



租賃糾紛案例分享

金門縣政府消保官 王晶英

114.05.08金門大學住宅租賃宣導



課程大綱

01. 認識定型化契約

02. 租賃契約應注意事項及常見爭議

03. 消費爭議申訴程序



定型化契約 ➤ ➤ ➤

「定型化契約」定義：

以企業經營者提出之**定型化契約條款**作為契約內容之全部或一部而訂定之契約。
(消§2⑨)

住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項

中華民國 105 年 6 月 23 日內政部內授中辦地字第 1051305384 號公告，自中華民國 106 年 1 月 1 日生效
中華民國 109 年 8 月 14 日內政部台內地字第 1090264203 號公告修正，自中華民國 109 年 9 月 1 日生效
中華民國 112 年 6 月 14 日內政部台內地字第 1120118852 號公告修正不得記載事項第 10 點，自即日生效
中華民國 113 年 7 月 8 日內政部台內地字第 1130263933 號公告修正應記載事項第 6 點、第 11 點，自中華民國 113 年 7 月 15 日生效
中華民國 114 年 4 月 18 日內政部台內地字第 1140113583 號公告修正應記載事項第 18 點，自即日生效

壹、應記載事項

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：

二、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。

4、車位：☐有（汽車停車位__個、機車停車位__個）☐無。

5、☐有☐無設定他項權利，若有，權利種類：_____。

6、☐有☐無查封登記。

（二）租賃範圍：

1、租賃住宅☐全部☐部分：第__層☐房間__間☐第__室，面積__平方公尺(如「租賃住宅位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。

2、車位(如無則免填)：

（1）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，編號第__號車位__個。(如無則免填)

