

內政部公告
中華民國 109 年 7 月 13 日
台內地字第 1090263682 號

主 旨：預告修正「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」。

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：租賃住宅市場發展及管理條例第 5 條第 1 項。
- 三、「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」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 7 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利義務關係，因本部依消費者保護法第 17 條第 1 項規定，於 106 年 1 月 1 日施行之「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」（出租人為企業經營者適用），已配合租賃住宅市場發展及管理條例相關規定修正，為齊一住宅租賃雙方權利義務關係之規範，非具消費關係之「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，亦應配合作一致性修正，以全面保障租賃雙方權益，經業務單位審認實有儘速完成修正之時效性及急迫性，且修正內容單純，爰辦理預告 7 日。

部 長 徐國勇

住宅租賃契約應約定及不得約定事項修正草案總說明

內政部依租賃住宅市場發展及管理條例(以簡稱本條例)第五條第一項規定，於一百零七年六月二十七日公告施行非具消費關係之「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」(出租人非企業經營者適用)，嗣因內政部依消費保護法第十七條第一項規定，於一百零六年一月一日施行之「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」(出租人為企業經營者適用)修正案，已配合本條例相關規定修正，為齊一住宅租賃雙方權利義務關係之規範，非具消費關係之「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，亦應配合作一致性修正，以全面保障租賃雙方權益，共計修正二十二點，其中應約定事項修正二十點，不得約定事項共修正二點，其修正要點如下：

一、應約定事項

- (一)修正附件一「租賃標的現況確認書」。(修正規定第一點)
- (二)增列出租人於租賃期間不得藉任何理由要求調漲租金。(修正規定第三點)
- (三)增列電費由承租人負擔者，應區分夏月及非夏月每度電費之金額及其計收之上限規定。(修正規定第五點)
- (四)分列租賃雙方應納稅費與約定同意辦理公證者，公證費負擔之約定。(修正規定第六點)
- (五)修正承租人應經出租人同意始得轉租租賃住宅，及修正附件二「出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書」。(修正規定第七點)
- (六)增列出租人之義務及責任及附件三「承租人負責修繕項目及範圍確認書」。(修正規定第十點)
- (七)增列承租人與次承租人簽訂轉租契約，不得逾出租人同意轉租之範圍及期間。(修正規定第十一點)
- (八)增列租賃雙方應至少於終止租約前一個月先期通知。(修正規定第十三點)
- (九)增列租賃關係消滅時，出租人應明示不以不定期限繼續契約之意思表示。(修正規定第十四點)
- (十)增列承租人擅自變更用途，出租人得終止租約之情形，及得不先

期通知之情形。(修正規定第十六點)

(十一)修正履行本契約之通知。(修正規定第十九點)

(十二)刪除租賃雙方應記載電子郵件信箱資料。(修正規定第二十二點)

二、不得約定事項

(一)刪除租賃期間所增加之費用轉由承租人負擔之規定。(修正規定第四點)

(二)修正不得約定違反法律上強制或禁止規定。(修正規定第八點)

住宅租賃契約應約定及不得約定事項修正草案規定對照表

修正規定	現行規定	說 明
<p>壹、應約定事項</p> <p>一、租賃標的</p> <p>(一)租賃住宅標示： 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)。無門牌者，其房屋稅籍編號：__或其位置略圖。</p> <p>2、專有部分建號__，權利範圍__，面積共計__平方公尺。 (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__，持分面積__平方公尺。</p> <p>4、車位：<input type="checkbox"/>有(汽車停車位__個、機車停車位__個)<input type="checkbox"/>無。</p> <p>5、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無設定他項權利，若有，權利種類：__。</p> <p>6、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無查封</p>	<p>壹、應約定事項</p> <p>一、租賃標的</p> <p>(一)租賃住宅標示： 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)。無門牌者，其房屋稅籍編號：__或其位置略圖。</p> <p>2、專有部分建號__，權利範圍__，面積共計__平方公尺。 (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__，持分面積__平方公尺。</p> <p>4、車位：<input type="checkbox"/>有(汽車停車位__個、機車停車位__個)<input type="checkbox"/>無。</p> <p>5、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無設定他項權利，若有，權利種類：__。</p> <p>6、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無查封</p>	<p>附屬設備清單之性質與租賃標的現況確認書第十二項之附屬設備項目類似，為避免重複規範，爰參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第二點第二款第三目的酌作文字修正。</p>

