



國立政治大學 住宿輔導組  
 學生事務處 National Chengchi University

國立政治大學

住宿輔導組  
 student Housing Service Section  
 關心您的權益

租屋  
 須知手冊  
*House Rental Manual*

租屋須知手冊

住宿輔導組

# 目錄

壹、「校外賃居服務中心」簡介	2
貳、「校外租賃資訊網」簡介	4
參、學生校外租屋須知	8
一、看屋秘笈	8
二、議價技巧	13
肆、學生房屋租賃契約應注意事項	16
一、確定房東是否為房屋所有權人	16
二、與二房東簽約是否有效	16
三、不定期租約對房客較有利	16
四、《土地法》第99條規定，押金不得超過兩個月的租金	17
五、爭取租約期滿後的優先承租權	17
六、返還原狀的爭議	17
七、房屋自然損壞的處理	18
八、爭取刪除要房客繳納額外的房屋稅金	18
九、提前解約的爭議性	18
十、房屋有瑕疵時，對租賃契約的影響	19
十一、房東賣屋對租賃契約的影響	19
十二、留下彼此的戶籍地址	19
十三、契約書儘量採用規定條文較少的版本	19
十四、如何申報租金扣抵所得稅	20
十五、法院公證對房東房客的影響	20
伍、法律諮詢單位及相關參考資料	21
一、相關參考網站	23
二、參考電話一覽表	24
陸、常見租賃個案Q&A	26
一、租賃簽約類	26
二、轉租 / 出借類	28
三、特殊約定類	29
四、租約終止類	31
五、修繕爭議與損害賠償類	34
六、安全隱私類	35
柒、國立政治大學校外租屋學生注意事項	36
捌、附錄：看屋檢查表、校外租賃屋況自我檢測表、 房租（押金）付收款明細欄、簽訂契約應注意事項表	38
玖、學校緊急聯絡電話	64



## 「校外賃居服務中心」簡介

國立政治大學「校外賃居服務中心」成立之主要工作為提供校外租屋同學查詢租屋資訊及其他租屋相關服務。服務項目如下：

### 提供快速、即時方便的租屋資訊

提供校外房屋出租資訊、租屋月訊、房屋租賃契約書範本及手冊相關資訊於「校外賃居資訊網」（本校首頁依「本校學生」→「實用資訊服務」→「校外賃居資訊網」）。為提供同學便利、快速之租屋查詢，目前透過「校外租賃查詢網頁」，可點選「未出租」選項查詢未出租之房間資料；也可直接輸入所需要之住宿條件後，立即檢索獲得最新租屋資訊。

提供本校教職員工生「財團法人崔媽媽基金會」租屋查詢網頁點數核撥，每名每次核撥200點，用完後可續點

（相關核撥事宜請參考網頁公告或電洽校內分機：29393091 分機66020）。

### 免費接受房東託租 免費接受房東託租，並將租屋資訊透過以下方式登出：

- 1、本校首頁→「行政組織」→「學生事務處」→「住宿輔導組」→「校外賃居資訊網」。
- 2、刊登在每月發行的「租屋月訊」。

### 編印「國立政治大學學生房屋租賃契約書」

為推廣同學租屋需訂定契約，保障自身權益的觀念，於住宿組辦公室提供「學生房屋租賃契約書」，免費供學生及房東索取使用；由於坊間販售之契約書，其精神一般而言對房東較為有利，對租賃弱勢的學生較不公平。住宿組期望透過本契約書之推行，能本著雙方公平合理原則，保障租賃雙方權益。

### 定期訪視校外賃居生

為加強關懷賃居生之校外租屋生活與租賃處安全，每學期教官、導師或服務團隊進行訪視校外賃居生、注意租屋處狀況。同時，協助同學檢視租屋環境之安全狀況，以維護校外賃居同學之居住安全。

### 定期舉辦校外租屋法律座談會

每學年舉辦「校外租屋法律座談會」，由住宿組邀請「財團法人崔媽媽基金會」所安排之律師進行法律講座研習，提升同學對校外租屋法律常識及相關問題之瞭解。

## 協助轉介校外租屋同學至本校法律服務社解決租屋糾紛

為及時解決本校學生在校外租屋時所遭遇的法律糾紛，校外租賃資訊服務中心可轉介本校法律服務社同學，提供租屋雙方法律疑難的諮詢、解答。

政大法律服務社部落<http://blog.yam.com/ncculawserve>

每週一上午九時至中午十二時 於文山第一戶政事務所（台北市木柵路三段220號2樓）

每週六下午二時至下午五時 於政大集英樓3樓（書城樓上）電訪室

## 服務時間

每週一至週五上午八時至中午十二時，下午一時至五時止。

## 服務地點

本校行政大樓三樓住宿輔導組。

## 服務電話及聯絡信箱

(02) 2938 - 7167

Email: 63252@nccu.edu.tw

## 編撰紀要：

本次編撰承蒙「崔媽媽基金會」無償提供相關資料之引用，在此致上感謝之意。



# 貳

## 「校外租賃資訊網」簡介

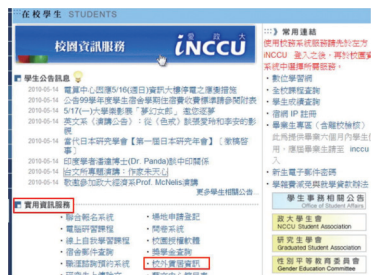
### 第一步、進入政大首頁

開啟瀏覽器（IE、FireFox等），連上政大首頁，進入左邊紅框框中的在校學生。



### 第二步、進入校外賃居資訊

於在校學生項目中有很多子項目，點選實用資訊服務項目中之校外賃居資訊連結。



### 第三步、成功進入校外租賃資訊網

#### 1. 租屋資訊查詢

這是本校租賃資訊，同學可以在資料庫中找尋合乎需求條件的房子。



## 2. 公告系統

住宿輔導組會將租賃相關資訊，於政大租賃資訊網的公告欄公佈，讓同學不用親往住宿組，透過電腦就能得知與校外賃居有關資訊。除了文字訊息外，有時公告內容也會附連結或下載檔案。另外，若同學有事想找住宿組，除了利用電話（29393091轉63252），也可以直接點公告欄的發布人一項，就能寄E-Mail給住宿組了。



## 3. 快速連結

連結主要有三大類：第一類是住宿組刊物下載連結，即《〈租屋須知手冊〉》。第二類是法律諮詢訊息連結，目前是置放崔媽媽基金會網站提供的法律手冊。第三類為找屋、搬家相關的實用連結。



## 第四步、開始搜尋

搜尋房子資料有很多種方式。可從地址（大致輸入即可，譬如輸入木新路二段搜尋）、價格、格局、性別限制、基本設備、起租日等交叉搜尋。輸入項目越多就越能精確找到喜歡的房子，亦可模糊搜尋以廣泛瀏覽眾多房子，端視個人喜好、需求。

## 第五步、秀出搜尋到的房子資訊

以表示法簡單明瞭地秀出「房東資訊、房子狀況、租賃條件」。在房東資訊部分，有姓名、聯絡電話。在房子狀況部份，有類型（套房、雅房、整層）、面積、地址、對外窗有無、附設配備等。租賃條件部分，有繳租方式、月租金、租金是否含其他開支、是否與房東同住、性別限制等。



## 第六步、善用房子資訊欄上的小功能



在資訊欄上有五種小功能可使用：

1. google地圖
2. 房屋照片：每筆資料最多能放六張照片，照片多由房東提供，或由住宿組派員拍外觀。
3. 訪視資料
5. 吉屋清單
5. 資料錯誤回報

### 六之一、google地圖

挑到中意的房子後還是得實際去看房，畢竟眼見為真。若對地址不是很有概念，那在出發前可將地圖列印下來。



### 六之三、訪視資料

每學期每位教官都會去校外訪視十位(含)以上同學，而住宿組亦會不定期派員訪視出租處。如果房子有被訪視過，就會將訪視情況記載於出租訊息上。

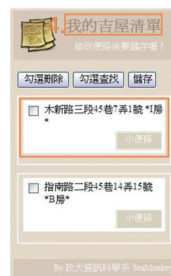


內容大致有三：房子的地理環境（安全性、生活機能、交通便利等）、房東態度（看房時的態度、有無同學反映房東無故打擾等）、房子的內部狀況（牆壁、粉刷、是否潮濕、結構是否有歪曲、滅火器有無、熱水器位置等）。



### 六之四、吉屋清單

房子多看才較能找到符合自己需求的房子，且為了節省看房耗費時間，住宿組建議同學重點式集中看房。找房子時集中鎖定某相近地區，譬如皆是位於指南路二段上的空房，挑出中意的資料再於一兩次行程中一起看。故看到中意的資料便可先收納進個人的吉屋清單中，然後再排看房行程。



### 六之五、錯誤回報

資料庫每學期會進行一次更新，由校外賃居服務隊同學電訪房東以更新招租資訊。只是限於人力、物力，至今仍無法達到即時化。若房東較不積極、少回電或回信，資料中部份項目（如出租狀態）就容易過時。所以當同學去看房，發現實際情況與資料有落差時，可利用電話（29393091轉63252），或E-Mail（63252@nccu.edu.tw）回報給住宿組。



# 學生校外租屋須知

## 一、看屋祕笈

### \* 房東

#### 【人品】

- 1、透過和房東交談，可大概了解房東的個性及判斷房東是否有辦法處理租屋處突發狀況。
- 2、在溝通的過程中，可看出房東對於自己提出的要求之反應。如：房東的說法是否會前後矛盾、貪小便宜及對人尊重的程度等等。

