租賃專法與消費者保護的法律新思維

主講人：戴士捷律師



戴士捷 律師 (Jack Tai)

現職:昇正國際法律事務所 資深律師



學經歷

國立政治大學科技管理暨智慧財產研究所碩士
國立政治大學法律學系暨會計輔系
協合國際法律事務所、惇安法律事務所受僱律師
中租控股集團法律諮詢部襄理

戴律師曾服務於國內大型律師事務所執行非訟及金融投資交易相關業務；亦曾於國內上市金融機構擔任法務襄理，主責船舶融資及聯貸等相關跨境交易。

此外，戴律師亦精研著作權法及商標、專利等智慧財產權法令，曾協助國內新創及文創業者處理智慧財產權授權及辦理商標仿冒品等訴訟案件。

戴律師除擁有律師資格外，亦擁有信託業業務人員執照、投信投顧業務人員資格執照及證券商高級業務員證照等多張金融專業證照。



崔媽媽基金會
@rgq2261b

崔媽媽

TMM Rental & Moving Services

能幫您做什麼?

崔媽媽基金會(02)2365-8140

租屋服務

-
-
-

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

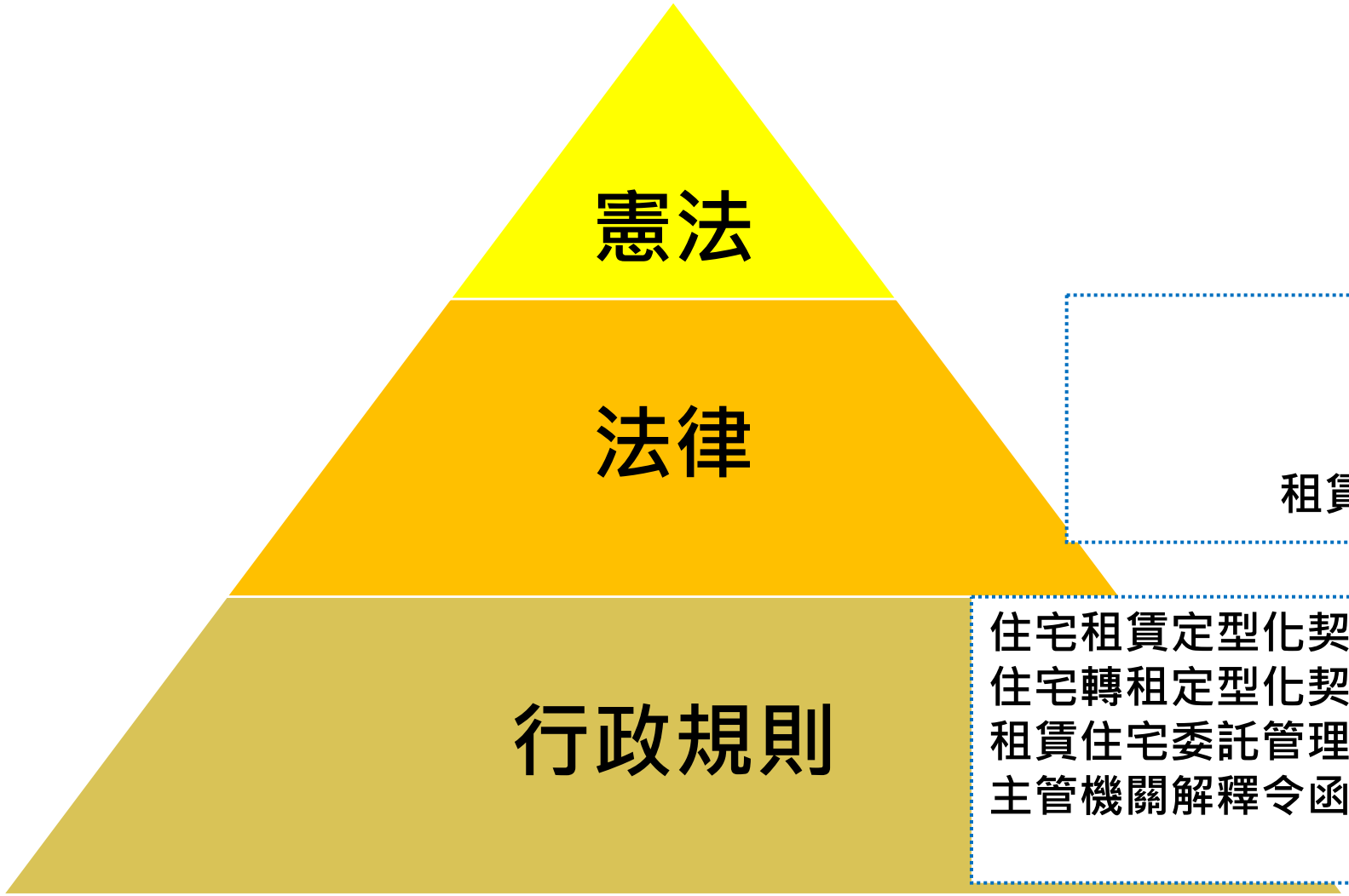
崔媽媽基金會
Tsuei Ma Ma Foundation For Housing And Community Services

簡報大綱

- 租賃專法與消費者保護法的思維
- 租屋前注意事項
- 如何簽訂租約
- 常見的租賃糾紛類型及案例分享
- 糾紛協助管道

租賃專法與消費者保護法的思維

認識規範租賃關係的法律體系....



民法
土地法
消費者保護法
租賃市場發展及管理條例

住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項
住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項
租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項
主管機關解釋令函....

自然人房東是不是企業經營者?

- **消費者保護法第2條**
  消費者：指以**消費為目的**而為交易、使用商品或接受服務者。
  企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或**提供服務為營業者**。
  消費關係：指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。

- 行政院消費者保護委員會84年4月6日台84消保字第00351號函：「消費者保護法所稱之消費，係指「**不再用於生產之情形下所為之最終消費**」。

- **過去法院見解(臺灣新北地方法院112年度訴字第2537號民事判決)**

「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，係中央主管機關內政部依消費者保護法第17條之授權而制定公告，是依消費者保護法之規定，自以締約之一方為企業經營者，一方為消費者，方有適用之餘地。**然被告(房客)並未舉證證明本件原告(房東)有何反覆實施出租行為，並以出租為業之情，亦無從認定原告為企業經營者**，則系爭租約應無上述「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之適用。

住宅出租人的法律定位已經改變...

2023/2/8
全面適用
消保法

傳統民法下的房東

- 契約當事人，負責按期收取租金、提供房屋供租客使用，與承租人的權利義務關係對等....
- 注重契約自由原則，只要不違反強制/禁止規定，尊重當事人間之自由約定。

租賃住宅市場發展及管理條例第5條(民國112年2月8日修正公告)

租賃契約出租人及承租人間**視為具消費關係**，**適用消費者保護法相關規定**。

消費者保護法第1條

為保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質，特制定本法。有關消費者之保護，依本法之規定，本法未規定者，適用其他法律。

消費者保護法對於企業經營者的責任要求

重視消費者安全及健康

企業經營者於提供商品流通進入市場或提供服務時應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。

契約條款爭議解釋原則

企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則。定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。



向消費者說明商品或服務之使用方法

企業經營者應致力充實消費資訊，向消費者說明商品或服務之使用方法提供消費者運用，讓消費者採取正確合理之消費行為。

提供消費者充分與正確之資訊

企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。

維護交易之公平

廣告內容不得誇大不實或引人錯誤，以降低消費爭議之發生。

定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。

罰則加重

違反定型化契約應記載事項有行政罰則，民事部分有懲罰性賠償金。

其他相關費用

租約應載明相關費用由誰負擔、負擔金額、時間、繳納方式



水費



網路費



電費



管理費



瓦斯費



其他費用，
例如：清潔費

租賃契約約定不明的後果....

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。

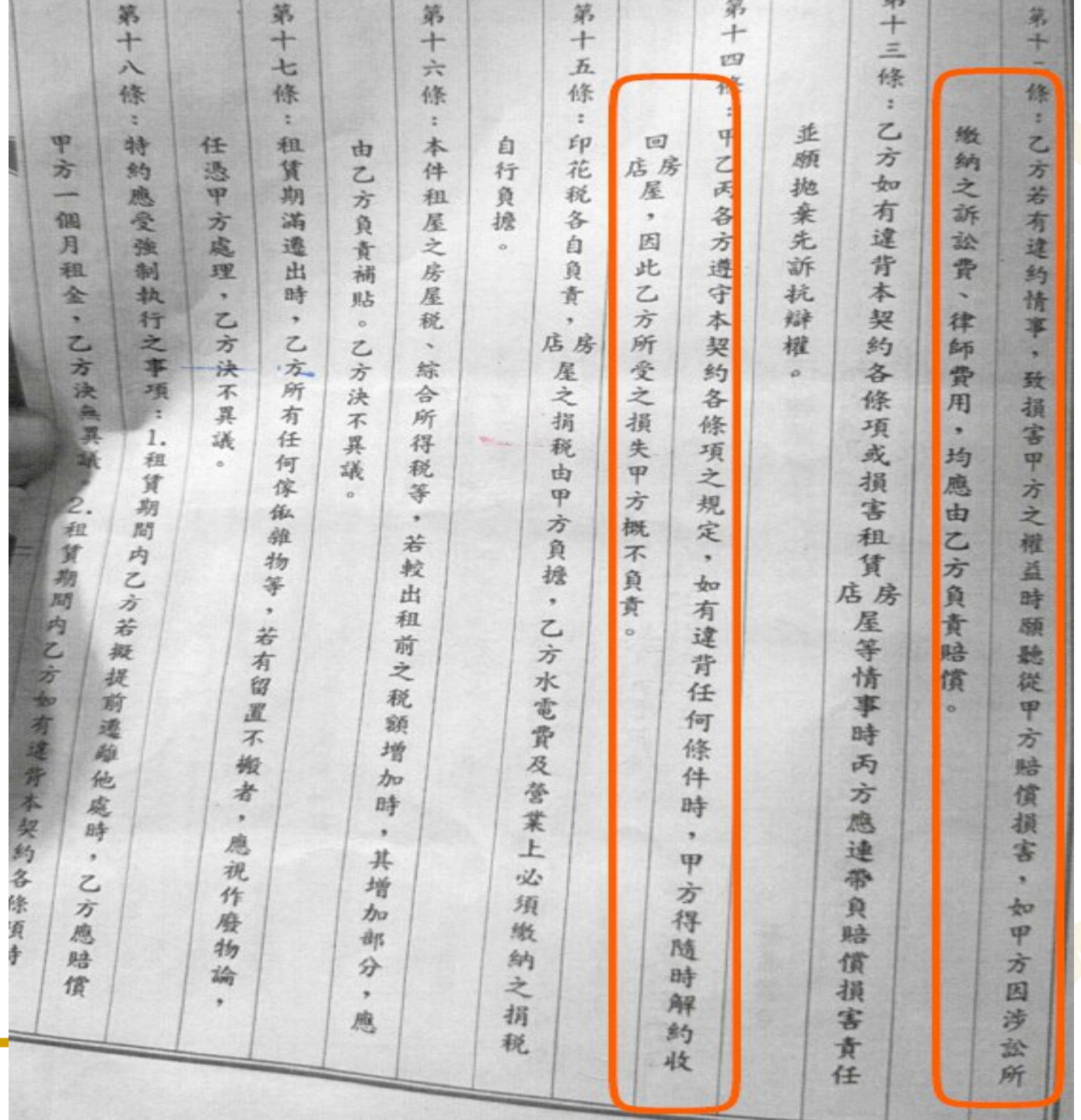
租期屆滿前，依第一項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

契約條款爭議解釋原則

定型化契約條款如有疑義時，**應為有利於消費者之解釋。**

您還在使用這種舊版租約嗎?

