

租屋注意事項

一、租屋流程圖



二、租屋注意事項

壹、看屋

一、行前準備

- (一) 提早規劃：至少提早一至二個月的時間蒐集租屋資訊，避免倉促做錯決定
- (二) 蒐集資訊：例如房屋所在地附近環境、交通及租金行情...等

二、實地看屋

- (一) 出發前確認見面時間地點；可結伴同行或告知朋友，以確認自身安全。
- (二) 注意屋況與外部環境

1、外在環境：

- (1) 出入巷道、防火巷應暢通無阻。
- (2) 避免緊鄰大馬路、夜市、廟宇、醫院或其他可能造成噪音影響之設施。
- (3) 附近是否卡拉 OK 店、網咖、夜店、酒店等？附近是否裝有監視器？

2、內在環境

項目		觀察重點
生活品質	日照	通風採光是否良好？有無西曬？
	是否為頂樓加蓋	頂加冬冷夏熱、結構未必穩固、容易倒塌或漏水、容易被水塔馬達噪音干擾、隨時有被舉報拆除的風險、無法限制其他住戶使用頂樓共有空間。
	漏水	◆與浴室、廚房相接的牆縫、屋頂與牆面交接的牆角、陽台外推部分有無水痕 ◆窗台、冷氣孔是否有發霉、水漬
建物安全	龜裂、變形	◆建築物外觀是否有沉陷、傾斜或其他明顯之變形 ◆牆壁、樑、柱是否有龜裂、斷裂、混凝土碎裂
	樑柱	◆鐵門、窗戶、嵌入式衣櫥的門是否會卡住而無法打開，表示此屋的建築結構有問題。 ◆注意樓下的營業場所是否曾為了內部裝潢而擅自打掉樑柱結構

項目		觀察重點
	傾斜	◆可用會滾動的物品(如彈珠、筆)放在地上測試有無滾動之情形。
	海砂屋、輻射屋	◆海砂屋：可至直轄市、縣(市)政府建管單位網站查詢。 ◆輻射屋：可至行政院原子委員會網站 http://gamma.aec.gov.tw/ray/house.asp 查詢。
	裝修及隔間材質	◆木板隔間隔音差且容易起火蔓延 ◆室內裝修天花板、牆壁若有裝修，應選擇不燃材料為宜。
	逃生動線	◆室內的逃生出口，應位於大門的相對處(大門和逃生出口不能位於同一側) ◆鐵窗開口的鑰匙須放在隨手可得之處 ◆屋內通道寬度留設不宜過窄。
門戶安全	大門	◆住戶是否有保持隨手關門的習慣。 ◆觀察樓梯間若貼滿小廣告，表示該處門戶安全狀況不佳
	鐵窗、鐵門	◆鐵窗上的遮雨棚，除覆蓋浪板外，最好加有鐵條以防盜。 ◆大門宜隔有鐵門或為有裝設貓眼之鐵門。
	門鎖	◆喇叭鎖，易被撬開、破壞，安全性不足，承租後可自行更換新鎖，並於簽約前要求房東加裝可由屋內透視外面之眼孔，並於契約中明訂清楚。
	頂樓加蓋	◆頂樓加蓋的房子無法避免大樓其他住戶進出，因此對外門戶通常會保持開放狀態，故須留意居所是否加裝有任何防範裝置，如：鐵窗、透視孔、照明等等。
	棟距	◆過近之距離易造成安全隱私及被侵入之危險。
消防安全設備	消防設備	◆滅火器需放置在容易取得之處，並注意有效期限。 ◆宜有裝設火警偵測器或住宅用火災警報器？若無，可於看屋時要求房東加裝，或入住後自行加裝。 ◆有無緊急照明燈？發生火災時濃煙密布、電路全斷，若無緊急照明燈之指引，不易找到逃生出口。
	熱水器	◆瓦斯熱水器應裝設於建築物外牆或裝設於有開口且與戶外空氣流通之位置；若熱水器置於室內者，須為強制排氣熱水器，裝設排氣管將廢氣排至戶外。 ◆為保安全，建議要求房東換裝電熱水器為佳，若裝於潮濕的浴室內，須加裝漏電斷路器。

