



109年新版住宅租賃契約

內政部地政司





目錄

01

租賃住宅市場現況問題

02

新版住宅租賃契約解析

03

簽約注意事項

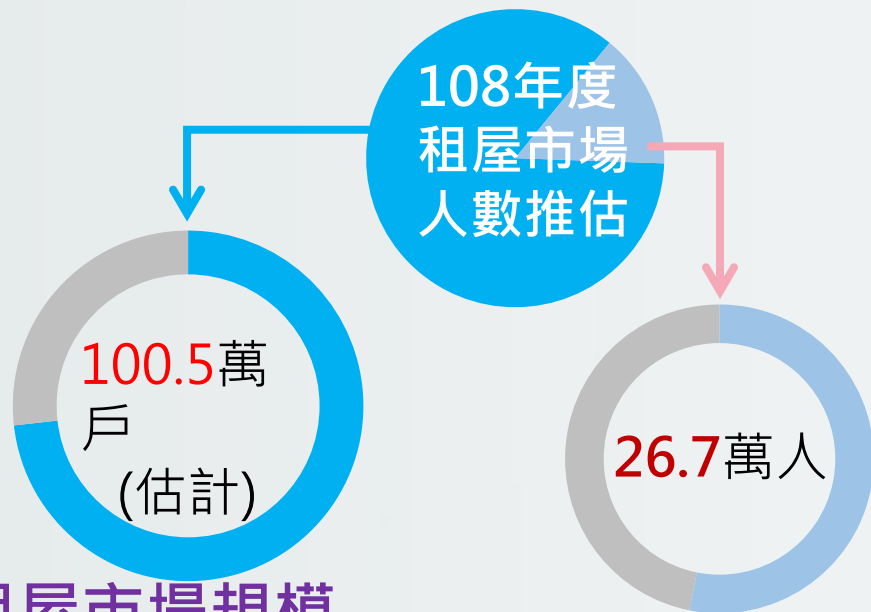




01 租賃住宅市場現況問題



全臺租屋需求佔全臺人口1/8



100.5萬戶*2.67人/
戶+26.7萬人

= **295** 萬人

學生校外租屋
教育部108年度統計



*104年住宅狀況抽樣調查租用為96.4萬戶(內政部營建署)

*104年至108年家戶數成長4.30%(內政部統計處)

→96.4萬戶*(1+4.30%)=100.5萬戶

100.5萬戶*2.67人/戶=268.3萬人



租賃住宅市場現況問題多



房屋租賃糾紛統計



序號	糾紛原因	106年	107年	108年	109(1~3季)	合計	比例(%)
1	擔保金(押金)返還或抵充	36	78	110	91	315	32.28
2	修繕、改裝問題	15	32	36	26	109	11.66
3	提前終止租約	15	34	27	26	102	10.02
4	定金返還	13	13	24	23	73	7.69
5	水電、瓦斯及管理費負擔爭議	9	12	23	15	59	5.48
6	違約金爭議	5	13	8	6	32	3.50
7	房屋點交或返還	6	5	3	7	21	2.80
8	隱瞞重要資訊	11	2	6	1	20	2.21
9	房屋使用爭議	4	1	8	5	18	2.21
10	契約提供設備與現況不符	0	6	6	4	16	1.75

租賃住宅市場五大變革



租賃契約全面加強規範雙方權利義務

- 租賃關係有保障

建立包租代管專業服務制度

- 專業服務有制度

房東將房屋交由專業經營可享租稅優惠

- 委託經營有利多

增加免費爭議調處管道

- 爭議處理有管道

成立房客(房東)協會提供諮詢服務

- 住宅租賃有幫手

107年6月27日

租賃市場 五大變革

租賃住宅市場發展及管理條例 施行

- 租賃關係有保障**
 - 租約全面納規範
 - 刊登廣告真實
 - 禁止租約有規範
 - 書面同意後轉租
 - 押金不逾 2 個月
- 專業服務有制度**
 - 合格
 - 專業服務有制度
- 委託經營有利多**
 - 委託專業力量
 - 委託經營有稅優
- 爭議處理有管道**
 - 不動產糾紛調處委員會申請調處 Free
 - 消費爭議或消費爭議調解委員會申請調解 Free
 - 鄉鎮市(區)調解委員會暨調解 Free
 - 法院暨調解 Free
 - 仲裁機構暨調解 Free
- 住宅租賃有幫手**
 - 房東房客組協會
 - 租賃資訊諮詢
 - 糾紛諮詢協助
 - 外移租賃有通譯

