



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

不可不知的租屋新知 租賃條例法律 (含相關租賃問題釋疑解析)

財團法人台北市崔媽媽基金會 / 主講人：曹筱筠

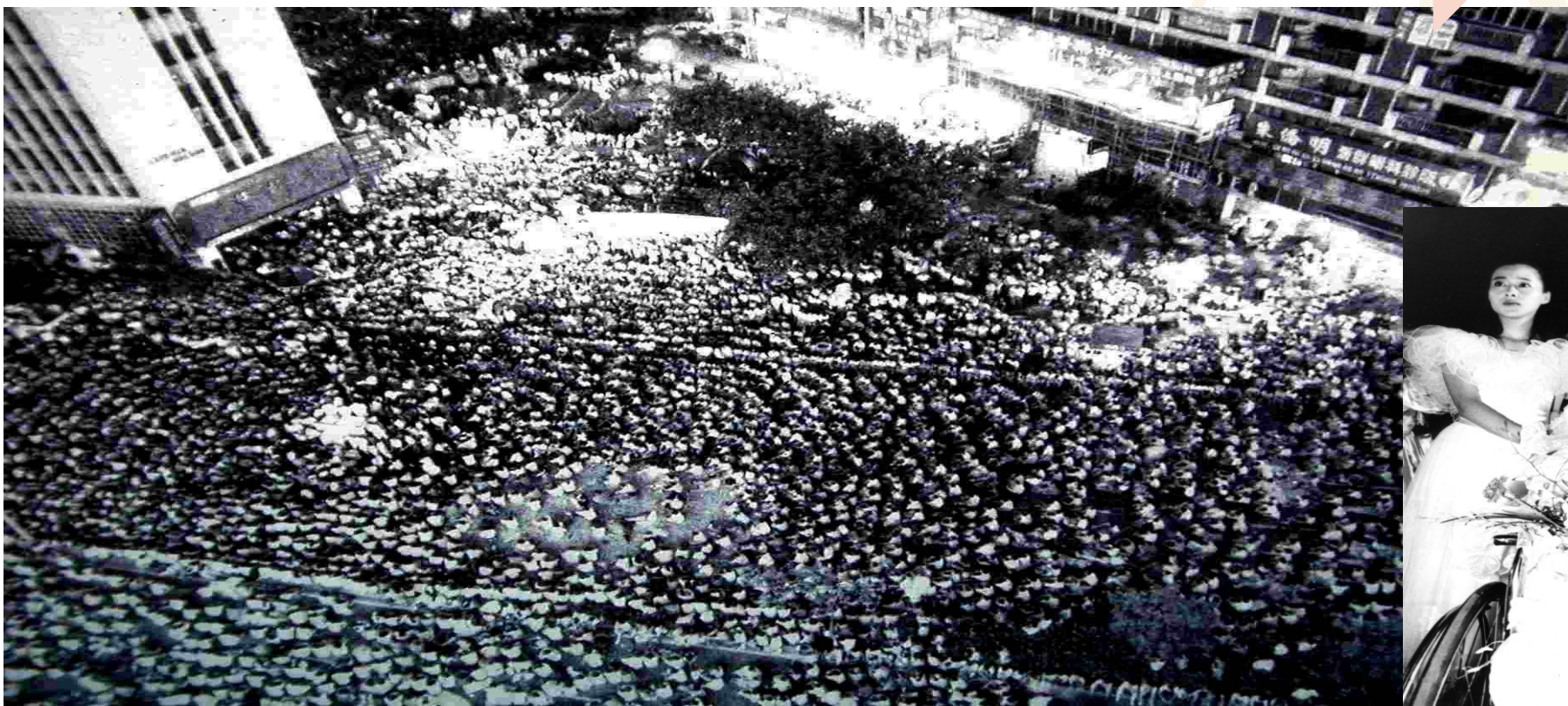
崔媽媽基金會簡介

無殼蝸牛運動

1989崔媽媽租屋中心

2000崔媽媽基金會

迄今~~





安 康 甘 今 命

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



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



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

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



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



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

崔媽媽能幫忙



租屋政策諮詢

租金補貼
社會住宅
社會住宅包租
代管

弱勢租屋

弱勢找屋
陪同看屋
陪同簽約
搬家補助

居住穩定

弱勢居住安全
網建立
關懷、訪視、
問題處理

<https://www.facebook.com/tmms.org/videos/752149585996059/>



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



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



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

很久很久以前，搬家市場制度良莠不齊
市場上存在許多搬家流氓，讓消費者擔心受怕...

惡意加價



估價不實

1996年，崔媽媽基金會推出「優良搬家公司評鑑制度」
期望透過評鑑制度讓消費者能在透明安心的情況下，
得到專業化的搬運服務。

4 - 1



崔媽媽的 **★動態評鑑制度**，如何改善市場環境？

消費者滿意度問卷調查

為著重對業者的嚴格品質把關與控管，藉由電訪詢問消費者
服務的狀況，作為評鑑的依據。



「消費者用後評估問卷」及「問卷抽查稽核制度」

4 - 2



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



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

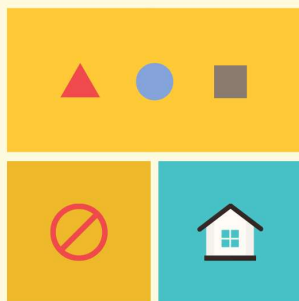


崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

房客服務

租屋知識宣導



- 租屋相關懶人包



- 情境影片

避開地雷!

★找屋前多多了解，優先避開不好的物件





* 崔媽媽沒有開放[現場諮詢]服務，請大家不要白跑一趟！

崔媽媽法律諮詢服務

一般諮詢

協商/調解

租約審閱

皆須線上
預約登記



簡報大綱

- 住宅租賃市場發展與管理條例與消費者保護法
- 不得不知的租賃新制
 - _住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項
- 糾紛協助有管道

住宅租賃市場發展與管理條例 與消費者保護法



房屋租賃

非住宅租賃

住宅租賃

契約自由



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...）
-

為什麼會有租賃條例

租霸與惡房東事件



看A租B、變造契約、巧立名目收費、不平等租約、設備不修理，事後再用訴訟方式提告逼房客就範



惡搞租屋處、把經血的衛生棉亂丟、搬走電視機等等，後來被判刑5個月後驅逐出境。

住宅租賃大變革

106年1月

- 房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項

107年6月

- 租賃住宅市場發展及管理條例
(租賃條例)

