

正本

104.5.-7 字收文第12248號

檔 號：

保存年限：

## 內政部 函

中華民國地政士公會全國聯合會 法令轉知

中華民國 104 年 5 月 7 日  
全地公(7)字第 1047426 號  
(e : 1047169)

臺北市長安西路29號4樓

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國104年5月5日

發文字號：內授中辦地字第1041303825號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為推廣民眾使用本部公告之「房屋租賃契約書範本」，請積極宣導民眾上網下載使用1案，請查照。

說明：

- 一、依據104年4月15日內政部租賃專法諮詢小組第1次會議結論辦理。
- 二、查旨揭房屋租賃契約書範本係參依消費者保護法第17條第1項規定意旨訂定，以提供企業經營者與消費者間簽約，及一般民眾間簽約之參考。為方便民眾使用，本部已放置內政部不動產資訊平台(<http://pip.moi.gov.tw/>)→契約書下載及內政部地政司全球資訊網([www.land.moi.gov.tw/](http://www.land.moi.gov.tw/))→下載專區→契約書範本下載供民眾下載使用，請惠予宣導周知。

正本：財團法人中華民國消費者文教基金會、財團法人崔媽媽基金會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國律師公會全國聯合會、各直轄市、縣（市）政府、本部營建署

副本：本部地政司【不動產交易科】

部長陳威仁

中華民國 91 年 1 月 30 日內政部台內中地字第 0910083141 號公告頒行  
(行政院消費者保護委員會第 86 次委員會議通過)

契約審閱權

本契約於中華民國\_\_年\_\_月\_\_日經承租人攜回審閱(契約審閱  
期間至少為 3 日)

出租人簽章：

承租人簽章：

# 房屋租賃契約書範本

內 政 部 編  
中華民國 91 年 1 月 30 日

立契約書人出租人\_\_\_\_\_茲為房屋租賃事宜，雙方同意本契約  
 承租人\_\_\_\_\_  
 條款如下：

第一條 房屋標示及租賃範圍

房屋標示：

所有權人	縣市鄉鎮	路段	巷弄	號	樓	地下室	建築物完成日期	租賃範圍	面積(平方公尺)	建號	權利範圍	有無設定抵押權、查封登記或其他物權之設定	有無租賃或占用之情形	備註
							民國 年 月 日	主建物						
								附屬建物						
								共用部分						

車位：地上(面、下)第\_\_層平面式機械式坡道式升降式停車位編號第\_\_號車位。

租賃範圍：

房屋全部\_\_樓房間\_\_間第\_\_室。

車位全部\_\_ ( 日間夜間 )。

其他：\_\_\_\_\_。

第二條 租賃附屬設備

除另有清單外，租賃之附屬設備有：

電視\_\_台 冰箱\_\_台 冷氣\_\_台 沙發\_\_組 床組\_\_套 窗簾\_\_組  
燈飾\_\_件 梳妝台\_\_件 電話\_\_具(號碼：\_\_) 熱水器\_\_台  
排油煙機 流理台 瓦斯爐 天然瓦斯/桶裝瓦斯 其他\_\_。

第三條 租賃期間

租賃期間自民國\_\_年\_\_月\_\_日起至民國\_\_年\_\_月\_\_日止。

第四條 租金約定及支付

每月應繳月租金新台幣\_\_元整，並於每月\_\_日前支付，承租人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。

第五條 擔保金(押金)約定及返還

擔保金新台幣\_\_元整。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。

前項擔保金，除有第十六條之情形外，出租人應於租期屆滿，承租人交還房屋時返還之。

第六條 押租金方式給付租金

押租金新台幣\_\_元整。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人；押租金給付後，承租人應另支付租金、擔保金。  
不另支付租金、擔保金。

前項押租金，出租人應於租期屆滿，承租人依約履行債務並交還房屋時無息返還之。

#### 第七條 租賃期間相關費用之支付

租賃期間，使用房屋所生之相關費用：

- 一、公共基金：由承租人負擔由出租人負擔\_\_\_\_\_。
- 二、管理費：由承租人負擔由出租人負擔\_\_\_\_\_。
- 三、租賃契約成立前應繳之相關費用由出租人負擔；租賃契約成立後公共基金由承租人出租人負擔。

#### 第八條 稅費負擔

本租賃契約有關稅費、代辦費，依下列約定辦理：

- 一、房屋稅、地價稅由出租人負擔。
- 二、承租人營業所須繳納稅捐由承租人自行負擔。
- 三、銀錢收據之印花稅由出租人負擔。
- 四、簽約代辦費，新台幣\_\_元由出租人由承租人由雙方當事人平均負擔。\_\_\_\_\_。
- 五、如辦理公證，其代辦費新台幣\_\_元。由出租人由承租人由雙方當事人平均負擔。\_\_\_\_\_。
- 六、公證費，新台幣\_\_元由出租人由承租人由雙方當事人平均負擔。\_\_\_\_\_。
- 七、仲介費，新台幣\_\_元由出租人由承租人由雙方當事人平均負擔。\_\_\_\_\_。
- 八、其他：\_\_\_\_\_。

