



崔媽媽基金會

Tsuei Ma Ma Foundation For
Housing And Community Services

租屋防身術

簡報人：曹筱筠

www.tmm.org.tw

崔媽媽基金會簡介及服務項目

一、崔媽媽基金會創設於民國78年，由抗議高房價的無殼蝸牛運動組織所成立。

二、服務項目：

1. 租屋服務（資訊提供、租屋手冊；學生、外籍、弱勢租屋協助）
2. 全臺之優良搬家公司評鑑與推薦
3. 公寓大廈社區公共事務輔導及培訓
4. 都會區弱勢族群租屋、搬家扶助
5. 義務法律諮詢服務（租屋、公寓大廈、搬家）
6. 推動住宅政策、社會住宅政策倡議。



開始找屋，我的擔心.....[1房東嚴苛合約 .mp4](#)

房客的擔心……

1. 被房東瞎呼嚨？隨意喊價
2. 房東無誠信，對屋況介紹不詳細、誇大、不老實
3. 人差、囉嗦、不好溝通、擺爛、不友善
3. 租屋資訊與實際入住狀況不符環境品質不佳
4. 契約不寫清楚或簽約前後條件不相符
5. 蚊子蟑螂老鼠多
6. 費用分攤不清楚、定下契約後又有其他費用
7. 沒有安全設施
8. 惡鄰居、房客
9. 租後發現大問題沒有申訴管道或無法悔約

10.更擔心……

租屋的前中後

- 資訊的取得
- 實地看屋

- 談條件
- 付定金
- 簽約

- 相處與適應
- 糾紛的處理方式與管道

前

中

後

租屋訊息哪裡來???!?!?



閱讀重點：

- **是否合理**

租金、坪數、設備、遠近、新舊、屋別...

- **是否為屋主**

仲介、代理人、親人、二房東

- **是否收費**

何種費用？費用多少？可退否？

- **由資料(照片)中判斷環境狀況**

租賃專法

第十三條（租賃住宅廣告內容應與事實相符）

出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符。

受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告之租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途與事實不符者，就承租人因信賴該廣告所受之損害與出租人負連帶賠償責任。其損害賠償責任，不得預先約定限制或拋棄。

前項資訊來源得以政府公開資訊、刊登者提供之謄本或建物所有權狀影本查證之。

第一項及第二項廣告主為租賃住宅服務業者，應註明租賃住宅服務業者名稱。

預防糾紛第一步——仔細看屋



提醒：

- 不同時段看屋
- 租所週邊環境觀察
- 公共空間觀察
- 多打聽 [崩潰！隔壁房客深夜恐怖高歌 上傳影片被網友笑翻.mp4](#)
- 設備檢查、測試
- 通風採光問題