房屋租賃

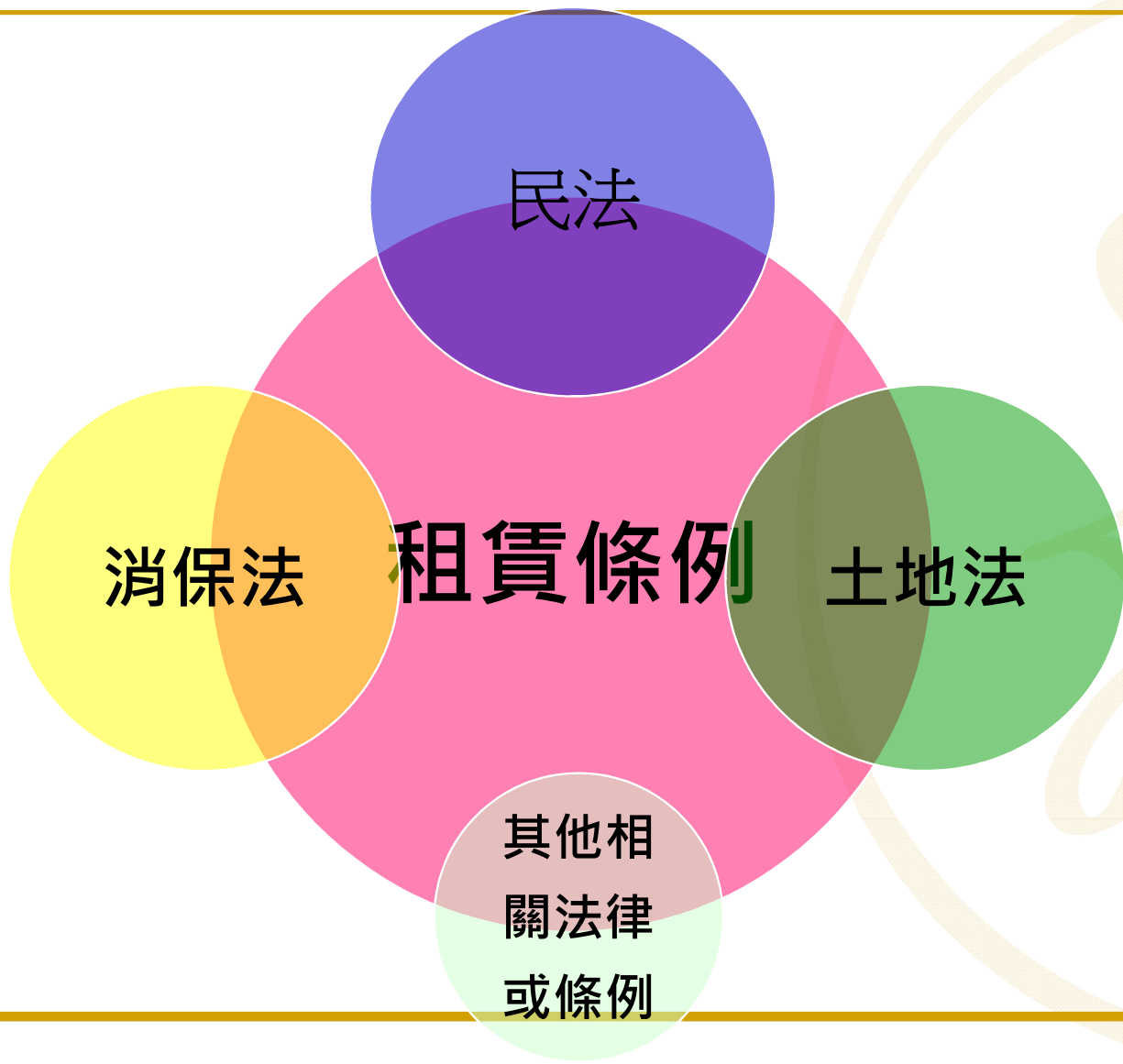
非住宅租賃

住宅租賃

V

契約自由

租賃條例



◆ 租賃條例大綱

第一章 總則

第一條到第四條
定義立法宗旨以及租賃住宅等名詞並確定適用範圍。

第二章 健全租賃

第五條到第十八條
規範租賃關係之基本權利義務、授權制訂應約定及不得約定事項、增加糾紛調處管道

第三章租賃住宅服務業

第一節
第十九條到第二十五條
定義包租業、代管業建立經營許可登記制、營業保證金、代償模式

第三章租賃住宅服務業

第二節
第二十六到二十七條
專業證照設立、消極資格

第三章租賃住宅服務業

第三節
第二十八到第三十五條
包租、代管業專業服務模式、損害賠償事由

第四章罰則

第三十六到第四十六條
過渡條款

租賃條例條文解析

- 第三條
- 三、**租賃住宅服務業**：指租賃住宅代管業及租賃住宅包租業。
 - 四、**租賃住宅代管業**（以下簡稱代管業）：指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務（以下簡稱代管業務）之**公司**。
 - 五、**租賃住宅包租業**（以下簡稱包租業）：指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務（以下簡稱包租業務）之**公司**。
 - 六、**租賃住宅管理業務**：指租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項。

QQ：仲介與租賃服務人員有何不同？



在租屋的江湖中，大家常常碰到所謂的仲介，
到底仲介是蝦咪郎？

小明是個在租屋市場受過許多傷的男子，
有天決定透過別的租屋管道來找房子，
發現好多甚麼經紀人、營業員、
代管甚麼包租，整個黑人問號，
直到他在臉書看到...

(房子也有經紀人???)

(包租聽起來很好吃...)

(我會不會又被騙啊???)

不動產經紀業



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
TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

租賃服務業

租賃住宅服務業

分為**代管**及**包租業**

必備：

- 租賃住宅服務業登記證
- 合法租賃住宅服務業的識別標誌



代管業

代管業：受房東委託，經營租賃住宅管理業務之公司

包租業

包租業：承租住宅並轉租，以及經營該住宅管理業務之公司

租賃住宅服務管理人員

租賃住宅服務管理人員

租賃住宅服務管理人員：
租賃住宅服務業依規定所置，從事代管業務或包租業務之人員。
相關文件：「租賃住宅管理人員證書」

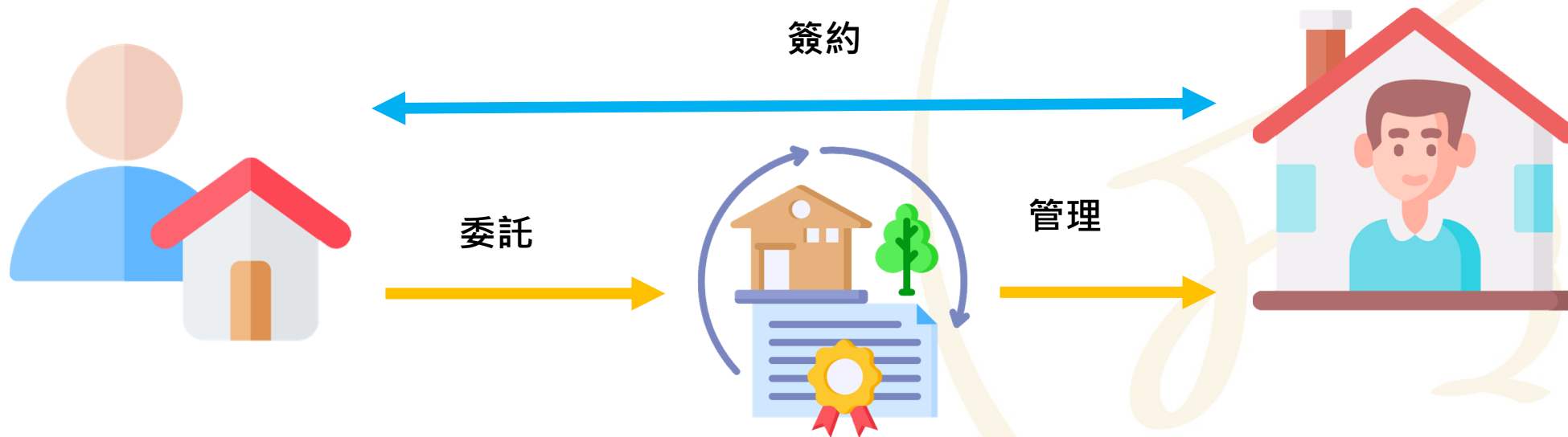


崔媽媽基金會
TSUI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

何謂「包租」



何謂「代管」



內政部 108 年 1 月 31 日 內授中辦地字第 1080270632 號函

經營管理社會住宅之廠商倘涉及租賃住宅帶看事宜，則應具不動產經紀業資格

➤ 不動產經紀業 VS 租賃住宅服務業

服務項目	不動產經紀條例		租賃住宅市場發展及管理條例	
	經紀人	營業員	包租	代管
買賣	V	V		
代租	V	V	V	
簽約			V	
管理			V	V

我是二房東

租賃條例條文解析

- 第三條
- 三、租賃住宅服務業：指租賃住宅代管業及租賃住宅包租業。
 - 四、租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）：指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務（以下簡稱代管業務）之公司。
 - 五、租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）：指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務（以下簡稱包租業務）之公司。
 - 六、租賃住宅管理業務：指租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項。

第三十六條



「非租賃住宅服務業而經營代管業務或包租業務者，由直轄市、縣（市）主管機關禁止其營業，並處公司負責人、商業負責人、有限合夥負責人或行為人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；情節重大者並得勒令歇業。」

租賃條例條文解析

第三條 十三、押金：指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢。

(過去都認為是擔保租金!)

土地法第100條：承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時



第七條

押金之金額，不得逾二個月之租金總額。

出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。

租賃住宅市場發展及管理條例 第四條（排除）

租賃住宅有下列情形之一者，不適用本條例規定：

- 一、供休閒或旅遊為目的。
- 二、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。

行政院消費者保護處 107 年 6 月 4 日院臺消保字第 1070020024 號函

內政部114年4月1日台內地字第1140261760號函

「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」及其修正後之
「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」應以租賃住宅
市場發展及管理條例適用範圍及對象為限

相關規定適用

112年8月消保法的全面適用

適用消保法一無過失責任

房東：提供合於當時科技水準及合理期待的商品、服務(出租人的保持義務)

→有損害就要處理

→「合於約定使用的狀態」：不動產現狀說明書

適用消保法—不得加重消費者責任

- 惜命條款有沒有用？
- 房客如在房內發生命案，房東有何請求權？

請求權基礎：民法184？契約條款？

- 一、**故意**？難以證明行為人的自殺是為了要故意減損房屋價值，此為純粹交易損失(最高法院111台上2603判決)
- 二、**悖於善良風俗**？「自殺雖屬於極端終結生命的方式,但是否屬於善良風俗，仍非無疑」(最高法院103台上583)
- 三、**實務目前認為..房客的維持義務在物理性保持，尚不及經濟上跌價損失.....**

● 臺灣臺北地方法院 111 年度訴字第 5431 號民事判決

● 臺灣桃園地方法院 111 年度訴字第 2429 號民事判決

快訊 >>> 選罷法「排黑條款」三讀通過 陳致中終生不得參選公職 16:48

udn / 產經 / 財經焦點

聽新聞 ▶ 0:00 / 0:00

租賃條例修正三讀 住宅租賃契約全面適用消保法

2023-01-12 16:35 經濟日報 / 記者陳姿穎 / 台北即時報導

+ 房東 ▾



房市示意圖。報系資料庫 / 記者游智文攝影

讚 10 分享 分享



立法院今(12)日三讀通過「租賃住宅市場發展及管理條例」部分條文修正草案，內政部代理部長花敬群表示，這次修法主要是明定住宅租賃契約全面適用消保法規定，以周延租屋保障；同時增訂包租業的轉租案件，應納入申報實價登錄，擴大租屋資訊揭露透明。

