

平均地權條例

23 民國108年07月31日總統令修正公布第47、81條之2、87條條文；施行日期，由行政院定之；109年05月21日行政院令發布定自109年07月01日施行

24 民國110年01月27日總統令修正公布第47、81條之2、87條條文；增訂第47條之3條文；施行日期，由行政院定之

第47條 （移轉或典權登記與不動產交易實際資訊之申報登錄）

I 土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。

II 權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。

III 前項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。

IV 已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

V 第二項申報登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

VI 直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向權利人、義務人、地政士或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；中央主管機關為查核疑有不實之申報登錄價格資訊，得向相

關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

VII 前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。

VIII 第二項受理及第六項查核申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理。

IX 本條例中華民國一百零九年十二月三十日修正之條文施行前，以區段化、去識別化方式提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，應依第三項規定重新提供查詢。

第47條之3 （預售屋之備查及申報登錄資訊）

I 銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。

II 銷售預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。

III 第一項備查，準用第四十七條第三項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定；其備查內容及方式之辦法，由中央主管機關定之。

IV 第二項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定。

V 銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。

VI 前項書面契據，不得轉售予第三人。

第81條之2 （違反申報登錄制度之處罰）

I 違反第四十七條第二項規定，未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰。

II 有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰：

- 一 違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實。
- 二 違反第四十七條之三第二項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實。

III 有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

- 一 金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業違反第四十七條第六項或第四十七條之三第三項及第四項準用第四十七條第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核。
- 二 違反第四十七條之三第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查。

IV 有下列情形之一者，直轄市、縣（市）

主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

- 一 違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實。
- 二 違反第四十七條之三第二項規定，申報登錄價格及交易面積以外資訊不實。

V 銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

VI 有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣十五萬元以上一百萬元以下罰鍰：

- 一 銷售預售屋者，自行銷售或委託代銷，違反第四十七條之三第五項規定。
- 二 預售屋買受人，違反第四十七條之三第六項規定。

第87條 （施行日）

本條例自公布日施行。但中華民國九十年六月二十日修正公布之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一、九十年五月二十九日修正公布之第四十六條、一百零一年十二月三十日修正公布之第四十七條及第八十一條之二、一百零八年七月三十一日修正公布之條文、一百零九年十二月三十日修正之條文，其施行日期，由行政院定之。

地政士法

7. 民國110年01月27日總統令修正公布第26條之1、59條條文；刪除第51條之1條文；施行日期，由行政院定之

第26條之1 （不動產交易實價資訊之課稅依據）

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第51條之1 （刪除）

第59條 （施行日）

本法自公布後六個月施行。但中華民國九十八年五月二十七日修正公布之條文，自九十八年十一月二十三日施行；一百年十二月三十日修正公布之第二十六條之一、第五十一條之一及第五十二條、一百零九年十二月三十日修正之條文施行日期，由行政院定之；一百零三年二月五日修正公布之第十一條，自公布日施行。

建物所有權第一次登

記法令補充規定

14. 民國109年04月09日內政部分修正發布第12、28點；並自即日生效

第12點

I 區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，應以共有部分辦理測量及登記。

II 前項共有部分之分類及項目如附表。

III 第一項主管建築機關備查之圖說與前項附表所定分類及項目不符時，應通知申請人釐清，如有變更、更正或備查必要時，應由申請人向該建築機關申請。

第28點

I 中華民國八十五年六月四日前領得建造執照之建物，得依修正前之規定辦理所有權第一次登記。

II 中華民國一百年六月十五日前領得建造執照之建物，使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，得辦理所有權第一次登記。

III 中華民國一百零九年四月九日前領得建造執照之建物，其共有部分之登記，得依一百零九年四月九日修正前之第十二點規定辦理。

國土計畫法

2. 民國109年04月21日總統令修正公布第22、35、39、45、47條條文；並自公布日施行

第22條

I 直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖及編定適當使用地，並實施管制。

II 前項國土功能分區圖，除為加強國土保育者，得隨時辦理外，應於國土計畫所定之一定期限內完成，並應報經中央主管機關核定後公告。

III 前二項國土功能分區圖與使用地繪製之辦理機關、製定方法、比例尺、辦理、檢討變更程序及公告等之作業辦法，由中央主管機關定之。

第35條

I 下列地區得由目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區，進行復育工作：

- 一 土石流高潛勢地區。
- 二 嚴重山崩、地滑地區。
- 三 嚴重地層下陷地區。
- 四 流域有生態環境劣化或安全之虞地區。
- 五 生態環境已嚴重破壞退化地區。
- 六 其他地質敏感或對國土保育有嚴重影響之地區。

II 前項國土復育促進地區之劃定、公告及廢止之辦法，由中央主管機關會商相關目的事業主管機關定之。

III 國土復育促進地區之劃定機關，由中央主管機關協調有關機關決定，協調不成，報行政院決定之。

第39條

I 有前條第一項、第二項或第三項情形致釀成災害者，處七年以下有期徒刑，得併科新臺幣五百萬元以下罰金；因而致人於死者，處五年以上十二年以下有期徒刑，得併科新臺幣一千萬元以下罰金；致重傷者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣七百萬元以下罰金。

II 犯前項之罪者，其墾殖物、工作物、施工材料及所使用之機具，不問屬於犯罪行為人與否，沒收之。

第45條

I 中央主管機關應於本法施行後二年內，公告實施全國國土計畫。

II 直轄市、縣（市）主管機關應於全國國土計畫公告實施後三年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告實施直轄市、縣（市）國土計畫；並於直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後四年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告國土功能分區圖。

III 直轄市、縣（市）主管機關依前項公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。

第47條

I 本法施行日期，由行政院於本法公布後一年內定之。

II 本法修正條文自公布日施行。

都市計畫法

11. 民國109年01月15日總統令修正公布第19、21條條文

第19條 （主要計畫之公開及審議）

- I 主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）（局）政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽三十天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點刊登新聞紙或新聞電子報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。
- II 前項之審議，各級都市計畫委員會應於六十天內完成。但情形特殊者，其審議期限得予延長，延長以六十天為限。
- III 該管政府都市計畫委員會審議修正，或經內政部指示修正者，免再公開展覽及舉行說明會。

第21條 （主要計畫之發布及實施）

- I 主要計畫經核定或備案後，當地直轄市、縣（市）（局）政府應於接到核定或備案公文之日起三十日內，將主要計畫書及主要計畫圖發布實施，並應將發布地點及日期刊登新聞紙或新聞電子報周知。
- II 內政部訂定之特定區計畫，層交當地直轄市、縣（市）（局）政府依前項之規定發布實施。
- III 當地直轄市、縣（市）（局）政府未依第一項規定之期限發布者，內政部得代為發布之。

