住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項

中華民國 105 年 6 月 23 日內政部內授中辦地字第 1051305384 號公告(中華民國 106 年 1 月 1 日生效)行政院消費者保護會第 47 次會議通過
中華民國 109 年 8 月 14 日內政部台內地字第 10902642032 號公告

壹、應記載事項

一、契約審閱期

住宅租賃契約（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）。

出租人簽章：

承租人簽章：

二、租賃標的

(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。

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__。

(2)附屬建物用途__，面積__平方公尺。

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「房屋位置格局示意圖」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__號車位__個。(如無則免填)

(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，詳如附件一租賃標的現況確認書。

4、其他：___。

三、租賃期間

租賃期間自民國___年___月___日起至民國___年___月___日止。(租賃期間至少三十日以上)

四、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，□每月__日並於□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：□現金繳付□轉帳繳付：金融機構：___，戶名：___，帳號：___。□其他：___。

五、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)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。

前項押金除有第十二點第四項、第十四點第三項、第十五點第四項及第十九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。

六、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：

□由出租人負擔。

□由承租人負擔。

租賃住宅每月_____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。

□其他：___。

(二)水費：

□由出租人負擔。

□由承租人負擔。

□其他：____。

(三)電費：

□由出租人負擔。

□由承租人負擔。(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)。

□其他：___。

(四)瓦斯費：

□由出租人負擔。

□由承租人負擔。

□其他：____。

(五)網路費：

□由出租人負擔。

□由承租人負擔。

□其他：____。

(六)其他費用及其支付方式：____。

七、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、地價稅由出租人負擔。

(二)本契約租賃雙方同意辦理公證者，其公證費____元整。

□由出租人負擔。

□由承租人負擔。

□由租賃雙方平均負擔。

□其他：____。

(三)其他稅費及其支付方式：____。

八、使用租賃住宅之限制

本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更用途。

承租人同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品。

承租人應經出租人同意始得將本租賃住宅之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。

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。

九、修繕

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、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由出租人負責修繕者，承租人得定相當期限催告修繕，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。

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。

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。

十、室內裝修

承租人有室內裝修之需要，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。

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。

第一項情形，承租人返還租賃住宅時，應□負責回復原狀□現況返還□其他___。

十一、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。

十二、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、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

前項承租人應賠償之金額，得由第五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。

承租人經出租人同意轉租者，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。

十三、租賃住宅部分滅失

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。

十四、任意終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除依第十七點及第十八點規定得提前終止租約外，租賃雙方□得□不得任意終止租約。

依前項約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。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。

前項承租人應賠償之違約金，得由第五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。

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。

十五、租賃住宅之返還

租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第六點約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，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。

前項金額與承租人未繳清之租金及第六點約定之相關費用，出租人得由第五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或費用。

十六、租賃住宅所有權之讓與

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。

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。

本契約如未經公證，其期限逾五年者，不適用前二項之規定。

十七、出租人提前終止租約

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：

(一)出租人為重新建築而必要收回。

(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。

(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。

(四)承租人違反第八點第一項規定，擅自變更用途，經出租人阻止仍繼續為之。

(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。

(六)承租人違反第八點第三項規定，擅自將租賃住宅轉租或轉讓租賃權予他人。

(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。

(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。

(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。

(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。

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。但依前項第五款及第十款規定終止者，得不先期通知：

(一)依前項第一款規定終止者，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。

十八、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)租賃住宅未合於所約定居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，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。

十九、遺留物之處理

租賃關係消滅，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，屆期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

出租人處理前項遺留物所生費用，得由第五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費用。

二十、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。

第一項之通知得經租賃雙方約定以□電子郵件信箱：_____□手機簡訊□即時通訊軟體以文字顯示方式為之。

二十一、其他約定

本契約租賃雙方□同意□不同意辦理公證。

本契約經辦理公證者，租賃雙方□不同意；□同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：

□一、承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅。

□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。

□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。

二十二、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。

本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

二十三、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(身分證明文件編號)、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(身分證明文件編號)、戶籍地址(營業登記地址)、通訊地址、聯絡電話。

貳、不得記載事項

一、不得記載拋棄審閱期間。

二、不得記載廣告僅供參考。

三、不得記載承租人不得申報租賃費用支出。

四、不得記載承租人不得遷入戶籍。

五、不得記載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。

六、不得記載免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。

七、不得記載承租人須繳回契約書。

八、不得記載本契約之通知，僅以電話方式為之。

九、不得記載違反強制或禁止規定。

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	□有□無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： □壹樓__平方公尺□__樓__平方公尺。 □頂樓__平方公尺。 □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□有□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	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□其他__。 編號：第__號停車位　個，□有□無獨立權狀。 □有□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	□有□無住宅用火災警報器。 □有□無其他消防設施，若有，項目：(1)____(2)____(3)____。	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。

	□有□無定期辦理消防安全檢查。	
5	□有□無滲漏水之情形，若有，滲漏水處：__。 滲漏水處之處理： □由出租人修繕後交屋。 □由承租人修繕。 □以現況交屋。 □其他_____。	
6	□有□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□有□無輻射異常，若有異常之處理： □由出租人改善後交屋。 □由承租人改善。 □以現況交屋。 □其他____。	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。行政院原子能委員會網站已提供「現年劑量達1毫西弗以上輻射屋查詢系統」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。
7	□有□無曾經做過鋼筋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：_____。 □有□無超過容許值含量，若有超過之處理： □由出租人修繕後交屋。 □由承租人修繕。 □以現況交屋。 □其他____。	一、八十三年七月二十一日以前，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。 二、八十三年七月二十二日至八十七年六月二十四日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，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值為0.6kg/m^3。 三、八十七年六月二十五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，鋼筋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/m^3。 四、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，鋼筋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CNS 3090檢測標準，容許值含量為0.15 kg/m^3。 五、上開檢測資料可向建築主管機關申請，不同時期之檢測標準，互有差異，租賃雙方應自行注意。
8	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： (1)於產權持有期間□有□無曾發生上列情事。 (2)於產權持有前	

	□無上列情事。 □知道曾發生上列情事。 □不知道曾否發生上列情事。	
9	供水及排水□是□否正常，若不正常， □由出租人修繕後交屋。 □由承租人修繕。 □以現況交屋。 □其他____。	
10	□有□無公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項；若有，□有□無檢附規約或其他住戶應遵行事項。	
11	□有□無管理委員會統一管理，若有 租賃住宅管理費為□月繳新臺幣___元□季繳新臺幣___元□年繳新臺幣___元□其他___。 停車位管理費為□月繳新臺幣___元□季繳新臺幣___元□年繳新臺幣___元□其他___。 □有□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： □電視__臺□電視櫃__件□沙發__組□茶几__件□餐桌(椅)__組□鞋櫃__件□窗簾__組□燈飾__件□冰箱__臺□洗衣機__臺□書櫃__件□床組(頭)__件□衣櫃__組□梳妝台__件□書桌椅__組□餐桌椅__組□置物櫃__件□電話__具□保全設施__組□微波爐__臺□洗碗機__臺□冷氣__臺□排油煙機__件□流理台__件□瓦斯爐__臺□熱水器__臺□天然瓦斯□其他___。	
出租人：_____（簽章） 承租人：_____（簽章） 簽章日期：民國_____年_____月_____日		

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				
								□全部 □一部	民國　年　月　日起至民國　年　月　日止	□有□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
								□全部 □一部	民國　年　月　日起至民國　年　月　日止	□有□無（若有，請註明）	

附註:原住宅租賃契約於租賃期間，除有第十七點及第十八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：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

租賃住宅範圍	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)_____