租屋還要考量什麼？

違建？逃生口？消防安全？

承租違建應考量的重點：

- ❖ 房屋結構
- ❖ 消防安全
- ❖ 居住安全
- ❖ 用水用電的安全
- ❖ 隨時有被拆的風險
- ◆ 租金補貼申請

看看有什麼差別？



逃生口位於入口對向



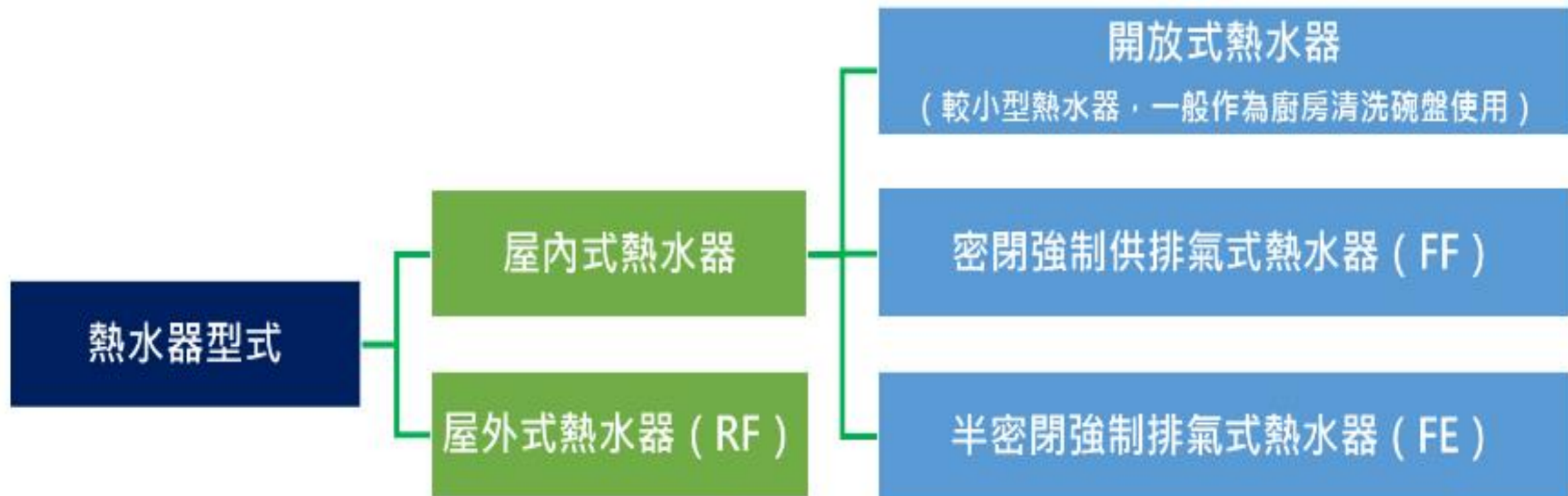
逃生口位於入口同側



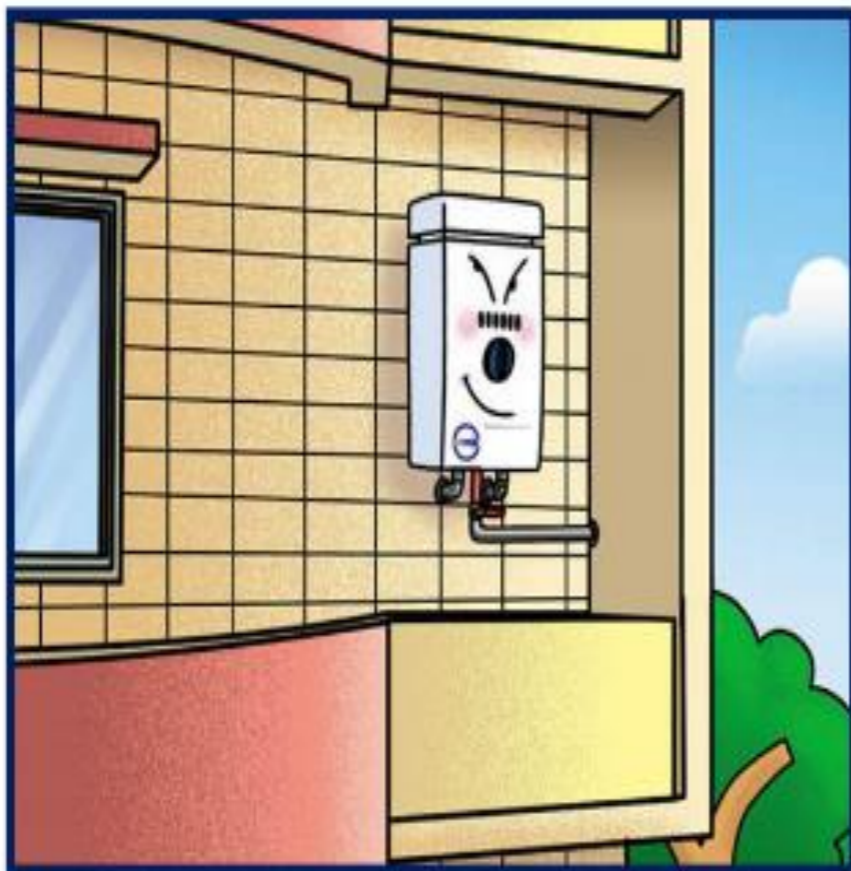
居住/消防安全

熱水器擺放位置!!!

