

租屋停看聽

財團法人崔媽媽基金會 / 主講人:曹筱筠







音 崔媽媽基金會



@rgq2261b



能幫您做什麼?



租屋服務

- 提供房東出租刊登
- 房客找屋的資訊平台
- 針對不會使用網路的年長 房東提供現場登記服務



搬家公司評鑑

- 評鑑與推薦優良搬家公司 每月定期公告
- 提供北中南回頭車搬家服 務



弱勢居住扶助

協助無法自行找屋的長 輩、弱勢朋友上網找屋 及提供居住協助



租屋法律服務

- 提供租屋法律諮詢
- 調解協商服務
- 義務協助不收費
- 需預先上網登記預約



簡報大綱

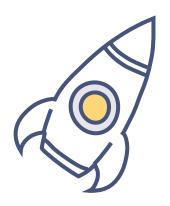
- **入租屋前注意事項**
- ▶如何簽訂好契約
- **>**糾紛協助有管道

入租屋前注意事項



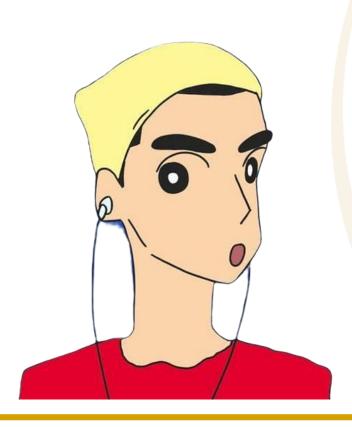
物件外觀

- 裝潢
- 家具



地理位置

- 與學校距離
- 附近機能
- 環境是否髒亂



其他

- 價錢
- 垃圾如何處理
- 有無管理室
- 房東、室友
- 整體CP值

大學生租屋條件?

招租廣告 該怎麼看?



.租金

. 地址

. 格局

. 刊登者身分

更新時間











稀有大套房

拎包入住

隨時可漂入

有陽台

獨立套房 6坪 頂層加蓋/5厂 公寓

8,000元/月 押金二個月

房屋詳情

\$ 租住本房屋會產生下面這些費用

租金含 水費 | 網路 | 清潔費

甲 金 二個月

受理费 無





新北市-泰山區 新生路

分租套房, 樓層:5/6

10天前更新 仲介 謝先生 💛 已記



距離 明志科技大學 712m

◆地圖 貸收藏 ♥ 問答(2)

8坪

9坪



輔大/明志科大/滿意可盡價

新北市-泰山區 中央路5巷

分租套房, 樓層: 4/4

12天前更新 屋主 陳先生

10張照片

距離 明志科技大學 549m

◆地圖 貸收藏 ♥ 問答(1)



近輔大套房,優質出和中。

新北市-泰山區 明志路三段204巷

分租套房, 樓層: 3/4

18天前更新 代理人 黄先生

3張照片

距離 明志科技大學 388m

◆地圖 貸收藏 ♥ 問答(0)

5坪



不動產經紀業

指經營仲介或代銷業務的公司、商號 必備:

- · 不動產經紀人證書
- · 合格仲介經紀業的標誌



不動產經紀人

須營業員一年以上經驗·經考試院舉辦 考試合格·執行仲介或代銷業務的人員

(可簽署所屬公司相關文件)

相關文件:不動產經紀人證書

不動產營業員

"協助"經紀人執行仲介或代銷業 務的人員

(不能負責任何簽章行為)

