

# 中山醫學大學學生租屋寶典

## 租屋前應注意事項：

### \* 怎樣知道那裡有合適的房子要出租？試試下列的方式吧！

- 一、 找屋前先了解周邊環境、治安狀況及房東人品。
- 二、 考慮交通的方便性，上學是否方便。
- 三、 租屋處的路上路燈照明設備如何。
- 四、 找屋前可參考本校生輔組資訊網或詢問學長、姊及同學。
- 五、 看房子時最好找親友陪同。
- 六、 若單獨看房子時，必須先告知家人、同學所到之地點、地點、電話及時間，並同時互打電話以確認安全。
- 七、 若單獨看房子時，應注意出入口的位置，並不要關閉出入的大門，以方便應變。
- 八、 小心提防浮誇不實的廣告及屋主。
- 九、 貨比三家不吃虧，多比較幾家，再做決定。

## 住所的品質

### \* 事前租屋選得好，事後居住沒煩惱！

- 一、 注意屋內採光，通風是否良好。
- 二、 注意窗口的方位，是否嚴重西曬？
- 三、 頂樓加蓋的房子，特別注意是否會漏水，夏天是否會過於炎熱。
- 四、 住一樓要注意是否會淹水。
- 五、 考慮租金價格相對於屋況是否合理。

## 搬入租屋處後應注意事項

### \*特別是女同學請務必特別注意喔！

- 一、 最好將房門換新鎖。
- 二、 養成隨手鎖門的習慣特別是在睡前。
- 三、 與鄰居（室友）建立良好關係，建議最好選擇社交單純的室友。
- 四、 注意租屋附近是否有可疑人物。
- 五、 告知家長、師長正確租屋住址及電話。
- 六、 避色和陌生人共乘電梯。
- 七、 深夜莫走暗巷盡避免夜歸。
- 八、 檢點自身言行勿添他人困擾。
- 九、 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。女同學宿舍可製造「假象」，門外鞋架故意放置一、兩雙男用鞋，在陽台上掛些男襯衫。

## 租屋安檢事項

### \*住的安全，你、我都放心！

- 一、注意樑柱有無裂痕，樑是否彎曲，衣櫥的門、窗戶是否會卡住無法打開，若有上述的情形，表示此屋結構有問題，請慎重考慮是否要承租。
- 二、隔間是否為防火器材或易燃物。
- 三、滅火設備：乾粉滅火器（使用方法：1 拆斷封條 2 拔起保險插梢 3 噴嘴管朝向火點口壓下二氧化碳瓶壓版即噴出；三個月檢查壓力表 150-200 磅，藥劑有效時限三年）
- 四、緊急照明設備：樓梯轉角處。
- 五、安全門是否上鎖無法打開：正上方應設置標示燈。
- 六、 逃生出口應無障礙物。
- 七、 鐵窗之鎖頭是否有鑰匙或是生鏽無法打開、
- 八、 熱水器放置通風處。

九、 謹慎使用瓦斯或電器電品，以免發生意外。

十、 準備手電筒、急救箱。

### 中山醫學大學校外賃居生看屋檢查表

📖基本資料📖			
看屋日期	年 月 日	房東姓名	
房東電話		房東手機	
房屋地址			
📖租金📖			
租金	每月 元	每學期 元	每學年 元
押金		訂定契約	是 否
📖房間📖			
坪數		窗戶數	
套房		雅房	
幾人合住一間	人	房間數	二房三房四房
📖房屋內設施📖			
衣櫃		書櫃	
床	單人雙人上、下鋪	空調	冷氣暖氣除濕機
書桌		椅子	
熱水器	電瓦斯	洗衣機	
脫水機		乾衣機	
電視	電視有線電視	冰箱	
電話		其他一	
其他二		其他三	
📖安全設施📖			
滅火器		熱水器	浴室內屋內屋外
逃生門		緩降梯	
緊急照明		樓梯、走道	堆放雜物通暢
安全門		其他：	
📖請教房東問題📖			
1. 房租是否含水、電、瓦斯？			
2. 房屋清潔方式？			

