



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

搞懂租屋大小事 無事一身輕

財團法人崔媽媽基金會

/

主講人：曹筱筠

崔媽媽基金會簡介

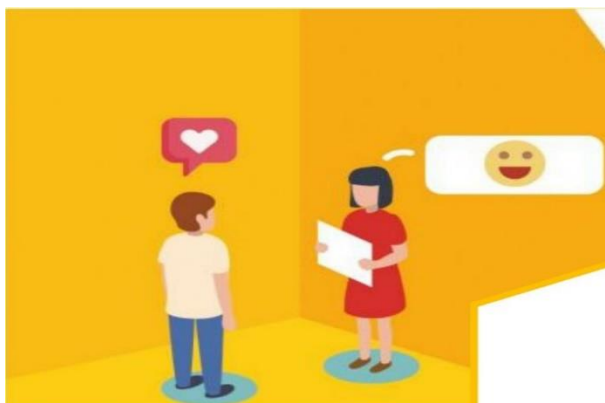
無殼蝸牛運動

1989崔媽媽租屋中心

2000崔媽媽基金會

迄今~~





崔媽媽
TMM Rental & Moving Services
能幫您做什麼?



Facebook 崔媽媽基金會
LINE @rgq2261b



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

- 租屋前**注意事項**
- **如何簽訂好契約**
- **糾紛協助**有管道

➤ 租屋前**注意事項**



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

租屋訊息哪裡來？？？！！



1.學校網站..

2.學長姐、同學、親友介



你我的最愛
謹慎小心
不可少

3.租屋網站

4.紅紙條、BBS站

5.仲介公司

6.當地訊息(大樓管理員、雜貨店)

房屋招租廣告怎麼看



招租的廣告該怎麼看？

- 租金
 - 地址
 - 格局
 - 房東身分
 - 更新時間
-

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



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

設備與服務

租住說明

最短租期一年，可隨時遷入

房屋守則

此房屋限男生租住，不可養寵物，不可開伙；適合上班族

房屋已辦產權登記

朝 向 坐北朝南

法定用途② 見使照

建物面積② 見使照

產權登記 已辦理

提供設備



冰箱



洗衣機



電視



冷氣



熱水器



床



衣櫃



第四台



網路



天然瓦斯



沙發



桌椅



陽台



電梯



車位

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

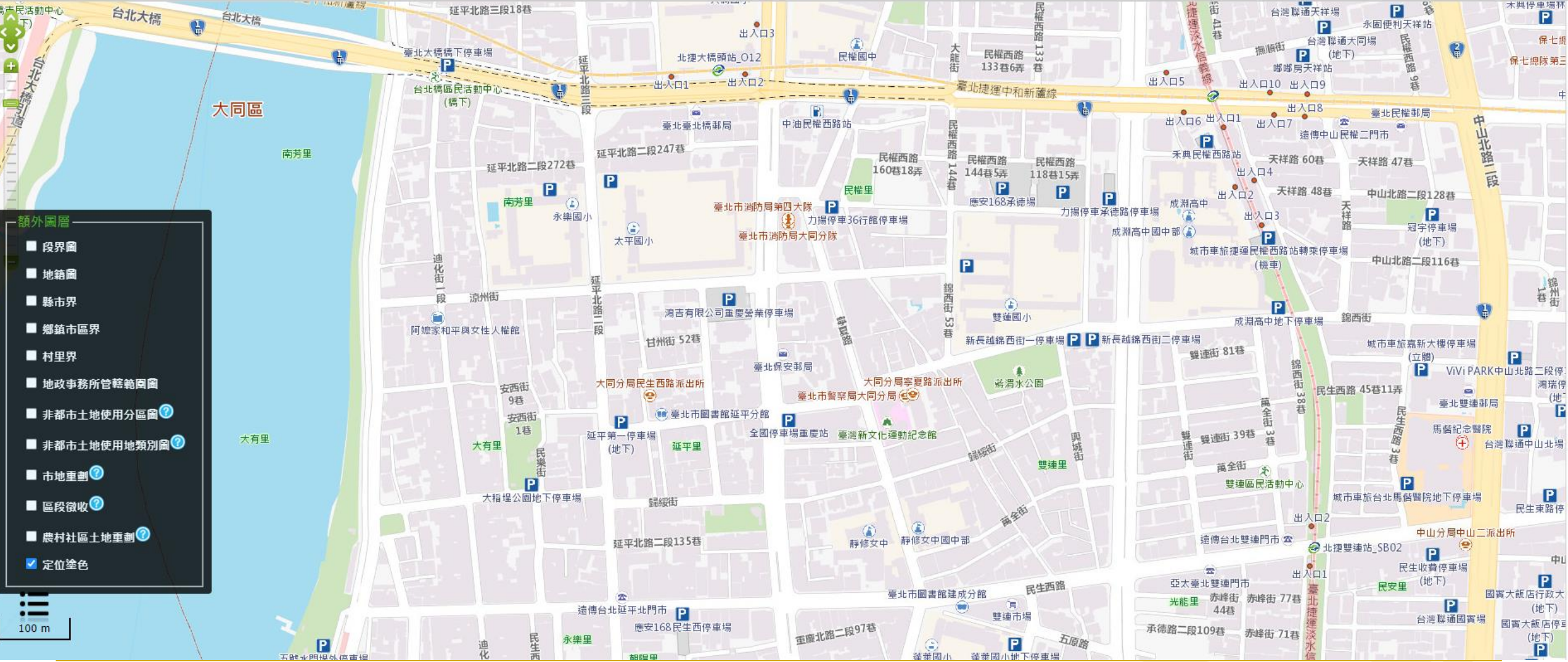
- 一、出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符。
- 二、受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告之租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途與事實不符者，就承租人因信賴該廣告所受之損害與出租人負連帶賠償責任；其損害賠償責任，不得預先約定限制或拋棄。



