

目錄

一、常見租屋糾紛：	4
二、修繕義務誰負責？	5
三、租屋修繕責任問題	7
四、不定期限租賃契約	9
五、房東律定「生活公約」	11
六、我可以提前退租嗎？	13
七、提前解約的問題	15
八、訂金支付及租金給付方式	17
九、同學合租房屋應注意的問題	19
十、轉租房屋前請三思	21
十一、租約到期，應將個人物品搬離	22
十二、租屋糾紛實例：點交	24
十三、房東換人了怎麼辦？	25
十四、房東未經允許可隨意進出您的住處嗎	27
十五、看屋注意事項	29
十六、同學需繳納房屋稅嗎？	30

109.9.1 實施新版 住宅租賃契約

- 1 租賃期間不得調漲租金。
- 2 電費不超過台電夏月及非夏月最高每度金額。
- 3 住宅修繕期間不能居住使用可要求扣除部分租金。
- 4 明定租賃雙方得提前終止租約之情形。
- 5 房客遺留物經催告不取回，視為拋棄所有權。
- 6 不得限制房客遷戶籍及申報租賃費用支出。



內政部地政司全球資訊網



內政部不動產資訊平台官網

廣告

租屋停看聽

安全又放心



✓ 建築物具有共同門禁管制出入口且有鎖具

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



✓ 建築物內或週邊停車場所設有照明

為顧及晚歸者的行走及人身安全，建築物內或週邊停車場應設有感應或固定式照明。



✓ 滅火器功能正常

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



✓ 熱水器裝設符合要求，避免一氧化碳中毒

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



✓ 設有火警警報器或住宅用火災警報器

每個出租樓層都要裝設火警警報器，另建議每房加裝住警器最安全。



✓ 保持逃生通道暢通，且出口標示清楚

逃生通道不可堆放雜物，更要暢通，應有二至三處出口最安全。

✓ 具備逃生通道及逃生要領的認識

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



學校緊急聯絡電話



教育部 關心您 廣告

一、常見租屋糾紛：

每年新學期即將開始之前，有很多同學就為了租房子的事情傷透腦筋。學生因為社會經驗少，對於法律常識也稍嫌不足，以致於在外租了房子之後，常會遭遇一些租屋常見問題，卻往往不知如何是好。根據租屋網的調查，學生常遭遇的租屋問題，前幾名為：

第一名修繕爭議：天花板漏水、馬桶管路不通、傢俱或電器損壞等，房東不願修繕。

第二名提前解約：租期未滿，房東要求房客搬遷。

第三名押金爭議：租約到期，房東卻不願歸還押金，或藉故大扣押金金額。

第四名訂金爭議：已經付過訂金後，又不想住了，要求房東退款。

第五名人際相處：房東管的太多，不易溝通、相處。

第六名水電費爭議：水電費言明租金內含，房東限定洗衣機一星期只能使用一次，電器使用一大堆限制。

第七名安全與隱私部分：房東經常以安全為由，趁房客不在打開房門，檢查電器使用情形。

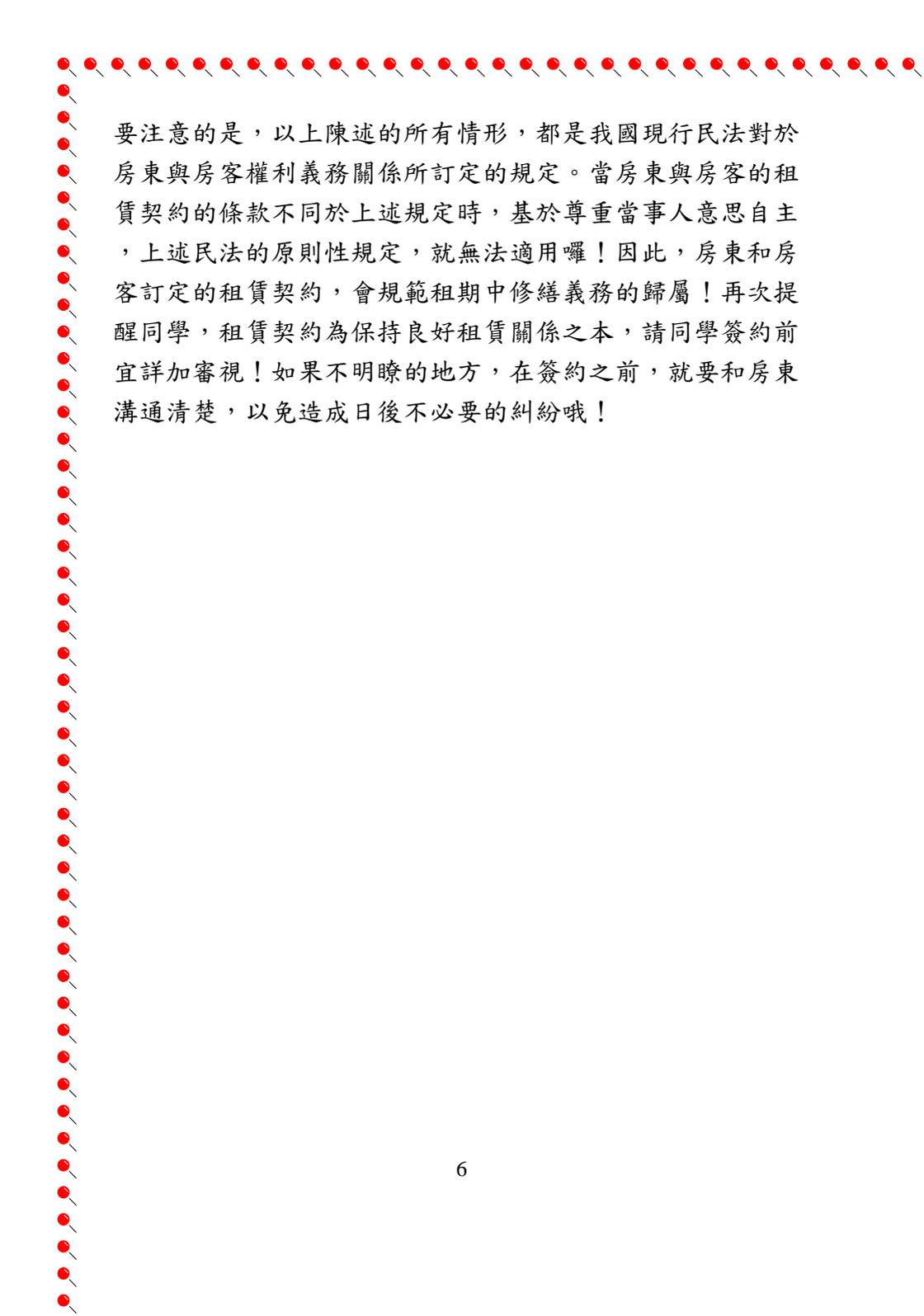
為保障學生租屋權益，避免遇到糾紛時求救無門，因此本組特別製作租屋宣導手冊，以模擬案例附上詳細解說，讓同學能在租屋之前先作好準備功課，妥善處理租屋問題。