3. 廚房是否可使用？

4. 是否有其他特殊要求？

### 📖看房子應注意事項📖

1. 瞭解或詢問室友的簡單資料、作息〈如果可以，可見個面〉。

2. 留意屋內公共設施使用的情形，可藉此判斷室友是否有公德心？

3. 檢查水龍頭、熱水器的功能是否正常？

4. 留意排水管、馬桶是否會阻塞？

5. 留意自來水壓是否正常？水流量是否正常？

6. 確認門窗可打開？

7. 確認樑柱是否有裂縫？影響結構的安全？

8. 瞭解附近的交通狀況？

9. 留意附近是否有噪音干擾？

10. 其他個人想知道事項？

## 搬家的準備

### 事先規畫好、事後少煩惱

- 一、 搬運前列出清單，方便搬運核對，以免有所遺漏。
- 二、 打包行李時將重物放下面，輕的放上面，並注意箱子的底部要黏好。
- 三、 可用報紙、舊衣服、保力龍固定箱子的空隙。
- 四、 可在紙箱外面註明物品內容，是否易碎？
- 五、 箱子勿過大，以免搬動不易且底部易破裂。
- 六、 音響、電腦、電視…等電器品之電線、插座最好註明並固定。
- 七、 貴重物品最整隨身攜帶或先置放在親友家中。

## 各種租屋金額標準及運用

### 一、 租金：

1 如果承租的意願並不太高，只是作為備用的選擇，則訂金少付一些，原則上為租金之十分之一，即使承租人不覆行租約，訂金被沒收，損失也少些。

2 承租交付訂金時，最好請出租人寫立收據為憑，以避免出租人忘記已收訂金。

- 二、 **押金：**即為押租保證金，為避免契約關係終止時，押金遭沒入的情形發生，因此同學應謹慎使用租賃物，另外最好能在租屋時，即將損壞物品寫在契約中，退

租時有核對依據。又押金金額不得超過月租金兩倍。

三、 **設備維修：**民法中規定，出租人應負責租賃物之修繕。

四、 訂定契約時承租人連帶保證人最好由定長擔任，尤其是未滿二十歲的同學應由家長擔任連帶保證人。

五、 充分了解租金的繳交方式、日期：確定租金是月付或以學期計，寒、暑假是否包括在內，及付款期限及連絡方式。

## 案例參考：

(一) 某校某同學租賃房屋時，因二房東曾「阿沙力」的表示可彼此信賴，租賃一個月後，該同學深覺隱私權受侵害，房間內的東西常莫名其妙被動用，二房東推說不知且惡言相向。該生決定搬走，當他向二房東索回已付之房租及押金時，無依據而自認倒楣。

(二) 某校某同學遷至新居一週後，發覺房東夫婦感情不睦，時常大吵大鬧，幾經反應無效，且半夜被吵醒後，隔天上課即沒精神，忍受一學期後才另覓新家。

(三) 某校某同學因貪圖便宜，選擇一本板隔間的地下室作窩，數天後，發現寢室通風不良、陰暗潮濕，半夜還可聽到隔壁室友大放音樂的聲音，幾次欲與隔壁室友溝通，但因該室友身材魁梧、面露兇相，因此放棄溝通，倉促搬離。

(四) 某校某同學匆匆決定租屋處，搬進去住後，才發現由於是頂樓加蓋，夏天悶熱不已，除了回去睡覺外，該生多不願回蒸籠當烤鴨。

(五) 某校某同學遷至新居後發覺房間面臨大馬路交通流量大，噪音較高，睡眠精神受影響，半個月後賠了押金匆匆解約倉促搬離。

## 學生簽約注意事項

### 一、適用範圍

本契約書範本之租賃房屋用途，係由承租人供作住宅使用，並提供消費者與企業經營者簽訂房屋租賃契約時參考使用。

### 二、契約審閱權

房屋出租人為企業經營者，其與承租人訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期

間，供承租人審閱全部條款內容。

出租人以定型化契約條款使承租人拋棄前項權利者，無效。

出租人與承租人訂立定型化契約未提供第一項之契約審閱期間者，其條款不構成契約之內容。但承租人得主張該條款仍構成契約之內容。(消費者保護法第十一條之一第一項至第三項)

