



雀媽媽基金會

Tsuei Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service



崔媽媽基金會簡介及服務項目

一、崔媽媽基金會創設於民國78年，由抗議高房價的無殼蝸牛運動組織所成立。

二、服務項目：

1. 租屋服務（資訊提供、租屋手冊；學生、外籍、弱勢租屋協助）
2. 全臺之優良搬家公司評鑑與推薦
3. 公寓大廈社區公共事務輔導及培訓
4. 都會區弱勢族群租屋、搬家扶助
5. 義務法律諮詢服務（租屋、公寓大廈、搬家）
6. 推動住宅政策、社會住宅政策倡議。



安心住・放心租

租屋法律常識宣導

房屋租賃契約書範本暨其 定型化契約應記載及不得記載事項

主講人：財團法人崔媽媽基金會

郭淳頤律師 / 曹筱筠

網址：www.tmm.org.tw

租屋的前中後

❖資訊的取得

❖實地看屋

❖談條件

前

❖付定金

中

❖簽約

❖相處與適應

❖糾紛的處理方式與管道

後

租屋訊息哪裡來？

1. 學長姐、親友介紹
2. 學校網站..
3. 租屋網站、BBS站
4. 紅紙條
5. 報紙、仲介公司
6. 當地訊息(大樓管理員、
雜貨店...)

閱讀重點：

✧ 是否合理

租金、坪數、設備、遠近、新舊、屋別...

✧ 是否為屋主

仲介、代理人、親人、二房東

✧ 是否收費

何種費用？費用多少？可退否？

✧ 由資料(照片)中判斷環境狀況

看屋注意事項

❖ 了解房地及其週遭環境(人與物)的現況

§ 外在環境：

- 不同時段看屋
- 問問鄰居、先前房客
- 租所週邊環境觀察

租屋外部環境的注意事項

Tsuei
Housing

施工房子?

防火巷?

乾淨嗎?

密集度?

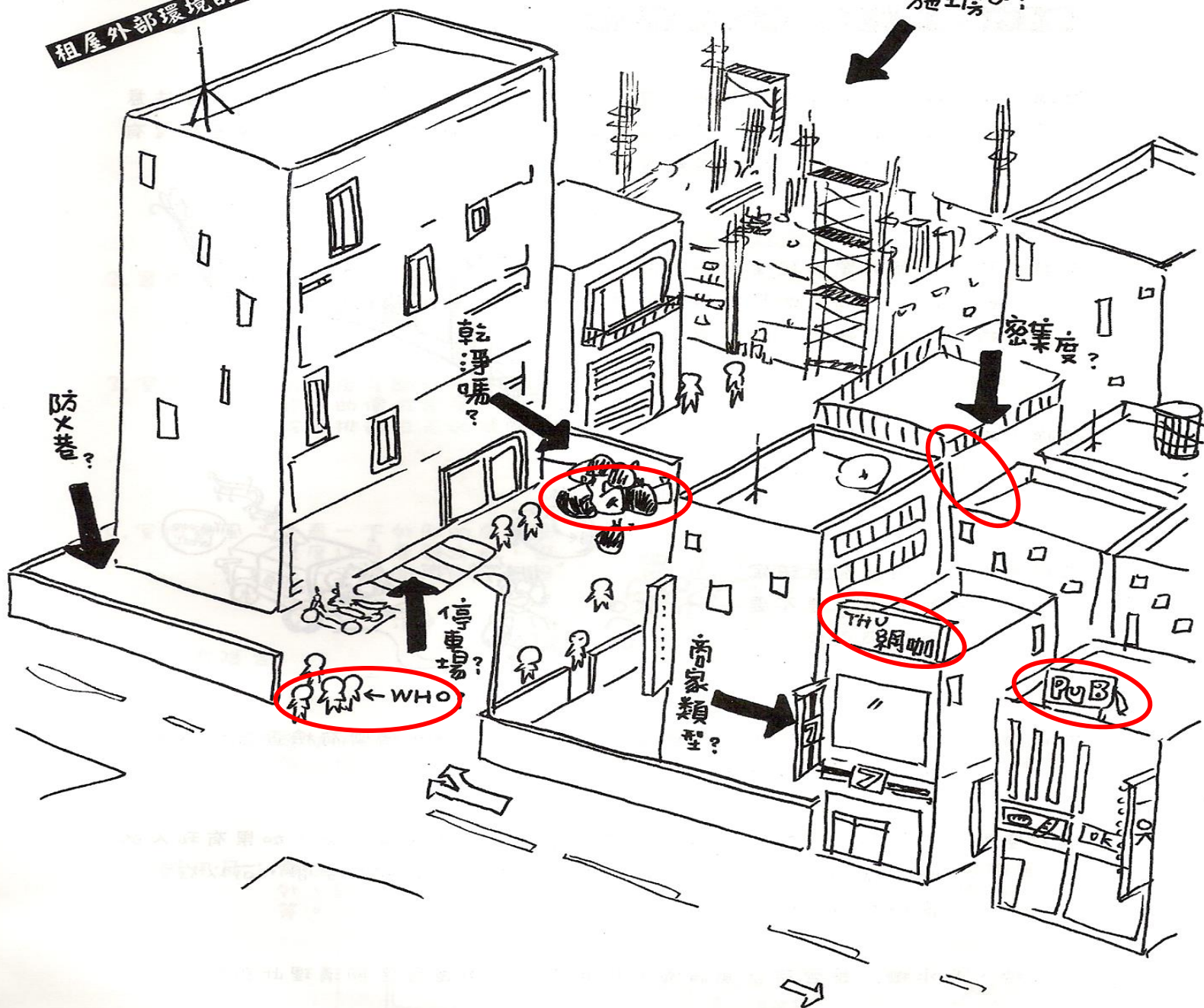
停車場?

