

附件 A

學校審核學生房屋租賃契約參考範本

一、租賃契約樣本：

中華民國 年 月 日		房屋租賃契約書	
立房屋租賃契約出租人 王小明 (以下簡稱爲甲方)		立房屋租賃契約承租人 陳小美 (以下簡稱爲乙方)	
承租方連帶保證人 (以下簡稱爲丙方)		(以下簡稱爲丙方) 茲經雙方協議訂立房屋	
租賃契約條件列明於左：			
第一條：甲方房屋所在地及使用範圍 新北市板橋區中山路一段161號1樓			
第二條：租賃期限自民國 108 年 12 月 31 日起至 108 年 1 月 1 日止			
第三條：租金每月新台幣 八千 元正(收款付據)乙方不得藉任何理由拖欠或拒納(電燈費及自來水費另外)			
第四條：租金應於每月 以前繳納，每次應繳 年 乙 個月份乙方不得藉詞拖欠。			
第五條：乙方應於訂約時，交於甲方新台幣 萬 仟元作爲押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空、交還房屋後無息退還押租保證金。			
任憑甲方處理，乙方法不異議。			
第十九條：交付房屋日起，房屋之水電費、電話費、瓦斯費、管理費清潔費等由乙方負擔。			
第二十條：本租金憑單扣繳由乙 方負責向稅捐稽征機關負責繳納。			
上開條件均爲雙方所同意，恐口無憑爰立本契約書貳份各執一份存執，以昭信守。			
立契約人(甲方) 王小明 簽名蓋章		立契約人(乙方) 陳小美 簽名蓋章	
身 份 證 號 碼：A 1 2 3 4 5 6 7 8 9 電話： 住址：F 2 2 1 2 3 4 5 6 7		身 份 證 號 碼： 電話： 住址： 乙方連帶保證人(丙方) 簽名蓋章	
身 份 證 號 碼： 電話： 住址： 電話： 簽名蓋章		身 份 證 號 碼： 電話： 住址： 簽名蓋章	

二、租賃契約影本是學生申請校外住宿租金補貼之必備文件，簽約人必須是校外住宿租金補貼申請人，且需符合低收入戶、中低收入戶或獲大專校院弱勢學生助學計畫補助之學生。

三、租賃契約由承租人(學生)與出租人(房東)或租賃房屋所有權人(房屋所有人)簽訂，格式不拘(可使用坊間定型化契約)，但契約必須載明必要項目：

- (一)出租人(房東)姓名及國民身分證統一編號
- (二)承租人(學生)姓名及國民身分證統一編號
- (三)租賃住宅地址
- (四)租賃金額
- (五)租賃期限

附件 A

四、建議審核重點：

- (一) 承租人應為校外住宿租金補貼的申請人(學生)。
- (二) 租賃契約需為申請人本人(學生)與出租人或房屋所有權人(房東)所簽定。
- (三) 承租人不得與出租人或租賃房屋所有權人具有直系親屬關係(含本人或配偶之父母、養父母或祖父母)。

一、建物登記第二類謄本樣本：

建物登記第二類謄本 (建號全部)

三峽區中園段 000建號

列印時間:民國100年07月08日09時21分

頁次:1

建物標示部

登記日期:民國090年11月03日
 建物門牌:大同路
 建物坐落地號:中園段 -0000
 主要用途:住家用
 主要建材:鋼筋混凝土造
 層數:008層
 層次:七層
 建築完成日期:民國084年11月03日
 附屬建物用途:陽台
 共有部分:中園段 -000建號**3,349.97平方公尺
 權利範圍:*****10000分之80*****
 其他登記事項:使用執照字號:84峽使 號
 重測前:中埔段 -000建號

1
號七樓

登記原因:地籍圖重測

總面積:*****62.46平方公尺

層次面積:*****62.46平方公尺

面積:*****9.80平方公尺

建物所有權部

(0001)登記次序:0001
 登記日期:民國085年02月16日
 原因發生日期:民國085年02月06日
 所有權人:王大明
 住址:
 權利範圍:全部
 權狀字號:085北樹建字第 號
 相關他項權利登記次序:0001-000
 其他登記事項:(空白)

