

租屋七大注意事項：

租屋7大注意事項!

1. 出租人是否為屋主？

Tips:可以請房東提出佐證文書，
若自稱房東代理人，
可請求提出委託書

2. 契約審閱期至少3日

Tips:此權利不得特約拋棄！
如果房東不給審閱期，
可以向政府檢舉喔！



@xinan_lawfirm

一、租屋合約上的出租人是否為屋主？

在外租房子的時候，最怕遇到租屋詐騙，所以租屋簽約注意事項最重要的第一件事情是要確認簽約的當事人，就是要確認租你房子的人，是不是房屋的所有權人，如果租屋簽約非房東本人，要確認對方是有取得屋主授權的代理人。

🔍(一)租屋簽約為房東本人：

☑請房東提出建物謄本、土地謄本

✔請房東提出身分證

✔核對契約書上的房東姓名是否為所有權人

✔核對契約書上的房東資料與身分證是否相符

🔍(二)租屋簽約非房東本人：

除上開資料外尚需✔房東的委託書，以確保來跟你簽約的人是有取得合法代理權的人，才不會繳了押金、租金後才發現是完全無關的人跟你簽約。

📌重點摘要：【確認房東身分及是否有房屋所有權】

二、契約審閱期至少 3 日！

因大部分租屋合約都是房東確認你要簽約的時候，當場拿出來，請你當場簽名成立租屋合約，隨即向你收取押金、租金，但其實租屋合約中有很多需要仔細閱讀的地方，避免房東有記載一些對房客不利的地方，所以行政院公告的「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第一點(註1)規定契約審閱期至少 3 日，且不得特約拋棄此審閱期間，讓房客可以在租屋簽約前先好好看租約內容，避免簽下不利條款，如果房東沒有給你審閱期的話，是可以向政府檢舉的。

📌重點摘要：【契約審閱期至少 3 日，且不得特約拋棄】

租屋7大注意事項! ⚠️

3. 房東於租期內不得調漲租金

**Tips: 如果房東日後找理由要漲租，
可以向政府檢舉喔！**

4. 押金最高不得超過 2個月租金總額



5. 原則上由 出租人負責修繕

**Tips: 簽約時仔細看
房東是否有特約排除喔**



@xinan_lawfirm

三、房東於租賃期間內不得調漲租金

房東漲房租怎麼辦？為避免有些房東以各種理由來說房租漲價，所以行政院公告的「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第四點（註1）規定租賃契約中必須記載「出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。」，如果房東在租約中要跟你約定說可視情況調漲租金、或是日後真的用一些理由跟你說要漲租，都是不行的，房東不僅沒有權利跟你請求交付漲租的部分，你也可以向政府檢舉。

📌 **重點摘要：【租賃期間房東漲房租是違法的！】**

四、押金最高不得超過二個月租金之總額

大部分房東收取的押金都是二個月，但有部分房東收取超過二個月押金，然房客為經濟上弱勢，收取超過二個月的押金顯然負荷過重，故行政院公告的「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第五點（註1）也新修正押金最高不得超過二個月。

✧重點摘要：【租屋押金多少合理？最高兩個月租金總額】

五、原則上須由出租人負責修繕

民法有規定租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔，但此規定是可以特約排除的，所以要注意房東有沒有在契約中排除這個義務，不要特約排除對承租人比較有利。

✧重點摘要：【由出租人負責修繕，但可特別約定由承租人負責】

租屋7大注意事項! ⚠️

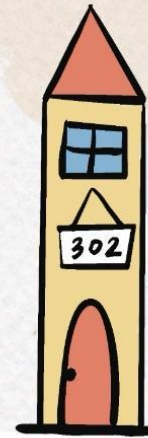
6. 每度電費不得超過台電所定 當月用電量最高級距之每度金額

**Tips: 超收電費是違法的喔!
而且電費也不能隨意調漲!**

7. 不得記載承租人不得申報 租賃費用支出、租屋補貼



**Tips: 若契約中有約定，
這個約定是無效的!
也可以向政府檢舉!**



@xinan_lawfirm

六、電費不得超過「當期每度平均電價」或每期電費總額

在外租屋有的電費是直接給你繳台電帳單，但更多的是約定一度幾元，某些房東也會約定很高的金額，但其實是不行的，行政院最新公告的「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」第六點(註1)規定，電費上限依照是否以用電度數計算，而有不同標準，如果房東跟你約定的電費超出這個金額就是違法的喔！而且這個電費跟前面提到的不得任意調漲的租金一樣，也是不能任意調漲的。

🔍 (一) 以用電度數計費者

☑ 每度電費不得超過租賃標的電費單「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。

🔍 (二) 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。

🏠 [內政部最新租屋電費新制](#)(註2)

📌 重點摘要：【電費每度不得超過當期每度平均電價；非以每度計費者，不得超過每期電費總額，且均不能任意調漲】

七、不得記載承租人不得申報租賃費用支出、租屋補貼