

租賃安全知多少？

-學生校外租屋應注意事項-

新北市政府地政局 地價科股長陳捷雙

簡報大綱

01 租屋，跟誰租?

02 屋況，好不好?

03 契約，怎麼立?

04 糾紛，如何解?

05 賃居訪視，快申請！

06 租屋櫃台，免費問！

01

租屋，跟誰租?



租屋詐騙



資料來源：民視新聞台新聞截圖

- 先付訂金享優先看房？
- 租金低廉，遠低於市場行情？
- 預付租金享優惠？

租屋詐騙

- ✓ 注意房東身分，不輕易付錢
- ✓ 裝潢精美、租金卻低廉要注意
- ✓ 照片少且格局與廣告敘述不符要確認
- ✓ 廣告發文者帳號真實性要留意



租屋對象確認

屋主本人

- 有照片的身分證件
- 權狀或一類謄本
- 當年度房屋稅單

代理人

- 屋主、代理人有照片的身分證件
- 權狀或一類謄本
- 當年度房屋稅單

二房東

- 出租人與所有權人簽訂之租賃契約書(§7)
- 所有權人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書

仲介業

- 委託租賃契約書
- 經紀人員資格證明
- 所屬經紀業為合法業者

租賃住宅服務業(包租業、代管業)

- 包租契約書、委託管理契約書
- 租賃住宅服務管理人員資格證明
- 所屬代管業、包租業為合法業者

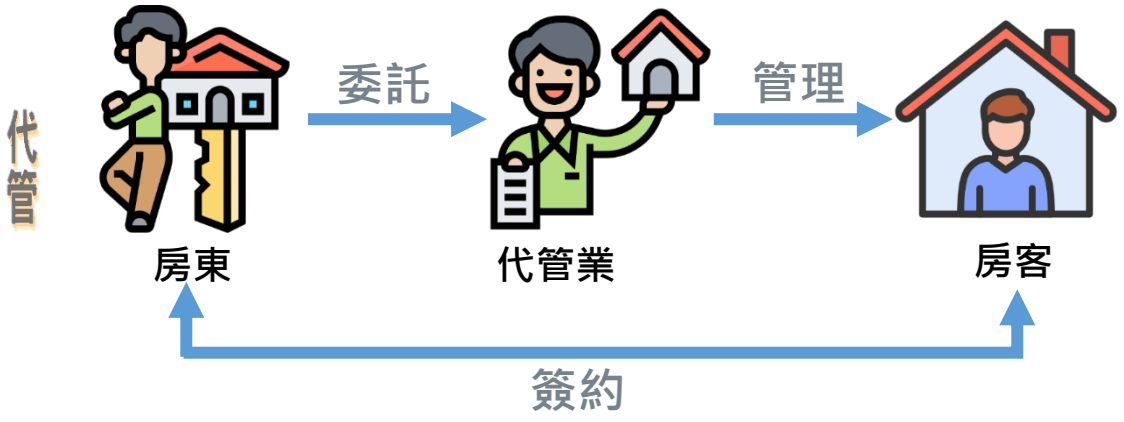
租屋對象確認

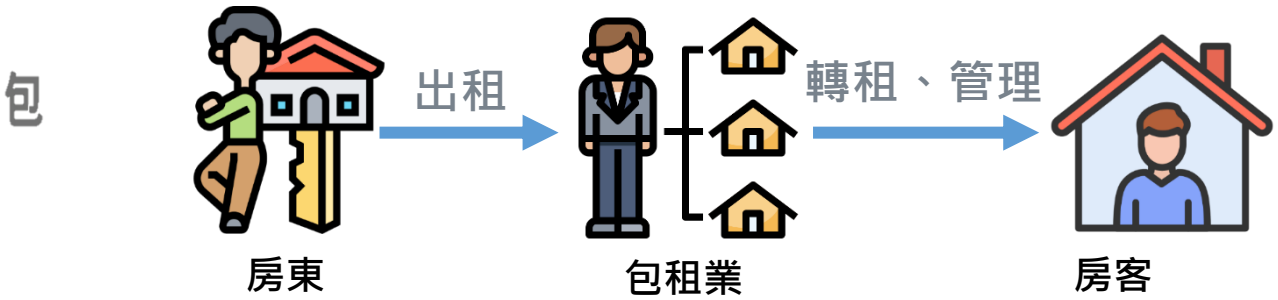




可以上內政部不動產服務業資訊系統查詢
經紀人員、經紀業或管理人員、包租業、代管業是否合法！

租賃住宅服務業(代管業、包租業)





同學租房可以找

合法的包租代管業，

獲得專業的服務品質！

02

屋況，好不好?



