

真理大學租屋小幫手

【目錄】

前言.....	2
生輔組賃居業務服務項目.....	3
看屋祕笈大公開.....	5
租屋安全與糾紛處理.....	14
房屋租賃契約之探討.....	20
人際關係	26
存證信函範例.....	30
學校周邊圖.....	31
女生租屋必讀.....	32
賃居生常見問題 Q&A.....	33
學生租賃契約書.....	48
房客看屋檢查表.....	50

發行單位：真理大學學生事務處生活輔導組

服務電話：26211266

地址：新北市淡水區真理街 32 號 真理大學謙遜樓 1 樓

前言

對於剛成為租屋族的”新手”而言，由於缺乏租屋經驗，往往不知道要如何去判別賃居處所的好壞，甚至經常與房東發生租賃日期、水電、租金、押金等糾紛，追究同學問題癥結，大多是未與房東簽訂契約，即使簽約也未就契約內容載明雙方權利。

有鑑於此，為落實對離鄉背井求學同學的關懷與照顧，提供租屋同學安全、可靠之租屋資訊，學務處生輔組特別與崔媽媽基金會合作，提供學生賃居相關法律專業諮詢服務，降低賃居糾紛事件，提升賃居服務品質，讓離家在外的真理大學同學們都能住的安心！。

同學若有任何賃居相關問題請電 26211266 洽詢。

在此特別感謝「崔媽媽基金會」熱心提供相關資訊，得以完成本手冊。



☞ 生輔組賃居業務服務項目 ☞

提供租屋資訊及媒合

為減少同學在尋屋過程中之辛勞，並確保租屋品質與安全，組每學期透過校方的資源整合，提供租賃資訊媒合予本校欲租屋同學參考。

印製租屋手冊

為協助校外租屋同學了解本身權益並提醒租屋應注意事項，避免同學與房東雙方發生不必要之紛爭，並印製「真理大學租屋小幫手」之租屋手冊，提供同學參考。

租屋契約書

印製「真理大學學生房屋租賃契約書」提供給同學於租賃訂製契約時參考。

租賃資訊平台服務

本組為提供同學校外賃居相關資訊服務，特別建構校外賃居資訊服務平台—**真理大學網頁**
<https://military.au.edu.tw>；及虎尾科大 FORMOSA
雲端租屋生活網—<https://house.nfu.edu.tw/AU>，便能獲得優質且豐富之租賃資訊。

溝通的橋樑

本組希望為房東與學生之間溝通橋樑，若發現同學遭遇租賃相關問題或糾紛，則從中協助處理或轉告家長或導師進行輔導，同時亦可接受同學申訴並協助調解同學與房東之衝突。

為即時解決本校學生在校外租屋時所遭遇之相關法律糾紛問題，以下提供法律諮詢服務供同學參考運用：

【崔媽媽法律服務中心】

- 服務方式 採網路預約登記，律師義工會於 14 個工作天內以電話方式回覆
- 電話 (02)2365-8140
- 網址 www.tmm.org.tw

這是屬於大家的園地，如何讓同學租的安心、住的放心是本組責無旁貸的重點工作。期待我們的服務能貼近您的需求，共同打造一個優質的租屋環境。

☞ 看屋祕笈大公開 ☞

租房子的第一準則：選一個好房東、好室友，比選一個好房子重要。

房東人品：透過房東的談吐，瞭解其工作性質、家庭狀況及對自己提出的要求之反應來瞭解其人品。如說話中肯、不會前後矛盾，不貪小便宜、對人尊重等等。

室友人品：瞭解室友人品的方式，可以透過是否有公德心來判斷。如公共空間像浴室、廚房等的使用情形，維護的狀況來瞭解其他室友可能的行為表現及生活習慣。

詢問室友的職業及作息來瞭解自己是否可以接受。如室友的作息為日夜顛倒者，自己可否接受。

特殊的限制：房客應主動詢問房東是否有特殊的限制，例如不可釘釘子、養寵物、煮飯...等等，瞭解房東的要求自己是否可以配合，作為篩選房東的依據。

對於房屋本身的重要考量因素：

身體感覺：

因為房客租屋本身就是自己要使用，自己能否住得舒適對房客是最重要的考慮因素。而一間好房子的最基本條件就是無論房客走入屋內、或處於屋外的鄰里周遭都能讓自己感覺到十分舒服而沒有各種不好的感覺。因此，房客在選擇房子時不妨也尊

重自己身體的感覺。

外在環境：為了瞭解附近環境日夜的狀況，如果時間允許，可以選擇不同的時段看房子。

出租訊息搜尋

一般而言，朋友或學長姐住過且推薦的房子狀況較佳，因此同學可詢問即將畢業的學長姐對原租賃處之滿意程度做為租賃參考，或是透過學校網頁「寄居蟹」系統查詢瞭解，以達事半功倍之效。

觀察外圍環境

為了瞭解附近環境日夜的狀況，如果時間允許，可以選擇不同的時段看房子。

【交通】考慮大眾交通工具的便利性，離校是否太遠？需額外增加車資？

【安寧】●住家儘可能不要直接面向大馬路，避免噪音干擾。

●注意住家巷道是否為市場、或夜市所佔用（可從馬路地面是否留下污黑的油跡做為判斷）？

●若在學校周圍者，注意學校的活動是否會對生活形成干擾？

- 注意四周是否有太吵雜的商店存在？特別是電玩、遊樂場、非法行業不但會帶來噪音，更因出入份子複雜而影響居住品質。

【鄰里關係】

- 若巷道安寧、清潔，附近住戶遍植花木或多加經營，表示當地的居民十分重視居住的環境品質，值得優先加以考慮！
- 同理，若公寓的樓梯間乾淨清爽、照明燈光明亮、無太多雜物、大門經常上鎖、公用設施維護良好，這表示這棟公寓的鄰居對公共事務較關心，也值得房客多加考慮。
- 若適巧碰到附近的鄰居，也可以主動詢問鄰居問題，藉由其回答的態度來瞭解鄰里關係。

【安全性】

- 看屋時應結伴同行，並謹慎留意四週的環境。若不想麻煩他人，可告知朋友並約定時間，彼此以電話聯繫確認安全。
- 進屋看屋時，請保持大門開放，以方便應變。
- 若為頂樓加蓋的房子，應特別注意門戶的安全。
- 確認一樓大門是否能緊閉，安全門、鐵窗

是否暢通？屋內是否有滅火器？緩降梯等逃生設施。

- 決定租屋後，可請房東或自行更換新鎖，並要求房東加裝鐵窗、門及由內而外透視的眼孔等安全設備，這些設備上的要求應事先表明，並在契約中明訂清楚。

檢查屋體結構

【坪數的計算方式】二個榻榻米大小（3.24 平方公尺）為一坪，亦可以雙人床大小為目測之依據。

1. 注意屋內採光、通風是否良好。
2. 注意窗口的方位，注意是否會有嚴重西曬。
3. 若該棟樓的地下室、或頂樓遭非法使用，請注意該使用者是否有污染到飲用的水源？
4. 頂樓加蓋房子特別注意是否會漏水、夏天是否過於炎熱。

【結構安全】

1. 注意樑柱有無裂痕或是否彎曲？衣櫥的門、窗戶是否會卡住無法打開？若有上述現象，表示此屋的建築結構有問題，請慎重考慮是否要承租！
2. 若該屋樓下有營業場所，不妨注意樓下的

營業場所是否曾為了內部裝潢而擅自打掉樑柱結構？一旦樑柱遭到變動，則對整棟樓房的結構安全影響甚大，請慎重考慮是否要承租！

【漏水／管線／淹水】

1. 注意屋頂、牆壁是否會漏水；特別是新粉刷、剛裝修處是否有過去遺留的漏水、發霉的跡象？尤其屋頂與牆面交接的牆角最易漏水，要特別注意該處是否有水痕出現？
2. 與浴室、廚房相接的牆縫是最容易發生漏水的地方，不妨觀察與這兩種房間的共用牆之牆縫上的油漆、粉刷、地磚是否變色或異樣？
3. 有時屋內經粉刷修飾，一時看不出漏水的毛病，房客不妨從屋外觀看，從外牆、公共空間(樓梯間、天井…)、與隔壁鄰居相銜接的牆面做判斷。
4. 注意馬桶是否通暢(沖水時順不順、有無異聲)？水龍頭可否關緊？排水管是否流暢？
5. 住一樓要注意是否會淹水(馬路是否比房屋的水平面高、路邊水溝是否暢通？鄰居的圍牆是否有水痕？化糞池的位置是否會外溢？若

