

房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項

中華民國 105 年 6 月 23 日內政部內授中辦地字第 1051305384 號公告(中華民國 106 年 1 月 1 日生效)行政院消費者保護會第 47 次會議通過

壹、應記載事項

一、契約審閱期

本契約於中華民國__年__月__日經承租人攜回審閱__日(契約審閱期間至少三日)。

出租人簽章：

承租人簽章：

二、房屋租賃標的

(一)房屋標示：

1. 門牌__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__街(路)__段__巷__弄__號__樓(基地坐落__段__小段__地號。)

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. 有無設定他項權利，若有，權利種類：_____。

5. 有無查封登記。

(二)租賃範圍：

1. 房屋全部部分：第__層房間__間第__室，面積__平方公尺(如「房屋位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。

2. 車位：

(1)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__號車位__個。
(如無則免填)

(2)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，詳如後附房屋租賃標的現況確認書。

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。

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；出租人亦不得任意要求調整租金。

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

五、擔保金(押金)約定及返還

擔保金(押金)由租賃雙方約定為__個月租金，金額為__元整(最高不得超過二個月房屋租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。

前項擔保金(押金)，除有第十二點第三項及第十三點第四項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還之。

六、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)管理費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

房屋每月_____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：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：_____。(例如每度__元整)

(三)電費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：_____。(例如每度__元整)

(四)瓦斯費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：_____。

(五)其他費用及其支付方式：_____。

七、稅費負擔之約定

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)銀錢收據之印花稅由出租人負擔。

(三)簽約代辦費_____元整。

由出租人負擔。

由承租人負擔。

由租賃雙方平均負擔。

其他：_____。

(四)公證費_____元整。

由出租人負擔。

由承租人負擔。

由租賃雙方平均負擔。

其他：_____。

(五)公證代辦費_____元整。

由出租人負擔。

由承租人負擔。

由租賃雙方平均負擔。

其他：_____。

(六)其他稅費及其支付方式：_____。

八、使用房屋之限制

本房屋係供住宅使用。非經出租人同意，不得變更改用途。

承租人同意遵守住戶規約，不得違法使用，或存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全。

出租人同意不同意將本房屋之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。

前項出租人同意轉租者，承租人應提示出租人同意轉租之證明文件。

九、修繕及改裝

房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人約定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於第四點約定之租金中扣除。

房屋有改裝設施之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。

前項情形承租人返還房屋時，應負責回復原狀現況返還其他___。

十、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。但依約定之方法或依房屋之性質使用、收益，致房屋有毀損或滅失者，不在此限。

十一、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。

十二、提前終止租約

本契約於期限屆滿前，租賃雙方得不得終止租約。

依約定得終止租約者，租賃之一方應於一個月前__個月前通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方__個月(最高不得超過一個月)租金額之違約金。

前項承租人應賠償之違約金得由第五點之擔保金(押金)中扣抵。

租期屆滿前，依第二項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

十三、房屋之返還

租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記。

前項房屋之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及設備之點交手續。租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。

承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍(未足一個月者，以日租金折算)之違約金至返還為止。

前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由第五點之擔保金(押金)中扣抵。

十四、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，本契約對於受讓人仍繼續存在。

前項情形，出租人應移交擔保金(押金)及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。

本契約如未經公證，其期限逾五年或未定期限者，不適用前二項之約定。

十五、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金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。
- (二)違反第八點規定而為使用。
- (三)違反第九點第三項規定而為使用。
- (四)積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。

十六、承租人終止租約

出租人有下列情形之一者，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，經承租人定相當期限催告，仍未修繕完畢。

(二)有第十一點規定之情形，減少租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的。

(三)房屋有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵時。

十七、通知送達及寄送

除本契約另有約定外，出租人與承租人雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準；並得以電子郵件簡訊其他__方式為之(無約定通知方式者，應以郵寄為之)；如因地址變更未通知他方或因__，致通知無法到達時(包括拒收)，以他方第一次郵遞或通知之日期推定為到達日。

十八、其他約定

本契約雙方同意辦理公證不辦理公證。

本契約經辦理公證者，經租賃雙方不同意；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房屋。

二、承租人未依約給付之欠繳租金、出租人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。

三、出租人如於租期屆滿或租賃契約終止時，應返還之全部或一部擔保金(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。

十九、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。

本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

二十、當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

(一)承租人之姓名(名稱)、統一編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱。

(二)出租人之姓名(名稱)、統一編號、戶籍地址、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、不得約定應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。

六、出租人故意不告知承租人房屋有瑕疵者，不得約定排除民法上瑕疵擔保責任。

七、不得約定承租人須繳回契約書。

八、不得約定違反法律上強制或禁止規定。