

# 租賃條例重點解析及住宅租賃定型化契約應記載即不得記載事項

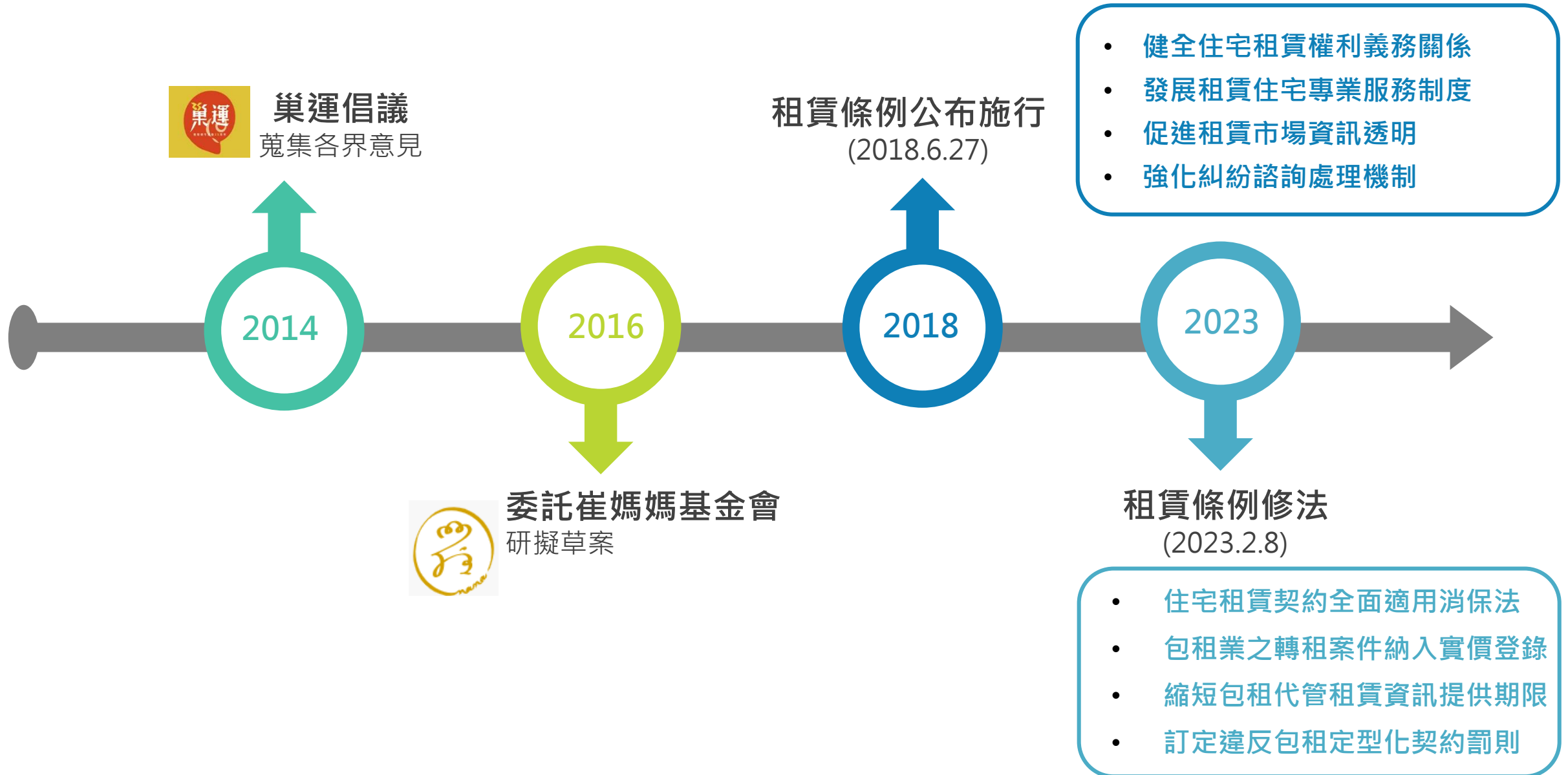


內政部地政司  
住宅租賃管理科 廖科長慶安

# 簡報大綱

- 一 租賃住宅市場發展及管理條例重點及解析
- 二 住宅租賃定型化契約應記載即不得記載事項

# 租賃條例修法歷程



# 住宅租賃法規體系

## 法律規定

租賃住宅市場發展及管理條例(112.2.8)  
租賃住宅市場發展及管理條例施行細則  
消費者保護法  
民法債篇租賃

## 產業管理

租賃住宅服務業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法【基金管理辦法】  
租賃住宅服務業營業保證金繳存或提供擔保及退還辦法【營保金繳存辦法】  
租賃住宅管理人員訓練測驗登錄發證及收費辦法【訓練測驗辦法】  
租賃住宅服務業包租及代管資訊登錄辦法【資訊登錄辦法】  
租賃住宅服務業許可及登記收費標準【收費標準】

## 契約規範

住宅租賃契約應記載及不得記載事項【一般租約】(114.4.8)  
住宅包租契約應約定及不得約定事項【包租契約】  
租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項【委管契約】  
住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項【轉租契約】(113.11.21)

## 輔導團體

辦理租賃住宅事務機關(構)團體輔導及獎勵辦法【租賃事務獎勵辦法】  
租賃住宅出租人或承租人團體獎勵辦法【房東房客團體獎勵辦法】

## 糾紛協助

住宅租賃糾紛法律扶助規定(113.8.1)

# 租賃條例適用範圍

住宅租賃契約：指當事人約定，一方以建築物租與他方居住使用，他方支付租金之契約

租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物

不適用租賃條例之情形

- 政府機關、學校、公（民）營機構提供**員工宿舍**
- 公（私）立學校經營管理之**學生宿舍**
- 政府機關、公（民）營機構或非營利團體，提供特定對象作為**社會福利服務**及**長期照顧服務**之居住場所
- 提供生活照顧、健康管理或**醫療照護服務**之居住場所
- 宗教團體提供如**香客大樓**或**神職人員居住場所**

- 供休閒或旅遊為目的 **與一般居住有別**
- 由政府或其設立之專責法人或機構經營管理 **執行特定住宅政策**
- 由合作社經營管理 **回歸合作社法規範**
- 租賃期間未達30日 **不符通常居住需求**

# 案例解析



Q：政府出租的社宅是否受「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」規範？

- 與承租人間所訂立之社會住宅租賃契約，由契約標的及契約目的觀之，非屬「行政契約」，究其性質與一般租賃契約性質無異。
- 出租社會住宅縱非以營利為目的，仍屬消保法上之企業經營者，承租人承租社會住宅供自住使用，係消保法上之消費者，仍受定型化契約規範

(行政院消費者保護處107年6月4日院臺消保字第1070020024號函)

- 本條例施行後,已明確規定本條例所納管之住宅租賃契約係屬「一般居住使用之住宅租賃」型態，為確保法制及實務運作的一致性及其有效性,並使法規範之對象具有可預見性,以減少不必要的爭議與糾紛,「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」及其修正後之「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」亦應以本條例適用範圍及對象為限。

(內政部114年4月1日台內地字第1140261760號函)

# 住宅租賃契約適用法規

租賃條例公布施行(107.6.27)

租賃條例修正施行(112.2.8)