房東出租放心
房客居住安心
產業經營用心

許可開業申請
公司登記有組織
營業應存盤保全
專業人員齊備
加入公會有自律

租賃關係有保障-租約全面納入規範



消費關係租約

(消費者保護法第17條)

修正版於109.9.1生效



企業經營者房東
(反覆出租為業)

內政部
編印

住宅租賃定型化契約
應記載及不得記載事項



房客

非消費關係租約

(租賃住宅市場發展及管理條例第5條)

修正版於109.9.1生效



房東

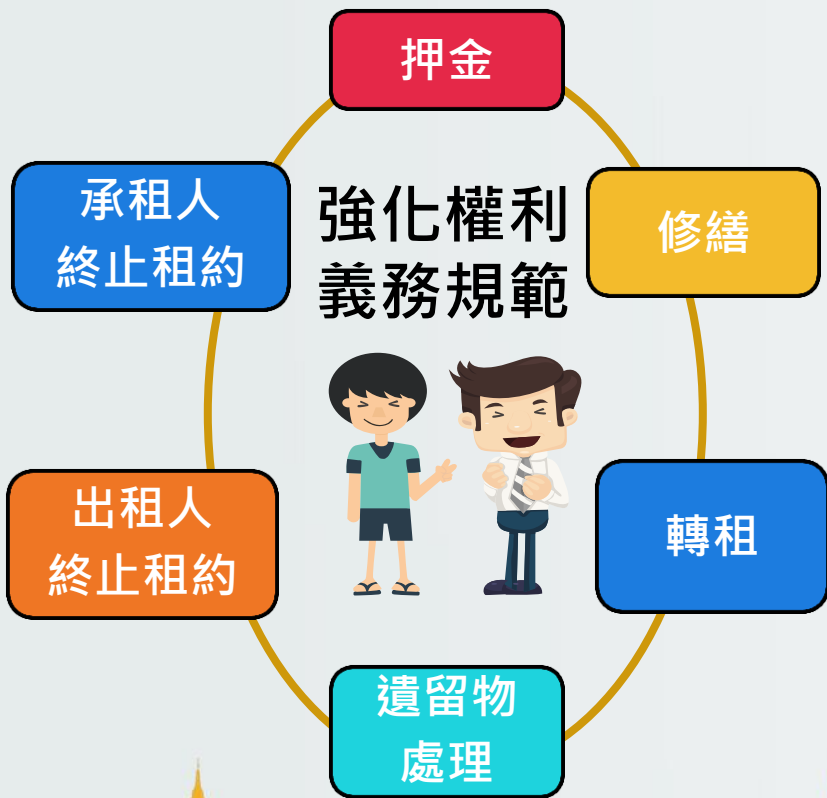
內政部
編印

住宅租賃契約
應約定及不得約定事項



房客

租賃關係有保障-強化重要權利義務規範



- 押金不得逾2個月租金
- 說明出租人修繕項目範圍
- 轉租應經出租人書面同意；向次承租人出示文件
- 租賃雙方共同完成點交；遺留物限期催告不取回視為拋棄且得由押金扣除處理費用
- 房東和房客終止契約之條件

