

租屋面面觀

主講人：簡珣律師

簡珣律師



學歷：

美國明尼蘇達大學法學碩士
政治大學法律系學士

現職：

巨量合署法律事務所 律師
崔媽媽基金會 義務律師

大綱

- 
- 一. 租屋前的注意事項
 - 二. 如何簽好契約
 - 三. 糾紛協助的管道



你們幾個

一. 租屋前的注意事項

1. 房屋招租廣告看清楚

地址 租金



坪數：5.5坪
樓層：3F/5F
型態：透天厝
現況：獨立套房
社區：東海商圈

更新於：58分鐘內 有效期：2021-03-24

格局

趙小姐 (代理人)

房東

0918-621-778

條件限制

- 押 金：二個月
- 車 位：無
- 管 理 費：--
- 最短租期：半年
- 開 伙：不可以
- 養 寵 物：不可以
- 身份要求：學生、上班族、家庭
- 性別要求：男女生皆可
- 朝 向：坐西朝東
- 可遷入日：隨時
- 法定用途：見使照
- 建物面積：見使照
- 產權登記：已辦

內容物

- 房東提供
- 桌子
 - 椅子
 - 衣櫃
 - 床
 - 熱水器

註生Line好友，避免上當受騙！

手機拍一下
好屋帶著走

查看教學



燈光、監視器不能少



奇怪的店家要注意

2. 仔細看屋

多看看 外在環境！



鄰居習慣要觀察：
整潔？關大門？



白天、晚上來晃晃：早市？夜市？

內在環境也看清楚



雨天看屋勿輕忽
牆壁、窗戶檢查是否有水漬發霉



內在環境也看清楚



開開窗戶通風好不好？
隔間材質是什麼？
敲敲牆壁，水泥、木板差很多！



內在環境也看清楚

坪數檢測能相符
一坪約等於一張雙人床

管線、設備要測試
水管、馬桶通不通？
冷氣冷不冷？
遙控器能不能用？

多打聽
房東經常擅自進出？
設備很常故障？
鄰居常高歌？



內在環境也看清楚

看看室友



公共空間多觀察

樓梯間堆置垃圾？

洗衣間雜亂？



2. 仔細看屋

- ① 不同時段看屋
- ② 租所週邊環境觀察
- ③ 公共空間觀察
- ④ 多打聽
- ⑤ 設備檢查、測試
- ⑥ 通風採光問題

3. 定金

簽約第一金，推定契約成立。

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

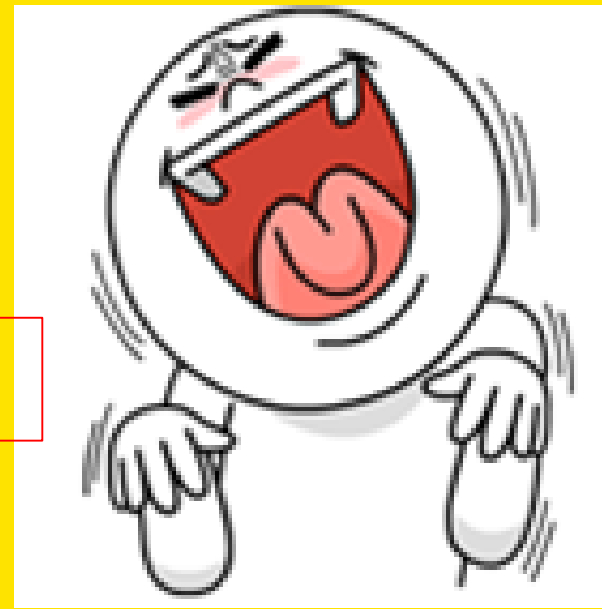
日

如果你不租了

- ① 抽到宿舍了
- ② 家裡有事，必須搬回家住
- ③ 環境髒亂，不是很安全
- ④ 立刻後悔
- ⑤ 休學、退學

定金會被沒收

房東表示開心



如果房東不租了

定金要

「加倍奉還。」



- 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

二. 如何簽好契約

住宅租賃契約書範本

1. 白紙黑字 寫. 清. 楚

中華民國 91 年 1 月 30 日內政部台內中地字第 0910083141 號公告頒行
(行政院消費者保護委員會第 86 次委員會議通過)

