

房屋租賃新制上路了

房客注意

內政部於105年6月23日公布的「房屋租賃定型化契約」，106年1月1日起實施，包括**20項應記載事項**、**8項不得記載事項**。

房屋租賃糾紛案件統計

糾紛原因	101年	102年	103年	104年	合計
1. 終止租約	166	388	466	641	1,661
2. 修繕問題	114	256	256	320	946
3. 押租金返還	73	119	225	333	750
4. 欠租	86	185	167	204	642
5. 費用欠繳及負擔	83	135	175	166	559
6. 稅賦	31	67	95	79	272
7. 損害賠償	22	40	61	67	190
8. 定金問題	28	56	50	38	172
9. 回復原狀	24	51	39	57	171
10. 買賣不破租賃/拍賣	16	50	29	37	132
11. 押租金充抵	16	19	20	46	101
合計	885	1,870	2,325	2,561	7,641

資料來源：崔媽媽基金會

背景說明

- 91年1月30日 公告房屋租賃契約書範本
- 103年12月31日 立法院第8屆第6會期社福及衛環委員會第28次會議質詢事項
- 104年1月30日 行政院消保處函請內政部研議增訂應記載及不得記載事項
- 104年4月7日 前立委陳節如召開租屋市場應不應該適用消保法公聽會意見
- 104年4月15日 內政部租賃專法諮詢小組第1次會議結論

研議過程

- 104年5月~9月 內政部邀集專家學者及相關機關、團體召開4次研商會議
- 104年12月~105年2月 行政院消保處召開3次審查會議
- 105年5月12日 行政院消保會第47次委員會會議審議修正通過
- 105年6月3日 行政院核定
- 105年6月23日 內政部公告修正範本暨增定「應記載及不得記載事項」
- 106年1月1日 應(不得)記載事項生效實施

不動產契約書範本類型

契約類型	審閱期	應記載事項
預售屋買賣契約書	5天	V
成屋買賣契約書	5天	V
預售停車位買賣契約書	5天	V
不動產委託銷售契約書	3天	V
房屋租賃契約書	3天	V

租約應記載事項：重點(1)

- 契約審閱期間**
 - 房客攜回審閱至少3日，房東與房客分別簽章
- 房屋租賃標的**
 - 房屋標示：門牌、專有部分、共有部分、有無設定他項權利及查封登記
 - 租賃範圍：全部或部分(如房屋位置格局圖)、車位、租賃附屬設備(除清單外，詳如租賃標的現況確認書)
- 租賃期間**
 - 明定租賃期間起訖日期(屬定期租約性質)



租約應記載事項：重點(2)

4. 租金約定及支付

- ▶ 每月租金額，每期應繳納月租金之月數
- ▶ 租金支付方式：現金或轉帳繳付(金融機構戶名帳號)

5. 擔保金(押金)約定及返還

- ▶ 最高不得超過2個月房屋租金之總額，房客於簽約時給付房東(土§99)。
- ▶ 除房客應支付之違約金(未為先期通知、未返還房屋之違約金及未繳清費用)外，原則應於租期屆滿或租賃契約終止，房客交還房屋時返還。

8



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：___。



租約應記載事項：重點(3)

6. 租賃期間相關費用之支付

- ▶ 管理費(增加部分房客以負擔10%為限)、水電(如每度___元)、瓦斯等相關費用，由租賃雙方約定負擔方式

7. 稅費負擔之約定

- ▶ 房屋稅、地價稅、收據之印花稅，由房東負擔(民§427)
- ▶ 簽約代辦費、公證費、公證代辦費等，由租賃雙方約定負擔方式

10



租約應記載事項：重點(4)

8. 使用房屋之限制

- ▶ 房屋供住宅使用，非經房東同意，不得擅自變更房屋用途、轉租或出借供他人使用。(規約、公安)
- ▶ 房東是否同意轉租之約定(民§443 I)

