

內政部公告
中華民國 104 年 10 月 13 日
內授中辦地字第 1041308474 號

主 旨：預告訂定「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」。

依 據：依據行政程序法第 154 條第 1 項。

公告事項：

- 一、訂定機關：內政部。
- 二、訂定依據：消費者保護法第 17 條第 1 項。
- 三、「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」草案如附件。本案另載於本部地政司全球資訊網站（網址：<http://www.land.moi.gov.tw>）。
- 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日起 10 日內以書面方式向內政部陳述意見或洽詢：
 - (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。

部 長 陳威仁

房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項草案總說明

內政部於九十一年一月三十日公告之「房屋租賃契約範本」，因不具強制性，致坊間使用之房屋租賃定型化契約多未符合範本內容，影響消費者權益保障至鉅。為適切因應社會需求及解決民眾因房屋租賃所衍生之消費糾紛事件，經參據上開「房屋租賃契約書範本」及廣納各界意見，研訂「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」草案，以落實消費者保護法第十七條第一項及規範企業經營者所使用之房屋租賃定型化契約，俾衡平租賃雙方權益，促進房屋租賃契約公平合理。

「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」草案共二十九點，其中應記載事項二十一點，不得記載事項八點。主要內容分敘如下：

一、應記載事項之重點，包括：

- (一) 契約審閱期。(草案第一點)
- (二) 房屋租賃標的、租賃期間、租金約定及支付。(草案第二點至第四點)
- (三) 擔保金(押金)約定及返還、租賃期間相關費用之支付、稅費負擔之約定。(草案第五點至第七點)
- (四) 使用房屋之限制、修繕及改裝、承租人之責任。(草案第八點至第十點)
- (五) 房屋部分滅失、提前終止租約、房屋之返還、房屋所有權之讓與。(草案第十一點至第十四點)
- (六) 遺留物之處理。(草案第十五點)
- (七) 出租人、承租人終止租約。(草案第十六點及第十七點)
- (八) 通知送達及寄送、其他約定、契約及其相關附件效力、當事人及其基本資料(草案第十八點至第二十一點)

二、不得記載事項之重點，包括：

- (一) 不得約定拋棄審閱期間。(草案第一點)
- (二) 不得約定廣告僅供參考。(草案第二點)
- (三) 不得約定承租人不得申報租賃費用支出。(草案第三點)

- (四) 不得約定承租人不得遷入戶籍。(草案第四點)
- (五) 不得約定應由出租人負擔之稅賦及費用，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。(草案第五點)
- (六) 不得約定租賃雙方於交屋後，出租人排除民法上瑕疵擔保責任。(草案第六點)
- (七) 不得約定承租人須繳回契約書。(草案第七點)
- (八) 不得為違反強制或禁止規定之約定。(草案第八點)

房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項草案

名 稱	說 明
房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項	依消費者保護法第十七條第一項規定公告定型化契約應記載及不得記載事項，爰訂定該定型化契約之名稱。
規 定	說 明
壹、應記載事項	
<p>一、契約審閱期</p> <p>本契約於中華民國__年__月__日經承租人攜回審閱__日（契約審閱期間至少三日）。</p> <p>出租人簽章： 承租人簽章：</p>	參依成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第一點體例訂定。
<p>二、房屋租賃標的</p> <p>(一)房屋標示：</p> <p>1、門牌__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__街(路)__段__巷__弄__號__樓。</p> <p>2、建號__。</p> <p>3、房屋坐落__段__小段__地號。</p> <p>(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，權利範圍__，用途__。</p> <p>(2)附屬建物用途__面積__平方公尺。</p> <p>4、共有部分建號__，共有持分面積__平方公尺，權利範圍__。</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"/>無查封登記。</p> <p>(二)車位(如無則免填)： 為地上(下)第__層<input type="checkbox"/>平面式停車位<input type="checkbox"/>機械式停車位，編號第__號車位__個。</p> <p>(三)租賃範圍：</p> <p>1、房屋<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「房</p>	本點參依房屋租賃契約書範本第一條及成屋買賣契約書範本第一條訂定，並增列部分文字內容。