二、修繕義務誰負責？

根據租屋糾紛排行榜指出，造成租屋糾紛的頭號問題，是修繕義務的歸屬！修繕義務的歸屬，簡單地說，租賃房屋內馬桶不通、水管漏水、熱水器故障等等時，到底是由房東或是房客負責修理並支付費用的問題。接下來，就由小編們為看官細說分明！

房東和房客（就是同學囉！）訂定租賃契約之後，房東把房屋和鑰匙交給同學，同學就是房東的房子的直接使用人，對於交屋時房屋內的所有物品，有保管房子和維護的義務。當同學退租的時候，要儘量保持房屋原來的樣子還給房東，也就是物歸原主的意思（請參閱民法第 432 條）！

- 1、當租屋的期間，馬桶不通、水管漏水、熱水器故障、或是因颱風打破玻璃等等，是因為天災或自然因素而造成損壞時，同學要有義務要趕快通知房東（民法第 437 條），由房東要出面負責修理並支付費用（民法第 429 條第一項）。
- 2、相對地，如果上述損壞情形，是因為同學不小心自己損壞房屋內的設備時，就當然由同學負責修理並支付費用囉！
- 3、當第 1 項的情形發生時，如果同學通知房東後，而房東拒不修理時，同學可終止租約或自行雇工修繕（記得留下收據哦！），並持該收據於兩年內向房東要求修理費用或自房租中扣除。（請參閱民法第 430 條）



要注意的是，以上陳述的所有情形，都是我國現行民法對於房東與房客權利義務關係所訂定的規定。當房東與房客的租賃契約的條款不同於上述規定時，基於尊重當事人意思自主，上述民法的原則性規定，就無法適用囉！因此，房東和房客訂定的租賃契約，會規範租期中修繕義務的歸屬！再次提醒同學，租賃契約為保持良好租賃關係之本，請同學簽約前宜詳加審視！如果不明瞭的地方，在簽約之前，就要和房東溝通清楚，以免造成日後不必要的糾紛哦！

三、租屋修繕責任問題

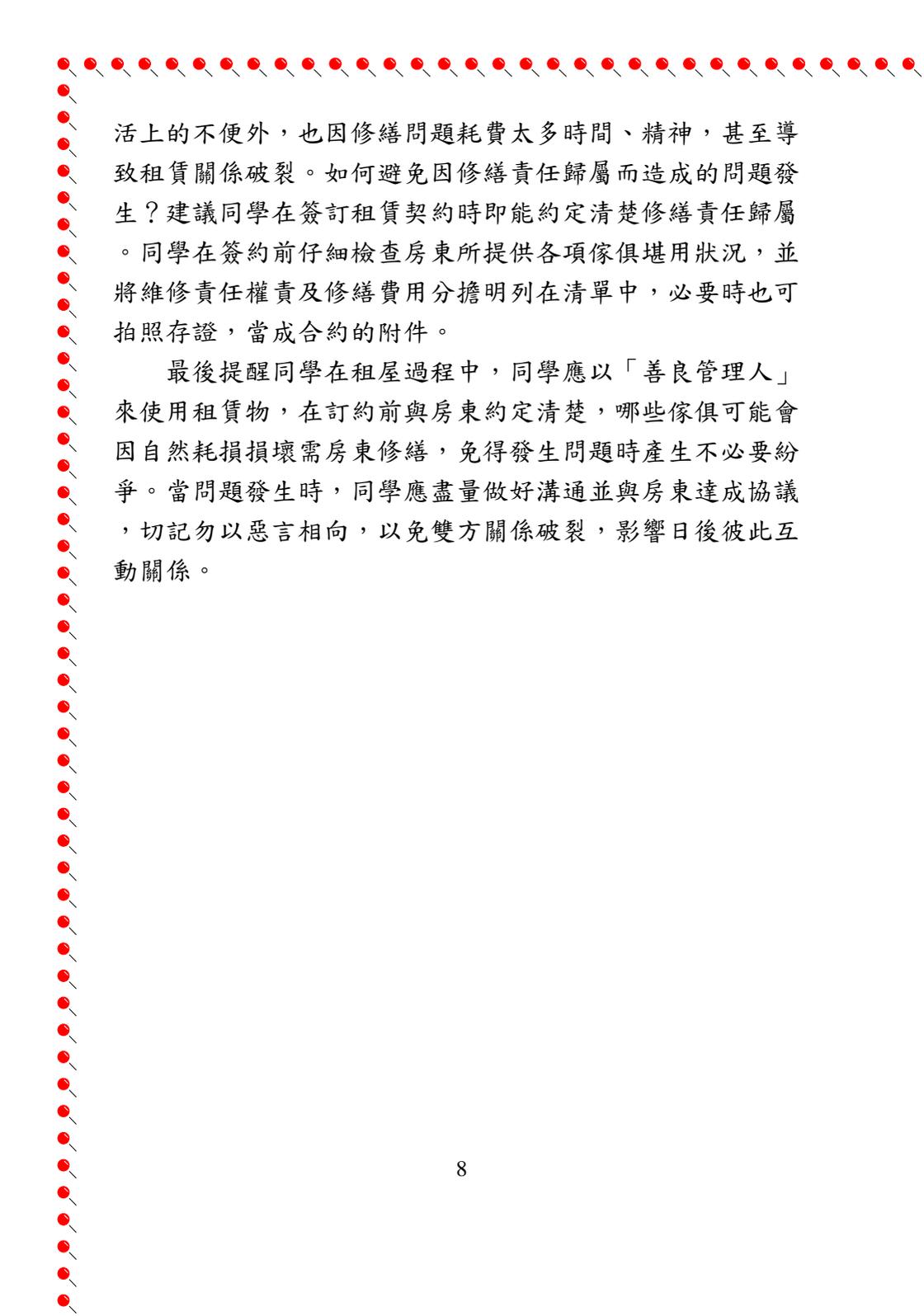
案例：

阿良向房東承租了一間套房，契約中言明房屋因自然使用所產生之耗損，房東有修繕責任。阿良在使用套房一個月後，廁所的熱水器卻損壞了。阿良告知房東請求房東盡速來修繕，房東卻認為套房是兩年的新屋，之前也曾經出租過，熱水器都沒發生問題，應該是阿良使用不當才會導致熱水器損壞，故房東拒絕修繕並要求阿良負責，此時阿良該怎麼辦？

修繕問題一直是同學租屋問題的榜首，案例中阿良與房東的合約有修繕條文，房東應盡租賃物因自然使用耗損的修繕責任，現在熱水器損壞，雙方對熱水器是自然耗損或不當使用造成損壞的認知不同，產生租賃雙方為修繕問題爭執不休。建議同學，如遇像阿良的案例時可採以下步驟處理：

- 1、先評估造成租賃物無法使用的原因，是否自己操作不當造成？是否只是小小零件自己DIY修復即可。
- 2、同學無法自行修復時，應馬上口頭告知房東租賃物損壞情況，並請房東修繕，以免災害擴大（同學未告知房東租賃物損壞而引起更大災害，同學可是要負賠償責任喔！）。
- 3、房東如認為是房客使用不當造成損壞拒絕修繕，同學應與房東好好溝通，請公正第三者（如水電師傅）鑑定損壞原因釐清責任歸屬。
- 4、同學可逕至兩校區學生住宿組尋求協助。