中華民國 105 年 6 月 23 日內政部內授中辦地字第 1051305386 號公告修正
(行政院消費者保護會第 47 次會議通過)

中華民國 109 年 8 月 26 日內政部台內地字第 1090264511 號公告修正

住宅租賃契約(以下簡稱本契約)於民國__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：

立契約書人承租人____，出租人____【為所有權人轉租人(應提示
經原所有權人同意轉租之證明文件)】茲為住宅租賃事宜，雙方同意本契約
條款如下：

第一條 租賃標的

(一)租賃住宅標示：

1、門牌__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__街(路)__段__巷__弄__號
樓之(基地坐落 段 小段 地號)。無門牌者，其房屋稅

租賃關係成立要素：

雙方
當事人

租賃物

租期

租金

1. 符合4要素，租賃關係成立！

口頭承諾？

書面契約？

通訊軟體？

租約

都成立！！

2. 或支付定金，推定租賃關係成立！



阮女報警後，才發現房東就是多次因為租屋爭議躍上新聞版面的張淑晶，堅決不想租，但行李都在房間裡，阮女於是用LINE向張淑晶表示要承租，懇請免收重新設定房門卡費用500元；張淑晶同意後，阮女開門拿完行李，便交還房卡離開。事後阮女向媒體投訴，說自己也是張淑晶坑殺房客的受害者，2人沒有寫成文字契約，因此租賃關係無效。

不過張淑晶認為，雙方已經用LINE約定好，租賃契約為諾成契約，只需要雙方都認同，合約就已經成立，不能因為還沒簽訂書面文件，就認為契約不成立；且根據民法248條，「訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。」阮女已繳首月定金，符合成立條件。

法官認為，阮女與張淑晶的租賃關係於2019年7月1日就已成立，但她卻在7月2日凌晨拿走行李逕自離開，在沒有解除或終止合約的情況下，就沒有再跟房東聯繫，認定雙方租賃關係仍有效；扣除已經付完的訂金1萬2500元，阮女尚欠張淑晶8萬7500元，全案仍可上訴。

法官是87嗎？

住宅租賃契約書範本

2. 租約應載明 「應記載事項」

中華民國101年1月30日內政部台內中地字第0910083141號公告頒行
(行政院消費者保護委員會第86次委員會議通過)
中華民國105年6月23日內政部內授中辦地字第1051305386號公告修正
(行政院消費者保護委員會第47次會議通過)
中華民國109年8月25日內政部台內地字第1090264511號公告修正

住宅租賃契約(以下簡稱本契約)於民國__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：

立契約書人承租人____，出租人____【為所有權人轉租人(應提示經原所有權人同意轉租之證明文件)】茲為住宅租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

第一條 租賃標的

(一)租賃住宅標示：

1、門牌__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__街(路)__段__巷__弄__號
樓之__ (基地坐落__段__小段__地號)。無門牌者，其房屋稅

依據：

109年9月1日內政部新版

- ① 住宅租賃契約範本
- ② 住宅租賃定型化契約
應記載及不得記載事項

中華民國地政司
Dept of Land Administration, M. O. I.

中華民國內政部
MINISTRY OF THE INTERIOR, R.O.C. (TAIWAN)

109.9.1 實施新版 住宅租賃契約

- 1 租賃期間不得調漲租金。
- 2 電費不超過台電夏月及非夏月最高每度金額。
- 3 住宅修繕期間不能居住使用可要求扣除部分租金。
- 4 明定租賃雙方得提前終止租約之情形。
- 5 房客遺留物經催告不取回，視為拋棄所有權。
- 6 不得限制房客遷戶籍及申報租賃費用支出。

內政部地政司全球資訊網

內政部不動產資訊平台官網

廣告

應記載事項 (23 應)

