

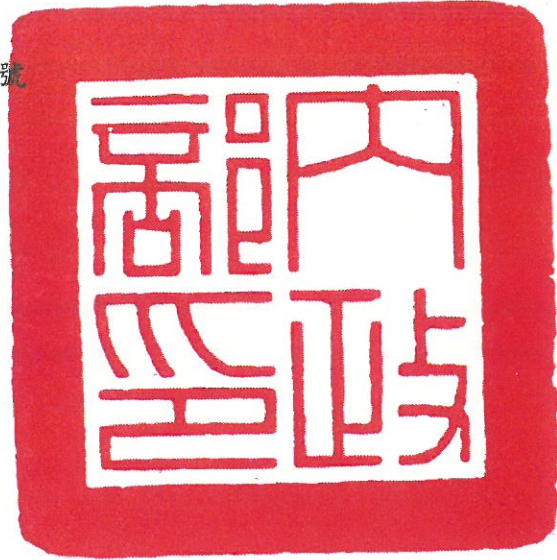
檔 號：

保存年限：

內政部 公告

發文日期：中華民國 108 年 2 月 23 日

發文字號：內授中辦地字第 1080260690 號



主旨：訂定「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」，自
中華民國一百零八年六月一日生效。

依據：消費者保護法第十七條第一項、租賃住宅市場發展及管理
條例第三十二條第三項規定及行政院一百零八年一月二十
二日院臺消保字第 1080161339 號函核定。

公告事項：附「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」。

部長徐國勇

住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項

壹、應記載事項

一、契約審閱期

住宅轉租契約（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）。

包租業簽章：

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「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：_____。

三、租賃期間

租賃期間自民國__年__月__日起至民國__年__月__日止。

租賃期間不得少於三十日，並不得逾包租契約之租賃期間。

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，並於每月期_____日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；包租業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包租業。

前項押金，除有第十四點第三項、第十五點第四項及第二十點第二項得抵充之情形外，包租業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支付

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用：

(一)管理費：

由包租業負擔。

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雙方當事人之事由，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：

由包租業負擔。

由承租人負擔。

其他：_____。

(三)電費：

由包租業負擔。

由承租人負擔(但不得超過台灣電力股份有限公司所定夏季用電量最高級距之每度金額)。

其他：_____。

(四)瓦斯費：

由包租業負擔。

由承租人負擔。

其他：_____。

(五)網路費：

由包租業負擔。

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)包租業收取現金者，其銀錢收據應貼用之印花稅票，由包租業負擔。

(二)依營業稅法規定應開立發票報繳之營業稅，由包租業負擔。

(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。

- 由包租業負擔。
- 由承租人負擔。
- 由租賃雙方平均負擔。
- 其他：_____。

(二)公證代辦費_____元整。

- 由包租業負擔。
- 由承租人負擔。
- 由租賃雙方平均負擔。
- 其他：_____。

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，影響公共安全、公共衛生或居住安寧。

承租人不得將本租賃住宅之全部或一部分轉租，或將租賃權轉讓於他人。

九、修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕。但其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由包租業負責修繕者，承租人得定相當期限催告修繕，如包租業未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕，並請求包租業償還其費用或於第四點約定之租金中扣除。

包租業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。

前項包租業於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，承租人得請求包租業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，應經包租業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。

承租人經包租業同意裝修者，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、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，供承租人核對。
- (二)應向承租人提供包租契約之出租人(以下簡稱原出租人)同意轉租之書面文件，並載明其與原出租人之租賃標的範圍、租賃期間及得終止住宅包租契約之事由。
- (三)應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。
- (四)簽訂本契約，應先向承租人說明租賃住宅由包租業負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。
- (五)應製作租賃標的現況確認書(如附件一)，並於簽訂本契約時以該確認書及本契約向承租人解說。
- (六)應於收受承租人之有關費用或文件時，開立統一發票或掣給收據。
- (七)應執行日常修繕維護並製作紀錄，提供承租人查詢或取閱。
- (八)原出租人有修繕之必要行為時，包租業應於相當期間先期通知承租人配合辦理。
- (九)應配合承租人設立戶籍需要，協助向原出租人取得可供設籍之相關證明。

前項第二款、第四款之同意轉租及負責修繕項目、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「包租業負責修繕項目及範圍確認書」。

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，供包租業核對。

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，致有變更或毀損者，不在此限。

十三、租賃住宅部分減失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部減失者，承租人得按減失之部分，請求減少租金。

十四、提前終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除第十七點及第十八點規定外，租賃雙方得不得終止租約。

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。

租期屆滿前，依第二項規定終止租約者，包租業已預收之租金應返還予承租人。

十五、租賃住宅之返還

租期屆滿或租賃契約終止時，包租業應即結算承租人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包租業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，包租業應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。

前項金額及承租人未繳清第六點約定之相關費用，包租業得由第五點第一項規定之押金中抵充。

十六、租賃住宅所有權之讓與

本契約租賃期間，租賃住宅所有權人縱將其所有權讓與第三人包租契約對於受讓人仍繼續存在，本契約不因此而受影響。

前項情形，包租業應於接獲原出租人通知後，以書面通知承租人。

十七、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，承租人不得要求任何賠償：

- (一)原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，經包租業定相當期限催告，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，經包租業定相當期限催告，仍不為支付。
- (四)承租人違反第八點第一項規定，擅自變更改用途，經包租業阻止仍繼續為之。
- (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，經包租業阻止仍繼續為之。
- (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，經包租業阻止仍未終止轉租或轉讓契約。
- (七)承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經包租業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，未經包租業同意，擅自進行室內裝修，經包租業阻止仍繼續為之。
- (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，經包租業阻止仍繼續為之。
- (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。

包租業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)依前項第二款至第十款規定終止者，於終止前三十日。但前項第五款及第十款有公共安全之危害情形者，得不先期通知。

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，包租業不得要求任何賠償：

- (一)租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人依第九點第二項規定催告，仍不於期限內修繕。
- (二)租賃住宅因不可歸責於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。
- (六)包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。

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，以書面通知包租業。但前項第三款前段其情況危急或有第六款之情形者，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、提前終止包租契約之處理