租賃條例條文解析

第五條 (中華民國一百十二年二月八日總統華總一義字第 11200009171 號令修正公布第 5 條)

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。

包租業與出租人間之住宅包租契約，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之。

前項應約定事項，其內容得包括：

- 一、契約之重要權利義務事項。
- 二、違反契約之法律效果。
- 三、契約之終止權及其法律效果。
- 四、其他與契約履行有關之重要事項。

第二項不得約定事項，其內容得包括：

- 一、限制或免除租賃當事人之一方義務或責任。
- 二、限制或剝奪租賃當事人之一方行使權利，及加重其義務或責任。
- 三、其他顯失公平事項。

第二項之住宅包租契約條款，違反該項應約定及不得約定事項者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。

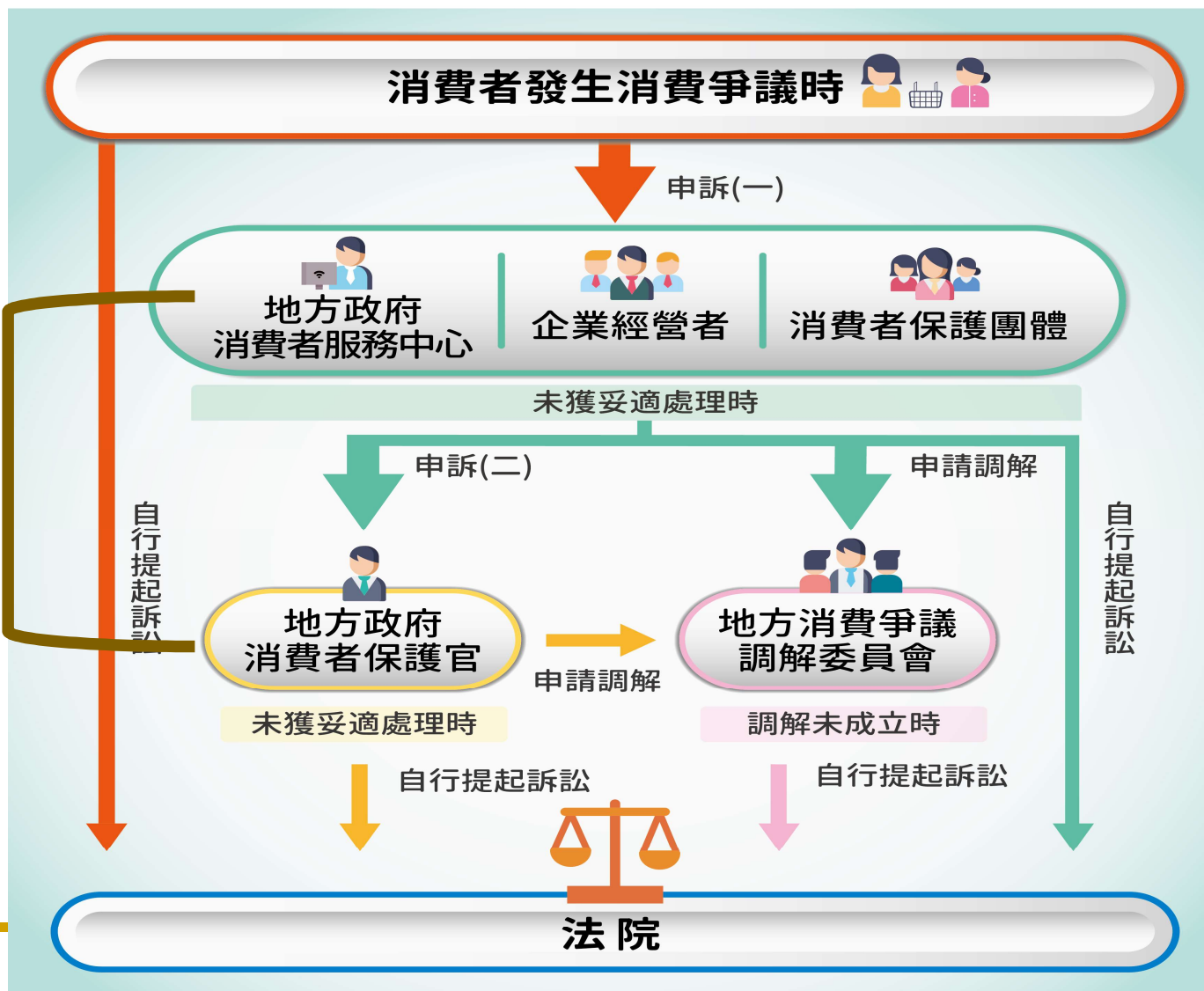
住宅包租契約條款，一部無效或不構成契約內容之一部，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。



消費爭議處理程序



民事和解



不得不知的租賃新制（第五條具消費關係）

住宅租賃定型化契約

應記載及不得記載事項

等一下!!!

**在進入租屋世界裡面前...
提醒 提醒 請先注意**

租屋前注意事項

(房客篇)



注意一：

- 先付錢，優先看房

請問什麼時候方便帶看?

前面還有幾組客人要看，
具體時間之後再通知你。

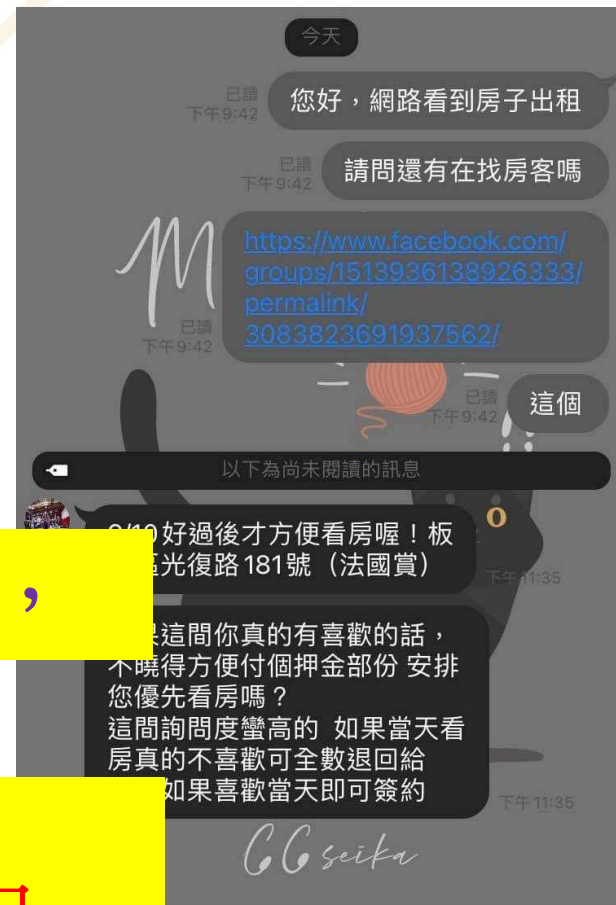
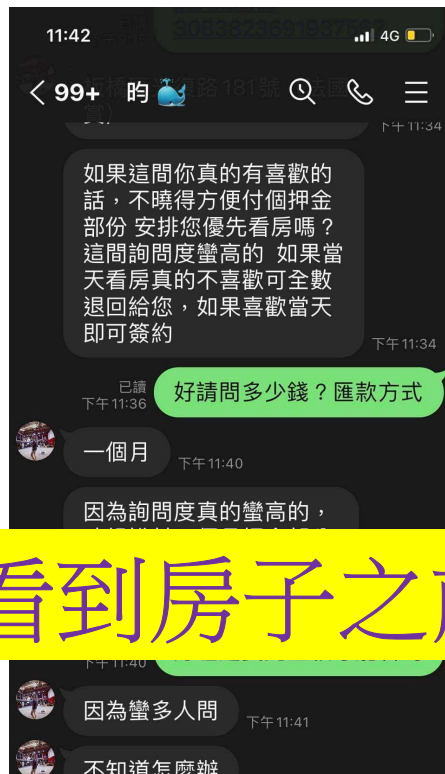
剛剛有位租客也是非常喜歡我的房屋，
她要預付兩個月押金作為定金，優先第一位看屋，
但我不是很滿意他的條件，我還在考慮。