- 承租人違約時，要聽從出租人賠償損害，出租人涉訟的訴訟費、律師費都由承租人負擔。
- 承租人如有違背任何租約規定，出租人得隨時解約收回房屋。
- 出租人得按月收取5倍高額的違約金賠償。



用消保法重新檢視這些條款....

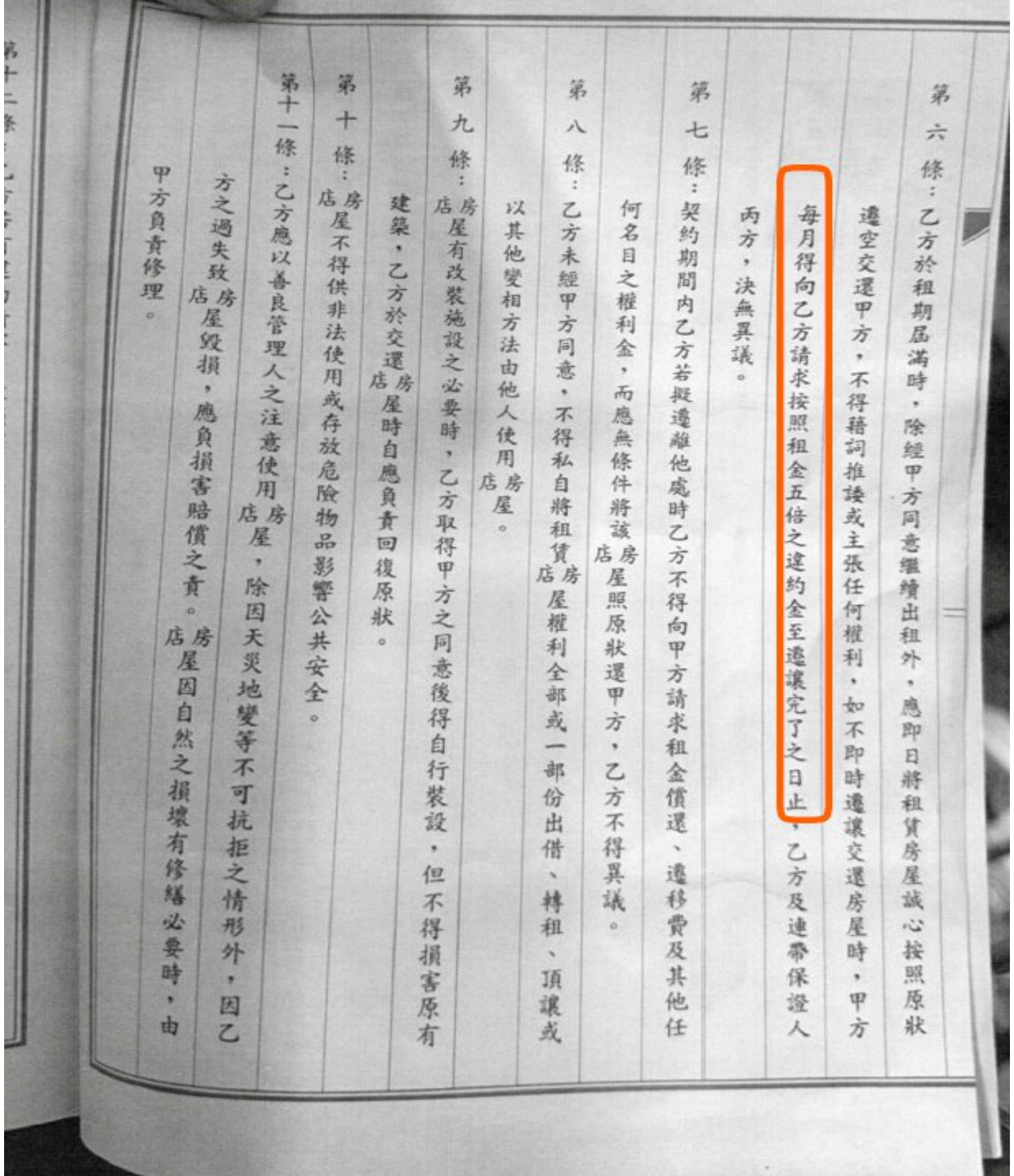
消費者保護法第12條
定型化契約中之條款違反誠信原則，**對消費者顯失公平者，無效。**

定型化契約中之條款有下列情形之一者，**推定其顯失公平**：

一、違反平等互惠原則者。

二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。

三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。



第六條：乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議。

第七條：契約期間內乙方若擬遷離他處時乙方不得向甲方請求租金償還、遷移費及其他任何名目之權利金，而應無條件將該房屋照原狀還甲方，乙方不得異議。

第八條：乙方未經甲方同意，不得私自將租賃房屋權利全部或一部份出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋。

第九條：房屋有改裝施設之必要時，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負責回復原狀。

第十條：房屋不得供非法使用或存放危險物品影響公共安全。

第十一條：乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方負責修理。

單方賠償高額違約金可能被認為顯失公平

原告請求之違約金：原告提供之定型化契約為舊版範本，內容諸多違反公平互惠原則及比例原則，**原告所請依系爭契約第6條「...請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止」**，嚴重違反上開原則，於內政部109年8月27日修正之新版範本中，第14條載明「承租人未依第一項規定返還租賃住宅時...，得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金...」，然系爭契約之約定是無故加重承租方之義務，擴大出租人權利，顯然違背民法租賃一節或租賃住宅條例保護承租人即經濟弱勢者的立法目的...**系爭契約短短20條約定中，竟有高達7項規範承租人之賠償狀況，而規範出租人之賠償狀況竟是0**項，且全文僅記載承租人違約時須賠償，而對於出租人違約毫無規範，**顯已違反平等互惠原則且與上開法源之立法意旨顯相矛盾。(板橋簡易庭 112 年度訴字第 1086 號民事判決)**

消保法第12條
定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，**無效**。

租賃契約的不得記載事項有哪些?

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**。

違反定型化契約應記載及不得記載事項會如何?

- 阻止房客申報租金費用
- **阻止請領租金補貼**
- **超收電費**
- 禁止房客遷入戶籍
- 稅務轉嫁給房客

消費者保護法 第 56-1 條

企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第十七條第一項公告之應記載或不得記載事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，**處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰**。

► 111-07-21

【新聞發布】內政部：房東不得禁止房客申請租金補貼

為協助國人租屋居住，行政院300億元擴大租金補貼已於7月開始受理房客申請。內政部表示，房客申請租金補貼，房東可直接取得公益出租人資格，並享有所得稅等稅捐減免優惠，鼓勵房東放心將房屋出租，一起用好房做好事；但房東如仍有禁止房客不得申請租金補貼情形，房客則可以拒絕及主張無效。若房東進而要求漲租或負擔所增加稅賦，房客並可向縣市政府提出申訴要求改正，如不改正者，可處3萬至30萬元罰鍰；又仍拒不改正者，並可加重處5萬至50萬元罰鍰，且得按次處罰。

內政部說明，申請租金補貼是房客的權利，並不需要取得房東同意；同時，房東也不得禁止房客申請租金補貼，若房東片面禁止或要求拋棄申請，因對於房客顯失公平，房客可依消費者保護法第12條及民法第247條之1規定主張無效。

此外，依內政部公告之住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項規定，房東於租約期間不得藉任何理由要求調漲租金，並且不得記載應由房東負擔之稅賦，如較出租前增加時，其增加部分由房客負擔。

懲罰性賠償金的規定
(臺北簡易庭 111 年度北消簡字第 15 號民事判決)

原告向被告承租房屋，因被告及房仲均表示會於原告入住前將系爭房屋打掃乾淨，然原告於同年2月24日入住後發現系爭房屋地板多處發黑，天花層板內髒汙及不明殘渣，致原告及訴外人即原告女兒僅入住4日，臉部、身體及手足多處即開始出現汗皰疹，後知悉系爭房屋內之床墊、沙發及冷暖氣機內部均有大量發霉、髒汙，天花板屋樑上亦有大量黑黴。

被告以出租不動產為業，卻故意怠於履行保持系爭房屋合於約定使用、收益狀態之義務，且未確保系爭房屋具可適宜人居住之安全性，侵害原告身體健康權，**並有支出清潔費用及醫藥費共16,398元之財產上損害**，原告**依消費者保護法第7條、第51條規定得請求損害額5倍之懲罰性賠償金81,990元**

消費者保護法 第 51 條

依本法所提之訴訟，**因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金**；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金**，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金**。

公益出租人資格

什麼是公益出租人？

指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格或出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣(市)主管機關認定者。

簡單來說

只要租客符合申請租金補貼資格並經政府認定，房東就是公益出租人。



註1 住宅需為供居住使用，並具備門牌之合法建築物。

註2 租賃契約書出租人需為所有權人並記明身分證字號。

內政部 內政部國土管理署 National Land Management Agency Ministry of the Interior

廣告

公益出租人稅賦優惠表

公益出租人	綜合所得稅	房屋稅	地價稅
稅賦優惠內容	每屋每月租金收入 最高1萬5,000元 之免稅優惠	同自住住家 用稅率1.2%	同自用住宅 用地稅率2‰ *依地方政府地價稅自治條例
出租對象	領有 **租金補貼者**	符合 **租金補貼申請資格者**即可 (例如:300億元中央擴大租金補貼專案、整合住宅補貼資源實施方案租金補貼、低收入戶中低收入戶租金補貼、身心障礙者租金補貼、原住民租金補貼等)	
出租人	住宅所有權人 (限自然人)	住宅所有權人 (自然人、法人皆可)	
出租住宅	合法建築物		
適用縣(市)	全國		



內政部 內政部國土管理署 National Land Management Agency Ministry of the Interior 廣告

租屋前注意事項

招租廣告該怎麼看？



- 租金

（押金?水費？電費？管理費？第四台？網路費？瓦斯?）

- 地址
- 格局
- 刊登者身分、更新時間
- 附屬家具/設備有哪些?