租屋房型

房型	房型說明	優點	缺點
獨立套房	1. 有獨立門牌、獨立產權、獨立電號(自己繳水電) 2. 一層樓裡可能有多間獨立套房，每間獨立套房都有獨立衛浴，部分有客廳、廚房	1. 單獨出入口，保有完整私人空間 2. 獨立衛浴，環境衛生自行處理	1. 房源少 2. 租金較貴
分租套房	1. 一間房子隔成多戶擁有獨立衛浴的套房 2. 通常無有獨立的廚房、客廳等，除非是家庭式分租的公共區域。	1. 保有私人空間，同時有部分公共空間使用 2. 租金較獨立套房便宜	1. 須與他人共同維持環境整潔 2. 要注意防火與隔音問題 3. 公共空間打掃清潔責任歸屬 4. 共用水電錶較易有分攤不均問題
分租雅房	1. 分租雅房與分租套房的區別在於是否有獨立衛浴。 2. 分租雅房無獨立衛浴，需與他人共用。所以只是租一個房間。	1. 租金價格較低	1. 需與他人共用衛浴，較無隱私 2. 要注意防火與隔音問題 3. 公共空間打掃清潔責任歸屬 4. 共用水電錶較易有分攤不均問題

屋內環境



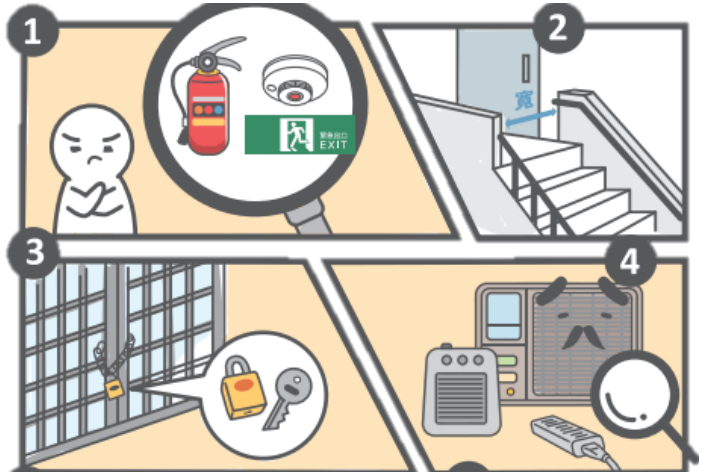
✓**與廣告相符**

✓**空間格局符合需求**

✓**確認家具設備數量，以及功能正常可以使用**

- 建議列冊房東有提供的家具設備並拍照存證，供未來退租時雙方點交確認。
- 如有損壞無法使用的家具設備，要問清楚房東是否協助修繕！

安全要素



❶是否設置住警器、滅火器、出口標示燈等消防安全設備。

依據新北市火災預防自治條例第5條，供人留宿或居住之租賃場所應裝設住警器，未安裝者，可處管理權人(房東)最高3萬元罰鍰。

❷走廊、樓梯寬度是否足夠，避免堆積雜物影響避難逃生。

❸鐵窗鎖頭是否有鑰匙，或是生鏽無法打開影響逃生。

❹屋內電線設備是否過於老舊、插座或總開關是否有燻黑痕跡，並避免使用延長線。

安全要素



❺騎樓勿停放機車或堆積雜物，並加裝監視器。

❻避免租賃木質隔間套房。

❼留設防火巷(防火間隔)。

❽安全門能輕易開啟且無阻礙。

❾選擇具2個以上不同逃生方向之租賃場所。

❿同一門牌任一樓層之隔間有6間以上或設置10個以上床位，是否有完成消防及公共安全申報。

依據建築法第91條規定，未申報處所有權人(房東)新臺幣6~30萬元罰緩並限期改善，必要時得強制拆除。

03

契約，怎麼立?