三、主動詢問費用與限制

- (一) **費用負擔**：租屋除了租金押金外，尚有管理費、清潔費、水電費、網路費、有線電視台費...等費用，看屋時最好先詢問好租金以外之額外費用。
- (二) **生活限制**：房客應主動詢問房東是否有特殊的規定，例如：可否變更改裝房內設備、能否養寵物...等，以便瞭解自己是否可以配合，並作為篩選房東的依據。

貳、支付定金

一、定金的觀念

定金是在簽約之前繳付，為一種承諾，根據民法第 248 條規定，定金之作用在於推定契約的成立，故此時雖雙方尚未簽約，仍受法律約束。若房客支付定金後，卻反悔不承租，根據民法第 249 條規定，定金將被房東沒收，房客不得請求返還；反之，如房東收受定金後，卻反悔不將房屋出租，則當加倍返還定金予房客。

二、定金支付原則

(一) 定金額度

民法中，對於定金支付金額多寡並無規定，原則上以月租金的 1/10 為佳，租金若不超過 10,000 元者，以 1,000 元為度，交付定金之數額不宜過高，避免因事後反悔而全數被房東沒收，造成自己財務壓力。

(二) 定金收據

定金收據內容應包含付定人姓名、出租地址、收受金額(國字)、收款人簽名、收款日期。此外，對於一些另行議定的事項，也可直接書寫於其上，做為雙方憑證，以免日後爭議。

參、簽約

一、簽約的基本概念

租賃定型化契約：一般民眾多使用書局或超商販賣之租賃契約書，惟部分條文對承租人不盡公平合理，為導正目前坊間出售之房屋租賃契約書之內容，內政部訂有「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項(106 年 1 月 1 日生效)」，及內政部版的租賃契約書範本，民眾可至內政部不動產資訊平台 (<http://pip.moi.gov.tw/V2/G/SCRG0301.aspx>) 下載使用。

二、簽約的對象

- (一) **確認立契約書人之身分**：簽約時應確認房東是否為房屋所有權人或有權出租者，可請對方出示身分證明文件及房屋所有權狀或房屋稅單。
- (二) **與代理人簽約**：可請代理人出示房屋所有權狀、房東本人和代理人的身分證明文件，以及房東授權的委任書。並確認代理人是否全權代理租賃所有事務，包括後續是否處理修繕、收取租金等等。
- (三) **當房東為二房東時**：若房東為二房東，要請二房東出示與屋主間的契約，確認

契約中有無反對轉租的約定。

- (五) 保證人：房東若要求須有保證人及連帶保證人，應由保證人親自簽名，否則將會涉及偽造文書。

三、租賃標的及期限

- (一) 租賃標的：應注意房屋是否為合法建物，並確定房屋的使用範圍；若承租的是分租雅房或套房，應註明是那一間房間。
- (二) 租賃期限：應訂立完整的起迄日期，避免簽立「一學期」或「一學年」這樣的期限，致雙方承租期限認知不同產生糾紛。

四、租金、押金及違約金

- (一) 租金及費用負擔：
- 1、租金可參考附近行情及房屋本身條件，協商出一個令雙方皆滿意之租金金額。
 - 2、除租金外之一切費用，如：水費、電費、大樓管理費、停車管理費、清潔費、網路費...等，應事先約定好金額及分擔之方式，以避免房東與房客間、或室友與室友間，產生不必要之糾紛。
- (二) 押金：不得超過 2 個月房屋租金之總額，超過之部分，承租人得以抵付房租。
- (三) 違約金之約定
- 1、雙方可就對方可能不履行之項目，規定違約金的條約，如：欠租、欠繳費用、不履行修繕責任提前終止租約、不返還押金...等。
 - 2、約定項目不得違反強制禁止規定或公序良俗之效力。
 - 3、約定之違約金過高者，法院得減至相當數額。
 - 4、房客支付定金、押金與租金時，應要求房東開立收據，或在房客持有的租賃契約中簽收註明收迄事宜。

