

《注意事項》

- 一、本注意事項僅在促請訂約雙方注意，並非本約之一部分，無約束雙方之效力。
- 二、契約應提供至少三日之審閱期，訂約時務必詳閱契約條文，由雙方親自簽名或蓋章，並寫明戶籍地址及身分證字號、統一編號等資料，以免日後求償無門。
- 三、契約簽訂時，彼此應先確定對方之身份，可互相提示身分證、駕照等證明文件。為慎重起見，可留影本作為契約之附件。
- 四、立契約書人倘若為未成年人者，應取得法定代理人書面同意，並將同意書作為契約附件。
- 五、房客應注意房東是否為屋主或二房東，可請其提示產權證明，例如：所有權狀、登記簿謄本或原租賃契約；若為二房東轉租，則應注意原租賃契約有無明文同意轉租之約定、轉租契約之租期是否逾原租賃契約之租期。
- 六、依土地法第 99 條第 1 項、房屋租賃定型化契約應記載事項第 5 條、租賃住宅市場發展及管理條例第 7 條第 1 項等規定，租賃住宅之押金，不得超過二個月之租金總額。
- 七、雙方於簽訂租約後，建議在交屋時對現有屋況先行拍照存證，並詳細明列附屬傢俱及設備清單，以供租期屆滿或契約終止後返還房屋時參考。
- 八、房客交付押金或租金時，應要求房東開立收據或在房客所收執之租賃契約註明收訖字樣。房東返還押金時，亦應要求房客開立收據或在房東所收執之租賃契約書註明收訖字樣。
- 九、請於簽約前詳閱下表內政部公告之「房屋租賃定型化契約不得記載事項」及「住宅租賃契約不得約定事項」。

房屋租賃定型化契約不得記載事項	住宅租賃契約不得約定事項
(一) 不得約定拋棄審閱期間。	(一) 不得約定廣告僅供參考。
(二) 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。	(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) 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。	(六) 不得約定承租人須繳回契約書。
(七) 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) 不得約定違反法律上強制或禁止規定。	(八) 不得約定違反強制或禁止規定。

- 十、所謂「房屋租賃定型化契約不得記載事項」及「住宅租賃契約不得約定事項」，即租賃契約條款中即便記載或約定上述條文，仍為無效。

立契約書人

出租人_____ (以下簡稱甲方)

【甲方為所有權人轉租人(應提示經原所有權人同意轉租之證明文件)】

承租人_____ (以下簡稱乙方)

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：_____縣(市)_____鄉(鎮、市、區)_____街(路)段___巷
弄___號___樓之___。範圍：全部 部分 房間___間 第___室，面積_____平
方公尺(約___坪)。(如附件一：「租賃住宅位置格局示意圖」標註之租賃範圍)

二、租賃範圍：

(一) 車位(如無則免填)：

汽車停車位___個：地上(下)第___層 平面式停車位 機械式停車位，編號第
號(或其位置示意圖)。

機車停車位___個：地上(下)第___層，編號第___號(或其位置示意圖)。

(二) 附屬設備：詳如附件二「設備清單」及附件三「租賃標的現況確認書」。

第二條：租賃期間

自民國___年___月___日起至民國___年___月___日止，計___年___月。

(租賃期間至少三十日以上)

第三條：租金約定及支付

一、乙方每月租金為新臺幣_____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；甲方於租賃期間亦不得任意要求調整租金。

二、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

一、押金為新台幣_____元整(最高不得超過二個月租金之總額)。乙方應於簽訂本契
約之同時全數給付甲方。

二、前項押金，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，甲方應
於租期屆滿或租賃契約終止，乙方返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押
金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。

第五條：相關費用之支付

一、本契約有關稅費、代辦費，依下列約定辦理：

- (一) 就本租賃住宅應納之一切稅費，如租賃住宅之房屋稅、地價稅等，皆由甲方自行負擔。
- (二) 甲方收取現金者，其銀錢收據應貼用之印花稅票由甲方負擔。
- (三) 公證費_____元整。
 - 由甲方負擔。
 - 由乙方負擔。
 - 由雙方平均負擔。
 - 其他：_____。
- (四) 其他及其支付方式：_____。

二、租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用如下；若未約定，則由乙方負擔。

- (一) 管理費：
 - 由甲方負擔 (租金內含)
 - 由乙方負擔，每月_____元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，乙方就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，乙方負擔減少後之金額。
- (二) 電 費：
 - 由甲方負擔 (租金內含)
 - 由乙方負擔
 - 其他：_____。(例如：每□度 □月_____元；但每度電之收費，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。)
- (三) 水 費：
 - 由甲方負擔 (租金內含)
 - 由乙方負擔
 - 其他：_____。(例如：每□度 □月_____元)
- (四) 瓦斯費：
 - 由甲方負擔 (租金內含)
 - 由乙方負擔
 - 其他：_____。
- (五) 網路費：
 - 由甲方負擔 (租金內含)
 - 由乙方負擔
 - 其他：_____。
- (六) 其他費用及其支付方式：_____。

