

# 住宅包租契約應約定及不得約定事項

## 壹、應約定事項

### 一、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「租賃住宅位置格局示意圖」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。
  - (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，除另有附屬設備清單外，詳如後附租賃標的現況確認書(如附件一)。

4、其他：\_\_\_\_\_。

## 二、租賃期間

租賃期間自民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。(租賃期間不得少於三十日)

## 三、租金約定及支付

包租業每月租金為新臺幣(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。

租金支付方式：現金繳付轉帳繳付：金融機構：\_\_\_\_，戶名：\_\_\_\_，帳號：\_\_\_\_。其他：\_\_\_\_。

## 四、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)。包租業應於簽訂住宅包租契約(以下簡稱本契約)之同時給付出租人。

前項押金，除有第十三點第三項、第十四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包租業返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。

## 五、租賃期間相關費用之支付

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用如下：

### (一)管理費：

由出租人負擔。

由包租業負擔。

租賃住宅每月\_\_\_\_元整。

停車位每月\_\_\_\_元整。

其他：\_\_\_\_。

### (二)水費：

由出租人負擔。

由包租業負擔。

其他：\_\_\_\_。

(三)電費：

由出租人負擔。

由包租業負擔。

其他：\_\_\_\_\_。

(四)瓦斯費：

由出租人負擔。

由包租業負擔。

其他：\_\_\_\_\_。

(五)網路費：

由出租人負擔。

由包租業負擔。

其他：\_\_\_\_\_。

(六)其他費用及其支付方式：\_\_\_\_\_。

## 六、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)出租人收取現金者，其銀錢收據應貼用之印花稅票，由出租人負擔。

(三)其他稅費及其支付方式：\_\_\_\_\_。

本契約租賃雙方同意辦理公證者，其有關費用依下列約定辦理：

(一)公證費\_\_\_\_\_元整。

由出租人負擔。

由包租業負擔。

由租賃雙方平均負擔。

其他：\_\_\_\_\_。

(二)公證代辦費\_\_\_\_\_元整。

由出租人負擔。

由包租業負擔。

由租賃雙方平均負擔。

其他：\_\_\_\_\_。

## 七、使用租賃住宅之限制

本租賃住宅係供轉租作居住使用，包租業不得變更改用途。

出租人同意不同意包租業將本租賃住宅以出借或轉租以外之其他方式供他人居住使用。

包租業轉租本租賃住宅或經出租人同意提供他人使用者，應督促次承租人或使用人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，影響公共安全、公共衛生或居住安寧。

## 八、修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕，其修繕費用，得由租賃雙方視損壞性質及責任歸屬，另行約定負擔方式。

前項約定由出租人負擔修繕費用者，包租業得請求出租人償還其費用或於第三點約定之租金中扣除。

## 九、室內裝修

出租人同意不同意包租業將本租賃住宅之全部或一部分進行室內裝修。

前項經出租人同意室內裝修者，包租業應依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。

第一項室內裝修所需費用，由 出租人 包租業負擔或 其他\_\_\_\_\_。

包租業經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由包租業負責修繕並負擔費用。

第二項情形，包租業返還租賃住宅時，應負責回復原狀現況返還其他\_\_\_\_\_。

## 十、出租人之義務及責任

本契約租賃期間，出租人之義務及責任如下：

(一)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，供包租業核對。

(二)應於簽訂本契約時，提供同意本租賃標的之全部或一部分轉租

之同意書，並載明租賃標的範圍、租賃期間及得終止本契約之事由。

(三)應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付包租業，並於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

(四)簽訂本契約，應先向包租業說明租賃住宅由出租人負擔修繕費用之項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

前項第二款、第四款之同意轉租及負擔修繕費用之項目、範圍，如附件二「出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書」及附件三「出租人負擔修繕費用之項目及範圍確認書」。

### 十一、包租業之義務及責任

本契約租賃期間，包租業之義務及責任如下：

(一)應出示租賃住宅服務業登記證影本，供出租人核對。

(二)應以善良管理人之注意，保管、使用、收益租賃住宅。

(三)與次承租人簽訂轉租契約時，不得逾出租人同意轉租之標的範圍及租賃期間。

(四)應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面將轉租標的範圍、租賃期間、次承租人之姓名及其通訊地址等相關資料通知出租人。

(五)應執行日常修繕維護並製作紀錄，提供出租人查詢或取閱。

(六)應於收受出租人之有關費用或文件時，開立統一發票或掣給收據。

(七)應配合出租人申請減徵稅捐需要，提供相關證明。

(八)不得轉讓出租人同意轉租權利及其管理業務。

包租業違反前項各款規定之一，致出租人受有損害者，應負賠償責任。但前項第二款情形，包租業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。