相關文件:不動產經紀營業員證明



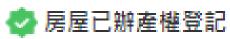
設備與服務

歯 租住說明

最短和期一年,可隨時遷入

房屋守則

此房屋男女皆可租住,不可養寵物,不可開伙



法定用途 住家用

産權登記 己辦理

水泥磚牆 隔間材料



🥏 房屋未辦產權登記

法定用途②--

建物面積②--

產權登記 未辦理

☑ 提供設備





















冰箱

洗衣機

電視

冷氣

熱水器

衣櫃

第四台



0

HTH

(P) 車位

網路

天然瓦斯

沙發

桌椅

陽台

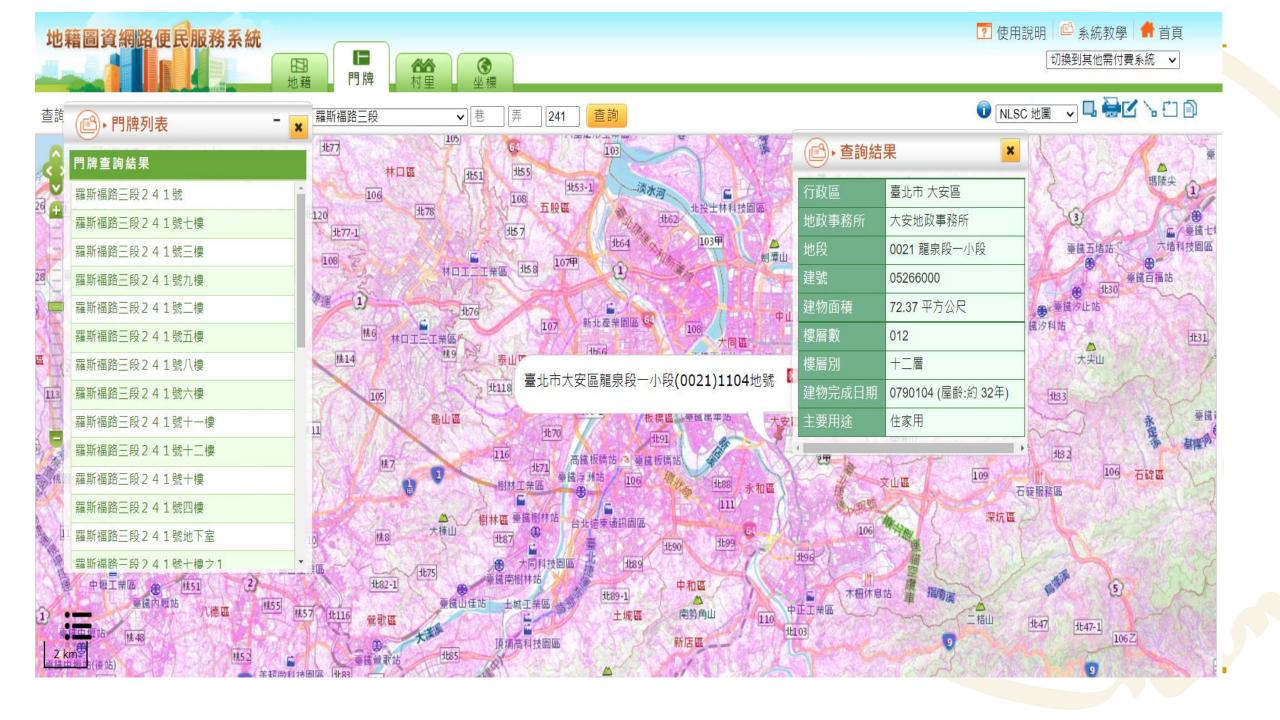
電梯

租賃條例-基本權利義務

第十三條 禁止不實廣告 及處罰規定

- 一、出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符。
- 二、受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告之租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途與事實不符者,就承租人因信賴該廣告所受之損害與出租人負連帶賠償責任;其損害賠償責任,不得預先約定限制或拋棄。

https://easymap.land.moi.gov.tw/R02/Index



仔細看屋



看屋注意事項-外在環境

了解房地及其週遭環境(人與物)的現況

周遭環境要逛逛!

- 巷弄、燈光及監視器不要少
- 鄰居習慣要觀察-巷弄是否清潔,有無隨手關門



- 白天晚上來晃晃 -早市、夜市
- 奇怪店家要注意-網咖、卡拉OK、KTV





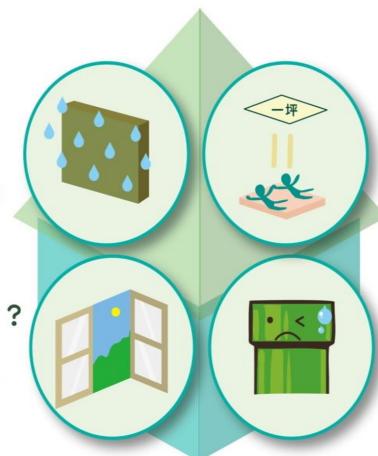
看屋注意事項-內在環境

內部掃瞄當柯南

雨天看屋勿輕忽-牆壁、窗台檢查是否水漬發霉

開開窗戶通風好不好? 隔間材質是什麼?

- 敲敲牆壁,木板、水泥差很多



坪數檢測可相符

-一坪約等於一張雙人床墊

管線/設備要測試

- -實際測試水管、馬桶通不通
- -冷氣冷不冷、遙控器可不可用

還有還有.....

公共空間及逃生動線也要看唷!!