← WHO

商家類型?

THU 網咖

PUB



看屋注意事項

§ 內在環境

- 公共空間觀察(樓梯間、走道、出入口、廁所、客廳、廚房)
- 設備是否堪用
- 房子通風採光問題
- 檢查結構、管線



雀媽媽基金會

Tsui Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

居住/消防安全

頂樓加蓋的門戶安全

違建可以出租嗎？

- ◎未經審查機關核可發給建築及使用執照，而擅自建造及使用之建物。
- ◎建造者雖無建物執照，仍有處份及管理的權利，因此是可以出租。

承租違建應考量的重點：

- ❖ 房屋結構
- ❖ 消防安全
- ❖ 居住安全
- ❖ 用水用電的安全
- ❖ 隨時有被拆的風險



姊姊基金會

Tsui Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

居住/消防安全

熱水器擺放位置



姊姊基金會

Tsui Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

逃生通道的暢通與位置



姊姊基金會

Tsui Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

提醒：

- ❖ 不同時段看屋
- ❖ 租所週邊環境觀察
- ❖ 公共空間觀察
- ❖ 多打聽
- ❖ 設備檢查、測試
- ❖ 通風採光問題

其他提醒

- ❖ 有時間觀念、重承諾
- ❖ 找人陪同
- ❖ 特別約定事項(寵物？物品使用？費用分擔？)
- ❖ 雙方留下清楚的聯絡方式
- ❖ 有租屋需求需提早規劃



姊姊基金會

Tsui Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

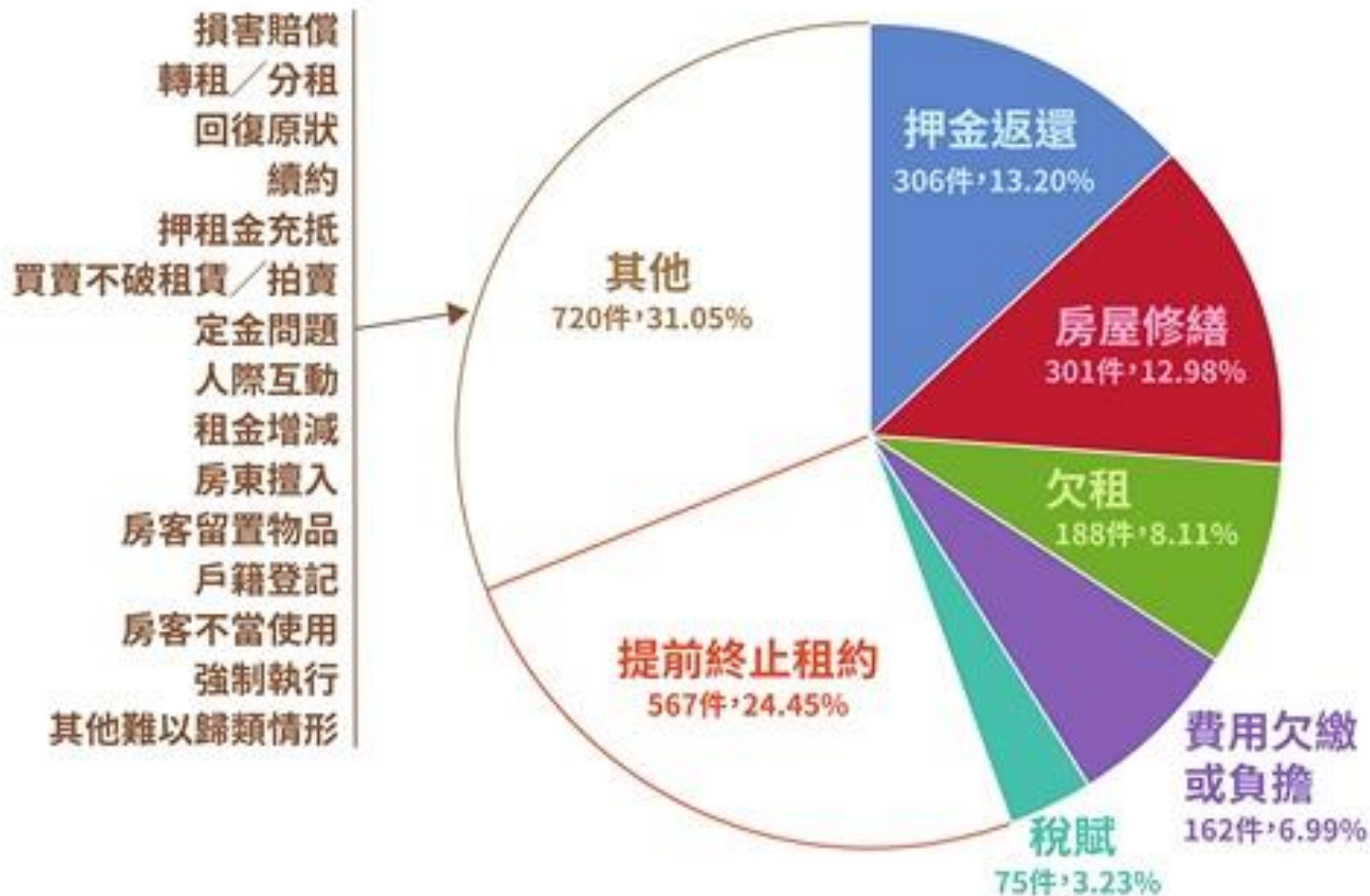
決定租屋後



姊姊基金會

Tsui Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

常見糾紛



基本法律意識

❖ 何謂契約？

❖ 租賃契約規範？

- 權利主體
 - 未成年人？法定代理人？
 - 房仲？二房東？代理人？所有權人？
- 權利客體（債權、債務）
 - 租賃期間、範圍及目的
 - 押租金、水電費、管理費、稅賦
 - 遷戶籍、修繕責任與費用
 - 契約的解除終止、糾紛處理

認識租賃契約

- ❖ 民法421條：『稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約。』





姊姊基金會

Tsui Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

簡述概介

定型化契約、定型化契約條款

何謂定型化契約

❖ 民法第247條之1

- 依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約。按其情形顯失公平者，該部分約定無效：
：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者。

何謂定型化契約

❖ 民法第247條之1

- 依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約。按其情形顯失公平者，該部分約定無效：
：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者。

❖ 定型化契約：

- 指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約（消費者保護法第2條第9款）。

❖ 定型化契約條款

- 指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之（消費者保護法第2條第7款）。

違反定型化契約應記載及不得記載事項效力？

- ❖ 違反中央主管機關公告之應記載及不得記載事項者，**無效**(消 § 17)
- ❖ 中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，**仍構成契約**之內容。(消細 § 15)

違反效力？

- ❖ 若與「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」規定未合：
 - 請求房東修改或拒絕簽約
 - 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（消費者保護法第56條之1規定）。



