中華民國 108 年 9 月 4 日內政部內授營土字第 1080814971 號函訂頒
中華民國 110 年 4 月 30 日內政部內授營土字第 1100807500 號函修正
中華民國 112 年 6 月 2 日內政部內授營土字第 1120807722 號函修正
中華民國 114 年 2 月 5 日內政部內授國住字第 1140801007 號函修正
中華民國 114 年 9 月 24 日內政部內授國住字第 1140813239 號函修正

契約審閱權

社會住宅轉租契約（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）

包租業（租屋服務事業）簽章：

承租人簽章：

社會住宅轉租契約書範本

立契約書人包租業_____公司，承租人_____，茲參加□_____直轄市、縣(市)□國家住宅及都市更新中心辦理_____年社會住宅包租代管第____期計畫(以下簡稱本計畫)，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)。

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、設定他項權利：□有□無，若有，權利種類：__。

６、查封登記：□有□無。

(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：

□有租賃：

（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。

（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___。

□無租賃。

３、租賃附屬設備：

□有□無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如後附租賃標的現況確認書（如附件一)。

４、其他：___。

第二條　租賃期間

租賃期間自民國____年____月____日起至民國____年____月__

日止。

租賃期間至少一年，並不得逾包租契約之租賃期間。但包租契約剩餘之租賃期間少於一年情形者，則不受租賃期間至少一年之限制。

第三條　租金約定及支付

每月租金為新臺幣(下同)_____元整(住宅租金每月為_____元整；車位租金每月為_____元整)，每月為一期，承租人每期應繳納一個月租金，共計____期，並於每月____日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；包租業於租賃期間亦不得任意要求調漲租金。

租金支付方式：□現金繳付□轉帳繳付：金融機構：_____，戶名：_____，帳號：_____。□其他：_____。

第四條　押金約定及返還

押金由租賃雙方約定為___個月租金，金額為___元整(最高不得超過二個月租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付包租業。

前項押金，除有第十三條第三項、第十四條第四項及第十九條第二項得抵充之情形外，包租業應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。

第五條　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：

□每期依電費單之「當期每度平均電價」計收。

□每期每度_____元。但每度電費如有超過電費單之

「當期每度平均電價」，應於結算時退還溢收電費。

（備註: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：

約定計費方式_____。

（備註：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：____。

第六條　稅費負擔之約定

本契約有關稅費，依下列約定辦理：

(一)包租業收取現金者，其銀錢收據應貼用之印花稅票，由包租業負擔。

(二)依營業稅法規定應開立發票報繳之營業稅,由包租業負擔。

(三)其他稅費及其支付方式：___。

本契約租賃雙方應辦理公證，其公證費____元整，依下列約定辦理，並得向受理本計畫之□直轄市、縣(市)政府□國家住宅及都市更新中心申請補助：

□由包租業負擔。

□由承租人負擔。

□由租賃雙方平均負擔。

□其他：____。

第七條　使用租賃住宅之限制

本租賃住宅係供居住使用,承租人不得將其全部或一部變更用途、設立公司登記、商業登記或稅籍登記。

承租人同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項,不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全、公共衛生或居住安寧。

承租人不得將本租賃住宅之全部或一部分轉租,或將租賃權轉讓於他人。

第八條　修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕。但其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由包租業負責修繕者，承租人得定相當期限催告修繕，如包租業未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕，並請求包租業償還其費用或於第三條約定之租金中扣除。

包租業為修繕租賃住宅所為之必要行為，應於相當期間先期通知，承租人無正當理由不得拒絕。

前項包租業於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，承租人得請求包租業扣除該期間全部或一部之租金。

第九條　室內裝修

承租人有室內裝修之需要，應由包租業徵求包租契約之出租人(以下簡稱原出租人)同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。

承租人經包租業同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。

第一項情形，承租人返還租賃住宅時，□應負責回復原狀□現況返還□其他＿＿＿。

第十條　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、租賃期間及得終止社會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)依第五條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」。

第十一條　承租人之義務及責任

承租人應於簽訂本契約時，出示國民身分證或其他足資證明身分之文件，供包租業核對。

承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。

承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依租賃住宅之性質使用，致有變更或毀損者，不在此限。

第十二條　租賃住宅部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

第十三條　提前終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除第十六條及第十七條規定外，租賃雙方□得□不得終止租約。

依約定得終止租約者，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四條第一項規定之押金抵充。

租期屆滿前，依第二項規定終止租約者，包租業已預收之租金應返還予承租人。

第十四條　租賃住宅之返還

租期屆滿或租賃契約終止時，包租業應即結算承租人第五條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還包租業並遷出戶籍或其他登記。

前項租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。

承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，包租業應明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止。

前項金額及承租人未繳清第五條約定之相關費用，包租業得由第四條第一項規定之押金中抵充。

第十五條　租賃住宅所有權之讓與

本契約租賃期間，租賃住宅所有權人縱將其所有權讓與第三人，

包租契約對於受讓人仍繼續存在，本契約不因此而受影響。

前項情形，包租業應於接獲原出租人通知後，以書面通知承租人。

第十六條　包租業提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，包租業得提前終止租約，承租人不得要求任何賠償：

