

# 住宅包租契約書範本

中華民國108年2月23日內政部內授中辦地字第1080260815號函訂頒  
立契約書人出租人\_\_\_\_\_，包租業\_\_\_\_\_，茲為住宅租賃事宜，雙方同意  
本契約條款如下：

## 第一條 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「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，除另有附屬設備清單外，詳如後

附租賃標的現況確認書（如附件一）。

4、其他：\_\_\_\_\_。

## 第二條 租賃期間

租賃期間自民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。  
（租賃期間不得少於三十日）

## 第三條 租金約定及支付

包租業每月租金為新臺幣(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。

租金支付方式：現金繳付轉帳繳付：金融機構：\_\_\_\_\_，戶名：\_\_\_\_\_，帳號：\_\_\_\_\_。其他：\_\_\_\_\_。

## 第四條 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，除有第十三條第三項、第十四條第四項及第十九條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，包租業返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。

## 第五條 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：

由出租人負擔。

由包租業負擔。

租賃住宅每月\_\_\_\_\_元整。

停車位每月\_\_\_\_\_元整。

其他：\_\_\_\_\_。

(二)水費：

由出租人負擔。

由包租業負擔。

其他：\_\_\_\_\_。

(三)電費：

由出租人負擔。

由包租業負擔。

其他：\_\_\_\_\_。

(四)瓦斯費：

由出租人負擔。

由包租業負擔。

其他：\_\_\_\_\_。

(五)網路費：

由出租人負擔。

由包租業負擔。

其他：\_\_\_\_\_。

(六)其他費用及其支付方式：\_\_\_\_\_。

#### 第六條 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)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。

(三)其他稅費及其支付方式：\_\_\_\_\_。

本契約租賃雙方同意辦理公證者，其有關費用依下列約定辦理：

(一)公證費\_\_\_\_\_元整。

由出租人負擔。

由包租業負擔。

由租賃雙方平均負擔。

其他：\_\_\_\_\_。

(二)公證代辦費\_\_\_\_\_元整。

由出租人負擔。

由包租業負擔。

由租賃雙方平均負擔。

其他：\_\_\_\_\_。

#### 第七條 使用租賃住宅之限制

本租賃住宅係供轉租作居住使用，包租業不得變更用途。

出租人同意不同意包租業將本租賃住宅以出借或轉租以外之其他方式供他人居住使用。

包租業轉租本租賃住宅或經出租人同意提供他人使用者，應督促次承租人或使用人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，影響公共安全、公共衛生或居住安寧。

#### 第八條 修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕，其修繕費用，得由租賃雙方視損壞性質及責任歸屬，另行約定負擔方式。

前項約定由出租人負擔修繕費用者，包租業得請求出租人償還其費用或於第三條約定之租金中扣除。

#### 第九條 室內裝修

出租人同意不同意包租業將本租賃住宅之全部或一部分進行室內裝修。

前項經出租人同意室內裝修者，包租業應依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。

第一項室內裝修所需費用，由出租人包租業負擔或其他\_\_。

包租業經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由包租業負責修繕並負擔費用。

第二項情形，包租業返還租賃住宅時，應負責回復原狀現況返還其他\_\_\_\_\_。

#### 第十條 出租人之義務及責任

本契約租賃期間，出租人之義務及責任如下：

- (一)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，供包租業核對。
- (二)應於簽訂本契約時，提供同意本租賃標的之全部或一部分轉租之同意書，並載明租賃標的範圍、租賃期間及得終止本契約之事由。
- (三)應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付包租業，並於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。
- (四)簽訂本契約，應先向包租業說明租賃住宅由出租人負擔修繕費用

之項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

前項第二款、第四款之同意轉租及負擔修繕費用之項目、範圍，如附件二「出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書」及附件三「出租人負擔修繕費用之項目及範圍確認書」。

### **第十一條 包租業之義務及責任**

本契約租賃期間，包租業之義務及責任如下：

- (一)應出示租賃住宅服務業登記證影本，供出租人核對。
- (二)應以善良管理人之注意，保管、使用、收益租賃住宅。
- (三)與次承租人簽訂轉租契約時，不得逾出租人同意轉租之標的範圍及租賃期間。
- (四)應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面將轉租標的範圍、租賃期間、次承租人之姓名及其通訊地址等相關資料通知出租人。
- (五)應執行日常修繕維護並製作紀錄，提供出租人查詢或取閱。
- (六)應於收受出租人之有關費用或文件時，開立統一發票或掣給收據。
- (七)應配合出租人申請減徵稅捐需要，提供相關證明。
- (八)不得轉讓出租人同意轉租權利及其管理業務。

