

 崔媽媽基金會

 @rgq2261b



崔媽媽

TMM Rental & Moving Services

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


崔媽媽基金會
Tsuei Ma Ma Foundation For
Housing And Community Services

崔媽媽基金會(02)2365-8140



簡報大綱

- 租屋前**注意事項**
- **如何簽訂好租約**
- **糾紛協助有管道**

➤ 租屋前**注意事項**

租屋管道比一比

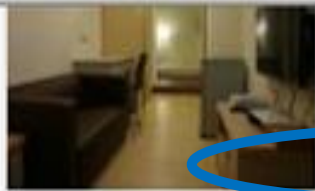
-租屋管道優劣來比較

管道	優點	缺點
學校網站	有篩選，較安全	僧多粥少
親友介紹 (學長姊)	彼此認識，多點照顧	互相認識之親友，有時反而不好意思提出要求或請房東處理一些事務
租屋網站	方便，免費，圖片可參考	刊登方便，無須驗證，身分無法確認
仲介	可設定條件，符合需求 帶看房屋	只負責媒合 需付0.5至1個月租金為仲介費
租屋公司	出租資料提供	付費買資料，資料內容待議 無其他服務
大樓管理員	對大樓之內居民較清楚	資料量少
報紙/紅紙條	取得容易，閱覽方便	特定地點取得，參考資料少，內容真實性可議

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**
- **刊登者身份**
- **更新時間**



6張照片

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  已認證

距離 明志科技大學 712m

 地圖  收藏  問答(2)

9坪



10張照片

輔大/明志科大/滿意可議價

新北市-泰山區 中央路5巷

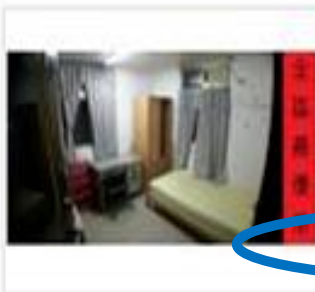
分租套房，樓層：4/4

12天前更新 屋主 陳先生

距離 明志科技大學 549m

 地圖  收藏  問答(1)