租賃關係有保障-租金約定尊重市場機制

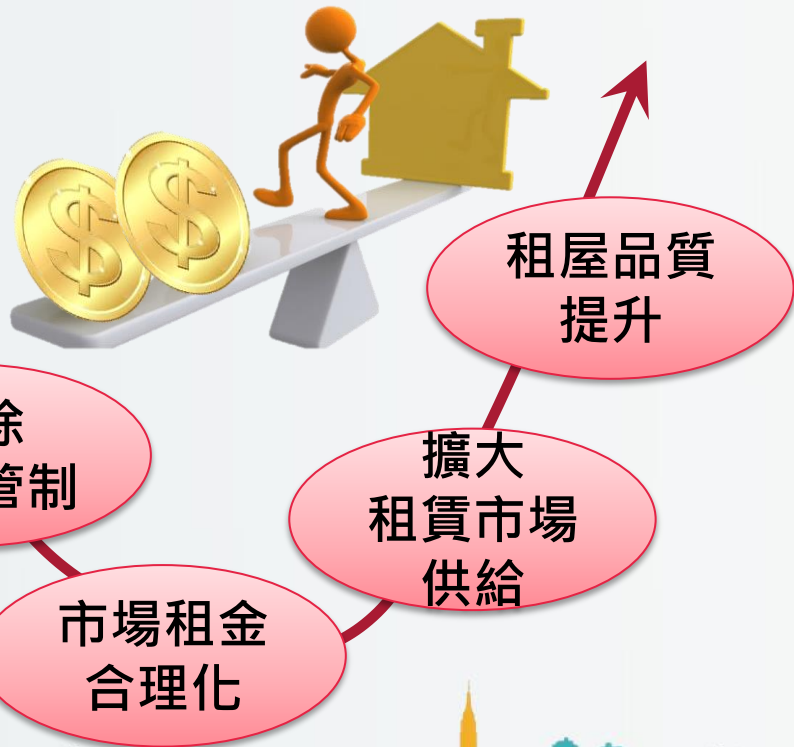


土地法§97條：

(民國19年制定；民國35年全文修正)

排除適用

~~城市地方房屋之租金，不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十~~





02 新版住宅租賃契約解析



惡

房東/張淑晶

2013年起
話術騙學生

- ✓ 單親家庭
- ✓ 弱勢族群
- ✓ 簽約租房

無端提告
沒收押金



又無端提告沒收押金

大快人心! 囂張坑殺逾百人 惡房東張淑晶遭判8年2個月!