同學在租屋過程中難免會碰上像阿良的案例，除造成生



活上的不便外，也因修繕問題耗費太多時間、精神，甚至導致租賃關係破裂。如何避免因修繕責任歸屬而造成的問題發生？建議同學在簽訂租賃契約時即能約定清楚修繕責任歸屬。同學在簽約前仔細檢查房東所提供各項傢俱堪用狀況，並將維修責任權責及修繕費用分擔明列在清單中，必要時也可拍照存證，當成合約的附件。

最後提醒同學在租屋過程中，同學應以「善良管理人」來使用租賃物，在訂約前與房東約定清楚，哪些傢俱可能會因自然耗損損壞需房東修繕，免得發生問題時產生不必要紛爭。當問題發生時，同學應盡量做好溝通並與房東達成協議，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。

四、不定期限租賃契約

案例：

小花和房東錢先生訂定租賃契約，未約定租期。錢先生近來欲將房屋收回給出價更高的小元承租，所以錢先生要求小花搬走。有何條法律依據可保障小花的權益？

不定期限的租賃契約是指沒有租賃期限的租賃契約類型。會形成此類型契約的原因有兩種：一是租賃限屆滿後，房東沒有反對房客繼續承租使用的意思，二是訂立契約時未約定租賃期限。小花和房東錢先生訂定的租賃契約未約定租期，屬於後者。

民法第四百五十條第二項前段規定：「未定期限者，各當事人得隨時終止契約。」依據民法，不定期限的租賃契約，房東或房客可以隨時終止該契約。然而土地法為民法的特別法，依特別法優先於普通法的法律適用原則，不定期限的租賃契約除非有土地法第一百條規定之各款情形，否則出租人不得任意終止契約。土地法第一百條規定出租人有列情形之一，才得收回房屋：

- 1、出租人收回自住或重新建築時。
- 2、承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定轉租於他人時。
- 3、承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達二個月以上時。
- 4、承租人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。

換句話說，土地法第一百條限制房東只有在上述情形時，才能終止租約收回房屋。因為房東錢先生並非收回房屋自住或重新建築，且小花亦未符合同一法條之其他款的任一情形，因此錢先生不得隨意收回房屋。所以小花受到土地法第一百條的保護，可暫時無須搬家。如果錢先生想收回房子，可先期通知小花並經過雙方協調溝通達成。不過，為避免不必要的糾紛，最好方式還是在租賃契約書中明訂租期，以保障自身的權益。

五、房東律定「生活公約」

案例：

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。因為同學們不願繳此違約罰金，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？

「生活公約」的法律效力：

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、且不違反法律之強行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。

房客既然事先知悉且簽名同意生活公約，房東自有權利主張違反生活公約之罰款金額：

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。

六、我可以提前退租嗎？

案例：

小明和房東金先生自去年八月訂定租賃契約，租期一年並訂有書面契約。現因又找到更便宜的學生宿舍，小明想要將已經承租七個月房屋提前退租。小明向房東金先生表達退租的意願時，金先生表示當初新熱水器是為了提供小明使用而購買，現如要退租，除要付違約金外，尚必須支付熱水器費用才允許小明退租，小明是否必須支付該熱水器的費用？

(一) 提前退租的部份：

- 1、小明和房東金先生訂有一年期的租賃契約，他們的約定是屬於訂期限的租賃契約。雙方都有遵守契約及履行契約的義務。房客是否可以提前退租，原則上以租賃契約書上是否有特別規定來決定。若租賃契約書上沒有出現可以在租期屆滿前提前退租的規定，而又非法律上允許特別規定可以任意終止契約時，房客就應該受到租期的限制，不可單方面要求終止契約。若房客仍堅持不惜違約要提前退租，房客應支付違約金給房東。
- 2、如果在定期租賃契約書上，有特別規定房客可在租期屆滿前提前退租時，房客才可以提前退租。依民法第四百五十三條規定：「訂有期限之租賃契約，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，應依第四百五十條第三項之規定，先期通知。」同條第三項又規定：「前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定期支付之期限者，出租人應以歷定星期、半個月或一個月之末日為契

約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。」

換句話說，契約書上若有容許房客可以提前退租的規定時，房客才可以提前退租。而且，無論契約上是否有可以提前退租的規定，房客應在欲提前退租的一個月之前，通知房東有關退租事宜。

（二）熱水器的費用

1、民法第四百二十三條：「出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態。」換句話說，房東金先生在出租房屋時，必須交付合於約定的租賃物，其後的出租期間內，金先生必須維護房屋達到可以出租的狀態。

2、房東金先生為房客小明而購買的熱水器，屬於為了保持房屋達到可供租屋使用狀態的必要支出，這就是金先生依照契約所必須履行的義務。金先生無理由要求小明支付該熱水器的費用。

3、總而言之，小明是否可以提前退租，須依契約內容而定。如租賃契約書上，有特別規定房客小明可在租期屆滿前提前退租時，小明退租之前，必須提前通知房東。有關熱水器的費用，屬於房東金先生為保持房屋達到出租狀態的必要支出，小明無須支付熱水器的費用。