包租業應於知悉原出租人提前終止包租契約之次日起五日內通知承租人終止本契約，協調返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務、退還預收租金及全部或一部押金，並協助承租人優先承租其他租賃住宅。

前項原出租人提前終止包租契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，得由原出租人通知承租人，承租人並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續租事宜，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。

前二項原出租人提前終止包租契約之情形，因可歸責於包租業之事由，致承租人受損害時，包租業應負賠償責任。

二十、遺留物之處理

本契約租期屆滿或提前終止租約，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，經包租業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。

包租業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。

二十一、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。

二十二、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、費用及包租業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）包租業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，前項第__款之效力及於保證人。

二十三、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，雙方各執一份契約正本。

包租業之廣告及相關附件視為本契約之一部分。

二十四、當事人及相關人員基本資料

本契約應記載當事人、租賃住宅管理人員及其基本資料如下：

- （一）承租人之姓名、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。
- （二）包租業之公司名稱、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。

(三) 租賃住宅管理人員之姓名、證書字號、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱。

貳、不得記載事項

- 一、不得約定拋棄審閱期間。
- 二、不得約定廣告僅供參考。
- 三、不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
- 四、不得約定承租人不得遷入戶籍。
- 五、不得約定應由包租業或租賃住宅所有權人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
- 六、不得約定免除或限制民法上包租業故意不告知之瑕疵擔保責任。
- 七、不得約定承租人須繳回契約書。
- 八、不得約定本契約之通知僅以電話方式為之。
- 九、不得約定違反強制或禁止規定。

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)，包租業應確實加以說明，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"/> 由包租業修繕後交屋。 <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"/> 由包租業修繕後交屋。 <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 ³ 。 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 ³ 。 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 ³ 。 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)包租業確認原出租人於產權持有期間 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾發生上列情事。 (2)於產權持有前，包租業確認原出租人： <input type="checkbox"/> 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"/> 包租業 <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 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"/> <input type="checkbox"/> 茶几__件 <input type="checkbox"/> 餐桌(椅)__組 <input type="checkbox"/> 鞋櫃__件 <input type="checkbox"/> <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__ <input type="checkbox"/> 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__。	
包租業：_____（簽章） 租賃住宅管理人員：_____（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、期間及承租人之
姓名、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

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

包租業負責修繕項目及範圍確認書

包租業_____將住宅出租予承租人_____，並於民國____年____月____日簽訂住宅轉租契約書在案，茲同意依本契約第____點第____項約定出具本租賃住宅負責修繕項目及範圍之確認書如附明細表(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

包租業

(簽章)

中 華 民 國 年 月 日

包租業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. 未經約定確認之設備或設施，除其損壞係可歸責於承租人之事由外，由包租業負責修繕。
3. 如為現狀點交者，建議拍照存證。
4. 如為修繕後點交，亦應載明修繕方式。
5. 修繕聯絡方式：
 - 同本契約第____點包租業基本資料。
 - 其他聯絡方式：（如有，請另行填載）_____。

住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項總說明

依租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱本條例)第三條第五款、第九款及第十一款規定，租賃住宅包租業(以下簡稱包租業)，指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之公司；轉租，指承租租賃住宅(包租業)以其租用之住宅全部或一部租與他人(次承租人)居住使用，他人(次承租人)支付租金之租賃行為；次承租人：指支付租金租用他人承租之租賃住宅供居住使用者。因此，包租業轉租之對象為次承租人，且次承租人僅作居住使用並不得再轉租，屬最終使用之消費者，兩者具有消費者保護法所稱之消費關係，從而有消費者保護法之適用。

另考量不定期租賃關係，租賃雙方均會承擔隨時終止租約之風險，不利於建立穩定之租賃關係，且較不符合國人多數使用定期租賃之習慣，故包租業使用之住宅轉租定型化契約不適用不定期租賃。又依本條例第五條第一項規定，租賃契約具消費關係者，適用消費者保護法相關規定；另依本條例第三十二條第三項規定，轉租定型化契約應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。內政部爰依消費者保護法第十七條第一項至第三項及本條例上開規定訂定「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」共三十三點，其中應記載事項二十四點，不得記載事項九點，要點如下：

一、應記載事項：

- (一) 契約審閱期。(第一點)
- (二) 租賃標的、租賃期間、租金約定及支付。(第二點至第四點)
- (三) 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。
(第五點至第七點)
- (四) 使用租賃住宅之限制、修繕、室內裝修、包租業之義務及責任、承租人之義務及責任。(第八點至第十二點)
- (五) 租賃住宅部分滅失、提前終止租約之約定、租賃住宅之返還、租賃住宅所有權之讓與。(第十三點至第十六點)
- (六) 包租業提前終止租約、承租人提前終止租約、提前終止包租契

約之處理。(第十七點至第十九點)

(七) 遺留物之處理。(第二十點)

(八) 履行本契約之通知、其他約定、契約及其相關附件效力、當事人及相關人員基本資料(第二十一點至第二十四點)

二、不得記載事項：

(一) 不得約定拋棄審閱期間。(第一點)

(二) 不得約定廣告僅供參考。(第二點)

(三) 不得約定承租人不得申報租賃費用支出。(第三點)

(四) 不得約定承租人不得遷入戶籍。(第四點)

(五) 不得約定應由包租業或租賃住宅所有權人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。(第五點)

(六) 不得約定免除或限制民法上包租業故意不告知之瑕疵擔保責任。(第六點)

(七) 不得約定承租人須繳回契約書。(第七點)

(八) 不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。(第八點)

(九) 不得約定違反強制或禁止規定。(第九點)