8坪



3張照片

近輔大套房，優質出租中。

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 黃先生

距離 明志科技大學 388m

 地圖  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



崔媽媽基金會

TSUI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

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

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



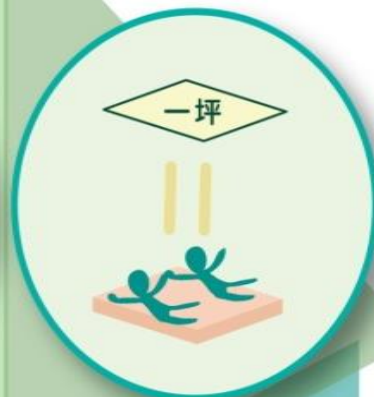
看屋注意事項-內在環境

仔細看屋

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



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

- 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



依據新北市火災預防自治條例第5條，供人留宿或居住之租賃場所應裝設住警器，未安裝者，可處管理權人(房東)最高3萬元罰鍰。



逃生口位於入口對向



逃生口位於入口同側

逃生動線

➤ 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

自由時報

何謂定金 推定契約成立第一金



定金與押租金不同



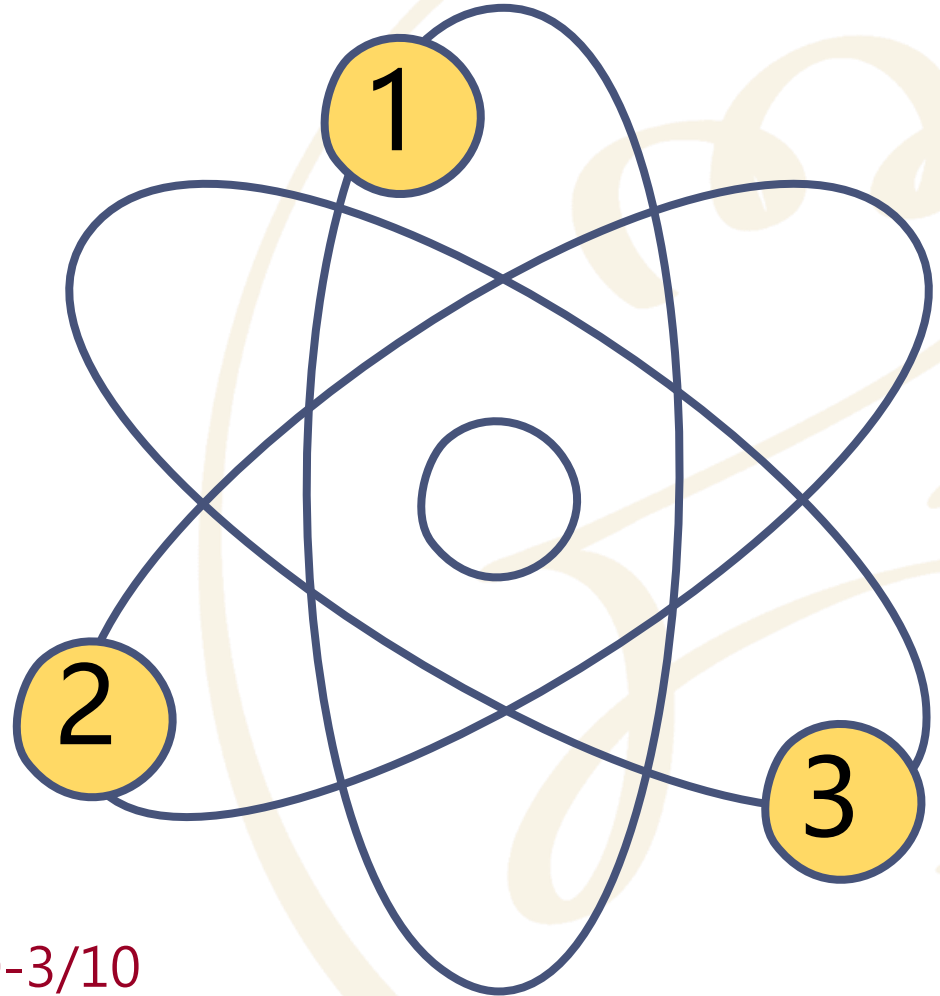
若房客反悔不簽約，
房東有權沒收定金



若為房東違約，
支付兩倍定金作為違約金



- 此為民法第249條規定事項
- 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。

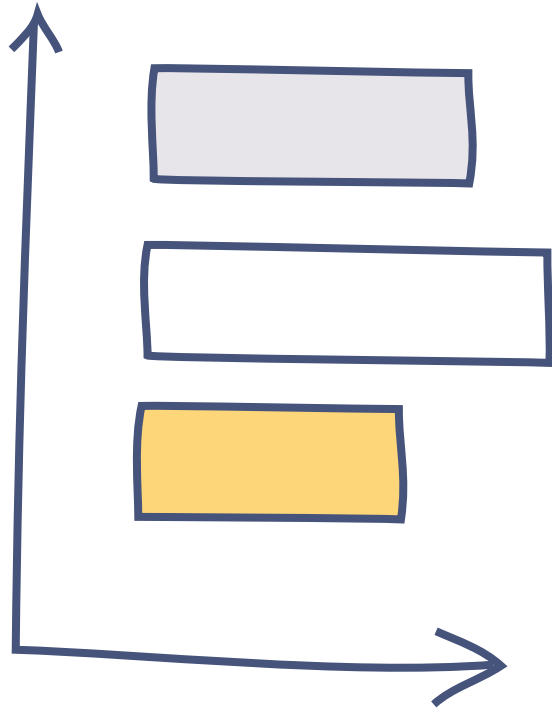
此據

★出租人簽章：姓名+TEL

承租人簽章：

中華民國 年 月 日

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

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！



何謂應記載 及不得記載事項



內政部於109年1月1日訂
定發布實施『住宅租賃定
型化契約應記載及不得記
載事項』

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 050-165-04 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」。

部長 葉俊榮

<https://reurl.cc/GAM5AD>



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
- 若條約違反不得記載事項
僅該條規定無效，租約仍為有效

10、不得記載承租人不得申請租金補貼。112年6月14日台內地字
11201188523號

Q1：租約不是有**審閱期**.....

簽完約才看到**有好多OOXX**

的條款，契約可以不算....