所以囉～租賃契約書上白紙黑字，字字都重要，同學和房東在簽約之前一定要看清楚、想明白哦！

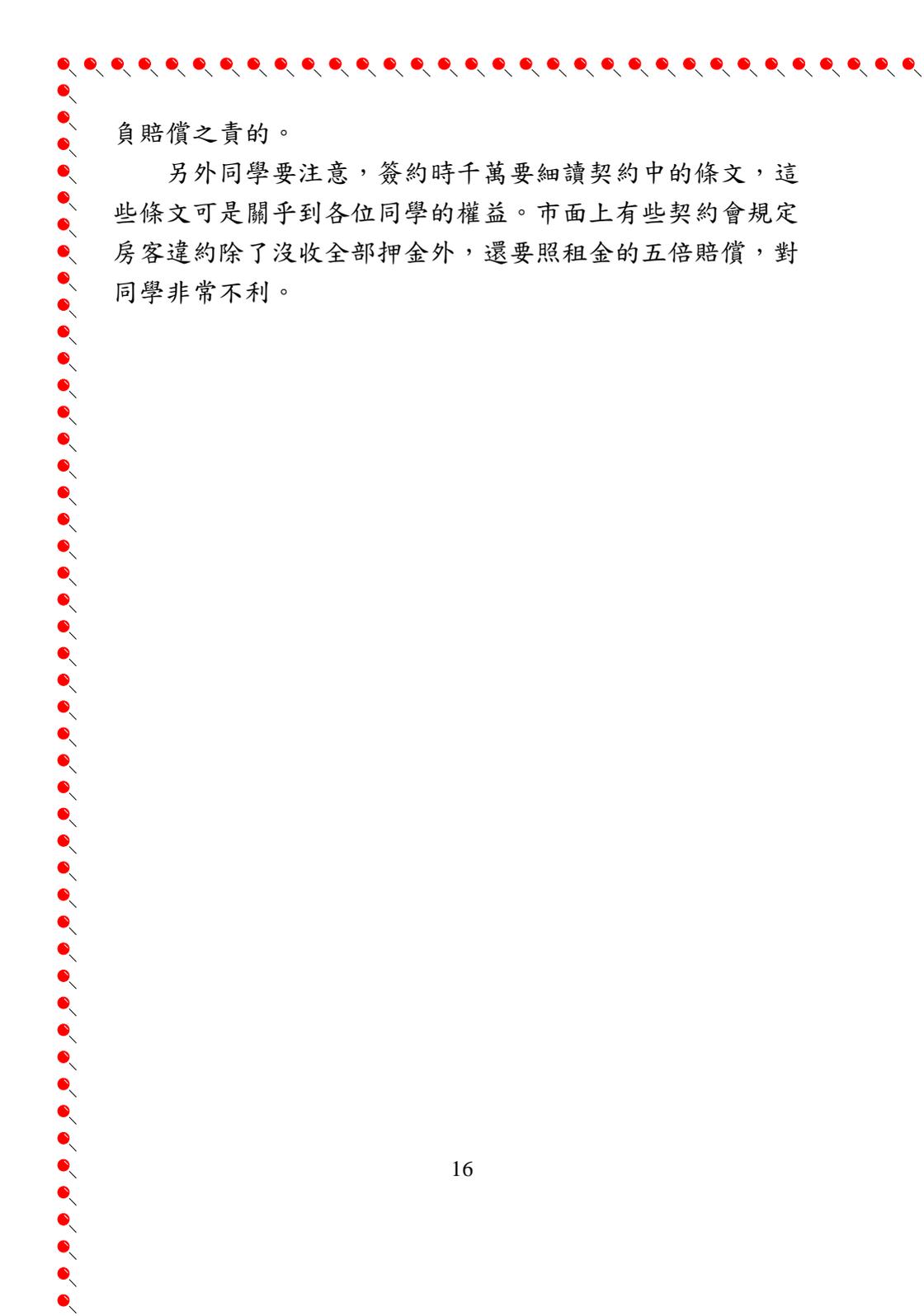
七、提前解約的問題

案例：

小明在學校附近找到一間雅房，簽約一年並支付了兩個月的房租作押金。搬進去後才發現當初做決定時太過草率，房間和他當初設想的有落差，房間坪數太小，租金卻和附近其他的出租物比較起來，相對的高了一點，於是又去尋找另外的雅房。小明後來找到了一間和他理想中比較接近的雅房，就決定把房間退租並提前解約。但他和房東當初在簽約時，並沒有在合約中約定提前解約的賠償條款，這是否代表小明可以不用賠償房東的損失，自行搬走？

同學由於找房子經驗不足，所以時常會發生簽約住進去後才發現和當初自己設想的不一樣。所以要提醒同學，小心浮誇不實的廣告和屋主。而且找房子的時間要盡早展開，不要等到要搬了才開始尋找，過於倉促下的決定往往都會令自己後悔。在看上一間房子時，要多比較附近的房屋租金行情，才不會發生像小明這種租金比別人貴的遺憾。

以小明的情形來說，並沒有發生房屋有瑕疵會危及安全或健康的問題，房東也不是對租賃物未盡修繕義務，所以小明沒有法律上規定可以合法的提前終止租約的理由，因此小明提前解約的行為就是違約。房客違約的情形，通常是照彼此雙方間當初簽訂的契約條文來解決，一般應於一個月前通知房東並以一個月的租金作為賠償是較為合理的。為了避免日後的糾紛，當初簽約時，最好就和房東在契約中協議清楚違約的賠償方式。像案例中小明和房東並未訂立解約條款，並不代表小明就可以來去自如，房東還是可以要求小明履約



負賠償之責的。

另外同學要注意，簽約時千萬要細讀契約中的條文，這些條文可是關乎到各位同學的權益。市面上有些契約會規定房客違約除了沒收全部押金外，還要照租金的五倍賠償，對同學非常不利。

八、訂金支付及租金給付方式

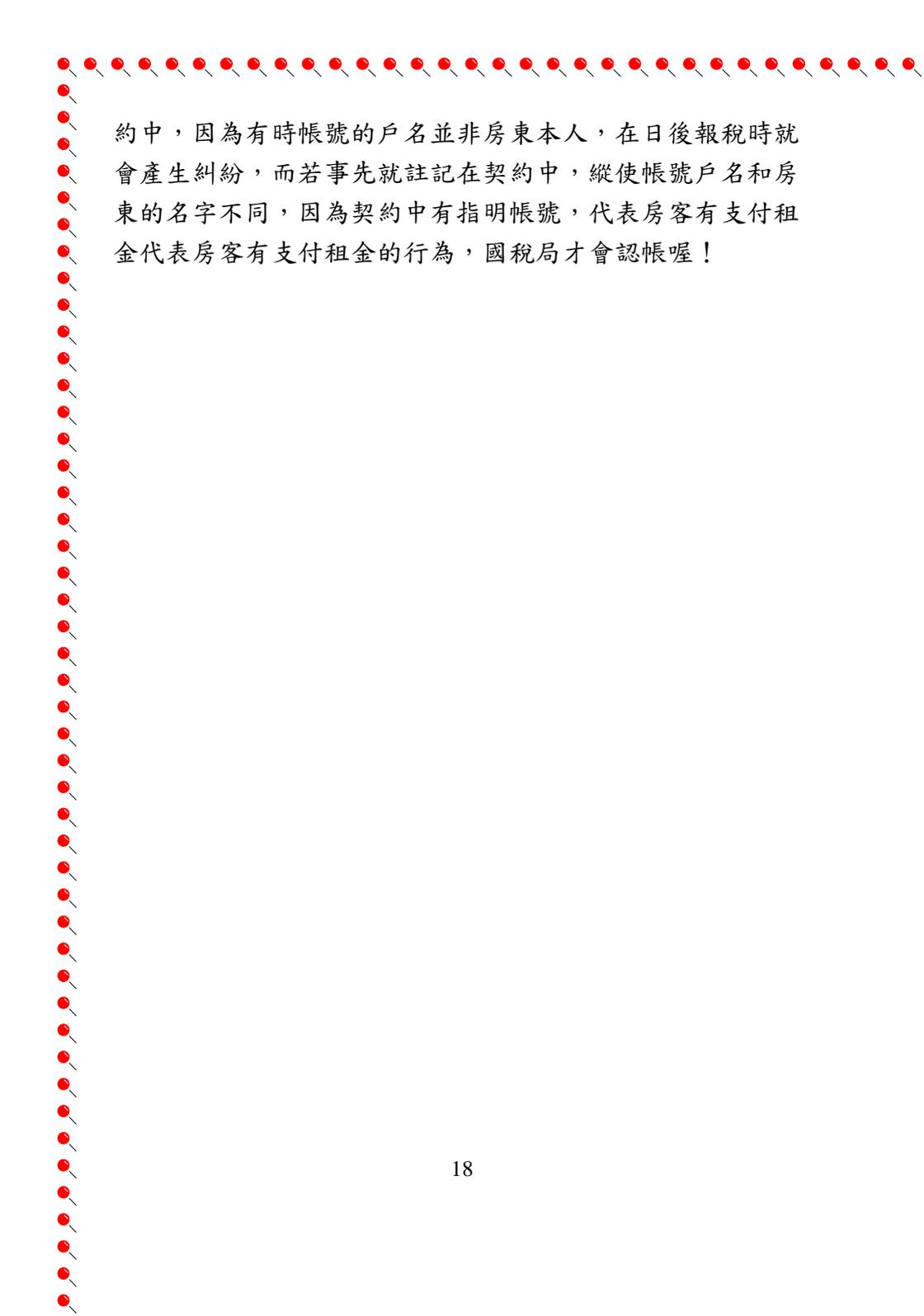
案例：

小明最近想要換房子，其中有一間小明非常喜歡，想要付訂金請房東保留房子，不過，訂金到底應該付多少錢才算合理呢？若看到更中意的房子是否可向房東要回訂金呢？如果決定租賃後，租金的支付方式又是如何呢？

