

# 住宅轉租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

住宅轉租契約（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）。

包租業簽章：

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「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：\_\_\_\_\_。

### 三、租賃期間

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

租賃期間不得少於三十日，並不得逾包租契約之租賃期間。

### 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；包租業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付包租業。

前項押金，除有第十四點第三項、第十五點第四項及第二十二點第二項得抵充之情形外，包租業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支付

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用：

(一)管理費：

由包租業負擔。

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：

由包租業負擔。

由承租人負擔。

其他：\_\_\_\_\_。

(三)電費：

由包租業負擔。

由承租人負擔(但不得超過台灣電力股份有限公司所定夏季用電量最高級距之每度金額)。

其他：\_\_\_\_\_。

(四)瓦斯費：

由包租業負擔。

由承租人負擔。

其他：\_\_\_\_\_。

(五)網路費：

由包租業負擔。

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)包租業收取現金者，其銀錢收據應貼用之印花稅票，由包租業負擔。

(二)依營業稅法規定應開立發票報繳之營業稅，由包租業負擔。

(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。

- 由包租業負擔。
- 由承租人負擔。
- 由租賃雙方平均負擔。
- 其他：\_\_\_\_\_。

(二)公證代辦費\_\_\_\_\_元整。

- 由包租業負擔。
- 由承租人負擔。
- 由租賃雙方平均負擔。
- 其他：\_\_\_\_\_。

#### 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，影響公共安全、公共衛生或居住安寧。

承租人不得將本租賃住宅之全部或一部分轉租，或將租賃權轉讓於他人。

#### 九、修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕。但其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由包租業負責修繕者，承租人得定相當期限催告修繕，如包租業未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕，並請求包租業償還其費用或於第四點約定之租金中扣除。

包租業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。

前項包租業於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，承租人得請求包租業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，應經包租業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。

承租人經包租業同意裝修者，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、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，供承租人核對。
- (二)應向承租人提供包租契約之出租人(以下簡稱原出租人)同意轉租之書面文件，並載明其與原出租人之租賃標的範圍、租賃期間及得終止住宅包租契約之事由。
- (三)應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。
- (四)簽訂本契約，應先向承租人說明租賃住宅由包租業負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。
- (五)應製作租賃標的現況確認書(如附件一)，並於簽訂本契約時，以該確認書及本契約向承租人解說。
- (六)應於收受承租人之有關費用或文件時，開立統一發票或掣給收據。
- (七)應執行日常修繕維護並製作紀錄，提供承租人查詢或取閱。
- (八)原出租人有修繕之必要行為時，包租業應於相當期間先期通知承租人配合辦理。
- (九)應配合承租人設立戶籍需要，協助向原出租人取得可供設籍之相關證明。

前項第二款、第四款之同意轉租及負責修繕項目、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「包租業負責修繕項目及範圍確認書」。

### 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，供包租業核對。

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，致有變更或毀損者，不在此限。

### 十三、租賃住宅部分減失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部減失者，承租人得按減失之部分，請求減少租金。

### 十四、提前終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除第十七點及第十八點規定外，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。

租期屆滿前，依第二項規定終止租約者，包租業已預收之租金應返還予承租人。

### 十五、租賃住宅之返還

租期屆滿或租賃契約終止時，包租業應即結算承租人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包租業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，包租業應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。

前項金額及承租人未繳清第六點約定之相關費用，包租業得由第五點第一項規定之押金中抵充。

### 十六、租賃住宅所有權之讓與

本契約租賃期間，租賃住宅所有權人縱將其所有權讓與第三人包租契約對於受讓人仍繼續存在，本契約不因此而受影響。

前項情形，包租業應於接獲原出租人通知後，以書面通知承租人。

## 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，承租人不得要求任何賠償：

- (一)原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金額，經包租業定相當期限催告，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，經包租業定相當期限催告，仍不為支付。
- (四)承租人違反第八點第一項規定，擅自變更用途，經包租業阻止仍繼續為之。
- (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，經包租業阻止仍繼續為之。
- (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，經包租業阻止仍未終止轉租或轉讓契約。
- (七)承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經包租業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，未經包租業同意，擅自進行室內裝修，經包租業阻止仍繼續為之。
- (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，經包租業阻止仍繼續為之。
- (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。

包租業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：

- (一)依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。
- (二)依前項第二款至第十款規定終止者，於終止前三十日。但前項第五款及第十款有公共安全之危害情形者，得不先期通知。

## 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，包租業不得要求任何賠償：

- (一)租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人依第九點第二項規定催告，仍不於期限內修繕。
- (二)租賃住宅因不可歸責於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。
- (六)包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。

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，以書面通知包租業。但前項第三款前段其情況危急或有第六款之情形者，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、提前終止包租契約之處理

包租業應於知悉原出租人提前終止包租契約之次日起五日內通知承租人終止本契約，協調返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務、退還預收租金及全部或一部押金，並協助承租人優先承租其他租賃住宅。

前項原出租人提前終止包租契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，得由原出租人通知承租人，承租人並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續租事宜，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。

前二項原出租人提前終止包租契約之情形，因可歸責於包租業之事由，致承租人受損害時，包租業應負賠償責任。

## 二十、遺留物之處理

本契約租期屆滿或提前終止租約，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，經包租業定相當期限向承租人催告，逾期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

包租業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。

## 二十一、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。

## 二十二、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、費用及包租業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）包租業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，前項第\_\_款之效力及於保證人。

## 二十三、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。

包租業之廣告及相關附件視為本契約之一部分。

## 二十四、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）承租人之姓名、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、不得約定應由包租業或租賃住宅所有權人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
- 六、不得約定免除或限制民法上包租業故意不告知之瑕疵擔保責任。
- 七、不得約定承租人須繳回契約書。
- 八、不得約定本契約之通知僅以電話方式為之。
- 九、不得約定違反強制或禁止規定。