具消費關係

房屋租賃契約書範本

訂定「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」

106年以前

106.1.1

具消費關係

修正「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」

非具消費關係

訂定「住宅租賃定型化契約應約定及不得約定事項」

修正「住宅租賃定型化契約應約定及不得約定事項」

107.6.27

109.1.1

全面適用消費關係

3次修正「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」

廢止住宅租賃契約應約定及不得約定事項

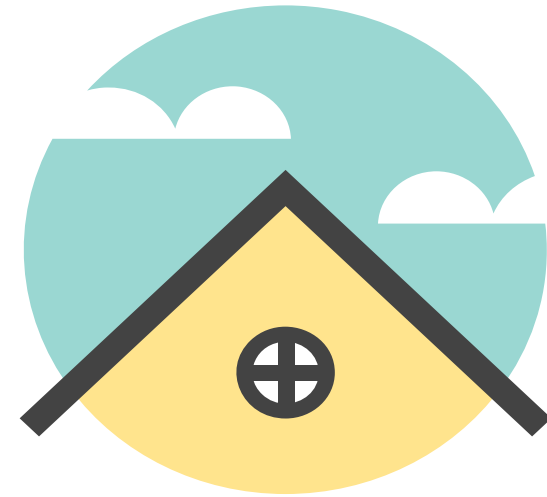
112.5.19

112.6.14  
113.7.15  
114.4.18

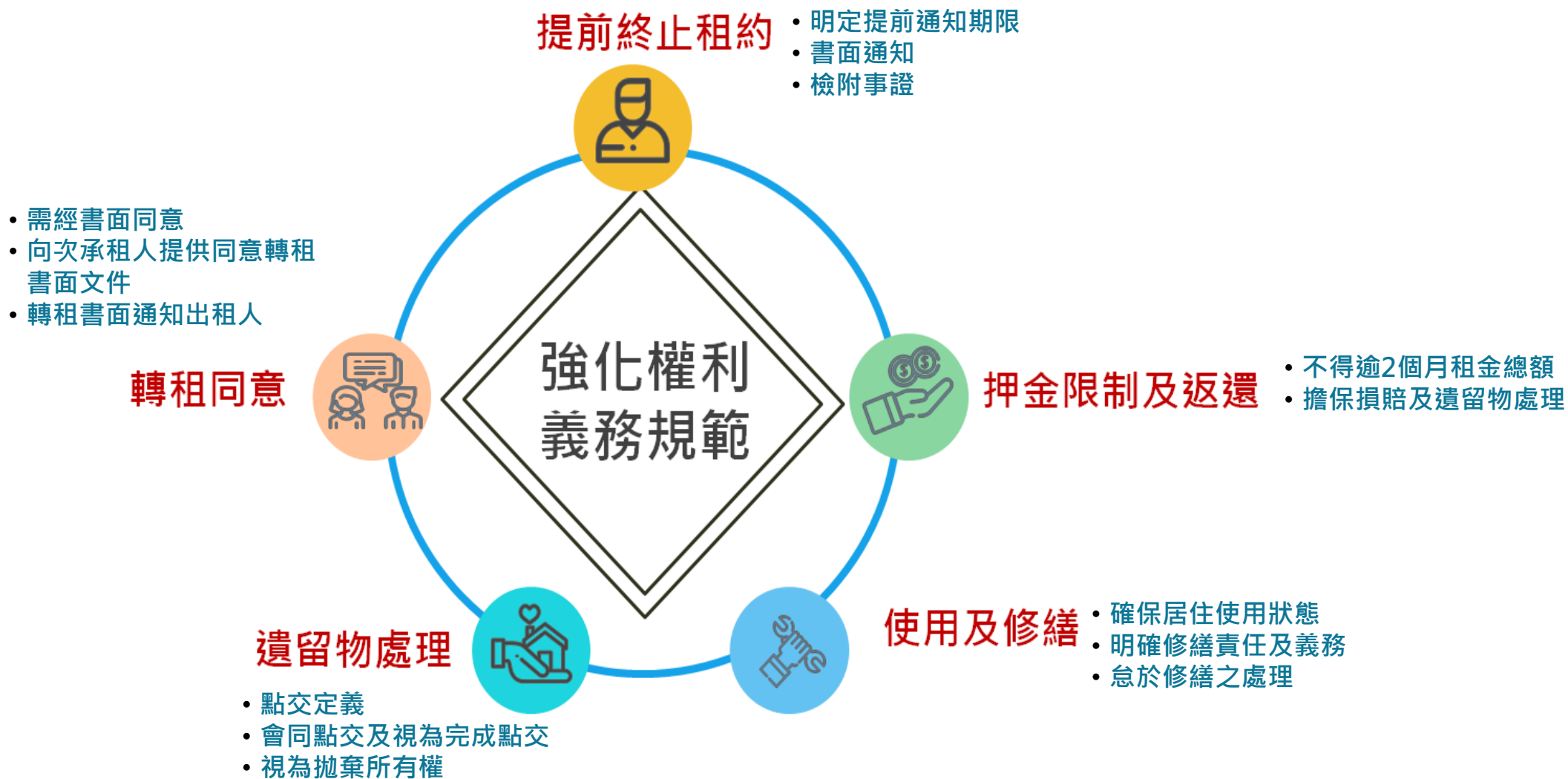
# 住宅租賃契約適用法規

住宅租賃契約	具消費關係	非具消費關係
適用規定	消費者保護法	租賃住宅市場發展及管理條例
出租人認定方式	為反覆實施出租行為、非屬偶一為之，並以出租為業者(行政院消保處 105 年函釋)	為一宅房東僅出租一次者
契約比例	95%以上	少於 5%
定型化契約之規定	應記載及不得記載事項	應約定及不得約定事項
	應有合理審閱期(3 天)	無審閱期
	契約條款如有疑義應為有利於消費者之解釋	無
	其餘規範一致	
定型化契約之查核	主管機關得隨時派員查核契約，對於規避、妨礙或拒絕調查者處以罰鍰	無
違反定型化契約之罰則	令限期改正，不改正者處 3 萬-30 萬元以下罰鍰	無罰則
糾紛處理	房客得適用消保申訴調解機制	房客不得適用消保申訴調解機制
其他消費安全權益保障	<b>房東應負擔無過失責任</b>	<b>無</b>
	房東因故意、重大過失或過失所致之損害，應負懲罰性賠償金	房東僅負損失補償

# 租賃條例重點—— 健全住宅租賃關係



# 健全住宅租賃關係



# 健全住宅租賃關係-提前終止租約

## 出租人得法定提前終止租約情形

- 1 承租人毀損住宅或設備不修繕或賠償
- 2 遲付租金或費用達2個月租額經催告仍拒繳
- 3 未經同意轉租他人
- 4 出租人收回重新建築  
需檢附拆除執照或免請領拆除執照證明文件
- 5 違法使用房屋、存放爆炸性或易燃性物品
- 6 進行室內裝修損害建築結構安全

終止前30日  
檢附相關事證  
以書面提出

終止前3個月提出

無須提前通知

## 承租人得法定提前終止租約情形

疾病意外有長期療養需要  
檢附療養時程6個月以上醫療診斷證明

未合於居住使用有修繕必要

- 3 住宅一部滅失難以繼續居住
- 4 第三人主張權利致不能居住
- 5 承租人死亡繼承人主張
- 6 房屋有危及房客安全或健康之瑕疵

# 健全住宅租賃關係-押金限制及返還

## 押金定義

承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢

## 押金限制

押金之金額，不得逾二個月之租金總額

## 押金返還

出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金

# 健全住宅租賃關係-轉租同意

## 轉租前提

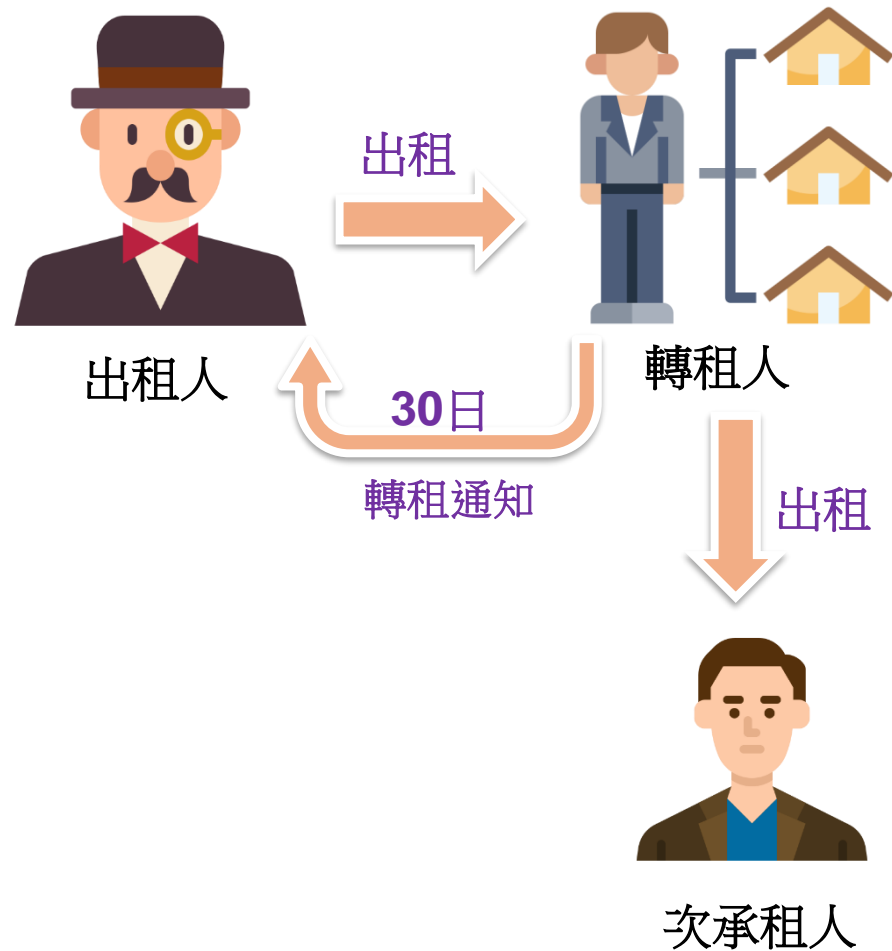
轉租人應經出租人書面同意，始得轉租其租用之住宅全部或一部。

## 確保轉租效力

- 簽訂轉租契約時，轉租人應向次承租人提供同意轉租書面文件
- 轉租契約載明其與出租人之租賃標的範圍、期間及得終止租賃契約之事由。

## 轉租通知

轉租人應於簽訂轉租契約後30日內，以書面通知出租人。



# 健全住宅租賃關係-使用及修繕

## 確保居住使用狀態

- 出租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人。
- 應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

