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。

行政院
Executive Yuan

住宅租賃常見糾紛問答集

行政院消費者保護處

112年1月

行政院
Executive Yuan

租屋時最短租賃期間為何？
租期內房東是否可以調整租金？

最短租期

住宅租賃之租賃期間至少要有30日以上。

調整租金

租賃期間內房東不得藉任何理由要求「調漲」租金；但若房東願意「調降」租金，則不受限制。

房東為什麼要收押金？押金上限為何？

押金之用途

押金之用途在於，若房客於租屋期間有積欠租金、水電費、瓦斯費、管理費；或因為可歸責於房客的原因造成房屋或設備損壞；或房客有提前終止租約等違約情形時，房東就可以由押金中扣抵，以保障本身權益

押金之上限

押金最多不得超過2個月房租的總額，如果超過者，房客得要求以超過的部分抵付房租。

房客應於何時支付押金？
房東應於何時返還押金？

房客
房客應於簽訂租賃契約之同時，支付押金給房東。

房東
租賃期滿或租賃契約提前終止，如果房客沒有欠費、毀損或其他違約情形，房東就應該在房客交還房屋時將押金無息返還給房客。

電費應如何收取？上限為何？

電費收取方式

1. 若無獨立電錶，而依每度金額計算電費時，「夏月」及「非夏月」之每度電費金額應分別詳列。
2. 若有獨立電錶，房東應按電費單所列金額收費

電費上限

1. 不論「夏月」或「非夏月」，房東均不得收取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。
2. 「夏月」及「非夏月」用電量最高級距之每度金額，請至台灣電力股份有限公司網頁查詢。

房客使用房屋應注意事項

應妥善保管並遵守規約

1. 應以善良管理人注意，保管、使用房屋。
2. 應遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項。

不得違法或違約使用

1. 不得違法使用房屋(例如：作為賭博場所)、在房屋內存放爆炸性或易燃性物品。
2. 不得將房屋變更為非居住使用(例如：經營店面或堆放廢棄物)。

承租房屋後，房屋或設備有所損壞，應由何人負責修繕？

原則：房東修繕	例外：房客修繕
• 租賃雙方沒有特別約定時。 • 損壞係因自然耗損或正常使用所致。	• 租賃雙方約定由房客負責修繕。 • 損壞是由房客所造成。

承租房屋後，是否可以將房屋轉租給其他人？

原則：不得轉租	例外：可以轉租
• 未經房東同意，房客不得將房屋之「全部」或「一部」轉租給其他人。	• 須經房東同意，房客才可以將房屋之「全部」或「一部」轉租給其他人。

房東是否可以要求房客負擔房屋稅或地價稅？

不得轉嫁房屋稅或地價稅
1. 民法規定，房東應負擔房屋的一切稅捐。 2. 「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」亦規定房屋稅或地價稅由房東負擔。 3. 所以，房東不得在租賃契約書內將其應負擔的房屋稅或地價稅轉嫁由房客負擔。

房東是否可以禁止房客申報租賃費用支出？

不得禁止申報租賃費用支出
1. 個人只要有所得就應該要繳納所得稅，房東亦不得為逃漏所得稅之行為。 2. 「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」中已明訂，房東不得禁止房客於申報所得稅時申報租賃費用支出。

房東是否可以禁止房客遷入戶籍？

不得禁止遷入戶籍
1. 「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」中已明訂，房東不得禁止房客遷入戶籍。 2. 房東若不願意配合者，房客可以檢附租賃契約書請戶政事務所查明居住事實後，辦理遷入手續。

房東是否可以禁止房客申請租金補貼？

不得禁止申請租金補貼
1. 申請租金補貼是房客的權利，「無須」事先取得房東同意。 2. 房客若遇到房東刻意刁難或以「調漲租金」或「提前終止租約」等不當手段，限制或阻止申請租金補貼，可向各直轄市、縣(市)政府地政局(處)或消保官提出申訴或檢舉。

「房東」可以提前終止租約之法定事由為何？須要在多久之前通知房客？

提前通知	事由
3個月前通知	為重新建築而必要收回。
30天前通知	1. 房客積欠租金或費用總額達2個月之租金額。 2. 房客擅自將房屋變更為非居住使用。 3. 房客未經同意，將房屋轉租他人。 4. 房客故意毀損房屋或設備，不為修繕或賠償。 5. 房客未經同意或未依法令規定，進行室內裝修
毋須提前通知	1. 違法使用房屋、存放爆炸性或易燃性物品。 2. 進行室內裝修損害建築結構安全。