#### 第九條 使用房屋之限制

本房屋係供\_\_\_\_\_之使用。

承租人同意遵守住戶規約，不得違法使用，或存放危險物品，影響公共安全。

未經出租人同意，承租人不得將房屋全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。

#### 第十條 修繕及改裝

房屋損壞而有修繕之必要時，應由承租人出租人負責修繕。

房屋有改裝設施之必要，經出租人同意，承租人得依相關法令自行裝設。

前項情形承租人返還房屋時，應負責回復原狀\_\_\_\_\_。

#### 第十一條 承租人之責任

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。

#### 第十二條 房屋部分滅失

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。

前項情形減少租金無法議定者，承租人得終止租賃契約。

### 第十三條 租期屆滿

本契約，承租人出租人於期限屆滿前，不得得終止租約。

依前項約定期前終止租約者，應於二星期前一個月前\_月前通知之。

### 第十四條 租賃物之返還

租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人，不應藉詞推諉或主張任何權利。

承租人未即時遷出返還房屋時，出租人每月得向承租人請求按照月租金\_\_倍支付違約金至遷讓完竣，承租人及保證人不得有異議。

### 第十五條 房屋所有權之讓與

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，其租賃契約對於受讓人仍繼續存在。

前項規定，於未經公證之房屋租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。

### 第十六條 其他約定

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。

承租人如於租賃期滿或租賃契約終止後不交還房屋，或不依約給付租金，或違約時不履行違約金，應逕行受強制執行。

出租人如於租賃期滿或終止時，已收之保證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。

### 第十七條 遺留物之處理

承租人遷出時，如有遺留物品者，任由出租人處理，其處理所需費用，由擔保金先行扣抵，如有不足由承租人補足，承租人不得異議。

租賃期滿或契約終止後，承租人未返還租賃物，如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由承租人負擔。

### 第十八條 送達及不能送達之處置

出租人與承租人雙方相互間之通知，應以本契約所載之地址為準，其後如有變更未經書面告知他方，致無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞之日期為合法送達之日期。

### 第十九條 出租人終止租約

承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：

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，承租人仍不為支付者。

二、違反第九條規定而為使用者。

三、違反第十條第二項規定而為使用者。

四、承租人積欠應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經管理負責人或管理委員會定相當期間催告仍不給付者。

#### 第二十條 承租人終止租約

有下列情形之一者，承租人得終止租約：

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。

二、有第十二條第一項情形，減少租金無法議定者，

三、房屋有危及承租人或同居人之安全或健康之瑕疵時。

#### 第二十一條 疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於承租人之解釋。

#### 第二十二條 租賃契約之效力

本契約  應辦理公證  不辦理公證。

#### 第二十三條 爭議處理

因本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：

一、由房屋所在地之不動產糾紛調處委員會調處。

二、由縣市消費爭議調解委員會調解。

三、除專屬管轄外，以房屋所在地之法院為第一審管轄法院。

#### 第二十四條 契約分存

本契約書壹式\_\_份，由立契約人各執乙份，以昭信守。

#### 第二十五條 未盡事宜

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。

#### 第二十六條 範本之使用

如在契約中表明使用內政部範本，而記載文字與範本不符者，仍以原範本之文字為準。

#### 附件

所有權狀影本

使用執照影本

雙方身分證影本

營利登記證影本

其他（測量成果圖、室內空間現狀照片）

#### 立契約書人

出租人： (簽章)

國民身分證統一編號：

地址：

電話：  
營利事業登記證：( ) 字第 號 (公司或商號)  
負責人： (簽章)

國民身分證統一編號：

地址：

電話：

承租人： (簽章)

國民身分證統一編號：

地址：

電話：

營利事業登記證：( ) 字第 號 (公司或商號)  
負責人： (簽章)

國民身分證統一編號：

地址：

電話：

保證人： (簽章)

國民身分證統一編號：

地址：

電話：

營利事業登記證：( ) 字第 號 (公司或商號)  
負責人： (簽章)

國民身分證統一編號：

地址：

電話：

不動產經紀人： (簽章)

電話：

地址：

國民身分證統一編號：

經紀人證書字號：

指派簽章之經紀業： (公司或商號)

電話：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

## 簽約注意事項

### 一、契約審閱權

房屋出租人如為企業經營者與承租人訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供承租人審閱全部條款內容。(消費者保護法施行細則第十一條)

### 二、稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他人使用、收益、他方支付租金之契約(民法第四二一條)。當事人就標的物及租金為同意時，租賃契約即為成立。故承租人為支付租金之人，出租人為負交付租賃標的物之人。

### 三、房屋標示及租賃範圍

出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益狀態。(民法第四二三條)

### 四、租賃附屬設備

租賃標的是否包含其他附屬設備時有爭執，應由雙方互為確認，以杜糾紛。

### 五、租賃期間

- (一) 不動產之租賃契約，其期間逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。(民法第四二二條)
- (二) 租賃契約之期限，不得逾二十年，逾二十年者，縮短為二十年。(民法第四四九條第一項)