咁媽媽基金會

Tsui Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

簡析概介

應記載、不得記載事項

不得記載事項

- (一) 不得約定拋棄審閱期間。
- (二) 不得約定廣告僅供參考。
- (三) 不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
- (四) 不得約定承租人不得遷入戶籍
- (五) 不得約定應由出租人負擔之稅賦及費用，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔
- (六) 出租人明知房屋有瑕疵且故意不告知者，不得約定排除民法上瑕疵擔保責任。
- (七) 不得約定承租人須繳回契約書。
- (八) 不得為違反強制或禁止規定之約定。

應記載事項

- (一) 契約審閱期。
- (二) 房屋租賃標的、租賃期間、租金約定及支付。
- (三) 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。
- (四) 使用房屋之限制、修繕及改裝、承租人之責任
- (五) 房屋部分滅失、提前終止租約、房屋之返還及房屋所有權之讓與。
- (六) 出租人、承租人終止租約。
- (七) 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。

房屋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(中華民國 106 年 1 月 1 日生效)行政院消費者保護會第 47 次會議通過

壹、應記載事項

一、契約審閱期

本契約於中華民國__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：

二、房屋租賃標的

(一)房屋標示：

1. 門牌__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__街(路)__段__巷__弄__號__樓(基地坐落__段__小段__地號。)

2. 專有部分__建號，權利範圍__，面積共計__平方公尺。

(1)主建物面積：

__層__平方公尺，__層__平方公尺，__層__平方公尺共計__平方公尺，用途__。

(2)附屬建物用途__，面積__平方公尺。

3. 共有部分建號__，權利範圍__，持分面積__平方公尺。

4. ☐有☐無設定他項權利，若有，權利種類：__。

5. ☐有☐無查封登記。

(二)租賃範圍：

1. 房屋☐全部☐部分：第__層☐房間__間☐第__室，面積__平方公尺(如「房屋位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。

2. 車位：

(1)車位種類及編號：

地上(下)第__層☐平面式停車位☐機械式停車位，編號第__號車位__個。(如無則免填)



佳媽媽基金會

Tsuei Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

房屋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(中華民國 106 年 1 月 1 日生效)行政院消費者保護會第 47 次會議通過

壹、應記載事項

一、契約審閱期

本契約於中華民國__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：

二、房屋租賃標的

(一) 房屋標示：

1. 門牌__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__街(路)__段__巷__弄__號__樓(基地坐落__段__小段__地號。)。↵
2. 專有部分__建號，權利範圍__，面積共計__平方公尺。↵
 - (1) 主建物面積：↵
__層__平方公尺，__層__平方公尺，__層__平方公尺共計__平方公尺，用途__。↵
 - (2) 附屬建物用途__，面積__平方公尺。↵
3. 共有部分建號__，權利範圍__，持分面積__平方公尺。↵
4. ☐有☐無設定他項權利，若有，權利種類：____。↵
5. ☐有☐無查封登記。↵

(二) 租賃範圍：

1. 房屋☐全部☐部分：第__層☐房間__間☐第__室，面積__平方公尺(如「房屋位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。↵
2. 車位：↵
 - (1) 車位種類及編號：↵
地上(下)第__層☐平面式停車位☐機械式停車位，編號第__號車位__個。(如無則免填)↵
 - (2) 使用時間：↵
☐全日☐日間☐夜間☐其他__。↵
3. 租賃附屬設備：↵
☐有☐無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如後附房屋租賃標的現況確認書。↵
4. 其他：__。↵



佳媽媽基金會

Tsuei Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

三、租賃期間

租賃期間自民國___年___月___日起至民國___年___月___日止。

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□期___日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人亦不得任意要求調整租金。

租金支付方式：☐現金繳付☐轉帳繳付：金融機構：___，戶名：___，帳號：___。

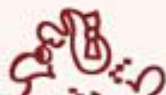
☐其他：___。

五、擔保金(押金)約定及返還

擔保金(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房屋租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。

前項擔保金(押金)，除有第十二點第三項及第十三點第四項之情形外，出租人應

於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還之。



六、租賃期間相關費用之支付

租賃期間，使用房屋所生之相關費用：

(一)管理費：

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

房屋每月.....元整。

停車位每月.....元整。

租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。

☐其他：.....。

(二)水費：

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

☐其他：.....。(例如每度...元整)

