辦費</u>，依下列約定 辦理： (一)房屋稅、地價稅由出 租人負擔。 (二)銀錢收據之印花稅由 出租人負擔。 (三)<u>簽約代辦費 元 整。</u> <input type="checkbox"/>由出租人負擔。 <input type="checkbox"/>由承租人負擔。 <input type="checkbox"/>由租賃雙方平均 負擔。</p>	<p>為明確區別應納稅費與 公證相關費用項目，以 利租賃雙方明瞭，爰參 依住宅轉租定型化契約 應記載及不得記載事項 第七點修正現行規定為 二項並酌修部分文字。 至於簽約代辦費，實務 上委任律師或地政士偕 同或代為簽約時，均會 收取簽約費及代辦費兩 種費用，若屬承租人自 行委任律師或地政士所 產生之委任費用，在性</p>

<p><u>依下列約定辦理：</u></p> <p><u>(一)公證費</u>____元整。</p> <p><input type="checkbox"/>由出租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由承租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由租賃雙方平均負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：____。</p> <p><u>(二)公證代辦費</u>____元整。</p> <p><input type="checkbox"/>由出租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由承租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由租賃雙方平均負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：____。</p>	<p><input type="checkbox"/>其他：____。</p> <p><u>(四)公證費</u>____元整。</p> <p><input type="checkbox"/>由出租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由承租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由租賃雙方平均負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：____。</p> <p><u>(五)公證代辦費</u>____元整。</p> <p><input type="checkbox"/>由出租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由承租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由租賃雙方平均負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：____。</p> <p><u>(六)其他稅費及其支付方式</u>：____。</p>	<p>質上不宜列於本點，爰予以刪除。</p>
<p><b>八、使用租賃住宅之限制</b></p> <p>本租賃住宅係供居住使用，<u>承租人</u>不得變更改用途。</p> <p>承租人同意遵守<u>公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項</u>，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全、<u>公共衛生或居住安寧</u>。</p> <p>出租人<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>不同意<u>承租人</u>將本租賃住宅之全部或部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。</p> <p>前項出租人同意轉租者，應出具同意書(如附件二)載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供承租人轉租時向次承租人提示。</p>	<p><b>八、使用房屋之限制</b></p> <p>本房屋係供住宅使用。<u>非經出租人同意</u>，不得變更改用途。</p> <p>承租人同意遵守住戶規約，不得違法使用，或存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全。</p> <p>出租人<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>不同意將本房屋之全部或部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。</p> <p>前項出租人同意轉租者，承租人應提示出租人同意轉租之證明文件。</p>	<p>一、依本條例第三條第一款規定，租賃住宅係出租供居住使用，爰配合修正第一項部分文字。</p> <p>二、按公寓大廈管理條例第六條規定，住戶應遵守規約規定事項，或其他住戶應遵行事項，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生，爰參依住宅租賃契約應約定及不得約定事項第七點第二項及住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項第八點第二項，修正第二項部分文字。</p> <p>三、出租人同意承租人將本租賃住宅之全部轉租者，因其所承租之住宅非屬最終消費，如有契約</p>

		<p>條款或租賃爭議疑義，尚無消費者保護法之適用。</p> <p>四、實務上未經出租人同意擅自轉租衍生之問題層出不窮，為充分保障承租人權益，落實本條例第九條規定意旨，爰參依住宅租賃契約應約定及不得約定事項第七點第四項，增列附件及部分文字。</p>
<p><b>九、修繕</b></p> <p><u>租賃住宅</u>或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或<u>其損壞係</u>可歸責於承租人之事由者，不在此限。</p> <p>前項由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕，並請求出租人償還其費用或於第四點約定之租金中扣除。</p> <p><u>出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，應於相當期間先期通知，承租人無正當理由不得拒絕。</u></p> <p><u>前項出租人於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，承租人得請求出租人扣除該期間全部或一部之租金。</u></p>	<p><b>九、修繕及改裝</b></p> <p><u>房屋</u>或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或可歸責於承租人之事由者，不在此限。</p> <p>前項由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於第四點約定之租金中扣除。</p> <p>房屋有改裝設施之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。</p> <p>前項情形承租人返還房屋時，<input type="checkbox"/>應負責回復原狀<input type="checkbox"/>現況返還<input type="checkbox"/>其他_____。</p>	<p>一、第一項文字酌作修正，並將現行規定第三項及第四項規定移列於第十點第一項及第三項。</p> <p>二、為使承租人善盡協力義務，俾合於居住使用之目的，爰參依本條例第八條第四項及住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項第九點第三項，增訂第三項規定。</p> <p>三、出租人於住宅修繕期間如造成租賃住宅全部或一部不能居住使用，影響承租人居住權益，允應賦予承租人請求扣除該期間全部或一部租金之權利，爰參依住宅租賃契約應約定及不得約定事項第八點第四項及住宅轉租定型化契約應記載及不</p>