如果你可以在那位租客預付定
可以排在第一位看屋的，
相比上一位租客，我更願意租給你！

看屋不滿意，我全部退還你
滿意的話這兩個月的定金就轉

沒有實際看到房子之前，

千萬!不要付任何費用

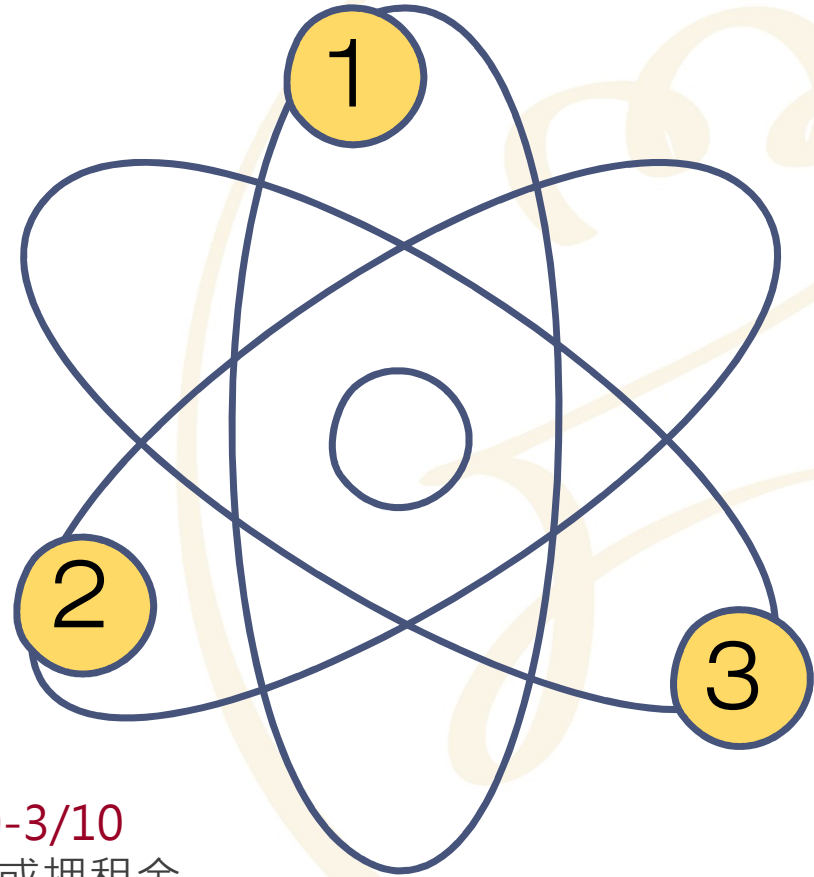


何謂定金 推定契約成立第一金

- ◆ 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

• 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

注意二

· 未見屋，NO NO信廣告

水證明已開放全民下
 3房2廳 26.6坪 4F/14F
 大安区-復興南路一段
 距大安站 169公尺
 仲介黃小姐 / 26天前更新 / 昨日11人瀏覽

台北
 印尼綜合
 ▲ 18.57
 6880.5

租屋詐騙租屋網

台視新聞 HD

租屋新詐騙!

租屋網站

議身體狀況穩定後再控

詐騙集團

聯絡看房

被害人急租屋

刊登租屋廣告
地段佳.租金低

租屋詐騙!租屋網po美照 誑居隔騙匯訂金

12:17:44 順利落幕 亞旭今起全面復工 鄭文燦:遠雄自貿港區疫情落幕

分休閒娛樂場所,應出

場所,應出示完整接種

台北
 澳洲指數
 ▲ 30.80
 7453.00

租

台北
 人民幣
 ▲ 0.0009
 4.4032

租屋詐騙!租屋網po美照 誑居隔騙匯訂金

12:17:44 順利落幕 亞旭今起全面復工 鄭文燦:遠雄自貿港區疫情落幕

台北

租屋詐騙!租屋網po美照 誑居隔騙匯訂金

12:17:15 日本疫情 日本疫情延燒 單日死亡暴增322例 創新高紀錄

台北

租屋詐騙!租屋網po美照 誑居隔騙匯訂金

12:17:15 日本疫情 日本疫情延燒 單日死亡暴增322例 創新高紀錄

瞎米！房子不在台灣！！

年後租屋高峰, 快刊登, 收房租, 你還等 **民視新聞台** 刊登

591 房屋

**國際假房東侵台
低價租屋騙匯款**

所有房屋 社區地圖 租屋代辦 找新屋

主播 **陳淑貞**

花蓮 23-26

12:18 **體壇焦點** 世桌女團賽四強賽 台灣不敵中國並列第三



招租廣告 該怎麼看？



- 租金
- 地址
- 格局
- 刊登者身分
- 更新時間

不像真實實境（示意圖）



設備、軟裝、窗戶外的景色也可以多多觀察哦！

常用的手法有①放飯店/民宿/樣品屋的照片，或是②只有傳1-2張照片、③格局明顯不連貫
可以試試放大照片或「以圖搜圖」找出端倪！

房屋漂亮又便宜



會不會是釣魚的「魚餌」??



建議：同一區域租金比較

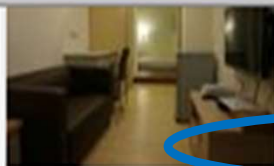
注意三：

假房東，真騙財

假房東為債走險 一屋多租詐百萬

更多相關新聞請訂閱

年代新聞



6張照片

新北市-泰山區 新生路

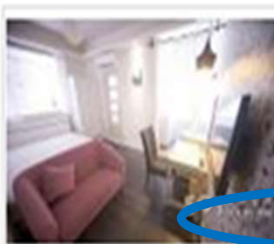
分租套房，樓層：5/6

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

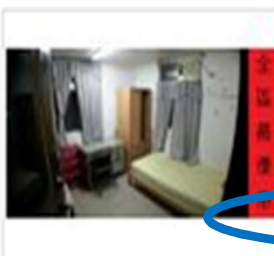
分租套房，樓層：4/4

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

租房子給你的人 → 房東（出租人）

要住進去的人 → 房客（承租人）

所以... 你知道你的房東是誰嗎？

屋主？代理人？二房東？

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

房屋所有權狀



房屋稅單

(1) 核對
納稅義務人

(2) 核對
課稅房屋地址

(3) 核對
房屋使用情形

(5) 核對
納稅額

(4) 核對
課稅月數

房屋稅 1										臺北縣政府稅捐稽徵處			99年房屋稅繳款書 總處		第1聯：通知及收據聯 本聯由公庫收款蓋章後交納稅義務人收執作為完稅憑證；課稅期間：自98年7月1日起至99年6月30日止																				
本收據請保存										管理縣市		稽徵單位		鄉鎮區別		稅目別		年		期(月)		村里別		冊頁(樓)號		分(戶)號		檢査號		納稅義務人統一編號					
代號										F 30		19		101		9905		02 0		0107		289		07		F1272****									
納稅義務人										王小明																				先生		女士			
投遞地址										台北縣土城市土城里中央路 段 號 樓										北縣															
繳納期間										自 99 年 05 月 01 日		至 99 年 05 月 31 日		止		逾期繳納每逾2日加徵本稅1%滯納金(最高加徵15%)		繳納費查決定應納稅額半數		繳納半數稅款納稅人蓋章															
項目										本 稅		2,653		合 計		2,653																			
逾 期										天加徵滯納金		行政救濟加計		天利息		總 (元)																			
課 稅 房 屋 坐 落										台北縣土城市土城里中央路 段 號 樓										稅籍編號：F19020107289															
使 用 情 形										營 業		營 業 減 半		住 家		非 住 非 營		課 稅 月 數		05															
課 稅 現 值										0		0		530,700		0																			
本 稅										0		0		2,653		0																			
處 長										[Red Seal]		經 辦 人		單 照 編 號 :		金 河 電 話 : 02-89528249																			

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)



避免詐騙五不叨叨念

- ✗ 不輕易給錢、提供身分證件
- ✗ 裝潢特別不一樣（EX樣品屋）
- ✗ 租金不合理（顯著低於周遭租屋行情）
- ✗ 對方問不相干的問題（或不回答問題）
- ✗ 發文者的帳號不真實

不得不知的租賃新制（第五條具消費關係）

住宅租賃定型化契約

應記載及不得記載事項

消費者保護法

第 17 條

I. 中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇**特定行業**，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。

III. **違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效**。該定型化契約之效力，依前條規定定之。

IV. 中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。

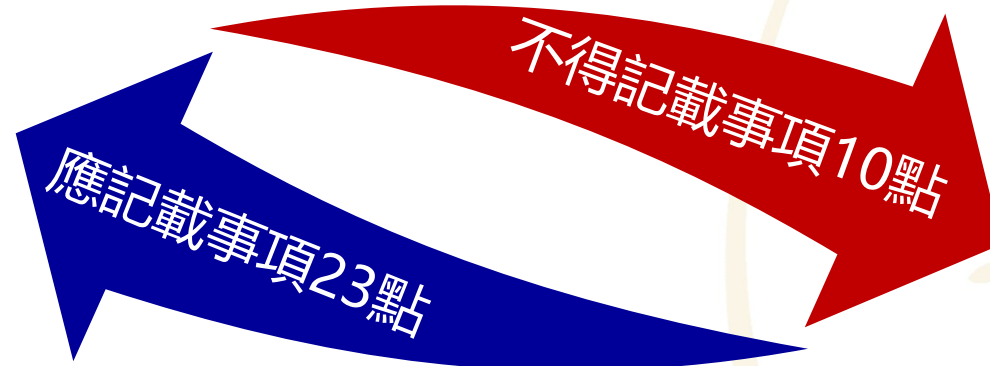
第 56-1 條

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。

契約很簡單只有一張紙，覺得該寫的都沒寫，以後有爭議該怎麼辦？

應記載

應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。



不得記載

違反不得記載事項，其條款無效

- 經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣3萬元以上30萬元以下罰鍰
- 經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣5萬元以上50萬元以下罰鍰，並得按次處罰。