當同學在看到中意的房子想先將其訂下時，一般而言房東都會要求支付訂金，以確保自己房子的權益，法律上並無規定訂金要支付多少，通常是二千元到三千元之間，如過超過了三千元就算貴了。所以，對於訂金交付有一個很重要的觀念，依照民法的規定，原則上支付的訂金是不能再要回來了。因為訂金的支付就像是買一個權力，買一個房客未來可租房子的權力，所以如果訂金還可以再要回來，那麼訂金就沒有任何意義了。相對的，房東若收了訂金，就不能將房子再租給其他人，如果房東違約，又將房子租給其他人，那麼房東就要還給原房客雙倍的訂金。

當錢在自己手上時，是別人來求你；但是錢給了別人以後，要想再拿回來就要花一翻功夫了！所以同學在看房子時，不要先急著支付訂金，可以多看幾間之後再決定，如此也才能確保自己的權益。

租金的給付方式會影響以後的租稅規劃問題，一般而言是以現金給付方式，不過為了作為日後的憑證，房客應要求房東簽發收據，一張一張簽收或是集體簽收的方式皆無不可。而有些房東會要求用 ATM 轉帳的方式，房東通常只會給房客帳號而不給戶名，此時在簽約時，房客最好將帳號記入契



約中，因為有時帳號的戶名並非房東本人，在日後報稅時就會產生糾紛，而若事先就註記在契約中，縱使帳號戶名和房東的名字不同，因為契約中有指明帳號，代表房客有支付租金代表房客有支付租金的行為，國稅局才會認帳喔！

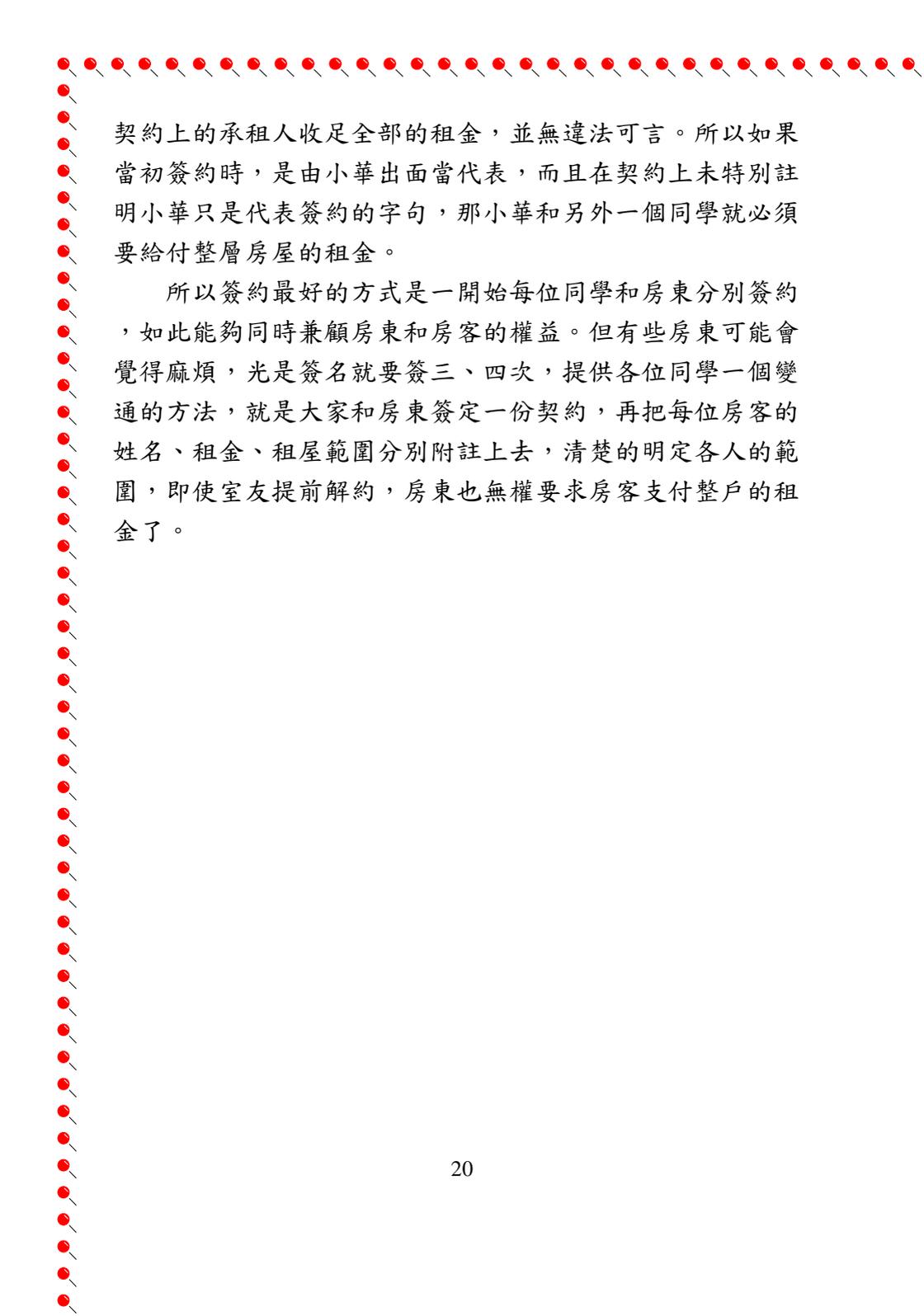
九、同學合租房屋應注意的問題

案例：

小華和班上兩個同學感情好，於是相約一起出來找房子住在一起。三人找到了一間三房一廳的房子，和房東簽下了為期一年的租賃契約並支付了一個月的押金。其中一個同學住了三個月後覺得房子離校太遠而搬走，並對小華表明因為自己的違約願意放棄之前支付的押金。同學搬走後小華告知房東房子只剩下兩個人承租，希望租金僅收二人部分，但房東認為當初是將一整層房屋全部出租給小華，故仍然要他們支付全部的租金，小華和同學兩人覺得負擔過重且不合理，兩人可以只給付自己部分的租金嗎？

同學因為彼此間是好友或是不想跟不認識的人分租房間，自然會有一群人一起合租一整層房子的想法。但如果有人在約滿前搬走，那一部分的租金如何支付就是一個很頭痛的問題。是由房東自行吸收呢？還是由其餘的房客為其負擔？像例題中小華和同學兩人能不能只付自己部分的房租，就要看當初和房東簽約時的方式。

