

房屋租賃定型化契約簡介

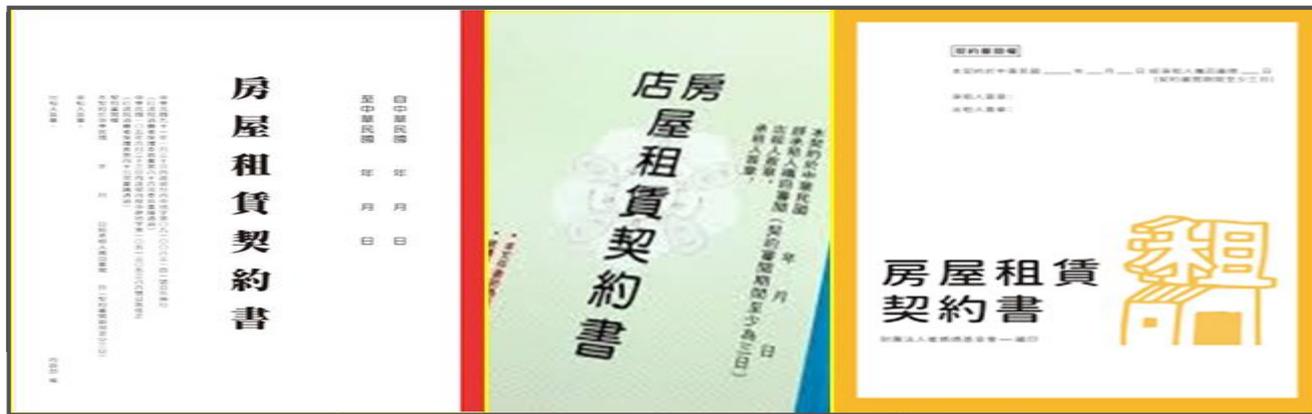


內政部地政司
葉秋容

背景說明 – 問題(1)

近來房屋租賃所衍生惡房東或惡房客之糾紛事件時有所聞

房屋租賃契約書範本因不具強制拘束力，致坊間使用之租約多未符合範本規定



背景說明 – 問題(2)

每4個房東/客約有
1個房東/客租屋遇糾紛



租屋糾紛

根據崔媽媽基金會統計
每年超過1,000件租屋糾紛法律服務案

押租金返還、修繕問題、終止租約
約占5成

租金、費用、訂金欠繳約占2成

房東VS房客之擔憂

房客之擔心

- 不知房東何時把房屋收回
- 下一期之房屋可能調漲
- 很難找到可以遷入戶籍及可以申報租金支出的房子。
- 要搬家很麻煩.....



房東之擔憂

- 遇到租霸
- 房客積欠租金
- 房屋遭到破壞
- 租賃事務繁雜.....



強化房屋租賃定型化契約制度

修訂房屋租賃契約書範本

- 明確規範住宅租賃行為可能發生的權利義務關係，提供各界參考使用，俾利租賃當事人簽署公平合理之契約。

增訂房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項

- 規範企業經營者使用之定型化契約內容，應符合內政部公告之應記載及不得記載事項。



不動產契約書範本類型

契約類型	審閱期	應記載事項
預售屋買賣契約書	5天	V
成屋買賣契約書	5天	V
預售停車位買賣契約書	5天	V
不動產委託銷售契約書	3天	V
房屋租賃契約書	3天	V
房屋委託租賃契約書	3天	X

租賃定型化契約應記載共有20項，分別為：

- 1、契約審閱期(契約審閱期間至少3日)。
- 2、房屋租賃標的。
- 3、租賃期間。
- 4、租金約定及支付。
- 5、擔保金（押金）約定及返還（最高不得超過2個月房屋租金之總額）
- 6、租賃期間相關費用之支付。
- 7、稅費負擔之約定。
- 8、使用房屋之限制（包含轉租之約定）
- 9、修繕及改裝。
- 10、承租人之責任。