### 十二、租賃住宅部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於包租業及次承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，包租業得按滅失之部分，請求減少租金。

### 十三、提前終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除第十六點及第十七點規定外，租賃雙方得不得就租賃住宅之全部或一部終止租約。

依約定得終止租約者，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。

前項包租業應賠償之違約金得由第四點第一項規定之押金中抵充。

租期屆滿前，依第二項規定終止租約者，出租人已預收之租金應返還予包租業。

#### **十四、租賃住宅之返還**

租期屆滿或租賃契約終止時，包租業應即結算第五點約定之相關費用，並會同出租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，包租業應將租賃住宅返還出租人並督促次承租人或使用人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。

包租業未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應明示不以不定期限繼續契約，並得向包租業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。

前項金額及包租業未繳清第五點約定之相關費用，出租人得由第四點第一項規定之押金中抵充。

#### **十五、租賃住宅所有權之讓與**

出租人於租賃住宅交付後，包租業或次承租人占有中，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予受讓人，並以書面通知包租業。

本契約如未經公證，其期限逾五年者，不適用第一項之規定。

#### **十六、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，包租業不得要求任何賠償：

(一)出租人為重新建築而必要收回。

- (二)包租業遲付租金之總額達二個月之金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (三)包租業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)包租業違反第七點第一項規定，擅自變更改用途，經出租人阻止仍繼續為之。
- (五)包租業違反第七點第二項規定，未經出租人同意，擅自將本租賃住宅以出借或轉租以外之其他方式供他人使用，經出租人阻止仍繼續為之。
- (六)包租業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。
- (七)包租業違反第八點第一項規定，未履行修繕義務。
- (八)包租業違反第九點第一項規定，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)包租業違反第九點第二項規定，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)包租業違反第九點第二項規定，進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。
- (十一)包租業轉租本租賃住宅，違反第十一點第一項第三款規定，逾出租人同意轉租之範圍或期間。
- (十二)包租業違反第十一點第一項第八款規定，將出租人同意轉租權利及其管理業務轉讓予第三人，經出租人阻止仍繼續為之。
- (十三)包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。

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，以書面通知包租業：

- (一)依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。
- (二)依前項第二款至十三款規定終止者，於終止前三十日。但前項第十款有危害公共安全或有第十三款之情形者，得不先期通知。

## 十七、包租業提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，包租業得提前終止租約之全部或一部：

- (一) 租賃住宅或附屬設備損壞，應由出租人負擔修繕費用者，經包租業定相當期限催告，出租人仍不於期限內支付。
- (二) 租賃住宅因不可歸責於包租業及次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) 租賃住宅有危及次承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵。
- (四) 因第三人就租賃住宅主張其權利，致次承租人不能為約定之居住使用。

包租業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。但前項第三款情況危急者，得不先期通知。

## 十八、出租人提前終止租約之處理

包租業應於知悉出租人提前終止本契約之次日起五日內通知次承租人終止轉租契約，協調返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務、退還向次承租人預收之租金及全部或一部押金或履行其他應盡事宜。

前項出租人提前終止本契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，出租人得請求所在地租賃住宅服務商業同業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。

前二項出租人提前終止本契約之情形，因可歸責於包租業之事由，致出租人或次承租人受損害時，包租業應負賠償責任。

## 十九、遺留物之處理

本契約租期屆滿或提前終止租約，依第十四點完成點交或視為完成點交之手續後，包租業或次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包租業催告，逾期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

出租人處理前項遺留物所生費用，得由第四點第一項規定之押



金中抵充，如有不足，並得向包租業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。

前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) 包租業如於租期屆滿後不返還租賃住宅。
- (二) 包租業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，應返還包租業之全部或一部押金。

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、當事人及相關人員基本資料

本契約應記載當事人、租賃住宅管理人員及其基本資料如下：

- (一) 出租人之姓名(名稱)、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。
- (二) 包租業之公司名稱、代表人姓名、統一編號、登記證字號、營業地址、聯絡電話、電子郵件信箱。
- (三) 租賃住宅管理人員之姓名、證書字號、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱。

## 貳、不得約定事項

- 一、不得約定廣告僅供參考。

- 二、不得約定次承租人不得遷入戶籍。
- 三、不得約定應由包租業負擔之稅費，轉嫁由出租人負擔。
- 四、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。
- 五、不得約定出租人須繳回契約書。
- 六、不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。
- 七、不得約定違反強制或禁止規定。