

租賃住宅市場發展及管理條例 相關法規暨解釋函令彙編

內政部 編印
中華民國108年11月

租賃住宅市場發展及管理條例相關法規暨 解釋函令彙編目錄

壹、相關法規

一、租賃住宅市場發展及管理條例.....	1
二、租賃住宅市場發展及管理條例施行細則.....	23
三、租賃住宅服務業營業保證基金管理委員會組織 及基金管理辦法.....	37
四、租賃住宅服務業營業保證金繳存及退還辦法.....	44
五、租賃住宅服務業許可及登記收費標準.....	48
六、租賃住宅管理人員訓練發證及收費辦法.....	49
七、租賃住宅服務業資訊提供辦法.....	57
八、住宅租賃事務輔導及獎勵辦法.....	59
九、租賃住宅團體獎勵辦法.....	61
十、住宅租賃契約應約定及不得約定事項.....	63
十一、房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項....	84
十二、住宅包租契約應約定及不得約定事項.....	96
十三、住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項..	120
十四、租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得 記載事項.....	143
十五、住宅法.....	155
十六、住宅法施行細則.....	182
十七、租屋服務事業認定及獎勵辦法.....	187

貳、解釋函令

- 一、出租人將承租人個人資料交付予受任人或租賃住宅代管業者進行租屋管理，尚無違反個人資料保護法.....191
- 二、經營管理社會住宅之廠商倘涉及租賃住宅帶看事宜，則應具不動產經紀業資格.....192
- 三、公司承租房屋做為員工宿舍，不適用租賃住宅市場發展及管理條例.....193
- 四、租賃住宅服務業協力廠商之專業人員，無須具備租賃住宅管理人員資格.....194
- 五、房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項之適用對象.....197
- 六、政府出租之社會住宅仍受「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」規範.....198
- 七、包租契約屬非具消費關係，其出租人無再認定是否為「反覆實施出租行為」之必要.....200
- 八、租賃雙方約定不得終止租約者，得本於契約自由原則自行約定違約金.....201
- 九、租賃期間認定爭議及損害賠償事宜得依規定調處.....203
- 十、住宅所有權人非屬個人（自然人）無租稅減徵優惠之適用.....203
- 十一、參加租賃住宅管理人員資格訓練學歷資格.....204

十二、包租業應依格式編列收支明細暨其服務費之核認.....	205
十三、包租業開立之「租賃住宅包租業租金收據」兼具營業發票性質之銀錢收據，非印花稅課徵範圍.....	208
十四、代管業基於民法第 425 條規定代理更換租賃契約，倘未招攬新承租人及代為協商租賃條件，難謂為仲介業務範疇.....	208
十五、包租業之管理部分業務不得委由他包租業或代管業執行.....	210
十六、既有經營租賃住宅代管或包租業務者及租賃住宅管理人員之認定方式.....	212
十七、點交程序及完成點交後租賃權利義務之解釋..	215

參、相關契約範本

一、房屋租賃契約書範本.....	217
二、住宅租賃契約書範本.....	238
三、住宅包租契約書範本.....	268
四、住宅轉租契約書範本.....	300
五、租賃住宅委託管理契約書範本（出租人為非企業經營者適用）.....	331
六、租賃住宅委託管理契約書範本（出租人為企業經營者適用）.....	356

肆、相關申請書表

一、租賃住宅服務業經營許可申請書表

(一) 租賃住宅服務業經營許可申請書	381
(二) 租賃住宅服務業經營許可申請書填寫說明	383
(三) 租賃住宅服務業經營許可審查須知	385
(四) 租賃住宅服務業經營許可 / 登記登錄號碼 統一代碼表	388
(五) 申請租賃住宅服務業經營許可應附繳文件 一覽表	389

二、租賃住宅服務業登記申請書表

(一) 租賃住宅服務業登記申請書	390
(二) 租賃住宅管理人員名冊	393
(三) 租賃住宅服務業登記申請書填寫說明	394
(四) 租賃住宅服務業申請登記審查須知	396
(五) 申請租賃住宅服務業登記應附繳文件一覽 表	400
(六) 租賃住宅服務業登記證	402
(七) 租賃住宅服務業分設營業處所登記證	403
(八) 租賃住宅服務業及其分設營業處所登記證 印製說明	404
(九) 租賃住宅服務業經營許可 (登記) 收件簿	405

三、租賃住宅管理人員異動備查申報書

（一）租賃住宅管理人員登錄發證申請書	406
（二）租賃住宅管理人員登錄發證申請書填寫說明	407
（三）租賃住宅管理人員登錄發證申請須知	409
（四）租賃住宅管理人員登錄發證審查須知	412
（五）租賃住宅管理人員異動備查申報書	414
（六）租賃住宅管理人員異動備查申報書填寫說明	415
（七）租賃住宅管理人員異動備異動名冊	416
（八）租賃住宅管理人員證書	417
（九）租賃住宅管理人員證書印製說明	418

壹、相關法規

租賃住宅市場發展及管理條例

中華民國 106 年 12 月 27 日總統華總一義字第
10600154651 號公布；並自公布後六個月施行

第一章 總 則

第 一 條 為維護人民居住權，健全租賃住宅市場，保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業，特制定本條例。

第 二 條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第 三 條 本條例用詞，定義如下：

- 一、租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物。
- 二、住宅租賃契約（以下簡稱租賃契約）：指當事人約定，一方以建築物租與他方居住使用，他方支付租金之契約。
- 三、租賃住宅服務業：指租賃住宅代管業及租賃住宅包租業。
- 四、租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）：指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務（以下簡稱代管業務）之公司。
- 五、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（以下簡稱包租業務）之公司。

- 六、租賃住宅管理業務：指租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項。
- 七、營業處所：指租賃住宅服務業經營代管業務或包租業務之店面或辦公室等固定場所。
- 八、租賃住宅管理人員：指租賃住宅服務業依本條例規定所置從事代管業務或包租業務之人員。
- 九、轉租：指承租租賃住宅，以其全部或一部租與他人居住使用，他人支付租金之租賃行為。
- 十、轉租人：指以其租用之住宅全部或一部租與他人居住者。
- 十一、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。
- 十二、租賃住宅服務當事人：指代管業服務之委託人及承租人，或包租業服務之出租人及次承租人。
- 十三、押金：指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢。

第 四 條 租賃住宅有下列情形之一者，不適用本條例規定：

- 一、供休閒或旅遊為目的。

- 二、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。
- 三、由合作社經營管理。
- 四、租賃期間未達三十日。

第二章 健全住宅租賃關係

第五條 租賃契約具消費關係者，適用消費者保護法相關規定；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。

前項應約定事項，其內容得包括：

- 一、契約之重要權利義務事項。
- 二、違反契約之法律效果。
- 三、契約之終止權及其法律效果。
- 四、其他與契約履行有關之重要事項。

第一項不得約定事項，其內容得包括：

- 一、限制或免除租賃當事人之一方義務或責任。
- 二、限制或剝奪租賃當事人之一方行使權利，及加重其義務或責任。
- 三、其他顯失公平事項。

非具消費關係之租賃契約條款，違反第一項應約定及不得約定事項者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。

租賃契約條款，一部無效或不構成契約內容之一部，除去該部分，契約亦可成立

者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。

第 六 條 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。

第 七 條 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。

第 八 條 出租人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。

出租人應於簽訂租賃契約前，向承租人說明由出租人負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

前項由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定適當期限內修繕，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於約定之租金中扣除。

出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，承租人不得拒絕。

第 九 條 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。

轉租人簽訂轉租契約時，應向次承租人提供前項同意轉租之書面文件，並於轉租契約載明其與出租人之租賃標的範圍、期間及

得終止租賃契約之事由。

轉租人應於簽訂轉租契約後三十日內，
以書面通知出租人。

第 十 條 租賃期間發生下列情形之一者，出租人
得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任
何賠償：

- 一、承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為
修繕或相當之賠償。
- 二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租
額，經催告仍拒繳。
- 三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住
宅轉租於他人。
- 四、出租人為重新建築而必要收回。

五、其他依法律規定得提前終止租賃契約。

出租人依前項規定提前終止租賃契約
者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以
書面通知承租人：

- 一、依前項第一款至第三款及第五款規定終
止者，於終止前三十日。
- 二、依前項第四款規定終止者，於終止前三
個月。

第 十一 條 租賃期間發生下列情形之一，致難以繼
續居住者，承租人得提前終止租賃契約，且
出租人不得要求任何賠償：

- 一、因疾病、意外產生有長期療養之需要。
- 二、租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之

必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕。

三、因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失，且其存餘部分難以繼續居住。

四、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。

承租人死亡，繼承人得主張終止租賃契約。

承租人依第一項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。

第十二條 租賃契約消滅時，租賃住宅之返還，應由租賃當事人共同完成屋況及附屬設備之點交。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。

前項點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經出租人定相當期限催告仍不取回時，視為拋棄其所有權，其所需處理費用，得由押金扣除，不足者，出租人得請求承租人給付。

第十三條 出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符。

受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告之租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途與事實不符者，就承租人

因信賴該廣告所受之損害與出租人負連帶賠償責任；其損害賠償責任，不得預先約定限制或拋棄。

前項資訊來源得以政府公開資訊、刊登者提供之謄本或建物所有權狀影本查證之。

第一項及第二項廣告主為租賃住宅服務業者，應註明租賃住宅服務業者名稱。

第十四條 主管機關為健全住宅租賃關係，得建立租賃住宅專業服務制度、發展租賃住宅服務產業、研究住宅租賃制度與提供住宅租賃糾紛處理及諮詢。

主管機關得輔導、獎勵其他機關（構）及住宅租賃之相關團體辦理前項事務；其輔導、獎勵之對象、內容、方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第一項事務屬住宅法規定之經濟或社會弱勢者，應優先由服務經濟或社會弱勢者之團體辦理。

第十五條 主管機關為保障租賃當事人權益，得輔導成立以出租人或承租人為會員基礎之非營利團體，提供專業諮詢、教育訓練或協助糾紛處理等相關事務。

前項非營利團體，於事務執行範圍內應主動瞭解、詢問當事人有無通譯需求，並視個案需要選任通譯。

非營利團體辦理第一項事務，主管機關

得予以獎勵，其獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第十六條 住宅租賃爭議，出租人或承租人得向直轄市或縣（市）政府申請調處，並免繳調處費用。

第十七條 個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者，得依下列規定減徵租金所得稅：

一、出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣六千元部分，免納綜合所得稅。

二、出租期間每屋每月租金收入超過新臺幣六千元部分，其租金所得必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依下列方式認列：

（一）每屋每月租金收入超過新臺幣六千元至二萬元部分，依該部分租金收入百分之五十三計算。

（二）每屋每月租金收入超過新臺幣二萬元部分，依該部分租金收入按所得稅法相關法令規定之減除標準計算。

前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第十八條 符合前條規定之租賃住宅，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予

適當減徵。

前項減徵之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項減徵地價稅及房屋稅規定，實施年限為五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第三章 租賃住宅服務業

第一節 設立登記

第十九條 經營租賃住宅服務業者，應向直轄市、縣（市）主管機關申請許可，並於許可後三個月內辦妥公司登記；屆期未辦妥公司登記者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可。

租賃住宅服務業應於完成公司登記後六個月內繳存營業保證金、置租賃住宅管理人員及加入登記所在地之同業公會，檢附有關證明文件向直轄市、縣（市）主管機關申請租賃住宅服務業登記並領得登記證後，始得營業；屆期未辦妥登記者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可，並通知公司登記主管機關廢止其登記。

租賃住宅服務業分設營業處所者，應於繳存營業保證金及置租賃住宅管理人員後，

向直轄市、縣（市）主管機關申請分設營業處所登記並領得登記證，始得營業。

前二項營業保證金繳存金額，依租賃住宅服務業營業處所數及經營規模計算。

租賃住宅服務業或其分設營業處所於領得登記證後逾六個月未開始營業或自行停止營業連續六個月以上者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其登記並註銷其登記證。但依法辦理停業登記者，不在此限。

租賃住宅服務業及其分設營業處所之登記均經廢止並註銷其登記證者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可，並通知公司登記主管機關廢止其登記。

代管業及包租業組織商業團體，應以租賃住宅服務商業之業別為之，不得依其業務性質分別組織。

第 二十 條 有下列情形之一者，不得充任租賃住宅服務業之負責人；已充任者，經直轄市、縣（市）主管機關令租賃住宅服務業限期改正；屆期未改正者，廢止其許可及註銷其登記證，並通知公司登記主管機關廢止其登記：

- 一、受破產之宣告，尚未復權。
- 二、使用票據經拒絕往來，尚未期滿。
- 三、經法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序，尚未復權。

四、無行為能力、限制行為能力，或受監護或輔助宣告，尚未撤銷。

五、曾犯詐欺、背信、侵占、搶奪、強盜、恐嚇及擄人勒贖罪、中華民國刑法第一百七十三條、第一百七十四條、第一百七十六條、第一百七十八條、第一百七十九條、第二百二十六條之一、第二百七十一條至第二百七十六條、第三百三十二條、第三百三十四條、第三百四十八條、性侵害犯罪防治法第二條、兒童及少年性交易防制條例第二十三條至第二十七條、兒童及少年性剝削防制條例第三十二條至第三十七條、組織犯罪防制條例第三條第一項、第六條、第九條、槍砲彈藥刀械管制條例第七條、第八條、第十四條、第十五條所定之罪，經受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，尚未執行、執行未畢、執行完畢或赦免後未滿三年。但受緩刑宣告者，不在此限。

六、曾經營租賃住宅服務業，經撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起未滿一年。但依第十九條第六項規定廢止許可者，不在此限。

第二十一條 租賃住宅服務業原許可事項變更者，應於變更後三十日內檢附有關證明文件向直轄

市、縣（市）主管機關申請變更許可。

租賃住宅服務業或其分設營業處所營業後，原登記事項變更者，除所置租賃住宅管理人員之異動，依第三項規定辦理外，應於變更後三十日內檢附有關證明文件向直轄市、縣（市）主管機關申請變更登記。

租賃住宅服務業及其分設營業處所營業後，所置租賃住宅管理人員異動者，應於異動之日起三十日內，造具名冊報請直轄市、縣（市）主管機關備查。

第二十二條 租賃住宅服務業應繳存之營業保證金，超過一定金額者，得就超過部分以金融機構提供保證函擔保之。

第十九條第二項及第三項營業保證金，由中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會（以下簡稱全國聯合會）於金融機構設置營業保證基金專戶儲存，並組成管理委員會負責保管；基金之孳息部分，僅得運用於健全租賃住宅服務業經營管理制度。

前項基金管理委員會委員，由租賃住宅服務業擔任者，其人數不得超過委員總數之五分之二。基金管理委員會之組織、基金管理及運用辦法，由中央主管機關定之。

第二項營業保證金，除有第三十一條第四項規定之情形外，不得動支。

租賃住宅服務業繳存之營業保證金低於

第二十四條第三項辦法規定之額度時，全國聯合會應通知租賃住宅服務業者於一個月內補足；屆期未補足者，全國聯合會應通知直轄市、縣（市）主管機關依第三十七條第三款規定處罰。

第二十三條 營業保證基金獨立於租賃住宅服務業及其受僱人之外，除第三十一條第四項規定之情形外，不因租賃住宅服務業或其受僱人之債權債務關係而為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

租賃住宅服務業因合併或變更組織型態時，其所繳存之營業保證金應隨之移轉。

第二十四條 租賃住宅服務業無被害人依第三十一條第四項規定請求代為賠償案件而有下列情形之一者，得自事實發生日起滿一年之次日起二年內，以書面向全國聯合會請求退還原繳存之營業保證金。但不包括營業保證金之孳息：

- 一、公司解散。
- 二、公司變更登記後不再經營租賃住宅服務業。
- 三、經直轄市、縣（市）主管機關撤銷或廢止許可。
- 四、經公司登記主管機關撤銷或廢止登記。

租賃住宅服務業因減少營業處所或縮減經營規模，致已繳存之營業保證金逾第三項

辦法規定金額且無被害人依第三十一條第四項規定請求代為賠償案件者，得依前項規定之期限及程序請求退還溢繳之營業保證金。

第十九條第二項及第三項繳存營業保證金程序、第四項營業保證金繳存金額與經營規模、第二十二條第一項提供擔保金額及前二項退還營業保證金程序之辦法，由中央主管機關定之。

第二十五條 租賃住宅服務業應僱用具備租賃住宅管理人員資格者從事代管業務及包租業務。

租賃住宅服務業應置專任租賃住宅管理人員至少一人；其分設營業處所者，每一營業處所，應置專任租賃住宅管理人員至少一人。

前項專任租賃住宅管理人員，不得同時受僱於二家以上租賃住宅服務業。

第二節 租賃住宅管理人員

第二十六條 經參加全國聯合會舉辦租賃住宅管理人員資格訓練並測驗合格者，應於取得合格證明之日起一年內向中央主管機關或其指定之機關（構）、團體、學校登錄及領有租賃住宅管理人員證書，始得充任租賃住宅管理人員。

前項證書有效期限為四年，期滿前六個月內，租賃住宅管理人員應檢附其於最近二

年內參加全國聯合會舉辦換證訓練並測驗合格之證明文件，向中央主管機關或其指定之機關（構）、團體、學校重新辦理登錄及換證。

前二項訓練、測驗資格、課程內容、時數、收費費額、登錄、發證、換證作業、規費收取及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第二十七條 有第二十條第四款、第五款情形之一者，不得充任租賃住宅管理人員。已充任者，由中央主管機關撤銷或廢止其證書及公告，並註銷其登錄。

租賃住宅服務業所屬租賃住宅管理人員有前項所定不得充任之情形者，不得執行代管業務或包租業務。

第三節 業務及責任

第二十八條 代管業應與委託人簽訂委託管理租賃住宅契約書後，始得執行租賃住宅管理業務。

前項代管業不得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。

第二十九條 包租業應經出租人同意轉租其租賃住宅並與其簽訂租賃契約書後，始得刊登廣告及執行業務。

包租業與次承租人簽訂租賃契約書時，應提供住宅租賃標的現況確認書及前項經出

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。

包租業應於前項契約書簽訂後三十日內，將該契約轉租標的範圍、租賃期間及次承租人資訊以書面通知出租人。

第三十條 包租業轉租租賃住宅後，出租人提前終止租賃契約者，包租業除應於知悉終止租賃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、退還預收租金及全部或一部押金外，並應協助次承租人優先承租其他租賃住宅。

前項出租人提前終止租賃契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，得由出租人通知次承租人。出租人或次承租人得請求所在地同業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅或續租事宜，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租賃契約之情形，因可歸責於包租業之事由，致出租人或次承租人受損害時，適用第三十一條規定。

第三十一條 因可歸責於租賃住宅服務業之事由不能履行契約，致租賃住宅服務當事人受損害時，由該租賃住宅服務業負賠償責任。

租賃住宅服務業因其受僱人執行業務之

故意或過失致租賃住宅服務當事人受損害者，該租賃住宅服務業應與其受僱人負連帶賠償責任。

前二項被害人向全國聯合會請求代為賠償時，其所設基金管理委員會應即進行調處。

被害人取得對租賃住宅服務業或其受僱人之執行名義或經基金管理委員會調處決議支付者，得於該租賃住宅服務業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向全國聯合會請求代為賠償；經代為賠償後，即應依第二十二條第五項規定，通知租賃住宅服務業限期補繳。

第三十二條 下列文件應由租賃住宅服務業指派專任租賃住宅管理人員簽章：

- 一、委託管理租賃住宅契約書。
- 二、租賃契約書。
- 三、住宅租賃標的現況確認書。
- 四、屋況與附屬設備點交證明文件。
- 五、租金、押金及相關費用收據。
- 六、退還租金、押金證明。

前項第一款規定，於經營包租業務者不適用之；前項第二款及第三款規定，於經營代管業務者不適用之。

第一項第一款契約書及第二款契約書中之轉租契約書，其定型化契約應記載及不得

記載事項，由中央主管機關定之。

第三十三條 租賃住宅服務業應於營業處所明顯之處及其網站，揭示下列文件資訊：

一、登記證。

二、同業公會會員證書。

三、租賃住宅管理人員證書。

四、代管費用收取基準及方式。

前項第四款規定，於經營包租業務者不適用之。

第三十四條 租賃住宅服務業應於每季結束後十五日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關。

前項資訊類別、內容、提供方式及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第三十五條 主管機關檢查租賃住宅服務業之業務，租賃住宅服務業不得規避、妨礙或拒絕。

第四章 罰則

第三十六條 非租賃住宅服務業而經營代管業務或包租業務者，由直轄市、縣（市）主管機關禁止其營業，並處公司負責人、商業負責人、有限合夥負責人或行為人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；情節重大者並得勒令歇業。

第三十七條 租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

- 一、違反第十三條第一項、第四項規定，廣告內容與事實不符或廣告未註明租賃住宅服務業名稱。
- 二、違反第十九條第三項規定，分設營業處所未申領登記證即開始營業。
- 三、違反第二十二條第五項規定，未於期限內補足營業保證金。
- 四、違反第二十五條第一項規定，僱用未具備租賃住宅管理人員資格者從事業務。
- 五、違反第二十八條第一項規定，未簽訂委託管理租賃住宅契約書即執行業務。
- 六、違反第二十九條第一項規定，未經出租人同意轉租並簽訂租賃契約書即刊登廣告或執行業務。
- 七、違反第三十五條規定，規避、妨礙或拒絕主管機關檢查業務。

第三十八條 租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

- 一、違反第二十八條第二項規定，委託他代管業執行業務。

- 二、違反第二十九條第二項規定，與次承租人簽訂租賃契約書時未提供住宅租賃標的現況確認書，或出租人同意轉租之文件，或未於租賃契約書載明其與出租人之住宅租賃標的範圍、租賃期間及得提前終止租賃契約之事由。
- 三、違反第三十條第一項規定，未於期限內通知次承租人終止轉租契約、無正當理由未協調返還租賃住宅、無正當理由未執行屋況或附屬設備點交事務、未退還預收租金或押金。
- 四、違反第三十二條第一項規定，未指派專任租賃住宅管理人員簽章。
- 五、違反第三十四條第一項規定，未於期限內提供相關資訊或提供不實資訊予直轄市、縣（市）主管機關。

第三十九條 租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰：

- 一、違反第二十一條第一項規定，未於期限內申請變更許可。
- 二、違反第二十一條第二項規定，未於期限內申請變更登記。
- 三、違反第二十一條第三項規定，租賃住宅管理人員異動未於期限內報請備查。

四、違反第二十五條第二項規定，未置專任租賃住宅管理人員。

五、違反第二十五條第三項規定，所屬專任租賃住宅管理人員同時受僱於二家以上之租賃住宅服務業。

六、違反第二十九條第三項規定，簽訂租賃契約書後未於期限內將轉租資訊以書面通知出租人。

七、違反第三十三條第一項規定，未於營業處所明顯之處及其網站揭示相關文件資訊。

租賃住宅服務業經依前項規定處罰，並限期改正而屆期未改正者，按次處罰。

第五章 附則

第四十條 本條例施行前已經營代管業務或包租業務者，自施行之日起，得繼續營業二年；二年屆滿後未依第十九條規定領有租賃住宅服務業登記證者，不得繼續營業。

違反前項規定繼續營業者，依第三十六條規定處罰。

本條例施行前已訂定之租賃契約或委託管理租賃住宅契約，其租賃或委託管理期間持續至本條例施行之日以後者，不適用本條例規定。但當事人約定適用本條例規定者，從其約定。

第四十一條 本條例施行前已從事代管業務或包租業務之租賃住宅管理人員，自本條例施行之日起，得繼續執業二年；二年屆滿未領有租賃住宅管理人員證書者，不得繼續執行代管業務或包租業務。

租賃住宅服務業僱用違反前項規定之租賃住宅管理人員，依第三十七條第四款規定處罰。

第四十二條 外國人得依第二十六條規定參加租賃住宅管理人員訓練及測驗。

前項測驗合格並登錄及領有租賃住宅管理人員證書者，得受僱於租賃住宅服務業為租賃住宅管理人員。

外國人在中華民國充任租賃住宅管理人員者，其有關業務上所為之文件及圖說，應以中華民國文字為之。但租賃住宅服務當事人不諳中華民國文字者，得增加其通曉之文字。

第四十三條 全國聯合會成立前，其應辦理之業務，由中央主管機關指定之機關（構）、團體或學校辦理之。

第四十四條 依本條例規定受理申請核發租賃住宅服務業許可及登記證，應收取規費；其收費標準，由中央主管機關定之。

第四十五條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第四十六條 本條例自公布後六個月施行。

租賃住宅市場發展及管理條例施行細則

中華民國 107 年 5 月 17 日內政部內授中辦地字第 1071303246 號令訂定發布全文 32 條

中華民國 108 年 2 月 18 日內政部內授中辦地字第 1080260682 號令修正發布第 7 條、第 8 條、第 13 條、第 32 條條文

第 一 條 本細則依租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第四十五條規定訂定之。

第 二 條 出租人依本條例第十條第一項第四款規定提前終止租賃契約者，其應檢附之相關事證，為下列文件之一：

- 一、主管建築機關核發之拆除執照。
- 二、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。

第 三 條 承租人依本條例第十一條第一項第一款規定提前終止租賃契約者，其應檢附之相關事證，為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。

第 四 條 本條例第十七條第一項序文所定契約約定供居住使用一年以上之認定基準如下：

- 一、個人住宅所有權人委託租賃住宅代管業管理者：簽訂委託管理租賃住宅契約書與租賃契約書約定之委託管理及租賃期間均達一年以上。
- 二、個人住宅所有權人出租予租賃住宅包租

業者：簽訂租賃契約書約定之租賃期間達一年以上。

第 五 條 本條例第十七條第一項第一款及第二款所定每屋之認定基準如下：

- 一、經戶政機關編釘門牌者：每一個別門牌。
- 二、未經戶政機關編釘門牌者：每一房屋稅籍證明所登載之範圍。

第 六 條 經營租賃住宅服務業者，應檢附下列文件，依本條例第十九條第一項規定，向所在地直轄市、縣（市）主管機關申請許可：

- 一、申請書。
- 二、負責人身分證明文件影本。
- 三、公司名稱及所營事業登記預查證明文件影本。
- 四、其他經中央主管機關規定之文件。

前項第一款申請書，應載明事項如下：

- 一、租賃住宅服務業名稱。
- 二、負責人。
- 三、營業項目。
- 四、所在地。
- 五、其他經中央主管機關規定之事項。

第 七 條 租賃住宅服務業經許可並辦妥公司登記後，所在地同業公會尚未設立者，應加入鄰近直轄市、縣（市）同業公會。

租賃住宅服務業依前項規定加入鄰近直轄市、縣（市）同業公會者，於所在地同業

公會設立時，應即向鄰近直轄市、縣（市）同業公會申請退會，並於退會後一個月內加入所在地同業公會。

租賃住宅服務業遷出原許可之直轄市、縣（市）主管機關管轄區域者，應向原所在地同業公會或已加入之鄰近直轄市、縣（市）同業公會申請退會，並於依第二十條第一項規定重新申請租賃住宅服務業登記前，加入遷入地同業公會或第一項規定之鄰近直轄市、縣（市）同業公會。但有下列情形之一者，免申請退會及重新加入同業公會：

- 一、遷入地所在地同業公會與原加入鄰近直轄市、縣（市）同業公會相同。
- 二、遷入地所在地同業公會尚未設立且鄰近直轄市、縣（市）同業公會與原加入鄰近直轄市、縣（市）同業公會相同。

第 八 條 經營租賃住宅服務業者，應檢附下列文件，依本條例第十九條第二項規定，向所在地直轄市、縣（市）主管機關申請租賃住宅服務業登記：

- 一、申請書。
- 二、公司登記證明文件影本。
- 三、營業保證金繳存證明影本。
- 四、租賃住宅管理人員名冊及其證書影本。

五、同業公會會員證明影本。

六、其他經中央主管機關規定之文件。

前項第一款申請書，應載明事項如下：

一、租賃住宅服務業名稱、統一編號、負責人、營業項目及所在地。

二、經營型態。

三、營業保證金繳存金額。

四、加入同業公會別。

五、其他經中央主管機關規定之事項。

直轄市、縣（市）主管機關依第一項規定准予登記者，應核發租賃住宅服務業登記證。

前項租賃住宅服務業登記證，應載明事項如下：

一、租賃住宅服務業名稱、統一編號、所在地、代表公司之負責人、營業項目及經營型態。

二、核發機關、核發日期及登記證字號。

第 九 條 本條例第十九條第一項及第二項所稱公司登記，於外國租賃住宅服務業申

請在中華民國境內經營代管業務或包租業務者，指分公司登記。

第 十 條 租賃住宅服務業分設營處所者，應檢附下列文件，依本條例第十九條第三項規定，向分設營業處所所在地直轄市、縣（市）主管機關申請分設營業處所登記：

- 一、申請書。
- 二、所屬租賃住宅服務業登記證影本。
- 三、營業保證金繳存證明影本。
- 四、租賃住宅管理人員名冊及其證書影本。
- 五、其他經中央主管機關規定之文件。

前項第一款申請書，應載明事項如下：

- 一、所屬租賃住宅服務業名稱、統一編號、代表公司之負責人、營業項目及經營型態。
- 二、分設營業處所名稱、所在地及營業保證金繳存金額。
- 三、其他經中央主管機關規定之事項。

直轄市、縣（市）主管機關依第一項規定准予登記者，應核發分設營業處所登記證。

前項分設營業處所登記證，應載明事項如下：

- 一、所屬租賃住宅服務業名稱、統一編號、代表公司之負責人、營業項目及經營型態。
- 二、分設營業處所名稱及所在地。
- 三、核發機關、核發日期及登記證字號。

租賃住宅服務業之分設營業處所非在該業所在地直轄市、縣（市）主管機關管轄區域者，分設營業處所所在地直轄市、縣（市）主管機關除依第三項規定核發登記證外，並

應將第一項之資料通知該業所在地直轄市、縣（市）主管機關。

第十一條 租賃住宅服務業或其分設營業處所登記證遺失或毀損者，得以書面敘明原因或檢具原登記證，向該業或其分設營業處所所在地直轄市、縣（市）主管機關申請補發或換發。

第十二條 租賃住宅服務業經許可後，下列事項有變更者，應依本條例第二十一條第一項規定，於變更後三十日內，檢附原核發許可及變更證明文件，向所在地直轄市、縣（市）主管機關申請變更許可：

- 一、租賃住宅服務業名稱。
- 二、負責人。
- 三、營業項目。

第十三條 租賃住宅服務業經登記後，下列事項有變更者，除停業、復業、解散及所在地遷移至原登記之直轄市、縣（市）主管機關管轄區域以外，依第十六條、第十七條及第二十條規定辦理外，應依本條例第二十一條第二項規定，於變更後三十日內，檢附變更證明文件，向所在地直轄市、縣（市）主管機關申請租賃住宅服務業變更登記：

- 一、租賃住宅服務業名稱。
- 二、統一編號。
- 三、負責人。

四、營業項目。

五、所在地。

六、經營型態。

七、組織。

八、所屬同業公會別。

前項第一款、第三款及第四款事項有變更者，租賃住宅服務業應先依前條規定辦妥變更許可，始得依前項規定申請變更登記。

直轄市、縣（市）主管機關依第一項規定准予變更登記者，應依下列規定辦理：

一、第一項第一款、第二款、第五款或第六款事項變更：應換發租賃住宅服務業登記證。

二、第一項第三款事項涉及代表公司之負責人變更：應換發租賃住宅服務業登記證。

三、第一項第四款事項變更：變更後仍經營租賃住宅服務業者，應換發租賃住宅服務業登記證；變更後已無經營租賃住宅服務業者，應廢止原登記及註銷原核發登記證。

第十四條 租賃住宅服務業分設營業處所經登記後，下列事項有變更者，除所在地遷移至原登記之直轄市、縣（市）主管機關管轄區域以外、停業、復業及裁撤，依第十五條、第十六條及第十八條規定辦理外，應依本條例

第二十一條第二項規定，於變更後三十日內，檢附變更證明文件，向分設營業處所所在地直轄市、縣（市）主管機關申請分設營業處所變更登記：

- 一、分設營業處所名稱或所在地。
- 二、所屬租賃住宅服務業名稱、統一編號、代表公司之負責人、營業項目、經營型態或組織。

前項第二款事項有變更者，租賃住宅服務業應先依前條規定辦妥變更登記，始得依前項規定申請分設營業處所變更登記。

直轄市、縣（市）主管機關依第一項規定准予分設營業處所變更登記者，應換發分設營業處所登記證。

第十五條 租賃住宅服務業分設營業處所經登記後，遷出原登記之直轄市、縣（市）主管機關管轄區域者，應依本條例第二十一條第二項規定，於遷出後三十日內，檢附原登記證及相關證明文件，向遷入地直轄市、縣（市）主管機關申請分設營業處所變更登記。

