

依據中華民國 114 年 4 月 18 日內政部台內地字第 1140113583 號公告。

# 房 租 租 賃 契 約 書

# 住宅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，自中華民國 106 年 1 月 1 日生效  
中華民國 109 年 8 月 14 日內政部台內地字第 1090264203 號公告修正，自中華民國 109 年 9 月 1 日生效  
中華民國 112 年 6 月 14 日內政部台內地字第 1120118852 號公告修正不得記載事項第 10 點，自即日生效  
中華民國 113 年 7 月 8 日內政部台內地字第 1130263933 號公告修正應記載事項第 6 點、第 11 點，自中華民國 113 年 7 月 15 日生效

中華民國 114 年 4 月 18 日內政部台內地字第 1140113583 號公告修正應記載事項第 18 點，自即日生效

## 壹、應記載事項

### 一、契約審閱期

住宅租賃契約（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3日）。

出租人（房東）簽章：

承租人（學生）簽章：

### 二、租賃標的

租賃住宅地址：

1、門牌台南市\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_街(路)\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_巷\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_號\_\_\_\_\_樓之

2、車位(如無則免填)：

(1)汽車停車位種類及編號：\_\_個

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)機車停車位：\_\_個，地上(下)第\_\_層編號第\_\_號或其位置示意圖。

### 三、租賃期間

租賃期間自民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。（租賃期間至少三十日以上）

### 四、租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣(下同)\_\_\_\_\_元整，採年繳半年繳季繳月繳 方式以現金繳付 轉帳繳付，每期應繳納金額為\_\_\_\_\_元，並於

每期到期前10日支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人於租賃期間亦不得藉

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出租人。

前項押金除有第十二點第四項、第十四點第三項、第十五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，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約定

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：

(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。

租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，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：\_\_\_\_\_。

(三)電費：

雙方同意不分夏月或非夏月以每度\_\_\_元整收取，承租人(同學)簽名：

由承租人負擔。每度\_\_\_元整或：夏月每度\_\_\_元整；非夏月每度\_\_\_元整。

但均不得超過台灣電力股份有限公司所定當月用電量最高級距之每度金額。

其他：\_\_\_\_\_。

(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：\_\_\_\_\_。

## 七、任意終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除依第十七點及第十八點規定得提前終止租約外，租賃雙方得 不得 任意終止租約。承租人(同學)請簽名：

依前項約定得終止租約者，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，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。

租期屆滿前，依第一項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

## 八、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)本契約租賃雙方同意辦理公證者，其公證費\_\_\_\_\_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：\_\_\_\_\_。

(三)其他稅費及其支付方式：\_\_\_\_\_。

## 九、使用租賃住宅之限制

本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更改用途。

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。

承租人應經出租人同意始得將本租賃住宅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。

## 十、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、習慣或其損壞係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，承租人得定相當期限催告修繕，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。

出租人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。

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

## 十一、室內裝修

承租人有室內裝修之需要，應經出租人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\_\_\_\_\_。

## 十二、出租人之義務及責任

出租人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前，租賃住宅有由承租人負責修繕之項目及範圍者，出租人應先向承租人說明並經承租人確認(如附件三)，未經約明確認者，出租人應負責修繕，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

依第六點規定約定電費由承租人負擔者，出租人應提供承租人租賃標的電費資訊。承租人亦得逕向台灣電力股份有限公司申辦查詢租賃期間之有關電費資訊。

### 十三、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，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、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

前項承租人應賠償之金額，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金額。

承租人經出租人同意轉租者，與次承租人簽訂轉租契約時，應不得逾出租人同意轉租之範圍及期間，並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。

### 十四、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。

### 十五、租賃住宅之返還

租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及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出租人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，出租人應即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。

前項金額與承租人未繳清之租金及第六點約定之相關費用，出租人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金額或費用。

### 十六、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，不適用前二項之規定。

### 十七、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租金額，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)承租人違反第八點第一項規定，擅自變更改用途，經出租人阻止仍繼續為之。
- (五)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，經出租人阻止仍繼續為之。
- (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。
- (七)承租人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。
- (八)承租人違反第十點第一項規定，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)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，經出租人阻止仍繼續為之。
- (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。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。但依前項第五款及第十款規定終止者，得不先期通知：
  - (一)依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。
  - (二)依前項第二款至第四款、第六款至第九款規定終止者，於終止前三十日。

## 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，出租人不得要求任何賠償：

- (一)租賃住宅未合於所約定居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，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。但前項第三款前段其情況危急者，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、遺留物之處理

租賃關係消滅，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，經出租人定相當期限向承租人催告，屆期仍不取回時，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、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



立契約書人

出租人：

姓名(名稱)： 簽章

統一編號(身分證明文件編號)：

戶籍地址(營業登記地址)： 市 區 街(路) 段 巷 弄 號  
樓之

通訊地址：同上 市 區 街(路) 段 巷 弄 號 樓之

聯絡電話：

承租人：

姓名(名稱)： 簽章

統一編號(身分證明文件編號)：

戶籍地址(營業登記地址)： 市 區 街(路) 段 巷 弄 號  
樓之

通訊地址：同上 市 區 街(路) 段 巷 弄 號 樓之

聯絡電話：

保證人：

姓名(名稱)： 簽章

統一編號(身分證明文件編號)：

戶籍地址(營業登記地址)： 市 區 街(路) 段 巷 弄 號  
樓之

通訊地址：同上 市 區 街(路) 段 巷 弄 號 樓之

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

### 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。
2	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無滲漏水之情形，若有，滲漏水處：____。 滲漏水處之處理： <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 由承租人修繕。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他____。	
3	本租賃住宅(專有部分)是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事： (1)於產權持有期間 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾發生上列情事。 (2)於產權持有前 <input type="checkbox"/> 無上列情事。 <input type="checkbox"/> 知道曾發生上列情事。 <input type="checkbox"/> 不知道曾否發生上列情事。	
4	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常，若不正常， <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 由承租人修繕。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他____。	
5	<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。	
6	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：民國_____年_____月_____日		

附件二

日期	金額	房東簽收	備註
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		
年 月 日	新台幣 萬 千 佰元		