<p>屋位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。</p> <p>2、車位<input type="checkbox"/>全日<input type="checkbox"/>日間<input type="checkbox"/>夜間<input type="checkbox"/>其他__。</p> <p>3、其他：_____。</p> <p>(四)租賃附屬設備</p> <p><input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如附件(房屋租賃標的現況確認書)。</p>	
<p>三、租賃期間</p> <p>租賃期間自民國_____年_____月_____日起至民國_____年_____月_____日止。</p>	<p>本點參依房屋租賃契約書範本第三條訂定。</p>
<p>四、租金約定及支付</p> <p>承租人應繳每<input type="checkbox"/>月<input type="checkbox"/>期租金為新臺幣(下同)_____元整，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，出租人亦不得任意要求調整租金。</p> <p>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>本點參依房屋租賃契約書範本第四條訂定並增列部分文字內容，以應實際需要。</p>
<p>五、擔保金(押金)約定及返還</p> <p>擔保金(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房屋租金之總額；超過部分，承租人得以超過之部分抵付房租)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。</p> <p>前項擔保金，除有第十二點第三項、第十三點第四項及第十五點第二項之情形外，出租人應於租期屆滿，承租人返還房屋時無息返還之。</p>	<p>本點參依房屋租賃契約書範本第五條訂定並增列部分文字內容。</p>
<p>六、租賃期間相關費用之支付</p> <p>租賃期間，使用房屋所生之相關費用：</p> <p>(一)管理費：</p> <p>房屋每月_____元整。</p> <p>停車位每月_____元整。</p> <p><input type="checkbox"/>由承租人負擔。</p> <p>租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分</p>	<p>本點參依房屋租賃契約書範本第七條訂定並增列部分文字內容，以杜爭議。</p>

<p>之金額負擔以百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。</p> <p><input type="checkbox"/>由出租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：_____。</p> <p>(二)水費：</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"/>其他：_____。</p> <p>(三)電費：</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"/>其他：_____。</p> <p>(四)瓦斯費：</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"/>其他：_____。</p> <p>(五)其他費用及其支付方式：_____。</p>	
<p>七、稅費負擔之約定</p> <p>本租賃契約有關稅費、代辦費，依下列約定辦理：</p> <p>(一)房屋稅、地價稅由出租人負擔。</p> <p>(二)銀錢收據之印花稅由出租人負擔。</p> <p>(三)簽約代辦費_____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"/>由雙方當事人平均負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：_____。</p> <p>(四)如辦理公證，其代辦費_____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"/>由雙方當事人平均負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：_____。</p> <p>(五)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"/>由雙方當事人平均負擔。</p>	<p>本點參依房屋租賃契約書範本第八條訂定，並增列部分文字內容。</p>

<p><input type="checkbox"/>其他：_____。</p> <p>(六)仲介費_____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"/>由雙方當事人平均負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：_____。</p> <p>(七)其他：_____。</p>	
<p>八、使用房屋之限制</p> <p>本房屋係供住宅之使用。非經出租人同意，不得變更用途。</p> <p>承租人同意遵守住戶規約，不得違法使用，或存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全。</p> <p>出租人<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>不同意將本房屋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。</p>	<p>本點參依房屋租賃契約書範本第九條訂定，並增列部分文字內容。</p>
<p>九、修繕及改裝</p> <p>房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由出租人負責修繕，但租賃雙方另有約定或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四點約定之租金中扣除。</p> <p>房屋有改裝設施之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。</p> <p>前項情形承租人返還房屋時，<input type="checkbox"/>應負責回復原狀<input type="checkbox"/>現況返還<input type="checkbox"/>其他_____。</p>	<p>本點參依房屋租賃契約書範本第十條訂定，並增列部分文字內容。</p>
<p>十、承租人之責任</p> <p>承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法使用、收益，致房屋有毀損或滅失者，不在此限。</p>	<p>本點參依房屋租賃契約書範本第十一條訂定，並增列部分文字內容。</p>
<p>十一、房屋部分滅失</p>	<p>本點參依房屋租賃契約書範本第十</p>

