

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：林后駿
聯絡電話：02-23565269
傳真：02-2356-6315
電子信箱：moi1719@moi.gov.tw

受文者：教育部

發文日期：中華民國109年7月29日
發文字號：台內地字第1090263881號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：（ ）

附件：如主旨 (301000000A109026388101-1.pdf)

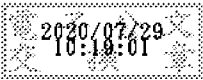
主旨：為因應新型冠狀病毒影響境外學生無法入境，致有提前終止租賃契約需求者，檢送「房屋租賃契約終止協議書」等資料，惠請轉知各大專校院參考，請查照。

說明：

- 一、本部於109年5月12日召開精進租賃住宅制度座談會，與會人員指出，受到新型冠狀病毒疫情影響，境外學生無法入境，與校外租屋之房東產生提前終止契約、點交及遺留物等問題，建議本部宜研擬相關處理措施，俾利處理上開租賃問題，合先敘明。
- 二、有關部分校外租屋之境外學生，因無法入境致有提前終止租賃契約及處理遺留物之需求者，本部為協助房東及上開境外學生辦理提前終止租賃契約事宜，業已擬具「房屋租賃契約終止協議書」及「房屋、附屬設備點交及費用負擔確認書」資料，惠請轉知各大專校院參考，適時提供有需求者使用。

正本：教育部

副本：本部地政司(不動產交易科)(含附件)



裝

訂

線



房屋租賃契約終止協議書

出租人_____，承租人_____，有提前終止租賃契約及委託辦理點交事宜，雙方協議條款如下：



第一條 原租賃契約資訊

租賃雙方原簽訂租賃契約，其租賃標的、租賃期間及約定支付租金方式、金額及已支付押金金額如下：

- (一)房屋門牌____市(縣)____鄉(鎮、市、區)____街(路)____段____巷____弄____號____樓之____。
- (二)租賃期間自____年____月____日至____年____月____日止。
- (三)承租人每☐月☐期租金為新臺幣(下同)_____元整，並於每☐月☐期____日前支付。
- (四)承租人已交付押金____個月租金，金額為_____元整。

第二條 提前終止租賃契約日期

雙方合意於____年____月____日提前終止租賃契約。

第三條 承租人委託受託人協助處理事務

承租人因新冠肺炎(covid-19)疫情管制入境，無法親自前來，茲將辦理房屋、附屬設備返還、點交及整理承租人遺留物之事務，全權委託受託人處理。受託人資訊如下：

- ☐受託人姓名_____(聯絡地址或電話_____)
- ☐由學校指派人員處理
- ☐由出租人自行處理

第四條 進入房屋事宜

出租人會同受託人後，☐以(備份)鑰匙☐請鎖匠開鎖方式，進入房屋並辦理點交。

前項開鎖費用由☐雙方共同分擔☐出租人負擔。(無則免填)



第五條 承租人物品確認

承租人置於房屋內之_____（貴重物品），
該物品置於_____處，請出租人及受託人協助確認。

第六條 承租人物品儲放方式

承租人之物品，請受託人整理後，以下列方式處理：

- ☐ 受託人領回
- ☐ 租用儲放空間（承租人同意支付費用，並委請_____代為向廠商_____租用空間儲放）
- ☐ 寄放學校場地（校方提供場地暫放，不負保管責任）
- ☐ 出租人代為保管
- ☐ 寄回承租人處（承租人同意支付費用，其寄送地址為：_____
_____）（註：如為寄送國際包裹者，請承租人注意內容物品不得包含寄件及收件國家之郵政禁寄物品，避免發生海關留置或遭禁止進口情形。如有美妝保養品、電子 3C 類產品及精（奢侈）品等高價物品，收件國家海關可能核定課徵「進口稅」或「營業稅」，於領取包裹時需支付稅金，請承租人酌予寄送，避免被課徵高額稅賦。）
- ☐ 其他_____

第七條 租賃期間提前終止租約承租人應支付費用

（一）承租人尚未支付____年____月____日至____年____月____日期間之租金_____元整。出租人☐同意減免租金_____元整☐不同意減免租金，爰承租人應支付租金_____元整。

（二）承租人依原契約約定同意負擔而未繳納之水費_____元整、電費_____元整、瓦斯費_____元整、管理費_____元整、網路費_____元整、其他費用_____元整，合計應支付費用_____元整。

（三）提前終止租賃契約

☐ 出租人同意承租人不需支付違約金。

☐依原契約第____條約定，承租人應支付違約金_____元整。(請出租人檢具原契約影本)