非都市土地使用

管制規則

34. 民國109年03月30日內政部令修正發布第9條之1條文

第9條之1

- I 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區，或其他政府機關依該園區設置管理條例設置開發之園區，於符合核定開發計畫，並供生產事業、工業及必要設施使用者，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，經工業主管機關或各園區主管機關同意，平均每公頃新增投資金額（不含土地價款）超過新臺幣四億五千萬元者，平均每公頃再增加投資新臺幣一千萬元，得增加法定容積百分之一，上限為法定容積百分之十五。
- II 前項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，為提升能源使用效率及設置再生能源發電設備，於取得前項增加容積後，並符合下列各款規定之一者，得依下列項目增加法定容積：
 - 一 設置能源管理系統：百分之二。
 - 二 設置太陽光電發電設備於廠房屋頂，且水平投影面積占屋頂可設置區域範圍百分之五十以上：百分之三。
- III 第一項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，依前二項規定申請後，仍有增加容積需求者，得依工業或各園區主管機關法令規定，以捐贈產業空間或繳納回饋金方式申請增加容積。
- IV 第一項規定之工業區或園區，區內可建築基地經編定為丁種建築用地者，其容積率不受第九條第一項第四款規定之限

制。但合併計算前三項增加之容積，其容積率不得超過百分之四百。

- V 第一項至第三項增加容積之審核，在中央由經濟部、科技部或行政院農業委員會為之；在直轄市或縣（市）由直轄市或縣（市）政府為之。

- VI 前五項規定應依第二十二條規定辦理後，始得為之。

新市鎮開發條例

4. 民國109年01月15日總統令修正公布第22條條文

第22條 （融資及協助貸款）

- I 主管機關為促進人口及產業之引進，得洽請金融機構提供長期優惠貸款，並得於新市鎮開發基金內指撥專款協助融資。
- II 前項優惠貸款辦法，由中央主管機關定之。



建築法

13. 民國109年01月15日總統令修正公布第40、77條之3、77條之4、87條條文

第40條（建築執照之補發）

- I 起造人領得建築執照後，如有遺失，應刊登新聞紙或新聞電子報作廢，申請補發。
- II 原發照機關，應於收到前項申請之日起，五日內補發，並另收取執照工本費。

第77條之3（機械遊樂設施管理使用規定）

- I 機械遊樂設施應領得雜項執照，由具有設置機械遊樂設施資格之承辦廠商施工完竣，經竣工查驗合格取得合格證明書，並依第二項第二款之規定投保意外責任險後，檢同保險證明文件及合格證明書，向直轄市、縣（市）主管建築機關申領使用執照；非經領得使用執照，不得使用。
- II 機械遊樂設施經營者，應依下列規定管理使用其機械遊樂設施：
- 一 應依核准使用期限使用。
 - 二 應依中央主管建築機關指定之設施項目及最低金額常時投保意外責任保險。
 - 三 應定期委託依法開業之相關專業技師、建築師或經中央主管建築機關指定之檢查機構、團體實施安全檢查。
 - 四 應置專任人員負責機械遊樂設施之管理操作。
 - 五 應置經考試及格或檢定合格之機電技術人員，負責經常性之保養、修護。
- III 前項第三款安全檢查之次數，由該管直

轄市、縣（市）主管建築機關定之，每年不得少於二次。必要時，並得實施全部或一部之不定期安全檢查。

IV 第二項第三款安全檢查之結果，應申報直轄市、縣（市）主管建築機關處理；直轄市、縣（市）主管建築機關得隨時派員或定期會同各有關機關或委託相關機構、團體複查或抽查。

V 第一項、第二項及前項之申請雜項執照應檢附之文件、圖說、機械遊樂設施之承辦廠商資格、條件、竣工查驗方式、項目、合格證明書格式、投保意外責任險之設施項目及最低金額、安全檢查、方式、項目、受指定辦理檢查之機構、團體、資格、條件及安全檢查結果格式等事項之管理辦法，由中央主管建築機關定之。

VI 第二項第二款之保險，其保險條款及保險費率，由金融監督管理委員會會同中央主管建築機關核定之。

第77條之4（各項安檢執行業務規定）

- I 建築物昇降設備及機械停車設備，非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使用。
- II 前項設備之管理人，應定期委託領有中央主管建築機關核發登記證之專業廠商負責維護保養，並定期向直轄市、縣（市）主管建築機關或由直轄市、縣（市）主管建築機關委託經中央主管建築機關指定之檢查機構或團體申請安全檢查。管理人未申請者，直轄市、縣（市）主管建築機關應限期令其補行申請；屆期未申請者，停止其設備之使用。
- III 前項安全檢查，由檢查機構或團體受理者，應指派領有中央主管建築機關核發檢查員證之檢查員辦理檢查；受指派之檢查員，不得為負責受檢設備之維護保養之專業廠商從業人員。直轄市、縣

（市）主管建築機關並得委託受理安全檢查機構或團體核發使用許可證。

IV 前項檢查結果，檢查機構或團體應定期彙報直轄市、縣（市）主管建築機關，直轄市、縣（市）主管建築機關得抽驗之；其抽驗不合格者，廢止其使用許可證。

V 第二項之專業廠商應依下列規定執行業務：

- 一 應指派領有中央主管建築機關核發登記證之專業技術人員安裝及維護。
- 二 應依原送直轄市、縣（市）主管建築機關備查之圖說資料安裝。
- 三 應依中央主管建築機關指定之最低金額常時投保意外責任保險。
- 四 應依規定保養台數，聘僱一定人數之專任專業技術人員。
- 五 不得將專業廠商登記證提供他人使用或使用他人之登記證。
- 六 應接受主管建築機關業務督導。
- 七 訂約後應依約完成安裝或維護保養作業。
- 八 報請核備之資料應與事實相符。
- 九 設備經檢查機構檢查或主管建築機關抽驗不合格應即改善。
- 十 受委託辦理申請安全檢查應於期限內申辦。

VI 前項第一款之專業技術人員應依下列規定執行業務：

- 一 不得將專業技術人員登記證提供他人使用或使用他人之登記證。
- 二 應據實記載維護保養結果。
- 三 應參加中央主管建築機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。
- 四 不得同時受聘於二家以上專業廠商。

VII 第二項之檢查機構應依下列規定執行業務：

- 一 應具備執行業務之能力。
- 二 應據實申報檢查員異動資料。
- 三 申請檢查案件不得積壓。
- 四 應接受主管建築機關業務督導。
- 五 檢查員檢查不合格報請處理案件，應通知管理人限期改善，複檢不合格之設備，應即時轉報直轄市、縣（市）主管建築機關處理。

