

房屋與土地租賃公證：終極準備指南

無論自用或營業、個人或公司，一次備齊所需文件。
保障租賃雙方權益，拒絕白跑一趟。

公證的超級防護力：賦予契約「逕受強制執行」效力



保護出租人（房東）

不須漫長訴訟，即可聲請法院執行：

- 租期屆滿，房客交還房屋。
- 給付欠繳租金與違約金。

保護承租人（房客）

不須漫長訴訟，即可聲請法院強制執行：

- 租約終止或屆滿時，房東返還押租金。

核心精神：公證不是找麻煩，而是為雙方買一份「免打官司」的保險。

陳芸蒨公證人事務所

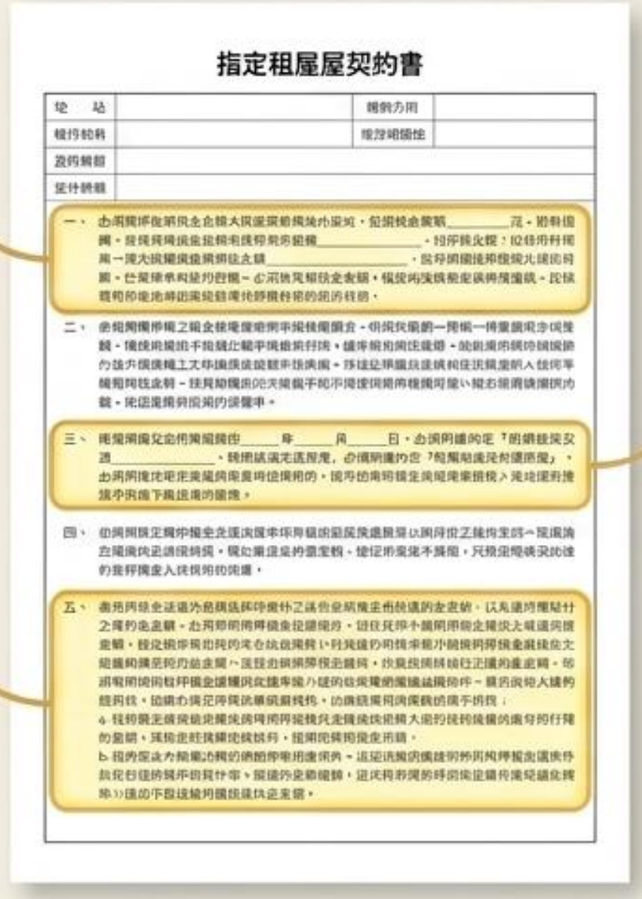
讓「強制執行」生效的契約寫法

金錢明確

必須寫明每期租金金額、計算標準與給付日期。

違約與押金

必須寫明押租金返還條件，以及違約時應給付之違約金金額。



指定租屋屋契約書

地　址		租賃方用	
租賃範圍		租賃期間	
設備清單			
屋內設備			

一、 出租人將房屋第同意企業大民屋屋前提供外屋如，每期按金額為_____元，於簽約日支付。押金於租賃關係終止、房屋返還且無損壞後，由出租人無息返還。

二、 承租人應於每月_____日前給付當月租金。逾期超過_____日，出租人得終止本契約。

三、 租賃期間屋交出租人使用_____年_____月_____日，出租人應將房屋交付_____。

四、 出租人應負責房屋之修繕義務，但因承租人故意或過失所生之損壞，不在此限。

五、 承租人不得將房屋轉租、分租或供他人居住，亦不得變更房屋之用途。

期限明確

必須明確約定「租期屆滿交還房屋」。

⚠ 注意：契約書至少需準備一式三份（雙方各執一份，本事務所留存一份）。可使用本事務所印製版本或內政部定型化契約。

The Essential Dossier

誰需要親自參與公證？



出租人 (房東)

必須到場

若房屋/土地為多人共有，必須「全體共有人」共同出租並親自到場。



承租人 (房客)