留存租屋廣告

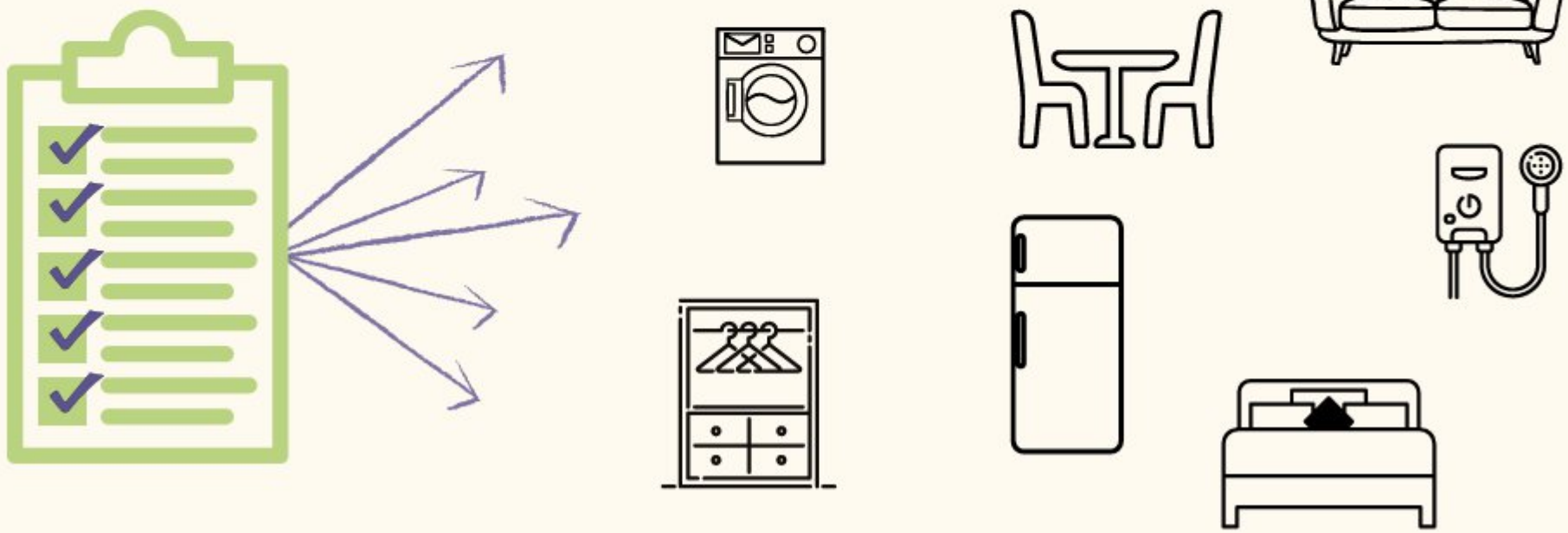
將租屋網站上看到的廣告內容截圖／列印／拍照留存
現場看屋時可核對





事先制定需要房東提供的設備清單

找屋前先制定自己所需的設備清單，
加快找到合適自己物件的速度



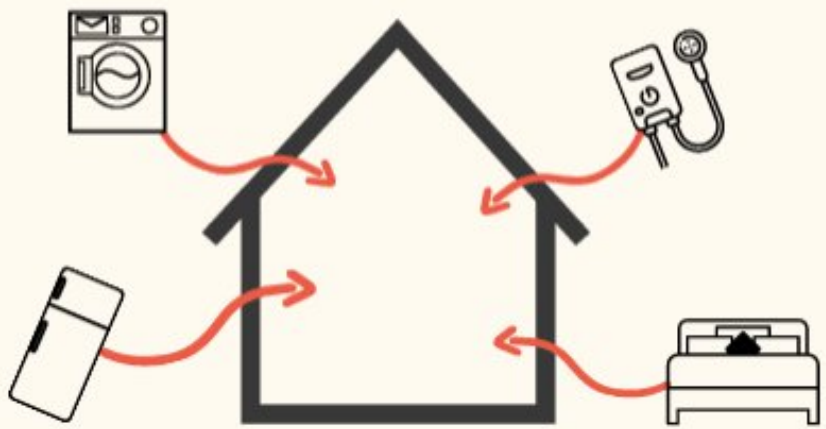
提醒

台灣法律沒有規定，出租房屋必須
要提供任何設備/家電/家具
即便空屋出租也合法

現場與廣告資訊不一致時

方式一

要求房東按照租屋廣告上刊登的內容，補齊缺漏的設備。



方式二

要求房東酌減租金。




新北市政府地政局不動產經紀人證書

局長 康秋桂

Land Administration Department, New Taipei City Government
Real Estate Broker Certificate

Name :
Sex : F
Date Of Birth :
I.D.No. :
The applicant has passed the Real Estate Broker examination, and is proven to be in conformity with the Real Estate Broking Management Act. A Real Estate Broker Certificate shall be issued.This Certificate is valid for 4 years, and an extension remark may be added to this certificate upon expiry.

Commissioner Kang Chiu-Kuei

Date of Issuance : April 09,2015

Printing Serial No.(印製編號) : 005925

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

生活公約/公寓大廈規約



未列入租約 → 承租人無遵守義務

列入租約 → 須先阻止承租人違約行為 → 30日提前書面通知+檢附事證 → 終止租約

民法第 438 條
承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。
承租人違反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約。

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

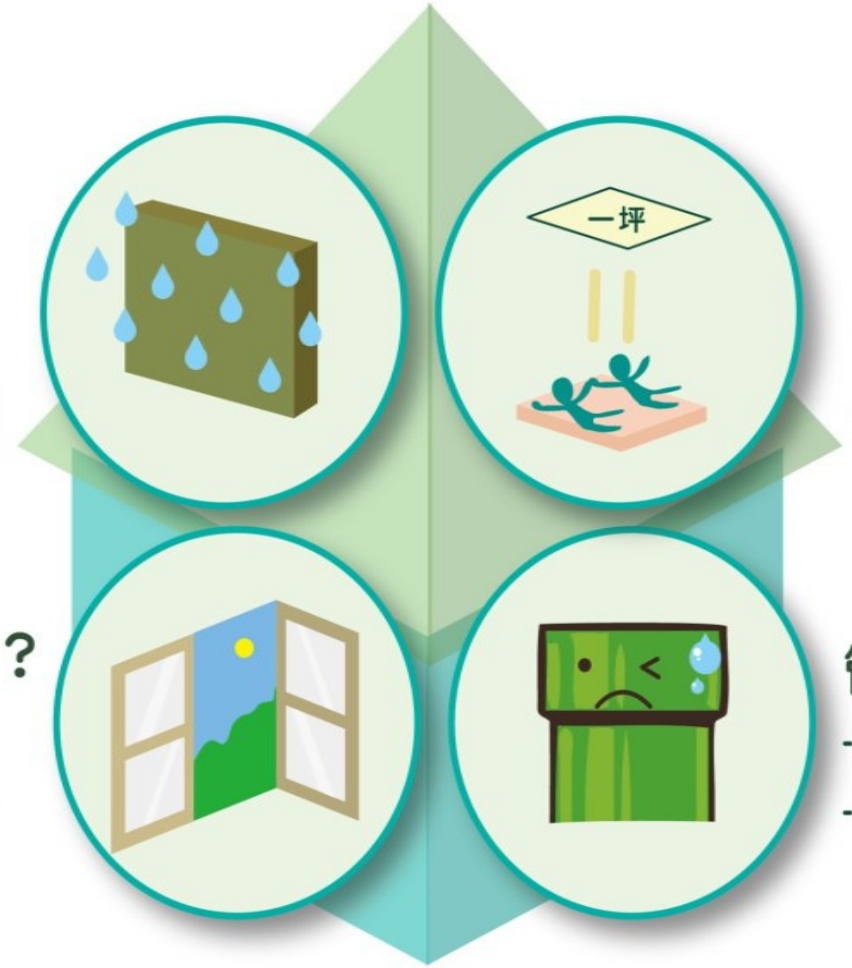


- 白天晚上來晃晃
  -早市、夜市
- 奇怪店家要注意
  -網咖、卡拉OK、KTV



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

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？

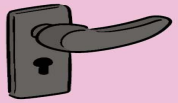
-敲敲牆壁，木板、水泥差很多

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

租屋考量需周到 居住安全沒煩惱



建築物具有共同門禁管制出入口且有鎖具

- 確保居住品質，住戶們應共同遵守門禁管制規定。
- 檢查出入口鎖具功能正常有無損壞。



建築物內或週邊停車場所設有照明

為顧及晚歸者的行走及人身安全，建築物內或週邊停車場所應設有感應或固定式照明。



建築物建材的安全性

倘為木造隔間或鐵皮，則建築物防火性較差。



辨別是否為高密度租賃建築物且房東是否有辦理公安申報

- 任一樓層是否分間為6個以上使用單元或設置10個以上床位之居室者。
- 如是，應請房東辦理建築物公共安全檢查申報：300㎡以上：每2年1次；300㎡（含）以下：每4年1次。



滅火器功能正常

- 每一層樓至少裝設一具滅火器，並放置陰暗處，避免太陽直曬。
- 定期檢視其壓力表處於「綠色壓力」充足位置，依法每3年滅火器藥粉須回收更換。



熱水器裝設符合要求，避免一氧化碳中毒

- 瓦斯型：建議安裝於室外，若安裝於室內須有強制排氣裝置。
- 電力型：須裝有防漏電裝置。



設有火警警報器或住宅用火災警報器

每個出租樓層都要裝設火警警報器，另建議每房加裝住警器最安全。



保持逃生通道暢通，且出口標示清楚

逃生通道不可堆放雜物，更要暢通，應有二至三處出口最安全。



具備逃生通道及逃生要領的認識

- 設置緊急逃生路線圖，並進行模擬演練。
- 清楚逃生通道、逃生要領、出入口方向及遇火警時的應變措施等。

清楚知道校、警、消、醫等協助管道

掌握鄰近派出所、消防隊、醫療院所及學校校安專線等聯繫電話，有利緊急事件發生時尋求協助。

雲端租屋生活網

貨居資訊服務網

教育部 廣告


住宅用火災警報器
TYY
設置日期
年
月
日


設置場所 台大新貴社區
場所地址 台北市大安區羅斯福路三段241號
展新消防器材有限公司
廠商證書號碼 (111)新北市-016號
消防專技人員姓名 蘇仁正 消士證字0701號
地址：新北市土城區亞洲路32巷13號1樓
電話：02-2671-7119
品名規格 乾粉滅火器 20型
流水編號
製造日期
性能檢查日期 112年04月10日
檢查情形 ■檢查合格(無須更換藥劑)
下次性能檢查日期 115年04月10日
委託服務廠商


RECHARGE
OVERCHARGED

四大安裝錯誤情境

1 浴室



2 廚房



3 加裝窗戶的陽台



4 屋內樓梯間



※熱水器如需遷移或更換，請與當地熱水器承裝業聯絡！

三大保命對策



1 遷移或更換熱水器至屋外



2 更換為強制排氣式熱水器



3 更換為電熱水器或太陽能熱水器



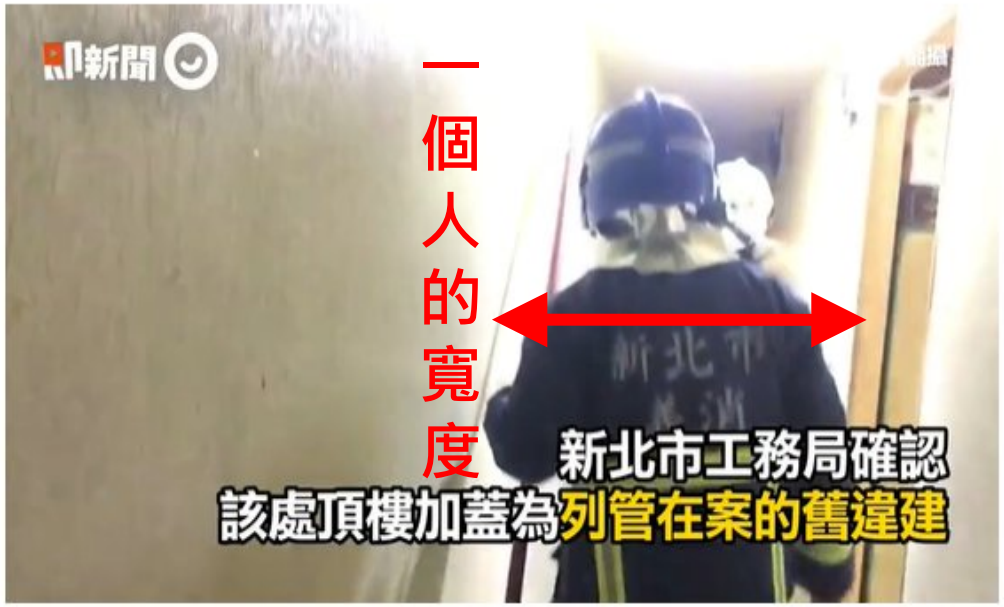
ETtoday新聞雲 > 社會　　2017年11月23日 00:20

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

837 讚

【快來領50】東森寵物APP上線送折價券





社會中心／綜合報導

新北市中和一棟公寓出租套房22日晚間發生火警釀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）

〔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、汽油「促燃劑」釀成火勢迅速猛烈燃燒、使用木造等不具防焰材質，造成火載量大（易燃物質）、逃生通道狹窄且不足、違規裝修隔間（違建）、逃生通道因過度隔間狹窄、公寓欠缺防火區隔，引發煙囪效應，房客遭竄出的高溫嗆昏後燒死等六大因素。