		得記載事項第九點第四項，增訂第四項規定。
<p><b>十、室內裝修</b></p> <p>承租人有<b>室內裝修</b>之需要，應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。</p> <p>承租人經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。</p> <p>第一項情形，承租人返還租賃住宅時，<input type="checkbox"/>應負責回復原狀<input type="checkbox"/>現況返還<input type="checkbox"/>其他___。</p>		<p><u>一、本點新增。</u></p> <p>二、本點第一項及第三項移列自現行規定第九點第三項及第四項規定，另參依最高法院六十三年台上字第九九號判例意旨，出租人僅負使承租人就租賃住宅能為約定之居住使用之義務，如承租人就租賃住宅以外有所增設時，該增設物如有損壞，自應由承租人負責修繕並負擔費用，爰增訂第二項規定。</p>
<p><b>十一、出租人之義務及責任</b></p> <p>出租人應出示有權出租本租賃住宅之證明文件及國民身分證或其他足資證明身分之文件，供承租人核對。</p> <p>出租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。</p> <p>出租人與承租人簽訂本契約，應先向承租人說明租賃住宅由出租人負責修繕項目及範圍（如附件三），並提供有修繕必要時之聯絡方式。</p>		<p><u>一、本點新增。</u></p> <p>二、為明確本契約主體及其有權出租住宅，以確認租賃雙方之權利義務關係，出租人應出示有權出租本租賃住宅之證明文件（如租賃住宅所有權狀、所有權人委託授權書等）及國民身分證或其他足資證明身分之文件（如健保卡或駕照等；屬外國人者，如護照或中華民國居留證等），以供承租人核對，爰訂定第一項規定。</p> <p>三、出租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租</p>

		<p>人，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態，以確保租賃住宅之適居性，爰參依民法第四百二十三條及本條例第八條第一項，增訂第二項規定。</p> <p>四、參依本條例第八條第二項規定，於第三項增訂出租人於簽約前，應向承租人說明所負責修繕之項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式，俾供承租人得立即聯繫修繕事宜。</p>
<p><b>十二、承租人之義務及責任</b></p> <p><u>承租人應於簽訂本契約時，出示國民身分證或其他足資證明身分之文件，供出租人核對。</u></p> <p>承租人應以善良管理人之注意保管、<u>使用、收益租賃住宅。</u></p> <p><u>承租人</u>違反前項義務，致<u>租賃住宅</u>毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依<u>租賃住宅</u>之性質使用、收益，致有<u>變更或毀損</u>者，不在此限。</p> <p><u>承租人</u>經出租人同意轉租者，應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資料通知出租人。</p>	<p><b>十、承租人之責任</b></p> <p>承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依房屋之性質使用、收益，致房屋有毀損或滅失者，不在此限。</p>	<p>一、點次變更及酌修本點意旨文字。</p> <p>二、為明確本契約主體，以明確雙方之權利義務關係，承租人應出示身分證明文件或其他足資證明身分之文件（如健保卡或駕照等；屬外國人者，如護照或中華民國居留證等），以利契約之履行，爰增訂第一項規定。</p> <p>三、將現行規定分列二項並移至第二項、第三項及參依住宅租賃契約應約定及不得約定事項第十一點，酌修部分文字。</p> <p>四、為保障出租人同意轉租之權益，參依本條例第九條第三項規定，爰增訂第</p>

		四項，明定承租人於轉租時應通知出租人相關轉租訊息之義務。
<p><b>十三、租賃住宅部分減失</b></p> <p>租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致<u>租賃住宅</u>之一部減失者，承租人得按減失之部分，請求減少租金。</p>	<p><b>十一、房屋部分減失</b></p> <p>租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致<u>房屋</u>之一部減失者，承租人得按減失之部分，請求減少租金。</p>	點次變更及酌修部分文字。
<p><b>十四、提前終止租約之約定</b></p> <p>本契約於期限屆滿前，<u>除第十七點及第十八點規定外</u>，租賃雙方<input type="checkbox"/>得<input type="checkbox"/>不得終止租約。</p> <p>依約定得終止租約者，租賃之一方應<u>至少於終止前</u>一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。</p> <p>前項承租人應賠償之違約金得由第五點<u>第一項規定</u>之押金中抵充。</p> <p>租期屆滿前，依第二項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。</p>	<p><b>十二、提前終止租約</b></p> <p>本契約於期限屆滿前，租賃雙方<input type="checkbox"/>得<input type="checkbox"/>不得終止租約。</p> <p>依約定得終止租約者，租賃之一方應於<input type="checkbox"/>一個月前<input type="checkbox"/>__個月前通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方__個月(最高不得超過一個月)租金額之違約金。</p> <p>前項承租人應賠償之違約金得由第五點之<u>擔保金(押金)</u>中<u>扣抵</u>。</p> <p>租期屆滿前，依第二項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。</p>	<p>一、點次變更及酌修本點意旨文字。</p> <p>二、租賃雙方經約定不得終止租約者，如有第十七點或第十八點提前終止租約之事由，因係屬法律規定或事實無法履行契約，仍得終止租約。如無第十七點或第十八點得終止租約之情形者，租賃雙方當事人則得本於契約自由原則，自行約定違約金，爰參依住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項第十四點，修正第一項至第三項部分文字。</p>
<p><b>十五、租賃住宅之返還</b></p> <p>租期屆滿或租賃契約終止時，<u>出租人</u>應即<u>結算承租人第六點約定之相關費用，並會同</u>承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將<u>租賃住宅</u>返還出租人並遷出戶籍或其他登記。</p>	<p><b>十三、房屋之返還</b></p> <p>租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將<u>房屋</u>返還出租人並遷出戶籍或其他登記。</p> <p>前項<u>房屋</u>之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及設備之點交手續。租賃之一方未會同點交，經他方定相當期</p>	<p>一、點次變更及酌修本點意旨文字。</p> <p>二、租賃關係消滅時，出租人應即結算承租人於租賃期間應繳而未繳及應退之費用，並會同執行屋況及附屬設備點交事務，爰參依本條例第十二條第一項規</p>