住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項

規定	說明
壹、應記載事項	
<p>一、契約審閱期</p> <p>住宅轉租契約（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）。</p> <p>包租業簽章： 承租人簽章：</p>	<p>一、租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第三條第五款規定，租賃住宅包租業係指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之公司；同條第十款規定，轉租人係指以其租用之住宅全部或一部租與他人居住者。為齊一用語，本契約稱包租契約之出租人為原出租人，以及向包租業承租租賃住宅居住使用之次承租人為承租人，而包租業為轉租契約（以下簡稱本契約）之出租人，惟為免與原出租人用詞產生混淆，本契約仍以包租業稱之。</p> <p>二、消費者保護法第十一條之一規定，企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。為使承租人有充分且合理之時間詳閱契約條款內容，並審慎評估決定是否簽約，爰參依房屋租賃定型化契約應記載事項第一點訂定，以保障承租人權益。</p>
<p>二、租賃標的</p> <p>(一)租賃住宅標示：</p> <p>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。</p> <p>2、專有部分建號____，權利範圍__，面積共計__平方公尺。</p> <p>(1)主建物面積： __層__平方公尺，__層__平方</p>	<p>一、由於租賃標的態樣繁多，且租賃住宅標示、租賃範圍及租賃附屬設備等為承租租賃住宅之重要事項，應於契約中予以明示，以供租賃雙方確認租賃標的之正確性，及利日後租賃雙方交付及返還租賃住宅之依據。爰參依房屋租賃定型化契約應記載事項第二點訂定。</p> <p>二、本條例第三條第一款所稱租賃住宅者，指以出租供居住使用之建築物，並不以有門牌者為限，又考量本條例有關租稅減免規定之每屋認定標準，如無門牌者，得以房屋稅籍編號認定之，且現行仍有無門牌之建築物，因此租賃住宅如為無門牌之建築</p>

<p>公尺，__層__平方公尺共計__平方公尺，用途__。</p> <p>(2) 附屬建物用途__，面積__平方公尺。</p> <p>3、共有部分建號__，權利範圍__，持分面積__平方公尺。</p> <p>4、車位：<input type="checkbox"/>有(汽車停車位__個、機車停車位__個) <input type="checkbox"/>無。</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)租賃範圍：</p> <p>1、租賃住宅<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「租賃住宅位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。</p> <p>2、車位(如無則免填)：</p> <p>(1) 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，編號第__號。</p> <p>(2) 機車停車位：地上(下)第__層編號第__號或其位置示意圖。</p> <p>(3) 使用時間： <input type="checkbox"/>全日<input type="checkbox"/>日間<input type="checkbox"/>夜間<input type="checkbox"/>其他__。</p> <p>3、租賃附屬設備： <input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如後附租賃標的現況確認書(如附件一)。</p> <p>4、其他：__。</p>	<p>物，自應標示其房屋稅籍編號或其位置略圖，以資確認租賃標的。</p> <p>三、參依民法第八百六十六條規定，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係，但其抵押權不因此而受影響。抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。故租賃住宅如有設定抵押權或不動產役權等以使用收益為目的之物權，影響承租人日後居住權益，為利住宅租賃資訊公開、透明，爰訂定第一款第五目規定。</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>租賃期間不得少於三十日，並不</p>	<p>一、明定租賃期間，以使租賃雙方權利義務得以明確，爰參依房屋租賃定型化契約應記載事項第三點訂定第一項規定。</p> <p>二、依本條例第四條第四款規定，租賃期間未</p>

<p>得逾包租契約之租賃期間。</p>	<p>達三十日不適用本條例之規定，又轉租契約係建構於存在包租契約前提下，故轉租契約之租賃期間，應不得逾越包租契約之租賃期間，爰為第二項規定。</p>
<p>四、租金約定及支付</p> <p>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；包租業於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。</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>按現行租賃習慣，租賃雙方通常係以月租金額為計算基準，並約定每次支付月租金之月數、時間及方式，爰參依房屋租賃定型化契約應記載事項第四點，明定租賃雙方租金之約定及其支付方式。又為因應支付方式多元化，租賃雙方可自行約定以其他方式為之，例如：信用卡付款、電子錢包等，以應實際需要。</p>
<p>五、押金約定及返還</p> <p>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包租業。</p> <p>前項押金，除有第十四點第三項、第十五點第四項及第二十點第二項得抵充之情形外，包租業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。</p>	<p>一、依本條例第七條規定，押金之金額，不得逾二個月之租金總額；出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。又本條例第三條第十三款規定，押金係承租人為擔保租賃住宅損害賠償行為及處理遺留物責任，而預為支付之金錢，故押金得抵充之範圍泛指因租賃契約所生之債務，如違約金、欠繳租金、未繳清費用、遺留物處理費用及損害賠償等金額。</p> <p>二、為明確押金約定金額及返還方式，爰參依房屋租賃定型化契約應記載事項第五點規定，明定押金數額之限制、押金返還基準日及因承租人違反租約應支付之違約金、處理遺留物費用等可由押金抵充之規定。</p>
<p>六、租賃期間相關費用之支付</p> <p>租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用：</p> <p>(一)管理費：</p> <p><input type="checkbox"/>由包租業負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由承租人負擔。</p> <p>租賃住宅每月____元整。</p> <p>停車位每月____元整。</p> <p>租賃期間因不可歸責於雙方當</p>	<p>一、由於租賃標的型態多樣，使用租賃住宅方式不同而連帶產生之相關費用不同(例如：安裝網路設備，提供洗衣機、烘乾機等)，爰參依房屋租賃定型化契約應記載事項第六點，明定租賃期間使用租賃住宅而連帶產生之相關費用數額或分擔方式，以免日後產生爭議。</p> <p>二、參依公寓大廈管理條例第十條第二項規定，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護等所需費用由公共基金支付或由區分所</p>

事人之事由，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：

由包租業負擔。

由承租人負擔。

其他：_____。

(三)電費：

由包租業負擔。

由承租人負擔(但不得超過台灣電力股份有限公司所定夏季用電量最高級距之每度金額)。

其他：_____。

(四)瓦斯費：

由包租業負擔。

由承租人負擔。

其他：_____。

(五)網路費：

由包租業負擔。

由承租人負擔。

其他：_____。

(六)其他費用及其支付方式：_____。

有權人按其共有之應有部分比例分擔之，其運用並依區分所有權人會議之決議為之(同條例第十八條第三項參照)。惟其一般管理維護經費，除重大修繕應經區分所有權人會議決議(同條例第十一條第一項)外，一般經費之動支，則由管理委員會為之。因此，實務上公寓大廈均將一般管理費與公共基金分別列帳，從而第一款所稱管理費，係指一般管理費，不包含公共基金；又停車位之管理費，部分公寓大廈係以清潔費之名義收取，不論其收取名義為何，均應認為停車位之管理費。

