

目錄



壹、依據	P.1
貳、目的	P.1
參、校外賃居注意事項～租屋前的準備	P.1
一、觀察外圍環境及認識環境	P.1
二、約定看房子	P.1
三、交付訂金注意事項	P.3
四、簽約注意事項	P.3
五、提昇居住品質注意事項	P.4
六、搬進及搬出注意事項	P.5
肆、租屋常見問題Q&A	P.5
一、租屋FAQ-租金篇	P.5
二、租屋FAQ-權責篇	P.7
三、租屋FAQ-契約篇	P.8
四、租屋FAQ-公證篇	P.10
五、租屋FAQ-修繕篇	P.11
六、租屋FAQ-其他	P.12
伍、配合教育部賃居輔導服務政策要項	P.12
陸、內政部地政司租賃條例新法政策	P.12
柒、校內外緊急聯絡電話(含鄰近醫院聯絡電話)	P.13
捌、附錄	P.13
一、本校「校外賃居」學生關懷訪視記錄表	P.14
二、內政部頒「房屋租賃定型化契約範本」	P.15
三、內政部頒租賃契約「應記載與不得記載事項」	P.17

壹、依據：

- 一、依據教育部107學年度推動高級中等以上學校學生賃居安全服務實施計畫。
- 二、依據內政部函轉立法院三讀通過107年6月27日實施租賃專法與相關條例。

貳、目的：

本校雖有兩棟學生會館宿舍，可容納1600餘床，多數學生仍有賃居需求，基於關懷學生「賃居安全」與「租賃權益」，依據教育部賃居輔導服務政策與內政部地政司租賃新法，本年度修訂編製「學生租屋注意手冊」，提供租屋前後注意事項，自我檢視屋況環境安全，輔以Q&A方式，讓學生了解租賃相關權益，當遇有賃居糾紛時，可供參考處理，期能減少學生賃居危安與租賃糾紛事件，達成學校用心、家長放心、學生安心的目標。

參、校外賃居注意事項：(租屋前的準備)

校外租屋問題，各式各樣不盡相同，已成為生活學習的一部份，除了可尋求師長解決，同學們應自我學習，了解正確管道資源，運用適當解決辦法，學習如何檢視居住環境安全，學習了解租賃關係權益保障，提醒賃居的同學們～「租屋停看聽、居住更安心」。

一、觀察外圍環境及認識環境

(一)觀察周圍安全環境

- 1.住宅四週道路是否有防火巷、防火設備，防火、救援車輛進出是否方便。
- 2.租處是否為住宅或商業區，是否太吵雜車聲、市場叫賣聲不利居住安寧。
- 3.觀察週邊是否有電玩、遊樂場等特別場所，避免出入複雜影響居住品質。
- 4.是否雜草叢生偏僻，夜間獨行是否有安全顧慮，夜晚街道燈光是否明亮。
- 5.判斷屋況是否違章，是否為店面或頂樓加蓋，避免承租山坡地或水源地。

(二)考慮生活交通便利

- 1.到學校上課是否須備交通工具，若自備交通工具停車是否方便。
- 2.週邊商店、餐廳或生活必須場所，是否足夠生活機能便於生活。

二、約定看房子(與房東或原住房客樓友)

(一)先與原住房客(或原樓友)了解居住經驗

- 1.詢問該房客先前租屋各項的狀況，詢問與房東溝通或相處有無困難。
- 2.房東修繕通報處理速度情形如何，了解樓友職業背景與出入的概況。
- 3.租金價位與鄰近週邊高低的比較，大樓管理運作和管理費是否合理。

(二)約房東看房要準時，且做好事前安全準備

要考量區位、屋齡、大小、家俱、交通等因素，因地制宜、看屋結伴同行，若單獨前往應事先告知同學親友，電話聯繫確認安全。進屋參觀應開大門，以確保安全。

- 1.女同學看屋時，務必一定要結伴同行，特別要注意人身的安全。
- 2.穿著整齊準時到達，誠懇心意態度，利己利人留給房東好印象。
- 3.應有基本坪數大小的概念，目測時一坪面積大約是兩個榻榻米。
- 4.預先探聽市場行情，預估自身經濟能力，詢問是否要預付訂金。

(三)檢查屋體結構與外觀附屬設施

外圍環境勘查後，要入門看「屋體結構」，指的是牆壁、樑柱、天花板、地板是否無裂縫；附屬的門、窗、電線總開關、水龍頭、馬桶等內部設備完好。

1.結構安全：

- (1)注意牆壁、天花板、地板有無裂痕，是否樑柱彎曲門窗卡卡影響安全。
- (2)樓下若為店面，注意商家是否曾內部裝潢擅自打掉樑柱結構影響安全。
- (3)門鎖是否牢靠，是否加裝內扣，避免宵小闖入或睡覺有歹徒入侵危安。
- (4)房屋內部裝潢與隔間是否為防火材質，避免板材隔間易燃有安全疑慮。

2.漏水 / 管線 / 淹水：

- (1)注意屋頂、牆壁與浴室、廚房接縫處是否滲漏水發霉現象。
- (2)窗戶是否有縫隙，會不會有螞蟻築巢，下雨天會不會進水。
- (3)水龍頭是否可關緊，水質是否混濁有雜質，排水是否流暢。
- (4)注意馬桶是否通暢，有無阻塞、漏水、或排水不流暢情形。
- (5)若為一樓要注意是否此區域曾否淹水，有無淹水留下水痕。

3.屋況居住品質：

- (1)注意屋內是否採光、通風、潮溼、壁癌（若影響身心健康不建議租賃）。
- (2)若為非法使用地下室及頂樓，注意其是否有污染飲用水源（不建議租賃）。
- (3)頂樓加蓋房子特別注意是否會漏水，夏天是否過於炎熱（不建議租賃）。

(四)相關家具設備

房東通常提供生活傢俱或設備，大致有床鋪、書桌、椅子、衣櫥、電熱水器、電燈、電話、脫水機、冰箱、冷氣機、消防設備等基本配備，設備愈多，租金愈高。

- 1.無論房東提供或由房客自備的家電，要確認水費、電費等要如何收取。
- 2.檢查電燈是否明亮，確認後續燈具、燈管或燈泡壞掉修繕的責任歸屬。
- 3.電器類要試操作，要確認可正常操作且無損壞，且約定日後修繕責任。
- 4.要確認可否使用廚房設備，能否於房間簡易烹煮或僅能簡單電熱開水。
- 5.要確認是否提供有線電視頻道，或電腦連結寬頻網路及付費歸屬問題。

