

## 契約審閱權

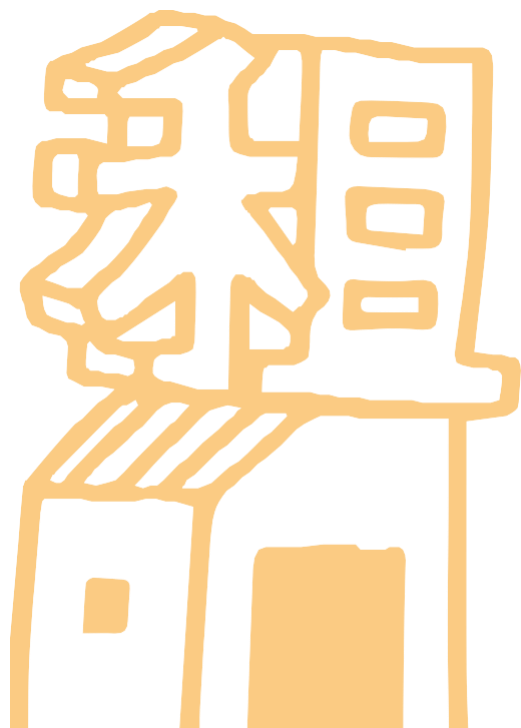
本契約於中華民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日 經承租人攜回審閱 \_\_\_\_ 日  
(契約審閱期間至少三日)

承租人簽章：

出租人簽章：

# 房屋租賃 契約書

財團法人崔媽媽基金會 — 編印



## 《注意事項》

- 一、本注意事項僅促請訂約雙方注意，並非本約之一部分，無約束雙方之效力。
- 二、契約應提供至少三日審閱期，訂約時務必詳審契約條文，由雙方簽名、蓋章或按手印，並寫明戶籍地址、身分證字號及統一編號等資料，以免日後求償無門。
- 三、契約簽訂時應先確定訂約者身份，可請互相提示身分證或駕照等證明文件。
- 四、立契約書人為未成年人，應得法定代理人同意。
- 五、應注意房東是否為屋主或二房東，可請其提示產權證明，如所有權狀、登記簿謄本或原租賃契約；若為二房東轉租，則應注意其租賃期間有無禁止轉租之約定、轉租契約期間有無逾原契約的承租期。
- 六、依土地法第九十九條及房屋租賃定型化契約之應記載及不得記載規定，房屋租賃之押金，不得超過二個月之租金總額。
- 七、交屋時對現有屋況先行拍照存證，並詳細明列附屬傢俱及設備清單，以供契約終止返還租屋時回復原狀之參考。
- 八、在交付押金或租金時，房客應要求房東開立收據交付房客或於房客所持有之租賃契約書上註明收訖明細為宜。房東返還押金於房客時，亦應要求房客簽寫收據或於房東所持有之租賃契約書上記明收訖明細，以免衍生後遺。
- 九、內政部公告房屋租賃定型化契約不得記載事項計有：
  - (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) 出租人故意不告知承租人房屋有瑕疵者，不得約定排除民法上瑕疵擔保責任。
  - (七) 不得約定承租人須繳回契約書。
  - (八) 不得約定違反法律上強制或禁止規定。

立契約書人出租人\_\_\_\_\_ (以下簡稱甲方)

【甲方為所有權人轉租人(應提示經原所有權人同意轉租之證明文件)】

承租人\_\_\_\_\_ (以下簡稱乙方)

茲為房屋租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

### 第一條：房屋租賃標的

一、房屋標示：\_\_\_\_\_縣(市)\_\_\_\_\_鄉(鎮、市、區)\_\_\_\_\_街(路)  
\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_巷\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_號\_\_\_\_\_樓之\_\_\_\_\_。

二、租賃範圍：

(一) 房屋 全部 部分：第\_\_\_\_\_層 房間\_\_\_\_\_間 第\_\_\_\_\_室，面積  
\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

(二) 附屬設備：詳如設備清單。

### 第二條：租賃期間

自民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止，計\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月。

### 第三條：租金約定及支付

一、乙方每月租金為新臺幣\_\_\_\_\_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；甲方不得任意  
要求調整租金。