<p>租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致房屋之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。</p>	<p>二條第一項訂定。</p>
<p>十二、提前終止租約</p> <p>契約於期限屆滿前，租賃雙方<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五點之擔保金(押金)中扣抵。</p> <p>租期屆滿前，依第二項終止租約者，出租人已預收之租金應無息返還予承租人。</p>	<p>本點參依房屋租賃契約書範本第十三條訂定，並增列部分文字內容。</p>
<p>十三、房屋之返還</p> <p>租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷離戶籍，不應藉詞推諉或主張任何權利。</p> <p>前項房屋之返還，應由承租人與出租人共同完成屋況及設備之點交手續。租賃之一方未會同點交，經他方限期催告仍不會同者，視為完成點交。</p> <p>承租人未依第一項約定即時遷離並返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍(未足一個月者，以日租金折算)之違約金至遷離完竣，承租人及保證人不得有異議。</p> <p>前項違約金及承租人未繳清之相關費用，出租人得由第五點之擔保金(押金)中扣抵。</p>	<p>本點參依房屋租賃契約書範本第十四條訂定，並增列部分文字內容。</p>
<p>十四、房屋所有權之讓與</p> <p>出租人於房屋交付後，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，出租人得經受讓人同意移交擔保金(押金)及已預收之租金，並通知承租人。</p>	<p>本點參依房屋租賃契約書範本第十五條訂定，並增列部分文字內容。</p>

<p>本契約如未經公證，其期限逾五年或未定期限者，不適用第一項之約定。</p>	
<p>十五、遺留物之處理</p> <p>租期屆滿或租賃契約終止後，承租人之遺留物依下列方式處理：</p> <p>(一)承租人返還房屋時，任由出租人處理。</p> <p>(二)承租人未返還房屋時，經出租人催告限期搬離仍不搬離時，視為廢棄物任由出租人處理。</p> <p>前項遺留物處理所需費用，由擔保金先行扣抵，如有不足，出租人得向承租人請求給付不足之費用。</p>	<p>本點參依房屋租賃契約書範本第十七條訂定，並增列部分文字內容。</p>
<p>十六、出租人終止租約</p> <p>承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：</p> <p>(一)遲付租金之總額達二個月之租額，並經出租人定相當期間催告，承租人仍不為支付。</p> <p>(二)違反第八點規定而為使用。</p> <p>(三)違反第九點第三項規定而為使用。</p> <p>(四)積欠管理費或其他應負擔之費用已達相當二個月之租金額，經出租人定相當期間催告仍不給付。</p>	<p>本點參依房屋租賃契約書範本第十九條訂定，並增列部分文字內容。</p>
<p>十七、承租人終止租約</p> <p>出租人有下列情形之一者，承租人得終止租約：</p> <p>(一)房屋損害而有修繕之必要時，其應由出租人負責修繕者，經承租人定相當期間催告，仍未修繕完畢。</p> <p>(二)有第十一點規定之情形，減少租金無法議定，或房屋存餘部份不能達租賃之目的。</p> <p>(三)房屋有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵時。</p>	<p>本點參依房屋租賃契約書範本第二十條訂定。</p>
<p>十八、通知送達及寄送</p> <p>出租人與承租人雙方相互間之通知，若以郵寄為之，應以本契約所記載之地址</p>	<p>本點參依房屋租賃契約書範本第十八條訂定，並增列部分文字內容。</p>

