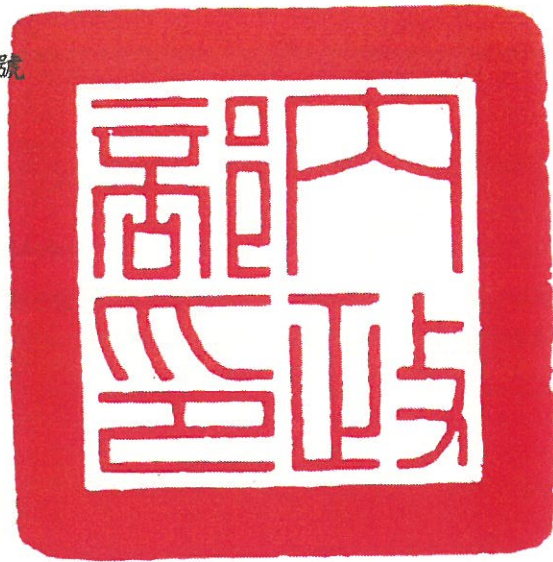


檔 號：  
保存年限：

## 內政部 令

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 1080260693 號



訂定「住宅包租契約應約定及不得約定事項」，自中華民國一  
百零八年六月一日生效。

附「住宅包租契約應約定及不得約定事項」

部長徐國勇

# 住宅包租契約應約定及不得約定事項

## 壹、應約定事項

### 一、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：\_\_\_\_\_。

## 二、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)

## 三、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：\_\_\_\_。

## 四、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)。包租業應於簽訂住宅包租契約(以下簡稱本契約)之同時給付出租人。

前項押金，除有第十三點第三項、第十四點第四項及第十九點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。

## 五、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：\_\_\_\_\_。

#### 六、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：\_\_\_\_\_。

## 七、使用租賃住宅之限制

本租賃住宅係供轉租作居住使用，包租業不得變更改用途。

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。

## 八、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點約定之租金中扣除。

## 九、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\_\_\_\_\_。

## 十、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」。

### 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。

### 十二、租賃住宅部分減失

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  
租賃住宅之一部減失者，包租業得按減失之部分，請求減少租金。

### 十三、提前終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除第十六點及第十七點規定外，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，出租人已預收之租金應返還予包租業。

#### 十四、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點約定之相關費用，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點約定之相關費用，出租人得由第四點第一項規定之押金中抵充。

#### 十五、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。

#### 十六、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)包租業違反第七點第一項規定，擅自變更改用途，經出租人阻止仍繼續為之。
- (五)包租業違反第七點第二項規定，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)包租業違反第八點第一項規定，未履行修繕義務。
- (八)包租業違反第九點第一項規定，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)包租業違反第九點第二項規定，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)包租業違反第九點第二項規定，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，違反十一點第一項第三款規定，逾出租人同意轉租之範圍或期間。
- (十二)包租業違反十一點第一項第八款規定，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。



## 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。

## 十八、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。

## 十九、遺留物之處理

本契約租期屆滿或提前終止租約，依第十四點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，得由第四點第一項規定之押

金中抵充，如有不足，並得向包租業請求給付不足之費用。

## 二十、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。

## 二十一、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。

## 二十二、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。

## 二十三、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）出租人之姓名(名稱)、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、不得約定事項

一、不得約定廣告僅供參考。

- 二、不得約定次承租人不得遷入戶籍。
- 三、不得約定應由包租業負擔之稅費，轉嫁由出租人負擔。
- 四、不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。
- 五、不得約定出租人須繳回契約書。
- 六、不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。
- 七、不得約定違反強制或禁止規定。

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，使包租業或次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	年 月 日起至 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	年 月 日起至 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\_\_\_\_點第\_\_\_\_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(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"/> 包租業	

			<input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<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"/> 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"/> 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"/> 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"/> 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"/> 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"/> 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"/> 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"/> 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"/> 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"/> 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\_\_\_\_點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）\_\_\_\_\_。

## 住宅包租契約應約定及不得約定事項總說明

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(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。租賃住宅之出租人,若反覆實施出租行為,非屬偶一為之者,即屬消費者保護法所稱之企業經營者,其與包租業所簽訂之包租契約,非具消費關係,無該法關於定型化契約規定之適用。