## 修繕責任及義務

- 出租人應於簽訂租賃契約前，向承租人說明由出租人負責修繕項目及範圍。
- 出租人應提供有修繕必要時之聯絡方式。
- 出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，承租人不得拒絕。

## 承租人自力救濟

- 由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定適當期限內修繕，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於約定之租金中扣除。



# 健全住宅租賃關係-遺留物處理

## 何謂點交

- 指承租人返還租賃住宅及附屬設備予出租人，且租賃雙方會同確認其數量及狀態之程序。

## 遺留物處理

- 出租人定相當期限催告仍不取回時，視為拋棄其所有權。
- 所需處理費用，得由押金扣除，不足者，出租人得請求承租人給付。

## 點交後

- 承租人就租賃住宅及附屬設備，不負保管責任。
- 出租人得自由使用收益及依民法或其他法律規定行使相關權利。
- 租賃住宅屋況或附屬設備，因可歸責於承租人之事由，致生毀損或滅失者，出租人仍得請求損害賠償。

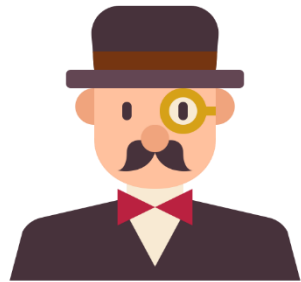
※內政部109年3月16日台內地字第1090260647號令

## 點交方式

- 由租賃當事人共同完成屋況及附屬設備之點交。
- 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。



# 健全住宅租賃關係-租賃廣告真實



出租人

- 提供租賃住宅廣告內容應與事實相符



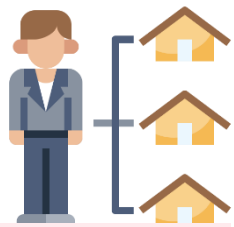
媒體經營者

591 房屋交易



地籍圖資網路便民服務系統

- 負廣告查證責任面積、屋齡、樓層別及法定用途
- 廣告不實承租人所受損害，與出租人負連帶賠償責任
- 損害賠償責任不得預先限制或拋棄



租服業者

- 廣告應註明租賃住宅服務業者名稱

# 健全住宅租賃關係-租金自由約定

## 土地法§97

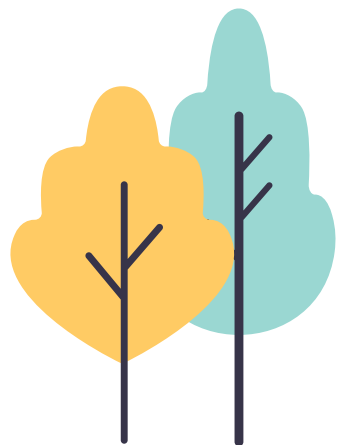
城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。  
約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之。

## 租賃條例§6

租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第九十七條規定。



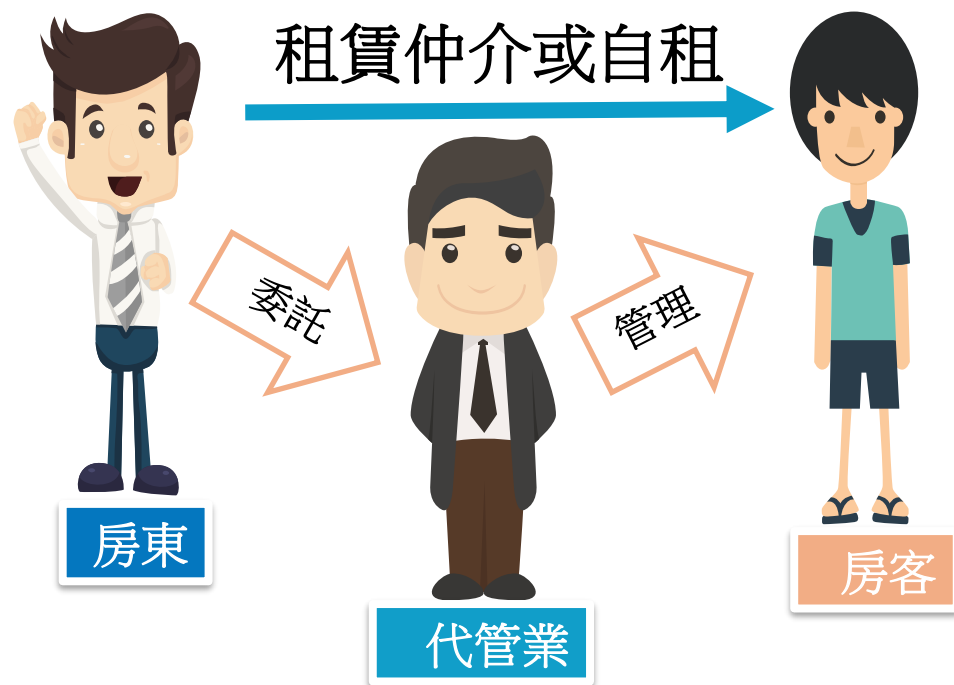
租賃條例重點：  
發展租賃住宅專業  
服務制度



# 發展租賃住宅專業服務制度

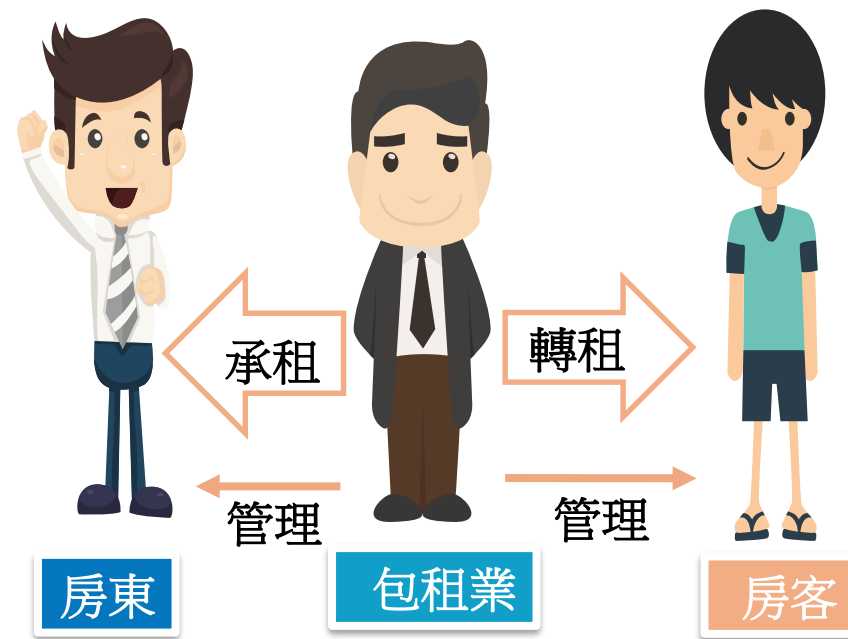
## 租賃住宅服務業

### 租賃住宅代管業



受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務

### 租賃住宅包租業

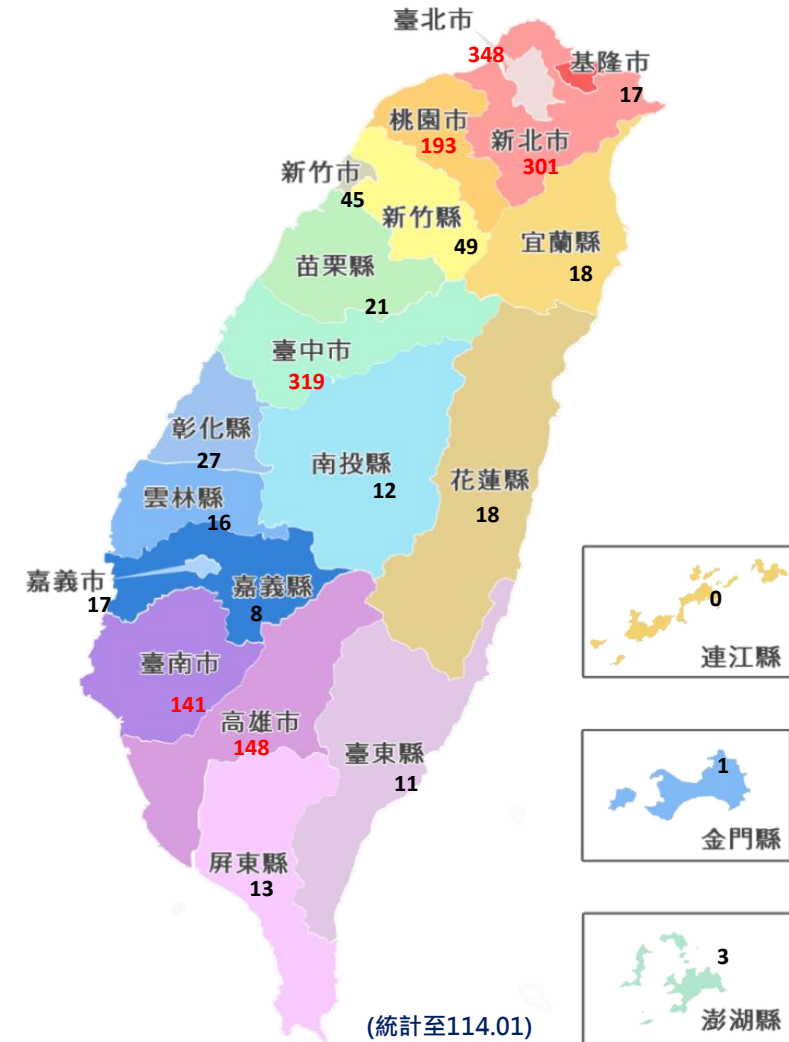
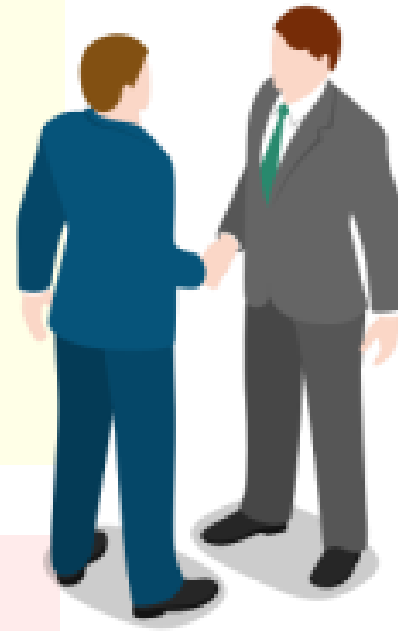