站在房客的立場，當然是希望房東能夠自己吸收不繼續租屋的房客那一部分的租金，畢竟提前搬走是房客個人的行為，其餘的室友卻要為一個不屬於自己的房間負擔費用，似乎是不合理。但這並不代表說房東要求繼續居住的房客付清全部的租金是不正確的。如果當初簽約時，一群人是推派代表和房東簽約，且未在契約上註明是多人合租而簽約者僅是代表，就房東而言，按照契約上的文字，向代表簽約者，即



契約上的承租人收足全部的租金，並無違法可言。所以如果當初簽約時，是由小華出面當代表，而且在契約上未特別註明小華只是代表簽約的字句，那小華和另外一個同學就必須要給付整層房屋的租金。

所以簽約最好的方式是一開始每位同學和房東分別簽約，如此能夠同時兼顧房東和房客的權益。但有些房東可能會覺得麻煩，光是簽名就要簽三、四次，提供各位同學一個變通的方法，就是大家和房東簽定一份契約，再把每位房客的姓名、租金、租屋範圍分別附註上去，清楚的明定各人的範圍，即使室友提前解約，房東也無權要求房客支付整戶的租金了。

十、轉租房屋前請三思

案例：

經濟不景氣，小明決定將已經承租半年的房屋的一部分，再轉租給同學小新，小明轉租是否須房東金先生的同意？

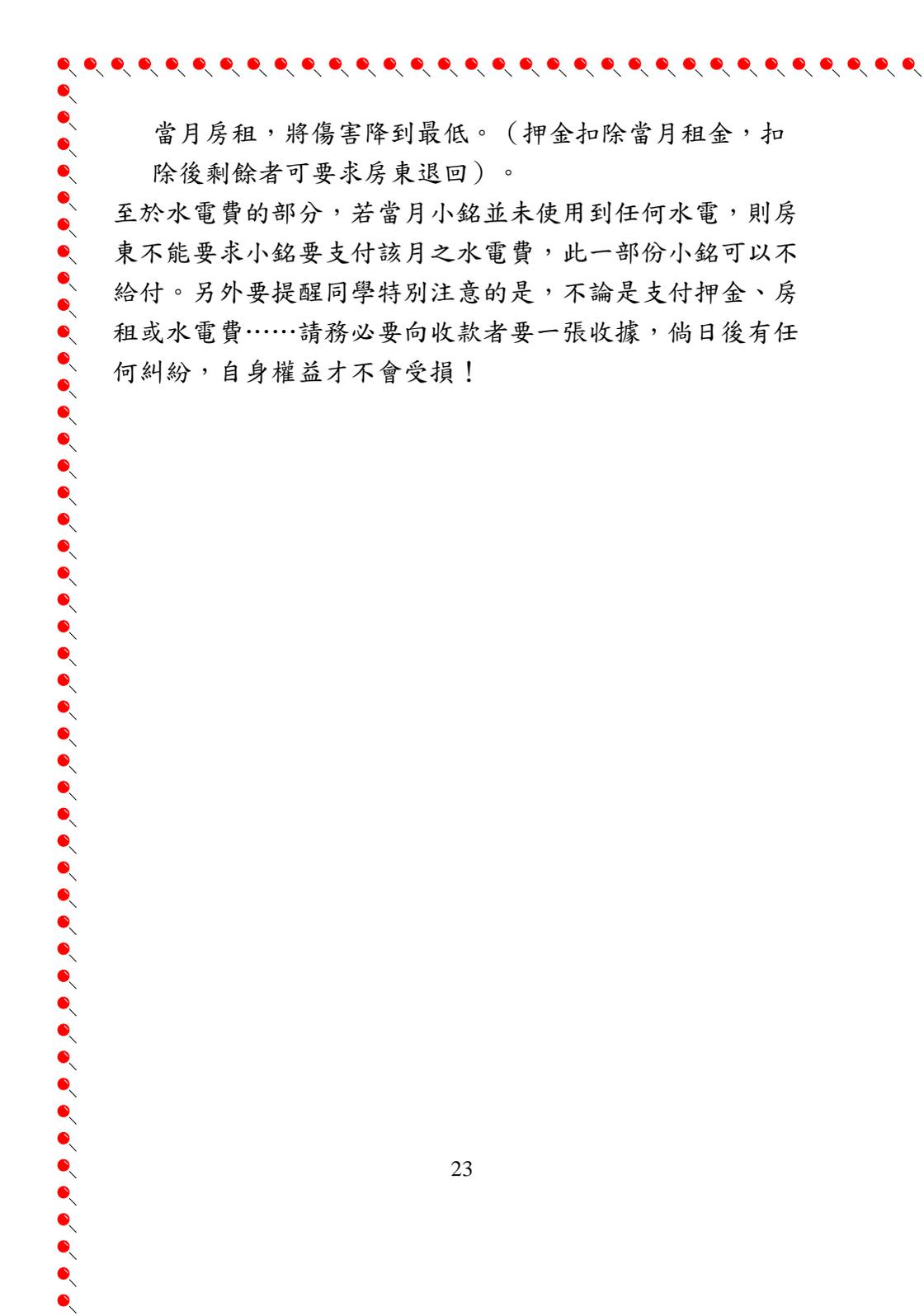
- 1、房客是否可以轉租的問題，原則是依租賃契約規定處理。但若租賃契約未規定時，則依法律規定；民法第四百四十三條：「承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃轉租於他人者，出租人得終止契約。」
- 2、故依照民法第四百四十三條規定，房客將房屋全部轉租給他人，須經房東同意；若為房屋一部轉租給他人，則無須房東同意。
- 3、一旦房屋轉租以後，房客和出租人間租賃關係，仍為繼續，即原房東（大房東）和原房客（二房東）之間的仍保持原有之租賃關係。但是二房東則會加重責任，依民法第四百四十四條第二項：「因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。」因此，二房東對於新房客應負責之事由所生之損害，二房東必須負損害賠償責任。
- 4、在民法的相關規定下，小明可以將一層房屋租下來，然後分租於其他同學，但不可全部轉租，否則出租人金先生可終止契約。法律賦予二房東小明較重之責任，二房東小明須對房客小新所造成之損害負損害賠償責任。

十一、租約到期，應將個人物品搬離

案例：

小銘和房東租約已經到期了，但物品尚未搬離，還留置在租賃處；因為房東的女兒覺得小銘很乖巧，所以答應小銘可以免費續住一個月。然而寒假時小銘回到老家並未多住一個月，但物品沒搬走；回來後，房東向小銘表示要扣押金來抵該月的租金跟水電費。

- 1、此案例房東的女兒所做之承諾在法律上是不會發生任何效果的。依民法第 153 條第一項規定：「當事人互相互示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」由於房東的女兒並非契約當事人，所以房東女兒向小銘表示可以免費續住的意思表示，和房東一點關係都沒有！（並非該契約的雙方當事人）。故房東女兒雖然可能是基於好意，但即使房東（出租人）若只是口頭上的承諾而已，證據力也很薄弱。所以同學有遇到類似情形時，可請契約當事人在原契約書上寫明，以防止類似糾紛發生。
- 2、租約期限到期後，房東不再負有保管房客物品的義務（民法第 43 條：承租人應以善良管理人之注意，保管租任物。…）但小銘仍將物品滯留於原租賃處，故房東向小銘要求收該月的房租並無不合理之處，房東提議表示以押金抵該月之租金是屬合理。房東雖於法有權要求押金抵扣租金，但小銘可向房東表達非惡意擺放，且經房東女兒口頭答應免費住一個月，於情小銘可與房東再商談