<p>為準；並得以<input type="checkbox"/>電子郵件<input type="checkbox"/>簡訊<input type="checkbox"/>其他___方式為之（無約定通知方式者，應以郵寄為之）；如因地址變更未通知他方或因___，致通知無法到達時（包括拒收），以他方第一次郵遞或通知之日期推定為到達日。</p>	
<p>十九、其他約定</p> <p>本契約雙方同意<input type="checkbox"/>辦理公證<input type="checkbox"/>不辦理公證。</p> <p>本契約經辦理公證者，公證書應載明下列事項：</p> <p>(一)承租人如於租期屆滿或租賃契約終止後不返還房屋，或不依約給付租金、管理費，或違約時不履行違約金，應逕受強制執行。</p> <p>(二)出租人如於租期屆滿或租賃契約終止時，已收之擔保金經扣抵積欠之租金或費用後，未將剩餘部分返還者，應逕受強制執行。</p> <p>(三)公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，其效力亦及於保證人。</p>	<p>本點參依房屋租賃契約書範本第十六條及第二十二條訂定。</p>
<p>二十、契約及其相關附件效力</p> <p>本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。</p> <p>本契約自簽約日起生效，雙方各執一份契約正本。</p> <p>本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。</p>	<p>本點參依房屋租賃契約書範本第二十四條及成屋買賣契約書範本第十四條訂定。</p>
<p>二十一、當事人及其基本資料</p> <p>本契約應記載當事人及其基本資料：</p> <p>(一)承租人之姓名(名稱)、統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話、電子郵件信箱。</p> <p>(二)出租人之姓名(名稱)、統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話、電子郵件信箱。</p>	<p>本點參依成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第十四點訂定。</p>

貳、不得記載事項	
一、不得約定拋棄審閱期間。	審閱期間屬於消費者之權利，法律上並無禁止拋棄之規定，自可由權利人拋棄，但不得以定型化契約條款預先約定之，爰訂定本點。
二、不得約定廣告僅供參考。	為避免廣告不實，造成消費者權益受損，爰訂定本點。
三、不得約定承租人不得申報租賃費用支出。	依憲法第十九條規定，依法納稅為國民應盡之義務，又依所得稅法第二條第一項規定有所得就應申報繳納稅金之原則，且民法第四百二十七條亦規定應由出租人負擔租賃物之稅捐，為落實上開規定，爰訂定本點。
四、不得約定承租人不得遷入戶籍。	依所得稅法第十七條規定，承租人租賃房屋可申報租金扣抵所得稅等，故實務上承租人恐有遷入戶籍之需求，爰訂定本點。
五、不得約定應由出租人負擔之稅賦及費用，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。	依民法第四百二十七條規定租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔。又租賃期間相關費用之支付如經約定係由出租人負擔者，為防止出租人因房價或水、電、瓦斯等費用上漲而將增加之稅費轉嫁於承租人，爰訂定本點。
六、不得約定租賃雙方於交屋後，出租人排除民法上瑕疵擔保責任。	瑕疵擔保責任為民法強制規定，為避免出租人以定型化契約條款排除交屋後之瑕疵擔保責任，爰訂定本點。
七、不得約定承租人須繳回契約書。	為避免日後訴訟爭議無憑證，損及承租人權益，爰訂定本點。
八、不得為違反強制或禁止規定之約定。	參依民法第七十一條規定訂定本點。

附件

房屋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__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	車位類別 <input type="checkbox"/> 坡道平面 <input type="checkbox"/> 升降平面 <input type="checkbox"/> 坡道機械 <input type="checkbox"/> 升降機械 <input type="checkbox"/> 塔式車位 <input type="checkbox"/> 一樓平面 <input type="checkbox"/> 其他__。 編號：__號 <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。	
4	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不知有消防設施，若有，項目： (1)____(2)____(3)____。	
5	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常。	
6	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有規約； <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約。	
7	附屬設備項目如下： <input type="checkbox"/> 電視__台 <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__台 <input type="checkbox"/> 洗衣機__台 <input type="checkbox"/> 書櫃__件 <input type="checkbox"/> 床組(頭)__件 <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__台 <input type="checkbox"/> 洗碗機__台 <input type="checkbox"/> 冷氣__台 <input type="checkbox"/> 排油煙機__件 <input type="checkbox"/> 流理台__件 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐__台 <input type="checkbox"/> 熱水器__台 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 <input type="checkbox"/> 其他__。	
出租人：_____（簽章） 承租人：_____（簽章） 不動產經紀人：_____（簽章） 簽章日期：_____年_____月_____日		

說明：參酌成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之附件一建物現況確認書訂定。