教育部6+1安全評核項目

- 建築物具有共同門禁管制出入口且有鎖具
- 建築物內或週邊停車場所設有照明者
- 滅火器功能是否正常
- 熱水器裝設是否符合安全要求
- 有火警警報器或獨立型偵煙偵測器
- 逃生通道是否暢通,標示是否清楚
- 學生是否知道逃生通道及逃生要領

逃生通道要暢通







三大保命對策









自由時報

即時 熱門 政治 社會 生活 健康 國際 地方 蒐奇 影音 財經 娛樂 汽車 時尚 體育 3.C. 評論 玩咖 食譜 地產 專區 TAIPFITIMES 求贈

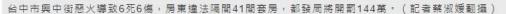
快訊

南韓單日增近21萬例 今起私聚放寬至8人 韓媒憂確診反彈

首頁 > 社會

台中大火6死!房東違法隔41間套房將罰144萬







社會

社會焦點

保障人權

更新/違建斷逃生路!中和暗夜惡火奪9命 25隔間套房全面燃燒

【快來領50】東森寵物APP上線送折價券





〔記者吳仁捷/新北報導〕 新北市中和南勢角頂樓加蓋民宅遭縱火 案,釀成9死2傷悲劇,卻也燒出縱火累 犯沒有強制處分、違建套房密集隔間等 問題,新北市消防局研判,該火警釀成 重大傷亡主因,包括縱火阻絕逃生出口、 釀成火勢迅速猛烈燃燒、 汽油「促燃劑」 使用木造等不具防焰材質,造成火載量 大(易燃物質)、逃生通道狹 違規裝修隔間 公寓欠缺防火區隔 煙囪效應,房客遭竄出的高溫嗆昏後燒 死等六大因素。

社會中心/綜合報導

新北市中和一棟公寓出租套房22日晚間發生光警瞭9死2傷,現場已進行封鎖,鑑識人員在封鎖線內作業。(記者黃耀徵攝)

人人防火 家家平安 健宅。防火。安全



● 由中国大事等的周

在安加斯技术用心业有数据了207

総位於与基準以下本設置火管の無管設 設備之技を、作品所及製の確認与項標定管理機人業 数要性を担から管理系が開発さ

住安田火要要数局部安

- 日本連問
- **通知容器**
 - QUEST!

● 野食器 正確使用組火器

[20] 物學安全療物・



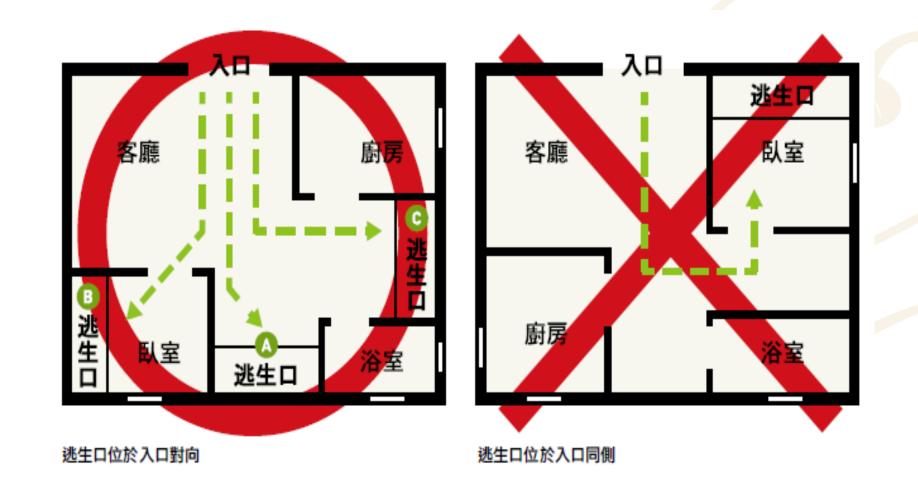


[編] 拉出這營 - 福學火薬的檢部 - [譯] 左右釋對火 原相部









逃生動線

提醒:

- 一不同時段看屋
- ► 租所週邊環境觀察
- >公共空間觀察
- ▶設備檢查、測試
- > 通風採光問題

> 如何簽訂好契約

_應記載及不得記載事項

#新聞情報站

看屋前要 先付押金?