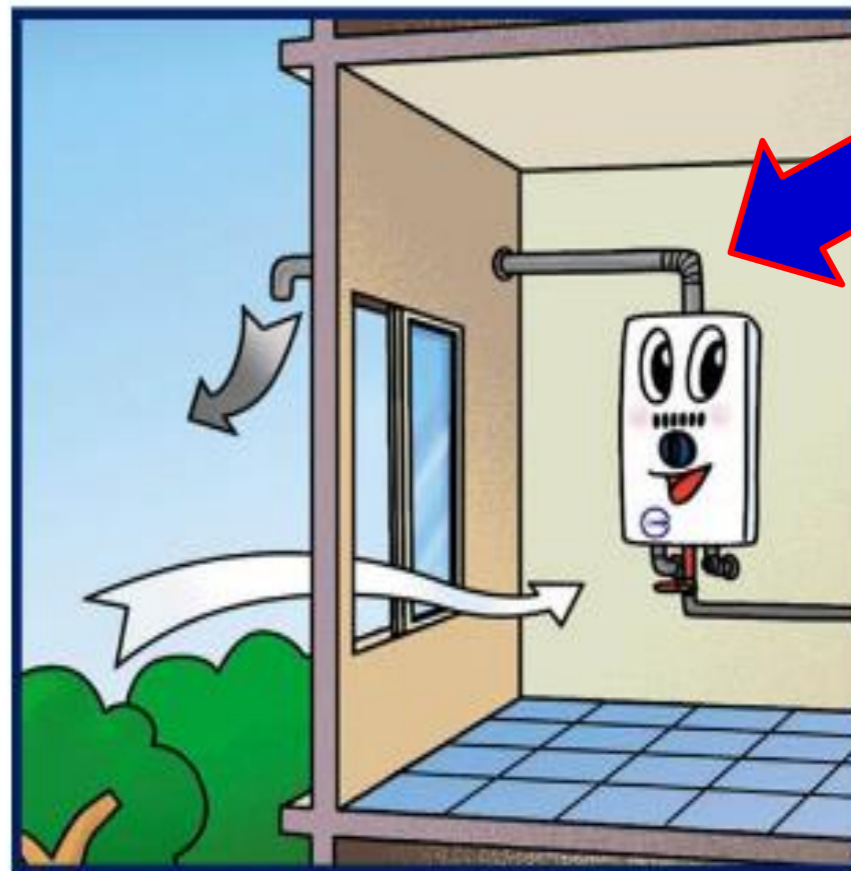
熱水器安裝及使用



通風良好



強制排氣



預防糾紛第二——簽定好契約

何謂定金／押金／租金？

定金：承諾，推定契約成立

押金：保證、擔保，（租賃專法）

1. 損壞賠償

2. 處理廢棄

租金：義務，使用者付費



- 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

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：

承租人簽章：

中華民國

年

月

日

如何簽定好契約

- ✓ 公平合理
- ✓ 權利義務
- ✓ 提前終止條文
- ✓ 雙方聯絡方式

原則-私法自治

私法自治—私人間之權利義務關係，
由私人間自行決定，政府及法律原則上
不強制涉入

- 如何「決定」—透過「契約」→雙方互相意思表示一致（民法153條）
- 原則的例外—
 - 違反公序良俗
 - 違反強制禁止規定（應...；不得...；違者...）

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起生效。

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1050165104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

內政部於105年6月23日
訂定發布『房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項』，並訂於106年1月1日實施。

簽約時請使用新版定型化契約，以保障租賃雙方權益。

租賃住宅市場發展及管理條例

總統106.12.27公布
6個月後施行

107.6.27施行

Start
105/7



租賃住宅市場
發展及管理條例

租賃住宅市場 全面升級



房東出租放心、房客居住安心、履職經營用心

I. 簽約前不可不知的大小事

不是屋主可以跟我簽約？

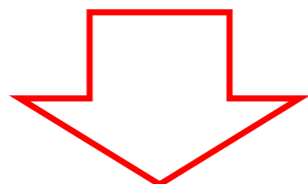
跟我簽約的人不是屋主，租賃契約是不是就無效？

❖ 「租賃，出租人無所有權之物，亦得成立」(33上84例)；但事後仍有相關訴訟問題。

[租屋兩天扮假房東 PO網釣房客詐騙租金.mp4](#)