<p>登記。</p> <p>(二)租賃範圍：</p> <p>1、租賃住宅<input type="checkbox"/>全部<input type="checkbox"/>部分：第__層<input type="checkbox"/>房間間<input type="checkbox"/>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)。</p> <p>2、車位(如無則免填)：</p> <p>(1)汽車停車位種類及編號：地上(下)第__層<input type="checkbox"/>平面式停車位<input type="checkbox"/>機械式停車位，編號第__號。</p> <p>(2)機車停車位：地上(下)第__層編號第__號或其位置示意圖。</p> <p>(3)使用時間：<input type="checkbox"/>全日<input type="checkbox"/>日間<input type="checkbox"/>夜間<input type="checkbox"/>其他__。</p> <p>3、租賃附屬設備：<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無附屬設備，若有，詳如附件一租賃標的現況確認書。</p> <p>4、其他：__。</p>	<p>登記。</p> <p>(二)租賃範圍：</p> <p>1、租賃住宅<input type="checkbox"/>全部<input type="checkbox"/>部分：第__層<input type="checkbox"/>房間間<input type="checkbox"/>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)。</p> <p>2、車位(如無則免填)：</p> <p>(1)汽車停車位種類及編號：地上(下)第__層<input type="checkbox"/>平面式停車位<input type="checkbox"/>機械式停車位，編號第__號。</p> <p>(2)機車停車位：地上(下)第__層編號第__號或其位置示意圖。</p> <p>(3)使用時間：<input type="checkbox"/>全日<input type="checkbox"/>日間<input type="checkbox"/>夜間<input type="checkbox"/>其他__。</p> <p>3、租賃附屬設備：<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無附屬設備，若有，<u>除另有附屬設備清單外</u>，詳如後附租賃標的現況確認書(如附件一)。</p> <p>4、其他：__。</p>	
	<p>二、租賃期間</p> <p>租賃期間自民國__年__月__日起至民國__年__月__日止。(租</p>	<p>本點未修正。</p>

	<p>賃期間至少三十日以上)</p>	
<p>三、租金約定及支付 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 <input type="checkbox"/>每月 日 <input type="checkbox"/>每期 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藉任何理由要求調漲租金。 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>三、租金約定及支付 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<input type="checkbox"/>月<input type="checkbox"/>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任意要求調整租金。 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，避免出租人於租賃期間任意調漲租金，爰參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第四點，酌修第一項部分文字。</p>
<p>四、押金約定及返還 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)。承租人應於簽訂住宅租賃契約(以下簡稱本契約)之同時給付出租人。 前項押金除有 第十一點第四項、第十三點第三項、第十四點第四項及第十八點第二項得抵充之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。</p>	<p>四、押金約定及返還 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)。承租人應於簽訂住宅租賃契約(以下簡稱本契約)之同時給付出租人。 前項押金，除有第十三點第三項、第十四點第四項及第十八點第二項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。</p>	<p>配合第十一點承租人之義務及責任，增列承租人賠償之金額，得由押金中抵充，及使文意明確，爰參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第五點，酌修第二項部分文字。</p>
<p>五、租賃期間相關費用之約定 租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理： (一)管理費： <input type="checkbox"/>由出租人負擔。 <input type="checkbox"/>由承租人負擔。 租賃住宅每月___</p>	<p>五、租賃期間相關費用之支付 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。 租賃住宅每月___</p>	<p>一、酌修本點意旨文字。 二、考量管理費如因公寓大廈管理委員會透過區分所有權人大會決議調漲時，為保障承租人權益，應限定承租人負擔之額度，及調降時其負擔之金額，以杜爭議。</p>

<p>元整。 停車位每月_____元整。 <u>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。</u> <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>(例如：夏月每度元整；非夏月每度元整。但均不得超過台灣電力股份有限公司所定當月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>(五)網路費： <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>(六)其他費用及其支付方式：_____。</p>	<p>元整。 停車位每月_____元整。 <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，但不得超過台灣電力公司所定夏季用電量最高級距之每度金額。)</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>(五)網路費： <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>(六)其他費用及其支付方式：_____。</p>	<p>爰參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第六點。修正第一款規定</p> <p>三、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。至電費之收取，依台灣電力股份有限公司計算方式，除用電級距係採累進收費外，尚有夏月及非夏月電價之差異，且所稱夏月期間為每年六月一日至九月三十日，夏月以外期間為非夏月，為保障承租人權益，爰參依該公司區分夏月及非夏月電價之方式、住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第六點，於第三款電費約定由承租人負擔者，例示其夏月及非夏月每度電費金額及其計收之上限規定。</p>
<p>六、稅費負擔之約定 本契約有關稅費，依下列約定辦理： (一)租賃住宅之房屋稅、地價稅由出租</p>	<p>六、稅費負擔之約定 本契約有關稅費、<u>代辦費</u>，依下列約定辦理： (一)租賃住宅之房屋</p>	<p>為明確區別應納稅費與公證費用項目，以利租賃雙方明瞭，爰參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第七點修正現行規定部</p>

