

住宅轉租定型化契約

— 常見錯誤樣態 —



地政司

112.8.2

簡報大綱

01 112年消保處查核專案

02 轉租契約錯誤樣態介紹

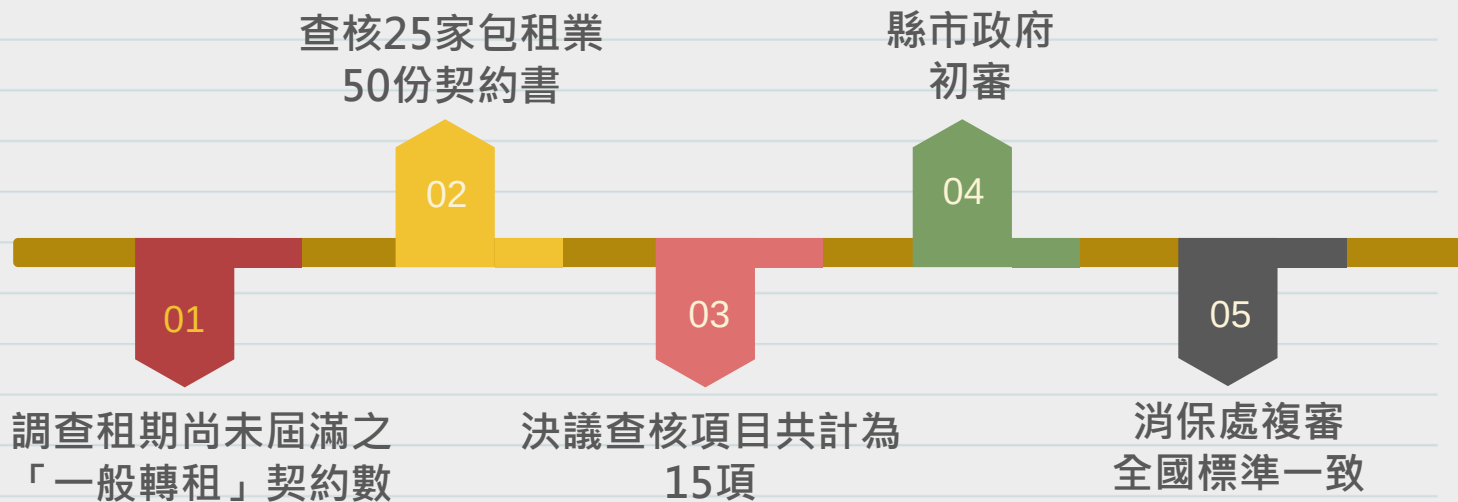
03 提醒事項

A graphic of a spiral-bound notebook with a white page, a red cover, and a green background. The page has a spiral binding at the top. On the left side, there are two horizontal bars, one yellow and one pink. In the center of the page, there is a green circular arrow icon with the number '01' inside it.