承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之公司

# 包租代管業發展現況

## ➤ 建構包租代管服務網絡

- 1,724家業者完成營業登記
- 2萬224人取得租賃住宅管理人員證書
- 成立全聯會及19個地方公會  
(僅離島澎湖、金門及連江縣尚未成立)
- 簽訂21萬8,694件包租代管契約
- (包租契約4萬3,425件，代管契約17萬5,269件)



## ➤ 延長包租代管租稅優惠

- 租稅優惠實施年限延長5年至117.6.26

# 包租代管業設立及登記

## 管理業務內容



屋況與設備點交



收租與押金管理



日常修繕維護



糾紛協調處理



## 設立「租賃住宅服務業」程序

申請許可

辦理公司登記

繳存營業保證金

置專任租管人員

加入同業公會

領登記證

# 租賃住宅管理人員培育



參加公會舉辦  
資格取得訓練

測驗合格

登錄及領證書

受僱執業

證書效期4年  
期滿前2年內再參加  
換證訓練測驗

## 專業職能



租賃契約與法規



屋況與設備點交



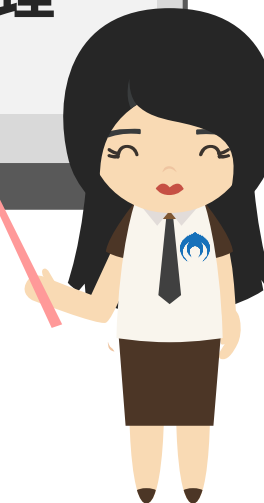
收租與押金管理



日常修繕維護



糾紛協調處理



# 租賃住宅服務業 & 管理人員消極資格

## 租賃住宅服務業(負責人)

- ❌ 破產宣告未復權
- ❌ 票據拒往未期滿
- ❌ 債清清算未復權
- ❌ 無完全行為能力
- ❌ 詐欺/背信/侵占/搶奪/強盜/恐嚇/擄人勒贖/公共危險/性侵/組織犯罪1年以上有期徒刑



## 租賃住宅管理人員

- ❌ 無完全行為能力
- ❌ 詐欺/背信/侵占/搶奪/強盜/恐嚇/擄人勒贖/公共危險/性侵/組織犯罪1年以上有期徒刑執行完畢未滿3年



# 包租代管業罰則

## 非法業者禁止營業

處4-20萬元罰鍰

- 複委託代管
- 轉租未提供文件或資訊
- 未處理提前終止租約事宜
- 重要文件未簽章
- 未提供包租代管租賃資訊

處6千-3萬元罰鍰



- 廣告不實
- 未標名稱
- 未補足營保金
- 僱用無資格人員
- 未簽約即執業
- 規避檢查

處1-5萬元罰鍰

- 屆期未申請變更許可登記及管理人員異動
- 未置專任租管人員
- 專任租管人員同時受僱2業
- 未通知轉租或處所網站未揭示資訊

限改未改處6千-3萬元罰鍰

# 包租代管專業服務制度



## 法定業務

- 辦理租賃住宅管理人員資格訓練
- 保管營業保證金
- 調處租賃服務當事人請求代為(業者)賠償案件
- 包租業者因故停業、解散或他遷不明，(代替業者)協調租賃雙方返還租賃住宅或續租

# 委託包租代管租稅優惠

## 所得稅減徵優惠

- 每屋每月租金收入**6,000元以下部分免納綜合所得稅**
- 月租金6,000~20,000元部分，必要費用減除率**53%**
- 月租金超過2萬元部分，必要費用減除率**43%**

## 地價稅、房屋稅優惠

### 授權地方政府得減徵

※110年11月8日制定公布「臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例」

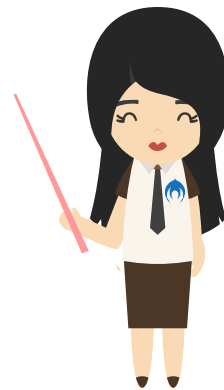
## 排除囤房稅2.0差別稅率及全國歸戶適用

個人及法人房東將住宅委託包租代管，採各地放政府所訂單一稅率課徵

財政部113.10.30台財稅字第11304654260號令

## 申請要件：

- ✓ 個人住宅所有權人將住宅委託包租或代管
- ✓ 契約約定供居住使用1年以上
- ✓ 以實際供居住使用期間認定
- ✓ 包租業因經營管理之必要而空置未出租供居住使用期間，亦得計入供居住使用期間計算



實施年限5年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

延長租稅實施年限自112.6.27~117.6.26止  
行政院112年3月25日院臺建字第1121005562號令

市場好活絡!

出租更多住宅!  
有更多好宅以租!



# 個人租賃住宅包租代管租稅優惠(台北市為例)

稅目	房屋稅	地價稅	綜合所得稅
法令依據	租賃住宅市場發展及管理條例第18條 「 <u>臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例</u> 」第2條		租賃住宅市場發展及管理條例 第17條
優惠內容	減徵40% 每屋各以1萬元為上限	減徵40% 每屋各以1萬元為上限	1. 每屋每月租金收入免稅額度6,000元 2. 6,001元~2萬元，可扣除必要費用為租金53% 3. 超過2萬元，可扣除必要費用為租金43%
租約條件	將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用1年以上		
承租人使用情形	供居住使用者		
出租人	住宅所有權人（限自然人）		住宅所有權人（限自然人）
出租住宅	經戶政機關編釘門牌者或設立房屋稅籍之建物		

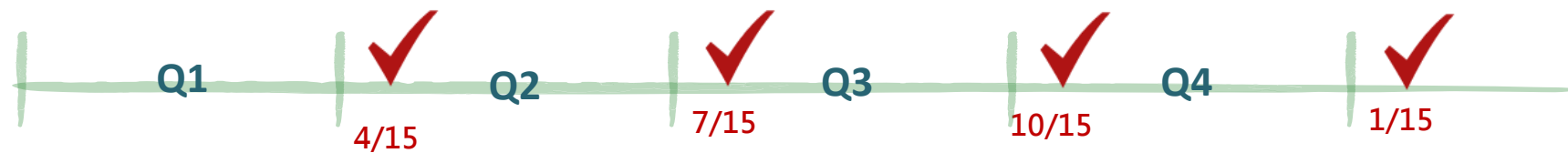
# 租賃條例重點—— 促進租賃市場資訊透明



# 包租代管資訊提供

107.12.27  
租賃條例施行

每季結束後15日內申報前季應提供之租賃宅相關資訊



- 👉 掌握租賃住宅服務業之業務量能及執行狀況
- 👉 租稅減免個案資料勾稽參考
- 👉 調整相關產業政策依據

112.2.8  
租賃條例修法

訂定契約之日起30日內應提供租賃宅相關資訊

- 👉 即時掌握租賃資訊
- 👉 強化租約資訊蒐集籍資料整合分析
- 👉 掌握產業發展帶動租屋市場變動情形

包租代管租賃資訊  
即時掌握！



# 租賃實價登錄

## 擴大租賃實價登錄

經紀業  
租賃仲介成交案件  
101.8.1施行



租服業  
轉租案件  
112.9.1施行

申報期限

訂定契約之日起30日內 ( §34 )

內容方式

準用不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法 ( §34 )

