



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

租屋補給站

租屋保障 & 法律一點通

財團法人台北市崔媽媽基金會 主講人：曹筱筠

崔媽媽基金會在做什麼？



弱勢居住扶助

租屋扶助

陪同看屋、簽約
居住輔導知能培育

搬家扶助

弱勢搬家基金
低收入戶搬家八折優惠
陪同搬家

資源扶助

社福資源連結
二手舊貨媒合



居住法律服務

(租屋、搬家、公寓大廈)

法律疑難諮詢
糾紛協商調解
住宅租賃契約審閱
居住法律常識宣導



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services



搬家公司評鑑

優良搬家公司評鑑推薦
環保搬家
回頭車共乘
搬家工作者技能訓練



居住政策倡議

社會住宅政策
健全租屋市場



簡報大綱

- 仔細來看屋
- 租屋跟誰租
- 契約怎麼簽
- 糾紛，怎麼解？

仔細來**看屋**

屋況，好不好？

招租廣告 該怎麼看？



- **租金** (押金?水費?電費?管理費?
第四台?網路?.....)
- 地址
- 格局
- **刊登者身分**
- 更新時間

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

週遭環境要逛逛！

- 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

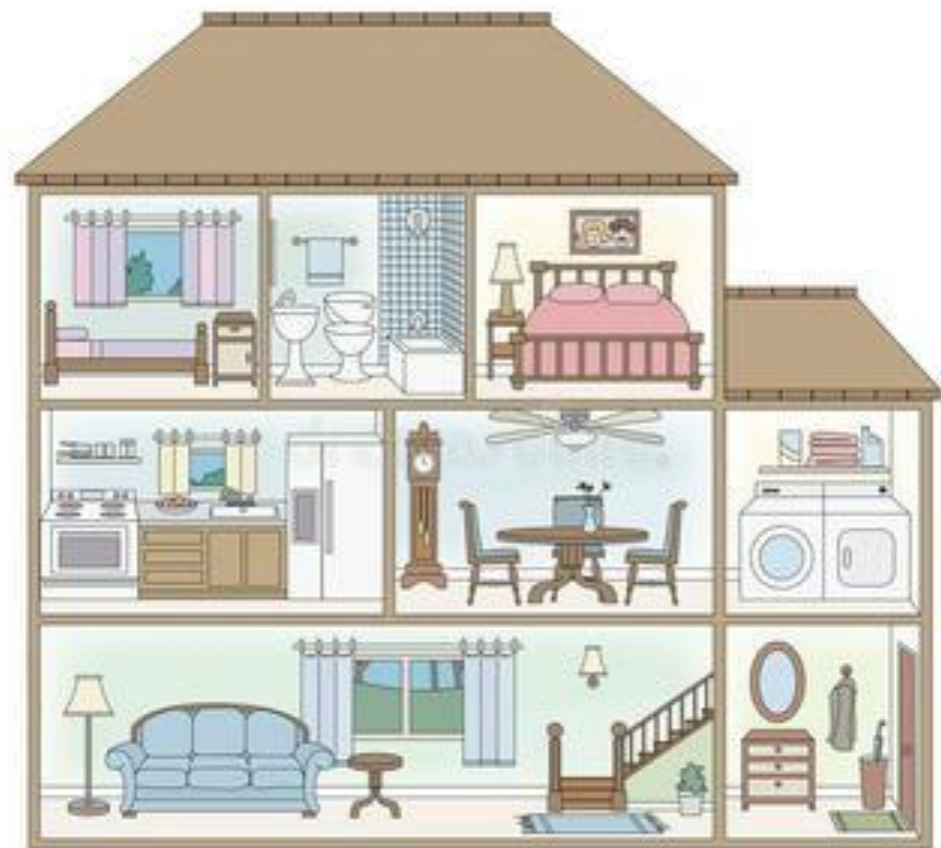
-早市、夜市

- 奇怪店家要注意

-網咖、卡拉OK、KTV

看屋注意事項-內在環境

屋內環境



- 1 與廣告相符
- 2 空間格局符合需求
- 3 確認家具設備數量，以及功能正常可以使用

- 建議列冊房東有提供的家具設備並拍照存證，供未來退租時雙方點交確認。
- 如有家具設備損壞時，要問房東是否協助修繕！

看屋注意事項 內在環境

仔細看屋

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



坪數檢測可相符

-一坪約等於一張雙人床墊

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



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

教育部6+1安全評核項目

1. 建築物具有共同**門禁管制**出入口且有鎖具
 2. 建築物內或週邊停車場所設有**照明**者
 3. **滅火器**功能是否正常
 4. **熱水器**裝設是否符合安全要求
 5. 有火警**警報器**或獨立型偵煙偵測器
 6. **逃生通道**是否暢通,標示是否清楚
- +1. 學生是否知道逃生通道及逃生要領

