

高雄市議會第三屆第四次定期大會議員提案執行情形報告表					
提案 議員	黃議員捷	類號	工務類第 205 號	主辦 機關	都市發展局
案由	建請都市發展局主動盤點、公告違建出租名單於各平台，供租屋族查詢。				
審查 意見	送請市政府研究辦理。				
大會 決議	送請市政府研究辦理。				
執 行 情 形	<p>一、依據內政部公告「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之租賃標的現況確認書(如附件 1)，出租人應就違建部分(未依法申請增、加建之建物)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，先予敘明。</p> <p>二、查《租賃住宅市場發展及管理條例》並無限制違建之出租，又雖然違建在法律上並不具有建物所有權，但只要違建尚未被拆除，實務上法院多數會認定建造人對違建有進行使用、收益之權利，故仍可出租(附件 2-內政部租賃條例專區租賃糾紛型態及處理機制題庫)，併予敘明。</p> <p>三、有關違章建築查察，係本府工務局違章建築處理大隊針對建築物是否合法予以認定處分，另其是否作為出租使用，該大隊尚無法判別。</p> <p>四、綜上，有關租賃住宅市場之管理、租賃爭議調處等，係本府地政局依《租賃住宅市場發展及管理條例》辦理；本市違章建築之列管、查處等，係本府工務局違章建築處理大隊依《高雄市政府工務局處理違章建築執行要點》辦理；倘公告違建出租名單無違反《政府資訊公開法》及《個人資料保護法》相關規定之疑慮，並經上述主管機關提供資料後，可再行評估公告於本府地政局《高雄房地產億年旺網站》或本府都發局《住宅生活網》，供租屋族查詢。</p>				

復文 字號	高市府都發住字第 11033897500 號
----------	------------------------

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(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

中華民國 109 年 8 月 14 日內政部台內地字第 1090264203 號公告修正(中華民國 109 年 9 月 1 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(契約審閱期間至少三日)。

出租人簽章：

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「房屋位置格局示意圖」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__號車位__個。(如無則免填)

(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，詳如附件一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。(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，每期應繳納____個月租金，
每月____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
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：

由出租人負擔。

由承租人負擔。(例如：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、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：_____。

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。

九、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、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_____。

十一、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。

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、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。

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。

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為到達日。

第一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、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。

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(身分證明文件編號)、戶籍地址(營業登記地址)、通訊地址、聯絡電話。
- (二)出租人之姓名(名稱)、統一編號(身分證明文件編號)、戶籍地址(營業登記地址)、通訊地址、聯絡電話。

貳、不得記載事項

- 一、不得記載拋棄審閱期間。
- 二、不得記載廣告僅供參考。

- 三、不得記載承租人不得申報租賃費用支出。
- 四、不得記載承租人不得遷入戶籍。
- 五、不得記載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、不得記載免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。
- 七、不得記載承租人須繳回契約書。
- 八、不得記載本契約之通知，僅以電話方式為之。
- 九、不得記載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__號停車位__個， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附分管協議及圖說。 機車停車位：地上(下)第__層，編號第__號車位__個或其位置示意圖。	
4	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無住宅用火災警報器。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無其他消防設施，若有，項目： (1)____(2)____(3)____。	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。