時

- 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

地物

事

- 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

人

應記載事項：人

租房子給你的人——→房東（出租人）

要住進去的人——→房客（承租人）

你知道你的房東是誰嗎？

屋主？代理人？二房東？

簽約時該如何 驗證房東的身分？

跟你簽約的人說他是“屋主”的話

請他出示

- 1 有照片的身分證件
- 2 房屋權狀或第一類建物謄本

跟你簽約的人說他是“二房東”的話

請他出示

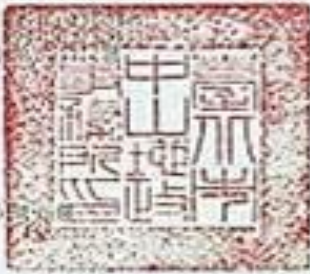
- 1 有照片的身分證件
- 2 與大房東簽的合約 (確認簽約者是否就是此人、租約上有無約定『得』轉租、及租期是否還有效)
或出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書



臺北市中山地政事務所

所有權人

所有權人：王小明
統一編號：422181238



建物所有權狀

房屋稅單

| | | | | | | | | | | |
|-----------------|-------|-----------------------------|--------|-------|--------------|--|-------------|-------------------|------------|--|
| 房屋稅 1 | | 臺北縣政府稅捐稽徵處 | | | | 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 | | 99年房屋稅繳款書 | | | | 總處 | | | | |
| 管理 | 縣市 | 稽徵 | 鄉鎮區 | 稅目別 | 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***** | |
| 核對 稅義務人 | 納稅義務人 | | 王小明 | | 所有權人 先生 女士 | | | | | |
| 投遞地址 | | 臺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 | 繳納復查決定應納稅額半數 | | 繳納半數稅款納稅人蓋章 | | | |
| | 2,653 | | 2,653 | | | | | | | |
| 由公庫匯票 | 逾期 | 天加徵滯納金 | 行政救濟加計 | 天利息 | 總 (元) | | | | | |
| 核對 稅房屋地址 | | 課稅房屋坐落 臺北縣土城市土城里中央路 段 號 樓 | | | | | | 稅籍編號：F19020107289 | | |
| (3)核對 房屋使用情形 | | 課稅現值 | 營業 | 營業減半 | 住 | 家 | 非住非營 | 課稅月數 | | |
| | | 本 稅 | 0 | 0 | 530,700 | 0 | 0 | 05 | | |
| | | | 0 | 0 | 2,653 | 0 | 0 | | | |
| 處長 | | 經辦人 | | 單照編號： | | 查詢電話：02-89528249 | | | | |

主任 蔣 壽

蘋果日報 1853025

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：時

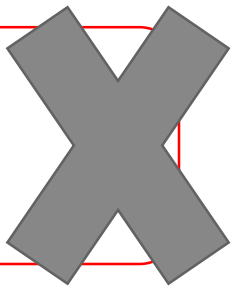
1. 租期

第二條：租賃期間

自民國___年___月___日起至民國___年___月___日止，計___年___月。

(租賃期間至少三十日以上)

上學期？下學期？一學年？



如果不想住了
我可以終止契約嗎？

應記載事項：時

困難

2. 法定終止權

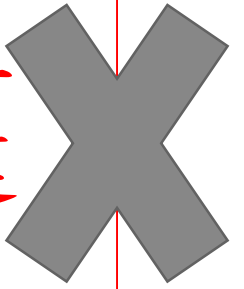
承租人得提前終止租約，出租人不得要求任何賠償：

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。

應記載事項：時

3. 任意終止權

得終止前提下，如在終止前一個月通知，需要罰違約金嗎？



第十三條 任意終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除依第十六條及第十七條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，得由第四條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。

應記載事項：時

3. 任意終止權

- ✓ 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。

應記載事項：地物

1. 地址、格局、範圍

第一條：租賃標的

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)