五、點交現況及設備

- (一) 設備及家俱：房東所提供設備都要全部檢查過，家具類要觀看是否破損、缺角、掉漆等等；家電類則要試著開啟，測試其是否能正常運作；老舊公寓大廈電線、配電開關盤、插座等建議更換過。
- (三) 瑕疵：建議將屋內有瑕疵之處，例如：漏水滲水的水漬、脫漆、壁癌、牆壁龜裂、屋內牆上原有的釘孔...，以及房東提供的所有家具、家電逐項拍照存證，可做為簽約附件，以利日後舉證。
- (三) 釐清修繕責任：有需修繕或更換者，簽約時即落諸於契約，以避免日後糾紛。

六、轉租 / 分租

- (一) 若房東於租賃契約中並無約定可否轉租，則房客依第 443 條之規定，可將租賃物部分轉租；但若房東以在租賃契約中明文約定「不得轉租」者，房客斷不能私自將房屋部分或全部轉租，否則房東可按民法第 444 條之規定終止契約。
- (二) 分租：若擔心室友臨時退租，建議以下三種方式與房東簽約：

- 1、各自和房東簽定契約，個人擁有一份契約。
- 2、多人同時列名契約，並分註承租範圍及金額。
- 3、若房東不願接受，仍要求推派一人為代表，代表人請徵求房東同意，刪除不准轉租條文，自行和合租室友再簽契約，以約定彼此權利義務。

七、約定租賃物之返還方式

- (一) 返還原狀：租賃關係終止時，房客應按照租賃物承租時之原狀(自然損耗下的狀況)交還予房東。
- (二) 現況返還：以租賃關係終止當時房屋的狀況，直接交還予房東。

八、特別約定事項

- (一) 生活公約：租賃雙方得自行議定特別條款可直接在租賃契約中約定生活規範之事項，或另行簽訂生活公約。
- (二) 稅賦負擔：根據《所得稅法》第 2 條規定，有所得者須課徵綜合所得稅，且民法第 427 條亦規定，出租人負擔租賃物應納之一切稅捐。故契約中若房東約定房客不得報稅，乃屬違法。
- (三) 戶籍遷入：依內政部訂頒「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」規定，不能再限制房客不得遷入戶籍。

九、租金補貼

為了協助無力購屋的家庭居住於合適的住宅，內政部營建署自民國 96 年起施行「租金補貼」措施。申請租金補貼者，可向當地縣(市)政府辦理，本市目前補貼額度為每月每戶新臺幣 4,000 元。有關申請資格、應附文件等相關資訊可至本市住宅發展處網站 (<http://ohd.tycg.gov.tw/index.jsp>) /業務資訊/住宅服務科查詢。

肆、履約

一、房屋之使用

- (一) 合法使用：房客不可將租賃物做為非法使用，及存放危險物品影響公共安全，房東可因此單房面終止租約，並要求立刻搬遷。
- (二) 裝潢或改裝：房客如欲裝潢或改裝房屋設施，須經房東之同意方得為之，且不得損害建築物結構之安全，亦不可違反建築相關法令。
- (三) 房東擅入：當房屋出租後，房屋的使用權屬於房客，房東若要進入出租地，必須經過房客的同意，不可擅自進出；房客可更換賃居地之門鎖，但房客須將舊門鎖保存好，待租賃關係結束時，將舊門鎖裝回恢復原狀。

二、費用支付

- (一) 按期繳交房租：依契約約定之金額及繳款方式繳交租金及相關費用。
- (二) 調漲費用金額：租約未到期，房東若要求調漲租金或是其他費用，則必須得到房客的同意，房客不同意的話，房東不能單方面要求調漲。

三、修繕

(一) 責任歸屬：

- 1、房東應負修繕之責，包含租賃物本體與屋內設備；但若雙方在租賃契約上另有規定，則依租約上之規定而行。
- 2、房客有通知之義務，如因房客怠於通知，致使租賃物或設備無法及時修繕者，房東可要求房客賠償所生之損害。
- 3、若租賃物或屋內設備乃房客人為損壞，則房東可不負修繕責任，並可向房客要求賠償。