	<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，若有，滲漏水處： _____。 滲漏水處之處理： <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 由承租人修繕。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	
6	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾經做過輻射屋檢測？ 若有，請檢附檢測證明文件。 檢測結果 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無輻射異常，若有異常之處理： <input type="checkbox"/> 由出租人改善後交屋。 <input type="checkbox"/> 由承租人改善。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	七十一年至七十三年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。行政院原子能委員會網站已提供「現年劑量達1毫西弗以上輻射屋查詢系統」供民眾查詢輻射屋資訊，如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。
7	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾經做過鋼筋混凝土中水溶性氯離子含量檢測(例如海砂屋檢測事項)；若有，檢測結果：_____。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無超過容許值含量，若有超過之處理： <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 由承租人修繕。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	一、八十三年七月二十一日以前，CNS3090無訂定鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值。 二、八十三年七月二十二日至八十七年六月二十四日依建築法規申報施工勘驗之建築物，參照八十三年七月二十二日修訂公布之CNS3090檢測標準，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值為0.6kg/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0.3kg/m ³ 。 四、一百零四年一月十三日(含)以後依建築法規申報施工勘驗之建築物，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照一百零四年一月十三日修訂公布之CNS 3090檢測標準，容許值含量為0.15kg/m ³ 。 五、上開檢測資料可向建築主管機關申請，不同時期之檢測標準，互有差異，租賃雙方應自行注意。
8	本租賃住宅(專有部分)是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事： (1)於產權持有期間 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾發生上列情事。 (2)於產權持有前	

	<input type="checkbox"/> 無上列情事。 <input type="checkbox"/> 知道曾發生上列情事。 <input type="checkbox"/> 不知道曾否發生上列情事。	
9	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常，若不正常， <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 由承租人修繕。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	
10	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無公寓大廈規約或其他住戶應遵 行事項；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約或其 他住戶應遵行事項。	
11	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無管理委員會統一管理，若有 租賃住宅管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳新臺幣____元 <input type="checkbox"/> 季繳新臺幣____元 <input type="checkbox"/> 年繳新臺幣____元 <input type="checkbox"/> 其 他____。 停車位管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳新臺幣____元 <input type="checkbox"/> 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"/> <input type="checkbox"/> 茶几__件 <input type="checkbox"/> 餐桌(椅)__組 <input type="checkbox"/> 鞋櫃__件 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 窗簾__組 <input type="checkbox"/> 燈飾__件 <input type="checkbox"/> 冰箱__臺 <input type="checkbox"/> 洗衣 <input type="checkbox"/> 機__臺 <input type="checkbox"/> 書櫃__件 <input type="checkbox"/> 床組(頭)__件 <input type="checkbox"/> 衣 <input type="checkbox"/> 櫃__組 <input type="checkbox"/> 梳妝台__件 <input type="checkbox"/> 書桌椅__組 <input type="checkbox"/> 餐 <input type="checkbox"/> 桌椅__組 <input type="checkbox"/> 置物櫃__件 <input type="checkbox"/> 電話__具 <input type="checkbox"/> 保 <input type="checkbox"/> 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__ <input type="checkbox"/> 件 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐__臺 <input type="checkbox"/> 熱水器__臺 <input type="checkbox"/> 天然瓦 <input type="checkbox"/> 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

出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書

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

出租人： (簽章)

承租人： (簽章)

民 國 年 月 日

出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書

租賃住宅標的								轉租之範圍	租賃起迄期間	有無提前終止租約之約定	備註
縣市	鄉鎮市區	段	巷	弄	號	樓	室				
								<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部	民國 年 月 日起 至 民國 年 月 日止	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (若有，請註明)	同意轉租範圍如為一部者，應檢附該部分位置示意圖
								<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部	民國 年 月 日起 至 民國 年 月 日止	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (若有，請註明)	

附註:原住宅租賃契約於租賃期間，除有第十七點及第十八點得提前終止租約之事由外，其他得提前終止租約之事由如下：_____。

附件三

承租人負責修繕項目及範圍確認書

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

出租人： (簽章)

承租人： (簽章)

民 國 年 月 日

承租人負責修繕項目及範圍明細表

填表日期 年 月 日

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

附註：

1. 以上修繕項目及範圍請出租人逐項說明填載，並由承租人確認；如附屬設備或設施有不及填載時，得於其他欄填載。
2. 設備或設施未經租賃雙方約明確認由承租人負責修繕者，除其損壞係可歸責於承租人之事由外，由出租人負責修繕。
3. 修繕聯絡方式：
 - 同本契約第____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) _____