❖ 「租賃，出租人無所有權之物，亦得成立」

(33上84例)；但事後仍有相關訴訟問題。



- 所有權人：建物謄本或房屋稅單。
- 代理人/仲介：授權書、委託書。
 - 二房東（轉租）：（民法第443條）
 - 全部轉租：須經出租人同意。
 - 部份轉租：
 - 原則：不需出租人同意。
 - 例外：事先反對約定者不得部分轉租。

租賃專法：第九條（轉租應經出租人書面同意，簽訂轉租契約應出示同意轉租之書面文件）

I. 轉租人應經出租人**書面同意**，始得轉租其租用之住宅全部或一部。

II. 轉租人簽訂轉租契約時，應向次承租人提供前項同意**轉租之書面文件**，並於轉租契約**載明其與出租人之租賃標的範圍、期間及得終止租賃契約之事由**。

III. 轉租人應於**簽訂轉租契約後三十日內**，以書面通知**出租人**。

怎麼照契約走？

7/10簽了契約，寫好8/1開始算租期。
後來工作關係調到外縣市，所以7/15就跟
房東講不住了，請房東退租金及押金，
房東很生氣，說要照契約走。
契約又還沒開始呢，怎麼照契約走？

提醒：

- 契約簽訂，責任開始
- 住與不住（未住）沒有關係

II. 簽名不衝動！！
契約內容一定要看清楚



住宅租賃契約應記載/約定及 不得記載/約定事項

◆應記載/約定事項之要點，包括：

(一) 契約審閱期

- (一)租賃標的、租賃期間及租金約定及支付。
- (二)押金約定及返還、租賃期間相關費用之支付及稅費負擔之約定
- (三)使用租賃住宅之限制、修繕及室內裝修、出租人之義務及責任及承租人之義務及責任。
- (四)租賃住宅部分滅失、提前終止租約、租賃住宅之返還及租賃住宅所有權之讓與。

(五)出租人提前終止租約及承租人提前終止租約。

(六)遺留物之處理。

(七)履行本租賃契約之通知、其他約定、契約及其相關附件效力及當事人及其基本資料

空間問題

看中了一間三房兩廳兩衛的房子，在看屋時一切良好，於是就簽訂了契約

結果，入住當天竟然看見客廳多加設置一個空間作為房東的儲藏室。（拉式門簾，並且上鎖）

跟房東反應，房東卻說，客廳是公共空間，他只有出租房間唷

可是.....真的是這樣嗎！

(二)租賃範圍：

- 1.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)。
- 2.車位：
 - (1)車位種類及編號：
 - (2)使用時間：
- 3.租賃附屬設備：
有 無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如後附**房屋租賃標的現況確認書**。
- 4.其他：_____。

費用爭議

一度電4.5元 會不會太貴了？

房東把透天厝隔成10間套房，電費每個月收一次（每個房間都有獨立電表），電費1度4.5元，用200度就要支付900元，可是台電的費用計算好像不是這樣計算，所以房東是不是騙人，是不是以超收電費來多收租金？可以檢舉房東並還多收的部分嗎？

台灣電力公司電價表

中華民國 107 年 4 月 1 日起實施



表燈用電 非營業用 單位：元

每月用電度數分段		夏月 (6/1 至 9/30)	非夏月 (夏月以外時間)
120 度以下部分	每度	1.63	1.63
121~330 度部分		2.38	2.10
331~500 度部分		3.52	2.89
501~700 度部分		4.80	3.94
701~1000 度部分		5.66	4.60
1001 度以上部分		6.41	5.03