<p>人負擔。</p> <p>(二) <u>本契約租賃雙方同意辦理公證者，其公證費</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>(三) 其他稅費及其支付方式：____。</p>	<p>稅、地價稅由出租人負擔。</p> <p>(二) <u>出租人收取現金者，其銀錢收據應貼用之印花稅票由出租人負擔。</u></p> <p>(三) <u>簽約代辦費</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>(四) 公證費____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>(五) <u>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>(六) 其他稅費及其支付方式：____。</p>	<p>分文字。又印花稅之收取是否符合現行社會環境之需求，尚有待凝聚共識，爰配合刪除現行規定第二款印花稅之負擔方式，至如有需負擔印花稅者，租賃雙方尚得於第三款約明。另簽約代辦費、公證代辦費係屬租賃雙方或一方自行委任律師或地政士所產生之委任費用，性質上不宜列於本點，爰予以刪除。</p>
<p>七、使用租賃住宅之限制</p> <p>本租賃<u>住宅</u>係供居住使用，承租人不得變更用途。</p> <p>承租人同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵<u>行</u>事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品。</p> <p><u>承租人應經出租人同意始得</u>將本租賃<u>住宅</u>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</p>	<p>七、使用租賃住宅之限制</p> <p>本租賃<u>標的</u>係供居住使用，承租人不得變更用途。</p> <p>承租人同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵循事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，<u>影響公共安全、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 承租人將本租賃標的之全部或部分轉租、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>一、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，而承租人違法使用租賃住宅、存放有爆炸性或易燃性物品，即有影響公共安全之虞，爰參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第八點第二項，修正第二項部分文字。</p> <p>二、實務上未經出租人同意擅自轉租衍生之問題層出不窮，為兼顧出租人及次承租人權益，並落</p>

<p>(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>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>實本條例第九條規定意旨，爰參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第八點第三項，修正第三項部分文字。</p>
<p>八、修繕</p> <p>租賃住宅或附屬設備損壞時，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，<u>承租人得定相當期限催告修繕</u>，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三點約定之租金中扣除。</p> <p>出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，<u>應於相當期間先期通知</u>，承租人<u>無正當理由</u>不得拒絕。</p> <p>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。</p>	<p>八、修繕</p> <p>租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或因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三點約定之租金中扣除。</p> <p>出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，承租人不得拒絕。</p> <p>前項出租人於修繕期間，致租賃標的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。</p>	<p>一、為使文意簡明通順，第一項及第二項參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第九點第一項及第二項文字酌作修正。</p> <p>二、為使承租人善盡協力義務，俾合於居住使用之目的，爰參依租賃住宅市場發展及管理條例第八條第四項及住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第九點第三項，修正第三項規定。</p>
<p>九、室內裝修</p> <p><u>承租人</u>有室內裝修之<u>需要</u>，應經出租人同意<u>並</u>依相關法令<u>規定辦理</u>，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</p>	<p>九、室內裝修</p> <p>租賃住宅有室內裝修之<u>必要</u>，承租人應經出租人同意，<u>始</u>得依相關法令自行裝修，且不得損害原有建築之結構安全。</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</p>	<p>為使文意簡明通順，第一項及第三項參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第十點第一項及第三項文字酌作修正。</p>