對不對？！



審閱期的目的，是希望消費者（房客）
充分了解契約內容，避免於匆忙間不
及了解其依契約所得主張之權利及應
負之義務，致訂立顯失公平之契約而
受有損害。

簽了名，契約就**成立**，不能說整份契約無效，
只能說...若有違反定型化契約之內容，
不構成契約的一部分

**112-113年度
300億元中央擴大租金補貼**

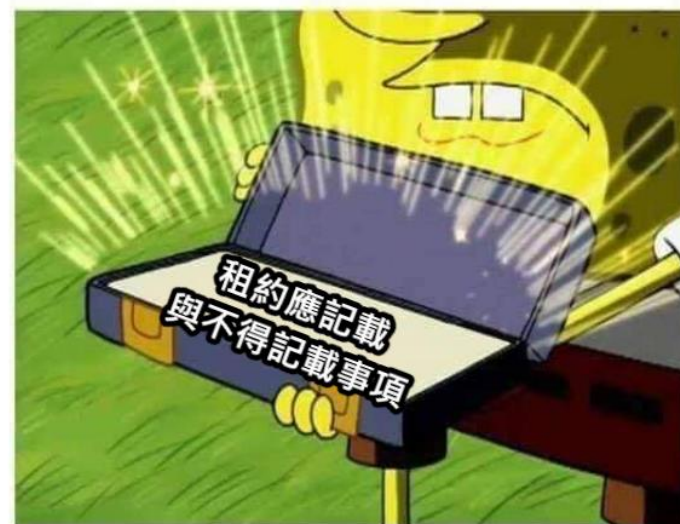
申辦時間：112年7/1-113/12/31

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

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》



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

若出租者說他是 「包租業者」



確認

1. 與屋主的住宅包租契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
2. 確認服務人員是否為租賃住宅服務管理人員、**有無合法證照**
3. 所屬的公司有沒有**租賃住宅服務業登記證**

※ 建議約在業者的服務據點，較方便查看證件



可到此網站查詢
不動產從業人員
是否**合法**！



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

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。

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

住 身 份 證 號 碼 址：

電話：

立契約人(乙方)

簽名蓋章

住 身 份 證 號 碼 址：

電話：

乙方連帶保證人(丙方)

簽名蓋章

住 身 份 證 號 碼 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



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。



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，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！！

第 432 條

承租人應以**善良管理人**之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。

承租人**違反前項義務**，致租賃物毀損、滅失者，**負損害賠償責任**。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

我很善良唷



**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**
-

簽約須知

❑ 電費怎麼算？

❑ 每度7.7元合理嗎？



電費究竟怎麼算？



(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：__。

112年4月1日起實施

當期每度平均單價

分段度數	夏月單價 (6月1日~9月30日)
120度以下	1.6
121-330度	2.3
331-500度	3.5
501-700度	4.8
701-1000度	5.8
1001度以上	7.6

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	繳費資訊 Payment Info.
01-2-2	111/09/07	***12670元	*行動支付掃描繳費  *使用網路銀行、ATM、電話語音繳費，請輸入：

*適惠費期限第8天起加計滯付費用(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。

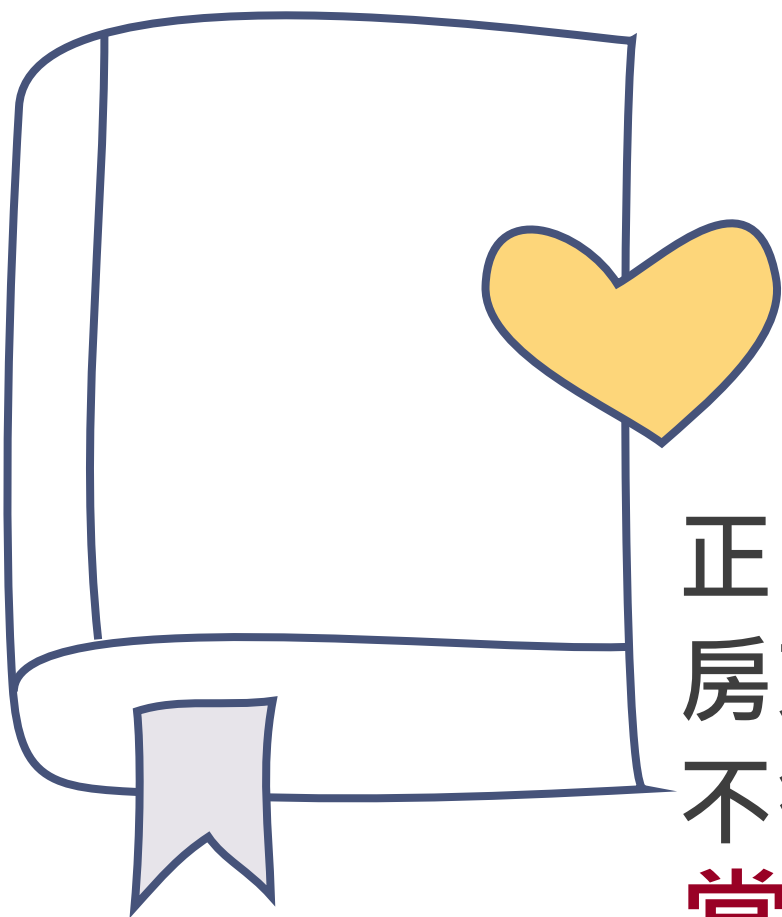
用戶資訊 Basic Info.	計費內容 Charge Info.
用電種類: 表燈 非營業用 用電地址: 新北市板橋區街號樓 底度 計費度數(度)/Energy Consumption(kWh) 經常度數 2688 公共分攤戶數	流動電費 12588.8元 分攤公共電費 80.7元 應繳總金額 12,670元