租賃糾紛型態及處理機制題庫

【找屋篇】

Q1：要如何確認租屋廣告的真實性？

A：為避免房東刊登不實租屋資訊，租賃住宅條例第 13 條除了規定出租人刊登內容要符合事實，受託刊登租屋資訊的媒體經營者（如：崔媽媽租屋網、591）也必須透過刊登者提供的謄本或建物資料、政府公開資訊，檢核每一筆刊登物件的「住宅面積」、「屋齡」、「樓層別」、「建物坪數」四項資訊，讓房客可以在搜尋物件時，即可先初步判斷廣告之真實性。

Q2：違章建築可以出租嗎？

A：雖然違建在法律上並不具有「建物所有權」，不能辦理產權登記，但出租違建的行為卻不算違法，只要違建還沒被拆除，實務上法院多數會認定建造人對違建有進行使用、收益的權利，所以可以出租，不過，考量違建的居住品質與安全性較不足，承租人應審慎評估。

Q3：獨立套房與分租套房怎麼分？

A：為了易於出租，有些房東會將分租套房標示為獨立套房，或是將獨立套房歸類在住家類，標示一房一廳一衛。除了透過照片辨別外，一般來說，只要標示為內含水或電費的，多半會是分租套房；至於獨立套房，通常有自己的門牌號碼和獨立的水電表，沒有跟他人共用的問題。

Q4：房東要我看其中的 A 房但出租的是 B 房，這樣好嗎？

A：一些房東會強調自己在該棟有多個格局相同、風格相近的物件，並推說要出租的 B 房目前還有人居住，當下不方便帶看，要房客遷就看「一模一樣」的 A 房。建議房客應予以拒絕，因為看房不

只是看格局、看裝潢，也要動手測各種設施設備(如:冷氣、馬桶、燈具等)的可使用程度。此外，如果房客因為滿意 A 房而付了定金，日後卻發現 B 房不如預期，此時要拿回定金就不會那麼容易了。因為，依民法第 248 條規定，定金支付後，如果是因為房客的原因違約不能履行時，不得請求返還定金。

Q5：定金支付了之後，若有一方反悔不租，定金可以拿回來或要求賠償嗎？

A：定金是契約履行前的一種承諾，通常是在看屋後簽約前，房客有意承租，房東也願意出租，這時房客會預先付給房東一定數量的金額，用來肯定雙方均會履行租約的一種承諾。民法第 249 條規定：「訂約當事人之一方，由他人受有定金時，推定其契約成立」，因此，如果因為房客的原因（例如：工作地點突然改變、離開五分鐘就後悔…等等）違約不能履行時，不得請求返還定金，若是可歸責於房東之事由，房東應加倍返還其所收受之定金（例如收 2000 元定金，返還房客 4000 元）。

【簽約篇】

Q1：租賃住宅條例實施後，房東房客之權利義務和過去有何差別？

A：租賃住宅條例針對押金上限、提前終止租約事由、修繕責任、遺留物處理、電費收取上限等常見糾紛，均有明確契約範本規範，讓租賃雙方權利義務更有保障。

Q2：「住宅租賃應約定及不得約定事項」跟「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」有什麼不同？

A：「住宅租賃應約定及不得約定事項」是依據租賃住宅條例第 5 條訂定，適用於未反覆出租住宅之房東。「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」是依據租賃住宅條例第 5 條及消費者保護法第 17 條規定訂定，適用於房東為企業經營者(房屋常態性、反覆出租

時即被認定為企業經營者)，房客為最終消費者使用，二種契約出租房屋的用途，皆限由房客供作居住使用。

Q3：租期屆滿後，房東再行將房屋出租，要簽哪個版本的契約？

A：租期屆滿後再次出租，就屬反覆出租，依據行政院消費者保護處 105 年 5 月 30 日院臺消保字第 1050165274 號函釋，房東可認定為企業經營者，應遵守房屋租賃定型化契約應記載及不得記載規定。

