

## 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"/> <input type="checkbox"/> 機械式停車位 <input type="checkbox"/> 其他__。 編號：第__號停車位__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，若有，滲漏水處：__。 滲漏水處之處理： <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 由承租人修繕。 <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 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無輻射異常，若有異常之處理： <input type="checkbox"/> 由出租人改善後交屋。 <input type="checkbox"/> 由承租人改善。 <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。行政院原子能委員會網站已提供「現年劑量達1毫西弗以上輻射屋查詢系統」供民眾查詢輻射屋資訊，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"/> 無曾經做過鋼筋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：_____。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無超過容許值含量，若有超過之處理： <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 由承租人修繕。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	一、八十三年七月二十一日以前，CNS3090無訂定鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值。 二、八十三年七月二十二日至八十七年六月二十四日依建築法規申報施工勘驗之建築物，參照八十三年七月二十二日修訂公布之 CNS3090 檢測標準，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值為 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 。 三、八十七年六月二十五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，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照八十七年六月二十五日修訂公布之 CNS3090 檢測標準，容許值含量為 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ 。 四、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，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照一百零四年一月十三日修訂公布之 CNS 3090 檢測標準，容許值含量為 $0.15\text{kg}/\text{m}^3$ 。 五、上開檢測資料可向建築主管機關申請，不同時期之檢測標準，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	

	<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， <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 由承租人修繕。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	
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"/> <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"/> <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） 承租人：_____（簽章） 簽章日期：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確認書

出租人\_\_\_\_\_將後列住宅出租予承租人\_\_\_\_\_，並於民國\_\_年\_\_月\_\_日簽訂住宅租賃契約書在案，茲同意承租人得於租賃期間將住宅轉租，同意轉租範圍及租賃相關事項如附明細表。但承租人應於簽訂轉租契約後三十日內，將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資料告知本人。

出租人： (簽章)

承租人： (簽章)

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確認書

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	路街	段	巷	弄	號	樓	室				
									<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：原住宅租賃契約於租賃期間，除有第十六條及第十七條得提前終止租約之事由外，其他得提前終止租約之事由如下：\_\_\_\_\_。(由租賃雙方自行約定)

附件三

## 承租人負責修繕項目及範圍確認書

承租人\_\_\_\_\_向出租人\_\_\_\_\_承租住宅，並於民國\_\_\_\_年\_\_月\_\_日簽訂住宅租賃契約書在案，茲依本契約第\_\_\_\_條第\_\_項約定本租賃住宅由承租人負責修繕項目及範圍之確認書如附明細表。(以下僅為例示，應由租賃雙方依實際情形自行約定後確認之)

出租人：                    (簽章)

承租人：                    (簽章)

民    國                年                月                日

## 承租人負責修繕項目及範圍明細表

填表日期 年 月 日

租賃住宅範圍	設備或設施項目	數量	備註
室外			
客餐廳及臥室			
廚房及衛浴設備			
其他			

附註：

1. 以上修繕項目及範圍請出租人逐項說明填載，並由承租人確認；如附屬設備或設施有不及填載時，得於其他欄填載。
2. 設備或設施未經租賃雙方約明確認由承租人負責修繕者，除其損壞係可歸責於承租人之事由外，由出租人負責修繕。
3. 修繕聯絡方式：
  - 同本契約第\_\_\_\_條出租人基本資料。
  - 租賃住宅代管業：(1)名稱：\_\_\_\_\_
  - (2)營業地址：\_\_\_\_\_
  - (3)聯絡電話：\_\_\_\_\_
  - (4)電子郵件信箱：\_\_\_\_\_
  - 其他聯絡方式：(如有，請另行填載) \_\_\_\_\_

## 簽約注意事項

### 一、適用範圍

- (一)本契約書範本之租賃標的用途，係由承租人供作居住使用，並提供租賃雙方簽訂住宅租賃契約(以下簡稱本契約)時參考使用。
- (二)按行政院消費者保護處一百零五年五月三十日院臺消保字第一〇五〇一六五二七四號函「不論公司、團體或個人，亦不論其營業於行政上是否經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。」出租人將住宅出租予承租人供作居住使用，倘出租人之出租行為符合上開要件，與承租人間即具有消費關係，從而有消費者保護法之適用。