租屋網路詐騙讓你血本無歸





何謂定金 推定契約成立第一金



定金與押租金不同



若房客反悔不簽約,

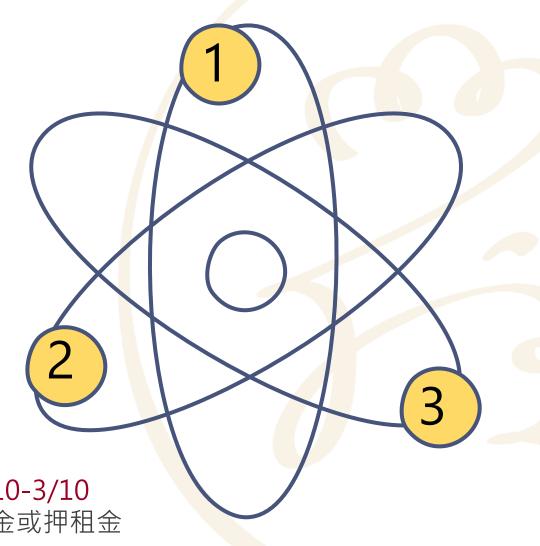




若為**房東**違約, 支付兩倍定金作為違約金



- 簽約前務必想清楚
- 定金支付之金額不超過租金的1/10-3/10
- 支付定金前,確認支付的錢為定金或押租金
- 定金收據



定金收據參考

收 據

茲收到	(承租人)租屋定金新台幣	元,
並保留坐於_	(ADD)	的房屋,
至年	月 日止。屆時承租人表明不	欲租屋時,定金
聽任出租人沒	g收,並無異議;若係出租人表明	不欲出租時,則
出租人應加係	音返還承租人定金。	
此據		

★出租人簽章:姓名+TEL

承租人簽章:

- 民法249條
- 定金,除當事人另有訂定外,適用左列之規定:
- 一、契約履行時,定金應返還或作為給付之一部
- 二、契約因<u>可歸責於付定金當事人之事由</u>,致不 能履約時,定金**不得**請求返還
- 三、契約因<u>可歸責於受定金當事人之事由</u>,致不 能履行時,該當事人應<u>加倍</u>返還其所受之定金
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由,致不能履行時,定金應返還之

租賃關係成立元素

租賃關係的成立,只要有**雙方當事人、租賃物、租金、** 租期起算日幾個元素,不論是口頭承諾、書面簽立契 約,都可成立租賃關係。

另外,只要有支付定金,即推定契約成立。

參考法條

民法第421條

雙方 當事人

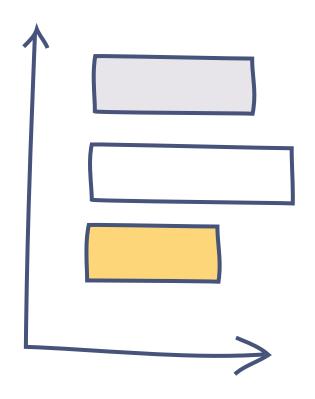
租賃物

租期 起算日

租金



簽約前先了解





何謂押金? 何謂租金?費用?



書面契約是否必要?

租賃契約不以書面為必要,口頭合意亦可成立,因此口頭合意時盡量留下證據較保險



是否符應記載及不得記載事項



何謂應記載 及不得記載事項



內政部於105年6月23日

訂定發布『房屋租賃定型

化契約應記載及不得記載

事項』,並訂於106年1月

1日實施。

簽約時請使用新版定型化契約,以保障租賃雙方權益。



主旨:訂定「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」,並 自中華民國一百零六年一月一日生效。

依據:消費者保護法第十七條第一項規定及行政院一百零五年六 月三日院臺消保字第一0五0一六五一0四號函核定。

公告事項:附「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」





不得記載事項

- 1 不得記載拋棄審閱期間
- 2 不得記載廣告僅供參考
- 若條約違反不得記載事項 僅該條規定無效,租約仍為有效
- ③ 不得記載承租人不得申報租賃費用支出
- 4 不得記載承租人不得遷入戶籍
- ⑤ 不得記載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
- 出租人故意不告知承租人房屋有瑕疵者,不得記載排除民法上瑕疵擔保責任
- 7 不得記載承租人須繳回契約書
- ⑧ 不得記載違反法律上強制或禁止規定
- ⑨ 不得記載本契約書之通知,僅以電話方式為之



應記載事項

- 契約審閱期
- 租賃住宅標的
- 租賃期間
- 租金約定及支付
- 擔保金(押金)約定及返還
- 租賃期間相關費用之支付
- 稅費負擔之約定
- 使用房屋之限制
- 修繕及改裝
- 承租人之責任

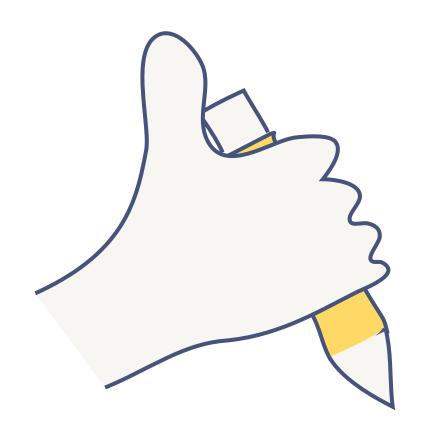
- 租賃住宅部分滅失
- 提前終止租約
- 房屋之返還
- 房屋所有權之讓與
- 出租人終止租約
- 承租人終止租約
- 通知送達及寄送
- 其他約定
- 契約及其相關附件效力
- 當事人及其基本資料