<p><u>前項</u>租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。</p> <p>承租人未依第一項<u>規定返還租賃住宅</u>時，出租人<u>應明示不繼續契約，並得</u>向承租人請求未返還<u>租賃住宅</u>期間之相當月租金額，<u>及相當月租金額計算</u>之違約金(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止。</p> <p>前項金額及承租人未繳清<u>第六點約定</u>之相關費用，出租人得由第五點<u>第一項規定</u>之押金中抵充。</p>	<p>限催告仍不會同者，視為完成點交。</p> <p>承租人未依第一項<u>約定返還房屋</u>時，出租人得向承租人請求未返還<u>房屋</u>期間之相當月租金額<u>外</u>，並得請求相當月租金額<u>一倍</u>(未足一個月者，以日租金折算)之違約金至返還為止。</p> <p>前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由第五點之擔保金(押金)中扣抵。</p>	<p>定意旨及住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項第十五點，酌修第一項、第二項及第四項部分文字。</p> <p>三、租賃關係消滅後，承租人未依約返還租賃住宅時，為免滋生有默示租賃契約更新而視為不定期限繼續契約之爭議，出租人應即為不繼續契約之意思表示，而承租人違約除應支付未返還租賃住宅期間之相當月租金額外，尚須支付相當月租金額(未足一個月者，以日租金折算)之違約金，爰參依民法第四百五十一條及住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項第十五點，增訂第三項部分文字。</p>
<p><u>十六、租賃住宅</u>所有權之讓與</p> <p>出租人於<u>租賃住宅</u>交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。</p> <p>前項情形，出租人應移交押金及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。</p> <p>本契約如未經公證，其期限逾五年者，不適用第一項之<u>規定</u>。</p>	<p><u>十四、房屋</u>所有權之讓與</p> <p>出租人於房屋交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。</p> <p>前項情形，出租人應移交<u>擔保金(押金)</u>及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。</p> <p>本契約如未經公證，其期限逾五年<u>或未定期限者</u>，不適用前二</p>	<p>一、點次變更並酌作文字修正，理由同名稱及第五點說明。</p> <p>二、另本契約屬定期租賃性質，尚無未定期限租約之適用，爰修正第三項部分文字。</p>

	項之約定。	
<p><b>十七、出租人提前終止租約</b></p> <p><u>租賃期間</u>有下列情形之一者，出租人得<u>提前終止租約</u>，<u>且承租人不得要求任何賠償</u>：</p> <p><u>(一)出租人為重新建築而必要收回。</u></p> <p><u>(二)承租人遲付租金之總額達二個月之金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。</u></p> <p><u>(三)承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。</u></p> <p><u>(四)承租人違反第八點第一項規定，擅自變更改用途，經出租人阻止仍繼續為之。</u></p> <p><u>(五)承租人違反第八點第二項規定，違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經出租人阻止仍繼續為之。</u></p> <p><u>(六)承租人違反第八點第三項規定，未經出租人同意，擅自將租賃住宅轉租、出借或以其他方式供他人使用或將租賃權轉讓予他人，經出租人阻止仍未終止轉租、轉讓契約或繼續為之。</u></p> <p><u>(七)承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人定相當期限</u></p>	<p><b>十五、出租人終止租約</b></p> <p>承租人有<u>下列情形之一者</u>，出租人得終止租約：</p> <p><u>(一)遲付租金之總額達二個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。</u></p> <p><u>(二)違反第八點規定而為使用。</u></p> <p><u>(三)違反第九點第三項規定而為使用。</u></p> <p><u>(四)積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。</u></p>	<p>一、點次變更及酌修本點意旨文字。</p> <p>二、本條例第十條第一項第四款規定，出租人為重新建築而必要收回，為出租人得提前終止租賃契約之事由，且承租人不得要求任何賠償，爰修正第一項序文及增列第一款規定。現行規定第一款及第四款分別移列為第二款及第三款。又依司法院院解字第三四八九號解釋，土地法第一百條僅適用於「不定期租賃」之情形，而本契約屬定期租賃性質，故無土地法第一百條之適用。</p> <p>三、按民法第四百三十八條第二項規定，承租人未依約定方法為租賃物之使用收益，經出租人阻止仍繼續為之者，出租人得終止租約，爰增訂第四款規定。</p> <p>四、公寓大廈管理條例第三條第十二款規定，規約係指公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。承租人不遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，而</p>