（2）機車停車位：地上(下)第__層編號第__號或其位置示意圖。

（3）使用時間：

☐全日☐日間☐夜間☐其他__。

3、租賃附屬設備：

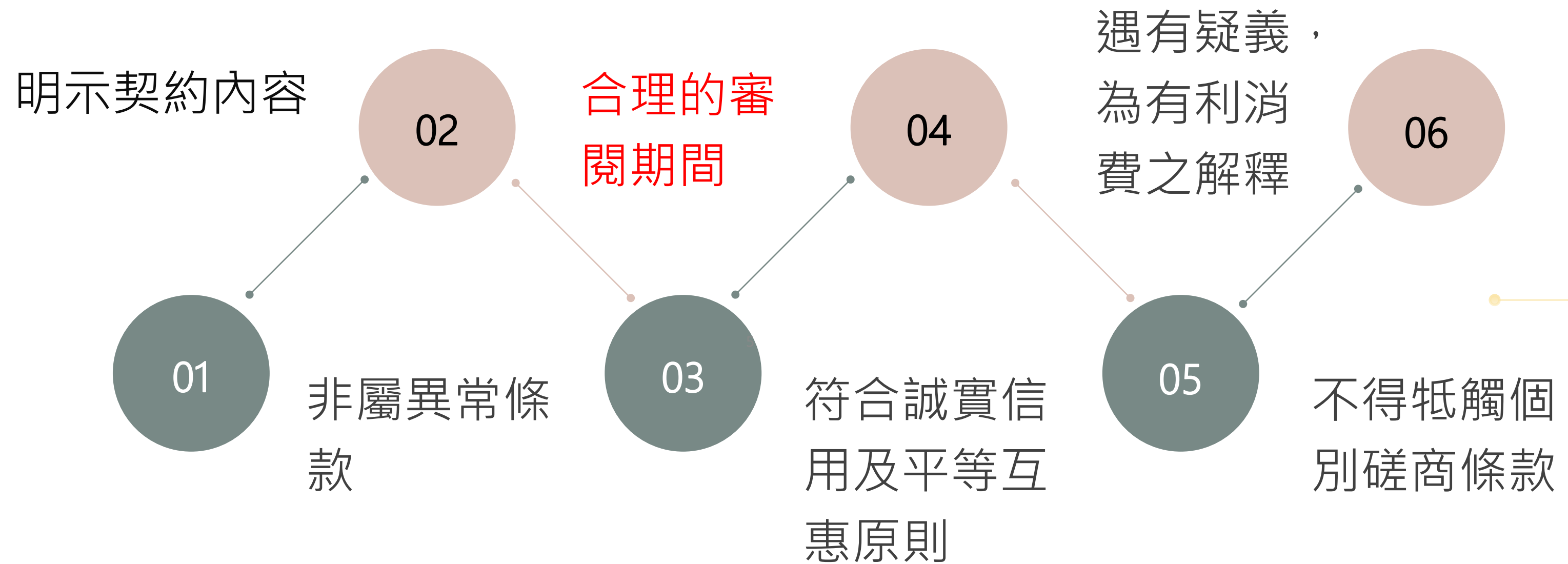
☐有☐無附屬設備，若有，詳如附件一租賃標的現況確認書。

4、其他：__。

三、租賃期間

● 定型化契約

● 定型化契約重點



簽約前你應該要注意的事？

你要跟誰簽約？

- 房屋所有權人(房東)、二房東
- 受委託人
- 包租代管業者

簽約前你應該要注意的事？

—跟誰簽約



租約的基本內涵

➤ 雙方當事人

➤ 租賃物(地址、房間)

➤ 租金

➤ 租賃期間





依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項，租賃契約應包含：

1

應記載事項

2

不得記載事項

3

租賃標的現況確認書(含出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書、負責修繕項目及範圍確認書)

應記載事項

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



依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項，租賃契約應包含：

1

應記載事項

2

不得記載事項

3

租賃標的現況確認書(含出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書、負責修繕項目及範圍確認書)



不得記載事項

01.不得記載拋棄審閱期間。

02.不得記載廣告僅供參考。

03.不得記載承租人不得申報租賃費用支出。

04.不得記載承租人不得遷入戶籍。

05.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。

06.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。

07.不得記載承租人須繳回契約書。

08.不得記載本契約之通知，僅以電話方式為之。

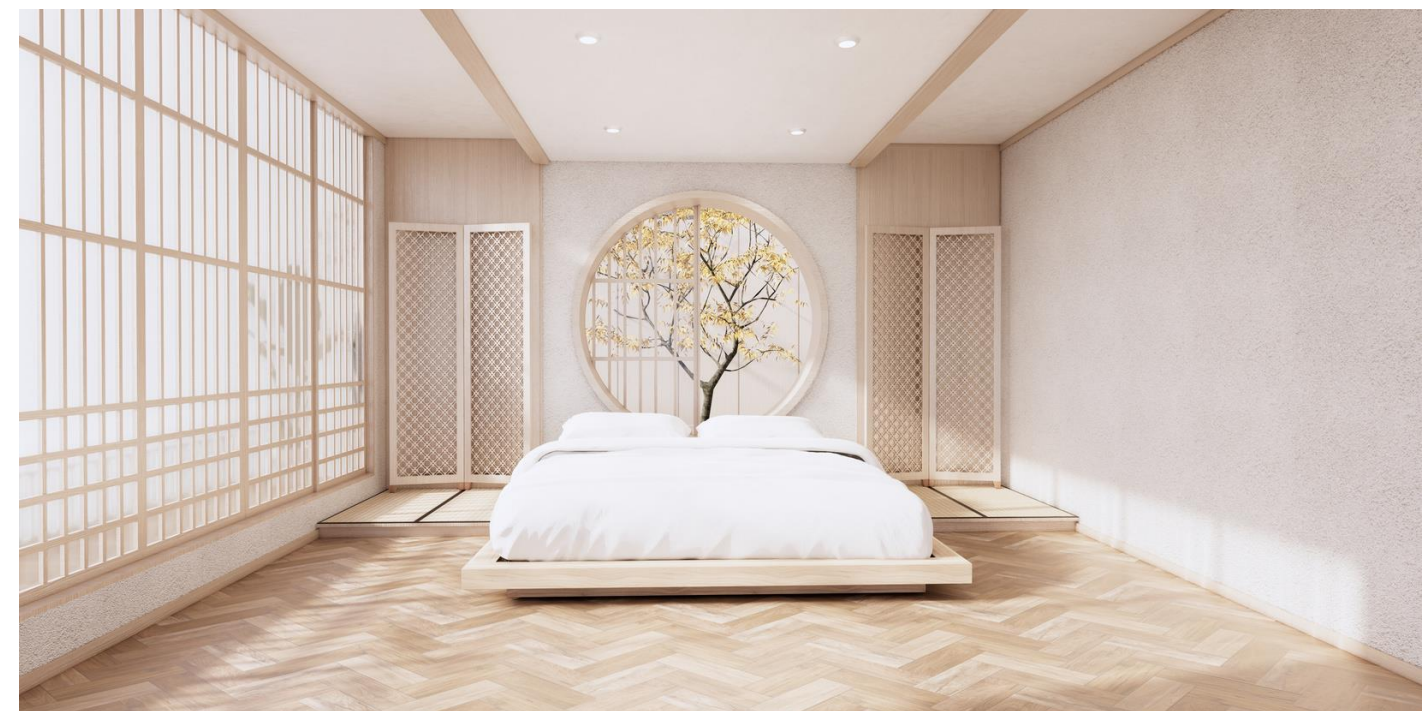
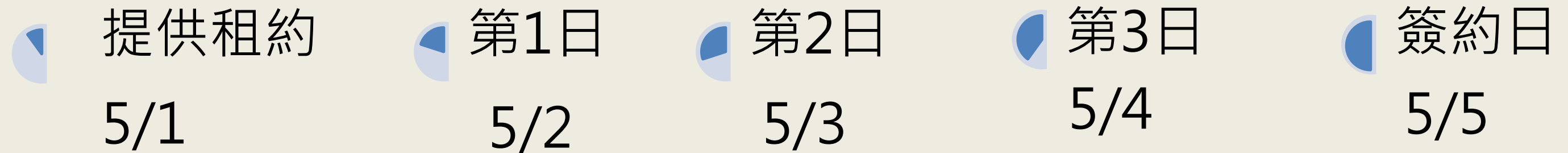
09.不得記載違反強制或禁止規定。