當你要和房東簽約時





若租約中未記載應記載 事項,視為有記載。



簽約須知 仔細瀏覽租約內容

- ₩房東是否為所有權人?二房東?
- ■修繕責任/回復原狀
- ■租屋費用
- □終止租約
- ₩當事人基本資料



若對自己簽約的租約內容有疑問,可以對照《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》

租房子給你的人 → 房東(出租人) 所以... 你知道你的房東是誰嗎? 屋主?代理人?二房東?

若出租者說他是「屋主」





- 1.有照片的身分證明文件
 - 例如:身分證、健保卡...等等
- 2.房屋權狀或第一類建物謄本



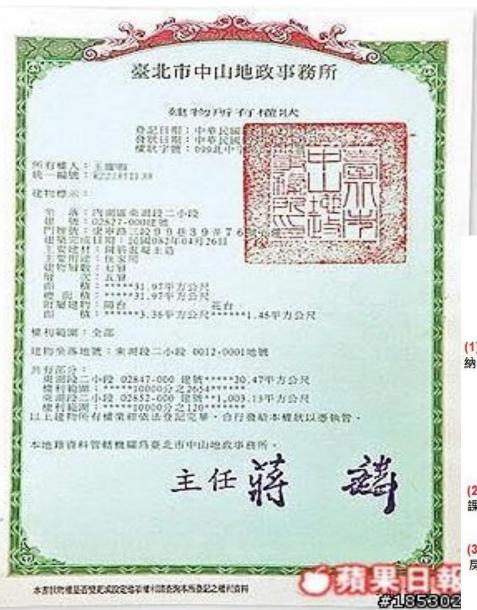






確認





◀ 房屋所有權狀

▼ 房屋稅單



製表: 耀星法拍網http://www.yaoxing.com.tw

若出租者說他是「二房東」

確認



- 1.有照片的身分證明文件
- 2.與大房東簽的合約或出租人同意轉租範圍、 租賃期間及終止租約事由確認書

(仔細確認簽約者、有無約定「得」轉租及有效租期)





0



若出租者說他是「代理人」

確認





- 1.屋主與代理人有照片的身分證明文件
- 2.房屋權狀或第一類建物謄本
- 3.代理授權書

0

(注意授權範圍,有些屋主只有委託帶看屋而已)





立契約書人

立契約人(出租人、 承租人、代理人)須 填妥相關詳細資料如 身分證字號、通訊地 址、聯絡電話…等。

立契約書人	
甲方:	乙方:
身分證字號/統一編號:	身分證字號/統一編號:
出生年月日:	出生年月日:
聯絡電話:	聯絡電話:
戶籍地址 :	戶籍地址:
電子信箱:	電子信箱:
甲方代理人(需經出租人授權):	乙方代理人(需經承租人授權):
身分證字號/統一編號:	身分證字號/統一編號:
出生年月日:	出生年月日:
聯絡電話:	聯絡電話:
戶籍地址:	戶籍地址:
秦子信答:	雲子信符:

中 華 民 國 年 月 日

訂約時務必詳審契約條文·由雙方簽章或按手印·寫明戶籍、通訊住址及身分證統一編號或 身分證明文件編號·契約應一式二份·由雙方各自留存一份契約正本。如有保證人·契約應 一式三份·由雙方及保證人各自留存一份契約正本。

中華民		**		展于知景三景源		高十五者: 19		等十六者・あ
國		住身份	乙方連	住身份	立契	住身份	立契	大學班名 本東京的 人類看得
年月日	有數無格其大台方與簽花	於 就 址碼 ::	乙方連帶保證人(丙方)	證 號 44:::	約 人(乙方)	證 就 址碼::	約人(甲方)	學於原,但於其他於於
日子本部党出来,由于古田安全名	教教との事業をおいまないも	電話:	簽名蓋章	電話:	簽名蓋章	電話:	簽名蓋章	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·

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。

任憑甲方處理,乙方決不異議。

第二十條:本租金憑單扣繳由一方負責向稅捐稽征機關負責繳

納。

保證人

為他人債務作擔保之人,主債務人不履行債務時,受先訴抗辯權之保障,債權人需強制執行主債務人之財產無效後,得向保證人請求清償。

民739、742、745條

連帶 保證人

與主債務人連帶負擔清償責任, 連帶保證人與主債務人共同負擔 所需給付之債權金額。債權人可 以不向主債務人請求清償,而是 直接向連帶保證人請求清償。

民272、273條





簽約須知 仔細瀏覽租約內容

- □房東是否為所有權人?二房東?
- ₩修繕責任/回復原狀
- ■租屋費用
- □終止租約
- ■當事人基本資料



若對自己簽約的租約內容有疑問,可以對照 《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》 由WHO修繕?