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,故出租人與包租業使用之住宅包租契約不適用不定期租賃。又依本條例第五條第一項規定,租賃契約非具消費關係者,其應約定及不得約定事項,由中央主管機關定之,內政部爰依本條例上開規定訂定「住宅包租契約應約定及不得約定事項」,共三十點,其中應約定事項二十三點,不得約定事項七點,要點如下:

### 一、應約定事項:

- (一) 租賃標的、租賃期間、租金約定及支付。(第一點至第三點)
- (二) 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。  
(第四點至第六點)
- (三) 使用租賃住宅之限制、修繕、室內裝修。(第七點至第九點)
- (四) 出租人之義務及責任、包租業之義務及責任。(第十點及第十一點)
- (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。(第十二點至第十五點)
- (六) 出租人提前終止租約、包租業提前終止租約、出租人提前終止租約之處理。(第十六點至第十八點)
- (七) 遺留物之處理。(第十九點)
- (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。(第二十點至第二十三點)

### 二、不得約定事項:

- (一) 不得約定廣告僅供參考。(第一點)
- (二) 不得約定次承租人不得遷入戶籍。(第二點)
- (三) 不得約定應由包租業負擔之稅費，轉嫁由出租人負擔。(第三點)
- (四) 不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。(第四點)
- (五) 不得約定出租人須繳回契約書。(第五點)
- (六) 不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。(第六點)
- (七) 不得約定違反強制或禁止規定。(第七點)

## 住宅包租契約應約定及不得約定事項

規定	說明
<b>壹、應約定事項</b>	
<p><b>一、租賃標的</b></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 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</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、租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡 稱本條例)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>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><b>二、租賃期間</b></p> <p>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）</p>	<p>依本條例第四條第四款規定，租賃期間未達三十日不適用本條例之規定，為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明定租賃期間。</p>
<p><b>三、租金約定及支付</b></p> <p>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<input type="checkbox"/>月<input type="checkbox"/>期__日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕。</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。又依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，本契約之承租人為包租業，適用於出租人與包租業之租賃關係，併予說明。</p>
<p><b>四、押金約定及返還</b></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)。包租業應於簽訂住宅包租契約(以下簡稱本契約)之同時給付出租人。</p> <p>前項押金，除有第十三點第三項、第十四點第四項及第十九點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</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>時, 返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。</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包租業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><b>五、租賃期間相關費用之支付</b></p> <p>租賃期間, 使用租賃住宅所生之相關費用如下:</p> <p>(一) 管理費:</p> <p><input type="checkbox"/> 由出租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/> 由包租業負擔。</p> <p>租賃住宅每月____元整。</p> <p>停車位每月____元整。</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"/> 由包租業負擔。</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"/> 由包租業負擔。</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"/> 由包租業負擔。</p> <p><input type="checkbox"/> 其他: ____。</p> <p>(五) 網路費:</p> <p><input type="checkbox"/> 由出租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/> 由包租業負擔。</p> <p><input type="checkbox"/> 其他: ____。</p> <p>(六) 其他費用及其支付方式: ____。</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有權人按其共有之應有部分比例分擔, 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>
<p><b>六、稅費負擔之約定</b></p> <p>本契約有關稅費, 依下列約定辦理:</p> <p>(一) 租賃住宅之房屋稅、地價稅, 由出租人負擔。</p>	<p>一、依土地稅法及房屋稅條例規定, 地價稅、房屋稅之納稅義務人為不動產所有權人, 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, 稅費</p>

