店面租約：簽約前 14 項條款檢核清單

查無內政部或司法院公告的店面（營業用）租約範本：內政部的新版租約範本只在供居住使用時適用。店面回到民法租賃節和雙方約定，所以租約寫了什麼就很重要。看屋、談約時逐項打勾；第二欄是建議寫法，條文沒有規定格式，簽約前請代書或律師看過。

店址 _____　　看屋日 _____　　房東 / 聯絡 _____

	條款	建議寫清楚	沒寫清楚時，法律怎麼處理
☐	**1. 租的是哪裡**	地址、樓層、面積、招牌可以裝在哪裡、共用設備（電梯、水電錶、排油煙管路）能不能用	申請招牌許可要附設置處所的所有權或使用權證明 依據：招牌廣告及樹立廣告管理辦法第 5 條
☐	**2. 用途**	寫明「供〇〇營業使用」，並同意以本址辦理商業或公司登記	要依約定方法使用，違反經阻止仍繼續，房東得終止；載明得辦理商業登記或供營業使用的租約可代替登記用的所有權人同意書 依據：民法第 438 條；商業登記申請辦法第 5 條
☐	**3. 租期、起租日、交屋日**	開始與結束日期；裝潢期間要不要付租金，法律沒有規定，談好就寫進去	逾一年的不動產租約應以字據訂立，否則視為不定期租賃；租期最長 20 年。補習班、幼兒園、托嬰中心、安親班另有年限與公證要求 依據：民法第 422、449 條
☐	**4. 租金與支付日**	每月金額、哪一天付、怎麼付；給個人房東時，約定的是扣繳前還是實付金額	沒約定依習慣，沒有習慣則期滿才付；定有期限的租約不能聲請法院增減租金 依據：民法第 439、442 條
☐	**5. 押金**	金額、退租後幾天內返還、可以扣抵哪些項目	營業用押金不受兩個月上限；民法沒有返還期限，看租約怎麼寫 依據：內政部 102 年 10 月 3 日內授中辦地字第 1026038908 號函
☐	**6. 修繕分工**	哪些由房東修、哪些由你修；緊急時（漏水、停電）怎麼聯絡、多久內處理	沒約定時修繕由房東負擔；房東不修要先定相當期限催告 依據：民法第 429、430 條
☐	**7. 裝修、設備與退租**	裝修要不要房東書面同意；退租時要不要回復原狀；冷氣、招牌、廚房設備歸誰	有益費用要房東知情不反對、以現存增價額為限才可請求；增設工作物可以取回但要回復原狀；租約終止後要返還店面 依據：民法第 431、455 條
☐	**8. 登記、許可、消防公安**	房東提供權狀、使用執照影本；誰是消防管理權人；公安申報誰辦誰付	登記要附建物所有權證明；消防管理權人是依法令或契約有實際支配管理權者；公安申報由所有權人、使用人辦理 依據：商業登記申請辦法第 5 條；消防法第 2 條；建築法第 77 條
☐	**9. 轉租與頂讓**	可不可以分租給別人、之後可不可以頂讓給下一位老闆	整間轉租要房東承諾；房屋一部轉租在租約沒有反對約定時可以；違反房東得終止 依據：民法第 443 條
☐	**10. 提前終止**	雙方誰可以提前退租、要提前多久通知、要賠多少	定期租約有約定才可以提前終止，而且要先期通知；沒有約定時能不能走，本清單不下結論 依據：民法第 450、453 條

	條款	建議寫清楚	沒寫清楚時，法律怎麼處理
☐	**11. 違約金**	哪一種違約、賠多少	違約金要雙方約定才有；約定過高，法院得減至相當數額 依據：民法第 250、252 條
☐	**12. 房東賣屋與公證**	要不要公證、要不要載明逕受強制執行	租約原則上對新屋主繼續存在；但未經公證、期限逾 5 年或未定期限的租約不適用 依據：民法第 425 條；公證法第 13 條
☐	**13. 稅費**	房屋稅由誰負擔；租金扣繳與補充保費怎麼處理	房屋稅向所有人徵收；給付境內個人房東租金，你要扣繳 10%，單次達 NT$2 萬元另扣 2.11% 補充保費 依據：房屋稅條例第 4 條；各類所得扣繳率標準第 2 條；健保署補充保險費說明
☐	**14. 退租時店裡的東西**	欠租或爭議時，設備、存貨怎麼處理	房東就租約的債權，對放在店內的承租人之物有留置權；你可以提供擔保讓留置權消滅 依據：民法第 445–448 條

本清單不寫押金、租金、違約金、裝潢期的月數或金額（官方沒有數字）。騎樓依道路交通管理處罰條例第 3 條屬於道路，不要把騎樓當成租約裡的營業空間來談。完整條文、表格與常見爭議：aabore.com/blog/articles/commercial-lease-disputes.php

簽好約、要搬店或開新店？

加 LINE（lin.ee/HA5K0KG），傳店名、舊地址和新地址，我們回你 Google 商家檔案怎麼處理：直接改成新地址並重新驗證，或新增商家並驗證。我們只做數位工作，不審閱租約、不提供法律意見。