用戶因 2 個月抄表、收費一次，計費時各段度數係加倍計算

EX: 表燈度數為 3000度【2個月】(以夏月計價)
 $3000/2 = 1500$ (一個月計算)

$$1.63\text{元} \times 120\text{度} = 195.6\text{元}$$

$$2.38\text{元} \times [(330\text{度} - 120\text{度})] = 499.8\text{元}$$

$$3.52\text{元} \times [(500\text{度} - 330\text{度})] = 598.4\text{元}$$

$$4.80\text{元} \times [(700\text{度} - 500\text{度})] = 960\text{元}$$

$$5.60\text{元} \times [(1000\text{度} - 700\text{度})] = 1680\text{元}$$

$$6.41\text{元} \times 500\text{度} = 3205\text{元}$$

$$(195.6 + 499.8 + 598.4 + 960 + 1680 + 3205) \times 2\text{個月} = 14277.6$$

$$14277.6 / 3000\text{度} = 4.76/\text{度}$$

收多少才合理？

- 按台電電表計費？
→要說清楚怎麼計算
→每期來結算還是一口價？
- 一口價，每度 X 元
→4元？5元？還是7元？11元？

判斷：

- 1.目前台電最高夏月6.41元，不可超過
- 2.一般常見3.5~5.5元，

我要負責嗎？

問題：

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，只好通知房東來修，房東卻要我們負擔一半的費用，合理嗎？

租賃專法

第八條（出租人負責修繕項目及範圍應於簽訂租賃契約前說明）

出租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

出租人應於簽訂租賃契約前，向承租人說明由出租人負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

前項由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定適當期限內修繕，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於約定之租金中扣除。

出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，承租人不得拒絕。

民法

第429條

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。

出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。

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。

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。

善盡維護責任

發現問題儘早告知，
請房東處理。

不告知而致事態嚴重，

房東可要求房客分擔費用

善良管理人

提前終止

租屋點附近有肉品市場(屠宰場),簽租約前並不知道附近有屠宰場，從看屋到簽租約，房仲與房東也沒有告知會有惡臭味.....

簽約後整理房子時打開窗後才發現整間屋子充滿了屎味臭,空氣中也不定時會散發出非常惡臭的屎臭味,而且是臭到頭會痛的那種臭,跟房東反應只跟我說面向屠宰場的窗戶不要開就不會臭啦。

因房仲跟房東都沒有事前告知,可以向房仲跟房東提出租約不成立嗎?

法定終止權

第十一條（承租人得提前終止租賃契約之情形）

I·租賃期間發生下列情形之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償：

一、因疾病、意外產生有長期療養之需要。

（設立有案醫療機構出具療養時程需六個月以上之診斷證明）

二、租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕。

三、因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失，且其存餘部分難以繼續居住。

四、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。

II·承租人死亡，繼承人得主張終止租賃契約。

III·承租人依第一項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人

- 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。

提前終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，出租人□得□不得；

承租人□得□不得終止租約。

依約定得終止租約者，租賃之一方應於□一個月前□_個月前通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方個月(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點之押金中扣抵。

租期屆滿前，依第二項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

回復原狀

租約期滿在返還點交房屋時，要求房東返還簽約時所收的押金
房東卻表示：「牆壁用雙面膠有痕跡及污損，所以必須將牆壁重新
粉刷後，才能將扣除其他費用後的押金返還給你。」

所以，租期已屆滿，房客有重新粉刷牆壁，回復原狀的義務嗎？

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

應約定及不得約定事項

十四、租賃住宅之返還

II ·租賃住宅之返還，應由租賃雙方**共同**完成屋況及附屬設備之點交手續。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**。

十八、遺留物之處理

本契約租期屆滿或提前終止租約，依**第十四點完成點交或視為完成點交之手續後**，承租人仍於本租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，**經出租人定相當期限向承租人催告，逾期仍不取回時，視為拋棄其所有權**。

出租人處理前項遺留物所生費用，得由第四點之押金先行扣抵，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。

住宅租賃契約應記載/約定及 不得記載/約定事項

◆應記載/約定事項之要點，包括：

(一) 契約審閱期

- (一)租賃標的、租賃期間及租金約定及支付。
- (二)押金約定及返還、租賃期間相關費用之支付及稅費負擔之約定
- (三)使用租賃住宅之限制、修繕及室內裝修、出租人之義務及責任及承租人之義務及責任。
- (四)租賃住宅部分滅失、提前終止租約、租賃住宅之返還及租賃住宅所有權之讓與。

(五)出租人提前終止租約及承租人提前終止租約。

(六)遺留物之處理。

(七)履行本租賃契約之通知、其他約定、契約及其相關附件效力及當事人及其基本資料

當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

- (一)承租人之姓名(名稱)、統一編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱。
- (二)出租人之姓名(名稱)、統一編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱。