申報不實

- 未申報或申報租金、面積資訊不實：處1萬~5萬元罰鍰
- 面積以外資訊不實：限改→屆期不改正→處6千~3萬元罰鍰 ( §38-2 )

規避查核

- 處3萬~15萬元罰鍰+限期改正
- 屆期未改正，按次處罰 ( §38-2 )

## 租賃資訊整合

租賃實價登錄申報及包租代管資訊提供，申報格式及欄位統一

- 112.5.16修正發布「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」
- 112.6.20修正發布「租賃住宅服務業資訊提供辦法」

# 租賃資訊透明化

## 109年人口及住宅普查

- 普通住戶租用 **87.6萬戶**
- 平均每戶人口**2.8人**
- 推估**245萬人**

## 111年全國公私立大專 校院校外租屋學生

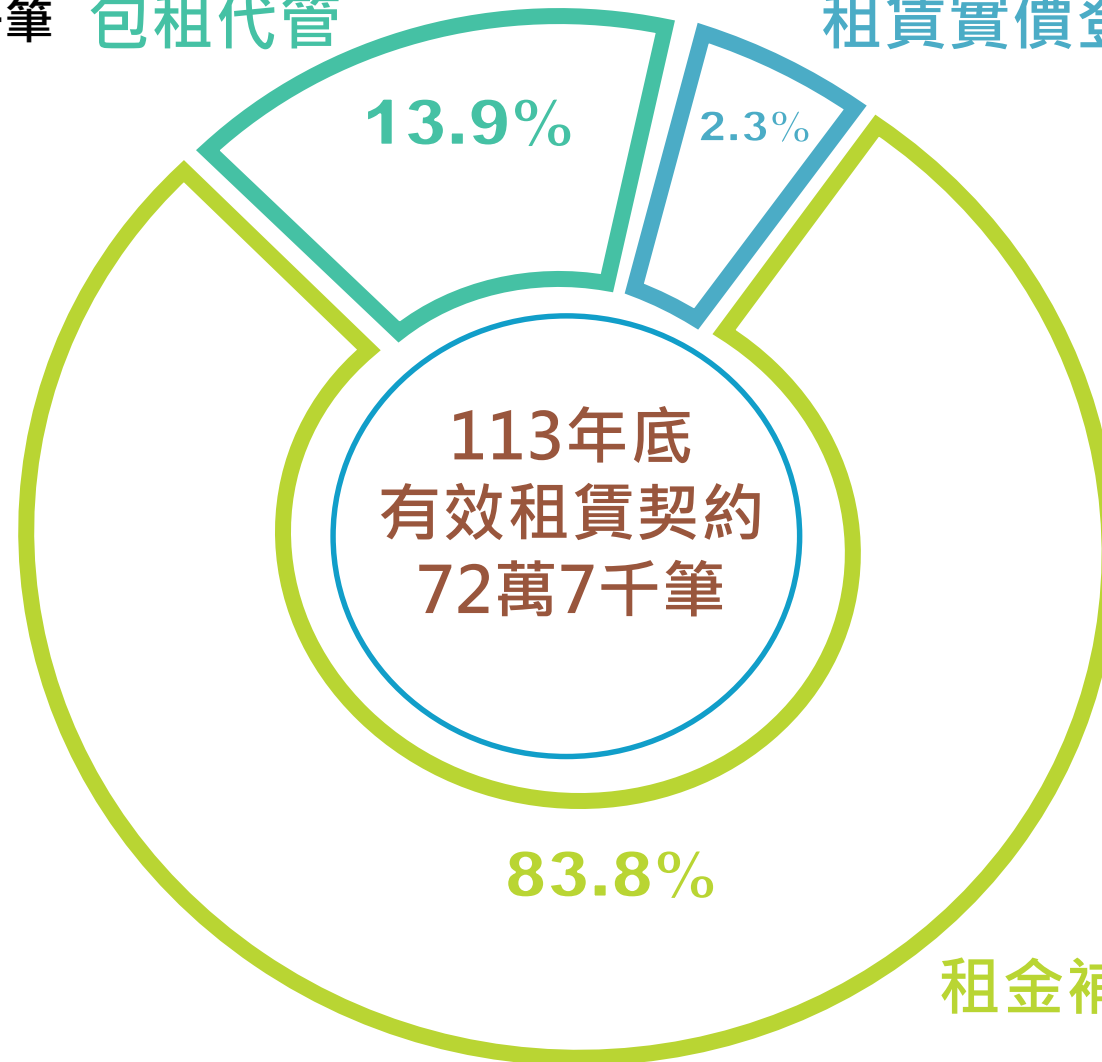
**22.9萬人**

## 潛在租屋市場規模

**110.5萬戶**

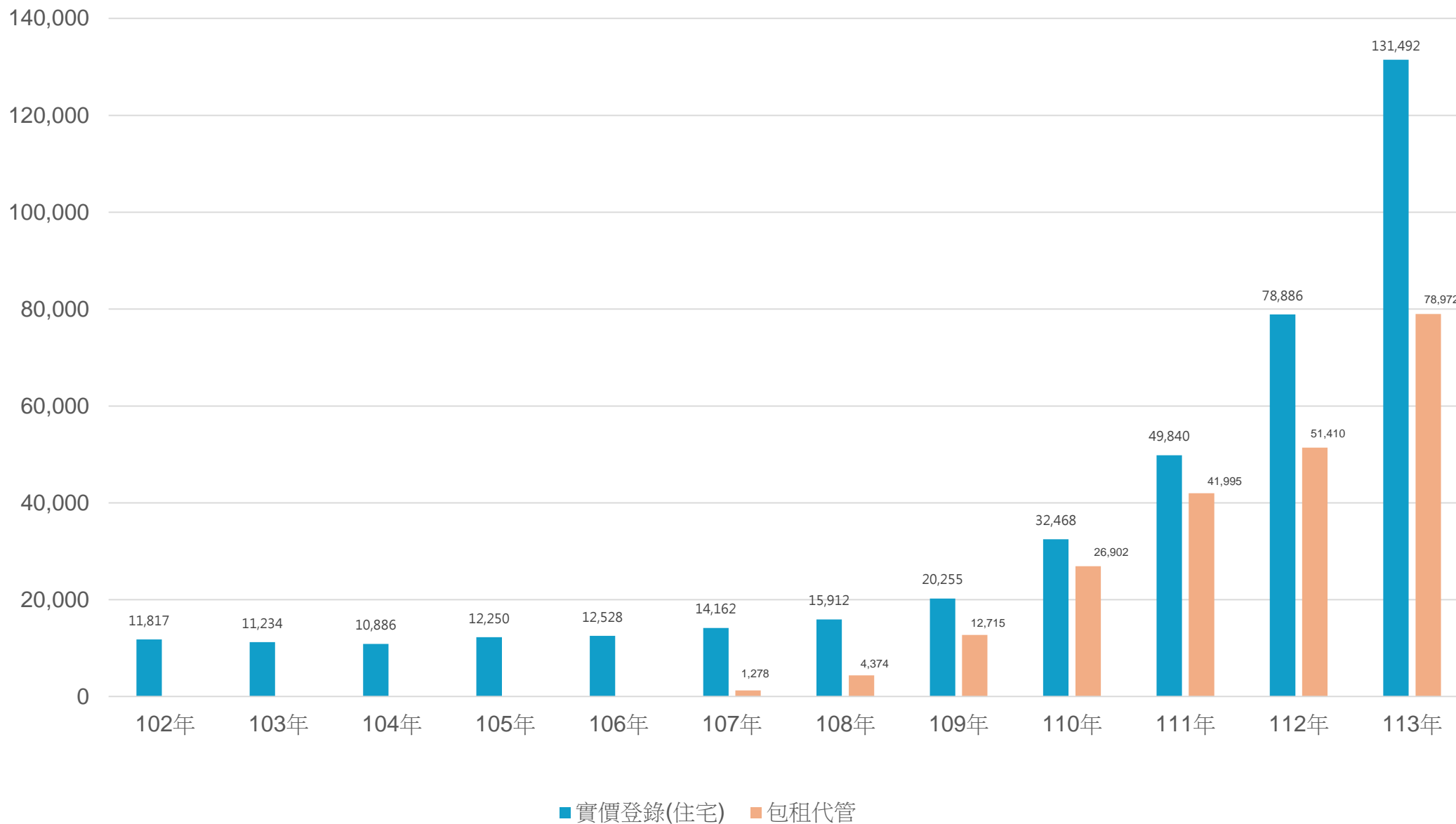
約10萬1千筆 包租代管

租賃實價登錄 約1萬7千筆

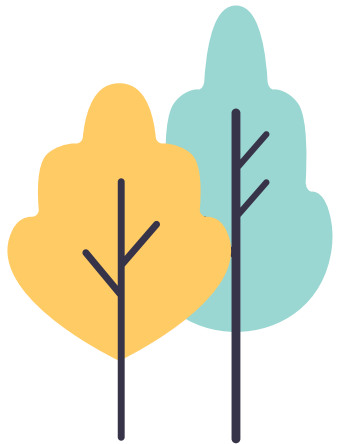
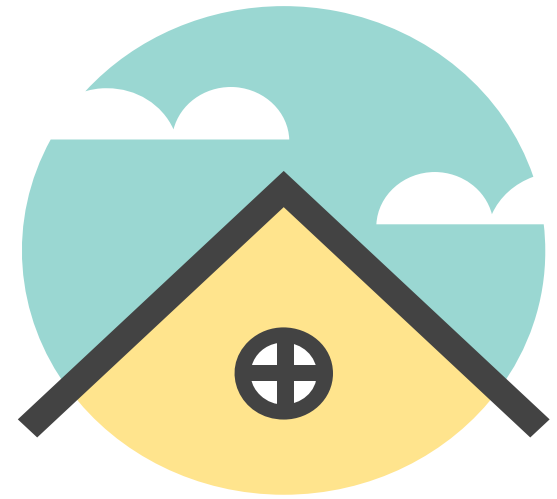