<p>(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。</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"/>由出租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由包租業負擔。</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"/>由出租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由包租業負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由租賃雙方平均負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：_____。</p>	<p>負擔攸關租賃雙方權利義務，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>二、租賃雙方已依第二十一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>三、另第二項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><b>七、使用租賃住宅之限制</b></p> <p>本租賃住宅係供轉租作居住使用，包租業不得變更用途。</p> <p>出租人<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>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。</p> <p>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。</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，爰明定第一項租賃期間包租業使用住宅之限制。</p> <p>二、包租業係以經營承租租賃住宅並轉租及管理該租賃住宅為主要業務，故出租人同意包租業轉租租賃住宅，屬包租契約之核心，至於出租人是否同意包租業以出借或轉租以外之其他方式供他人使用，宜由租賃雙方自行約定，爰訂定第二項。</p> <p>三、包租業轉租本租賃住宅或經出租人同意提供他人使用者，參依民法第四百三十八條第一項及第四百四十四條第二項規定意旨，包租業應負督促次承租人及使用人依約定方法為租賃物使用之責，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，爰明定第三項租賃期間包租業應督促次承租人及使用人遵行相關法令等。</p>
<p><b>八、修繕</b></p>	<p>一、租賃住宅之日常修繕維護，依本條例第</p>

<p>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。</p> <p>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點約定之租金中扣除。</p>	<p>三條第五款、第六款規定，屬包租業管理租賃住宅之核心業務，惟除日常修繕維護以外，涉及重大修繕業務且須付費方可完成修繕者(例如屋頂防水、外牆防水、分間牆、天花板及地板整修及給水、排水及電氣管線之修理等)，宜由租賃雙方視損壞性質及責任歸屬約定其修繕費用負擔方式，如約定由一方負擔、採按比例或一定金額負擔等方式，以杜爭議，爰訂定第一項。</p> <p>二、租賃住宅之修繕費用，經約定由出租人負擔者，當出租人未履行義務時，參依民法第四百三十條規定意旨，賦予包租業得請求出租人償還其費用或於租金中扣除之權利，爰訂定第二項。</p>
<p><b>九、室內裝修</b></p> <p>出租人 <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 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。</p> <p>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。</p> <p>第一項室內裝修所需費用，由 <input type="checkbox"/> 出租人 <input type="checkbox"/> 包租業負擔或 <input type="checkbox"/> 其他_____。</p> <p>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。</p> <p>第二項情形，包租業返還租賃住宅時，<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，包租業如有進行室內裝修之需要，應先經出租人同意並依建築法、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，訂定第一項及第二項。</p> <p>二、室內裝修費用為數不貲，宜由租賃雙方約定其負擔方式，除全由一方負擔外，亦可採按比例或一定金額負擔等方式，以杜爭議，爰訂定第三項。</p> <p>三、參依最高法院六十三年台上字第九九號判例意旨，出租人僅負使包租業就租</p>

	<p>賃住宅能為約定之居住使用、收益之義務，如包租業就租賃住宅以外有所增設時，該增設物如有損壞，自應由包租業負責修繕並負擔費用，爰訂定第四項。</p> <p>四、室內裝修時有改變租賃住宅原貌之情形，包租業返還租賃住宅時，究以何種狀態返還租賃住宅，允宜事先約定，以杜爭議，爰訂定第五項。</p>
<p><b>十、出租人之義務及責任</b></p> <p>本契約租賃期間，出租人之義務及責任如下：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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」。</p>	<p>一、為明確本契約主體及其有權出租住宅，以確認租賃雙方之權利義務關係，出租人應出示有權出租本租賃住宅之證明文件(如租賃住宅所有權狀、所有權人委託授權書等)及國民身分證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)，以供包租業核對，爰訂定第一項第一款。</p> <p>二、參依本條例第二十九條第二項規定，包租業與次承租人簽訂轉租契約書時，應提供經出租人同意轉租之書面文件，並於該契約書載明包租業與出租人之住宅租賃標的範圍、租賃期間及得終止租賃契約之事由，爰訂定第一項第二款。</p> <p>三、參依本條例第八條第一項規定，出租人應提供合於所約定居住使用之租賃住宅，並保持其合於居住使用之狀態，為出租人應盡之基本義務，爰訂定第一項第三款。</p> <p>四、為確保租賃住宅於租賃期間可保持合於約定之居住品質，避免租賃糾紛，出租人於簽約時，應向包租業說明其所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，爰訂定第一項第四款。</p> <p>五、出租人應提供之轉租同意書、負擔修繕費用之項目、範圍確認書及其附表，允宜列為附件，以資明確，爰訂定第二項，以避免租賃糾紛。</p>