警報器聲響，即早應變



逃生口標示



避免逃生通道堆滿雜物



當門外有濃煙時不好跑時：
先門關上阻斷有毒濃煙，再開窗
木門也OK，塑膠門不行



多數都是逃跑時噙暈而死

租屋，跟誰租？

租屋對象確認



房客必看

如何驗證房東身份？



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

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

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)



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

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

契約，怎麼簽？

有無符合

住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項？！



住宅租賃契約書範本

如何分辨契約書新舊版本？

- ★ 封面名稱為：「住宅租賃契約書」
- ★ 有印製內政部**113年**公告文號



請下載「內政部-契約書範本」
使用最安心！

[契約書範本連結](#)



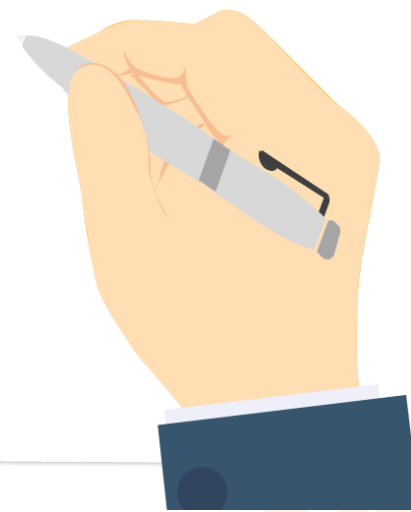
中華民國**113年7月15日**

中華民國113年7月8日內政部台內地字第11302639334
號函修正

契約審閱權

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：

住宅租賃契約書



-
- 一、不得記載拋棄審閱期間。
 - 二、不得記載廣告僅供參考。
 - 三、不得記載承租人不得申報租賃費用支出。
 - 四、不得記載承租人不得遷入戶籍。
 - 五、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。
 - 六、不得記載免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。
 - 七、不得記載承租人須繳回契約書。
 - 八、不得記載本契約之通知，僅以電話方式為之。
 - 九、不得記載違反強制或禁止規定。
 - 十、不得記載承租人不得申請租金補貼。
-