<p>人返還租賃住宅時， 應<input type="checkbox"/>負責回復原狀<input type="checkbox"/> 現況返還<input type="checkbox"/>其他_____。</p>	<p>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>十、出租人之義務及責任 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。 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。 出租人與承租人簽訂本契約前，租賃住宅有由承租人負責修繕之項目及範圍者，出租人應先向承租人說明並經承租人確認（如附件三），未經約明確認者，出租人應負責修繕，並提供有修繕必要時之聯絡方式。</p>	<p>十、出租人之義務及責任 出租人應出示有權出租本租賃標的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。 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。 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>一、為齊一用語，酌修第一項文字。 二、按第八點第一項規定，租賃住宅或附屬設備損壞，除租賃雙方另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者外，應由出租人負責修繕。考量出租人應最了解其所提供租賃住宅之設備或設施項目，為保障承租人居住權益並避免出租人規避修繕義務，爰依本條例第八條第二項規定意旨及住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第三十一點第三項，於第三項增訂出租人於簽約時，如有由承租人負責修繕之項目及範圍，應先向承租人說明並經其確認，未經約明確認之設施或設備，則應由出租人負責修繕，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>十一、承租人之義務及責任 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。 承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。 承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依租賃住宅之性質使用，致有</p>	<p>十一、承租人之義務及責任 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。 承租人應以善良管理人之注意義務保管、使用、收益租賃住宅。 承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依租賃住</p>	<p>一、依本條例第三條第十三款規定，押金具有擔保租賃住宅損害賠償之性質，承租人未善盡保管注意之義務，致租賃住宅毀損或滅失，不為修繕或賠償者，將造成出租人財產上損失，爰參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第十二點第四項，增訂第四項明定承租人應賠償之金額，出租人得由押金中抵充。 二、為保障出租人同意轉租</p>

<p>變更或毀損者，不在此限。</p> <p><u>前項承租人應賠償之金額，得由第四點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。</u></p> <p>承租人經出租人同意轉租者，<u>與次承租人簽訂轉租契約時，應不得逾出租人同意轉租之範圍及期間，並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。</u></p>	<p>宅之性質使用、<u>收益</u>，致有變更或毀損者，不在此限。</p> <p>承租人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>之權益，及於出租人同意轉租之範圍及期間內轉租，爰參依本條例第九條規定意旨及住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第十二點第五項，增訂第五項明定承租人轉租租賃住宅之相關義務。</p>
	<p>十二、租賃住宅部分滅失</p> <p>租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>十三、<u>任意</u>終止租約之約定</p> <p>本契約於期限屆滿前，<u>除依第十六點及第十七點規定得提前終止租約外，租賃雙方</u><input type="checkbox"/>得<input type="checkbox"/>不得<u>任意</u>終止租約。</p> <p>依<u>前項</u>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，<u>得由第四點第一項規定之押金中抵充，如有不</u></p>	<p>十三、<u>提前</u>終止租約之約定</p> <p>本契約於期限屆滿前，出租人<input type="checkbox"/>得<input type="checkbox"/>不得；承租人<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<u>月前</u>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<u>個月</u>(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四點之押金中<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</p>	<p>一、酌修本點意旨文字。</p> <p>二、租賃雙方如有第十六點或第十七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，本得終止租約，縱經約定不得終止租約者，亦同。如無第十六點或第十七點得終止租約之情形者，租賃雙方則得自行約定得否任意終止租約；經約定不得終止租約而仍有提前終止租約之必要者，本於契約自由原則，租賃雙方得自行約定違約金，爰參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第十四點，修正第一項至第三項部分</p>

<p><u>足，並得向承租人請求給付不足之金額。</u> 租期屆滿前，依第一項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。</p>	<p>租金應返還予承租人。</p>	<p>文字。另第四項租期屆滿前而終止租約者，所援引之項次並配合作修正。</p>
<p>十四、租賃住宅之返還 <u>租賃關係消滅時</u>，出租人應即<u>結算租金及第五點約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續</u>，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。 前項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。 承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應即<u>明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止。</u> 前項金額與承租人未繳清之<u>租金及第五點約定之相關費用</u>，出租人得由第四點<u>第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額或費用。</u></p>	<p>十四、租賃住宅之返還 <u>租期屆滿或租賃契約終止時</u>，出租人應結算<u>承租人第五點約定之相關費用</u>，承租人應即將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。 <u>前項租賃住宅之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及附屬設備之點交手續。</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。 承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人<u>除按日向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額計算之違約金(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止。</u> 前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由第四點之押金中<u>扣抵。</u></p>	<p>一、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租金及費用，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定意旨及住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第十五點，酌修第一項、第二項及第四項部分文字。又租賃關係消滅，倘租賃之一方不配合共同完成屋況及附屬設備之點交，經他方定相當期限催告仍不會同點交，視為完成點交時，即得依第十八點規定逕行催告而仍未取回遺留物，則視為拋棄所有權。 二、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，出租人應即為不以不定期限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租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第十五點修正第三項及第四項部分文字。</p>