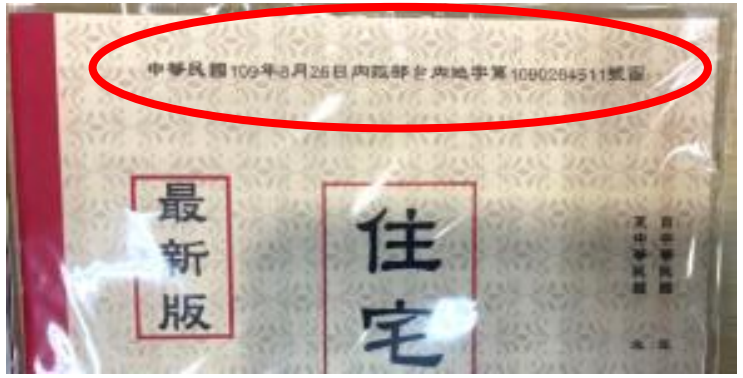
住宅租賃契約書範本

租賃條例專區

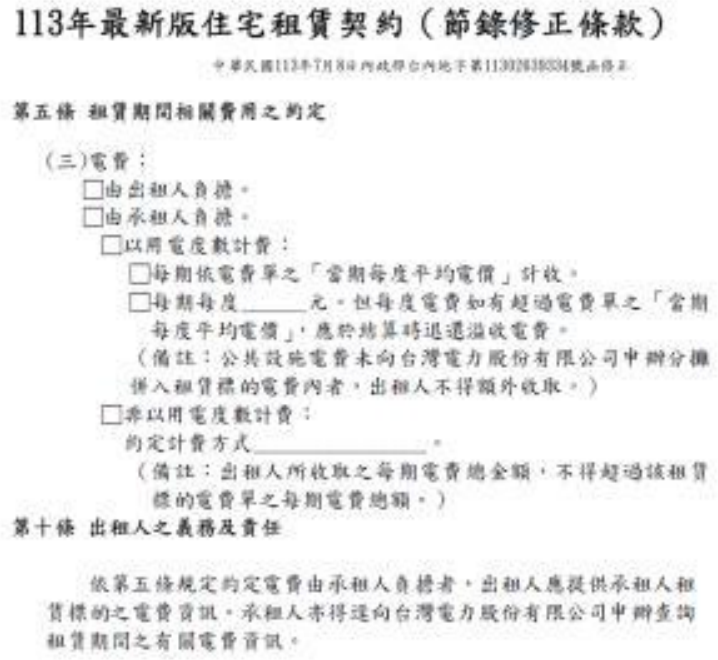
契約書範本

確認租賃契約書版本為：

內政部民國113 年 7 月 8 日內政部台內地字第 11302639334號函修正之「住宅租賃契約書範本」



★若為舊版契約書(109 年 8 月 26 日版本)應一併附加節錄修正條款！



113年最新版住宅租賃契約（節錄修正條款）

第五條 租賃期間相關費用之約定

（三）電費：

□由出租人負擔。

□由承租人負擔。

□以用電度數計費：

□每期依電費單之「當期每度平均電價」計收。

□每期每度_____元。但每度電費如有超過電費單之「當期每度平均電價」，應於結算時退還溢收電費。

（備註：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：

約定計費方式_____。

（備註：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。）

第十條 出租人之義務及責任

依第五條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。

住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項

租賃條例專區

契約書範本

住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項

中華民國 105 年 6 月 23 日內政部內授中辦地字第 1051305384 號公告，自中華民國 106 年 1 月 1 日生效
中華民國 109 年 8 月 14 日內政部台內地字第 1090264203 號公告修正，自中華民國 109 年 9 月 1 日生效
中華民國 112 年 6 月 14 日內政部台內地字第 1120118852 號公告修正不得記載事項第 10 點，自即日生效
中華民國 113 年 7 月 8 日內政部台內地字第 1130263933 號公告修正應記載事項第 6 點、第 11 點，自中華民國 113 年 7 月 15 日生效
中華民國 114 年 4 月 18 日內政部台內地字第 1140113583 號公告修正應記載事項第 18 點，自即日生效

壹、應記載事項

一、契約審閱期

住宅租賃契約（以下簡稱本契約）於民國__年__月__日經承租人攜回審閱__日（契約審閱期間至少三日）。

出租人簽章：

承租人簽章：

貳、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。

簽訂契約應注意事項

Q 房東可否於租賃期間要求調整租金？

A 房東於租賃期間內不得「調漲」租金。
但房東願意「調降」租金者，則不受限制。

四、租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣(下同)_____元整，每期應繳納____個月租金，並於□每月__日 □每期___ 前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。

簽訂契約應注意事項

Q

房東為什麼要收押金？
押金上限為何？

A

- 押金之用途：

房客積欠租金、水電、管理等費用；或因可歸責於房客造成損壞；遺留物處理費用；或房客提前終止租約等違約情形時，房東可由押金中扣抵。

- 押金之上限：

押金最多不得超過2 個月房租的總額。如果超過者，房客得要求以超過的部分抵付房租。

五、押金約定及返還

押金由租賃雙方約定為____個月租金，金額為____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給付出租人。