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



查詢條件 地政門牌 縣市 鄉鎮市區 道路: 道路 輸入道路名稱 巷 弄 號 查詢



- 額外圖層
- ☐ 段界圖
 - ☐ 地籍圖
 - ☐ 縣市界
 - ☐ 鄉鎮市區界
 - ☐ 村里界
 - ☐ 地政事務所管轄範圍圖
 - ☐ 非都市土地使用分區圖
 - ☐ 非都市土地用地類別圖
 - ☐ 市地重劃
 - ☐ 區段徵收
 - ☐ 農村社區土地重劃
 - ☒ 定位塗色

100 m

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

內部掃描當柯南

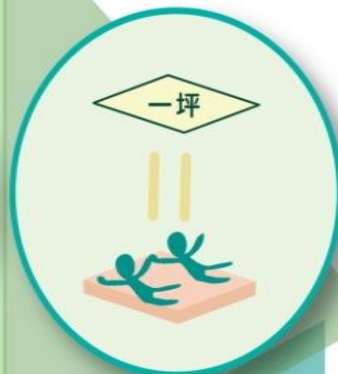
雨天看屋勿輕忽

-牆壁、窗台檢查是否水漬發霉



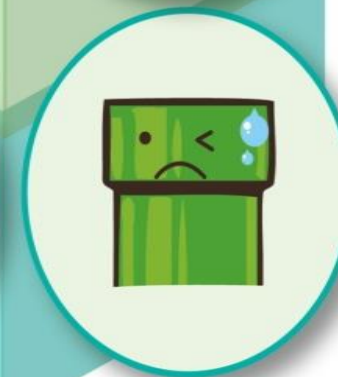
開開窗戶通風好不好？ 隔間材質是什麼？

-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！！



逃生口位於入口對向



逃生口位於入口同側

逃生動線

提醒：

- 不同時段看屋
 - 租所週邊環境觀察
 - 公共空間觀察
 - 多打聽 [影片\崩潰！隔壁房客深夜恐怖高歌上傳影片被網友笑翻.mp4](#)
 - 設備檢查、測試
 - 通風採光問題
-

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

➤ 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



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services



定 金

推定契約成立。



房東表示敲開心

如果你違約，

會被沒收定金

- 超開心，抽到宿舍
 - 家裡有事，必須搬回家住
 - 環境髒亂，不是很安全
 - 離開5分鐘就後悔
 - 休學、退學
-

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
聽任出租人沒收，並無異議；若係出租人表明不欲出租時，則
出租人應加倍返還承租人定金。

此據

★出租人簽章：姓名+TEL
承租人簽章：

中華民國 年 月 日

定金「加倍奉還。」

- 如果房東違約,

「倍返しだ!」

- 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、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履約時，定金不得請求返還

三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金

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





崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services



該寫的要寫、不該寫的不該寫

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
- 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
- ⑥ 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





崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

應記載事項（23應）

人、時、物地、事

應記載事項 (23應)