(五)消防門禁安全

看屋過程絕不能忽略「防火逃生安全」、「用電瓦斯安全」、「門禁安全」，常發現一般門口出入處佔滿雜物，又加上防盜鐵窗的普遍裝設，要特別注意逃生安全。

1.防火逃生安全

- (1)要確認是否有滅火器設備以及滅火器效期是否仍然有效。
- (2)要確認是否有安裝住家型偵煙警報器及其功能是否正常。
- (3)逃生避難或安全梯是否暢通，是否備有逃生梯或緩降索。
- (4)安全門是否上鎖與鐵窗是否有鑰匙，避免生鏽影響逃生。
- (5)房屋內部走道是否過於狹小影響進出，防火巷是否通暢。
- (6)注意用電及瓦斯安全，確認電源線與瓦斯熱水器要安全。
- (7)檢查房屋電線配備是否老舊，插座開關是否有燻黑痕跡。

(8)瓦斯的管線是否老舊、生鏽、破損，是否有漏氣的現象。

(9)瓦斯熱水器位置是否陰涼通風，或具強排風管確保安全。

2.防盜門禁安全

(1)大門鎖是否牢固，是否可自行換新，房間內是否可加內扣。

(2)窗戶外圍是否有鐵窗防盜功能，是否完好或生鏽毀壞情形。

(3)若為頂樓加蓋房子，尤其要注意是否容易為竊賊破壞侵入。

(4)觀察如果為公寓型式舊式大樓，是否有空屋閒置影響安全。

(5)觀察詢問房東租賃出入之人員，其職業身份是否過於複雜。

三、交付訂金注意事項

若有屬意且租金達成共識，可先支付房東訂金，言明保留租賃權期限，並約定簽約。

(一)訂金最多不能超過押金，即二個月房租金額，付訂後要索取收據，註記收訖憑証。

(二)若達成簽約，即可將訂金抵部份房租，若改變心意不簽約，房東則是可沒收訂金。

四、簽約注意事項

簽約白紙黑字寫清楚權利義務，房東不得任意調漲房租或收回房屋，可詳細記載租金、何時繳納、押金、訂金額度、修繕責任、屋內設備、租約期限、水電付費方式等。

(一)確定房東是否為房屋所有權人

確定房東真實身份，以身份證明、房屋所有權狀、房屋稅單或登記謄本為依據，若為公司、社團等，應由法人代表簽約，或由經合法授權之代理人代理法人簽約。

(二)如果房東為二房東時注意事項

一般來說，契約書中如果沒有提到轉租規定時，通常視為可以轉租。民法中規定，若與二房東訂約，則只需向二房東負責，契約糾紛全權由二房東向大房東負責。

(三)何謂押金？一定都要給嗎？給多少才是合理的？

押金是指達成租賃關係時，為避免房客可能破壞、違反契約或不繳房租等情況，房東可要求房客支付一定金額作擔保。租約期滿若無違反規定，無息退還押金。租賃期間未繳房租，則可抵充欠繳租金。土地法99條規定，以不超過兩個月租金為限。

(四)契約書儘量採用規定條文較少的版本

市售一般租賃契約書版本不同，應選擇規定條文較少的版本，這對房客協調空間較大。凡契約未約定部分，法律處理程序是引用「民法」規定。一般而言「民法」規定較有利於房客，內政部已明訂「房屋租賃定型化契約書」，建議協調房東採用。

(五)爭取刪除房客繳納額外的房屋稅金

市售契約書常有不合理條文：「租屋之房屋稅、綜合所得稅等，如果較出租前之稅額增加時，其增加部份，應由房客負責補貼。」此部份應爭取刪除，因為今年內政部租賃新法上路，已有明文規定「房屋租賃定型化契約應記載與不得記載事項」。

(六)房屋自然損壞的處理

房屋自然損害，若未在契約中規定由房客負責，由房東負責維修；依「民法」規定，房客有通知義務，若沒有通知，使損害擴大，房客要負責賠償。若房客已通知，

房東拒不修理，房客可終止租約或自行雇工，兩年內可要求修理費或抵繳房租。

(七)訂完契約，是否要到法院「公證」契約書

「法院公證」意思是以法院當第三人作證契約的行為。公證的好處在於當契約之一方不履行時，可直接向法院民事執行處聲請強制執行，而無須再向法院提起訴訟。

(八)訂定契約注意事項

- 1.租金多少？何時繳納？租約期限有多長？是否給付押金？金額多少？何時返還。
- 2.水費、電費、大樓管理費、房屋稅等由誰繳納？金額分攤計算？繳納方式為何。
- 3.修繕責任區分明訂項目？房東提供哪些家具設備？設備現況堪用狀況拍照存證。
- 4.有無特殊限制例如可否整修改裝現有設備結構？炊膳？養寵物？帶異性入內等。
- 5.可否轉租他人？或尋找室友共同負擔房租？與房東同住公共區域使用權限範圍。
- 6.契約內容若有更改，雙方要加蓋印章，任一方違反規定或提前解約時違約賠償。
- 7.租賃雙方於簽約時記得留下對方身份證明，簽約完畢雙方各執一份契約書存留。
- 8.每月或每學期繳納租金時，謹記應請房東簽收，以證明該月份租金已繳納完畢。

五、提昇居住品質注意事項

校外租屋周圍的人、事、物也是生活重要的一環，人和萬事平，良好的人際關係非常重要，如果已做到「與房東相處之道」，而房東卻仍刁難，就須溝通爭取應有權益。

(一)房東相處之道

- 1.見面時務必打招呼，並誠懇問候，按時繳納租金不拖延。
- 2.愛惜房屋內部家具設備，就當作是屬於自己的房子一般。
- 3.有告知房東房屋需修繕義務，若沒告知有可能衍生賠償。
- 4.遵守先前租賃雙方簽約時的約定，不要冒險做違規的事。
- 5.節省公共資源勿浪費，養成隨手關燈、節約用水好習慣。

(二)室友生活公約

- 1.室友公費分攤，包含水費、電費、瓦斯費、電話費、大樓管理費或清潔費、生活雜支等，約定公費支付範圍或按月分攤，每月公佈收據及明細表，增加彼此信任。
- 2.控制聲量避免影響他人作息，聽音樂、講電話、談話聲、挪動桌椅、走路聲、夜間洗澡或洗衣服、使用脫水機等噪音，尤其考試期間容易影響別人無法專心唸書。
- 3.尊重他人的隱私權，每個人都應該有屬於自己的「空間」，彼此尊重、相互信任、忍耐包容等美德，也可以學習如何排解糾紛衝突等考驗。

(三)防範一氧化碳中毒

隱形殺手「一氧化碳」往往會因其無色、無味特性而遭忽視，以致不幸事故層出不窮，有效防範一氧化碳中毒，應確實遵照「五要」原則，校外租屋應選擇電熱水器設備為主，以維安全，若為桶裝瓦斯熱水器，須設於室外通風處或有強制排風管。