當月房租，將傷害降到最低。（押金扣除當月租金，扣除後剩餘者可要求房東退回）。

至於水電費的部分，若當月小銘並未使用到任何水電，則房東不能要求小銘要支付該月之水電費，此一部份小銘可以不給付。另外要提醒同學特別注意的是，不論是支付押金、房租或水電費……請務必要向收款者要一張收據，倘日後有任何糾紛，自身權益才不會受損！

十二、租屋糾紛實例：點交

案例：

阿東於租約到期後打算搬走，此時房東卻堅持阿東搬入時，屋內有二個瓦斯桶，且已付瓦斯行四千二百元（每桶二千一百元），現因阿東即將搬出，房東宣稱經查看後僅剩一個，且該桶已老舊不堪，桶上電話號碼亦模糊不清無法辨認，瓦斯行以安全有慮拒收等為理由，堅持要求阿東賠償。阿東則非常肯定搬入時僅有一個舊瓦斯桶，如今因此而需賠償，實心有不甘，和房東協商亦無結果，最後只得尋求法律途徑解決。

在此提醒同學們：

- 1、租屋前務必與房東點交清楚屋內現有物品，並於租屋契約內詳細記載，切勿因怕麻煩而省略，引發解約搬出後須負賠償之責。
- 2、如已租賃後，遇到問題最好隨時向房東反映並紀錄備查，以免於發生糾紛時口說無憑。
- 3、解除租約前請提前通知房東〈最少三個月前或依契約所訂時間範圍內〉，避免彼此誤會引發不必要之後遺症。

十三、房東換人了怎麼辦？

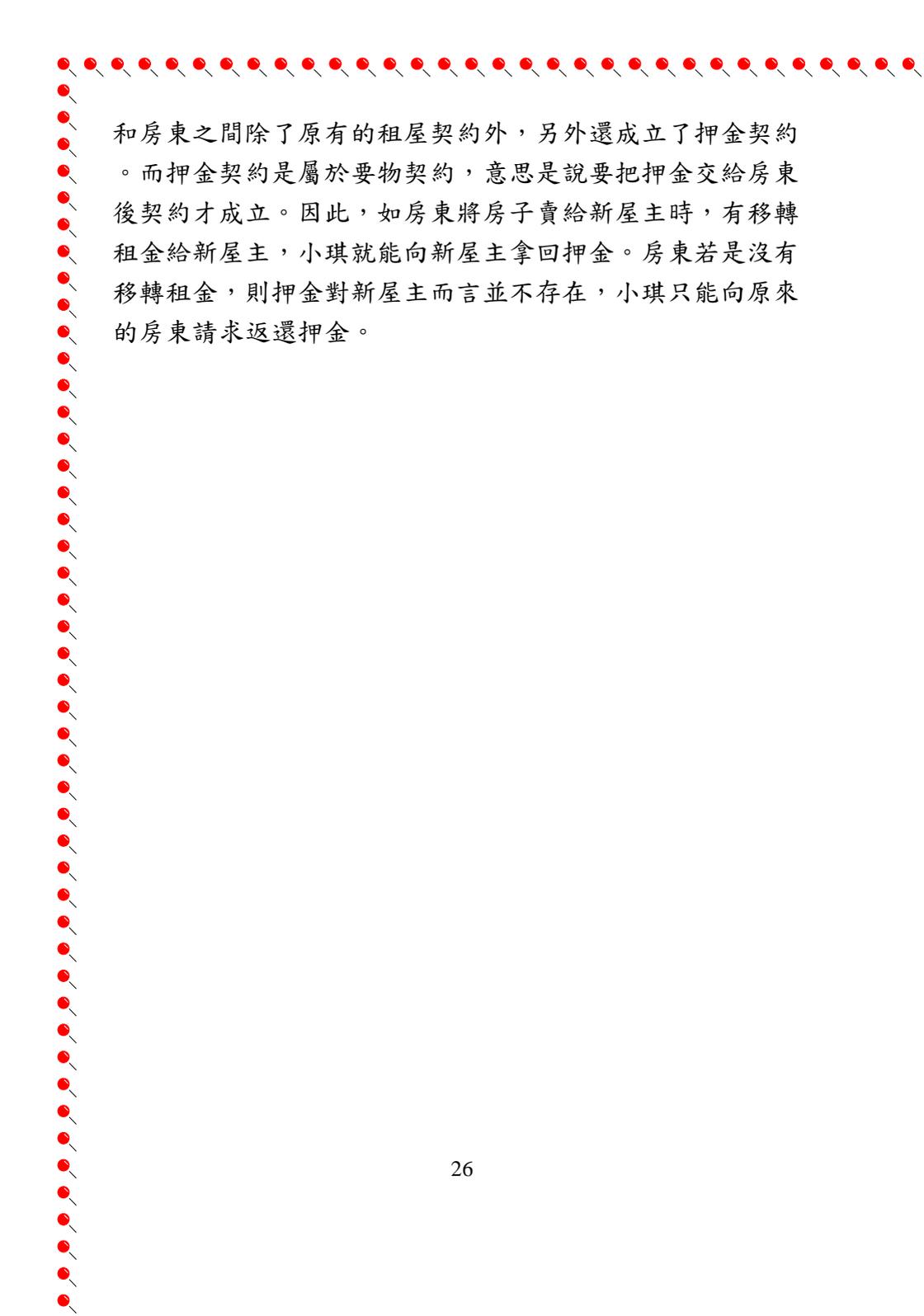
案例：

小琪在暑假搬出宿舍後，在學校附近找到一間中意的房子，並和房東談妥租屋的細節後，決定租下房子。房東同意小琪租約從九月開學開始起算，兩人簽下一年的租屋契約，契約於隔年八月底到期，房東同時向小琪收了兩個月的押金。不料小琪在居住了五個月後，房東將房子賣給別人。新屋主不願將房子出租，要求小琪一個禮拜內搬出。小琪是否真

的需要在新屋主的要求下搬出房子？還是可以住到約滿呢？小琪之前支付的兩個月押金要跟誰拿回呢？

小琪在居住了五個月後，房東將房子賣給新屋主，雖然新屋主不願將房子出租，但是小琪是有這個權利居住到租約期滿的喔。依據民法第四百二十五條之規定：「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，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。」也就是說，房東在將房子出租給小琪後，在兩人訂定的租約期間，就算房東將房子賣給別人且移轉了所有權，小琪的契約對於新屋主而言，仍然繼續存在。因此新屋主不得要求小琪於租約到期前搬走，小琪得以繼續居住至隔年八月租約到期日，而租金則是支付給新的屋主囉。

至於小琪於租約期滿後，要搬離前，她的押金應該要跟誰拿呢？許多同學或許不知道，當你在支付押金給房東時，



和房東之間除了原有的租屋契約外，另外還成立了押金契約。而押金契約是屬於要物契約，意思是說要把押金交給房東後契約才成立。因此，如房東將房子賣給新屋主時，有移轉租金給新屋主，小琪就能向新屋主拿回押金。房東若是沒有移轉租金，則押金對新屋主而言並不存在，小琪只能向原來的房東請求返還押金。