<p>七、稅費負擔之約定</p> <p>本契約有關稅費，依下列約定辦理：</p> <p>(一)包租業收取現金者，其銀錢收據應貼用之印花稅票，由包租業負擔。</p> <p>(二)依營業稅法規定應開立發票報繳之營業稅，由包租業負擔。</p> <p>(三)其他稅費及其支付方式：_____。</p> <p>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：</p> <p>(一)公證費_____元整。</p> <p><input type="checkbox"/>由包租業負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由承租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由租賃雙方平均負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：_____。</p> <p>(二)公證代辦費_____元整。</p> <p><input type="checkbox"/>由包租業負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由承租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由租賃雙方平均負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：_____。</p>	<p>一、房屋稅、地價稅之納稅義務人為不動產所有權人，包租業係承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之公司，並非房屋、土地之所有權人，故在本契約並無房屋稅、地價稅負擔約定之必要。</p> <p>二、又依印花稅法第七條規定，銀錢收據應貼用印花稅票，所稱「銀錢收據」指以現金支付而開立之收據而言。包租業為營利事業，其收取款項，有開立收據並依法貼用印花稅票者，亦有依營業稅法開立統一發票並報繳營業稅者，為明確租賃期間稅費負擔之約定，爰參依民法第四百二十七條及房屋租賃定型化契約應記載事項第七點，訂定第一項第一款及第二款。</p> <p>三、租賃雙方已依第二十二點約定同意辦理公證者，為明確其公證相關費用負擔之約定，爰參依房屋租賃定型化契約應記載事項第七點，訂定第二項。</p> <p>四、另第二項第二款所稱公證代辦費，係指當事人委託律師或地政士等偕同或代為辦理公證者，其對律師或地政士等所支付之費用。</p>
<p>八、使用租賃住宅之限制</p> <p>本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更改用途。</p> <p>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，影響公共安全、公共衛生或居住安寧。</p> <p>承租人不得將本租賃住宅之全部或一部分轉租，或將租賃權轉讓於他人。</p>	<p>一、按民法第四百三十八條第一項規定，承租人應依約定方法為租賃物之使用，又依本條例第三條第一款規定租賃住宅以出租供居住使用，及公寓大廈管理條例第六條規定，住戶應遵守規約規定事項，或其他住戶應遵行事項，爰參依房屋租賃定型化契約應記載事項第八點，明定第一項及第二項租賃期間承租人使用住宅之限制。</p> <p>二、依本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。」為避免承租人再行轉租造成包租業服務對象不易認定或管理而滋生租賃糾紛，且承租人非供自己居住使用而再行轉租，則非屬消費關係，爰為第三項禁止承租人再轉租或轉讓租賃權之規定。</p>
<p>九、修繕</p> <p>租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕。但其損壞係可歸</p>	<p>一、民法第四百二十九條規定意旨，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。鑑於包租業係以營利為目的</p>

<p>責於承租人之事由者，不在此限。</p> <p>前項由包租業負責修繕者，承租人得定相當期限催告修繕，如包租業未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕，並請求包租業償還其費用或於第四點約定之租金中扣除。</p> <p>包租業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。</p> <p>前項包租業於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，承租人得請求包租業扣除該期間全部或一部之租金。</p>	<p>之租賃住宅服務業，且依本條例第三條第五款、第六款規定，日常修繕維護為其基本工作，為避免包租業規避修繕業務，損及承租人權益，爰為第一項規定。</p> <p>二、為避免包租業怠於處理修繕事務，影響承租人居住品質，參依本條例第八條第三項規定意旨，於第二項訂定修繕義務不履行之效力。又倘包租業不履行修繕義務，依本條例第十一條第一項第二款規定，承租人得提前終止租約，承租人亦得依第十八點第一項第一款約定提前終止租約。</p> <p>三、為使承租人善盡協力義務，俾合於居住使用之目的，爰參依本條例第八條第四項規定意旨，於第三項訂定包租業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，承租人無正當理由不得拒絕。</p> <p>四、包租業於住宅修繕期間如造成租賃住宅全部或一部不能居住使用，將影響承租人居住權益，允宜賦予承租人請求扣除該期間全部或一部租金之權利，爰為第四項規定。</p>
<p>十、室內裝修</p> <p>承租人有室內裝修之需要，應經包租業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。</p> <p>承租人經包租業同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。</p> <p>第一項情形，承租人返還租賃住宅時，<input type="checkbox"/>應負責回復原狀<input type="checkbox"/>現況返還<input type="checkbox"/>其他___。</p>	<p>一、參依建築物室內裝修管理辦法第三條規定，室內裝修係指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：一、固著於建築物構造體之天花板裝修。二、內部牆面裝修。三、高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。四、分間牆變更。關於室內裝修事項，攸關公共安全、建築管理與居住品質，承租人如有室內裝修之需要，應先經包租業同意，並依建築法、消防法或公寓大廈管理條例等相關法令暨公寓大廈規約規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。爰參依房屋租賃定型化契約應記載事項第九點，訂定第一項。</p> <p>二、參依最高法院六十三年台上字第九九號判例意旨，包租業僅負使承租人就租賃住宅能為約定之居住使用之義務，如承租人就</p>

