

內政部公告

中華民國113年11月21日
台內地字第1130266382號

主 旨：修正「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定，自即日生效。

依 據：消費者保護法第十七條第一項、租賃住宅市場發展及管理條例第三十二條第三項規定及行政院一百十三年十月二十八日院臺消保字第一一三五〇二〇七二八號函核定。

公告事項：附修正「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定。

部 長 劉世芳

住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項部分規定修正規定

壹、應記載事項

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

☐以用電度數計費者，每度電費不得超過該租賃標的電費單「當期每度平均電價」；如公共設施電費未向台灣電力股份有限公司申辦分攤併入租賃標的電費內者，包租業不得額外收取。

☐非以用電度數計費者，包租業所收取之每期電費總金額，不得超過該租賃標的電費單之每期電費總額。

(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：_____。

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。
- (十) 依第六點規定約定電費由承租人負擔者，包租業應提供承租人租賃標的之電費資訊。承租人亦得逕向台灣電力股份有限公司申辦查詢租賃期間之有關電費資訊。

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」。

十八、承租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一，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。

貳、不得記載事項

- 十、不得約定承租人不得申請租金補貼。

附件一

租賃標的現況確認書

填表日期 年 月 日

項次	內容	備註說明
1	☐ 有 ☐ 無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： ☐ 壹樓__平方公尺 ☐ __樓__平方公尺。 ☐ 頂樓__平方公尺。 ☐ 其他處所：__平方公尺。	若為違建（未依法申請增、加建之建物），包租業應確實加以說明，使承租人得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物型態：__。 建物現況格局：__房（間、室）__廳__衛 ☐ 有 ☐ 無隔間。	一、建物型態： （一）一般建物：單獨所有權無共有部分（包括獨棟、連棟、雙併等）。 （二）區分所有建物：公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房、一廳、一衛）等。 （三）其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。 二、現況格局（例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。
3	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 ☐ 其他__。 編號：第__號車位__個， ☐ 有 ☐ 無獨立權狀。 ☐ 有 ☐ 無檢附分管協議及圖說。 機車停車位：地上（下）第__層，編號第__號車位__個或其位置示意圖。	
4	☐ 有 ☐ 無住宅用火災警報器。 ☐ 有 ☐ 無其他消防設施，若有，項目： (1)__(2)__(3)____。 ☐ 有 ☐ 無定期辦理消防安全檢查。	非屬應設置火警自動警報設備之住宅所有權人應依消防法第六條第五項規定設置及維護住宅用火災警報器。
5	☐ 有 ☐ 無滲漏水之情形，滲漏水處：__。 若有滲漏水處之處理： ☐ 由包租業修繕後交屋。 ☐ 以現況交屋： ☐ 其他____。	
6	☐ 有 ☐ 無曾經做過輻射屋檢測？ 若有，請檢附檢測證明文件。 檢測結果是否有輻射異常？ ☐ 是 ☐ 否；若	七十一年至七十三年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。如欲進行改善，應向核能安全委員會洽詢技術協助。

	有： ☐ 由包租業修繕後交屋。 ☐ 以現況交屋： ☐ 其他_____。	
7	☐ 有 ☐ 無曾經做過混凝土中水溶性氯離子含量檢測（例如海砂屋檢測事項）；若有檢測結果：_____。	一、八十四年六月三十日以前已建築完成之建築物，參照八十三年七月二十二日修訂公布之CNS 3090檢測標準，混凝土中最大水溶性氯離子含量（依水溶法）容許值為0.6kg/m ³ 。 二、八十四年七月一日至一百零四年一月十二日依建築法規申報施工勘驗之建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量參照CNS 3090檢測標準，容許值含量為0.3kg/m ³ 。 三、一百零四年一月十三日（含）以後依建築法規申報施工勘驗之建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量參照CNS 3090檢測標準，容許值含量為0.15kg/m ³ 。 四、上開檢測資料可向建築主管機關申請，不同時期之檢測值，互有差異，租賃雙方應自行注意。
8	本租賃住宅（專有部分）是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事： (1)包租業確認原出租人於產權持有期間 ☐ 有 ☐ 無曾發生上列情事。 (2)於產權持有前，包租業確認原出租人： ☐ 無上列情事。 ☐ 知道曾發生上列情事。 ☐ 不知道曾否發生上列情事。	
9	供水及排水 ☐ 是 ☐ 否正常。若不正常，由 ☐ 包租業 ☐ 承租人負責維修。	
10	☐ 有 ☐ 無公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項；若有， ☐ 有 ☐ 無檢附規約或其他住戶應遵行事項。	