二、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」。

須注意所填地址與範圍是否與租屋處一致

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。

附件一：租賃住宅位置格局示意圖

參考範例：



附件二：設備清單

| 設備 | 數量 | 備註說明 | 備註說明 | 備註說明 |
|--------|----|------|------|------|
| 瓦斯爐 | | | | |
| 抽油煙機 | | | | |
| 熱水器 | | | | |
| 冷氣 | | | | |
| 電燈 | | | | |
| 洗衣機 | | | | |
| 冰箱 | | | | |
| 洗碗機 | | | | |
| 傢俱 | | | | |
| 床墊/彈簧床 | | | | |
| 床(組)箱 | | | | |
| 衣櫃 | | | | |
| 沙發組 | | | | |
| 電視櫃 | | | | |
| 茶几 | | | | |
| 桌-椅 | | | | |

□鑰匙 支 - □磁磚卡(每吋) 套 - □車庫遙控器 個 - □其它

現況確認書

房屋租賃標的現況確認書

填表日期 年 月 日

應記載事項：地物

2. 設備有哪些、狀況如何

點交清單

● 參考範例

房東提供之傢俱清單 (雙方簽章作為契約的附件)

詳實記錄少糾紛，點交清單要擬定-交屋簽約時詳實記錄——清點！

| 名稱 | 數量 | 簽收前堪用狀況 | 維修責任權責 | 修繕費用分擔 | 備註 |
|-----|----|----------|--|----------|-------------|
| 書桌 | 壹張 | 良好完整 | <input type="radio"/> 房東 <input type="radio"/> 房客 | 由房客負擔 | 壞掉要負責賠償 |
| 電視機 | 壹張 | 8年之舊，尚堪用 | <input type="radio"/> 房東 <input type="radio"/> 房客 | 無 (壞就淘汰) | 淘汰後，房東不提供新品 |
| | | | | | |
| | | | | | |