10.不得記載承租人不得申請租金補貼。

常見爭議：關於契約審閱期

➤不得少於3日

➤範例：





常見爭議：關於預付定金

- 定金：看屋後、簽約前，雙方互有履行將來會承租、出租之承諾，而由房客預付給房東之金額。
- 民法第249條規定：「定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：
 - 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
 - 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
 - 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
 - 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。」。



常見爭議：關於契約明定不得遷入戶籍

- 依據「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」貳、不得記載事項之四已明定「不得記載承租人不得遷入戶籍」，是以即使於契約規定明定房客不准遷入戶籍，也是無效條款。
- 若契約中僅有該條違反「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之規定，則僅是該條無效，非整部契約無效，承租人不得主張整部契約無效而要求終止契約或拒付租金。



常見爭議：關於契約明定不得申請租金補貼

- 依據「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」貳、不得記載事項之十已明定「不得記載承租人不得申請租金補貼」，是以即使於契約規定明定房客不准申請租金補貼，也是無效條款。
- 若契約中僅有該條違反「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之規定，則僅是該條無效，非整部契約無效，承租人不得主張整部契約無效而要求終止契約或拒付租金。



常見爭議：已簽約，但於租期前反悔

- 一旦雙方簽立契約，不論租約日期是否已達起始日，即生法律效力。
- 至於租期前反悔之賠償責任，應視契約內容而定：
 - 若契約中有載明可提前終止租約，則提出之一方應按約定期間事前通知對方，未依約通知，應按照約定數額(最高不得超過1個月租金)賠償違約金。
 - 若契約約定不得提前終止租約，則需雙方同意或協議違約金金額。



常見爭議：關於契約明定不能申報租賃費用支出

- 依據「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」貳、不得記載事項之三已明定「不得記載承租人不得申報租賃費用支出」，是以即使於契約規定明定房客「不准申報租賃費用支出」，或有「稅賦增加由房客負擔」等約定，也是無效條款。
- 若契約中僅有該條違反「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之規定，則僅是該條無效，非整部契約無效，承租人不得主張整部契約無效而要求終止契約或拒付租金。

常見爭議：關於押金抵付租金

- 租賃住宅市場發展及管理條例第3條第13款：
「押金：指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」。
- 故押金並非作為欠繳租金之使用，房客要求用押金抵付租金，房東可以拒絕。





常見爭議：關於房東不來修繕房屋

- 關於修繕責任，宜於租賃契約明定清楚，以杜爭議。
- 對於未明定之修繕項目，在自然耗損的情形下所發生之修繕，原則上由房東負修繕責任，當然亦得由雙方自行為例外之約定。
- 住宅或附屬設備耗損，房客有通知之義務，經通知限期修繕後，房東迄未修繕，房客亦不能以房東不修繕為由，拒付租金。但房客可自行僱工修繕，相關修繕費用得請求房東支付或由租金扣除。



常見爭議：關於回復原狀

- 臺灣高等法院 112 年度上易字第 809 號民事判決
-雖系爭租約第6條約定：乙方(即承租人被上訴人)於租期屆滿時，應將租賃房屋依照原狀遷空交還甲方（即出租人上訴人）；惟此所謂回復原狀，如承租人係依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，應屬可容許範圍，即承租人於租期屆滿時，應將租賃房屋以合於租約之應有狀態返還出租人，而非回復租賃房屋之原有狀態返還出租人。.....