	<p>租賃住宅以外有所增設時，該增設物如有損壞，自應由承租人負責修繕並負擔費用，爰訂定第二項規定。</p> <p>三、室內裝修時有改變租賃住宅原貌之情形，承租人返還租賃住宅時，究以何種狀態返還租賃住宅，允宜事先約定，以杜爭議，爰訂定第三項規定。</p>
<p>十一、包租業之義務及責任</p> <p>本契約租賃期間，包租業之義務及責任如下：</p> <p>(一)應出示租賃住宅服務業登記證影本，供承租人核對。</p> <p>(二)應向承租人提供包租契約之出租人(以下簡稱原出租人)同意轉租之書面文件，並載明其與原出租人之租賃標的範圍、租賃期間及得終止住宅包租契約之事由。</p> <p>(三)應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。</p> <p>(四)簽訂本契約，應先向承租人說明租賃住宅由包租業負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。</p> <p>(五)應製作租賃標的現況確認書(如附件一)，並於簽訂本契約時，以該確認書及本契約向承租人解說。</p> <p>(六)應於收受承租人之有關費用或文件時，開立統一發票或掣給收據。</p> <p>(七)應執行日常修繕維護並製作紀錄，提供承租人查詢或取閱。</p> <p>(八)原出租人有修繕之必要行為時，包租業應於相當期間先期通知承租人配合辦理。</p> <p>(九)應配合承租人設立戶籍需要，協助向原出租人取得可供設籍之相關證明。</p> <p>前項第二款、第四款之同意轉租及負責修繕項目、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「包租業負責修繕項目及範圍確認書」。</p>	<p>一、為保障承租人權益，包租業應出示其為合法業者證明文件，以供承租人核對，爰為第一項第一款規定。</p> <p>二、為使承租人於簽訂住宅租賃契約書時，了解租賃標的現況及契約條件，包租業實有提供租賃標的現況確認書及出租人同意轉租之證明文件予承租人之必要；且包租業與承租人簽訂之住宅轉租契約書應載明與原出租人之租賃標的範圍、租賃期間及原出租人得終止住宅包租契約之事由，方能確保承租人轉租契約之效力及接受包租業者專業經營管理服務之權益，爰依本條例第二十九條第二項規定，訂定第一項第二款及第五款。</p> <p>三、包租業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，以確保租賃住宅之適居性，爰參依民法第四百二十三條及本條例第八條第一項規定，訂定第一項第三款。</p> <p>四、參依本條例第八條第二項規定，於第一項第四款明定包租業於簽約前，應向承租人說明所負責修繕之項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式，俾供承租人得立即聯繫修繕事宜。</p> <p>五、為落實包租業之專業經營，避免包租業執行業務過程有收受相關費用款項或文件之爭議，爰訂定第一項第六款。</p> <p>六、包租業轉租之租賃住宅，雖來自原出租人，但包租業應提供合於居住使用之租賃住宅，並保持合於居住使用之狀態，且日常修繕維護為管理租賃住宅之核心業務，故對於日常修繕維護業務允應製作執行紀錄，</p>

	<p>並隨時提供承租人了解，以確認租賃住宅修繕維護情形，爰訂定第一項第七款。</p> <p>七、租賃住宅或附屬設備損壞，出租人為確保租賃住宅之適居性而為修繕，為使包租業善盡協力義務，爰訂定第一項第八款。</p> <p>八、依戶籍法第十六條第一項、第十七條第一項、第十八條、第四十一條規定，如於一地有居住三個月以上，應由本人或戶長申請遷徙登記，次依戶籍法施行細則第十三條規定，申請人應於申請遷徙登記單獨立戶時提出證明文件，復依本契約不得記載事項第四點規定，不得約定承租人不得遷入戶籍之意旨，為明確包租業對設籍文件取得之協助責任，爰訂定第一項第九款。</p> <p>九、出租人應提供之轉租同意書及其明細表，以及包租業負責修繕之項目、範圍確認書及其明細表，允宜列為附件，以資明確，爰訂定第二項規定，以避免租賃糾紛。</p>
<p>十二、承租人之義務及責任</p> <p>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，供包租業核對。</p> <p>承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。</p> <p>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，致有變更或毀損者，不在此限。</p>	<p>一、為明確轉租契約主體，以明確雙方之權利義務關係，承租人應出示身分證明文件或其他足資證明身分之文件(如健保卡或駕照等；屬外國人者，如護照或中華民國居留證等)，以利契約之履行，爰訂定第一項。</p> <p>二、為符合民法第四百三十二條有關承租人於租賃期間對租賃物管理之規定意旨，承租人違反義務致租賃住宅毀損、滅失者，應負損害賠償責任，但承租人如按第八點約定依租賃住宅之性質使用所致損害，因屬自然耗損，承租人當得主張不負賠償責任，爰參依房屋租賃定型化契約應記載事項第十點，明定第二項及第三項規定。至於租賃住宅因失火而毀損、滅失者，依民法第四百三十四條規定，以承租人有重大過失為限，始對包租業負損害賠償責任。</p>
<p>十三、租賃住宅部分滅失</p> <p>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。</p>	<p>為保障承租人之權益，配合民法第四百三十五條有關租賃物一部分滅失得請求減少租金之規定，爰參依房屋租賃定型化契約應記載事項第十一點訂定。</p>

<p>十四、提前終止租約之約定</p> <p>本契約於期限屆滿前，除第十七點及第十八點規定外，租賃雙方得不得終止租約。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>租期屆滿前，依第二項規定終止租約者，包租業已預收之租金應返還予承租人。</p>	<p>一、提前終止租約影響租賃雙方權利甚鉅，為避免損及租賃雙方權益，參依民法第四百五十三條及第四百五十四條規定意旨，及房屋租賃定型化契約應記載事項第十二點，訂定第一項是否同意提前終止租約之選項，第二項提前通知期間及未先期通知之違約賠償，第三項得由押金抵充違約賠償金，第四項預收租金之返還。</p> <p>二、租賃雙方經約定不得終止租約者，如有第十七點或第十八點終止租約之事由，因係屬法律規定或事實無法履行契約，仍得終止租約。如無第十七點或第十八點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。</p>
<p>十五、租賃住宅之返還</p> <p>租期屆滿或租賃契約終止時，包租業應即結算承租人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包租業並遷出戶籍或其他登記。</p> <p>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。</p> <p>承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，包租業應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。</p> <p>前項金額及承租人未繳清第六點約定之相關費用，包租業得由第五點第一項規定之押金中抵充。</p>	<p>一、租賃關係消滅時，包租業應即結算承租人於租賃期間應繳而未繳及應退之費用，並會同執行屋況及附屬設備點交事務，而承租人亦負有遷離及返還租賃住宅予包租業並將原設籍之戶籍及其他法人或團體等登記遷出之義務，為避免租賃住宅返還時滋生爭執而影響租賃住宅所有權人及租賃當事人之權益，爰參依民法第四百五十五條、本條例第十二條第一項及戶籍法第十六條等規定意旨，明定第一項租賃住宅返還之程序及第二項租賃之一方未依約點交之效果。</p> <p>二、租賃關係消滅後，承租人未依約返還租賃住宅時，為免滋生有默示租賃契約更新而視為不定期限繼續契約之爭議，包租業應即為不以不定期限繼續契約之意思表示，而承租人違約除應支付未返還租賃住宅期間之相當月租金額外，尚須支付相當月租金額（未足一個月者，以日租金折算）之違約金，爰參依民法第四百五十一條及房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項第十三點，明定第三項包租業應明示不以不定期限繼續契約及因承租人違約之賠償金額計算方式，以及第四項有關賠償違約金及未繳清之相關費用，可由押金抵充之規</p>