租金補貼 約60萬9千筆

# 租賃資訊透明化



# 租賃條例重點—— 強化糾紛諮詢處理機制

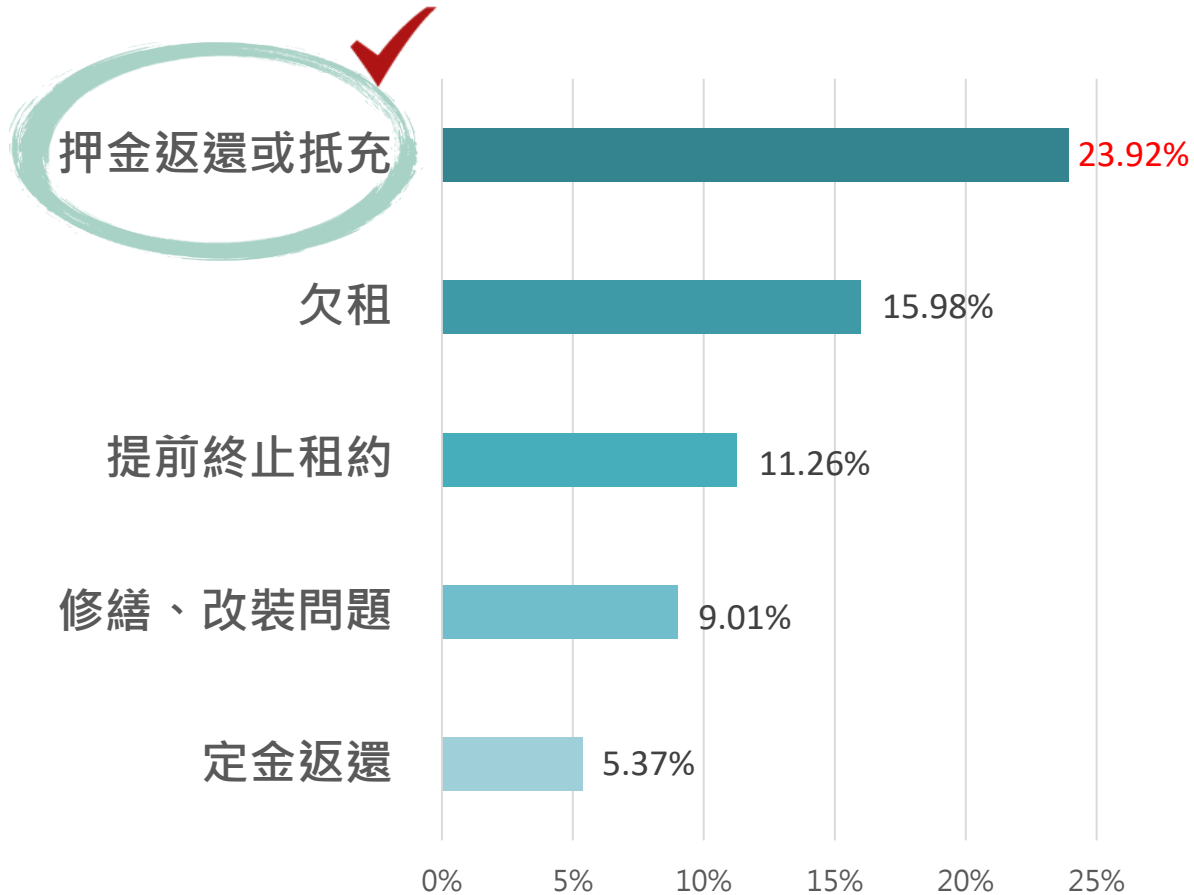


# 多元租賃糾紛協助處理管道

管道	法源	適用對象	收費	效力	缺點
鄉鎮市區公所調解	鄉鎮市調解條例第25-29條	房東 房客	免費	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>調解成立</b>：由調解委員會製作調解書送經法院核定後，與民事確定判決具有相同效力，可作為執行名義，當事人就該事件即不得再行起訴、告訴或自訴。</li> <li>● <b>調解不成立</b>：依聲請於7日內發給不成立證明書，並於聲請後7日內發給之。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一方不願出席時，未有強制處理機制，僅能發給調解不成立證明後續仍須循司法訴訟解決</li> <li>● 委員多為地方仕紳，對於住宅租賃法規不熟悉</li> </ul>
消費爭議調解	消費者保護法第44-46條	房客	免費	準用如上	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一方不願出席時，未有強制處理機制，僅能循司法訴訟解決</li> <li>● 各地方消保官受理標準不一，對於個人房東(非職業房東)之糾紛常不受理。</li> </ul>
 不動產糾紛調處委員會調處	<b>租賃條例第16條</b> 、直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法	房東 房客	免費	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>調處成立</b>：未與民事確定判決具有相同效力</li> <li>● <b>調處不成立</b>：予以裁處，作成調處結果以書面通知當事人。當事人如不服調處結果，應於接到通知後15日內訴請法院審理，逾期不起訴或經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理，但無強制力。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 調處結果未與法院判決有同一效力。</li> <li>● 委員組成多為地政專業，對於住宅租賃法規不熟悉</li> <li>● 召開不易，較為費時</li> </ul>

# 租賃糾紛原因與處理管道

## 前五大租賃糾紛原因



## 建構租賃糾紛多元處理管道



資料統計區間：111年度

### 1 消保單位

受理申訴及調解  
700 件

### 2 鄉鎮市(區)公所

受理調解 1909 件

### 3 地政機關

諮詢協商 1979 件

### 4 崔媽媽基金會

法令諮詢、契約檢視及  
協商服務 2,157 件

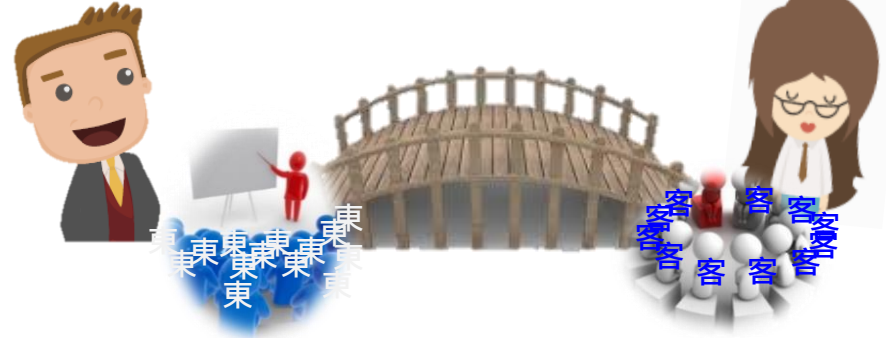
# 提供免費糾紛處理及諮詢管道



申請加入

房東協會(4個)

房客協會(1個)



團體名稱	成立日期
中華民國租賃住宅房客服務協會	108/08/16
台灣租賃住宅市場發展及管理協會	107/11/04
中華民國租賃住宅房東服務總會	108/11/05
台灣房東租賃住宅協會	108/05/21
台灣安居樂業促進協會	108/08/29

# 擴大提供租屋糾紛法律扶助

## 與財團法人法律扶助基金會合作

◆113年8月起

→提供民眾租屋糾紛免費電話法律諮詢

◆114年第3季

→提供弱勢租屋族法律訴訟協助服務



守護青年及弱勢租屋族合法租屋權益



# 住宅租賃定型化契約應 記載及不得記載事項



# 住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項效力

01

## 屬實質意義之「法規命令」

※法務部 95 年 9 月 21 日法律字第 0950035512 號函

02

## 應記載未記載 仍構成契約內容

※消保法§17第5項

03

## 不得記載卻記載 契約約款無效

※消保法§17第4項

04

## 違反效果

※消保法§56-1

限改→3-30萬罰鍰→再限改→5-50萬罰鍰，按次罰

VS

住宅租賃契約範本

### 住宅租賃契約書範本

中華民國 91 年 1 月 30 日內政部台內中地字第 0910083141 號公告頒行  
(行政院消費者保護委員會第 86 次委員會議通過)  
中華民國 105 年 6 月 23 日內政部內授中辦地字第 1051305386 號公告修正  
(行政院消費者保護委員會第 47 次會議通過)  
中華民國 109 年 8 月 26 日內政部台內中地字第 1090264511 號公告修正

