

## 住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項應記載事項第六點、第十一點修正草案總說明

住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項於一百零五年六月二十三日公告自一百零六年一月一日生效，歷經二次修正，最近一次係於一百一十二年六月十四日修正公告。其中，應記載事項第六點關於使用租賃住宅電費約定由承租人負擔時，原規定電費額度應區分夏月及非夏月，且不得超過台灣電力股份有限公司（以下簡稱台電）所訂定之當月用電量最高級距每度金額。鑑於近年來，屢見部分出租人以最高級距每度金額計價，引發租屋電費爭議，為促進租屋電費計收合理公平及電費資訊透明，爰擬具「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第六點、第十一點修正草案，其修正要點如下：

- 一、修正租賃期間使用租賃住宅電費由承租人負擔之計費基準規定。（修正規定第六點）
- 二、增訂出租人應提供承租人租賃標的之電費資訊，承租人得逕向台電申辦查詢有關電費資訊規定。（修正規定第十一點）

## 住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項應記載事項第六點、第十一點修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
壹、應記載事項	壹、應記載事項	標題未修正。
<p>六、租賃期間相關費用之約定</p> <p>租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：</p> <p>(一)管理費：</p> <p><input type="checkbox"/>由出租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由承租人負擔。</p> <p>租賃住宅每月____元整。</p> <p>停車位每月____元整。</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：____。</p> <p>(二)水費：</p> <p><input type="checkbox"/>由出租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由承租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：____。</p> <p>(三)電費：</p> <p><input type="checkbox"/>由出租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由承租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>以<u>用電度數計費者，每度電費不得超過該租賃標</u></p>	<p>六、租賃期間相關費用之約定</p> <p>租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：</p> <p>(一)管理費：</p> <p><input type="checkbox"/>由出租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由承租人負擔。</p> <p>租賃住宅每月____元整。</p> <p>停車位每月____元整。</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：____。</p> <p>(二)水費：</p> <p><input type="checkbox"/>由出租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由承租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：____。</p> <p>(三)電費：</p> <p><input type="checkbox"/>由出租人負擔。</p> <p><input type="checkbox"/>由承租人負擔。</p> <p>(例如：夏月每度____元整；非夏月每度____元整。但均不得超過</p>	<p>一、現行對於租屋電費如約定由承租人負擔，且以用電度數計費者，雖訂有不得超過台灣電力股份有限公司(以下簡稱台電)所訂定之當月用電量最高級距之每度金額上限規定，惟實務上屢有發生出租人逕以當月用電量最高級距之每度金額計收電費，衍生不合理超收電費情形。茲為促進租屋電費計收更為合理公平，租屋電費如約定由承租人負擔，並以用電度數計費者，租賃雙方所協議之每度電費應不得超過租賃標的電費單所載「當期每度平均電價」；如非約定以用電度數計費者，經租賃雙方協議計費方式，出租人所收取電費不得超過租賃標的電費單之每期電費總額，爰修正第三款電費約定由承租人負擔之電費計費上限規定。</p> <p>二、又第三款僅係修正電費計費上限規定，至於電費收取之頻率、每次收取金額、短溢收處理方式，仍得由出租人及承</p>

<p>的電費單「<u>當期每度平均電價</u>」；如<u>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，出租人不得額外收取。</u></p> <p><input type="checkbox"/>非以<u>用電度數計費者</u>，出租人所收取之<u>每期電費總金額</u>，不得<u>超過該租賃標的電費單之每期電費總額。</u></p> <p>(四)瓦斯費：  <input type="checkbox"/>由出租人負擔。  <input type="checkbox"/>由承租人負擔。  <input type="checkbox"/>其他：_____。</p> <p>(五)網路費：  <input type="checkbox"/>由出租人負擔。  <input type="checkbox"/>由承租人負擔。  <input type="checkbox"/>其他：_____。</p> <p>(六)其他費用及其支付方式：_____。</p>	<p>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)。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：_____。</p> <p>(四)瓦斯費：  <input type="checkbox"/>由出租人負擔。  <input type="checkbox"/>由承租人負擔。  <input type="checkbox"/>其他：_____。</p> <p>(五)網路費：  <input type="checkbox"/>由出租人負擔。  <input type="checkbox"/>由承租人負擔。  <input type="checkbox"/>其他：_____。</p> <p>(六)其他費用及其支付方式：_____。</p>	<p>租人於訂約時另行協議約定，惟電費計費仍應符合不得超過租賃標的各期電費單之當期每度平均電價或電費總額之上限規定。</p> <p>三、另考量不同租屋類型之用電態樣及電費計收不一，對於公共設施電費如未向台電申辦分攤至租賃標的電費內者，因實務上有以納入社區管理費收取，或由同棟各戶或數戶共同依約定方式分攤等態樣複雜，且難以讓承租人查證其約定分擔方式、實際用電度數及電費金額，易衍生超收電費或租屋電費糾紛情形，如出租人欲收取該部分之電費，自應對於公共設施之用電情況、電錶設置及電費分攤方式等實際情形瞭解並協調其他共同用電戶，向台電申辦公設設施電費分攤至用戶電費後，始得據以向承租人收取該電費，爰修正第三款約定由承租人負擔且以用電度數計費之規定。</p> <p>四、刪除第三款其他。</p> <p>五、其餘未修正。</p>
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>一、第一項至第三項未修正。</p>

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>依第六點規定約定電費由承租人負擔者，出租人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。</u></p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>二、配合第六點第三款租屋電費計費及收取規定，出租人應負有提供承租人該租賃標的用電資訊之義務，且基於承租人為租賃標的之實際用電人，亦應賦予其得逕向台電查詢租賃期間租賃標的之當期每度平均電價、是否申辦公共設施電費分攤、當期用電度數、應繳總金額等有關電費資訊之權利，以作為電費收取之認定基礎，爰增訂第四項，以資明確。</p>
--	---	--

第十一點附件三

**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）\_\_\_\_\_