1.要保持環境的「通風」：

避免陽台違規使用、加裝門窗、紗窗不潔及晾曬大量衣物等情形。

2.要使用安全的「品牌」：

熱水器應貼有CNS (國家標準) 檢驗合格標示。

3.要選擇正確的「型式」：

選購屋外式 (RF) 熱水器應裝置於室外通風良好處所，選購室內型燃氣熱水器如半密閉強制排氣式 (FE) 及密閉強制排氣式 (FF) 等熱水器，應裝設適當的排氣管。

4.要注意安全的「安裝」：

應由合格燃氣熱水器及其配管承裝業技術士進行正確的「安裝」，安裝後並依法於熱水器張貼施工標籤。

5.要注意平時的「檢修」：

熱水器應定期檢修或汰換，如發現有水溫不穩定現象或改變熱水器設置位置或更換組件時，均應請合格燃氣熱水器及其配管承裝業技術士為之。

六、搬進及搬出注意事項

(一)搬出

依約定搬家時間與房東作好協調，例如押金、鑰匙、告知新住址及聯絡方式，後續書信轉寄等。貴重物品例如：存摺、金融卡、信用卡、悠遊卡、身分證件、相機、手機、筆電等，儘量隨身攜帶，不要打包，切記不要亂塞，以免找不到或遺失。

(二)搬進

將租賃處視為自家愛惜，房東會因為你的態度，對你有所善待，搬進後短時間內，逐步認識環境，以人、事、時、地、物等為重點，特別注意安全，列舉：

- 1.承租前請房東或自行更換鎖，且加裝暗鎖，並請同意加裝鐵窗、門及透視眼孔等。
- 2.同層均住女生，門外鞋架可故意放置男鞋，不時更換擺設，避免有心人士的覬覦。
- 3.避免讓人知悉自己單獨在家，電話答錄機可請男性代錄，陌生來訪應先確認身份。
- 4.養成隨手關門窗上鎖習慣，時時確保門窗鎖好，隨時保持警覺，使歹徒無機可趁。
- 5.警方統計晚上21時至凌晨為犯罪高峰時刻，請盡量避免自己單獨一人在此時外出。
- 6.貴重物品物必要存放妥善，切記錢財不露白，隨時注意四周是否有可疑人物出沒。
- 7.若是不小心遭闖空門，不要移動現場，立即報警，清點財物，並向房東告知協處。
- 8.校外租房子首先必須衡量自己需求，列下自己所能負擔的租金及所要求的條件：
 - (1)預算：設定租屋預算，選擇符合自己能支付價錢，且莫貪便宜而忘了考慮安全。
 - (2)類型：房子型態 (雅房、套房、整層) 於簽約前，要再確認承租房間設備、類型是否符合出出租資訊，若有出入，一定要說清楚、講明白，違約自然少。
 - (3)空間：你要多大的使用活動空間？屋況如何？
 - (4)廚房：你需不需要煮東西？開伙？屋主是否有特殊限制？
 - (5)環境：是否採光良好？木板隔間能否接受？空氣狀況？怕不怕吵？最好簽約前先問清楚樓友或室友職業、生活方式，避免不同生活型態作息造成糾紛。

肆、租屋常見問題Q&A

一、租屋FAQ-租金篇

Q1：定金、押金、租金三者有什麼不同？

『定金』：契約履行前的承諾，看屋後房客有意承租，房東亦願出租，房客預付房東一定金額，來承諾會履行租約。民法第248條規定：「訂約當事

人一方，由他人受有定金時，推定其契約成立」。

『押金』：法律上正式名稱為『押租金』，而通常一般又稱之為押金、保證金、擔保金等，目的是為了擔保房客租金的給付、房客對房子所造成損害的賠償，以及在租約期滿時房客按時返還房子。

『租金』：向房東承租房子，必須定期支付的金額，直到租期期滿為止，通常有每月一付、每季一付、每學期一付等方式。

Q2：押金、定金各該收多少才合理？

『押金』：一般偶有收三個月押金甚至更高，土地法第99條規定，押金不得超過租金二倍（即二個月金額），超過部分房客有權對房東主張用來抵付房租。不過房客行使抵付房租權利時，應先向房東溝通，避免紛爭。

『定金』：支付並無法定上下限，通常房東自訂金額請房客支付。有的房東要求定金多至數萬元少至僅收5佰、1千元。對承租的行為而言，不論定金的多少都是代表一種承諾，依雙方意願多強而決定數額，如有一方反悔，依民法第249條視錯在那一方，他方得請求沒收或加倍返還。

Q3：房東向我要訂金，到底訂金與押金有何不同？一定都要給嗎？給多少才是合理？

一、所謂「訂金」，是指看房子的人尚處於考慮階段，但要求房東給予優先租賃權，所先支付房東的約定金，以彌補如果不簽約時，房東因處於等待階段所遭受的損失。所以一旦房客猶豫不決時，房東為了保障己身之權益，可能會要求同學先付訂金，然而這並不具強制性不一定要給，因為同學可以先衡量本身承租的意願，再作決定是否要先付訂金；且訂金要給多少並不一定，視雙方同意即可，但建議同學不要給太多，以免後悔時，損失太大。

二、至於「押金」，是指當房東與房客達成租賃關係時，為避免未來房客可能會破壞房屋、違反契約或不繳房租等情況，房東可要求房客支付一定金額作為擔保。租約期滿後，若無違反契約情事，房東應退還押金給房客。房客於租賃期間，未繳納房租，房東得以押金抵充欠繳之租金。關於押金多少，以不超過兩個月租金為限，若超過之金額，得以抵充房租至押金剩兩個月為止。

Q4：付定金時該注意什麼？

房客所付的定金除了另有約定外，在履行契約時定金應可返還或可做為租金或押金的一部份，因此繳交定金時請千萬記得，請房東簽收收據，註明所支付的定金金額、收款及付款人雙方姓名、身分證字號、定金保留期限、違反約定之賠償方式等，以避免任何一方發生付訂拒租卻又求償無門的情形。

Q5：定金支付了之後，若有一方反悔不租，定金可以拿回來或要求賠償嗎？

一、依據民法第249條規定：「契約因可歸責於付定金當事人的事由，以致不能履行時，定金不得請求返還」。當房客無法履行承諾來承租房子時，是不可請求房東償還定金的。「契約因可歸責於受定金當事人的事由，以致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受的定金」。當房東無法履行承諾將房子出租給房客時，房客可要求房東加倍賠償。