前項分設營業處所遷入地直轄市、縣（市）主管機關准予該分設營業處所變更登記者，應核發該分設營業處所登記證，及通知原登記之直轄市、縣（市）主管機關廢止原登記及註銷原登記證；分設營業處所原非

在該業所在地直轄市、縣（市）主管機關管轄區域者，並應通知該業所在地直轄市、縣（市）主管機關。

第十六條 租賃住宅服務業或其分設營業處所停業者，應依本條例第二十一條第二項規定，於停業後三十日內，檢附原核發之登記證及相關證明文件，向所在地直轄市、縣（市）主管機關申請停業登記；復業時，亦同。

直轄市、縣（市）主管機關依前項規定准予停業或復業登記者，應於其登記證註記停業期間或復業日期後發還。

租賃住宅服務業或其分設營業處所經依前項規定准予停業登記者，於登記停業期間內，非經辦妥復業登記，不得有營業行為。

第十七條 租賃住宅服務業解散者，應依本條例第二十一條第二項規定，於公司登記主管機關辦妥解散登記後三十日內，檢附原登記證及相關證明文件，向所在地直轄市、縣（市）主管機關申請解散登記。

直轄市、縣（市）主管機關依前項規定准予解散登記者，應註銷其登記證。

租賃住宅服務業申請第一項解散登記者，應併同申請裁撤其所屬分設營業處所。

第十八條 租賃住宅服務業裁撤分設營業處所者，應依本條例第二十一條第二項規定，於裁撤後三十日內，檢附原分設營業處所登記證及

相關證明文件，向分設營業處所在地直轄市、縣（市）主管機關申請分設營業處所裁撤登記。

直轄市、縣（市）主管機關依前項規定准予分設營業處所裁撤登記者，應註銷其分設營業處所登記證；裁撤之分設營業處所非在租賃住宅服務業所在地直轄市、縣（市）主管機關管轄區域者，並應通知該業所在地直轄市、縣（市）主管機關。

第十九條 經營租賃住宅服務業者經主管機關許可後，遷出原許可之直轄市、縣（市）主管機關管轄區域者，應依第六條規定重新申請許可。直轄市、縣（市）主管機關於許可後並應通知原許可之直轄市、縣（市）主管機關廢止原許可。

第二十條 租賃住宅服務業經遷入地直轄市、縣（市）主管機關依前條規定重新許可後，應依第八條規定向遷入地直轄市、縣（市）主管機關重新申請租賃住宅服務業登記。遷入地直轄市、縣（市）主管機關於登記及核發租賃住宅服務業登記證後並應通知原登記之直轄市、縣（市）主管機關廢止原登記及註銷原核發登記證。

租賃住宅服務業之分設營業處所非在該業遷入地直轄市、縣（市）主管機關管轄區域者，該業遷入地直轄市、縣（市）主管機

關除依前項規定核發登記證外，並應通知其分設營業處所所在地直轄市、縣（市）主管機關。

第二十一條 租賃住宅服務業或其分設營業處所於同一直轄市、縣（市）主管機關管轄區域有第八條、第十條、第十一條、第十三條至第十八條或前條所定申請事由者，得併同向該直轄市、縣（市）主管機關申請。

直轄市、縣（市）主管機關受理第六條、第八條、第十條至前條規定之申請，經審查不合規定或資料有欠缺者，應通知租賃住宅服務業或其分設營業處所於十五日內補正，屆期未補正者，駁回其申請。

第二十二條 租賃住宅服務業或其分設營業處所之租賃住宅管理人員有到職或離職異動者，應依本條例第二十一條第三項規定，於異動之日起三十日內，造具名冊向該業或其分設營業處所所在地直轄市、縣（市）主管機關報請備查。

租賃住宅服務業因停業、解散或他遷不明而怠於依前項規定報請備查者，得由租賃住宅管理人員檢具相關證明文件逕向該業所在地直轄市、縣（市）主管機關報請備查。

第二十三條 租賃住宅服務業或其分設營業處所所置租賃住宅管理人員為外國人者，於依前條第一項規定報請到職備查時，並應檢附符合就

業服務法第四十八條第一項第二款規定資格、第五十條、第五十一條或外國專業人才延攬及僱用法第十七條規定取得工作許可之證明文件影本。

第二十四條 租賃住宅管理人員經中央主管機關依本條例第二十七條第一項規定撤銷或廢止租賃住宅管理人員證書者，於原因消滅後，得重新請領租賃住宅管理人員證書。

第二十五條 租賃住宅服務業依本條例第三十三條第一項規定應揭示之文件資訊，於營業處所明顯之處揭示者，得以影本為之；於其網站揭示者，得以電子影像為之。

第二十六條 租賃住宅服務業及其分設營業處所係加盟經營者，應於廣告、市招及名片明顯處，標明加盟店字樣。

第二十七條 租賃住宅服務業收受租賃住宅服務當事人之有關費用或文件者，應掣給收據。

第二十八條 主管機關依本條例第三十五條規定檢查租賃住宅服務業之業務時，得查詢或取閱其執行業務有關紀錄及文件，並得要求其陳述辦理業務情形，租賃住宅服務業不得規避、妨礙或拒絕。

前項有關紀錄及文件，應至少保存五年，並得以電子檔案保存之。

第一項查核結果，主管機關得公開相關資訊。

第二十九條 本條例第三十六條規定處罰之管轄權如下：

- 一、處罰公司負責人、商業負責人或有限合夥負責人：由公司、商業或有限合夥所在地直轄市、縣（市）主管機關處罰；經營代管業務或包租業務行為地與公司、商業或有限合夥所在地非屬同一直轄市、縣（市）主管機關管轄區域者，由經營業務行為地直轄市、縣（市）主管機關查明後，移請公司、商業或有限合夥所在地直轄市、縣（市）主管機關處罰。
- 二、處罰行為人：由行為人行為時之戶籍地直轄市、縣（市）主管機關處罰；代管或包租之租賃住宅所在地與行為人行為時之戶籍地非屬同一直轄市、縣（市）主管機關管轄區域者，由租賃住宅所在地直轄市、縣（市）主管機關查明後，移請行為人行為時之戶籍地直轄市、縣（市）主管機關處罰。

第三十條 本條例第三十七條至第三十九條規定處罰之管轄權如下：

- 一、租賃住宅服務業所在地與其執行業務行為地屬同一直轄市、縣（市）主管機關管轄區域：由該業所在地直轄市、縣（市）主管機關處罰。

二、租賃住宅服務業所在地與其執行業務行為地非屬同一直轄市、縣（市）主管機關管轄區域：由該業執行業務行為地直轄市、縣（市）主管機關查明後，移請該業所在地直轄市、縣（市）主管機關處罰。

三、租賃住宅服務業之分設營業處所所在地與該業所在地非屬同一直轄市、縣（市）主管機關管轄區域：由分設營業處所所在地直轄市、縣（市）主管機關查明後，移請該業所在地直轄市、縣（市）主管機關處罰。

四、租賃住宅服務業之分設營業處所執行業務行為地與該業所在地非屬同一直轄市、縣（市）主管機關管轄區域：由分設營業處所執行業務行為地直轄市、縣（市）主管機關查明後，移請該業所在地直轄市、縣（市）主管機關處罰。

第三十一條 本條例及本細則所定書、表、證、冊及其他文件之格式，由中央主管機關定之。

第三十二條 本細則自本條例施行之日施行。
本細則修正條文自發布日施行。

租賃住宅服務業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法

中華民國 107 年 6 月 14 日內政部內授中辦地字第 1071303856 號令訂定發布全文 25 條；並自租賃住宅市場發展及管理條例施行之日（107 年 6 月 27 日）施行

第 一 條 本辦法依租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第二十二條第三項規定訂定之。

第 二 條 中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會（以下簡稱全國聯合會）應依本條例第二十二條第二項規定，組成租賃住宅服務業營業保證基金管理委員會（以下簡稱本會），負責保管營業保證基金（以下簡稱本基金）。

第 三 條 全國聯合會應於銀行法第二十條規定之銀行開設專戶，戶名為中華民國租賃住宅服務業營業保證基金，儲存租賃住宅服務業所繳存之營業保證金及其孳息。

第 四 條 本會之職掌如下：

- 一、營業保證金及其孳息之收支、保管及運用。
- 二、營業保證金保證函之保管及處理。
- 三、被害人請求代為賠償案件之調處事宜。
- 四、營業保證金補繳之審核。
- 五、營業保證金退還之審核。

- 六、本會執行長及工作人員聘僱之提報。
 - 七、提報全國聯合會辦理本會委員與監察人之補聘及解職事項。
 - 八、本基金孳息運用計畫、預算報告及結算報告之編列。
 - 九、其他經中央主管機關指定辦理之事項。
- 前項業務之執行或決議事項，以全國聯合會名義行之。

第 五 條 本會置委員九人至十三人，由全國聯合會就下列人員聘任之，其中一人為主任委員，由委員互選之：

- 一、租賃住宅服務業代表三人至五人。
- 二、專家學者二人。
- 三、消費者保護團體代表一人或二人。
- 四、依本條例第十五條輔導成立之租賃住宅出租人團體代表一人。
- 五、依本條例第十五條輔導成立之租賃住宅承租人團體代表一人。
- 六、中華民國律師公會全國聯合會代表一人或二人。

第 六 條 本會置執行長一人，並得置工作人員若干人，由本會提報全國聯合會審議通過後聘僱；承主任委員之命，執行本會決議事項及處理本會日常事務。

第 七 條 第二條至第四條及前條規定事項，全國聯合會應於章程載明。

第 八 條 本會會議由主任委員召集，並為會議主席；主任委員因故不能出席或有第十條規定應自行迴避之情形時，由委員互推一人代理之。

本會第一次會議或因主任委員尚未產生，不能召集會議時，由全國聯合會理事長召集之。

第 九 條 本會開會應有委員三分之二以上之出席；決議事項應有出席委員二分之一以上之同意。

委員應親自出席前項會議，不得委託代表出席；因故不能出席時，應事先請假。

第 十 條 本會委員對具有利害關係之議案，應自行迴避。

第 十一 條 本會調處全國聯合會受理之代為賠償案件，應依下列規定辦理：

一、全國聯合會受理日起三十日內，應指派委員召開調處會議討論之。

二、調處會議應邀請當事人列席說明或提供書面資料。

三、當事人無正當理由，於調處日期不到場者，視為調處不成立。

四、調處結果應送請本會審議，於審議決定後十日內提報全國聯合會並通知當事人。

第 十二 條 本會設監察小組，置監察人三人，由全

國聯合會就下列人員聘任之，其中一人為召集人，由監察人互選之：

- 一、租賃住宅服務業代表一人。
- 二、專家學者一人。
- 三、中華民國會計師公會全國聯合會代表一人。

第 十三 條 監察小組之職權如下：

- 一、審議本基金預算及結算報告。
- 二、稽核本基金會計簿冊、文件及財產資料。
- 三、監察本會業務、財務是否依本會決議及本辦法規定辦理。

除前項第一款事項應經監察人二人以上之審議同意外，其他事項監察人均得獨立行使。

第一項第一款、第二款之審議及稽核，得委請律師或會計師提供書面意見，其費用由本基金孳息支付。

監察小組執行第一項職權時，如發現有違反法令或不當情事者，應送請全國聯合會為必要處置。

第 十四 條 本會委員及監察人任期為三年，期滿得續聘一次。但代表團體出任者，應隨其職務進退。

前項委員或監察人出缺時，本會應提報全國聯合會補聘；補聘委員或監察人之任期

至原委員或監察人任期屆滿之日為止。

前二項委員或監察人之續聘、補聘，應分別依第五條及第十二條之程序辦理。

第十五條 本會委員及監察人均為無給職。但得發給出席費或交通費。

本會執行長及工作人員得支給薪資。

第十六條 本會委員或監察人有下列情事之一者，全國聯合會得予以解職：

- 一、委員未經請假致未出席本會會議達三次，經本會決議後提報。
- 二、監察人無故未參與監察小組達三次，經本會決議後提報。
- 三、委員或監察人涉及違反法令或不當情事，委員經監察小組或監察人經其他監察人送請為必要處置。

第十七條 營業保證金除依本條例第三十一條第四項規定供代為賠償使用或依本條例第二十四條第一項及第二項規定退還租賃住宅服務業外，不得動支。

第十八條 本條例第二十二條第二項規定本基金孳息之運用範圍如下：

- 一、關於租賃住宅服務業經營管理與市場趨勢資訊之蒐集、分析、統計及研究事項。
- 二、關於租賃住宅服務業政策、法令、制度之宣導及研究建議事項。

三、關於租賃住宅服務業教育訓練及優良從業人員表揚事項。

四、關於租賃住宅糾紛諮詢、調處及代為賠償等業務事項。

五、第十五條規定之出席費、交通費及薪資。

六、其他辦理營業保證金收支管理業務之相關支出。

第十九條 本會應編製下一會計年度之基金孳息運用計畫及預算報告，經本會委員三分之二以上出席，出席委員二分之一以上同意，並經本會監察小組審議通過後，於下一會計年度開始前二個月，將該運用計畫及預算報告連同委員會會議紀錄經向全國聯合會報告後，函報中央主管機關備查。

第二十條 被害人取得對租賃住宅服務業或其受僱人之執行名義或由本會調處經決議支付者，全國聯合會應於接獲通知或本會決議後十五日內償付被害人。

前項支付金額應以租賃住宅服務業繳存營業保證金及提供擔保總額為限，除以繳存營業保證金代為賠償外，不足部分須以金融機構提供擔保金額支付者，應由本基金先行償付，再由全國聯合會通知擔保之金融機構按保證函所載擔保總額如數撥付至指定基金專戶。

第二十一條 本會對金融機構出具租賃住宅服務業應繳存營業保證金超過一定金額部分提供擔保之保證函，應置專簿登錄並妥為保管。

第二十二條 本會應於每季（年）結束後三十日內，編列該季（年）基金結算報告，由本會監察小組審議並經向全國聯合會報告後，函報中央主管機關備查。

前項結算報告應於每年度終了後三個月內，公告基金年度結算報告。

第二十三條 全國聯合會成立前，經中央主管機關依本條例第四十三條規定指定辦理營業保證金繳存作業之機關（構）、團體或學校，準用本辦法規定辦理該會及本基金管理委員會業務。

第二十四條 全國聯合會成立後，前條經中央主管機關指定辦理營業保證金繳存作業之機關（構）、團體或學校，應將保管之營業保證金及其相關繳存證明文件移轉至全國聯合會。

營業保證金經依前項規定移轉後，租賃住宅服務業原領有之營業保證金繳存證明，仍為有效。

第二十五條 本辦法自本條例施行之日施行。

租賃住宅服務業營業保證金繳存及退還辦法

中華民國 107 年 6 月 27 日內政部內授中辦地字第 1071303976 號令訂定發布全文 12 條；並自租賃住宅市場發展及管理條例施行之日（107 年 6 月 27 日）施行

第 一 條 本辦法依租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第二十四條第三項規定訂定之。

第 二 條 租賃住宅服務業應於完成公司登記後六個月內，申請租賃住宅服務業登記前，向中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會（以下簡稱全國聯合會）繳存營業保證金。

租賃住宅服務業分設營業處所者，應於申請分設營業處所登記前，依前項規定繳存營業保證金。

全國聯合會成立前，前二項營業保證金應向中央主管機關依本條例第四十三條規定指定之機關（構）、團體或學校繳存。

第 三 條 本條例第十九條第四項所稱經營規模，指依下列規定計算之契約總件數：

- 一、以每年六月三十日及十二月三十一日為計算基準日。
- 二、經營代管業務者，以每一營業處所簽訂之委託管理租賃住宅契約件數計算。
- 三、經營包租業務者，以每一營業處所簽訂之包租及轉租租賃契約件數計算。

四、前二款契約，應於計算基準日時，契約關係仍存續或契約關係消滅未滿三個月。

第 四 條 租賃住宅服務業應依下列規定，繳存營業保證金，其總額最高為新臺幣五百萬元：

一、每設一營業處所，繳存新臺幣十五萬元。

二、每一營業處所之經營規模，達二百五十件者，增繳新臺幣十萬元；逾二百五十件者，每逾一百件，再增繳新臺幣十萬元。

第 五 條 租賃住宅服務業繳存營業保證金，應以現金或即期支票為之。但總額超過新臺幣二百五十萬元者，得就超過部分以金融機構提供之保證函擔保之。

前項金融機構之保證函，應承諾就其擔保部分，無條件代為賠償，並不得主張民法第七百四十五條之先訴抗辯權。

第 六 條 租賃住宅服務業向全國聯合會繳存營業保證金時，應檢附下列文件：

一、營業保證金繳存估算書。

二、公司登記證明文件影本。

三、全部營業處所清冊。

第 七 條 租賃住宅服務業因增設營業處所或經營規模擴增，致已繳存之營業保證金低於第四條規定數額，應檢附下列文件向全國聯合會補足營業保證金：

一、營業保證金繳存估算書。

二、新增營業處所或經營規模擴增部分清冊。

第 八 條 全國聯合會受理前二條租賃住宅服務業繳存或補足營業保證金之案件，應就其檢附之全部營業處所清冊、新增營業處所或經營規模擴增部分清冊，核對應繳存或補足營業保證金之數額，函請該租賃住宅服務業於接獲通知後三日內繳存或補足營業保證金；繳存或補足完竣者，應發給繳存證明。

租賃住宅服務業對前項應繳存或補足營業保證金之數額有疑義者，得請求直轄市、縣（市）主管機關邀集全國聯合會及該租賃住宅服務業，就疑義部分共同核對。經核對無誤後，全國聯合會應函請租賃住宅服務業於接獲通知後三日內繳存或補足營業保證金。

全國聯合會依本條例第三十一條規定代為賠償後，租賃住宅服務業如對通知補繳營業保證金之數額有疑義者，適用前項規定。

第 九 條 租賃住宅服務業有下列情形之一，經全國聯合會通知補繳營業保證金後，逾一個月仍未補足者，全國聯合會應通知租賃住宅服務業所在地直轄市、縣（市）主管機關依本條例第三十七條第三款規定處罰：

一、依第四條第二款規定，應增繳營業保證

金。

- 二、經全國聯合會依本條例第三十一條規定代為賠償後，原繳存之營業保證金低於第四條規定數額。

第 十 條 租賃住宅服務業依本條例第二十四條第一項規定向全國聯合會請求退還原繳存之營業保證金時，應檢附下列文件：

- 一、退款請求書：載明退還理由及退還營業保證金之方式。
- 二、符合本條例第二十四條第一項各款情形之證明文件。
- 三、第八條第一項規定之營業保證金繳存證明。

第 十一 條 租賃住宅服務業依本條例第二十四條第二項規定向全國聯合會請求退還溢繳之營業保證金時，應檢附下列文件：

- 一、退款請求書：載明退還理由、退還營業保證金之數額及方式。
- 二、營業處所裁撤證明文件或經營規模縮減前後對照表。
- 三、第八條第一項規定之營業保證金繳存證明。

租賃住宅服務業對全國聯合會退還營業保證金之數額有疑義者，適用第八條第二項規定。

第 十二 條 本辦法自本條例施行之日施行。

租賃住宅服務業許可及登記收費標準

中華民國 107 年 6 月 29 日內政部內授中辦地字第 1071304157 號令訂定發布全文 4 條；並自租賃住宅市場發展及管理條例施行之日（107 年 6 月 27 日）施行

第 一 條 本標準依租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第四十四條及規費法第十條第一項規定訂定之。

第 二 條 經營租賃住宅服務業或其分設營業處所，應依下列規定繳納規費：

一、申請或變更許可：每案收取許可費新臺幣五百元。

二、申請或變更登記：每案收取登記費新臺幣五百元；經發給登記證者，每張收取證照費新臺幣三百元。

三、申請補發或換發登記證：每張收取證照費新臺幣三百元。

第 三 條 前條申請案件，有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得退還規費：

一、於審查前申請退件，得退還許可費或登記費。

二、於製作登記證前申請退件，得退還證照費。

第 四 條 本標準自本條例施行之日施行。

租賃住宅管理人員訓練發證及收費辦法

中華民國 107 年 7 月 2 日內政部內授中辦地字第 1070430037 號令訂定發布全文 27 條；並自租賃住宅市場發展及管理條例施行之日（107 年 6 月 27 日）施行

第 一 條 本辦法依租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第二十六條第三項規定訂定之。

第 二 條 中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會（以下簡稱全國聯合會）辦理租賃住宅管理人員（以下簡稱管理人員）之訓練、測驗，及中央主管機關或其指定之機關（構）、團體、學校（以下簡稱登錄發證單位）辦理管理人員之登錄、發證，應依本辦法規定為之。

第 三 條 中華民國國民具行為能力，且有下列資格之一者，得參加全國聯合會舉辦之管理人員資格訓練（以下簡稱資格訓練）：

- 一、國內、外公私立高級中等以上學校畢業，持有證明文件。
 - 二、通過考試院舉辦高等、普通考試或相當之特種考試及格，持有及格證書。
 - 三、自學進修學力鑑定考試通過，持有普通高級中等學校、技術型高級中等學校或專科學校畢業程度學力鑑定通過證書。
- 前項規定於外國人，準用之。

第 四 條 資格訓練應包括下列課程：

- 一、本條例相關法規。
- 二、不動產租賃及租稅相關法規。
- 三、消費者保護相關法規。
- 四、公寓大廈管理相關法規。
- 五、各式住宅租賃契約與委託管理契約應記載（約定）及不得記載（約定）事項。
- 六、租賃關係管理及糾紛處理實務。
- 七、屋況設備點交及故障排除實務。
- 八、建築物設備管理維護實務。
- 九、室內裝修相關法規。
- 十、專業倫理規範。

前項訓練課程總時數，不得少於三十小時。

第 五 條 符合第三條規定資格且具下列各款執業資格之一，其執業資格證明文件有效期限為二年以上者，得於報名參加資格訓練時檢具執業資格證明文件，向全國聯合會申請折抵課程時數：

- 一、不動產經紀人及經紀營業員：不動產租賃及租稅相關法規、消費者保護相關法規。
- 二、地政士：不動產租賃及租稅相關法規。
- 三、不動產估價師：不動產租賃及租稅相關法規。
- 四、公寓大廈事務管理人員、防火避難設施

管理人員及設備安全管理人員：公寓大廈管理相關法規、建築物設備管理維護實務。

前項執業資格證明文件有效期限之計算，以報名截止日為基準。

第 六 條 經登錄及領有管理人員證書者，除本辦法另有規定外，得參加全國聯合會舉辦之管理人員換證訓練（以下簡稱換證訓練）。

第 七 條 換證訓練應包括下列課程：

- 一、本條例相關法規及實務。
- 二、不動產租賃與租稅相關法規及實務。
- 三、消費者保護相關法規及實務。
- 四、公寓大廈管理相關法規及實務。
- 五、各式住宅租賃契約與委託管理契約規範及實務。
- 六、租賃關係管理與糾紛處理實務及新知。
- 七、屋況設備點交與故障排除實務及新知。
- 八、建築物設備管理維護實務及新知。
- 九、室內裝修相關法規及實務。
- 十、專業倫理規範。

前項訓練課程總時數，不得少於二十小時。

第 八 條 符合第六條規定且具下列各款執業資格之一，其執業資格證明文件有效期限為二年以上者，得於報名參加換證訓練時檢具執業資格證明文件，向全國聯合會申請折抵課程

時數：

- 一、不動產經紀人及經紀營業員：不動產租賃與租稅相關法規及實務、消費者保護相關法規及實務。
- 二、地政士：不動產租賃與租稅相關法規及實務。
- 三、不動產估價師：不動產租賃與租稅相關法規及實務。
- 四、公寓大廈事務管理人員、防火避難設施管理人員及設備安全管理人員：公寓大廈管理相關法規及實務、建築物設備管理維護實務及新知。

前項執業資格證明文件有效期限之計算，以報名截止日為基準。

第 九 條 完成資格訓練課程及時數者，得參加管理人員資格測驗。

完成換證訓練課程及時數者，得參加管理人員換證測驗。

資格訓練或換證訓練之課程或時數不足者，應補足其課程或時數，始得參加前二項規定之測驗。

第一項及第二項測驗不合格者，得重新參加測驗。

第 十 條 完成管理人員資格訓練及換證訓練（以下簡稱管理人員訓練）課程及時數，並經測驗合格者，全國聯合會應發給合格證明。

第 十 一 條 全國聯合會辦理管理人員訓練，其課程師資應具有與講授課程相關大專校院講師以上之資格，或為大專校院畢業且從事與講授課程相關業務五年以上經驗之專業人員。

每位師資人員每班不得講授超過二門課程。

第 十 二 條 全國聯合會辦理管理人員訓練及測驗，應按所需費用覈實編列，並依下列規定向參加者收取費用：

一、訓練費用，每小時收費不得逾新臺幣二百元。

二、資格測驗費用，不得逾新臺幣六百元。

三、換證測驗費用，不得逾新臺幣五百元。

第 十 三 條 全國聯合會辦理管理人員訓練及測驗事務，應訂定相關作業規範，並報送中央主管機關備查。

第 十 四 條 全國聯合會辦理管理人員訓練及測驗期間，應組成辦理訓練及測驗事務之工作小組。

第 十 五 條 全國聯合會應於每年度開始一個月內，將年度管理人員訓練及測驗實施計畫登載於該會網站及中央主管機關指定之網站，並報送中央主管機關備查；其內容有變動者，亦同。

前項訓練及測驗實施計畫，應包含下列內容：

一、辦理訓練之類別、課程計畫、時數及測驗方式。

二、辦理訓練及測驗事務之工作小組名冊。

三、聘請之師資人員名冊，包含學歷、經歷及講授課程。

四、訓練及測驗場地。

第十六條 全國聯合會開辦管理人員訓練及測驗，應於每班開課或測驗二星期前，將訓練類別、開課日期、課程表、測驗日期及場地等資料公告於該會網站及中央主管機關指定之網站。

前項資料有變動者，全國聯合會應將變動部分於每班開課或測驗二日前，於該會網站及中央主管機關指定之網站公告之。

第十七條 管理人員訓練，每班參加人數不得逾八十人。

第十八條 全國聯合會辦理管理人員訓練及測驗，應核實記錄參加訓練及測驗人員之出缺席情形及參加訓練人員之簽到退時間。

前項參加訓練遲到或早退超過十分鐘者，應扣除該課程一小時之訓練時數。

第十九條 全國聯合會應於管理人員訓練課程開課前，建立參加訓練人員名冊，並於訓練完成後一星期內記錄訓練課程時數。

全國聯合會應於管理人員測驗前，建立參加測驗人員名冊，並於測驗完成後一星期

內記錄測驗成績。

前二項人員名冊、訓練課程時數及測驗成績，全國聯合會應於中央主管機關指定之網站登載。

第二十條 全國聯合會應將辦理管理人員訓練及測驗之每班學員名冊、出缺席紀錄、經費收支、師資名冊及測驗成績等資料建檔保存至少五年，並得以電子檔案方式保存。

第二十一條 完成管理人員訓練課程及時數，並經測驗合格者，得檢附合格證明文件向登錄發證單位申請登錄。

前項登錄事項如下：

- 一、姓名。
- 二、出生年月日。
- 三、身分證明文件編號。
- 四、戶籍地址。
- 五、通訊住址。
- 六、聯絡電話。
- 七、登錄日期及字號。
- 八、有效期限。

第二十二條 完成前條登錄者，登錄發證單位應發給管理人員證書。

第二十三條 管理人員證書有效期限屆滿前，未重新辦理登錄及換證者，應重新參加資格訓練及測驗，經取得合格證明後，始得再申請登錄及發證。

第二十四條 向登錄發證單位申請管理人員登錄及核發證書者，應繳納費用新臺幣三百元。

管理人員證書有效期限屆滿向登錄發證單位申請重新登錄及換發證書者，應繳納費用新臺幣二百元；其他原因申請補（換）發管理人員證書者，亦同。

第二十五條 登錄發證單位應將登錄及發證之申請相關文件建檔保存至少五年，並得以電子檔案方式保存。

第二十六條 全國聯合會成立前，經中央主管機關指定辦理管理人員訓練及測驗業務之機關（構）、團體或學校，準用本辦法關於全國聯合會之規定。

第二十七條 本辦法自本條例施行之日施行。

租賃住宅服務業資訊提供辦法

中華民國 107 年 7 月 18 日內政部台內地字第 1071304344 號令訂定發布全文 6 條；並自租賃住宅市場發展及管理條例施行之日（107 年 6 月 27 日）施行

第 一 條 本辦法依租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第三十四條第二項規定訂定之。

第 二 條 租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）應提供之租賃住宅相關資訊類別及內容如下：

- 一、受託管理標的資訊：建物門牌、基地地號、建物型態、代管範圍及代管面積。
- 二、受託管理契約資訊：契約簽訂日期、代管期間、代管費用及代收租金。

前項第二款之契約提前終止時，代管業應提供提前終止之日期及原因。

第 三 條 租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）應提供之租賃住宅相關資訊類別及內容如下：

- 一、包租標的資訊：建物門牌、基地地號、建物型態、包租範圍及包租面積。
- 二、包租契約資訊：契約簽訂日期、包租期間、租金、押金及車位租金。
- 三、轉租契約資訊：轉租範圍、轉租面積、契約簽訂日期、轉租期間、租金、押金及車位租金。

前項第二款及第三款之契約提前終止

時，包租業應提供提前終止之日期及原因。

第 四 條 租賃住宅服務業應於每季結束後十五日內，將前季依前二條規定應提供之租賃住宅相關資訊，使用電子憑證以網際網路方式提供直轄市、縣（市）主管機關。

第 五 條 直轄市、縣（市）主管機關發現租賃住宅服務業未於前條所定期限內提供租賃住宅相關資訊或有提供不實之虞者，得要求查詢或取閱租賃住宅服務業受託管理、包租或轉租有關文書。

第 六 條 本辦法自本條例施行之日施行。

住宅租賃事務輔導及獎勵辦法

中華民國 107 年 7 月 31 日內政部台內地字第 1071304471 號令訂定發布全文 7 條；並自租賃住宅市場發展及管理條例施行之日（107 年 6 月 27 日）施行

第 一 條 本辦法依租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第十四條第二項規定訂定之。

第 二 條 本辦法所稱機關（構）及團體，指符合下列各款規定之一者：

- 一、政府機關、機構。
- 二、設有地政或不動產相關系（所）、科之大專校院。
- 三、中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會或直轄市、縣（市）租賃住宅服務商業同業公會。
- 四、以住宅法第四條第二項所定經濟或社會弱勢者為服務對象之相關團體。
- 五、其他住宅租賃相關之機構或團體。

第 三 條 主管機關為輔導機關（構）或團體辦理住宅租賃事務，得編列預算辦理相關教育訓練、提供資源或其他輔導措施。

第 四 條 主管機關對辦理住宅租賃事務具有卓越具體成效之機關（構）或團體，得以頒發獎金、獎狀、獎牌、獎座或其他適當方式獎勵，並以公開儀式為之。

第 五 條 主管機關為前條之獎勵，應訂定獎勵計畫，辦理評選。

前項獎勵計畫，應包括下列事項，並於評選三個月前公告：

- 一、獎勵資格及條件。
- 二、申請方式及受理期間。
- 三、申請應附文件。
- 四、評選方式、基準及程序。
- 五、獎勵方式。
- 六、其他相關事項。

第 六 條 主管機關辦理前條獎勵之評選，得遴聘專家學者組成評選小組。

第 七 條 本辦法自本條例施行之日施行。

租賃住宅團體獎勵辦法

中華民國 107 年 7 月 31 日內政部台內地字第 1071304547 號令訂定發布全文 7 條；並自租賃住宅市場發展及管理條例施行之日（107 年 6 月 27 日）施行

第 一 條 本辦法依租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第十五條第三項規定訂定之。

第 二 條 本辦法所稱租賃住宅團體，指以出租人或承租人為會員基礎，並依法成立之非營利團體。

第 三 條 租賃住宅團體提供下列租賃住宅相關事務，主管機關得予以獎勵：

- 一、法律、金融、保險、租稅優惠、租金補貼、福利措施、租金行情、搬遷服務及住宅服務業之資訊或諮詢。
- 二、住宅屋況檢查及修繕之資訊。
- 三、租賃契約書協助檢視服務。
- 四、協助糾紛處理及諮詢。
- 五、教育訓練或研習活動。
- 六、其他與出租人或承租人權益相關之事務。