**112-113年度
300億元中央擴大租金補貼**

申辦時間：112年7/3-113/12/31

● 租屋補貼申請資格：

- 中華民國國民在國內設有戶籍，且符合下列規定之一：

1. 已成年，滿18歲。

2. 未成年，已於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家。

3. 未成年，父母之一方已死亡，另一方非本國人。

- 申請人及家人均無自有住宅（包括申請人、申請人的配偶、申請人的直系親屬等

- 申請時，家庭成員均未接受政府其他住宅之相關補貼。

● 申請租屋補助，需要準備哪些資料？

1. 申請書

2. 申請人國民身分證正反面影本

3. 定期租賃契約影本。

4. 載有申請人戶名及帳號之金融機構帳戶證明文件。

放寬房屋認定方式

輔以建物登記資料認定，無稅籍且無登記房屋可提供其他證明。

舊

租賃之房屋

具房屋稅籍且依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部或部分按住家用稅率課徵房屋稅。



具房屋稅籍且依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部或部分按住家用稅率課徵房屋稅。

建物登記主要用途含「住」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣。

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

無房屋稅籍之未保存登記建築物，應由申請人切結確有租賃房屋作居住使用之事實，並檢附相關證明。

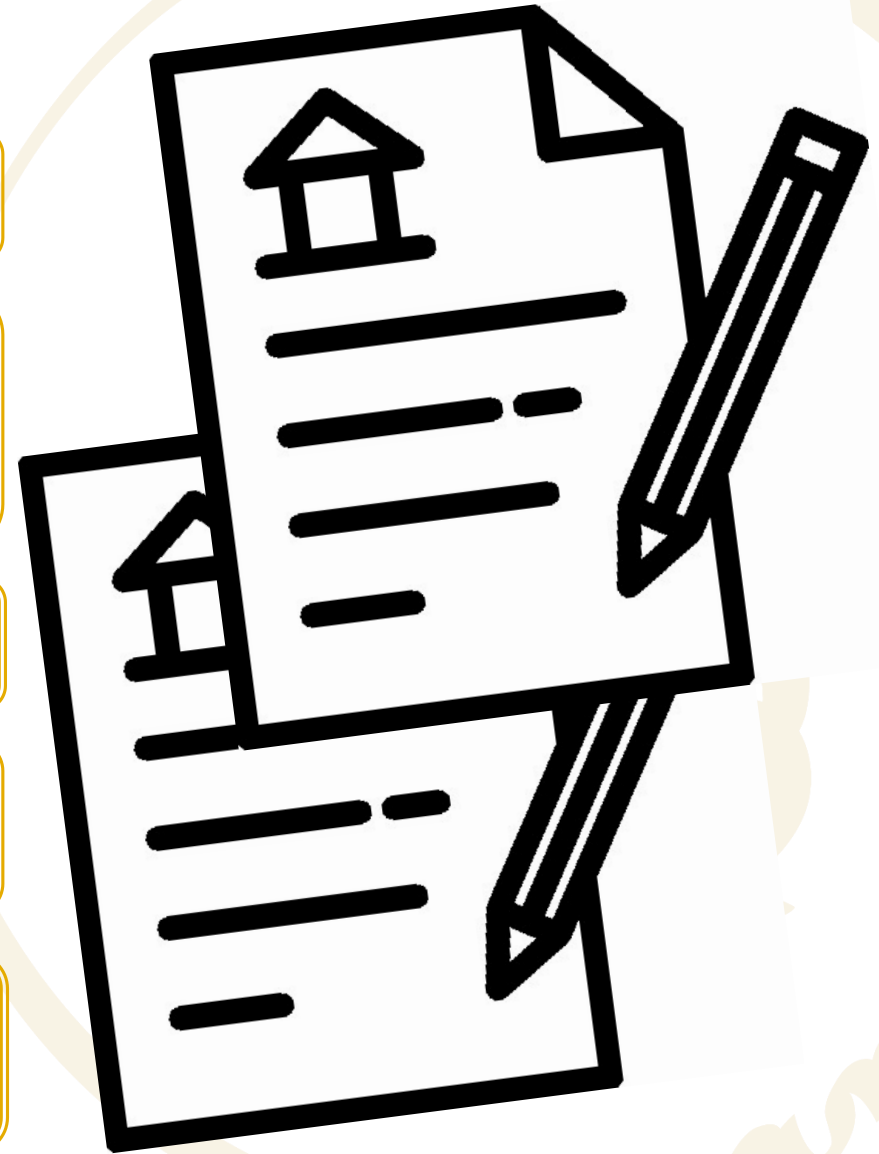
新

新

租賃房屋所在地之直轄市、縣（市）		每月補貼金額上限		
		第一級 符合下列條件之一： 一、家庭成員二人以上，且成員中具有低收入戶身分者 二、家庭成員三人以上，且成員中具有中低收入戶身分者	第二級 非屬第一級及第三級條件者	第三級 家庭成員一人且未滿四十歲，且未具有經濟或社會弱勢身分者
臺北市		8,000元	5,000元	3,000元
新北市	三重區、土城區、中和區、永和區、汐止區、板橋區、新店區、新莊區、蘆洲區、八里區、三峽區、五股區、林口區、泰山區、淡水區、深坑區、樹林區、鶯歌區	5,000元	4,000元	2,400元
	三芝區、平溪區、石門區、石碇區、坪林區、金山區、烏來區、貢寮區、瑞芳區、萬里區、雙溪區	3,600元	3,200元	2,000元
新竹縣、新竹市		5,000元	4,000元	2,400元
桃園市		5,000元	4,000元	2,400元
臺中市	中區、北區、北屯區、西區、西屯區、東區、南區、南屯區、大里區、大雅區、潭子區、龍井區、豐原區、大甲區、太平區、沙鹿區、烏日區	5,000元	4,000元	2,400元
	東勢區、神岡區、大安區、大肚區、外埔區、石岡區、后里區、和平區、梧棲區、清水區、新社區、霧峰區	3,600元	3,200元	2,000元

簽訂契約應注意事項

1. 合約應**1式2份**，房東房客各1份為憑
2. **租屋範圍確認**，分租套、雅房除確認個人使用空間外，也要確認公共空間(客廳、廚房等)是否能夠使用。
3. 務必**載明租約期限**，避免房東突然不租。
4. **租金、押租金確認**，租賃期間房東**不得任意**調漲租金、**押金不得超過2個月租金**。
5. 注意契約規定之**修繕責任權屬**，非人為損壞部分，房客有告知義務，房東則有修繕之義務。