#### 【費用的分擔】

與房東洽談時，對於租金之外的額外費用最好先做詢問。如：管理費、水電費、網路費等等，以避免在承租後才發現另須額外承擔其他費用，造成經濟壓力。

#### 【特殊的限制】

房客應主動詢問房東是否有特殊的限制，例如可否釘釘子、養寵物、帶異性過夜...等等，以便瞭解自己是否可以配合，並作為篩選房東的依據。

### \* 室友

#### 【人品】

觀察室友使用租屋處的情形，或是透過交談接觸判斷對方人品。

#### 【作息】

詢問室友的職業及作息，來瞭解自己是否可以接受。



### \* 房屋

#### 【個人感覺】

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，都感到十分舒服。

#### 【外在環境】

為了瞭解附近環境日夜的狀況，可以選擇不同的時段看房子。在此特別提醒初來乍到的外地房客，由於對當地生態不熟，因此更需多次看屋，以避免因無法適應當地環境，發生提前解約情事而造成租賃雙方困擾。



### 【安寧】

租賃處儘可能不要直接面向大馬路。

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油跡做為判斷）。在廟宇、學校、公共場所周邊有時會有噪音干擾，注意四周是否有較具危險性、較複雜的行業存在，例如網咖、聲色場所、瓦斯行等。

### 【鄰里關係】

若巷道安寧、清潔，附近住戶遍植花木、多有經營，表示當地的居民十分重視居住的環境品質。

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，表示這棟公寓的鄰居對公共事務較關心。

可主動詢問鄰居問題，藉由其回答的態度來瞭解鄰里關係。

### 【人身安全】

看屋時應結伴同行，並謹慎留意四週環境。

進屋看屋時，請保持大門開放。

通勤族需考量租屋處與公車站牌、捷運站間的距離，並注意沿路是否安全。

### 【生活機能性】

考量附近是否有餐飲店、市場、便利商店、洗衣店等民生需求

## \* 房屋設施

### 【坪數的計算方式】

二個榻榻米大小（3.025平方公尺）為一坪。若手邊沒有尺可量，可以雙人床大小為目測之依據，便不會差距太多。坪數的大小可由房東所提供之建物所有權狀看到，權狀中所記載坪數均以平方公尺來登錄，需再換算轉為坪數。限制，例如可否釘釘子、養寵物、帶異性過夜...等等，以便瞭解自己是否可以配合，並作為篩選房東的依據。

坪數換算方式：

$$1 \text{ 平方公尺} \times 0.3025 = \text{坪數}$$



### 【坪數的影響】

坪數大小不單單是只關係居住空間的寬狹，與管理費用的多寡也密切相關。通常建物所有權狀中所看到的坪數會有：

- 1、總面積
- 2、附屬建物面積：雨遮、陽台、花台...
- 3、共同部份

收取管理費的面積計算為以上三項之總合，而實際居住面積則為前二項總合。因此，在房東招租廣告號稱30坪之房屋，實際居住面積往往會少於廣告所聲稱的坪數（尤以社區型大樓最為常見），所以請要租屋的房客，一定要問清楚是權狀坪數還是實際的室內坪數，以避免落差太大，徒增雙方困擾。

### 【空間品質】

注意屋內採光、通風。

注意窗口的方位，是否會西曬？

房間隔音效果。

是否與隔壁棟距離太近，造成安全隱私問題？

若該棟樓的地下室或頂樓遭非法使用，請注意飲用水是否被汙染。

頂樓加蓋的材質是否堅固、是否會漏水。

頂樓加蓋均屬違建，故居住於頂樓加蓋的房客須有隨時被拆的心理準備。

### 【結構安全】

樑柱有無裂痕或是否彎曲？鐵門、窗戶、嵌入式衣櫥的門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。

注意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，對整棟樓房的結構安全影響甚大。

利用原子筆或彈珠等會滾動的物品，測試房子是否有傾斜的狀況。

### 【漏水 / 管線 / 淹水】

1、注意屋頂、牆壁是否會漏水？

2、與浴室、廚房相接的牆縫是最容易發生漏水的地方。

可觀察與這兩種房間的共用牆之牆縫上，其油漆、粉刷、地磚是否變色或發生異樣。



- 3、有時屋內經粉刷修飾，一時看不出漏水的毛病。房客可從屋外觀看，從外牆、公共空間（樓梯間、天井）、與隔壁鄰居相銜接的牆面等處來作判斷。
- 4、注意馬桶是否通暢（可用冰淇淋測試）？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，可打開電錶箱、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、舊型公寓二樓住戶，要留意管道排水狀況（若排水不良，樓上的水最易溢漏在二樓）。
- 7、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。
- 8、頂樓若種滿花草及盆栽，常因盆栽過重或花草過於茂盛造成頂樓樓板不堪負荷，而產生裂縫造成漏水。花草掉落後則易阻塞排水孔，也一樣會造成滲漏的現象。
- 9、陽台打出去的都是違建頂部，亦是常會漏水的地方。

#### 【居住安全】

確認一樓大門是否能緊閉？安全門、鐵窗是否暢通？加裝鐵窗逃生口平時須上鎖以防宵小，但開啟之鑰匙須置於眾人隨手易得的位置。

一、二樓較易遭竊，尤其是在二樓若無加裝鐵窗，竊賊極易自一樓加裝的雨棚或屋頂爬入屋內。

頂樓加蓋的房子對外門戶通常會保持開放狀態，居於頂樓加蓋房子須特別注意個人門戶安全。

檢視熱水器擺放位置，不可置於室內。使用時若忽略通風問題，極易造成一氧化碳中毒，建議請房東換裝電熱水器或強制排風型熱水器。

決定租屋前，可請房東或自行更換新鎖；並要求房東加裝鐵窗、門上可向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。

木板隔間材質不但隔音差還易燃。

居住大樓逃生動線須熟知，走道上須加裝緊急照明燈。



## \* 價格 / 簽約

### 【坪數的影響】

- 1、簽約前，可要求房東出示房屋權狀及身分證，以確定是屋主本人。
- 2、房東若不肯提供相關證明文件，可將承租地址抄錄，至地政事務所查詢該屋址之屋主資料，以確認簽約人是否為屋主。
- 3、考慮租金價格相對於屋況是否合理。
- 4、若價格談妥決定承租後，應在付定金時要求房東開收據。收據的內容應包含：出租地址、定金金額、房東姓名、身分證號、預定起租日期及付定日期。以免房東收了定金後，又拒絕承認出租。
- 5、定金支付金額多寡雖無規定，但仍以租金的1/10為佳（租金不超過一萬元者，以不超過1000元為佳），避免因反悔致定金全數被房東沒收，造成生活壓力。
- 6、《民法》第429條規定：「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。」。因此看屋時若發現房屋有缺陷，則儘可能事前在租屋契約中載明修復的權責、雙方在修復費用的分攤方式，以免日後發生糾紛。
- 7、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. 二房東與大房東簽定契約中，是否註明不得轉租、分租條文。
  - c. 二房東如果欲提前搬走，記得向二房東要回押金。
- 8、在契約中預留提前解約的條款（如扣一個月押金），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。
- 9、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。」；故房客可據此法條適時向房東爭取合理的權益。



## 二、議價技巧

### \* 議價前應掌握的原則

- 1、確定自己對房子的喜愛程度。不要殺了價、房東亦同意降價後反悔不租，徒讓自己的信用破產。
- 2、判斷房東對自己的滿意程度。可藉由房東與自己的對談狀況，如：是否主動遊說、態度是否積極等來判斷。
- 3、房東在遊說的過程中，最常見的說法：「要快點決定喔！還有其他房客也在談，在等我的決定。」此話雖真假難辨，不過也勿因一時衝動而付定。
- 4、充分瞭解房子的狀況，仔細檢查各種設備是否有瑕疵、附近的行情等等，作為議價的籌碼。
- 5、確定無其他的競爭對手。若房東的態度猶豫，或人有其他詢問出租的電話，可能降價意願會較低。
- 6、衡量自己的預算底線。
- 7、態度謙和，適當的表現出自己的優點。譬如表明自己生活單純；在第一個房子住了很久，從未遲交過房租；會主動愛惜房子等等。具前述特質的房客，皆為房東會願意租賃者。

### \* 議價類型

#### 1、【哀兵型】：「我們會是好房客，但我們的經濟能力有限」

★以誠懇的態度與房東洽談，增加房東對你的信賴及好感。

一位房東曾表示：房客的「人品、誠意、所從事工作的性質」，是與房東議價的三大要素。房客端正的人品及和善的態度可給予房東安全感及信賴感，通常能給房東留下良好的第一印象。其次，房客所表現的租屋誠意及應有的禮貌則是促使房東不堅持租金價格的重要因素。再者，房東對房客所從事職業的主觀印象也是考慮降價的因素之一。通常學生、軍公教人員、以及正當職業的上班族是房東的最愛。因為在房東主觀的印象中，這些人多被房東認定為身份較單純，日後比較不會產生麻煩的房客。



★以下便是幾位房客在過去曾與房東洽談的範例：

- 1、「我是學生很單純，大多時間待在學校，我不會帶閒雜朋友回家，保證會好好照顧房子...」。
- 2、「我一定按時交租，而且一些小東西的修理自己會處理，不會常麻煩您的。一定會好好愛惜你的房子...」。
- 3、「我很喜歡你的房子，但是預算不夠，不知您在租金上是否可有一點彈性...」。
- 4、「我們幾個都是學生，經濟能力有限。但我們都很單純，絕對不會給您帶來不必要的麻煩。只希望您提出的價錢能再斟酌一下...」。
- 5、坦誠經濟狀況，呈現出所剩無幾的情況：「家裡負擔很重，我也必需出外打工支付生活費...」。

## \* 議價類型

### II、【知此知彼型】：「彷彿自己是一位租屋行情專家」

這種方法必須小心的使用。

尤其是在僧多粥少（房客多、房東少）或房屋條件較佳的情況下，切記議價的過程不要過度強化使用，以免弄巧成拙。此種方法較適合於房東的房子並不是那麼多人想租的情況（即同時要競爭此屋的房客較少的情況）。