#### 契約審閱權

住宅租賃契約(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)。

出租人簽章：

承租人簽章：

立契約書人承租人\_\_，出租人\_\_【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)】茲為住宅租賃事宜，雙方同意本契約  
條款如下：

#### 第一條 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：

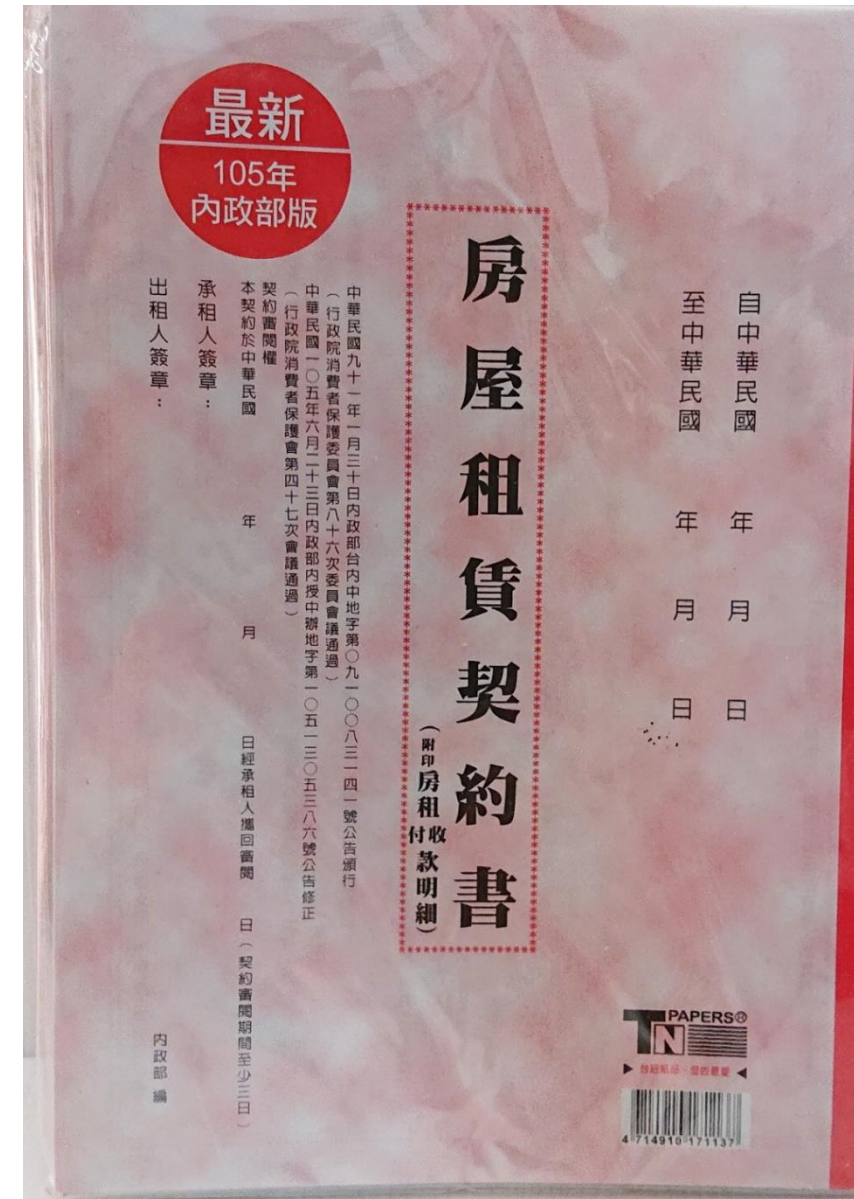
\_\_層\_\_平方公尺，\_\_層\_\_平方公尺，\_\_層\_\_平方公尺共計\_\_  
平方公尺，用途\_\_。

(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。

# 新舊版住宅租賃契約判斷方式

- 契約書封面名稱是否為「住宅租賃契約書」
  - 舊版多為「房屋租賃契約書」
- 封面是否印製「中華民國113年7月8日內政部台內地字第1130263933號公告」
  - 舊版多為105年6月...或109年8月
- 不要被「新版」兩字給誤導
  - 舊版也會有「新版」兩字



# 新舊版租賃契約差異

項目	113年版	109年版	舊版(坊間販售)
契約審閱期	無修正	● 契約審閱期間至少3日	無
租賃標的	無修正	● 無門牌者， <b>新增房屋稅籍編號</b> ，保障租賃未辦保存登記租賃範圍 ● 車位標的，區分 <b>汽車</b> 及 <b>機車</b>	無
租賃期間	無修正	至少 <b>30日</b> 以上	無
租金約定	無修正	出租人 <b>不得</b> 於租賃期間藉任何理由調整租金	租金得每6個月調整一次

# 常見問題



Q：房東可以要求房客放棄契約審閱期嗎？

## 一、契約審閱期

住宅租賃契約（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）。

出租人簽章：

承租人簽章：

## 貳、不得記載事項

一、不得記載拋棄審閱期間。

# 常見問題



Q：房客可否向房東主張入住後有7天猶豫期，不滿意的話可以無條件解約？

- 消保法第19條第1項：通訊交易或訪問交易之消費者，得於收受商品或接受服務後七日內，以退回商品或書面通知方式解除契約，無須說明理由及負擔任何費用或對價。但通訊交易有合理例外情事者，不在此限。
- 消保法第2條第10款：通訊交易指企業經營者以廣播、電視、電話、傳真、型錄、報紙、雜誌、網際網路、傳單或其他類似之方法，消費者於未能檢視商品或服務下而與企業經營者所訂立之契約。
- 消保法第2條第11款：訪問交易：指企業經營者未經邀約而與消費者在其住居所、工作場所、公共場所或其他場所所訂立之契約。
- 住宅租賃契約簽訂一般係由租賃雙方於租屋處進行交易，故並非通訊交易或訪問交易，不適用消保法7日猶豫期之規定。

# 新舊版租賃契約差異

項目	113年版	109年版	舊版(坊間販售)
相關費用	<p>113.7.15新訂租約適用<b>租屋電費新制</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 以用電度數計費：每度電費不得超過電費單「當期每度平均電價」</li><li>● 非以用電度數計費：所收取的電費不得超過電費單「當期電費總額」</li><li>● 公共設施電費：未申辦分攤併入租屋處電費內者，不得額外收取</li><li>● 房東有提供電費資訊義務；房客可自行向台電申辦查詢電費</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 管理費、水費、電費、瓦斯費、網路費及其他等，明確約定各項收費標準</li><li>● 電費額度應區分夏月及非夏月，且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</li><li>● 管理費用如增加，就增加部分，承租人負擔10%為限</li></ul>	電費及自來水費另計

# 常見問題



Q：分租套雅房以度數計費，房東要如何抄錶計費？

- 依台電電費單上的「計費期間」為週期，以「下次抄表日」抄算房間用電度數，再以當期電費單之「當期每度平均電價」計算電費。
- 例如：電費單上所列下次抄表日為 113 年 8 月 15 日，房東於當日抄表各分租套雅房之用電度數(假設 3 間，每房用電各 500 度)，再以電費單之當期每度平均電價計算各房用電度數電費。

## 其他資訊 Other Info.

輪流停電組別	H
饋線代號	W266
每度燃料成本	2.6639 元
本期碳排量	209 公斤
每度繳交再生基金	0.0023 元
★當期每度平均電價	2.65 元

# 常見問題



Q：分租套雅房以度數計費情形，屋內的公用電費該如何計收？

- 可將電費單上總用電度數扣掉各分租房間分電表度數，再依約定之屋內公用電費分攤方式，就可計算各分租房間應分攤的「屋內公用度數」後，再以電費單當期每度平均電價計算各分租房間應負擔屋內公用電費。

## 舉例

假設同一台電電表有 3 間房間出租，每房用電300 度，電費單上總用電度數為 1,000 度。如約定按「度」計費，在計算屋內公用電費度數時，以總用電度數減掉各房間用電度數計算，再約定分攤方式(假設按房間數平分度數)，則每一房間應分攤屋內公用電費度數為 33.3 度【 $(1000-900)\text{度} \div 3\text{間}$ 】，再據以計算該部分公用電費。