前項押金除有第十二點第四項、第十四點第三項、第十五點第四項及第十九點第二項得抵充之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。

簽訂契約應注意事項

Q 電費怎麼計收？

A

電費新制(113年7月15日起適用)：

電費計收標準：

- 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」
- 非以用電度數計費：收取的電費不得超過電費單「當期電費總額」

※公共設施電費如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



簽訂契約應注意事項



Q 怎麼查詢電費單資訊？

A 電費新制(113年7月15日起適用)：
房東提供電費資訊義務：
房東應提供電費資訊，房客亦可自行向台電申辦查詢電費。

申請住宅租屋電費查詢

住宅租屋電費查詢專區



簽訂契約應注意事項

Q 承租房屋後是否可以將房屋轉租給其他人？

A

- 原則：不得轉租
- 例外：得轉租

應經房東同意，始得將房屋「 全部 」或「 一部 」轉租給其他人 。

八、使用租賃住宅之限制

本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更用途。

承租人同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品。

承租人應經出租人同意始得將本租賃住宅之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。

前項出租人同意轉租者，應出具同意書(如附件二)載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供承租人轉租時向次承租人提示。

簽訂契約應注意事項

Q 承租房屋後，房屋或設備有所損壞，應由何人負責修繕？

A

- **原則：房東修繕**

租賃雙方沒有特別約定時、損壞係因自然耗損或正常使用所致。

- **例外：房客修繕：**

租賃雙方約定由房客負責修繕、損壞是由房客所造成。

九、修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由出租人負責修繕者，承租人得定相當期限催告修繕，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕，並請求出租人償還其費用或於第四點約定之租金中扣除。

出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，應於相當期間先期通知，承租人無正當理由不得拒絕。

前項出租人於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，承租人得請求出租人扣除該期間全部或一部之租金。

簽訂契約應注意事項

Q

租賃契約應簽幾份？
房東可不可以要求繳回契約書？

A

- 合約應1式2份，房東房客各1份為憑。
- 房東不得要求房客須繳回契約書。

二十二、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，租賃雙方各執一份契約正本。
本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

貳、不得記載事項

七、不得記載承租人須繳回契約書。

簽訂契約應注意事項

Q 房東是否可以禁止房客房東申請租金補貼？

A

- 申請租金補貼是房客的權利無須事先取得房東同意。
- 房客若遇到房東刻意刁難或以「調漲租金」或「提前終止租約」等不當手段限制或阻止申請租金補貼，可向各直轄市、縣(市)政府地政局(處)或消保官提出申訴或檢舉。

貳、不得記載事項

十、不得記載承租人不得申請租金補貼。

04

糾紛，如何解?



租屋糾紛-常見問題

押金返還或抵充

- 退租後因修繕問題不願返還押金或逕以押金抵充修繕費用
- 拒絕點交不返還押金



修繕、改裝問題

- 出租人拖延或不處理租屋的修繕事宜
- 退租後房屋損壞或髒亂





提前終止租約

- 承租人定相當期限催告，出租人未於期限內修繕。
- 提前終止租約，按居住時間比例退還租金。



租金補貼爭議

- 契約約定承租人不得申請租金補貼
- 契約明定將租金補貼衍生之稅賦轉嫁給房客



電費爭議

- 電費一度收取超過當期每度平均用電。
- 出租人未提供電費資訊，且不允許向台電公司申辦查詢。

租屋糾紛處理管道


校內學務處、
賃居中心
鄉鎮市(區)
公所調解
行政院消保會
消費爭議
線上申訴
1950消費者
服務專線
直轄市或縣
（市）不動
產糾紛調處
各縣市消費者
服務中心
仲裁機構
聲請仲裁
法院聲請
調解