★以下便是幾位曾經採用此種方法的房客所提出的建議：

- 1、預先探聽好當地的市場行情，確實掌握附近其他房客最近所承租到房子的真正價格，再向房東據理力爭。
- 2、表現出彷彿是一位「租屋專家」，表現出很了解屋況及租金行情的樣子。同時呈現出可租亦可放棄的態度去殺價。
- 3、另一種議價法則是專挑屋況、環境的毛病（房屋老舊，地點偏僻，環境嘈雜，設備不好，採光通風欠佳...），適時地呈現，以做為議價的條件。此方法的先決條件在於明察秋毫、觀察力敏銳。但抓漏洞、找缺點需有憑有據，讓房東心服口服（切忌無的放矢，以免造成房東的反感）。



- 4、當房東不願去公証時或不願房客去申報租金扣繳所得稅時，房客可以房租無法報稅做為扣繳為由，做為爭取降價的依據。
- 6、租雅房的房客不妨考慮與朋友相配合，合力同時租下兩間雅房；以量制價，增加議價彈性。
- 7、找與房東投合的話題，多套交情。
- 8、擺出租金太高故不太願意租的態度：「太貴了，我並不急著搬家。」。不過此情況應衡量房東是否對你這個房客很滿意再提出較恰當。
- 9、「你定的價錢是合理，我也會考慮；但如果你可以再減一些，我就馬上決定租下來。」、「我不是只想租幾個月，而是要長期的承租。若經常要換房客的話，你麻煩我也麻煩。」，以此類說詞加強房東出租意願。
- 10、租金若一次支付多期，在房租的議價空間就會變得較有彈性。最常見的就是學生以一學期支付一次租金，或一次支付一年的租金，常常可以省下 0.5~1 個月左右的租金。不過須提醒以此方式支付的房客，若碰到房子需維修或欲提前解約離開時，房東藉故不出面、揚言要扣錢、不還錢時，情況就會很變得麻煩，得花較長時間來解決。
- 11、學生租屋常碰到租期中包含了寒暑假，若此段時間並無居住，可試與房東商量寒暑假租金是否可打折計算。

（本章基礎係出自《崔媽媽基金會—學生租屋手冊》，以其稍作修改而成）



## 學生房屋租賃契約應注意事項

### 一、確定房東是否為房屋所有權人

契約書一開始，一定會先載明出租人（甲方，房東），承租人（乙方，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权出租者。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A走了。如果是二房東轉租，則要注意是全部轉租或部份轉租。

### 二、與二房東簽約是否有效

根據《民法》第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，否則無效；如果是部份轉租，則要看大房東與二房東的租屋契約，是否有限制不得轉租。一旦有限制不得轉租，最好徵求大房東同意，並將契約中的限制條文刪除。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，當房客有違背契約之情形，二房東就必須對大房東負責。

### 三、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》第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》第100條不定期租約，當房東欲收回房屋時，需符合下列條件：

房東收回自住或重新建築時。

房客違反《民法》第443條第1項規定轉租於他人時。

房客積欠租金額，除以擔保金抵償外，達二個月以上時。

房客以房屋供違反法令之使用時。

房客違反租賃契約時。

房客損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。

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。再者，根據《土地法》第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）；故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。

最後，還有一種特殊情形也會造成不定期租約：根據《民法》第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

#### 四、《土地法》第99條規定，押金不得超過兩個月的租金

《土地法》第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》第440條，要房客欠租兩期以上，並經房東依法催告（以存證信函催告為佳），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》第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。

#### 五、爭取租約期滿後的優先承租權

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，將漲租幅度及時間，明列於契約條文。」。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份出借、轉租、頂讓或其它變相方法由他人使用房屋。」。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。

#### 六、返還原狀的爭議

房客若為吊掛物品而欲於屋內設置掛鉤、於牆壁釘掛釘，最好先取得房東同意。並記得與房東約定好租約期滿時是否須返還原狀，以免日後發生爭議。

至於有些房東要求房客在搬離前，要將油漆重新漆過或是換掉用過的床墊等等，除非是事先和房客約定好，否則均不得以「返還原狀」的理由，要求房客全部換新。當然若房客未經房東允許，私自更改了隔局、顏色、設備，或因拆除物件造成掉漆、釘孔等等，房東當然可以「返還原狀」做為要求。



## 七、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》第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，並於兩年內向房東要求修理費或抵繳房租。詳情請見《民法》第430條。此外，房客通知儘量以存證信函方式告知為佳。

## 八、爭取刪除要房客繳納額外的房屋稅金

坊間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，或直接使用政大校方免費提供的租賃契約書，則可避免該類不合理的限制規定。

## 九、提前解約的爭議性

坊間契約書中常見一個條文「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，乙方決無異議。2.租賃期間內乙方如有違背本契約各條項時，任憑甲方處理，乙方決不異議。」。此項條文發生糾紛的狀況頗多，先建議諸位房客在閱讀契約書時，必須針對此項條文，再詳加討論。

對於條文內容先做說明：特約應受強制執行事項，若契約無公證，即無所謂「強制執行」四字。

**第一項** 約定乙方提前遷離他處需賠償甲方一個月租金，就此項約定即表示乙方可不用房東許可，即可依《民法》第453條提前告知並賠償金額後，遷離他處。但契約中並無約定甲方，代表甲方是可以不用受約束嗎？不用做任何賠償嗎？非也，若房東要求房客提前遷離，則必需徵得房客同意，才能終止租約。（若契約當中無任何約定提前解約事項，則需徵求雙方同意）建議房客，由於以上概念常與房東溝通不易，可在訂約前就把甲乙雙方寫上，互相約束。

**第二項** 條文造成爭議頗多，即因各項違約事項於各條中均已訂出罰則，常見房東再以此條再對房客多扣金額，實屬不公；因此建議房客在簽約前即先予以刪除，以免糾紛。若擔心自己在承租期內，可能會提前搬家，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。若經房東同意，請註明在契約當中做憑證。

## 十、房屋有瑕疵時，對租賃契約的影響

法律上另外有一些有利於房客的规定，例如《民法》第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。

實務中常見房客以房子有壁癌、潮濕、噪音、樓頂設有基地台等，引用此法條要求與房東解約，通常這樣的方式並無法終止租約，因房客必須舉證壁癌、潮濕、噪音、基地台等，對身體健康確實有直接影響。若無法舉證，則無法合法地終止彼此的租約。

## 十一、房東賣屋對租賃契約的影響

依《民法》第425條，原則上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。但有下列幾項為例外：

在承租前房東已開始賣屋

未經公證超過五年（含五年）的定期租約/不定期租約

若符合上述任一項，將不可主張「買賣不破租賃」。

## 十二、留下彼此的戶籍地址

看完所有的條文後，除了將變動的地方補上簽名或蓋章外；另外，在核對完雙方證件後，將彼此的戶籍地址及身分證字號都填入最後的簽名蓋章欄位，切勿只留下雙方的電話。因為在發生問題須寄發存證信函時，常常聽到房客們回答不知房東地址，而造成事情延宕陷入無法處理的窘境。

## 十三、契約書儘量採用規定條文較少的版本

至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》中的規定往往較有利於房客，因此建議房客，若擔心自身權利未被保障或契約有未盡事項，在最後寫下「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。」等字樣。

建議同學可至本校住宿輔導組免費索取政大版租賃契約書。



## 十四、如何申報租金扣抵所得稅

申報租金扣抵所得稅必需備齊三樣文件：

- 1、申報年度的契約書影本（正本）
- 2、租金支出證明（如匯款單、轉帳證明、契約書後頁房東簽收欄、房東開具之收據等）
- 3、入籍證明（戶口名簿或自行簽具切結書）

為維繫租賃關係和諧，要報稅前還是先告知房東為宜，以避免房東因不知你有報稅，而被稅捐追繳稅金甚而因逃漏稅被課扣罰款。此時房東極易將怒氣轉到房客身上，並要求房客做補貼，不但讓彼此關係的惡化，還有可能讓您再多支出一筆金額。

## 十五、法院公證對房東房客的影響

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。分析公證對雙方的影響如下：

### 對房東而言：

- 1、當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。
- 2、契約一經公證，房東每年即需申報租金收入，這也是多數房東不願公證的原因之一。

### 對房客而言：

租約公證後，可直接用來入戶籍、申報租金扣抵所得稅，不必再與房東溝通協商，省事又方便。不過，房客欲保障自己的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。

### 對雙方而言：

- 1、契約要公證，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」條文。
- 2、契約公證必須查驗雙方證件，若有虛偽之一方必百般推諉，因此透過公證可順帶檢查彼此的真實性，以防詐騙。

（本章基礎係出自《崔媽媽基金會—學生租屋手冊》，以其稍作修改而成）

# 伍

## 法律諮詢單位及相關參考資料

法律諮詢服務—若您生活上有任何租屋法律問題需要協助，請多利用下列之義務法律服務的管道解決。

### 崔媽媽基金會—義務律師服務團

登記時間：週一～週五，下午13：00～17：00 晚上19：00～21：00

回答時間：每週固定排班三天，於晚上19：30～21：00服務

電話：（02）2365 - 8140

傳真：（02）2368 - 3073

網址：<http://www.tmm.org.tw/rent/lawapply.htm>

方式：1) 至上述連結填寫申請表，確認諮詢時間

2) 於週一～週五晚上時間進行答覆

3) 只接受電話預約詢問，不接受現場面談

### 財團法人法律扶助基金會—台北分會

時間：週一至週五，上午09：00～12：30；下午13：30～18：00

週二、週五，晚間18：00～20：30 開放夜間服務

地址：台北市金山南路二段200號6樓

電話：（02）2322 - 5151

傳真：（02）2322 - 2051

網址：[http://www.laf.org.tw/tw/taiwan\\_map/taipei.php](http://www.laf.org.tw/tw/taiwan_map/taipei.php)

