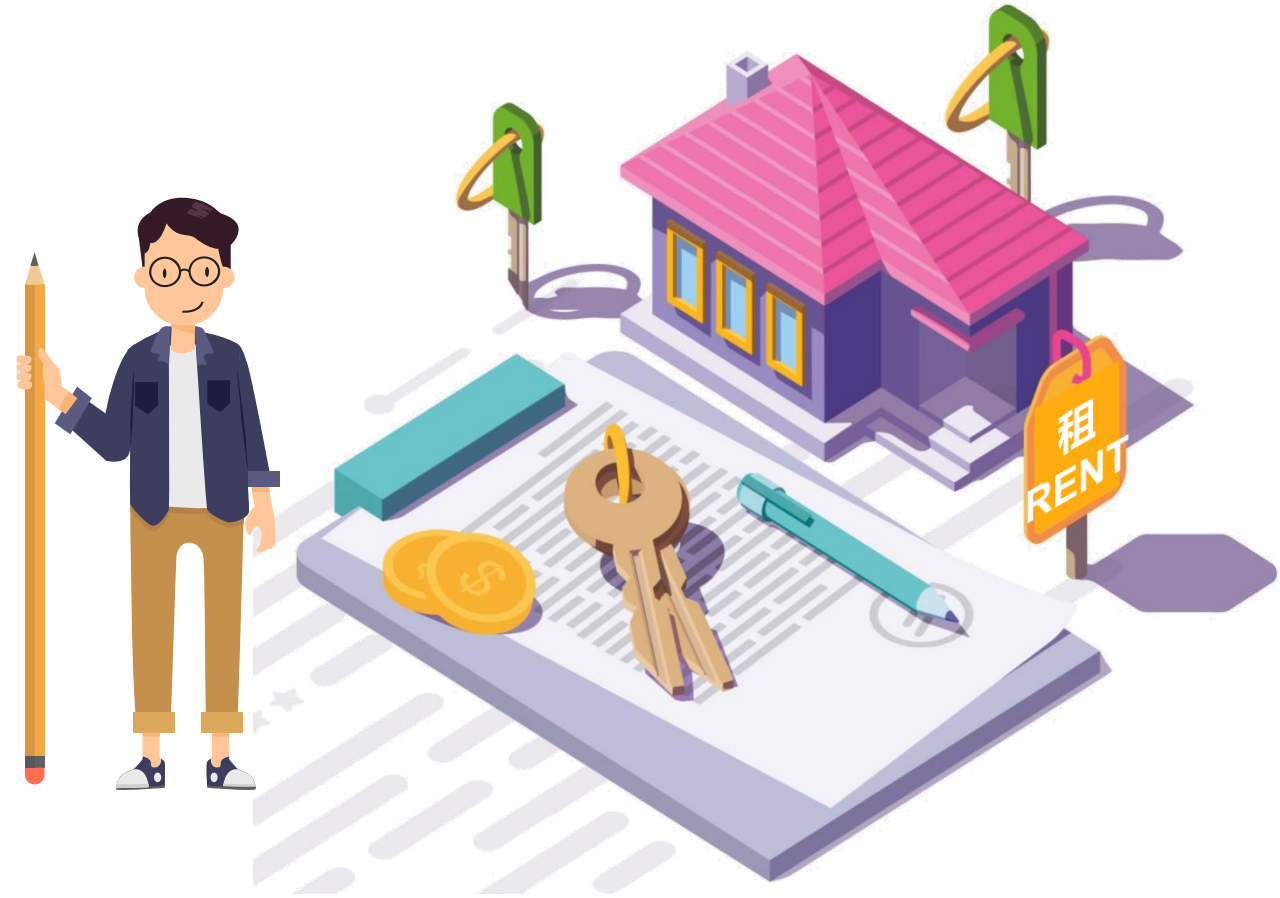


校外租屋 一次上手



從挑屋、簽約到和平分手，要注意的租屋常見問題



新竹市政府 地政處
Hsinchu City Government

111年4月13日



新竹市政府
Hsinchu City Government

/01

租屋糾紛預防

小細節防詐騙與誤會



預防糾紛 租屋**前**注意!

1.找屋?注意刊登者是誰?合法性?