逃生口位於入口對向



逃生口位於入口同側

逃生動線

租金補貼注意事項

那些租約或房屋無法申請租金補貼

1.無書面租約/不定期租賃: 僅口頭約定無法提出佐證。

申請政府相關租金補貼，應檢附租賃契約影本，租賃契約如已成為不定期的租約，需雙方重新再簽訂有租賃期限之租約，但若房東拒絕再簽訂新的定期租賃契約，就無法申辦租金補貼。

2.違章建築或非住宅使用(頂樓加蓋、倉庫): 114年已核定租金補貼續租者例外。

3.直系親屬間租賃

4.社會住宅及政府興辦之出租住宅:已享政府租金優惠，基於資源不重複分配原則，不得同時領取租金補貼。

5.租金不符合理範圍:超出當地租金上限或低於下限

6.向二房東承租但無法提出所有權人同意書、委託書或授權書

十七、承租無房屋稅籍或未完成保存登記之建築物能申請本專案計畫租金補貼嗎？

答：

不可以，須承租具房屋稅籍且已保存登記或已取得建築物合法證明文件之住宅才能申請租金補貼。倘有租屋媒合需求，可參考政府目前推動的社會住宅及包租代管政策，若想瞭解相關資訊，歡迎撥打各直轄市、縣（市）政府1999 服務熱線、國家住宅及都市更新中心(諮詢電話(02)2100-6360轉5)，或至內政部不動產資訊平台（網址：https://pip.moi.gov.tw/Publicize/Info/Index）首頁「社會住宅」專區查詢)。但若是114年舊戶已承租無稅籍或未完成保存登記之建築物以舊案帶入者，則可以在同址續領補貼至115年12月31日，期間若搬家，新承租之房屋需具房屋稅籍且已保存登記或已取得建築物合法證明文件。

十八、如果出租人不是房屋所有權人，會認定該契約為有效契約嗎？還是須要檢附其他證明文件？

答：

若出租人非所有權人，建議於檢附租賃契約影本時，一併附上所有權人同意書、委託書或授權書等證明文件；申請當下未檢附所有權人同意書、委託書或授權書等，機關審核如有疑慮，將請申請人補件以進行審核。

申請本專案計畫租金補貼之房屋，應符合下列各款規定：

（一）**具房屋稅籍且已保存登記或已取得建築物合法證明文件之建築物，並應符合下列各目規定之一：**

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有「住」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣。

（二）租賃契約之承租人應為租金補貼申請人【租賃契約承租人為申請人以外之家庭成員者，直轄市、縣（市）政府會通知限期補正租賃契約承租人與租金補貼申請人應為同一人，或變更申請人為承租人。屆期未補正者，會駁回。】

（三）租賃契約不得有虛偽不實情事。

（四）租賃契約之出租人或租賃房屋所有權人不得為承租人之家庭成員或直系親屬。

（五）**不得為社會住宅及政府興辦之出租住宅**。但住宅法第十九條第一項第五款或第六款之社會住宅，及政府興辦之出租住宅目的係為活化閒置資產且其租金依市場機制定價者，不在此限。

（六）每月租金不得超過表5之租金上限。

（七）租賃契約如載有用途，應包括居住使用。

（八）租賃房屋不得為提供二十四小時照顧服務之機構。

本專案計畫114年核定之租金補貼，以同一租賃地址帶入本專案計畫115年度申請案者，得不受上開(一)規定之限制。但於115年度補貼期間變更其租賃地址者，其租賃房屋應符合上開(一)規定。

2026申請租補規定

本人瞭解並同意本補貼具隨時查核機制，自申請日起至完成或終止補貼期間，本人及其他家庭成員仍應符合相關法令規定。有下列應予停止補貼之情形時，地方主辦機關自事實發生之日起停止租金補貼，並撤銷或廢止原補貼之處分，追繳本人溢領之租金補貼；涉虛偽或不實情事者，並追究相關刑事責任：

（一）**家庭成員持有自有房屋**。

（二）租金補貼期間屆滿前租賃契約消滅或出租人死亡，未依三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定第十一點第一項或第二項規定辦理。

（三）**租金補貼期間屆滿前租賃契約消滅，未再租賃住宅**。

（四）申報資料有虛偽或不實情事。

（五）**家庭成員重複接受二種以上住宅相關協助**。

（六）租賃契約之出租人、租賃房屋所有權人為承租人之**家庭成員或直系親屬**。

（七）受補貼者死亡、入監服刑或勒戒，未經地方主辦機關依三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定第八點第二項規定變更受補貼者。

（八）喪失我國國籍，或出境滿二年未入境，經戶政機關辦理遷出登記。

（九）**同一租賃契約重複接受二種以上住宅相關協助**。但同為本專案計畫租金補貼，或其他法令另有規定者，不在此限。

三十八、如果租約尚未到期，但已不再租屋，可以再繼續受領租金補貼嗎？

答：

（一）如果租約尚未到期，但已不再租屋，因為已經沒有租屋事實，不可以再接受租金補貼。

（二）請填寫「放棄中央擴大租金補貼專案計畫切結書」【切結書檔案及填寫範例可至內政部國土管理署網站首頁（網址：https://www.nlma.gov.tw）右側→「重要政策」→「三百億元中央擴大租金補貼專區」→「其他書表下載」下載及查詢】後，可以下列方式提出：

1. 可至內政部國土管理署網站首頁（網址：https://www.nlma.gov.tw）右側→「重要政策」→「三百億元中央擴大租金補貼線上申請」→點選「線上補件」，驗證身分後即可上傳切結書。

2. 郵寄補正資料至各直轄市、縣（市）政府【詳115年辦理租金補貼之單位、地址及電話資訊】續辦。

限制房客申請租金補貼會怎樣?

► 111-07-21

【新聞發布】內政部：房東不得禁止房客申請租金補貼

為協助國人租屋居住，行政院300億元擴大租金補貼已於7月開始受理房客申請。內政部表示，房客申請租金補貼，房東可直接取得公益出租人資格，並享有所得稅等稅捐減免優惠，鼓勵房東放心將房屋出租，一起用好房做好事；但房東如仍有禁止房客不得申請租金補貼情形，房客則可以拒絕及主張無效。若房東進而要求漲租或負擔所增加稅賦，房客並可向縣市政府提出申訴要求改正，如不改正者，可處3萬至30萬元罰鍰；又仍拒不改正者，並可加重處5萬至50萬元罰鍰，且得按次處罰。

內政部說明，申請租金補貼是房客的權利，並不需要取得房東同意；同時，房東也不得禁止房客申請租金補貼，若房東片面禁止或要求拋棄申請，因對於房客顯失公平，房客可依消費者保護法第12條及民法第247條之1規定主張無效。

此外，依內政部公告之住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項規定，房東於租約期間不得藉任何理由要求調漲租金，並且不得記載應由房東負擔之稅賦，如較出租前增加時，其增加部分由房客負擔。

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？

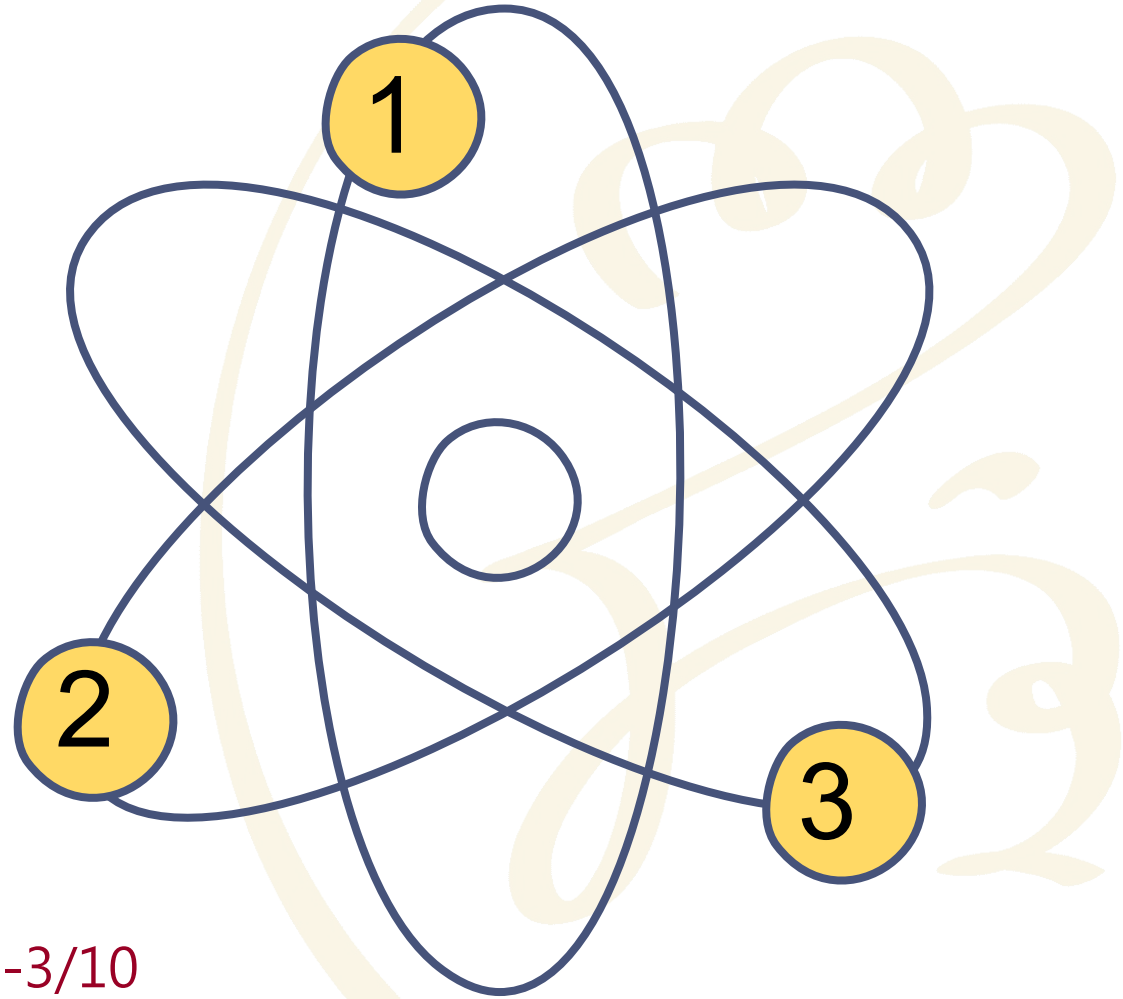
租屋網路詐騙讓你血本無歸



崔媽媽基金會
TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

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

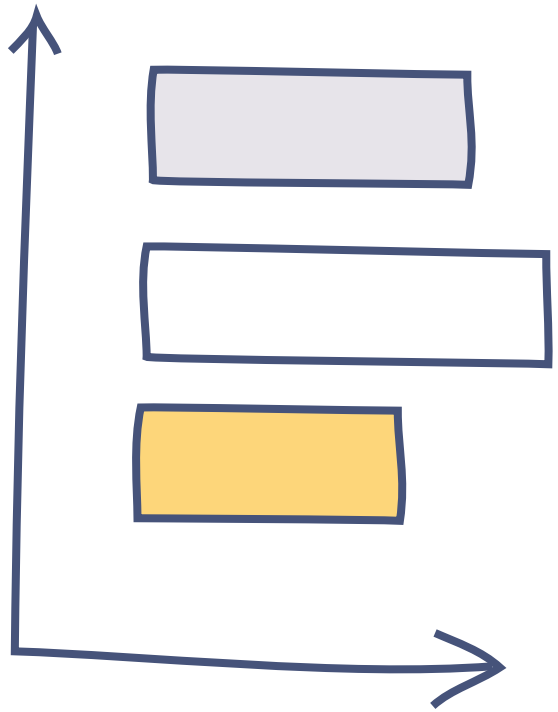
茲收到　　（承租人）租屋定金新台幣 _____元，
並保留坐於 _ (ADD) _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ 的房屋，
至　　年　　月　　日止。屆時承租人表明不欲租屋時，定金聽任出租人沒收，並無異議；若係出租人表明不欲出租時，則出租人應加倍返還承租人定金。