### 三、租賃意義

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(民法第四百二十一條)。當事人就標的物及租金為同意時，租賃契約即為成立。為使租賃當事人清楚了解自己所處之立場與權利義務關係，乃簡稱支付租金之人為承租人，交付租賃標的物之人為出租人。

### 四、房屋租賃標的

(一)房屋租賃範圍屬已登記者，以登記簿記載為準；未登記者以房屋稅籍證明或實際測繪結果為準。

(二)房屋租賃範圍非屬全部者(如部分樓層之套房或雅房出租)，應由出租人出具「房屋位置格局示意圖」標註租賃範圍，以確認實際房屋租賃位置或範圍。

(三)為避免租賃雙方對於租賃房屋是否包含未登記之改建、增建、加建及違建部分，或冷氣、傢俱等其他附屬設備認知差異，得參依本契約範本附件「房屋租賃標的現況確認書」，由租賃雙方互為確認，以杜糾紛。

(四)承租人遷入房屋時，可請出租人會同檢查房屋設備現況並拍照存證，如有附屬設備，並得以清單列明，以供返還租屋回復原狀之參考。

### 五、租賃期間

(一)房屋租賃之期間超過一年者，應訂立契約，未訂立契約者，視為不定期限之租賃。租賃契約之期限，不得超過二十年，超過二十年者，縮短為二十年。

(二)房屋租賃契約未定期限者，租賃雙方當事人得隨時終止租約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。故租賃雙方簽約時宜明訂租賃期間，以保障雙方權益。

### 六、租金約定及支付

(一)土地法第九十七條第一項之規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築

物申報總價額年息百分之十為限。

(二)土地法第九十七條所稱「城市地方」，依內政部六十七年九月十五日台內地字第八〇五四四七號函釋，係指已依法公布實施都市計畫之地方。又同條所稱「房屋」，依內政部七十一年五月二十四日台內地字第八七一〇三號函釋，係指供住宅用之房屋。

### 七、擔保金(押金)約定及返還

(一)土地法第九十九條規定，擔保金(押金)以不得超過二個月之租金總額為宜，超過部分，承租人得以超過之部分抵付房租。承租人仍得於二個月之租金總額範圍內與出租人議定擔保金(押金)額度，如經約定承租人無須支付者，因屬私權行為，尚非法所不許。有關擔保金額之限制，依內政部一百零二年十月三日內授中辦地字第一〇二六〇三八九〇八號函釋，係指供住宅用之房屋，至營業用房屋，其應付擔保金額，不受土地法第九十九條之限制。

(二)承租人於支付擔保金(押金)或租金時，應要求出租人簽寫收據或於承租人所持有之租賃契約書上註明收訖為宜；若以轉帳方式支付，應保留轉帳收據。同時出租人返還擔保金(押金)予承租人時，亦應要求承租人簽寫收據或於出租人所持有之租賃契約書上記明收訖為宜。

### 八、租賃期間相關費用之支付

(一)有關使用房屋而連帶產生之相關費用如水、電、瓦斯及管理費等，實務上有不同類型，部分契約係包含於租金中，部分則約定由承租人另行支付，亦有係由租賃雙方共同分擔等情形，宜事先於契約中明訂數額或雙方分擔之方式，以免日後產生爭議。

(二)房屋租賃範圍非屬全部者(如部分樓層之套房或雅房出租)，相關費用及其支付方式，宜由租賃雙方依實際租賃情形事先於契約中明訂數額或雙方分擔之方式，例如以房間分度表數計算每度電費應支付之金額。

### 九、使用房屋之限制

(一)承租人應依約定方法，為租賃房屋之使用、收益，並應遵守規約所定之一切權利義務及住戶共同約定事項。

(二)租賃物為房屋者，依民法第四百四十三條第一項規定，除出租人有反對轉租之約定外，承租人得將其一部分轉租他人。故出租人未於契約中約定不得轉租，則承租人

即得將房屋之一部分轉租他人。

(三)本契約書範本之租賃房屋用途，係由承租人供作住宅使用，而非營業使用，出租人得不同意承租人為公司登記、商業登記及營業(稅籍)登記。

## 十、修繕及改裝

(一)房屋或附屬設備之修繕，依民法第四百二十九條第一項規定，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。

