

合併文章：不動產經紀人考前必讀

生成時間：2025-05-02 19:23:18

相關關鍵詞：不動產經紀人，住宅租賃，房屋租賃，房屋租賃定型化契約

不動產經紀人考前必讀, 許文昌老師

文章編號：413778

發布日期：2018/11/12

關鍵詞：不動產經紀人，房屋租賃，住宅租賃

文章資訊

- 文章編號：413778
- 作者：許文昌
- 發布日期：2018/11/12
- 關鍵詞：不動產經紀人、房屋租賃、住宅租賃
- 爬取時間：2025-02-02 20:39:28
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413778>)

內文

「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」與「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」之比較

內政部先後公告「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」（以下簡稱房屋租賃）與「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」（以下簡稱住宅租賃），兩者內容大同小異，主要差異在適用上不同。茲比較如下：

- （一）法律依據：
 1. 房屋租賃：依據消費者保護法第17條。
 2. 住宅租賃：依據租賃住宅市場發展及管理條例第5條。
- （二）適用對象：

1. 房屋租賃：適用於定型化契約（所稱定型化契約，指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。所稱定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款）。詳言之，適用於租賃契約具消費關係者。如建設公司就其興建之房屋出租於一般民眾。建設公司即是企業經營者，一般民眾即是消費者。企業經營者與消費者之間具有消費關係，適用消費者保護法相關規定。

2. 住宅租賃：適用於租賃契約未具消費關係者。如民眾就其所有之房屋出租於一般民眾。出租者與承租者之間未具有消費關係，不適用消費者保護法相關規定。

• （三）審閱期間：

1. 房屋租賃：契約審閱期間至少三日。

2. 住宅租賃：無契約審閱期間。

• （四）法律效力：

1. 房屋租賃：

1. 違反中央主管機關（即內政部）公告之定型化契約應記載及不得記載事項，其定型化契約條款無效。

2. 中央主管機關（即內政部）公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。

2. 住宅租賃：

1. 違反中央主管機關（即內政部）公告之應約定及不得約定事項，其約定無效。

2. 中央主管機關（即內政部）公告應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容。

• （五）不得記載或不得約定事項：

1. 房屋租賃定型化契約不得記載事項：

1. 不得約定拋棄審閱期間。

2. 不得約定廣告僅供參考。

3. 不得約定承租人不得申報租賃費用支出。

4. 不得約定承租人不得遷入戶籍。

5. 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。

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。

7. 不得約定承租人須繳回契約書。

8. 不得約定違反法律上強制或禁止規定。
2. 住宅租賃契約不得約定事項：
 1. 不得約定廣告僅供參考。
 2. 不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
 3. 不得約定承租人不得遷入戶籍。
 4. 不得約定應由出租人負擔之稅賦及費用，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
 5. 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。
 6. 不得約定承租人須繳回契約書。
 7. 不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。
 8. 不得約定違反強制或禁止規定。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

106不動產經紀人考前必讀, 許文昌老師

文章編號: 410231

發布日期: 2017/11/16

關鍵詞: 不動產經紀人, 房屋租賃定型化契約

文章資訊

- 文章編號: 410231
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/11/16
- 關鍵詞: 不動產經紀人、房屋租賃定型化契約
- 爬取時間: 2025-02-02 20:27:39
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410231>)

內文

依「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之規定, 承租人有何種情形之一者, 出租人得終止租約? 出租人有何種情形之一者, 承租人得終止租約? 不得記載事項有哪些?

【解答】

- (一) 承租人有下列情形之一者, 出租人得終止租約:
 1. 遲付租金之總額達二個月之金額, 並經出租人定相當期限催告, 承租人仍不為支付。
 2. 未經出租人同意, 變更用途或將房屋之全部或一部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。
 3. 未經出租人同意, 自行改裝房屋設施。
- (二) 出租人有下列情形之一者, 承租人得終止租約:
 1. 房屋損害而有修繕之必要時, 其應由出租人負責修繕者, 經承租人定相當期限催告, 仍未修繕完畢。
 2. 因不可歸責於承租人之事由, 致房屋之一部滅失者, 承租人得按滅失之部分, 請求減少租金。減少租金無法議定, 或房屋存於部分不能達租賃之目的。
 3. 房屋有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵時。

• (三) 房屋租賃定型化契約不得記載事項：

1. 不得約定拋棄審閱期間。
2. 不得約定廣告僅供參考。
3. 不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
4. 不得約定承租人不得遷入戶籍。
5. 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。
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。
7. 不得約定承租人須繳回契約書。
8. 不得約定違反法律上強制或禁止規定。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下