第 四 條 主管機關對辦理前條租賃住宅相關事務成績優良之租賃住宅團體，得以頒發獎金、獎狀、獎牌、獎座或其他適當方式獎勵，並以公開儀式為之。

第 五 條 主管機關為前條之獎勵，應訂定獎勵計畫，辦理評選。

前項獎勵計畫，應包括下列事項，並於評選三個月前公告：

- 一、獎勵資格及條件。
- 二、申請方式及受理期間。
- 三、申請應附文件。
- 四、評選方式、基準及程序。
- 五、獎勵方式。
- 六、其他相關事項。

第 六 條 主管機關辦理前條獎勵之評選，得遴聘專家學者組成評選小組。

第 七 條 本辦法自本條例施行之日施行。

住宅租賃契約應約定及不得約定事項

中華民國 107 年 6 月 28 日內政部內授中辦地字第 1071303965 號令（中華民國 107 年 6 月 27 日生效）

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
☐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) 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。（租賃期間至少三十日以上）

三、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，出租人於租賃期間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：____。

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）。承租人應於簽訂住宅租賃契約（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十八點第二項之情形外，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。

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。

☐由承租人負擔。

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，但不得超過台灣電力公司所定夏季用電量最高級距之每度金額。）

（四）瓦斯費：

- ☐由出租人負擔。
- ☐由承租人負擔。
- ☐其他：_____。

（五）網路費：

- ☐由出租人負擔。
- ☐由承租人負擔。
- ☐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、代辦費，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）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：_____。

七、使用租賃住宅之限制

本租賃標的係供居住使用，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循事項，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。

出租人☐同意☐不同意承租人將本租賃標的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，應出具同意書（如附件二）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。

八、修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或因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三點約定之租金中扣除。

出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，承租人不得拒絕。

前項出租人於修繕期間，致租賃標的全部或一部不能居住使用者，承租人得請求出租人扣除該期間全部或一部之租金。

九、室內裝修

租賃住宅有室內裝修之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令自行裝修，且不得損害原有建築之結構安全。

承租人經出租人同意裝修者，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、出租人之義務及責任

出租人應出示有權出租本租賃標的之證明文件及國民身分證或其他足資證明身分之文件，供承租人核對。

出租人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。

出租人與承租人簽訂本契約，應先向承租人說明租賃住宅由出租人負責修繕項目及範圍（如附件三），並提供有修繕必要時之聯絡方式。

十一、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，供出租人核對。

承租人應以善良管理人之注意義務保管、使用、收益租賃住宅。

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、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

承租人經出租人同意轉租者，應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資料通知出租人。

十二、租賃住宅部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，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，出租人☐得☐不得；承租人☐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四點之押金中扣抵。

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。

十四、租賃住宅之返還

租期屆滿或租賃契約終止時，出租人應結算承租人第五點約定之相關費用，承租人應即將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。

前項租賃住宅之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及附屬設備之點交手續。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。

承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人除按日向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額外，並得請求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之相關費用，出租人得由第四點之押金中扣抵。

十五、租賃住宅所有權之讓與

出租人於租賃住宅交付後，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，且承租人不得要求任何賠償：

- (一) 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，並經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (三) 承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (四) 承租人違反第七點第二項規定而違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經出租人阻止，仍繼續使用。
- (五) 承租人違反第七點第三項勾選不同意之約定，擅自轉租、出借或以其他方式供他人使用或將租賃權轉讓予他人。
- (六) 承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人限期催告修繕而不為修繕或相當之賠償。
- (七) 承租人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。
- (八) 承租人違反第九點第一項規定，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。
- (九) 承租人違反第九點第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築之結構安全。

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）依前項第二款至第九款規定終止者，於終止前三十日。

十七、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，出租人不得要求任何賠償：

（一）租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人依第八點第二項規定催告，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。

承租人依前項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。

承租人死亡，其繼承人得主張終止租約，其通知期限及方式，適用前項規定。

十八、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，承租人仍於本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承租人催告，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，得由第四點之押金先行扣抵，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。

十九、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；如因地址變更或拒收，致通知無法到達他方時，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 ☐ 簡訊 ☐ 通訊軟體（例如 Line、Whats App 等文字顯示） ☐ 其他 __ 方式為之；如因不可歸責於雙方之事由，致通知無法到達時，以通知之一方提出他方確已知悉通知之日期推定為到達日。

二十、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、費用及出租人或租賃標的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。

二十一、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。

本契約所定之權利義務對租賃雙方之契約繼受人均有效力。

二十二、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）、統一編號或身分證明文件編號、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）、統一編號或身分證明文件編號、戶籍地址、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、不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
- 三、不得約定承租人不得遷入戶籍。
- 四、不得約定應由出租人負擔之稅賦及費用，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
- 五、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。
- 六、不得約定承租人須繳回契約書。
- 七、不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。
- 八、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

填表日期民國 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：透天厝、別墅（單獨所有權無共有部分）。 （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。	
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____。	

項次	內容	備註說明
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(含)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 。八十四年七月一日(含)以後之建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值為 0.3 kg/m^3 。 二、八十四年七月一日(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 0.3 kg/m^3 ，檢測資料可向建築主管機關申請。 三、一百零四年五月二十六日內政部修正「施工中建築物混凝土氯離子含量檢測實施要點」第四點，依 CNS3090 規定，新拌混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)預力混凝土構件為 0.15 kg/m^3 ，鋼筋混凝土為 0.15 kg/m^3 。 四、綜上，不同時期之檢測值，互有差異，租賃雙方應自行注意。
8	本建物(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。	

項次	內 容	備註說明
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"/> 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循事項；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約或其他住戶應遵循事項。	
11	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無管理委員會統一管理，若有建物管理費為 <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"/> 無積欠建物、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） 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，但承租人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

承租人

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 圍	租賃起 迄期間	有無提前 終止租約 之約定	備註
鄉 鎮 市 區	街 路	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，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

出租人負責修繕項目及範圍確認書

出租人 __ 將住宅出租予承租人 __，並於民國 __ 年 __ 月 __ 日簽訂住宅租賃契約在案，茲同意依本契約第 __ 條第 __ 項約定出具本租賃標的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)

此致

承租人

出租人

(簽章)

中 華 民 國 年 月 日

出租人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. 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）

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「房屋設置格局示意圖」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_____。

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。

附件

房屋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__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：透天厝、別墅（單獨所有權無共有部分）。 （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	車位類別 <input type="checkbox"/> 坡道平面 <input type="checkbox"/> 升降平面 <input type="checkbox"/> 坡道機械 <input type="checkbox"/> 升降機械 <input type="checkbox"/> 塔式車位 <input type="checkbox"/> 一樓平面 <input type="checkbox"/> 其他__。 編號：__號 <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。	
4	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不知有消防設施，若有，項目： （1）____（2）____（3）____。	
5	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常。	

6	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有公寓大廈規約；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約。	
7	附屬設備項目如下： <input type="checkbox"/> 電視__台 <input type="checkbox"/> 電視櫃__件 <input type="checkbox"/> 沙發__組 <input type="checkbox"/> 茶几__件 <input type="checkbox"/> 餐桌__張 <input type="checkbox"/> 餐桌椅__張 <input type="checkbox"/> 鞋櫃__件 <input type="checkbox"/> 窗簾__組 <input type="checkbox"/> 燈飾__件 <input type="checkbox"/> 冰箱__台 <input type="checkbox"/> 洗衣機__台 <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__張 <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__台 <input type="checkbox"/> 洗碗機__台 <input type="checkbox"/> 冷氣__台 <input type="checkbox"/> 排油煙機__台 <input type="checkbox"/> 流理台__件 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐__台 <input type="checkbox"/> 熱水器__台 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 <input type="checkbox"/> 其他__。	
出租人：_____（簽章） 承租人：_____（簽章） 不動產經紀人：_____（簽章） 簽章日期：_____年_____月_____日		

住宅包租契約應約定及不得約定事項

中華民國 108 年 2 月 23 日內政部內授中辦地字第 1080260693 號令訂定（108 年 6 月 1 日生效）

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。
- (七) 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、租賃住宅部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於包租業及次承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，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。

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：____。 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^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	<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> <p><input type="checkbox"/>不知道曾發生上列情事。</p>	
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	<p><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__。</p> <p>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__。</p> <p><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。</p>	停車位管理費以清潔費名義收取者亦同。
12	<p>附屬設備項目如下：</p> <p><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</p>	

	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,
										<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)	應檢附 該部分 位置示 意圖

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"/> 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"/> 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）_____。

住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項

中華民國 108 年 2 月 23 日內政部內授中辦地字第 1080260690 號公告（108 年 6 月 1 日生效）（行政院 108 年 1 月 22 日院臺消保字第 1080161339 號函核定）

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、租賃住宅部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，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	<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) 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。</p> <p>(2) 於產權持有前，包租業確認原出租人：</p> <p><input type="checkbox"/> 無上列情事。</p> <p><input type="checkbox"/> 知道曾發生上列情事。</p> <p><input type="checkbox"/> 不知道曾發生上列情事。</p>	
9	<p>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。</p>	
10	<p><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。</p>	
11	<p><input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無管理委員會統一管理，若有</p> <p>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 ____。</p> <p>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 ____。</p> <p><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。</p>	<p>停車位管理費以清潔費名義收取者亦同。</p>

12	<p>附屬設備項目如下：</p> <p><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__。</p>	
<p>包租業：_____（簽章）</p> <p>租賃住宅管理人員：_____（簽章）</p> <p>承租人：_____（簽章）</p> <p>簽章日期：_____年_____月_____日</p>		

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 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
										<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)	該部分 位置示 意圖

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)_____。

租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

中華民國 108 年 9 月 5 日內政部台內地字第 1080264470 號公告(108 年 12 月 1 日生效)(行政院 108 年 8 月 1 日院臺消保字第 1080183566 號函核定)

壹、應記載事項

一、契約審閱期間

租賃住宅委託管理契約（以下簡稱本契約）於民國 __ 年 __ 月 __ 日經委託人攜回審閱 __ 日。（契約審閱期間至少三日）

委託人（出租人）簽章：

受託人（租賃住宅代管業）簽章：

二、委託管理標的

（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) 委託管理範圍：

1. 租賃住宅☐全部☐部分：第 __ 層☐房間 __ 間☐第 __ 室，面積 __ 平方公尺。

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，詳如附件委託管理標的現況確認書。

4. 其他：_____。

三、委託管理期間

委託管理期間自民國__年__月__日起至民國__年__月__日止。

四、報酬約定及給付

委託人應按☐月☐期（__個月）給付報酬予受託人；其報酬為☐委託管理標的月租金額百分之____☐新臺幣（下同）__元，委託人應於每☐月☐期__日前給付，非有正當理由不得拖延或拒絕，受託人於委託管理期間非有正當理由亦不得要求調漲報酬。

前項報酬給付方式：☐現金繳付☐於代為收取之租金內扣付☐轉帳繳付：金融機構：____，戶名：____，帳號：____☐其他____。

五、委託管理項目

委託管理期間，受託人代為管理項目如下：

- （一）屋況與設備點交。
- （二）居住者身分之確認。
- （三）向承租人催收（繳）租金及相關費用。
- （四）日常修繕維護事項：
 - 1. 租賃住宅及其附屬設備檢查及維護。
 - 2. 修繕費用通報及修繕或督促修繕。
- （五）糾紛協調處理。
- （六）結算相關費用。
- （七）租賃關係消滅時，督促承租人返還租賃住宅並遷出戶籍或其他登記。
- （八）其他項目：

- ☐ 1. 收取租金，交付方式：_____。
- ☐ 2. 收取押金，交付方式：_____。
- ☐ 3. 管理押金。
- ☐ 4. 墊付相關費用。
- ☐ 5. 處理委託管理標的專有部分之共用空間清潔業務。
- ☐ 6. 遺留物之處理。
- ☐ 7. 租購家具、電器設備。

六、違反使用限制之處理

委託管理標的係供居住使用，承租人如有變更用途、未遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，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，受託人應予制止，並即向委託人報告及提出處理方式之建議。

七、修繕之處理

委託管理標的經租賃契約約定由委託人負責修繕者，得委由受託人修繕；其費用，由委託人負擔。委託管理標的經租賃契約約定由承租人負責修繕及負擔費用者，得由受託人代為督促之；承租人對於應負責修繕之項目或費用有爭執時，受託人應代為協調。

八、委託人之義務及責任

委託人應據實提供附件之委託管理標的現況確認書相關資訊，並確保合於租賃契約所約定居住使用之狀態。

簽訂本契約時，委託人應出示有權委託管理本

租賃住宅之證明文件、國民身分證或其他足資證明身分之文件，供受託人核對；如有同意受託人代為收取租金、押金者，並應提供交付之方式。

簽訂本契約時，委託人應向受託人說明租賃契約約定應由委託人負責修繕之項目、範圍、有修繕必要時之聯絡方式及其他相關事項；簽訂本契約後，委託人並應以書面方式告知承租人本契約相關事項。

九、受託人之義務及責任

委託管理期間，受託人之義務如下：

- (一) 應出示租賃住宅服務業登記證影本，供委託人核對。
- (二) 應負責督促承租人以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。
- (三) 依第五點第一款規定，代為執行屋況與設備點交者，應於租賃期間屆滿或租賃契約提前終止時，先行協助結算相關費用、製作代收代付清單、結算承租人於租賃期間應繳未繳之費用與協助執行屋況及附屬設備點交，並通知委託人將扣除未繳費用之賸餘押金返還承租人。
- (四) 依第五點第三款規定，代為向承租人催收（繳）租金及相關費用者，應於繳款期限屆滿後__日內催收（繳）。
- (五) 依第五點第四款或第八款第五目規定，代為辦理日常修繕維護或清潔事務者，應製作執

行紀錄，提供委託人查詢或取閱。

- (六) 依第五點第五款規定，代為協調處理租賃糾紛者，應包括承租人使用委託管理標的之糾紛。
- (七) 依第五點第八款第一目或第二目規定，代為收取租金或押金者，應按約定交付方式，於代為收取之日起__日（不得超過三十日）內交付委託人。但委任雙方另訂有保管約定者，依其約定。
- (八) 依第五點第八款第三目規定，代為管理押金者，除於租賃關係消滅時，抵充承租人因租賃契約所生之債務外，不得動支，並應於承租人返還委託管理標的時，經委託人同意後，代為返還押金或抵充債務後之賸餘押金予承租人。
- (九) 應於收受委託人之有關報酬或文件時，開立統一發票或掣給收據。
- (十) 應配合委託人申請減徵稅捐需要，提供相關證明。
- (十一) 不得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。

因可歸責於受託人之事由而違反前項各款規定，致委託人受有損害者，應負賠償責任。

十、租賃住宅返還之處理

委託管理標的之租賃關係消滅時，受託人應即結算相關費用，督促承租人將租賃住宅返還委託

人，並遷出戶籍或其他登記。

因可歸責於受託人之事由而違反前項規定，致委託人受有損害者，應負賠償責任。

十一、委託人提前終止契約

委託管理期間有下列情形之一者，委託人得提前終止本契約：

- (一) 受託人違反第九點第一項第六款代為協調處理租賃糾紛之規定，經委託人定相當期間催告，仍不於期限內處理。
- (二) 受託人違反第九點第一項第七款依期限交付代為收取之租金或押金之規定，經委託人定相當期間催告，仍不於期限內交付。
- (三) 受託人違反第九點第一項第十一款規定，委託他代管業執行租賃住宅管理業務。
- (四) 委託管理標的之租賃關係消滅。
- (五) 委託管理標的全部滅失，或一部滅失且其存餘部分難以繼續居住。
- (六) 受託人經主管機關撤銷、廢止許可或租賃住宅服務業登記。

十二、受託人提前終止契約

委託管理期間有下列情形之一者，受託人得提前終止本契約：

- (一) 因委託人違反第七點第一項、第八點第一項或第三項後段規定，致受託人無法繼續管理委託標的。
- (二) 委託管理標的之租賃關係消滅且已完成第十

點第一項規定事項。

十三、履行本契約之通知

除本契約另有約定外，委任雙方相互間之通知，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。

前項之通知得經委任雙方約定以 ☐ 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。

十四、契約及相關附件效力

本契約自簽約日起生效，委任雙方各執一份契約正本。

受託人之廣告及相關附件視為本契約之一部分。

十五、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) 委託人之姓名、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。
- (二) 受託人之公司名稱、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、不得記載拋棄契約審閱期間。
- 二、不得記載廣告僅供參考。
- 三、不得記載委託人須繳回契約書。
- 四、不得記載本契約之通知僅以電話方式為之。
- 五、不得記載違反強制或禁止規定。

附件

委託管理標的現況確認書

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)，委託人(出租人)應確實加以說明，使受託人(代管業)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，若有，滲漏水處：__。 滲漏水處之處理： <input type="checkbox"/> 由委託人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 委託受託人修繕。 <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	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

	處理： <input type="checkbox"/> 由委託人改善後交屋。 <input type="checkbox"/> 委託受託人改善。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	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"/> 由委託人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 委託受託人修繕。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	<p>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。</p> <p>二、八十二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，參照八十二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 kg/m^3。</p> <p>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 kg/m^3。</p> <p>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 kg/m^3。</p> <p>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，委任雙方應自行注意。</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)委託人確認租賃住宅所有權人於產權持有期間<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無曾發生上列情事。</p> <p>(2)委託人確認租賃住宅所有權人於產權持有前 <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。</p>	
9	<p>供水及排水<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否正常，若不正常， <input type="checkbox"/>由委託人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/>委託受託人修繕。 <input type="checkbox"/>以現況交屋。 <input type="checkbox"/>其他_____。</p>	

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__。	
委託人(出租人)：_____ (簽章) 受託人(代管業)：_____ (簽章) 租賃住宅管理人員：_____ (簽章) 簽章日期：民國_____年_____月_____日		

住宅法

中華民國 100 年 12 月 30 日總統華總一義字第 10000297411 號令制定公布全文 54 條；並自公布後一年施行

中華民國 106 年 1 月 11 日總統華總一義字第 10600002041 號令修正公布全文 65 條；並自公布日施行

第一章 總則

第 一 條 為保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。

第 二 條 本法所稱主管機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

主管機關之權責劃分如下：

一、中央主管機關：

- （一）住宅政策與全國性住宅計畫之擬訂及執行。
- （二）全國性住宅計畫之財務規劃。
- （三）直轄市、縣（市）住宅業務之補助、督導及協助辦理。
- （四）全國性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。
- （五）住宅政策、補貼、市場、品質與其他相關制度之建立及研究。

(六) 基本居住水準之訂定。

(七) 社會住宅之興辦。

(八) 其他相關事項。

二、直轄市、縣(市)主管機關：

(一) 轄區內住宅施政目標之訂定。

(二) 轄區內住宅計畫之擬訂及執行。

(三) 轄區內住宅計畫之財務規劃。

(四) 住宅補貼案件之受理、核定及查核。

(五) 地區性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。

(六) 轄區內住宅補貼、市場供需與品質狀況及其他相關之調查。

(七) 社會住宅之興辦。

(八) 其他相關事項。

各目的事業主管機關得配合政策需要興辦社會住宅，並準用第十九條至第二十四條、第三十三條、第三十四條、第三十五條第一項、第三十六條及第五十八條規定辦理。

目的事業主管機關應視原住民族教育及語言文化等傳承發展需要，會同主管機關，興辦或獎勵民間興辦，專供原住民承租之社會住宅。

第 三 條 本法用詞，定義如下：

一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。

二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。

三、公益出租人：指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

第 四 條 主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。

前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：

一、低收入戶或中低收入戶。

二、特殊境遇家庭。

三、育有未成年子女三人以上。

四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。

五、六十五歲以上之老人。

六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。

七、身心障礙者。

八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。

九、原住民。

十、災民。

十一、遊民。

十二、其他經主管機關認定者。

第 五 條 為使全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要，中央主管機關應衡酌未來環境發展、住宅市場供需狀況、住宅負擔能力、住宅發展課題及原住民族文化需求等，研擬住宅政策，報行政院核定。

直轄市、縣（市）主管機關應依據中央住宅政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。

中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、負擔能力、居住品質、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定。

主管機關為推動住宅計畫，得結合公有土地資源、都市計畫、土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。

直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，應每年將經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布，報中央主管機關備查。

第 六 條 主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評估提供經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布、評鑑社會住宅事務等，應邀集相關機

關、民間相關團體及專家學者成立住宅審議會；其中民間相關團體及專家學者之比率，不得少於二分之一。

前項住宅審議會設置辦法，由各級主管機關定之。

第 七 條 主管機關為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，得設置住宅基金。

中央住宅基金來源如下：

- 一、政府依預算程序撥充。
- 二、本基金財產之處分收入。
- 三、社會住宅興辦之收益。
- 四、本基金之孳息收入。
- 五、其他收入。

直轄市、縣（市）之住宅基金來源如下：

- 一、政府依預算程序撥充。
- 二、本基金財產處分之收入。
- 三、辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入。
- 四、都市計畫增額容積出售之收入。
- 五、辦理都市計畫變更之捐贈收入。
- 六、社會住宅興辦之收益。
- 七、本基金之孳息收入。
- 八、其他收入。

第 八 條 主管機關得設立或委託專責法人或機構，辦理住宅相關業務。

第二章 住宅補貼

第 九 條 為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，主管機關得視財務狀況擬訂計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：

- 一、自建住宅貸款利息。
- 二、自購住宅貸款利息。
- 三、承租住宅租金。
- 四、修繕住宅貸款利息。
- 五、簡易修繕住宅費用。

申請前項住宅補貼，及其他機關辦理之各項住宅補貼，同一年度僅得擇一辦理。接受住宅貸款利息補貼者，除經行政院專案同意外，不得同時接受二種以上住宅貸款利息補貼；接受住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。

本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正施行前，具備第四條第二項身分租用之住宅且租賃期間達一年以上者，其申請第一項第三款之租金補貼不受第三條第一款合法建築物及第十三條基本居住水準之限制。

前項規定，實施年限為三年。同一申請人以申請一次為限。

第一項一定所得及財產標準，由中央主管機關定之。

第 十 條 前條第一項各種住宅補貼，同一家庭由一人提出申請；其申請應符合下列規定：

一、前條第一項第一款或第二款補貼：以無自有住宅之家庭或二年內建購住宅之家庭為限。

二、前條第一項第三款補貼：以無自有住宅之家庭為限。

三、前條第一項第四款或第五款補貼：以自有一戶住宅之家庭為限。

前條第一項住宅補貼對象之先後順序，以評點結果決定之。經主管機關認定有下列情形之一者，增加評點權重；評點總分相同時，有增加評點權重情形者，優先給予補貼：

一、經濟或社會弱勢。

二、未達基本居住水準。

三、申請修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼，其屬有結構安全疑慮之結構補強。

第 十一 條 主管機關擬定自購住宅貸款利息補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區住宅行情、人口數量及負擔能力等因素決定之。

主管機關預定每一年度之住宅租金補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區租金水準、受補貼家戶之所得、戶口數與經濟或社會弱勢者之狀況及負擔能力等因素決定之。

中央主管機關應於本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正之條文施行後二年內，完成相關租金資料或價格蒐集、負擔基準及補貼金額計算方式之建立。

第十二條 第九條第一項第一款至第三款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、無自有住宅或二年內建購住宅之認定、租金補貼額度採分級補貼之計算方式、評點方式、申請程序、審查程序、住宅面積、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第九條第一項第四款或第五款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、修繕之設施設備項目、評點方式、申請程序、審查程序、補貼額度、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第十三條 申請政府住宅補貼者，除修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼外，其受補貼居住住宅須達第四十條所定之基本居住水準。

第十四條 接受自建住宅貸款利息補貼者，其土地於興建期間之地價稅，按自用住宅用地稅率課徵。

前項土地經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，未依建築主管機關核定建築期

限完工者，應自核定期限屆滿日當年期起，改按一般用地稅率課徵地價稅。

第一項申請程序、前項申報改課程序及未依規定申報之處罰，依土地稅法相關規定辦理。

第十五條 住宅所有權人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。

但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。

前項免納綜合所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第十六條 公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。

前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第十七條 直轄市、縣（市）主管機關，應定期查核接受自建、自購、修繕住宅貸款利息補貼或承租住宅租金補貼者家庭成員擁有住宅狀

況。

接受住宅補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並追繳其自事實發生之日起接受之補貼或重複接受之住宅補貼：

一、接受貸款利息補貼者家庭成員擁有二戶以上住宅、接受租金補貼者家庭成員擁有住宅。

二、申報資料有虛偽情事。

三、重複接受二種以上住宅補貼。

直轄市、縣（市）主管機關為辦理第一項查核業務，應於核定自建、自購、修繕住宅貸款利息及租金補貼後，將受補貼者之相關資料予以建檔。

第三章 社會住宅

第十八條 主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。

第十九條 主管機關得依下列方式興辦社會住宅：

一、新建。

二、利用公有建築物及其基地興辦。

三、接受捐贈。

四、購買建築物。

五、承租民間住宅並轉租及代為管理。

六、獎勵、輔導或補助第五十二條第二項租

屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。

七、辦理土地變更及容積獎勵之捐贈。

八、其他經中央主管機關認定之方式。

民間得依下列方式興辦社會住宅：

一、新建。

二、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。

三、購買建築物。

四、承租民間住宅並轉租及代為管理。

五、其他經中央主管機關認定之方式。

以第一項第五款或第六款方式，承租及代為管理者，不適用政府採購法規定。

第二十條 主管機關新建社會住宅之方式如下：

一、直接興建。

二、合建分屋。

三、以公有土地設定地上權予民間合作興建。

四、以公有土地或建築物參與都市更新分回建築物及其基地。

五、其他經中央主管機關認定者。

第二十一條 主管機關依本法興辦社會住宅，需用公有非公用土地或建築物者，得辦理撥用。

主管機關依本法興辦社會住宅使用國有土地或建築物衍生之收益，得作為社會住宅

興辦費用，不受國有財產法第七條規定之限制。

主管機關依本法興辦社會住宅，需用之公有非公用土地或建築物，屬應有償撥用者，得採租用方式辦理，其租期由中央主管機關定之，不受國有財產法第四十三條有關租期之限制。租用期間之地價稅及房屋稅，由主管機關繳納。但社會住宅興建期間之租金得免予計收。

興辦社會住宅所需土地因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。鄰地為私有者，其交換分合不受土地法第一百零四條及第一百零七條之限制。

第二十二條 社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。

前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。

第一項及前項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延

長之，並以一次為限。

第二十三條 主管機關為促進以第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。

住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：

- 一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。
- 二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。

前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第二十四條 主管機關得視新建、購買、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，自行或協助民間向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。

第二十五條 社會住宅承租者，應以無自有住宅或一

定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。

前項社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。

社會住宅承租者之租金計算，主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之。

第二項租金之訂定，不適用土地法第九十四條及第九十七條規定。

第二十六條 前條第三項屬依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅者，主管機關得給予入住者租金補助。

第二十七條 民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，對申請資料不全者，應一次通知限期補正；屆期不補正或不符規定者，駁回其申請。

直轄市、縣（市）主管機關審查社會住宅申請興辦案件，得邀請相關機關或學者、專家，以合議制方式辦理；經審查符合規定者，應核准其申請。

直轄市、縣（市）主管機關應於受理申請之日起九十日內完成審查；必要時，得延

長六十日。

第一項至第三項申請興辦應備文件、審查事項、核准、撤銷或廢止核准、事業計畫之內容、變更原核定目的之處理及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第二十八條 民間興辦之社會住宅係以新建建築物辦理者，其建築基地應符合下列規定之一：

- 一、在實施都市計畫地區達五百平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達六百平方公尺以上。
- 二、在非都市土地甲種建築用地及乙種建築用地達五百平方公尺以上。
- 三、在非都市土地丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地達一千平方公尺以上。

第二十九條 民間興辦之社會住宅，需用公有土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠，不受國有財產法第二十八條之限制。

前項出租及設定地上權之優惠辦法，由財政部會同內政部定之。

民間需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，應由出售公有土地機關依讓售當期公告土地現值辦理讓售。

第三十條 主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建、修繕或購買社會住宅貸款利息、

部分建設費用、營運管理費用或其他費用。

第三十一條 民間興辦之社會住宅，應由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關，於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記社會住宅。但採第十九條第二項第四款興辦方式者，不在此限。

前項社會住宅興辦人變更其原核定目的之使用時，應將依本法取得之優惠及獎勵金額結算，報直轄市、縣（市）主管機關核定，並繳交全數結算金額；其有入住者應於安置妥善後，始得由該直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關塗銷社會住宅之註記。

前項優惠及獎勵金額，於自營運核准日起，至營運終止日止之期間取得者，得不納入計算。

第一項社會住宅興辦人辦理所有權移轉時，應向主管機關申請同意；同時變更原核定目的之使用者，並應依第二項規定辦理。

第二項及前項結算金額，應繳交該主管機關設置之住宅基金；未設置住宅基金者，一律撥充中央主管機關住宅基金。

第二項及第四項結算金額計算方式、計算基準、同意條件、應檢具文件及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第三十二條 民間興辦社會住宅因故無法繼續營運，

社會住宅經營者對於其入住之經濟或社會弱勢者，應即予以適當之安置；其無法安置時，由直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置；經營者不予配合，強制實施之；必要時，得予接管。

前項接管之實施程序、期限與受接管社會住宅之經營權、財產管理權之限制及補助協助安置等事項之辦法，由中央主管機關會同中央目的事業主管機關定之。

第三十三條 為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。

前項必要附屬設施之項目及規模，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

第三十四條 主管機關或民間興辦之社會住宅，應考量其租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜之設施或設備，及必要之社會福利服務。

前項設施、設備及社會福利服務協助之項目，由中央主管機關定之。

第三十五條 主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。

非營利私法人得租用公有社會住宅經營管理，其轉租對象應以第四條所定經濟或社會弱勢者為限。

第三十六條 社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或委託物業管理及相關服務業，提供文康休閒活動、社區參與活動、餐飲服務、適當轉介服務、其他依入住者需求提供或協助引進之服務，並收取費用。

前項費用之收取規定，社會住宅經營者應報當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

第三十七條 主管機關應自行或委託機關（構）、學校、團體對社會住宅之經營管理者進行輔導、監督及定期評鑑；評鑑結果應公告周知。經評鑑優良者，應予獎勵。

前項之評鑑及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第三十八條 社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：

- 一、已不符承租社會住宅之資格。
- 二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。
- 三、改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。
- 四、其他違反租約中得終止租約收回住宅之規定。

承租人因前項情形由經營管理者收回住宅，續因緊急事件致生活陷於困境者，經營管理者應通報社政主管機關協助之。

第四章 居住品質

第三十九條 直轄市、縣（市）主管機關或相關目的事業主管機關為營造住宅景觀及風貌，得補助或獎勵新建、增建、改建、修建或修繕，具有地方特色、民族特色或歷史原貌之住宅。

前項補助或獎勵事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關或相關中央目的事業主管機關定之。

第四十條 為提升居住品質，中央主管機關應衡酌社會經濟發展狀況、公共安全及衛生、居住需求等，訂定基本居住水準，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據。

前項基本居住水準，中央主管機關應每四年進行檢視修正。

直轄市、縣（市）主管機關應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，並得訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。

第四十一條 為提升住宅社區環境品質，直轄市、縣（市）主管機關應主動辦理下列事項，並納入住宅計畫：

- 一、住宅社區無障礙空間之營造及改善。
- 二、公寓大廈屋頂、外牆、建築物設備及雜項工作物之修繕及美化。
- 三、住宅社區發展諮詢及技術之提供。
- 四、社區整體營造、環境改造或環境保育之推動。
- 五、住宅社區組織團體之教育訓練。
- 六、配合住宅計畫目標或特定政策之項目。
- 七、其他經主管機關認有必要之事項。

第四十二條 中央主管機關為促進住宅品質之提升，得定期舉辦居住環境改善之評鑑、獎勵或競賽，並邀集相關機關、專家學者共同參與，作為直轄市、縣（市）住宅計畫經費補助之參考。

第四十三條 為提升住宅安全品質及明確標示住宅性能，中央主管機關應訂定住宅性能評估制度，指定評估機構受理住宅興建者或所有權人申請評估。

前項評估制度之內容、申請方式、評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準、評分方式、獎勵措施、評估報告書、指定評估機構與其人員之資格及管理等事项之辦法，由中央主管機關定之。