常見爭議：契約要公證嗎

- 租賃契約是否公證不影響契約發生效力。契約公證可確保雙方依約定執行，減少紛爭。
- **租賃契約約定附加強制執行條款**，該契約經公證後，對於租約到期後房東不返還押金、房客不返還房屋、或房客不給付租金、或雙方不給付違約金等事項，該經公證之契約可作為執行名義，請求法院強制執行，不須透過訴訟程序救濟。

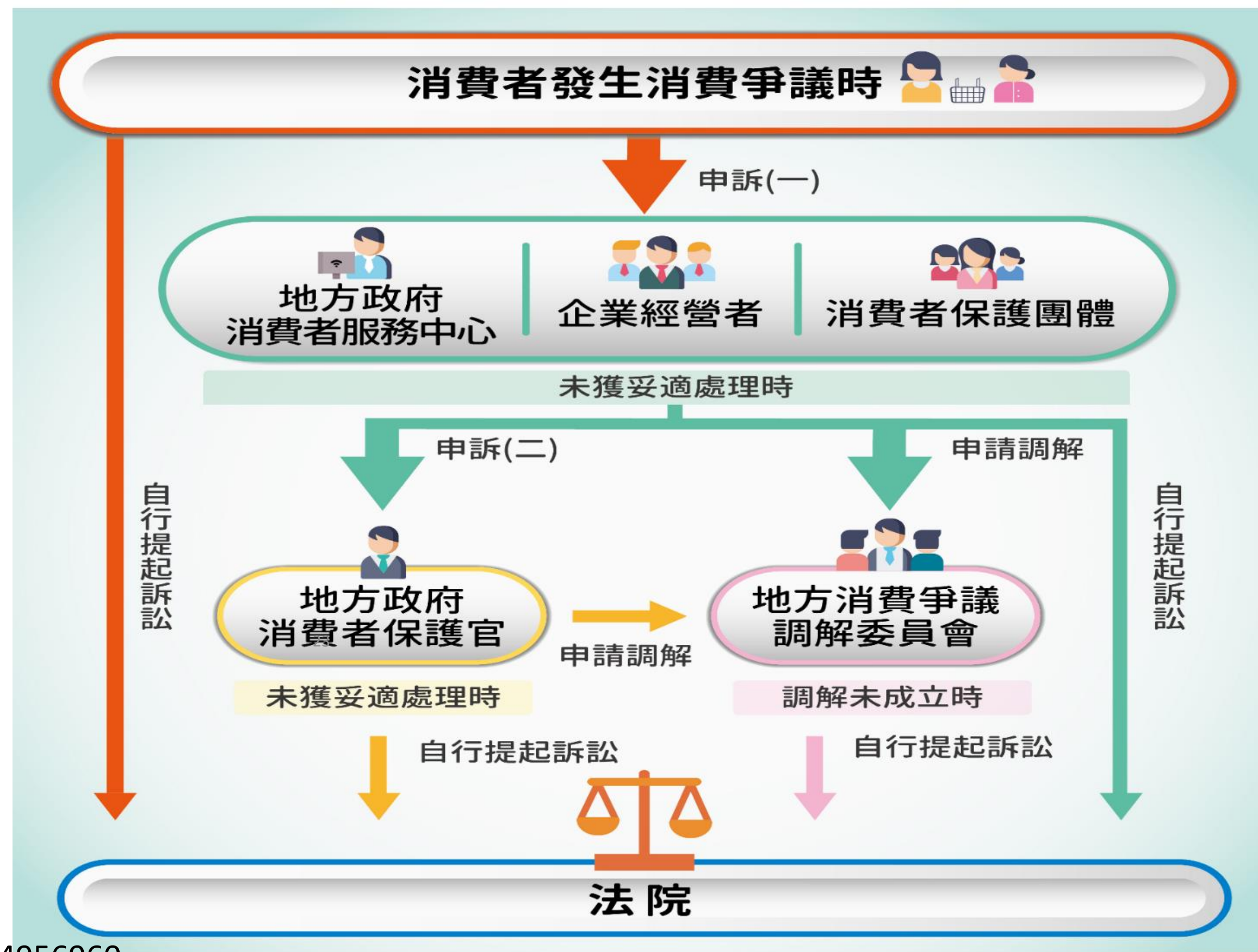
公證法第 13 條

當事人請求公證人就下列各款法律行為作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之：

- 一、以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者。
- 二、以給付特定之動產為標的者。
- 三、租用或借用建築物或其他工作物，定有期限並應於期限屆滿時交還者。
- 四、租用或借用土地，約定非供耕作或建築為目的，而於期限屆滿時應交還土地者。