	定。
<p>十六、租賃住宅所有權之讓與</p> <p>本契約租賃期間，租賃住宅所有權人縱將其所有權讓與第三人，包租契約對於受讓人仍繼續存在，本契約不因此而受影響。</p> <p>前項情形，包租業應於接獲原出租人通知後，以書面通知承租人。</p>	<p>參依民法第四百二十五條規定意旨，租賃住宅所有權人縱將其所有權讓與第三人，其原與包租業簽訂之包租契約對於受讓人仍繼續存在，從而包租業與承租人簽訂之轉租契約不因此而受影響，爰為保障承租人之居住法益，參依房屋租賃定型化契約應記載事項第十四點規定意旨，訂定第一項及第二項規定。</p>
<p>十七、包租業提前終止租約</p> <p>租賃期間有下列情形之一者，包租業得提前終止租約，承租人不得要求任何賠償：</p> <p>(一)原出租人為重新建築而必要收回。</p> <p>(二)承租人遲付租金之總額達二個月之金額，經包租業定相當期限催告，仍不為支付。</p> <p>(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，經包租業定相當期限催告，仍不為支付。</p> <p>(四)承租人違反第八點第一項規定，擅自變更用途，經包租業阻止仍繼續為之。</p> <p>(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，經包租業阻止仍繼續為之。</p> <p>(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，經包租業阻止仍未終止轉租或轉讓契約。</p> <p>(七)承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經包租業定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。</p>	<p>一、本條例第十條第一項第四款規定，出租人為重新建築而必要收回，為出租人得提前終止租賃契約之事由，爰訂定第一項第一款規定。又依司法院院解字第三四八九號解釋，土地法第一百條僅適用於「不定期租賃」之情形，而本契約屬定期租賃性質，故無土地法第一百條之適用。</p> <p>二、配合本條例第十條第一項第二款承租人遲付租金或費用、第一款毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償、第三款未經包租業同意轉租，及本契約應記載事項第八點第三項不得轉讓租賃權予他人等規定，訂定第一項第二款、第三款、第六款及第七款出租人得終止租約之情形。</p> <p>三、按民法第四百三十八條第二項規定，承租人未依約定方法為租賃物之使用收益，經包租業阻止仍繼續為之者，包租業得終止租約。次按公寓大廈管理條例第三條第十二款規定，規約係指公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。承租人不遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，而違法使用、存放危險物品致影響公共安全、公共衛生或居住安寧，係屬重大違約事項，爰參依房屋租賃定型化契約應記載事項第十五點，訂定第一項第四款及第五款規定。</p> <p>四、鑒於室內裝修事項，攸關公共安全、建築</p>

<p>(八)承租人違反第十點第一項規定，未經包租業同意，擅自進行室內裝修，經包租業阻止仍繼續為之。</p> <p>(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，經包租業阻止仍繼續為之。</p> <p>(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。</p> <p>包租業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：</p> <p>(一)依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。</p> <p>(二)依前項第二款至第十款規定終止者，於終止前三十日。但前項第五款及第十款有公共安全之危害情形者，得不先期通知。</p>	<p>管理與居住品質，本應依建築法、消防法或公寓大廈管理條例等相關法令暨公寓大廈規約規定辦理，倘承租人未經包租業同意或未依相關法令規定即自行裝修，或進行裝修而損害原建築結構之安全，均屬重大違約事項，參依房屋租賃定型化契約應記載事項第十五點，訂定第一項第八款至第十款規定。</p> <p>五、包租業提前終止租約，不僅使本契約關係歸於消滅，且將影響承租人之權益，允宜訂定先期通知之期限，爰參依本條例第十條第二項，訂定第二項第一款及第二款規定。又因承租人違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品、進行室內裝修而損害原有建築結構之安全，倘仍須為三十日先期通知始得終止租約，恐對公共安全造成嚴重危害情形，爰參酌行政執行法第三十九條規定意旨訂定第二項第二款但書規定。</p>
<p>十八、承租人提前終止租約</p> <p>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，包租業不得要求任何賠償：</p> <p>(一)租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人依第九點第二項規定催告，仍不於期限內修繕。</p> <p>(二)租賃住宅因不可歸責於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。</p> <p>(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。</p> <p>(四)承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要。</p>	<p>一、配合本條例第十一條第一項第二款出租人修繕義務不履行、第三款租賃住宅一部滅失，存餘部分難以繼續居住而不能達租賃之目的、民法第四百二十四條租賃住宅如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約，及參酌房屋租賃定型化契約應記載事項第十六點，爰訂定第一項第一款至第三款規定。</p> <p>二、本條例第十一條第一項第一款規定，承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要，同條項第四款規定，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，承租人得提前終止租賃契約，爰訂定第一項第四款、第五款規定。</p> <p>三、包租業既為依法應經許可之行業，自應受主管機關之監督及檢查相關業務，倘包租</p>