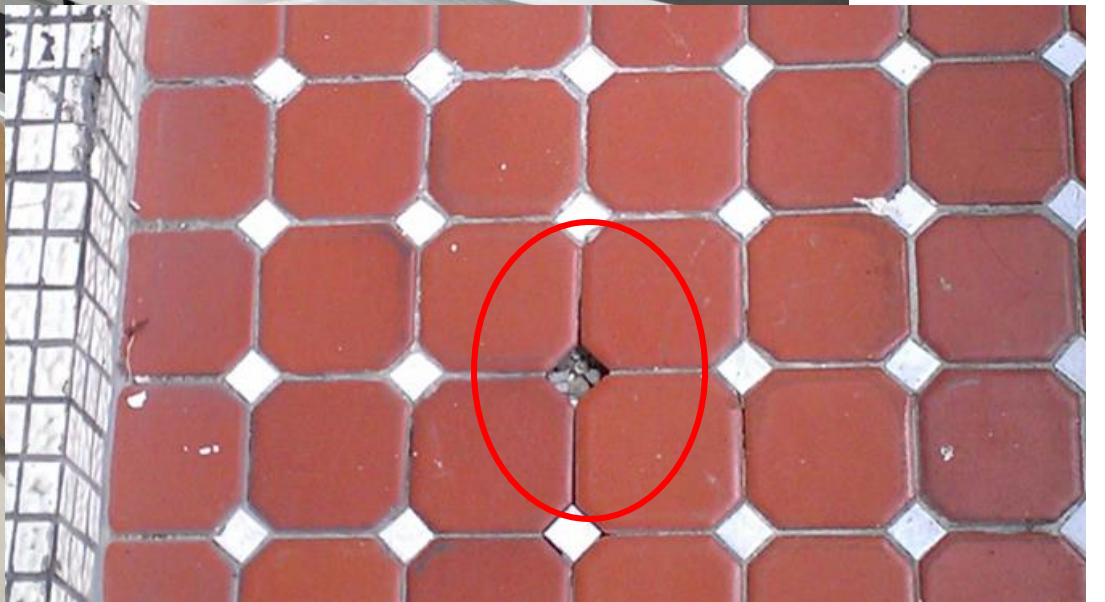
損害賠償爭權益

返還交屋——比對，房客如未愛惜 (不含自然耗損)，不當使用交屋可以請求賠償

| 項次 | 內容 | 備註說明 |
|-------------------------|--|---|
| 1 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： <input type="checkbox"/> 壹樓 平方公尺 <input type="checkbox"/> 樓 平方公尺。 <input type="checkbox"/> 頂樓 平方公尺 其他 平方公尺。 | 若為違建 (未依法申請增、加建之建物)，出租人應確實加以說明，使承租人得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。 |
| 2 | 建物型態：_____。 建物現況格局：__房(間、室)__廳__衛 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無隔間。 | 一、建物型態： (一)一般建物：透天厝、別墅(單獨所有權無共有部分)。 (二)區分所有建物：公寓(五樓含以下無電梯)、透天厝、店面(店舖)、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)、套房(一房、一廳、一衛)等。 (三)其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。 二、現況格局(例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間)。 |
| 3 | 車位類別 <input type="checkbox"/> 坡道平面 <input type="checkbox"/> 升降平面 <input type="checkbox"/> 坡道機械 <input type="checkbox"/> 升降機械 <input type="checkbox"/> 塔式車位 <input type="checkbox"/> 一樓平面 <input type="checkbox"/> 其他__。 編號：__號 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附分管協議及圖說。 | |
| 4 | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不知有消防設施，若有，項目： (1)____(2)____(3)_____。 | |
| 5 | 供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常。 | |
| 6 | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有公寓大廈規約；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約。 | |
| 7 | 附屬設備項目如下： <input type="checkbox"/> 電視__台 <input type="checkbox"/> 電視櫃__件 <input type="checkbox"/> 沙發__組 <input type="checkbox"/> 茶几__件 <input type="checkbox"/> 餐桌__張 <input type="checkbox"/> 餐桌椅__張 <input type="checkbox"/> 鞋櫃__件 <input type="checkbox"/> 窗簾__組 <input type="checkbox"/> 燈飾__件 <input type="checkbox"/> 冰箱__台 <input type="checkbox"/> 洗衣機__台 <input type="checkbox"/> 書櫃__件 <input type="checkbox"/> 床組(頭)__件 <input type="checkbox"/> 衣櫃__組 <input type="checkbox"/> 梳妝台__件 <input type="checkbox"/> 書桌椅__張 <input type="checkbox"/> 置物櫃__件 <input type="checkbox"/> 電話__具 <input type="checkbox"/> 保全設施__組 <input type="checkbox"/> 微波爐__台 <input type="checkbox"/> 洗碗機__台 <input type="checkbox"/> 冷氣__台 <input type="checkbox"/> 排油煙機__台 <input type="checkbox"/> 流理台__件 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐__台 <input type="checkbox"/> 熱水器__台 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 其他__。 | |
| 出租人：_____ (簽章) | | |
| 承租人：_____ (簽章) | | |
| 不動產經紀人：_____ (簽章) | | |
| 簽章日期：_____年_____月_____日 | | |

應記載事項：地物

2. 設備有哪些、狀況如何
☆ 記得拍照！



應記載事項：地物

3. 租金

什麼是押金？

第四條 押金約定及返還

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租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給出租人。

前項押金，除有第十一條第四項、第十三條第三項、第十四條第四項及第十八條第二項得抵充之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。

抵充損害賠償等其他費用

應記載事項：地物

4. 其他租屋費用

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：_____。

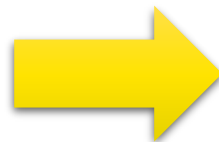
載明清楚須支付的**費用種類**以及**如何支付**。

例如水電瓦斯網路管理費該如何繳納，費用是怎麼計算的？

應記載事項：地物

4. 其他租屋費用

電費怎麼算？



應記載事項：地物

電費怎麼算？

4. 其他租屋費用

2023年非夏季電價、夏季電價與級距表

| 用電度數級距 | 非夏季電價 |
|------------|-------|
| 120度以下 | 1.63元 |
| 121度到330度 | 2.10元 |
| 331度到500度 | 2.89元 |
| 501度到700度 | 3.94元 |
| 701度到1000度 | 4.74元 |
| 1001度以上 | 6.03元 |

106年09月繳費通知單(繳費憑證)
Sep. 2017 Utility Bill (Payment Receipt)