11	☐ 有 ☐ 無管理委員會統一管理，若有租賃住宅管理費為 ☐ 月繳新臺幣__元 ☐ 季繳新臺幣__元 ☐ 年繳新臺幣__元 ☐ 其他__。 停車位管理費為 ☐ 月繳新臺幣__元 ☐ 季繳新臺幣__元 ☐ 年繳新臺幣__元 ☐ 其他__。 ☐ 有 ☐ 無積欠租賃住宅、停車位管理費；若有，新臺幣__元。	停車位管理費以清潔費名義收取者亦同。
12	附屬設備項目如下： ☐ 電視__臺 ☐ 電視櫃__件 ☐ 沙發__組 ☐ 茶几__件 ☐ 餐桌(椅)__組 ☐ 鞋櫃__件 ☐ 窗簾__組 ☐ 燈飾__件 ☐ 冰箱__臺 ☐ 洗衣機__臺 ☐ 書櫃__件 ☐ 床組(頭)__件 ☐ 衣櫃__組 ☐ 梳妝台__件 ☐ 書桌椅__組 ☐ 餐桌椅__組 ☐ 置物櫃__件 ☐ 電話__具 ☐ 保全設施__組 ☐ 微波爐__臺 ☐ 洗碗機__臺 ☐ 冷氣__臺 ☐ 排油煙機__件 ☐ 流理台__件 ☐ 瓦斯爐__臺 ☐ 熱水器__臺 ☐ 天然瓦斯 ☐ 其他__。	
包租業：_____(簽章) 租賃住宅管理人員：_____(簽章) 承租人：_____(簽章) 簽章日期：____年____月____日		

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

出租人_____將後列住宅出租予包租業_____，並於民國_____年____月____日簽訂住宅包租契約書在案，茲同意包租業得於租賃期間將住宅轉租，但包租業應於簽訂轉租契約三十日內，將轉租範圍、期間及承租人之姓名、通訊住址等相關資料告知本人。本人同意轉租範圍及租賃相關事項如附明細表。

此致

包租業

出租人

(簽章)

中 華 民 國 年 月 日

出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由明細表（請逐戶填載）

租賃住宅標的									轉租之 範圍	租賃起 迄期間	有無提 前終止 租約之 約定	備註
縣市	鄉鎮 市區	街路	段	巷	弄	號	樓					
									☐ 全部 ☐ 一部	民國 年 月 日起 至民國 年 月 日止	☐ 有 ☐ 無 (若 有,請 註明)	同意轉租 範圍如為 一部者, 應檢附該 部分位置 示意圖
									☐ 全部 ☐ 一部	民國 年 月 日起 至民國 年 月 日止	☐ 有 ☐ 無 (若 有,請 註明)	

附註：本住宅包租契約於租賃期間，如有提前終止租約之約定者，其提前終止租約之事由如下：

附件三

包租業負責修繕項目及範圍確認書

包租業_____將住宅出租予承租人_____，並於民國____年____月____日簽訂住宅轉租契約書在案，茲同意依本契約第____點第____項約定出具本租賃住宅負責修繕項目及範圍之確認書如附明細表（僅為例示，應由租賃雙方依實際情形自行約定後確認之）。

此致

承租人

包租業

（簽章）

中 華 民 國 年 月 日

包租業負責修繕項目及範圍明細表

設備或設施及數量		點交狀態		租賃期間損壞之修繕責任	備註
室外	大門	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	門鎖	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	門鈴	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	對講機	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	房門	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	門口燈	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	其他	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
客餐 廳及 臥室	落地門窗	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	紗門	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	玻璃窗	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	天花板	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	內牆壁	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	室內地板	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	其他	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
廚房 及衛 浴設 備等	洗臉台	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	流理台	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	排水孔	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	水龍頭	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	馬桶	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	浴缸	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	門窗	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	天花板	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	地板	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	牆壁	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	
	其他	☐ 現狀	☐ 修繕後點交	☐ 有 ☐ 無	

其 他					

附註：

1. 以上修繕項目及範圍請逐戶填載；如附屬設備有不及填載時，得於其他欄填載。
2. 未經約定確認之設備或設施，除其損壞係可歸責於承租人之事由外，由包租業負責修繕。
3. 如為現狀點交者，建議拍照存證。
4. 如為修繕後點交，亦應載明修繕方式。
5. 修繕聯絡方式：

☐ 同本契約第____點包租業基本資料。
 ☐ 其他聯絡方式：（如有，請另行填載）_____。