第六條：使用租賃住宅之限制

- 一、本租賃標的僅供居住使用，乙方不得變更改用途。
- 二、乙方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。
- 三、甲方 同意 不同意 乙方將本租賃標的之 全部 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。甲方簽署：
- 四、前項甲方同意轉租者，應出具「出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書」（如附件四），載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供乙方轉租時向次承租人提示。
- 五、乙方經甲方同意轉租者，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甲方。

第七條：修繕及改裝

- 一、租賃住宅或附屬設備因屬自然使用所產生之耗損，而有修繕之必要時，應由甲方負責修繕，茲甲方提供有修繕必要時之聯絡方式如後：_____ 如因可歸責於乙方之事由所產生之損壞，應由乙方負責修繕。
- 二、前項由甲方負責修繕者，如甲方未於乙方所定相當期限內修繕時，乙方得自行修繕，並請求甲方償還其費用或於第三條約定之租金中扣除。
- 三、甲方為修繕租賃住宅所為之必要行為，乙方不得拒絕。
- 四、前項甲方於修繕期間，致租賃標的全部或一部不能居住使用者，乙方得請求甲方扣除該期間全部或一部之租金。
- 五、乙方如有室內裝修之必要，應經甲方同意，始得依相關法令自行裝設，且不得損害原有建築之結構安全。當租期屆滿或租賃契約終止，乙方返還租賃住宅時，就裝修部分應 回復原狀 現況返還 其他：_____。
- 六、乙方經甲方同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由乙方負責修繕。

第八條：出租人之義務及責任

- 一、甲方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，供乙方核對。
- 二、甲方應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付乙方，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

第九條：承租人之義務及責任

- 一、乙方應於簽訂本契約時，出示國民身分證或其他足資證明身分之文件，供甲方核對。
- 二、乙方應以善良管理人之注意義務保管、使用、收益租賃住宅。乙方如違反此項義務，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、毀損或滅失者，不在此限。

第十條：租賃住宅部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於乙方之事由，致租賃住宅之一部滅失者，乙方得按滅失之部分，請求減少租金。

第十一條：提前終止租約之約定

- 一、除法定終止租約事由外，雙方均得 不得提前終止本租約。
- 二、除法定終止租約事由明文之先期通知期限外，雙方依約終止租約者，提出之一方應於個月前通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方相當於_____個月(最高不得超過一個月)租金額之違約金。
- 三、前項乙方應賠償之違約金得由第四條之押金中扣抵。
- 四、租期屆滿前，依第二項終止租約者，甲方已預收之租金應返還予乙方。

第十二條：租賃住宅之返還

- 一、租期屆滿或租賃契約終止時，甲方應結算乙方依第五條約定應負擔之相關費用，乙方返還租賃住宅時，除已依第七條第五項就裝修部分為如何返還之約定外，應即將租賃住宅回復原狀 現況返還 其他：_____；乙方並應遷出戶籍或其他登記。
- 二、前項租賃住宅之返還，應由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。
- 三、乙方未依第一項規定返還租賃住宅時，甲方除按日向乙方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。
- 四、前項金額及乙方未繳清之相關費用，甲方得由第四條之押金中扣抵。

第十三條：租賃住宅所有權之讓與

- 一、甲方於租賃住宅交付後，乙方占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。
- 二、前項情形，甲方應移交押金及已預收之租金與受讓人，並以書面通知乙方。
- 三、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：出租人提前終止租約事由

- 一、租賃期間有下列情形之一者，甲方得提前終止租約，且乙方不得要求任何賠償：
 - (一) 甲方為重新建築而必要收回。
 - (二) 乙方遲付租金之總額達二個月之金額，並經甲方定相當期限催告，仍不為支付。
 - (三) 乙方積欠管理費或其他應負擔之費用達相當於二個月之租金額，經甲方定相當期限催告，仍不為支付。
 - (四) 乙方違反第六條第二項規定而違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經甲方阻止仍繼續使用。

- (五) 乙方違反第六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) 乙方毀損租賃住宅或附屬設備，經甲方限期催告修繕而不為修繕或相當之賠償。
- (七) 乙方違反第七條第五項規定，未經甲方同意，擅自進行室內裝修。
- (八) 乙方違反第七條第五項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經甲方阻止仍繼續為之。
- (九) 乙方違反第七條第五項規定，進行室內裝修，損害原有建築之結構安全。