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

該寫的要寫、不該寫的不該寫



住宅租賃應記載及不得記載事項

- 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。
-

審閱期不是鑑賞期！！

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**

- 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。
-

租賃條例-基本權利義務

第十三條 禁止不實廣告 及處罰規定

- 一、出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符。
- 二、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。

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



租賃條例-基本權利義務

第十三條 禁止不實廣告 及處罰規定



房東提供



桌子



椅子



衣櫃



床



沙發



熱水器



電視



冰箱



冷氣



洗衣機



網路



天然瓦斯



第四台

生活交通

生活機能：近便利商店；傳統市場；百貨公司；公園綠地；學校；醫療機構；夜市

附近交通：近宜蘭大學公車站



基本資料



租金 **22,000** 元/月

地址 新北i

樓層 4 F/5F

格局 4房1廳2衛3陽台

房型 住家

建築類型 公寓

屋齡 40年

證明文件 已提供驗證

聯絡人

與屋主關係

屋主

聯絡電話



政府公開資訊

政府公開資訊 (此四項欄位為政府公開資訊，如與上方出租人填寫資料不符，請務必與出租人確認！)

法定用途

住家用

樓層別

四層，陽台層

建物完工年份

68年5月23日

建物坪數

37.68545坪



坪數：30坪

樓層：1F/1F

型態：透天厝

現況：整層住家

更新於：3小時內

有效期：2019-08-20



☎ 固話

💬 留言



手機拍一下
好屋帶著走

查看教學

⚠ 591提醒您：在簽訂合約之前，切勿

押 金：二個月

車 位：無

管 理 費：--

最短租期：一年

開 伙：可以

養 寵 物：可以

身份要求：學生、上班族、家庭

可遷入日：隨時

法定用途：未核實

建物面積：未核實

產權登記：已辦

1/10



- 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。
-

戶籍遷入要房東同意嗎？

戶籍法第17條、19條

17條

由他鄉（鎮、市、區）遷入三個月以上，應為遷入登記。

19條

在同一戶籍地址內，不同戶間另立新戶或合併為一戶者，應為分（合）戶登記。

公證契約

直接辦理登記



內政部函示-1

出示租賃契約影本
房東書寫註明：「與正本相符」之房屋權狀影本

內政部函示-2

租賃契約
警察局或戶政事務所人員
現場調查，確定實際上有居住的事實

內政部106年3月16日台內戶字第1060404048號函的解釋，

向戶政事務所申請戶籍遷入租賃房屋，需提出經法院或民間公證人公證之租賃契約書；如果提出未經法院或民間公證人公證，除了租賃契約書外應同時檢附經房屋所有權人註記與正本相符並簽章之房屋所有權證明文件影本，以避免申請人持不實之租賃契約書辦理遷徙登記，影響房屋所有權人權益。但如果無法提出房屋所有權人註記的證明文件，也可以申請當地警察局或戶政事務所人員實際到租屋現場調查，確定實際上有居住的事實，也可以辦理遷入登記。

- 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。
-

第十四條：甲乙丙各方遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件時，甲方得隨時解約收回房屋，因此乙方所受之損失甲方概不負責。

第十五條：印花稅各自負責，店房屋之捐稅由甲方負擔，乙方水電費及營業上必須繳納之捐稅自行負擔。

第十六條：本件租屋之房屋稅、綜合所得稅等，若較出租前之稅額增加時，其增加部份，應由乙方負責補貼。乙方法不異議。

第十七條：租賃期滿遷出時，乙方所有任何傢俬雜物等，若有留置不搬者，應視作廢物論，任憑甲方處理，乙方法不異議。

第十八條：特約應受強制執行之事項：1.租賃期間內乙方若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方一個月租金，乙方法無異議。2.租賃期間內乙方如有違背本契約各條項時，



Before

「一般扣除額」

僅選擇用「列舉扣除額」時，
能扣抵租金

扣除額度 **12 萬**



Now

特別扣除額

無論「標準扣除額」「列舉
扣除額」，都能抵扣租金

扣除額度 **18 萬**



- 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。
-

租租租 租租租 租租租

300億元

中央擴大租金補貼專案

申請時間 114/1/1 三 ~114/12/31 三

申請方式 24小時線上申請

租金補貼

你要租到的事



線上申請網站



租金補貼專區



諮詢專線 (02)7729-8003

週一至週五 08:00-18:00

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

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

廣告

● 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，由外國人、無國籍人、大陸地區人民或香港、澳門居民行使負擔權利義務或監護。。

- 申請人及家人均無自有住宅（包括申請人、申請人的配偶、申請人未成年子女）

- 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。

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。

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

如果是兩三個同學一起合租，是不是只能用一個租屋補助？

- **原則都可以申請**

1. 各自簽約

2. 同份租賃契約承租人有2人以上，都要簽名。

約定分別負擔之租金金額，未約定分別負擔租金者為均等

公益出租人

你享得到的事

房屋稅

同自住住宅用稅率 1.2%

綜合所得稅

每屋每月租金收入最高
1萬元5,000元之免稅優惠

地價稅

由地方政府評估狀況決定是否
配合法住宅法第16條適用自用
住宅用地稅率2‰

諮詢
專線

(02)7729-8003

週一至週五08:00-18:00 內政部國土署



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

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

廣告

什麼是愛心房東？

「公益出租人」 也就是愛心房東

只要房東們將房屋出租給「租金補貼」的租客，
成為「公益出租人」後，房東們可享
房屋稅、綜合所得稅及地價稅三大優惠。



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

如何成為愛心房東？

自行出租

自行出租後，
讓房客申請租金補貼，
分為：

「政府直接認定」及
「屋主自行申請認定」

委託給政府授權 的社宅包租業者

將房子委託給政府授權
的社宅包租業者，
可享有**更高減稅**





崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

符合租金補貼申請資格，指符合下列各款規定之一者：

- (一) 中央承辦租金補貼辦法。
 - (二) 低收入戶及中低收入戶住宅補貼辦法。
 - (三) 身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法。
 - (四) 其他機關辦理之租金補貼相關規定。
-

如何成為愛心房東？

自行出租

自行出租後，
讓房客申請租金補貼，
分為：

「政府直接認定」及
「屋主自行申請認定」

委託給政府授權 的社宅包租業者

將房子委託給政府授權
的社宅包租業者，
可享有**更高減稅**



包租代管333

就是要你 大大大



內政部營建署

廣告

可享哪些優惠??

成為公益出租人可享

①
房屋稅

稅率
百分之1.2

②
綜合所得稅

免稅額
1萬5千元

③
地價稅

稅率
千分之2

三種租稅優惠。

立院三讀法案

住宅法修正通過 房客申請租金補貼 房東不會被查稅

2023/11/21 10:25 (12/14 15:23 更新)



圖為台北市市民大道巷內出租布條。(中央社檔案照片)

住宅法

第 15 條 公益出租人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬五千元。前項免納綜合所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。

公益出租人依第一項規定出租住宅所簽訂之租賃契約資料，除作為該項租稅減免使用外，不得作為查核其租賃所得之依據。

第 16 條 公益出租人出租之房屋，直轄市、縣（市）政府應課徵之房屋稅，依房屋稅條例規定辦理。公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。第二項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。

公益出租人出租房屋所簽訂之租賃契約資料，除作為第一項、第二項房屋稅及地價稅課徵使用外，不得作為查核前開租賃契約所載房屋、其土地之房屋稅及地價稅之依據。

注意：出租人非所有權人，可以申請嗎？

1. 房客可以申請，但會影響房東成為公益出租人資格

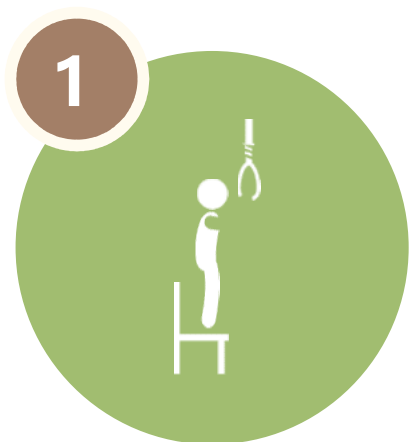
建議將出租人改為所有權人的資訊簽約

2. 內政部解釋公益出租人認定：

屋主跟出租人要同一人，即便二者是夫妻、直系親屬關係也不行。如房屋如屬多人共有，亦應於租約出租人詳載全部共有人資料，除房屋屬分別共有而僅其中某共有人就其持分面積做出租〔其餘共有人無出租〕，則租約出租人僅需載明該共有人資料。