NEW

住宅租賃定型化契約應記載及不得記載 事項應記載事項第六點、第十一點修正

第六點

六、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：

(三)電費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

以用電度數計費者，每度電費不得超過該租賃標的電費單「當期每度平均電價」；如公共設施電費未向台灣電力股份有限公司申辦分攤併入租賃標的電費內者，出租人不得額外收取。

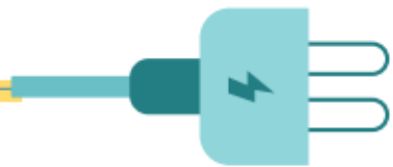
非以用電度數計費者，出租人所收取之每期電費總金額，不得超過該租賃標的電費單之每期電費總額。

第十一點

十一、出租人之義務及責任



依第六點規定約定電費由承租人負擔者，出租人應提供承租人租賃標的之電費資訊。承租人亦得逕向台灣電力股份有限公司申辦查詢租賃期間之有關電費資訊。



自113年7月15日起生效

租屋電費新制

修正重點一次看！



內政部地政司租賃條例專區

租屋電費新制

修正重點一

促進電費計收公平合理

- 1 以用電度數計費：每度電費不得超過電費單「當期每度平均電價」
- 2 非以用電度數計費：所收取的電費不得超過電費單「當期電費總額」
- 3 公共設施電費：未申辦分攤併入租屋處電費內者，不得額外收取

公設分攤明細

母戶電號	期別	電費金額	戶數	分攤金額
Oxxxxxxx	11211	18026	106	170
Oxxxxxxx	11212	18467	106	174.2

用戶資訊 Basic Info.

電價種類：	表燈 非營業用
時間種類：	非時間電價
用電地址：	
底度	40
計費度數(度) / Energy Consumption(kWh)	
經常度數	422
公共分攤戶數	106

計費內容 Charge Info.

流動電費	773.4 元
分攤公共電費	344.2 元
應繳總金額	1,118 元

其他資訊 Other Info.

輸流停電	H
線路代號	W20
每度燃料成本	2.6639 元
本期碳排量	209 公斤
每度繳交再生基金	0.0023 元
★當期每度平均電價	2.65 元



台灣電力公司
www.taipower.com.tw

台電帳單正式放上 當期每度平均單價

電號 (Customer Number)

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

計費期間: 106.07.03 至 106.08.28 本次

用電種類: 表燈 非營業用
底度 度數 (度) / Energy Consumption (kWh)
經常度數

基本資料

比較項目	用電日數	度數	節電率
本期	57	2483	2
去年同期	62	2996	
去年下期	63	2601	

客服專線 (Customer Service): 1911 本公司
服務單位: 台北市區營業處
服務地址: 106 台北市基隆路 4 段 7 5 號
用電地址:
流動電費計算式: \$10644.3 = 1.63 \times 240 + 2.3

台灣電力公司 Taiwan Power Company

111年08月繳費通知單(繳費憑證)
Aug. 2022 Electricity Bill (Payment Receipt)

220074
新北市板橋區 街 號 樓
吳

先生/女士/寶號 G01E201 G0111 2 單據號碼: G0111 2

電號 Customer Number	繳費期限 Due Date	應繳總金額 Total Amount
01-2- -2	111/09/07	* * * 1 2 6 7 0 元

※逾繳費期限第8天起加計遲付費用(詳見背面計費說明)·惟於代收截止日前仍可持單至超商或銀行等代收單位繳費·

用戶資訊 Basic Info.	計費內容 Charge Info.
用電種類: 表燈 非營業用 用電地址: 新北市板橋區 街 號 樓 底度 40 計費度數 (度) / Energy Consumption (kWh) 經常度數 2688 公共分攤戶數	流動電費 12588.8 元 分攤公共電費 80.7 元 應繳總金額 12,670 元

繳費資訊 Payment Info.