- 11、房屋部分滅失。
- 12、提前終止租約。
- 13、房屋之返還。
- 14、房屋所有權之讓與。
- 15、出租人終止租約。
- 16、承租人終止租約等。
- 17、通知送達及寄送。
- 18、其他約定。
- 19、契約及其相關附件效力。
- 20、當事人及其基本資料。

租約應記載事項(1)

1. 契約審閱期間

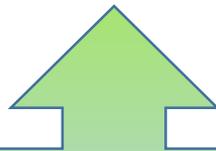
➤ 承租人攜回審閱至少3日，出租人與承租人分別簽章

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：



承租人可要求事前審閱租賃契約內容，以明瞭自身的權利及義務及相關之風險，為租賃法律關係的創舉。

租約應記載事項(2)

2.房屋租賃標的

- **房屋標示**：門牌、專有部分、共有部分、有無設定他項權利及查封登記
- **租賃範圍**：全部或部分(如房屋位置格局圖)、車位、租賃附屬設備(除清單外，詳如租賃標的現況確認書)

3.租賃期間

- 明定租賃期間起訖日期(屬定期租約性質)

- ✓ 期限不得超過 20年
- ✓ 租賃期間超過1年未訂立契約者，視為不定期租約(民§422)

租約應記載事項(3)

4.租金約定及支付

- 每月租金額，每期應繳納月租金之月數
- 租金支付方式：現金或轉帳繳付(金融機構戶名帳號)

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：___。

租約應記載事項(4)

5.擔保金(押金)約定及返還

- 最高不得超過2個月房屋租金之總額，承租人於簽約時給付出租人(土§99)
- 除承租人應支付之違約金(未為先期通知、未返還房屋之違約金及未繳清費用)外，原則應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還

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12點第3項及第13點第4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。

租約應記載事項(5)

6.租賃期間相關費用之支付

- 管理費(增加部分承租人以負擔10%為限)、水電(如每度__元)、瓦斯等相關費用，由租賃雙方約定負擔方式

7.稅費負擔之約定



- 房屋稅、地價稅、收據之印花稅，由出租人負擔(民§427)
- 簽約代辦費、公證費、公證代辦費等，由租賃雙方約定負擔方式

租約應記載事項(6)

8. 使用房屋之限制

- 房屋供住宅使用，非經出租人同意，不得擅自變更房屋用途、轉租或出借供他人使用
- 出租人是否同意轉租之約定(民§443 I)

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。

租約應記載事項(7)

9.修繕及改裝

- 房屋或附屬設備損壞，原則由出租人負責修繕，但租賃雙方另有約定、習慣或損壞係因可歸責於承租人之事由，出租人可不負修繕義務(民§429)
- 出租人未限期修繕，承租人自行修繕費用之請求或於租金中扣除(民§430)
- 改裝設施之同意、回復原狀或現況返還房屋之約定

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所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於第四點約定之租金中扣除。

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__。

租約應記載事項(8)

10.承租人之責任

- 承租人應以善良管理人之注意保管房屋，違者負損害賠償責任，但依約定方法使用收益，不在此限(民§432)

11.房屋部分滅失

- 因不可歸責於承租人之事由，承租人得按滅失之部分，請求減少租金(民§435)

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。

租約應記載事項(9)

12. 提前終止租約

- 租期屆滿前，得否提前終止租約之約定
- 提前終止租約之先期通知(至少1個月前)，未為先期通知之賠償(不超過1個月租金額之違約金) (民§453)
- 出租人已預收租金之返還(民§454)

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5點之擔保金(押金)中扣抵。

租期屆滿前，依第2項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

租約應記載事項(10)

13.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1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1倍(未足1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5點之擔保金(押金)中扣抵。

未返還房屋之違約金額計算(未返還期間之月租金額+相當月租金額1倍違約金(未足1個月者，以日租金折算))

違約金及未繳清費用得由擔保金(押金)中扣抵

租約應記載事項(11)

14.房屋所有權之讓與

- 出租房屋所有權讓與第三人，租約對受讓人仍繼續存在—買賣不破租賃原則及例外(未公證之逾5年或未定租期)(民§425)
- 出租人移交擔保金及預收租金與受讓人並書面通知承租人