(三)電費：

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

☐其他：.....。(例如每度...元整)

(四)瓦斯費：

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

☐其他：.....。

(五)其他費用及其支付方式：.....。



七、稅費負擔之約定

本租賃契約有關稅費、代辦費，依下列約定辦理：

(一)房屋稅、地價稅由出租人負擔。

(二)銀錢收據之印花稅由出租人負擔。

(三)簽約代辦費_____元整。

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

☐由租賃雙方平均負擔。

☐其他：_____。

(四)公證費_____元整。

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

☐由租賃雙方平均負擔。

☐其他：_____。

(五)公證代辦費_____元整。

☐由出租人負擔。

☐由承租人負擔。

☐由租賃雙方平均負擔。

☐其他：_____。

(六)其他稅費及其支付方式：_____。



八、使用房屋之限制

本房屋係供住宅使用。非經出租人同意，不得變更用途。

承租人同意遵守住戶規約，不得違法使用，或存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全。

出租人 ☐ 同意 ☐ 不同意將本房屋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，承租人應提示出租人同意轉租之證明文件。

九、修繕及改裝

房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或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，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。

房屋有改裝設施之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。

前項情形承租人返還房屋時，☐ 應負責回復原狀 ☐ 現況返還 ☐ 其他...

十、承租人之責任

承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依房屋之性質使用、收益，致房屋有毀損或滅失者，不在此限。

十一、房屋部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致房屋之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。



十二、提前終止租約

本契約於期限屆滿前，租賃雙方☐得☐不得終止租約。

依約定得終止租約者，租賃之一方應於☐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。

前項承租人應賠償之違約金得由第五點之擔保金（押金）中扣抵。

租期屆滿前，依第二項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

十三、房屋之返還

租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記。

前項房屋之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及設備之點交手續。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。

承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止。

前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由第五點之擔保金（押金）中扣抵。

十四、房屋所有權之讓與

出租人於房屋交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。

前項情形，出租人應移交擔保金（押金）及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。

本契約如未經公證，其期限逾五年或未定期限者，不適用前二項之約定。



十五、出租人終止租約

承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：

- (一) 遲付租金之總額達二個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。
- (二) 違反第八點規定而為使用。
- (三) 違反第九點第三項規定而為使用。
- (四) 積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。

十六、承租人終止租約

出租人有下列情形之一者，承租人得終止租約：

- (一) 房屋損害而有修繕之必要時，其應由出租人負責修繕者，經承租人定相當期限催告，仍未修繕完畢。
- (二) 有第十一點規定之情形，減少租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的。
- (三) 房屋有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵時。

十七、通知送達及寄送

除本契約另有約定外，出租人與承租人雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準；並得以 ☐ 電子郵件 ☐ 簡訊 ☐ 其他__方式為之(無約定通知方式者，應以郵寄為之)；如因地址變更未通知他方或因__，致通知無法到達時(包括拒收)，以他方第一次郵遞或通知之日期推定為到達日。



十八、其他約定

本契約雙方同意 ☐ 辦理公證 ☐ 不辦理公證。

本契約經辦理公證者，經租賃雙方 ☐ 不同意；☐ 同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：

☐ 一、承租人如於租期屆滿後不返還房屋。

☐ 二、承租人未依約給付之欠繳租金、出租人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。

☐ 三、出租人如於租期屆滿或租賃契約終止時，應返還之全部或一部擔保金(押金)。

公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第款之效力及於保證人。

十九、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，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。

本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

二十、當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

(一) 承租人之姓名(名稱)、統一編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱。

(二) 出租人之姓名(名稱)、統一編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱。



咁媽媽基金會

Tsuei Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

貳、不得記載事項...