十四、房東未經允許可隨意進出您的住處嗎

案例：

小英在路上看到某房東所張貼之出租內容：「整層 2 雅房，每月 12000 元租金。」覺得不錯，於是夥同朋友兩人一起向房東承租四樓，租賃期間以契約明訂一年。四樓上有加蓋頂樓，房東把它作為佛堂用。進住不久後，房東常常藉著到要到頂樓燒香需經過四樓的名義，強制要求小英要開門讓他進去；有時候帶著一群朋友，到四樓的客廳來聊天喝茶，把四樓當成招待所用。

小英等因為不堪其擾，向房東反映，房東卻主張他出租的只是四樓的「房間」，房間以外，如：客廳、浴室、廚房，都是屬於「公共區域」，房東和房東帶來的客人，可以任意使用。甚至更誇張的要求小英等人不准使用四樓的廚房。

另外，由於居外住環境也很糟，小英等人住進去後發現浴室水龍頭會漏水、水溫忽冷忽熱、衣櫃有白蟻大量築巢……，請房東改善很多次，但房東卻認為這是正常的，沒有改善的必要，一直置之不理。

面對這樣的情形，小英等人等於當初看房子時沒有仔細確認就草率簽約，悔恨不已欲哭無淚，面對這樣的情形，小英等人還能如何主張自己的權益呢？

（一）承租範圍究竟是整層？還是單房出租？

房東將房子出租，必需按照契約中所明訂的承租範圍交給房客使用，房東不可以說「這間房子是我的」就要求房客無條件地開放門戶讓房東自由進出。小英的房東，在張貼租

屋廣告時對出租範圍即語焉不詳，企圖以「整層2雅房」的表達方式來混淆視聽，然而按照一般社會標準來看，小英房東所收取之租金價格，是屬於整層出租的行情，依此推斷，小英所承租房子的範圍應該是「四樓整層」，所以房東必須將四樓全部交給小英等人使用，不能像上述般隨意進出。

（二）小英等人如要提前解約，可以拿回押金嗎？

小英所遇到之情形像浴室水龍頭漏水、水溫不穩、衣櫃長白蟻……，就整體而言，並不是因為房客使用不當造成的，而是因為房屋本身結構性的問題。房東既然收取租金，自然就有義務改善房屋本身不良之部分，讓房客可以妥善居住，房東若遲不改善，小英等人是可以依據民法429條要求房東善盡修繕義務，如果房東再不處理，就可以主張提前終止租約。另外，「衣櫃有白蟻大量築巢」，事實上已可構成民法第424條所稱租賃物有瑕疵，危及承租人之安全或健康的狀況，依條文規定，小英亦得終止租約。上述兩者都是法律有明文規定的「法定解約事由」，所以只要情況符合，房客就可以提前解約，因此小英依法是可以拿回押金的。但是雙方在解約過程中，一定有許多意見需要溝通，如有任何困難，均可至學生住宿組來尋求建議或協助喔。

十五、看屋注意事項

新學期的開始，由於學校床位不足，多數同學會選擇在外租屋。究竟在看屋前應注意什麼事項呢？

- 1、小心浮誇不實的廣告及屋主：為求早日將出租的房屋推銷出去，廣告或是屋主都會將屋況說的較誇張，看屋時同學應自行檢查房屋狀況，而非聽信片面之詞。
 - 2、多比較再下決定：租屋應給自己充裕的時間，讓自己可以多看看多比較，切莫到最後因為時間緊迫胡亂下決定。
 - 3、看屋安全：看屋盡量在白天，除了避免光線不佳無法看清楚屋況，自身安全也可以更多一層保障。女生更切忌單獨與房東見面，若是不得以必須單獨前往，應告知親友前往地點，注意出入門戶是否暢通。
 - 4、了解環境、治安、房東品行：環境和治安，關係著同學未來租屋期間的居家安全。而房東品行涉及同學自身安全，尤其對於房東所加裝的設備，如監視器、緊急照明燈應檢查是否有針孔攝影機。
- 同學在看屋時，能多一分注意，租屋後就能少一分後悔。

十六、同學需繳納房屋稅嗎？

案例：

又到了一年一度報稅的時節了！房東錢先生向房客小良要求繳交房屋稅，錢先生的要求合理嗎？如果小良要申報租金支出扣抵所得稅時，要準備哪些證明文件呢？

市售的契約書常有一個不合理的規定條款：因租屋而要求增加之“租屋之房屋稅、綜合所得稅等，由房客負責補貼”。是不是一定要由房客來支付房屋稅呢？原則上，我國法律規定由出租人負擔一切稅捐（民法第四百二十七，房屋稅條例第四條），承租人不需要支付房屋稅以及其他一切有關房屋稅費。所以在本案例中房屋稅應由房東錢先生來繳納，小良不需繳納。不過，民法講求你情我願的精神，所以未免爭議，如果契約書有此條款，應盡力要求刪除，以維自身權益。

我國法律規定滿二十歲為成年（民法第十二條），而成年人才有繳稅義務的可能（所得稅法第七條第一項）。小良可以租金支出做為列舉扣除額來扣抵個人所得稅哦！

（1）已成年的房客小良，如果想要自己報稅，用已經支付的房屋租金，來抵扣個人所得稅時，要符合以下條件！

- A．小良承租的房子限於自住使用，不可作為營利事業使用
- B．小良必須是納稅人本人、配偶或受扶養直系親屬
- C．小良應以實際的房租支出申報，租金一年以十二萬元為上限
- D．小良不能同時申報購屋自住貸款利息支出。（所得稅法

第十七條第一項第二款第二目第六小目)

(2) 如果小良未滿二十歲，原則上無納稅的義務。而是小良的法定代理人爸爸或媽媽為納稅義務人，小良仍然可以蒐集下列文件，以方便爸爸媽媽繳稅時以供證明列舉扣除額之用。

- A、租賃契約書正本：必須載明錢先生與小良的姓名、身分證字號、戶籍地址、租金金額。
- B、房租付款證明影本：小良是付現時，必須檢附房東簽收的收據（住宿組提供的租賃契約版本附有表格）；若小良是用匯款繳納租金時，須檢附足以證明匯入錢先生帳戶的證明文件影本，如自動櫃員機轉帳收據，或匯款證明單。
- C、房客供自住的設籍證明文件：小良必須是納稅人本人、配偶或受扶養直系親屬，在承租地址辦妥戶籍登記的證明，或簽具切結書保證小良承租的房屋僅供自住使用。

所以囉！房客小良不需要繳納房屋稅，甚至可以租金支出扣抵個人所得稅哦！由於訂定完畢的契約有拘束房東和房客的效力，建議同學在和房東訂立租賃契約當時，宜盡力要求刪除不合理的契約條款。不然，契約訂定了以後，百口莫辯，可就不能反悔了呢！

廣告

安裝住警器 安全有保庇



更多資訊查詢可至 <http://fp.nfa.gov.tw/homefire/>



內政部消防署 關心您