登記原因:買賣

建物他項權利部

【本謄本列印完畢】

新北市樹林地政事務所

二、什麼是第二類謄本？

內政部在兼顧不動產交易安全與個人資料隱私的原則下，推動謄本分級制度，修正「土地登記規則」第 24 條之 1 等條文，自 104 年 2 月 2 日起，任何人皆能申請提供第二類土地登記及地價資料。該第二類謄本資料係隱匿登記名義人（所有權人）部分資料，如出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。

參考法規：

土地登記規則第 24-1 條

申請提供土地登記及地價資料，其資料分類及內容如下：

- 一、第一類：顯示登記名義人全部登記資料。
- 二、第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。
- 三、第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。

前項第二款資料，得依登記名義人之請求，隱匿部分住址資料。但為權利人之管理人及非自然人，不適用之。

登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一項第一款資料；任何人得申請第一項第二款資料；登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第一項第三款資料。土地登記及地價資料之申請提供，委託代理人為之者，準用第三十七條第一項規定。

（一）第一類謄本內容：

- 1、申請身份：登記名義人本人或其他依法令得申請者與登記名義人代理人得以申請。
- 2、申請內容：申請以登記名義人本人之統一編號提出申請，其個人全部登記及地價資料均予顯示，其他共有人則以第二類謄本內容顯示。

（二）第二類謄本內容：

- 1、申請身份：任何人均得申請。
- 2、申請內容：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。
第二類謄本資料，登記名義人若有請求隱匿部分住址資料，則顯示部份地址。

三、承租人(學生)申請建物登記第二類謄本之方式

(一)線上申請：請至「全國地政電子謄本系統」辦理。

網址：<https://ep.land.nat.gov.tw/Home/SNEpaperKind>

(二)至各地政事務所臨櫃申請

(三)使用 7-11、OK、萊爾富及全家四大超商多功能事務機，持自然人憑證即可申領第二類謄本。

(四)申請規費：每張 20 元。(超商申領謄本另須酌收手續費及列印費)

四、建議審核重點：

(一)學生申請校外住宿租金補貼之住宿地點，應符合下列規定之一：

1、學生租賃地所在縣市與學生就讀學校或其分校(分部)所在縣市相同。

2、學生租賃所地在縣市位於學生就讀學校或其分校(分部)所在縣市之鄰近縣市。

(二)學生申請租金補貼之住宅，其建築物之建物登記謄本、建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建築物登記資料，應符合下列規定之一：

類型	審查內容	審核結果
(一)主要用途登記含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣	主要用途登記含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣即可。	符合
(二)主要用途為空白	主要用途均為「空白」時，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。	符合 住宅面積是全部以住家稅率課徵房屋稅
	※學生需額外檢附房屋稅單或稅籍證明 (二擇一)，證明該住宅面積是全部以住家稅率課徵房屋稅。	不符合 倘部分面積以營業用稅率課稅、部分以住家用稅率課稅者，不符合規定

類型	審查內容	審核結果
<p>(三)主要用途登記為「商業用」、「辦公室」、「一般事務所」、「工商服務業」、「店舖」或「零售業」</p> <p><u>主要用途稍有差異，依(四)辦理</u></p>	<p>Step 1：</p> <p>主要用途登記為「商業用」、「辦公室」、「一般事務所」、「工商服務業」、「店舖」或「零售業」</p> <p>Step 2：</p> <p>確認學生校外住宿之建物，非位於工業區或丁種建築用地。</p> <div> <p>※方法二擇一：</p> <p>方法一：檢附土地登記第二類謄本</p> <p>方法二：檢附土地分區使用證明</p> </div> <p>Step 3：</p> <p>依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。</p> <div> <p>※學生需額外檢附房屋稅單或稅籍證明(二擇一)，證明該住宅面積是全部以住家稅率課徵房屋稅。</p> </div>	<p>符合</p> <p>住宅面積是全部以住家稅率課徵房屋稅</p>
		<p>不符合</p> <p>倘部分面積以營業用稅率課稅、部分以住家用稅率課稅者，不符合規定</p>
<p>(四)主要用途為下列任一組合，如「商業用或工作室」、「倉庫」、「停車場」、「服務業」、「事務所」等</p>	<p>Step 1：</p> <p>確認學生校外住宿之建物，非位於工業區或丁種建築用地。</p> <div> <p>※方法二擇一：</p> <p>方法一：檢附土地登記第二類謄本</p> <p>方法二：檢附土地分區使用證明</p> </div> <p>Step 2：</p> <p>若申請人有出具(二擇一)</p> <p>① 建築主管機關核可作「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」等用途使用之證明文件</p> <p>② 免辦理變更使用執照之相關證明文件者</p> <p>Step 3：</p> <p>依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。</p> <div> <p>※學生需額外檢附房屋稅單或稅籍證明(二擇一)，證明該住宅面積是全部以住家稅率課徵房屋稅。</p> </div>	<p>符合</p> <p>住宅面積是全部以住家稅率課徵房屋稅</p>
		<p>不符合</p> <p>倘部分面積以營業用稅率課稅、部分以住家用稅率課稅者，不符合規定</p>