### 六、租金約定及支付

- (一) 承租人應依約定日期，支付租金。無約定者依習慣，無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時交付之。(民法第四三九條)
- (二) 土地法第九十七條第一項之規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限。

### 七、擔保金約定及返還

土地法第九十九條之規定，擔保金以不超過二個月之租金總額為宜，超過部分，承租人得以超過之部分抵付房租。

### 八、稅費負擔

- (一) 出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。(民法第四二五條)
- (二) 就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔。(民法第四百二十七條)



## 九、使用房屋之限制

- (一) 住戶規約之內容除公寓大廈管理條例有規定外，尚有住戶共同約定事項。
- (二) 承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益，無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。(民法第四三八條第一項)
- (三) 承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分，轉租於他人。(民法第四四三條第一項)

## 十、修繕及改裝

- (一) 租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。(民法第四二九條第一項)
- (二) 出租人之修繕義務，在使承租人就租賃物能為約定之使用收益，如承租人就租賃物以外有所增設時，該增設物即不在出租人修繕義務範圍。(六三台上九九)

## 十一、承租人之責任

- (一) 承租人應以善良管理人之注意保管租賃物，如違反此項義務，致租賃物毀損滅失者，應負損害賠償責任。(民法第四三二條)
- (二) 租賃物因承租人之重大過失致失火而毀損滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。(民法第四三四條)

## 十二、房屋部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約。(民法第四三五條)

## 十三、租期屆滿

承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。(民法第四五五條)

## 十四、租賃物之返還

定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止租約者，其終止契約應依第四百五十條第三項之規定，先期通知。(民法四五三條)

## 十五、房屋所有權之讓與

出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。(民法第四二五條)

## 十六、出租人終止租約

- (一) 租賃物為房屋者，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，承租人仍不為支付者，出租人得終止租約。  
(民法第四四〇條第二項)
- (二) 承租未依約定方法使用租賃物，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約。(民法第四三八條第二項)
- (三) 承租人未經出租人承諾將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。(民法第四四三條第二項)
- (四) 不定期之房屋租賃，承租人積欠租金除擔保金抵償外達二個月以上時，依土地法第一百條第三款之規定，出租人固得收回房屋。惟該條款所謂因承租人積欠租金之事由收回房屋，應仍依民法第四百四十條第一項規定，對於支付租金遲延之承租人，定相當期限催告其支付，承租人於其期限內不為支付者，始得終止租賃契約。在租賃契約得為終止前，尚難謂出租人有收回房屋請求權存在。(四二台上一一八六)
- (五) 區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。(公寓大廈管理條例第二十一條)
- (六) 查公寓大廈管理條例第二十一條之規定，區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。惟該申請案件法院是否受理或舉證事實法院是否採認，行政機關無從置喙。有關前揭條文所稱「已逾二期」、「達相當金額」及「相當期間催告」等事項，應屬事實舉證，如有爭議，宜請當事人逕循司法途徑為之。(內政部八十六年十一月二十八日台(八六)內營字第八六〇八六四三號函)

#### 十七、疑義處理

企業經營者(房屋出租人)與承租人因本契約所發生之消費爭議，依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，承租人得向出租人、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向租賃物之直轄市或縣(市)政府消費者保護官申訴；再未獲妥適處理時得向直轄市或縣(市)消費爭議調解委員會申請調解。

#### 十八、租賃契約之效力

- (一) 近年來，國內外交流頻繁，社會結構快速變遷，人際關係日趨複雜，權益糾紛層出不窮。為確保私權及預防訴訟宜請求公證人就法律行為或私權事實作成公證書或認證私文書。

- (二) 房屋租賃期限逾五年或未定期限者，租賃契約書未經公證，於租賃期間房屋所有權讓與第三人，縱然出租人於房屋交付後，承租人仍占有中，其租賃契約，對於受讓人不存在。(民法第四百二十五條)
- (三) 為保障私權及預防訴訟，訂立房屋租賃契約時不宜輕率，應由公證人作成公證書，以杜事後之爭議。

#### 十九、契約分存

訂約時務必詳審契約條文，由雙方簽名、蓋章或按手印，並寫明戶籍住址及身分證號碼，以免日後求償無門。

#### 二十、未盡事宜

民法第一百四十八條第二項規定「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法」，此乃民法之帝王條款，其適用於任何權利行使及義務之履行，故如有未盡事宜，悉依誠實信用原則處理。

二十一、訂約時應先確定訂約者之身分，如身分證或駕照等身分證明文件之提示。未成年人訂定本契約須經法定代理人或監護人之允許或承認。但已結婚者不在此限。

二十二、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、登記簿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）。

二十三、房屋租賃若透過仲介業務之公司（或商號）辦理者，應由該公司（或商號）指派經紀人於本契約簽章。（不動產經紀業管理條例第二十二條）