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2項之約定。

租約應記載事項(12)

15.出租人終止租約

- 遲付租金總額達2個月之金額，經定期催告承租人仍不為支付(民§440)
- 違反第8點使用(用途限制、住戶規約、轉租及出借等約定)(民§438Ⅱ、民§443Ⅱ)
- 違反第9點Ⅲ使用(改裝設施之同意、結構安全維護)
- 積欠管理費等達相當2個月租金額，經催告仍不支付

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2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8點規定而為使用。
- (三)違反第9點第3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2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。

租約應記載事項(13)

16.承租人終止租約

- 房損有修繕之必要，出租人未履行修繕義務(民§430)
- 房屋滅失請求減少租金無法議定或存餘部分不能達租賃目的(民§435)
- 房屋有危及承租人或其同居人安全或健康之瑕疵(民§424)

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11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。

租約應記載事項(14)

17.通知送達及寄送

- 郵寄以本契約記載之地址為準，以第1次郵遞或通知日期推定為到達日(亦得以電子郵件或簡訊方式為之)

18.其他約定

- 是否同意辦理公證及公證書載明逕受強制執行之約定
- 公證書約定載明應逕受強制執行之事項：1.承租人租期屆滿不返還房屋、2.承租人欠繳租金、出租人代繳管理費或違約金、3.出租人應返還之擔保金(押金)
- 如有保證人者，約定效力及於保證人

租約應記載事項(15)

19. 契約及附件效力

- 自簽約日生效、廣告及附件視為契約之一部分、雙方繼受人均有效力

20. 當事人及其基本資料

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

租約不得記載事項(1)



1 不得約定拋棄審閱期間

2 不得約定廣告僅供參考

3 不得約定承租人不得申報租賃費用支出

4 不得約定承租人不得遷入戶籍

5 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

租約不得記載事項(2)

6

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(民§366)

7

不得約定承租人須繳回契約書

8

不得約定違反法律上強制或禁止規定(民§71)



上述不得記載事項如果記載，依消費者保護法第17條第3項之規定會導致契約無效。

房屋租賃標的現況確認書

有無包括未登記之改建、增建、加建、違建

建物型態及建物現況格局

車位類別、有無獨立權狀、有無檢附分管協議及圖說

是否有消防設施及其項目

供水及排水是否正常

是否有公寓大廈規約(有無檢附)

附屬設備項目



契約效力比較



契約書範本

僅提供各界締約參考使用，具示範及教育作用，對契約當事人並不具法令拘束力

定型化契約 應記載事項

具有相當之法令拘束力，若企業經營者提供之定型化契約，違反公告之應記載或不得記載事項之條款，消費者得主張該條款無效

定型化契約之規制

行政管制措施

- 中央主管機關得選擇特定行業，擬訂定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告。
- 定型化契約應記載事項係對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生法律效果，屬實質意義之法規

契約效力(構成)

- 違反公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。
- 公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。不得記載事項，雖經記載於定型化契約，仍視為無記載。

行政查核及處分

- 業者使用之定型化契約，主管機關得隨時派員查核。
- 違反公告之應記載或不得記載事項者，經令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣3~30萬元罰鍰。

房屋租賃契約書範本(1)

範本內容 > 應記載事項

租約應記載事項均納入契約書範本之內容，範本內容並增列下列事項或條款

前言、遺留物之處理(§16)、疑義處理(§18)、爭議處理(§20)、未盡事宜之處置(§22)、附件內容之勾選、保證人、經紀業及經紀人之基本資料

房屋租賃契約書範本(2)

前言

- 出租人為所有權人或轉租人之勾選
- 如為轉租人應提示經原所有權人同意轉租之證明文件

遺留物之處理

- 承租人返還房屋時，任由出租人處理
- 承租人未返還房屋時，經出租人定相當期限催告搬離仍不搬離時，視為廢棄物任由出租人處理
- 遺留物處理所需費用，由擔保金(押金)先行扣抵，如有不足，出租人得向承租人請求給付不足之費用