住宅租賃契約應記載/約定及 不得記載/約定事項

◆不得記載/約定事項之要點，包括：

(一) 不得約定拋棄審閱期間

(一)不得約定廣告僅供參考。

(二)不得約定承租人不得申報租賃費用支出。

(三)不得約定承租人不得遷入戶籍

(四)不得約定應由出租人負擔之稅賦及費用，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。

(五)不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任

(六)不得約定承租人須繳回契約書

(七)不得約定本租賃契約之通知，僅以電話方式為之。

(八)不得約定違反強制或禁止規定

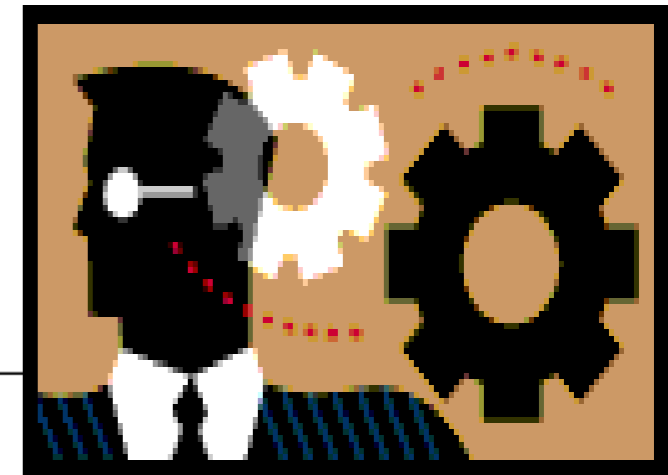
叨叨念.....

- 文具店版本的契約書有百百種



- 符合政府規定契約書（消保法VS租賃專法）

❖ 簽約不是「只是個型式」●看清楚全部的條文



不肖房東訛詐手法

前	房屋照片與實際不符	
	帶看 A 屋，出租 B 屋	
中	承租簽約後	藉由未提過的物品加收費用
		推翻口頭承諾
		抽換契約內頁
		擅增契約條文
	規定以家人親戚為連帶保證人	
後	私扣押金	退租時搞失蹤不還押金
		退租時不點交，誣指毀損

房屋糾紛處理流程與方法

找出問題癥結

蒐集相關資料

與房東進行協商

◆《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
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

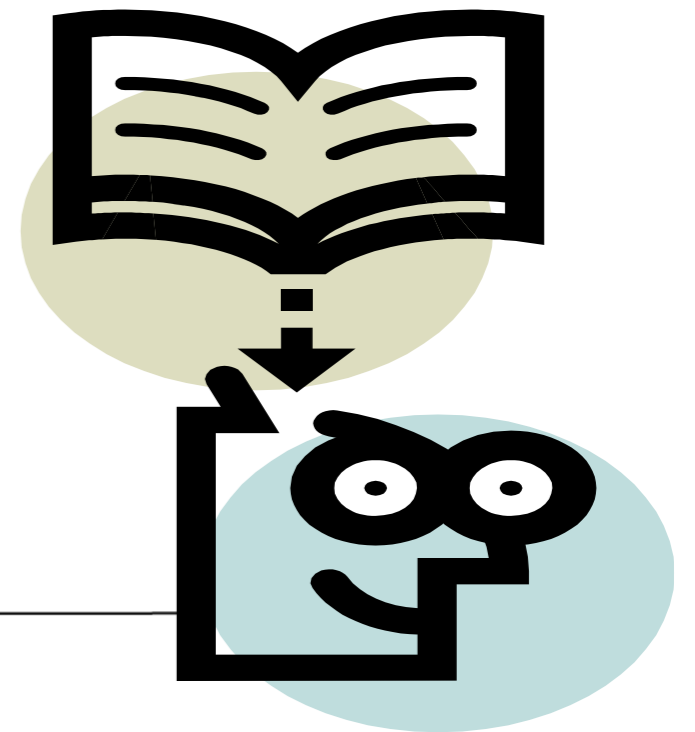
E-mail：lawhelptmm@gmail.com

【存證信函】

*至郵局購買或至中華郵政網站
下載

*一式三份(郵局、房東、房客
各執一份)