包租業違反前項各款規定之一，致出租人受有損害者，應負賠償責任。但前項第二款情形，包租業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。

### **第十二條 租賃住宅部分滅失**

租賃關係存續中，因不可歸責於包租業及次承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，包租業得按滅失之部分，請求減少租金。

### **第十三條 提前終止租約之約定**

本契約於期限屆滿前，除第十六條及第十七條規定外，租賃雙方得不得就租賃住宅之全部或一部終止租約。

依約定得終止租約者，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。

前項包租業應賠償之違約金得由第四條第一項規定之押金中抵充。

租期屆滿前，依第二項規定終止租約者，出租人已預收之租金應返還予

包租業。

#### **第十四條 租賃住宅之返還**

租期屆滿或租賃契約終止時，包租業應即結算第五條約定之相關費用，並會同出租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，包租業應將租賃住宅返還出租人並督促次承租人或使用人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。

包租業未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應明示不以不定期限繼續契約，並得向包租業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。

前項金額及包租業未繳清第五條約定之相關費用，出租人得由第四條第一項規定之押金中抵充。

#### **第十五條 租賃住宅所有權之讓與**

出租人於租賃住宅交付後，包租業或次承租人占有中，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予受讓人，並以書面通知包租業。

本契約如未經公證，其期限逾五年者，不適用第一項之規定。

#### **第十六條 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，包租業不得要求任何賠償：

- (一)出租人為重新建築而必要收回。
- (二)包租業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。
- (三)包租業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)包租業違反第七條第一項規定，擅自變更改用途，經出租人阻止仍繼續為之。
- (五)包租業違反第七條第二項規定，未經出租人同意，擅自將本租賃住宅以出借或轉租以外之其他方式供他人使用，經出租人阻止仍

繼續為之。

(六)包租業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。

(七)包租業違反第八條第一項規定，未履行修繕義務。

(八)包租業違反第九條第一項規定，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)包租業違反第九條第二項規定，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)包租業違反第九條第二項規定，進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。

(十一)包租業轉租本租賃住宅，違反第十一條第一項第三款規定，逾出租人同意轉租之範圍或期間。

(十二)包租業違反第十一條第一項第八款規定，將出租人同意轉租權利及其管理業務轉讓予第三人，經出租人阻止仍繼續為之。

(十三)包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。

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，以書面通知包租業：

(一)依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。

(二)依前項第二款至十三款規定終止者，於終止前三十日。但前項第十款有危害公共安全或有第十三款之情形者，得不先期通知。

### **第十七條 包租業提前終止租約**

租賃期間有下列情形之一者，包租業得提前終止租約之全部或一部：

(一)租賃住宅或附屬設備損壞，應由出租人負擔修繕費用者，經包租業定相當期限催告，出租人仍不於期限內為支付。

(二)租賃住宅因不可歸責於包租業及次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)租賃住宅有危及次承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵。

(四)因第三人就租賃住宅主張其權利，致次承租人不能為約定之居住使用。

包租業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。但前項第三款情況危急者，得不先期通知。

### **第十八條 出租人提前終止租約之處理**

包租業應於知悉出租人提前終止本契約之次日起五日內通知次承租人終止轉租契約，協調返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務、退還向次承租人預收之租金及全部或一部押金或履行其他應盡事宜。

前項出租人提前終止本契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，出租人得請求所在地租賃住宅服務商業同業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。

前二項出租人提前終止本契約之情形，因可歸責於包租業之事由，致出租人或次承租人受損害時，包租業應負賠償責任。

### **第十九條 遺留物之處理**

本契約租期屆滿或提前終止租約，依第十四條完成點交或視為完成點交之手續後，包租業或次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包租業催告，逾期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

出租人處理前項遺留物所生費用，得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向包租業請求給付不足之費用。

### **第二十條 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。

前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。

### **第二十一條 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) 包租業如於租期屆滿後不返還租賃住宅。

(二) 包租業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，應返還包租業之全部或一部押金。

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。

## 第二十二條 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。

## 第二十三條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

## 附件

- 建物所有權狀影本或其他有權出租之證明文件
- 使用執照影本
- 雙方身分證明文件影本
- 授權代理人簽約同意書
- 租賃標的現況確認書
- 出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書
- 出租人負擔修繕費用之項目及範圍確認書
- 附屬設備清單
- 租賃住宅位置格局示意圖
- 其他（測量成果圖、室內空間現狀照片、稅籍證明等）