第四十四條 評估機構依前條第一項規定辦理住宅性能評估，應派員至現場勘查及實施必要之檢測，完成評估後，應製作發給住宅性能評估

報告書。

前項住宅性能評估報告書，於住宅所有權移轉或點交時，應一併交付住宅所有權人及公寓大廈之管理委員會或管理負責人。

第四十五條 新建住宅經辦理住宅性能評估達一定標準者，得予獎勵並登載於政府相關網站。

屋齡達一定年限之住宅，主管機關得酌予補助評估費用。

前項屋齡達一定年限之住宅，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

第四十六條 為推動無障礙之住宅，中央主管機關應訂定無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法。

第五章 住宅市場

第四十七條 為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布下列住宅資訊：

- 一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格。
- 二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。
- 三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。
- 四、其他必要之住宅資訊。

前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關（構）、金融、住宅投資、生產、交易及使

用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。

資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。

住宅相關資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第四十八條 主管機關為穩定住宅市場，經依前條第一項規定分析住宅市場供給、需求資訊，得就有嚴重住宅供需失衡之地區，視實際情形採取必要之市場調節措施。

第四十九條 主管機關應建置住宅相關資訊，並公開於網際網路。

第五十條 主管機關應鼓勵法人或個人，對無自有住宅或住宅條件亟待改善之經濟或社會弱勢者，提供承租或購置適當住宅之市場資訊。

第五十一條 從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報開工日起三十日內，將第四十七條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關。

第五十二條 主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度、專業服務及第四條經濟或社會弱勢租賃協助，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢

等提供相關服務。

前項服務得由租屋服務事業辦理，其認定及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第六章 居住權利平等

第五十三條 居住為基本人權，其內涵應參照經濟社會文化權利國際公約、公民與政治權利國際公約，及經濟社會文化權利委員會與人權事務委員會所作之相關意見與解釋。

第五十四條 任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：

- 一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。
- 二、因協助身心障礙者之需要飼養導盲犬、導聾犬及肢體輔助犬。
- 三、合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。

第五十五條 有前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。

直轄市、縣（市）主管機關處理前項之申訴，應邀集比率不得少於三分之一之社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與。

第七章 罰則

第五十六條 違反第五十四條規定經依第五十五條規定處理，並經直轄市、縣（市）主管機關令行為人限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。

第五十七條 社會住宅經營者違反第三十二條第一項規定，不配合直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

第八章 附則

第五十八條 主管機關依本法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條、第一百零四條、第一百零七條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

第五十九條 本法施行前，除身心障礙者權益保障法、社會救助法外，政府已辦理之各類住宅補貼或尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，應依原依據之法令規定繼續辦理，至終止利息補貼或完成配售為止。

本法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其承租資格、辦理程序等相關事項，得依原依據之法令規定繼續辦理，至該出租國

民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止；政府直接興建之國民住宅社區內商業、服務設施及其他建築物之標售、標租作業，得依原依據之法令規定繼續辦理，至完成標售為止。

第六十條 未依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備之原由政府直接興建之國民住宅社區，自本法施行之日起，其社區管理維護依公寓大廈管理條例之規定辦理。

國民住宅社區之管理維護基金結算有賸餘或未提撥者，直轄市、縣（市）主管機關應以該社區名義，於公庫開立公共基金專戶，並將其社區管理維護基金撥入該專戶；社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣（市）主管機關應將該專戶基金撥入社區開立之公共基金專戶。

第六十一條 原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於本法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比率計算，但都市計畫公共設施用地非屬更名登記範疇，應更名登記

為地方政府所有。

前項個別所有權之比率，以個別專有部分之樓地板面積占該住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算。但該國民住宅社區為多宗土地興建，得以各宗建地個別專有部分之樓地板面積占該宗建地內全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算之，或由直轄市、縣（市）主管機關考量該社區之特殊性或住戶整合需求，採以有利於未來社區發展之更名登記方式。

地政機關辦理第一項更名登記，免繕發權利書狀，其權利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。

第六十二條 以社區管理維護基金價購，政府直接興建國民住宅社區之管理站、活動中心及其他設施，未於本法施行之日前，完成移交為社區區分所有權人所有，或經社區區分所有權人會議決議予以完成出售者，且係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，依前條有關更名登記之規定辦理，或經社區區分所有權人會議決議，得由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，交予社區作為公共基金。

前項設施係由數社區管理維護基金共同出資者，由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，按原價購時之分擔

比率交予各社區作為公共基金。

本法施行後，以社區公共基金價購第一項管理站、活動中心及其他設施，得依前條有關更名登記之規定辦理。

第六十三條 本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正之條文施行前，依輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法核定之公益出租人資格，仍適用修正前之規定。

第六十四條 本法施行細則，由中央主管機關定之。

第六十五條 本法自公布日施行。

住宅法施行細則

中華民國 101 年 10 月 9 日內政部台內營字第 1010809338 號令訂定發布全文 14 條；並自住宅法施行之日施行

中華民國 106 年 6 月 16 日內政部台內營字第 1060808438 號令修正發布全文 13 條；並自發布日施行

第 一 條 本細則依住宅法（以下簡稱本法）第六十四條規定訂定之。

第 二 條 本法第四條第二項所定經濟或社會弱勢者身分，其認定方式如下：

一、第一款、第二款、第四款、第六款至第九款：符合各該管法律規定，並依法取得相關證明文件者。

二、第十款：經災害主管機關依法認定為遭受災害之人民，且其合法房屋因受災致不堪居住者。

三、第十一款：經直轄市、縣（市）社政主管機關認定、列冊在案，並認有安置必要者。

第 三 條 主管機關依本法第五條第二項、第三項規定擬訂之住宅計畫及財務計畫，應視實際情形表明下列事項：

一、計畫目標。

二、相關計畫執行情形。

三、社會經濟發展、國土空間規劃、區域發

展、都市計畫、產業、人口、住宅供需、財政狀況、住宅負擔能力、居住品質及原住民族文化需求。

四、住宅發展課題、對策及工作項目。

五、財務規劃：

（一）經費需求。

（二）經費籌措及分配。

六、計畫之預期效應及績效評估。

七、其他相關配合措施及事項。

第 四 條 本法第十七條第一項所定定期查核，直轄市、縣（市）主管機關應每年查核一次，並得視需要隨時辦理。

第 五 條 主管機關依本法第十九條第一項規定興辦社會住宅時，應擬訂興辦事業計畫，其核准程序如下；於委託經營管理後，應分別納入中央或地方社會住宅評鑑：

一、中央主管機關擬訂者，報請行政院核定。

二、直轄市、縣（市）主管機關擬訂者，報經首長核定，並送中央主管機關備查。

前項所定興辦事業計畫，應包括下列事項：

一、社會住宅供需分析。

二、興辦方式及具體措施。

三、租賃方式。

四、營運管理計畫。

五、財務計畫。

六、執行期程。

第 六 條 非營利私法人依本法第三十五條第二項規定租用公有社會住宅，其租用規模由主管機關視實際需求決定之。

公有社會住宅出租予非營利私法人採公開申請方式，超過一家申請者，得由主管機關以評選方式辦理。

第 七 條 住宅使用人依本法第五十五條第一項規定提出申訴時，應檢具申訴書，載明下列事項，由申訴人或其代理人簽名或蓋章：

一、申訴人之姓名、出生年月日、身分證明文件字號、住居所、電話。

二、有申訴代理人者，其姓名、出生年月日、身分證明文件字號、住居所、電話。

三、被申訴人。

四、申訴請求事項。

五、申訴之事實及理由。

六、證據。但無法提供者，免附。

七、申訴之日期。

依前項規定提出申訴之日期，以直轄市、縣（市）主管機關收受申訴書之日期為準。但以掛號郵寄方式提出者，以交郵當日之郵戳為準。

申訴書不符合前項規定，而其情形可補正者，直轄市、縣（市）主管機關應通知申

訴人於文到之次日起二十日內補正。

第 八 條 直轄市、縣（市）主管機關審議申訴事件應以書面審查為原則，並依本法第五十五條第二項規定辦理；必要時，得通知有關機關、申訴人、被申訴人或利害關係人到達指定處所陳述意見。

前項申訴之決定，應自直轄市、縣（市）主管機關收受申訴書之次日起九十日內為之，並應將申訴決定通知申訴人及被申訴人。

第 九 條 原由中央主管機關為興建國民住宅已取得且尚未開發之國有土地，得委由直轄市、縣（市）主管機關管理維護。

第 十 條 直轄市、縣（市）主管機關依本法第六十一條第一項及第二項規定辦理相關土地或設施更名登記，於公寓大廈管理條例施行前申請建造執照之國民住宅社區，應依本法第六十一條第二項規定辦理。但國民住宅出售當時之售價計算書載有各戶原持有面積者，得依各該計算書所載面積計算其權利範圍。

直轄市、縣（市）主管機關辦理仍有困難者，得請求中央主管機關邀集相關機關（單位）及住戶代表研商處理之。

第 十一 條 原由政府興建獨立使用之國民住宅社區依本法第六十一條第一項規定辦理綠地及法

定空地外之空地更名登記時，其個別所有權之比例，以各宗土地專有部分之樓地板面積占該整體住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比例計算。

第 十二 條 直轄市、縣（市）主管機關依本法第六十一條第一項囑託地政機關辦理更名登記時，應於囑託登記清冊註明應隨同移轉或設定負擔之主建物建號。

地政機關辦理前項囑託登記時，應於該主建物標示部及辦理更名登記之土地或建物所有權部註記應隨同移轉或設定負擔之情形。

第 十三 條 本細則自發布日施行。

租屋服務事業認定及獎勵辦法

中華民國 106 年 6 月 22 日內政部台內營字第
1060808400 號令訂定

第 一 條 本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第
五十二條第二項規定訂定之。

第 二 條 本辦法所稱租屋服務事業，指提供租屋
市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛
諮詢等服務，經主管機關認定之私法人或團
體。

符合下列資格之一者，得檢具相關證明
文件，向主管機關申請認定為租屋服務事
業：

- 一、立案之社會團體或財團法人，其章程明
定辦理社會福利或住宅相關業務。
- 二、不動產租售業、不動產經紀業或其他相
關服務業。

前項證明文件如下：

- 一、社會團體或財團法人：立案證書及其章
程影本。
- 二、不動產經紀業：經直轄市、縣（市）地
政主管機關許可及設立備查之證明文件
影本。
- 三、不動產租售業或其他相關服務業：公司
或商業登記證明文件影本。
- 四、其他經主管機關認定之證明文件。

經主管機關認定之租屋服務事業，應公告之。

第 三 條 租屋服務事業提供服務項目如下：

- 一、租屋資訊。
- 二、租金補助諮詢。
- 三、承租民間住宅並轉租及代為管理。
- 四、媒合承、出租雙方及代為管理。
- 五、協助收取租金。
- 六、協助租屋契約公證。
- 七、租屋修繕諮詢。
- 八、租屋搬遷諮詢。
- 九、住宅出租修繕獎勵諮詢。
- 十、租屋糾紛諮詢。
- 十一、其他租屋相關諮詢。
- 十二、其他經主管機關認定之服務項目。

租屋服務事業提供前項服務項目，涉及租屋之仲介行為者，應由不動產經紀業者執行相關業務。

第 四 條 主管機關委任租屋服務事業提供前條第一項第三款、第四款之服務項目，協助符合本法第四條、第二十五條規定之家庭或個人租屋時，得依本法第十九條第一項第六款規定給予補助。

第 五 條 前條之補助項目如下：

- 一、第三條第一項第三款服務費用：
 - (一) 開發費：租屋服務事業與住宅所有權

人簽訂租賃契約後，每件以不超過一個半月簽約租金計算；租期未達一年者，開發費按月數比例核給。

(二) 包管費：於租屋服務事業承租及管理期間，每件每月核給簽約月租金金額最高百分之二十五。

二、第三條第一項第四款服務費用：

(一) 媒合費：租屋服務事業於媒合承、出租雙方簽訂租賃契約後，每件以不超過一個月簽約租金計算；租期未達一年者，媒合費按月數比例核給。

(二) 代管費：於租屋服務事業租賃契約管理期間，每件每月核給簽約月租金金額最高百分之二十。

第 六 條 主管機關應至少每三年辦理一次租屋服務事業評鑑，並於實施評鑑六個月前公告及通知受評鑑者；其評鑑項目如下：

一、行政組織及經營管理。

二、居住協助及專業服務。

三、改進創新作為。

四、其他經主管機關指定應受評鑑項目。

前項評鑑，得採書面審查或實地訪視方式辦理。

第 七 條 前條之評鑑結果以一百分為滿分，其成績等級如下：

一、優等：九十分以上。

二、甲等：八十分以上未達九十分。

三、乙等：七十分以上未達八十分。

四、丙等：未達七十分。

主管機關應將評鑑結果通知受評鑑者，並公布於網站。

第 八 條 經評鑑結果列為甲等以上之租屋服務事業，由主管機關發給獎牌或獎狀。

評鑑結果列為丙等，主管機關應限期令其改善，屆期不改善，且情節重大者，廢止其租屋服務事業之認定，並公告之。

第四條規定受委任之租屋服務事業，其評鑑結果，依前二項規定及委任契約辦理。

第 九 條 租屋服務事業經主管機關依前條第二項規定廢止認定者，自廢止之次日起三年內，不得重新申請認定為租屋服務事業。

第 十 條 本辦法自發布日施行。

貳、解釋函令

一、出租人將承租人個人資料交付予受任人或租賃住宅代管業者進行租屋管理，尚無違反個人資料保護法

內政部 107 年 9 月 13 日 內授中辦地字第 1070442692 號函

按貴公司以前揭函表示：「於出租人委託前已既存之承租人，其資訊、契約及相關文件，是否可交付住宅租賃服務業，則法無明文。若出租人不可交付相關資料，則住宅租賃服務業顯然無法履約本條例（租賃住宅市場發展及管理條例）第 3 條第 1 項第 6 款規定之租賃住宅管理業務。」爰請本部就出租人可否交付承租人相關資料予租賃住宅代管業釋疑。經本部函詢個人資料保護法（以下稱個資法）之法規主管機關法務部以前揭函復略以：「二、……故出租人基於管理租賃契約事務之特定目的，依其與承租人所訂租賃契約，於必要範圍內蒐集或處理承租人個人資料時，符合個資法第 19 條第 1 項第 2 款規定……。三、……租賃住宅代管業（下稱代管業）或其他受任人受出租人委託辦理租賃住宅管理事務，涉及承租人個人資料之蒐集、處理或利用者，受委託之代管業或其他受任人係出租人手足之延伸，視同出租人行為，從而，出租人若將已蒐集之承租人個人資料交由受委託之代管業或其他受任人處理或利用，倘未逾越原先蒐集之特定目的，此時代管業或其他受任人係屬協助出租人

處理或利用該個人資料，代管業或其他受任人本身並非獨立之個人資料蒐集主體；而出租人雖有交付外觀，但並非出租人對代管業或其他受任人為特定目的外利用，出租人仍係基於管理租賃契約事務之特定目的處理或利用該個人資料，並無違反個資法規定。」爰出租人倘基於管理租賃契約事務之特定目的，依其與承租人所訂租賃契約，於必要範圍內蒐集或處理承租人個人資料，並交付予受託之租賃住宅代管業者或受任人為該特定目的之處理及利用，依上開法務部函釋，尚無違反個資法規定。

二、經營管理社會住宅之廠商倘涉及租賃住宅帶看事宜，則應具不動產經紀業資格

內政部 108 年 1 月 31 日內授中辦地字第 1080270632 號函

- 一、按租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱租賃條例）第 3 條第 4 款、第 6 款規定，租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）係指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務之公司；租賃住宅管理業務係指租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項。又租賃住宅由政府或其設立之專責法人或機構經營管理等情形，依租賃條例第 4 條規定，不適用該租賃條例規定。次按不動產經紀業管理條例（以下簡稱經紀業條例）第 4 條第 4 款及第 5 款規定，經紀業係指依經紀業條例規定經營仲

介或代銷業務之公司或商號；仲介業務係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。又依本部 92 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0920012166 號函釋略以，公寓大廈管理委員會為服務區分所有權人，代為保管鑰匙帶人看屋，並酌收保管費用等行為，固未有如仲介經紀業般積極斡旋於交易當事人間之媒合行為，惟揆諸該管理委員會帶人看屋等服務之性質，顯屬依民法第 103 條、第 528 條規定，受託代理區分所有權人（屋主）提供消費者決定承買或承租與否之房屋現況相關重要交易資訊，從而應屬經紀業條例所稱之仲介業務，並應受經紀業條例之規範。

- 二、貴處函詢「政府機構經營管理之社會住宅」透過招標程序委託廠商協助帶看及點交等事宜，該廠商資格是否需具代管業及不動產仲介經紀業資格 1 節，查屋況與設備點交等租賃住宅管理業務，係屬租賃條例所稱代管業之法定業務範圍，除由政府自行經營或由政府設立之專責法人執行租賃住宅管理業務不適用租賃條例規範外，餘委託民間廠商經營管理租賃住宅皆應適用租賃條例有關代管業之相關規範。至於「協助帶看事宜」，倘涉及上開經紀業條例所稱之「仲介」業務範圍，則應具不動產仲介經紀業資格。本案因涉個案執行事實審認，請依上開規定本於權責審認投標廠商應具備資格。

三、公司承租房屋做為員工宿舍，不適用租

賃住宅市場發展及管理條例

內政部 108 年 2 月 11 日內授中辦地字第
1080260559 號函

依租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱租賃條例）第 3 條第 1 項第 1 款規定：「一、租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物。」依其立法說明略以，所稱租賃住宅，指住宅出租係供居住使用者，不論其是否符合建築管理或土地使用管制等相關法規，舉凡住宅出租係供居住使用者，除第 4 條規定情形外，均應適用本條例規定。另有關公（民）營機構提供員工宿舍等，均非本條例租賃住宅適用範圍。是以，公司承租租賃住宅後供作員工宿舍，不適用租賃條例之規定。另如由個人名義承租，且供自行最終居住使用者，則有租賃條例之適用；惟租賃型態繁多，貴公司如仍有疑義，請檢具具體事證，洽詢租賃住宅所在地直轄市、縣（市）政府，以資便捷。

四、租賃住宅服務業協力廠商之專業人員， 無須具備租賃住宅管理人員資格

內政部 108 年 9 月 24 日台內地字第 1080265174
號函

- 一、按租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第 3 條第 3 款至第 6 款規定略以，租賃住宅服務業係指租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）及租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）；代管業係指受

出租人之委託，經營租賃住宅管理業務（以下簡稱代管業務）之公司；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（以下簡稱包租業務）之公司；租賃住宅管理業務係指租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項。次按本條例第 25 條第 1 項規定，租賃住宅服務業應僱用具備租賃住宅管理人員資格者從事代管業務及包租業務；違反者，依本條例第 37 條第 4 款規定處新臺幣 1 萬元以上 5 萬元以下罰鍰並限期改正。

- 二、查本條例為維護租賃住宅服務業之服務品質及提升專業經營效能，以保障租賃住宅服務當事人之權益，爰規範租賃住宅服務業應僱用具有租賃住宅管理人員資格者執行業務。又具租賃住宅管理人員資格者，應依本條例第 26 條規定，參加租賃住宅管理人員資格訓練並測驗合格，且登錄及領有租賃住宅管理人員證書，其用意係為引導租賃住宅管理人員具備下列專業能力：（一）住宅產權及現況調查；（二）住宅設備安全維護及簡易修繕知識；（三）營建、土地使用及室內裝修法規知識；（四）民法及土地法有關租賃契約相關知識；（五）不動產相關稅法、租賃所得及費用申報知識；（六）委託管理租賃住宅、住宅租賃定型化契約及消費者保護法相關規範；（七）租賃糾紛協調處理能力；（八）其他與代管業務或包租業務有關之知識、技術及態

度（本條例第 26 條立法說明參照）。依上開規定意旨，租賃住宅管理人員執行業務範圍包含代管業務及包租業務，而執行該二項業務應履行之義務及責任，業已規範於本條例第 3 章第 3 節有關租賃住宅服務業之業務及責任、本部 108 年 2 月 23 日發布之「住宅包租契約應約定及不得約定事項」、「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」及 108 年 9 月 5 日發布之「租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項」；且代管業及包租業於執行業務時，應以善良管理人之注意義務為之。

三、又租賃住宅服務業所屬從業人員於執行業務過程，涉及上開法令規定之業務責任或應具備之專業知識，自應依本條例第 25 條第 1 項規定僱用具備租賃住宅管理人員資格者從事包租代管業務。而本條例並無明定租賃住宅管理人員執行業務方式，倘以書面、電話、簡訊、電子郵件、即時通訊軟體等方式替代親自處理之方式，亦無不可。至於協助租賃住宅管理人員提供服務之內部作業人員，倘無須具備租賃住宅管理人員專業能力，僅屬租賃住宅管理人員之輔助人性質（例如：會計、出納等）；或租賃住宅服務業因業務需要所外僱之專業人員或協力廠商之專業人員，僅就租賃住宅管理業務之部分事項協助提供專業服務（例如：律師、專業技師、技術士、裝修或清潔專業人員等），皆無須具備租賃住宅管理人員資格。惟上開人員具體執業情形涉及事實認定問題，如仍有疑義，請檢具案例逕向所在

地直轄市、縣（市）政府洽詢。

五、房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項之適用對象

行政院消費者保護處 105 年 5 月 30 日院臺消保字第 1050165274 號函

- 一、按消費者保護法第 2 條第 1 款、第 2 款及第 3 款對於消費者其業經營者及消費關係均訂有明文對於「消費」及「企業經營者」疑義，組改前行政院消費者保護委員會 84 年 4 月 6 日台 84 消保法字第 00351 號函內容略以「消費者保護法所稱之『消費』，係指不再用於生產之情形下所為之最終消費而言。」、85 年 10 月 21 日台 85 消保法字第 01241 號函內容略以「消費者保護法所稱之企業經營者解釋上得為公司、合夥或其他型態之團體組織，亦得為獨資企業或個人；其為團體組織者，除為公權力行使機關外，無論其為公營或私營均屬之。」亦均釋示在案。
- 二、對於近日本處發布「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」適用對象疑義部分，本處前於 104 年 4 月 16 日召開「房屋租賃適用消費者保護法疑義」座談會，獲致結論略以：「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，其出租行為均得以消保法加以規範。」。是以就承租人端而

言，承租房屋之目的倘係作為銷售商品、執行業務或投入生產，並非單純供自住使用，即無「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之適用；就出租人端而言，不論其為公司、團體或個人，亦不論出租戶數，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「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」加以規範。

- 三、請各地方政府參酌前開原則，妥處房屋租賃相關申訴案件，以端正整體租賃市場秩序。倘有必要，本處將再行召開會議釐清相關疑慮。

六、政府出租之社會住宅仍受「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」規範

行政院消費者保護處 107 年 6 月 4 日院臺消保字第 1070020024 號函

- 一、按「本法所用名詞定義如下：一、消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。二、企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或供服務為營業者。三、消費關係：指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。……」、「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其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之。」、「本法第二條第二款所稱之營業，不以營利為目的者為限。」、

消費者保護法（下稱消保法）第 2 條第 1 款、第 2 款、第 3 款、第 17 條第 1 項及施行細則第 2 條訂有明文。

二、消保法上所稱之消費，係指「不再用於生產之情形下所為之最終消費」而言；企業經營者在解釋上「得為公司、合夥或其他型態之團體組織，亦得為獨資企業或個人；其為團體組織者，除為公權力行使機關外，無論其為公營或私營均屬之」，改組前行政院消費者保護委員會 84 年 4 月 6 日台 84 消保法字第 00351 號函及 85 年 10 月 21 日台 85 消保法字第 01241 號函意旨參照。

三、經查，「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」係內政部為衡平出租人與承租人間權利義務關係，並解決房屋租賃消費爭議，依消保法第 17 條第 1 項授權所訂定之法規命令。倘房屋出租人屬消保法上所稱之企業經營者，承租人為消費者，自有「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」適用，合先敘明。

四、次查，貴府制定「新北市社會住宅承租辦法」就社會住宅之定義、申請承租資格及各項申請承租程序等進行規範。然貴府（出租人）與承租人間所訂立之社會住宅租賃契約，由契約標的及契約目的觀之，非屬「行政契約」，究其性質與一般租賃契約性質無異。是以，貴府出租社會住宅縱非以營利為目的，仍屬消保法上之企業經營者，承租人承租社會住宅供自住使用，係消保法上之消費者，貴府與

承租人間之租賃法律關係亦屬消費關係，租賃契約仍受「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」規範。

五、未查，「租賃住宅服務業」或「租屋服務事業」（下稱業者）承租住宅供一般市場上租屋使用或供社會住宅使用（也即業者兼具承租人及出租人之法律地位），究其法律性質應屬「租賃住宅市場發展及管理條例」中「包租」及「轉租」之概念，尚與一般之租賃性質有別，逕行適用「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」似有未妥。另外，為健全相關租賃法制體系，內政部刻針對「住宅包租契約應約定及不得約定事項（草案）」及「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項（草案）」進行研議，併此說明。

七、包租契約屬非具消費關係，其出租人無再認定是否為「反覆實施出租行為」之必要

內政部 108 年 3 月 18 日內授中辦地字第 1080110037 號函

一、按租賃住宅市場發展及管理條例第 5 條第 1 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；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。」本部爰依上開規定於本（108）年 2 月 23 日公告「住宅包租契約應約定及不得約定事項」（下簡稱包租契約），用以規範

租賃住宅出租人（下簡稱出租人）與租賃住宅包租業（下簡稱包租業）間之法律關係，並訂於6月1日實施。又依同條例第3條第5款規定，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，於包租契約關係中，雖為承租方，惟其仍非屬承租作為居住使用之最終消費者，尚難謂具有消費關係。

- 二、有關出租人「反覆實施出租行為」係於一般租賃關係中，用以認定出租人是否為企業經營者及租賃契約是否具消費關係之判斷基礎。包租契約既屬「非具消費關係」，尚無再個案認定出租人是否「反覆實施出租行為」之必要。

八、租賃雙方約定不得終止租約者，得本於契約自由原則自行約定違約金

內政部 108 年 6 月 13 日台內地字第 1080039793 號函

- 一、為衡平房屋租賃當事人權利義務關係，避免因不平等契約條款而引發租賃糾紛，本部依消費者保護法第17條第1項規定，公告「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，自106年1月1日實施，作為出租人（企業經營者）與承租人（消費者）訂定房屋租賃契約之準據。又本部依「租賃住宅市場發展及管理條例」（以下簡稱本條例）第5條規定訂定非具消費關係之「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」（簡稱一般租約），自107年6月27

日生效，做為房東非為企業經營者或房客為轉租人訂定住宅租賃契約之準據。另依本條例第 5 條訂定非具消費關係之「住宅包租契約應約定及不得約定事項」，及依消費者保護法第 17 條第 1 項及本條例第 32 條第 3 項規定，訂定「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」，做為包租業者與房東及包租業者與房客簽訂住宅租賃契約之準據，自 108 年 6 月 1 日施行。

- 二、按民法第 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，爰上開 4 種契約應記載（約定）事項對於定有期限之租賃契約，皆訂有租賃雙方於簽約時，應先約定得否於租賃期間提前終止租約，倘經約定得提前終止租約者，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。惟如已依約定期間先期通知他方，尚無須賠償他方違約金。倘租賃契約經租賃雙方約定不得提前終止租約，但有房屋租賃定型化契約第 15 點或第 16 點、住宅轉租定型化契約第 17 點或第 18 點，及一般租約、包租約第 16 點或第 17 點所定得終止租約之情形者，因係屬法律規定或事實無法履行契約（參照本條例第 10 條及第 11 條），仍得終止租約。如無上開 4 種契約所定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。

九、租賃期間認定爭議及損害賠償事宜得依規定調處

內政部 108 年 2 月 19 日內授中辦地字第 1080105569 號函

按土地法第 101 條規定：「因房屋租用發生爭議，得由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，得向司法機關訴請處理。」其立法意旨係基於房屋租賃最易發生爭議，為發揮行政機關之勸導排解功能，藉以疏解訟源，減輕人民訟累而規範者。故該法條所稱「房屋租用發生爭議」，應指房屋因租賃使用所生履約爭議等相關事項。本案因租賃雙方對於租賃期限認定不一及損害賠償事宜，致衍生履約爭議，屬上開土地法第 101 條所定之私權爭執情形，自得依該法及旨揭調處辦法規定予以調處。

十、住宅所有權人非屬個人（自然人）無租稅減徵優惠之適用

內政部 108 年 1 月 17 日內授中辦地字第 1080101346 號函

- 一、按租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第 3 條第 1 款、第 5 款、第 4 條規定，租賃住宅係指以出租供居住使用之建築物；租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）係指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務（以下簡稱包租業務）之公司；租賃住宅不適用本條例規定之情形為「供休閒或旅遊為目的」、「由政府或其設立之專責法

人或機構經營管理」、「由合作社經營管理」、「租賃期間未達 30 日」。次按本條例第 17 條、第 18 條規定略以，個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用 1 年以上者，出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣 6,000 元部分，免納綜合所得稅；出租期間每屋每月租金收入超過新臺幣 6,000 元至 2 萬元部分，依該部分租金收入 53% 計算必要損耗及費用減除；符合前條（本條例第 17 條）規定之租賃住宅，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減徵。合先敘明。

- 二、貴所經管之集合式住宅依本條例規定出租予包租業再轉租予次承租人居住使用，茲因該住宅所有權人非屬個人（自然人），故無本條例第 17 條及第 18 條租稅減徵優惠之適用；至於包租業執行包租業務，應遵守本條例第 3 章租賃住宅服務業許可登記及相關業務責任規範，倘包租業因故停業、解散或他遷不明情事，或因可歸責於包租業之事由致租賃住宅服務當事人受損害，應依本條例第 30 條規定妥為相關因應，亦適用本條例第 31 條有關租賃住宅服務業繳存營業保證金及提供擔保總額內代為賠償之規定。另承租人（包租業）出租租賃住宅予次承租人，除有本條例第 4 條規定之情事不適用本條例規定外，餘均適用。

十一、參加租賃住宅管理人員資格訓練學歷

資格

內政部 108 年 2 月 21 日內授中辦地字第 1080260785 號令

國內、外公私立大學、獨立學院、3 年制或 2 年制專科學校一年級以上肄業或 5 年制專科學校 4 年級以上肄業，持有肄業證明、在學證明或已蓋註冊章之學生證者，得依租賃住宅管理人員訓練發證及收費辦法第 3 條第 1 款規定，參加租賃住宅管理人員資格訓練。

十二、包租業應依格式編列收支明細暨其服務費之核認

財政部 107 年 7 月 16 日台稅財字第 10700541050 號函

- 一、依租賃住宅市場發展及管理條例第 19 條規定許可設立之租賃住宅包租業營業人，承租符合同條例第 17 條規定之個人住宅，轉租供自然人居住使用，且無同條例第 4 條規定之情形者，應逐屋編製「○○公司租賃住宅租金收支明細表」（格式詳附件 1）作為列帳憑證，以備稽徵機關查核。
- 二、租賃住宅包租業營業人，應於收款時，按收取之租金開立「租賃住宅包租業租金收據」（格式詳附件 2），交付次承租人，並於該次收款時，就「○○公司租賃住宅租金收支明細表」計算之「本次結餘數」為正數者，核認服務費收入，開立二聯式應稅統一發票自行留存備查。

附件 1

○○公司租賃住宅租金收支明細表

個人住宅所有權人：

房屋坐落地址：

房屋稅籍編號：

序 號	日 期 (年/ 月/ 日)	摘 要	收入金額		支出金額		前次結餘 數	本次結餘數	收據 號碼	二聯式統 一發票字 軌號碼	備 註
			轉租 租金 (A)	租金 增 (減) (B)	承租 租金 (C)	租金 增 (減) (D)	(前序號結 餘數結轉) (E)	$F = (A+B) - (C+D) + (E)$ (F)	(自行 編列) (G)	(H)	
1		例如： 支付個人住宅 租金、收取次 承租人(○○ ○)租金、合 約編號等									
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											

- 註 1. 本表專供依財政部○○○年○○月○○日台財稅字第○○○○○○○○○○號令規定租賃住宅包租業營業人租賃住宅租金收支使用。
- 註 2. 於收取次承租人轉租租金、租金增（減）及支付個人住宅所有權人承租租金、租金增（減）時，應依時序逐筆分項填列於 A、B、C、D 相對應欄位。
- 註 3. 於轉租租金（A）及增加租金（B）收款時應開立「租賃住宅包租業租金收據」，並將收據號碼填入（G）欄位。
- 註 4. 本次結餘數（F）>0 時，應開立二聯式統一發票及將發票字軌號碼填入（H）欄位，該金額不結轉次序號（E）欄。
- 本次結餘數（F）<0 時，應將結餘數金額結轉至次序號（E）欄，免開立統一發票。
- 註 5. 若無房屋稅籍編號得免填。