必須到場

負責簽約與支付租金之當事人。



保證人 (若有約定)

強烈建議親自到場

保證人原則上不得代理，必須親自到場簽名。

建議雙方本人親自到場最簡單！若真無法到場，請翻閱後方「代理人專區」。

陳芸蒨公證人事務所

文件清單：當事人為「個人」

出租人 / 房東

- ✓ 國民身分證（正本）
- ✓ 個人印章
- ✓ 房屋/土地所有權狀（正本）
- ✓ 最近一期房屋稅單（正本）

承租人 / 房客 & 保證人

- ✓ 國民身分證（正本）
  （外國人請帶護照正本或居留證正本；
  大陸人士請帶居留證或入出境許可證）
- ✓ 個人印章

✓ 雙方共同準備：房屋/土地租賃契約書（一式三份）

陳芸蒨公證人事務所

文件清單：當事人為「公司法人」（營業租賃）

- 公司負責人：國民身分證（正本與影本）
- 公司大小章：必須與登記表上的印鑑完全相符
- 財產證明（僅房東需準備）：權狀正本 + 最近一期稅單正本
- 公司設立（或變更）登記表（正本與影本）

時效陷阱注意！

若該登記表核發日期已超過 6 個月，必須另向主管機關（如經濟部）申請 3 個月內核發的「抄錄本正本」供公證處留存。

本人真的去不了？請遵守代理黃金鐵則



絕對禁止

- 禁止雙方代理：出租人與承租人不得授權同一人代理。
- 保證人限制：保證人原則上需親自到場，不得授權他人代理。



保留權利

- 公證人召喚權：依法規，公證人若認為有必要，得隨時通知當事人（本人或公司負責人）親自到場。若本人拒絕到場，公證人有權拒絕辦理。



授權放行

- 確認無上述衝突後，請準備完整的「代理人授權文件包」（見下一頁）。

代理人出任務：代辦必備文件包



代理人自身身分

- 國民身分證 (正本、影本)
- 代理人個人印章

本人/公司授權文件

- **專用授權書**：必須明確勾選或寫明「願意接受強制執行之約定」。
- **印鑑要求 (個人)**：授權書需蓋妥本人印鑑章 (並附近期印鑑證明)。
- **印鑑要求 (公司)**：授權書必須蓋妥與「公司登記表」完全相符的公司大、小印鑑章。

(附註：仍需攜帶被代理人之身分證影本、公司登記表正影本供查核)

公證費用怎麼算？(透明公開基準)

Step 1：找出計算基準

總租金 + 押金

房屋課稅現值 (或土地公告現值)

取兩者中
金額較高者

Step 2：附加效力加成

因為約定了「逕受強制執行」效力，依法定的公證費率標準表計算後，需加收二分之一 (1.5倍)。

舉例：若基準金額計算為 20 萬以下，法定基本費為 1,000 元。加上強制執行效力 (1,000 x 1.5)，
實際收取費用為 1,500 元。(費用透明，依司法院公定費率表收取)

辦理當天的 4 步流程



1

準備

填寫「公證請求書」。

2

收件

將請求書、一式三份契約書、及所有身分與財產證明「正本」遞交給本事務所。

3

審核

公證人核對身分、審查契約合法性。（註：依法規，公證人認為必要時可至房屋現場體臉勘查）。

4

完成

繳交公證費，雙方於契約與公證書上簽名用印，領取具公信力與執行力的公證書。

終極查核總表：出發前的最後確認 (建議截圖保存)

	房東 (個人)	房東 (公司)	房客 (個人)	房客 (公司)	代理人
身分證（正本）	●	●	●	●	●
個人印章	●		●		●
房屋/土地權狀（正本）	●	●			
近期房屋稅單（正本）	●	●			
公司設立登記表正影本 (留意6個月時效)		●		●	
公司大、小印章		●		●	
授權書 (載明接受強制執行)					●
租賃契約書（一式三份）	●	●	●	●	●

攜帶此表，確保您的公證流程順暢無阻。