二、「契約因不可歸責於雙方當事人的事由，致不能履行時，定金應返還之。」

像碰到地震颱風淹水等造成房子損傷，或是看屋時未談到細節，在付定後簽約時雙方無法溝通致使任一方不願承租，另一方不得扣下定金或要求賠償。

Q6：如果已經給房東訂金了，但我又改變心意不跟房東訂契約，我可以拿回訂金嗎？

當然不行，因為對房東而言，你所支付的訂金是保障你有優先承租的權利，如果你後悔不想租的話，這訂金就算是房東等你回覆這段時間內的損失。

Q7：房東說最近物價調漲，所以要漲我的房租，我該怎麼辦？

一、房屋租賃契約訂有期限者：如果您與房東訂契約同時，已明訂租約期限的話，那麼房東就不得任意調漲你的房租了。

二、房屋租賃契約未定有期限者：由於房子屬於不動產，會有價值的增損變動，因此房東可以向法院聲請增減租金，又房東可因為增加設備而調漲租金。

Q8：聽說房租可抵所得稅，真的假的？要怎麼抵呢？

一、依據所得稅申報規定：「本國境內租屋供自住且非供營業或執行業務使用者，其所支付之租金，每一申報戶每年扣除數額以十二萬元為限申報扣除。」

二、也就是說，同學們在外租屋的費用可由各位的父親或母親或扶養直系親屬在申報所得稅時列為扣繳項目，最高額度是十二萬，只要十二萬內都可申報。

三、申報時檢附「承租房屋租金之租賃契約書」及「支付租金付款證明影本，如房東收據、轉帳交易明細表或匯款證明」和「個人承租自住房屋切結書」。

二、租屋FAQ-權責篇

Q1：該如何確認所租的房子有沒有被查封？

驗證時最好有房東或所有權人姓名，可至地政機關用門牌地址申請土地建物謄本，可查是否有設定抵押權或法院查封記錄，也可確認房屋所有權人是否簽約人。

Q2：房東要賣房子，要求我們即刻遷離，我可以不搬嗎？

民法第425條「出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」此謂「買賣不破租賃」，即租賃關係對新屋主仍然存在，房客仍得使用至租期屆滿。您若不願遷離，則可主張民法前揭買賣不破租賃之規定，但亦提醒您如房東仍將房屋出售，請確定自己的押金是否已順利移轉給新屋主，並向新屋主提示租約以明權利義務。若您也願意配合房東搬離，則可看看租約中針對提前解約事項的罰則或和房東協商搬遷的相關事項。

Q3：租約到期要搬走時，房東說等水電費單來算清以後，才會把押金退還，合理嗎？

租屋到期有許多費用無法立即結清，如：水電費、瓦斯費、電話費、甚至租賃期間的損壞賠償，因此房東要求保留部份押金扣抵是合理的；不過建議雙方估算合理價格以做扣抵，餘款應先返還，房東再以收據來和房客結算，才能避免紛爭。

Q4：前一個房客積欠了好幾個月管理費未繳，最近管理員一直催繳，我一定要繳嗎？

前房客積欠管理費，應給付義務者是房東（如房東與前房客約定由承租人負擔，房東給付後，再對前房客請求賠償），新房客對積欠之管理費並無繳納義務。

Q5：租約快到了，打算不再續約，最近房東不斷帶新的房客進來看屋，這樣可以嗎？

民法第421條：稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約。房東出租房屋，即表示需照契約明定承租範圍交予房客使用，房東不能再以「這間房子是我的」為由要求房客無條件地開放門戶供其自由出入。應彼此尊重事先聯絡溝通，在房客同意約定在場時間進入租屋，避免紛爭。

Q6：房客可以自行換鎖嗎？房東說為了安全想留備份，房客可以拒絕嗎？

房客承租房子後，除非雙方有特別的規定，是可以自行換鎖的。但有時房東會擔心房客，尤其是在學生，忘了關水電瓦斯或是有什麼突發狀況，不放心的想進去巡看，所以會要求留有備份鑰匙，房客是可以拒絕房東留有備份鑰匙的權利，但房客最好能提供房東安心保證，將房子視做自家維護，房東擔心減少，就不會一再巡視。不過記得契約期滿將房子返還給房東時，要將所換過的門鎖回復原狀。

Q7：我現才知道房東沒有附家具給我，我可以找他要嗎？還是可以壓低房租價錢呢？

你可能是在看房子或簽訂契約時，沒有先問清楚或寫清楚房東有提供哪些家具給你，才會現在「一無所有」！其實房東不一定要提供家具給你，但是如果之前已約定在先的話，你當然可以要求房東提供；或是如果房東先前已經答應卻沒提供的話，你就可以請求降低租金了。但是，如果你糊里糊塗沒先問清楚就簽契約，那就很難要到家具了。

Q8：房東不願簽契約僅用口頭約定，現在房子將賣，我能適用買賣不破租賃方式嗎？

民法第425條「出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」

三、租屋FAQ-契約篇

Q1：租屋一定要簽契約嗎？

大部份的契約只需口頭約定就能成立，不一定要簽約才算數，但應特別注意的是，民法第422條規定：「不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字據（書面）訂立之，未以字據訂立者，視為不定期租賃。」，因租賃期間常會涉及相關事項，如提前解約、修繕問題等，若無訂定書面契約，常會造成雙方對權利與義務的認知上有很大的爭議，且舉證不易。所以呢，白紙黑字寫清楚彼此的權利義務，以避免發生糾紛時，雙方在無憑無據之下各說各話，讓外人更難釐清事實的真相。

Q2：跟房東簽契約時要注意哪些事項？

- 一、請房東出示身份證明、房屋所有權狀、房屋稅單或登記謄本，以確定為真。
- 二、租金多少？何時繳納？租期多長？是否付押金？金額多少？何時返還等。
- 三、電費、大樓管理費、房屋稅等金額誰需繳納？繳納方式為何等。
- 四、房東與您對於修繕之責任區分與項目別？房東提供哪些家具及設備。
- 五、房東要求的特殊限制，例如是否可炊膳？養寵物？帶異性入內或過夜等。
- 六、是否可轉租他人？或部份轉租？可否整修或改裝房屋現有設備或結構等。
- 七、若與房東同住公共區域使用權限與範圍？違反規定或提前解約之違約賠償。

九、契約書若有更改處，在合理範圍內，雙方加蓋印章加註日期防止未來糾紛。

十、雙方各執一份契約書存留，每期繳納租金時，應請房東簽收證明繳納完畢。

Q3：各種不同版本的契約書是否都同樣具有法律效力？

一般來講契約書會有書店文具店版本、崔媽媽版本、各校編寫版本、內政部版本或房東自行編寫版本等，不管哪種版本契約書，只要雙方對於契約內容表示同意無異議且已經簽名及蓋章後，這份契約便已產生法律效力，雙方必需遵守履行。

Q4：未成年人所簽的契約有效力嗎？需要第三保證人嗎？

民法規定滿20歲為成年。未滿20歲，最好得到父母、法定代理人或監護人同意，簽約由父母擔任連帶保證人，能讓房東安心租給未成年學生。但事實足認求學是日常生活所需，依民法第77條但書規定，即使未得到父母同意，租約仍是有效。