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？

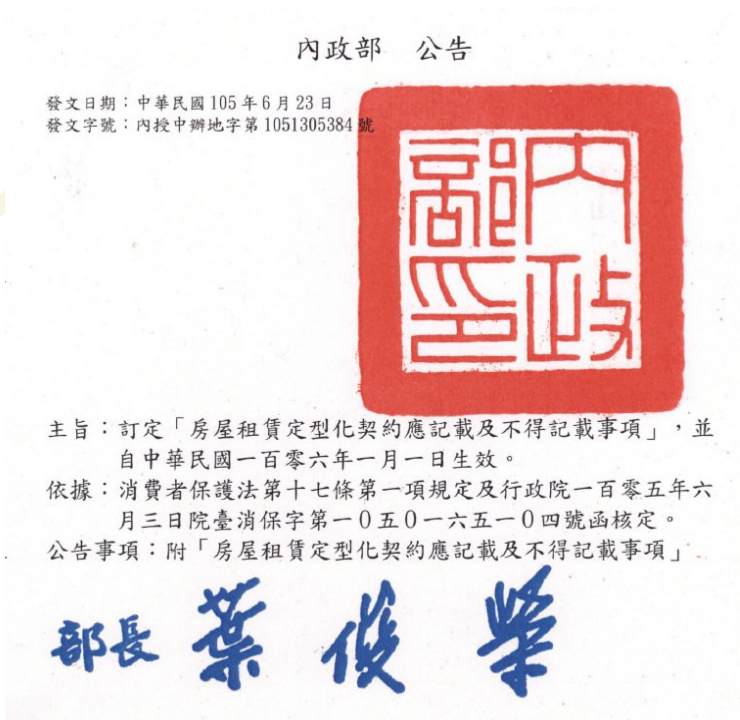
租賃契約不以書面為必要，口頭合意亦可成立，因此口頭合意時盡量留下證據較保險

是否符應記載及不得記載事項

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』(最新更正於113年7月15日)



內政部　公告

發文日期：中華民國105年6月23日
發文字號：內授中辦地字第1051305384號

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一〇五〇一六五一〇四號函核定。

公告事項：附「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」。

部長 葉俊榮

https://reurl.cc/GAM5AD

簽約時請使用新版**定型化契約**，以保障租賃雙方權益(最新版本為113年7月8日)。

租賃契約的不得記載事項有哪些?

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**。

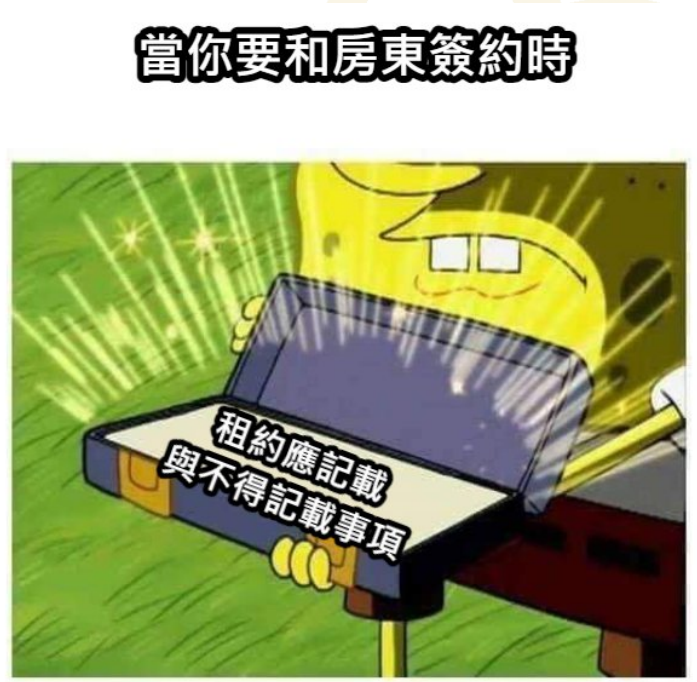
八、不得記載本契約之通知，僅以電話方式為之。

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**。

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



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「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

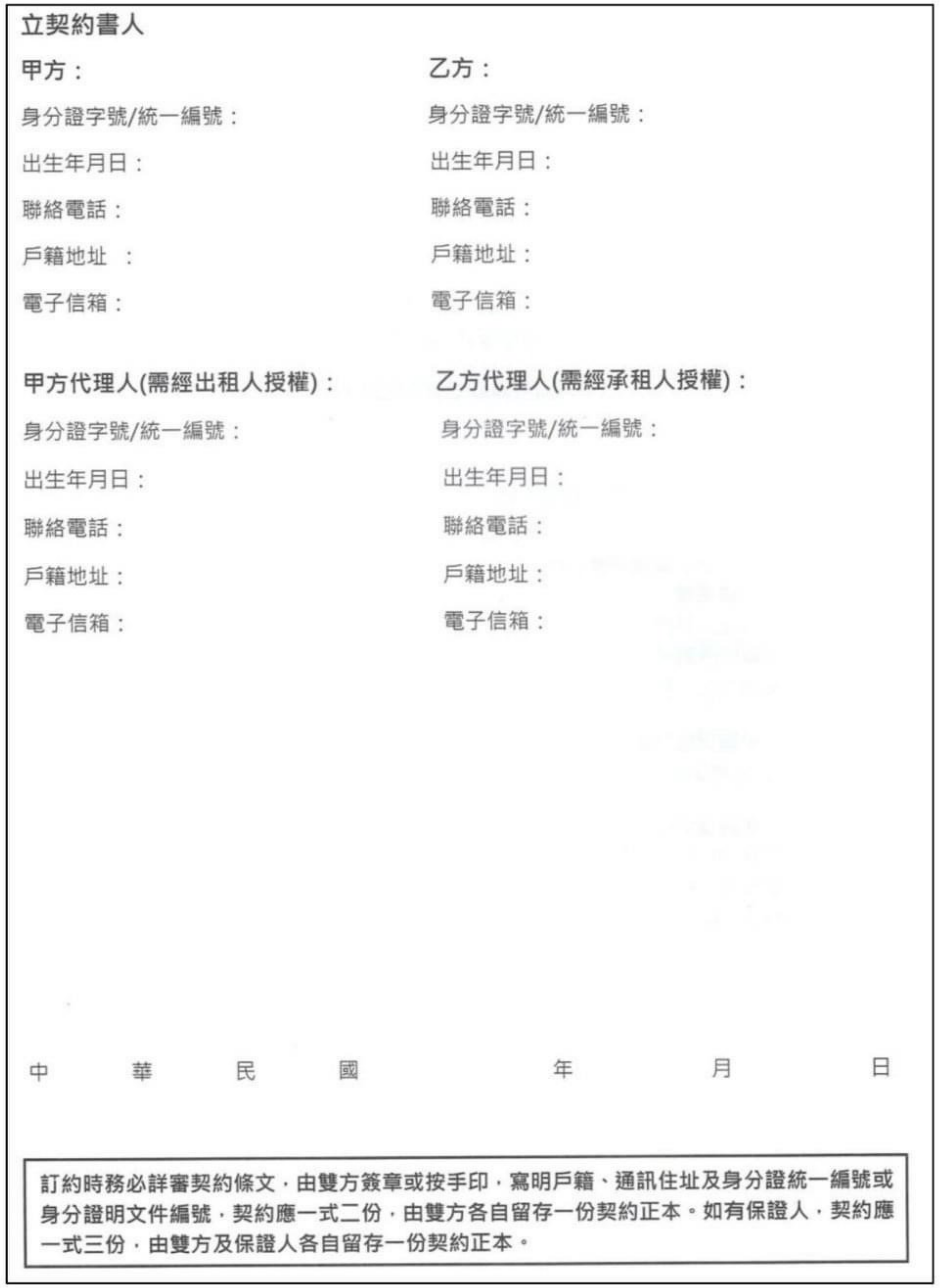
3.代理授權書

(注意授權範圍，有些屋主只有委託帶看屋而已)

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：	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：
電子信箱：	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。



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》



房子漏水了，誰要負責修繕？

→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。　　乙方

2. 乙方承租使用之耗材物品，如：燈泡等，由甲方負擔。

修繕責任可以轉嫁！！

家具、冷氣故障了，要找誰負責?

→確認修繕義務範圍

租賃住宅或**附屬設備**之修繕，除契約另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者外，**由出租人負擔**

民法第 430 條

租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，**應由出租人負擔者**，**承租人得定相當期限，催告出租人修繕**，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。

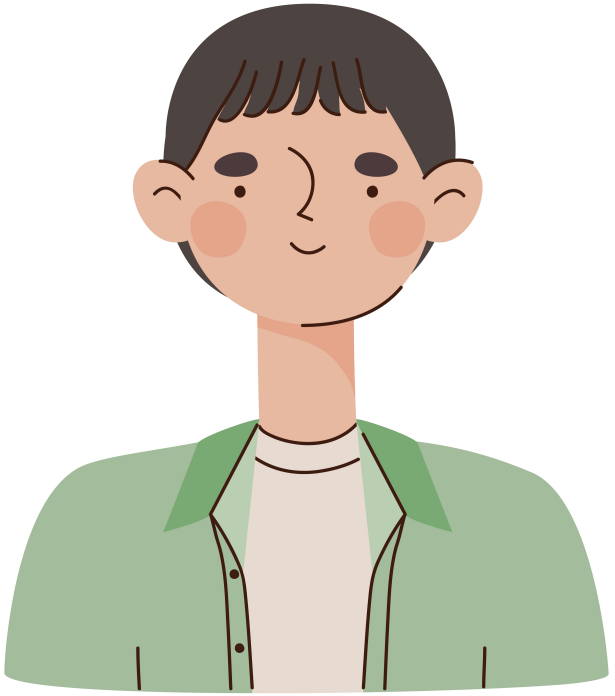
1.催告出租人修繕+定相當期限

2.相當期限:應依社會一般觀念為衡量之標準，如催告期間過短者，應認與未定期限同，而不生催告之效力。

3.如出租人不修繕，承租人可選擇下列方式:

(1)自行修繕，從租金扣除/請求償還(務必要保留單據!)