(二)出租人之修繕義務，在使承租人就租賃物能為約定之使用收益，如承租人就租賃物以外有所增設時，該增設物即不在出租人修繕義務範圍。(最高法院六十三年台上字第九九號判例)

(三)房屋有無滲漏水之情形，租賃雙方宜於交屋前確認，若有滲漏水，宜約定其處理方式(如由出租人修繕後交屋、以現況交屋、減租或由承租人自行修繕等)。

## 十一、提前終止租約

(一)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，租賃雙方得隨時終止契約。故契約當事人於簽訂契約時，請記得約定得否於租賃期間終止租約，以保障自身權益。

(二)租賃雙方雖約定不得終止租約，但如有本契約書範本第十四條或第十五條得終止租約之情形，因係屬法律規定，仍得終止租約。

(三)定有期限之租賃契約，如約定租賃之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應按照本契約書範本第十一條約定先期通知他方。

## 十二、房屋之返還

(一)承租人返還房屋時，如有附屬設備清單或拍照存證相片，宜由租賃雙方會同逐一檢視點交返還。

(二)承租人返還房屋時，如未將戶籍或商業登記或營業(稅籍)登記遷出，房屋所有權人得依戶籍法或商業登記法或營業登記規則等相關規定，證明無租借房屋情事，向房屋所在地戶政事務所或主管機關申請遷離或廢止。

## 十三、出租人終止租約

不定期之房屋租賃，承租人積欠租金除擔保金抵償外達二個月以上時，依土地法

第一百條第三款之規定，出租人固得收回房屋。惟該條款所謂因承租人積欠租金之事由收回房屋，應仍依民法第四百四十條第一項規定，對於支付租金遲延之承租人，定相當期限催告其支付，承租人於其期限內不為支付者，始得終止租賃契約。在租賃契約得為終止前，尚難謂出租人有收回房屋請求權存在。(最高法院四十二年台上字第一一八六號判例)

#### 十四、疑義處理

- (一)本契約書範本所訂之條款，均不影響承租人依消費者保護法規定之權利。
- (二)本契約各條款如有疑義時，依消費者保護法第十一條第二項規定，應為有利於承租人之解釋。惟承租人為再轉租之二房東者，因二房東所承租之房屋非屬最終消費，如有契約條款之疑義，尚無消費者保護法有利於承租人解釋之適用。

#### 十五、消費爭議處理

因本契約發生之消費爭議，雙方得依下列方式處理：

- (一)依直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法規定申請調處。
- (二)依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，承租人得向出租人、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向租賃房屋所在地之直轄市或縣(市)政府消費者保護官申訴；再未獲妥適處理時得向直轄市或縣(市)消費爭議調解委員會申請調解。
- (三)依鄉鎮市調解條例規定向鄉鎮市(區)調解委員會申請調解，或依民事訴訟法第四百零三條及第四百零四條規定，向房屋所在地之法院聲請調解或進行訴訟。