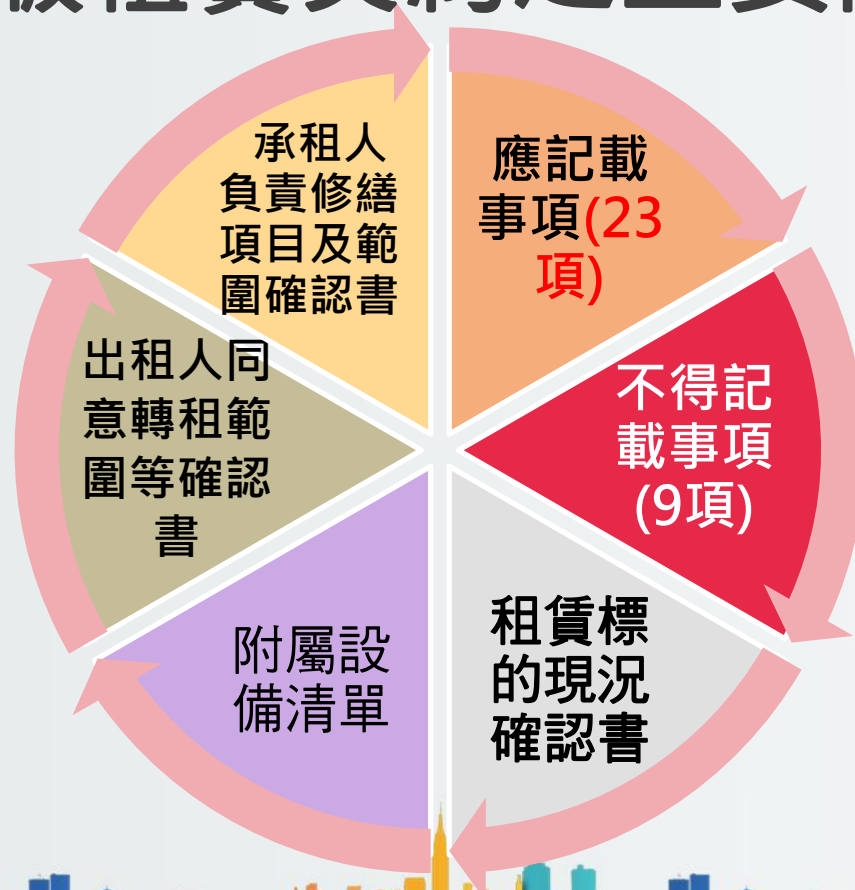
主播 周康韻



現在 拉拉山 9

惡房客破壞電器不賠 房東氣炸提告

新版租賃契約之主要內容



住宅租賃契約應記載及不得記載事項



23項**應記載**事項：沒有記載於租賃契約中，該事項仍構成契約之內容

1. 契約審閱期
2. 租賃標的
3. 租賃期間
4. 租金約定及支付
5. 押金約定及返還
6. 租賃期間相關費用之支付
7. 稅費負擔之約定
8. 使用租賃住宅之限制
9. 修繕
10. 室內裝修
11. 出租人之義務及責任 (新增)
12. 承租人之義務及責任
13. 租賃住宅部分滅失
14. 任意終止租約之約定
15. 租賃住宅之返還
16. 租賃住宅所有權之讓與
17. 出租人提前終止租約
18. 承租人提前終止租約
19. 遺留物之處理(新增)
20. 履行本契約之通知
21. 其他約定
22. 契約及其相關附件效力
23. 當事人及其基本資料

住宅租賃契約應記載及不得記載事項



9項**不得記載**事項：記載於租賃契約中，該部分之記載無效

- ✘ 1. 拋棄審閱期間。
- ✘ 2. 廣告僅供參考
- ✘ 3. 承租人不得申報租賃費用支出
- ✘ 4. 承租人不得遷入戶籍
- ✘ 5. 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
- ✘ 6. 免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任
- ✘ 7. 承租人須繳回契約書
- ✘ 8. 契約之通知，僅以電話方式為之(新增)
- ✘ 9. 違反強制或禁止規定



租賃契約基礎資料(1/3)

人

當事人及基本資料

承租人及出租人之姓名(名稱)、統一編號或身分證證明文件編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱。

事

使用住宅之限制

- 租賃住宅供居住使用，不得擅自變更用途，非經同意，不得轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。
- 出租人同意轉租者，應出具同意書，載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由。

時

租賃期間

- 明定租賃期間起訖日期(屬定期租約性質)。
- 期間至少30日以上。

地

租賃標的

- 租賃住宅標示：門牌、專有部分、共有部分、車位、有無設定他項權利及查封登記。
- 租賃範圍：全部或部分(如住宅位置格局示意圖)、車位、租賃附屬設備(詳如租賃標的現況確認書)。



租賃契約基礎資料(2/3)

契約附件-租賃標的現況確認書(物)



- 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
- 停車位類別及編號、有無獨立權狀、有無檢附分管協議及圖說
- 有無住宅用火災警報器、消防設施及項目、定期辦理消防安全檢查
- 有無滲漏水，若有之處理方式
- 有無曾經做過輻射屋檢測及檢測結果





租賃契約基礎資料(3/3)

契約附件-租賃標的現況確認書(物)



- 有無曾經做過混凝土中水溶性氯離子含量檢測(如海砂屋檢測事項)
- 是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡情事
- 供水及排水是否正常
- 有無有公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項(有無檢附)
- 有無管理委員會統一管理，若有，其收費情形
- 附屬設備項目





租、押金及其相關費用約定

點次及項目	內容
4.租金約定及支付	<ul style="list-style-type: none">✓ 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)。✓ 租賃期間不得任意要求調漲租金。
5.押金約定	<ul style="list-style-type: none">✓ 最高不得超過2個月租金。
6.租賃期間相關費用之支付	<ul style="list-style-type: none">✓ 管理費、水電、瓦斯、網路等相關費用，由租賃雙方約定負擔方式。✓ 電費由承租人負擔，應區分夏月(6~9月)每度__元整；非夏月每度__元整。但均不得超過台電公司所定當月用電量最高級距之每度金額。
7.稅費負擔之約定	<ul style="list-style-type: none">✓ 房屋稅、地價稅，由出租人負擔。✓ 租賃雙方同意辦理公證者，公證費由租賃雙方約定負擔方式。
禁止不利內容	<p>不得記載承租人不得申報租賃費用支出。</p> <p>不得記載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。</p>



租賃雙方之權利義務 (1/3)