(2)終止契約



民法第 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。



民法第423 條

出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，**並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態。**

最高法院91年度台上字第1733號判決

按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態；租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔，民法第423條、第429條第1項定有明文。次按出租人除應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，此觀民法第423條規定自明。

此項出租人之租賃物保持義務，應於租賃期間內繼續存在，使承租人得就租賃物為約定之使用收益狀態，故出租人就租賃物應與出賣人負相同之擔保責任，且其就租賃物之瑕疵擔保責任，**並不以瑕疵租賃物交付時存在為必要，即交付租賃物後始發生瑕疵，出租人亦應負擔保責任。其因租賃物瑕疵之存在而不能達契約之目的者，承租人即得終止租約，倘瑕疵係因可歸責於出租人之事由而發生者，出租人並負債務不履行責任。**

臺灣基隆地方法院 113 年度基簡字第 137 號民事判決

原告於112年3月8日透過A公司，向被告承租3樓房屋（下稱系爭房屋），惟系爭房屋自112年6月21日晚間19時45分許，即**因社區廢水公共管線阻塞，前陽台地排水孔嚴重冒水，並導致屋內淹水。原告於當下即致電被告、社區管理中心告知淹水情事，惟未獲任何置理，致系爭房屋自112年6月21日至同年7月7日，連續淹水達17日**，不僅屋內環境髒亂，原告亦終日焦慮不安、精神受創，社區管理中心派人搶修管線，系爭房屋才不再淹水。

為此，依租賃之法律關係提起本件訴訟，請求支出工作設備費用24,250元、連續17日淹水清理打掃汙泥、泡泡之清潔費用68,000元、職業個人名譽受損59,500元、精神慰撫金80,000元，合計231,750元。

法院准許: 21,600元損害賠償。

臺灣基隆地方法院 113 年度基簡字第 137 號民事判決

出租人非但應於出租後以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，**並且應於嗣後租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。倘承租人之使用、收益租賃物受有妨害或妨害之虞時，不問其係基於可歸責於出租人之事由或第三人之行為而生，亦不問其為事實上之侵害或權利之侵害，出租人均負有以適當方法除去及防止之義務。**
（最高法院89年度台上字第422 號、86年度台上字第3490號判決意旨參照）

臺灣基隆地方法院 113 年度基簡字第 137 號民事判決

又按民法第423 條之此項義務，為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權；此項出租人之租賃物保持義務，應於租賃期間內繼續存在，使承租人得就租賃物為約定之使用收益狀態，**故出租人就租賃物應與出賣人負相同之擔保責任，且其就租賃物之瑕疵擔保責任，並不以瑕疵租賃物交付時存在為必要，即交付租賃物後始發生瑕疵，出租人亦應負擔保責任。倘瑕疵係因可歸責於出租人之事由而發生者，出租人並負債務不履行責任**（最高法院98年度台上字第222 號、91年度台上字第1733號判決意旨參照）。

回復原狀

- 原狀: 指房子經過使用，在自然耗損下呈現的應有狀態，而非出租時的原有狀態。
- 若需改裝或加裝物品(釘子、掛勾)，建議徵求房東同意。
- 如自行拆裝門鎖、設備，退租點交時要回復原狀。
- 雙方同意下，儘量爭取以現狀返還，否則仍需回復原狀。
- 若無法回復原狀，房東有損害賠償請求權，但必須負舉證責任。
- 雙方協議事項儘量明列於租約中。

爭議案例1

- 兩造於106年1月18日訂定租賃契約書，租金每月15,000元，管理費1,540元，合計16,540元，租期自106年1月18日起至111年1月17日止，擔保金為30,000元，於租賃期間屆滿後，房東進入系爭房屋欲整理屋況再行出租時，發現房屋內部的床、地板、牆壁、家俱、書桌、櫃子、浴室等處均有許多明顯遭受人為刮損、破壞痕跡，認為承租人顯未盡保管租賃物義務，房東於發現上情後，隨即聯繫承租人，未獲置理，後來房東為減少無法出租之損失，自行委請工人修復系爭房屋，支出修繕費用105,025元。

- 問:房東的索賠有無理由?

法院見解(113 年度北簡字第2636號判決)

- 承租人訂立租約之目的，既在於使用、收益租賃物，出租人即有容忍承租人以合於契約目的之方法使用、收益租賃物之義務。
- 又依國內房屋租賃之實務，固習慣於租賃契約中約定承租人應於租約屆滿或終止時，負有回復原狀返還房屋之義務，然所謂之回復「原狀」，除當事人有特別之約定外，**係指承租人應以合於契約之「應有」狀態返還，亦即合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之「原有」狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施，本即有折舊及自然耗損等問題，強求出租人回復租賃物之「原有」狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。**對於租賃期間系爭房屋於正常使用下之自然折舊及減損，出租人不應要求承租人回復至未使用系爭房屋之狀態，蓋如此不僅不合於租賃契約中承租人本就享有租賃物之使用收益之本質，且要求承租人負此程度之回復義務亦屬過苛。

法院見解(113年度北簡字第2636號判決)

- 復參原告所為修繕事，包括油漆工程(工項有：原有造型天花板含間接照明/局部檢補/水泥漆刷新、木作櫃門片/木皮重新染色、浴室門框刷新、浴室門片貼新塑膠膜、圓形水槽重打矽利康、電源總開關維修、紗窗更換/浴室一處、廚房一處、原有壁紙拆除+垃圾清除、新貼防火壁紙/Jumbo ultra型號JB-00000)100,000元、廁所浴缸上方兩面磁磚拆除修補、再打矽利康6,000元、按摩浴缸檢查及更換馬達含按壓開關7,200元、床頭櫃2,200元、馬桶蓋安裝2,900元、堵塞清水管2,500元、百葉窗2,000元、停車費150元、零件175元、修補及更新工程(工項有：書桌電視櫃塑膠保護貼、席夢思床清潔(送工廠清潔再送回來)、床板刮痕落漆補漆、大門沙發窗簾、大門敲擊痕跡修補、沙發椅破洞換椅套...，**然原告並未舉證系爭房屋內物品之受損係受被告刮傷或破壞之事實，已如前述，原告因修補上開受損物品所支出之修繕費用，難認被告有可歸責之事由，原告顯無由請求被告賠償該修繕費用。**

爭議案例2

- 兩造於106 年3 月6 日簽立系爭租約，承租房屋經營自助餐(商用租賃)，約定租賃期間自106年4月1日起至106年9月30日止，租金每月8 萬元（未稅），每月1日給付當月租金，押租金8萬元，在簽約當日交付，承租人自106年7月1日起即未給付租金。
- 承租人於起租後發現廚房牆面有滲漏水現象，向出租人反映修繕未果，遂於106年7月12日寄發存證信函予原告，以廚房牆面漏水未經修繕為由，通知出租人系爭租約於106年6月30日終止，該函於106年7月14日送達出租人。
- 問:承租人終止租賃契約是否合法?

法院見解(106年度士簡字第1115 號民事判決)

- **倘承租人以租賃物有瑕疵為由主張終止租約，自應先行舉證(1)租賃物不符約定使用收益目的，及(2)已定相當期限催告出租人修繕，然出租人不於期限內修繕等事實**。依被告所提出之系爭房屋照片及錄影光碟，固堪認定系爭房屋廚房牆角有水流漏出之情事，然系爭房屋雖有應由出租人修繕之必要，亦應由承租人定期催告出租人修繕，出租人不於期限內修繕者，承租人始得終止租賃契約。
- 依被告與原告之子間LINE對話紀錄，固足認定被告曾向原告反應系爭房屋有漏水之問題，**然被告未能舉證證明其已限期催告原告修繕**，而原告不於期限內為修繕，依上開規定，被告自不得逕予終止系爭租約；被告復未舉證其提前單方終止系爭租約有法定事由，足認被告單方終止系爭租約之意思表示，不生終止系爭租約之效力。而本件兩造亦未合意終止系爭租約，此為兩造所不爭執，則系爭租約並未終止，仍繼續有效至106 年9 月30日始租期屆滿，應堪認定。

法院見解(106年度士簡字第1115 號民事判決)

- 出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423 條定有明文。**出租人未盡此項義務時，依民法第441 條之反面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物使用、收益之期間，應得按其不能使用、收益之程度免其支付租金之義務。**
- 系爭房屋廚房部分牆角處之牆壁有破損，且有漏水情事，業經本院勘驗錄影光碟屬實，衡酌被告租賃系爭房屋，係用作經營自助餐業之場所，原告亦提供其向系爭房屋前手受讓之相關餐飲設備，供被告在該房屋經營自助餐業，此為兩造所不爭執，則廚房之環境清潔、衛生與安全，乃屬被告考量系爭房屋是否合於約定使用、收益狀態之重點，原告未就系爭房屋廚房牆壁滲漏水之情形為修繕，自未盡其保持租賃物合於約定使用收益狀態之義務，依上開說明，自應依被告不能使用、收益之程度免其支付租金之義務。審酌系爭房屋廚房牆角牆壁破損面積不大，水流滲漏情形在牆角，**應認被告尚非完全不能就系爭房屋為使用、收益，惟仍有相當程度影響其使用該處廚房之安全及便利性，本院認應免其給付2分之1 租金之義務，始屬允當。**

爭議案例3

- 原告(房東)於110年12月23日與被告(承租人)簽訂套房租賃契約，將1間套房出租予被告A，兩造約定租賃期間為110年12月23日起至111年12月22日止，租金每月7,200元，由同居住在系爭房屋之被告B為連帶保證人，被告二人於系爭租約期滿已搬離，並以郵寄方式將鑰匙返還給原告，原告入屋查看後，發現牆面油漆、窗簾、磁磚、床組(含床墊及床箱)等，遭人為破壞(並非正常使用及自然老化)，而修繕施工上開損壞期間為20日，依民法第438條第1項、第432條及系爭租約，請求被告二人連帶賠償。
- 請求損害賠償之項目為：
- 1、系爭房屋之修繕費用44,480元，提出估價單。
- 2、因修繕系爭房屋而無法出租20天之損失4,800元。

法院見解(112年嘉小字第648號民事判決)

- (1)全室清理工資部分：此部分業據原告提出修復前照片，可見被告A於退租時於冰箱、陽台及桌椅上仍留有大量雜物，尚難認被告A就此部分有盡善良管理人之注意義務，且被告二人亦對上開雜物為被告A所有及清潔所支出之清潔費並不爭執，是原告此部分之損害為1,500元，洵屬有據。
- (2)清運舊床墊費用部分:雖據原告提出修復前照片為證，並稱床墊有彈簧變形之情形，然依原告所提出之床墊照片，僅可看出床墊直立倚靠床板時，床墊似有歪斜，然尚無法看出有何床墊彈簧變形及程度為何?再所提出床箱毀損照片，僅係床箱邊緣處有部分凹痕及表層覆皮小部分翹起，並無重大毀損，況自床箱毀損照片觀之，床箱顯係以合板組合而成，硬度自較原木家具為差，床箱邊緣部分亦相較於床箱中央部分更為脆弱，於自然使用一年確實有可能造成上開毀損情形，是原告此部分未能舉證，此部分損壞係被告A未盡善良管理人之注意義務而致，是此部分請求並無理由。

法院見解(112年嘉小字第648號民事判決)