### 二、契約審閱權

住宅出租人為企業經營者，其與承租人訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供承租人審閱全部條款內容。本契約為使承租人有充分且合理之時間詳閱契約條款內容，其契約審閱期間至少三日。

出租人與承租人訂立定型化契約未提供第一項之契約審閱期間者，其條款不構成契約之內容。但承租人得主張該條款仍構成契約之內容。

(消費者保護法第十一條之一第一項至第三項)

### 三、租賃意義

稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約(民法第四百二十一條)。當事人就標的物及租金為同意時，租賃契約即為成立。為使租賃當事人清楚了解自己所處之立場與權利義務關係，乃簡稱支付租金之人為承租人，交付租賃住宅之人為出租人。

### 四、租賃標的

- (一)租賃住宅係以出租供居住使用之建築物，非以合法建築物為限。
- (二)租賃住宅範圍屬已登記者，以登記簿記載為準；未登記者以房屋稅籍證明或實際測繪結果為準。
- (三)租賃住宅範圍非屬全部者(如部分樓層之套房或雅房出租)，應由出租人出具「租賃住宅位置格局示意圖」標註租賃範圍，以確認實際住宅租賃位置或範圍。
- (四)為避免租賃雙方對於租賃住宅是否包含未登記之改建、增建、加建及違建部分，或冷氣、傢俱等其他附屬設備認知差異，得參依本契約書範本附件「租賃標的現況確認書」，由租賃雙方互為確認，以杜糾紛。
- (五)承租人遷入租賃住宅時，可請出租人會同檢查住宅設備現況並拍照存證，如有附屬設備，並得以清單列明，以供返還租賃住宅回復原狀之參考。

## 五、租賃期間及契約方式

為舉證方便並保障租賃當事人之權益，租賃雙方宜以書面簽訂租賃契約書並明定租賃期間，且所訂期間不得少於三十日。(租賃住宅市場發展及管理條例第四條第四款)

## 六、租金約定及支付

- (一)租金係以月租金額為計算基準，並應約定每期(次)支付月租金之月數、時間及方式，以杜爭議。
- (二)承租人應依約定時間支付租金，不得藉任何理由拖延或拒付，出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。
- (三)租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第九十七條規定。(租賃住宅市場發展及管理條例第六條)

## 七、押金約定及返還

- (一)押金具有擔保承租人因租賃所衍生之債務，主要用於擔保損害賠償及處理遺留物責任，而預為支付之金錢，其金額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出租人。
- (二)出租人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。
- (三)承租人於支付押金或租金時，出租人應簽寫收據或於承租人所持有之租賃契約書上註明收訖；若以轉帳方式支付，應保留轉帳收據。同時出租人返還押金予承租人時，亦應要求承租人簽寫收據或於所持有之租賃契約書上記明收訖。

## 八、租賃期間相關費用之約定

- (一)有關使用租賃住宅而連帶產生之相關費用(如水、電、瓦斯、網路及管理費等)，實務上有不同類型，部分契約係包含於租金中，部分則約定由承租人另行支付，亦有係由租賃雙方共同分擔等情形，宜事先於契約中明訂數額或雙方分擔之方式，以免日後產生爭議。
- (二)租賃住宅範圍非屬全部者(如部分樓層之套房或雅房出租)，相關費用及其支付方式，宜由租賃雙方依實際租賃情形事先於契約中明訂數額或雙方分擔之方式，例如以房間分度表數計算每度電費應支付之金額，依台灣電力股份有限公司計算方式，除用電級距係採累進收費外，電價尚有區分夏月及非夏月，故電費約定由承租人負擔者，皆不得超過台灣電力股份有限公司所定夏月及非夏月用電量最高級距之每度金額。至所稱夏月期間為每年六月一日至九月三十日；夏月以外期間為非夏月。

