

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。

**新訊：最新公告之「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」**

內政部於 2016 年 6 月 23 日公告<sup>1</sup>「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，自明年(2017)1 月 1 日起開始實施，俾讓租屋業者配合遵循，使其有充分時間與承租人調修契約內容，以維護契約的安定性。故以下謹就前述新公告房屋租賃定型化契約規定之適用對象及條件、應記載及不得記載事項，罰責等概略整理如下說明：

(1) 出租人：

出租人凡以出租為業，不論其為公司、團體或個人，亦不論其營業於行政上是否經合法登記或許可經營，只要是營業之人，均為「消費者保護法」(以下稱消保法)第 2 條第 2 款所定義之企業經營者。至所稱「營業」，依消保法施行細則第 2 條規定，不以營利為目的者為限<sup>2</sup>。但有關以出租為業之認定標準，仍待相關主管機關確認。

(2) 承租人：

須符合不再用於生產情形下之最終消費要件<sup>3</sup>。因此承租人租賃房屋係供作住宅使用時才有本次公告新制規定的適用，如若承租房屋的用途是供營業用者，則不適用之。

(3) 應記載事項及不得記載事項<sup>4</sup>

<b>不得記載事項</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不得約定拋棄審閱期間。</li> <li>2. 不得約定廣告僅供參考。</li> <li>3. <u>不得約定承租人不得申報租賃費用支出。</u></li> <li>4. <u>不得約定承租人不得遷入戶籍。</u></li> <li>5. <u>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。</u></li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. 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。</li> <li>7. 不得約定承租人須繳回契約書。</li> <li>8. 不得約定違反法律上強制或禁止規定。</li> </ol>
---------------	--	--

<sup>1</sup> 2016 年 6 月 23 日內政部內授中辦地字第 1051305384 號公告行政院消費者保護會第 47 次會議通過。

<sup>2</sup> 行政院消費者保護會 89 年 8 月 21 日台 89 消保法字第 00908 號函。

<sup>3</sup> 行政院消費者保護會 84 年 4 月 6 日台 84 消保法字第 00351 號函。

<sup>4</sup> 詳細內容請參

[http://www.ey.gov.tw/News\\_Content4.aspx?n=CB3F3C82C7F9A700&sms=C111DF90EDBE5FE7&s=CADFDD9AD2D5085F](http://www.ey.gov.tw/News_Content4.aspx?n=CB3F3C82C7F9A700&sms=C111DF90EDBE5FE7&s=CADFDD9AD2D5085F)

本 Newsletter 謹就法律之原則，作一說明，並不構成對具體個案提供法律意見，蓋因每一個案內容及事實不同，恐有不同之考量，故若需尋求對具體個案之法律諮詢，煩請與本所聯絡。

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。

應 記 載 事 項 【 共 20 項 】	<p>1. <b>契約審閱期：</b> 經承租人攜回審閱至少 3 日</p> <p>2. <b>房屋租賃標的：</b> 承租人承租房屋時，可請出租人會同檢查房屋設備現況並拍照存證，如有附屬設備，得以清單列明；如承租人僅承租部分樓層的套房或雅房時，可要求出租人出具「房屋位置格局示意圖」標註租賃範圍。</p> <p>3. <b>租賃期間</b></p> <p>4. <b>租金約定及支付</b></p> <p>5. <b>擔保金（押金）約定及返還：</b> <u>最高不得超過 2 個月房屋租金之總額。</u></p> <p>6. <b>租賃期間相關費用之支付：</b> <u>應載明租賃期間水電相關費用的負擔方式。</u></p> <p>7. <b>稅費負擔之約定：</b> <u>應載明因租賃契約產生相關稅費的負擔方式。如房屋稅、地價稅、公證費簽約、代辦費等。</u></p> <p>8. <b>使用房屋之限制</b></p>	<p>9. <b>修繕及改裝：</b> <u>除另有約定，房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由出租人負責修繕。</u></p> <p>10. <b>承租人之責任</b></p> <p>11. <b>房屋部分滅失</b></p> <p>12. <b>提前終止租約：</b> 租賃雙方得否提前終止租約的約定、應提前通知的期間、<u>違約賠償金額最高不得超過 1 個月租金及預收租金的返還。</u></p> <p>13. <b>房屋之返還：</b> <u>其點交手續、未返還房屋之違約金額計算。</u></p> <p>14. <b>房屋所有權之讓與</b></p> <p>15. <b>出租人終止租約情形</b></p> <p>16. <b>承租人終止租約情形</b></p> <p>17. <b>通知送達及寄送</b></p> <p>18. <b>其他約定</b></p> <p>19. <b>契約及其相關附件效力</b></p> <p>20. <b>當事人及其基本資料</b></p>
---	--	---

#### (4) 罰責

##### 1. 罰鍰

自 2017 年 1 月 1 日新制開始實施後，以出租為業之出租人應使用符合內政部公告的應記載及不得記載事項規定的契約與承租人訂約，若契約有違反規定的情形，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，依消保法第 56-1 條規定，最高將可處 NT30 萬元罰鍰。

##### 2. 不溯及既往原則<sup>5</sup>

至於公布前所締結之租賃契約，依法律不溯及既往原則，雖不在規範之內，但承租人可據此公告之內容與承租人商討換約事宜。

此外，法院於辦理公告前之房屋租賃契約定型化契約條款之效力等案件時，得將該公告之應記載及不得記載事項內容當成法理而為審酌適用。

<sup>5</sup> 行政院消費者保護會 92 年 3 月 4 日消保法字 0920000288 號函