(一)原出租人為重新建築而必要收回。

(二)承租人遲付租金之總額達二個月之金額，經包租業定相當期限催告，仍不為支付。

(三)承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經包租業定相當期限催告，仍不為支付。

(四)承租人違反第七條第一項規定，擅自將其全部或一部變更用途、設立公司登記、商業登記或稅籍登記，經包租業阻止仍繼續為之。

(五)承租人違反第七條第二項規定，違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經包租業阻止仍繼續為之。

(六)承租人違反第七條第三項規定，擅自將租賃住宅轉租或轉讓租賃權予他人，經包租業阻止仍未終止轉租或轉讓契約。

(七)承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經包租業定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。

(八)承租人違反第九條第一項規定，未經包租業同意，擅自進行室內裝修，經包租業阻止仍繼續為之。

(九)承租人違反第九條第一項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經包租業阻止仍繼續為之。

(十)承租人違反第九條第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。

包租業依前項規定提前終止租約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：

(一)依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。

(二)依前項第二款至第十款規定終止者，於終止前三十日。但前項第五款及第十款有公共安全之危害情形者，得不先期通知。

第十七條　承租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，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，經承租人依第八條第二項規定催告，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。

第十八條　提前終止包租契約之處理

包租業應於知悉原出租人提前終止包租契約之次日起五日內通知承租人終止本契約，協調返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務、退還預收租金及全部或一部押金，並協助承租人優先承租其他租賃住宅。

前項原出租人提前終止包租契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，得由原出租人通知承租人，承租人並得請求所在地租賃住宅服務商業同業公會或其全國聯合會協調續租事宜，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。

前二項原出租人提前終止包租契約之情形，因可歸責於包租業之事由，致承租人受損害時，包租業應負賠償責任。

第十九條　遺留物之處理

本契約租期屆滿或提前終止租約，依第十四條完成點交或視為完成點交之手續後，承租人仍於租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，經包租業定相當期限向承租人催告，逾期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

包租業處理前項遺留物所生費用，得由第四條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費用。

第二十條　履行本契約之通知

除本契約另有約定外，租賃雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準；如因地址變更未告知他方，致通知無法到達時，以第一次郵遞之日期推定為到達日。

前項之通知得經租賃雙方約定以□電子郵件信箱：_____□手機簡訊□即時通訊軟體以文字顯示方式為之。

第二十一條　其他約定

本契約公證書須載明下列事項應逕受強制執行：

(一)承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅。

(二)承租人未依約給付之欠繳租金、費用及包租業或租賃住宅所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。

(三)包租業如於租期屆滿或本契約終止時，應返還承租人之全部或一部押金。

第二十二條　條款疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於承租人之解釋。

第二十三條　契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，雙方各執一份契約正本。

包租業之廣告及相關附件視為本契約之一部分。

第二十四條　未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

第二十五條　特別約定事項

附件

□租賃標的現況確認書

□出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書

□包租業負責修繕項目及範圍確認書

□雙方身分證明文件影本

□授權代理人簽約同意書

□租賃住宅位置格局示意圖

□附屬設備清單

□其他：____（例如：測量成果圖、室內空間現況照片、稅籍證明等）

立契約書人

包租業（租屋服務事業）：
公司名稱：　　（簽章）
代表人姓名：
統一編號：
登記證字號：
營業地址：
聯絡電話：
電子郵件信箱：

承租人：
姓名（名稱）：　　（簽章）
統一編號：
戶籍地址：
通訊地址：
聯絡電話：
電子郵件信箱：

租賃住宅管理人員：
姓名：　　（簽章）
證書字號：
通訊地址：
聯絡電話：
電子郵件信箱：
中華民國　　年　　月　　日

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	建物型態：_____。 建物現況格局：__房(間、室)__廳__衛□有□無隔間。 建物出租型態：_____。	一、建物型態： (一)一般建物：透天厝（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（無電梯）、透天厝、店面(店鋪)、辦公商業大樓、住宅大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）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)。 三、建物出租型態： (一)整棟（戶）出租：指將一個門牌或建號之整棟（戶）住宅出租。 (二)獨立套房：指有獨立權狀，一房(一廳）一衛之整戶住宅出租。
2	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。	
3	□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。
4	□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。 □由承租人修繕。 □以現況交屋。 □其他_____。	
5	□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？無異常。	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。
6	□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：_____，且無超過容許值含量。	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0.6 kg/m3。 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 0.3 kg/m3。 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 0.15 kg/m3。
7	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。	
8	供水及排水□是□否正常。若不正常，由□包租業□承租人負責維修。	
9	□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。	
10	□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。
11	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＿日簽訂社會住宅包租契約書在案，茲同意包租業得於租賃期間轉租，但包租業應於簽訂社會住宅轉租契約三十日內，將轉租範圍、期間及次承租人之姓名、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。

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	年 月 日起至 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	年 月 日起至 年 月 日止	□有 □無（若有，請註明）	

附註:本社會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：

此致

包租業

出租人 （簽章）

中 華 民 國 年 月 日

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__日簽訂社會住宅轉租契約在案，茲同意依本契約第___條第___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。

3. 如為修繕後點交，亦應載明修繕方式。

4. 修繕聯絡方式：

□同本契約第____條包租業基本資料。

□其他聯絡方式：（如有，請另行填載）_____。