方式：每時段前一小時停止受理申請，申請前請事先預約。

### 台北市政府與台北律師公會合作的法律免費諮詢

時間：週一至週五，上午09：00～12：00；下午14：00～17：00

地址：台北市政府市政大樓一樓秘書處，市民服務組的法律諮詢櫃臺

電話：（02）2725 - 6168 或 1999轉6168

傳真：（02）2391 - 3895

網址：<http://www.law.taipei.gov.tw/lawservice/lawservice.asp>

方式：請先去電預約諮詢時間，再帶相關資料前往諮詢櫃檯面談。



### 台灣大學法律服務社

時間：週六，下午13：00～17：00

地址：台北市徐州路21號台大法學院大禮堂

電話：(02) 2394 - 0537

網址：["http://www.law.ntu.edu.tw/legalservice/](http://www.law.ntu.edu.tw/legalservice/)

方式：當事人請於當日中午十二點四十五分至兩點半，至法服社掛號室掛號，領取號碼牌。

### 政治大學法律服務社

時間：週一，上午09：00～12：00 文山第一戶政事務所

週六，下午14：00～17：00 臺北市文山區指南路二段64號 政大集英樓三樓

電話：(02) 2938 - 7079 / 2938 - 7080

網址：

["http://www.nccu.edu.tw/ann/bulletin.php?bul\\_key=1236777420&partid=43](http://www.nccu.edu.tw/ann/bulletin.php?bul_key=1236777420&partid=43)

方式：97年後已停止電話諮詢服務，故有需要者請先去電約定面談時間。

### 世新大學法律服務社

時間：週一～週五，上午12：00～下午13：00 文山社區大學，

安康社區法服中心

週六，上午09：30～12：00 臺北市木柵路一段17項1號舍我樓803室

電話：(02) 2236 - 8563

網址：["http://www.law.ntu.edu.tw/legalservice/](http://www.law.ntu.edu.tw/legalservice/)

方式：請先預約諮詢時間。



## 一、租賃與法律相關資訊參考網站

網站名稱	網 址
財團法人崔媽媽基金會	<a href="http://www.tmm.org.tw/rent/rent.htm">http://www.tmm.org.tw/rent/rent.htm</a> 台北服務中心： 台北市大安區羅斯福路三段269巷2-3號2樓
崔媽媽優良搬家網	<a href="http://move.tmm.org.tw/emarket/index.html">http://move.tmm.org.tw/emarket/index.html</a>
政治大學租屋須知手冊	<a href="http://osa.nccu.edu.tw/~general/home_rent/rentbook.pdf">http://osa.nccu.edu.tw/~general/home_rent/rentbook.pdf</a>
東吳大學住宿組租屋小百科	<a href="http://163.14.21.170/op.htm">http://163.14.21.170/op.htm</a>
台北地區租屋之相關網站匯集	<a href="http://211.21.250.138/hsc/rentnet.php">http://211.21.250.138/hsc/rentnet.php</a>
中時租屋網	<a href="http://cti.twhouses.com.tw/">http://cti.twhouses.com.tw/</a>
IPIG智慧租屋網	<a href="http://www.ipig.com.tw/index.php">http://www.ipig.com.tw/index.php</a>
諸彼特租屋資訊網	<a href="http://rental.zhupiter.com/squery.php">http://rental.zhupiter.com/squery.php</a>
Yes319房屋市集	<a href="http://www.yes319.com/">http://www.yes319.com/</a>
104租屋網	<a href="http://www.104rent.com.tw/main.php">http://www.104rent.com.tw/main.php</a>
來來租屋公司	<a href="http://www.lai-lai.com.tw/">http://www.lai-lai.com.tw/</a>
台北市政府法規委員會網站	<a href="http://www.law.taipei.gov.tw/">http://www.law.taipei.gov.tw/</a>
法務部全球資訊網	<a href="http://www.moj.gov.tw/ct.asp?xItem=29321&amp;ctNode=61">http://www.moj.gov.tw/ct.asp?xItem=29321&amp;ctNode=61</a>



## 二、常用電話一覽表

政府機關	緊急報案處理	警察局勤務指揮中心	110
	火警、急難救助、救護車	消防局勤務指揮中心	119
	台北市警總局	台北市延平南路96號	2331 - 3561
	各分局勤務中心	文山第一分局	2939 - 5734 2938 - 1858
		文山第二分局	2931 - 3843 2932 - 8004
		文山指南所	2938 - 2712
		文山木新所	2937 - 2488
		文山木柵所	2939 - 7141
		文山復興所	2236 - 7140
文山萬芳所		2239 - 1753	
反詐騙		165	
交通單位	計程車叫車中心	台北衛星車隊	市話直撥 (02)2792-3333 手機直撥：55107
		台灣大車隊	市話直撥 (02)405-88888 手機直撥：55688
		友好家禾無線叫車中心	市話直撥 (02)2753-3388
		義交無線叫車中心	市話直撥 (02)2343-5000
		藍天使無線叫車中心	市話直撥 (02)2306-6006
		大愛無線叫車中心	市話直撥 0800-055850
		大文山無線叫車中心	市話直撥 (02)350-1666 手機直撥：55106
		婦協無線叫車中心	市話直撥 (02)2766-2222
		日昇無線叫車中心	市話直撥 (02)2308-5126
		優良無線叫車中心	市話直撥 (02)4499-9818 手機直撥：551788

		大都會無線叫車中心	市話直撥 (02)4499-178 手機直撥：55178
	鐵路局 週一~週五 8：30~12：00 13：30~17：30 台北市北平西路3號	電話語音訂票	412 - 1111 轉333# 或 412 - 6666 轉333#
		申訴電話	0800 - 765 - 888
醫療單位	各醫院電話	三軍總醫院 (汀州院區) (內湖院區)	2365 - 9055 8792 - 3311
		萬芳醫院	2930 - 7930
		新店耕莘醫院	2219 - 3391
		新店慈濟醫院	6628 - 9779
		馬偕醫院(台北院區)	2543 - 3535
		陽明醫院	2835 - 3456
		新光醫院	2833 - 2211
		台北榮民總醫院	2871 - 2121
		台大醫院	2312 - 3456
		長庚紀念醫院(台北院區)	2713 - 5211
		台北市立聯合醫院 和平院區	2388 - 9595
		台北市立聯合醫院 中興院區	2552 - 3234
		台北市立聯合醫院 仁愛院區	2709 - 3600
台北市立聯合醫院 忠孝院區	2786 - 1288		

## 一、租賃簽約類

### 案例 口頭契約的困擾

鄭同學在學校附近承租一間套房，在看屋時房東僅告訴他租金一學期20000元，押金為10000元，押金在退租時返還。房東沒有表示要簽約，而鄭同學耳聞沒有簽約就表示是不定期契約，不定期租約對房客是較為有利的，所以對於簽約一事也不堅持。不料，鄭同學被校方退學，下學期無法再繼續承租，於是告知房東將於本學期末終止租約，請房東返還10000元押金。房東聽了後表示，必須沒收押金，因為租期大家都是一年，沒住滿當然要扣錢。鄭同學不服，覺得雙方又沒有簽下租約、沒有約定租期，所有的說法都是房東片面之詞，既然沒約定租期就應該算是不定期租約了，所以房東沒有權利扣下押金不還，於是雙方開始爭執不下。

### 釐清方向：

造成不定期租約的情形，有下列三種：

- 1、租賃契約訂立之初，即未定有期限者。
- 2、不動產租約逾一年，且未立字據者（民法第422條）。
- 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時（民法第451條）。

由上列所述的狀況，鄭同學即使未簽下租約，若真如房東所說有告知是一年一期的話，那麼不定期租約是不能成立的；但鄭同學堅持房東沒說，而房東用其他房客都知道的狀況反駁鄭同學的說法，這樣，鄭同學仍能堅持自己是不定期租約的效果嗎？

在二方說法不一時，證據的提供便成為非常重要的判斷，在無契約書的佐證下，依照民事訴訟法第277條來看，當事人主張自己有利的事實時，須負舉證責任。房東可請其他房客做為證人，確有約定一年租期的規定；而房客要提出於己有利的證據，則明顯有困難，因此，鄭同學要執意比照不定期租約方式來終止租約，可能會有問題。

以上案例中，因雙方並未約定任何一方可以提前終止租約，所以鄭同學要提前終止租約時，必需要徵求房東的同意。若房東不同意提前終止租約，房東可要求鄭同學繼續承租到租約期滿，而押金在期滿後則必需返還。

定期租約若需提前解約，必需審視契約內容之違約條款及罰則，若契約中未明確定立或未簽定契約，則需遵守以下之民法規定：

- 1、提早一個月告知。（民法第450條、第453條）
- 2、徵求對方同意（有訂定提前解約條款者，視條款方式終止）。
- 3、協議完成提前終止租約時，寫下終止時間，以免口頭承諾不履行時，徒生困擾。

由上述解說，可得知，現在鄭同學欲提前解約，需經房東同意，而房東同意的條件即是沒收押金做為違約賠償，現僅能以協商方式請房東酌減賠償金額，若房東堅持以全部押金作為賠償亦不可謂之無理。

### 法律依據：



- 1、民法第422條（不動產租賃契約之方式）：「不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。」
- 2、民法第450條（租賃契約之消滅）：「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。」
- 3、未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少一星期、半個月或一個月前通知之。」
- 4、民法第451條（租賃契約之默示更新）：「租賃期限屆滿後，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者，視為以不定期限繼續契約。」
- 5、民法第453條（定期租約之終止）：「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第三項之規定，先期通知。」
- 6、民事訴訟法第277條（舉證責任分配之原則）：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。」



## 二、轉租 / 出借類

### 案例 變相漲租，房東說多一個人多3000元？

房客吳君等3人承租一層4房1廳2衛的住家，為了減輕房租的壓力，吳君又找了一位社團的夥伴來一起住，和他們一起分攤房租。最近房東發現這個情況，表示租賃契約內已載明：「乙方（承租人）未經甲方（出租人）同意，不得私自將租賃房屋權利全部或一部分出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋。」因此，房東對房客吳君說，多一個人進來住，每個月要多繳3000元！但是房客認為：（1）既然已經承租一整層住家，就表示他們有住家的使用權，要找誰來住，是他們的權利，不是嗎？（2）再者，房東可以隨意調漲租金嗎？