<p><u>催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。</u></p> <p><u>(八) 承租人違反第十點第一項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。</u></p> <p><u>(九) 承租人違反第十點第一項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。</u></p> <p><u>(十) 承租人違反第十點第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。</u></p> <p><u>出租人依前項規定提前終止租約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：</u></p> <p><u>(一) 依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。</u></p> <p><u>(二) 依前項第二款至第十款規定終止者，於終止前三十日。但前項第五款及第十款有公共安全之危害情形者，得不先期通知。</u></p>		<p>違法使用、存放危險物品致影響公共安全、公共衛生或居住安寧，係屬重大違約事項，爰參依住宅租賃契約應約定及不得約定事項第十六點第一項第四款，修正第五款規定。</p> <p>五、配合本條例第十條第一項第一款毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償、第三款未經出租人同意轉租他人等規定，爰參依住宅租賃契約應約定及不得約定事項第十六點第一項第五款、第六款，增訂第一項第六款及第七款出租人得提前終止租約之情形。</p> <p>六、鑒於室內裝修事項，攸關公共安全、建築管理與居住品質，本應依建築法、消防法或公寓大廈管理條例等相關法令暨公寓大廈規約規定辦理，倘承租人未經出租人同意或未依相關法令規定即自行裝修，或進行裝修而損害原建築結構安全，均屬重大違約事項，爰參依住宅租賃契約應約定及不得約定事項第十六點第七款至第九款，訂定第一項第八款至第十款規定。</p> <p>七、出租人提前終止租</p>
---	--	---

		<p>約，將使本契約關係歸於消滅而影響承租人之權益，允宜訂定先期通知之期限，爰參依本條例第十條第二項及住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項第十七點，增訂第二項規定。至於承租人因違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品、進行室內裝修而損害原有建築結構之安全，倘仍須為三十日先期通知始得終止租約，恐對公共安全造成嚴重危害情形，爰參酌行政執行法第三十九條規定意旨訂定第二項第二款但書規定。</p>
<p><b>十八、承租人提前終止租約</b> 租賃期間有下列情形之一，<u>致難以繼續居住者</u>，承租人得提前終止租約，<u>出租人不得要求任何賠償</u>：</p> <p>(一)<u>租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要</u>，經承租人<u>依第九點第二項規定</u>催告，仍<u>不於期限內</u>修繕。</p> <p>(二)<u>租賃住宅因不可歸責承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的</u>。</p> <p>(三)<u>租賃住宅有危及承租人或其同居人之安全或健康</u></p>	<p><b>十六、承租人終止租約</b> 出租人有下列情形之一者，承租人得終止租約：</p> <p>(一)<u>房屋損害而有修繕之必要時，其應由出租人負責修繕者</u>，經承租人定相當期限催告，仍未修繕完畢。</p> <p>(二)<u>有第十一點規定之情形</u>，減少租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的。</p> <p>(三)房屋有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵時。</p>	<p>一、點次變更及酌修本點意旨文字。</p> <p>二、本條例第十一條第一項第二款規定，租賃期間租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償，爰參依住宅租賃契約應約定及不得約定事項第十七點第一項第一款，修正第一項序文及第一項第一款部分文字。</p> <p>三、第十三點規定之情</p>

之瑕疵；承租人於  
簽約時已明知該  
瑕疵或拋棄終止  
租約權利者，亦  
同。

(四)承租人因疾病、意  
外產生有長期療  
養之需要。

(五)因第三人就租賃  
住宅主張其權  
利，致承租人不能  
為約定之居住使  
用。

承租人依前項各  
款規定提前終止租約  
者，應於終止前三十  
日，檢附相關事證，以  
書面通知出租人。但前  
項第三款前段其情況危  
急者，得不先期通知。

承租人死亡，其繼  
承人得主張終止租約，其  
通知期限及方式，準用前  
項規定。

形，係指租賃關係存  
續中，因不可歸責於  
承租人之事由，致租  
賃住宅一部滅失之  
情形，爰參依本條例  
第十一條第一項第  
三款及住宅租賃契  
約應約定及不得約  
定事項第十七點第  
一項第二款，酌作第  
一項第二款部分文  
字修正。

四、民法第四百二十四條  
租賃住宅如有瑕  
疵，危及承租人或其  
同居人之安全或健  
康時，承租人雖於訂  
約時已知其瑕疵，或  
已拋棄其終止契約  
之權利，仍得終止契  
約，爰參依住宅租賃  
契約應約定及不得  
約定事項第十七點  
第一項第三款，酌作  
第一項第三款部分  
文字修正。