台灣電力公司 www.taipower.com.tw

費用戶本期用電排碳 CO₂ 約 1314 公斤
敬請節約用電，以減少 CO₂ 排碳，降低地球暖化衝擊
◎106年上半年電價費率審議會審定之每度
總計成本為1.2938元

原電費繳費單作廢

先生/女士/寶號
KOOBASC K0106082600023 單據號碼：

| 電號 (Customer Number) | 繳費期限 (Due Date) | 應繳總金額 (Total Amount) |
|----------------------|-----------------|----------------------|
| [Redacted] | 106/09/26 | ***10294 元 |

◆逾上列繳費期限第 8 天 (遇假日順延至下一上班日) 起按應付電費加計遲付費用。(計收方式請參閱背面說明)
◎於代收截止日 106/10/30 前仍可向代收單位 (詳背面) 繳費。

| 代收截止日 | 電號 | 繳費金額 | 查核碼 |
|-----------|------------|--------|-----|
| 106/10/30 | [Redacted] | 10,294 | 854 |

計費期間：106.07.03至106.08.28 本次/下次收費日：106.09.06/106.11.06 輪流停電組別：A 饋線代號：SC40

| 基本資料 | | 計費內容 | |
|-----------------------------------|---------|-------------|----------|
| 用電種類： | 表燈 非營業用 | 流動電費 | 10644.3元 |
| 度數 (度) / Energy Consumption (kWh) | 40 | 節電獎勵 | -163.2元 |
| 經常度數 | 2483 | 815停電專案扣減金額 | -186.7元 |
| | | 應繳總金額 | 10,294元 |

| 比較項目 | 用電日數 | 度數 | 節電量 | 日平均度數 |
|------|------|------|-----|-------|
| 本期 | 57 | 2483 | 272 | 43.56 |
| 去年同期 | 62 | 2996 | | 48.32 |
| 去年下期 | 63 | 2601 | | 41.29 |

客戶專線(Customer Service): 1911 本公司統編: 03765704
服務單位: 台北市區營業處
服務地址: 106 台北市基隆路4段75號
用電地址:

流動電費計算式: \$10644.3=1.63x240+2.38x420+3.52x340+4.61x400+5.42x600+6.13x483

經收人蓋章

註: 1. 營業稅已併入各項應繳費用內。
2. 請持本單繳費, 本單經代收單位收訖後交繳費人收執作為繳費憑證。
3. 本單費憑證各項金額數字係由機器印出, 如發現非機器列印或有塗改字跡或無經收人蓋章者, 概屬無效。

應記載事項：事

只是同學借宿一晚，
房東要跟我收2000元！

1. 使用限制

第七條 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

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。

應記載事項：事

2. 誰負責修繕

第八條 修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或其損壞係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，承租人得定相當期限催告修繕，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三條約定之租金中扣除。

出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，應於相當期間先期通知，承租人無正當理由不得拒絕。

前項出租人於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，承租人得請求出租人扣除該期間全部或一部之租金。

應記載事項：事

2. 誰負責修繕

第九條 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___。

1. 雙方談好誰要負責修繕

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。

應記載事項：事

3. 現況返還？回復原狀？

「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。

回復原狀是什麼？

- ① 原狀→房子經過使用後的自然耗損下的狀況。
- ② 若需改裝或加裝物品(釘子、掛勾)，需徵求房東同意。
- ③ 徵求同意下，儘量爭取以**現狀返還**，否則仍需回復原狀。
- ④ 列於租約中。

房屋租賃契約書範本

內政部編
中華民國105年6月

3. 租約切勿記載 「不得記載事項」

出租人(應提示經原所有權人同意轉租之證明文件) 轉租人(應提示經原所有權人同意轉租之證明文件) 茲為房屋租賃事

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

建號 權利範圍 面積共計 平方公尺。

面積：
方公尺， 層 平方公尺， 層 平方公尺共計 平方公尺，用途 。

建物用途 面積 平方公尺。

有 部分建號 權利範圍 持分面積 平方公尺。

有 無設定他項權利，若有，權利種類： 。

有 無查封登記。

二、租賃範圍：

(一)房屋 全部 部分：第 層 房間 間 第 室，面積 平方公尺(如「房屋位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。