**立契約書人**

**出租人：**

姓名：簽章  
統一編號或身分證明文件編號：  
戶籍地址：  
通訊地址：  
聯絡電話：  
電子郵件信箱：

**包租業：簽章**

公司名稱：  
代表人姓名：  
統一編號：  
登記證字號：  
營業地址：  
聯絡電話：  
電子郵件信箱：

**租賃住宅管理人員：**

姓名：簽章  
證書字號：  
通訊地址：  
聯絡電話：  
電子郵件信箱：

中華民國                    年                    月                    日

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	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：__。 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。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 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。如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。
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> 。 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> 。 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> 。 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。
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 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾發生上列情事。 (2)於產權持有前，出租人： <input type="checkbox"/> 確認無上列情事。 <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"/> 包租業負責維修。	

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） 包租業：_____（簽章） 租賃住宅管理人員：_____（簽章） 簽章日期：____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\_\_\_\_\_將後列住宅出租予包租業\_\_\_\_\_，並於民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日簽訂住宅包租契約書在案，茲同意包租業得於租賃期間將住宅轉租，但包租業應於簽訂轉租契約三十日內，將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及其通訊地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

包租業

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	街路	段	巷	弄	號	樓						
										<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:本住宅包租契約於租賃期間,如有提前終止租約之約定者,其提前終止租約之事由如下:

附件三

**出租人負擔修繕費用之項目及範圍確認書**

出租人\_\_\_\_\_將住宅出租予包租業\_\_\_\_\_公司，並於民國\_\_\_\_年\_\_月\_\_\_\_日簽訂住宅包租契約書在案，茲同意依本契約第\_\_\_\_條第\_\_\_\_項約定出具本租賃住宅負擔修繕費用之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

包租業

出租人

(簽章)

中 華 民 國            年            月            日



出租人負擔修繕費用之項目及範圍明細表

設備或設施及數量		點交狀態		租賃期間損壞責任歸屬	修繕費用之負擔	備註
室外	大門	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	門鎖	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	門鈴	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	對講機	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	房門	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	門口燈	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	其他	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
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"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	紗門	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	玻璃窗	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	

	天花板	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	內牆壁	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	室內地板	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	其他	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
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"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	流理台	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	排水孔	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	水龍頭	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	馬桶	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	浴缸	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	門窗	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	天花板	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	

	地板	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	牆壁	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
	其他	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
其他						

附註：

1. 以上損壞責任歸屬及費用負擔請逐戶填載；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\_\_\_\_條之出租人及包租業基本資料。
  - 其他聯絡方式：（如有，請另行填載）\_\_\_\_\_。

# 簽約注意事項

## 一、適用範圍

本契約書範本適用於出租人將其住宅出租予租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）並供轉租之用。故本範本係提供出租人與包租業簽訂住宅租賃契約時參考使用。

## 二、租賃意義

稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約（民法第四百二十一條）。當事人就標的物及租金為同意時，租賃契約即為成立。為使租賃當事人清楚了解自己所處之立場與權利義務關係，乃簡稱支付租金之人為包租業，交付租賃住宅之人為出租人。

## 三、租賃標的

- (一) 租賃住宅係以出租予包租業供其轉租作居住使用之建築物，非以合法建築物為限。
- (二) 租賃住宅範圍屬已登記者，以登記簿記載為準；未登記者以房屋稅籍證明或實際測繪結果為準。
- (三) 租賃住宅範圍非屬全部者（如部分樓層之套房或雅房出租），應由出租人出具「租賃住宅位置格局示意圖」標註租賃範圍，以確認實際租賃住宅位置或範圍。
- (四) 為避免租賃雙方對於租賃住宅是否包含未登記之改建、增建、加建及違建部分，或冷氣、傢俱等其他附屬設備認知差異，得參依本契約書範本附件「租賃標的現況確認書」，由租賃雙方互為確認，以杜糾紛。
- (五) 包租業點收租賃住宅時，可請出租人出具負擔修繕費用之項目及範圍確認書，並由租賃雙方會同檢查租賃住宅設備現況並拍照存證，如有附屬設備，並得以清單列明，以供返還租賃住宅回復原狀時之參考。