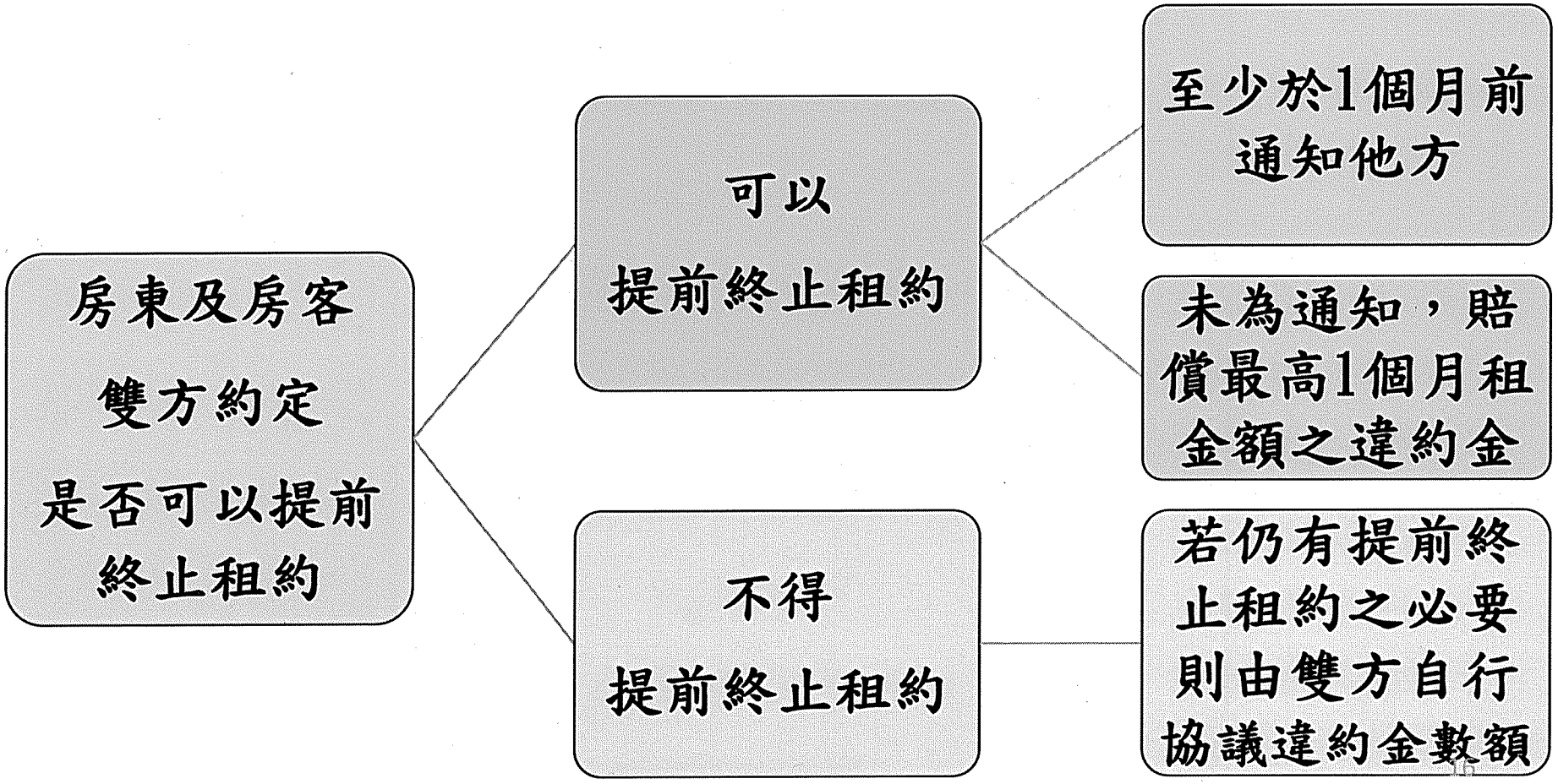
「房客」可以提前終止租約之法定事由為何？須要在多久之前通知房東？

提前通知	事由
30天前通知	1. 房屋有修繕之必要，房東遲未修繕。 2. 非房客所造成之房屋滅失。 3. 房客因為疾病、意外，而有長期療養之需要。 4. 第三人就房屋主張權利。
毋須提前通知	房屋有危及房客(或其同住者)安全或健康之瑕疵。