9. 修繕及改裝

- ▶ 房屋或附屬設備損壞，原則由房東負責修繕，但租賃雙方另有約定、習慣或損壞係因可歸責於房客之事由，房東可不負修繕義務(民§429)
- ▶ 房東未於房客所訂相當限期修繕，房客自行修繕費用之請求或於租金中扣除(民§430)
- ▶ 改裝設施之同意、回復原狀或現況返還房屋之約定

11



租約應記載事項：重點(5)

10. 房客之責任

- ▶ 房客應以善良管理人之注意保管房屋，違者負損害賠償責任，但依約定方法使用收益，不在此限(民§432)

11. 房屋部分滅失

- ▶ 因不可歸責於房客之事由，房客得按滅失之部分，請求減少租金(民§435)

12. 提前終止租約

- ▶ 租期屆滿前，得否提前終止租約之約定
- ▶ 得提前終止租約之先期通知(至少1個月前)，未為先期通知之賠償(不超過1個月租金額之違約金)(民§453)
- ▶ 房東已預收租金之返還(民§454)

12



租約應記載事項：重點(6)

13. 房屋之返還

- ▶ 租期屆滿或租約終止時，房客應即將房屋返還並遷出戶籍，雙方共同完成屋況及設備點交手續(一方未會同點交，經他方定期限催告仍不會同者，視為完成點交)
- ▶ 未返還房屋違約金額計算(未返還期間之月租金額+相當月租金額1倍違約金)(未足1個月以日租金折算)
- ▶ 違約金及未繳清費用得由擔保金(押金)中扣抵

14. 房屋所有權之讓與

- ▶ 出租房屋所有權讓與第三人，租約對受讓人仍繼續存在-買賣不破租賃原則

13



租約應記載事項：重點(7)

15. 房東終止租約

- 遲付租金總額達2個月之金額，經定期催告房客仍不為支付(民§ 440)
- 違反第9點使用(用途限制、住戶規約、轉租及出借等約定)(民§ 438 II、民§ 443 II)
- 違反第9點III使用(改裝設施之同意、結構安全維護)
- 積欠管理費等達相當2個月租金額，經催告仍不支付

16. 房客終止租約

- 房損有修繕之必要，房東未履行修繕義務(民§ 430)
- 房屋滅失請求減少租金無法議定或存餘部分不能達租賃目的(民§ 435)
- 房屋有危及房客或其同居人安全或健康之瑕疵(民§ 424)

14



租約應記載事項：重點(8)

17. 通知送達及寄送

- 郵寄以本契約記載之地址為準，以第1次郵遞或通知日期推定為到達日(亦得以電子郵件或簡訊方式為之)

18. 其他約定

- 是否同意辦理公證及公證書載明逕受強制執行之約定
- 公證書約定載明應逕受強制執行之事項：1.房客租期屆滿不返還房屋、2.房客欠繳租金、房東代繳管理費或違約金、3.房東應返還之擔保金(押金)
- 如有保證人者，約定效力及於保證人

15



租約應記載事項：重點(9)

19. 契約及附件效力

- 自簽約日生效、廣告及附件視為契約之一部分、雙方繼受人均有效力

20. 當事人及其基本資料

- 房客及房東之姓名(名稱)、統一編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱

16



租約不得記載事項

- 1 不得約定拋棄審判期間
- 2 不得約定廣告僅供參考
- 3 不得約定房客不得申報租賃費用支出
- 4 不得約定房客不得遷入戶籍
- 5 不得約定應由房東負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由房客負擔
- 6 房東故意不告知房客房屋有瑕疵者，不得約定排除民法上瑕疵擔保責任(民§ 366)
- 7 不得約定房客須繳回契約書
- 8 不得約定違反法律上強制或禁止規定(民§ 71)

17



房屋租賃標的現況確認書

- 有無包括未登記之改建、增建、加建、違建
- 建物型態及建物現況格局
- 車位類別、有無獨立權狀、有無檢附分管協議及圖說
- 是否有消防設施及其項目
- 供水及排水是否正常
- 是否有公寓大廈規約(有無檢附)
- 附屬設備項目

18

18



內政部營建署～租屋資訊網



4大超商有販售內政部版租賃契約書

19

19