## 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。

- 一、為保障出租人權益，包租業應出示其為合法業者證明文件，以供出租人核對，爰訂定第一項第一款。
- 二、按民法第四百三十二條規定，承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，爰訂定第一項第二款。
- 三、參依本條例第九條第一項規定，包租業應經出租人書面同意，始得轉租租賃住宅之全部或一部，故包租業應依出租人同意轉租之標的範圍及租賃期間簽訂轉租契約，爰訂定第一項第三款。
- 四、又參依本條例第二十九條第三項規定，包租業應於轉租契約簽訂後三十日內，將該契約轉租標的範圍、期間及次承租人資訊以書面通知出租人，其目的在使出租人知悉包租業者轉租標的範圍、租賃期間及次承租人資訊，以利日後提前終止本契約或包租業因故停業、解散或他遷不明時得以因應辦理後續事宜，爰訂定第一項第四款。
- 五、依本條例第三條第五款規定，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，又日常修繕維護為管理租賃住宅之核心業務，故包租業對於日常修繕維護業務自應製作執行紀錄，以使出租人了解轉租之營運狀態，並利出租人查考，爰訂定第一項第五款。
- 六、包租業收受出租人之有關費用或文件，應開立統一發票或掣給收據，以落實專業經營及避免紛爭，爰訂定第一項第六款。
- 七、出租人如符合本條例第十七條及第十八條規定，得申請減徵稅捐者，包租業應配合提供相關證明文件，爰訂定第一項第七款。
- 八、包租業為承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之公司，為使包租

	<p>業落實專業經營及業務責任之履行，宜禁止包租業將租賃權或管理業務轉讓第三人，爰訂定第一項第八款。</p> <p>九、為保障出租人受賠償之權益，依本條例第三十一條第一項規定，因可歸責於包租業之事由不能履行本契約，致出租人受損害時，應由包租業負賠償責任。另參依民法第四百三十二條有關包租業如依約定之方法或依物之性質使用、收益致有變更或毀損租賃住宅，得主張不負賠償責任，爰為第二項規定。</p>
<p><b>十二、租賃住宅部分滅失</b></p> <p>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。</p>	<p>為保障包租業及次承租人之權益，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><b>十三、提前終止租約之約定</b></p> <p>本契約於期限屆滿前，除第十六點及第十七點規定外，租賃雙方<input type="checkbox"/>得<input type="checkbox"/>不得就租賃住宅之全部或一部終止租約。</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>前項包租業應賠償之違約金得由第四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，出租人已預收之租金應返還予包租業。</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及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，如有第十六點或第十七點終止租約之事由，因係屬法律規定或事實無法履行契約，仍得終止租約。如無第十六點或第十七點得終止租約之情形，租賃雙方則得本於契約自由原則，自行約定違約金。</p>
<p><b>十四、租賃住宅之返還</b></p> <p>租期屆滿或租賃契約終止時，包租業應即結算第五點約定之相關費用，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</p>	<p>一、租賃關係消滅時，包租業負有結算租賃期間依第五點約定之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，以及返還租賃住宅予出租人並督促次承租人或使用人將原設籍之戶籍</p>

<p>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。</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>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。</p> <p>前項金額及包租業未繳清第五點約定之相關費用，出租人得由第四點第一項規定之押金中抵充。</p>	<p>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，包租業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，出租人應即為不以不定期限繼續契約之意思表示，而包租業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，明定第三項出租人應明示不以不定期限繼續契約及因包租業違約之賠償金額計算方式，以及第四項有關賠償違約金未繳清之相關費用，可由押金抵充之規定。</p>
<p><b>十五、租賃住宅所有權之讓與</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>本契約如未經公證，其期限逾五年者，不適用第一項之規定。</p>	<p>為保障次承租人之居住法益，參依民法第四百二十五條規定意旨，以限縮租賃住宅所有權人之權能，並利日後押金之返還與租金之收取，及將民法同條第二項除外規定明定之，爰參依房屋租賃定型化契約應記載事項第十四點規定，訂定第一項至第三項。另同總說明理由，本契約不適用不定期租賃，併予說明。</p>
<p><b>十六、出租人提前終止租約</b></p> <p>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：</p> <p>(一)出租人為重新建築而必要收回。</p>	<p>一、本條例第十條第一項四款規定，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。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</p>