<p>十五、租賃住宅所有權之讓與</p> <p>出租人於租賃住宅交付後，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，不適用前二項之規定。</p>	<p>十五、租賃住宅所有權之讓與</p> <p>出租人於租賃住宅交付後，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，不適用第一項之規定。</p>	<p>租賃住宅所有權移轉時，押金是否須隨同移轉，近來實務見解採「非當然移轉說」(要物契約觀點)(司法院二十八年院字第一九〇九號解釋例、最高法院五十一年台上字第一四二八號及第二八五八號民事判決參照)，認為出租人須事實上有交付押金給受讓人，受讓人始負押金返還義務。惟為保障承租人權益，及因應租賃市場實際需要，課予出租人移交押金及預收之租金與受讓人，並通知承租人之義務有其必要，此非加諸租賃住宅之受讓人責任。又配合買賣不破租賃原則之例外適用，爰參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第十六點，修正第三項援引之項次規定。</p>
<p>十六、出租人提前終止租約</p> <p>租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：</p> <p>(一)出租人為重新建築而必要收回。</p> <p>(二)承租人遲付租金之總額達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。</p> <p>(三)承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。</p> <p><u>(四)承租人違反第七點第一項規定，擅自變更用途，</u></p>	<p>十六、出租人提前終止租約</p> <p>租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：</p> <p>(一)出租人為重新建築而必要收回。</p> <p>(二)承租人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，仍不為支付。</p> <p>(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。</p> <p>(四)承租人違反第七點第二項規定而違法使用、存放</p>	<p>一、為使文意簡明通順，參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第十七點，酌修第一項第二款、第五款、第七款、第八款部分文字。</p> <p>二、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，爰增訂第一項第四款規定，並順移以下款次。</p> <p>三、考量出租人提前終止租約，影響承租人之居住權益至鉅，關於承租人未經出租人同意擅自出借或以其他方式供他人使用之情形，多基於親友情感，且非必然獲取利益，尚不宜納為終止租約之情形，爰參依住</p>

<p><u>經出租人阻止仍繼續為之。</u></p> <p>(五) 承租人違反第七點第二項規定，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。</p> <p>(六) 承租人違反第七點第三項規定，擅自將租賃住宅轉租或轉讓租賃權予他人。</p> <p>(七) 承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。</p> <p>(八) 承租人違反第九點第一項規定，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。</p> <p>(九) 承租人違反第九點第一項規定，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。</p> <p>(十) 承租人違反第九點第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。</p> <p>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>但依前項第五款及第十款規定終止者，得不先期通知：</u></p> <p>(一) 依前項第一款規</p>	<p>有爆炸性或易燃性物品，經出租人阻止，仍繼續使用。</p> <p>(五) 承租人違反第七點第三項<u>勾選不同意之約定，擅自轉租、出借或以其他方式供他人使用或將租賃權轉讓</u>予他人。</p> <p>(六) 承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人限期催告修繕而不為修繕或相當之賠償。</p> <p>(七) 承租人違反第九點第一項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修。</p> <p>(八) 承租人違反第九點第一項規定，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。</p> <p>(九) 承租人違反第九點第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築之結構安全。</p> <p>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：</p> <p>(一) 依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。</p> <p>(二) 依前項第二款至第九款規定終止者，於終</p>	<p>宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第十七點修正第六款文字。</p> <p>四、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，訂定第二項序文但書規定。</p>
---	--	---