租屋糾紛處理管道

第一步

向**行政院消費者保護會線上申訴平台**或**新北市政府地政局**提出(第1次)申訴，請業者、房東妥為處理，並檢附相關文件提出說明。

第二步

於第1次申訴無法達成和解時，可擇下列方式辦理：

1、向**消保官**提出(第2次)申訴：由消保官進行協商，僅具一般民事和解效力。

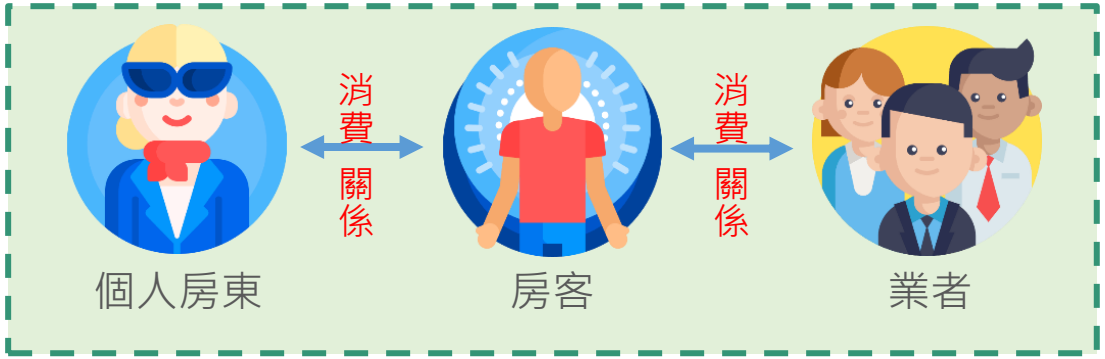
2、向**鄉鎮市(區)公所**調解申請調解：由調解委員進行協商，民事調解成立並經法院核定後，與民事確定判決同一效力。

3、向**法院**提請消費爭議訴訟：法院審理期間由法官主導調解和解，皆不成立法院即依法判決，判決確定證明後具強制力。

租屋糾紛處理管道

112年2月8日修正《租賃住宅市場發展及管理條例》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。



違反應記載即不得記載事項，經限期改正而不改正者，處新台幣3~30萬元罰鍰，並按次處罰。

租屋糾紛處理管道


RENT
承租人(租客)如有租屋相關問題
請找法律扶助基金會
租屋糾紛承租人
電話法律諮詢專線
412-8518轉2再轉6
（市話請直撥，手機加02）
-免費諮詢，您無須負擔諮詢費，本專線以市話計費，請留意各家電信業者之計費-
財團法人法律扶助基金會
Legal Aid Foundation
中華民國內政部
住宅租賃糾紛法律扶助專案

05

賃居訪視，快申請！



我租的房子好像有問題?

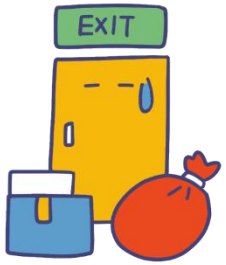
◎ 契約條文有問題?



◎ 沒有裝設住警器?



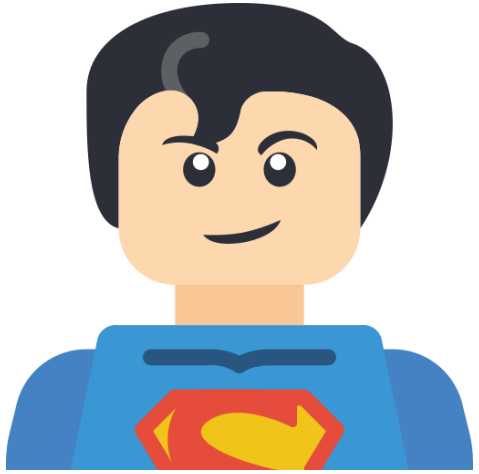
◎逃生路線堆放雜物?



◎沒有放置滅火器?



我租的房子好像有問題?



地政局、消防局、警察局與各大專院校合作辦理
學生賃居訪視，為學子打造安全的租賃環境！

有需求的學生快向校內學務處、賃居中心申請
或洽詢新北地政局(02)2960-3456 #3300~3304、3306

06

租屋資訊，免費問！



新北市政府地政局網站

步驟：

1. 前往【新北市政府地政局】官方網站
2. 點選上方選單中的【業務專區】
3. 選擇【不動產交易】
4. 點入【租賃住宅服務業專區】即可查詢詳細資訊

或掃描QR code



有心．租屋平台

有心．租屋平台(租屋諮詢｜包租代管) 服務一覽表

有問必答．開心查 (新北地政通)	專線服務．隨心打 (預約專線:02-8951-8110)	即時回應．放心問 (Line客服ID:@695mybmo)
		
友好業者．安心挑 (業者資訊)	租屋資訊．省心搜 (資訊宣導)	
		

追蹤我們

facebook

PODCAST 地事 COVER你

YouTube

Instagram

Q&A 



感謝聆聽

新北市政府地政局