## 九、使用租賃住宅之限制

- (一)承租人應依約定方法，為租賃住宅之使用、收益，並應遵守公寓大



廈規約所定之一切權利義務及其他住戶應遵行事項。

- (二) 承租人應經出租人書面同意，始得將本租賃住宅之全部或一部轉租他人。出租人如同意承租人轉租，宜參考本契約書範本附件二出具同意書，載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供承租人轉租時向次承租人提示，以避免產生爭議並兼顧出租人及次承租人權益。(租賃住宅市場發展及管理條例第九條第一項及第二項)
- (三) 承租人將本租賃住宅之全部或一部轉租者，因其未就所承租之住宅為居住使用，非屬最終消費之消費者，如有契約條款或租賃爭議疑義，尚無消費者保護法之適用。
- (四) 本契約書範本之租賃住宅，不得供營業使用，故出租人得不同意承租人為公司登記、商業登記及營業(稅籍)登記。

## 十、修繕

- (一) 租賃住宅或附屬設備之修繕，除契約另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者外，由出租人負擔；出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為時，承租人不得拒絕。
- (二) 出租人之修繕義務，在使承租人就租賃住宅能為約定之居住使用，如承租人就租賃住宅以外有所增設時，該增設物即不在出租人修繕義務範圍。(最高法院六十三年台上字第九九號判例參照)
- (三) 租賃住宅或附屬設備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本契約書範本第三條約定之租金中扣除。
- (四) 租賃住宅有無滲漏水之情形，租賃雙方宜於交屋前確認，若有滲漏水，宜約定其處理方式(如由出租人修繕後交屋、以現況交屋、減租或由承租人自行修繕等)。

## 十一、室內裝修

- (一) 承租人對租賃住宅有室內裝修之需要，應經出租人同意，始得依相關法令自行裝修，但不得損害原有建築結構之安全。租賃雙方並應約明返還租賃住宅時，承租人應負責回復之狀況，以避免爭議。
- (二) 出租人同意承租人進行室內裝修者，承租人應依相關法令規定並由經內政部登記許可之室內裝修業者辦理。所指「相關法令」，包括都市計畫法、消防法及建築法等。例如將舊租賃住宅進行室內裝修，應依建築法第七十七條之二規定辦理，並遵守下列事項：
  - 1、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。
  - 2、裝修材料應合於建築技術規則之規定。
  - 3、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構

造。

4、不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。

(三)集合住宅、住宅、任一住宅單位(戶)之任一樓層分間為六個以上使用單元(不含客廳及餐廳)或設置十個以上床位之居室者,其使用類組歸屬建築物使用類組及變更使用辦法第二條所定H-1組,並屬建築法所稱供公眾使用之建築物。(內政部一百零七年四月二十四日台內營字第一〇七〇八〇三九六九號令)

## 十二、任意終止租約之約定

- (一)租賃定有期限者,其租賃關係,於期限屆滿時消滅。故契約當事人於簽訂契約時,應約定得否於租賃期間提前終止租約及違約金之賠償額度,以保障自身權益。
- (二)定有期限之租賃契約,如約定租賃之一方於期限屆滿前,得終止契約者,其終止契約,應按照本契約書範本第十三條約定先期通知他方。如租賃之一方未依約定期間先期通知他方而逕行終止租約者,最高賠償他方一個月租金額之違約金。
- (三)租賃雙方雖約定不得終止租約,但如有本契約書範本第十六條或第十七條得終止租約之情形,因係屬法律規定或事實無法履行契約,仍得終止租約。如無第十六條或第十七條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。

## 十三、出租人提前終止租約

為確保租賃住宅適居性及安全性,出租人為收回租賃住宅重新建築時,應按照本契約書範本第十六條,於終止前三個月,以書面通知承租人,並提出具體事證(如主管建築機關核發之拆除執照或屬建築法第七十八條但書規定得免請領拆除執照之證明文件),以確保承租人居住權益。