- (3)**全室油漆粉刷部分**:業據原告所提出修復前照片所示，並稱油漆遭刮傷之情，照片中可見有部分**牆壁有髒汙及細微划痕，與自然使用會造成之黃化或剝落情形並不同，是尚難認屬自然耗損**，是此部分為被告A未盡善良管理人之注意義務所致，應可認定。**惟本院審酌油漆汙損及刮傷的範圍不大，並無全室油漆之必要**，故本院依民事訴訟法第222條第2項，酌定此部分損害費用為2,000元。
- (4)磁磚毀損部分:雖據原告提出修復前照片所示，然磁磚毀損部分僅為細微的刮痕，且刮痕部分係於床箱及櫃子附近，亦有可能是正常移動床箱或櫃子可能造成的刮痕，難認非正常使用下所造成，是原告此部分未能舉證被告A未盡善良管理人之注意義務而致，此部分請求並無理由。
- (5)窗簾部分:業據原告提出修復前照片所示，然窗簾有明顯之拉扯或燒灼破洞的痕跡，顯非自然使用所造成，是此部分應為被告A未盡善良管理人之注意義務所致，是原告請求被告給付此部分費用，為有理由。**又依行政院公佈之什項設備分類明細表，窗簾耐用年數分別為3年**，依定率遞減法，每年折舊率依序為1000分之536，最後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，總和均不得超過該資產成本原額10分之9（即逾3年，僅得請求零件價額之10分之1），則自110年12月23日原告出租本件房屋予被告，至111年12月22日租期屆滿，前開窗簾已使用1年，依法折舊後，窗簾之殘值分別估定為5,568元，是原告此部分損害為5,568元。

查詢折舊及耐用年限的方法參考(行政院主計總處)

財物標準分類

發布單位：內部審核研究小組

公文(PDF)
目次(PDF | odt)
財物標準分類總說明(PDF | odt)
財物分類總表(PDF | ods)
土地及土地改良物分類明細表(PDF | ods)
房屋建築及設備分類明細表(PDF | ods)
機械及設備分類明細表(PDF | ods)
交通及運輸設備分類明細表(PDF | ods)
什項設備分類明細表(PDF | ods)
非消耗品分類明細表(PDF | ods)
消耗用品分類明細表(PDF | ods)

張貼日期：114-01-09 | 更新日期：114-03-19

連結網址:
https://www.dgbas.gov.tw/News_Content.aspx?n=1567&s=227152



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》



押租金(押金)

- 用來抵充損害賠償之金額:
  - 違約金
  - 積欠之租金/費用...
  - 處理遺留物之費用
    (催告不取，視為拋棄。)
- **押金不得超過二個月租金**

押租金(押金)

- 所謂押租金，係指租賃契約成立時，為擔保承租人之租金或損害賠償債務，而由承租人交付出租人之金錢或其他替代物，其性質屬於物之擔保，為獨立於租賃契約外之別一契約，且為租賃契約之從契約。
- 租賃關係消滅後，**承租人如有欠租或其他債務不履行**時，其所交付之押租金發生**當然抵充**之效力，於抵充後如有餘額，始生返還押租金之問題
- 出租人於租賃契約消滅後，認其對承租人有租金或損害賠償等請求權，而主張以押租金抵充者，自應由**出租人就該等請求權之存在負舉證之責。**

自113年7月15日起生效

租屋電費新制

修正重點一次看！

內部部地政司租賃條例專區

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

廣告

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。

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



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

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



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

超簡單2步驟申請 即可隨時上網查詢

STEP1 — 備妥 ☑身分證明文件 ☑租賃契約書



(欲申請「詳細版查詢」，需檢附☑「房東同意書」)

STEP2 — 至台電各服務據點填表申請

小提醒:

- 等待3-5個工作天台電建檔完成後就可開始使用
- 租客只需申辦一次，即可於租賃期間隨時至台電官網查詢
- 相關文件可於台電官網：
  線上查詢 / 租屋電費查詢專區 下載



住宅租屋電費查詢專區

V身分證字號後9碼　請輸入身分證字號後9碼，例如:123456789

V手機　請輸入手機

驗證碼輸入　23321　請輸入驗證碼

驗證碼長度為5碼

查詢　重新輸入

- 住宅租屋電費查詢專區係提供於台電公司申設表燈非時間或簡易型、標準型時間電價之用戶查詢，電力用戶不適用。
- 住宅租屋電費查詢專區限於租賃有效期間結束60日內提供查詢，倘將屆滿查詢期限，請自行留存電費資料。
- 當期每度平均電價計算公式為基本電費、流動電費與公設金額加總，除以當期用電度數。當期倘有未用電、抄表不在、電表故障推算等原因，電費金額與實際用電情形不一致，故平均電價數據僅供參考。
- 倘有查詢操作之疑問，或是每度平均電價未顯示之情形，請洽詢本公司「1911」客服專線。
- 申辦專區檢附文件：
  - *房屋/住宅租賃契約書*
  - *住宅租屋電費查詢專區申請單*
  - *承租人申請查詢租賃標的用電資料承諾書*
- 網路申請/取消住宅租屋電費查詢: https://service.taipower.com.tw/wapp/newnas/index.aspx?page=U1R
- 如欲了解最新租屋法規資訊，請至內政部地政司「租賃條例專區」查詢: https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/89



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





危及房客健康或安全之瑕疵?(96年店簡字第1445號)

- （１）關於被告主張之住屋附近**瓦斯行及工地噪音、附近工地塵土飛揚、廢棄物燃燒濃煙等環境瑕疵**之部分，被告稱其與原告於訂定本件房屋租賃契約前，曾先前往看屋，並曾向原告說明為其夫找尋適合養病且適合孩子成長的處所，想要承租安寧清淨的住屋環境，原告則告之以系爭房屋住家環境良好，空氣清新、住居安靜、符合其需求之情，為原告所否認之，再兩造所簽訂之租賃契約中並無訂明兩造就系爭房屋附近環境之一致約定內容，最後，經本院至現場勘驗，系爭房屋附近確實可目視到瓦斯行與工地、以及廢棄物燃燒留下的殘漬，且亦聽見瓦斯行搬動瓦斯及工地施工等噪音，**惟此等瑕疵經檢視均可透過關窗即可有效改善，並不致危及承租人或其同居人之安全或健康，尚難認定為「有修繕之必要」。**
- （２）被告所主張系爭**房屋漏水、主臥室壁癌**之部分，經本院至現場勘驗檢視現場，發現均是系爭房屋潮濕在牆壁所留下之水漬痕跡及油漆脫落，不會太過嚴重，實與漏水情形有別，**應可透過漆塗防水漆即可解決，對系爭房屋之整體使用並不會造成重大影響**。
- （３）被告所主張房屋破損損害之部分，被告稱係指**頂樓防水層破壞**，以及被告所主張之頂樓外牆面及防水層受青苔侵蝕破損之部分，經本院至系爭房屋頂樓檢視現場，發現固然有頂樓防水層損壞以及外牆片清苔附著之情形，惟應與被告就系爭房屋之承租使用關連性不大。

租屋處隔音太差，能否終止租約?(104年嘉小字第256號民事判決)

- (1)原告主張因系爭房屋隔音太差，故依民法第429條規定，定期要求被告修繕，然因被告並未修繕，故依民法第430條規定終止系爭租約云云，**惟依原告主張，系爭房屋之隔音程度，於兩造簽訂系爭租約時，即如現況，並未因房屋設施毀損而減低其隔音效果**；又雖按「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」，民法第423條固有明文，惟就原告主張隔壁房客發出令人無法忍受噪音，而影響系爭房屋之使用、收益一節，並未舉證證明，則系爭房屋是否已不合於約定使用、收益狀態，尚難論斷，是即便被告未於原告定相當期間內改良系爭房屋之隔音設施，原告亦無法依民法第430條規定終止契約，原告此部份主張，尚難採信。
- (2)至原告主張因系爭房屋隔音太差，危及一家健康及精神狀況，故依民法第424條規定終止系爭租約云云，因原告並未證明隔壁房客所生噪音，已危害原告一家之健康，則其主張依民法第424條規定，終止系爭租約，亦難憑採。

租屋處蟑螂孳生?(113年度北簡字第12684號)

- 原告雖另以本件係因可歸責於被告無法提供合於租約使用收益之租賃物而主張權利、系爭房屋蟑螂滋生係原即存在於系爭房屋之問題等語為主張...**本件原告乃係具相當智識能力之成年人，自當知悉須於詳加了解承租房屋屋況後始訂立系爭契約以避免後續之爭議，而原告既於正式簽立系爭契約前業經仲介帶看系爭房屋屋況，並於察看後自行決定簽立系爭契約，即謂原告對於被告提供之系爭房屋屋內狀況達成合意。**
- 按租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時...得終止契約。民法第424條定有明文。蓋上開法律之立法目的，在於保護承租人之利益，使瑕疵之存在危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人不受契約內容或訂約時意思表示之拘束，而得終止契約，以維護生命並無悖於公序良俗，**惟此承租人依法律之規定而生之終止契約權利，與雙方合意終止之情形顯然有別，故不得由承租人恣意行使，應以瑕疵之存在確實並達到危及安全或健康之程度為前提，且對此有利於承租人之事項，依民事訴訟法第277條之規定，舉證之責任當由承租人負擔，自不待言。**
- **經查，系爭房屋蟑螂聚集之緣由究係出於房屋設置或是使用處理不當、是否係系爭房屋有瑕疵所致，尚非無疑；原告雖提出之診斷證明書以佐其言，然亦難僅以診斷證明書即認原告之病症係由於系爭房屋環境所造成，再依卷附LINE對話紀錄所示，兩造直至113年10月6日止仍就驅蟑螂之方法為討論而或有改善可能，尚難謂系爭房屋內蟑螂出現之程度已達危及安全或健康之程度並屬無法排除。**

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。

崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

看時事 長「租」識 三

男大生申請租補被刁難 提前解約賠超額違約金



新聞沒說清楚的是_

新聞內說明的規定是錯誤的

那提前解約的沒收部分

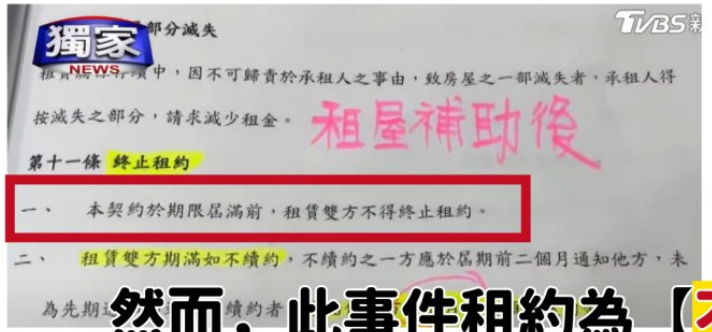
內政部最新的租賃契約規範裡面有規定

如果約定是不得解約而提前解約的話

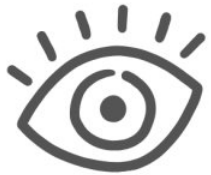
也僅以1個月的押金作為上限

錯得離譜!!