#### 釐清方向：

本件房客的考量是，想要藉分租來減少租金的支出；惟房東則是可以接受多一個人住進去，但同意的條件，是必須調漲租金。本件判斷的重點是：依租賃雙方原有之租賃契約，房客可否自行「找同學來一起住」？

首先，應看雙方之租約，就此有無約定規範：一般而言，租賃在法律上、情理上，屋主（房東）提供自己房屋給他人有償使用，「當事人」因素是重要的考量，「房客」會不會守規矩，好好珍惜、使用房東的房子？房東在立約前，須判斷清楚，再決定是否出租。房東既有禁止轉租、出借之條款，即有其考慮的理由，房客不得任意違反。如果依租賃契約，房東對於「轉租」、「出借」部分，沒有做反對（或禁止）的約定，那麼，依民法第443條第1項之規定，房客可將部份空間「轉租」他人（基於「舉重以明輕」之法理，「出借」亦應在允許之列）。

但是，在本故事中，雙方的契約上既已載明：「乙方未經甲方同意，不得私自將租賃房屋權利全部或一部分出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋。」因此，房客要將房間分租給他人時，必須經過房東的同意。不然，房東依雙方之租約及民法第443條第2項之規定，是可以終止租約的。

租期中，房東房客任何一方如要更改雙方已經約定的事項，應經過他方同意：在契約存續中，任何一方如要「更改」雙方已經約定的項目（例如：房客欲轉租出借、房東要求調漲租金金額等），應經過他方同意（同意後，就此事項即

為「新約定」)，否則即不得為之。所以，房客在已經約定禁止轉租出借之情形下，不可自行找同學來住。房東在房屋出租後，於所約定之租賃期間，不能夠隨意調漲租金。

### 法律依據：



民法第443條（轉租之效力）：承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止租約。

## 三、特殊約定類

### 案例 房東的生活公約

甲君、乙君、丙君、丁君4位同學合租一公寓，應房東要求，在簽約同時也簽了一份「生活公約」作為租賃契約的附件，當時同學們覺得規定並不嚴苛。

房東的「生活公約」是這樣的：1.勿畜養寵物。2.勿帶異性回宿舍過夜。3.保持客廳、廚房、浴室等公共環境整潔。4.勿打牌或是聚眾喧嘩。5.違反以上規定，每次罰款新台幣500元。

後來，學期中，4人皆因課業及社團忙碌，無暇整理居家環境，也會晚歸及帶其他異性同學回宿舍聚餐過夜。後來，房東告訴他們現在的行為已違反「生活公約」的內容了，如於勸告後未改善，每違反1次，就要罰500元。

結果，1學年下來，4位同學被罰次數達20次，累積金額為10000元。因為同學們不願付此違約罰金，所以房東決定將同學們的押金拿來充抵。但同學們覺得不公平，認為生活公約的內容不合理，而且，大家都認為那只是「寫著玩的，沒有法律效力」，希望學校協助他們向房東要回押金，這樣在法律上有理嗎？



## 釐清方向：

在本故事的例子，「生活公約」是租賃契約雙方當事人於簽訂租約時所同意，且列為租約之「附件」（視同契約條款內容的一部分）、或者直接記載於契約條款（特約條款）中；只要其內容有履行之可能、且不違反法律之強制規定或公共秩序善良風俗者，經雙方當事人同意者（通常會由雙方簽名，或於附件黏貼之騎縫處簽章，以示同意），基於契約自由原則，均應認有法律效力，房客如有違反即應受違約之處罰。

然而，如生活公約房客簽約前所不知，或是房東於簽約後單方訂定（未經房客同意）者，即不得認為係雙方同意之契約內容或構成契約之一部分，應無法律之效力，不得用以拘束房客。

簡言之，「生活公約」的制定，只要房東能取得每一位房客的簽名或蓋章以示同意，這份生活公約對每位房客就有法律上的拘束效力的。

生活公約的意義，在於維持一個良好的生活環境及品質，罰則（違反約定之處罰）只是一個避免房客破壞生活公約的方式，金額實不宜過高。

案例中房客既然已經簽名同意生活公約（包括違約金的罰款金額），房東依約行事；房客不認帳，且要求房東返還全數押金，在法律上是站不住腳的。如果經由教官等訓輔人員的協助溝通，但房東堅持不願意返還部分金額時，房客恐怕只能夠當作是花錢買經驗。

## 法律依據：



民法第71條（違反強行法之效力）：「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限。」

民法第72條（違背公序良俗之效力）：「法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效。」

民法第153條第1項（契約之成立）：「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」

## 四、租約終止類

### 案例 房客可以提前解約嗎？

春嬌順利考上大學後，為了怕學校宿舍抽不到，在學校附近看了一些房子便趕緊租個小套房安定下來。房租每月4000元、押金8000元。過了幾個月後，春嬌順利候補上宿舍，家中希望春嬌可以提前解約，因為學校宿舍還是比較安全。房東先生起先堅持已經簽了1年租約，一定要住滿不可以提前退租。但春嬌再三好言請求。最後，房東先生說：「好--但是2個月（8000元）的押金，我可是無法退的喔！」房東先生這樣講有理嗎？

### 釐清方向：

房客與房東簽了1年的定期租約，房客在法律上，遇到特殊事由發生時，可以主張提前終止租約。依一般最常見的書店版租約，也賦予房客可以提前終止租約。因此，房客如與房東簽的是書店版租約、或崔媽媽版租約，即使租約還沒到期，房客如果想提前終止租約，依照雙方的租約約定，是可以的；也是房客的權利，房東不可以拒絕。

然而，如果雙方租約沒有約定「房客得提前終止租約（或一般所稱之「解約」）」條款時，房客可以提前終止嗎？在法律上，「定期租約」，對房客、房東而言，是權利也是義務；「定期」，對雙方來說都是保障。以「租期1年的定期租約」來說，房客有權利住滿1年，房東則有義務提供房屋讓房客住滿1年（即不可另租他人，或違約趕人）。另一方面，房東在這1年期間，有權利收取這1年的租金（房客不可以違約拒絕付租）；房客原則上在1年租約存續期間，有義務支付這1年的租金。在雙方租約沒有約定「房客得提前終止」時，在司法實務上，認為只要房客願意賠償房東相當程度之損害，即使租賃契約定有存續期間，亦應允許房客提前終止。（最高法院18年上字第2001號民事判例參照）只是，房客願意認賠，這「相當之損害」如何認定？在雙方未約定時，比較容易產生爭議。



解決這樣的爭議，可以參考一般有約定的情形：依一般最常見的書店版租約、或崔媽媽版租約的「房客得提前終止」條款。房客如欲提前終止時，依民法第450條第3項規定，一般應提前1個月通知房東，房東依約可以請求房客於終止時給付1個月的租金以為賠償（或補償）。例如：原訂租期為98年1月1日起至98年12月31日止，房客如因故希望住到98年7月31日就好，房客應於6月30日前通知房東提前終止的事由，當然7月份的房租房客仍應依約給付，且應於7月31日搬家前，依照契約約定再多給付房東1個月的租金作為賠償（或由房東於押金中抵扣1個月）。然而，有時候房客因為實在多住一天都受不了，要求隔天就要搬家等等。這時候，因為房客沒有依照法律規定提前1個月通知房東，房東可以請求房客支付當月的租金損失；另外，依租約約定再多給付1個月租金給房東。因此，在這種房客臨時表示馬上要搬家的情況下，房東說要扣抵2個月押金（或說2個月押金要沒收云云），基本上並沒有錯。

因此，在雙方租約沒有約定「房客得提前終止」時，房客要賠償房東「相當之損害」，可以參考以上的例子。也就是：（1）房客要提前1個月通知房東，當月租金仍應給付，再賠償房東1個月的租金損失。（2）在房客突然說，幾天後馬上要搬家的情況，則應給付房東2個月的租金，作為賠償。房東房客協商時，可以參考看看。

除了租約明訂房客得提前終止之事由（例如：前述「房客得提前終止租約」的條款）之外，在法律上，房客還有哪些可以依法有權提前終止租約之事由，常見的有下列幾種情形：（1）承租的房屋有瑕疵，危及房客（含同住家人）的安全、健康（民424）。（2）依法律及租賃契約，房東有修繕的義務，經房客催告而仍不修繕時（民430）。（3）承租的房屋有一部分滅失，存餘部分不能達租賃使用目的（民435）。（4）因第三人主張權利，致不能使用、收益（民436）。（5）房客死亡，其繼承人得通知房東終止租約（民450III）。

房客如依以上（1）至（5）之事由終止租約時，是依法律規定行使其權利，房東不得要求抵扣（沒收）押金或賠償，應特別注意。





## 法律依據：

民法第424條(承租人之契約終止權)：「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，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約。」

民法第430條(修繕義務不履行之效力)：「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。」

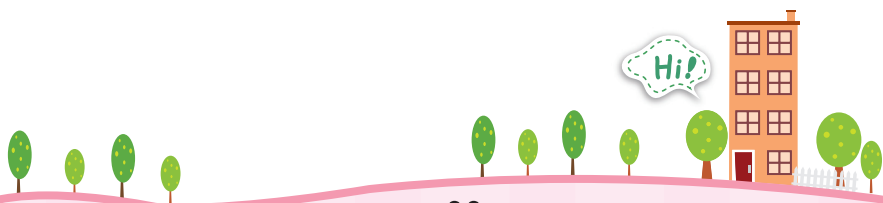
民法第435條(租賃物一部滅失之效果)：「租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約。」

民法第436條(權利瑕疵之效果)：「前條規定，於承租人因第三人就租賃物主張權利，致不能為約定之使用、收益者準用之。」

民法第450條(定期租約之終止)：「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或1個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或1個月之末日為契約終止期，並應至少於1星期、半個月或1個月前通知之。」