從外觀看不出是否會淹水，不妨打開電錶箱、水錶箱、插座開關，觀察內部是否有曾因淹水而留下的污泥痕跡？

6. 頂樓的房子要注意屋頂是否出現油漆剝落、水痕？以判斷是否會漏水（若機會剛好，不妨在下雨天看屋，可檢驗該屋是否漏水）。
7. 二樓的住戶要留意管道排水（若排水不良，樓上的水最易溢漏在二樓）。
8. 陽台打出去的違建頂部，亦是常會漏水的地方，可多加留意。

檢查相關傢俱設備

【房東所附傢俱是否可用】

1. 確定房東提供哪些傢俱？
2. 房東或房客自行攜帶電器使用時，水電費要如何收取？
3. 房東所附傢俱應稍微試用一下，看看是否耐用？以免日後發生雙方認知差距。
4. 電燈是否明亮？燈泡或燈管修繕歸屬責任？
5. 電器類用品稍微操作一下，看看是否耐用？

要求消防門禁安全

同學在看屋過程中最容易忽略「消防門禁安全」的問題。由於學校附近房子多數緊緊相依，且出入口堆滿雜物，又加上防盜鐵窗普遍裝設，更顯現安全之重要。

【防火逃生安全】

1. 隔間裝潢是否為防火材或是易燃物？
2. 房屋內部走道是否過於狹小影響進出？
3. 房東是否有提供滅火器？
4. 逃生避難通道或安全梯是否暢通？
5. 安全門是否上鎖無法打開？
6. 防火巷是否暢通有無堆放雜物？
7. 鐵窗鎖頭是否有鑰匙，或是生鏽無法打開？

【用電瓦斯安全】

1. 屋內電線配置是否過於老舊？用電負荷是否過高？
2. 插座或總開關旁是否有燻黑痕跡？若有，可能是電線走火或不當使用。
3. 插座上是否插滿延長線？會不會超過負荷？
4. 瓦斯管接縫處是否老舊、生鏽、破損，是否發生漏氣？
5. 熱水器或桶裝瓦斯存放位置是否在室外，是否陰涼通風？

【防盜門禁安全】

1. 大門門鎖是否牢固，了解寢室房內之鎖頭是否可自行換新？是否可在寢室內側加裝內扣？
2. 是否獨立出口？或是與其他鄰居共用樓梯大門？
3. 大門平日是關閉或敞開？是否會影響門禁安全？
4. 窗戶外圍是否有鐵窗？鐵窗功能是否完好？是否生鏽毀壞？有無防盜功能？
5. 若是頂樓加蓋尤須注意是否容易遭竊賊破壞入侵？
6. 出入之人員是否複雜？

房租合理議價

1. 考慮租金價格相對於屋況是否合理。
2. 價格談妥，決定承租後，應在付訂金時，要求房東開立收據。收據的內容應包含：出租地址、房東姓名、訂金金額、房東姓名、身份證字號、預定起租日期及付訂日期，以免房東收取訂金後，又拒絕承認出租。
3. 看屋時發現房屋有缺陷，儘可能事前在租屋契約中載明修復的權責及雙方在修復費用的分攤方式，以免日後發生糾紛。
4. 簽約前要求房東出示房屋權狀及身份證以確定是屋主本人。

5. 若承租對象為二房東時則需特別小心，以免將來二房東與房東解約時招致自己的權益受損。向二房東承租時，應注意的事項有：
- a. 二房東與大房東的租期是否即將到期。
 - b. 二房東如果欲提前搬走，記得向二房東要回押金，否則大房東是不需要對二房客負責的。
6. 在契約中預留提前解約的條款（如扣一個月押金或代找下一個房客），以免住不滿意又無法搬家，或提前搬走卻面臨房東沒收全數押金的慘劇。
7. 根據《土地法》第 99 條規定：“擔保金（押金）不得超過二個月房屋租金之總額。”，房客不妨據此法條適時向房東爭取合理的權益。



租屋眼睛要睜大，多問、多看、多比較！不要因為租金便宜忽略了消防逃生設施！

❧ 租屋安全與糾紛處理 ❧

飲食的安全衛生

住在校外同學通常為外食人口，一日三餐都在外面餐館吃飯，提醒您務必找一家看起來窗明几淨、衛生可靠的用餐店，以免吃壞肚子，賠了銀子又折健康。

衣著的自我要求

外宿同學平常於賃居處所應注意自己穿著，特別是男女同學同層居住時，更應留意衣著不可太暴露，更應避免穿著睡衣於公共區域閒逛。另外，晾衣服的地方千萬留意，貼身衣物儘可能晾於房間內，如需晾於外面陽台，亦要有適當遮掩，不可太過彰顯，以保護自身安全。

住的安全與自我防範

看屋時應結伴而行，謹慎留意四周環境，以免被侵犯，如不想麻煩同學、朋友，想單獨前往，可事先告知同學、朋友並約定時間，彼此電話聯繫確認安全。進屋參觀時大門應保持開放，以方便應變；同時觀察環境，留意左鄰右舍出入情形、購物方便否、會不會太吵。

決定租屋時：

1. 可請房東或自行換鎖，並請其加裝鐵窗、門，以及可由內而外透視的眼孔。

2. 如同層均居住女生時，門外鞋架上可故意放置一兩雙男用鞋，以避免有心人士覬覦，不時更換擺設位置，另答錄機可請男同學代為錄製。
3. 避免讓人家知道自己單獨在家，如正巧有陌生人來訪，應先詢問身份後再處理，不可先開門，以免引狼入室。
4. 若有室友同住，應保持良好關係，並互相熟悉彼此生活習慣，互相照應，對於室友的朋友，應有基本的認識了解
5. 養成隨手關門、窗的好習慣（特別是晚上），並隨時保持警覺，使歹徒無機可趁
6. 睡前要檢查瓦斯、電器及門窗是否關好，再行入睡。

♥ 遇緊急事件之通報系統

☎ 警察單位： 110

☎ 火警、緊急救助、救護車：—119

☎ 房東—

☎ 淡水馬偕醫院:28094661

☎ 淡水公祥醫院 26217638

☎ 淡水消防隊 26210140

☎ 淡水交通隊 26225791

☎ 淡水分局 26212069

☎ 水碓派出所 26212491

☎ 中正派出所 26212752

☎學校相關行政單位：

軍訓室 24 小時安全專線 26211266、0912540895

報案程序及注意事項

若是遇到特殊緊急狀況，如遭人身侵害、竊案、可疑事件時，您該怎麼辦？

保持冷靜不慌張

臨危不亂是遇到緊急狀況第一法寶。若有人需要緊急送醫，則應掌握時效報警，叫救護車前往急救。

收集相關證物，維持現場

法律講求證物，不可隨意破壞犯案現場任何線索，若有相機建議可拍照留存。

打 110

千萬不要慌張，要告知警方資料如下：

- ★ 什麼時間—案件發生時間
- ★ 什麼地方—若無法說出住址，可描述明顯地標或建築物
- ★ 發生什麼事—將事件發生經過作一描述
- ★ 有哪些人—描述歹徒人數、特徵、逃亡方向
有哪些物品—歹徒是否攜帶武器、交通工具車牌號碼

由警方掌控現場

由管區警察接管現場等待刑事警察處理後續事宜。

確認員警身分

警員有義務出示證件或回答報案者詢問警員之服務單位級職姓名，且警員需交給報案者三聯中得第二聯（藍色），若發現員警不願回答或不交三聯單時可記下其臂章號碼告知警政署處理。