(二)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。

2.使用時間：
全日 日間 夜間 其他 。(如無則免填)

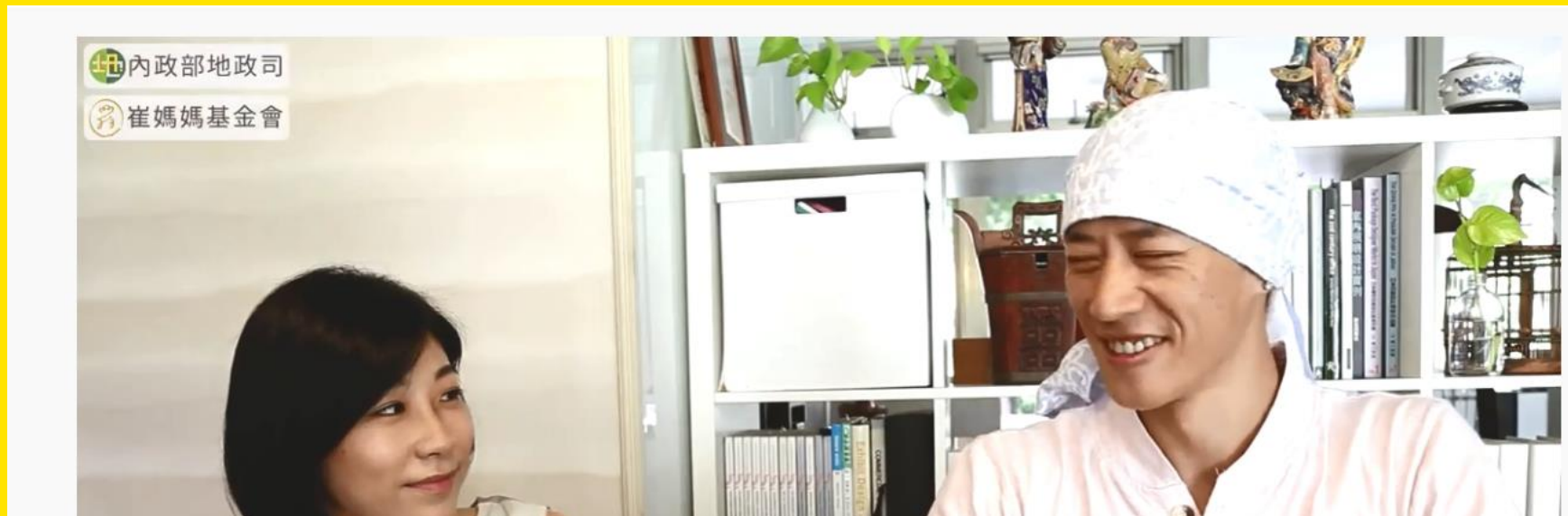
CREA

不得記載事項（9不得）

- 不得記載拋棄審閱期間。
- 不得記載廣告僅供參考。
- 不得記載承租人不得申報租賃費用支出。
- 不得記載承租人不得遷入戶籍。
- 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，不得約定排除民法上瑕疵擔保責任。
- 不得約定承租人須繳回契約書。
- 不得約定違反法律上強制或禁止規定。