## 十四、承租人提前終止租約

- (一)承租人如於租賃期間發生疾病或意外,有長期療養需求並提出具體事證(如設立有案醫療機構出具療養時程需六個月以上之診斷證明),得依照本契約書範本第十七條第一項提前終止租賃契約。
- (二)依民法第六條規定,承租人死亡時,喪失權利能力,其繼承人如無使用租賃住宅需求,得按照本契約書範本第十七條第三項提前終止租賃契約。
- (三)第二款情形,其繼承人應於終止前三十日,檢附相關事證,以書面通知出租人。

## 十五、租賃住宅之返還

- (一)承租人返還租賃住宅時,如有附屬設備清單或拍照存證相片,宜由

租賃雙方會同逐一檢視點交返還。

- (二)承租人返還租賃住宅時，如未將原設籍之戶籍及其他法人或團體等登記遷出，住宅所有權人得依戶籍法第十六條等相關規定，證明無租借住宅情事，向住宅所在地戶政事務所或主管機關申請遷離或廢止。

## 十六、條款疑義處理

- (一)本契約書範本所訂之條款，均不影響承租人依消費者保護法規定之權利。
- (二)本契約各條款如有疑義時，依消費者保護法第十一條第二項規定，應為有利於承租人之解釋。惟承租人再轉租者，因其未就所承租之住宅為居住使用，非屬最終消費之消費者，如有契約條款或租賃爭議疑義，尚無消費者保護法有利於承租人解釋之適用。

## 十七、消費爭議處理

- (一)因本契約發生之消費爭議，租賃雙方得依下列方式處理：

- 1、依直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法規定申請調處。
- 2、依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，承租人得向出租人、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向直轄市或縣(市)政府消費者保護官申訴；再未獲妥適處理時，得向直轄市或縣(市)消費爭議調解委員會申請調解。
- 3、依鄉鎮市調解條例規定，向鄉、鎮、市(區)調解委員會聲請調解。
- 4、依民事訴訟法第四百零三條及第四百零四條規定，向法院聲請調解。
- 5、依仲裁法規定，向仲裁機構聲請仲裁。

- (二)鄉、鎮、市(區)調解委員會調解成立之調解書經法院核定後與民事確定判決有同一效力；仲裁人作成之調解書，與仲裁判斷有同一效力；仲裁判斷，於當事人間，與法院之確定判決，有同一效力。

訴訟外紛爭處理方式相關網址：

- 1、行政院消費者保護會申訴及調解系統：

<https://appeal.cpc.ey.gov.tw/WWW/Default.aspx/>。

- 2、司法院訴訟外紛爭解決機構查詢平台：

<http://adrmapp.judicial.gov.tw/>。

## 十八、租賃契約之效力

為確保私權及避免爭議，簽訂住宅租賃契約時不宜輕率，宜請求公證人就法律行為或私權事實作成公證書或認證文書。

## 十九、契約分存

- (一)訂約時務必詳審契約條文，由租賃雙方簽章或按手印，寫明戶籍、通訊住址及身分證統一編號或身分證明文件編號，契約應一式二份，由租賃雙方各自留存一份契約正本。如有保證人，契約應一式三份，由租賃雙方及保證人各自留存一份契約正本。
- (二)若租約超過二頁以上，租賃雙方宜加蓋騎縫章，以避免被抽換；若契約內容有任何塗改，亦必須於更改處簽名或蓋章，以保障自身權益。

## **二十、確定訂約者之身分**

- (一)簽約時，應先確定簽訂人之身分，例如國民身分證、駕駛執照或健保卡等身分證明文件之提示。若非租賃雙方本人簽約時，應請簽約人出具授權簽約同意書。
- (二)出租人是否為屋主或二房東，可要求出租人提示產權證明如所有權狀、登記謄本或原租賃契約書（應注意其租賃期間有無禁止轉租之約定）。

## **二十一、不動產經紀人簽章**

住宅租賃若透過不動產經紀業辦理者，應由該經紀業指派經紀人於本契約簽章。