五、本條例第十一條第  
一項第一款規定，  
承租人因疾病、意  
外產生有長期療養  
之需要，同條項第  
四款規定，因第三  
人就租賃住宅主張  
其權利，致承租人  
不能為約定之居住  
使用，承租人得提  
前終止租賃契約，  
爰參依住宅租賃契  
約應約定及不得約  
定事項第十七點第  
一項第四款及第五  
款，增訂定第一項

		<p>第四款及第五款規定。</p> <p>六、為確保租賃雙方能有充分時間進行協調及處理後續解約事宜，爰參依本條例第十一條第三項規定承租人先期通知之義務及住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項第十八點第二項，增訂定第二項規定。但租賃住宅有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵，倘其情況危急，仍須為三十日先期通知始得終止租約，恐嚴重影響承租人權益或陷於無法回復之人身安全或健康，爰為第二項但書規定。</p> <p>七、承租人死亡者，其繼承人如無使用租賃住宅需求，允應許其提前終止契約，爰參依本條例第十一條第二項及第三項，增訂第三項規定。</p>
<p><b>十九、遺留物之處理</b></p> <p>本契約租期屆滿或提前終止租約，依第十五點完成點交或視為完成點交之手續後，承租人仍於租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，經出租人定相當期限向承租人催告，逾期仍不取回時，視為拋棄其所有權。</p>		<p>一、<u>本點新增。</u></p> <p>二、租賃契約消滅時，承租人應將租賃住宅清空返還出租人，如未清空而有遺留物時，除租賃雙方另有約定外，將影響出租人對其住宅之使用收益，爰依本條例第十二條第二項及住宅租</p>

<p>出租人處理前項遺留物所生費用，得由第五點第一項規定之押金先行抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。</p>		<p>賃契約應約定及不得約定事項第十八點及住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項第二十點，增訂出租人得逕為處理之程序及其所需費用得由押金抵充之規定。</p>
<p><b>二十、履行本契約之通知</b></p> <p>除本契約另有約定外，租賃雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準；如因地址變更未告知他方，致通知無法到達時，以第一次郵遞之日期推定為到達日。</p> <p>前項之通知得經租賃雙方約定以 <input type="checkbox"/> 電子郵件 <input type="checkbox"/> 簡訊 <input type="checkbox"/> 即時通訊軟體以文字顯示方式為之。</p>	<p><b>十七、通知送達及寄送</b></p> <p>除本契約另有約定外，出租人與承租人雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準；<u>並得以 <input type="checkbox"/> 電子郵件 <input type="checkbox"/> 簡訊 <input type="checkbox"/> 其他方式為之（無約定通知方式者，應以郵寄為之）</u>；如因地址變更未通知他方或因<u> </u>，致通知無法到達時（<u>包括拒收</u>），以他方第一次郵遞或通知之日期推定為到達日。</p>	<p>一、點次變更及酌修本點意旨文字。</p> <p>二、為使文意簡明通順，參依住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項第二十一點規定修正部分文字，並分別為二項。</p>
<p><b>二十一、其他約定</b></p> <p>本契約租賃雙方 <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意辦理公證。</p> <p>本契約經辦理公證者，租賃雙方 <input type="checkbox"/> 不同意；<input type="checkbox"/> 同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：</p> <p><input type="checkbox"/> (一) 承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅。</p> <p><input type="checkbox"/> (二) 承租人未依約給付之欠繳租金、費用及出租人或租賃住</p>	<p><b>十八、其他約定</b></p> <p>本契約雙方同意 <input type="checkbox"/> 辦理公證 <input type="checkbox"/> 不辦理公證。</p> <p>本契約經辦理公證者，經租賃雙方 <input type="checkbox"/> 不同意；<input type="checkbox"/> 同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：</p> <p><input type="checkbox"/> 一、承租人如於租期屆滿後不返還房屋。</p> <p><input type="checkbox"/> 二、承租人未依約給付之欠繳租金、出租人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、依第六點約定由承租人繳交之管理費等相關費用，其中管理費部分，公寓大廈管理委員會得向區分所有權人即租賃住宅所有權人或出租人追繳，故其經租賃住宅所有權人或出租人代為繳納者，亦應得列為逕受強制執行之範圍，爰參依住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項第二十二點規定</p>