民法第453條(定期租約之終止)：「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知。」

民法第454條(預收租金之返還)：「租賃契約，依前二條之規定終止時，如終止後始到期之租金，出租人已預先受領者，應返還之。」



## 五、修繕爭議與損害賠償類

### 案例 房屋滲水導致物品損害怎麼辦？

蔡同學在外租的房屋最近不知是什麼原因，地板一片潮濕，導致他的書籍及書櫃損壞，房東說要請水電工人查明原因，看看是房屋問題還是人為因素。

#### 釐清方向：

首先要了解滲水原因及責任之歸屬。如果潮濕是因為連日大雨...等天然災害導致，算是不可抗力的因素，應不能歸責於房東，房東是無須賠償的。如果是因為房屋本身應修繕之問題導致潮濕，可以先請房東修繕。在提出賠償要求的部分，必須審慎考慮，因為潮濕不是房東故意造成，而且雙方各有損失（蔡同學有私人物品的損失，房東因為房屋潮濕而必須維修），一旦提出賠償的要求，可能會破壞良好的租賃關係。若應修繕而房東不願意修繕者，蔡同學可以存證信函通知房東：(1)請房東在一定期限內修繕；否則期限屆至房東未加修繕者，蔡同學得自行僱工修繕，並從次月租金中扣除修繕費用。(2)若是發現修繕金額過高，在房東無意出面修繕、蔡同學亦不願繼續居住使用的情況下，可以在存證信函中表示屆期末予修繕即終止租約。(3)損害賠償部份，如非天然災害造成，且可歸責於房東之過失者（此過失之舉證責任在於房客，例如：有關應修繕之原因早就向房東反映，但房東置之不理...等），蔡同學可以計算折舊後之損失金額，在依法終止租約時一併要求房東賠償。至於解約及索賠的處理程序方面，如果房東無意解決問題，可以存證信函通知房東終止租約，請房東退還押金及給付賠償的金額，若是房東依然故我，那麼，雙方即須循法律程序，例如：透過當地調解委員會協商，如果調解不成再採取訴訟的方式。



#### 法律依據：

1.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。」

2.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，承租人得定相當期限，催告出租人修繕。如出租人於期限內不為修繕者，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。」

## 六、安全隱私類

### 案例 房東未經允許擅入房客住處

許同學最近在外租屋，住了幾天後，發現房東常常進入房客的房間查看，房東聲稱要檢查房間是否乾淨，此種行為讓許同學提心吊膽，擔心自己隱私權沒有保障。

#### 釐清方向：

房東出租房屋之後，該部分空間即為房客合法占用，非經房客同意，房東不得擅自進入。除非房東有正當理由，如依照民法429條第2項「為保存租賃物所為之必要行為」，否則房客有權拒絕。且房客可以「換鎖」保障隱私及人身安全(但租期屆滿時，須恢復原狀)。

#### 法律依據：

- 1.民法第195條第1項：「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。」
- 2.刑法第306條第1項：「無故侵入他人住宅...，處一年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。」

(以上案例皆從崔媽媽基金會網站所提供改編)



# 國立政治大學校外租屋學生注意事項

- 一、同學與房東應保持良好關係，雙方須共同遵守租賃契約有關規定。
- 二、同學、室友相處，應親切友愛，互助互諒，建立良好人際關係。
- 三、按時作息起居，敦品勵學日求進步。
- 四、居室內外應經常打掃以護衛生，內務保持整齊清潔，養成良好之生活習慣。

## 五、住宅防火

- 1.室內瓦斯使用時記得開窗，使用後養成隨手關閉之習慣。
- 2.睡前和外出切記消防安全檢查，關閉電氣、熄滅火源。
- 3.以蚊香薰趕蚊蟲，易引起火災，務必小心處理。
- 4.了解防災器具使用方法、放置處，且要牢記逃生路線。

## 六、人身安全

- 1.單獨在家時，不要隨便讓陌生人進入屋內，應門時應詢問清楚、查看證件。
- 2.不要讓陌生人進入屋內，有人會以推銷物品、抄表或送東西等名義企圖入屋，開門前應詢問清楚，查看證件。
- 3.若有陌生人打電話通報家人遭遇不幸時，要提高警覺，應親自仔細向家人的學校或辦公室查證，以防止被騙或被乘機搶取財物。
- 4.務必養成隨手關門窗的習慣。
- 5.注意門鎖鑰匙安全。

## 七、防範一氧化碳中毒

1. 一氧化碳是一種無色無味的氣體，中毒後的症狀不易被察覺，因而成為潛藏於居家環境中的隱形殺手。一般人在吸入過多一氧化碳後，經常只有疲倦、昏眩等輕微不適症狀，往往在中毒而不自覺的狀況下，在昏睡中死亡。
2. 保持環境的「通風」：避免陽台違規使用、加裝門窗、及晾曬大量衣物等情形。
3. 使用安全的「品牌」：熱水器應貼有CNS（國家標準）及TGAS（台灣瓦斯器具安全標誌）檢驗合格標示。
4. 要注意安全的「安裝」：僱用合格燃氣熱水器及其配管承裝業技術士進行正確的「安裝」，安裝後並依法填寫施工登錄卡，選購屋外式（RF）熱水器應裝置於室外通風良好處所，選購室內型燃氣熱水器如半密閉強制排氣式（FE）及密閉強制排氣式（FF）等熱水器，應裝設適當的排氣管。



5. 要注意平時的「檢修」：熱水器應定期檢修或汰換，如發現有水溫不穩定現象或改變熱水器設置位置或更換組件時，均應請合格燃氣熱水器及其配管承裝業技術士為之。
  6. 一氧化碳中毒急救步驟：立即打開門窗，使空氣流通→將中毒者移到通風處，鬆解衣物，並抬高下顎→若已無呼吸，應立即施以人工呼吸→若已無心跳，應立即施以心肺復甦術→盡速撥打119求助。
- 八、保持住所寧靜，不大聲喧嘩。減低電視、音響音量，談話或討論問題，以不擾亂室友及鄰居之安寧為原則。
- 九、從事正常娛樂活動，不涉及賭博、鬥毆、偷竊等之不良行為。
- 十、戒除不良嗜好。譬如酗酒、吸食安非他命及管制麻醉藥品（物），避免殘害健康身心。
- 十一、平日注意飲食起居，保持身心健康，如有困難問題應即與住宿輔導組面洽解決。夜間若發生意外事件，可同值勤教官或警衛隊尋求協助。



## 附件一、崔媽媽基金會所提供之看屋檢查表

位親愛的房客，在您看屋前，請務必注意以下事項：

看屋時應結伴同行，或告知朋友，以電話聯繫以確認自身安全。

看屋時請保持大門開放，以方便應變。

可先與房東約定於附近明顯地標處碰面後，再共同前往看屋。

聯繫時務必詳留雙方姓名及手機或聯繫電話，以便緊急聯繫。

聯繫紀錄欄			
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 / 廳 / 衛 / 廚房 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	室內總坪數：坪   房間坪數： 坪 / 坪 / 坪 《1 坪的大小約等於一張雙人床或二個塌塌米大小》	
窗戶數	共有    扇窗， 窗戶方位： <input type="checkbox"/> 東向 <input type="checkbox"/> 西向	空氣通風	<input type="checkbox"/> 通風良好 <input type="checkbox"/> 通風不佳
	※東向窗清晨日照強，西向窗則會有西晒的影響※	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 <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 <input type="checkbox"/> 插座（數目：    個） <input type="checkbox"/> 冰箱 <input type="checkbox"/> 冷氣機（共    台） <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 《以上設備請注意使用年限，並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（可否順利開啟） <input type="checkbox"/> 煙霧偵測器 <input type="checkbox"/> 緩降梯 <input type="checkbox"/> 逃生門 <input type="checkbox"/> 防火巷暢通 <input type="checkbox"/> 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： <input type="checkbox"/> 轉帳匯款 <input type="checkbox"/> 現金交付 <input type="checkbox"/> 其他
	2) 租金支出是否可申報抵稅： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否
	3) 可否飼養寵物： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否
	4) 是否可抽煙： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否
	5) 是否可更換或加裝門鎖： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否《遷離時須返還原狀》
	6) 是否可接待朋友過夜： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否
	7) 牆壁是否可釘釘子： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 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： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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
	1. 需瞭解室友人數、性別、年齡、職業、作息等資訊，以免造成日後相處上的困擾
	2. 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）
	3. 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。	
1 度電=1 千瓦 / 小時水電均為每兩個月收取一次。	
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定後拒租，而又求償無門的情形。	
簽約時須檢驗的證件資料：	
1. 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。	
2. 與屋主代理人簽約時：需察看房屋權狀或房屋稅稅單，以及委託同意書。	
3. 與屋主家人簽約時：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。	
★ 更詳細的租屋注意事項，請上→【 <a href="http://www.tmm.org.tw/rent/rent.htm">崔媽媽網站一租屋常遇問題Q&amp;A</a> 】 <a href="http://www.tmm.org.tw/rent/rent.htm">http://www.tmm.org.tw/rent/rent.htm</a> 查詢。	
★ 崔媽媽基金會 E-mail： <a href="mailto:tmm2.org@msa.hinet.net">tmm2.org@msa.hinet.net</a>	
服務電話：(02) 2365 - 8140。	
服務地址：台北市羅斯福路三段269 巷2-3 號2 樓。	

（崔媽媽基金會—學生租屋手冊，2007）

### ◎房東提供之家具設備清單範例

設備名稱 / 品牌	數量	簽收前 使用狀況	修繕責任	修繕費用 分攤	備註
冰箱 國際牌	乙台	八年舊品 堪用	<input type="checkbox"/> 房東 <input type="checkbox"/> 房客	無 壞掉就淘汰	
書桌	乙張	2 年 桌腳掉漆	<input type="checkbox"/> 房東 <input type="checkbox"/> 房客		