二、甲方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，以書面通知乙方：

- (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。

第十五條：承租人提前終止租約事由

一、租賃期間有下列情形之一，致難以繼續居住者，乙方得提前終止租約，甲方不得要求任何賠償：

- (一) 租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，其應由甲方負責修繕者，經乙方依第七條第二項規定催告，仍未於期限內修繕完畢。
- (二) 租賃住宅因不可歸責承租人之事由致一部滅失情形，雙方就減少租金數額無法議定，或租賃住宅存餘部分不能達租賃之目的。
- (三) 租賃住宅有危及乙方或其同居人之安全或健康之瑕疵；乙方於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，亦同。
- (四) 乙方因疾病、意外產生有六個月以上長期療養之需要。
- (五) 因第三人就租賃住宅主張其權利，致乙方不能為約定之居住使用。

二、乙方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，以書面通知甲方。

三、乙方死亡，其繼承人得主張終止租約，其通知期限或方式，適用前項規定。

第十六條：遺留物之處理

一、本契約租期屆滿或提前終止租約，依第十二條完成點交或視為完成點交之手續後，乙方仍於本租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，經甲方定相當期限向乙方催告，逾期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

二、甲方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，並得向乙方請求給付不足之費用。

第十七條：通知送達及寄送

一、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；任一方地址如有變更，應即書面通知他方；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。

二、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。

第十八條：其他約定

- 一、本契約經辦理公證者，租賃雙方同意，公證書得載明下列事項應逕受強制執行：
 - (一)乙方如於租期屆滿後不返還租賃住宅。
 - (二)乙方未依約給付之欠繳租金、費用及甲方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)甲方如於租期屆滿或本契約終止時，應返還之全部或一部押金。
- 二、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。

第十九條：疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於乙方之解釋。

第二十條：特別約定事項：(雙方得自行議訂之特別條款)

- 一、
- 二、
- 三、

第二十一條：爭議處理

- 一、本契約所發生之爭議，雙方得依租賃住宅所在地之直轄市、縣(市)不動產糾紛調處委員會、消費爭議調解委員會、鄉鎮市(區)調解委員會申請調解。
- 二、如因本契約涉訟，雙方同意以臺灣_____地方法院為管轄法院。

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。

第二十三條：契約及其相關附件效力

- 一、本契約自簽約日起生效，租賃雙方各執一份契約正本。
- 二、本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。
- 三、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。

立契約書人

甲方：

身分證字號/統一編號：

出生年月日：

聯絡電話：

戶籍地址：

電子信箱：

乙方：

身分證字號/統一編號：

出生年月日：

聯絡電話：

戶籍地址：

電子信箱：

甲方代理人(需經出租人授權)：

身分證字號/統一編號：

出生年月日：

聯絡電話：

戶籍地址：

電子信箱：

乙方代理人(需經承租人授權)：

身分證字號/統一編號：

出生年月日：

聯絡電話：

戶籍地址：

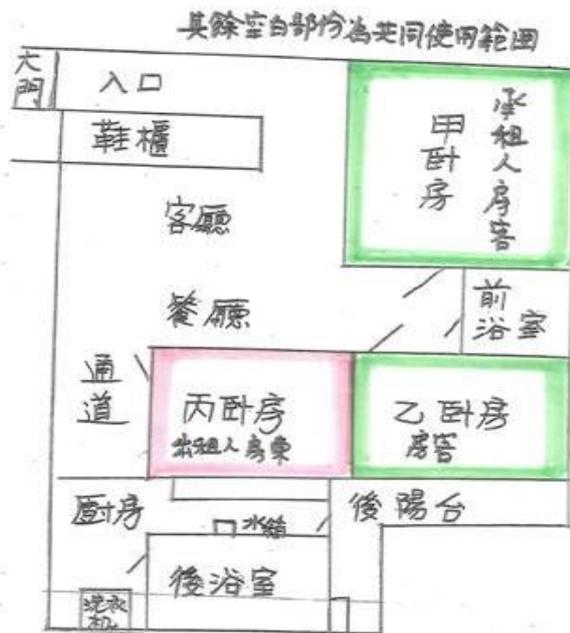
電子信箱：

中 華 民 國 年 月 日

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。

附件一：租賃住宅位置格局示意圖

參考範例：



附件二：設備清單

設備	數量	遷入	備註說明	遷出	備註說明
瓦斯爐					
抽油煙機					
熱水器					
冷氣					
家電	數量	遷入	備註說明	遷出	備註說明
電視					
洗衣機					
冰箱					
烘碗機					
傢俱	數量	遷入	備註說明	遷出	備註說明
床墊/彈簧床					
床(組)箱					
衣櫥					
沙發組					
電視櫃					
茶几					
桌、椅					

鑰匙 _____ 支， 感應卡(磁扣) _____ 個， 車道遙控器 _____ 個， 其它 _____

附件三：租賃標的現況確認書

填表日期：民國 年 月 日

項次	內容
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。
2.	<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。
3.	<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____。
4.	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。
5.	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。
6.	<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。
<p>出租人：____ (簽章)</p> <p>承租人：____ (簽章)</p> <p style="text-align: right;">簽章日期：____年____月____日</p>	