VIII 第三項之檢查員應依下列規定執行業務：

- 一 不得將檢查員證提供他人使用或使用他人之檢查員證。
- 二 應據實申報檢查結果，對於檢查不合格之設備應報請檢查機構處理。
- 三 應參加中央主管建築機關舉辦或委託之相關機構、團體所舉辦之訓練。
- 四 不得同時任職於二家以上檢查機構或團體。
- 五 檢查發現昇降設備有立即發生危害公共安全之虞時，應即報告管理人停止使用，並儘速報告直轄市、縣（市）主管建築機關處理。

IX 前八項設備申請使用許可證應檢附之文件、使用許可證有效期限、格式、維護保養期間、安全檢查期間、方式、項目、安全檢查結果與格式、受指定辦理安全檢查及受委託辦理訓練之機構或團體之資格、條件、專業廠商登記證、檢查員證、專業技術人員證核發之資格、條件、程序、格式、投保意外責任保險之最低金額、專業廠商聘僱專任專業技術人員之一定人數及保養設備台數等事項之管理辦法，由中央主管建築機關定之。

X 第五項第三款之保險，其保險條款及保險費率，由金融監督管理委員會會同中

央主管建築機關核定之。

第87條 （違法施工之處罰）

有下列情形之一者，處起造人、承造人或監造人新臺幣九千元以下罰鍰，並勒令補辦手續；必要時，並得勒令停工。

- 一 違反第三十九條規定，未依照核定工程圖樣及說明書施工者。
- 二 建築執照遺失未依第四十條規定，刊登新聞紙或新聞電子報作廢，申請補發者。
- 三 逾建築期限未依第五十三條第二項規定，申請展期者。
- 四 逾開工期限未依第五十四條第二項規定，申請展期者。
- 五 變更起造人、承造人、監造人或工程中止或廢止未依第五十五條第一項規定，申請備案者。
- 六 中止之工程可供使用部分未依第五十五條第二項規定，辦理變更設計，申請使用者。
- 七 未依第五十六條規定，按時申報勘驗者。

都市危險及老舊建築物加速重建條例

3. 民國109年05月06日總統令修正公布第3、6、8條條文

第3條 （適用範圍）

I 本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

- 一 經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- 二 經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 三 屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

II 前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。

III 本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起三年內，依本條例規定申請重建。

IV 第一項第二款、第三款結構安全性能評估，由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。

V 辦理結構安全性能評估機構及其人員不得為不實之簽證或出具不實之評估報告書。

VI 第一項第二款、第三款結構安全性能評估之內容、申請方式、評估項目、權重、等級、評估基準、評估方式、評估報告書、經中央主管機關評定之共同供

應契約機構與其人員之資格、管理、審查及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第6條 （建築容積獎勵）

I 重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。

II 本條例施行後一定期間內申請之重建計畫，得依下列規定再給予獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制：

- 一 施行後三年內：各該建築基地基準容積百分之十。
- 二 施行後第四年：各該建築基地基準容積百分之八。
- 三 施行後第五年：各該建築基地基準容積百分之六。
- 四 施行後第六年：各該建築基地基準容積百分之四。
- 五 施行後第七年：各該建築基地基準容積百分之二。
- 六 施行後第八年：各該建築基地基準容積百分之一。

III 重建計畫範圍內符合第三條第一項之建築物基地或加計同條第二項合併鄰接之建築物基地或土地達二百平方公尺者，再給予各該建築基地基準容積百分之二之獎勵，每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點五之獎勵，不受第一項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

IV 前二項獎勵合計不得超過各該建築基地基準容積之百分之十。

V 依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地，適用第一項至第三項建築容積獎勵規定時，其面積不得超過第三條第

一項之建築物基地面積，且最高以一千平方公尺為限。

VI 依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。

VII 第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第8條 （土地及建築物之稅捐減免）

I 本條例施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐。但依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免：

- 一 重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情事者，依法課徵之。
- 二 重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- 三 重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但以十年為限。

II 依本條例適用租稅減免者，不得同時併用其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定。

III 第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

稅捐稽徵法

30 民國109年05月13日總統令修正公布第11條之1條文

第11條之1 （相當擔保之意義）

I 本法所稱相當擔保，係指相當於擔保稅款之下列擔保品：

- 一 黃金，按九折計算，經中央銀行掛牌之外幣、上市或上櫃之有價證券，按八折計算。
- 二 政府發行經規定可十足提供公務擔保之公債，按面額計值。
- 三 銀行存款單摺，按存款本金額計值。
- 四 易於變價、無產權糾紛且能足額清償之土地或已辦妥建物所有權登記之房屋。
- 五 其他經財政部核准，易於變價及保管，且無產權糾紛之財產。

II 前項第一款、第四款與第五款擔保品之計值、相當於擔保稅款之認定及其他相關事項之辦法，由財政部定之。

遺產及贈與稅法

15 民國110年01月20日總統令修正公布第17條條文

第17條 （遺產稅之扣除額）

I 下列各款，應自遺產總額中扣除，免徵遺產稅：

- 一 被繼承人遺有配偶者，自遺產總額中扣除四百萬元。
- 二 繼承人爲直系血親卑親屬者，每人得自遺產總額中扣除四十萬元。其有未成年者，並得按其年齡距屆滿成年之年數，每年加扣四十萬元。但親等近者拋棄繼承由次親等卑親屬繼承者，扣除之數額以拋棄繼承前原得扣除之數額爲限。
- 三 被繼承人遺有父母者，每人得自遺產總額中扣除一百萬元。
- 四 前三款所定之人如爲身心障礙者權益保障法規定之重度以上身心障礙者，或精神衛生法規定之嚴重病人，每人得再加扣五百萬元。
- 五 被繼承人遺有受其扶養之兄弟姊妹、祖父母者，每人得自遺產總額中扣除四十萬元；其兄弟姊妹中有未成年者，並得按其年齡距屆滿成年之年數，每年加扣四十萬元。
- 六 遺產中作農業使用之農業用地及其地上農作物，由繼承人或受遺贈人承受者，扣除其土地及地上農作物價值之全數。承受人自承受之日起五年內，未將該土地繼續作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖

在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，應追繳應納稅賦。但如因該承受人死亡、該承受土地被徵收或依法變更爲非農業用地者，不在此限。