→法律規定原則在房東

第九條:屋內除自然損壞或天災地震等,不可抗拒所造成之修繕費用外,<u>基於使用者付費之觀念</u>,如 電費等費用皆由乙方自行負擔。其費用如下:

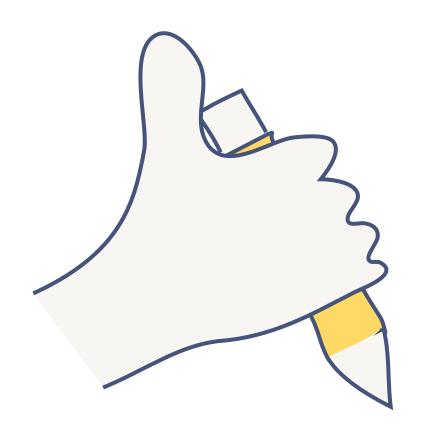
1. 水費: 租金內含。

2. 乙方承租使用之耗材物品,如:燈泡等,由 乙方負擔。

修繕責任可以轉嫁!!

**回復原狀:

- · 回復原狀,原狀→房子經過使用後的自然耗損下的狀況。
- 若需改裝或加裝物品(釘子、掛勾),需徵求房東同意。
- 徵求同意下,儘量爭取以現狀返還,否則仍需回復原狀。
- 協議達成事項列於租約中。



簽約須知 仔細瀏覽租約內容

- □房東是否為所有權人?二房東?
- ■修繕責任/回復原狀
- ₩租屋費用
- □終止租約
- ■當事人基本資料



若對自己簽約的租約內容有疑問,可以對照 《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》

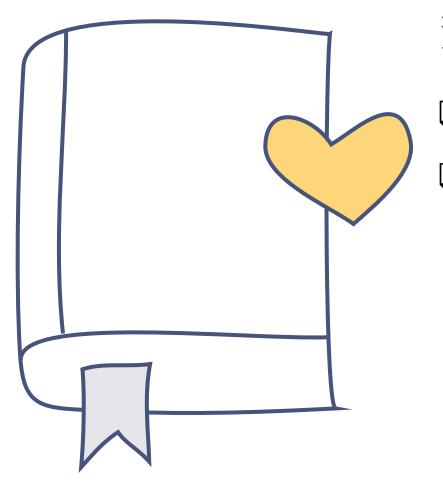
押金

- 損壞賠償
- 處理遺留物之費用 (催告不取,視為拋棄。)
- 不得超過二個月租金

載明清楚須支付的費用種類 以及**如何支付**。

例如水電瓦斯網路管理費該 如何繳納,費用是怎麼計算 的?

- 1	
	第五條 租賃期間相關費用之約定
	租賃期間,使用租賃住宅所生之相關費用,依下列約定辦理:
	(一)管理費:
	□由出租人負擔。
	□由承租人負擔。
	租賃住宅每月 元整。
	停車位每月 元整。
	租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由,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。
	□其他:
	(二)水費:
	□由出租人負擔。
	□由承租人負擔。
	□其他:。
	(三)電費:
	□由出租人負擔。
	□由承租人負擔。(備註:如為分租房間且經雙方約定以用電度數計費者,依夏月每度_元整
	,非夏月每度元整收取,但均不得超過台灣電力股份有限公司所定當月用電量最高級距之
	每度金額。)
	□其他:。
	(四)瓦斯費:
	□由出租人負擔。
	□由承租人負擔。
	□其他:。
	(五)網路費:
	□由出租人負擔。
	□由承租人負擔。
	□其他:。
	(六)其他費用及其支付方式:。



簽約須知

- □ 電費怎麼算?
- □一個月五度合理嗎?
 - 正常來說,房東收取之 費用不得超過台電當季 電費之最高級距



電費究竟怎麼算?