<p>定終止者，於終 止前三個月。 (二)依前項第二款至第 四款、第六款至第 九款規定終止者， 於終止前三十日。</p>	<p>止前三十日。</p>	
<p>十七、承租人提前終止租約 租賃期間有下列 情形之一，致難以繼 續居住者，承租人得 提前終止租約，出租 人不得要求任何賠 償： (一)租賃住宅未合於 <u>所約定</u>居住使 用，並有修繕之必 要，經承租人 <u>定相當期限</u>催 告，仍不於期限 內修繕。 (二)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。 (三)租賃住宅有危及 承租人或其同居 人之安全或健 康之瑕疵；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 <u>款</u>規定提前終止租 約者，應於終止前三十</p>	<p>十七、承租人提前終止租約 租賃期間有下列 情形之一，致難以繼 續居住者，承租人得 提前終止租約，出租 人不得要求任何賠 償： (一)租賃住宅未合於 居住使用，並有 修繕之必要，經 承租人依第八點 <u>第二項規定</u>催 告，仍不於期限 內修繕。 (二)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。 (三)租賃住宅有危及 承租人或其同居 人之安全或健 康之瑕疵；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</p>	<p>一、為使文意簡明通順，參 依住宅租賃定型化契約 應記載及不得記載事項 壹、第十八點，酌修第 一項第一款及第二項、 第三項部分文字。 二、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>日，檢附相關事證，以書面通知出租人。 <u>但前項第三款前段其情況危急者，得不先期通知。</u> 承租人死亡，其繼承人得主張終止租約，其通知期限及方式，<u>準</u>用前項規定。</p>	<p>面通知出租人。 承租人死亡，其繼承人得主張終止租約，其通知期限及方式，<u>適</u>用前項規定。</p>	
<p>十八、遺留物之處理 <u>租賃關係消滅</u>，依第十四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，<u>屆</u>期仍不取回時，視為拋棄其所有權。 出租人處理前項遺留物所生費用，得由第四點<u>第一項規定</u>之押金<u>中抵充</u>，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。</p>	<p>十八、遺留物之處理 <u>本契約租期屆滿或提前終止租約</u>，依第十四點完成點交或視為完成點交之手續後，承租人仍於本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，<u>逾</u>期仍不取回時，視為拋棄其所有權。 出租人處理前項遺留物所生費用，得由第四點之押金<u>先行扣抵</u>，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。</p>	<p>為使文意簡明通順，參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第十九點，酌修第一項第及第二項部分文字，以資明確。</p>
<p>十九、履行本契約之通知 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<u>未告知他方</u>，致通知無法到達時，以第一次郵遞之日期推定為到達日。 <u>第一項</u>之通知得經租賃雙方約定以<input type="checkbox"/>電子郵件<input type="checkbox"/><u>信箱</u>：<input type="checkbox"/> <u>手機簡訊</u><input type="checkbox"/><u>即時通訊軟體</u>以文字顯示方式為之。</p>	<p>十九、履行本契約之通知 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；<u>如因地址變更或拒收</u>，致通知無法到達<u>他方</u>時，以第一次郵遞之日期推定為到達日。 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"/>通訊軟體（<u>例如 Line、Whats App 等</u>文字顯示）<input type="checkbox"/><u>其他</u>方式為之；<u>如因不可歸責於</u></p>	<p>一、為使文意簡明通順，第一項參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第二十點規定修正部分文字，並分列為二項。 二、民法第九十五條第一項規定：「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。但撤回之通知，同時或先時到達者，不在此限。」而所謂「通知達到相對人」係以相對人客觀上可支配之範圍作為判斷，是以，租賃雙方相互間之送達，即使有「拒收」之情形，仍會</p>

	<p><u>雙方之事由，致通知無法到達時，以通知之一方提出他方確已知悉通知之日期推定為到達日。</u></p>	<p>發生送達之效力(最高法院九十六年度台上字第二七九二號判決參照)，爰參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第二十點規定，刪除「拒收」等文字。</p>
<p>二十、其他約定 本契約租賃雙方 <input type="checkbox"/>同意 <input type="checkbox"/>不同意辦理公證。 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： <input type="checkbox"/>一、承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅。 <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宅所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。 <input type="checkbox"/>三、出租人如於租期屆滿或本契約終止時，應返還承租人之全部或一部押金。 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>二十、其他約定 本契約租賃雙方 <input type="checkbox"/>同意 <input type="checkbox"/>不同意辦理公證。 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： <input type="checkbox"/>（一）承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅。 <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標的所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。 <input type="checkbox"/>（三）出租人如於租期屆滿或本契約終止時，應返還之全部或一部押金。 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>為使文意簡明通順，參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第二十一點規定修正部分文字。</p>
<p>二十一、契約及其相關附件效力 本契約自簽約日起生效，租賃雙方各執一份契約正本。 本契約廣告及相</p>	<p>二十一、契約及其相關附件效力 本契約自簽約日起生效，租賃雙方各執一份契約正本。 本契約廣告及相</p>	<p>租賃契約係繼續性契約，依據契約承擔之法理，租賃物所有權人之繼承人為法定契約承擔者，承租人之繼承人為意定契約承擔者，故出租人與承租人之繼承人本為契</p>