- 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。
-

與租賃住宅定型化契約應記載及不得記載事項 租賃標的現況確認書（附件）



凶宅

[..\.04影片\蜂蜜蛋糕.mp4](#)

須告知並確認：

- (1)於產權持有期間是否曾發生凶宅情事。
- (2)於產權持有前，出租人：
 - 確認無上列情事。
 - 知道曾發生上列情事。
 - 不知道曾否發生上列情事。



漏水、海砂屋

有無做過氬離子檢測，
若有，則數值為何？



輻射屋

有無做過輻射檢測？

應記載事項23點

該寫的要寫、沒寫也視為有寫

- 契約審閱期 **至少3天以上**
 - 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
-

應記載事項23點

該寫的要寫、沒寫也視為有寫

- 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
-

第二條：租賃期間

自民國____年____月____日起至民國____年____月____日止，計____年____月。
(租賃期間至少三十日以上)

租賃專法規定至少需30天以上。

第四條

不適用範圍：

- 一、供休閒或旅遊為目的。
 - 二、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。
 - 三、由合作社經營管理。
 - 四、租賃期間未達三十日。
-

**Q：房客繳租都正常，重簽也很麻煩，
租約到期繼續收租想終止就可以
隨時終止，對不對？**

不定期租約的形成：

➤ 簽約時未定租期。

➤ 民法第451條：

租約到期，房客未搬未簽新約，房東也沒反對.....
不定期限繼續契約。

不定期租約的麻煩事

- 出租人(房東)如要終止租約，受土地法第100條之嚴格限制：
 - 1.出租人欲收回房子自住或重新建築時。
 - 2.承租人違返民法第443條第一項之規定轉租於人時。
 - 3.承租人積欠租金額，除之擔保金(押租金)抵償外，達二個月以上時。
 - 4.承租人違以房屋供違反法令之使用時。
 - 5.承租人違反租賃契約時
 - 6.承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。
-

第三條：租金約定及支付

一、乙方每月租金為新臺幣_____元整，每期應繳納__個月租金，並於每□月□期__日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；甲方於租賃期間亦不得任意要求調整租金。

二、租金支付方式：現金繳付

轉帳繳付：金融機構：_____。

戶名：_____。

帳號：_____。

其他：_____。

租金金額與支付方式須載明清楚。

選擇現金繳付者須請房東簽收據或在租金收付明細上簽名。

Q：最近忙著考試，這個月的租金
遲繳10天，房東說我違約，
要我明天就搬走？

租賃條例-基本權利義務

第十條

房東提前終止事由
房客不得請求賠償

**二、房客遲付租金達兩個月之租額，
經催告仍拒繳。**

*****要檢附事證，以書面通知，30天前通知。**

民法

第 440 條

承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。

租賃物為房屋者，**遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約**。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。

第四條：押金約定及返還

- 一、押金為新台幣_____元整(最高不得超過二個月租金之總額)。乙方應於簽訂本契約之同時全數給付甲方。
-

押金約定及返還

押金為新台幣_____元整(最高不得超過二個月租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時全數給付出租人。

第三條 十三、押金：指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢。

第七條 押金之金額，不得逾二個月之租金總額。
出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。

租屋電費被收一度10塊

輔仁大學 · 2022年11月24日 06:26

最近決定開始搬家找租屋套房，因此研究了租屋要檢查的事項
其中有一項真的超Detail，平常不會想到，但是太多套房都有這問題！

承租是分租套房，
房東一度電收10元 人
是不是不合理

電費究竟怎麼算？



簽訂契約應注意事項

水電瓦斯、管理費、網路費等費用約定清楚
尤其留意電費不超過台電夏月、非夏月最高級距之計價規定，且租期內不得任意調漲。

113年4月1日起實施之表燈非時間非營業電價

分段度數	夏月單價 (6月1日~9月30日)	非夏月單價 (10月1日~隔年5月31日)
120度以下	1.68	1.68
121-330度	2.45	2.16
331-500度	3.70	3.03
501-700度	5.04	4.14
701-1000度	6.24	5.07
1001度以上	8.46	6.63



Old

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：

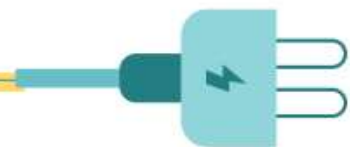
- 由出租人負擔。
- 由承租人負擔。
- 以用電度數計費者，每度電費不得超過該租賃標的電費單「當期每度平均電價」；如公共設施電費未向台灣電力股份有限公司申辦分攤併入租賃標的電費內者，出租人不得額外收取。
- 非以用電度數計費者，出租人所收取之每期電費總金額，不得超過該租賃標的電費單之每期電費總額。

第十一點

十一、出租人之義務及責任



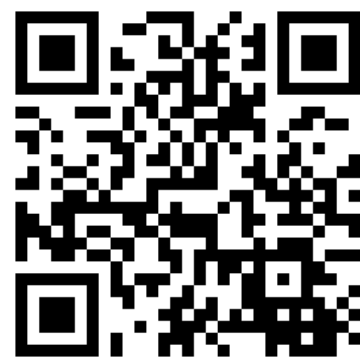
依第六點規定約定電費由承租人負擔者，出租人應提供承租人租賃標的之電費資訊。承租人亦得逕向台灣電力股份有限公司申辦查詢租賃期間之有關電費資訊。



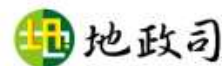
自113年7月15日起生效

租屋電費新制

修正重點一次看！



內部部地政司租賃條例專區



廣告

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)	422
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.

輸流係數	H
專線代號	W20
每度燃料成本	2.6639 元
本期碳排放量	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

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



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



應記載事項23點

該寫的要寫、沒寫也視為有寫

- 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
-

由WHO修繕？

→ 法律規定**原則**在房東

修繕責任可以轉嫁！！

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。
-

租賃條例-基本權利義務

第八條 修繕

簽約時房東要跟房客**說明房東負責修繕的部分和範圍**，以及聯絡方式。

由房東負責修繕者，如果房東沒有在房客定的適當期限內修繕的話，房客可以**自行修繕並請求費用**。

房東要求做必要的修繕，房客不得拒絕。

- 房客裝修需經房東同意
若裝修增設的部分有損壞
由房客負責修繕

請問我能
裝修房間嗎？

OK

房客

房東



室內裝修

承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。
承租人經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。

第一項情形，承租人返還租賃住宅時，應負責回復原狀現況返還其他__。

回復原狀VS.現況返還!!

**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
-

應記載事項23點

該寫的要寫、沒寫也視為有寫

- 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
-

如果

不想租，我可以終止契約嗎？



Q：當時出租時學生看起來有禮貌又乖乖，沒想到每天晚上都會找同學玩遊戲甚至開趴，鄰居抱怨找警察都沒用，可以不租給他嗎？

Q：因為要轉學，迫於無奈只能提前終止租約，合約寫明要賠償兩個月，真的要賠償照麼多嗎？

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）

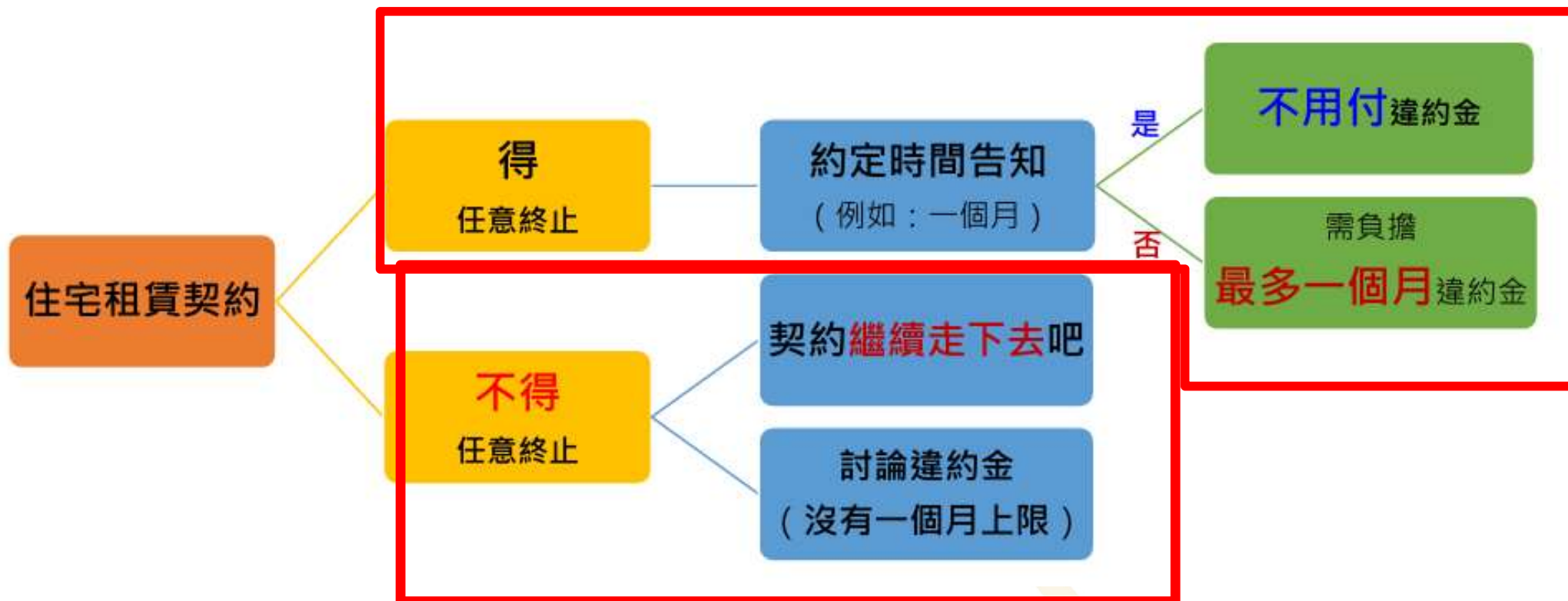


提前終止(內政部定型化租約應記載事項第14條任意終止)