「違約金以一個月租金為上限」的規定僅適用於【租約得提前終止，但承租人未依規定提前告知】的情況。



然而，此事件租約為【不得提前終止】。



提前終止租約_情況一覽

先看租約	雙方談談	可能結果
得（可以）提前終止租約	**有**依規定提前告知	不得要求違約金。
	未依規定提前告知	最多可扣一個月租金作為違約金
不得（不可以）提前終止租約或沒有相關約定	**不同意**	可要求住至期滿。
	同意	協商雙方可接受的退租方案。(違約金可以超過一個月)

以上關係是雙向的，規定房東也規定房客。

例如 本案契約為【不可以提前終止租約】：

- ●若房東提出提前終止，房客可以拒絕、要求住至期滿；
- ●若房客提出提前終止；房東可以拒絕、要求房客住至期滿。

法規名稱：民法 EN

第 252 條　　約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。

裁判字號：79 年台上字第 1915 號

裁判日期：民國 79 年 09 月 07 日

要旨：約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第二百五十二條定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額。

請求租金五倍之違約金是否過高?(111年度北簡字第 16174 號民事判決)

- 當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第252條分別定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，**並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減。**而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。
- 原告主張依系爭租約第6條，被告不即時遷讓交還房屋，原告每月得向其請求按照租金五倍計算之違約金云云，依前開說明，民法第252條以職權減至相當之數額是否相當，仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準。本院審酌被告於租賃關係終止，未依約履行遷讓返還系爭房屋之義務，而原告所受積極損害、所失利益，為通常為租金之收入及租金轉投資之收益，併參目前社會經濟處於存款低利率等情，**認原告所受損害難謂重大，則原告請求按月依租金五倍計算之違約金依一般通念尚屬過高，應予酌減為按月以租金之1倍即每月16,000元計算違約金為適當，逾此範圍之請求，即難准許。**



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

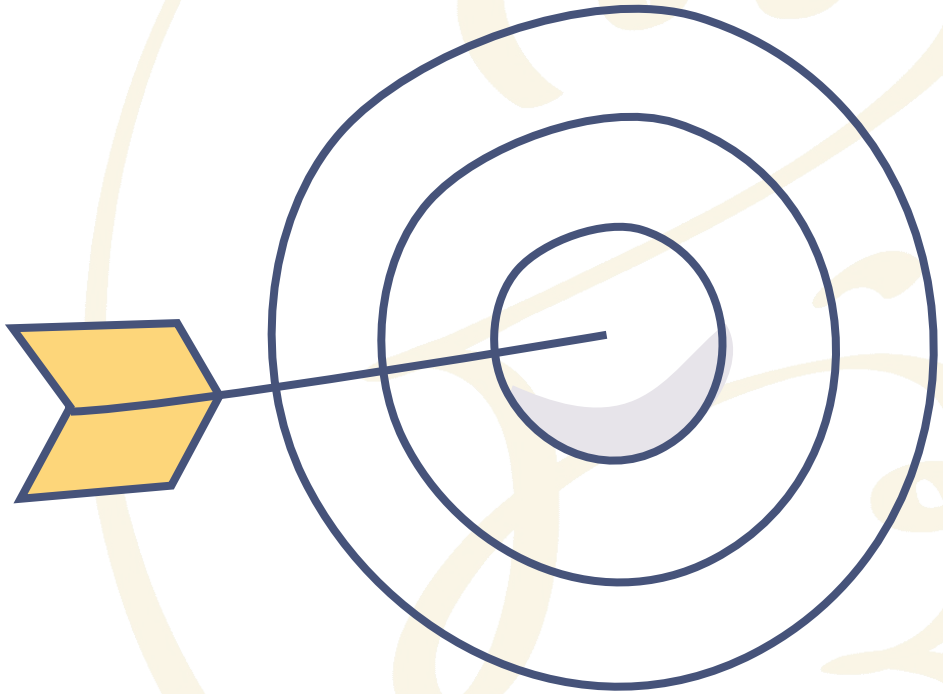
❑起/退租前，務必要點交

*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



十五、租賃住宅之返還

租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第六點約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。

前項租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。

如果租賃之一方藉故不參與點交，記得定相當期限催告並保留書面證據!!

附件一

租賃標的現況確認書

填表日期　年　月　日

項次	內容	備註說明
1	□有□無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： □壹樓__平方公尺□__樓__平方公尺。 □頂樓__平方公尺。 □其他處所：____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□有□無隔間。 建物出租型態：_____。	一、建物型態： (一)一般建物：單獨所有權無共有部分（包括獨棟、連棟、雙併等）。 (二)區分所有建物：公寓（無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）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）。 三、建物出租型態： (一)整棟（戶）出租：指將一個門牌或建號之整棟（戶）住宅出租。 (二)分層出租：指一棟多層建物，以樓層為單位分別出租，例如三層樓之透天厝住宅，將第二層樓出租。 (三)獨立套房：指有獨立權狀，一房（一廳）一衛之整戶住宅出租。 (四)分租套房：指無獨立權狀，為建物內具獨立衛浴之房間出租。 (五)分租雅房：指無獨立權狀，為建物內未具獨立衛浴之房間出租。

- 為避免租賃雙方對於租賃住宅是否包含未登記之改建、增建、加建及違建部分，或冷氣、傢俱等其他附屬設備認知差異，得參依本契約書範本附件「租賃標的現況確認書」，由租賃雙方互為確認，以杜糾紛。
- 承租人遷入租賃住宅時，可請出租人會同檢查住宅設備現況並拍照存證，如有附屬設備，並得以清單列明，以供返還租賃住宅回復原狀之參考。

房屋、附屬設備點交及費用負擔確認書

第一條 約定點交日期

出租人及受託人訂於___年___月___日___午___時辦理房屋及附屬設備點交。

第二條 點交及修繕費用之約定

(一)出租人會同受託人進入房屋，經點交確認房屋及附屬設備

□均正常，承租人不需支付修繕費用。
(合理使用所產生自然耗損，承租人不負修繕費用。)

□房屋或附屬設備損壞(含滅失)，需修繕項目為_____，預估修繕費用_____元整，經協商由出租人分攤_____元整，承租人分攤_____元整。

(二)承租人所稱貴重物品_____□已尋獲，並交由_____保存。□未尋獲。

第三條 費用結算及支付方式

(一)租賃契約終止後，承租人依房屋租賃契約終止協議書第七條費用_____元整及本確認書第二條修繕費用_____元整，經以押金抵充_____元整後，其結算情形為：

□賸餘押金_____元整，依房屋租賃契約終止變更協議書第八條約定返還或運用。

□無賸餘押金，且承租人不需支付出租人其他費用。

□無賸餘押金且承租人應再支付_____元整。請匯款至出租人帳戶，金融機構_____；戶名_____；帳號_____。

(二)依「房屋租賃契約終止協議書」第六條約定需租用儲放空間_____之費用_____元整、寄送物品郵資_____元整，請於___年___月___日前，匯款至_____帳戶，金融機構_____；戶名_____；帳號_____。承租人逾

- 退租點交清單範例，可參考內政部地政司網站: https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/89?mcid=4000
- 建議雙方於點交清單/確認書上簽名並載明日期，以示負責，避免點交日後產生其他需要修繕或賠償之項目。

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》



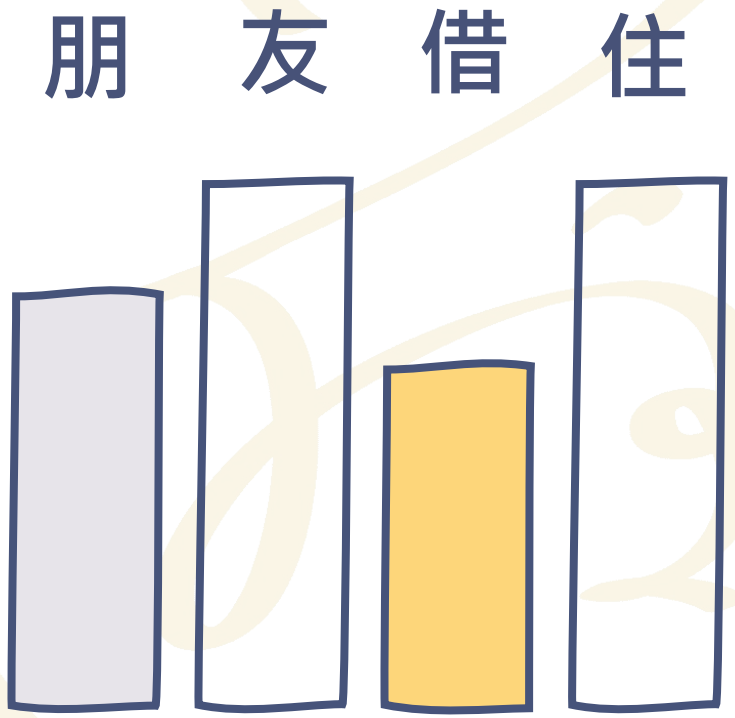
常見租屋問題

- ☐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

❑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。



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？

Q:房東有權進入已出租的房子內嗎?

租賃期間房屋的使用權屬於房客，房東進入出租房屋時，必須經過房客同意。若房東未經房客同意，即擅自進入出租房屋，恐涉刑法第306條「無故侵入他人住宅罪」，有刑事責任。

Q:租約尚未到期，房東可以帶人來看房嗎？房客是否有權拒絕?

1.同上題，租賃期間該房屋的使用權屬於房客，因此若未經過房客同意，房東不可任意進出，當然也有權拒絕帶看。

2. 如果帶看部分屬於公共空間，房東仍可自行進出，也可帶看。

不只帶看，若未經房客同意，自行進入租屋處檢查房屋狀況、巡視察看水電，甚至是租約到期，房客不搬遷，都不能隨意出入租屋處！

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

- 搬走時請記得 **回復原狀**

糾紛協助有管道

發生糾紛當下如何處理

保存證據

對話紀錄截圖
(日期要清楚)



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

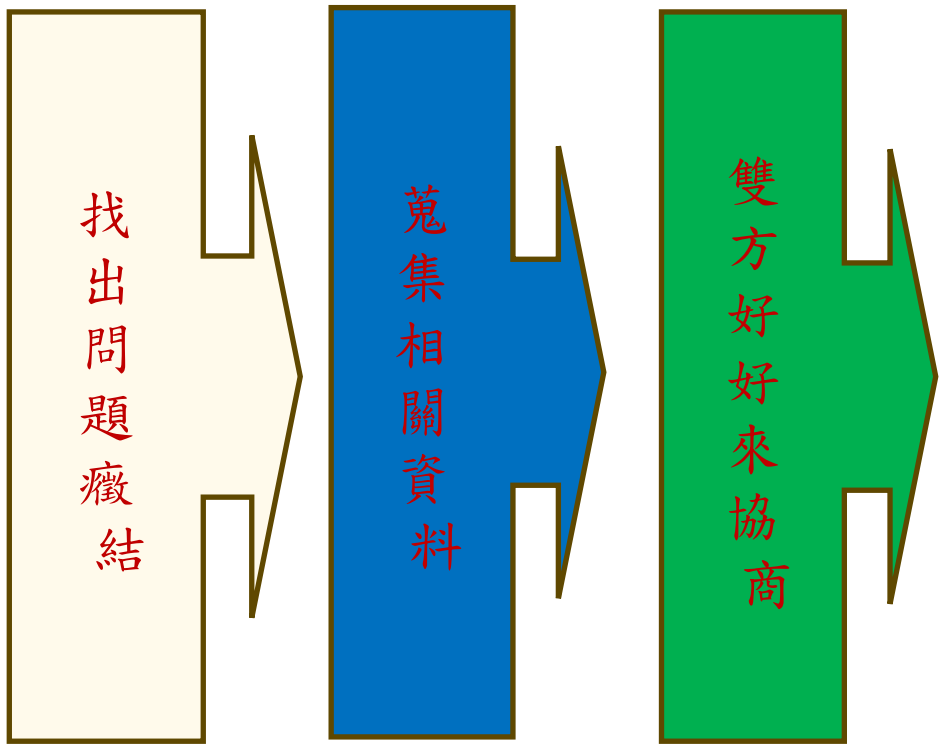
EMAIL

存證信函



- 為保全通知事證，建議以文字通知為主

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

1950
消費者保護

崔媽媽基金會(02)2365-8140

網址：www.lawhelptmm.gmail.com

簡報結束　謝謝指教！

崔媽媽基金會

Tsuei Ma Ma Foundation For
Housing And Community Services