## 四、租賃期間其契約方式

為舉證方便並保障租賃當事人之權益，租賃雙方應以書面簽訂租賃契約書並明定租賃期間，且所訂定之租賃期間，不得少於三十日。(租賃住宅市場發展及管理條例第四條第四款及第二十九條第一項)

#### **五、租金約定及支付**

- (一) 租金係以月租金額為計算基準，並應約定每期支付月租金之月數、時間及方式，以杜爭議。
- (二) 包租業應依約定時間支付租金，不得藉任何理由拖延或拒付。

#### **六、押金約定及返還**

- (一) 押金具有擔保承租人因租賃所衍生之債務，主要用於擔保損害賠償及處理遺留物責任，而預為支付之金錢，其金額最高不得超過二個月租金之總額，包租業應於簽訂本契約之同時給付出租人。
- (二) 出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，包租業返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。
- (三) 包租業於支付押金或租金時，出租人應簽寫收據或於包租業所持有之租賃契約書上註明收訖；若以轉帳方式支付，應保留轉帳收據。同時出租人返還押金予包租業時，亦應要求包租業簽寫收據或於所持有之租賃契約書上記明收訖。

#### **七、租賃期間相關費用之支付**

- (一) 有關使用租賃住宅而連帶產生之相關費用(如水、電、瓦斯、網路及管理費等)，實務上有不同類型，部分契約係包含於租金中，部分則約定由包租業另行支付，亦有係由租賃雙方共同分擔等情形，宜事先於契約中明訂數額或雙方分擔之方式，以免日後產生爭議。
- (二) 租賃住宅範圍非屬全部者(如部分樓層之套房或雅房出租)，相關費用及其支付方式，宜由租賃雙方依實際租賃情形事先於契約中明訂數額或雙方分擔之方式，例如以房間分度表數計算每度電費應支付之金額。

#### **八、使用租賃住宅之限制**

- (一) 本契約書範本之租賃住宅用途，係供包租業轉租作居住使用，而非供營業使用，出租人得不同意包租業或次承租人為公司登記、商業登記及營業(稅籍)登記。

- (二) 出租人得同意或不同意包租業以出借或轉租以外之其他方式供他人使用，為免生糾紛，租賃雙方宜於契約書約明。
- (三) 包租業應依約定方法，為租賃住宅之使用、收益，並於轉租後，要求次承租人應遵守公寓大廈規約所定之一切權利義務及其他住戶應遵行事項。

## 九、修繕

- (一) 租賃住宅或附屬設備之損壞，應由包租業負責修繕，其修繕費用，得由租賃雙方視損壞性質及責任歸屬，另行約定負擔方式。出租人應於簽訂本契約時，向包租業說明由其負擔修繕費用之項目及範圍，並檢附「出租人負擔修繕費用之項目及範圍確認書」，及提供有修繕必要時之聯絡方式，以利執行。
- (二) 租賃住宅或附屬設備由出租人負擔修繕費用者，包租業得請求出租人償還其費用或於本契約書範本第三條約定之租金中扣除。
- (三) 出租人之修繕義務，在使包租業就租賃住宅能為約定之住宅使用、收益，如包租業就租賃住宅以外有所增設時，該增設物即不在出租人修繕義務範圍。(最高法院六十三年台上字第九九號判例參照)
- (四) 租賃住宅有無滲漏水之情形，租賃雙方宜於交屋前確認，若有滲漏水，宜約定其處理方式(如由出租人修繕後交屋、以現況交屋、減租或由包租業自行修繕等)。

## 十、室內裝修

- (一) 包租業對租賃住宅有室內裝修需要，應經出租人同意，始得依相關法令自行裝修，但不得損害原有建築結構之安全。租賃雙方並應約明返還租賃住宅時，包租業應負責回復之狀況，以避免爭議。
- (二) 室內裝修所需經費之負擔，租賃雙方宜於契約中訂明。另所指「應依相關法令規定辦理」，包括都市計畫法、消防法及建築法等相關法令在內。例如將舊租賃住宅進行室內裝修，應依建築法第七十七條之二規定，遵守下列規定：
  - 1、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。

- 2、裝修材料應合於建築技術規則之規定。
- 3、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
- 4、不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。