(二) 修繕不履行：

- 1、應為房東修繕者：若房東不履行修繕之責任，房客可寄發存證信函，限期請房東來做修繕（同時載明：逾期末修，則將終止雙方租賃關係）。若房東逾期末修者，即可再發存證信函表明依據民法第 430 條之規定，終止雙方租賃關係；或房客可和房東討論，由房客自行修繕後，再憑收據請求修繕費用。
- 2、應為房客修繕者：若當初簽立契約時，約定由房客修繕者，當房客未盡修繕之責任，導致租賃物受損，則房客需負損害賠償之責任。

四、買賣不破租賃：出租人將租賃物出租予承租人後，如將租賃物所有權讓與第三人，則承租人可以主張租賃契約繼續存在。亦即，即便房屋所有權人轉換，不影響承租人使用收益租賃物之權利；但對於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾 5 年或未定期限者，不適用買賣不破租賃。

伍、租賃結束

一、提前終止租約

(一) 房東、房客均得終止者

- 1、未定期之租賃：無論房東或房客均得隨時終止租約，且不須任何理由，但有利於房客之習慣者，從其習慣；又終止租約時，應提前通知。
- 2、定期之租賃：在期限屆滿前，如無法定事由，當事人任何一方本不得任意終止契約，但亦得特別約定，當事人之一方或雙方均得於期限屆滿前終止契約，即保留終止權。

(二) 僅房東得終止者：依以下理由而終止契約時，無須再為催告，房東得立刻通知房客終止契約

- 1、承租人非法為租賃物之使用收益，經阻止而繼續時（民法第 438 條）
- 2、承租人支付租金遲延，經催告而不依限支付時（民法第 440 條）。
- 3、承租人非法將租賃物轉租他人時（民法第 443 條）
- 4、承租人乘出租人不知或不顧其異議，取去留置物時（民法第 447 條第 2 項）。

(三) **僅房客得終止者**：依以下理由而終止契約時，無須再為催告，房客得立刻通知終止契約

- 1、供居住處所之租賃，租賃物有瑕疵危及安全健康時（民法第 424 條）
- 2、出租人有修繕義務，經催告而仍不修繕時（民法第 430 條）。
- 3、租賃物存餘部份，不能達租賃之目的時（民法第 435 條第 2 項）。
- 4、因第三人主張權利，致不能為使用、收益時（民法第 436 條）。
- 5、承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止契約，但應依民法第 450 條第 3 項規定，先期通知。

(四) **違約金支付**：在租賃相關法律上，並無直接規範違約金之上限，因此房東房客雙方在簽訂租賃契約時，便應在租約上約定好違約金之金額；若認為租約中訂定之違約金額太高的話，依法可以請求法院判定較為合理的數額。

二、**留置**：房客有欠繳租金的情形，或是未支付已請求的損害賠償，而承租人有物品置於租賃物內時，房東可得就留置物取償；房東只能留置房客留在出租處內的物品，但不包含禁止扣押之物，即債務人的生活必需用品或生財器具等。

三、**回復原狀**：租賃關係結束後，房客應將房屋回復至當初承租時的原貌，例如：鑿洞、釘孔、改變結構等，而正常使用下的自然損耗，則無須回復。因此，房客可於簽約時，先和房東約定好日後是否須回復原狀，亦可在改變房屋原本狀態或結構前，先取得房東之同意；以免日後返還房屋時，房客因沒有回復原狀，而面臨賠償問題。

四、**押金返還**：當租賃關係結束，房東房客雙方應約定點交時間，點交完成後，則應立即將押金全數退還房客；若有租賃債務，例如：積欠之租金、水電瓦斯費、管理費等基於租賃契約所產生之費用、及修繕費用（可歸責於承租人所致者），則以押金作為扣抵，扣抵後之餘額，亦應將餘額返還房客。

五、租屋糾紛處理管道

租屋糾紛的處理，有下列幾種管道：

- (一) 法律扶助基金會。
- (二) 民間公益團體。
- (三) 各直轄市、縣（市）鄉鎮市區公所的調解委員會。
- (四) 各直轄市、縣（市）地方法院。
- (五) 律師公會。
- (六) 大學法律服務社（房客為學生）。