類型	審查內容	審核結果
(五)不符合前述 (一)至(四)之 類型者	<p>早期所蓋的房屋，沒有建物登記謄本，學生需請房屋所有權人提供合法房屋證明或學校發文請縣(市)政府協助認定(二擇一)：</p> <p>① 合法房屋證明：房屋所有權人佐附下列文件之一，向公所或縣市政府申請：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築執照。 2. 建物登記證明。 3. 未實施建築管理地區建築物完工證明書。 4. 載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。 5. 完納稅捐證明。 6. 繳納自來水費或電費證明。 7. 戶口遷入證明。 8. 房屋課稅明細表。 9. 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。 <p>② 實施建築管理前已建造完成之建築物文件：學校可發文給直轄市、縣(市)主管機關協助認定。</p> <div> <p>※學生不需額外檢附房屋稅單或稅籍證明，但需提供合法房屋證明。</p> </div>	<p>符合</p> <p>有提出合法房屋證明或經直轄市、縣(市)主管機關協助認定實施建築管理前已建造完成之建築物文件</p>
		<p>不符合</p> <p>① 未提出合法房屋證明或經直轄市、縣(市)主管機關協助認定實施建築管理前已建造完成之建築物文件</p> <p>② 經學校發文但未獲直轄市、縣(市)主管機關認定為實施建築管理前已建造完成之建築物</p>

五、如何確認學生校外住宿之建物，非位於工業區或丁種建築用地？

(一)若學生申請租金補貼之住宅，位於工業區或丁種建築用地，不予補助。

(二)確認學生校外住宿之建物，是否位於工業區或丁種建築用地之作法，說明如下：

1、土地劃分為「都市土地」及「非都市土地」。都市土地，包括已發布都市計畫及依都市計畫法第 81 條規定為新訂都市計畫或擴大都市計畫而先行劃定計畫地區範圍，實施禁建之土地；非都市土地，指都市土地以外之土地。

2、「非都市土地」可以直接在**土地登記第二類謄本**查到「使用分區」。使用分區會顯示編定區域，如特定農業、一般農業、工業、鄉村、森林、山坡地保育、風景、國家公園、河川、海域、特定專用等使用分區；又非都市土地依其使用分區之性質，編定為甲種建築、乙種建築、丙種建築、丁種建築、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、窯業、交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、國土保安、殯葬、海域、特定目的事業等使用地(參照非都市土地使用管制規則之規定)。

註：申請**土地登記第二類謄本**申請方式，與申請**建物登記第二類謄本**方式相同

3、若為「都市土地」則不會有特別的標示，意即**土地登記第二類謄本**所列「使用分區」為「(空白)」，可透過內政部營建署「全國土地使用分區資料入口網」，提供多種方式查詢(如地號及地址等)，

<http://luz.tcd.gov.tw/>

註：受限於各縣市資料完整性不一，如系統上查詢不到時，可直接至各縣市政府都市發展主管單位所設網站查詢，或至各縣市政府都市發展主管單位申請**土地使用分區證明**。

4、至申請**土地使用分區證明**，可檢附相關文件(如申請書、地籍圖謄本(正本)、土地登記謄本等資料)，至各地區公所、鄉鎮市公所提出申請。