#### 十六、租賃契約之效力

為確保私權及避免爭議，簽訂房屋租賃契約時不宜輕率，宜請求公證人就法律行為或私權事實作成公證書或認證文書。

#### 十七、契約分存

訂約時務必詳審契約條文，由雙方簽章或按手印，寫明戶籍、通訊住址及統一編號並分存契約，以免權益受損。

#### 十八、確定訂約者之身分

- (一)簽約時應先確定簽訂人之身分，例如國民身分證、駕駛執照或健保卡等身分證明

文件之提示。如未成年人(除已結婚者外)訂定本契約，應依民法規定，經法定代理人或監護人之允許或承認。若非租賃雙方本人簽約時，應請簽約人出具授權簽約同意書。

(二)出租人是否為屋主或二房東，可要求出租人提示產權證明如所有權狀、登記謄本或原租賃契約書(應注意其租賃期間有無禁止轉租之約定)。

## 十九、經紀人簽章

房屋租賃若透過不動產經紀業辦理者，應由該經紀業指派經紀人於本契約簽章。

### 學生房屋租賃契約注意事項

本契約範本與注意事項係提供同學於校外租屋時參考，並提醒校外租屋同學於訂定租賃契約時，不僅應注意相關租賃契約問題，並應確實遵守契約內容，以維護自身之權益，進而促進房東與租屋同學間良好和諧之租賃關係。(註：本契約範本與注意事項之製作乃參考消費者文教基金會房屋委員會所制訂之房屋契約書及中華民國住宅暨社區服務協進會【財團法人崔媽媽基金會】之契約及注意事項而成)。

#### #參考範列表一：房東提供之傢俱清單(自行影印雙方填寫存留)

傢俱名稱	數量	簽收前堪用狀況	維修責任權責	修繕費用分擔	備註
如：書桌	壹張	例：良好完整	<input type="checkbox"/> 房東 <input checked="" type="checkbox"/> 房客	由房客負擔	壞掉要負責賠償
如：單槽脫水機	壹張	例：8年之舊品，尚堪用	<input type="checkbox"/> 房東 <input checked="" type="checkbox"/> 房客	無(壞掉就淘汰)	淘汰後，房東不提供新品

出租人簽收：

承租人簽收：

#### #參考範列表二之一：房租收付款明細(一式二份，房東房客各執一份)

租期：自 年 月 日至 年 月 日			
租押金額		收付款金額	收款人簽收
中華民國			
所屬月份	租金金額	收付款日期	收款人簽收

#### #參考範列表二之二：訂金收款明參考

收 據
茲收到 (租屋人) 租屋訂金

新台幣 \_\_\_\_\_ 元，並保留至 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日止，屆時承租人表明不欲承租時，訂金聽任承租人沒收，並無異議。若係出租人表明不欲出租時，則出租人應加倍返還承租人訂金。

此據

出租人簽章：

租屋人簽章：

中華民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

#### #參考範例表三：「條繕義務通知—房客篇」之存證信函通知範例

按本人前於民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日向 台端承租門牌號碼 \_\_\_\_\_ 市 \_\_\_\_\_ 路 \_\_\_\_\_ 段 \_\_\_\_\_ 巷 \_\_\_\_\_ 弄 \_\_\_\_\_ 號 \_\_\_\_\_ 樓房屋，詎於本人遷入後未達月餘，即發覺浴室內熱水器無法使用，且天花板嚴重漏水，除整日滴水外，因而導致油漆剝落不斷，影響屋內整潔甚大。本人於 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日曾以電話與 台端聯絡，惟不見 台端採取修復措施，特以本函催請台端於三日內履行民法四百二十九條之修繕義務，逾期則本人將自行請水電工修復。修復費用，本人將逕自本月份租金中扣除，特以稟知，企待見覆。

#### #參考範例表四：「返還押租金通知—房客篇」之存證信函通知範例

按 台端與本人於中華民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日所簽訂之不動產租賃契約，租賃位於 \_\_\_\_\_ 市 \_\_\_\_\_ 路 \_\_\_\_\_ 段 \_\_\_\_\_ 巷 \_\_\_\_\_ 弄 \_\_\_\_\_ 號 \_\_\_\_\_ 樓之房屋，業已於 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日屆滿，並經本人簽還房屋予 台端。查本人於簽訂租賃契約時，以交付 台端押租金新台幣（ \_\_\_\_\_ ）元整，依約 台端應於租約屆滿時返還押租金於本人。惟屢經本人催告 台端返還前述押租金， 台端均置之不理，特以此函告 台端請於函到七日內，返還前述押租金於本人，以免爭訟，為荷。

**內政部新型合約書—自 106 年 1 月 1 日起全部使用本合約書房東若有違反將處罰款**

**(學務處備有合約書紙本，歡迎取用，拿完為止)**

中華民國 91 年 1 月 30 日內政部台內中地字第 0910083141 號公告頒行(行政院消費者保護委員會第 86 次委員會議通過)

中華民國 105 年 6 月 23 日內政部內授中辦地字第 1051305386 號公告修正(行政院消費者保護會第 47 次會議通過)

