

# 住宅租賃契約書範本

中華民國 107 年 6 月 27 日內政部內授中辦地字第 1071304160 號函

立契約書人出租人\_\_\_\_\_，承租人\_\_\_\_\_，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。（租賃期間至少三十日以上）

## 第三條 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任意要求調整租金。

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

## 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十八條第二項之情形外，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。

## 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。

由承租人負擔。

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。
- 由承租人負擔。
- 其他：\_\_\_\_\_。(例如每度\_\_元整)

(三)電費：

- 由出租人負擔。
- 由承租人負擔。
- 其他：\_\_\_\_\_。(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。)

(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：\_\_\_\_\_。

**第六條 稅費負擔之約定**

本契約有關稅費、代辦費，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)簽約代辦費\_\_\_\_\_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：\_\_\_\_\_。
- (四)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：\_\_\_\_\_。

(五)公證代辦費\_\_\_\_\_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：\_\_\_\_\_。

(六)其他稅費及其支付方式：\_\_\_\_\_。

### **第七條 使用租賃住宅之限制**

本租賃標的係供居住使用，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循事項，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。

出租人同意不同意承租人將本租賃標的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。

### **第八條 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、習慣或因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，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條約定之租金中扣除。

出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，承租人不得拒絕。

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。

## **第九條 室內裝修**

租賃住宅有室內裝修之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令自行裝修，且不得損害原有建築之結構安全。

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\_\_\_。

## **第十條 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。

## **第十一條 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宅之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

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。

## **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。

## **第十三條 提前終止租約之約定**

本契約於期限屆滿前，出租人得不得；承租人得不得終止租約。

依約定得終止租約者，租賃之一方應於一個月前\_\_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。

前項承租人應賠償之違約金得由第四條之押金中扣抵。

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。

#### **第十四條 租賃住宅之返還**

租期屆滿或租賃契約終止時，出租人應結算承租人第五條約定之相關費用，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。

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。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。

前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由第四條之押金中扣抵。

#### **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，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，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金額，並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。
- (四)承租人違反第七條第二項規定而違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經出租人阻止，仍繼續使用。
- (五)承租人違反第七條第三項勾選不同意之約定，擅自轉租、出借或以其他方式供他人使用或將租賃權轉讓予他人。
- (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。
- (七)承租人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。
- (八)承租人違反第九條第一項規定，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。
- (九)承租人違反第九條第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築之結構安全。

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：

- (一)依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。
- (二)依前項第二款至第九款規定終止者，於終止前三十日。

#### **第十七條 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，經承租人依第八條第二項規定催告，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，適用前項規定。

### **第十八條 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，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，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，得由第四條之押金先行扣抵，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。

### **第十九條 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；如因地址變更或拒收，致通知無法到達他方時，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簡訊通訊軟體（例如 Line、Whats App 等文字顯示）其他\_\_方式為之；如因不可歸責於雙方之事由，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。

### **第二十條 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) 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標的



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。

### **第二十一條 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。

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。

### **第二十二條 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
- 出租人負責修繕項目及範圍確認書
- 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（名稱）：                    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：

**承租人：**

姓名（名稱）：                    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：

**保證人：**

姓名(名稱)：                    (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：

**不動產經紀業：**

名稱（公司或商號）：

地址：

聯絡電話：

統一編號或身分證明文件編號：

負責人：                    (簽章)

統一編號：

電子郵件信箱：

**不動產經紀人：**

姓名：                    (簽章)

統一編號或身分證明文件編號：

通訊地址：

聯絡電話：

證書字號：

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 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：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	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。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	民國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(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 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> 。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 <sup>3</sup> 。 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 <sup>3</sup> ，檢測資料可向建築主管機關申請。 三、一百零四年五月二十六日內政部修正「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/m <sup>3</sup> ，鋼筋混凝土為 0.15 kg/m <sup>3</sup> 。 四、綜上，不同時期之檢測值，互有差異，租賃雙方應自行注意。
8	本建物(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"/> 承租人負責維修。	
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		

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：



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\_\_\_\_條出租人基本資料

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) \_\_\_\_\_

# 簽約注意事項

## 一、適用範圍

本契約書範本之租賃標的用途，係由承租人供作居住使用，並提供租賃雙方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承租人，交付租賃標的物之人為出租人。

## 三、租賃標的

- (一)租賃標的範圍屬已登記者，以登記簿記載為準；未登記者以房屋稅籍證明或實際測繪之位置略圖為準。
- (二)租賃標的範圍非屬全部者(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，以確認實際住宅租賃位置或範圍。
- (三)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。
- (四)承租人遷入租賃住宅時，可請出租人會同檢查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之參考。