<p>(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。</p> <p>(六)包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。</p> <p>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，以書面通知包租業。但前項第三款前段其情況危急或有第六款之情形者，得不先期通知。</p> <p>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。</p>	<p>業違反法令經主管機關撤銷、廢止其許可或登記者，已無法繼續經營包租業務，顯示其情節重大，承租人允得終止租，爰訂定第一項第六款規定。至於包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記，僅生有非法營業之情事，其主體尚非必然不存在，且縱因此遭公司主管機關撤銷或廢止其公司登記而命其解散，包租業於公司清算終結前，其法人主體仍然存續；另倘公司營業處所有他遷不明，致無法為終止租約之通知時，承租人得以公示送達方式為之。</p> <p>四、為確保租賃雙方能有充分時間進行協調及處理後續解約事宜，參依本條例第十一條第三項規定承租人先期通知之義務，爰訂定第二項規定。但租賃住宅有危及承租人或同居人之安全或健康之瑕疵，倘其情況危急，仍須為三十日先期通知始得終止租約，恐嚴重影響承租人權益或陷於無法回復之人身安全或健康；又包租業違反法令經主管機關撤銷、廢止其許可或登記，即不得繼續經營包租業務，倘仍須為三十日先期通知始得終止租約，恐嚴重影響承租人權益及租賃住宅市場秩序，爰為第二項但書規定。</p> <p>五、承租人死亡者，其繼承人如無使用租賃住宅需求，允應許其提前終止契約，爰參依本條例第十一條第二項及第三項規定，訂定第三項。</p>
<p>十九、提前終止包租契約之處理</p> <p>包租業應於知悉原出租人提前終止包租契約之次日起五日內通知承租人終止本契約，協調返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務、退還預收租金及全部或一部押金，並協助承租人優先承租其他租賃住宅。</p> <p>前項原出租人提前終止包租</p>	<p>一、包租業與原出租人之住宅租賃契約關係消滅，恐因包租業（間接占有人）對於原出租人無法主張占有租賃住宅之正當權源而影響承租人占有之權益，包租業理應於知悉終止包租契約一定期限內履行主動通知承租人終止本契約，並協調承租人返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務、退還預收租金與全部或一部押金等行政上義務，及協助承租人優先承租其他租賃住</p>

<p>契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，得由原出租人通知承租人，承租人並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續租事宜，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。</p> <p>前二項原出租人提前終止包租契約之情形，因可歸責於包租業之事由，致承租人受損害時，包租業應負賠償責任。</p>	<p>宅，以保障承租人居住權益，爰參依本條例第三十條第一項規定，訂定第一項。</p> <p>二、原出租人提前終止包租契約時，倘包租業有因故停業、解散或他遷不明之情事，致包租業未能履行通知承租人終止本契約之行政上義務，將使承租人因包租業無占有租賃住宅之正當權源而喪失占有之權利。為保障承租人之權益，爰參酌本條例第三十條第二項規定，訂定第二項承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續租事宜，且該公會或其全國聯合會不得拒絕。</p> <p>三、因可歸責於包租業之事由而使原出租人提前終止包租契約，致承租人受有損害之處理方式，參依本條例第三十條第三項、第三十一條第一項及第二項規定，訂定第三項。</p>
<p>二十、遺留物之處理</p> <p>本契約租期屆滿或提前終止租約，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，經包租業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。</p> <p>包租業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。</p>	<p>一、租賃契約消滅時，承租人應將租賃住宅清空返還包租業，如未清空而有遺留物時，除租賃當事人另有約定外，將影響包租業對其住宅之使用收益，爰依本條例第十二條第二項定明包租業得逕為處理之程序及其所需費用得由押金扣除之規定。</p> <p>二、第一項所稱租賃雙方另有約定，係指承租人已明示拋棄租賃住宅內之物品，該物品即非遺留物；或遺留物是否須履行催告取回之程序及其催告次數之約定等情形。</p>
<p>二十一、履行本契約之通知</p> <p>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。</p> <p>前項之通知得經租賃雙方約定以 <input type="checkbox"/> 電子郵件信箱： <input type="checkbox"/></p>	<p>一、本契約有關租賃雙方終止租約，及包租業提前終止契約之處理，均有通知對方之必要，影響當事人雙方權益甚鉅，因此對於通知之方式應有明確規定，爰參依房屋租賃定型化契約應記載事項第十七點，訂定第一項。</p> <p>二、另參酌電子簽章法第四條第一項及第二項規定，經相對人同意者，得以電子文件為表示方法；依法令規定應以書面為之者，如其內容可完整呈現，並可於日後取出供</p>

<p>手機簡訊<input type="checkbox"/>即時通訊軟體以文字顯示方式為之。</p>	<p>查驗者，經相對人同意，亦得以電子文件為之。為因應科技化、資訊化時代潮流，本契約有關通知到達之方式，除郵寄方式外，租賃雙方得約定利用電子設備或通訊軟體（例如 Line、Whats App 等）以文字顯示方式為之，爰訂定第二項。</p>
<p>二十二、其他約定</p> <p>本契約租賃雙方<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>不同意辦理公證。</p> <p>本契約經辦理公證者，租賃雙方<input type="checkbox"/>不同意；<input type="checkbox"/>同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：</p> <p><input type="checkbox"/>（一）承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅。</p> <p><input type="checkbox"/>（二）承租人未依約給付之欠繳租金、費用及包租業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。</p> <p><input type="checkbox"/>（三）包租業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。</p> <p>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。</p>	<p>一、租賃契約公證主要目的在於保障租賃雙方，遇有一方不履行契約時，不須經訴訟即可請求法院強制執行，爰參依公證法第十三條及房屋租賃定型化契約應記載事項第十八點規定，訂定第一項及第二項，以選項方式由租賃雙方自行議定是否辦理契約公證及公證書載明應逕受強制執行之事項。</p> <p>二、承租人欠繳之租金、違約金及約定由承租人繳交之管理費等相關費用，其中管理費部分，公寓大廈管理委員會得向區分所有權人即租賃住宅所有權人或包租業追繳，故其經租賃住宅所有權人或包租業代為繳納者，亦應得列為逕受強制執行之範圍，爰訂定第二項第二款規定。</p> <p>三、保證人對於主債務人之債務，有代償之法律責任；因此，公證書如有保證人者，保證人對於主債務人之金錢債務，自因代償責任而逕受強制執行，爰訂定第三項規定。</p>
<p>二十三、契約及其相關附件效力</p> <p>本契約自簽約日起生效，雙方各執一份契約正本。</p> <p>包租業之廣告及相關附件視為本契約之一部分。</p>	<p>明定契約之份數及交付之原則，以免日後產生爭議及糾紛。另參照消費者保護法第二十二條規定意旨，明定廣告及相關附件視為本契約之一部分，爰參依房屋租賃定型化契約應記載事項第十九點訂定。</p>
<p>二十四、當事人及相關人員基本資料</p> <p>本契約應記載當事人、租賃住宅管理人員及其基本資料如下：</p> <p>（一）承租人之姓名、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。</p> <p>（二）包租業之公司名稱、代表人</p>	<p>明定租賃雙方當事人及租賃住宅管理人員簽約應填寫之資料，俾供履約相關事項之聯繫，爰參酌房屋租賃定型化契約應記載事項第二十點訂定。</p>