- (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)包租業違反第七點第一項規定，擅自變更改用途，經出租人阻止仍繼續為之。
- (五)包租業違反第七點第二項規定，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)包租業違反第八點第一項規定，未履行修繕義務。
- (八)包租業違反第九點第一項規定，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)包租業違反第九點第二項規定，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)包租業違反第九點第二項規定，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，違反第十一點第一項第三款規定，逾出租人同意轉租之範圍或期間。
- (十二)包租業違反第十一點第一

賃性質，故無土地法第一百條之適用。

- 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，及第七點第二項應經出租人同意，始得以出借或轉租以外之其他方式提供他人使用，或第八點第一項包租業應負責修繕等規定，訂定第一項第二款、第三款、第五款至第七款出租人得提前終止租約之情形。
- 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，經出租人阻止仍繼續為之者，出租人得終止租約。又鑒於室內裝修事項，攸關公共安全、建築管理與居住品質，包租業應依建築法、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，倘包租業未經出租人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，或逾越出租人同意之範圍或期限而轉租租賃住宅，均屬於重大違約事項，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、第八款至第十一款。
- 四、依本條例第三條第五款規定，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，為使包租業落實專業經營及業務責任之履行，爰訂定第一項第十二款。
- 五、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，出租人允得終止租，爰訂定第一項第十三款。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



<p>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。</p> <p>(十三) 包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。</p> <p>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：</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。</p>	<p>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，出租人得以公示送達方式為之。</p> <p>六、出租人提前終止租約，不僅使本契約關係歸於消滅，且將影響包租業及次承租人之權益，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。又因包租業未依相關法令規定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，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，恐嚴重影響出租人權益及租賃住宅市場秩序，爰為第二項第二款但書規定。</p>
<p><b>十七、包租業提前終止租約</b></p> <p>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：</p> <p>(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支付。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(四) 因第三人就租賃住宅主張其</p>	<p>一、配合第八點第一項出租人應依約定負擔修繕費用、本條例第十一條第一項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，危及次承租人或其同居人之安全或健康時，及參酌房屋租賃定型化契約應記載事項第十六點規定，爰訂定第一項第一款至第三款。</p> <p>二、本條例第十一條第一項第四款規定，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約，爰訂定第一項第四款，以保障包租業及次承租人權益。至所稱之約定，係指出租人與包租業間之約定，亦即第十點第三款之約定，併予說明。</p> <p>三、為確保租賃雙方能有充分時間進行協調</p>

<p>權利，致次承租人不能為約定之居住使用。</p> <p>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。</p>	<p>及處理後續解約事宜，參依本條例第十一條第三項規定包租業先期通知之義務，爰訂定第二項。但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，倘仍須為三十日先期通知始得終止租約，恐嚴重影響次承租人權益或陷於無法回復之人身安全或健康，爰為第二項但書規定。</p>
<p><b>十八、出租人提前終止租約之處理</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、包租業於轉租租賃住宅後，出租人提前終止本契約時，將因包租業（間接占有人）對於出租人無法主張占有租賃住宅之正當權源，而影響次承租人占有之權益，故包租業理應於知悉終止本契約一定期限內履行主動通知次承租人終止轉租契約，並協調次承租人返還租賃住宅、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與全部或一部押金，或履行其他行政上之義務，爰參依本條例第三十條第一項規定，訂定第一項。</p> <p>二、出租人提前終止本契約時，倘包租業有因故停業、解散或他遷不明之情事，致未能履行通知次承租人終止轉租契約、結算費用、執行點交事務及返還租賃住宅等義務，影響出租人收回租賃住宅之權益，爰參依本條例第三十條第二項規定，明定第二項出租人得請求公會協處返還租賃住宅相關事宜，且該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。</p> <p>三、參依本條例第三十條第三項規定，因可歸責於包租業之事由而使出租人提前終止本契約，致出租人或次承租人受有損害之處理方式，訂定第三項。</p>
<p><b>十九、遺留物之處理</b></p> <p>本契約租期屆滿或提前終止租約，依第十四點完成點交或視為完成點交之手續後，包租業或次承租人仍</p>	<p>一、租賃契約消滅時，包租業或次承租人應將租賃住宅清空返還出租人，如未清空而有遺留物時，除租賃當事人另有約定外，將影響出租人對其住宅之使用收益，爰依</p>