附件四：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 _____

租賃住宅標的								轉租範圍	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	同意轉租範圍如為一部者，應檢附該部分位置示意圖

出租人_____ (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

租屋法律諮詢服務

若您生活上有任何租屋法律問題需要協助，請多利用下列之義務服務管道

各縣市政府法律諮詢服務

- ◇ 洽詢服務前，建議先去電確認服務時間與服務方式
 - ◇ 可直接洽詢各縣市政府，或上法務部網站 (<http://www.moj.gov.tw>) 首頁的「線上服務 e 點通」→「法律諮詢資源」查看
-

各地律師公會

- ◇ 可上網查詢各地律師公會聯絡電話，或洽詢「中華民國律師公會全國聯合會」
(02) 2331-2865
-

各大學法律服務社

- ◇ 上法務部網站 (<http://www.moj.gov.tw>) 首頁的「線上服務 e 點通」→「法律諮詢資源」查看詳細聯絡電話
-

法律扶助基金會

- 服務方式 | 電話法律諮詢、現場法律諮詢 (需先預約)
為方便其他民眾使用，諮詢時間建議限於 20 分鐘
- 答覆時間 | 每週一至週五上午 9 : 00 ~ 12 : 30 下午 1 : 30 ~ 5 : 00
- 電 話 | (02) 412-8518 轉 2
- 網 址 | www.laf.org.tw
-

崔媽媽基金會—義務律師服務團

- 服務方式 | 採網路預約登記，依序電話回覆
- 答覆時間 | 每週固定排班三天，於晚上 7 : 30 ~ 9 : 00 服務
- 電 話 | (02) 2365-8140
- 網 址 | www.tmm.org.tw
-



捐款支持崔媽媽

保障自己未來的居住福祉

在深耕居住議題這場持久戰的同時，不論是推行弱勢居住扶助、居住法律服務、推動國家住宅政策的改革、租賃專法設置等，崔媽媽基金會需要來自各界的穩定資源挹注；大眾的定期小額捐款，對崔媽媽不但意義重大，也是支撐我們完成承諾與責任的重要力量，更是保障給自己未來的居住福祉。

我要捐款：

一、上網搜尋「捐款贊助崔媽媽」查詢各捐款方式

二、郵政劃撥，捐款帳號：19510685 戶名：財團法人崔媽媽基金會



崔媽媽可以為您做什麼？

租屋服務	搬家公司評鑑	弱勢居住扶助	法律諮詢服務
<ul style="list-style-type: none">✓ 蟹居網-租屋資訊平台✓ 房東出租刊登✓ 房客租屋搜尋✓ 租屋相關諮詢✓ 租屋市場服務✓ 租屋健檢服務✓ 出租代理服務✓ 住宅政策倡議✓ 健全租屋市場研究及推動	<ul style="list-style-type: none">✓ 優良搬家公司評鑑與推薦✓ 搬家事項諮詢✓ 搬家消費糾紛調解✓ 推廣綠色環保搬家✓ 舉辦搬家工作者技能訓練✓ 協助搬家業者提昇服務品質	<ul style="list-style-type: none">✓ 弱勢租屋相關諮詢✓ 陪同看屋✓ 陪同簽約✓ 陪同搬家✓ 居住輔導知能培育✓ 搬家費用折扣優惠✓ 搬家補助✓ 二手舊貨募集	<ul style="list-style-type: none">✓ 租屋法律諮詢✓ 搬家法律諮詢✓ 公寓大廈法律諮詢✓ 消費糾紛調解✓ 租屋法律常識宣導

住宅租賃契約書

編印 / 財團法人崔媽媽基金會

編輯 / 呂秉怡、張艾玲、張偉瑜、曹筱筠、馮麗芳

顧問 / 李儼峰律師、謝彥安律師、林智育公證人

地址 / 臺北市大安區 10647 羅斯福路三段 241 號 12 樓

電話 / (02) 2365-8140

傳真 / (02) 2368-3073

網址 / www.tmm.org.tw

E-mail / rent.tmm@gmail.com

二版一刷 / 2019 年 1 月

建議售價 / 新台幣 25 元

郵撥帳號 / 19510685

戶名 / 財團法人崔媽媽基金會

- ⊕ 本契約書係由「財團法人崔媽媽基金會」基於內政部公告「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」與「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，於保障出租人及承租人合理權益及促進雙方關係和諧之理念下擬訂。
- ⊕ 如有印刷事業或機構有意翻印採用本契約書，本會謹此表示拋棄著作權以供自由翻印。
- ⊕ 本契約書如有未盡事宜，敬請賜教。