<p><u>宅所有權人</u>代繳之管理費，或違約時應支付之金額。</p> <p><input type="checkbox"/> (三) 出租人如於租期屆滿或<u>本</u>契約終止時，應返還<u>承租人</u>之全部或一部押金。</p> <p>公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第__款之效力及於保證人。</p>	<p><input type="checkbox"/> 三、出租人如於租期屆滿或租賃契約終止時，應返還之全部或一部<u>擔保金</u>（<u>押金</u>）。</p> <p>公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第__款之效力及於保證人。</p>	<p>修正第二項第二款部分文字。</p>
<p><b>二十二、契約及其相關附件效力</b></p> <p>本契約自簽約日起生效，<u>租賃</u>雙方各執一份契約正本。</p> <p>本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。</p> <p>本契約所定之權利義務對<u>租賃</u>雙方之<u>契約</u>繼受人均有效力。</p>	<p><b>十九、契約及其相關附件效力</b></p> <p>本契約自簽約日起生效，雙方各執一份契約正本。</p> <p>本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。</p> <p>本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。</p>	<p>點次變更並酌作文字修正。</p>
<p><b>二十三、當事人及其基本資料</b></p> <p>本契約應記載當事人及其基本資料：</p> <p>(一) 承租人之姓名(名稱)、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。</p> <p>(二) 出租人之姓名(名稱)、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。</p>	<p><b>二十、當事人及其基本資料</b></p> <p>本契約應記載當事人及其基本資料：</p> <p>(一) 承租人之姓名(名稱)、<u>統一編號</u>、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話、<u>電子郵件信箱</u>。</p> <p>(二) 出租人之姓名(名稱)、<u>統一編號</u>、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話、<u>電子郵件信箱</u>。</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、因統一編號之記載涉及租賃雙方個人資料保護事宜，又實務上並非所有出租人及承租人均設有電子郵件信箱，爰參依住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項第二十四點規定修正部分文字。</p>

<b>貳、不得記載事項</b> 一、不得約定拋棄審閱期間。	<b>貳、不得記載事項</b> 一、不得約定拋棄審閱期間。	未修正。
二、不得約定廣告僅供參考。	二、不得約定廣告僅供參考。	未修正。
三、不得約定承租人不得申報租賃費用支出。	三、不得約定承租人不得申報租賃費用支出。	未修正。
四、不得約定承租人不得遷入戶籍。	四、不得約定承租人不得遷入戶籍。	未修正。
五、不得約定應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。	五、不得約定應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。	未修正。
六、不得約定 <b>免除或限制</b> 民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。	六、出租人故意不告知承租人房屋有瑕疵者，不得 <b>約定排除民法上</b> 瑕疵擔保責任。	參依住宅租賃契約應約定及不得約定事項第五點及住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項第六點，酌作文字修正。
七、不得約定承租人須繳回契約書。	七、不得約定承租人須繳回契約書。	未修正。
八、不得約定本契約之通知， <b>僅以電話方式為之。</b>		一、 <b>本點新增。</b> 二、關於履行本契約之通知，考量以電話通知通常較不易舉證，爰參依住宅租賃契約應約定及不得約定事項之不得約定事項第七點及住宅轉租定型化契約應記載及不得記載第八點，增訂本點。
<b>九</b> 、不得約定違反強制或禁止規定。	<b>八</b> 、不得約定違反 <b>法律上</b> 強制或禁止規定。	參依民法第七十一條規定酌修文字。

修正後  
附件一

租賃標的現況確認書

填表日期民國 年 月 日

項次	內容	備註說明
1	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： <input type="checkbox"/> 壹樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> __樓__平方公尺。 <input type="checkbox"/> 頂樓__平方公尺。 <input type="checkbox"/> 其他處所：__平方公尺。	若為違建（未依法申請增、加建之建物），出租人應確實加以說明，使承租人得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物型態：____。 建物現況格局：__房(間、室)__廳__衛 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無隔間。	一、建物型態： (一) 一般建物：單獨所有權無共有部分（包括獨棟、連棟、雙併等）。 (二) 區分所有建物：公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房、一廳、一衛）等。 (三) 其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。 二、現況格局（例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。
3	<u>汽車停車位種類及編號：</u> <u>地上(下)第__層<input type="checkbox"/>平面式停車位<input type="checkbox"/>機械式停車位<input type="checkbox"/>其他__。</u> 編號：第__號車位__個， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附分管協議及圖說。 <u>機車停車位：地上(下)第__層編號第__號車位__個或其位置示意圖。</u>	
4	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無住宅用火災警報器。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無其他消防設施，若有，項目： (1)__(2)__(3)____。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無定期辦理消防安全檢查。	非屬應設置火警自動警報設備之住宅所有權人應依消防法第六條第五項規定設置及維護住宅用火災警報器。
5	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無滲漏水之情形，滲漏水處：__。 <u>若有滲漏水處之處理：</u> <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他__。	
6	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾經做過輻射屋檢測？ <u>若有，請檢附檢測證明文件。</u> <u>檢測結果是否有輻射異常？<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否；若</u>	七十一年至七十三年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。