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
每度交再生基金 0.0023
每
去年全年平均電價 3.62元
當期每度平均電價 4.72元

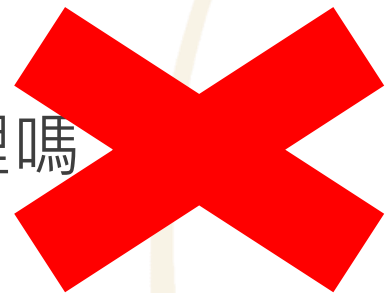
流動電費計算式：
\$12588.8=1.63x240+2.38x420+3.52x340+4.80x40
0+5.66x600+6.41x688(18/58)+6.99x688(40/58)

此地址當期
用了2688度



簽約須知

- 電費怎麼算？
- 每度7.7元**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





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)



法定終止權

得終止契約之情形



3個月前

- 為重新建築而必要收回



30日前

- 欠繳租金或費用總額達2個月以上租金額
- 擅自變更用途 ● 擅自轉租 ● 未經同意或未依法規進行室內裝修

無須
提前通知

- 存放有爆炸性、易燃性物品
- 室內裝修損害建築結構安全



有點難呀 ~ ~



30日前

- 住宅需修繕，房東遲未修繕
- 非房客造成之住宅滅失
- 因疾病、意外有長期療養需要
- 第三人就租賃住宅主張其權利

無須
提前通知

- 住宅有危及房客之安全或健康瑕疵



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。
-

當你發現租約無法提前終止時



**欲提前終止租約時，
務必先看清楚租約
唷！！**

其他常見租屋問題



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》



常見租屋問題



多人合租

點交

房子轉租、分租、出借問題

可以換鎖嗎

常見租屋問題

□ 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

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》



常見租屋問題



多人合租

點交

房子轉租、分租、出借問題

可以換鎖嗎

常見租屋問題

□起/退租前，務必要點交

*建議租約要有點交清單