二、租金支付方式：現金繳付

轉帳繳付：金融機構：\_\_\_\_\_

戶名：\_\_\_\_\_，

帳號：\_\_\_\_\_。

其他：\_\_\_\_\_。

### 第四條：押金約定及返還

押金為新台幣\_\_\_\_\_元整(最高不得超過二個月房屋租金之總額)。

乙方應於簽訂本契約之同時一次全數給付予甲方，甲方並於租賃關係消滅、乙  
方返還租賃物時，扣除乙方應支付之相關費用(不含租金)後，無息返還乙方。

## 第五條：租賃期間相關費用之支付

一、就本租賃物應納之一切稅費，如房屋稅、地價稅等，皆由甲方自行負擔。

二、租賃期間因使用本租賃物所產生之相關費用約定如下：

(一) 管理費：無 租金內含房客自付，每月\_\_\_\_\_元。

(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，乙方就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，乙方負擔減少後之金額)

(二) 電 費：無 租金內含 房客自付(持帳單繳款)  
房客另付，每度 月\_\_\_\_\_元。

(三) 水 費：無 租金內含 房客自付(持帳單繳款)  
房客另付，每度 月\_\_\_\_\_元。

(四) 瓦斯費：無 租金內含 房客自付(持帳單繳款)  
房客另付，每度 月\_\_\_\_\_元。

(五) 其他費用及其支付方式：\_\_\_\_\_。

前揭費用除另有規定外應由乙方負擔。

## 第六條：使用房屋之限制

一、本房屋使用非經甲方同意，不得變更用途。乙方應遵守公寓大廈或社區住戶間就房屋及相關設施使用之規約或其他決議，不得違法使用，或存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全。

二、未經甲方之同意，乙方不得將本房屋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。

## 第七條：修繕及改裝

一、房屋或附屬設備屬自然使用所產生之耗損，而有修繕之必要時，應由甲方負責修繕；如可歸責於乙方之事由，不在此限。

二、前項由甲方負責修繕者，如甲方未於乙方所定相當期限內修繕時，乙方得自行修繕並請求甲方償還其費用或於第三條約定之租金中扣除。

三、乙方如有改裝設施之必要，應取得甲方之同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。

### **第八條：承租人之責任**

乙方應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依房屋之性質使用、收益，致房屋有毀損或滅失者，不在此限。

### **第九條：房屋部分滅失**

租賃關係存續中，因不可歸責於乙方之事由，致房屋之一部滅失者，乙方得按滅失之部分，請求減少租金。

### **第十條：提前終止租約**

甲、乙雙方得於期限屆滿前，提前終止本租約，但提出之一方應於一個月前通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方相當於一個月租金金額之違約金(最高不得超過一個月)。

前項之終止租約者，甲方若有已預收租金，應返還予乙方。

### **第十一條：房屋之返還**

租賃關係消滅時，乙方應即將租賃房屋回復原狀返還甲方，並完成點交手續。如租賃房屋之改裝係經甲方之同意者，乙方以現狀遷空返還。

### **第十二條：房屋所有權之讓與**

甲方於房屋交付後，乙方占有中，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，甲方應移交押金及已預收之租金與受讓人，並以書面通知乙方。

本契約如未經公證，其期限逾五年或未定期限者，不適用前二項之約定。

### **第十三條：出租人終止租約**

乙方有下列情形之一者，甲方得終止租約：

- 一、遲付租金之總額達二個月之金額，並經甲方定相當期限催告，乙方仍不為支付。
- 二、違反第六條使用房屋的限制規定而為使用。
- 三、違反第七條第三項修繕改裝規定而為使用。
- 四、積欠管理費或其他應負擔之費用達相當於二個月之租金金額，經甲方定相當期限催告，乙方仍不為支付。

#### **第十四條：承租人終止租約**

甲方有下列情形之一者，乙方得終止租約：

- 一、房屋損害而有修繕之必要時，其應由甲方負責修繕者，經乙方定相當期限催告，仍未修繕完畢。
- 二、有第九條房屋部分滅失之規定情形，減少租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的。
- 三、房屋有危及乙方或其同居人之安全或健康之瑕疵時。