- 七 被繼承人死亡前六年至九年內，繼承之財產已納遺產稅者，按年遞減扣除百分之八十、百分之六十、百分之四十及百分之二十。
 - 八 被繼承人死亡前，依法應納之各項稅捐、罰鍰及罰金。
 - 九 被繼承人死亡前，未償之債務，具有確實之證明者。
 - 十 被繼承人之喪葬費用，以一百萬元計算。
 - 十一 執行遺囑及管理遺產之直接必要費用。
- II 被繼承人如爲經常居住中華民國境外之中華民國國民，或非中華民國國民者，不適用前項第一款至第七款之規定；前項第八款至第十一款規定之扣除，以在中華民國境內發生者爲限；繼承人中拋棄繼承權者，不適用前項第一款至第五款規定之扣除。

不動產經紀業管理

條例

4 民國110年01月27日總統令修正公布第24條之1、29、40條條文；施行日期，由行政院定之

第24條之1 （申報登錄成交案件實際資訊之義務）

I 經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。

II 經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。

III 前二項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。

IV 已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得爲課稅依據。

V 第一項、第二項申報登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

VI 直轄市、縣（市）主管機關爲查核申報登錄資訊，得向交易當事人或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；中央主管機關爲查核疑有不實之申報登錄價格資訊，得向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

VII 前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正

確性目的之必要範圍。

VIII第一項、第二項受理及第六項查核申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理。

IX本條例中華民國一百零九年十二月三十一日修正之條文施行前，以區段化、去識別化方式提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，應依第三項規定重新提供查詢。

第29條 （違反之處罰）

I經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：

- 一 違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。
- 二 違反第二十四條之一第二項規定，未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。
- 三 違反第二十四條之一第二項規定，未依限將委託代銷契約相關書件報備查，或違反第二十四條之一第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核，或違反第二十四條之二規定，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。
- 四 違反第十二條、第十八條、第二十條或第二十七條規定，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣

三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

- 五 違反第二十四條之一第一項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。
- 六 違反第二十四條之一第一項或第二項規定，申報登錄租金、價格及面積以外資訊不實，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰。
- 七 違反第七條第三項、第四項或第八條第四項規定，直轄市、縣（市）主管機關應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。

II經紀業經依前項第一款、第三款至第六款處罰鍰者，主管機關並應令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

III金融機構、交易當事人違反第二十四條之一第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

第40條 （施行日）

本條例自公布日施行。但中華民國一百零九年十二月三十一日修正公布之第二十四條之一、第二十四條之二及第二十九條第一項第二款、一百零九年十二月三十一日修正之條文施行日期，由行政院定之。

預售屋買賣

定型化契約應記載

及不得記載事項

7. 民國108年05月02日內政部公告修正壹之第四、五、七之一、十一、十三、十七、十九、二十四點，及貳之第七點規定；並自108年11月01日生效

民國108年10月31日內政部公告修正壹之第十一及十九點規定之生效日期，修正自109年05月01日生效

民國109年04月30日內政部公告修正壹之第十一及十九點規定之生效日期，修正自110年01月01日生效

民國109年12月25日內政部公告廢止壹之第十一點修正；並自110年01月01日生效

8. 民國109年12月25日內政部公告修正壹之第四、五、十及十一點條文；並自110年01月01日生效

壹、應記載事項

四、房地出售面積及認定標準

(一)土地面積：

買方購買「 」 戶，其土地持分面積 平方公尺（ 坪），應有權利範圍為 ，計算方式係以專有部分面積 平方公尺（ 坪）占區分所有全部專有部分總面積 平方公尺（ 坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

(二)房屋面積：

本房屋面積共計 平方公尺

（ 坪），包含：

1. 專有部分，面積計 平方公尺（ 坪）。

(1)主建物面積計 平方公尺（ 坪）。

(2)附屬建物面積計 平方公尺（ 坪）。包括：

☐陽臺 平方公尺（ 坪）。

☐中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷 平方公尺（ 坪）及雨遮 平方公尺（ 坪）。

2. 共有部分，面積計 平方公尺（ 坪）。

3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 %。

(三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。

五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

(一)本房屋共有部分項目包含☐不具獨立權狀之停車空間、☐門廳、☐走道、☐樓梯間、☐電梯間、☐電梯機房、☐電氣室、☐機械室、☐管理室、☐受電室、☐幫浦室、☐配電室、☐水箱、☐蓄水池、☐儲藏室、☐防空避難室（未兼作停車使用）、☐屋頂突出物、☐健身房、☐交誼室、☐管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（ ）。

(二)本「 」共有部分總面積計 平方公尺（ 坪）；專有部分總面積計 平方公尺（ 坪）。前款共有部分之權利範圍係依專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確

之計算方式列明)，其面積係以本「_____」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

七之一、履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

□不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

□價金返還之保證

本預售屋由_____（金融機構）負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

□價金信託

本預售屋將價金交付信託，由_____（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

□同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本

契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

□公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予買方。

十、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

(一)地下層停車位

本契約地下層共_____層，總面積_____平方公尺（_____坪），扣除第五點所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積_____平方公尺（_____坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二)法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

(三)屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法

令另有規定外，不得作為其他使用。

(四)法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

十一、建材設備及其廠牌、規格

(一)施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

(二)賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

(三)前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

(四)賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

十三、驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成

修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

十七、保固期限及範圍

(一)本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分……等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚……等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

(二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

十九、貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前點貸款予賣方。

二十四、違約之處罰

(一)賣方違反「建材設備及其廠牌、規

格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。

㊦賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。

㊦買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

㊦買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

㊦買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

貳、不得記載事項

七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。

住宅租賃定型化契約

應記載及不得記載

事項

2. 民國109年08月14日內政部公告修正名稱及全文；並自109年09月01日生效（原名稱：房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項）

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「房屋位置格局示意圖」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

租賃期間自民國____年____月____日起至民國____年____月____日止。（租賃期間至少三十日以上）

四、租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣（下同）____元整，每期應繳納____個月租金，並於□每月____日□每期____前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。
租金支付方式：□現金繳付□轉帳繳付：金融機構：____，戶名：____，帳號：____。□其他：____。

五、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出租人。前項押金除有第十二點第四項、第十四點第三項、第十五點第四項及第十九點第二項得抵充之情形外，出租人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。

六、租賃期間相關費用之約定

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：

(一)管理費：

□由出租人負擔。

□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租賃雙方之事由，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：

□由出租人負擔。

□由承租人負擔。

□其他：____。

(三)電費：

□由出租人負擔。

□由承租人負擔。（例如：夏月每度____元整；非夏月每度____元整。但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）。