- 契約審閱期 時
- 租賃住宅標的 物地
- 租賃期間 時
- 租金約定及支付 物地
- 擔保金(押金)約定及返還 物地
- 租賃期間相關費用之支付 物地
- 稅費負擔之約定 事
- 使用房屋之限制 事
- 修繕及改裝 事
- 承租人之責任 事
- 租賃住宅部分滅失 事
- 提前終止租約 時
- 房屋之返還 物地
- 房屋所有權之讓與 人 事
- 出租人終止租約 時
- 承租人終止租約 時
- 通知送達及寄送 時
- 其他約定 事
- 契約及其相關附件效力 事
- 當事人及其基本資料 人

人

租房子給你的人 → 房東（出租人）

要住進去的人 → 房客（承租人）

所以... 你知道你的房東/房客是誰嗎？

屋主？代理人？二房東？

若出租者說他是「屋主」

確認

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



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services



(1) 核對
納稅義務人

(2) 核對
課稅房屋地址

(3) 核對
房屋使用情形

房屋稅 1		臺北縣政府稅捐稽徵處				99年房屋稅繳款書 總處				第1聯：通知及收據聯 本聯由公庫收款蓋章後交納稅義務人收執作為完稅憑證；課稅期間：自98年7月1日起至99年6月30日止															
本收據請保存																									
管理縣	市	稅捐單位	鄉鎮區	別	稅目別	稅	年	期	別	資	料	號	碼	檢	查	號	納	稅	義	務	人	統	一	編	號
代	號	F	30	19	101	9905	02	0	0107	289	07	F1272	*****												
納稅義務人		王小明 先生 女士																							
投遞地址		台北縣土城市土城里中央路 段 號 樓 北縣																							
繳納期間		自 99 年 05 月 01 日至 99 年 05 月 31 日止 逾期繳納每逾2日加徵本稅1%滯納金(最高加徵15%)																							
項 目		本 稅 合 計 繳納後查決定應納稅額半數 繳納半數稅款納稅人蓋章																							
		2,653 2,653																							
台公庫繳款		逾期 天加徵滯納金 行政救濟加計 天利息 總 (元) 計																							
課 稅		台北縣土城市土城里中央路 段 號 樓 稅籍編號：F19020107289																							
房屋坐落		課稅房屋坐落																							
使用情形		營 業 營業減半 住 家 非住非營 課稅																							
課稅現值		0 0 530,700 0 0																							
本 稅		0 0 2,653 0 0																							
		05																							
處長		經辦人																							
		單照編號：																							
		查詢電話：02-89528249																							

(5) 核對
納稅額

(4) 核對
課稅月數

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)



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

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

(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：

身分證字號/統一編號：

出生年月日：

聯絡電話：

戶籍地址：

電子信箱：

乙方：

身分證字號/統一編號：

出生年月日：

聯絡電話：

戶籍地址：

電子信箱：

甲方代理人(需經出租人授權)：

身分證字號/統一編號：

出生年月日：

聯絡電話：

戶籍地址：

電子信箱：

乙方代理人(需經承租人授權)：

身分證字號/統一編號：

出生年月日：

聯絡電話：

戶籍地址：

電子信箱：

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。



應記載事項第11、12點

- 出租人應出示有權出租本租賃住宅之證明文件及國民身分證或其他足資證明身分之文件，供承租人核對。
- 承租人應於簽訂本契約時，出示國民身分證或其他足資證明身分之文件，供出租人核對。

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^甲方負責向稅捐稽征機關負責繳納。

上開條件均為雙方所同意，恐口無憑爰立本契約書貳份各執乙份存執，以昭信守。

立契約人（甲方）

簽名蓋章

身份證號碼：
住址：

電話：

立契約人（乙方）

簽名蓋章

身份證號碼：
住址：

電話：

乙方連帶保證人（丙方）

簽名蓋章

身份證號碼：
住址：

電話：

中華民國 年 月 日

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



時

租期。

★可否提前終止租約？

★提前終止期限？



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

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，出租人不得要求任何賠償：

- (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
- (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。