Q5：和房東僅簽了一份契約書，並由房東收走了，這樣對我們有什麼影響？

簽定契約最好雙方各執一份，以免糾紛時，無法重新審視契約，也不能正確依內容與房東協商。簽訂契約時，增刪條文應有雙方簽章。若所簽契約無做以上處理，就要擔租房東擅自塗改契約內容，造成房客權益損失。房東也會擔租房客拿契約去報租賃所得稅，因此會沒收其中一份，讓房客無法憑藉契約來申報扣抵，或房東日後有私自調漲租金，或隨意終止租約趕人之打算，惟應避免，以杜爭議。

Q6：簽約時，房東要求留存我們的身分證影本，我可以拒絕嗎？若留下會有危險嗎？

房東要求留存身分證影本，是擔承租期間發生狀況會找不到房客又無證明方式的困擾，不論是房東對房客或是房客對房東也是可做相同要求。但是證件留存在他人手中，會有些顧慮擔心證件遭冒用，可在影本註明「僅供租屋使用」字樣。

Q7：跟二房東簽約要注意什麼？

向二房東承租時，一定要請二房東出示與大房東簽的租賃契約，並注意該約期限是否已過期，以免繳付押金後，二房東遷走卻無法追還；另要留意契約是否有明訂不得將房屋分租或轉租的規定，若有此規定二房東便無權將房屋再行分租給第三人。由於二房客的租賃權益關係僅及二房東，若大房東依其與二房東之相約，要求二房客遷離或繳交押租金等，易生糾紛。建議儘量避免，如欲分租房屋中之一間，建議二房客直接與大房東簽約（當然大房東與二房東之租約，例如租賃範圍、租金應另訂新約或於原來契約中修正調整，免生糾紛。

Q8：何謂未(不)定期租約？

- 一、不動產租約期限逾一年，且未立字據者(民法422條)。
- 二、租賃契約訂立之初，即未定有期限者。
- 三、租賃期限屆滿，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思。(民法451條)所以說和房東未訂立任何文字的契約，即代表為不定期租約，對於未經公證的不定期租約，通常是無法適用於買賣不破租賃的保障。

Q9：房客在什麼的情況下，才能夠提前終止租約？

- 一、供居住處所之租賃，租賃物有瑕疵危及安全健康時(民法424條)。
- 二、出租人有修繕義務，經催告而仍不修繕時(民法430條)。

- 三、租賃物一部滅失而存餘部份，不能達租賃之目的時(民法435條)。
- 四、因第三人主張權利，致不能為使用、收益時(民法436條)。
- 五、承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止契約，但應依民法第452、450條第三項規定，先期通知。

Q10：在租約期滿之前想提前搬離，房東卻要扣全部的押金，是合理的嗎？

在租約期滿之前想提前搬離，即表示要違約了，契約上若有約定關於提前終止租約賠償的條文時，就應照契約條文行使，但一般市售的契約賠償額度除了有沒收全部押金的條文外甚至還有的是寫下高達五倍的賠償金額，所以房客簽約可說不可不慎。若條文中寫下如此嚴苛的條件，又想要爭取少賠一些的話，就請諸位將違約的房客，好好的和房東溝通一下吧，畢竟當時簽約的您也並未表示異議啊。若您的契約條文並未訂下任何解約條款，這並不代表您可來去自如，房東若不同意您提前搬走，是可要求您履行完成契約（不住，但租金還是需要照付）的。

Q11：那麼在訂約時，提前解約的賠償額度通常是多少才是合理的？

建議雙方相當於以一個月租金之金額為準，應是較為合理的額度。

Q12：房東財務出問題，房子要被拍賣了，但我的契約還未到期，我該怎麼辦？

依民法425條的規定，情況有三種喔！

- 一、如果你們的租約為未經法院公證之五年以內的定期租約，房東的房子被拍賣，並不會影響到你的權益，你仍舊可以繼續向新屋主承租至租約屆滿喔！
- 二、如果你與房東的租約未經法院公證，且為不定期租賃或超過五年之長期定期租賃契約，租約對新屋主並不繼續存在，新的房東有權解除租約，所以新房東若不想繼續出租，你可能就要搬家了。
- 三、如果房東在租給你房子之前，已經將房屋抵押給銀行，屆時若房東財務出狀況，因抵押權先於承租權，若銀行將房子收回或拍賣，同學還是必須搬離。

Q13：簽約時不知要付管理費、清潔費，現在來收這筆該是由我支付還是由房東支付？

應與房東協商，否則如未載明於租約，房東（區分所有權人）應依公寓大廈管理條例及該社區規約，負有給付義務。建議訂約時，如承租的是應繳管理費之大廈房屋，應先談清楚，並載明於租約。

四、租屋FAQ-公證篇

Q1：房東要求我去法院『公證』？什麼是公證？為什麼要去公證？

司法機關對於特定法律關係或法律事實，證明其存在者，稱為公證。而租約至法院公證，是以法院當第三人作證契約之行為。公證目的是在保障當事人於他方不履行租約時，可直接向法院民事執行處聲請強制執行，不需要曠日廢時打官司。

Q2：要如何辦理租約公證？

可至所屬地方法院或民間公證人處辦理。相關訊息請參閱「各區地方法院聯絡資訊/司法院公證事務說明/公證」。

Q3：公證費用如何計算？

就租金總額與房屋現值比較，取較高者，再加上保證金額，即為公證請求標的金

額。如請求標的金額在20萬元以下者，則公證費用為1,500元整（因每件租約均附強制執行效力），其他部份可參考司法院網站。

五、租屋FAQ-修繕篇

Q1：租賃雙方的修繕責任該要如何簽定在契約書中？

對於維修最好能列出何種設備再來區分責任，必要時可拍照存證當成簽約附件。

- 一、房屋硬體結構部份：如隔間、牆壁、支柱等。
- 二、傢俱、設備部份：如沙發、桌椅、電視、冰箱等。
- 三、消耗性器材：如燈炮、燈管、水龍頭內橡皮等。

Q2：修繕責任該由誰來負責？

依民法429條第一項規定：租賃物之修繕，除契約另訂定或另有習慣外，由出租人負擔。換言之，原則上租出去的房屋有毀損時，房東都有義務予以修復，但雙方當然也可以另外約定由誰來負責維修，甚至可以在契約中明定何種房屋毀損由房東負責，何種又由房客來負責，如此明確的約定，即可避免日後雙方為修繕問題爭執不休徒增困擾。

Q3：幾月前發現浴室微漏不以為意，最近嚴重，通知房東卻要我們負擔一半合理嗎？

租賃物修繕是房東義務，但對於租賃物保管，房客是有責任的。房客承租房屋，對於租賃物須善盡善良管理人義務，也就說不但要維持房子的正常使用狀況，也要盡到危害通知義務。當發現房屋有需要修繕狀況，要盡早告知房東約定在一定期間內（如：一星期、半個月，不要用儘速、近期等不確定字眼）過來修理，以免災害擴大，反而需要賠償房東所受的損失。（請參考民法第430條-432條）