附件 2

租賃住宅包租業租金收據（二聯式）

中華民國 年 月 日

收據號碼：

次承租人：

地址： 縣市 鄉鎮市區 街路
 段 巷 號 樓 室

摘 要		金 額	備 註
____年____月____日至____年____月____日之租金收入 合約約定每期____月，每月租金新臺幣____元			房屋稅籍編號或坐落地址
			營業人蓋用統一發票專用章
總 計			
總計新臺幣 (中文大寫)	仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整		

註：本公司為○○市（縣）政府○年○月○日○○字第○○○○○○○○○○號函登記設立之租賃住宅包租業者。第一聯（存根聯）
依財政部○年○月○日○○字第○○○○○○○○○○號令規定開立本收據。
第二聯（收執聯）

十三、包租業開立之「租賃住宅包租業租金收據」兼具營業發票性質之銀錢收據，非印花稅課徵範圍

財政部 108 年 7 月 30 日台稅財字第 10804528040 號函

依租賃住宅市場發展及管理條例第 19 條規定許可設立之租賃住宅包租業營業人，承租符合同條例第 17 條規定之個人住宅，轉租供自然人居住使用，且無同條例第 4 條規定之情形者，該營業人按收取租金開立之「租賃住宅包租業租金收據」，屬印花稅法第 5 條第 2 款但書規定，兼具營業發票性質之銀錢收據，非印花稅課徵範圍。

十四、代管業基於民法第 425 條規定代理更換租賃契約，倘未招攬新承租人及代為協商租賃條件，難謂為仲介業務範疇

內政部 108 年 1 月 25 日台內地字第 1080270303 號函

- 一、按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 4 條第 5 款、第 24 條之 1 第 1 項規定略以，仲介業務係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務；經營仲介業務者，對於租賃委託案件，應於簽訂租賃契約書後 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。又所稱居間者，依民法第 565

條規定，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；而有關代理權之行使，依民法第 103 條規定，代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。是以，仲介業務之執行，除對不特定多數人進行廣告行銷及招攬活動外，並居間媒合或代為協商交易條件，促使不動產交易當事人成立買賣或租賃契約。

- 二、本案所詢房屋所有權人委託租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）管理租賃住宅期間，因房屋所有權人出售房屋予他人而代理房屋新所有權人與承租人更換租賃契約，是否適用本條例第 24 條之 1 第 1 項規定 1 節，查民法第 425 條第 1 項規定，出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在，爰代管業基於民法上開規定（買賣不破租賃原則），原租賃契約對於房屋受讓人（新所有權人）仍繼續存在，其代理房屋新所有權人與承租人更換租賃契約，倘房屋之承租人不變（未招攬新承租人），且未涉及代為協商或居間媒合租賃條件，尚難謂為仲介業務之範疇，自無本條例第 24 條之 1 規定之適用。至於代管業代理房屋所有權人與承租人更換代管業所使用之租賃契約，是否適用本條例第 24 條之 1 第 1 項規定 1 節，因現行尚無明定代管業專用之租賃契約書，其代理租賃雙方更換房屋租賃契約

之時機及契約變更之內容均不明確，其是否有執行仲介業務之情形，涉及個案事實之認定，仍請檢具體案例逕向所在地直轄市、縣（市）政府洽詢。

十五、包租業之管理部分業務不得委由他包租業或代管業執行

內政部 108 年 1 月 25 日內授中辦地字第 1080270303 號函

- 一、按租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第 3 條第 3 款至第 6 款規定，租賃住宅服務業係指租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）及租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）；代管業係指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務之公司；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（以下簡稱包租業務）之公司；租賃住宅管理業務係指租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項。次按本條例第 29 條至第 31 條規定略以，包租業應經出租人同意轉租並簽訂包租契約始得執行業務，包租業與次承租人簽訂轉租契約時應提供相關書面文件，該轉租契約應載明包租契約租賃標的範圍、期間等重要約定事項；包租業轉租後出租人提前終止租約時，包租業應執行終止轉租契約、協調返還租賃住宅及協助租屋相關事宜，包租業因故停業、解散或他遷不明，得請求所在地同業公會或全國聯合會協調返還租賃住宅或續

租事宜；如可歸責於包租業事由致出租人或次承租人受損害時，由包租業負賠償責任，被害人得向全國聯合會請求就該業繳存之營業保證金額度內代為賠償，合先敘明。

- 二、依查本條例前開規定所稱包租業務，除承租租賃住宅及轉租外，尚包含對該租賃住宅之管理業務，倘僅包租後逕予轉租他包租業，而不進行管理業務，實與包租業之業務性質迥異。復依本條例前開規定意旨，包租業務之執行攸關合法轉租權源、專業管理服務品質及居住安定協助，且定有專屬包租業之業務責任，考量包租業須取得轉租權利、確認租賃標的現況、提供次承租人有關包租契約重要約定與限制事項及因應終止轉租契約之作為，始能維護出租人及次承租人權益，避免發生租賃服務糾紛。爰本條例建立之包租業服務制度，其業務內容含先承租租賃住宅後轉租及管理，尚不得將包租業務之管理部分業務割裂委由他包租業或他代管業執行，以避免衍生複雜之法律關係，甚或難以釐清原包租業或他包租業之業務責任，而使出租人或次承租人權益陷於不確定風險。至於本條例第 28 條係規範代管業之業務責任，與旨揭疑義事項無涉，併予敘明。

十六、既有經營租賃住宅代管或包租業務者及租賃住宅管理人員之認定方式

內政部 107 年 7 月 9 日 內授中辦地字第 1071304327 號函

一、租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）已於本（107）年 6 月 27 日施行，有關本條例施行前已經營代管業務或包租業務者及租賃住宅管理人員之認定準據，說明如下：

（一）本條例第 40 條第 1 項所稱本條例施行前已經營代管業務或包租業務者（以下簡稱現有業者），係指本條例施行前已依公司法或商業登記法完成公司或商業登記，並有下列情形之一者：

1. 本條例施行前 5 年內訂有委託管理租賃住宅契約書、包租契約書、轉租契約書，或相當於該契約書，並持有該契約書件。
2. 本條例施行前 5 年內實際執行租賃住宅管理業務（如屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項），並持有該服務紀錄。
3. 接受政府委託經營社會住宅包租代管業務，並持有證明文件。

（二）本條例第 41 條第 1 項所稱本條例施行前已從事代管業務或包租業務之租賃住宅管理人

員（以下簡稱現有從業人員），係指本條例施行前5年內曾任職於現有業者、屬現有業者負責人或未曾任職於現有業者，且從事租賃住宅管理業務並持有下列文件之一者：

1. 任職於現有業者：

- (1) 薪資或執行業務所得扣（免）繳憑單影本。該憑單上，不論係執行業務所得、佣金或薪資所得均可採。
- (2) 年度綜合所得稅各類所得查詢清單影本。
- (3) 年度綜合所得稅核定通知書影本。
- (4) 勞工保險局加蓋戳章及核發日期之勞工保險被保險人投保資料表。
- (5) 現有業者開立之員工服務證明書並經認證。

2. 現有業者負責人：

- (1) 年度營利事業所得稅結算申報書（含損益及稅額計算表）影本。
- (2) 年度營利事業所得稅核定稅額繳款書影本。
- (3) 年度各類所得扣繳暨免扣繳憑單申報書影本。
- (4) 年度營利事業所得稅結算稅額繳款書影本。
- (5) 營業人銷售額與稅額申報書影本（每2個月申報1次）。

(6) 營業稅查定課徵核定稅額繳款書影本
(每 3 個月報繳 1 次) 或經稅捐機關
證明設籍辦理營業登記證明文件。

(7) 年度小規模營利事業所得稅核定通知
書暨繳款書影本。

3. 未曾任職於現有業者，以持有上開說明一
(一) 之 1 或 2 文件認定之。

(三) 租賃住宅服務業得僱用現有從業人員充任租
賃住宅管理人員，並據以申請租賃住宅服
務業登記，充任期間依本條例第 41 條第 1
項規定，得自本條例施行之日起繼續執業 2
年。

(四) 租賃住宅服務業僱用現有從業人員申請租賃
住宅服務業或其分設營業處所登記時，應檢
附上開說明一之(二)所定文件。如現有從
業人員曾於其他直轄市、縣(市)現有業者
任職者，受理登記機關得函請該直轄市、縣
(市)政府查明。

二、本條例第 40 條第項及第 41 條第項規定，僅讓現有
業者及其從業人員取得繼續營業或執業之資格，惟
執行業務時仍應遵循行為時法規，故現有業者及其
從業人員繼續營業或執行業務，當適用本條例授權
規定之相關契約規範，並應依本條例規定之業務責
任辦理。

十七、點交程序及完成點交後租賃權利義務之解釋

內政部 109 年 3 月 16 日台內地字第 1090260647 號

- 一、租賃住宅市場發展及管理條例第 12 條第 1 項規定所稱點交，指承租人返還租賃住宅及附屬設備予出租人，且租賃雙方會同確認其數量及狀態之程序。
- 二、完成點交後，承租人及出租人之關係如下：
 - (一) 承租人就租賃住宅及附屬設備，不負保管責任。
 - (二) 出租人就租賃住宅得自由使用收益及依民法或其他法律規定行使相關權利。
 - (三) 租賃住宅屋況或附屬設備，因可歸責於承租人之事由，致生毀損或滅失者，出租人仍得依契約或法令規定向承租人請求損害賠償。

參、契約範本

房屋租賃契約書範本

中華民國 91 年 1 月 30 日內政部台內中地字第 0910083141 號公告頒行 (行政院消費者保護委員會第 86 次委員會議通過)

中華民國 105 年 6 月 23 日內政部內授中辦地字第 1051305386 號公告修正 (行政院消費者保護會第 47 次會議通過)

立契約書人承租人 __，出租人 __【為 ☐ 所有權人 ☐ 轉租人 (應提示經原所有權人同意轉租之證明文件)】
茲為房屋租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

第 一 條 房屋租賃標的

一、房屋標示：

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

(二) 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。

(三) 共有部分建號 __，權利範圍
__，持分面積 __ 平方公尺。

(四) ☐ 有 ☐ 無設定他項權利，若有，權利
種類：__。

(五) ☐有☐無查封登記。

二、租賃範圍：

(一) 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）。

(二) 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。

2. 使用時間：

☐全日☐日間☐夜間☐其他__。
（如無則免填）

(三) 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。

(四) 其他：__。

第 二 條 租賃期間

租賃期間自民國__年__月__日起至
民國__年__月__日止。

第 三 條 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：____。

第 四 條 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出租人。

前項擔保金（押金），除有第十一條第三項、第十二條第四項及第十六條第二項之情形外，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。

第 五 條 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：_____。

第 六 條 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

☐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

☐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

☐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：_____。

第 七 條 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。

第 八 條 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三條約定之租金中扣除。

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_____。

第 九 條 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。

第 十 條 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。

第 十一 條 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四條之擔保金（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。

第 十二 條 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，出租人得由第四條之擔保金（押金）中扣抵。

第 十三 條 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。

第 十四 條 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、違反第七條規定而為使用。
- 三、違反第八條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。

第十五條 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、有第十條規定之情形，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。

第十六條 遺留物之處理

租期屆滿或租賃契約終止後，承租人之遺留物依下列方式處理：

- 一、承租人返還房屋時，任由出租人處理。
- 二、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。

前項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。

第十七條 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。

第十八條 疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於承租人之解釋。

第十九條 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，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。

第二十條 爭議處理

因本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：

- 一、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。
- 二、向直轄市、縣（市）消費爭議調解委員會申請調解。
- 三、向鄉鎮市（區）調解委員會申請調解。
- 四、向房屋所在地之法院聲請調解或進行訴訟。

第二十一條 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。

第二十二條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

附件

- ☐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）

立契約書人

出租人：

姓名（名稱）： 簽章

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

負責人：（簽章）

統一編號：

電子郵件信箱：

承租人：

姓名（名稱）： 簽章

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

保證人：

姓名（名稱）： （簽章）

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

不動產經紀業：

名稱（公司或商號）：

地址：

電話：

統一編號：

負責人： （簽章）

統一編號：

電子郵件信箱：

不動產經紀人：

姓名： （簽章）

統一編號：

通訊地址：

聯絡電話：

證書字號：

電子郵件信箱：

中華民國

年

月

日

房屋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__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：透天厝、別墅（單獨所有權無共有部分）。 （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	車位類別 <input type="checkbox"/> 坡道平面 <input type="checkbox"/> 升降平面 <input type="checkbox"/> 坡道機械 <input type="checkbox"/> 升降機械 <input type="checkbox"/> 塔式車位 <input type="checkbox"/> 一樓平面 <input type="checkbox"/> 其他__。 編號：__號 <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。	
4	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不知有消防設施，若有，項目： (1)__(2)__(3)__.	
5	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常。	
6	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有公寓大廈規約；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約。	
7	附屬設備項目如下： <input type="checkbox"/> 電視__台 <input type="checkbox"/> 電視櫃__件 <input type="checkbox"/> 沙發__組 <input type="checkbox"/> 茶几__件 <input type="checkbox"/> 餐桌__張 <input type="checkbox"/> 餐桌椅__張 <input type="checkbox"/> 鞋櫃__件 <input type="checkbox"/> 窗簾__組 <input type="checkbox"/> 燈飾__件 <input type="checkbox"/> 冰箱__台 <input type="checkbox"/> 洗衣機__台 <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__張 <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__台 <input type="checkbox"/> 洗碗機__台 <input type="checkbox"/> 冷氣__台 <input type="checkbox"/> 排油煙機__台 <input type="checkbox"/> 流理台__件 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐__台 <input type="checkbox"/> 熱水器__台 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 <input type="checkbox"/> 其他__。	
出租人：____（簽章） 承租人：____（簽章） 不動產經紀人：____（簽章） 簽章日期：____年____月____日		

簽約注意事項

一、適用範圍

本契約書範本之租賃房屋用途，係由承租人供作住宅使用，並提供消費者與企業經營者簽訂房屋租賃契約時參考使用。

二、契約審閱權

房屋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。

出租人以定型化契約條款使承租人拋棄前項權利者，無效。

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，交付租賃標的物之人為出租人。

四、房屋租賃標的

（一）房屋租賃範圍屬已登記者，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。

- (二) 房屋租賃範圍非屬全部者（如部分樓層之套房或雅房出租），應由出租人出具「房屋位置格局示意圖」標註租賃範圍，以確認實際房屋租賃位置或範圍。
- (三) 為避免租賃雙方對於租賃房屋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，得參依本契約範本附件「房屋租賃標的現況確認書」，由租賃雙方互為確認，以杜糾紛。
- (四) 承租人遷入房屋時，可請出租人會同檢查房屋設備現況並拍照存證，如有附屬設備，並得以清單列明，以供返還租屋回復原狀之參考。

五、租賃期間

- (一) 房屋租賃之期間超過一年者，應訂立契約，未訂立契約者，視為不定期限之租賃。租賃契約之期限，不得超過二十年，超過二十年者，縮短為二十年。
- (二) 房屋租賃契約未定期限者，租賃雙方當事人得隨時終止租約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。故租賃雙方簽約時宜明訂租賃期間，以保障雙方權益。

六、租金約定及支付

- (一) 土地法第九十七條第一項之規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報

總價額年息百分之十為限。

- (二) 土地法第九十七條所稱「城市地方」，依內政部六十七年九月十五日台內地字第八〇五四四七號函釋，係指已依法公布實施都市計畫之地方。又同條所稱「房屋」，依內政部七十一年五月二十四日台內地字第八七一〇三號函釋，係指供住宅用之房屋。

七、擔保金（押金）約定及返還

- (一) 土地法第九十九條規定，擔保金（押金）以不得超過二個月之租金總額為宜，超過部分，承租人得以超過之部分抵付房租。承租人仍得於二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。有關擔保金額之限制，依內政部一百零二年十月三日內授中辦地字第一〇二六〇三八九〇八號函釋，係指供住宅用之房屋，至營業用房屋，其應付擔保金額，不受土地法第九十九條之限制。
- (二) 承租人於支付擔保金（押金）或租金時，應要求出租人簽寫收據或於承租人所持有之租賃契約書上註明收訖為宜；若以轉帳方式支付，應保留轉帳收據。同時出租人返還擔保金（押金）予承租人時，亦應要求承租人簽寫收據或於出租人所持有之租賃契約書上記

明收訖為宜。

八、租賃期間相關費用之支付

- (一) 有關使用房屋而連帶產生之相關費用如水、電、瓦斯及管理費等，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) 房屋租賃範圍非屬全部者（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。

九、使用房屋之限制

- (一) 承租人應依約定方法，為租賃房屋之使用、收益，並應遵守規約所定之一切權利義務及住戶共同約定事項。
- (二) 租賃物為房屋者，依民法第四百四十三條第一項規定，除出租人有反對轉租之約定外，承租人得將其一部分轉租他人。故出租人未於契約中約定不得轉租，則承租人即得將房屋之一部分轉租他人。
- (三) 本契約書範本之租賃房屋用途，係由承租人供作住宅使用，而非營業使用，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、修繕及改裝

- (一) 房屋或附屬設備之修繕，依民法第四百二十九條第一項規定，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。
- (二) 出租人之修繕義務，在使承租人就租賃物能為約定之使用收益，如承租人就租賃物以外有所增設時，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）
- (三) 房屋有無滲漏水之情形，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、提前終止租約

- (一) 租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，租賃雙方得隨時終止契約。故契約當事人於簽訂契約時，請記得約定得否於租賃期間終止租約，以保障自身權益。
- (二) 租賃雙方雖約定不得終止租約，但如有本契約書範本第十四條或第十五條得終止租約之情形，因係屬法律規定，仍得終止租約。
- (三) 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十一條約定先

期通知他方。

十二、房屋之返還

- (一) 承租人返還房屋時，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) 承租人返還房屋時，如未將戶籍或商業登記或營業（稅籍）登記遷出，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。

十三、出租人終止租約

不定期之房屋租賃，承租人積欠租金除擔保金抵償外達二個月以上時，依土地法第一百條第三款之規定，出租人固得收回房屋。惟該條款所謂因承租人積欠租金之事由收回房屋，應仍依民法第四百四十條第一項規定，對於支付租金遲延之承租人，定相當期限催告其支付，承租人於其期限內不為支付者，始得終止租賃契約。在租賃契約得為終止前，尚難謂出租人有收回房屋請求權存在。（最高法院四十二年台上字第一一八六號判例）

十四、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。惟承租人為再轉租之二房東者，因二房東所承租之房屋非屬最終消費，如有契約條款之疑義，尚無消費者保護法有利於承租人解釋之適用。

十五、消費爭議處理

因本契約發生之消費爭議，雙方得依下列方式處理：

- (一) 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。
- (二) 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，得向租賃房屋所在地之直轄市或縣（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。
- (三) 依鄉鎮市調解條例規定向鄉鎮市（區）調解委員會申請調解，或依民事訴訟法第四百零三條及第四百零四條規定，向房屋所在地之法院聲請調解或進行訴訟。

十六、租賃契約之效力

為確保私權及避免爭議，簽訂房屋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。

十七、契約分存

訂約時務必詳審契約條文，由雙方簽章或按手印，寫明戶籍、通訊住址及統一編號並分存契約，以免權益受損。

十八、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。如未成年人（除已結婚者外）訂定本契約，應依民法規定，經法定代理人或監護人之允許或承認。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）。

十九、經紀人簽章

房屋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。

住宅租賃契約書範本

中華民國 107 年 6 月 27 日內政部內授中辦地字第 1071304160 號函

立契約書人出租人 __，承租人 __，茲為住宅租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

第 一 條 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：__。

第 二 條 租賃期間

租賃期間自民國__年__月__日起至
民國__年__月__日止。(租賃期間至少

三十日以上)

第 三 條 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，出租人於租賃期間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：_____。

第 四 條 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)。承租人應於簽訂住宅租賃契約(以下簡稱本契約)之同時給付出租人。

前項押金，除有第十三條第三項、第十四條第四項及第十八條第二項之情形外，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。

第 五 條 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。

☐由承租人負擔。

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，
但不得超過台灣電力公司所定夏
季用電量最高級距之每度金額。）

(四) 瓦斯費：

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

☐其他： ____ 。

(五) 網路費：

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

☐其他： ____ 。

(六) 其他費用及其支付方式： ____ 。

第 六 條 稅費負擔之約定

本契約有關稅費、代辦費，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) 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：_____。

第 七 條 使用租賃住宅之限制

本租賃標的係供居住使用，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循事項，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。

出租人☐同意☐不同意承租人將本租賃標的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，應出具同意書（如附件二）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。

第 八 條 修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或因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三條約定之租金中扣除。

出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，承租人不得拒絕。

前項出租人於修繕期間，致租賃標的全部或一部不能居住使用者，承租人得請求出租人扣除該期間全部或一部之租金。

第 九 條 室內裝修

租賃住宅有室內裝修之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令自行裝修，且不得損害原有建築之結構安全。

承租人經出租人同意裝修者，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 。

第 十 條 出租人之義務及責任

出租人應出示有權出租本租賃標的之證明文件及國民身分證或其他足資證明身分之文件，供承租人核對。

出租人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。

出租人與承租人簽訂本契約，應先向承租人說明租賃住宅由出租人負責修繕項目及範圍（如附件三），並提供有修繕必要時之聯絡方式。

第 十一 條 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，供出租人核對。

承租人應以善良管理人之注意義務保管、使用、收益租賃住宅。

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、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

承租人經出租人同意轉租者，應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資

料通知出租人。

第十二條 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。

第十三條 提前終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，出租人☐得☐不得；承租人☐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四條之押金中扣抵。

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。

第十四條 租賃住宅之返還

租期屆滿或租賃契約終止時，出租人應結算承租人第五條約定之相關費用，承租人應即將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。

前項租賃住宅之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及附屬設備之點交手續。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。

承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人除按日向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額外，並得請求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之相關費用，出租人得由第四條之押金中扣抵。

第 十五 條 租賃住宅所有權之讓與

出租人於租賃住宅交付後，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，其期限逾五年者，不適用第一項之規定。

第 十六 條 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，且承租人不得要求任何賠償：

- （一）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，並經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- （三）承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。

- (四) 承租人違反第七條第二項規定而違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經出租人阻止，仍繼續使用。
- (五) 承租人違反第七條第三項勾選不同意之約定，擅自轉租、出借或以其他方式供他人使用或將租賃權轉讓予他人。
- (六) 承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人限期催告修繕而不為修繕或相當之賠償。
- (七) 承租人違反第九條第一項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修。
- (八) 承租人違反第九條第一項規定，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。
- (九) 承租人違反第九條第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築之結構安全。

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) 依前項第二款至第九款規定終止者，於終止前三十日。

第 十七 條 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，出租人不得要求任何賠償：

- (一) 租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人依第八條第二項規定催告，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。

承租人依前項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。

承租人死亡，其繼承人得主張終止租約，其通知期限及方式，適用前項規定。

第 十八 條 遺留物之處理

本契約租期屆滿或提前終止租約，依第十四條完成點交或視為完成點交之手續後，承租人仍於本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承租人催告，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，得由第四條之押金先行扣抵，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。

第十九條 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；如因地址變更或拒收，致通知無法到達他方時，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☐簡訊☐通訊軟體（例如 Line、Whats App 等文字顯示）☐其他__方式為之；如因不可歸責於雙方之事由，致通知無法到達時，以通知之一方提出他方確已知悉通知之日期推定為到達日。

第二十條 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：

- ☐承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅。
- ☐承租人未依約給付之欠繳租金、費用及

出租人或租賃標的所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。

☐ 出租人如於租期屆滿或本契約終止時，應返還之全部或一部押金。

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。

第二十一條 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。

本契約所定之權利義務對租賃雙方之契約繼受人均有效力。

第二十二條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

附件

- ☐建物所有權狀影本或其他有權出租之證明文件
- ☐使用執照影本
- ☐雙方身分證明文件影本
- ☐授權代理人簽約同意書
- ☐租賃標的現況確認書
- ☐出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由
確認書
- ☐出租人負責修繕項目及範圍確認書
- ☐附屬設備清單
- ☐租賃住宅位置格局示意圖
- ☐其他（測量成果圖、室內空間現狀照片、稅籍證明等）

立契約書人

出租人：

姓名（名稱）： 簽章
統一編號或身分證明文件編號：
戶籍地址：
通訊地址：
聯絡電話：
電子郵件信箱：

承租人：

姓名（名稱）： 簽章
統一編號或身分證明文件編號：
戶籍地址：
通訊地址：
聯絡電話：
電子郵件信箱：

保證人：

姓名（名稱）： （簽章）
統一編號或身分證明文件編號：
戶籍地址：
通訊地址：
聯絡電話：
電子郵件信箱：

不動產經紀業：

名稱（公司或商號）：
地址：
聯絡電話：
統一編號或身分證明文件編號：
負責人： （簽章）
統一編號：
電子郵件信箱：

不動產經紀人：

姓名： （簽章）
統一編號或身分證明文件編號：
通訊地址：
聯絡電話：
證書字號：
電子郵件信箱：

中華民國 年 月 日

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：透天厝、別墅（單獨所有權無共有部分）。 （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。	
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____。	

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"/> 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循事項；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約或其他住戶應遵循事項。	
11	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無管理委員會統一管理，若有，建物管理費為 <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"/> 無積欠建物、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) 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，但承租人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

承租人

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
鄉鎮 市區	街路	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，
								<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)	應檢附該 部分位置 示意圖

附註：原住宅租賃契約於租賃期間，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

出租人負責修繕項目及範圍確認書

出租人__將住宅出租予承租人__，並於民國__年__月__日簽訂住宅租賃契約在案，茲同意依本契約第__條第__項約定出具本租賃標的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)

此致

承租人

出租人 (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

出租人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. 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__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

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時參考使用。

二、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，交付租賃標的物之人為出租人。

三、租賃標的

- （一）租賃標的範圍屬已登記者，以登記簿記載為準；未登記者以房屋稅籍證明或實際測繪之位置略圖為準。
- （二）租賃標的範圍非屬全部者（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。
- （三）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。

- (四) 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。

四、租賃期間

- (一) 住宅租賃之期間超過一年者，應訂立書面契約，未訂立書面契約者，視為不定期限之租賃。住宅租賃契約未定期限者，租賃雙方當事人得隨時終止租約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。
- (二) 又租賃雙方當事人為舉證方便，通常會以書面訂定期限，參考民法第一百六十六條規定，契約當事人約定其契約須用一定方式者，在該方式未完成前，推定其契約不成立。故租賃雙方簽約時宜明訂租賃期間，且應至少三十日以上，以保障租賃雙方當事人權益。

五、租金約定及支付

- (一) 租金係以月租金額為計算基準，並應約定每次支付月租金之月數、時間及方式。
- (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任意要求調整租金。

六、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付出租人。

- (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。

七、租賃期間相關費用之支付

- (一) 有關使用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) 租賃標的範圍非屬全部者（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，但不得超過台灣電力公司所定夏季用電量最高級距之每度金額。

八、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循事項。
- (二) 依租賃住宅市場發展及管理條例第九條第一

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。考量實務屢有無權轉租，引發租賃糾紛或致次承租人居住權益受損情事，為兼顧保障出租人及次承租人權益及避免產生爭議，租賃雙方當事人宜於契約中約明出租人是否同意或不同意轉租其租用之住宅全部或一部。

- (三) 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。

九、修繕

- (一) 租賃住宅或附屬設備之修繕，除契約另有訂定、習慣或因可歸責於承租人所致者外，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，在使承租人就租賃標的能為約定之住宅使用、收益，如承租人就租賃標的以外有所增設時，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。

十、室內裝修

(一) 租賃住宅有室內裝修之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令自行裝修，但不得損害原有建築之結構安全。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辦理，且不得損害原有建築之結構安全；另所指「應依相關法令規定辦理」，包括都市計畫法、消防法及建築法等相關法令在內。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。

前項建築物室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

十一、提前終止租約之約定

(一) 租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，租賃雙方得隨時終止契約。故契約當事人於簽訂契約時，請記得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，最高只能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上無法履行契約，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。

十二、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，以確保承租人居住權益。

十三、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，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) 前項情形，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。

十四、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，如未將戶籍或商業登記或營業（稅籍）登記遷出，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，證明無租借情事，向租賃住宅所在地戶政事務所或主管機關申請遷離或廢止。

十五、爭議處理

- (一) 本契約發生之爭議，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. 依鄉鎮市調解條例規定，向鄉、鎮、市（區）調解委員會聲請調解。
 3. 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。
 4. 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；仲裁判斷，於當事人間，與法院之確定判決，有同一效力。

(三) 司法院訴訟外紛爭解決機構查詢平台：

<http://adrmapp.judicial.gov.tw/>

十六、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。

十七、契約分存

(一) 訂約時務必詳審契約條文，由雙方簽章或按手印，寫明戶籍、通訊住址及身分證統一編號或身分證證明文件編號，契約應一式二份，由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，以保障自身權益受損。

十八、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證明文件之提示。如限制行為能力人（除已結婚者外）訂定本契約，應依民法規定，除依其年齡及身份、日常生活所必需者，不必經法定代理人允許外，應經法定代理人

或監護人之允許或承認。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）。

十九、不動產經紀人簽章

租賃住宅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。

住宅包租契約書範本

中華民國 108 年 2 月 23 日內政部內授中辦地字第 1080260815 號函訂定

立契約書人出租人 __，包租業 __，茲為住宅租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

第 一 條 租賃標的

一、租賃住宅標示：

(一) 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。

(二) 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。

(三) 共有部分建號 __，權利範圍 __，持分面積 __ 平方公尺。

(四) 車位：☐有(汽車停車位 __ 個、機車停車位 __ 個)☐無。

(五) ☐有☐無設定他項權利，若有，權利種類：__。

(六) ☐有☐無查封登記。

二、租賃範圍：

(一) 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)。

(二) 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__。

(三) 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)。

(四) 其他：__。

第 二 條 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)

第 三 條 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：____。

第 四 條 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）。承租人應於簽訂住宅租賃契約（以下簡稱本契約）之同時給付出租人。

前項押金，除有第十三條第三項、第十四條第四項及第十九條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。

第 五 條 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：_____。

第 六 條 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：_____。

第 七 條 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。

第 八 條 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條約定之租金中扣除。

第 九 條 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 ____。

第 十 條 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」。

第十一條 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、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。

第十二條 租賃住宅部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於包租業及次承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，包租業得按滅失之部分，請求減少租金。

第十三條 提前終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除第十六條及第十七條規定外，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條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。

第十四條 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條約定之相關費用，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條約定之相關費用，出租人得由第四條第一項規定之押金中抵充。

第 十五 條 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。

第 十六 條 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、包租業違反第七條第一項規定，擅自變更用途，經出租人阻止仍繼續為之。
- 五、包租業違反第七條第二項規定，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、包租業違反第八條第一項規定，未履行修繕義務。
- 八、包租業違反第九條第一項規定，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、包租業違反第九條第二項規定，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、包租業違反第九條第二項規定，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，違反第十一條第一項第三款規定，逾出租人同意轉租之範圍或期間。

十二、包租業違反第十一條第一項第八款規定，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。

第十七條 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為支付。

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。

第 十八 條 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。

第 十九 條 遺留物之處理

本契約租期屆滿或提前終止租約，依第

十四條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，得由第四條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。

第二十條 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。

第二十一條 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：

- ☐ 包租業如於租期屆滿後不返還租賃住宅。
- ☐ 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。

☐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。

第二十二條 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。

第二十三條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

附件

- ☐建物所有權狀影本或其他有權出租之證明文件
- ☐使用執照影本
- ☐雙方身分證明文件影本
- ☐授權代理人簽約同意書
- ☐租賃標的現況確認書
- ☐出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由
確認書
- ☐出租人負擔修繕費用之項目及範圍確認書
- ☐附屬設備清單
- ☐租賃住宅位置格局示意圖
- ☐其他（測量成果圖、室內空間現狀照片、稅籍證明等）

立契約書人

出租人：

姓名： 簽章

統一編號或身分證明文件編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

包租業：

公司名稱：

代表人姓名： 簽章

統一編號：

登記證字號：

營業地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

租賃住宅管理人員：

姓名： 簽章

證書字號：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

中華民國 年 月 日

附件一

租賃標的現況確認書

填表日期民國 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"/> 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^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	<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> <p><input type="checkbox"/>不知道曾否發生上列情事。</p>	
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	<p><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__。</p> <p>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__。</p> <p><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。</p>	停車位管理費以清潔費名義收取者亦同。
12	<p>附屬設備項目如下：</p> <p><input type="checkbox"/>電視__臺<input type="checkbox"/>電視櫃__件<input type="checkbox"/>沙發</p>	