□其他：____。

(四)瓦斯費：

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

☐其他：_____。

(五)網路費：

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

☐其他：_____。

(六)其他費用及其支付方式：_____。

七、稅費負擔之約定

本契約有關稅費，依下列約定辦理：

(一)租賃住宅之房屋稅、地價稅由出租人負擔。

(二)本契約租賃雙方同意辦理公證者，其公證費_____元整。

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

☐由租賃雙方平均負擔。

☐其他：_____。

(三)其他稅費及其支付方式：_____。

八、使用租賃住宅之限制

本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更用途。

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。

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、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。

前項出租人同意轉租者，應出具同意書（如附件二）載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供承租人轉租時向次承租人提示。

九、修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由出租人負責修繕者，承租人得定相當期限催告修繕，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕，並請求出租人償還其費用或於第四點約定之租金中扣除。

出租人爲修繕租賃住宅所爲之必要行爲，應於相當期間先期通知，承租人無正當理由不得拒絕。

前項出租人於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，承租人得請求出租人扣除該期間全部或一部之租金。

十、室內裝修

承租人有室內裝修之需要，應經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。承租人經出租人同意裝修者，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_____。

十一、出租人之義務及責任

出租人應出示有權出租本租賃住宅之證明文件及國民身分證或其他足資證明身分之文件，供承租人核對。

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

出租人與承租人簽訂本契約前，租賃住宅有由承租人負責修繕之項目及範圍者，出租人應先向承租人說明並經承租人確認（如附件三），未經約明確認者，出租人應負責修繕，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

十二、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，供出租人核對。

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、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

前項承租人應賠償之金額，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。

承租人經出租人同意轉租者，與次承租人簽訂轉租契約時，應不得逾出租人同意轉租之範圍及期間，並應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資料通知出租人。

十三、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。

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。一方未爲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。

租期屆滿前，依第一項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

十五、租賃住宅之返還

租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第六點約定之相關費用，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出租人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，視爲完成點交。

承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應即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）至返還爲止。

前項金額與承租人未繳清之租金及第六點約定之相關費用，出租人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或費用。

十六、租賃住宅所有權之讓與

出租人於租賃住宅交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。

前項情形，出租人應移交押金及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。

本契約如未經公證，其期限逾五年者，不適用前二項之規定。

十七、出租人提前終止租約

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：

(一)出租人爲重新建築而必要收回。

- (ㄟ)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。
- (ㄠ)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。
- (ㄡ)承租人違反第八點第一項規定，擅自變更用途，經出租人阻止仍繼續為之。
- (ㄢ)承租人違反第八點第二項規定，違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經出租人阻止仍繼續為之。
- (ㄣ)承租人違反第八點第三項規定，擅自將租賃住宅轉租或轉讓租賃權予他人。
- (ㄤ)承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。
- (ㄦ)承租人違反第十點第一項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
- (ㄨ)承租人違反第十點第一項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
- (ㄣ)承租人違反第十點第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。
- 出租人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。但依前項第五款及第十款規定終止者，得不先期通知：
- (一)依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。
- (二)依前項第二款至第四款、第六款至第九款規定終止者，於終止前三十日。
- 十八、承租人提前終止租約
- 租賃期間有下列情形之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租

- 約，出租人不得要求任何賠償：
- (一)租賃住宅未合於所約定居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，仍不於期限內修繕。
- (二)租賃住宅因不可歸責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。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，以書面通知出租人。但前項第三款前段其情況危急者，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。
- 十九、遺留物之處理
- 租賃關係消滅，依第十五點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，經出租人定相當期限向承租人催告，屆期仍不取回時，視為拋棄其所有權。
- 出租人處理前項遺留物所生費用，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費用。
- 二十、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。
- 第一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。
- 二十一、其他約定
- 本契約租賃雙方☐同意☐不同意辦理公證。
- 本契約經辦理公證者，租賃雙方☐不同意；☐同意公證書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、費用及出租人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)出租人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。
- 公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第____款之效力及於保證人。
- 二十二、契約及其相關附件效力
- 本契約自簽約日起生效，租賃雙方各執一份契約正本。
- 本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。
- 二十三、當事人及其基本資料
- 本契約應記載當事人及其基本資料：
- (一)承租人之姓名（名稱）、統一編號（身分證明文件編號）、戶籍地址（營業登記地址）、通訊地址、聯絡電話。
- (二)出租人之姓名（名稱）、統一編號（身分證明文件編號）、戶籍地址（營業登記地址）、通訊地址、聯絡電話。

貳、不得記載事項

- 一、不得記載拋棄審閱期間。
- 二、不得記載廣告僅供參考。
- 三、不得記載承租人不得申報租賃費用支出。
- 四、不得記載承租人不得遷入戶籍。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、不得記載承租人須繳回契約書。
- 八、不得記載本契約之通知，僅以電話方式為之。
- 九、不得記載違反強制或禁止規定。

（附表詳下頁）

高點

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	☐ 有 ☐ 無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： ☐ 壹樓__平方公尺 ☐ 樓__平方公尺。 ☐ 頂樓__平方公尺。 ☐ 其他處所：__平方公尺。	若為違建（未依法申請增、加建之建物），出租人應確實加以說明，使承租人得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物型態：__。 建物現況格局：__房（間、室）__廳__衛 ☐ 有 ☐ 無隔間。	一、建物型態： (一)一般建物：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（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店舖）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房、一廳、一衛）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）。
3	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__號停車位__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。	
4	☐ 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。
5	☐ 有 ☐ 無滲漏水之情形，若有，滲漏水處：__。 滲漏水處之處理： ☐ 由出租人修繕後交屋。 ☐ 由承租人修繕。 ☐ 以現況交屋。 ☐ 其他__。	

項次	內 容	備註說明
6	☐ 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 ☐ 有 ☐ 無輻射異常，若有異常之處理： ☐ 由出租人改善後交屋。 ☐ 由承租人改善。 ☐ 以現況交屋。 ☐ 其他__。	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。行政院原子能委員會網站已提供「現年劑量達1毫西弗以上輻射屋查詢系統」供民眾查詢輻射屋資訊，如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。
7	☐ 有 ☐ 無曾經做過鋼筋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：__。 ☐ 有 ☐ 無超過容許值含量，若有超過之處理： ☐ 由出租人修繕後交屋。 ☐ 由承租人修繕。 ☐ 以現況交屋。 ☐ 其他__。	一、八十三年七月二十一日以前，CNS3090無訂定鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量（依水溶法）容許值。 二、八十三年七月二十二日至八十七年六月二十四日依建築法規申報施工勘驗之建築物，參照八十二年七月二十二日修訂公布之CNS3090檢測標準，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量（依水溶法）容許值為0.6kg/m ³ 。 三、八十七年六月二十五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，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照八十七年六月二十五日修訂公布之CNS3090檢測標準，容許值含量為0.3kg/m ³ 。 四、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，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照一百零四年一月十三日修訂公布之CNS3090檢測標準，容許值含量為0.15kg/m ³ 。 五、上開檢測資料可向建築主管機關申請，不同時期之檢測標準，互有差異，租賃雙方應自行注意。