房東本人/代理人/ 二房東

仲介(仲介另有服務費)



透過仲介媒介找屋



承租包租轉租房屋



2.避免單獨前往看屋



預防糾紛 租屋前注意!

3. 確認屋主身分

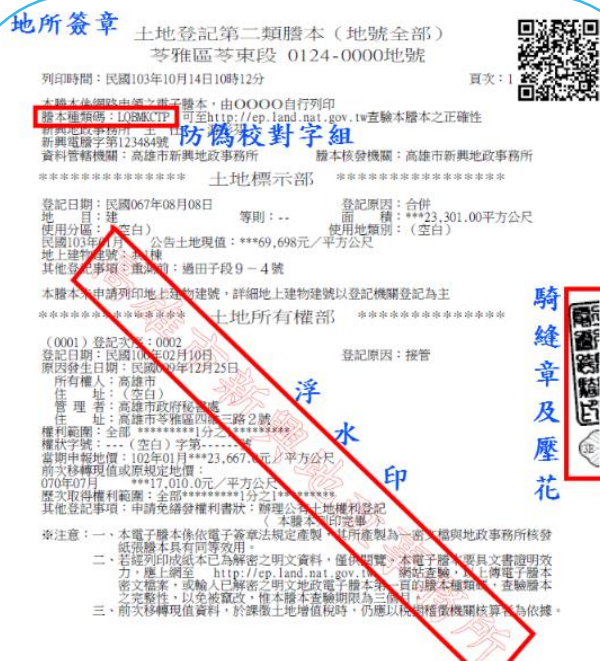
權狀/謄本→確認屋主姓名

身分證→確認照片是否為本人

非屋主: (1) 代理人要有授權書
(2) 二房東要有同意轉租證明



建物權狀



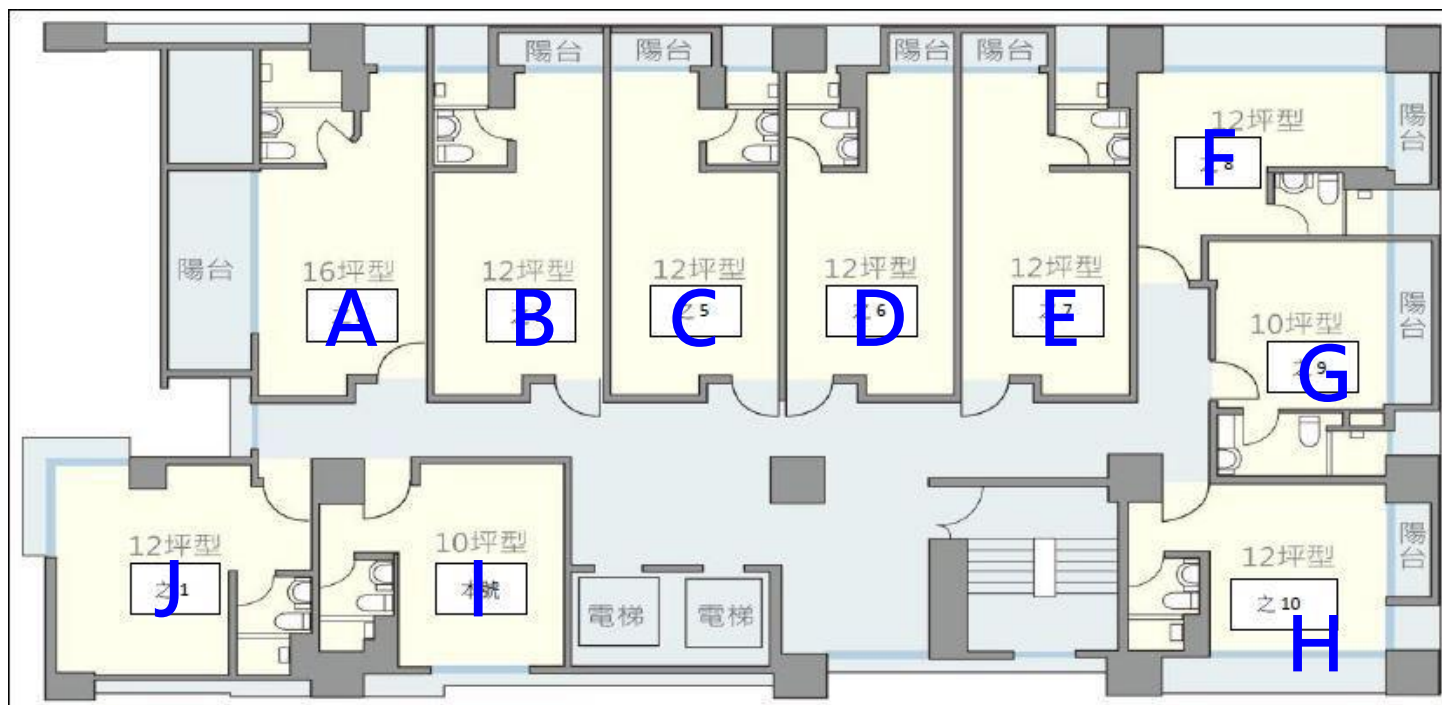
電子謄本



預防糾紛 租屋前注意!