遺留物之處理

1. 租賃期滿或租賃契約提前終止時，房東及房客應共同確認房屋及設備之現況，完成點交程序。
2. 點交後，房客若仍有遺留物，房東應定期通知房客取回。房客逾期不取回者，視為拋棄該物品之所有權。
3. 遺留物之搬運或處理，若須支付費用，房東可由押金中扣抵，如仍有不足，房東可向房客請求支付。

承租房屋後，若無法定事由，是否可以要求提前終止租約？



新、舊版租賃契約書如何區別？

封面名稱

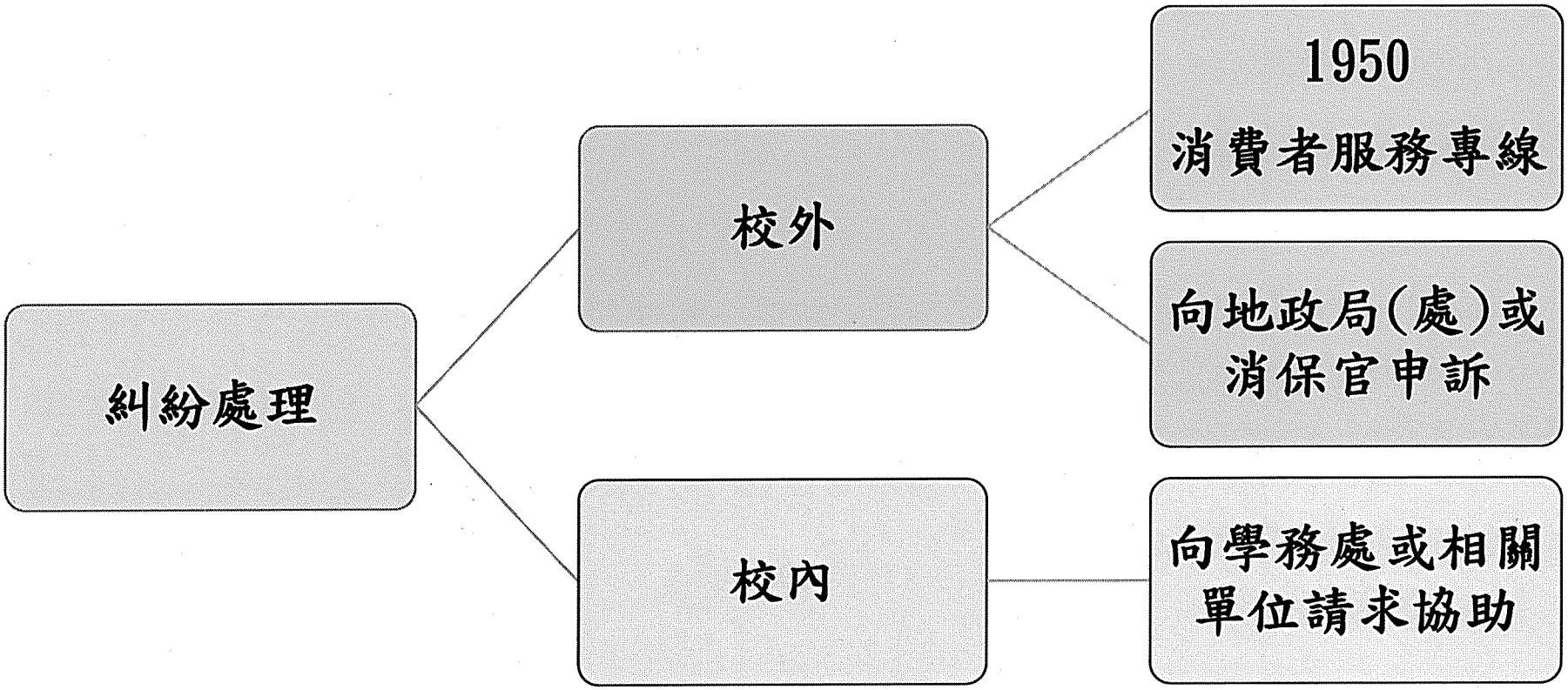
- 封面名稱為「住宅租賃契約書」

公告文號

- 有印製內政部109年公告文號

新版住宅租賃契約書

學生遇到租屋糾紛時，可透過何種管道尋求協助？



行政院
Executive Yuan

行政院消費者保護處善意提醒

【逐點核對】

租賃契約書若是由房東提供者，簽約前應逐點核對內容是否與「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」規定相符。

【自備契約書】

建議房客自備新版「住宅租賃契約書」與房東簽約(可至四大超商或連鎖書店購買)。

【拒絕簽約】

若房東提供不合規定之舊版「房屋租賃契約書」應拒絕簽約，並可檢附事證向主管機關提出檢舉。