

包租契約與轉租契約主要重點

契約種類 契約條款	包租契約 (非消費關係)	轉租契約 (具消費關係)
押金額度	最高不得超過 2 個月租金，契約消滅後應返還押金或抵充債務後賸餘押金。	同包租契約
水電費負擔方式	應載明支付約定，不得臨時調漲費用。	為避免包租業藉故收取高額電費，謀取不當利益，明定電費若約定由房客負擔時，不得超過台電公司夏季用電量最高級距之每度金額。內政部也提醒房客，台電公司計費用電量，是依用電度數採累進費率計算，民眾可依租屋處共用電量與房東議定費率。
修繕責任	屋況損壞應由包租業負責修繕，費用負擔另行約定。	屋況損壞除可歸責於房客事由外，應由包租業負責修繕。經房客催告仍不修繕，房客可提前終止租約，亦可自行修繕後請求費用或於租金中扣除。
出租人(包租業)之義務及責任	房東的義務及責任 簽約時，應向包租業說明由其負擔修繕費用之項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。	包租業之義務及責任 應提供合於所約定居住使用之住宅，讓房客安心居住，於簽約時，應提供房東同意轉租的書面文件、解說租賃標的現況確認書及租約內容，及說明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等。

契約種類 契約條款	包租契約 (非消費關係)	轉租契約 (具消費關係)
包租業之義務及責任	應以善良管理人之注意，保管、使用、收益租賃住宅；與次承租人簽訂轉租約時，不得逾房東同意轉租之標的範圍及租賃期間；並應於簽訂轉租契約後 30 日內，以書面將轉租標的範圍等相關資料通知房東；應執行日常修繕維護，並製作紀錄，提供房東查詢或取閱；應於收受房東有關費用或文件時，開立統一發票或掣給收據，及不得轉讓房東同意轉租權利及其管理業務等。	應提供合於所約定居住使用之住宅，讓房客安心居住，於簽約時，應提供房東同意轉租的書面文件、解說租賃標的現況確認書及租約內容，及說明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等。
提前終止租約之違約金	如約定可以提前終止租約，但沒有提前通知，最高賠償金額不得超過 1 個月。	同包租契約
點交手續	租賃雙方共同完成屋況及附屬設備之點交手續。租賃之一方未會同點交，經催告仍不會同者，視為完成點交。	同包租契約
得提前終止租約之情形	<u>房東</u> 例如房東為重新建築而必要收回時，則須在 3 個月前通知包租業。 <u>包租業</u> 例如租賃住宅或附屬設備損壞，應由房東負擔	<u>房客</u> 例如住宅未合於居住使用(難以繼續居住)時、房客因疾病、意外有長期療養需要等，房東不得要求賠償。

契約種類 契約條款	包租契約 (非消費關係)	轉租契約 (具消費關係)
	修繕費用，經包租業催告仍不於期限內支付、租賃住宅有危及次承租人或同居人之安全或健康之瑕疵等。	
遺留物處理	經房東定相當期限催告，逾期仍不取回時，視為拋棄所有權及得由押金扣除處理費用。	經包租業定相當期限催告，逾期仍不取回時，視為拋棄所有權及得由押金扣除處理費用。
房客不得再轉租		房客不得再將租賃住宅轉租，或將租賃權轉讓於他人，以達居住使用的目的。
不得記載事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不得限制次承租人遷入戶籍。 2. 不得約定包租業轉嫁稅費。 3. 不得約定繳回契約書。 	為防範包租業利用契約條款限制或剝奪房客應有的權益，故訂有不得記載事項，包括不得約定房客不得申報租賃費用支出、遷入戶籍、稅費負擔之轉嫁等。若違反，除契約條款無效外，得依消保法規定，最高可處新臺幣 30 萬元罰鍰，以保障租屋者權益。