__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	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，
									<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）	應檢附 該部分 位置示 意圖

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 ____ 條第 ____ 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。（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）

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"/> 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）_____。

簽約注意事項

一、適用範圍

本契約書範本適用於出租人將其住宅出租予租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）並供轉租之用。故本範本係提供出租人與包租業簽訂住宅租賃契約時參考使用。

二、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包租業，交付租賃住宅之人為出租人。

三、租賃標的

（一）租賃住宅係以出租予包租業供其轉租作居住使用之建築物，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，以確認實際租賃住宅位置或範圍。

（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) 包租業點收租賃住宅時，可請出租人出具負擔修繕費用之項目及範圍確認書，並由租賃雙方會同檢查租賃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時之參考。

四、租賃期間其契約方式

為舉證方便並保障租賃當事人之權益，租賃雙方應以書面簽訂租賃契約書並明定租賃期間，且所訂定之租賃期間，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及第二十九條第一項)

五、租金約定及支付

- (一) 租金係以月租金額為計算基準，並應約定每期支付月租金之月數、時間及方式，以杜爭議。
- (二) 包租業應依約定時間支付租金，不得藉任何理由拖延或拒付。

六、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，包租業應於簽訂本契約之同時給付出租人。
- (二) 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。

- (三) 包租業於支付押金或租金時，出租人應簽寫收據或於包租業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包租業時，亦應要求包租業簽寫收據或於所持有之租賃契約書上註明收訖。

七、租賃期間相關費用之支付

- (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，部分則約定由包租業另行支付，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。

八、使用租賃住宅之限制

- (一) 本契約書範本之租賃住宅用途，係供包租業轉租作居住使用，而非供營業使用，出租人得不同意包租業或次承租人為公司登記、商業登記及營業（稅籍）登記。

- (二) 出租人得同意或不同意包租業以出借或轉租以外之其他方式供他人使用，為免生糾紛，租賃雙方宜於契約書約明。
- (三) 包租業應依約定方法，為租賃住宅之使用、收益，並於轉租後，要求次承租人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。

九、修繕

- (一) 租賃住宅或附屬設備之損壞，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。出租人應於簽訂本契約時，向包租業說明由其負擔修繕費用之項目及範圍，並檢附「出租人負擔修繕費用之項目及範圍確認書」，及提供有修繕必要時之聯絡方式，以利執行。
- (二) 租賃住宅或附屬設備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本契約書範本第三條約定之租金中扣除。
- (三) 出租人之修繕義務，在使包租業就租賃住宅能為約定之住宅使用、收益，如包租業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)
- (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、

減租或由包租業自行修繕等）。

十、室內裝修

（一）包租業對租賃住宅有室內裝修需要，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，包租業應負責回復之狀況，以避免爭議。

（二）室內裝修所需經費之負擔，租賃雙方宜於契約中訂明。另所指「應依相關法令規定辦理」，包括都市計畫法、消防法及建築法等相關法令在內。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，遵守下列規定：

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。

前項建築物室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

十一、提前終止租約之約定

（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租賃契約時，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。

十二、出租人提前終止租約

為確保租賃住宅之適居性及安全性，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第二項第一款，於終止前三個月，以書面通知包租業，並提出具體事證，以確保次承租人居住權益。

十三、租賃住宅之返還

- (一) 包租業返還租賃住宅時，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) 包租業返還租賃住宅時，如未將次承租人或使用人所設立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。

十四、包租業損害賠償責任

- (一) 因可歸責於包租業之事由致不能履行契約，出租人受有損害時，由包租業負賠償責任。如因其受僱人執行業務之故意或過失致出租人受損害者，包租業應與其受僱人負連帶賠償責任。
- (二) 因包租業或其受僱人於執業過程所造成之損害，出租人得向全國聯合會請求由業者已繳存之營業保證金額度內代為賠償所受損害。

十五、爭議處理

- (一) 本契約發生之爭議，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. 依鄉鎮市調解條例規定，向鄉、鎮、市（區）調解委員會聲請調解。
 - 3. 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。
 - 4. 依仲裁法規定，向仲裁機構聲請仲裁。
 - 5. 依租賃住宅市場發展及管理條例第三十一條規定，向中華民國租賃住宅服

務商業公會全國聯合會請求代為賠償。

(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；仲裁判斷，於當事人間，與法院之確定判決，有同一效力。

(三) 司法院訴訟外紛爭解決機構查詢平台：

<http://adrmajudicial.gov.tw/>

十六、包租契約之效力

為確保私權及避免爭議，簽訂住宅包租契約時不宜輕率，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。

十七、契約分存

(一) 訂約務必詳審契約條文，由雙方簽章或按手印，寫明包租業公司名稱、代表人、統一編號、營業地址、登記證字號及其指派租賃住宅管理人員姓名、證書字號等，及出租人姓名、戶籍、通訊地址及聯絡電話等，契約應一式二份，由雙方各自留存一份契約正本。如有保證人，契約應一式三份，由雙方及保證人各自留存一份契約正本。

(二) 若租賃租約超過二頁以上，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，以保障自身權益受損。

十八、確定訂約者之身分

- (一) 簽約時，出租人應請包租業提示其公司名稱、代表人、統一編號、地址、登記證字號及其指派租賃住宅管理人員姓名、證書字號等文件，確認其為合法業者，而包租業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（即租賃住宅所有權人），影響租賃雙方權益甚大，故包租業可要求出租人提示產權證明如所有權狀、登記謄本；如出租人非屋主，則應提出屋主授權出租之證明文件。

十九、租賃住宅管理人員簽章

依租賃住宅市場發展及管理條例第三十二條規定，下列文件應由包租業指派專任租賃住宅管理人員簽章：

- (一) 住宅包租契約書。
- (二) 租賃標的現況確認書。
- (三) 屋況與附屬設備點交證明文件。
- (四) 租金、押金及相關費用收據。
- (五) 退還租金、押金證明。

住宅轉租契約書範本

中華民國 108 年 2 月 23 日內政部內授中辦地字
第 1080260817 號公告

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：

立契約書人包租業 __ 公司，承租人 __ 茲為住宅租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

第 一 條 租賃標的

一、租賃住宅標示：

（一）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。

（二）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。

（三）共有部分建號 __，權利範圍 __，持分面積 __ 平方公尺。

(四) 車位：☐有（汽車停車位 __ 個、機車停車位 __ 個）☐無。

(五) ☐有☐無設定他項權利，若有，權利種類： ____。

(六) ☐有☐無查封登記。

二、租賃範圍：

(一) 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）。

(二) 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 ____。

(三) 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）。

(四) 其他：__。

第 二 條 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。

第 三 條 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：____。

第 四 條 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，除有第十三條第三項、第十四條第四項及第十九條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。

第 五 條 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：____。

第 六 條 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：_____。

第 七 條 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。

第 八 條 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三條約定之租金中扣除。

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。

第 九 條 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_____。

第 十 條 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」。

第 十 一 條 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份證或其他足資證明身份之文件，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。

第 十 二 條 租賃住宅部分滅失

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

第 十 三 條 提前終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除第十七條及第十八條規定外，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四條第一項規定之押金抵充。

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。

第十四條 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五條約定之相關費用，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五條約定之相關費用，包租業得由第四條第一項規定之押金中抵充。

第十五條 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。

第十六條 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、承租人違反第七條第一項規定，擅自變更用途，經包租業阻止仍繼續為之。
- 五、承租人違反第七條第二項規定，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、承租人違反第七條第三項規定，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、承租人違反第九條第一項規定，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、承租人違反第九條第一項規定，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、承租人違反第九條第一項規定，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。

第 十七 條 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，經承租人依第八條第二項規定催告，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。

第 十八 條 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。

第 十九 條 遺留物之處理

本契約租期屆滿或提前終止租約，依第十四條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，得由第四條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。

第二十條 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。

第二十一條 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，前項後段第 ____ 款之效力及
於保證人。

第二十二條 條款疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於
承租人之解釋。

第二十三條 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。

第二十四條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習
慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

附件

- ☐租賃標的現況確認書
- ☐出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由
確認書
- ☐包租業負責修繕項目及範圍確認書
- ☐雙方身分證明文件影本
- ☐授權代理人簽約同意書
- ☐租賃住宅位置格局示意圖
- ☐附屬設備清單
- ☐其他（測量成果圖、室內空間現狀照片、稅籍證
明等）

立契約書人

包租業：

公司名稱：

代表人姓名： 簽章

統一編號：

登記證字號：

營業地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

承租人：

姓名（名稱）： 簽章

統一編號或身分證明文件編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

租賃住宅管理人員：

姓名： 簽章

證書字號：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

中華民國 年 月 日

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。	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		

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	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

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在案，茲同意依本契約第 ____ 條第 ____ 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 ____ 條包租業基本資料。

☐其他聯絡方式：（如有，請另行填載）

_____。

簽約注意事項

一、適用範圍

本契約書範本適用於包租業承租租賃住宅後轉租予承租人之用，並提供承租人（消費者）與包租業（企業經營者）簽訂住宅租賃契約時參考使用；不適用一般租賃契約之轉租行為。

二、契約審閱權

包租業為企業經營者，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。

包租業以定型化契約條款使承租人拋棄前項權利者，無效。

包租業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、租賃及轉租之意義

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。又稱轉租者，指承租租賃住宅，以其全部或一部租與他人居住使用，他人支付租金之租賃行為（租賃住宅市場發展及管理條例第三條第九款）。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

付租賃標的物之人為出租人即為本契約書之包租業。

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），應由包租業出具「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) 承租人遷入住處時，可請包租業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，租賃雙方應以書面簽訂租賃契約書並明定租賃期間，且本契約書係建構於存在包租業與原出租人成立之包租契約前提下，故所訂之租賃期間，應不得逾越包租契約

之租賃期間，且不得少於三十日。（租賃住宅市場發展及管理條例第四條第四款及第二十九條第二項）

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，包租業於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。

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付包租業。
- （二）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。
- （三）承租人於支付押金或租金時，包租業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。同時包租業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支付

- (一) 有關使用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，但不得超過臺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。

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，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) 承租人不得將租賃住宅之全部或一部分轉租，或將租賃權轉讓於他人。
- (三) 本契約書範本之租賃住宅，不得供營業使用，故包租業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，除其損壞係可歸責於承租人所致者外，由包租業負責；包

租業為修繕租賃住宅所為之必要行為時，承租人不得拒絕。

(二) 包租業之修繕義務，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，該增設物即不在包租業修繕義務範圍（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包租業負責修繕者，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本契約書範本第三條約定之租金中扣除。

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（如由包租業修繕後交屋、以現況交屋、減租或由承租人自行修繕等）。

十一、室內裝修

承租人對租賃住宅有室內裝修需要，應經包租業同意，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。

十二、提前終止租約

(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、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，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) 前款情形，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。

十四、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，經住宅所有權人授權之包租業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。

十五、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。惟承租人違反約定再轉租者，因其所承租之住宅非屬最終消費，如有契約條款之疑義，尚無消費者保護法有利於承租人解釋之適用。

十六、包租業損害賠償責任

- (一) 因可歸責於包租業之事由致不能履行契約，承租人受有損害時，由包租業負賠償責任。如因其受僱人執行業務之故意或過失致承租人受損害者，包租業應與其受僱人負連帶賠償責任。
- (二) 因包租業或其受僱人於執業過程所造成之損害，承租人得向全國聯合會請求由業者

已繳存之營業保證金額度內代為賠償所受損害。

十七、消費爭議處理

（一）本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：

1. 依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，承租人得向企業經營者、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；承租人申訴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。
2. 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。
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。
6. 依租賃住宅市場發展及管理條例第三十一條規定，向中華民國租賃住宅服務商業公會全國聯合會請求代為賠償。

（二）消費爭議調解委員會、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://adrmap.judicial.gov.tw/>。

十八、轉租契約之效力

為確保私權及避免爭議，簽訂住宅轉租契約時不宜輕率，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，由雙方簽章或按手印，寫明包租業公司名稱、代表人、統一編號、營業地址、登記證字號及其指派租賃住宅管理人員姓名、證書字號等，及承租人姓名、戶籍、通訊地址及聯絡電話等，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，租賃雙方最好加蓋騎縫章，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，以保障自身權益受損。

二十、確定訂約者之身分

- (一) 簽約時，承租人應請包租業提示其公司名稱、代表人、統一編號、地址、登記證字號及其指派租賃住宅管理人員姓名、證書字號等文件，確認其為合法業者，而包租業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) 包租業是否有權轉租本租賃住宅，影響承租人權益甚大，承租人可要求包租業提示原出租人（即包租契約之出租人）同意轉租之書面文件，並於本契約載明其與原出租人之租賃標的範圍、期間及得終止包租契約之事由。
- (三) 包租業與承租人簽訂本契約時，應提供租賃標的現況確認書，並以該確認書及契約書向承租人解說。

二十一、租賃住宅管理人員簽章

依租賃住宅市場發展及管理條例第三十二條規定，下列文件應由包租業指派專任租賃住宅管理人員簽章：

- (一) 住宅轉租契約書。
- (二) 租賃標的現況確認書。
- (三) 屋況與附屬設備點交證明文件。
- (四) 租金、押金及相關費用收據。
- (五) 退還租金、押金證明。

租賃住宅委託管理契約書範本（出租人為非企業經營者適用）

中華民國 108 年 9 月 5 日內政部台內地字第
1080264472 號公告

契約審閱期

租賃住宅委託管理契約（以下簡稱本契約）於民國
__ 年 __ 月 __ 日經委託人攜回審閱 __ 日（契約審閱期
間至少三日）

委託人（出租人）簽章：

受託人（租賃住宅代管業）簽章：

立契約書人委託人，受託人，茲為租賃住宅代管事
宜，雙方同意本契約條款如下：

第 一 條 委託管理標的

一、租賃住宅標示：

（一）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。

（二）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。

(三) 共有部分建號 __，權利範圍 __，持
分面積 __ 平方公尺。

(四) 車位：☐有（汽車停車位 __ 個、機
車停車位 __ 個）☐無。

(五) ☐有☐無設定他項權利，若有，權利
種類：_____。

(六) ☐有☐無查封登記。

二、委託管理範圍：

(一) 租賃住宅☐全部☐部分：第 __ 層☐
房間 __ 間☐第 __ 室，面積 __ 平方
公尺。

(二) 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 ____。

(三) 租賃附屬設備：

☐有☐無附屬設備，若有，除另有附
屬設備清單外，詳如附件委託管理標
的現況確認書。

(四) 其他：_____。

第 二 條 委託管理期間

委託管理期間自民國__年__月__日起至民國__年__月__日止。

前項委託管理期間屆滿時，委託管理標的之租賃關係仍屬存續者，委任雙方得於租賃期間內約定展延委託管理期間。

第 三 條 報酬約定及給付

委託人應按☐月☐期（__個月）給付報酬予受託人；其報酬為☐委託管理標的月租金額百分之____☐新臺幣（下同）__元，委託人應於每☐月☐期__日前給付，非有正當理由不得拖延或拒絕，受託人於委託管理期間非有正當理由亦不得要求調漲報酬。

前項報酬給付方式：☐現金繳付☐於代為收取之租金內扣付☐轉帳繳付：金融機構：____，戶名：____，帳號：____☐其他____。

委託管理標的之租賃關係消滅，且委託人未提前終止本契約者，受託人☐得☐不得向委託人收取報酬。若得收取報酬，其金額為____元。

第 四 條 委託管理項目

委託管理期間，受託人代為管理項目如下：

一、屋況與設備點交。

二、居住者身分之確認。

三、向承租人催收（繳）租金及相關費用。

四、日常修繕維護事項：

（一）租賃住宅及其附屬設備檢查及維護。

（二）修繕費用通報及修繕或督促修繕。

五、糾紛協調處理。

六、結算相關費用。

七、租賃關係消滅時，督促承租人返還租賃住宅並遷出戶籍或其他登記。

八、其他項目：

☐收取租金，交付方式：__。

☐收取押金，交付方式：__。

☐管理押金。

☐墊付相關費用。

☐處理委託管理標的專有部分之共用空間清潔業務。

☐遺留物之處理。

☐租購家具、電器設備。

第 五 條 違反使用限制之處理

委託管理標的係供居住使用，承租人如有變更用途、未遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，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，受託人應予制止，並即向委託人報告及提出處理方式之建議。

第 六 條 修繕之處理

委託管理標的經租賃契約約定由委託人負責修繕者，得委由受託人修繕；其費用，由委託人負擔。

委託管理標的經租賃契約約定由承租人負責修繕及負擔費用者，得由受託人代為督促之；承租人對於應負責修繕之項目或費用有爭執時，受託人應代為協調。

第 七 條 委託人之義務及責任

委託人應據實提供附件之委託管理標的現況確認書相關資訊，並確保合於租賃契約所約定居住使用之狀態。

簽訂本契約時，委託人應出示有權委託管理本租賃住宅之證明文件、國民身分證或其他足資證明身分之文件，供受託人核對；如有同意受託人代為收取租金、押金者，並應提供交付之方式。

簽訂本契約時，委託人應向受託人說明租賃契約約定應由委託人負責修繕之項目、範圍、有修繕必要時之聯絡方式及其他相關事項；簽訂本契約後，委託人並應以書面方式告知承租人本契約相關事項。

第 八 條 受託人之義務及責任

委託管理期間，受託人之義務如下：

- 一、應出示租賃住宅服務業登記證影本，供委託人核對。

- 二、應負責督促承租人以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。
- 三、依第四條第一款規定，代為執行屋況與設備點交者，應於租賃期間屆滿或租賃契約提前終止時，先行協助結算相關費用、製作代收代付清單、結算承租人於租賃期間應繳未繳之費用與協助執行屋況及附屬設備點交，並通知委託人將扣除未繳費用之賸餘押金返還承租人。
- 四、依第四條第三款規定，代為向承租人催收（繳）租金及相關費用者，應於繳款期限屆滿後__日內催收（繳）。
- 五、依第四條第四款或第八款第五目規定，代為辦理日常修繕維護或清潔事務者，應製作執行紀錄，提供委託人查詢或取閱。
- 六、依第四條第五款規定，代為協調處理租賃糾紛者，應包括承租人使用委託管理標的之糾紛。
- 七、依第四條第八款第一目或第二目規定，代為收取租金或押金者，應按約定交付方式，於代為收取之日起__日（不得超過三十日）內交付委託人。但委任雙方另訂有保管約定者，依其約定。
- 八、依第四條第八款第三目規定，代為管理押金者，除於租賃關係消滅時，抵充承

租人因租賃契約所生之債務外，不得動支，並應於承租人返還委託管理標的時，經委託人同意後，代為返還押金或抵充債務後之賸餘押金予承租人。

九、應於收受委託人之有關報酬或文件時，開立統一發票或掣給收據。

十、應配合委託人申請減徵稅捐需要，提供相關證明。

十一、不得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。

因可歸責於受託人之事由而違反前項各款規定，致委託人受有損害者，應負賠償責任。

第 九 條 租賃住宅返還之處理

委託管理標的之租賃關係消滅時，受託人應即結算相關費用，督促承租人將租賃住宅返還委託人，並遷出戶籍或其他登記。

因可歸責於受託人之事由而違反前項規定，致委託人受有損害者，應負賠償責任。

第 十 條 委託人提前終止契約

委託管理期間有下列情形之一者，委託人得提前終止本契約：

一、受託人違反第八條第一項第六款代為協調處理租賃糾紛之規定，經委託人定相當期間催告，仍不於期限內處理。

二、受託人違反第八條第一項第七款依期限

交付代為收取之租金或押金之規定，經委託人定相當期間催告，仍不於期限內交付。

三、受託人違反第八條第一項第十一款規定，委託他代管業執行租賃住宅管理業務。

四、委託管理標的之租賃關係消滅。

五、委託管理標的全部滅失，或一部滅失且其存餘部分難以繼續居住。

六、受託人經主管機關撤銷、廢止許可或租賃住宅服務業登記。

第十一條 受託人提前終止契約

委託管理期間有下列情形之一者，受託人得提前終止本契約：

一、因委託人違反第六條第一項、第七條第一項或第三項後段規定，致受託人無法繼續管理委託標的。

二、委託管理標的之租賃關係消滅且已完成第九條第一項規定事項。

第十二條 履行本契約之通知

除本契約另有約定外，委任雙方相互間之通知，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，致通知無法到達他方時，以第一次郵遞之日期推定為到達日。

前項之通知得經委任雙方約定以 ☐ 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。

第 十三 條 條款疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於
委託人之解釋。

第 十四 條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，委任雙方各執
一份契約正本。受託人之廣告及相關附件視
為本契約之一部分。

第 十五 條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習
慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

附件

- ☐ 建物所有權狀影本
- ☐ 房屋稅籍證明影本
- ☐ 使用執照影本
- ☐ 雙方身分證明文件影本
- ☐ 授權代理人簽約同意書
- ☐ 委託管理標的現況確認書
- ☐ 租賃住宅位置格局示意圖
- ☐ 附屬設備清單
- ☐ 其他（測量成果圖、室內空間現狀照片）

立契約書人

委託人：

姓名： 簽章

統一編號或身分證明文件編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

受託人：

公司名稱：

代表人姓名： 簽章

統一編號：

登記證字號：

營業地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

租賃住宅管理人員：

姓名： (簽章)

證書字號：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

中華民國 年 月 日

附件

委託管理標的現況確認書

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），委託人（出租人）應確實加以說明，使受託人（代管業）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，若有，滲漏水處：__。 滲漏水處之處理： <input type="checkbox"/> 由委託人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 委託受託人修繕。 <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，若有異常之處處理： <input type="checkbox"/> 由委託人改善後交屋。 <input type="checkbox"/> 委託受託人改善。 <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，若有超過之處處理： <input type="checkbox"/> 由委託人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 委託受託人修繕。 <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 kg/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 kg/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 CNS3090 檢測標準，容許值含量為 0.15 kg/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，委任雙方應自行注意。

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) 委託人確認租賃住宅所有權人於產權持有期間 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾發生上列情事。</p> <p>(2) 委託人確認租賃住宅所有權人於產權持有前 <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。</p>	
9	<p>供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常，若不正常， <input type="checkbox"/> 由委託人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 委託受託人修繕。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他_____。</p>	
10	<p><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。</p>	
11	<p><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_____。</p> <p>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_____。</p> <p><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。</p>	<p>停車位管理費以清潔費名義收取者亦同。</p>
12	<p>附屬設備項目如下：</p> <p><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_____。</p>	
<p>包租業：_____（簽章）</p> <p>租賃住宅管理人員：_____（簽章）</p> <p>承租人：_____（簽章）</p> <p>簽章日期：_____年_____月_____日</p>		

簽約注意事項

一、適用範圍

- (一) 本契約書範本，係提供委託人（非屬企業經營者之出租人）與受託人（租賃住宅代管業）簽訂租賃住宅委託管理契約（以下簡稱本契約）時參考使用，且該委託管理標的之用途，係供居住使用。
- (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 050 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。」反之，即為「非屬企業經營者」之出租人，其支付報酬委託租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）管理租賃住宅，係為接受代管業提供租賃住宅管理服務之消費者，該出租人與代管業間，具有消費關係，從而應適用本契約書範本。
- (三) 基於受託人應提供之代管專業服務內容，及保障委託人之租賃或委託管理之權益，受託人依本契約執行租賃關係消滅後之相關事項時，本契約之委託人仍視為具出租人地位。

二、契約審閱權

受託人為企業經營者，其與委託人訂立定型化契約

前，應有三十日以內之合理期間，供委託人審閱全部條款內容。本契約為使委託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。受託人以定型化契約條款使委託人拋棄前項權利者，無效。

受託人與委託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。但委託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）

三、委任關係

稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約（民法第五百二十八條）。委託處理事務之一方，稱為委託人，同意受託代為處理事務之一方，稱為受託人。

本契約之受託人為代管業，指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務之公司（租賃住宅市場發展及管理條例第三條第四款）。該租賃住宅管理業務，指租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項（租賃住宅市場發展及管理條例第三條第六款）。本契約之委託人與受託人係屬委任關係（民法第五百二十八條）。

四、委託管理標的

（一）委託管理標的範圍，指住宅租賃契約中有關租賃住宅專有、專用部分而屬私領域居住空間，或本契約所衍生之相關管理事務，尚不

包含公寓大廈公共使用空間之管理維護。

- (二) 委託管理標的範圍屬已登記者，以登記簿記載為準；未登記者以房屋稅籍證明或實際測繪之位置略圖為準，位置略圖並宜清楚標示該租賃住宅之坐落位置，如重要路口或地標等資訊，以利辨識委託管理標的。
- (三) 委託管理租賃標的範圍非屬全部者（如部分樓層之套房或雅房），得由委託人出具「租賃住宅位置格局示意圖」標註委託管理範圍，以確認實際租賃住宅位置或範圍。
- (四) 為避免委任雙方對於委託管理標的範圍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「委託管理標的現況確認書」，由委任雙方互為確認，以杜糾紛。
- (五) 委託人可與受託人會同檢查租賃住宅設備現況並拍照存證，如有附屬設備，並得以清單列明，以供受託人協助處理返還租賃住宅回復原狀之參考。

五、委託管理期間及契約方式

- (一) 為舉證方便及保障委任雙方之權益，雙方應以書面簽訂本契約並明定委託管理期間，且受託人應與委託人簽訂本契約後，始得執行租賃住宅管理業務。（租賃住宅市場發展及管理條例第二十八條第一項）

- (二) 又為避免委託人及受託人間之糾紛，委託管理期間以定有期限為原則。倘委託管理期間屆滿時，委託管理標的之租賃關係尚屬存續者，委任雙方得於租賃期限內協議是否同意展延委託管理期間。
- (三) 個人住宅所有權人（即出租人、委託人）將住宅委託代管業管理，並簽訂一年以上之委託管理契約，且與承租人簽訂一年以上租賃契約者，享有租稅優惠（租賃住宅市場發展及管理條例第十七條、第十八條及其施行細則第四條、第五條）。

六、報酬約定及給付

- (一) 委託管理報酬，委任雙方得約定以月租金額一定比例為計算基準或約定一定數額，按月或約定數月為一期，按期給付，並應約定每次支付報酬之方式（如現金繳付、轉帳繳付、於月租金內扣付等）。
- (二) 委託管理標的之租賃關係消滅且委託人無提前終止本契約時，委託人與受託人得自行約定是否收取報酬，如仍得收取報酬，應約定金額多寡，以避免爭議。
- (三) 委任雙方當事人應約定每月或每期支付報酬之期限，委託人不得藉任何理由拖延或拒絕，受託人於委託管理期間亦不得藉任何理由要求調漲報酬。

七、委託管理項目

租賃住宅管理業務，包括租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項（租賃住宅市場發展及管理條例第三條第六款），惟代管業之管理權限係來自於委託人之委任授權，故委託管理事項仍宜由雙方以契約約定，以資明確。（民法第五百三十二條）

八、違反使用限制之處理

- （一）受託人應督促承租人依照公寓大廈管理條例規定，遵守住戶規約，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。
- （二）本委託管理標的係供居住使用，受託人應要求承租人依約定方法使用租賃住宅，承租人如有變更用途，受託人應予制止，並向委託人報告及提出處理方式之建議。

九、修繕之處理

- （一）委託管理標的或附屬設備損壞，依租賃契約約定由委託人負責修繕者，委託人可委託受託人代為處理其修繕，並應負擔修繕費用。
- （二）依租賃契約約定由承租人負責修繕及負擔費用者，受託人應負責督促承租人修繕；承租人對於應負責修繕之項目或費用有爭執時，受託人應代為協調。

十、委託人之義務及責任

- （一）為確認委託管理標的現況，委託人應據實提

供「委託管理標的現況確認書」相關資訊，並確保合於租賃契約所約定居住使用狀態，故簽訂本契約時，應敘明由委託人負責修繕項目、範圍、有修繕必要時之聯絡方式及其他相關事項；簽訂本契約書後，委託人應將本契約相關事項以書面方式告知承租人，以利承租人配合受託人執行業務及維護承租人權益。

- (二) 簽訂本契約時，委託人應出示有權委託管理標的之證明文件（如為住宅所有權人得提供權利書狀、建物登記謄本、房屋稅單等，如非住宅所有權人，得提供經所有權人授權委託之證明文件）、國民身分證或其他足資證明身分之文件供受託人核對；如有同意受託人代為收取租金、押金者，並應提供交付之方式（如現金交付、轉帳等），俾受託人代為收取後得交付委託人。

十一、受託人之義務及責任

- (一) 承租人在租賃期間負有保管租賃住宅及對其同居人或允許使用租賃住宅之第三人行為負損害賠償責任（民法第四百三十二條、第四百三十三條），受託人應督促承租人以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。
- (二) 租期屆滿或租賃契約提前終止時，受託人應先行協助結算相關費用、製作代收代付

清單、結算承租人在租賃期間應繳未繳之費用，與協助執行屋況及附屬設備點交，並通知委託人將扣除未繳費用之賸餘押金返還承租人；但承租人所支付之押金係由受託人代為管理者，則應於承租人返還該委託管理標的時，經委託人同意後代為返還押金或賸餘押金予承租人。

- (三) 承租人未依租賃契約約定繳納租金及相關費用（水電費、瓦斯費、管理費、有線電視費、網路費等）者，受託人應於收款期限屆滿後，依雙方約定期日內履行催收、催繳之義務。
- (四) 受託人對於日常修繕維護或清潔事務應製作執行紀錄，以利委託人查詢或取閱。
- (五) 承租人使用委託管理標的所發生之糾紛，受託人應依約定代為協調處理。
- (六) 代為收取租金及押金係受託人專業經營之重要業務，亦為保障委託人收益之主要服務項目，故受託人經委託人同意代為收取租金、押金者，應依雙方約定之交付方式及期限（不超過三十日）轉交委託人，以維護委託人之權益。
- (七) 押金係承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任所預為支付之金錢，如約定由受託人代為管理者，受託人自應秉持專業管理之注意義務，除有返還

租賃住宅時，清償租賃契約所生之債務得動支押金之情形外，不得挪為其他用途使用。

- (八) 受託人收受委託人之有關費用或文件，應掣給收據，以避免雙方爭議，及利於日後查證。
- (九) 委託人如有申請減徵稅捐需要（租賃住宅市場發展及管理條例第十七條、第十八條及其施行細則第四條、第五條），受託人應配合提供相關證明文件。
- (十) 為落實受託人專業經營之責任與避免執業過程權責不清，受託人不得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。

十二、租賃住宅返還之處理

委託管理標的租期屆滿或租賃契約提前終止時，承租人如未將原設籍之戶籍及其他法人或團體等登記遷出，經委託人授權之受託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。

十三、委託人提前終止契約

- (一) 租賃住宅管理業務中之糾紛協調處理，屬受託人經委託人信任之專業經營管理服務業，涉及委託人重大權益，若受託人違約不為處理，經委託人定相當期間催告，屆期仍不處理，委託人有終止本契約之權。

- (二) 受託人經委託人同意代為收取租金或押金者，應於代為收取之日起不超過三十日內交付委託人，受託人屆期如未將代為收取之租金或押金交付委託人，屬受託人重大違約事項，委託人得終止本契約。
- (三) 為落實代管業專業經營制度，避免執業過程權責不清，受託人再委託他代管業執行租賃住宅管理業務，委託人得終止本契約。
- (四) 委託管理標的之租賃關係消滅時，委託人有提前終止本契約之權利。
- (五) 委託管理標的全部滅失，或一部滅失且其存餘部分難以繼續居住時，委託人有提前終止本契約之權利。
- (六) 租賃住宅服務業因違反相關法令規定，經直轄市、縣（市）主管機關撤銷、廢止許可或租賃住宅服務業登記者，該業者即無法再行營業，委託人得終止本契約。

十四、受託人提前終止契約

- (一) 因委託人違反本契約委由受託人修繕而未償還其修繕費用、未據實提供委託管理標的現況確認書資訊並確保合於租賃契約所約定居住使用之狀態，或未以書面方式告知承租人本契約相關事項等規定，致受託人無法繼續管理委託標的，受託人得終止本契約。

- (二) 委託管理標的之租賃關係消滅，無論是租賃雙方合意或因一方違約而致他方終止租賃契約等原因，將導致受託人無法繼續管理，受託人得終止本契約，但為保障委託人權益，受託人仍應以已完成結算費用、督促承租人返還租賃住宅及遷出戶籍或其他登記等事項為前提，始得主張提前終止本契約。

十五、條款疑義處理

- (一) 本契約所訂之條款，均不影響委託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，應為有利於委託人之解釋。

十六、消費爭議處理

- (一) 本契約發生之消費爭議，雙方得依下列方式處理：
1. 依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，委託人得向受託人、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；委託人申訴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。
 2. 依鄉鎮市調解條例規定，向鄉、鎮、市（區）調解委員會聲請調解。