Q4：出租兩層樓，一樓作店面，二樓作住家，簽約時要注意什麼？

A：因為各樓層分屬不同用途，建議分別簽立不同的租賃契約。二樓為住家使用，應適用住宅租賃契約應記載/約定及不得記載/約定事項，一樓作為店面使用，則回歸民法商業用租賃契約。

Q5：住家物件想委託給業者包租，要簽什麼合約？

A：房東將房子委託給包租業者經營管理時，應與包租業者簽訂立住宅包租契約，遵守住宅包租契約應約定及不得約定事項。

Q6：委託給包租代管業者，對房東有什麼好處？

A：房東將居住使用的房屋委託給業者經營管理，除了可減輕管理負擔外，還可享有租金收入免稅額及較高的抵扣費用。以月租金 2 萬元為例，扣除免稅額 6 千元後，所剩餘的 1 萬 4 千元還可以扣除 53% 費用，與原先自行出租應繳的所得稅減少很多。

Q7：租賃住宅條例實施後，個人房東出租自有房屋及管理相關事務，有無違反規定？

A：租賃住宅條例施行後，個人房東仍可以出租及管理自有房屋，尚無違反租賃條例規定。

Q8：簽約時要如何確認出租者的身分才能保障自身權益？

A：當對方表示自己是屋主本人時，可要求出示房屋權狀和身份證，如果沒有權狀，則可請提供最近一年的房屋稅單，確認稅單上的納稅義務人是不是與簽約者同一人。當對方表示自己是二房東，可請二房東（轉租人）出示大房東同意轉租之書面文件。因為依據租賃住宅條例第 9 條規定，必須經過大房東（出租人）書面同意，二房東（轉租人）才能將其租用住宅的全部或一部分轉租。

Q9：簽約後才發現，簽約人不是屋主，且未經屋主同意轉租，那契約有效嗎？

A：契約還是有效，但如果簽約的對象不是屋主，且未經屋主同意轉租，日後真正的屋主可以依據民法第 767 條的規定，要求房客返還房屋，房客的損失則只能向非屋主的簽約對象要求賠償。

Q10：未成年人可以簽訂租賃契約嗎？

A：參照民法第 13 條及第 79 條規定，未成年人屬限制行為能力人，未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力。但若租賃房屋是該未成年人日常生活所必需（例如：家住高雄，學校在臺北，每日通勤恐有困難），依民法第 77 條但書規定，即使未得到父母同意，租賃契約仍是有效。

Q11：何謂不定期租約？

A：一般而言，租賃契約會訂有期限，但如果有下列成因，就會成為所謂「不定期租賃」：（1）根據民法第 422 條規定，房屋租期超過一年者，應以書面訂定，如果不以書面訂定，視為不定期租約。（2）根據民法第 451 條規定，租賃期限屆滿後，房客繼續居住租屋處，而房東不表示反對也繼續收租金，會視為以不定期的不定期租約。要注意，實務上房東要終止不定期租約，是必須受到土地法第 100 條的限制。

Q12：房東可以在合約中要求房客不能申報租賃費用支出嗎？

A：租賃住宅條例通過後，內政部已將「不得約定承租人不得申報租賃費用支出」、「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」明列為不得約定事項。也就是說，於 107 年 6 月 27 日後簽訂的契約，就算契約條款中約定了「不得申報租賃支出」、「稅賦增加由房客負擔」等條文，也是無效的。

Q13：房東可以在合約中要求房客不准遷入戶籍嗎？

A：租賃住宅條例通過後，內政部已將「不得記載/約定承租人不得遷入戶籍」明列為租賃契約不得記載/約定事項，所以於 107 年 6 月 27 日後簽訂的契約，即使在契約中明訂房客不准遷入戶籍，也是無效條款。但戶籍法為戶籍登記的行政管理規定，不是民眾間權利義務的規定，如需遷入戶籍，仍應檢附相關文件。若租約有經過法院或民間公證人公證，則檢附租賃契約即可；若租約沒經過公證，則除了檢附未經公證的租約，還要提供最近 1 年內租賃處房屋稅籍證明或最近 6 個月內水或電或瓦斯的繳納收據。