契約審閱權

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)

承租人簽章：

出租人簽章：

# 房屋租賃契約書

內政部編

中華民國 105 年 6 月

立契約書人承租人\_\_\_\_，出租人\_\_\_\_【為所有權人轉租人(應提示經原所有權人同意轉租之證明文件)】茲為房屋租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

## 第一條 房屋租賃標的

### 一、房屋標示：

(一)門牌\_\_縣(市)\_\_鄉(鎮、市、區)\_\_街(路)\_\_段\_\_巷\_\_弄\_\_號\_\_樓(基地坐落\_\_段\_\_小段\_\_地號。)

(二)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。

(三)共有部分建號\_\_\_\_，權利範圍\_\_\_\_，持分面積\_\_\_\_平方公尺。

(四)有無設定他項權利，若有，權利種類：\_\_\_\_\_。

(五)有無查封登記。

### 二、租賃範圍：

(一)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)。

(二)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。

2. 使用時間：

全日日間夜間其他\_\_。(如無則免填)

(三)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。

(四)其他：\_\_。

第二條 租賃期間

租賃期間自民國\_\_年\_\_月\_\_日起至民國\_\_年\_\_月\_\_日止。

第三條 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：\_\_。

第四條 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)，除有第十一條第三項、第十二條第四項及第十六條第二項之情形外，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。

第五條 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：\_\_\_\_\_。

第六條 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

- 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

- 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

- 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：\_\_\_\_\_。

第七條 使用房屋之限制

本房屋係供住宅使用。非經出租人同意，不得變更改用途。

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。

第八條 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三條約定之租金中扣除。

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\_\_\_\_\_。

#### 第九條 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。

#### 第十條 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。

#### 第十一條 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四條之擔保金(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。

#### 第十二條 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，出租人得由第四條之擔保金(押金)中扣抵。

#### 第十三條 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。

#### 第十四條 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、違反第七條規定而為使用。
- 三、違反第八條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。

#### 第十五條 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、有第十條規定之情形，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。

#### 第十六條 遺留物之處理

租期屆滿或租賃契約終止後，承租人之遺留物依下列方式處理：

- 一、承租人返還房屋時，任由出租人處理。
- 二、承租人未返還房屋時，經出租人定相當期限催告搬離仍不搬離時，視為廢棄物任由出租人處理。

前項遺留物處理所需費用，由擔保金(押金)先行扣抵，如有不足，出租人得向承租人請求給付不足之費用。

#### 第十七條 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。

#### 第十八條 疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於承租人之解釋。

#### 第十九條 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，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。

#### 第二十條 爭議處理

因本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：

- 一、向房屋所在地之直轄市、縣(市)不動產糾紛調處委員會申請調處。
- 二、向直轄市、縣(市)消費爭議調解委員會申請調解。
- 三、向鄉鎮市(區)調解委員會申請調解。

四、向房屋所在地之法院聲請調解或進行訴訟。

#### 第二十一條 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。

#### 第二十二條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

#### 附件

- 建物所有權狀影本
- 使用執照影本
- 雙方身分證影本
- 保證人身分證影本
- 授權代理人簽約同意書
- 房屋租賃標的現況確認書
- 附屬設備清單
- 房屋位置格局示意圖
- 其他（測量成果圖、室內空間現狀照片）

#### 立契約書人

##### 出租人：

姓名(名稱)：                      簽章

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

負責人：                      (簽章)

統一編號：

電子郵件信箱：

##### 承租人：

姓名(名稱)：                      簽章

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

保證人：

姓名(名稱)： (簽章)

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

不動產經紀業：

名稱(公司或商號)：

地址：

電話：

統一編號：

負責人： (簽章)

統一編號：

電子郵件信箱：

不動產經紀人：

姓名： (簽章)