111年7月1日開始

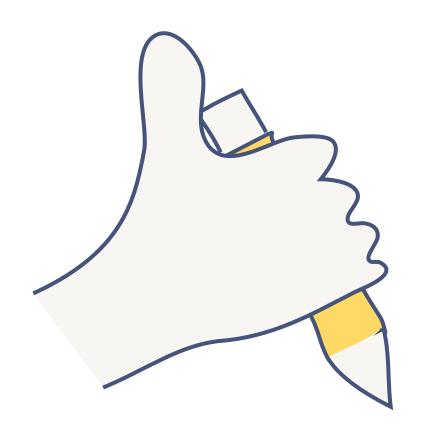
L.住宅用

單位:元

每月月	用電度數分段		夏 (6/1至		非夏 (夏月以	
120	度以下部分		1.6	53	1.	63
121	~330 度部分	每度	2.3	88	2.	10
331′	~500 度部分		3.5	52	2.	89
501′	~700 度部分		4.8	30	3.	94
701~	1000 度部分		5.6	66	4.	60
1001	度以上部分		6.9	99	5.	48

台電帳單正式放上當期每度平均單價





簽約須知 仔細瀏覽租約內容

- □房東是否為所有權人?二房東?
- ■修繕責任/回復原狀
- ■租屋費用
- ₩終止租約
- ■當事人基本資料



若對自己簽約的租約內容有疑問,可以對照 《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》

如果 不想住,我可以終止契約嗎?

租約未到期, 房東或房客想要結束租約, 可以怎麼結束:

終止租約

意定終止

(應記載事項第14點)

法定終止

(應記載事項第17、18點)



十八、承租人提前終止租約 要求任何賠償:

租賃期間有下列情形之一,致難以繼續居住者,承租人得提前終止租約,出租人不得

- (一)租賃住宅未合於所約定居住使用,並有修繕之必要,經承租人定相當期限催告,仍不 於期限內修繕。
- (二)租賃住宅因不可歸責承租人之事由致一部滅失,且其存餘部分不能達租賃之目的。
- (三)租賃住宅有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵; 承租人於簽約時已明知該 瑕疵或拋棄終止租約權利者,亦同。
- (四)承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要 🛑

需有證明6個月以上

(五)因第三人就租賃住宅主張其權利,致承租人不能為約定之居住使用。 承租人依前項各款規定提前終止租約者,應於終止前三十日,檢附相關事證, 以書面通知出租人。但前項第三款前段其情況危急者,得不先期通知。 承租人死亡,其繼承人得主張終止租約,其通知期限及方式,準用前項規定。

意定終止

(應記載事項第14點)

雙方在簽約時, 約定好是否能提前終止租約。

* 提前終止租約須至少提早一個月前通知他方 · 未先通知者 ·

應賠償對方違約金(最高不得超過一個月租金額)



十四、任意終止租約之約定

本契約於期限屆滿前,除依第十七點及第十八點規定得提前終止租約外,租賃雙方□得□不得任意終止租約。

依前項約定得終止租約者,租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。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,得由第五點第一項規定之押金中抵充,如有不足,並得向承租人請求給付不足之金額。

租期屆滿前,依第一項終止租約者,出租人已預收之 租金應返還予承租人。

- > 若無約定,提前解約須徵得雙方同意。
- 》若只約定一方,另一方要提前終止租約, 則須徵得對方同意,方可提前終止租約。

其他常見租屋問題





- 多人合租
- □點交
- □房東賣房子
- □房子轉租、分租、出借問題
- □可以換鎖嗎

□多人合租 租約

多人租約分為三種

- 一人一本
- 一人代表
- 多人並列

• 一人一本 代表每個人皆與房東簽約

- 一人代表 該代表為二房東, 其他人為與該二房東簽約
- 多人並列 須載明各自分擔坪數、範圍、金額





- ■多人合租
- 點交
- □房東賣房子
- □房子轉租、分租、出借問題
- □可以換鎖嗎

□起/退租前,務必要點交

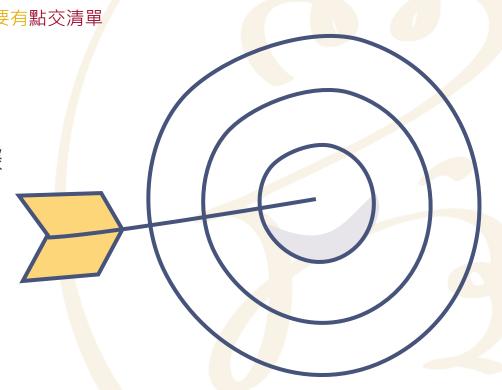




入住時,確認屋內家具、家電 是否與租約上一致,可拍照留下證據



退租時,務必與房東核對及<mark>拍照</mark>





若租期期間, 有物品壞掉, 務必第一時間與房東反映

「簽約」跟「退租」時都需要點交嗎?

沒錯!都一定要喔,而且很重要!很重要!很重要!

點交時需要注意什麼?