- 租賃雙方得不得終止租約
- 時間：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。

- 1.先約定有無權力終止
 - 2.再約定終止提醒時間
 - 3.依約定履行，不扣違約金
 - 4.違約金最高不得超過一個月
-

提前終止租約



- 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。
-

應記載事項23點

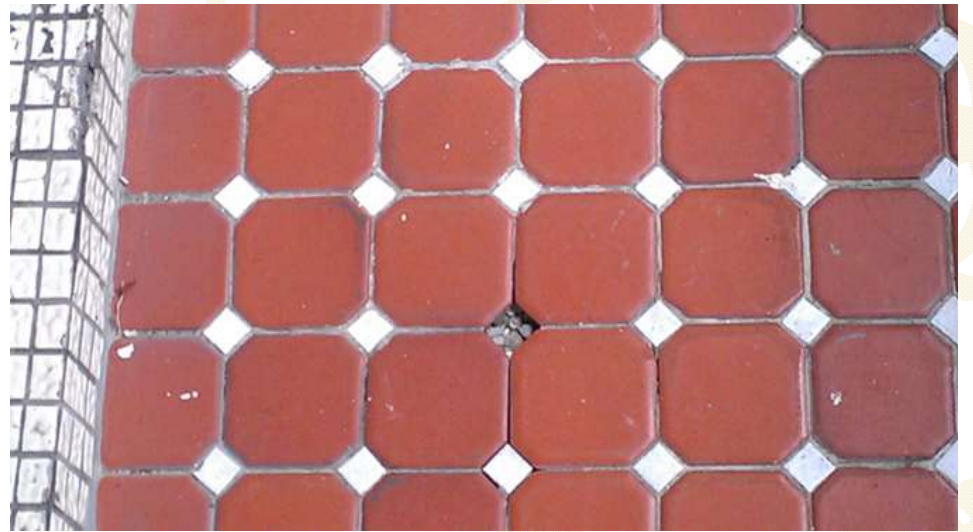
該寫的要寫、沒寫也視為有寫

- 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
-

第十二條：租賃住宅之返還

- 一、租期屆滿或租賃契約終止時，甲方應結算乙方依第五條約定應負擔之相關費用，乙方返還租賃住宅時，除已依第七條第五項就裝修部分為如何返還之約定外，應即將租賃住宅
回復原狀 現況返還 其他：_____；乙方並應遷出戶籍或其他登記。
- 二、前項租賃住宅之返還，應由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。
- 三、乙方未依第一項規定返還租賃住宅時，甲方除按日向乙方請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額計算之違約金(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止。
- 四、前項金額及乙方未繳清之相關費用，甲方得由第四條之押金中扣抵。

租約到期時，應回復原狀或是現況返還。



房屋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	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： <input type="checkbox"/> 壹樓 平方公尺 <input type="checkbox"/> 樓 平方公尺。 <input type="checkbox"/> 頂樓 平方公尺 <input type="checkbox"/> 其他 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： <input type="checkbox"/> 房(間、室) <input type="checkbox"/> 廳 <input type="checkbox"/> 衛 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無隔間。	一、建物型態： (一)一般建物：透天厝、別墅(單獨所有權無共有部分) (二)區分所有建物：公寓(以下無電梯)、透天厝(店舖)、辦公商業住宅或複合型大樓(十層以上有電梯、華廈(十層以下有電梯)、套房(一房一衛)等。 (三)其他特殊建物：如工廠、辦公室、農舍、倉庫等型 二、現況格局(例如：房間、浴室數，有無隔間)。
3	車位類別 <input type="checkbox"/> 坡道平面 <input type="checkbox"/> 升降平面 <input type="checkbox"/> 坡道機械 <input type="checkbox"/> 升降機械 <input type="checkbox"/> 塔式車位 <input type="checkbox"/> 一樓平面 <input type="checkbox"/> 其他。 編號： <input type="checkbox"/> 號 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附分管協議及圖說。	
4	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不知有消防設施，若有，項目： (1) (2) (3)	
5	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常。	
6	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有公寓大廈規約；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約。	
7	附屬設備項目如下： <input type="checkbox"/> 電視 台 <input type="checkbox"/> 電視櫃 件 <input type="checkbox"/> 沙發 組 <input type="checkbox"/> 茶几 件 <input type="checkbox"/> 餐桌 張 <input type="checkbox"/> 餐桌椅 張 <input type="checkbox"/> 鞋櫃 件 <input type="checkbox"/> 窗簾 組 <input type="checkbox"/> 燈飾 件 <input type="checkbox"/> 冰箱 台 <input type="checkbox"/> 洗衣機 台 <input type="checkbox"/> 書櫃 件 <input type="checkbox"/> 床組(頭) 件 <input type="checkbox"/> 衣櫃 組 <input type="checkbox"/> 梳妝台 件 <input type="checkbox"/> 書桌椅 張 <input type="checkbox"/> 置物櫃 件 <input type="checkbox"/> 電話 具 <input type="checkbox"/> 保全設施 組 <input type="checkbox"/> 微波爐 台 <input type="checkbox"/> 洗碗機 台 <input type="checkbox"/> 冷氣 台 <input type="checkbox"/> 排油煙機 台 <input type="checkbox"/> 流理台 件 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐 台 <input type="checkbox"/> 熱水器 台 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 <input type="checkbox"/> 其他。	
出租人：_____ (簽章) 承租人：_____ (簽章) 不動產經紀人：_____ (簽章) 簽章日期：_____年_____月_____日		

● 參考範例

房東提供之傢俱清單 (雙方簽章作為契約的附件)

詳實記錄少糾紛，點交清單要擬定-交屋簽約時詳實記錄——清點！

名稱	數量	簽收前堪用狀況	維修責任權責	修繕費用分擔	備註
書桌	壹張	良好完整	<input type="radio"/> 房東 <input type="radio"/> 房客	由房客負擔	壞掉要負責賠償
電視機	壹張	8年之舊，尚堪用	<input type="radio"/> 房東 <input type="radio"/> 房客	無(壞就淘汰)	淘汰後，房東不提供新品

不要忘記拍照記錄唷！
 損害賠償爭議！
 返還交屋、一對比，房客如未變惜(不含自然耗損)，不當使用交屋可以請求賠償

「簽約」跟「退租」時都需要點交嗎？

沒錯！ 都一定要喔，而且很重要！很重要！很重要！

點交時需要注意什麼？

- 建議合約上要有「**點交清單**」，並在點交時房東房客雙方照著清單逐一確認有附上哪些家具家電…等、以及物品狀況如何。(馬桶也要按看看沖水水壓是否足夠等等…)
- 退租時雙方也要依當初簽的點交清單確認是否歸還或有無損壞。
- 遷入、退租時都一定要**記得拍照**(證明當時的屋況、物品的狀況)才能釐清相關責任。

租賃條例-基本權利義務

第十二條 租賃物的點交 及廢棄物處理

- 一、租賃契約消滅後，應由房東、房客**共同完成屋況及附屬設備點交**。
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**。
- 二、點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經**房東定相當期限
催告仍不取回時**，**視為拋棄其所有權**，其所需處理費用，得由押金扣除，不足者，出租人得請求承租人給付。

注意：這是遺留物的處理方式，不是授權房東可以在房客不來點交的時候擅自進入房間。

房客欠租金遲不繳！無奈房東開門進屋清東西 反挨告判拘役10天

134

讚



▲房東亂闖進屋，反而恐吃官司。(示意圖 / Pixabay)

記者董美琪 / 綜合報導

嘉義市一名房東因遇到遲遲不繳租金的房客，於去年8月用備份鑰匙開門，把房客物品打包卻反吃上官司，由於房屋租賃契約中，沒有給房東可自由進入出租房屋內的權力，嘉義地方法院最後將房東依照無故侵入住宅罪，判房東拘役10天可易科罰金，全案可上訴。