統一編號：

通訊地址：

聯絡電話：

證書字號：

電子郵件信箱：

中華民國

年

月

日

# 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	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無包括未登記之改建、增建、 加建、違建部分： <input type="checkbox"/> 壹樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> __樓__平方公 尺。 <input type="checkbox"/> 頂樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 坡道平面 <input type="checkbox"/> 升降平面 <input type="checkbox"/> 坡 道機械 <input type="checkbox"/> 升降機械 <input type="checkbox"/> 塔式車 位 <input type="checkbox"/> 一樓平面 <input type="checkbox"/> 其他__。 編號：__號 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附分管協議及圖說。	
4	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不知有消防設施，若有， 項目： (1)____(2)____(3)____。	

5	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常。	
6	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有公寓大廈規約；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約。	
7	附屬設備項目如下： <input type="checkbox"/> 電視__台 <input type="checkbox"/> 電視櫃__件 <input type="checkbox"/> 沙發__組 <input type="checkbox"/> 茶几__件 <input type="checkbox"/> 餐桌__張 <input type="checkbox"/> 餐桌椅__張 <input type="checkbox"/> 鞋櫃__件 <input type="checkbox"/> 窗簾__組 <input type="checkbox"/> 燈飾__件 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 冰箱__台 <input type="checkbox"/> 洗衣機__台 <input type="checkbox"/> 書櫃__件 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 床組(頭)__件 <input type="checkbox"/> 衣櫃__組 <input type="checkbox"/> 梳妝台__ <input type="checkbox"/> 件 <input type="checkbox"/> 書桌椅__張 <input type="checkbox"/> 置物櫃__件 <input type="checkbox"/> 電話 <input type="checkbox"/> __具 <input type="checkbox"/> 保全設施__組 <input type="checkbox"/> 微波爐__台 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 洗碗機__台 <input type="checkbox"/> 冷氣__台 <input type="checkbox"/> 排油煙機__ <input type="checkbox"/> 台 <input type="checkbox"/> 流理台__件 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐__台 <input type="checkbox"/> 熱水 <input type="checkbox"/> 器__台 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 <input type="checkbox"/> 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

### 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。

## 生活安全知多少？

### 安全常識

#### 一、 飲食衛生



出門在外，得打點自個兒的腸胃！

在外面用餐，提醒你，務必找一個衛生可靠的店用餐，以免吃壞肚子，到時候賠了銀子又折損健康囉！

#### 二、 交通安全

快快樂樂出門，平平安安回家。

外宿同學常以機車代步；因此，騎乘機車時要特別注意安全，不追求速度與刺激，注意行車安全。又租屋時應考慮是否停車是否方便？並注意防止愛車失竊

【多買二個鎖鎖住前後輪】。搭乘車輛時，避免在昏暗偏僻處下車，勿搭玻璃視線不明、車號不清楚及陌生人的車輛。

#### 三、 用電安全常識

- (一)、保險絲熔斷，是用電過量預告。
- (二)、電線陳舊，最易破損，應注意檢查更換。
- (三)、衣櫃內部不可裝設電燈烘衣。
- (四)、電暖爐旁不可放置易燃物品或靠近衣服。
- (五)、電熱水器檢查其自動調節裝置，是否損壞，以免發生過熱引起爆炸。
- (六)、電器開關附近應備滅火器以防火災。
- (七)、多種電器不可共用一個插座。

#### 四、 如何檢查瓦斯漏氣

- (一)、通常漏氣位置為容器之開關皮輸氣皮管與其接頭各部。
- (二)、可用棉花或破布沾上肥皂液塗抹，如有肥皂泡陸續出現即表示漏氣現象。
- (三)、瓦斯熱水氣應裝設於戶外。
- (四)、切忌使用火柴、打火機檢查。

## 五、 如遇火警如何報警

- (一)、119電話在撥通後3秒鐘始可通話(有長途控制器不能打)
- (二)、報告火警時應將發生地點、○○○街(路) ○巷○弄○樓及附近明顯目標，火災種類一併報出，以利搶救。
- (三)、不可謊報，延誤救災。

## 六、 當你在家時，聞到一股(濃)瓦斯味時，如何處置？

- (一)、拿濕毛巾摀住口。
- (二)、關瓦斯總開關。
- (三)、打開窗戶，讓空氣流通(金屬鋁門窗，小心碰撞)
- (四)、勿開啟或關閉任何電器產品；如開電風扇或排油煙機以免產生火花，引起爆炸。