報案後續查證追蹤

若擔心被吃案，可向分局調閱三聯單之第一聯，亦可向警政署民眾服務社查詢。

校外租賃學生常遇到之租屋困擾

同學賃居在外常遇到之租屋問題，經調查統計分析有下列幾項：



類別	內容	發生原因	解決辦法
人的方面	1. 房東或室友龜毛 2. 室友生活	◎自己也很龜毛不好相處生活習慣也是半斤八兩	*改掉自己不好的習慣 *和室友做個

	習慣太差	◎真的房東或室友太糟糕	善意的溝通 *另覓租屋處 *與室友訂立生活公約
事的方面	1. 訂金已付過，又不想住 2. 契約書內容太苛刻 3. 押金太多 4. 租金太貴	◎對民法中租賃相關法規不熟悉 ◎訂契約時沒考慮清楚 ◎與房東事前未溝通清楚 ◎沒考慮好自己預算	*應儘可能多了解一些租屋規定 *訂契約時應仔細逐條考慮清楚（建議使用學校出版之契約書範本） *與房東再溝通清楚 *租屋前要先看看自己荷包不要衝動或逞強
時的方面	1. 看屋時被侵犯 2. 被室友或房東騷擾 3. 獨自在家有陌生人到訪 4. 晚上睡覺前	◎單獨前往看屋 ◎穿著暴露或室友房東不正經 ◎警覺性過低使歹徒有機可趁 ◎門窗忘記上鎖給歹徒有可趁之機	*租屋安全最重要應隨時留意 *看屋需結伴同行 *有男室友的租屋環境，千萬要注意自己穿著 *時時保持高度警覺保護自己 *睡前務必檢查水電瓦斯及門窗

			*發生任何事情務必向學校教官反映
地的方面	<ol style="list-style-type: none"> 1. 屋齡老舊 2. 停車不方便 3. 左鄰右舍不友善 4. 購物不便 5. 太吵雜 6. 出入份子複雜 7. 屋子漏水 8. 頂樓太熱 	<p>◎租屋時未能仔細觀察環境，居住後才慢慢發現</p>	<p>*租屋時應儘可能仔細觀察環境</p> <p>*先和左右鄰居聊聊</p> <p>*通知房東前往處理</p> <p>*若真很難適應立即遷離</p>
物的方面	<ol style="list-style-type: none"> 1. 空屋一沒傢俱 2. 傢俱老舊擔心弄壞 3. 不能炊煮 4. 木板隔間 5. 逃生設備不足 6. 門窗不甚牢靠 	<p>◎租屋時未能仔細觀察環境，居住後才慢慢發現</p> <p>◎與房東事前未溝通清楚</p> <p>◎契約沒訂清楚或根本沒訂契約</p>	<p>*租屋時應將傢俱清點清楚，並且實際坐坐或拉拉看</p> <p>*明訂契約中或註明於交接冊中</p> <p>*對物件最好照相存檔以備不時之需</p> <p>*與房東好好溝通</p>

❧ 房屋租賃契約之探討 ❧

找殼是一件麻煩事，但是找到殼之後，如果不小心，麻煩會更多，尤其是租別人的殼！因此我們嘗試將現行市面上常見的租屋契約書做一整理，並加上建議及解釋，希望能幫助大家更了解租屋契約，並希望藉著大家的努力，能使租屋契約更加合理化！

確定房東是否為房屋所有權人

契約書一開始，一定會先列明出租人（房東），承租人（房客）。而當我們要簽約的時候，應確定房東是否為房屋所有權人或有權出租者，最好能看房屋所有權狀或房屋稅單，以免房子沒租到，押租金也被拐跑了，如果是二房東轉租，則要注意是全部轉租或部份轉租。

根據《民法》443條規定，如果二房東將租賃物全部轉租，除非經過大房東承諾，否則是無效的；如果是部份轉租，則要看大房東與二房東的租屋契約，是否有限制不准轉租？若是沒有限制，房客便可與二房東訂約。訂約後房客只須對二房東負責。如果房客有違背契約之情形，二房東就必須對大房東負責。

不定期租約對房客較有利

接下來要列明房屋所在地，使用範圍及租期；其中特別要注意的是，根據我國《民法》422條規定，房屋租期超過一年者，應以書面訂定，如果不以書面訂定，就是不定期租約。不定期租約一般而言，

對房客較有利。因為依《土地法》100條不定期租約，如果房東要收回房屋，需符合下列條件：

1. 房東收回自住或重新建築時。
2. 房客違反民法規定轉租於他人時。
3. 房客積欠租金額，除以擔保金抵償外，達二個月以上。
4. 房客以房屋供違反法令之使用時。
5. 房客違反租賃契約時。
6. 房客損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償。

此時，房東可能會以漲租來逼走房客，然而租賃契約係屬雙方合意所訂立之契約，不得由房東單獨調漲，因此如果房東欲調漲租金，房客可以拒絕。而且根據《土地法》97條，房屋租金不能超過房屋及土地申報總額年息10%（將房屋及土地申報總值÷10再÷12，就等於每月租金上限，超過部份房客可以不付）；也可以請求地政機關強制降低租金。

土地部份，可向地政機關取得公告地價的資料，房屋部份，可向稅捐機關取得房屋現值的資料。還有一種情形也會造成不定期租約：根據《民法》451條的規定，當租約期滿時，若房客仍繼續居住，而房東也照收房客的租金時，此種情況就會變成不定期租約。

《土地法》99條規定，押金不得超過兩個月的租金

再來是約定租金及押金。有時房東會註明，欠租即可終止租約，請房客搬家。然而根據《民法》440條，要房客欠租兩期以上，並經房東依法催告，房東才能終止租約。但是這並不是說房客可以少付這兩期房租，就算租約終止後，房東仍可向房客要回所欠的這兩期房租。

又根據《土地法》99條，房屋押金不得超過兩個月租金，超過部份得抵繳房租。押金及每期租金付給房東後，記得要請房東簽收，並妥善保存收據。

爭取租約期滿後的優先承租權

其次，在市售的契約版本中經常會規定“租期屆滿時，除經房東同意繼續出租外，應即日將房屋按照原狀遷空交還房東，不得請求遷移費或主張任何權利。如不立刻交還房屋，應支付按照租金幾倍計算之違約金”。但房客可爭取事先約定：“租約期滿，原房客有「優先承租權」，並事先協調，漲租幅度及時間，明列於契約條文”。

而房客如果要裝潢房屋最好先和房東約定好，租約期滿房東是否願意買下裝潢或是否願意多續租幾年，再決定裝潢費用。至於一般民間有所謂房東要給搬遷費才能趕房客，在法律上房客並沒有做此項請求的權利，房東更沒有付給房客搬遷費的義務。

另外，房東經常會在契約中規定類似：“未經房東同意，不得私自將租賃房屋之全部或一部出借、轉租、頂讓或其它變相方法由它人使用房屋”。此時房

客應爭取加註：“留宿親友，不在此限”，以免房東以此為把柄，藉口趕人。

房屋自然損壞的處理

至於關於房屋之自然損害，如果未在契約中規定由房客負責的話，當然要由房東負責維修；但依《民法》437條，房客有通知房東的義務，如果沒有通知，而使得損害擴大，房客要負責賠償。但如果房客已經通知，而房東拒不修理時，房客可終止租約或自行雇工修理，而於兩年內向房東要求修理費或抵繳房租。

爭取刪除要房客繳納額外的房屋稅金

契約書常有一個不合理的規定：“租屋之房屋稅、綜合所得稅等，如果較出租前之稅額增加時，其增加部份，應由房客負責補貼”這個部份應儘量爭取刪除。

至於租屋期間內，房客如果要提前搬家，以往經常約定房客要賠償房東一個月租金。可與房東協議，只要提前一個月通知房東或已找到房客，則房客無須賠償。

房屋有瑕疵時，對租賃契約的影響

此外，法律上另外有一些有利於房客的規定，例如《民法》424條，房屋如有瑕疵，危及健康或安全，即使房客早於簽訂契約時就知道房屋瑕疵，房客仍可隨時解約；所以，舉重以明輕，就算承租時不知

道房屋已有瑕疵，而在簽約後才知道者，原則上也是可以隨時終止租約的；依《民法》425條，當租約未到期而房屋被賣掉，房客仍可繼續向新屋主承租至租約屆滿，而絲毫不影響原有房客權利。這些都是我們應該要知道的！