[廣告] 請繼續往下閱讀 ↓↓↓

根據《聯合報》報導，被告房東自2018年1月出租給該名房客，但2月起就沒拿到房租，依租賃契約第14條，房東主張解除租約將房收回，因此用備份鑰匙進入房子，將房客物品清空，並集中放置，卻被房客提告妨害自由罪。

房東拿出內政部編制「房屋租賃契約書範本」第16條，強調自己這樣做的正當性。但根據行政院內政部房屋租賃契約書範本第16條內容，「遺留物之處理，租期屆滿或租賃契約終止後，承租人之遺留物依下列方式處理：一、承租人返還房屋時，任由出租人處理。二、承租人未返還房屋時，經出租人定相當期限催告搬離仍不搬離時，視為廢棄物任由出租人處理。前項遺留物處理所需費用，由擔保金(押金)先行扣抵，如有不足，出租人得向承租人請求給付不足之費用。」

不過法官認為，以上規定沒有給予房東在終止契約後可自行進入房內的權力，房東得循其他救濟程序，依法取得對該房子的支配管理權，再將房客的物品搬走，最後依無故侵入住宅罪，判房東拘役10天。

【解釋函令】租賃住宅市場發展及管理條例第12條第1項規定解釋令(點交)

內政部令

發文日期：中華民國109年3月16日

發文字號：台內地字第1090260647號

- 一、租賃住宅市場發展及管理條例第12條第1項規定所稱點交，指承租人返還租賃住宅及附屬設備予出租人，且租賃雙方會同確認其數量及狀態之程序。
- 二、**完成點交後**，承租人及出租人之關係如下：
 - (一) 承租人就租賃住宅及附屬設備，不負保管責任。
 - (二) 出租人就租賃住宅得自由使用收益及依民法或其他法律規定行使相關權利。
 - (三) 租賃住宅屋況或附屬設備，因可歸責於承租人之事由，致生毀損或滅失者，出租人仍得依契約或法令規定向承租人請求損害賠償。

房客未繳租房東入室清空物品 反而吃上侵入住宅罪被判拘役30日

2025-04-01 09:28 聯合報 / 記者李宗祐 / 嘉義即時報導

+ 廢棄物

f 分享 0 分享



嘉義高姓婦人因陳姓租客沒有按時繳租，以備用鑰匙進入租屋將陳男財物全部清空，陳男以侵入住宅告上法院。陳婦主張，已事先通知、雙方約定期滿可以將東西視為廢棄物清理。法官認為，即使是所有權人也不能任意進入租屋等理由，依犯無故侵入住宅罪，處拘役30日。可上訴。

58歲高婦與陳男於2023年7月簽訂為期1年租約，陳男自同年10月起沒有按時繳納租金，高婦於同年11月10日未經陳男同意擅自持備用鑰匙，涉嫌無故侵入租屋內，將陳男所有財物全數清空。陳男發現後報警，警方將高婦依涉嫌無故侵入住宅罪嫌送辦，檢方向地院聲請簡易判決處刑。

臺灣嘉義地方法院刑事簡易判決114年度嘉簡字第19號

臺灣嘉義地方法院刑事簡易判決114年度嘉簡字第19號

1項固約定：租賃關係消滅，依第十四條完成點交或視為完成點交手續後，承租人仍於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，屆期仍不取回時，視為拋棄其所有權，有上開住宅賃契約書在卷可參（偵卷第31-55頁），惟此規定僅係處理租賃關係消滅並完成點交後承租人仍遺留物品在系爭房屋之問題，被告所執進入系爭房屋之緣由，亦不能認為係正當理由。是被告上開所辯，尚不足採。」外，餘均引用檢察官聲請簡易判決處刑書之記載（如附件）。

應記載事項23點

該寫的要寫、沒寫也視為有寫

- 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
-

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。

未依法出示證明文件

參考法條：
住宅租賃定型化契約
應記載事項第11點

簽約前出租人應出示：

- 身分證
- 有權出租本租賃住宅之證明文件
(房屋權狀、轉租同意書、代理授權書等)
- 其他足資證明身分之文件
(租賃住宅業登記證、合法證明等等)
- 出租人應提供承租人租賃標的之電費資訊。

若出租人堅持不出示，則可向消保單位提出申訴，
若出租人不改善，將被開罰3~30萬元罰鍰。



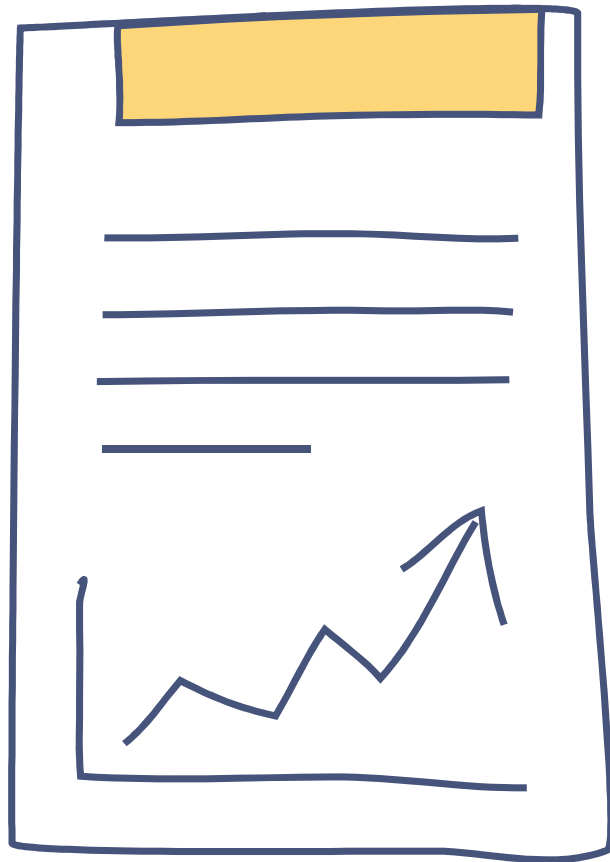
其他租賃問題??



QQ: 才剛租一個月房東說要賣屋，
我該怎麼辦？



常見租屋問題



❑房東賣房，租約尚未結束

- 依民法第425條，該租約仍繼續，對於新屋主有效。

***俗稱 買賣不破租賃**

- 無須重新簽約，依照原合約規定



下列租約不適用本條規定：

- 未經公證之不定期租約
- 超過五年未經公證之定期租約



QQ

QA

房東擅自進房間是否違法？



在租約期間內，**未經租客同意擅自進入房內，**
就有構成侵入住宅罪的疑慮，無論理由如何正當
(EX.維修設備、先帶人看房) 都一樣！

✦ 糾紛協助有管道



契約公證好處多

契約公證，明訂契約可終止條款少麻煩



① 公證人審閱契約

契約公證，公證人可協助先審閱契約，若遇到期不搬，或租金欠繳可直接聲請強制執行減少漫長訴訟時間。

② 明訂終止條款

契約明訂可終止的條款，房東若察覺房況狀況不佳，則可提前結束契約減少損失。

人去樓未空如何善後

建議最保險方式，訴訟聲請強制執行，勿隨便進入屋內丟棄物品，反而造成不必要麻煩。

可約定受強制執行：

- 1、承租人如於租期屆滿後不返還房屋。
- 2、承租人欠繳租金、費用、違約金。
- 3、出租人租期屆滿或終止不還押金

公證費用標準表 90.4.23 起實施

單位：新台幣表列條文號次依據：公證法

法律行為或涉及私權 事實標的金額、價額或 請求公、認證事由	費用				
	公證			認證	
	作成中文 公證書 (109)	公證書並 載明逕受 強制執行 (119)	作成外 文、中外文 對照公證 書(125)	認證中文 文書(120)	認證文書翻 譯本、外 文、中外文 對照文書 (125)
不能算定(112)	1,000	1,500	1,500	500	750
20萬元以下	1,000	1,500	1,500	500	750
逾 20萬元 — 50萬元	2,000	3,000	3,000	1,000	1,500
逾 50萬元 — 100萬元	3,000	4,500	4,500	1,500	2,250
逾 100萬元 — 200萬元	4,000	6,000	6,000	2,000	3,000
逾 200萬元 — 500萬元	5,000	7,500	7,500	2,500	3,750



公證費用

- 以租金總額加上押金與標的物之價額（房屋為課稅現值）比較取其高者為計費標準。
 - **約定強制執行條款加收1.5倍。**
 - 假設甲出租房屋給乙，租金每月2萬元，租期1年，押金兩個月，房屋課稅現值18萬。
 - 租金 + 押金 = 2萬 x 12個月 + 4萬 = 28萬
 - 課稅現值 = 18萬 < 28萬
 - 因此應以28萬為計算標準，依公證費用標準表20萬~50萬，公證書2000元，若**約定強制執行條款為3000元**。
-

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



崔媽媽
基金會
(02)2365-8140
lawhelptmm.g
mail.com

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

法院聲請
調解



內政部不動產資訊
平台租金統計資訊



內政部地政司
租賃條例專區



住宅租賃糾紛
法律扶助專案



住宅租賃糾紛
諮詢協助專案



簡報結束 謝謝指教！