- 一、不得約定拋棄審閱期間。
 - 二、不得約定廣告僅供參考。
 - 三、不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
 - 四、不得約定承租人不得遷入戶籍。
 - 五、不得約定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、出租人故意不告知承租人房屋有瑕疵者，不得約定排除民法上瑕疵擔保責任。
 - 七、不得約定承租人須繳回契約書。
 - 八、不得約定違反法律上強制或禁止規定。

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	☐ 有 ☐ 無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： ☐ 壹樓 平方公尺 ☐ 樓 平方公尺。 ☐ 頂樓 平方公尺 ☐ 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：__房(間、室)__廳__衛__ 有 ☐ 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(五樓含以下無電梯)、透天厝、店面(店鋪)、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)、套房(一房、一廳、一衛)等。 (三)其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。 二、現況格局(例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間)。
3	車位類別 ☐ 坡道平面 ☐ 升降平面 ☐ 坡道機械 ☐ 升降機械 ☐ 塔式車位 ☐ ☐ 一樓平面 ☐ 其他____。 編號：__號 ☐ 有 ☐ 無獨立權狀。 ☐ 有 ☐ 無檢附分管協議及圖說。	
4	☐ 是 ☐ 否 ☐ 不知有消防設施，若有，項目： (1)____(2)____(3)____。	



Tsui
Hou

Tsui
Hou

5	供水及排水 ☐ 是 ☐ 否 正常。	
6	☐ 是 ☐ 否 有公寓大廈規約；若有， ☐ 有 ☐ 無檢附規約。	
7	附屬設備項目如下： ☐ 電視__台 ☐ 電視櫃__件 ☐ 沙發__組 ☐ ☐ 茶几__件 ☐ 餐桌__張 ☐ 餐桌椅__張 ☐ 鞋 ☐ 櫃__件 ☐ 窗簾__組 ☐ 燈飾__件 ☐ 冰箱__ ☐ 台 ☐ 洗衣機__台 ☐ 書櫃__件 ☐ 床組 (頭)__件 ☐ 衣櫃__組 ☐ 梳妝台__件 ☐ 書 ☐ 桌椅__張 ☐ 置物櫃__件 ☐ 電話__具 ☐ 保 ☐ 全設施__組 ☐ 微波爐__台 ☐ 洗碗機__台 ☐ 冷氣__台 ☐ 排油煙機__台 ☐ 流理台__ ☐ 件 ☐ 瓦斯爐__台 ☐ 熱水器__台 ☐ 天然瓦 ☐ 斯 ☐ 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

善良管理人之責任：

- ❖ 善盡**維護**責任
- ❖ **發現問題儘早告知**，請房東處理。不告知而致事態嚴重，房東可要求房客分擔費用



姊姊基金會

Tsui Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

簡介概析

解決方式及求助管道

解決方式及求助管道

❖ 《解決方式》

- 情理法，90%以上糾紛解決均靠協商
- 勿惡言相向、互放狠話

❖ 《求助管道》

- 當地縣市政府法務局或法制局、1950
- 鄉鎮市區公所
- 1950消費者保護中心
- 崔媽媽基金會(02)2365-8140
 - 網址：www.tmm.org.tw
 - E-mail：
lawhelptmm@gmail.com

法律諮詢

❖ 崔媽媽基金會

- 線上登記，律師電話回復諮詢

❖ 各地鄉鎮市公所之調解委員會

- 無須預約，當面諮詢

❖ 市政府法律服務

- 無須預約，當面諮詢

存證信函之功用

❖ 寄發存證信函

- 通常不發生任何法律關係。
- 功用：
 - 在於保存證據方法，以供作訴訟上應負舉證責任時之書證。
 - 例：履行催告義務、終止契約是否已於一個月前通知....等。

租屋的小提醒

❖ 仔細察看

- 「屋況」（外在環境、漏水...）、
- 「設備」（冷氣、熱水器、冰箱、電視、大門...）是否良好、
- 愛惜房子，善盡保管使用責任。

❖ 產權調查

- 注意簽約人是否為所有人；

❖ 瞭解房東與室友的人品

❖ 約定

- 「**三金**」（定金、租金、押金）、「**四費**」（水電瓦斯費、管理費、第四台收視費、網路費）要談清楚。「**報稅**」問題先講好。雙方同意的事，要**白紙黑字**寫下來。

❖ 房客**準時**交租，房東**盡快**修繕。

❖ 遇有糾紛**耐心溝通**，切勿情緒化，瞭解自身之權利義務及處理方式



佳媽媽基金會

Tsuei Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

感謝聆聽!!
歡迎賜教!!