項次	內 容	備註說明
8	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)於產權持有期間 ☐ 有 ☐ 無曾發生上列情事。 (2)於產權持有前 ☐ 無上列情事。 ☐ 知道曾發生上列情事。 ☐ 不知道曾發生上列情事。	
9	供水及排水 ☐ 是 ☐ 否正常，若不正常， ☐ 由出租人修繕後交屋。 ☐ 由承租人修繕。 ☐ 以現況交屋。 ☐ 其他_____。	
10	☐ 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。	
11	☐ 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。
12	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_____。	
出租人：_____（簽章） 承租人：_____（簽章） 簽章日期：民國____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_____將後列住宅出租予承租人_____，並於民國____年____月____日簽訂住宅租賃契約書在案，茲同意承租人得於租賃期間將住宅轉租，同意轉租範圍及租賃相關事項如附明細表。但承租人應於簽訂轉租契約後三十日內，將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資料告知本人。

出租人：_____（簽章）
 承租人：_____（簽章）

民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書

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	段	巷	弄	號	樓					室
								☐ 全部 ☐ 一部	民國 年 月 日起至 民國 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	民國 年 月 日起至 民國 年 月 日止	☐ 有 ☐ 無 （若有，請註明）	

附註：原住宅租賃契約於租賃期間，除有第十七點及第十八點得提前終止租約之事由外，其他得提前終止租約之事由如下：_____。

附件三：承租人負責修繕項目及範圍確認書

承租人_____向出租人_____承租住宅，並於民國____年____月____日簽訂住宅租賃契約書在案，茲依本契約第____點第____項約定本租賃住宅由承租人負責修繕項目及範圍之確認書如附明細表。(以下僅為例示，應由租賃雙方依實際情形自行約定後確認之)

出租人： (簽章)

承租人： (簽章)

民 國 年 月 日

承租人負責修繕項目及範圍明細表

填表日期 年 月 日

租賃住宅範圍	設備或設施項目	數量	備註
室外			
客餐廳及臥室			
廚房及衛浴設備			
其他			

附註：

1. 以上修繕項目及範圍請出租人逐項說明填載，並由承租人確認；如附屬設備或設施有不及填載時，得於其他欄填載。

2. 設備或設施未經租賃雙方約明確認由承租人負責修繕者，除其損壞係可歸責於承租人之事由外，由出租人負責修繕。

3. 修繕聯絡方式：

☐ 同本契約第____點出租人基本資料。

☐ 租賃住宅代管業：(1)名稱：_____

(2)營業地址：_____

(3)聯絡電話：_____

(4)電子郵件信箱：_____

☐ 其他聯絡方式：(如有，請另行填載) _____



住宅租賃契約應約定 及不得約定事項

2. 民國109年08月14日內政部令修正發布全文；並自109年09月01日生效

壹、應約定事項

一、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。

(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。

二、租賃期間

租賃期間自民國____年____月____日起至民國____年____月____日止。(租賃期間至少三十日以上)

三、租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣(下同)____元整，每期應繳納____個月租金，並於☐每月____日☐每期____前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。

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

四、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)。承租人應於簽訂住宅租賃契約(以下簡稱本契約)之同時給付出租人。

前項押金除有第十一點第四項、第十三點第三項、第十四點第四項及第十八點第二項得抵充之情形外，出租人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。

五、租賃期間相關費用之約定

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：

(一)管理費：

☐由出租人負擔。

☐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租賃雙方之事由，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：

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

☐其他：____。

(三)電費：

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

(例如：夏月每度____元整；非夏月每度____元整。但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)。

☐其他：____。

(四)瓦斯費：

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

☐其他：____。

(五)網路費：

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

☐其他：____。

(六)其他費用及其支付方式：____。

六、稅費負擔之約定

本契約有關稅費，依下列約定辦理：

(一)租賃住宅之房屋稅、地價稅由出租人負擔。

(二)本契約租賃雙方同意辦理公證者，其公證費____元整。

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

☐由租賃雙方平均負擔。

☐其他：____。

(三)其他稅費及其支付方式：____。

七、使用租賃住宅之限制

本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更用途。

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。

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、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。

前項出租人同意轉租者，應出具同意書(如附件二)載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供承租人轉租時向次承租人提示。

八、修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由出租人負責修繕者，承租人得定相當期限催告修繕，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕，並請求出租人償還其費用或於第三點約定之租金中扣除。

出租人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。

前項出租人於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，承

租人得請求出租人扣除該期間全部或一部之租金。

九、室內裝修

承租人有室內裝修之需要，應經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。承租人經出租人同意裝修者，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_____。

十、出租人之義務及責任

出租人應出示有權出租本租賃住宅之證明文件及國民身分證或其他足資證明身分之文件，供承租人核對。

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

出租人與承租人簽訂本契約前，租賃住宅有由承租人負責修繕之項目及範圍者，出租人應先向承租人說明並經承租人確認（如附件三），未經約明確認者，出租人應負責修繕，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

十一、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，供出租人核對。

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、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

前項承租人應賠償之金額，得由第

四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。

承租人經出租人同意轉租者，與次承租人簽訂轉租契約時，應不得逾出租人同意轉租之範圍及期間，並應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資料通知出租人。

十二、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。

十三、任意終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除依第十六點及第十七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，得由第四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。

租期屆滿前，依第一項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

十四、租賃住宅之返還

租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第五點約定之相關費用，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出租人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，出租人應即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。

前項金額與承租人未繳清之租金及第五點約定之相關費用，出租人得由第四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或費用。

十五、租賃住宅所有權之讓與

出租人於租賃住宅交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。

前項情形，出租人應移交押金及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。

本契約如未經公證，其期限逾五年者，不適用前二項之規定。

十六、出租人提前終止租約

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：

- (一)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。
- (四)承租人違反第七點第一項規定，擅自變更用途，經出租人阻止仍繼續為之。
- (五)承租人違反第七點第二項規定，違法使用、存放有爆炸性或易燃性物

品，經出租人阻止仍繼續為之。

(六)承租人違反第七點第三項規定，擅自將租賃住宅轉租或轉讓租賃權予他人。

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

(八)承租人違反第九點第一項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。

(九)承租人違反第九點第一項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。

(十)承租人違反第九點第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。

出租人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。但依前項第五款及第十款規定終止者，得不先期通知：