(註)：建議拍照存證，做為附件更佳。

出租人簽收：

承租人簽收：

日期：



## 附件二、租賃屋況自我檢查表

國立政治大學校外租賃屋況自我檢測表

房東姓名	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女		房東電話	日間： 夜間： 手機：			
緊急聯絡人	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女		關係：	電話：			
賃居住址	縣(市) _____ 鄉(鎮/市/區) _____ 路(街) _____ 段 巷 弄 號之 _____ 樓。						
房屋基本資料	房屋類型	<input type="checkbox"/> 套房	<input type="checkbox"/> 雅房	坪數	____坪	年份	____年
	樓層	____樓	頂樓加蓋	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	同樓層間數	套房____間 雅房____間
訪問項目及所見事實	天花板未漏	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
	牆壁未龜裂	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
	牆柱未傾斜	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
	門窗未變形	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
	室內粉刷	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
	油漆未脫落	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
	地板未凹陷	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
通風良好	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____	



訪問項目及所見事實	潮濕狀況	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
	環境狀況	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
	採光良好	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
	空間大小	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
	浴廁便利	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
	燈光亮度	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
	垃圾分類	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
	生活設施	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
安全方面	插頭數目	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
	總開關完整	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
	線路整齊	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
	瓦斯管線	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
	瓦斯通風	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
	瓦斯位置	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
	熱水器位置	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____
	樓梯通暢	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____

安全方面	逃生便利	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____	
	夜間照明	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____	
	樓梯光線	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____	
	門禁管理	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____	
	離校距離	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____	
	生活機能	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____	
	周遭環境	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____	
	交通便利	<input type="checkbox"/> 極佳	<input type="checkbox"/> 佳	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 差	<input type="checkbox"/> 極差	備____	
	出入單純	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	獨立門戶	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	備____	
	鐵窗可開	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	鐵窗有鑰匙	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	備____	
	隔間材質	<input type="checkbox"/> 水泥牆		<input type="checkbox"/> 木板隔間		<input type="checkbox"/> 木板隔間		備____
	住戶同校	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	滅火器	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	備____	
	消防設備	滅火器 <input type="checkbox"/> 煙霧偵測器 <input type="checkbox"/> 緩降梯 <input type="checkbox"/> 安全門 <input type="checkbox"/> 逃生梯 <input type="checkbox"/> 防火巷 <input type="checkbox"/> 緊急照明燈 <input type="checkbox"/> 其他						



◎備註：（以下可填寫個人居住的感覺、對房子狀況的簡短評論等）

--	--	--



日期： 年 月 日  
時間： 時 分至 時 分

自評者：  
系 級：

個人聯絡電話：  
系級所屬教官：



### 附件三、房租（押金）付、收款明細欄

年 度	起 迄 時 間	收 受 金 額			收 取 者
年	月 日起 月 日止	新台幣 佰	萬 拾	仟 元正	
年	月 日起 月 日止	新台幣 佰	萬 拾	仟 元正	
年	月 日起 月 日止	新台幣 佰	萬 拾	仟 元正	
年	月 日起 月 日止	新台幣 佰	萬 拾	仟 元正	
年	月 日起 月 日止	新台幣 佰	萬 拾	仟 元正	
年	月 日起 月 日止	新台幣 佰	萬 拾	仟 元正	
年	月 日起 月 日止	新台幣 佰	萬 拾	仟 元正	
年	月 日起 月 日止	新台幣 佰	萬 拾	仟 元正	
年	月 日起 月 日止	新台幣 佰	萬 拾	仟 元正	
年	月 日起 月 日止	新台幣 佰	萬 拾	仟 元正	



## 附件四、簽訂契約應注意事項表

契約範本	應注意事項
<p>立契約書人： 出租人（簡稱為甲方） 承租人（簡稱為乙方） 乙方連帶保證人 （簡稱為丙方）</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.訂約時應先確定房東是否為房屋所有權人或有權出租者，可請對方出示身分證或駕照等文件及房屋所有權狀或房屋稅單，以確定是屋主本人。</li> <li>2.若是向二房東租屋，請二房東出示其與大房東或屋主之租約規定。若大房東與二房東的契約中有反對轉租的約定，將來大房東終止與二房東的租約時，房客的權益會受到損失。</li> <li>3.依《民法》第443條規定，除有明確之約定外，當屋主是二房東時，將房屋予以全部轉租給房客為無效，僅能部份轉租才存在有效的租賃關係。</li> <li>4.若立契約書人中有一方未滿20歲，一定要取得法定代理人之同意，以免因事後法定代理人不同意而產生困擾。</li> <li>5.此處出租人、承租人、連帶保證人名稱記載，一定要與契約書最後的簽名處記載一致，以免發生爭議。</li> </ol>
<p>茲因房屋租賃事件，雙方合意訂立本契約，並約定條款如下： 第一條：租賃標的所在地、使用範圍及使用目的房屋座落： __ 縣 __（市）__ 鎮（鄉、市、區）__ 里 __ 鄰 __ 路（街）__ 段 __ 巷 __ 弄 __ 號 __ 樓使用範圍：<input type="checkbox"/>整層（__ 房 __ 廳 __ 廚 __ 衛）\ <input type="checkbox"/>套房（__ 間）\ <input type="checkbox"/>雅房（__ 間） 使用坪數為__ 坪，屋齡__ 年。 使用目的：<input type="checkbox"/>住家\ <input type="checkbox"/>營業\ <input type="checkbox"/>其他__ __。 使用傢俱及家電：__ __， 其實際狀況詳如附件。</p>	<p>賃居契約的訂立應建構在雙方合意之基礎上審慎行之。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.訂約前應先確定欲承租房屋的結構是否安全，防災及逃生設備是否齊全，並注意房屋四周的環境，是否是頂樓加蓋或是地下防空避難室。</li> <li>2.如有意願承租該棟房屋時，應注意房屋是合法建物或違建物。可記下門牌號碼、地號與房屋建號，至當地地政事務所申請該建物的登記簿謄本。不動產登記簿是公開的，從登記簿謄本可以看出誰是所有權人、有無遭法院查封...等各種情況。（但如為三、四十年以上的房子，有可能是未登記建物，但不算是違章建築。）</li> <li>3.確定房屋出租的使用目的及是否附傢俱使用等均應詳予約定，因為此會涉及到未來租賃關係終止時，房客應返還何種狀態的房屋及有關設備給房東。</li> <li>4.交屋時可拍照存證租屋狀況，以供返還租屋回復原狀之參考。如租屋附有傢俱，應以列清單註明為宜。</li> </ol>

契約範本	應注意事項
<p>第二條：租賃期間</p> <p>1. 自民國____年__月__日起 至民國____年__月__日止， 共計____年__月。</p> <p>2. 其他：</p>	<p>1. 租約如未到期，而房屋被轉賣或被法院拍賣時，依《民法》第425條之規定：</p> <p>(1) 如租約未經法院公證，且為不定期租賃或超過五年之長期定期租賃契約，租約對新屋主並不繼續存在，新房東有權解除租約。</p> <p>(2) 如租約為未經法院公證之五年以內定期租約，並不影響房客權益，房客仍可繼續向新屋主承租至租約屆滿。</p> <p>2. 如覺得房屋狀況令人滿意時，可向房東爭取租約期滿後的優先承租權，事先在契約中加訂「租約期滿，原房客有優先承租權」之條文，並可事先協調漲價幅度及時間。</p>
<p>第三條：租金及押租金</p> <p>1. 租金為□每月 \ □每學期 新台幣整。</p> <p>2. 乙方應於□每學期 月 日 \ □每月 日前給付甲方。</p> <p>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。</p> <p>4. 乙方如有積欠租金、依約 應負擔之費用未繳納致甲 方代墊或房屋之不當使用 應負賠償責任時，該積欠 租金、代墊款及損害額， 甲方得由押租金優先扣抵 之。</p> <p>5. 其他：</p>	<p>1. 依《土地法》第97條第1項之規定，房屋租金不能超過土地及其房屋申報總額年息的百分之十。即將房屋及土地申報總值除10再除12，為每月租金的上限；超過部分房客可以不付，也可以請求當地縣市政府強制降低租金。但若雙方同意約定的租金超過土地法最高限額時，不算違法。（土地部分，任何人皆可向地政機關取得公告地價資料，另可向稅捐機關取得房屋現值資料）。</p> <p>2. 另依《土地法》第99條之規定，押租金不得超過二個月房屋租金之總額，超過部份，承租人得以超過之部分抵付房租。</p> <p>3. 有訂期限之租賃契約，房東不得單獨調漲租金，如果房東片面提出調漲租金時，房客可以予以拒絕。</p> <p>4. 如因天災事變，或房東怠於修繕租賃物等非因房客之事由致使租賃物一部分或全部不能使用時，房客可依租賃物不能使用之部分請求減免租金或終止租賃契約而請求損害賠償。</p> <p>5. 在交付押金、定金或租金時，房客都應要求房東開付收據或在房客持有的租賃契約書中簽收註明收訖事宜。當然，房東在返還押金或定金於房客時，也應該要求房客簽寫收據，或在房東持有的租賃契約書上記明收訖事宜。</p>