Q4：租屋天花板漏水、馬桶不通、水龍頭漏水、門鎖壞、燈不亮、熱水器壞怎麼辦？

一般來說，凡是屬於房屋硬體結構部份修繕責任應歸於房東，至於消耗性物品修繕則歸屬房客。舉例來說，天花板或水龍頭漏水、馬桶不通、電路結構有問題、窗戶及門框之類的非人為損壞，屬於房屋結構性的修繕應歸於房東。至於水電費、瓦斯費、燈管之類消耗品，屬於使用者應自付部份，就歸於您的責任了。然而，為了避免發生修繕責任權的爭議，雙方在簽訂契約同時應書面記載詳細說明。

Q5：已告知房東有設備需要修繕，但對方一直遲遲未處理，該怎麼辦？

民法第430條：「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕。如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用，或於租金中扣除之。」通常碰到需維修的狀況時，大都會先以口頭上通知房東前來修繕，但當發現房東有拒絕或是拖延不來處理時，這時就可以寫存證信函告知房東前來修繕，若房東仍是不予理會，在約定期限過了後，房客可以根據民法第430條要求終止租約或是自行修繕。若房東願意由您自行修繕處理，建議您，在請人修繕前最好還是先行估價，將費用告知房東，以避免因對修繕費用認知有差距，讓房東拒絕支付而產生糾紛。在修繕完成後，則須備齊所有憑證以便對房東報帳，進行租金扣抵。

六、租屋FAQ-其他

Q1：水電瓦斯費的基本計算概念？

1度水 = 1公噸 = 1千公斤 = 1千公升 = 1立方公尺 = 約2.3元；1度電 = 1千瓦/小時

Q2：我是校外租賃生，如果在外租屋遇緊急狀況或急難需協助可以向誰求助？

無論是校外租賃生、住校生、本地生，若遇到緊急狀況時，應依照事件的性質、時效性、嚴重性來做判斷，決定要向室友、房東、班導師、學校教官，或甚至於里長、警察消防單位求救；不過有一個重要的原則，就是要「就近求援」，以最快速、有效的管道發出求助訊息！學校校安中心專線電話：0929-960-440。

Q3：租屋電費合理嗎？

- 一、通常租整層住宅者，只要依台電帳單繳交電費，與房東產生爭議機會較小。
- 二、若租雅房、套房，容易產生電費爭議，不少租屋者質疑，台電電費每度約3至4元，房東收取每度5元電費。事實上因居住人多，整戶或整棟房屋用電量高，台電採取累進計算，用電量愈多，收費愈高，加上須繳納公用電費，所以房東收費通常會比台電稍高，「每度4到5元是蠻正常的費用」。房客誤以為自己房間的電表是台電的收費標準計價，但實際上，一個戶籍只有一個電表，一般都是房東找水電行在每一個房間裝設獨立電表，但最後還是會全部匯入這一戶的電表，根據109年用電級距計算電費，夏季電價上限為每度6.4元，非夏季則為每度5.3元，租屋不只自己一間使用電費，而且累進計算，獨立電表分得愈多，總電度數將愈高，一度電價就會更高，但每度電費應不得超出台電所公告的最高上限為原則。

伍、本校配合教育部賃居輔導服務政策要項

- 一、遵教育部政策，每學期辦理校外賃居座談會與專題演講，落實賃居安全教育宣導。
- 二、請各位同學參閱本校租屋資訊賃專區網站(<http://sa.knu.edu.tw/counsel/house.asp>)。
- 三、租屋資訊網站重點包含：校外賃居安全宣導、防範一氧化碳中毒、租賃條例專區。
- 四、每學期導師於校務資訊「E關懷系統」填報校外賃居學生現址冊，供緊急聯絡運用。
- 五、每學期導師至少實施一次班級校外賃居座談會，並實施賃居學生住處關懷與訪視。
- 六、本校不定期邀請律師來校駐點，亦有法律系專家學者，可提供租賃權益法律諮詢。
- 七、導師實地訪視學生若遇有需求房東改善安全者，將由學務處生輔組編組實施複查。
- 八、本校依實地訪視安全疑慮情形，得會同警政、消防、建管單位共同會勘房屋安全。
- 九、依安全評核政策，樓層隔成6間以上(或10床以上)屬於H1類，籲請房東公安申報。
- 十、加強賃居注意通風防範一氧化碳中毒與用電安全，要求房東安裝住宅偵煙警報器。

陸、內政部地政司租賃條例新法政策

- 一、本校租屋資訊網站公告「租賃住宅市場發展及管理條例」107年6月27日正式施行。
- 二、本校租屋資訊可查詢「租賃住宅市場發展及管理條例」與「包租代管」等租賃專法。
- 三、為維護租賃權益平等，建議簽約前使用內政部「房屋租賃定型化契約範本」契約範本。

四、內政部規定房屋租賃契約訂有「應記載與不得記載事項」，請於簽約前詳細審閱契約。

五、本校租屋資訊所列「房東委託租屋資訊查詢」均為訪視符合安全之房屋，可自行查閱。

柒、校內外緊急聯絡電話

學校電話總機	03-3412500	-12-	校安中心緊急專線	0929-960440
校外賃居專線	2306		軍訓室分機	2302 ~ 2308
生活輔導組分機	1522		諮輔中心分機	1552
學生宿舍分機	1524、1525		警衛室分機	1671
學生宿舍專線	0966-219340		報案	110
大竹消防分隊	03-3318531		火警、緊急救護	119
蘆竹交通分隊	03-2129924		大竹派出所	03-3232704

桃園地區醫院聯絡電話：

衛福部桃園醫院	03-3699721	林口長庚醫院	03-3281200
天晟醫院	03-4271509	新國民醫院	03-4225180
聖保祿醫院	03-3613141	壠新醫院	03-4941234
敏盛綜合醫院		桃新醫院	03-3325678
經國分院	03-3179599		
三民分院	03-3379340		
大園分院	03-3867521		

捌、附錄

- 一、本校「校外賃居」學生關懷訪視記錄表（參酌教育部訪視要項，每學期實施一次）
- 二、內政部頒「房屋租賃定型化契約範本」
- 三、內政部頒租賃契約「應記載與不得記載事項」