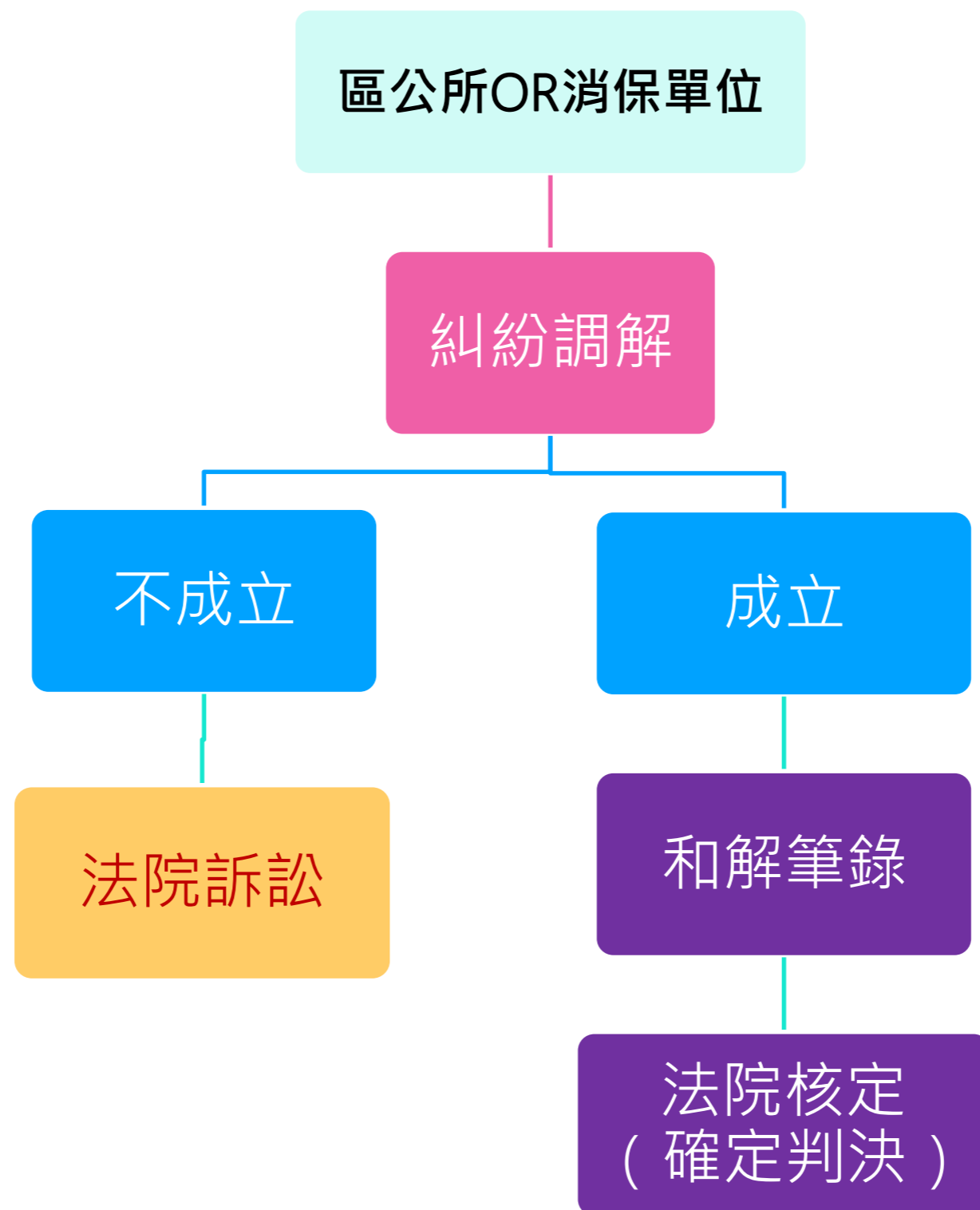
*以雙掛號寄送



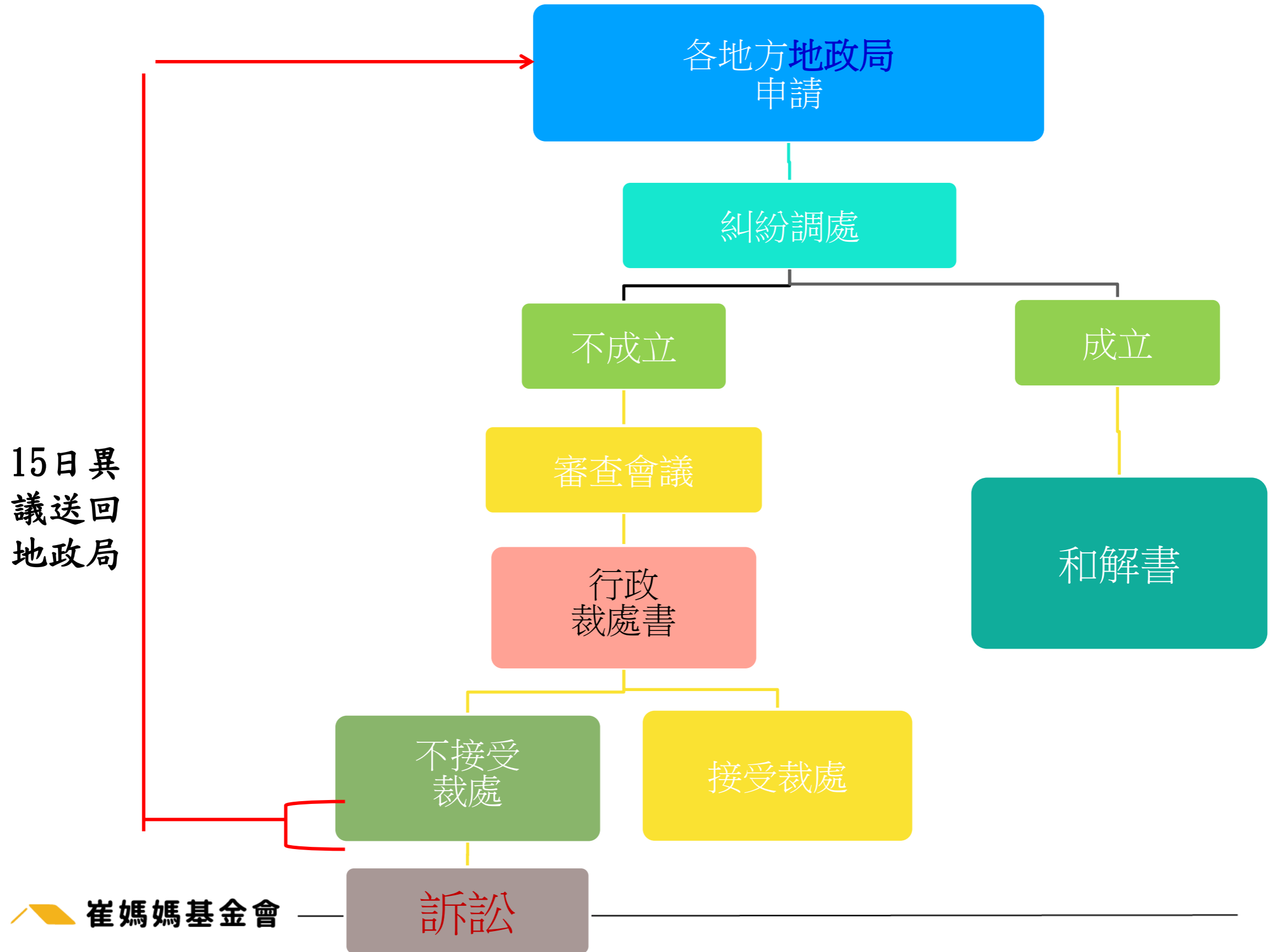
寫存證信函的原則:

- 1.時間、地點、發生何事
- 2.主張之權利，或是房東/客應盡的義務
- 3.勿有模糊籠統要求
- 4.勿做情緒上的宣洩

調解



調處



15日異議送回地政局

簡報結束 謝謝指教！



崔媽媽基金會

Tsuei Ma Ma Foundation For
Housing And Community Services