前項建築物室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

#### 十一、提前終止租約之約定

- (一)租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。故契約當事人於簽訂租賃契約時，應約定得否於租賃期間提前終止租約及違約金之賠償額度，以保障自身權益。
- (二)定有期限之租賃契約，如約定租賃之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應按照本契約書範本第十三條約定先期通知他方。如租賃之一方未依約定期間先期通知他方而逕行終止租約者，最高賠償他方一個月租金額之違約金。
- (三)租賃雙方雖約定不得終止租約，但如有本契約書範本第十六條或第十七條得終止租約之情形，因係屬法律規定或事實無法履行契約，仍得終止租約。如無第十六條或第十七條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。

#### 十二、出租人提前終止租約

為確保租賃住宅之適居性及安全性，出租人為收回租賃住宅重新建築時，應按照本契約書範本第十六條第二項第一款，於終止前三個月，以書面通知包租業，並提出具體事證，以確保次承租人居住權益。

#### 十三、租賃住宅之返還

- (一)包租業返還租賃住宅時，如有附屬設備清單或拍照存證相片，宜由租賃雙方會同逐一檢視點交返還。
- (二)包租業返還租賃住宅時，如未將次承租人或使用人所設立之戶籍及其他法人或團體等登記遷出，住宅所有權人得依戶籍法第十六條等相關規定，證明無租借住宅情事，向住宅所在地戶政事務所或主管機關申請遷離或廢止。

#### 十四、包租業損害賠償責任

- (一)因可歸責於包租業之事由致不能履行契約，出租人受有損害時，由包租業負賠償責任。如因其受僱人執行業務之故意或過失致出租人受損害者，包租業應與其受僱人負連帶賠償責任。
- (二)因包租業或其受僱人於執業過程所造成之損害，出租人得向全國聯合會請求由業者已繳存之營業保證金額度內代為賠償所受損害。

## 十五、爭議處理

- (一)本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：
- 1、依直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法規定申請調處。
  - 2、依鄉鎮市調解條例規定，向鄉、鎮、市(區)調解委員會聲請調解。
  - 3、依民事訴訟法第四百零三條及第四百零四條規定，向法院聲請調解。
  - 4、依仲裁法規定，向仲裁機構聲請仲裁。
  - 5、依租賃住宅市場發展及管理條例第三十一條規定，向中華民國租賃住宅服務商業公會全國聯合會請求代為賠償。
- (二)鄉、鎮、市(區)調解委員會調解成立之調解書，經法院核定後與民事確定判決有同一效力；仲裁判斷，於當事人間，與法院之確定判決，有同一效力。
- (三)司法院訴訟外紛爭解決機構查詢平台：  
<http://adrmapp.judicial.gov.tw/>

## 十六、包租契約之效力

為確保私權及避免爭議，簽訂住宅包租契約時不宜輕率，宜請求公證人就法律行為或私權事實作成公證書或認證文書。

## 十七、契約分存

- (一)訂約務必詳審契約條文，由雙方簽章或按手印，寫明包租業公司名稱、代表人、統一編號、營業地址、登記證字號及其指派租賃住宅管理人員姓名、證書字號等，及出租人姓名、戶籍、通訊地址及聯絡電話等，契約應一式二份，由雙方各自留存一份契約正本。如有保證人，契約應一式三份，由雙方及保證人各自留存一份契約正本。



- (二)若租賃租約超過二頁以上，租賃雙方宜加蓋騎縫章，以避免被抽換；若契約內容有任何塗改，亦必須於更改處簽名或蓋章，以保障自身權益受損。

#### **十八、確定訂約者之身分**

- (一)簽約時，出租人應請包租業提示其公司名稱、代表人、統一編號、地址、登記證字號及其指派租賃住宅管理人員姓名、證書字號等文件，確認其為合法業者，而包租業應先確定簽訂人之身分，例如國民身分證、駕駛執照或健保卡等身分證明文件之提示。若非租賃雙方本人簽約時，應請簽約人出具授權簽約同意書。
- (二)出租人是否為屋主（即租賃住宅所有權人），影響租賃雙方權益甚大，故包租業可要求出租人提示產權證明如所有權狀、登記謄本；如出租人非屋主，則應提出屋主授權出租之證明文件。

#### **十九、租賃住宅管理人員簽章**

依租賃住宅市場發展及管理條例第三十二條規定，下列文件應由包租業指派專任租賃住宅管理人員簽章：

- (一)住宅包租契約書。
- (二)租賃標的現況確認書。
- (三)屋況與附屬設備點交證明文件。
- (四)租金、押金及相關費用收據。
- (五)退還租金、押金證明。