<p>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。</p> <p>出租人處理前項遺留物所生費用，得由第四點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。</p>	<p>本條例第十二條第二項定明出租人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，係指包租業或次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><b>二十、履行本契約之通知</b></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"/> 手機簡訊 <input type="checkbox"/> 即時通訊軟體以文字顯示方式為之。</p>	<p>一、本契約有關租賃雙方終止租約，及出租人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><b>二十一、其他約定</b></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) 包租業如於租期屆滿後不返還租賃住宅。</p> <p><input type="checkbox"/> (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</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、租賃住宅之租金、管理費及依本契約應繳交之費用，理應由包租業或其轉租之次承租人繳納；但包租業或其轉租之次承租人如拒繳或欠繳者，其中有關管理費部分，公寓大廈管理委員會得向區分</p>

<p>之金額。</p> <p><input type="checkbox"/> (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。</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>所有權人即租賃住宅所有權人(出租人)追繳，爰於第二項第二款訂定出租人或租賃住宅所有權人代繳之管理費，亦得列為應逕受強制執行之範圍。</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。</p>
<p><b>二十二、契約及其相關附件效力</b></p> <p>本契約自簽約日起生效，租賃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>明定契約之份數及交付之原則，以免日後產生爭議及糾紛；另廣告具有要約引誘之性質，當視為契約之一部分，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><b>二十三、當事人及相關人員基本資料</b></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) 出租人之姓名(名稱)、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>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，爰參依房屋租賃定型化契約應記載事項第二十點訂定。</p>
<p><b>貳、不得約定事項</b></p>	
<p>一、不得約定廣告僅供參考。</p>	<p>租賃住宅廣告資訊為租賃雙方決定是否租賃之重要參考依據，為避免租賃之一方廣告不實致他方權益受損，爰參依本條例第十三條第一項規定訂定本點。</p>
<p>二、不得約定次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</p>

	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，明定不得限制次承租人得遷入戶籍於其實際承租住宅所在地。
三、不得約定應由包租業負擔之稅費，轉嫁由出租人負擔。	為防止包租業將其應負擔之稅費，如營業稅或營利事業所得稅或其他稅費，轉嫁於出租人負擔，對於出租人顯不公平，爰訂定本點。
四、不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。	為避免出租人明知租賃住宅有瑕疵且故意不告知，卻以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規定意旨，訂定本點。
五、不得約定出租人須繳回契約書。	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。
六、不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。	關於履行契約之通知，應約定事項第二十點所列方式，除傳統之郵寄方式外，尚包括以電子郵件、簡訊、通訊軟體等以文字顯示方式，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。
七、不得約定違反強制或禁止規定。	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。

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，使包租業或次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：__。	

	<p>若有滲漏水處之處理：</p> <p><input type="checkbox"/>由出租人修繕後交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>以現況交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>其他_____。</p>	
6	<p><input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無曾經做過輻射屋檢測？</p> <p>若有，請檢附檢測證明文件。</p> <p>檢測結果是否有輻射異常？<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否；若有：</p> <p><input type="checkbox"/>由出租人修繕後交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>以現況交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>其他_____。</p>	<p>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。</p>
7	<p><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：_____。</p>	<p>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>。</p> <p>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>。</p> <p>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>。</p> <p>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。</p>
8	<p>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：</p> <p>(1)於產權持有期間<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無曾發生上列情事。</p> <p>(2)於產權持有前，出租人：</p> <p><input type="checkbox"/>確認無上列情事。</p> <p><input type="checkbox"/>知道曾發生上列情事。</p>	

	<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		

說明：配合應約定事項第一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、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	年 月 日起至 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	年 月 日起至 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:配合應約定事項第十點第二項規定,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

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\_\_\_\_點第\_\_\_\_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(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"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 出租人	

				<input type="checkbox"/> 其他：_____	<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\_\_\_\_\_點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）\_\_\_\_\_。

說明：配合應約定事項第十點第二項規定，定明出租人負擔修繕費用之項目及範圍確認書及明細表格式。