4. 確認看屋 = 租屋

5. 環境/設備符合需求



租屋時注意!

租約

審閱期3天

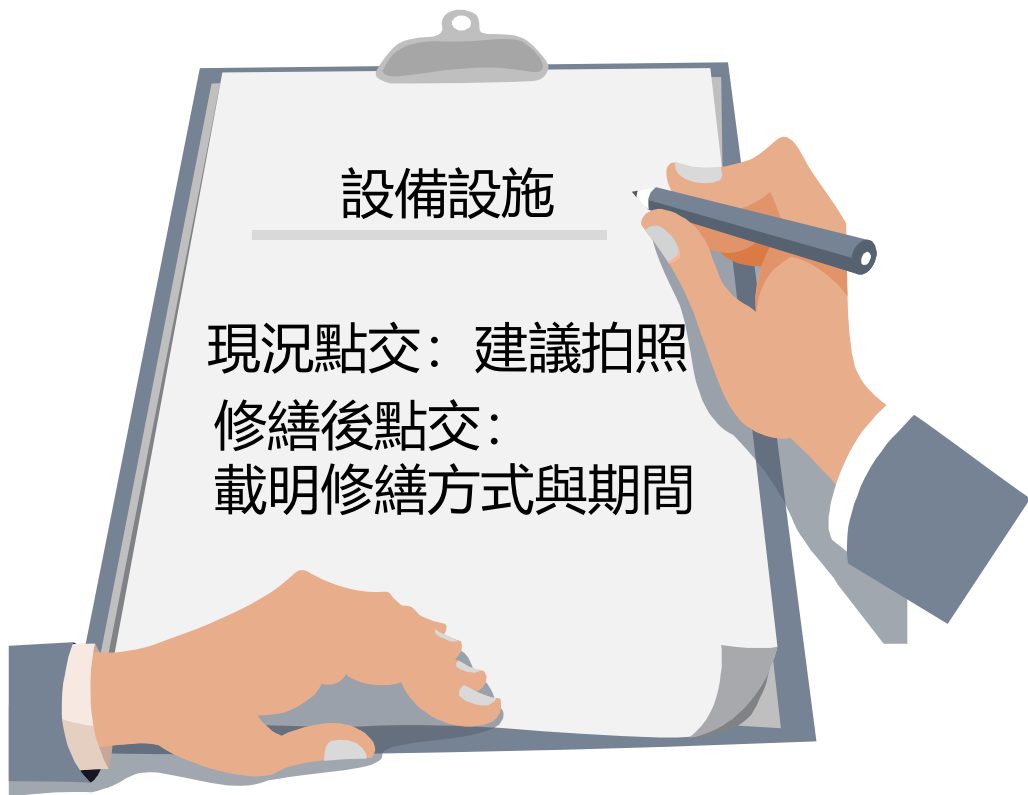
違反「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」：整份契約仍有效，但違反之條款無效，契約未記載仍構成契約內容。

2個月租金為上限

- 01 契約載明租金、押金。
- 02 水、電、瓦斯等各類費用負擔方式與如何計價
- 03 房屋可否轉租
- 05 口頭約定事項寫入契約內

點交時注意!