## 七、 電線走火時，如何處置？

- (一)、首先截斷電源，再將著火線路割斷撲滅。
- (二)、切忌用水潑救，以免觸電。
- (三)、可使用海龍滅火器、乾粉、二氧化碳滅火器。

## 八、 睡夢中被濃煙嗆醒，如何逃生？

- (一)、切勿驚慌，第一件事觀察哪裡可以逃生，一瞬間可決定死。
- (二)、濕毛巾摀住口鼻或塑膠袋(十五公斤裝平時家中應準備)！
- (三)、採低姿勢，沿地板爬行(離地面二十公分以內或階梯角落都殘留著些微空氣)！
- (四)人站在窗邊，以窗簾或床單撕裂成條連接或沿水管、廣告牌、電線桿、攀爬而

下、或自室外安全梯逃生。

(五) 小孩可用棉被裹住，以繩索自窗口下垂下。

(六) 通過火焰之時，應將所穿衣服用水浸濕或以棉被、毛毯等浸濕後裹住身體迅速衝出。(使用海龍高效環保 (NAF) 噴灑全身亦可)

(七) 夜間火警應先通知樓上熟睡的人逃生，勿僅顧自己撲救或逃生。

(八) 煙的上昇速度，遠比人上樓梯來得快，故火警時應儘速向地面逃生。

(九) 不可跳樓，以免產生骨牌效應。

## 九、其他：

(一) 勿出入不正當場所，以免遭受池魚之殃。

(二) 勿結交有不良嗜好，及不良習性之損友。

(三) 財不露白，存摺、印章分別儲放，密碼勿隨便告訴他人。

(四) 勿因好奇或受不良朋友之影響，吸食迷幻藥物，害人又傷身。

(五) 近常發生衛浴設備，洗臉盆爆裂傷人事件，請勿不當使用施加過大壓力或重量，易發生危險。

(六) 做好敦親睦鄰，晚上九點後勿大聲喧嘩，音響，電視，聊天聲音放輕，以免影響社區安寧及破壞虎技學生應有之形象。

十、緊急事件之通報系統——如遇緊急事件時快打下列電話：

賃居安全緊急聯絡電話：

1. 學校校安中心電話：

總機 04-24730022 轉 11111

直撥電話 04-24721471

2. 警政單位電話：

勤工派出所：04-22612716

健康派出所：04-22634622

學生事務處 關心您~~~

## 案例宣導

### 租屋處失火房客賠不賠？

房東索賠，須以房客有重大過失為限。

【記者鄭智仁／報導】出租的房子失火，房客應否負賠償責任？呂姓房東控告陳姓房客因用電不當，導致電線走火，室內裝潢全被燒毀，害他花大錢裝修，因此，求償七十三萬元；不過，法院判決認為，民法明文規定，房客要有重大過失才須負責，即使雙方訂立的租賃契約有約定條款，也不能據此要求房客賠償；針對租屋常見爭議，消費者文教基金會也建議租屋族，訂約前最好先參照租約定型化契約範本，以確保權益。

租屋族在簽約租賃契約時，最頭痛房東在契約裡訂立許多約定條款，例如要房客負起失火賠償之責；消基會房屋加集人林旺根說，依據民法規定，此項約定排除責任條款根本沒有法律效力，因為民法已有規定，租賃物因失火而毀損滅失者，必須以房客有重大過失為限。

台北地方法院日前便有類似判決，呂姓房東因出租的房子失火，不僅裝潢全毀，連樓梯間的牆壁也被燻黑，他自行請工人搬運廢棄裝潢及灰渣等，並修復房屋及外牆，光這部分的費用就高達卅九萬元；加上在修復期間，房子無法出租，他為此深身心煎熬，因此，一併請求精神賠償，總共向房客求償七十三萬元。

法院認為，民法規定的重大過失，必須以承租人顯然欠缺普通人應盡之注意義務而言；本件失火案經消防單位勘驗後，認定失火原因可能是電源配線短路導致起火燃燒，檢察官也據此作出不起訴房客的處分。