契約書儘量採用規定條文較少的版本

目前市售一般租賃契約書，版本各有不同，應該選擇規定條文較少的版本，因為這樣對房客的協調空間較大。亦即依據「契約自由」原則，只要是不違反公序良俗及法律強制規定之事項，經過雙方同意後，亦可成為契約之一部分。因此使用條文較少的版本，房客自然就有較大的空間向房東爭取。其次，凡是契約未約定部份，在法律的處理程序則是引用《民法》的規定。一般而言，《民法》中規定往往較有利於房客。

法院公證對房客較不利

最後，我們來談一談「法院公證」的問題。有些人以為，公證過的契約才有效。事實上，契約經雙方合意就已經生效。公證最大效力在於，房東房客發生遲延繳交租金或租期屆滿後交還房屋之紛爭時，房東不需要訴訟，就可以請求法院對房客強制執行。此時，房客欲保障自己權利則需主動向法院提起訴訟，並先負擔訴訟費用，等到判決確定是房客勝訴，才可以拿回被強制執行的東西。而且在這種情形下，房客負舉證責任較重，且訴訟經過之時間往往較久，即便勝訴判決確定，亦不見得有實益，

所以對房客較不利。如果一定要公證，應該要加註：“承租人或出租人如果有違反契約，皆應逕受強制執行”的條文。

但因民法第 425 條已有修正，自民國八十九年五月五日之後，若房客仍然主張「買賣不破租賃」，必須是租約經過公証，否則，未經公証的租約，若為未定期限，或是超過五年（含五年）之租約，將不可主張「買賣不破租賃」。

小結

其實，租屋雙方應站在和諧融洽的立場，而非對立的立場。然而，事先妥善的訂約，是可減少許多不必要的糾紛。我們所希望的是，租屋雙方能站在平等的地位，簽妥一份公平的租屋契約。

雖然以上我們儘可能告訴您一些對房客較公平的租屋法律條文，但這並不意味著您每一次與房東簽約時都會有機會爭取對自己最有利的保障。因為這必須視個別的情況而定：當您看上了一間有許多房客都搶著要租的房屋時，這時房東的姿態往往會擺得較高；想要租此房子的房客，在議價和訂約上可爭取的空間就很有限。同理，當您看上的是一間較不熱門的房屋時，房客與房東爭取權益的籌碼就增加很多。

這些基本原則，請房客自行謹慎評估，並選擇合適的時機多加善用。但房客切忌自不量力，不要在自己處於劣勢的情況下，向房東提出太多的要求。

因為這樣房東就乾脆租給別的要求較少的房客。如此一來反而弄巧成拙，得不償失了！

❧ 人際關係 ❧

經過一番奮鬥好不容易找到舒適的窩，但才發現……房東真難溝通、新室友不好相處、公德心差勁等，真煩耶！那就讓我們一起來探討租屋人際關係吧！

房東大人

房東其實是相當脆弱焦慮的一群！因為房東不僅僅希望「獲得一筆收入」而已，在他們也害怕房子租錯人、深怕遇到「奧客」拖延房租、破壞房屋、傢俱、作息太吵引起鄰居抗議，所以房東也希望找到好房客減少不必要困擾。

一樣米養百樣人那要與房東如何相處呢？

- ❧ 見面時打招呼並誠懇問候。
- ❧ 按時繳納租金不拖延。
- ❧ 愛惜房屋內之傢俱或設備，就當作是自己房子。
- ❧ 房客有告知房東修繕之義務，否則一旦房東不知情，來不及修繕造成房屋損失，房客就需負賠償之責。
- ❧ 請房東修繕需有禮貌勿冒失，若每次告知都是拖延不修，就可以寄存證信函請房東修繕完畢。
- ❧ 保持租賃處清潔給房東好印象。

✦ 遵守雙方事先簽約時之約定，不要冒險作違規的事。

✦ 養成隨手關燈、節約用水的好習慣。

若你已經做到以上各項然而房東卻百般刁難，惡意相向，真抱歉！妳遇到了壞房東，只好依據「白紙黑字」據理力爭。

歡喜室友

俗話說「相愛容易相處難」！人與人之間的相處是何等的微妙，感覺是多麼奇怪的東西！尤其是常常見面或天天生活在一起的人，關係總是多變的、敏感的、極端的，因此在外租屋時室友間的相處就是一大學問了。如果在一開始室友間就訂立「生活公約」，規定相關團體生活注意事項的話，彼此間較容易有共識，較能減少摩擦了！以下數點，供校外租屋生活中室友間相處的參考。

水電瓦斯等公費的分攤

一般來說，室友間的公費分攤，不外乎是水電費、瓦斯費〔或桶裝瓦斯〕、電話費、大樓管理費、清潔費、生活必須之雜支費〔如購買衛生紙、清潔劑、洗手乳、零食等〕。室友間可以先約定哪些項目是屬於公費支付的範圍？還是按月依帳單來分攤？誰來負責收取並保管公費？每次繳納多少？最好保管公費的人每月公佈收據及明細表給大家知道，這樣一來，公費

既收支平衡又公開透明化，大家就可以減少猜忌、增加彼此之間的信任感了。

分配清潔打掃公共區域

定期清潔打掃房屋，常保室內外整潔衛生，更能促進大家認真讀書的「唸慾」喔！因此建議租屋同學與室友間明定公共區域範圍，如澡間，廁所、走道、廚房、客廳、樓梯、陽台等區域，採定期、劃定責任區或輪調清潔區域等方式來進行，相信不僅環境清潔舒適外，大夥兒感情也會變得較好！

控制聲量避免影響他人作息

聽音樂、講電話、談話聲、背書、朗誦、關門聲、挪動桌椅、走路聲、夜間洗澡或洗衣服、使用脫水機等噪音，對於喜安靜、敏感的人而言都是很大的困擾，尤其是在考試期間更容易造成別人無法專心唸書，因此室友間可以明訂幾點之後大夥兒輕聲細語、音響聲量調低，避免過晚洗澡或停止使用相關洗衣設備，如此一來，有助於精神的集中，唸起書來應可事半功倍！

尊重他人隱私權

每個人都應該有屬於自己的「心靈空間」與「身

體距離」，因此無論再熟的室友都應該給予對方適度的「呼吸空間」；舉例來說，如果某位室友房間有台電視機，好意的邀請其他人到房間來共同觀賞娛樂一下，然而，可不要因為他的邀請以後就終於變成習慣，天天到他房間看電視，以至於有時候這位室友想一個人安靜一下，不好意思開口拒絕，演變成日後衝突的導火線。

其實，團體生活是一件有趣的事，你可以在當中學習到人與人之間的彼此尊重、相互信任、忍耐包容等「美德」，也可以學習到如何排解糾紛衝突等考驗，當你細心去經營校外租屋生活時，相信會有意想不到的收穫喔！

再次提醒同學租屋一定要簽訂契約，簽約前要看清契約內容，避免自身權益受損，教官室備有免費租屋契約，歡迎同學索取。



【租屋法律】存證信函範例（房客篇）

★ 範例【一】：修繕義務之通知

按本人前於民國□年□月□日向 台端承租門牌號碼□市□路□段□巷□號□樓房屋，詎於本人遷入後未達月餘，即發覺浴室內之馬桶不通，且廚房天花板嚴重漏水，除整日滴水外，並因而導致油漆不斷剝落，影響廚房衛生甚劇。本人於□年□月□日曾以電話與 台端聯絡，惟不見 台端採取修復措施，特再以本函催請 台端於三日內履行民法第四百二十九條之修繕義務，逾期則本人將自行僱請水電工修復。至於修復費用，本人將逕自本月份租金中扣除，特此通知，希待見覆。

★ 範例【二】：返還押租金之通知函

按 台端與本人於中華民國□年□月□日所簽訂之不動產租賃契約，租賃位於□市□路□號之房屋，業已於□年□月□日屆滿，並經本人遷還房屋與 台端。查本人於簽訂租賃契約時，已交付 台端押租金新台幣□元，依約 台端應於租期屆滿時返還押租金於本人。惟屢經本人催告 台端返還前述押租金， 台端均置之不理，特此函告 台端於函到七日內，返還前述押租金與本人，以免爭訟。





真理大學學校周邊圖 (1)



真理大學學校周邊圖 (2)