01

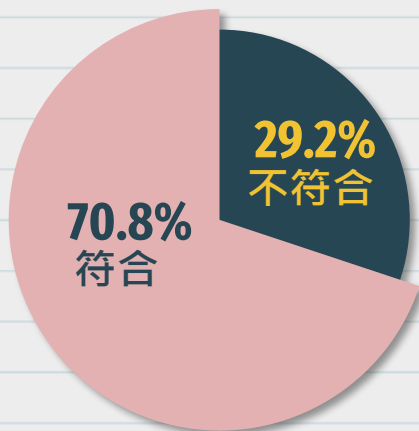
112年消保處 查核專案

一、消保處查核經過



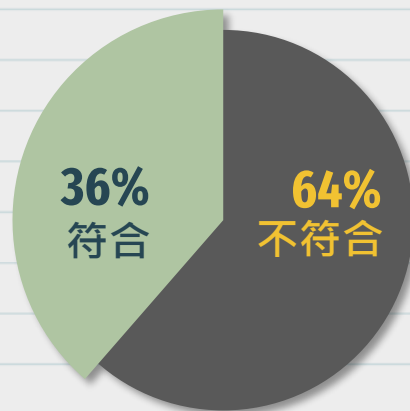
二、查核結果

契約內容整體項次

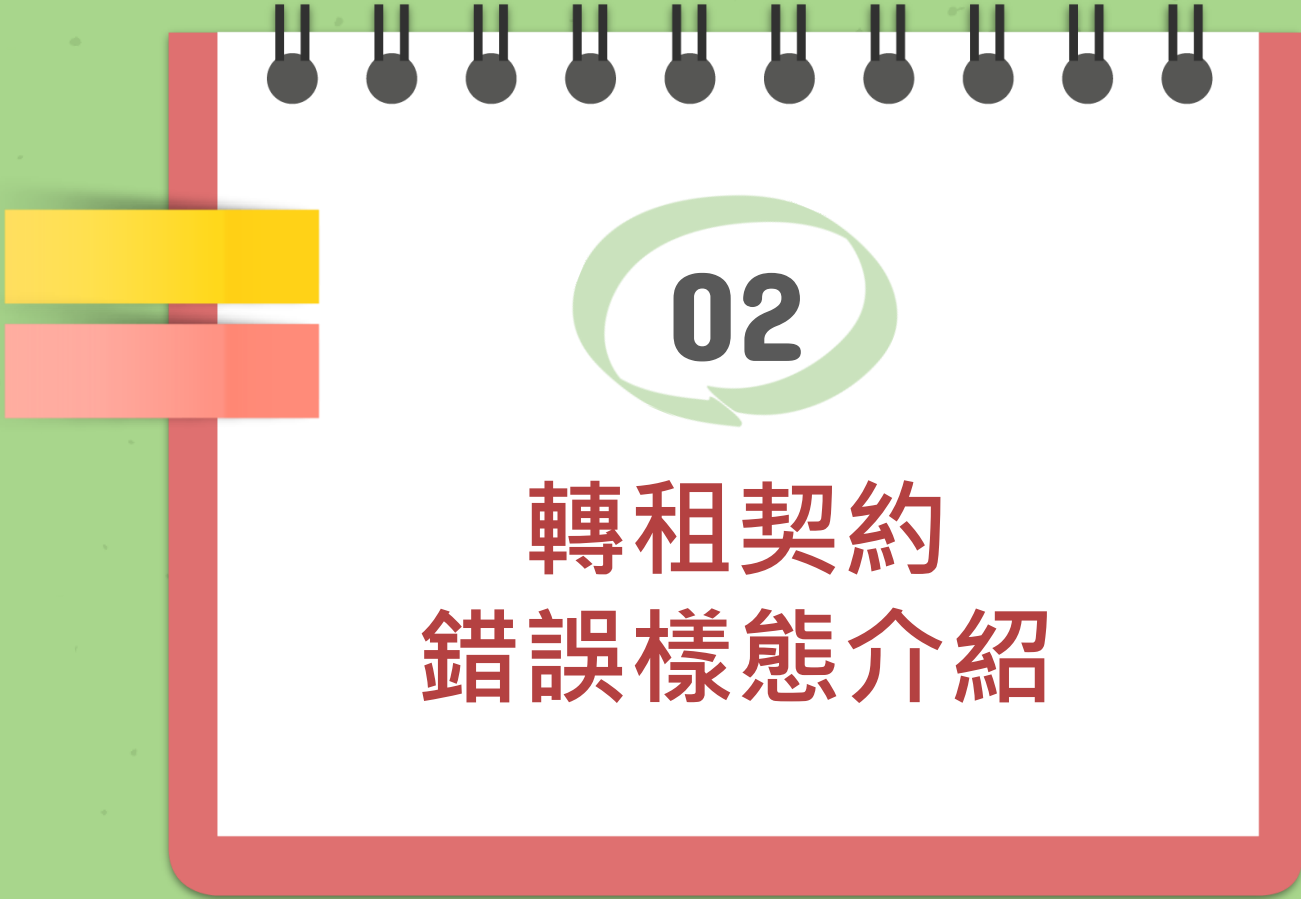


不合格率：29.2%(219/750)

契約書合格比率



不合格率：64%(32/50)

A graphic of a spiral-bound notebook with a white page, a red cover, and a green background. The page has a spiral binding at the top. On the left side, there are two horizontal rectangular tabs, one yellow and one pink. In the center of the page, the number '02' is displayed in a large, bold, black font, surrounded by a light green circular arrow graphic.

02

轉租契約 錯誤樣態介紹



契約 審閱期

1

完全未記載相關規定

2

未載明攜回審閱日

3

攜回審閱日與簽約日為同一天
或不足3日

4

記載放棄或縮短審閱期間

5

僅載明如「已行使契約審閱期
並確認無誤」文字



房客有先審閱再簽約的權利！



1

轉租契約期間超過包租契約租賃期間

2

未檢附出租人同意轉租文件

3

未記載「不得逾包租契約之租賃期間」文字



注意包租及轉租契約之關聯性

四 租金約定 及支付



1

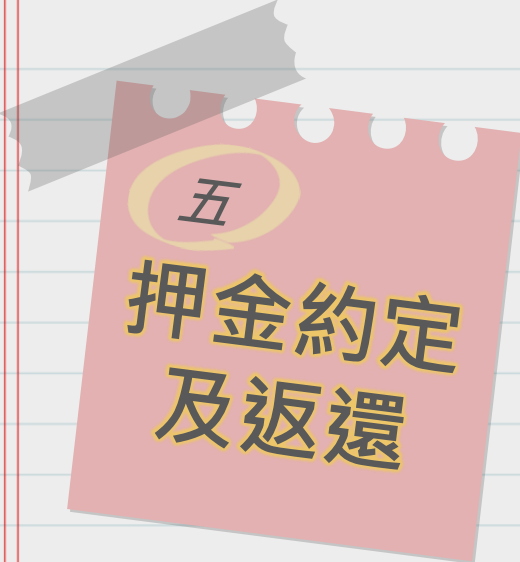
未記載「包租業於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金」