(四)其他：_____費用_____元整。

第八條 點交完成之後續處理作業

(一) 出租人及受託人點交確認後，應作成「房屋、附屬設備點交及費用負擔確認書」，其內容至少包含：

1. 第五條承租人所稱貴重物品之確認結果。
2. 第七條依租賃關係所生費用金額之總額。
3. 租賃住宅及附屬設備之修繕費用。
4. 賸餘押金金額、承租人應支付金額及支付方式。
5. 出租人行使留置權之情形。(終止租賃契約所生費用，以押金抵充後仍不足者，出租人得依民法第 445 條規定，對承租人置於房屋內之物品行使留置權。俟承租人給付費用後，再由受託人依本協議書第六條約定處理。)

(二) 前項「房屋、附屬設備點交及費用負擔確認書」，應由出租人及受託人確認及簽名後，檢送 1 份供承租人為憑。

(三) 租賃期間所生相關費用，經以押金抵充後，其賸餘押金

☐由受託人代領。

☐由出租人匯至承租人帳戶，金融機構_____；戶名_____；帳號_____。

☐留供租用儲放空間使用。

第九條 本協議書一式 3 份，由承租人、受託人、出租人各持 1 份為憑。

出租人姓名：_____ (簽名或蓋章)

(聯絡地址_____、電話_____)

承租人姓名：_____ (請簽名或蓋章) (填竣本協議書後，請以掃描電子檔或照片方式，提供受託人或出租人續辦)

受託人簽名：_____

日期：_____年_____月_____日

房屋、附屬設備點交及費用負擔確認書

第一條 約定點交日期

出租人及受託人訂於____年____月____日____午____時辦理房屋及附屬設備點交。

第二條 點交及修繕費用之約定

(一)出租人會同受託人進入房屋，經點交確認房屋及附屬設備

☐均正常，承租人不需支付修繕費用。

(合理使用所產生自然耗損，承租人不負修繕費用。)

☐房屋或附屬設備損壞(含滅失)，需修繕項目為____，
預估修繕費用____元整，經協商由出租人分攤____元整，承租人分攤____元整。

(二)承租人所稱貴重物品____☐已尋獲，並交由____保存。☐未尋獲。

第三條 費用結算及支付方式

(一)租賃契約終止後，承租人依房屋租賃契約終止協議書第七條費用____元整及本確認書第二條修繕費用____元整，經以押金抵充____元整後，其結算情形為：

☐賸餘押金____元整，依房屋租賃契約終止變更協議書第八條約定返還或運用。

☐無賸餘押金，且承租人不需支付出租人其他費用。

☐無賸餘押金且承租人應再支付____元整。請匯款至出租人帳戶，金融機構____；戶名____；帳號____。

(二)依「房屋租賃契約終止協議書」第六條約定需租用儲放空間____之費用____元整、寄送物品郵資____元整，請於____年____月____日前，匯款至____帳戶，金融機構____；戶名____；帳號____。承租人逾時間匯款或支付金額不足額者，致物品無法妥善保存，有所損壞或遺失者，不得歸責於受託人或出租人。(如無本項約定者可刪除)

第四條 留置權之行使情形

有關出租人就承租人遺留物之處理方式如下：

☐因押金抵充費用不足，出租人依民法第 445 條規定行使留置權。留置物品為_____。

☐押金抵充費用不足，出租人未行使留置權。

☐無承租人應支付費用，出租人不得行使留置權。



第五條 本協議書一式 3 份，由承租人(受託人代收)、受託人、出租人各持 1 份為憑。

出租人姓名：_____（簽名或蓋章）

受託人姓名：_____（簽名或蓋章）

（出租人及受託人填竣本確認書並簽名後，請以掃描電子檔或照片方式，提供承租人留存）



處理程序及填寫說明：

- 一、請出租人聯絡承租人確認是否有繼續承租之意願，如承租人仍有承租之意願，得由雙方自行協議租金繳交方式。
- 二、經承租人表示無續租意願，且因疫情影響，無法會同出租人簽署變更契約及取回個人物品時，得按「房屋租賃契約終止協議書」進行協議辦理提前終止契約及處理房屋、附屬設備點交及承租人物品處理等事項。
- 三、有關委託辦理終止租賃契約及處理相關事務，承租人需取得受託人同意，並通知出租人後始得為之。為使租賃雙方及受託人均知悉委託事項及終止契約之相關事務，爰將承租人委託事項納入「房屋租賃契約終止協議書」第四條規定，並由受託人簽名，俾利三方均了解終止租賃契約、返還租賃住宅及處理遺留物之約定，以減少租賃糾紛發生。
- 四、前開協議書填寫方式，先由出租人填寫「房屋租賃契約終止協議書」第一條、第二條、第四條及第七條欄位後，再以電子郵件或通訊軟體方式寄予承租人填寫第三條、第五條、第六條及第八條之灰色欄位及簽名。經承租人填竣後，交予受託人代為執行。
- 五、受託人與出租人依點交結果，填寫「房屋、附屬設備點交及費用負擔確認書」並簽名或蓋章後，交由承租人確認。如承租人對於確認書內容有爭議時，得請受託人向出租人反映。