3. 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。

4. 依仲裁法規定，向仲裁機構聲請調解，或另行訂立仲裁協議後向仲裁機構聲請仲裁。

(二) 消費爭議調解委員會、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。

(三) 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/>

十七、契約分存

(一) 訂約時務必詳審契約條文，由委任雙方簽章或按手印，寫明代管業公司名稱、代表人、統一編號、營業地址、登記證字號及其指派租賃住宅管理人員姓名、證書字號等，及委託人姓名、戶籍、通訊地址及聯絡電話等，契約應一式二份，由委任雙方各自留存一份契約正本。

(二) 若本契約超過二頁以上，委任雙方最好加

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，以保障自身權益受損。

十八、確定訂約者之身分

（一）簽約時，委託人應請代管業提示其公司名稱、代表人、統一編號、地址、登記證字號及其指派租賃住宅管理人員姓名、證書字號等文件，確認其為合法業者；而代管業應先確定委託人之身分，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。如限制行為能力人（除已結婚者外）訂定契約，應依民法規定，經法定代理人或監護人之允許或承認。若非雙方本人簽約時，應請簽約人出具授權簽約之同意書。

（二）委託人是否為屋主（即租賃住宅所有權人），影響委託人與受託人雙方權益甚大，故受託人可要求委託人提示產權證明（如所有權狀、登記謄本）；如委託人非屋主，則應提出經授權委託之證明文件。

十九、租賃住宅管理人員簽章

租賃住宅管理人員，係指租賃住宅代管業（受託人）依租賃住宅市場發展及管理條例所置從事代管業務之人員，依該條例規定應於本契約及其附件（委託管理標的現況確認書）上簽章。

租賃住宅委託管理契約書範本（出租人為企業經營者適用）

中華民國 108 年 9 月 5 日內政部台內地字第
1080264475 號函訂定

立契約書人委託人（出租人），受託人（租賃住宅
代管業），茲為租賃住宅代管事宜，雙方同意本契約條
款如下：

第 一 條 委託管理標的

一、租賃住宅標示：

（一）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。

（二）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。

（三）共有部分建號__，權利範圍__，持
分面積__平方公尺。

（四）車位：☐有（汽車停車位__個、機

車停車位 __ 個) ☐ 無。

(五) ☐ 有 ☐ 無設定他項權利，若有，權利種類：_____。

(六) ☐ 有 ☐ 無查封登記。

二、委託管理範圍：

(一) 租賃住宅 ☐ 全部 ☐ 部分：第 __ 層 ☐ 房間 __ 間 ☐ 第 __ 室，面積 __ 平方公尺。

(二) 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 _____。

(三) 租賃附屬設備：

☐ 有 ☐ 無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如附件委託管理標的現況確認書。

(四) 其他：_____。

第 二 條 委託管理期間

委託管理期間自民國 __ 年 __ 月 __ 日起至民國 __ 年 __ 月 __ 日止。

前項委託管理期間屆滿時，委託管理標

的之租賃關係仍屬存續者，委任雙方得於租賃期間內約定展延委託管理期間。

第 三 條 報酬約定及給付

委託人應按☐月☐期（__個月）給付報酬予受託人；其報酬為☐委託管理標的月租金額百分之____☐新臺幣（下同）__元，委託人應於每☐月☐期__日前給付，非有正當理由不得拖延或拒絕，受託人於委託管理期間非有正當理由亦不得要求調漲報酬。

前項報酬給付方式：☐現金繳付☐於代為收取之租金內扣付☐轉帳繳付：金融機構：____，戶名：____，帳號：____☐其他____。

委託管理標的之租賃關係消滅，且委託人未提前終止本契約者，受託人☐得☐不得向委託人收取報酬。若得收取報酬，其金額為____元。

第 四 條 委託管理項目

委託管理期間，受託人代為管理項目如下：

一、屋況與設備點交。

二、居住者身分之確認。

三、向承租人催收（繳）租金及相關費用。

四、日常修繕維護事項：

（一）租賃住宅及其附屬設備檢查及維護。

（二）修繕費用通報及修繕或督促修繕。

五、糾紛協調處理。

六、結算相關費用。

七、租賃關係消滅時，督促承租人返還租賃住宅並遷出戶籍或其他登記。

八、其他項目：

☐收取租金，交付方式：__。

☐收取押金，交付方式：__。

☐管理押金。

☐墊付相關費用。

☐處理委託管理標的專有部分之共用空間清潔業務。

☐遺留物之處理。

☐租購家具、電器設備。

第 五 條 違反使用限制之處理

委託管理標的係供居住使用，承租人如有變更用途、未遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，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，受託人應予制止，並即向委託人報告及提出處理方式之建議。

第 六 條 修繕之處理

委託管理標的經租賃契約約定由委託人負責修繕者，得委由受託人修繕；其費用，由委託人負擔。

委託管理標的經租賃契約約定由承租人負責修繕及負擔費用者，得由受託人代為督促之；承租人對於應負責修繕之項目或費用

有爭執時，受託人應代為協調。

第 七 條 委託人之義務及責任

委託人應據實提供附件之委託管理標的現況確認書相關資訊，並確保合於租賃契約所約定居住使用之狀態。

簽訂本契約時，委託人應出示有權委託管理本租賃住宅之證明文件、國民身分證或其他足資證明身分之文件，供受託人核對；如有同意受託人代為收取租金、押金者，並應提供交付之方式。

簽訂本契約時，委託人應向受託人說明租賃契約約定應由委託人負責修繕之項目、範圍、有修繕必要時之聯絡方式及其他相關事項；簽訂本契約後，委託人並應以書面方式告知承租人本契約相關事項。

第 八 條 受託人之義務及責任

委託管理期間，受託人之義務如下：

- 一、應出示租賃住宅服務業登記證影本，供委託人核對。
- 二、應負責督促承租人以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。
- 三、依第四條第一款規定，代為執行屋況與設備點交者，應於租賃期間屆滿或租賃契約提前終止時，先行協助結算相關費用、製作代收代付清單、結算承租人於租賃期間應繳未繳之費用與協助執行屋

況及附屬設備點交，並通知委託人將扣除未繳費用之賸餘押金返還承租人。

四、依第四條第三款規定，代為向承租人催收（繳）租金及相關費用者，應於繳款期限屆滿後__日內催收（繳）。

五、依第四條第四款或第八款第五目規定，代為辦理日常修繕維護或清潔事務者，應製作執行紀錄，提供委託人查詢或取閱。

六、依第四條第五款規定，代為協調處理租賃糾紛者，應包括承租人使用委託管理標的之糾紛。

七、依第四條第八款第一目或第二目規定，代為收取租金或押金者，應按約定交付方式，於代為收取之日起__日（不得超過三十日）內交付委託人。但委任雙方另訂有保管約定者，依其約定。

八、依第四條第八款第三目規定，代為管理押金者，除於租賃關係消滅時，抵充承租人因租賃契約所生之債務外，不得動支，並應於承租人返還委託管理標的時，經委託人同意後，代為返還押金或抵充債務後之賸餘押金予承租人。

九、應於收受委託人之有關報酬或文件時，開立統一發票或掣給收據。

十、應配合委託人申請減徵稅捐需要，提供

相關證明。

十一、不得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。

因可歸責於受託人之事由而違反前項各款規定，致委託人受有損害者，應負賠償責任。

第 九 條 租賃住宅返還之處理

委託管理標的之租賃關係消滅時，受託人應即結算相關費用，督促承租人將租賃住宅返還委託人，並遷出戶籍或其他登記。

因可歸責於受託人之事由而違反前項規定，致委託人受有損害者，應負賠償責任。

第 十 條 委託人提前終止契約

委託管理期間有下列情形之一者，委託人得提前終止本契約：

一、受託人違反第八條第一項第六款代為協調處理租賃糾紛之規定，經委託人定相當期間催告，仍不於期限內處理。

二、受託人違反第八條第一項第七款依期限交付代為收取之租金或押金之規定，經委託人定相當期間催告，仍不於期限內交付。

三、受託人違反第八條第一項第十一款規定，委託他代管業執行租賃住宅管理業務。

四、委託管理標的之租賃關係消滅。

五、委託管理標的全部滅失，或一部滅失且其存餘部分難以繼續居住。

六、受託人經主管機關撤銷、廢止許可或租賃住宅服務業登記。

第 十 一 條 受託人提前終止契約

委託管理期間有下列情形之一者，受託人得提前終止本契約：

一、因委託人違反第六條第一項、第七條第一項或第三項後段規定，致受託人無法繼續管理委託標的。

二、委託管理標的之租賃關係消滅且已完成第九條第一項規定事項。

第 十 二 條 履行本契約之通知

除本契約另有約定外，委任雙方相互間之通知，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，致通知無法到達他方時，以第一次郵遞之日期推定為到達日。

前項之通知得經委任雙方約定以☐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。

第 十 三 條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，委任雙方各執一份契約正本。

受託人之廣告及相關附件視為本契約之一部分。

第 十四 條 未盡事宜之處置

本契約條款如有疑義或未盡事宜，依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

附件

- ☐建物所有權狀影本
- ☐房屋稅籍證明影本
- ☐使用執照影本
- ☐雙方身分證明文件影本
- ☐授權代理人簽約同意書
- ☐委託管理標的現況確認書
- ☐租賃住宅位置格局示意圖
- ☐附屬設備清單
- ☐其他（測量成果圖、室內空間現狀照片）

立契約書人

委託人：

姓名： 簽章

統一編號或身分證明文件編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

受託人：

公司名稱：

代表人姓名： 簽章

統一編號：

登記證字號：

營業地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

租賃住宅管理人員：

姓名： (簽章)

證書字號：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

中華民國 年 月 日

附件

委託管理標的現況確認書

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、 改建、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），委託人（出租人）應確實加以說明，使受託人（代管業）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，若有，滲漏水處：__。 滲漏水處之處理： <input type="checkbox"/> 由委託人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 委託受託人修繕。 <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"/> 由委託人改善後交屋。 <input type="checkbox"/> 委託受託人改善。 <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"/> 由委託人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 委託受託人修繕。 <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 kg/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 kg/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 CNS3090 檢測標準，容許值含量為 0.15 kg/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，委任雙方應自行注意。

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) 委託人確認租賃住宅所有權人於產權持有期間 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾發生上列情事。</p> <p>(2) 委託人確認租賃住宅所有權人於產權持有前 <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。</p>	
9	<p>供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常，若不正常， <input type="checkbox"/> 由委託人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 委託受託人修繕。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他 _____。</p>	
10	<p><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。</p>	
11	<p><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 _____。</p> <p>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 _____。</p> <p><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。</p>	停車位管理費以清潔費名義收取者亦同。
12	<p>附屬設備項目如下：</p> <p><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 _____。</p>	
<p>委託人（出租人）：_____（簽章）</p> <p>受託人（租賃住宅代管業）：_____（簽章）</p> <p>租賃住宅管理人員：_____（簽章）</p> <p>簽章日期：民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日</p>		

簽約注意事項

一、適用範圍

- (一) 本契約書範本，係提供委託人（屬企業經營者之出租人）與受託人（租賃住宅代管業）簽訂租賃住宅委託管理契約（以下簡稱本契約）時參考使用，且該委託管理標的之用途，係供居住使用。
- (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 0 五 0 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。」出租人為企業經營者，其支付報酬委託租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）管理租賃住宅，係企業經營者接受代管業提供租賃住宅管理服務，不具消費關係，從而應適用本契約書範本。
- (三) 基於受託人應提供之代管專業服務內容，及保障委託人之租賃或委託管理之權益，受託人依本契約執行租賃關係消滅後之相關事項時，本契約之委託人仍視為具出租人地位。

二、委任關係

稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約（民法第五百二十八條）。

委託處理事務之一方，稱為委託人，同意受託代為處理事務之一方，稱為受託人。

本契約之受託人為代管業，指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務之公司（租賃住宅市場發展及管理條例第三條第四款）。該租賃住宅管理業務，指租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項（租賃住宅市場發展及管理條例第三條第六款）。本契約之委託人與受託人係屬委任關係（民法第五百二十八條）。

三、委託管理標的

- （一）委託管理標的範圍，指住宅租賃契約中有關租賃住宅專有、專用部分而屬私領域居住空間，或本契約所衍生之相關管理事務，尚不包含公寓大廈公共使用空間之管理維護。
- （二）委託管理標的範圍屬已登記者，以登記簿記載為準；未登記者以房屋稅籍證明或實際測繪之位置略圖為準，位置略圖並宜清楚標示該租賃住宅之坐落位置，如重要路口或地標等資訊，以利辨識委託管理標的。
- （三）委託管理租賃標的範圍非屬全部者（如部分樓層之套房或雅房），得由委託人出具「租賃住宅位置格局示意圖」標註委託管理範圍，以確認實際租賃住宅位置或範圍。
- （四）為避免委任雙方對於委託管理標的範圍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「委託管理標的現況確認書」，由委任雙方互為確認，以杜糾紛。

- (五) 委託人可與受託人會同檢查租賃住宅設備現況並拍照存證，如有附屬設備，並得以清單列明，以供受託人協助處理返還租賃住宅回復原狀之參考。

四、委託管理期間及契約方式

- (一) 為舉證方便及保障委任雙方之權益，雙方應以書面簽訂本契約並明定委託管理期間，且受託人應與委託人簽訂本契約後，始得執行租賃住宅管理業務。（租賃住宅市場發展及管理條例第二十八條第一項）
- (二) 又為避免委託人及受託人間之糾紛，委託管理期間以定有期限為原則。倘委託管理期間屆滿時，委託管理標的之租賃關係尚屬存續者，委任雙方得於租賃期限內協議是否同意展延委託管理期間。
- (三) 個人住宅所有權人（即出租人、委託人）將住宅委託代管業管理，並簽訂一年以上之委託管理契約，且與承租人簽訂一年以上租賃契約者，享有租稅優惠（租賃住宅市場發展及管理條例第十七條、第十八條及其施行細則第四條、第五條）。

五、報酬約定及給付

- (一) 委託管理報酬，委任雙方得約定以月租金額一定比例為計算基準或約定一定數額，按月或約定數月為一期，按期給付，並應約定每次支付報酬之方式（如現金繳付、轉帳繳付、於月租金內扣付等）。
- (二) 委託管理標的之租賃關係消滅且委託人無提前終止本契約時，委託人與受託人得自行約定是否收取報酬，如仍得收取報酬，應約定金額多寡，以避免爭議。
- (三) 委任雙方當事人應約定每月或每期支付報酬之期限，委託人不得藉任何理由拖延或拒絕，受託人於委託管理期間亦不得藉任何理由要求調漲報酬。

六、委託管理項目

租賃住宅管理業務，包括租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項（租賃住宅市場發展及管理條例第三條第六款），惟代管業之管理權限係來自於委託人之委任授權，故委託管理事項仍宜由雙方以契約約定，以資明確。（民法第五百三十二條）

七、違反使用限制之處理

- (一) 受託人應督促承租人依照公寓大廈管理條例規定，遵守住戶規約，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。

- (二) 本委託管理標的係供居住使用，受託人應要求承租人依約定方法使用租賃住宅，承租人如有變更用途，受託人應予制止，並向委託人報告及提出處理方式之建議。

八、修繕之處理

- (一) 委託管理標的或附屬設備損壞，依租賃契約約定由委託人負責修繕者，委託人可委託受託人代為處理其修繕，並應負擔修繕費用。
- (二) 依租賃契約約定由承租人負責修繕及負擔費用者，受託人應負責督促承租人修繕；承租人對於應負責修繕之項目或費用有爭執時，受託人應代為協調。

九、委託人之義務及責任

- (一) 為確認委託管理標的現況，委託人應據實提供「委託管理標的現況確認書」相關資訊，並確保合於租賃契約所約定居住使用狀態，故簽訂本契約時，應敘明由委託人負責修繕項目、範圍、有修繕必要時之聯絡方式及其他相關事項；簽訂本契約書後，委託人應將本契約相關事項以書面方式告知承租人，以利承租人配合受託人執行業務及維護承租人權益。
- (二) 簽訂本契約時，委託人應出示有權委託管理標的之證明文件（如為住宅所有權人得提供權利書狀、建物登記謄本、房屋稅單等，如非住宅所有權人，得提供經所有權人授權委

託之證明文件）、國民身分證或其他足資證明身分之文件供受託人核對；如有同意受託人代為收取租金、押金者，並應提供交付之方式（如現金交付、轉帳等），俾受託人代為收取後得交付委託人。

十、受託人之義務及責任

- （一）承租人在租賃期間負有保管租賃住宅及對其同居人或允許使用租賃住宅之第三人行為負損害賠償責任（民法第四百三十二條、第四百三十三條），受託人應督促承租人以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。
- （二）租期屆滿或租賃契約提前終止時，受託人應先行協助結算相關費用、製作代收代付清單、結算承租人在租賃期間應繳未繳之費用，與協助執行屋況及附屬設備點交，並通知委託人將扣除未繳費用之賸餘押金返還承租人；但承租人所支付之押金係由受託人代為管理者，則應於承租人返還該委託管理標的時，經委託人同意後代為返還押金或賸餘押金予承租人。
- （三）承租人未依租賃契約約定繳納租金及相關費用（水電費、瓦斯費、管理費、有線電視費、網路費等）者，受託人應於收款期限屆滿後，依雙方約定期日內履行催收、催繳之義務。
- （四）受託人對於日常修繕維護或清潔事務應製作

執行紀錄，以利委託人查詢或取閱。

- (五) 承租人使用委託管理標的所發生之糾紛，受託人應依約定代為協調處理。
- (六) 代為收取租金及押金係受託人專業經營之重要業務，亦為保障委託人收益之主要服務項目，故受託人經委託人同意代為收取租金、押金者，應依雙方約定之交付方式及期限（不超過三十日）轉交委託人，以維護委託人之權益。
- (七) 押金係承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任所預為支付之金錢，如約定由受託人代為管理者，受託人自應秉持專業管理之注意義務，除有返還租賃住宅時，清償租賃契約所生之債務得動支押金之情形外，不得挪為其他用途使用。
- (八) 受託人收受委託人之有關費用或文件，應掣給收據，以避免雙方爭議，及利於日後查證。
- (九) 委託人如有申請減徵稅捐需要（租賃住宅市場發展及管理條例第十七條、第十八條及其施行細則第四條、第五條），受託人應配合提供相關證明文件。
- (十) 為落實受託人專業經營之責任與避免執業過程權責不清，受託人不得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。

十一、租賃住宅返還之處理

委託管理標的租期屆滿或租賃契約提前終止時，承租人如未將原設籍之戶籍及其他法人或團體等登記遷出，經委託人授權之受託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。

十二、委託人提前終止契約

- (一) 租賃住宅管理業務中之糾紛協調處理，屬受託人經委託人信任之專業經營管理服務業，涉及委託人重大權益，若受託人違約不為處理，經委託人定相當期間催告，屆期仍不處理，委託人有終止本契約之權。
- (二) 受託人經委託人同意代為收取租金或押金者，應於代為收取之日起不超過三十日內交付委託人，受託人屆期如未將代為收取之租金或押金交付委託人，屬受託人重大違約事項，委託人得終止本契約。
- (三) 為落實代管業專業經營制度，避免執業過程權責不清，受託人再委託他代管業執行租賃住宅管理業務，委託人得終止本契約。
- (四) 委託管理標的之租賃關係消滅時，委託人有提前終止本契約之權利。
- (五) 委託管理標的全部滅失，或一部滅失且其存餘部分難以繼續居住時，委託人有提前終止本契約之權利。

- (六) 租賃住宅服務業因違反相關法令規定，經直轄市、縣（市）主管機關撤銷、廢止許可或租賃住宅服務業登記者，該業者即無法再行營業，委託人得終止本契約。

十三、受託人提前終止契約

- (一) 因委託人違反本契約委由受託人修繕而未償還其修繕費用、未據實提供委託管理標的現況確認書資訊並確保合於租賃契約所約定居住使用之狀態，或未以書面方式告知承租人本契約相關事項等規定，致受託人無法繼續管理委託標的，受託人得終止本契約。
- (二) 委託管理標的之租賃關係消滅，無論是租賃雙方合意或因一方違約而致他方終止租賃契約等原因，將導致受託人無法繼續管理，受託人得終止本契約，但為保障委託人權益，受託人仍應以已完成結算費用、督促承租人返還租賃住宅及遷出戶籍或其他登記等事項為前提，始得主張提前終止本契約。

十四、消費爭議處理

- (一) 本契約發生之消費爭議，雙方得依下列方式處理：
1. 依鄉鎮市調解條例規定，向鄉、鎮、市（區）調解委員會聲請調解。
 2. 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。

3. 依仲裁法規定，向仲裁機構聲請調解，或另行訂立仲裁協議後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。

(三) 司法院訴訟外紛爭解決機構查詢平台：
<http://adrmapp.judicial.gov.tw/>

十五、契約分存

(一) 訂約時務必詳審契約條文，由委任雙方簽章或按手印，寫明代管業公司名稱、代表人、統一編號、營業地址、登記證字號及其指派租賃住宅管理人員姓名、證書字號等，及委託人姓名、戶籍、通訊地址及聯絡電話等，契約應一式二份，由委任雙方各自留存一份契約正本。

(二) 若本契約超過二頁以上，委任雙方最好加蓋騎縫章，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，以保障自身權益受損。

十六、確定訂約者之身分

(一) 簽約時，委託人應請代管業提示其公司名稱、代表人、統一編號、地址、登記證

字號及其指派租賃住宅管理人員姓名、證書字號等文件，確認其為合法業者；而代管業應先確定委託人之身分，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。如限制行為能力人（除已結婚者外）訂定契約，應依民法規定，經法定代理人或監護人之允許或承認。若非雙方本人簽約時，應請簽約人出具授權簽約之同意書。

（二）委託人是否為屋主（即租賃住宅所有權人），影響委託人與受託人雙方權益甚大，故受託人可要求委託人提示產權證明（如所有權狀、登記謄本）；如委託人非屋主，則應提出經授權委託之證明文件。

十七、租賃住宅管理人員簽章

租賃住宅管理人員，係指租賃住宅代管業（受託人）依租賃住宅市場發展及管理條例所置從事代管業務之人員，依該條例規定應於本契約及其附件（委託管理標的現況確認書）上簽章。

肆、相關申請書表

租賃住宅服務業經營許可申請書

收件日期：____年____月____日 字號：____字第____號

登錄號碼：_____

=====以上各項申請人免填=====

一、受理機關：_____縣(市)政府

二、申請事由

☐申請許可

☐申請變更原許可 原許可函：____年____月____日____字第____號

1. 變更事項：☐名稱 ☐負責人 ☐營業項目

2. 變更前事項內容：_____

3. 變更後事項內容：_____

☐重新申請許可(遷出原許可機關管轄區域者適用)

原許可機關：_____原許可函：____年____月____日____字第____號

三、租賃住宅服務業

名稱：_____

營業項目：☐租賃住宅代管業☐租賃住宅包租業

所在地：_____

聯絡電話：_____ ☐傳真：_____ ☐電子郵件信箱：_____

是否已辦理公司登記：☐是(統一編號：_____) ☐否

四、租賃住宅服務業負責人名冊

職稱	姓名/法人名稱	出生日期/法人設立日期	身分證明文件號碼
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	

五、申請人(代表公司之負責人)

姓名/法人名稱：_____ 電子郵件信箱：_____

聯絡電話：辦公室：_____ 住家：_____ 行動：_____

戶籍/法人設立地址：_____

通訊地址：_____

(續次頁)

租賃住宅服務業經營許可申請書填寫說明

- 一、租賃住宅服務業經營許可申請書(以下簡稱本申請書)請以黑、藍墨色打字或電腦列印，亦得以黑色或藍色毛筆、鋼筆或原子筆正楷填載。數字以阿拉伯數字填載，字體須端正不得潦草，必要時得加註外文；如有增、刪或塗改文字時，應在增、刪或塗改處由申請人或代理人簽名或蓋章。
- 二、本申請書首行「收件日期、字號」、「登錄號碼」及末欄「審查結果」申請人請勿填載。
- 三、本申請書第一項，請依租賃住宅服務業所在地直轄市或縣(市)政府名稱填載。
- 四、本申請書第二項，請依實際申請事由自行選擇於☐打勾。申請變更原許可者，以變更租賃住宅服務業名稱、負責人或營業項目為限，並應填載原許可函日期、字號及變更前、後事項內容。重新申請許可者，僅適用於租賃住宅服務業遷出原許可機關管轄區域。
- 五、本申請書第三項，租賃住宅服務業名稱及營業項目，請依所附公司名稱及所營事業登記預查證明文件填載；所在地，請依擬辦理公司登記經營地址填載，已辦理公司登記且其所在地未變更者，請依公司登記證明文件所載資料填載；其他各欄請依實填載或自行選擇於☐打勾。
- 六、本申請書第四項，租賃住宅服務業負責人，係指公司法第八條所稱之負責人，在無限公司、兩合公司為執行業務或代表公司之股東；在有限公司、股份有限公司為董事；公司之經理人、股份有限公司之發起人、監察人或檢查人等，在執行職務範圍內，

亦為公司負責人。已完成公司登記者，請依實填載公司負責人，如負責人為法人者，請填載法人設立日期。為新設立公司者，請以擬擔任負責人者填載，如日後有變更者，請依規定申請變更許可。又公司負責人為本國人者，其身分證明文件號碼，請填載國民身分證統一編號；為外國人者，請填載護照號碼。

- 七、本申請書第五項，申請人應為代表公司之負責人（於有限公司為代表公司之董事；於股份有限公司為董事長；於無限公司、兩合公司為代表公司之股東），請依所附申請人身分證明文件記載資料填載。申請人若為自然人，應填載其姓名及戶籍地址；若為法人，應填載法人名稱及法人設立地址。
- 八、本申請書第六項，請依所附代理人身分證明文件記載資料填載。至所稱代理人，指受申請人之委託代為申請者，如申請人未委託他人代為申請者，本項免填。
- 九、本申請書第七項，請於☐勾選附繳文件名稱及填載份（張）數；附繳文件為影本者，並請申請人或代理人於文件空白處簽名或蓋章。
- 十、本申請書第八項，請申請人及代理人詳閱（查）聲明事項，並於簽章處簽名或蓋章後，填載日期。其中聲明事項第三點已由申請人及代理人聲明雙方具委任關係。
- 十一、申請人應於許可後三個月內辦妥公司登記；屆期未辦妥公司登記者，由受理機關廢止其許可（租賃住宅市場發展及管理條例第十九條參照）。
- 十二、本申請書請採 A4 紙張，以直式橫書填載，其各項欄位大小得依實際需要自行調整。

租賃住宅服務業經營許可審查須知

- 一、直轄市或縣（市）政府受理申請租賃住宅服務業經營許可案件時，應編列收件專號，並記載收件有關事項於收件簿。

登錄號碼應依租賃住宅服務業經營許可／登記登錄號碼統一代碼表（如附表一）之縣市別代碼登載，並依申請許可順序編列號碼。

申請租賃住宅服務業經營許可案件，得以通訊或網路方式為之。

- 二、租賃住宅服務業經營許可案件之審查，應由直轄市或縣（市）政府指定專責單位辦理。

- 三、直轄市或縣（市）政府受理申請租賃住宅服務業經營許可案件後，應注意審查下列事項：

- （一）受理機關是否為租賃住宅服務業所在地直轄市或縣（市）政府。

- （二）申請書是否以黑、藍墨色打字或電腦列印，或以黑色、藍色毛筆、鋼筆或原子筆正楷填載；數字是否以阿拉伯數字填載；字體是否端正。

- （三）申請書格式是否符合規定。

- （四）申請事由是否勾選；申請變更原許可、重新申請許可者，其原許可函日期及字號填載是否正確。

- （五）租賃住宅服務業名稱及營業項目是否與附繳之公司名稱及所營事項登記預查證明文件影本相符；該名稱預查表是否逾有效期限。

- （六）租賃住宅服務業已辦理公司登記者，其所在地、負責人及公司統一編號，是否與附繳之公司登記證明文件影本所載資料相符。但其

所在地或負責人有變更者，以實際變更後為準。

- (七) 租賃住宅服務業負責人名冊應填載事項是否與申請書及附繳之證明文件記載相符。該公司負責人係指公司法第八條所稱之負責人，在無限公司、兩合公司為執行業務或代表公司之股東；在有限公司、股份有限公司為董事；公司之經理人、股份有限公司之發起人、監察人或檢查人等，在執行職務範圍內，亦為公司負責人。屬新設公司者，以擬擔任負責人者填載。
- (八) 申請人基本資料（姓名／法人名稱、戶籍／法人設立地址等）是否與附繳之證明文件記載相符，及其是否為代表公司之負責人（於有限公司為代表公司之董事；於股份有限公司為董事長；於無限公司、兩合公司為執行業務或代表公司之股東）。
- (九) 代理人姓名是否與附繳之身分證明文件記載相符。
- (十) 申請書填載之附繳文件名稱、份（張）數是否符合附表二規定，並與實際附繳情形相符。
- (十一) 聲明事項有無由申請人（代表公司之負責人）及代理人簽名或蓋章。
- (十二) 申請書各事項有無填載完全。
- (十三) 申請書塗改處有無由申請人或代理人簽名或蓋章。
- (十四) 應附繳之文件影本是否清晰，及有無經申

請人或代理人簽名或蓋章。

(十五) 其他審查注意事項。

四、審查結果未符合第三點第二款至第十五款情形之一者，應以書面敘明補正事項通知申請人或代理人於十五日內補正。其補正事項之文字敘述，得參考第三點有關款次之文字用語，並應於通知函件內註明其收件字號。

依前項規定補正者，得以通訊或網路方式為之。

五、審查結果有下列各款情形之一者，應依下列規定辦理：

(一) 非屬受理之直轄市或縣（市）政府管轄：移送有管轄權之直轄市或縣（市）政府，並以書面通知申請人或代理人。

(二) 逾期未補正或未依補正事項完全補正：以書面敘明理由駁回申請。

六、租賃住宅服務業經營許可案件，應依本須知規定辦理審查；審查人員應於申請書內簽註審查結果及日期，並依規定逐級核章。

七、直轄市或縣（市）政府經審查合於規定者，應即函復許可，並提醒申請人應依租賃住宅市場發展及管理條例第十九條第一項及第二項規定辦理相關事項。

八、採網路申請者，申請人及代理人簽章部分，為自然人者，以自然人憑證作為網路認證憑證；為法人者，以工商憑證作為網路身分認證，並依網路申請作業系統相關規定辦理。

附表一

租賃住宅服務業經營許可/登記登錄號碼統一代碼表

代碼	縣市別	代碼	縣市別	代碼	縣市別
A	臺北市	I	嘉義市	T	屏東縣
B	臺中市	J	新竹縣	U	花蓮縣
C	基隆市	K	苗栗縣	V	臺東縣
D	臺南市	M	南投縣	W	金門縣
E	高雄市	N	彰化縣	X	澎湖縣
F	新北市	O	新竹市	Z	連江縣
G	宜蘭縣	P	雲林縣		
H	桃園市	Q	嘉義縣		

註：直轄市、縣市別之代碼，係引用財稅機關所編代碼原則編定。

附表二

申請租賃住宅服務業經營許可應附繳文件一覽表

申請事由	附繳文件名稱	附繳文件份數	租賃住宅服務業經營許可申請書 (A)	負責人身分證明文件影本 (B)	公司名稱及所營事業登記預查證明文件影本 (C)	公司登記證明文件影本 (D)	代理人身分證明文件影本 (E)	原許可文件 (F)
申請許可			1	1	1	(1)	(1)	
申請變更許可			1	(1)	(1)	(1)	(1)	1
重新申請許可			1	1	(1)	(1)	(1)	1
備註	1. 申請負責人變更者，應附繳 (B) 項文件。							
	2. 申請公司名稱或營業項目變更者，應附繳 (C) 項文件。							
	3. 已完成公司登記而申請許可、變更許可、重新申請許可者，應附繳 (D) 項文件。							
	4. 採網路申請者，除「F」項文件外，其餘得以電子文件為之。							
	5. 表內(1)係指視實際申請事由或代理情形檢附。							

租賃住宅服務業登記申請書

收件日期：_____年_____月_____日 字號：_____字第_____號

登錄號碼：_____

=====以上各項申請人免填=====

一、受理機關：_____縣(市)政府

二、租賃住宅服務業

名稱：_____ 統一編號：_____

營業項目：☐租賃住宅代管業☐租賃住宅包租業

所在地：_____ 網址：_____

聯絡電話：_____ 電子郵件信箱：_____

許可函：_____年_____月_____日 _____字第_____號

負責人名冊

職稱	姓名/法人名稱	出生日期/法人設立日期	身分證明文件號碼
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	