	<p><u>有：</u></p> <p><input type="checkbox"/>由出租人修繕後交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>以現況交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>其他_____。</p>	
7	<p><input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無曾經做過混凝土中水溶性氯離子含量檢測(例如海砂屋檢測事項)；若有檢測結果：_____。</p>	<p>一、八十四年六月三十日以前已建築完成之建築物，參照八十三年七月二十二日修訂公布之 CNS 3090 檢測標準，混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值為 0.6 kg/m<sup>3</sup>。</p> <p>二、八十四年七月一日至一百零四年一月十二日依建築法規申報施工勘驗之建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量參照 CNS 3090 檢測標準，容許值含量為 0.3 kg/m<sup>3</sup>。</p> <p>三、一百零四年一月十三日(含)以後依建築法規申報施工勘驗之建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量參照 CNS 3090 檢測標準，容許值含量為 0.15 kg/m<sup>3</sup>。</p> <p>四、上開檢測資料可向建築主管機關申請，不同時期之檢測值，互有差異，租賃雙方應自行注意。</p>
8	<p>本租賃住宅(專有部分)是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事：</p> <p>(1)於產權持有期間<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無曾發生上列情事。</p> <p>(2)於產權持有前，出租人：</p> <p><input type="checkbox"/>確認無上列情事。</p> <p><input type="checkbox"/>知道曾發生上列情事。</p> <p><input type="checkbox"/>不知道曾否發生上列情事。</p>	
9	<p>供水及排水<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否正常。若不正常，由<input type="checkbox"/>出租人<input type="checkbox"/>承租人負責維修。</p>	
10	<p><input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項；若有，<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無檢附規約或其他住戶應遵行事項。</p>	
11	<p><input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無管理委員會統一管理，若有租賃住宅管理費為<input type="checkbox"/>月繳新臺幣_____元<input type="checkbox"/>季繳新臺幣_____元<input type="checkbox"/>年繳新臺幣_____元<input type="checkbox"/>其他_____。</p> <p>停車位管理費為<input type="checkbox"/>月繳新臺幣_____元<input type="checkbox"/>季繳新臺幣_____元<input type="checkbox"/>年繳新臺幣_____元<input type="checkbox"/>其他_____。</p> <p><input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無積欠租賃住宅、停車位管理費；若有，新臺幣_____元。</p>	<p>停車位管理費以清潔費名義收取者亦同。</p>
12	<p>附屬設備項目如下：</p> <p><input type="checkbox"/>電視_____臺<input type="checkbox"/>電視櫃_____件<input type="checkbox"/>沙發_____組<input type="checkbox"/></p>	

茶几__件 <input type="checkbox"/> 餐桌(椅)__組 <input type="checkbox"/> 鞋櫃__件 <input type="checkbox"/> 窗簾__組 <input type="checkbox"/> 燈飾__件 <input type="checkbox"/> 冰箱__臺 <input type="checkbox"/> 洗衣機__臺 <input type="checkbox"/> 書櫃__件 <input type="checkbox"/> 床組(頭)__件 <input type="checkbox"/> 衣櫃__組 <input type="checkbox"/> 梳妝台__件 <input type="checkbox"/> 書桌椅__組 <input type="checkbox"/> 餐桌椅__組 <input type="checkbox"/> 置物櫃__件 <input type="checkbox"/> 電話__具 <input type="checkbox"/> 保全設施__組 <input type="checkbox"/> 微波爐__臺 <input type="checkbox"/> 洗碗機__臺 <input type="checkbox"/> 冷氣__臺 <input type="checkbox"/> 排油煙機__件 <input type="checkbox"/> 流理台__件 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐__臺 <input type="checkbox"/> 熱水器__臺 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 <input type="checkbox"/> 其他__。	
出租人：_____ (簽章) 承租人：_____ (簽章) 簽章日期：_____年_____月_____日	

### 修正說明

- 一、項次四、十內容，依體例文字「是否」修正為「有無」。
- 二、項次二備註說明一，有關一般建物之型態酌作文字修正。
- 三、項次三：新增機車停車位。
- 四、項次四：新增有無住宅用火災警報器及定期辦理消防安全檢查。
- 五、為確保承租人充分知悉租賃住宅等重要資訊，以作成正確決定，爰增訂項次五至八及項次十一。
- 六、項次九：新增供水及排水若不正常，由出租人或承租人負責維修之約定。
- 七、項次十：新增有無其他住戶應遵行事項。
- 八、頁末，因租賃契約非必然透過不動產經紀業者成交，爰刪除不動產經紀人簽章。

房屋租賃標的現況確認書

填表日期 年 月 日

項次	內容	備註說明
1	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： <input type="checkbox"/> 壹樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> __樓__平方公尺。 <input type="checkbox"/> 頂樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> 其他__平方公尺。	若為違建（未依法申請增、加建之建物），出租人應確實加以說明，使承租人得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物型態：_____。 建物現況格局：__房(間、室)__廳__衛 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無隔間。	一、建物型態： （一）一般建物：透天厝、別墅（單獨所有權無共有部分）。 （二）區分所有建物：公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房、一廳、一衛）等。 （三）其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。 二、現況格局（例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。
3	車位類別 <input type="checkbox"/> 坡道平面 <input type="checkbox"/> 升降平面 <input type="checkbox"/> 坡道機械 <input type="checkbox"/> 升降機械 <input type="checkbox"/> 塔式車位 <input type="checkbox"/> 一樓平面 <input type="checkbox"/> 其他__。 編號：__號 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附分管協議及圖說。	
4	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不知有消防設施，若有，項目： (1)____(2)____(3)____。	
5	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常。	