Q14：簽約了但租期還沒開始，可以反悔嗎？

A：不論租約日期是否已達起始日，此份租約一經租賃雙方簽立，便生法律效力。若無法履行租約，則要看合約中有無提前終止租約之約定。若雙方約定不得提前終止租約，則需雙方同意或協議違約金金額；若雙方在契約中有載明可提前終止租約，則提出之一方應按約定期間先期通知對方，未先期通知對方，亦應按照約定數額(最高不得超過一個月租金)賠償違約金。

Q15：租約公證時，載明逕受強制執行與否，有何差別？

A：最大的差別，在於能節省因訴訟程序所帶來的精神、金錢及時間的花費。主要的原因在於，凡應逕受強制執行的事項，已經載明於公證書中，就無須再費力去取得「執行名義」，公證書本身就成為「執行名義」之一種了。舉例來說，在契約及公證書上記載「房

客不付租金時，應逕受強制執行」等字句，一旦房客無故積欠租金時，房東可以直接持公證書向地方法院民事執行處聲請強制執行，而不用再花時間進行訴訟。同樣的，若在契約及公證書上記載「房東不肯返還押金時，應逕受強制執行」等字句，一旦房東無故拒還押金時，房客亦可直接持公證書聲請強制執行。

Q16：租賃住宅條例實施後，房東還是在契約中載明不得申報租賃支出，明顯違反了不得約定事項，房客是否可據此主張契約無效拒繳租金？

A：依租賃住宅條例第5條第5項規定，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。也就是說，契約中「不得申報租賃支出」的條文是無效的，但契約其他部分，如租期、租金等約定仍具效力，雙方仍應遵守。

【居住篇】

Q1：租賃期間房東可以任意進入租屋處嗎？

A：當房屋出租後，房東雖然擁有所有權，但房屋的完全使用權屬於房客，房東進入出租房屋時，必須經過房客同意，否則不可任意進出。若房東未經房客同意，即擅自進入出租房屋，恐涉刑法第306條「無故侵入他人住宅罪」。

Q2：房屋或附屬設備損壞，由房東或房客負責修繕？該如何通知？

A：按照民法及租賃住宅條例的規定，只要修繕責任沒有另行約定，房屋或附屬設備損壞，若不可歸責於房客的事由時，原則由房東負責修繕。但房客也要盡到「善良管理人」的注意義務，得知損壞發生時應馬上通知房東儘速處理，避免災害擴大，若輕忽未即時通知，導致損失嚴重，房客還是需要負擔責任。通知的方式，只要能舉證的，像是簡訊、Email、Line 等以文字表示都可運用，

但最具有證據效力的，還是以郵寄存證信函的方式為佳。

Q3：通知房東修繕，但房東一直不處理，可以因此拒付租金嗎？

A：房客不能以房東不修繕為由，拒付租金。房客可為的作法是通知房東，若房東未能於房客所定相當期限內修繕時，房客得自行僱工修繕，修繕費用得請求房東支付或由租金扣除。

Q4：發現房客在屋內吸食毒品，房東可否終止租約？

A：依民法第 438 條第 2 項及應記載/應約定事項之規定，房客需依約定方法為租賃物之使用收益，不得違法使用。房客若有違法使用之情事，經房東阻止仍繼續為之者，房東得終止租約。