三、申請登記事由

(一)☐租賃住宅服務業設立登記

1. 經營型態：☐直營體系 ☐加盟體系(加盟於_____公司)

2. 營業保證金繳存金額：新臺幣_____元

3. 租賃住宅管理人員數：_____人(附件：租賃住宅管理人員名冊)

4. 加入☐同業公會☐商業會名稱：_____

(二)☐租賃住宅服務業變更登記

1. 變更事項：☐名稱☐統一編號☐負責人☐營業項目☐所在地☐經營型態
☐組織☐所屬同業公會或商業會別☐停業☐復業☐解散☐其他：_____

2. 變更前事項內容：_____

3. 變更後事項內容：_____

(三)☐租賃住宅服務業重新登記(遷出原登記機關管轄區域者適用)

1. 經營型態：☐直營體系 ☐加盟體系(加盟於_____公司)

2. 營業保證金繳存金額：新臺幣_____元
3. 租賃住宅管理人員數：_____人(附件：租賃住宅管理人員名冊)
4. 加入☐同業公會☐商業會名稱：_____
5. 原登記機關：_____ 原登記證：____年____月____日____字第____號

(四)☐分設營業處所登記

1. 營業處所名稱：_____ 所在地：_____
2. 營業保證金繳存金額：新臺幣_____元
3. 設立日期：____年____月____日
4. 租賃住宅管理人員數：_____人(附件：租賃住宅管理人員名冊)

(五)☐分設營業處所變更登記(營業處所名稱：_____)

1. 變更事項：☐名稱☐所在地☐遷入☐停業☐復業☐裁撤☐其他：_____
☐所屬租賃住宅服務業之☐名稱☐統一編號☐代表公司之負責人☐營業項目☐經營型態☐組織
2. 變更前事項內容：_____
3. 變更後事項內容：_____

四、登記證：

- ☐發給：☐租賃住宅服務業登記證 ☐分設營業處所登記證
☐補發：☐租賃住宅服務業登記證 原因：_____
☐分設營業處所登記證 原因：_____
☐換發：☐租賃住宅服務業登記證 原因：_____
☐分設營業處所登記證 原因：_____

五、申請人(代表公司之負責人)

姓名/法人名稱：_____ ☐電子郵件信箱：_____
聯絡電話：辦公室：_____ 住家：_____ 行動：_____
戶籍/法人設立地址：_____
通訊地址：_____

六、代理人

姓名：_____ ☐電子郵件信箱：_____
聯絡電話：辦公室：_____ ☐住家：_____ ☐行動：_____
通訊地址：_____

七、附繳文件

- ☐租賃住宅服務業登記申請書____份(張)
☐公司登記證明文件影本____份(張)
☐營業保證金繳存證明影本____份(張)
☐同業公會會員證明影本____份(張)
☐租賃住宅管理人員名冊____份(張)

- ☐其他：_____

八、聲明事項

3. 本申請案件確由申請人委託上列代理人辦理無訛。

租賃住宅服務業名稱章(公司大小章):

申請人簽章：_____

代理人簽章：_____

中華民國_____年_____月_____日

審查結果(本欄申請人免填)

租賃住宅服務業名稱：

租賃住宅管理人員名冊					
營業處所名稱	姓名	國民身分證統一 編號/護照號碼	證書字號	專任/兼任	異動原因

租賃住宅服務業登記申請書填寫說明

- 一、租賃住宅服務業登記申請書（以下簡稱本申請書）請以黑、藍墨色打字或電腦列印，亦得以黑色或藍色毛筆、鋼筆或原子筆正楷填載。數字以阿拉伯數字填載，字體須端正不得潦草，必要時得加註外文；如有增、刪或塗改文字時，應在增、刪或塗改處由申請人或代理人簽名或蓋章。
- 二、本申請書首行「收件日期、字號」、「登錄號碼」及末欄「審查結果」申請人請勿填載。
- 三、本申請書第一項，請依租賃住宅服務業所在地直轄市或縣（市）政府名稱填載。
- 四、本申請書第二項，租賃住宅服務業名稱、統一編號、營業項目、所在地或負責人，請依公司登記證明文件所載資料填載。該業負責人，係指公司法第八條所稱之負責人，在無限公司、兩合公司為執行業務或代表公司之股東；在有限公司、股份有限公司為董事；公司之經理人、股份有限公司之發起人、監察人或檢查人等，在執行職務範圍內，亦為公司負責人。又公司負責人為本國人者，其身分證明文件號碼，請填載國民身分證統一編號；為外國人者，請填載護照號碼。
- 五、本申請書第三項，申請登記事由，請依實際登記、變更登記或重新登記情形，自行選擇於☐打勾，並依實填載各欄位。申請租賃住宅服務業重新登記者，僅適用於該業遷出原登記機關管轄區域。
- 六、本申請書第四項，申請租賃住宅服務業設立登記、重新登記或分設營業處所登記、遷入變更登記者，應發給登記證；申請變更租賃住宅服務業名稱、統一編號、代表公司之負責人、營業項目（變更後繼續經營）、所在地或經營型態者，應換發租賃住宅服務業登記證；申請變更分設營業處所名稱、所在

地、所屬租賃住宅服務業名稱、統一編號、代表公司之負責人、營業項目、經營型態或組織者，應換發分設營業處所登記證；因租賃住宅服務業或其分設營業處所登記證遺失或毀損而申請補發或換發者，應補發或換發登記證，請依實際申請事由自行選擇須否發給或補（換）發登記證並於☐打勾，及填載補發或換發原因。

- 七、本申請書第五項，申請人應為代表公司之負責人（於有限公司為代表公司之董事；於股份有限公司為董事長；於無限公司、兩合公司為代表公司之股東），請依所附申請人身分證明文件記載資料填載。申請人若為自然人，應填載其姓名及戶籍地址；若為法人，應填載法人名稱及法人設立地址。
- 八、本申請書第六項，請依所附代理人身分證明文件記載資料填載。至所稱代理人，指受申請人之委託代為申請者，如申請人未委託他人代為申請者，本項免填。
- 九、本申請書第七項，請於☐勾選附繳文件名稱及填載份（張）數；附繳文件為影本者，並請申請人或代理人於文件空白處簽名或蓋章。
- 十、本申請書第八項，請申請人及代理人詳閱（查）聲明事項，並於簽章處簽名或蓋章後，填載日期。其中聲明事項第三點已由申請人及代理人聲明雙方具委任關係。
- 十一、租賃住宅服務業或其分設營業處所於領得登記證後逾六個月未開始營業或自行停止營業連續六個月以上者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其登記並註銷其登記證（租賃住宅市場發展及管理條例第十九條參照）。
- 十二、本申請書請採 A4 紙張，以直式橫書填載，其各項欄位大小得依實際需要自行調整。

租賃住宅服務業申請登記審查須知

- 一、直轄市或縣（市）政府受理租賃住宅服務業申請登記案件時，應編列收件專號，並記載收件有關事項於收件簿。

登錄號碼應依租賃住宅服務業經營許可 / 登記登錄號碼統一代碼表之縣市別代碼登載，並依申請登記順序編列號碼。

租賃住宅服務業申請登記案件，得以通訊或網路方式為之。

- 二、租賃業申請登記案件之審查，應由直轄市或縣（市）政府指定專責單位辦理。

- 三、直轄市或縣（市）政府受理申請租賃住宅服務業登記案件後，應注意審查下列事項：

- （一）受理機關是否為租賃住宅服務業所在地直轄市或縣（市）政府。

- （二）申請書是否以黑、藍墨色打字或電腦列印，或以黑色、藍色毛筆、鋼筆或原子筆正楷填載；數字是否以阿拉伯數字填載；字體是否端正。

- （三）申請書格式是否符合規定。

- （四）租賃住宅服務業名稱、統一編號、營業項目、所在地及負責人與公司登記內容是否相符；許可函日期及字號是否與許可內容相符。

- （五）租賃住宅服務業負責人名冊應填載事項是否與申請書及附繳之證明文件記載相符。該公司負責人係指公司法第八條所稱之負責人，

在無限公司、兩合公司為執行業務或代表公司之股東；在有限公司、股份有限公司為董事；公司之經理人、股份有限公司之發起人、監察人或檢查人等，在執行職務範圍內，亦為公司負責人。

- (六) 申請登記事由是否勾選。
- (七) 租賃住宅服務業設立登記，應填載事項是否與申請書及附繳之證明文件記載相符。
- (八) 租賃住宅服務業變更登記，應填載事項是否與申請書及附繳之證明文件記載相符。
- (九) 租賃住宅服務業重新登記，應填載事項是否與申請書及附繳之證明文件記載相符。
- (十) 分設營業處所登記，應填載事項是否與申請書及附繳之證明文件記載相符。
- (十一) 分設營業處所變更登記，應填載事項是否與申請書及附繳之證明文件記載相符。
- (十二) 申請人基本資料（姓名／法人名稱、戶籍／法人設立地址等）是否與附繳之證明文件記載相符，及其是否為代表公司之負責人（於有限公司為代表公司之董事；於股份有限公司為董事長；於無限公司、兩合公司為執行業務或代表公司之股東）。
- (十三) 代理人姓名是否與附繳之身分證明文件記載相符。
- (十四) 申請書填載之附繳文件名稱、份（張）數是否符合附表規定，並與實際附繳情形相符。

(十五) 聲明事項有無由租賃住宅服務業蓋公司名章、申請人(代表公司之負責人)及代理人簽名或蓋章。

(十六) 申請書各事項有無填載完全。

(十七) 申請書塗改處有無由申請人或代理人簽名或蓋章。

(十八) 應附繳之文件影本是否清晰，及有無經申請人或代理人簽名或蓋章。

(十九) 應附繳文件為加盟證明文件者，其簽約加盟者是否為租賃住宅服務業負責人名冊之人員。

(二十) 其他審查注意事項。

四、審查結果未符合第三點第二款至第二十款情形之一者，應以書面敘明補正事項通知申請人或代理人於十五日內補正。其補正事項之文字敘述，得參考第三點有關款次之文字用語，並應於通知函件內註明其收件字號。

依前項規定補正者，得以通訊或網路方式為之。

五、審查結果有下列各款情形之一者，應依下列規定辦理：

(一) 非屬受理之直轄市或縣(市)政府管轄：移送有管轄權之直轄市或縣(市)政府，並以書面通知申請人或代理人。

(二) 逾期未補正或未依補正事項完全補正：以書面敘明理由駁回申請。

六、租賃住宅服務業申請登記案件，應依本須知規定辦理審查；審查人員應於申請書內簽註審查結果及日

期，並依規定逐級核章。

七、申請租賃住宅服務業或其分設營業處所登記，經審查合於規定者，直轄市或縣（市）政府應以一般公文函復登記、變更登記或核（補、換）發登記證情形，並依下列規定辦理：

（一）申請租賃住宅服務業設立登記、重新登記或分設營業處所登記、遷入變更登記者，應發給登記證。

（二）申請變更租賃住宅服務業名稱、統一編號、代表公司之負責人、營業項目（變更後繼續經營）、所在地或經營型態者，應換發租賃住宅服務業登記證。

（三）申請變更分設營業處所名稱、所在地、所屬租賃住宅服務業名稱、統一編號、代表公司之負責人、營業項目、經營型態或組織者，應換發分設營業處所登記證。

（四）租賃住宅服務業或其分設營業處所登記證遺失或毀損，申請補發或換發者，應補發或換發登記證。

八、採網路申請者，申請人及代理人簽章部分，為自然人者，以自然人憑證作為網路認證憑證；為法人者，以工商憑證作為網路身分認證，並依網路申請作業系統相關規定辦理。

申請租賃住宅服務業登記應附繳文件一覽表

附繳文件名稱 申請事由 附繳文件份數		租賃住宅服務業登記申請書	公司登記證明文件影本	營業保證金繳存證明影本	同業公會或商業會會員證明影本	租賃住宅管理人員名冊及其證書影本	負責人身分證明文件影本	停業登記證明文件影本	復業登記證明文件影本	加盟或退盟文件影本	原登記證	代理人身分證明文件影本
租賃住宅服務業	設立	1	1	1	1	1						(1)
	名稱變更	1	1								1	(1)
	統一編號變更	1	1								1	(1)
	負責人變更	1	1				1				1	(1)
	營業項目變更	1	1								1	(1)
	所在地變更	1	1								1	(1)
	經營型態變更	1								1	1	(1)
	組織變更	1	1								1	(1)
	所屬公會或商業會變更	1			1							(1)
	停業	1	(1)					1			1	(1)
	復業	1	(1)		1	(1)			1		1	(1)
	解散	1	1								1	(1)
	重新登記	1	1	1	1	1					1	(1)
	其他	1										(1)
營業處所	設立	1		1		1				(1)	1	(1)
	名稱變更	1	(1)								1	(1)
	所在地變更	1	(1)								1	(1)
	所屬租賃住宅服務業名稱、統一編號、代表公司之負責人、營業項目、組織變更	1	1								1	(1)
	所屬租賃住宅服務業經營型態變更	1								1	1	(1)
	遷入	1	(1)								1	(1)
	停業	1						1			1	(1)
	復業	1				(1)			1		1	(1)
	裁撤	1									1	(1)
	其他	1										(1)
登記證	遺失補發	1										(1)
	毀損換發	1									1	(1)

備註	<ol style="list-style-type: none"> 1. 採網路申請者，除「原登記證」外，其餘得以電子文件為之。 2. 營業處所之原登記證，係指租賃住宅服務業分設營業處所之登記證。但申請分設營業處所設立登記者，指租賃住宅服務業登記證影本。 3. 租賃住宅管理人員為外國人時，應檢附符合就業服務法第四十八條第一項第二款規定資格、第五十條、第五十一條或外國專業人才延攬及僱用法第十七條規定取得工作許可之證明文件影本。 4. 表內(1)係指視實際申請事由或代理情形檢附。
----	---

租賃住宅服務業登記證

租賃住宅服務業名稱：○○○○○○○○公司

統一編號：○○○○○○○○○

所在地：○○○○○○○○○○○

代表公司之負責人：○○○○○

營業項目：○○○○○

經營型態：○○○○○

核發機關：○○市(縣)政府

登記證字號：(000)○○○字第○○○○號

機關代表人簽名章

機關印信

中華民國○○○年○○月○○日

印製編號：00000

租賃住宅服務業 分設營業處所登記證

租賃住宅服務業名稱：○○○○○○○○公司

統一編號：○○○○○○○○

代表公司之負責人：○○○

營業項目：○○○○○

經營型態：○○○○○

分設營業處所名稱：○○○○○○○

所在地：○○○○○○○○○○○

核發機關：○○市(縣)政府

登記證字號：(000)○○○○字第○○○號

機關代表人簽名章

機關印信

中華民國○○○年○○月○○日

印製編號：000000

租賃住宅服務業及其分設營業處所登記證印製說明

一、租賃住宅服務業及其分設營業處所登記證請採 A4 紙張 (120 磅花紋紙)，以直式橫書黑色字體電腦列印。

二、租賃住宅服務業登記證

(一) 標題文字：28 級字粗黑體。

(二) 內容文字：22 級字。

(三) 字型：標楷體。

(四) 行距：37 點。

(五) 補發或換發登記證者，請於登記證字號：(OOO) OOO 字第 OOOO 號後以 14 級字加註 (補發) 或 (換發)。

三、租賃住宅服務業分設營業處所登記證

(一) 標題文字：28 級字粗黑體。

(二) 內容文字：22 級字。

(三) 字型：標楷體。

(四) 行距：33 點。

(五) 補發或換發登記證者，請於登記證字號：(OOO) OOO 字第 OOOO 號後以 14 級字加註 (補發) 或 (換發)。

租賃住宅服務業經營許可(登記)收件簿

收件號數	收件日期	租賃住宅服務業名稱	申請人	代理人	承辦人	備註
	年 月 日					
	年 月 日					
	年 月 日					
	年 月 日					
	年 月 日					
	年 月 日					
	年 月 日					
	年 月 日					
	年 月 日					
	年 月 日					
	年 月 日					
	年 月 日					
	年 月 日					
	年 月 日					

收件	日期	年 月 日				
	字號	字第號				
(請參閱背頁填寫說明)						
租賃住宅管理人員登錄發證申請書						
受理單位名稱						
申請人	中文姓名	(範例：李大華)	身分證文件編號		性別	
	英文姓名	(範例：LITA-HUA)	國籍		出生日期	年月日
	戶籍地址					
	通訊地址					
	聯絡電話	辦公室：() 住家：()				
	電子郵件信箱			行動電話		
申請事由	<input type="checkbox"/> 申請登錄核發證書 <input type="checkbox"/> 補發證書原因：_____原證書字號：_____字_____號 <input type="checkbox"/> 換發證書原因： <input type="checkbox"/> 1.有效期限屆滿原證書字號：_____字_____號 <input type="checkbox"/> 2._____					
附繳文件	1. <input type="checkbox"/> 身分證證明文件(外國人為護照)影本1份。 2. <input type="checkbox"/> 租賃住宅管理人員資格訓練測驗合格證明正本及其影本各1份。 3. <input type="checkbox"/> 租賃住宅管理人員換證訓練測驗合格證明正本及其影本各1份。 4. <input type="checkbox"/> 身分變更證明文件影本1份(文件名稱:)。 5. <input type="checkbox"/> 原領之租賃住宅管理人員證書1份。 6. <input type="checkbox"/> 登錄及證書費新臺幣300元現金或匯票1張。 7. <input type="checkbox"/> 重新登錄、補(換)發證書費新臺幣200元現金或匯票1張。 8. <input type="checkbox"/> 掛號回郵信封。 9. <input type="checkbox"/> 其他：					
聲明事項	1. 申請人確無租賃住宅市發展及管理條例第二十條第四款、第五款規定，不得充任租賃住宅管理人員之情事。 2. 申請人所填資料及繳附文件均為真實，且未有重複請領證書情事，如有不實，願負法律責任。 中華民國 年 月 日 申請人： 簽章					
審核結果	承辦單位簽章					

租賃住宅管理人員登錄發證申請書填寫說明

- 一、本申報書請以黑、藍墨色打字或電腦列印，亦得以黑色、藍色鋼筆或原子筆正楷填寫。數字請以阿拉伯字填寫，字體須端正不得潦草，必要時得加註外文；如有增、刪或塗改文字時，應在增、刪或塗改處由申請人簽名或蓋章。
- 二、「受理單位名稱」欄：請以受理申請之機關（構）、團體或學校名稱填寫。
- 三、「申請人」欄，請依身分證明文件（外國人為護照）所載資料據實填寫（但外國人應於戶籍地址欄填寫預定居留縣市地址），英文姓名以護照英文姓名拼音為準。
- 四、「申請事由」欄：分為☐申請登錄核發證書、☐補發證書、☐換發證書三種，請依實自行選擇於☐內打勾。申請補、換發證書者另加填原因（有效期限屆滿者除外）及原領證書字號。
- 五、「附繳文件」欄：請詳閱登錄及發證申請須知後，將應附繳之文件於☐內打勾；如勾選☐其他項者，請另填載文件名稱及份數。各項申請事由應附繳文件如下附表：
▲附表（文件代號 1. 至 9. 其名稱請對照申請書正面所載附繳文件欄；代號有括弧者，視實際情形檢附）

申請事由		應 附 繳 文 件 代 號
申請登錄核發證書		1.2.6.8.(9)
補發證書		1.7.8.(9)
換發證書	有效期限屆滿 (完成訓練測驗)	1.3.5.7.8.(9)
	其 他	1.(4).5.7.8.(9)

六、「聲明事項」欄，請詳閱聲明事項後，由申請人填寫日期並簽名或蓋章。

七、申請書應連同附繳文件裝訂後，以掛號郵寄或逕向內政部指定之機關(構)、團體或學校申請辦理。

八、審核結果欄申請人請勿填寫。

租賃住宅管理人員登錄及發證申請須知

壹、申請登錄及核（補、換）發租賃住宅管理人員證書，
應檢附文件

一、申請登錄及核發證書

參加租賃住宅管理人員訓練，於完成規定訓練課程時數並經測驗合格者，於取得合格證明之日起一年內，得檢附下列文件向內政部指定之機關（構）、團體、學校申請辦理租賃住宅管理人員登錄及核發租賃住宅管理人員證書。但不得重複申請登錄及發證：

- （一）租賃住宅管理人員登錄發證申請書一份。
- （二）身分證明文件（外國人為護照）影本一份。
- （三）租賃住宅管理人員資格訓練測驗合格證明正本及其影本各一份。
- （四）租賃住宅管理人員登錄及證書費新臺幣三百元，通訊申請者應檢具郵政匯票（匯票請購單「受款人姓名」請填載受理機關（構）、團體或學校全銜）。
- （五）掛號回郵信封。
- （六）其他證明文件。

二、申請重新登錄及換發證書

領有租賃住宅管理人員證書者，因原領證書四年有效期限屆滿，得於期滿前六個月內檢附下

列文件，向內政部指定之機關（構）、團體或學校申請重新登錄及換發證書：

- （一）租賃住宅管理人員登錄發證申請書一份。
- （二）身分證明文件（外國人為護照）影本一份。
- （三）租賃住宅管理人員換證訓練測驗合格證明正本及其影本各一份（租賃住宅管理人員證書有效期限屆滿前二年內之合格證明）。
- （四）重新登錄及換發租賃住宅管理人員證書費新臺幣二百元，通訊申請者檢具郵政匯票（匯票請購單「受款人姓名」請填載受理機關（構）、團體或學校全銜）。
- （五）掛號回郵信封。
- （六）其他證明文件。

三、申請補、換發證書

領有租賃住宅管理人員證書者，因原領證書在四年有效期限內遺失、毀損或申請人姓名、出生年月日、身分證明文件編號變更等，致與原領證書所載不符者，得檢附下列文件，向內政部指定之機關（構）、團體或學校申請補、換發證書：

- （一）租賃住宅管理人員登錄發證申請書一份。
- （二）身分證明文件（外國人為護照）影本一

份。

(三) 身分變更證明文件影本一份（非身分變更申請換發證書者免附）。

(四) 原領之租賃住宅管理人員證書一份（遺失申請換發證書者免附）

(五) 補、換發租賃住宅管理人員證書費新臺幣二百元，通訊申請者應檢具郵政匯票（匯票請購單「受款人姓名」請填載受理機關（構）、團體或學校全銜）。

(六) 掛號回郵信封。

(七) 其他證明文件。

貳、租賃住宅管理人員證書有效期限屆滿前，未重新辦理登錄及換證者，應重新參加資格訓練及測驗，經取得合格證明後，始得再申請登錄及發證。

參、租賃住宅管理人員有租賃住宅市場發展及管理條例第二十條第四款、第五款情形而依同條例第二十七條規定受撤銷或廢止其證書及公告並註銷其登錄者，於原因消滅後，欲重新執業者，應重新申請登錄及核發證書。

肆、申請租賃住宅管理人員登錄發證所需之申請書，請逕向內政部指定之機關（構）、團體或學校索取或在內政部地政司全球資訊網站下載列印（網址：<http://www.land.moi.gov.tw>）。

租賃住宅管理人員登錄及發證審查須知

一、經內政部指定之機關（構）、團體或學校受理租賃住宅管理人員申請登錄（重新登錄）及核（補、換）發租賃住宅管理人員證書案件時，應確實審查並注意下列事項：

- （一）申請書格式是否符合規定。
- （二）是否於規定期限內提出申請（完成租賃住宅管理人員資格訓練並測驗合格者，應於取得合格證明之日起一年內，申請登錄及核發證書。該證書有效期限為四年，期滿前六個月內，租賃住宅管理人員應檢附其於最近二年內參加換證訓練並測驗合格之證明文件，重新辦理登錄及換證）。
- （三）有無重複申請情事。
- （四）申請人基本資料是否與附繳之證明文件記載相符。
- （五）申請人若未滿二十歲，應檢附具有行為能力之證明。（按：無行為能力或限制行為能力者不得充任租賃住宅管理人員）
- （六）申請書是否以黑、藍墨色打字或電腦列印，或以黑色、藍色鋼筆或原子筆正楷填寫。數字是否以阿拉伯字填寫；如有增、刪或塗改處，有無由申請人簽名或蓋章。
- （七）申請書填載之附繳文件名稱、份數是否與實際附繳情形相符。

(八) 申請書各欄有無填載欠詳或漏未填載事項。

(九) 應附繳文件是否齊全，其影本是否清晰。

(十) 其他審查應注意事項。

二、前點申請經審查合於規定者，應即辦理登錄（重新登錄）及核（補、換）發租賃住宅管理人員證書；不合規定者，應以書面敘明補正事項，通知申請人於十五日內補正。屆期未補正或補正後仍不符合規定者，駁回其申請並退還原申請所附文件。

三、經指定之機關（構）、團體或學校受理租賃住宅管理人員登錄時，應將租賃住宅管理人員資料建檔，或登載於內政部指定之系統。

四、租賃住宅管理人員證書有效期限內未依規定重新辦理登錄，或申請重新登錄被駁回，其原登錄及證書即失其效力，原登錄及發證機關（構）、團體或學校應即註銷該證書。

五、經指定之機關（構）、團體或學校受理租賃住宅管理人員登錄發證申請案件時，應將有關資料建檔，並將申請書件保存至少五年，並得以電子檔案方式保存。

租賃住宅管理人員異動備查申報書

收件日期：_____年_____月_____日 字號：_____字第_____號

登錄號碼：_____

=====以上各項申報人免填=====

一、受理機關：_____縣(市)政府

二、租賃住宅服務業

名稱：_____統一編號：_____所在地：_____

聯絡電話：_____登記證：_____年_____月_____日 _____字第_____號

三、備查事由

(一)☐租賃住宅服務業之租賃住宅管理人員異動

(二)☐分設營業處所之租賃住宅管理人員異動

1. 分設營業處所名稱：_____所在地：_____

2. 登記證：_____年_____月_____日 _____字第_____號

四、申報人

姓名/法人名稱：_____電子郵件信箱：_____

聯絡電話：辦公室：_____住家：_____行動：_____

戶籍/法人設立地址：_____

通訊地址：_____

五、代理人

姓名：_____電子郵件信箱：_____

聯絡電話：辦公室：_____住家：_____行動：_____

通訊地址：_____

六、附繳文件

1. ☐租賃住宅服務業登記證影本____份(張) 2. ☐分設營業處所登記證影本份(張)

3. ☐租賃住宅管理人員證書影本____份(張) 4. ☐租賃住宅管理人員異動名冊____份(張)

5. ☐申報人身分證明文件影本____份(張) 6. ☐代理人身分證明文件影本____份(張)

7. ☐其他：_____

七、聲明事項

1. 申報書各欄所填資料(含附繳文件)均為真實，如有不實，願負法律責任。

2. 本申報案件確由申報人委託上列代理人辦理無訛。

租賃住宅服務業名稱章(公司大小章)：_____

申報人簽章：_____

代理人簽章：_____

中華民國_____年_____月_____日

審查結果(本欄申報人免填)

租賃住宅管理人員異動備查申報書填寫說明

- 一、本申報書請以黑、藍墨色打字或電腦列印，亦得以黑色、藍色鋼筆或原子筆正楷填寫。數字請以阿拉伯字填寫，字體須端正不得潦草，必要時得加註外文；如有增、刪或塗改文字時，應在增、刪或塗改處由申報人或代理人簽名或蓋章。
- 二、「受理機關」欄：請填寫租賃住宅管理人員所屬之租賃住宅服務業或營業處所在地之直轄市、縣(市)政府名稱。
- 三、「租賃住宅服務業」欄，請依申報備查之租賃住宅服務業登記證所載相關資料詳實填寫。
- 四、「備查事由」欄：分為☐租賃住宅服務業之租賃住宅管理人員異動及☐分設營業處所之租賃住宅管理人員異動二種，請依實自行選擇於☐內打勾。
- 五、「申報人」欄：申報人應為代表公司之負責人(於有限公司為代表公司之董事；於股份有限公司為董事長；於無限公司、兩合公司為代表公司之股東)，但有租賃住宅市場發展及管理條例施行細則第二十二條第二項規定之情形者，申報人得為租賃住宅管理人員本人。申報人為自然人者，應填載其姓名及戶籍地址等；為法人者，應填載法人名稱及法人設立地址等。
- 六、「代理人」欄：所稱代理人，指受申報人之委託代為申報者，如申報人未委託他人代為申報者，免填代理人基本資料。
- 七、「附繳文件」欄：請於☐勾選應附繳文件之名稱及填載份(張)數；如勾選☐其他項者，請另填載文件名稱及份(張)數。各項申報事由應附繳文件如下附表：

▲附表(文件代號 1. 至 7. 其名稱請對照申報書正面所載附繳文件欄；代號有括弧者，視實際情形檢附)

備 查 事 由	應 附 繳 文 件 代 號
租賃住宅服務業之租賃住宅管理人員異動	1. 3. 4. 5. (6). (7)
分設營業處所之租賃住宅管理人員異動	2. 3. 4. 5. (6). (7)

備註：租賃住宅服務業管理作業系統建置完成後，於該系統可查詢之附繳文件，得免附。

- 八、「聲明事項」欄，請詳閱聲明事項後，填寫日期並簽名或蓋章。
- 九、申報書應連同附繳文件裝訂後，以掛號郵寄租賃住宅服務業或分設營業處所開業所在地之直轄市、縣(市)政府申報辦理。
- 十、審核結果欄申報人請勿填寫。

附件

租賃住宅服務業名稱：

租賃住宅管理人員異動名冊					
營業處所名稱	姓名	國民身分證統一 編號/護照號碼	證書字號	專任/兼任	異動原因
					<input type="checkbox"/> 到職 <input type="checkbox"/> 離職
					<input type="checkbox"/> 到職 <input type="checkbox"/> 離職
					<input type="checkbox"/> 到職 <input type="checkbox"/> 離職
					<input type="checkbox"/> 到職 <input type="checkbox"/> 離職
					<input type="checkbox"/> 到職 <input type="checkbox"/> 離職
					<input type="checkbox"/> 到職 <input type="checkbox"/> 離職
					<input type="checkbox"/> 到職 <input type="checkbox"/> 離職
					<input type="checkbox"/> 到職 <input type="checkbox"/> 離職
					<input type="checkbox"/> 到職 <input type="checkbox"/> 離職
					<input type="checkbox"/> 到職 <input type="checkbox"/> 離職
					<input type="checkbox"/> 到職 <input type="checkbox"/> 離職
					<input type="checkbox"/> 到職 <input type="checkbox"/> 離職
					<input type="checkbox"/> 到職 <input type="checkbox"/> 離職
					<input type="checkbox"/> 到職 <input type="checkbox"/> 離職
					<input type="checkbox"/> 到職 <input type="checkbox"/> 離職
					<input type="checkbox"/> 到職 <input type="checkbox"/> 離職
					<input type="checkbox"/> 到職 <input type="checkbox"/> 離職
					<input type="checkbox"/> 到職 <input type="checkbox"/> 離職

租賃住宅管理人員證書

(00) 登字第 000000 號

姓 名: 000

性 別: 0

出生日期: 民國 年 月 日

身分證明文件編號: 0000000000

有效期限: 民國 000 年 00 月 00 日

指定辦理發證單位名稱

指定辦理發證單位代表人簽名章

圖記

中 華 民 國 00 年 00 月 00 日

Rental Housing Manager Certificate

Name: 000, 0000-0000

Sex: 0

Date of Birth: 00000, 0000

I.D. No.: 0000000000

Valid thru.: 0000000, 0000

This applicant has passed the Rental Housing Manager training and examination and has filed a registration. A Rental Housing Manager Certificate shall be issued.

指定辦理發證單位英文名稱

Date of Issue: 0000000, 0000

Printing Serial No.: 000001

指定辦理發證單位代表人英文簽名章

租賃住宅管理人員證書印製說明

- 一、租賃住宅管理人員證書請採 A4 紙張 (120 磅花紋紙)，以直式橫書黑色字體電腦列印。
- 二、租賃住宅管理人員證書中文部分
 - (一) 標題文字：22 級字，字型：粗黑標楷體。
 - (二) 登記字號：12 級字，字型：標楷體。
 - (三) 補發或換發證書者，請於登記字號：(oo) 登字第 000000 號後以 12 級字加註 (補發) 或 (換發)。
 - (四) 內容文字：14 級字，字型：標楷體。
 - (五) 行距：最小行高 20 點。
- 三、租賃住宅管理人員證書英文部分
 - (一) 標題文字：22 級字，字型：粗黑體。
 - (二) 內容文字：14 級字，字型：Times New Roman。
 - (三) 行距：最小行高 20 點。。