2

未記載租金支付方式



約定明確，避免爭議



五 押金約定 及返還



- 1 未記載「應記載事項第五點第二項」之內容
- 2 有記載上開規定，但相對應之條文未有押金抵充之內容
- 3 另設返還押金額外條件（如設籍者須遷出才退押金）
- 4 出租人自押金抵扣金額約定承租人須限期補齊押金



明確記載押金抵充範圍
注意契約條文內容前後一致

六 租賃期間 相關費用 之支付

1

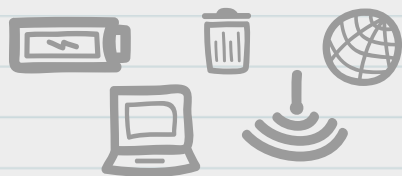
未記載水費、電費、瓦斯費
等其他費用之負擔方式

2

管理費部分，未依規定記載
費用增加時之分擔約定



所生相關費用都要明確約定



11
使用
租賃住宅
之限制



約定得再轉租，例如：

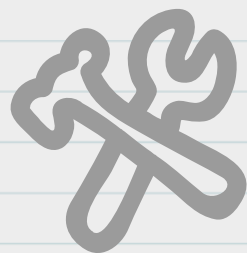
- ① 承租人應經出租人同意，始得將本租賃住宅之全部或一部分轉租
- ② 非經出租人同意，承租人不得將房屋之一部分轉租、轉借、頂讓



轉租案件不能再另外轉租！

九

修繕



1

約定包租業損壞修繕責任僅限於「因**自然損壞**」

2

增列「另有約定、習慣，不在此限」等包租業**修繕責任排除約款**

3

約定「未經同意，承租人**不得自行叫修**」

4

約定承租人若**自行叫修**，所有費用由**承租人**負擔

5

未記載承租人因修繕**得請求扣除**該期間全部或一部**租金**之權益



原則：修繕責任在包租業
避免增加無謂之條件或限制

十一
包租業之
義務及責任



完全未記載相關規定
或遺漏部分規定



記載清楚，承租人才了解
包租業有什麼義務及責任

十四

提前 終止租約 之約定



- 1 未約定得否提前終止租約 / 漏未記載得提前終止租約之**法定事由**
- 2 約定「**得**」提前終止租約，但**不論有無先期通知**均須另外給付違約金
- 3 「**先期通知期限**」及「**未為先期通知違約金**」不符規定
- 4 約定租賃雙方**一方得**提前終止租約、**另一方不得**提前終止租約
- 5 未記載承租人應賠償之**違約金**得由**押金**抵充
- 6 未記載得提前終止租約時，**預收**之租金應**返還**承租人



「得」或「不得」要注意！

十五 租賃住宅 之返還



- 1 約定包租業應於點交後○日內
結算費用，而非「應即」結算
- 2 僅約定「承租人」未會同點
交等後續視為完成點交規定
- 3 未返還房屋之違約金，約定
為相當月租金額「○倍計算」

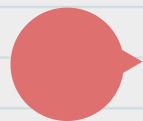


點交要雙方會同

點交完成，才会有未返還房屋
違約金產生

十九

提前終止
包租契約
之處理



完全**未記載**相關規定



容易跟「提前終止租約」
搞混而被忽略

二十
遺留物之
處理



1

完全未記載相關規定

2

未記載出租人之「催告義務」

3

押金不足抵充處理費用，約定
由承租人負責給付不足部分

4

約定承租人未返還房屋時，其
遺留物視為廢棄物處理



遺留物應經催告再處理
未返還房屋，尚無產生遺留物

二十四

當事人及 相關人員 基本資料



1

包租業重要資料(代表人、登記證字號、地址)未記載完全

2

租管人員重要資料(姓名、證書字號、電話)未記載完全

2

未指派專任租管人員簽章



租管人員簽章，應遵循租賃條例相關規定



03

提醒事項

01. 罰則規定



違反「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」：

- 依**消保法第56條之1**規定先**限期改正**
- 屆期不改，處**3萬~30萬元**屢次不改，處**5萬~50萬元**並得按次處罰

02. 契約訂定原則



- 一般轉租：
務必檢視符合定型化契約規範，增訂個別約款要注意避免顯失公平，不利消費者
- 社宅轉租：
使用營建署及住都中心所訂公版契約，勿自行增刪修

03. 落實查核



本部後續將訂定查核計畫，督促縣市政府加強業檢及抽查



簡報結束
謝謝大家