(一)依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。

(二)依前項第二款至第四款、第六款至第九款規定終止者，於終止前三十日。

十七、承租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租約，出租人不得要求任何賠償：

(一)租賃住宅未合於所約定居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，仍不於期限內修繕。

(二)租賃住宅因不可歸責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。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，以書面通知出租人。但前項第三款前段其情況危急者，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。

十八、遺留物之處理

租賃關係消滅，依第十四點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，經出租人定相當期限向承租人催告，屆期仍不取回時，視為拋棄其所有權。出租人處理前項遺留物所生費用，得由第四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費用。

十九、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。

第一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。

二十、其他約定

本契約租賃雙方☐同意☐不同意辦理公證。

本契約經辦理公證者，租賃雙方☐不同意；☐同意公證書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、費用及出租人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）出租人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。

公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第__款之效力及於保證人。

二十一、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，租賃雙方各執一份契約正本。

本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

二十二、當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

（一）承租人之姓名（名稱）、統一編號（身分證明文件編號）、戶籍地址（營業登記地址）、通訊地址、聯絡電話。

（二）出租人之姓名（名稱）、統一編號（身分證明文件編號）、戶籍地址（營業登記地址）、通訊地址、聯絡電話。

貳、不得約定事項

一、不得約定廣告僅供參考。

二、不得約定承租人不得申報租賃費用支出。

三、不得約定承租人不得遷入戶籍。

四、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。

五、不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。

六、不得約定承租人須繳回契約書。

七、不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。

八、不得約定違反強制或禁止規定。

（附表詳下頁）



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	☐ 有 ☐ 無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： ☐ 壹樓__平方公尺 ☐ __樓__平方公尺。 ☐ 頂樓__平方公尺。 ☐ 其他處所：__平方公尺。	若為違建（未依法申請增、加建之建物），出租人應確實加以說明，使承租人得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物型態：__。 建物現況格局：__房（間、室）__廳__衛 ☐ 有 ☐ 無隔間。	一、建物型態： (一)一般建物：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（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房、一廳、一衛）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）。
3	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__號停車位__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。	
4	☐ 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。
5	☐ 有 ☐ 無滲漏水之情形，若有，滲漏水處：__。 滲漏水處之處理： ☐ 由出租人修繕後交屋。 ☐ 由承租人修繕。 ☐ 以現況交屋。 ☐ 其他____。	

項次	內 容	備註說明
6	☐ 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 ☐ 有 ☐ 無輻射異常，若有異常之處理： ☐ 由出租人改善後交屋。 ☐ 由承租人改善。 ☐ 以現況交屋。 ☐ 其他____。	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。行政院原子能委員會網站已提供「現年劑量達1毫西弗以上輻射屋查詢系統」供民眾查詢輻射屋資訊，如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。
7	☐ 有 ☐ 無曾經做過鋼筋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：__。 ☐ 有 ☐ 無超過容許值含量，若有超過之處理： ☐ 由出租人修繕後交屋。 ☐ 由承租人修繕。 ☐ 以現況交屋。 ☐ 其他____。	一、八十三年七月二十一日以前，CNS3090無訂定鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量（依水溶法）容許值。 二、八十三年七月二十二日至八十七年六月二十四日依建築法規申報施工勘驗之建築物，參照八十二年七月二十二日修訂公布之CNS3090檢測標準，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量（依水溶法）容許值為0.6kg/m ³ 。 三、八十七年六月二十五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，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照八十七年六月二十五日修訂公布之CNS3090檢測標準，容許值含量為0.3kg/m ³ 。 四、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，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照一百零四年一月十三日修訂公布之CNS3090檢測標準，容許值含量為0.15kg/m ³ 。 五、上開檢測資料可向建築主管機關申請，不同時期之檢測標準，互有差異，租賃雙方應自行注意。

項次	內 容	備註說明
8	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)於產權持有期間 ☐ 有 ☐ 無曾發生上列情事。 (2)於產權持有前 ☐ 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。	
9	供水及排水 ☐ 是 ☐ 否正常，若不正常， ☐ 由出租人修繕後交屋。 ☐ 由承租人修繕。 ☐ 以現況交屋。 ☐ 其他_____。	
10	☐ 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。	
11	☐ 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。
12	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_____。	
出租人：_____（簽章） 承租人：_____（簽章） 簽章日期：民國_____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_____將後列住宅出租予承租人_____，並於民國_____年_____月_____日簽訂住宅租賃契約書在案，茲同意承租人得於租賃期間將住宅轉租，同意轉租範圍及租賃相關事項如附明細表。但承租人應於簽訂轉租契約後三十日內，將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資料告知本人。

出租人：_____（簽章）

承租人：_____（簽章）

民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書

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	段	巷	弄	號	樓 室				
							☐ 全部 ☐ 一部	民國 年 月 日起至 民國 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	民國 年 月 日起至 民國 年 月 日止	☐ 有 ☐ 無 （若有， 請註明）	

附註：原住宅租賃契約於租賃期間，除有第十六點及第十七點得提前終止租約之事由外，其他得提前終止租約之事由如下：_____。

附件三：承租人負責修繕項目及範圍確認書

承租人_____向出租人_____承租住宅，並於民國____年____月____日簽訂住宅租賃契約書在案，茲依本契約第____點第____項約定本租賃住宅由承租人負責修繕項目及範圍之確認書如附明細表。（以下僅為例示，應由租賃雙方依實際情形自行約定後確認之）