● 爭議處理

消費爭議處理程序

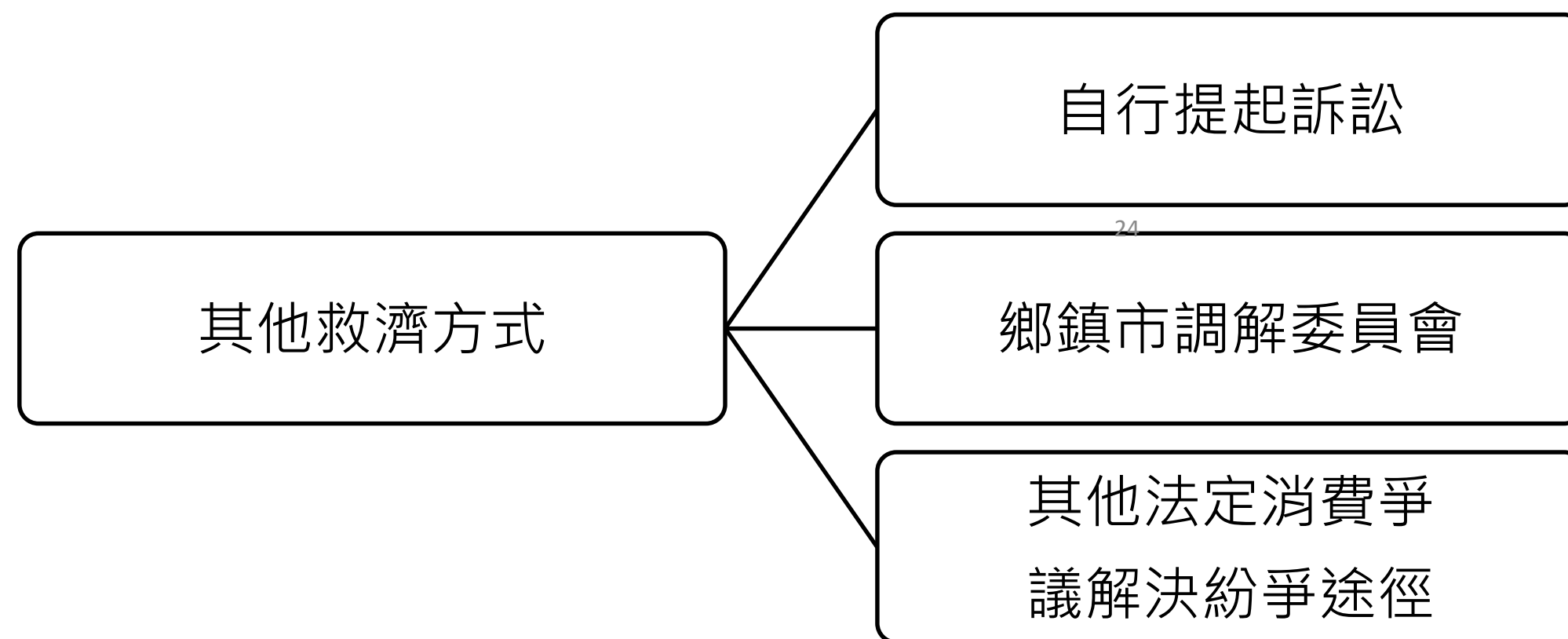
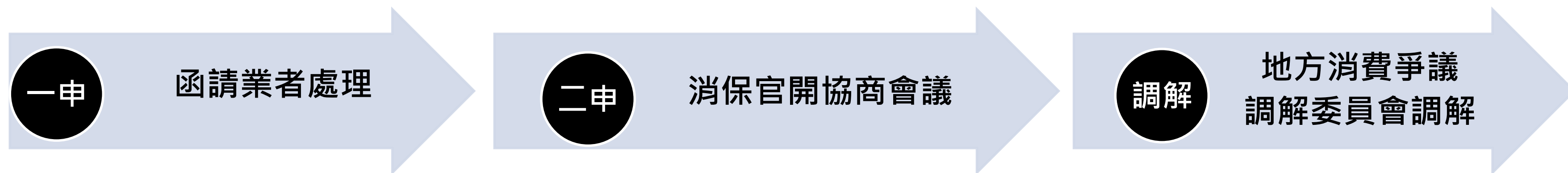


引自行政院消費者保護會

<https://cpc.ey.gov.tw/Page/71E988F034956960>

● 爭議處理

消費爭議處理程序



1 9 5 0

全國消費者服務專線