☞ 女生租屋必讀 ☞

男女同住時

外宿女生，如果是男女生同層，平日應注意穿著，別穿睡衣在公共區域晃。晾衣時，貼身衣物盡量晾在自己的房間內，若需晾在外面，也要遮掩，不可太招搖，可能的話，不妨曬幾件男生衣服，以斷絕不必要遐想。

偽裝術

如果同一層都是女生，也要仿效一些昆蟲的「偽裝術」，門外鞋架故意放幾雙男鞋，還記得要不定時改變擺放位置；電話答錄機，也可請男性同學或友人帶路。

換鎖、加裝、鐵窗眼孔

定租屋時，可請房東或自行更換新鎖，並請同意加裝鐵門窗，或由內而外透視的眼孔等安全設備。建議自己換新鎖，並將換下的舊鎖保留下來，如有再搬遷，即可將自己的鎖帶走，搬到哪裡換到哪裡。

安全小動作不嫌多

避免讓人知道自己單獨在家，若有人來訪需確認身分再決定處理方式，養成隨手關燈、關窗設備、沿途是否有商家、都是女生列入是否承租考慮因素。

反偷拍，快用針孔測試

一般能查出無線針孔，有線則不是偵測；通常有線情形，大多是與房東合租。學生也可以查看住家，比米粒還小的針孔攝影機，有時會發出亮光，若發現不明光點，就要稍加檢查。其實，設身想想，若別人偷窺你，對方會裝在什麼地方，像是浴室鏡子、面對淋浴或浴缸、面對床的家具、更衣處，或是房間或浴室內若有擺設一些奇怪的花草、桌椅，或是衣櫃上方被封死，打不開；房東行徑眼神怪怪的，那就只好先小人後君子先好好檢查一番了。

❧ 賃居生常見糾紛 Q & A ❧

為了讓同學們對租屋相關問題能有個最基本的認識，崔媽媽特別將這些問題整理成一實用的教戰問答，希望藉由一些實例的解說能對同學們有所助益。在此特別感謝崔媽媽的協助。

押金與定金

押金、定金的問題，在學生中最常發生付訂拒租的狀況，請同學仔細閱讀，以避免重蹈覆轍。

(1) 定金、押金、二者有什麼不同？

定金

■是契約履行前的一種承諾，通常是在看屋後房客有意承租，房東亦願出租給他，房客會預先付給房東一定數量的金額，用來肯定雙方均會履行租約的一種承諾。民法第 248 條規定：「訂約當事人之一方，由他人受有定金時，推定其契約成立。」

押金

■在法律上正式名稱為『押租金』，而通常一般又稱之為押金、保證金、擔保金…等，其目的是為了擔保房客租金的給付、房客對房子所造成損害的賠償，以及在租約期滿時房客按時返還房子。

租金

■向房東承租房子，必須定期支付的金額，直到租期期滿為止，通常有每月一付、每季一付、每學期一付等等定期支付方式。

(2) 定金、押金各該收多少才合理？

定金

■定金支付並無法定的上下限，通常房東會自訂金額請房客支付。有的房東會要求定金多至數萬元少至僅收 5 佰、1 仟元。其實對承租的行為而言，不論定金的多少都是代表一種承諾，應依雙方租賃意願多強而決定數額，否則如有一方反悔，依民法第 249 條視錯在那一方，他方得請求沒收或加倍返還。

押金

■雖然一般民間偶有收三個月押金甚至更高之習慣，但依據土地法第 99 條的規定，押金不得超過租金的二倍（即二個月相當金額），超過的部分房客有權利對房東主張用來抵付房租。不過，在實際運用上，房客行使抵付房租之權利時，應先向房東知會、與房東妥善溝通，避免紛爭。

(3) 付定金時，該注意什麼？

■房客所付的定金除了另有約定外，在履行契約時定金應可返還或可做為租金或押金的一部份，因此繳交定金時請千萬記得，請房東簽收收據(連結到訂金收據格式)，註明所支付的定金金額、收款及付款人雙方姓名、身分證字號、定金保留期限、違反約定之賠償方式等，以避免任何一方發生付訂拒租卻又求償無門的情形。

(4) 定金支付了之後，若有一方反悔不租，定金可以拿回來或要求賠償嗎

■依據民法第 249 條規定：

「契約因可歸責於付定金當事人的事由，以致不能履行時，定金不得請求返還；…」

也就是說，當房客(付定金當事人)無法履行承諾來承租房子時，是不可請求房東償還定金的。

「契約因可歸責於受定金當事人的事由，以致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受的定金；…」也就是說，當房東(受定金當事人)無法履行承諾將房子出租給房客時，房客是可要求房東加倍賠償的。

「契約因不可歸責於雙方當事人的事由，致不能履行時，定金應返還之。」也就是當碰到像是 921 大地震、颱風淹水等等，造成房子的損傷，或是在看屋時未談到的細節，在付定後簽約時雙方在細節部份無法溝通而致使任何一方不願承租時，另一方是不得扣下定金或是要求加倍賠償的。

簽約

提醒各位同學，租約的簽定在事前即要看清楚，同學們要有個概念：法律是保護懂得維護自己權益的

人。因此，事後再去爭取所謂“合理權益”，很可能就為時已晚了。

(1) 各種不同版本的契約書是否都同樣具有效力？

■一般來講契約書會有書店文具店版本、崔媽媽版本、各校編寫版本、內政部版本或房東自行編寫版本等等，不管哪種版本的契約書，只要雙方對於契約內容表示同意、無異議且已經簽名及蓋章後，這份契約便已產生法律效力，雙方必需遵守履行。

(2) 如何選擇合適的契約書呢？

■其實契約書只要是不違反公序良俗及法律強制規定的事項，經過雙方同意後，都可以成為契約。契約書版本何者為佳？應視個人需要，如房屋較新、附加設備多或租金價額高，可考慮用較詳細之契約，如內政部版本；反之，一般居住使用，應選擇條文較少的為佳，一來簡單易懂，二來協商的空間大，例如崔媽媽版本。其次，凡是契約中未約定的部份，在法律的處理程序都是引用『民法』的規定，而一般來講，『民法』中規定，兼顧雙方，亦有公平之考量，對房客也有保障。

(3) 房東要求我去法院公證…。『公證』？什麼是公證？為什麼要去公證？

■司法機關對於特定法律的關係或法律事實，證明其存在者，稱為公證。而租約至法院公證，就是以法院當第三人作證契約之行為。公證租約最重要的目的，是在保障當事人於他方不履行租約時，可直接向法院民事執行處聲請強制執行，而不需要曠日廢時的打官司。

(4) 哪裡可以辦理公證的手續？

■一般可以去所屬的地方法院或民間公證人處辦理。相關的訊息，

請察看『各區地方法院聯絡資料』

<https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1889-119101-8a7a0-1.html>

『司法院公證事務說明』

(5) 要如何辦理租約公證？

■ 請 參 閱 中 的

<https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1654-2751-f6a88-1.html> 『如何辦理房屋租賃契約公證』

(6) 公證費用如何計算？

■就租金總額與房屋現值比較，取較高者，再加上保證金額，即為公證請求標的金額。如請求標的金額在 20 萬元以下者，則公證費用為 1,500 元整(因每件租約均附強制執行效力)，其他部份可參考司法院網站之『公證費用表』

<https://hocom.tw/h/DataDetail?key=237070219660&cont=101558>

(7) 未成年人所簽的契約有效力嗎？需要第三保證人嗎？

■民法第 12 條：滿 20 歲為成年。

因此未滿二十歲之未成年人，訂約時最好得到父母、法定代理人或監護人的同意，簽約時由父母擔任連帶保證人，較能讓房東安心租給未成年的學生。但若有事實足以認定，租屋是該未成年人日常生活所必需(例如求學中的學生)，依民法第 77 條但書規定，即使未得到父母同意，租約仍是有效。

(8) 租屋一定要簽契約嗎？

■其實，大部份的契約只需口頭約定就能成立，不一定要簽約才算數，但應特別注意的是，民法第422條規定：「不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字據（書面）訂立之，未以字據訂立者，視為不定期租賃。」不過，因租賃期間常會涉及一些相關事項（如提前解約、修繕問題…等等），若無訂定書面契約，常會造成雙方對權利與義務的認知上有很大的爭議，且舉證不易。所以呢，白紙黑字寫清楚彼此的權利義務，以避免發生糾紛時，雙方在無憑無據之下各說各話，讓外人更難釐清事實的真相。