6	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有公寓大廈規約；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約。	
7	附屬設備項目如下： <input type="checkbox"/> 電視__台 <input type="checkbox"/> 電視櫃__件 <input type="checkbox"/> 沙發__組 <input type="checkbox"/> 茶几__件 <input type="checkbox"/> 餐桌__張 <input type="checkbox"/> 餐桌椅__張 <input type="checkbox"/> 鞋櫃__件 <input type="checkbox"/> 窗簾__組 <input type="checkbox"/> 燈飾__件 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 冰箱__台 <input type="checkbox"/> 洗衣機__台 <input type="checkbox"/> 書櫃__件 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 床組(頭)__件 <input type="checkbox"/> 衣櫃__組 <input type="checkbox"/> 梳妝台__ <input type="checkbox"/> 件 <input type="checkbox"/> 書桌椅__張 <input type="checkbox"/> 置物櫃__件 <input type="checkbox"/> 電話 <input type="checkbox"/> __具 <input type="checkbox"/> 保全設施__組 <input type="checkbox"/> 微波爐__台 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 洗碗機__台 <input type="checkbox"/> 冷氣__台 <input type="checkbox"/> 排油煙機__ <input type="checkbox"/> 台 <input type="checkbox"/> 流理台__件 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐__台 <input type="checkbox"/> 熱水 <input type="checkbox"/> 器__台 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 <input type="checkbox"/> 其他__。	
出租人：_____（簽章） 承租人：_____（簽章） 不動產經紀人：_____（簽章） 簽章日期：_____年_____月_____日		

增訂附件二

**出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書**

出租人\_\_\_\_\_將後列住宅出租予承租人\_\_\_\_\_，並於民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日簽訂住宅租賃契約書在案，茲同意承租人得於租賃期間將住宅轉租，但承租人應於簽訂轉租契約三十日內，將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資料告知本人。本人同意轉租範圍及租賃相關事項如附明細表。

此致

承租人

出租人 (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由明細表(請逐戶填載)

租賃住宅標的								轉租之 範圍	租賃起迄期 間	有無提前 終止租約 之約定	備註
縣市	鄉鎮 市區	段	巷	弄	號	樓	室				
								<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部	民國 年 月 日起至 民國 年 月 日止	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無(若有, 請註明)	同意轉租 範圍如為 一部者,應 檢附該部 分位置示 意圖
								<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部	民國 年 月 日起至 民國 年 月 日止	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無(若有, 請註明)	

附註：原住宅租賃契約於租賃期間，如有提前終止租約之約定者，其提前終止租約之事由如下：

修正說明：

- 一、本附件新增。
- 二、配合應記載事項第八點第四項規定並參酌住宅租賃契約應約定及不得約定事項之附件二新增訂。

增訂附件三

出租人負責修繕項目及範圍確認書

出租人\_\_\_\_\_將住宅出租予承租人\_\_\_\_\_，並於民國\_\_\_\_年\_\_月\_\_日簽訂住宅租賃契約書在案，茲同意依本契約第\_\_\_\_\_點第\_\_\_\_項約定出具本租賃住宅負責修繕項目及範圍之確認書如附明細表。(以下僅為例示，應由租賃雙方依實際情形自行約定後確認之)

此致

承租人

出租人 (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

出租人負責修繕項目及範圍明細表

設備或設施及數量		點交狀態		租賃期間損壞之修繕責任	備註
室外	大門	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	門鎖	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	門鈴	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	對講機	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	房門	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	門口燈	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	其他	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
客餐廳及臥室	落地門窗	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	紗門	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	玻璃窗	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	天花板	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	內牆壁	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	室內地板	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	其他	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
廚房及衛浴設備等	洗臉台	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	流理台	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	排水孔	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	水龍頭	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	馬桶	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	浴缸	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	門窗	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	天花板	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	地板	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	牆壁	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	其他	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

其他					

附註：

1. 以上修繕項目及範圍請逐戶填載；如附屬設備有不及填載時，得於其他欄填載。
2. 未經約定確認之設備或設施，除其損壞係可歸責於承租人之事由外，由出租人負責修繕。
3. 如為現狀點交者，建議拍照存證。
4. 如為修繕後點交，亦應載明修繕方式。
5. 修繕聯絡方式：
  - 同本契約第\_\_\_\_點出租人基本資料。
  - 租賃住宅代管業：(1)名稱：\_\_\_\_\_
  - (2)營業地址：\_\_\_\_\_
  - (3)聯絡電話：\_\_\_\_\_
  - (4)電子郵件信箱：\_\_\_\_\_
  - 其他聯絡方式：（如有，請另行填載）\_\_\_\_\_

修正說明：

- 一、本附件新增。
- 二、配合應記載事項第十一點第三項規定並參酌住宅租賃契約應約定及不得約定事項之附件三新增訂。