不可以寫在租約中！
寫了無效，但徒增糾紛！！

如果你還搞不清楚，請看：



業配一下。
拍得那麼辛苦，不能只有我看到！

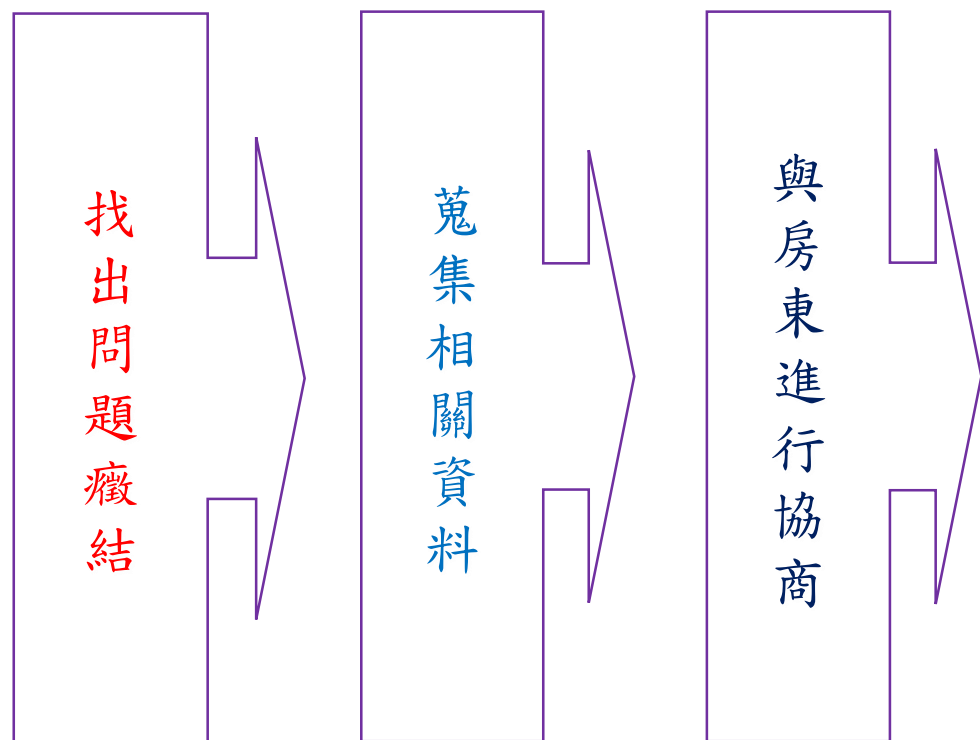


哈囉 簡珣律師

#如何簽一份好租約 #租屋契約 #內政部新版住宅租賃契約宣導
租屋契約到底怎麼簽？第一次簽約一定要知道！

三. 糾紛協助的管道

房屋糾紛處理流程及方法



✓ 《解決方式》

協商>調解>寫存證信函>訴訟
勿惡言相向、互放狠話

✓ 《求助管道》

各地法院、地政單位
縣市政府消費者服務中心1950、
鄉鎮市區公所

崔媽媽基金會(02)2365-8140

(網址：www.tmm.org.tw)

加碼服務!

崔媽媽

事前預防：審視契約

租約審閱

姓名 簡珣 先生 女士
登記日期 2020-11-24
* Email
聯絡電話(1) -

諮詢區塊-諮詢內容:

* 租屋身分 房東 房客 校方代表 其他
* 屋別 住家 雅房 套房 獨立套房
租屋區域
* 是否已簽約 是 否
租約是否經公證 有 無 不清楚
* 附加檔案 未選擇任何檔案

確認

崔媽媽

協商/調解服務

糾紛排解：協商/調解

登記日期 2020-11-24
* Email
聯絡電話(1) -

* 申訴人身分 房東 房客 業者 消費者 其他
* 申訴類型 租屋糾紛 搬運糾紛 其他

被申訴者資料

個人姓名

* 被申訴者聯絡電話(1) - -

被申訴者地址 號 樓 之 室

* 案件摘要

附加檔案 未選擇任何檔案

確認寄出

崔媽媽

一般諮詢

一般租屋法律諮詢

姓名 簡珣 先生 女士
登記日期 2020-11-24
* Email
聯絡電話(1) - 聯絡電話(2) - -

問題類別 租屋 公寓大廈

租屋法律諮詢

* 身分 房東 房客 校方代表 其他
* 房型 住家 雅房 套房 獨立套房 店面 辦公室 工廠 車位 倉庫 其他
* 租屋區域
* 有無訂立書面契約 有 無 不清楚
有無支付定金 有 元 無 不清楚
* 租金金額 元/月
* 押金金額 元
* 租期 ~
* 租約是否經公證 有 無 不清楚
* 案件摘要

Q & A

有獎徵答

謝謝！