## 四、租賃期間

- (一)住宅租賃之期間超過一年者，應訂立書面契約，未訂立書面契約者，視為不定期限之租賃。住宅租賃契約未定期限者，租賃雙方當事人得隨時終止租約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。
- (二)又租賃雙方當事人為舉證方便，通常會以書面訂定期限，參考民法第一百六十六條規定，契約當事人約定其契約須用一

定方式者，在該方式未完成前，推定其契約不成立。故租賃雙方簽約時宜明訂租賃期間，且應至少三十日以上，以保障租賃雙方當事人權益。

#### **五、租金約定及支付**

- (一)租金係以月租金額為計算基準，並應約定每次支付月租金之月數、時間及方式。
- (二)承租人應依約定時間支付租金，不得藉任何理由拖延或拒付，出租人於租賃期間亦不得任意要求調整租金。

#### **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，承租人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，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。

#### **七、租賃期間相關費用之支付**

- (一)有關使用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，部分則約定由承租人另行支付，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)租賃標的範圍非屬全部者(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，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。

#### **八、使用租賃住宅之限制**

- (一)承租人應依約定方法，為租賃住宅之使用、收益，並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循事項。
- (二)依租賃住宅市場發展及管理條例第九條第一項規定，轉租人應經出租人書面同意，始得轉租其租用之住宅全部或一部。考量實務屢有無權轉租，引發租賃糾紛或致次承租人居住權

益受損情事，為兼顧保障出租人及次承租人權益及避免產生爭議，租賃雙方當事人宜於契約中約明出租人是否同意或不同意轉租其租用之住宅全部或一部。

(三)本契約書範本之租賃住宅，不得供營業使用，故出租人得不同意承租人為公司登記、商業登記及營業(稅籍)登記。

## 九、修繕

(一)租賃住宅或附屬設備之修繕，除契約另有訂定、習慣或因可歸責於承租人所致者外，由出租人負擔；出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為時，承租人不得拒絕。

(二)出租人之修繕義務，在使承租人就租賃標的能為約定之住宅使用、收益，如承租人就租賃標的以外有所增設時，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)

(三)租賃住宅或附屬設備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本契約書範本第三條約定之租金中扣除。

## 十、室內裝修

(一)租賃住宅有室內裝修之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令自行裝修，但不得損害原有建築之結構安全。租賃雙方並應約明返還租賃住宅時，承租人應負責回復之狀況，以避免爭議。

(二)出租人同意承租人進行室內裝修者，承租人應依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築之結構安全；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辦理，並遵守下列事項：

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。未定期限者，租賃雙方得隨時終止契約。故契約當事人於簽訂契約時，請記得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，最高只能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上無法履行契約，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，於終止前三個月，以書面通知承租人，並提出具體事證，以確保承租人居住權益。

#### 十三、承租人提前終止租約

(一)承租人如於租賃期間發生疾病或意外，有長期療養需求並提出具體事證，得依照本契約書範本第十七條第一項提前終止租賃契約。

(二)依民法第六條規定，承租人死亡時，喪失權利能力，其繼承人如無使用租賃住宅需求，得按照本契約書範本第十七條第三項提前終止租賃契約。

(三)前項情形，其繼承人應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。

#### 十四、租賃住宅之返還

- (一)承租人返還租賃住宅時，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)承租人返還租賃住宅時，如未將戶籍或商業登記或營業(稅籍)登記遷出，所有權人得依戶籍法或商業登記法或營業登記規則等相關規定，證明無租借情事，向租賃住宅所在地戶政事務所或主管機關申請遷離或廢止。

#### 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。
- (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、租賃契約之效力

為確保私權及避免爭議，簽訂住宅租賃契約時不宜輕率，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)訂約時務必詳審契約條文，由雙方簽章或按手印，寫明戶籍、通訊住址及身分證統一編號或身分證明文件編號，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。如限制行為能力人(除已結婚者外)訂定本契約，應依民法規定，除依其年齡及身份、日常生活所必需者，不必經法定代理人允許外，應經法定代理人或監護人之允許或承認。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)出租人是否為屋主或二房東，可要求出租人提示產權證明如所有權狀、登記謄本或原租賃契約書(應注意其租賃期間有無禁止轉租之約定)。

#### **十九、不動產經紀人簽章**

租賃住宅若透過不動產經紀業辦理者，應由該經紀業指派經紀人於本契約簽章。