- 建議合約上要有 「點交清單」,並在點交時房東房客雙方照著清單逐一確認有附上哪些家具家電…等、以及物品狀況如何。 (馬桶也要按看看沖水水壓是否足夠等等…)
- 退租時雙方也要依當初簽的點交清單確認是否歸還或有無損壞。
- 遷入、退租時都一定要記得拍照(證明當時的屋況、物品的狀況)才能釐清相關責任。

租賃條例-基本權利義務

第十二條 租賃物的點交 及廢棄物處理

一、租賃契約消滅後,應由房東、房客共同完成屋況及附屬設備 點交。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**。





- ■多人合租
- □點交
- 屏東賣房子
- □房子轉租、分租、出借問題
- □可以換鎖嗎



□房東賣房,租約尚未結束

依民法第425條,該租約仍繼續, 對於新屋主有效。

*俗稱 買賣不破租賃

• 無須重新簽約,依照原合約規定





下列租約不適用本條規定:

- 未經公證之不定期租約
- 超過五年未經公證之定期租約





- ■多人合租
- □點交
- □房東賣房子
- ▼房子轉租、分租、出借問題
- □可以換鎖嗎

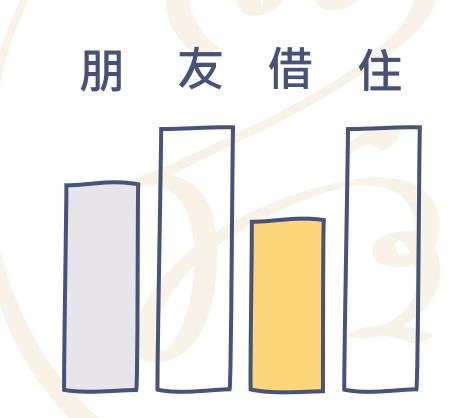
□朋友借住, 房東收我錢



邀請朋友過夜前,應先確認租約是 否訂有使用租賃住宅之限制,或事 先詢問房東。



若房東同意轉租/分租/出借,應請房東簽署同意轉租證明才得轉租。







- ■多人合租
- □點交
- □房東賣房子
- □房子轉租、分租、出借問題
- □以換鎖嗎



可以換鎖嗎?

房東會不會自己跑進來? 前租客有沒有備份鑰匙? 換鎖要跟房東說嗎? 要不要給房東新鑰匙?

提醒:

- 所有權VS.使用權
- 保障個人隱私及安全,可換鎖
- 房東進出需事先告知
- 避免衝突,宜先告知
- 解除房東疑慮
- 搬走時,恢復原狀

特別約定?生活規約?

也是契約的一部份唷!!

```
第二十條:特別約定事項:(雙方得自行議訂之特別條款)
一、
二、
三、
```

須特別留意是否另有特別約定事項。 內容皆須經過雙方同意並遵守。



簽約須知

- □租約中之生活公約
 - 生活公約為契約之一部分
 - 房東可以違反生活公約為由提前終止
 - 生活公約之違約金屬懲罰性違約金
 - *金額不受一個月限制
 - *契約自由原則



糾紛協助有管道

【存證信函】

*至郵局購買或至中華郵政網站下載

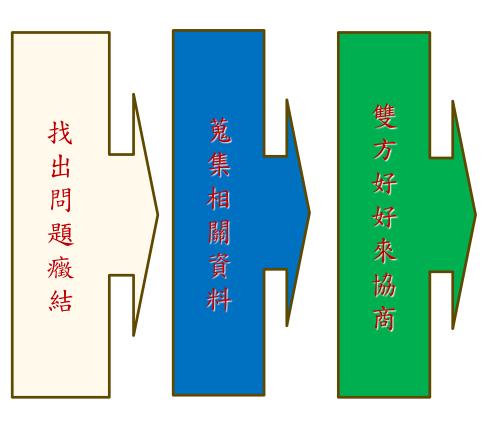
*一式三份(郵局、房東、房客各執一份)

*以雙掛號寄送

寫存證信函的原則:

- 1.時間、地點、發生何事
- 2.主張之權利,或是房東/客應盡的義務
- 3.勿有模糊籠統要求
- 4.勿做情緒上的宣洩

房屋糾紛處理流程與方法



◆《解決方式》

情理法,90%以上糾紛解決均靠協商

勿惡言相向、互放狠話

◆《求助管道》

各地法院、地政單位(免費調處)

鄉鎮市區公所

崔媽媽基金會(02)2365-8140

網址: www.tmm.org.tw

1950 消費者保護

簡報結束 謝謝指教!



Tsuei Ma Ma Foundation For Housing And Community Services