(9) 和房東僅簽了一份契約書，並由房東收走了，這樣對我們有什麼影響？

■簽定契約最好雙方能各收執一份，以免在發生糾紛時，房客不但無法再重新審視契約的條約，也不能正確的依所訂定的內容與房東做協商，對房客來說是非常沒有安全感。

另外，在簽訂契約時，對所增刪的條文應有雙方的簽章。若原本所簽契約並無做以上處理，就要擔心房東是否會擅自塗改契約內容，而造成房客權益的損失。

有時，房東也會擔心房客會拿契約去報租賃所得稅，因此就會主動“沒收”其中一份，讓房客無法憑藉契約來申報扣抵，或房東日後有私自調漲租金，或隨意終止租約趕人之打算，惟應避免，以杜爭議。

(10) 該如何確認簽約的對方的確有權利將房屋出租呢？

■在簽約時可以進行房東的驗證，所驗證的證件有：屋主的身分證、建物權狀或房屋稅單。不過我們常碰到的是先生會代太太處理、女兒代父親處理、朋友委託處理等

等，這並不表示這些人就無法與您簽約，而是當您發現簽約者非屋主時，除了問清關係並確認屋主知道此事外，也可要求房東請真正屋主來簽約或是請房東出示委託書等等，以避免發生遇到詐騙出租的狀況。

當然，您也可以利用出租的門牌號碼，至地政機構申請土地建物謄本，其中不但可確認屋主，還可查詢所租的地點，目前是否被有查封（包括查封時間、受理法院及案號等）、設定抵押的記錄，以便讓自己能安心的承租。

(11) 該如何確認所租的房子有沒有被查封？

■在與房東驗證時，可至地政機關用門牌地址（最好有房東或所有權人姓名）申請土地建物謄本，不但可查到是否有設定抵押權或受法院查封（特別注意查封時間，如在查封後之租賃行為，執行法院可予以除去或否認租約之效力。）等等記錄，同時也可確認房屋的所有權人是否同簽約人。

(12) 簽約時，房東要求留存我們的身分證影本，我可以拒絕嗎？若留下會有危險嗎？

■房東會要求留存身分證影本，應是擔心在租賃期間發生任何狀況，會有找不到房客又無任何證明方式的困擾，同理而言，不論是房東對房客或是房客對房東應也是可以做相同的要求。

但是證件留存在他人手中，畢竟會有些顧慮，若擔心證件遭人冒用，可在影本上註明『僅供租屋使用』的字樣。

(13) 跟二房東簽約要注意什麼？

■向二房東承租時，一定要請二房東出示與大房東簽的租賃契約，並注意該約的租賃期限是否已經過期，以免貿然繳付押租金後，二房東遷走卻無法追還；另要留意的是契約中是否有明訂不得將房屋分租或轉租的規定，若有此規定二房東便無權將房屋再行分租給第三人。

由於二房客的租賃權益關係僅及二房東，若大房東依其

與二房東之相約，要求二房客遷離或繳交押租金等，易生糾紛。建議儘量避免，如欲分租房屋中之一間，建議二房客直接與大房東簽約（當然大房東與二房東之租約，例如租賃範圍、租金應另訂新約或於原來契約中修正調整之。），免生糾紛。

修繕

修繕問題一直以來即居學生租屋問題榜首，因此提醒同學們在事前簽約即明列清楚，以避免事後因往返溝通耗費太多時間、精神，甚而導致租賃關係破裂。

(1) 修繕責任該由誰來負責？

■ 依民法 429 條第一項規定：租賃物之修繕，除契約另訂定或另有習慣外，由出租人負擔。

換言之，原則上租出去的房屋有毀損時，房東都有義務予以修復，但雙方當然也可以另外約定由誰來負責維修，甚至可以在契約中明定何種房屋毀損由房東負責，何種又由房客來負責，如此明確的約定，即可避免日後雙方為修繕問題爭執不休徒增困擾。

(2) 搬進去時所附的設備是正常的，可是沒多久卻不能使用了，該由誰來負責維修？

■ (參照民法 429 條)原則上若租出去的房屋在房客正常使用下因日久耗損而有毀損或不能使用時，例如屋頂漏水、水管不通、燈具基座腐蝕等等，房東都有義務予以修復，以利房客居住使用。

若照民法來講，修繕範圍應涵蓋所有租賃物品的維修，

大致房子的硬體結構小致燈泡的換新，都應該由房東負責，但若連日常使用的燈泡換新等消耗性設備都要由房東親自出馬，對於租賃關係的維繫上，很可能造成一些影響。所以若發生設備忽然無法使用的狀況，可以先評估造成無法使用的原因，是否自己操作不當所造成？是否只是小小零件自己修復即可？還是因設備老舊而造成的毀損？待查明原因釐清責任後，再與房東做溝通，應能較易達成共識並儘速解決問題。

總之，為了避免修繕責任認定發生爭議，建議雙方簽約時，在契約上註明設備的使用現況以及修繕責任歸屬清單，這樣才可以減少修繕糾紛的發生。

(3) 幾個月前發現浴室有些微漏水現象，原本不以為意，沒想到最近漏水的現象愈演愈烈，通知房東來修，房東卻要我們負擔一半的費用，合理嗎？

■租賃物之修繕是房東之義務，但對於租賃物的保管，房客也是有責任的。房客承租房屋，對於租賃物須善盡善良管理人之義務，也就說不但要維持房子的正常使用狀況(不故意破壞污損房屋、變更房屋結構…)，也要盡到危害通知的義務。

當發現房屋有需要修繕的狀況，要盡早告知房東，並和房東約定在一定期間內(如：一星期、半個月，不要用儘速、近期等不確定字眼)過來修理，以免災害擴大，反而需要賠償房東所受的損失。(請參考民法第 430 條-432 條)

(4) 已告知房東有設備需要修繕，但對方一直遲遲未處理，該怎麼辦？

■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。」

通常碰到需維修的狀況時，大都會先以口頭上通知房東前來修繕，但當發現房東有拒絕或是拖延不來處理時，這時就可以寫存證信函告知房東前來修繕(連結存證信函範例)，若房東仍是不予理會，在約定期限過了後，房客可以根據民法第430條要求終止租約或是自行修繕。若房東願意由您自行修繕處理，建議您，在請人修繕前最好還是先行估價，將費用告知房東，以避免因對修繕費用認知有差距，讓房東拒絕支付而產生糾紛。在修繕完成後，則須備齊所有憑證以便對房東報帳，進行租金扣抵。

建議：修繕問題一直是糾紛最多的一項問題，提醒房客在事前訂約即能約定清楚責任歸屬，在發生問題時，能盡量做好溝通並達成協議，切記勿以惡言相向，以免雙方關係破裂，影響日後彼此互動關係。

(5) 雙方的修繕責任該要如何簽定在契約書中？

■大概可區分幾種修繕部份—

1. 房屋硬體結構部份：如隔間、牆壁、支柱等等
2. 傢俱、設備部份：如沙發、桌椅、電視、冰箱….
3. 消耗性器材：如燈炮、燈管、水龍頭內橡皮…….