點次及項目	內容
9.修繕	<ul style="list-style-type: none">✓ 住宅或附屬設備損壞，原則由出租人修繕，但可歸責於承租人，出租人可不負修繕義務。✓ 出租人未於承租人所定期限修繕，承租人自行修繕後請求費用或於租金中扣除。✓ 房東進行租賃住宅的修繕必要行為，房客不得拒絕。✓ 修繕期間不能居住者，承租人得請求扣除該期間全部或一部租金。
10.室內裝修	<ul style="list-style-type: none">✓ 應經出租人同意始得依相關法令裝修。且不得損害原有建築之結構安全。✓ 裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。✓ 返還住宅應回復原狀或現況返還之約定。
16.住宅所有權之讓與	<ul style="list-style-type: none">✓ 出租住宅所有權讓與第三人，租約對受讓人仍繼續存在—買賣不破租賃原則及例外(未公證租約之逾5年)(民§425)。✓ 出租人移交押金及預收租金與受讓人並書面通知承租人。

租賃雙方之權利義務 (2/3)

點次及項目	內容
11.出租人之義務及責任	<ul style="list-style-type: none">✓ 簽約時出示有權出租住宅之證明文件及身分證明文件。✓ 提供合於所約定居住使用之住宅，並於租賃期間保持合於居住使用。✓ 簽約時應說明由承租人負責修繕之項目及範圍並確認。✓ 未經約明確認者，由出租人負責修繕，並提供有修繕必要時之聯絡方式。
12.承租人之義務及責任	<ul style="list-style-type: none">✓ 應出示國民身分證或其他足資證明身分之文件。✓ 應以善良管理人之注意義務保管、使用租賃住宅。✓ 如未妥善保管使用住宅致毀損或滅失應負損害賠償責任，賠償金得由押金抵充。✓ 轉租應經出租人<u>書面同意</u>，不得逾出租人同意轉租之範圍及期間，並於簽訂轉租契約後30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。



租賃雙方之權利義務 (3/3)



點次及項目	內容
13.租賃住宅部分滅失	<ul style="list-style-type: none">✓ 因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金(民§435)。
16.住宅所有權之讓與	<ul style="list-style-type: none">✓ 出租人將所有權讓與第三人，租約對受讓人仍繼續存在—買賣不破租賃原則(民§425)。✓ 出租人移交押金及預收租金與受讓人並書面通知承租人。✓ 契約未經公證，其期限逾5年者不適用。



租賃契約終止

點次及項目	內容
14.任意終止租約之約定	<ul style="list-style-type: none">✓ 租期屆滿前，除依第17點及第18點規定得提前終止租約外，得否提前終止租約之約定。✓ 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)，違約金得由押金抵充。✓ 出租人已預收租金之返還(民§454)。
17.出租人提前終止租約 (依規定先期通知者不得要求任何賠償)	<ul style="list-style-type: none">✓ 收回重新建築。(3個月前通知)✓ 遲付租金或費用達2個月租金額。(30日前通知)✓ 擅自變更改用途經阻止仍繼續使用。(30日前通知)✓ 未經同意轉租或轉讓租賃權予他人。(30日前通知)✓ 承租人毀損住宅或附屬設備經限期催告仍不修繕或賠償。(30日前通知)✓ 未經同意或未依相關法令規定進行室內裝修。(30日前通知)✓ 違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品經阻止仍繼續使用。(得不先期通知)✓ 損害原有建築結構之安全。(得不先期通知)
18.承租人提前終止租約 (依規定先期通知者不得要求任何賠償)	<ul style="list-style-type: none">✓ 住宅未合於所約定之居住使用，經限期催告仍未修繕。(30日前通知)✓ 住宅一部滅失，存餘部分難以繼續居住。(30日前通知)✓ 疾病、意外有長期療養需要。(30日前通知)✓ 第三人主張權利致不能居住。(30日前通知)✓ 承租人死亡。(30日前通知)