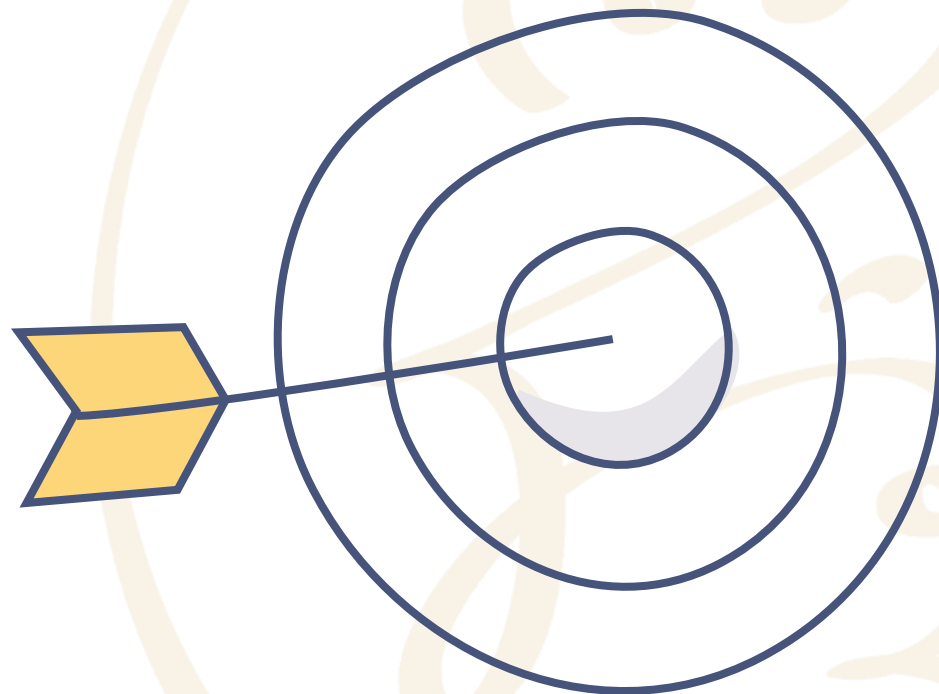
入住時，確認屋內家具、家電
是否與租約上一致，可**拍照**留下證據



退租時，務必與房東核對及**拍照**



若租期期間，有物品壞掉，
務必第一時間與房東反映



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》



常見租屋問題



- 多人合租
- 點交
- 房子轉租、分租、出借問題
- 可以換鎖嗎

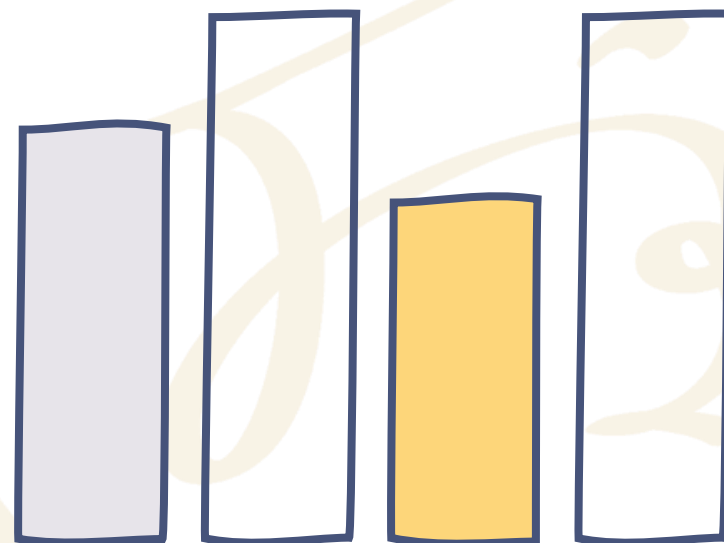
常見租屋問題

□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。

朋 友 借 住



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》



常見租屋問題

- 多人合租
- 點交
- 房子轉租、分租、出借問題
- 可以換鎖嗎





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**
-

✧ 糾紛協助有管道



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

制正本

日期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一																				
二																				
三																				
四																				

存證信函單 號

郵局

一、寄件人 姓名：
地址：
電話：

二、收件人 姓名：
地址：
電話：

三、收據人 姓名：
地址：
電話：

(本欄填寫，郵局不負責收據，請寄件人填寫)



- 為保全通知事證，建議以文字通知為主

發生糾紛當下如何處理

保存
證據

對話紀截圖



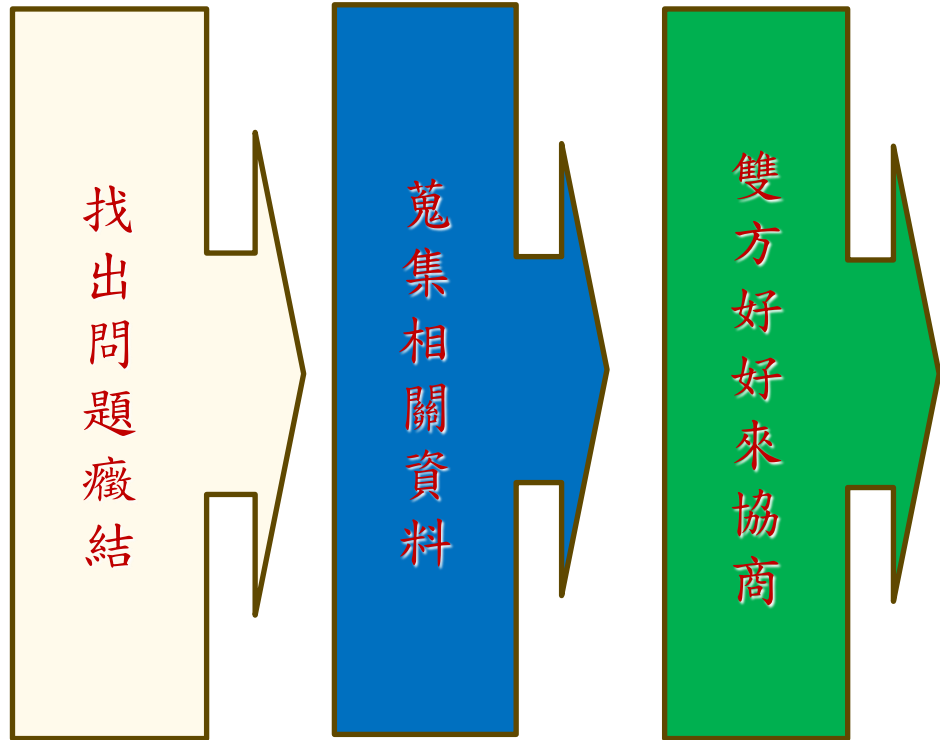
相關事證照片



租約



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.lawhelptmm.gmail.com

1950
消費者保護

簡報結束 謝謝指教！



崔媽媽基金會

Tsuei Ma Ma Foundation For
Housing And Community Services