房屋租賃契約書範本(3)

疑義處理

- 有利承租人之解釋原則

爭議處理

- 向房屋所在地之直轄市、縣（市）不動產糾紛調處委員會申請調處
- 向直轄市、縣（市）消費爭議調解委員會申請調解
- 向鄉鎮市(區)調解委員會申請調解
- 向房屋所在地之法院聲請調解或進行訴訟

房屋租賃契約書範本(4)

未盡事宜之處置

- 依法令、習慣、平等互惠及誠信原則公平解決

附件內容之選項

- 建物所有權狀影本
- 使用執照影本
- 雙方身分證影本
- 保證人身分證影本
- 授權代理人簽約同意書
- 房屋租賃標的現況確認書
- 附屬設備清單
- 房屋位置格局示意圖
- 其他（測量成果圖、室內空間現狀照片）

簽約注意事項(1)

適用範圍

- ✓ 租賃房屋用途，限由承租人供作**住宅**使用
- ✓ 營業用房屋因非屬最終消費，尚無本契約適用

房屋租賃標的

- ✓ 已登記者，以登記簿記載為準
- ✓ 未登記者，以房屋稅籍證明或實測結果為準
- ✓ 租賃範圍非屬全部者，應由出租人出具「房屋位置格局示意圖」標註租賃範圍
- ✓ 善用「房屋租賃標的現況確認書」互為確認
- ✓ 檢查現況拍照存證，附屬設備得另以清單列明

簽約注意事項(2)

租賃期間

- ✓ 租賃期間超過1年未訂立契約者，視為不定期租約(民§422)
- ✓ 期限不得超過 20年

租金約定

- ✓ 土地法§97：租金不超過申報總價額年息10%
- ✓ 限城市地方供住宅使用之房屋

擔保金約定

- ✓ 土地法§99：擔保金不超過2個月租金總額
- ✓ 限供住宅用房屋
- ✓ 契約註明或保留收據

租賃期間費用

- ✓ 租賃範圍非屬全部，應事先約明數額及分擔方式。例如以分度表數計算每度電費應支付金額

簽約注意事項(3)

使用房屋限制

- ✓ 出租人未約定不得轉租，承租人即得轉租
- ✓ 出租人得不同意為公司、商業及稅籍登記

修繕及改裝

- ✓ 承租人增設物不在出租人修繕義務範圍
- ✓ 交屋前應確認有無滲漏水及其處理方式

提前終止租約

- ✓ 約定不得終止租約者，如有本契約規定得終止租約之情形(法定)，仍得主張終止租約

出租人終止租約

- ✓ 不定期租約，因承租人積欠租金之事由收回房屋，出租人仍應定相當期限催告支付

簽約注意事項(4)

房屋返還

- ✓ 承租人如未遷出戶籍、商業或營業(稅籍)登記，房屋所有權人得依戶籍法或商業登記法或營業登記規則等相關規定，證明無租借房屋情事，向房屋所在地戶政事務所或主管機關申請遷離或廢止

疑義處理

- ✓ 承租人為再轉租之二房東，因非屬最終消費，尚無有利於承租人解釋原則之適用

確定訂約者身分

- ✓ 非本人簽約，應請簽約人出具授權簽約同意書
- ✓ 出租人是否為屋主或二房東，可要求出租人提示產權證明，並注意轉租約定

租約適用對象(1)

消費者端

- ✓ 承租房屋之消費者應符合最終消費之要件，倘承租房屋之目的係作為銷售商品、執行業務或投入生產使用(如營業使用)，並非單純供自住使用，即無租約應記載及不得記載之適用。

(行政院消保處105年5月30日院臺消保法字第1050165274號函參照)

租賃房屋用途，限由承租人供作住宅使用

租約適用對象(2)

企業經營者端

- ✓ 不論公司、團體或個人，亦不論出租戶數或其營業於行政上是否合法登記或許可經營，若反覆實施出租行為，非屬偶一為之，並以出租為業者，均可認定為企業經營者，得以租約應記載及不得記載事項加以規範。