租賃關係消滅後之處理



點次及項目	內容
5.押金之返還	<ul style="list-style-type: none">✓ 租賃關係消滅後除承租人應支付之違約金(損害賠償金、未為先期通知、未返還住宅之違約金、租賃關係消滅時欠繳之租金、費用及遺留物處理費用)外，出租人應返還押金或抵充債務後賸餘押金。
15.租賃住宅之返還	<ul style="list-style-type: none">✓ 出租人結算租金費用，會同承租人共同完成屋況及附屬設備點交。✓ 住宅返還並遷出戶籍或其他登記。✓ 未會同點交經催告不會同者，視為完成點交。✓ 承租人未返還租賃住宅，出租人應即明示不以不定期限繼續契約。✓ 未返還期間租金及違約金之計算。(得由押金中扣抵)✓ 承租人未繳清之租金及費用可由押金抵充。
19.遺留物之處理	<ul style="list-style-type: none">✓ 遺留物除另有約定外，經催告仍不取回視為拋棄所有權。✓ 遺留物處理費用得由押金抵充。

其他規定及約定



點次及項目	內容
20.履行本契約之通知	<ul style="list-style-type: none">✓ 郵寄以本契約記載之地址為準。✓ 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。✓ 得以電子郵件或手機簡訊或即時通訊軟體為之。
21.其他約定	<ul style="list-style-type: none">✓ 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.承租人租期屆滿不返還住宅、2.承租人欠繳租金、費用、出租人或所有權人代繳管理費或違約金、3.出租人應返還之押金。✓ 如有保證人者，約定效力及於保證人。
22.契約及附件效力	<ul style="list-style-type: none">✓ 自簽約日生效，租賃雙方各執1份契約正本。✓ 簽約廣告及相關附件視為契約之一部分。





03 簽約注意事項



簽約注意事項(1/6)



適用範圍

- 租賃住宅用途，限由承租人供作居住使用。
- 營業用房屋，無本契約之適用。



租賃標的

- 非以合法建築物為限。
- 善用「租賃標的現況確認書」互為確認。
- 檢查現況拍照存證，附屬設備得另以清單列明。

簽約注意事項(2/6)



租金約定

- 尊重市場機制，由出租人與承租人自行約定租金，不適用土地法97條規定。
- 出租人於租賃期間不得任意調漲租金。



押金約定

- 押金具有擔保承租人因租賃所衍生之債務，主要用於擔保損害賠償及處理遺留物責任，而預為支付之金錢。
- 金額最高不得超過2個月租金之總額。

簽約注意事項(3/6)



租賃期間相關費用之約定

- 租賃範圍非屬全部，應事先約明相關費用(如水、電、瓦斯、網路及管理費等)數額及分擔方式。
- 如為分租房間且經雙方約定以用電度數計費者，依夏月(6/1至9/30)每度__元整，非夏月每度__元整收取，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。

簽約注意事項(4/6)



修繕及室內裝修

- 房客增設物不在房東修繕義務範圍。
- 室內裝修應經房東同意，且不得損害原有建築之結構安全。
- 雙方於交屋前確認有無滲漏水，若有，約定處理方式。



使用租賃住宅之限制

- 應依約定方法使用、收益，並遵守公寓大廈規約及其他住戶應遵行事項。
- 轉租應經出租人書面同意。
- 房東得不同意為公司、商業及營業(稅籍)登記。

簽約注意事項(5/6)



出租人提前終止租約

- 出租人為收回租賃住宅重新建築時，應於終止前3個月，以書面通知承租人，並提出具體事證(如主管建築機關核發之拆除執照或屬建築法第78條但書規定得免請領拆除執照之證明文件)。



承租人提前終止租約

- 承租人如於租賃期間發生疾病或意外，有長期療養需求，應提出具體事證(如設立有案醫療機構出具療養時程需6個月以上之診斷證明)。

簽約注意事項(6/6)



消費爭議處理

租賃雙方得依下列方式處理：

- 依直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法規定申請調處。
- 向各直轄市、縣(市)政府消費者服務中心、消保官申請協處。
- 依鄉鎮市調解條例規定，向鄉、鎮、市(區)調解委員會聲請調解。
- 依民事訴訟法第403條及第404條規定，向法院聲請調解。
- 依仲裁法規定，向仲裁機構聲請仲裁。

契約分存

- 契約應一式2份，由雙方各自留存1份。
- 租約超過2頁以上，租賃雙方宜加蓋騎縫章，以避免被抽換；若契約內容有塗改，亦須於更改處簽名或蓋章。



簡報結束
敬請指教
Thank you

A large orange diamond shape, outlined in orange, positioned at the bottom center of the slide. It is empty and serves as a decorative element.