需有證明6個月以上

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）



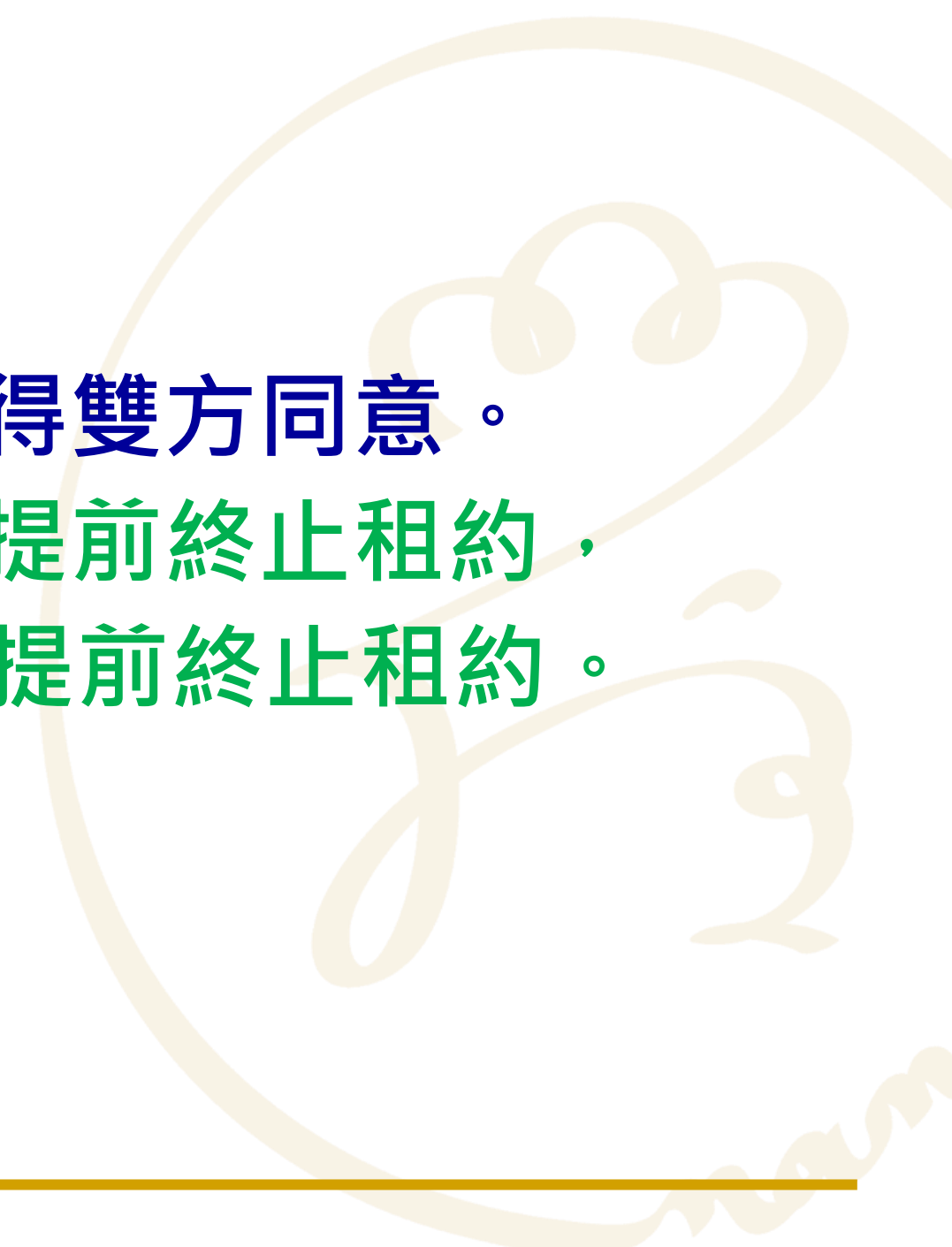
十四、任意終止租約之約定

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 $\square$ 得 $\square$ 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。
-

物、地

地址、格局、範圍、設備
租來做啥？要付多少錢？
水電費計算？

一、租賃住宅標示：_____縣(市)_____鄉(鎮、市、區)_____街(路)段_____巷
弄_____號_____樓之_____。範圍：☐全部 ☐部分 ☐房間_____間 ☐第_____室，面積
平方公尺(約_____坪)。(如附件一：「租賃住宅位置格局示意圖」標註之租賃範圍)

(一) 車位 (如無則免填):

☐ 汽車停車位____個：地上（下）第____層 ☐ 平面式停車位 ☐ 機械式停車位，編號第____號（或其位置示意圖）。

□ 機車停車位 個：地上（下）第 層，編號第 號（或其位置示意圖）。

(二) 附屬設備：詳如附件二「設備清單」及附件三「租賃標的現況確認書」。

另外也建議可以把房屋格局畫出來，附屬設備傢俱也都列出清單。

參考範例：

[illegible]☐ 錄影帶 ☐ 光碟 ☐ 感應卡(磁扣) ☐ 傳單 ☐ 車道通行器 ☐ 其它



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

租金怎麼付？ 押金收多少？

- 管理費
- 水電費
- 清潔費
-OOXX

租屋費用有哪些

押金

簽約第二金。

- 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？

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：__。

事

- 1.住宅使用?可否轉租?能不能借住?
 - 2.房東換人要重新簽約嗎?
 - 3.由WHO修繕?
 - 4.能不能改裝?
現況返還? 回復原狀?
-

使用租賃住宅之限制

本租賃住宅係供**居住**使用，承租人不得變更用途。

承租人同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品。

承租人應經**出租人同意始得將本租賃住宅之全部或一部分轉租、出借或以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，應出具同意書**(如附件二)載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供承租人轉租時向次承租人提示。