<p>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。</p> <p>(三)租賃住宅管理人員之姓名、證書字號、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱。</p>	
<p>貳、不得記載事項</p>	
<p>一、不得約定拋棄審閱期間。</p>	<p>契約審閱期間係為保護消費者之權益而立，為免承租人輕易拋棄契約審閱期間，而損及保護消費者權益之立意，參酌消費者保護法第十一條之一第二項規定，明定不得以定型化契約條款約定拋棄契約審閱期間。</p>
<p>二、不得約定廣告僅供參考。</p>	<p>參依消費者保護法第二十二條規定意旨，包租業負有廣告內容真實之義務，為避免本契約成立後，包租業不履行廣告內容，影響承租人權益，爰訂定本點。</p>
<p>三、不得約定承租人不得申報租賃費用支出。</p>	<p>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，及同法第十七條第一項規定納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬在中華民國境內租屋供自住且非供營業或執行業務使用者，每一申報戶每年租賃住宅租金支出得扣除十二萬元之規定，為落實上開規定，爰訂定本點。</p>
<p>四、不得約定承租人不得遷入戶籍。</p>	<p>依戶籍法第十六條第一項、第十七條第一項、第十八條、第四十八條、第四十八條之二第七款及第七十九條規定，如於一地有居住之事實，即應依居住事實於三十日內向現住地戶政事務所辦理遷入或住址變更登記。如不辦理，戶政事務所可查知當事人居住地址者，催告應為申請之人辦理遷徙登記，逾期不為辦理時，戶政事務所得逕為遷徙登記至居住地址，並依規定處以罰鍰。另參依最高行政法院五十六年判字第六十號判例，遷徙係事實行為，遷徙登記自應依事實認定之，爰參依上開規定，明定不得限制承租人得遷入戶籍於其實際承租標的所在地。</p>
<p>五、不得約定應由包租業或租賃住宅所</p>	<p>依土地稅法第三條規定，地價稅或田賦之納</p>

<p>有權人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。</p>	<p>稅義務人為土地所有權人，及房屋稅條例第四條規定，房屋稅向租賃住宅所有權人徵收之。為防止已約定由包租業或租賃住宅所有權人負擔之稅賦，於租賃期間因稅賦增加而轉嫁於承租人，爰訂定本點。</p>
<p>六、不得約定免除或限制民法上包租業故意不告知之瑕疵擔保責任。</p>	<p>為避免包租業明知租賃住宅有瑕疵且故意不告知，卻以定型化契約條款排除民法上瑕疵擔保責任，爰參酌民法第三百四十七條準用民法第三百六十六條之規定意旨訂定本點。</p>
<p>七、不得約定承租人須繳回契約書。</p>	<p>為利於雙方以文字顯示方式保留證據，避免日後訴訟舉證困難，爰訂定本點。</p>
<p>八、不得約定本契約之通知僅以電話方式為之。</p>	<p>關於履行契約之通知，應記載事項第二十一點所列方式，除傳統之郵寄方式外，尚包括以電子郵件、簡訊、通訊軟體等，惟無論方式為何，事後均能舉證。相較之下，以電話通知通常較不易舉證，故為利於雙方保留證據，避免日後訴訟舉證困難，爰訂定本點。</p>
<p>九、不得約定違反強制或禁止規定。</p>	<p>參依民法第七十一條規定，明定法律行為不得為其他違反強制或禁止之約定。</p>

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)，包租業應確實加以說明，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"/> 由包租業修繕後交屋。 <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"/> 由包租業修繕後交屋。 <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 ³ 。 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 ³ 。 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 ³ 。 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)包租業確認原出租人於產權持有期間 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾發生上列情事。 (2)於產權持有前，包租業確認原出租人： <input type="checkbox"/> 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"/> 包租業 <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__。	
包租業：_____（簽章） 租賃住宅管理人員：_____（簽章） 承租人：_____（簽章） 簽章日期：_____年_____月_____日		

說明：配合應記載事項第二點第二款第三目規定，定明租賃標的現況確認書格式。

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、期間及承租人之姓名、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:

說明:配合應記載事項第十一點第二項規定,定明出租人同意轉租
範圍、租賃期間及終止租約事由確認書及明細表格式。

附件三

包租業負責修繕項目及範圍確認書

包租業_____將住宅出租予承租人_____，並於民國____年__月__日簽訂住宅轉租契約書在案，茲同意依本契約第____點第____項約定出具本租賃住宅負責修繕項目及範圍之確認書如附明細表(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

包租業

(簽章)

中 華 民 國 年 月 日

包租業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. 未經約定確認之設備或設施，除其損壞係可歸責於承租人之事由外，由包租業負責修繕。
3. 如為現狀點交者，建議拍照存證。
4. 如為修繕後點交，亦應載明修繕方式。
5. 修繕聯絡方式：
 - 同本契約第____點包租業基本資料。
 - 其他聯絡方式：（如有，請另行填載）_____。

說明：配合應記載事項第十一點第二項規定，定明包租業負責修繕項目及範圍確認書及明細表格式。