附錄一

開南大學「校外賃居」學生關懷訪視記錄表							
科系年級		姓名		學號			
學生電話			訪視日期		年	月 日	
賃居地址	桃園市_____區_____里_____路(街)____巷__弄__號__樓之____(____室) 建物或大樓名稱：_____						
房東資料	姓名：		聯絡電話：				
房間類型	<input type="checkbox"/> 套房 <input type="checkbox"/> 雅房		滿意度	<input type="checkbox"/> 滿意 <input type="checkbox"/> 不滿意			
房間坪數	()坪	租金()元 / 學期	每層樓隔間數	<input type="checkbox"/> 1至5間 <input type="checkbox"/> 6間以上			
房屋契約	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	是否內政部定型化契約 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			同學同住 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有		
同住同學 (緊急聯絡)	系級		姓名		電話		
	系級		姓名		電話		
	系級		姓名		電話		
	系級		姓名		電話		
內部陳設	(1)家具 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 (2)洗衣機 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 (3)鐵門 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 (4)冰箱 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有						
訪視內容					請打勾 (v)		備考
					是	否	
居住環境	1	建築物是否具有門禁管理措施？					
	2	是否有火警警報器或住宅火警警報器？					
	3	逃生通道是否通暢？標示是否清楚？					
	4	滅火器功能是否正常？					
	5	熱水器裝設是否符合安全要求？					
	6	室內電線(延長線)是否老舊？使用上是否有安全疑慮？					
	7	建築物內或周邊停車場是否有照明？					
	8	建築物內或周邊停車場是否設有監視器？					
	9	是否使用內政部定型化租賃契約？					
	10	學生是否知道逃生通道及逃生要領？					
	11	學生是否瞭解用電安全常識？					
生活作息	12	課餘時間有無打工？(若有請將打工場所註明於備考)					
	13	是否經常有與家長或親人聯絡？					
	14	生活起居作息是否正常？					
	15	週邊環境是否安寧？房間是否保持整潔？					
訪視結果	<input type="checkbox"/> 居住環境符合安全 <input type="checkbox"/> 需求聯繫房東追蹤改善(可通報生輔組協處)						
綜合建議 改善事項							
附註	1.導師實施需求生輔組協處聯繫房東追蹤改善複查者，應即通報以維護學生安全與權益。 2.導師訪視有居住安全疑慮者，由生輔組協調房東，得會同警政、消防、建管單位稽查。 3.每樓層有隔成6間以上(或10床以上)者，屬於H1類，建議籲請房東辦理公共安全申報。						

附錄二 房屋租賃契約書 (範例)

立契約書人：出租人： (以下簡稱為甲方)

承租人： (以下簡稱為乙方)

乙方連帶保證人： (以下簡稱為丙方)

茲因房屋租賃事件，雙方合意訂立本契約，並約定條款如下：

第一條：租賃標的所在地、使用範圍及使用目的

1. 房屋座落： 縣(市) 市(鄉、鎮) 區 里 路(街) 段 巷 弄 號 樓。

2. 使用範圍：上述房屋 層(房 廳 廚 衛) 套房(間)雅房(間)使用坪數為 坪，屋齡年。

3. 使用目的：住家 \ 營業 \ 其它：

4. 使用傢俱：

第二條：租賃期間

1. 自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，共計 年 月 日。

2. 其他：

第三條：租金及押租金

1. 租金為每月 \ 每學期新台幣 元整。

2. 乙方應於每學期 \ 每月 日前交付甲方。

3. 押租金為新台幣 簽訂本約之同時給付甲方。甲方應於契約終止或期限屆滿，乙方騰空並交還房屋時，扣除乙方使用所必須繳納之費用後，無息退還乙方。

4. 乙方如有積欠租金或不當使用應負賠償責任時，該積欠租金及損害，甲方得由押租金優先扣抵。

第四條：稅費

1. 本租賃物應納之一切稅費，如房屋稅、地價稅等，皆由甲方自行負擔。

2. 租賃期間因使用本租賃物所產生之電費 \ 自來水費 \ 瓦斯費 \ 電話費 \ 大樓管理費 \ 其他，除另有約定外，應由乙方負擔。

3. 前項費用採按月收 元整 \ 含租金內 \ 樓室 (友) 自行分擔 \ 按電表計。

4. 其他：

第五條：轉租

1. 甲方同意，乙方得將租賃權轉讓與第三人，亦得將房屋轉租與第三人。

2. 其他：

第六條：修繕及改裝

1. 房屋因自然使用所產生之耗損或因非可歸責於乙方事由，而有修繕之必要，應由甲方負責修繕，不得拖延。如修繕不能或修繕後不合使用目的時，乙方得終止租賃契約。

2. 乙方如有裝潢或改裝設施之必要，應取得甲方之同意後始得為之，但不得損害原有建築物結構之安全，並不得違反建築相關法令。

3. 因乙方之故意過失致房屋有任何損害時，由乙方負修繕或損害賠償之責。

4. 其他：

第七條：房屋之使用

1. 乙方不得將房屋供非法使用或存放危險物品影響公共安全，若造成甲方之損害，願負一切責任。
2. 如租賃所在地之公寓大廈住戶間就房屋及相關設施使用，有規約或其他決議者，乙方應遵守之。
3. 其他：

第八條：違約之效果

1. 乙方除以押租金抵償外，積欠租金達兩個月以上，經甲方催告期限繳納仍不支付時，甲方得終止本租約。
2. 乙方於終止租約經甲方定七日以上催告搬遷或租期屆滿已經甲方表示不再續約，而仍不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應給付甲方按房租二倍計算之違約金。
3. 甲乙任一方若有違約情事，致損害他方權益時，願賠償他方之損害及支付因涉及訟之訴訟費、律師費（依稅捐機關核定之最低收費標準）或其他相關費用。
4. 其他：

第九條：租賃物之返還

1. 租賃關係消滅時，乙方應即日將租賃房屋回復原狀遷空返還甲方，乙方不得藉詞推諉或主張任何權利，且不得向甲方請求遷移費或任何費用，如有遺留傢俱雜物不搬出時，視為放棄，同意由甲方自行處理，乙方不得異議。若因此所生之費用，由乙方支付或押租金內優先扣除。
2. 如租賃房屋之改裝係經甲方之同意者，乙方得以現狀遷空返還。
3. 其他：

第十條：提前終止租約條款

1. 在學學生之乙方因已申請到學生宿舍、轉學、休學、退學等原因，得另行訂定違約金。
2. 乙方尚未執行住宿之費用應全數歸還（以告知提前終止租約之次月起）。

第十一條：管轄法院 如因本約所生糾紛，雙方同意以台灣 地方法院為管轄法院。

第十二條：誠信原則 本約如有未盡事宜，雙方應本誠實信用原則，依民法等相關法令辦理。

第十三條：特別約定事項；雙方得自行議定之特別條款。

1. 本租賃契約租賃期限未滿，一方擬解約時，需得他方之同意。若乙方擬提前終止本約，應於一個月前通知甲方，並應另行給付甲方相當於一個月之租金額。如甲方擬提前收回房屋，亦應於一個月前通知並賠償乙方一個月租金之損害。
2. 生活規範事項：
3. 其他：前述條款均為立約人所同意，恐口說無憑，特列本契約書一式二份，雙方各執乙份為憑。