對於需維修的部份，最好能名列出是何種設備及哪些部份，再來區分責任；必要時可再利用拍照存證，當成簽約時的附件。

隱私權

對於房東常無視同學的存在而任意出入，對同學來講也是一大困擾，建議同學在有了法的認知後，再輔以情理上的溝通，應較能圓滿解決此一問題。

(1) 租約快到了，跟房東打算不再續約，最近房東不斷的帶著新的房客進來看屋，這樣可以

嗎？

■民法第 421 條：稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約。換句話說，房東將房屋出租，即表示需按照契約中明定的承租範圍交予房客使用，房東是不能再以”這間房子是我的”為由要求房客無條件地開放門戶讓自己能自由出入。建議應以彼此尊重之方式，事先聯絡、溝通，在房客同意或約定在場之時間，以進入租屋，避免紛爭。

(2) 房客可以自行換鎖嗎？但房東說為了安全起見，以防萬一有突發狀況，想留有一份備份鑰匙，以備不時之需可以使用，房客可以拒絕嗎？

■房客承租房子後，除非雙方有特別的規定，是可以自行換鎖的。但有時房東會擔心房客（尤其是在學生）忘了關水電瓦斯或是有什麼突發狀況，不放心的想進去巡查看看，所以會要求留有一支備份鑰匙，當然，房客是可以拒絕房東留有備份鑰匙的權利，但房客最好能提供讓房東安心的保證，將房東的房子視做自己的家般的維護，房東的擔心害怕若能減少，就不會一再的要求要去巡視才放心。

不過記得在契約期滿將房子返還給房東時，要將之前所換過的門鎖回復原狀。

解約與簽約

提前解約的問題也是糾紛排行前五大，總歸一句：

事前簽約時細看契約內容，才是預防糾紛的不二法門。

(1) 和同學一起承租一間房子，學期未終，其中一個室友即表明不再願意承租而搬走了，房東卻要求我們負擔全部的租金，這合理嗎？

■此時最好是先確認一下自己的契約書是如何簽定的，您是推派代表出來簽的呢？還是各別和房東簽的呢？

若您是推派代表出來簽約，應特別註明，否則對房東來講，他面對的只有簽約者（租約上之「承租人」），若照契約而行，收足全部租金，並無違法可言。

所以建議諸位房客，若大家一起合租整層的住家，不要怕麻煩，還是和房東分開簽約是較能保障自己的方法；而房東通常會覺得麻煩，一人一份契約書光是寫字就挺累人的，這時，您也可變通一下，在一份契約書上分別註明各個承租房客的姓名、承租範圍、租金，若能清楚的明訂各人的範圍，當室友提前解約離開時，房東也無權要求房客需支付整戶全部的租金，而造成您的負擔了。

(2) 房客在什麼情況下，才能夠提前終止租約？

■僅房客得終止租約者：

1. 供居住處所之租賃，租賃物有瑕疵危及安全健康時(民法 424 條)

2. 出租人有修繕義務，經催告而仍不修繕時
(民法 430 條)

租賃物一部滅失而存餘部份，不能達租賃之目的時(民法 435 條)

因第三人主張權利，致不能為使用、收益時(民法 436 條)
承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止契約，但應依民法第 452、450 條第三項規定，先期通知。

(3) 在租約期滿之前想提前搬離，房東卻要扣全部的押金，是合理的嗎？

■在租約期滿之前想提前搬離，即表示要違約了，契約上若有約定關於提前終止租約賠償的條文時，就應照契約條文行使，但一般市售的契約賠償額度除了有沒收全部押金的條文外甚至還有的是寫下高達五倍的賠償金額，所以房客簽約可說不可不慎。

若條文中寫下如此嚴苛的條件，又想要爭取少賠一些的話，就請諸位將違約的房客，好好的和房東溝通一下吧，畢竟當時簽約的您也並未表示異議啊。

若您的契約條文並未訂下任何解約條款，這並不代表您可來去自如喔，房東若不同意您提前搬走，是可以要求您履行完成契約(不住在那裡，租金還是需要照付)的。

(4) 那麼在訂約時，提前解約的賠償額度通常是多少才是合理的？

■建議雙方相當於以一個月租金之金額為準，應是較為合理的額度。

(5) 租約到期要搬走時，房東說等水電費單來算清以後，才會把押金退還，這是合理的嗎？

■租屋到期時有許多費用會是無法立即結清的，如：水電費、瓦斯費、電話費、甚至是租賃期間所造成的損壞賠償等等，因此房東要求保留部份的押金來做扣抵是合理的；不過，建議雙方儘量估算合理的價格以做扣抵，餘款應先返還，屆時房東再以收據或單據來和房客結算，才能避免一些紛爭。

(6) 房東要賣房子，要求我們即刻遷離，我可以不搬嗎？

■民法第 425 條「出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」此謂「買賣不破租賃」，即租賃關係對新屋主仍然存在，房客仍得使用至租期屆滿。房東請您先行遷離，因是希望有個單純的環境較能順利的將房子賣出。因此，您若是不願遷離，則可主張民法前揭買賣不破租賃之規定，但亦提醒您如房東仍將房屋出售，請確定自己的押金是否已順利移轉給新屋主，並向新屋主提示租約以明權利義務。

若您也願意配合房東搬離，則可看看租約中針對提前解約事項的罰則或和房東協商搬遷的相關事項。

(7) 房東不願和我簽訂契約僅用口頭方式約定租約，現在房子將被賣掉了，我能適用買賣不破租賃的方式嗎？

■民法第 425 條「出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」

先來解釋何謂未定期租約：

所謂未(不)定期租約有三種狀況

1. 不動產租約期限逾一年，且未立字據者(民法 422 條)
2. 租賃契約訂立之初，即未定有期限者。
3. 租賃期限屆滿，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思。

(民法 451 條)

所以說和房東未訂立任何文字的契約，即代表為不定期租約，對於未經公證的不定期租約，通常是無法適用於買賣不破租賃的保障。

水電瓦斯費用

同學們對於自己所支出的費用是否清楚、是否覺得合理？與其朦朦懂懂，倒不如先來了解如何計算、權利義務又在哪裡。

(1) 簽約時並不知道要付管理費、清潔費，現在管理員來收費，這筆費用該是由我們支付還是由房東支付？

■應與房東協商，否則如未載明於租約，房東（區分所有權人）應依公寓大廈管理條例及該社區規約，負有給付義務。建議訂約時，如承租的是應繳管理費之大廈房屋，應先談清楚，並載明於租約。

(2) 前一個房客積欠了好幾個月的管理費未繳，最近管理員一直來催繳，我一定要繳嗎？

■前房客積欠管理費，應負給付義務者是房東（如房東與前房客有約定應由承租人負擔者，房東給付後，得再對前房客請求賠償），新房客就前房客積欠之管理費並無繳納義務。

真理大學學生房屋租賃契約書

立契約書人：出租人： (以下簡稱為甲方)
 承租人： 系 年 班 (以下簡稱為乙方)
 乙方連帶保證人： (以下簡稱為丙方)

茲因房屋租賃事件，雙方合意訂立本契約，約款如左：

第一條：租賃標的所在地、使用範圍及使用目的

- 1、房屋座落： 縣(市) 鎮(鄉、市、區) 里 鄰 路(街) 段 巷 弄 號
- 2、使用範圍：右述房屋 整層(房廳廚衛) \ 雅房 間 \ 套房 間，使用坪數為 坪，屋齡 年
- 3、使用目的： 住家 \ 營業 \ 其他 ()

第二條：租賃期間

自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，計 年 月。

第三條：租金及押租金

- 1、租金為 每月 / 每學期新台幣(以下同) 元整。
- 2、乙方應於 每學期 月 日前 \ 每月 日前給付甲方。
- 3、押租金為新台幣 元整。乙方應於簽訂本約之同時給付甲方。甲方應於契約終止或期限屆滿，乙方騰空並交還房屋時，扣除乙方使用所必須繳納之費用後，無息退還乙方。
- 4、乙方如有積欠租金或房屋不當使用需負賠償責任時，該積欠租金及損害額，甲方得由押租金優先扣抵。

第四條：稅費

- 1、就本租賃物應納之一切稅費，如房屋稅、地價稅等，皆由甲方自行負擔。
- 2、租賃期間因使用本租賃物所產生之 電費 \ 自來水費 \ 瓦斯 \ 電話費 \ 大樓管理費 \ 其他 除另有約定外，應由乙方負擔。
- 3、前項費用採 按月收 元整 \ 每學期 元整 \ 含租金內 \ 樓(室)友自行分攤 \ 按電表計。

第五條：轉租

未經甲方之同意，乙方不得將租賃權轉讓與第三人，亦不得將房屋轉租與第三人。

第六條：修繕及改裝

- 1、房屋因自然使用所產生之耗損或因非可歸責乙方之事由，而有修繕之必要時，應由甲方負責修繕，不得拖延。如修繕不能或修善後不合使用目的時，乙方得終止本租賃切約。
- 2、乙方如有裝潢或改裝設施之必要，應取得甲方之同意後始得為之，但不得損害原有建築結構之安全，並不得違反建築相關法令。
- 3、因乙方之故意過失至房屋有任何損害時，由乙方負修繕或損害賠償之責。