<p>關附件視為本契約之一部分。</p>	<p>關附件視為本契約之一部分。 <u>本契約所定之權利義務對租賃雙方之契約繼受人均有效力。</u></p>	<p>約權利義務之當事人，不待明定，爰參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第二十二點刪除第三項規定。</p>
<p>二十二、當事人及其基本資料 本契約應記載當事人及其基本資料： (一) 承租人之姓名(名稱)、統一編號(身分證文件編號)、戶籍地址(營業登記地址)、通訊地址、聯絡電話。 (二) 出租人之姓名(名稱)、統一編號(身分證文件編號)、戶籍地址(營業登記地址)、通訊地址、聯絡電話。</p>	<p>二十二、當事人及其基本資料 本契約應記載當事人及其基本資料： (一) 承租人之姓名(名稱)、統一編號<u>或</u>身分證文件編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話、<u>電子郵件信箱</u>。 (二) 出租人之姓名(名稱)、統一編號<u>或</u>身分證文件編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話、<u>電子郵件信箱</u>。</p>	<p>實務上出租人或承租人有為法人之情形，且並非所有出租人及承租人均設有電子郵件信箱，爰參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項壹、第二十三點修正部分文字。</p>
<p>貳、不得約定事項</p>	<p>貳、不得約定事項 一、不得約定廣告僅供參考。</p>	<p>本點未修正。</p>
	<p>二、不得約定承租人不得申報租賃費用支出。</p>	<p>本點未修正。</p>
	<p>三、不得約定承租人不得遷入戶籍。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>四、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。</p>	<p>四、不得約定應由出租人負擔之稅賦<u>及費用</u>，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。</p>	<p>租賃期間相關費用已於本契約第五點約明由租賃雙方負擔之方式，爰參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項貳、第五點修正部分文字。</p>
	<p>五、不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。</p>	<p>本點未修正。</p>

	六、不得約定承租人須繳回契約書。	本點未修正。
	七、不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。	本點未修正。
八、不得約定違反 <u>法律上</u> 強制或禁止規定。	八、不得約定違反強制或禁止規定。	參依民法第七十一條及住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項貳、第九點酌修文字。

修正附件一

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（ <u>包括獨棟、連棟、雙併等</u> ）。 (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	汽車停車位種類及編號： 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__。 編號：第__號停車位__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。 機車停車位：地上(下)第__層，編號第__號車位__個或其位置示意圖。	
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。	<u>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。</u>
5	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無滲漏水之情形， <u>若有</u> ，滲漏水處：__。 滲漏水處之處理： <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 由 <u>承租人修繕</u> 。 <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？ 若有，請檢附檢測證明文件。	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。 <u>行政院原子能</u>

	<p>檢測結果 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無 輻射異常，若有 <u>異常之處</u> 處理：</p> <p><input type="checkbox"/>由出租人 <u>改善</u> 後交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>由 <u>承租人改善</u>。</p> <p><input type="checkbox"/>以現況交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>其他_____。</p>	<p>委員會網站已提供「<u>現年劑量達1毫西弗以上輻射屋查詢系統</u>」供民眾查詢輻射屋資訊，如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。</p>
7	<p><input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無 曾經做過 <u>鋼筋</u> 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><input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無 <u>超過容許值含量</u>，若有 <u>超過之處</u> 處理：</p> <p><input type="checkbox"/>由出租人 <u>修繕</u> 後交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>由 <u>承租人修繕</u>。</p> <p><input type="checkbox"/>以現況交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>其他_____。</p>	<p>一、<u>八十三年七月二十一日以前</u>，<u>CNS3090無訂定鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值</u>。</p> <p>二、<u>八十三年七月二十二日至八十七年六月二十四日</u>依建築法規申報施工勘驗之建築物，參照八十三年七月二十二日修訂公布之 CNS3090 檢測標準，<u>鋼筋</u> 混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值為 0.6kg/m³。</p> <p>三、<u>八十七年六月二十五日至一百零四年一月十二日</u>依建築法規申報施工勘驗之建築物，<u>鋼筋</u> 混凝土中最大水溶性氯離子含量參照八十七年六月二十五日修訂公布之 CNS3090 檢測標準，容許值含量為 0.3kg/m³。</p> <p>四、<u>一百零四年一月十三日(含)以後</u>依建築法規申報施工勘驗之建築物，<u>鋼筋</u> 混凝土中最大水溶性氯離子含量參照一百零四年一月十三日修訂公布之 <u>CNS3090 檢測標準</u>，容許值含量為 0.15kg/m³。</p> <p>五、<u>上開檢測資料可向建築主管機關申請</u>，不同時期之檢測標準，互有差異，租賃雙方應自行注意。</p>
8	<p>本 <u>租賃住宅</u> (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</p> <p><input type="checkbox"/>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，</p> <p><input type="checkbox"/>由出租人 <u>修繕</u> 後交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>由 <u>承租人修繕</u>。</p> <p><input type="checkbox"/>以現況交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>其他_____。</p>	

10	<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。	
11	<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____。 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____。 <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。	停車位管理費以清潔費名義收取者亦 同。
12	附屬設備項目如下： <input type="checkbox"/> 電視__臺 <input type="checkbox"/> 電視櫃__件 <input type="checkbox"/> 沙發__組 <input type="checkbox"/> 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：民國_____年_____月_____日		