出租人：（簽章）

承租人：（簽章）

民 國 年 月 日

承租人負責修繕項目及範圍明細表

填表日期 年 月 日

租賃住宅範圍	設備或設施項目	數量	備註
室外			
客餐廳及臥室			
廚房及衛浴設備			
其他			

附註：

1. 以上修繕項目及範圍請出租人逐項說明填載，並由承租人確認；如附屬設備或設施有不及填載時，得於其他欄填載。

2. 設備或設施未經租賃雙方約明確認由承租人負責修繕者，除其損壞係可歸責於承租人之事由外，由出租人負責修繕。

3. 修繕聯絡方式：

☐ 同本契約第____點出租人基本資料。

☐ 租賃住宅代管業：(1) 名稱：_____

(2) 營業地址：_____

(3) 聯絡電話：_____

(4) 電子郵件信箱：_____

☐ 其他聯絡方式：(如有，請另行填載) _____



民法 第一編 總則

民法總則施行法

6. 民國110年01月13日總統令修正公布第12、13條條文；並自112年01月01日施行

5. 民國110年01月13日總統令增訂公布第3條之1條文；並自112年01月01日施行

第12條 （成年）
滿十八歲為成年。

第3條之1 （施行日及施行前未成年人權益）

第13條 （未成年人及其行為能力）

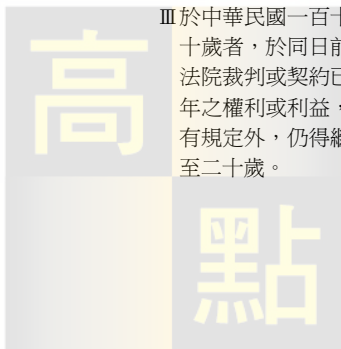
I 未滿七歲之未成年人，無行為能力。

II 滿七歲以上之未成年人，有限制行為能力。

I 中華民國一百零九年十二月二十五日修正之民法第十二條及第十三條，自一百一十二年一月一日施行。

II 於中華民國一百一十二年一月一日前滿十八歲而於同日未滿二十歲者，自同日起為成年。

III 於中華民國一百一十二年一月一日未滿二十歲者，於同日前依法令、行政處分、法院裁判或契約已得享有至二十歲或成年之權利或利益，自同日起，除法律另有規定外，仍得繼續享有該權利或利益至二十歲。



民法 第二編 債

民法債編施行法

6. 民國110年01月20日總統令修正公布第205條條文；並自公布後6個月（110年07月20日）施行

5. 民國110年01月20日總統令修正公布第36條條文；增訂第10條之1條文；並自公布後6個月（110年07月20日）施行

第205條 （最高利率之限制）
約定利率，超過週年百分之十六者，超過部分之約定，無效。

第10條之1 （修正後民法第二百零五條之適用）

修正之民法第二百零五條之規定，於民法債編修正施行前約定，而於修正施行後發生之利息債務，亦適用之。

第36條 （施行日）

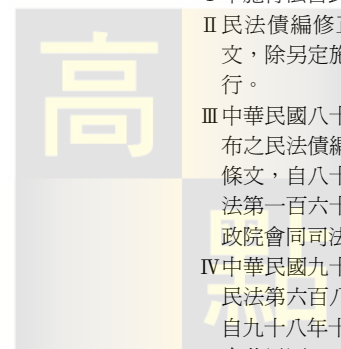
I 本施行法自民法債編施行之日施行。

II 民法債編修正條文及本施行法修正條文，除另定施行日期者外，自公布日施行。

III 中華民國八十八年四月二十一日修正公布之民法債編修正條文及本施行法修正條文，自八十九年五月五日施行。但民法第一百六十六條之一施行日期，由行政院會同司法院另定之。

IV 中華民國九十八年十二月十五日修正之民法第六百八十七條及第七百零八條，自九十八年十一月二十三日施行。

V 中華民國一百零九年十二月二十九日修正之民法第二百零五條，自公布後六個月施行。



民法 第四編 親屬

21. 民國110年01月13日總統令修正公布第973、980、1049、1077、1091、1127及1128條條文；刪除第981及990條條文；並自112年01月01日施行
22. 民國110年01月20日總統令修正公布第1030條之1條文；並自公布日施行

第973條 (訂婚之法定年齡)

男女未滿十七歲者，不得訂定婚約。

第980條 (結婚之法定年齡)

男女未滿十八歲者，不得結婚。

第981條 (刪除)

第990條 (刪除)

第1030條之1 (法定財產制關係消滅時剩餘財產之分配，除外規定及請求權行使之時效)

- I 法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。但下列財產不在此限：
- 一 因繼承或其他無償取得之財產。
 - 二 慰撫金。
- II 夫妻之一方對於婚姻生活無貢獻或協力，或有其他情事，致平均分配有失公平者，法院得調整或免除其分配額。
- III 法院為前項裁判時，應綜合衡酌夫妻婚姻存續期間之家事勞動、子女照顧養育、對家庭付出之整體協力狀況、共同生活及分居時間之久暫、婚後財產取得時間、雙方之經濟能力等因素。
- IV 第一項請求權，不得讓與或繼承。但已依契約承諾，或已起訴者，不在此限。
- V 第一項剩餘財產差額之分配請求權，自請求權人知有剩餘財產之差額時起，二

年間不行使而消滅。自法定財產制關係消滅時起，逾五年者，亦同。

第1049條 (兩願離婚)

夫妻兩願離婚者，得自行離婚。

第1077條 (收養之效力—養父母子女之關係)

- I 養子女與養父母及其親屬間之關係，除法律另有規定外，與婚生子女同。
- II 養子女與本生父母及其親屬間之權利義務，於收養關係存續中停止之。但夫妻之一方收養他方之子女時，他方與其子女之權利義務，不因收養而受影響。
- III 收養者收養子女後，與養子女之本生父或母結婚時，養子女回復與本生父或母及其親屬間之權利義務。但第三人已取得之權利，不受影響。
- IV 養子女於收養認可時已有直系血親卑親屬者，收養之效力僅及於其未成年之直系血親卑親屬。但收養認可前，其已成年之直系血親卑親屬表示同意者，不在此限。
- V 前項同意，準用第一千零七十六條之一第二項及第三項之規定。

第1091條 (未成年人之監護人之設置)

未成年人無父母，或父母均不能行使、負擔對於其未成年子女之權利、義務時，應置監護人。

第1127條 (成年家屬之請求由家分離)

家屬已成年者，得請求由家分離。

第1128條 (家長令成年家屬由家分離)

家長對於已成年之家屬，得令其由家分離。但以有正當理由時為限。

民法親屬編施行法

10. 民國110年01月13日總統令增訂公布第4條之2條文；並自112年01月01日施行

第4條之2 (施行日及施行前未成年結婚規定之適用)

- I 中華民國一百零九年十二月二十五日修正之民法第九百七十三條、第九百八十一條、第九百八十一條、第九百九十條、第一千零四十九條、第一千零七十七條、第一千零九十一條、第一千一百二十七條及第一千一百二十八條，自一百一十二年一月一日施行。
- II 中華民國一百零九年十二月二十五日修正之民法第九百九十條、第一千零七十七條、第一千零九十一條、第一千一百二十七條及第一千一百二十八條施行前結婚，修正施行後未滿十八歲者，於滿十八歲前仍適用修正施行前之規定。

司法院大法官解釋

彙編

釋字第795號解釋 (行訴98之5、263、237之18~237之31)

• 解釋文 (109.10.23)

本件聲請人於本院釋字第742號解釋公布之日起30日內所提再審之訴，視為已於法定得提起訴願之期間內向訴願管轄機關提起訴願。本院釋字第742號解釋應予補充。