◎行動支付掃描繳費

◎使用網路銀行、ATM、電話語音繳費,請輸入:

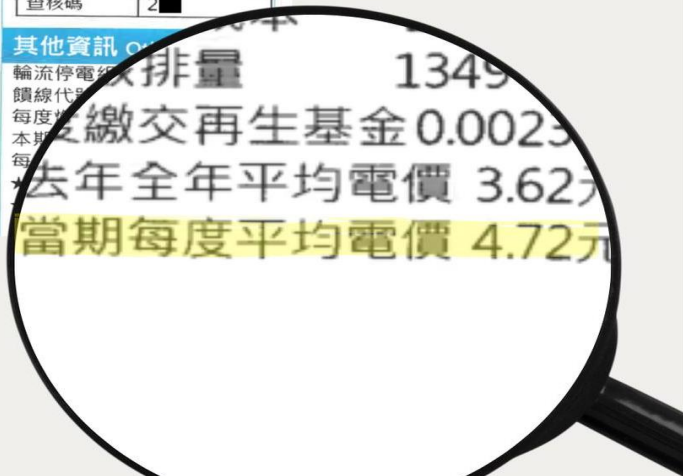
代收截止日	111/10/13
電號	012- -2
應繳總金額	12,670
查核碼	2

其他資訊

輸流停電 排放量 1349
饋線代 繳交再生基金 0.0025
每度電 去年全年平均電價 3.62元
每度電 當期每度平均電價 4.72元

流動電費計算式:
\$12588.8 = 1.63 \times 240 + 2.38 \times 420 + 3.52 \times 340 + 4.80 \times 40 + 5.66 \times 600 + 6.41 \times 688 (18/58) + 6.99 \times 688 (40/58)

此地址當期
用了2688度



租屋電費新制

修正重點二

促進租屋電費資訊透明

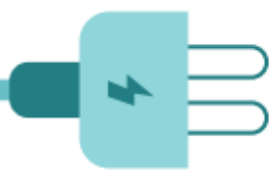
- 1 房東有提供電費資訊義務
- 2 房客可自行向台電申辦查詢電費

房客可查詢電費資訊

- ✓ 當期每度平均電價
- ✓ 是否申辦公共設施電費分攤
- ✓ 當期用電度數
- ✓ 應繳總金額
- ✓ 計費期間



租屋電費新制



自113年7月15日起新簽訂租約適用新制規定

舊契約不溯及既往

惟經租賃雙方同意仍可約定適用新制



簽訂契約應注意事項

7.

(1) 雙方約定**得**任意終止租約時，如未提前約定期間通知他方，應賠償最高**一個月**租金之違約金。

⚠該違約金**不受**一個月租金限制⚠雙方約定**不得**任意終止租約時，則需雙方協商可否提前終止契約

契約**不得**記載禁止遷入戶籍、禁止申報租賃費用、禁止申請租金補貼等文字。

⚠簽約時務必留意**房東資料**是否填寫完整⚠

糾紛，怎麼解？

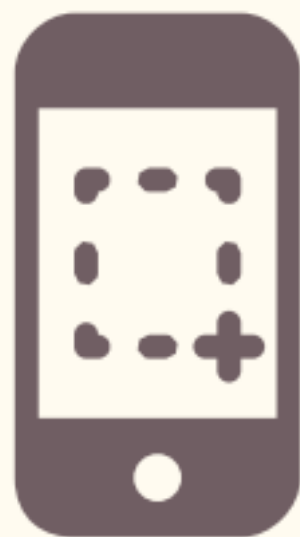
糾紛協助有管道



發生糾紛當下如何處理

保存
證據

對話紀截圖



相關事證照片



租約



發生糾紛當下如何處理

明確
通知

LINE



手機簡訊



EMAIL



存證信函

郵局存證信函用紙

（寄件人姓名與職稱、地址、學校、公司、與收信人姓名與地址應填寫於收信人姓名與地址欄）

郵局 存證信函單 號	一、寄件人	姓名： 詳細地址：
	二、收信人	姓名： 詳細地址：
	三、收信人	姓名： 詳細地址：

（本欄填寫，郵局不負責收寄，請寄件人注意）

日期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
月																					
日																					
時																					



- 為保全通知事證，建議以文字通知為主

租屋糾紛處理管道



鄉鎮市(區)
公所調解

校內學務處、
賃居中心

各縣市消費者
服務中心

法扶
基金會

412-8518
轉2再轉6
(市話請直撥·
手機加02)

行政院消保會
消費爭議
線上申訴

1950消費者
服務專線

崔媽媽
基金會
(02)2365-8140
lawhelptmm@gmail.com



法院聲請
調解



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

**THANKS FOR
LISTENING**

THE END