契約範本	應注意事項
<p>第四條：稅費</p> <p>1.本租賃物應納之一切稅費，如房屋稅、地價稅、出租人因本件租賃物而生或增加之所得稅等，皆由甲方自行負擔。</p> <p>2.租賃期間因使用本租賃物所產生之□電費、□自來水費、□瓦斯費、□電話費、□大樓管理費、□其他 __，除另有約定外，應由乙方負擔。前項未勾選或表明之費用，均由甲方負擔。</p> <p>3.前項費用採<input type="checkbox"/>按月收__元整、<input type="checkbox"/>每學期__元整、<input type="checkbox"/>含租金內、<input type="checkbox"/>樓室(友)自行分攤、<input type="checkbox"/>按水、電或瓦斯表計、<input type="checkbox"/>乙方自行向應納機關或單位繳納。</p> <p>4.其他：</p>	<p>1.依據《民法》第427條之規定「就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔」，故一般坊間的契約書中，常見有「租屋之房屋稅、地價稅...等，如果較出租前之稅額增加時，其增加部分，由房客負責負擔」之規定。前述規定並不合理，應盡量爭取由房東負擔。</p> <p>2.有關使用房屋而連帶產生的相關費用如水電費、大樓管理費、停車費等，應事先於契約中明訂數額或彼此分擔之方式，以免事後產生爭議。</p> <p>3.與室友分租時，室友彼此之間應事先明訂租金、水電費等相關費用分擔情形，以及合理、良好之生活公約等規範事宜，以避免日後產生無謂的糾紛。</p>
<p>第五條：轉租</p> <p>1.甲方同意，乙方得將租賃權轉讓與第三人，亦得將房屋轉租與第三人，惟應於轉租或讓與租賃權後，立即通知甲方，如因乙方未通知而造成甲方受到損害，乙方願負賠償之責。</p> <p>2.其他：</p>	<p>1.當房客為尋找分租室友，而欲擔任二房東角色時，應先取得房東同意，經確定可以轉租後，方可與房客簽約。訂約後房客只需對二房東負責；屆時如果房客有違背契約之情形時，則全權由二房東對大房東負責。</p> <p>2.一般坊間的契約書中，如訂有「未經房東同意，不得私自將租賃房屋之全部或部份出借、轉租、頂讓或其他變相方法由他人使用房屋」之規定時，可爭取加註「短期留宿親友，不在此限」。</p>



契約範本	應注意事項
<p>第六條：修繕及改裝</p> <p>1.房屋因自然使用所產生之耗損或因非可歸責於乙方之事由，而有修繕之必要，應由甲方負責修繕，不得拖延。如修繕不能或修繕後不合使用目的時，乙方得終止本租賃契約。</p> <p>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物結構之安全，並不得違反建築相關法令。</p> <p>3. 因乙方之故意或重大過失致房屋有任何損害時，由乙方負修繕或損害賠償之責。</p> <p>4.其他：</p>	<p>1.房客在租屋時，應特別注意房屋建材品質、消防安全、結構安全設備、管線是否漏水等事宜，以免遷入後發生蒙受意外損失之情事。</p> <p>2.依《民法》第429條之規定，租賃物有毀壞時，如屋頂漏水或水管不通等因自然使用所產生之修繕必要時，房東有修繕的義務。其他設備之使用，應盡可能事前在租屋契約中載明何種房屋損害由房東負責，何種損害由房客負責修繕；清楚明訂彼此權責及雙方在修復費用上的分擔方式，以免日後發生糾紛。</p> <p>3.房東有修繕租賃物之義務，所謂租賃物不僅指所租的房屋本身，包括如樓梯損壞、電梯或水、電設施等。</p> <p>4.依《民法》第437條之規定，房客有保管房屋及危害通知的義務。如果有違反保管義務致使房屋毀損，應負損害賠償責任；或發現房屋有修護之必要而疏於通知，致使房東來不及維護而有所損失或損害擴大時，要賠償房東因此所受的損害。但如果該危害應維護事項，為房東已知者，不在此限。</p> <p>5.依《民法》第424條之規定，無論租賃契約如何約定，只要租賃物有危害房客的健康或生命安全等情形，房客得終止契約。</p> <p>6.依《民法》第430條之規定，房東有修繕義務，但經房客催告仍不修理時，房客可片面提出終止租約。</p>



契約範本	應注意事項
<p>第七條：房屋之使用</p> <p>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，經甲方催告而未依限改善者，甲方得終止本契約，若造成甲方之損害，乙方願負一切責任。</p> <p>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。</p>	<p>1. 無論有無訂立契約，假若房客使用租賃房屋有非法使用或影響公共安全事由時，房東有權片面終止租約，且無須先期通知就可立刻要求搬遷。</p> <p>2. 選擇住處時，除應謹慎考量租賃處區位環境複雜性問題、同棟建築物進出口之安全性及鄰里周邊相關問題外，遷入後房客應遵守所承租房屋附屬之相關住戶規約。</p>
<p>第八條：違約之效果</p> <p>1. 乙方除以押租金抵償外，積欠租金總額達兩個月以上，經甲方以書面定期催告，期限屆滿乙方仍不支付所積欠之租金時，甲方得終止本租約。</p> <p>2. 乙方於租約終止或租期已經屆滿甲方表示不再續約，而仍不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應按月給付甲方按房租二倍計算之違約金，未滿一月部份按其比例計算。</p> <p>3. 甲乙任何一方若有違約情事，致損害他方權益時，願賠償他方之損害及支付因涉訟之訴訟費、律師費（依稅捐機關核定之最低收費標準）及其他相關費用。</p>	<p>1. 《民法》第440條規定，房客要欠租兩期以上，並經房東定期催告，房東才能終止租約，是以若房東在租賃契約中明訂「欠租即可終止租約」是無效的。但此並非指房客未來可以投機少付兩期房租，就算租約已經終止，房東仍可向房客索討所欠之房租。</p> <p>2. 房客在終止租約經房東催告搬遷或租期屆滿仍不交還房屋時，自終止租約或租賃期滿之翌日起，房客應給付房東按房租二倍計算之違約金。</p>



契約範本	應注意事項
<p>第九條：租賃物之返還</p> <p>1.租賃關係消滅時，乙方應即日將租賃房屋在無改裝情形下依現狀遷空返還甲方，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，如有遺留家具雜物或任何物品未搬出時，視為放棄，並同意由甲方自行處理，乙方絕無異議。若因此所生之費用，由押租金內優先扣除，如有不足，仍應由乙方支付差額。</p> <p>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，無須拆除改裝所添加之設備或物品。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.所謂回復原狀，係指在原來或經常情形下，因經過使用而應該有的狀態，如地毯、電燈、衛浴設備等正常使用耗損的部分，就沒有回復出租時狀態之可能；但如果房客為了安裝冷氣或其他設備，未經房東同意而擅自鑿洞、釘孔或挖掘時，需負賠償責任。</li> <li>2.房客如果要裝潢改變房屋原本結構應先取得房東之同意，亦可事先與房東約定好，租約期滿房東是否願意買下裝潢或是否願意多續租幾年，再決定是否投入裝潢改善。</li> <li>3.租賃期限屆滿，房客完成應盡責任後，房東扣除房客應繳納之相關費用後，房東有義務退還押租金，如不履行時可予以催告要求強制執行。</li> </ol>
<p>第十條：管轄法院</p> <p>如因本約所生紛爭，雙方同意以台灣地方法院為管轄法院。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.為求慎重，租賃雙方可明訂彼此合意之某法院，來處理或進一步仲裁彼此無法解決之紛爭。</li> <li>2.建立租賃雙方良好和諧之關係，同時兼顧房東、房客雙方之權益，才是根本解決糾紛產生之道。</li> </ol>
<p>第十一條：誠信原則</p> <p>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。</p>	<p>如有未盡事宜，可參考《民法》第五節「租賃」及《土地法》第三編第三章「房屋及基地租用」等條文。</p>



契約範本	應注意事項
<p>第十二條：特別約定事項：雙方得自行議定之特別條款。</p> <p>1.本租賃契約租賃期限未滿，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並賠償乙方一個月租金之損害。</p> <p>2.生活規範事項：</p> <p>3.其他：</p>	<p>1.本契約雖賦予雙方於定期租賃契約中，可以提前終止租約之權利，但提前終止仍有造成對方損失之可能。因此除應於一個月前通知外，並應另行給付另一方相當於一個月租金的金額為宜。</p> <p>2.雙方於訂定契約時，應於契約上清楚載明特別約定之事項。如：可否飼養寵物，及修繕責任歸屬等相關生活約定，以免日後產生爭議及糾紛。</p>
<p>第十三條：保證人就乙方依本契約所應負之一切責任，同意放棄先訴抗辯權，負連帶保證之責。</p> <p>前述條款均為立約人所同意，恐口說無憑，特立本契約書一式二份，雙方各執乙份為憑。</p> <p>立契約書人</p> <p>出租人（甲方）：（簽章）</p> <p>戶籍地址：</p> <p>身分證號碼：</p> <p>出生年月日：</p> <p>承租人(乙方)：（簽章）</p> <p>戶籍地址：</p> <p>身分證號碼：</p> <p>出生年月日：</p> <p>乙方連帶保證人（丙方）：（簽章）</p> <p>戶籍地址：</p> <p>身分證號碼：</p> <p>出生年月日：</p> <p>中華民國 年 月 日</p>	<p>連帶保證人的連帶責任，是因為保證人放棄先訴抗辯權而產生的，因此訂明保證人確實放棄先訴抗辯權，以免將來有所爭執。</p> <p>1.訂約時請務必詳細審閱契約條文，由雙方簽名、蓋章或按手印，並寫明戶籍地址及身分證號碼，請確實核對，以免日後發生糾紛，求償無門。</p> <p>2.契約書內容中若有更改處，雙方要加蓋印章或共同簽名，以防止未來發生糾紛情事。</p> <p>3.簽約完畢，雙方應各執一份完整的契約書正本留存。如有數位承租人，則可與出租人依人數分別訂立數份契約，亦或每位承租人於租賃契約書承租人處簽名，以保障自身權益；所謂正本係指凡簽名蓋章處應為用印簽名之原件正本，而不得以影本代替。</p> <p>4.遷入後並應自我要求遵守契約內容，並進而積極維持房東與房客間良好之租賃關係。</p>



























玖

## 緊急聯絡電話

日間：住宿輔導組（行政大樓三樓）

聯絡電話：（02）2939 - 3091 轉 66020

校外租賃服務專線：（02）2938 - 7167

值日教官24小時服務專線：0932 - 340 - 146 或  
（02）2938 - 7132

警衛隊24小時執勤專線：（02）2938 - 7129

指南派出所：（02）2938 - 2712