修正說明：

- 一、項次二備註說明一，有關一般建物之型態參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項項次二酌作文字修正。
- 二、項次四：參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項項次四新增有無住宅用火災警報器，另消防安全檢查係指住宅專有部分。
- 三、項次五：滲漏水處理參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項項次五新增由承租人修繕之約定。
- 四、項次六：輻射異常之處理參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項項次六新增由承租人改善之約定，及內容依體例「是否」修正為「有無」，並酌作文字調整。
- 五、項次七：參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項項次七新增鋼筋混凝土中水溶性氯離子含量檢測超過容許值含量之處理，及修正備註說明文字。
- 六、項次八、十、十一：參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項項次八、十、十一修正部分文字。
- 七、項次九：參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項項次九新增供水及排水若不正常，可勾選以現況交屋或以其他方式處理之選項。

現行附件一

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： <u>透天厝、別墅</u> （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	汽車停車位種類及編號： 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__。 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。 機車停車位：地上(下)第__層編號第__號車位__個或其位置示意圖。	
4	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無消防設施，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。	
5	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無滲漏水之情形，滲漏水處：__。 若有滲漏水處之處理： <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？ 若有，請檢附檢測證明文件。 檢測結果是否有輻射異常？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否；若有： <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。	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。

	<input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	
7	<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：_____。	一、八十四年六月三十日(含)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 CNS3090 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 ³ 。八十四年七月一日(含)以後之建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值為 0.3 kg/m ³ 。 二、八十四年七月一日(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 0.3 kg/m ³ ， <u>檢測資料可向建築主管機關申請</u> 。 三、一百零四年五月二十六日 <u>內政部修正「施工中建築物混凝土氯離子含量檢測實施要點」第四點，依 CNS3090 規定，新拌混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)預力混凝土構件為 0.15 kg/m³，鋼筋混凝土為 0.15 kg/m³</u> 。 四、 <u>綜上</u> ，不同時期之檢測值，互有差異，租賃雙方應自行注意。
8	本 <u>建物</u> (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： (1)於產權持有期間 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾發生上列情事。 (2)於產權持有前， <u>出租人</u> ： <input type="checkbox"/> <u>確認</u> 無上列情事。 <input type="checkbox"/> 知道曾發生上列情事。 <input type="checkbox"/> 不知道曾否發生上列情事。	
9	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 <u>負責維修</u> 。	
10	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無公寓大廈規約或其他住戶應遵循事項；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約或其他住戶應遵循事項。	

11	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無管理委員會統一管理，若有 建物管理費為 <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__。 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 __。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無積欠建物、停車位管理費；若 有，新臺幣__元。	停車位管理費以清潔費名義收取者亦同。
12	附屬設備項目如下： <input type="checkbox"/> 電視__臺 <input type="checkbox"/> 電視櫃__件 <input type="checkbox"/> 沙發__組 <input type="checkbox"/> 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，同意轉租範圍及租賃相關事項如附明細表。但承租人應於簽訂轉租契約後三十日內，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。

出租人： (簽章)

承租人： (簽章)

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確認書

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，除有第十六點及第十七點得提前終止租約之事由外，其他得提前終止租約之事由如下：

修正說明：參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項之附件二修正。

現行附件二

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
鄉鎮市 區	街 路	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：

修正附件三

承租人負責修繕項目及範圍確認書

承租人 向 出租人 承租住宅，並於民國 ____ 年 ____ 月 ____ 日簽訂住宅租賃契約書在案，茲依本契約第 ____ 點 第 ____ 項約定本租賃住宅由承租人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)

出租人： (簽章)

承租人： (簽章)

民 國 年 月 日

承租人負責修繕項目及範圍明細表

填表日期 年 月 日

<u>租賃住宅範圍</u>	設備或設施項目	數量	備註
室外			
客餐廳及臥室			
廚房及衛浴設備			
其他			

附註：

1. 以上修繕項目及範圍請出租人逐項說明填載，並由承租人確認；如附屬設備或設施有不及填載時，得於其他欄填載。
2. 設備或設施未經租賃雙方約明確認由承租人負責修繕者，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. 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：參依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項之附件三修正。

現行附件三

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在案，茲同意依本契約第____條第__項約定出具本租賃標的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. 如為現狀點交者，建議拍照存證。

3. 如為修繕後點交，亦應載明修繕方式。

4. 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) _____