第七條：房屋之使用

- 1、乙方不得將房屋供非法使用或存放危險物品影響公共安全，若造成甲方之損害，願負一切責任。
- 2、如租賃物所在地之公寓大廈住戶間就房屋及相關設施之使用有規約或其他決議者，乙方亦應遵守之。

第八條：違約之效果

- 1、乙方除以押租金抵償外，乙方積欠租金達兩個月以上，經甲方催告限期繳納仍不支付時，甲方得終止本租約。
- 2、乙方於終止租約經甲方定七日以上催告搬遷或租期屆滿已經甲方表示不再續約，而仍不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應給付甲方按房租貳倍計算之違約金。
- 3、甲乙任何一方若有違約情事，至損害他方權益時，願賠償他方之損害及支付因訴訟之訴訟費、律師費（依稅捐機關核定之最低收費標準）或其他相關費用。

第九條：租賃物之返還

- 1、租賃關係消滅時，乙方應即日將租賃房屋回復原狀遷空返還甲方，乙方不得藉詞推諉或主張任何權利，且不得向甲方請求遷移費或任何費用，如有遺留家具雜物不搬出時，視為放棄，同意由甲方自行處理，乙方不得異議。若因此所生之費用，由乙方支付或由押金內優先扣除。
- 2、如租賃房屋之改裝係經甲方之同意者，乙方得以現狀遷空返還。

第十條：管轄法院

如因本約所生紛爭，雙方同意以台灣 _____ 地方法院為管轄法院。

第十一條：誠信原則

本約如有未盡事宜，雙方應本誠實信用原則，依民法等相關法令辦理。

第十二條：特別約定事項：（雙方得自行議訂之特別條款）

- 1、本租賃契約租賃期限未滿，一方擬解約時，需得他方之同意。若乙方擬提前終止本約，應於一個月前通知甲方，並應另行給付甲方相當於一個月之租金額。如甲方擬提前收回房屋，亦應於一個月前通知乙方，並賠償乙方一個月租金之損害。
- 2、前述條款均為立約人所同意，恐口說無憑，特立本契約書一式貳份，雙方各執乙份為憑。

立契約書人：

出租人（甲方）：

身份證號碼：

戶籍住址：

聯絡電話：
 承租人（乙方）：
 身份證號碼：
 戶籍住址：
 聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

【房客看屋檢查表】

聯繫紀錄欄

看屋 時間	_____月_____日 早/午/晚 _____時 _____分		
	為了解附近環境日夜不同的狀況，若時間允許，可選擇不同時段看屋		
帶看 者 姓 名	_____	帶看 者 身 份	<input type="checkbox"/> 屋主本人 <input type="checkbox"/> 屋主家 人 <input type="checkbox"/> 二房東 <input type="checkbox"/> 其他 (_____)
帶看 者 姓 名	小姐/太太 _____	先生	
聯絡 電話	手機：_____ 家/公：_____		
房屋 地址	_____		
每月 租金	_____元	押金	_____元/個月
其他 費用	• 水費： <input type="checkbox"/> 租金內含 <input type="checkbox"/> 另計 收費標準： <input type="checkbox"/> 每月定額_____元 <input type="checkbox"/> 按表計算，		

每度_____元 • 電費： <input type="checkbox"/> 租金內含 <input type="checkbox"/> 另計 收費標準： <input type="checkbox"/> 每月定額_____元 <input type="checkbox"/> 按表計算， 每度_____元 • 管理／清潔費： <input type="checkbox"/> 租金內含 <input type="checkbox"/> 另計 收費標準： <input type="checkbox"/> 每月_____元

外部 環境

■ 附近是否有乾洗店、小吃店、便利商店？	<input type="checkbox"/> 便利 <input type="checkbox"/> 不便利
-----------------------------	--

■ 附近是否有公車站牌或鄰近捷運站？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有
---------------------------	--

■ 附近是否有市場／學校／夜市／近馬路邊？	<input type="checkbox"/> 吵雜 <input type="checkbox"/> 安靜
------------------------------	---

■ 共同出入大門是否有隨手關門？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有
-------------------------	--

■ 樓梯走道是否堆放雜物妨礙通行？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有
--------------------------	--

■ 樓梯走道照明是否充足？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
----------------------	---

■ 其他備註	
---------------	--

內部環境

房間格局	_____房 / _____廳 / _____衛 / 廚房 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 1 坪的大小約等於一張雙人床或二個榻榻米		
室內總坪數	_____坪 房間坪數：_____ 坪 / _____坪 / _____坪		
窗戶數	共有_____扇窗，窗戶方位： <input type="checkbox"/> 東向 <input type="checkbox"/> 西向 東向窗清晨日照強，西向窗則會有西晒的影響		
空氣通風	<input type="checkbox"/> 通風良好 <input type="checkbox"/> 通風不佳	炊煮	<input type="checkbox"/> 可開火炊煮 <input type="checkbox"/> 不可炊煮
設備	<input type="checkbox"/> 熱水器 <input type="checkbox"/> 洗衣機 <input type="checkbox"/> 脫水機 <input type="checkbox"/> 電視機（年限：目前已使用_____年） <input type="checkbox"/> 有線電視 <input type="checkbox"/> 飲水機 <input type="checkbox"/> 錄影機/DVD <input type="checkbox"/> 微波爐 <input type="checkbox"/> 烤箱 <input type="checkbox"/> 衣櫃 <input type="checkbox"/> 電話線 <input type="checkbox"/> ADSL / 撥接上網 <input type="checkbox"/> 插座（數目：_____個） <input type="checkbox"/> 冰箱（年限：目前已使用_____年） <input type="checkbox"/> 冷氣機（共_____台，目前已使用_____年） <input type="checkbox"/> 瓦斯爐/電磁爐（ <input type="checkbox"/> 桶裝瓦斯 / <input type="checkbox"/> 天然瓦斯） <input type="checkbox"/> 沙發椅 <input type="checkbox"/> 餐桌椅 <input type="checkbox"/> 書桌 <input type="checkbox"/> 雙人/單人床 <input type="checkbox"/> 水龍頭 <input type="checkbox"/> 抽水馬桶 <input type="checkbox"/> 照明設備 上述各設備，請現場測試是否可正常使用		
安全	<input type="checkbox"/> 緊急照明設備 <input type="checkbox"/> 滅火器（請注意使用期限） <input type="checkbox"/> 鐵窗緊急逃生口可順利開啟		

煙霧偵測器 緩降梯 逃生門 防火巷暢通

樑柱是否有裂縫或彎曲，影響結構安全

注意事項

需與房東確認

1) 租金的交付方式：轉帳匯款 現金交付 其他

2) 租金支出是否可申報抵稅：可 否

3) 可否飼養寵物：可 否

4) 是否可抽煙：可 否

5) 是否可更換或加裝門鎖：可 否

6) 是否可接待朋友過夜：可 否

7) 牆壁是否可釘釘子：可 否

8) 若需繳交管理費等公共費用，需確認是否有欠繳的情形：有 無

9) 若社區訂有住戶規約，請房東提供文件以瞭解自身權利義務關係

10)

11)

12)

若有室友同

需瞭解室友人數、性別、年齡、職業、作息等資

住 需注意事項	訊，以免造成日後相處上的困擾
	留意屋內公共空間的使用狀況（藉以判斷室友是否有公德心）
	瞭解共同勞務工作的分攤方式

水費／電費的度量標準及收取週期：

1 度水 = 1 公噸 = 1000 公斤 = 1000 公升 = 1 立方公尺 = 約 2.3 元
（每兩個月收取一次）

1 度電 = 1 千瓦/小時（每兩個月收取一次）

交付定金時，請記得簽立收據，收據上需留據：

註明所支付的定金金額、收款及付款人雙方姓名、身分證字號、定金保留期限、違反約定之賠償方式等，以避免任何一方發生付訂拒租卻又求償無門的情形

簽約時須檢驗的證件資料：

與屋主簽約時—需察看房屋權狀或房屋稅稅單（有記載房屋屋址及所有人姓名）以及屋主個人的身份證件

與屋主代理人簽約—需察看房屋權狀或房屋稅稅單以及委託同意書

與屋主家人簽約—需察看房屋權狀或房屋稅稅單以及身份證件（背面記載有親屬關係）或戶口名簿

❧ MEMO ❧