(行政院消保處105年5月30日院臺消保法字第1050165274號函參照)

- 1.反覆實施出租行為。
- 2.非屬偶一為之。
- 3.不論出租戶數。
- 4.以出租房屋為業者。

Q1:擔保金最高2個月之限制，是否僅限住宅用房屋？可否約定少於2個月？

- 參依土地法第99條有關擔保金(押金)額之限制，僅指供住宅用之房屋，至營業用房屋，其應付擔保金額，不受土地法第99條之限制。(內政部102年10月3日內授中辦地字第1026038908號函)
- 房屋租賃定型化契約應載事項第5點規定，擔保金(押金)約定最高不得超過2個月房屋租金之總額承租人仍得於2個月之租金總額範圍內與出租人議定擔保金(押金)額度，如經約定承租人無須支付者，因屬私權行為，尚非法所不許。

Q2:房東不讓承租人遷入戶籍怎麼辦？

- 依新公告之租約定型化契約不得記載事項第4點規定，不得約定承租人不得遷入戶籍。因此若以出租房屋為業之房東所提供之定型化契約條款，有上開不得遷入戶籍之約定者，承租人除得依消費者保護法第17條第4項規定主張該條款無效外，主管機關可依同法第56條之1規定，令出租人限期改正而屆期不改正者，處新臺幣3萬至30萬元罰鍰。

Q3:租約到期搬離後，承租人如未遷出戶籍，出租人應如何處理？

- 按戶籍法第16條第1項、第17條第1項、第18條、第48條、第48條之2第7款及第79條規定，如於一地有居住之事實，即應依居住事實於30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。
- 次按戶籍法第50條第1項規定，全戶遷出未於法定期間申請遷出登記，無法查知當事人居住地址而無法催告者，基於保障房屋所有權人權益，得依房屋所有權人等適格申請人之申請，將全戶戶籍暫遷至戶政事務所。
- 另**最高行政法院56年判字第60號判例**：「**遷徙係事實行為，遷徙登記自應依事實認定之。**」如遇租賃契約期滿或終止時，承租人無正當理由拒不辦理遷出或戶籍變更登記，須視其是否仍居住於該址，若承租人仍居住於該址，考量其於該址仍有居住之事實，自得不辦理遷徙登記，若涉私權爭議，宜循司法途徑解決；至承租人業已遷離該址，於該址無居住之事實，得由房屋所有權人等適格申請人提具個案相關資料，洽承租人戶籍地戶政事務所依上揭戶籍法第50條規定及當事人居住事實核處辦理。

Q4: 為防止租賃一方無預警提前終止租約，新版租約有什麼規範？

- 民法第453條規定：「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知。」
- 為避免租賃之一方未依上開規定通知他方，損及他方當事人權益，應記載事項第12點規定，租賃雙方有提前終止租約之選項、應提前通知之期間，違約時之最高賠償金額不得超過1個月租金。

Q5:租金扣抵所得稅之規定為何？

■ 依照所得稅法第17條第1項第2款第2目之6及所得稅法施行細則第24條之6規定，納稅義務人、配偶及申報受扶養直系親屬，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，其所支付之租金，每一申報戶每年扣除數額以120,000元為限。但申報有購屋借款利息者，不得扣除。

Q6:承租人藉故拖延租金，新版租約有無規範出租人自保權益？

- 為解決承租人藉故或無故拖延租金之情事，應記載事項第15點規定，承租人遲延支付租金之總額達2個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付者，出租人得終止租約。



不動產租賃百科

» [租賃相關名詞定義/解釋](#)

» [租賃注意事項與須知](#)

[租賃法規摘要分析](#)

» [租賃法規摘要分析](#)

» [租賃糾紛案例解析](#)

» [法院判例及法律解析](#)

» [租賃文獻彙整分析](#)

» [不動產租屋手冊](#)

結語



報告完畢



感謝您的聆聽與指教