# 常見問題



Q：租約到期或提前終止租約，電費應如何結算？

## 方式一

訂約時可先約定，終止租約時之每度電費數額收取金額或標準，之後再依實際當期電費單之每度平均電價，找補溢收或短收之電費。

## 方式二

向台電申辦提早抄表結算電費，再依所產出結算電費單上之「電費總額」、「用電度數」等相關資訊計算每度電費後收取。（備註：每度電價=電費總額÷用電度數）

# 新舊版租賃契約差異

項目	113年版	109年版	舊版(坊間販售)
押金	無修正	<ul style="list-style-type: none"><li>● 最高不得超過<b>2個月</b>租金之總額</li><li>● 出租人應於租期屆滿或契約終止時，<b>返還全額押金</b>或<b>抵充租賃債務後之賸餘押金</b></li><li>● 押金可抵充之原因：<u>承租人違反善良管理人注意義務所生損害、任意終止契約違約金、未繳清之租金及相關費用、處理遺留物所生費用</u></li></ul>	出租人違反契約或提前終止租約，承租人得沒收押金
稅費負擔	無修正	<ul style="list-style-type: none"><li>● 房屋稅及地價稅由<b>出租人</b>負擔</li></ul>	房屋稅、綜所稅若較出租前稅額增加時，應由承租人負責補貼
使用租賃之限制	無修正	<ul style="list-style-type: none"><li>● 住宅供<b>居住</b>使用，不得變更用途</li><li>● 承租人轉租須經出租人出具<b>同意書</b>載明同意轉租之範圍、期間及得終止契約之事由</li></ul>	無轉租範圍確認書
修繕	無修正	<ul style="list-style-type: none"><li>● 租賃住宅或附屬設備損壞時，除租賃雙方另有約定或可歸責於承租人，應由<b>出租人負責修繕</b>。</li></ul>	一切修繕費用由承租人負擔

# 常見問題



Q：承租人得否主張以押金抵扣所欠繳之租金？

- 「租賃關係消滅時」，承租人所繳交之押金「當然抵充」租金。
- 「租賃關係存續中」，以押金抵充租金係屬「出租人」權利，非承租人所得主張。
- 繼續性契約的終止權，性質是形成權，毋須他方同意。
- 承租人欠租達2個月租額，出租人提前終止租約時，其本意在於使租賃關係消滅，並無使其繼續使用住宅之意。
- 租賃關係既已消滅→押金抵充租金只是租賃債務之結算及清償。
- 承租人無補充押金義務，若要先扣除押金計算，租賃將處於無擔保狀態。  
→對出租人保障不足。

(參考：台灣新竹地方法院110年度簡上字第93號民事判決)

# 常見問題

Q：房東不履行修繕義務，房客得否拒絕給付租金？

按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，並應在租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條【租賃條例第8條第1項】定有明文。此項租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保持，乃出租人之主要義務，與承租人支付租金之義務，彼此有對價關係，如於租賃關係存續中，出租人未使租賃物合於約定使用收益狀態，而致承租人不能達租賃之目的者，承租人非不得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之給付。

(參考：台灣高等法院102年度台上字第1892號民事判決)

# 新舊版租賃契約差異

項目	109年版	舊版(坊間販售)
任意終止租約之約定	<ul style="list-style-type: none"><li>雙方共同約定<b>是否</b>得任意終止租約</li><li>須至少<b>終止前1個月</b>通知</li><li>未先期通知者，賠償金最高不得超過<b>1個月</b>租金</li></ul>	承租人若擬遷離他處時，不得向出租人請求押、租金返還
法定終止租約之情形	<p><b>出租人</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>為重新建築而必要收回</li><li>房客欠繳<b>租金或費用</b>總額達<b>2個月</b>以上租金額</li><li>房客擅自變更用途、轉租、未經同意或未依法規進行室內裝修</li><li>房客存放爆炸性或易燃物品、室內裝修損害建築結構安全</li></ul> <p><b>承租人</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>房東遲未修繕</li><li>住宅滅失(非承租人所致)</li><li><b>因疾病、意外有長期療養需要</b></li><li>第三人就租賃住宅主張其權利</li><li>住宅有為及房客之安全或健康瑕疵</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>x 租賃房屋如需重建時，此契約自然消滅，承租人不得異議</li><li>x 承租人若有違約致損害出租人權益時，願聽從出租人之損害賠償、涉訟費、律師費等一切負擔</li><li>x 承租人如有違背任何條件時，出租人得隨時解約，承租人所受損失一概不負責</li><li>x 租金未繳逾<b>1個月</b>者，出租人得解除契約</li></ul>

# 常見問題

Q：租約如約定租賃雙方不得任意提前終止，租賃之一方因故仍欲主張終止，應如何賠償違約金？

## 十四、任意終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除依第十七點及第十八點規定得提前終止租約外，租賃雙方得不得任意終止租約。

依前項約定得終止租約者，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，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。

租賃雙方自行協議違約金，如無法達成協議，則承租人仍須給付租金直至租期屆滿

# 常見問題

Q：租賃期間承租人遲付租金或費用，達2個月之租額，經催告仍拒繳，出租人得提前終止租賃契約，究為遲付租金或費用合計達2個月？或遲付租金或費用其中之一達2個月始得主張？

## 土地法§100

出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：三、承租人積欠**租金**額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。

## 民法§440

租賃物為房屋者，遲付**租金**之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。

## 住宅租賃定化契約應記載事項§17

租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：...

- (二)承租人**遲付租金**之總額達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，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，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。

# 新舊版租賃契約差異

項目	109年版	舊版(坊間販售)
遺留物處理	<ul style="list-style-type: none"><li>完成點交後有遺留物者，經出租人<b>定相當期限催告</b>，屆期仍不取回，視為拋棄其所有權</li></ul>	租賃期滿遷出時，承租人若留置任何物品，視為廢物論，任憑處理。
通知方式	<ul style="list-style-type: none"><li>以郵寄為之者，應以契約所載之地址為準</li><li>得約定以<b>電子郵件、手機簡訊、即時通軟體</b>等以文字顯示作為通知方式</li></ul>	無
辦理公證	<ul style="list-style-type: none"><li>約定是否辦理公證及<b>得強制執行內容</b></li></ul>	無
相關附件效力	<ul style="list-style-type: none"><li><b>契約廣告</b>及相關附件視為本契約之一部分</li></ul>	無
立契約書人	<ul style="list-style-type: none"><li>出租人、承租人、保證人、不動產經紀業、不動產經紀人</li></ul>	甲方(出租人)、乙方(承租人) 丙方( <b>連帶</b> 保證人)

# 新舊版租賃契約差異

項目	113年版	109年版	舊版(坊間販售)
不得記載事項	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 不得記載拋棄審閱期間</li><li>2. 不得記載廣告僅供參考</li><li>3. 不得記載承租人不得申報租賃費用支出</li><li>4. 不得記載承租人不得遷入戶籍</li><li>5. 不得記載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</li><li>6. 不得記載免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任</li><li>7. 不得記載承租人須繳回契約書</li><li>8. 不得記載本契約之通知，僅以電話方式為之</li><li>9. 不得記載違反強制或禁止規定</li><li>10. 不得記載承租人不得申請租金補貼。 (112.6.14新增)</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 不得記載拋棄審閱期間</li><li>2. 不得記載廣告僅供參考</li><li>3. 不得記載承租人不得申報租賃費用支出</li><li>4. 不得記載承租人不得遷入戶籍</li><li>5. 不得記載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</li><li>6. 不得記載免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任</li><li>7. 不得記載承租人須繳回契約書</li><li>8. 不得記載本契約之通知，僅以電話方式為之</li><li>9. 不得記載違反強制或禁止規定</li></ol>	無

# 常見問題

Q：租約中個別磋商條款得否排除應記載及不得記載事項？

鑒於中央主管機關依據消費者保護法第17條第1項規定公告之應記載及不得記載事項，係屬於對消費者權益最低限度之保障，倘容許契約當事人以個別磋商方式訂定更不利消費者之契約條款，恐有使上開公告事項淪為具文之虞，則同法第15條規定宜作目的性限縮解釋，亦即倘公告定型化契約條款較諸個別磋商條款，更不利於消費者時，當然有該條之適用；反之，更有利於消費者時，倘為消費者於個別磋商時所知，則有該條之適用，倘為其不知，則仍應以公告定型化契約條款之內容，作為雙方權利義務關係之依據，以求衡平雙方之權義。

(參考：最高法院107年度台上字第1402號民事判決)

\*消保法第15條：定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效。

# 新舊版租賃契約差異

## 租賃住宅各項確認書

項目	新版	坊間販售
現況確認書	<ul style="list-style-type: none"><li>• 若為違建，出租人應說明建物狀況</li><li>• 有無<b>消防安全設施</b></li><li>• 有無<b>漏水情形</b>及處理方式</li><li>• 有無輻射異常</li><li>• 有無做過海砂屋檢測</li><li>• 是否<b>發生過非自然死亡情事</b></li><li>• 供水排水是否正常</li><li>• 有無公寓大廈規約等應遵行事項</li><li>• 有無管委會、管理費等</li><li>• <b>逐項紀錄附屬設備項目</b></li></ul>	無
出租人同意轉租確認書	轉租範圍、租賃期間及終止租約事由	無
承租人負責修繕項目及範圍確認書	依租賃住宅範圍逐項載明修繕項目	無



簡報結束

感謝聆聽

