

內政篇

法規

中華民國 105 年 6 月 23 日
內政部公告 內授中辦地字第 1051305384 號

主 旨：訂定「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，並自中華民國一百零六年一月一日生效。

依 據：消費者保護法第十七條第一項規定及行政院一百零五年六月三日院臺消保字第一〇五〇一六五一〇四號函核定。

公告事項：附「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」

部 長 葉俊榮

房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項

壹、應記載事項

一、契約審閱期

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

出租人簽章：

承租人簽章：

二、房屋租賃標的

（一）房屋標示：

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

2、專有部分____建號，權利範圍____，面積共計____平方公尺。

（1）主建物面積：

____層____平方公尺，____層____平方公尺，____層____平方公尺共計____平方公尺，用途____。

（2）附屬建物用途____，面積____平方公尺。

3、共有部分建號____，權利範圍____，持分面積____平方公尺。

4、☐有☐無設定他項權利，若有，權利種類：_____。

5、☐有☐無查封登記。

(二) 租賃範圍：

1、房屋☐全部☐部分：第____層☐房間____間☐第____室，面積_____平方公尺（如「房屋位置格局示意圖」標註之租賃範圍）。

2、車位：

(1) 車位種類及編號：

地上(下)第____層☐平面式停車位☐機械式停車位，編號第____號車位____個。（如無則免填）

(2) 使用時間：

☐全日☐日間☐夜間☐其他_____。

3、租賃附屬設備：

☐有☐無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如後附房屋租賃標的現況確認書。

4、其他：_____。

三、租賃期間

租賃期間自民國____年____月____日起至民國____年____月____日止。

四、租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣（下同）_____元整，每期應繳納____個月租金，並於每____月____期____日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人亦不得任意要求調整租金。

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

五、擔保金（押金）約定及返還

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

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

六、租賃期間相關費用之支付

租賃期間，使用房屋所生之相關費用：

(一) 管理費：

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

房屋每月_____元整。

停車位每月_____元整。

租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。

☐其他：_____。

(二) 水費：

- ☐由出租人負擔。
☐由承租人負擔。
☐其他：_____。（例如每度_____元整）

(三) 電費：

- ☐由出租人負擔。
☐由承租人負擔。
☐其他：_____。（例如每度_____元整）

(四) 瓦斯費：

- ☐由出租人負擔。
☐由承租人負擔。
☐其他：_____。

(五) 其他費用及其支付方式：_____。

七、稅費負擔之約定

本租賃契約有關稅費、代辦費，依下列約定辦理：

(一) 房屋稅、地價稅由出租人負擔。

(二) 銀錢收據之印花稅由出租人負擔。

(三) 簽約代辦費_____元整。

- ☐由出租人負擔。
☐由承租人負擔。
☐由租賃雙方平均負擔。
☐其他：_____。

(四) 公證費_____元整。

- ☐由出租人負擔。
☐由承租人負擔。
☐由租賃雙方平均負擔。
☐其他：_____。

(五) 公證代辦費_____元整。

- ☐由出租人負擔。
☐由承租人負擔。
☐由租賃雙方平均負擔。
☐其他：_____。

(六) 其他稅費及其支付方式：_____。

八、使用房屋之限制

本房屋係供住宅使用。非經出租人同意，不得變更用途。

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		

公告及送達

中華民國 105 年 6 月 20 日
 台江國家公園管理處公告 營江企字第 1050001692 號

主 旨：公示送達行政罰鍰違規人吳致富先生違反國家公園法罰鍰案件催繳書。

依 據：行政程序法第 78 條、第 80 條、第 81 條規定辦理。

公告事項：

- 一、違規人吳致富先生（名單及相關事項詳公告名冊 1）催繳書前經台江國家公園管理處隨文寄送，因所載違規人遷移無法送達，特此公示送達。該處分書現由台江國家公園管理處保管（地址：臺南市安南區四草大道 118 號，承辦單位：企劃經理課，電話：06-2842600 轉 1208），違規人得隨時前往領取並儘速繳納。
- 二、以公示送達方式於公報刊登之日起滿 20 日發生效力。屆時未繳清者將依法移送強制執行。