#### **第十五條：遺留物之處理**

租期屆滿或租賃契約終止後，乙方之遺留物依下列方式處理：

- 一、乙方返還房屋時，任由甲方處理。
- 二、乙方未返還房屋時，經甲方定相當期限催告搬離仍不搬離時，視為廢棄物任由甲方處理。

前項遺留物處理所需費用，由押金先行扣抵，如有不足，甲方得向乙方請求給付不足之費用。

#### **第十六條：通知送達及寄送**

除本契約另有約定外，甲方與乙方雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準；並得以電子郵件 簡訊 其他\_\_\_\_\_方式為之(無約定通知方式者，應以郵寄為之)；如因地址變更未通知他方或因\_\_\_\_\_，致通知無法到達時(包括拒收)，以他方第一次郵遞或通知之日期推定為到達日。

#### **第十七條：疑義處理**

本契約各條款如有疑義時，應為有利於乙方之解釋。

#### **第十八條：特別約定事項：(雙方得自行議訂之特別條款)**

- 一、甲方提供之設備明細如附件設備清單；租賃關係消滅時，乙方應返還之租賃物以設備清單為依據。
- 二、
- 三、

### 第十九條：爭議處理

- 一、本契約所發生之爭議，雙方得依房屋所在地之直轄市、縣（市）不動產糾紛調處委員會、消費爭議調解委員會、鄉鎮市(區)調解委員會申請調解。
- 二、如有涉及訴訟同意以臺灣之地方法院為管轄法院。

### 第二十條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

### 第二十一條：契約分存

本契約書一式貳份，由立契約人各執乙份為憑。

### 立契約書人

甲方：

身分證字號/統一編號：

出生年月日：

聯絡電話：

戶籍地址：

電子信箱：

乙方：

身分證字號/統一編號：

出生年月日：

聯絡電話：

戶籍地址：

電子信箱：

甲方代理人(需經出租人授權)：

身分證字號/統一編號：

出生年月日：

聯絡電話：

戶籍地址：

電子信箱：

乙方代理人(需經承租人授權)：

身分證字號/統一編號：

出生年月日：

聯絡電話：

戶籍地址：

電子信箱：

中 華 民 國 年 月 日





## 設備清單

設備	數量	遷入	備註說明	遷出	備註說明
瓦斯爐					
抽油煙機					
熱水器					
冷氣					
家電	數量	遷入	備註說明	遷出	備註說明
電視					
洗衣機					
冰箱					
烘碗機					
傢俱	數量	遷入	備註說明	遷出	備註說明
床墊/彈簧床					
床(組)箱					
衣櫥					
沙發組					
電視櫃					
茶几					
桌、椅					

□鑰匙\_\_\_\_\_支，□感應卡(磁扣)\_\_\_\_\_個，□車道遙控器\_\_\_\_\_個，□其它\_\_\_\_\_

# 租屋法律諮詢服務

若您生活上有任何租屋法律問題需要協助，請多利用下列之義務服務管道

---

## 各縣市政府法律諮詢服務

- ◇ 洽詢服務前，建議先去電確認服務時間與服務方式
  - ◇ 可直接洽詢各縣市政府，或上法務部網站（<http://www.moj.gov.tw>）首頁的「線上服務 e 點通」→「法律諮詢資源」查看
- 

## 各地律師公會

- ◇ 可上網查詢各地律師公會聯絡電話，或洽詢「中華民國律師公會全國聯合會」（02）2331-2865
- 

## 各大學法律服務社

- ◇ 上法務部網站（<http://www.moj.gov.tw>）首頁的「線上服務 e 點通」→「法律諮詢資源」查看詳細聯絡電話
- 

## 法律扶助基金會

服務方式 | 電話法律諮詢、現場法律諮詢（需先預約）

為方便其他民眾使用，諮詢時間建議限於 20 分鐘

答覆時間 | 每週一至週五上午 9：00～12：30 下午 1：30～5：00

電 話 | （02）412-8518 轉 2

網 址 | [www.laf.org.tw](http://www.laf.org.tw)

---

## 崔媽媽基金會—義務律師服務團

服務方式 | 採網路預約登記，依序電話回覆

答覆時間 | 每週固定排班三天，於晚上 7：30～9：00 服務

電 話 | （02）2365-8140

網 址 | [www.tmm.org.tw](http://www.tmm.org.tw)

---