Q5：多找一個人來住，房東卻說房客違約，要求加租金，可以嗎？

A：契約條文中，若明定「不同意轉租、出借或以其他方式供他人使用」只要有非原始簽約的房客入住，不管原承租人是否有外收取租金，房東都有可能將房客視為違約轉租或出借行為，要求調漲租金甚至會終止租約。建議房客可主動提出要加註「房東同意未來可部分轉租給其他人」的條文，至少加註：「短期留宿親友，不在此限」的內容，以免有短期留宿他人情形被發現時，造成爭端。

Q6：一度電 5.5 元，房東是不是違法？

A：以往分租套房多會採以度計費的方式來收取電費，收取的額度也沒有明確規範。租賃住宅條例公告後，規範電費每度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。所以房東的電費收取只要不超過現在規定 6.41 元/度，就不算違法。但畢竟電費收取是代收費用，房東不可以此營利，若發現房東有超收行為，房客可向當地縣(市)政府的地政局(處)、消保官檢舉。

Q7：原本是白色的牆面，想要換成淡藍色的牆面與貼壁紙，可以嗎？

A：依內政部公告之應記載/約定及不得記載/約定事項規定，租賃住

宅有室內裝修之必要，房客應經房東同意，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。

Q8：房東說要賣屋，我還能繼續住嗎？

A：除了「在承租前房東已開始賣屋」、「未經公證超過五年的定期租約」、「不定期租約」三種情形以外，依民法第 425 條規定，當租約未到期而房屋被賣掉，房客仍可繼續向新屋主承租至租約屆滿，而絲毫不影響原有房客權利，這也就是所謂「買賣不破租賃」。

Q9：風災過後，租屋處淹水屋內物品損壞，是否可向房東要求損害賠償？

A：如因風災之不可抗拒因素，導致租屋處淹水物品損壞，這不可歸責於房東，所以房東並無賠償房客財產損失之責任。

Q10：風災造成房屋毀損無法居住，那還要繼續繳租嗎？

A：若已造成租賃房屋毀損，如房屋的門窗全部毀損、滿屋汙泥堆積，房客應先通知房東進行修繕，並可要求房東不收取部分或全部租金。

Q11：房客主張以押金抵付租金，房東可以拒絕嗎？

A：依租賃住宅條例第 3 條第 13 款規定，押金是用來擔保房子發生損害或房東需代為處理遺留物時，讓房東可用這筆錢支付相關費用，並非作為欠繳租金之使用，故房東可以拒絕房客以押金抵付租金的要求。

【終止篇】

Q1：租約期滿要搬離租屋處，要將屋況恢復到什麼狀態才不會被扣押金？

A：房客入住後，要對租屋處進行改裝，需經過房東的同意才可進行，

且雙方也要明確規範返還的標準。如是約定現況返還，那就可維持改裝結果點退房屋，若是約定回復原狀，那房客就要將房屋回歸到原始承租的狀態再點退房屋。

Q2：如果要繼續住，要如何辦理續約呢？

A：不論是房東或房客哪一方要續約，最好都能養成以書面續約的「法律習慣」，避免口頭續約因租期爭議衍生「不定期租賃」且無憑據舉證，建議在租約到期前 1 個月，租賃雙方先行確認是否續租，可以直接在原租賃契約上更新租賃期間，並於修改處雙方簽名或蓋章；也可以再準備一份新的租賃契約重新簽訂，以保障租賃雙方權益。

Q3：房客欠租多久，房東才能終止租約？

A：租賃住宅條例第 10 條第 1 項第 2 款規定，房客遲付租金或費用，達 2 個月之租金額度，經催告仍拒繳，房東得主張提前終止租賃契約，並應於終止前 30 日檢附相關事證以書面通知房客終止租賃契約，且房客不得要求任何賠償。

Q4：租約尚未到期，但因病需長期住院，是否可以終止租約？

A：依租賃住宅條例第 11 條規定，房客「因疾病、意外產生有長期療養之需要(立案醫療機構出具療養時程需 6 個月以上之診斷證明)」，可於終止前 30 日，以書面通知房東提前終止租約，且不用支付違約金。