立契約書人

出租人（甲方）：

承租人（乙方）：

戶籍住址：

戶籍住址：

身分證號碼：

身分證號碼：

出生年月日：

出生年月日：

中華民國 年 月 日

附錄三 房屋租賃定型化契約應記載與不得記載事項

中華民國105年6月23日內政部內授中辦地字第1051305384號公告(中華民國106年1月1日生效)

壹、應記載事項

一、契約審閱期

本契約於中華民國__年__月__日經承租人攜回審閱__日(契約審閱期間至少三日)。

出租人簽章：

承租人簽章：

二、房屋租賃標的

(一)房屋標示：

1.門牌__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__街(路)__段__巷__弄__號__樓(基地坐落__段__小段__地號)。

2.專有部分 建號 權利範圍 面積共計 平方公尺。

(1)主建物面積：__層__平方公尺，__層__平方公尺，__層__平方公尺共計__平方公尺，用途__。

(2)附屬建物用途__，面積__平方公尺。

3.共有部分建號__，權利範圍__，持分面積__平方公尺。

4. 有無設定他項權利，若有，權利種類：_____。

5. 有無查封登記。

(二)租賃範圍：

1.房屋全部部分：第__層房間第 室，面積 平方公尺(如房屋位置格局示意圖標註租賃範圍)。

2.車位：

(1)車位種類及編號：

地上(下) 第__層平面式停車位機械式停車位，編號第__號車位__個。(如無則免填)

(2)使用時間：全日日間夜間其他__。

3.租賃附屬設備：有無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳後附房屋租賃標的現況確認書。

4.其他：_____。

三、租賃期間：租賃期間自民國__年__月__日起至民國__年__月__日止。

四、租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣(下同)__元整，每期應繳納__個月租金，並於每__月__期__日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人亦不得任意要求調整租金。

租金支付方式：現金繳付轉帳繳付：金融機構：__，戶名：__，帳號：__。其他：

五、擔保金(押金)約定及返還

擔保金(押金)由租賃雙方約定為__個月租金，金額為__元整(最高不得超過二個月房屋租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。

前項擔保金(押金)，除有第十二點第三項及第十三點第四項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還之。

六、租賃期間相關費用之支付(租賃期間，使用房屋所生之相關費用)：

(一)管理費：由出租人負擔。由承租人負擔。其他：

房屋每月__元整。停車位每月__元整。

租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。

(二)水 費：由出租人負擔。由承租人負擔。其他：__。(例如每度__元整)

(三)電 費：由出租人負擔。由承租人負擔。其他：__。(例如每度__元整)

(四)瓦斯費：由出租人負擔。由承租人負擔。其他：

(五)其他費用及其支付方式：

七、稅費負擔之約定

本租賃契約有關稅費、代辦費，依下列約定辦理：

(一)房屋稅、地價稅由出租人負擔。

(二)銀錢收據之印花稅由出租人負擔。

(三)簽約代辦費___元整。由出租人負擔。由承租人負擔。由租賃雙方平均負擔。其他：___。

(四)公證費___元整。由出租人負擔。由承租人負擔。由租賃雙方平均負擔。其他：___。

(五)公證代辦費___元整。由出租人負擔。由承租人負擔。由租賃雙方平均負擔。其他：___。

(六)其他稅費及其支付方式：___。

八、使用房屋之限制

本房屋係供住宅使用，非經出租人同意，不得變更改用途。

承租人同意遵守住戶規約，不得違法使用，或存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全。

出租人同意不同意將本房屋全部或一部分轉租出借或其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。

前項出租人同意轉租者，承租人應提示出租人同意轉租之證明文件。

九、修繕及改裝

房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於第四點約定之租金中扣除。

房屋有改裝設施之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。

前項情形承租人返還房屋時，應負責回復原狀現況返還其他___。

十、承租人之責任

承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依房屋之性質使用、收益，致房屋有毀損或滅失者，不在此限。

十一、房屋部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致房屋之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

十二、提前終止租約

本契約於期限屆滿前，租賃雙方得不得終止租約。

依約定得終止租約者，租賃之一方應於一個月前 個月前通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方___個月(最高不得超過一個月)租金額之違約金。

前項承租人應賠償之違約金得由第五點之擔保金(押金)中扣抵。

租期屆滿前，依第二項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

十三、房屋之返還

租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記。

前項房屋之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及設備之點交手續。租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。

承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍(未足一個月者，以日租金折算)之違約金至返還為止。

前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由第五點之擔保金(押金)中扣抵。

十四、房屋所有權之讓與

出租人於房屋交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。
前項情形，出租人應移交擔保金（押金）及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。
本契約如未經公證，其期限逾五年或未定期限者，不適用前二項之約定。

十五、出租人終止租約

承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：

- (一)遲付租金之總額達二個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。
- (二)違反第八點規定而為使用。
- (三)違反第九點第三項規定而為使用。
- (四)積欠管理費或其他應負擔費用達相當二個月租金額，經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。

十六、承租人終止租約

出租人有下列情形之一者，承租人得終止租約：

- (一)房屋損害而有修繕之必要時，其應由出租人負責修繕者，經承租人定相當期限催告，仍未修繕完畢。
- (二)有第十一點規定之情形，減少租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的。
- (三)房屋有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵時。

十七、通知送達及寄送

除本契約另有約定外，出租人與承租人雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準；並得以電子郵件簡訊其他__方式為之(無約定通知方式者，應以郵寄為之)；如因地址變更未通知他方或因__，致通知無法到達時(包括拒收)，以他方第一次郵遞或通知之日期推定為到達日。

十八、其他約定

本契約雙方同意辦理公證不辦理公證。

本契約經辦理公證者，經租賃雙方不同意；同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：

- 一、承租人如於租期屆滿後不返還房屋。
 - 二、承租人未依約給付之欠繳租金、出租人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。
 - 三、出租人如於租期屆滿或租賃契約終止時，應返還之全部或一部擔保金(押金)。
- 公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第__款之效力及於保證人。

十九、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，雙方各執一份契約正本。

本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

二十、當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

- (一)承租人之姓名(名稱)、統一編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱。
- (二)出租人之姓名(名稱)、統一編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱。

貳、不得記載事項

- 一、不得約定拋棄審閱期間。
- 二、不得約定廣告僅供參考。
- 三、不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
- 四、不得約定承租人不得遷入戶籍。
- 五、不得約定應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
- 六、出租人故意不告知承租人房屋有瑕疵者，不得約定排除民法上瑕疵擔保責任。
- 七、不得約定承租人須繳回契約書。
- 八、不得約定違反法律上強制或禁止規定。