1. 確認是否**供住宅使用**。

2. 是否同意 / 不同意轉租、出借。

若同意，則須請房東簽署**同意轉租證明**才得轉租。

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，基於使用者付費之觀念，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！！

室內裝修

承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。
承租人經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。
第一項情形，承租人返還租賃住宅時，應☐負責回復原狀☐現況返還☐其他__。

2. 房東是否同意改裝？

若同意，退租時應回復原狀或現況返還。



**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。
-



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**
-

房屋之返還

租約到期，房東說鑰匙放在房間就好，
押金會檢查完屋子就還我，這樣……
好嗎？？？

「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**。
- 二、點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經房東**定相當期限催告仍不取回時，視為拋棄其所有權**，其所需處理費用，得由押金扣除，不足者，房東得請求房客給付。

注意：這是遺留物的處理方式，不是授權房東可以在房客不來點交的時候擅自進入房間。

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。

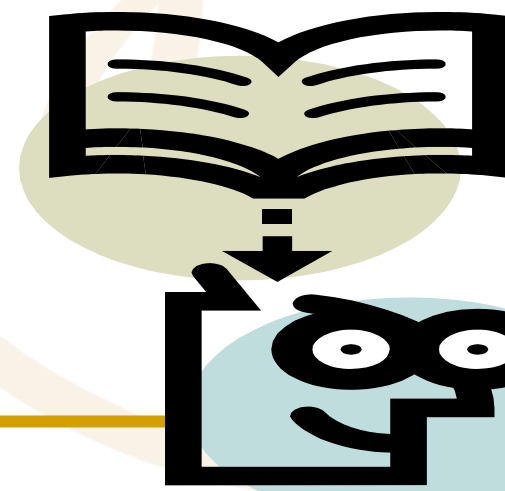
✧ 糾紛協助有管道

【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)

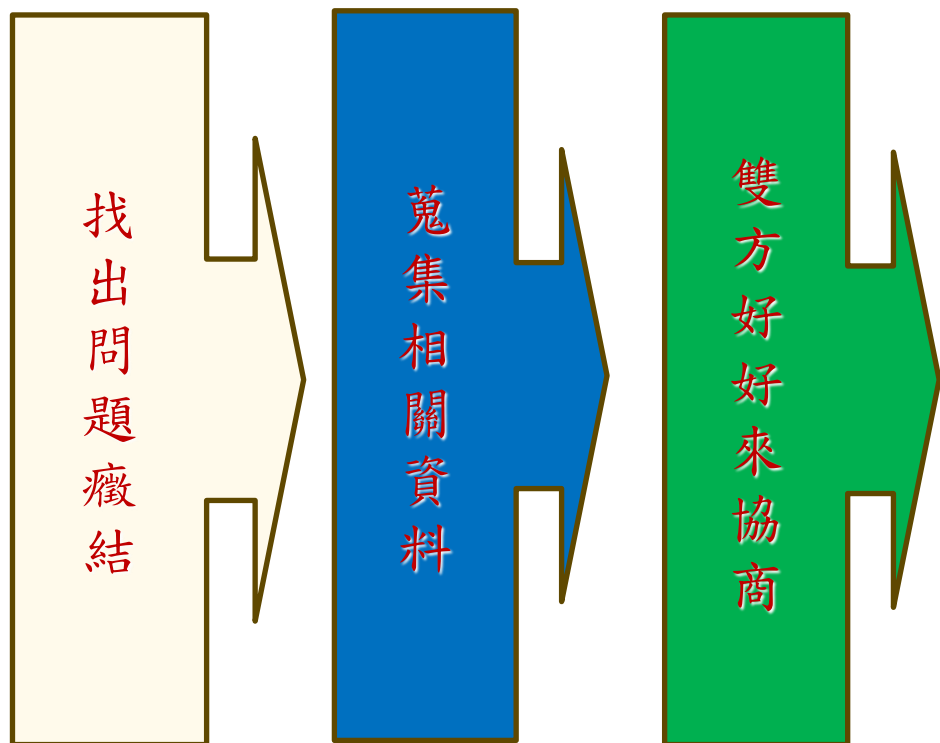
*以雙掛號寄送



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！