租賃標的現況確認書



附屬設備確實點交

入住/遷出時可會同出租人
逐一檢查並拍照



依照約定使用不得私自變更
或影響公共安全



新竹市政府
Hsinchu City Government

102

住宅租賃定型化契約 應記載及不得記載事項

房客與房東的權利義務



租屋契約法規



住宅租賃定型化契約 應記載及不得記載事項

- 反覆出租行為之房東適用(具消費關係)
- 違反定型化契約條款之部分無效，契約未記載仍構成契約內容。
- 法規命令，經主管機關限期改善而不改正者處3~30萬元罰鍰。（消保法§ 56-1）
- 審閱期間：3天



內政部不動產資訊平台



契約與法規下載



住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項（1）

1.契約審閱期間

- 至少審閱3天。
- 不得預為拋棄。

2.房屋租賃標的

- 標示：門牌（建號、地號）。
- 租賃範圍：全部或部分（位置略圖）、附屬設備（現況確認書）。

3.租賃期間

- 租賃起訖日期（定期租約）。
- 原則：期間內不得終止（民§450），例外：另有特約。

租賃契約應記載及不得記載事項 (2)

4. 租金約定及支付

- 每月租金、按期給付
- 期間內**不得調漲** (可調降)



5. 擔保金 (押金)

- 額度：**2個月租金**為上限
- 擔保範圍：違約金 (終止契約未先期通知或未返還房屋)、未繳清費用。

6. 使用房屋所生費用 (管理費、水費、電費、瓦斯費...)

- 契約自由原則，由當事人自行約定。
- 防遺漏機制：條款內明示電費每月 (度) ____ 元，**不得超過台電所定當月用電量最高級距之每度金額**。(夏季:6~9月每度6.41元/非夏季:每度5.03元)
- 例外：管理費調整，增加承租人負擔以10 % 為限，減少由承租人負擔。

租賃契約應記載及不得記載事項 (3)

7.修繕義務

- 原則：出租人負責 (民§429) 。
- 例外：另有特約，或出租人未於期限內修繕，承租人得自行修繕，費用由出租人負擔或租金內扣除。
- 違反效果：承租人得主張提前終止契約。

8.轉租/出借

- 原則：禁止。
- 例外：出租人同意。
- 違反效果：出租人得主張期前終止契約，轉租契約不得拘束出租人。

9.所有權讓與

- 原則：對受讓人繼續存在 (買賣不破租賃) ，書面通知承租人。
- 例外：期限超過5年且未經公證。

租賃契約應記載及不得記載事項 (4)

10.房屋返還

- 恢復原狀（改裝移除、戶籍及其他登記遷出）
- 違反效果：月租金1倍違約金。

11. 房東財產權保障

義務	違反效果
依法定用途使用	提前終止契約
遵守住戶規約，不得妨礙公共安全	
不得擅自改裝	
按期付租及其他費用	達2個月租金額，催告後終止租約
善良管理人注意義務	致房屋毀損或滅失，負損害賠償責任



租賃契約應記載及不得記載事項 (5)

12. 房客使用權保障

義務	違反效果
修繕義務。	催告→仍不履行→ 自行修繕，費用自租金扣除 or 租約提前租止
不得約定繳回契約書	違反不得記載事項 → 無效
不得限制戶籍遷入	
不得約定不得申報租賃費用支出	
不得約定增加稅賦由承租人負擔	
不得約定排除瑕疵擔保責任	

租賃標的現況確認書

有無包括未登記之改建、增建、加建、違建

建物型態及建物現況格局

車位類別、有無獨立權狀、有無檢附分管協議圖說

是否有消防設施、是否滲漏水

輻射屋、海砂屋檢測

供水及排水狀況

是否有管理費

是否有公寓大廈規約（有無檢附）

附屬設備項目（電視、電視櫃、沙發、茶几等）





新竹市政府
Hsinchu City Government

/03

租屋糾紛案例解析

房客要有的法律觀念



Q&A 我租了1間套房，某日天花板出現漏水，請問該怎麼辦？



<修繕義務>

原則：出租人負責 (民§429)

例外：另有特約，或出租人未於期限內修繕，承租人得自行修繕，費用由出租人負擔或租金內扣除

房子 / 設備壞了



通知房東



損害擴大！
地板、裝潢因此壞掉

未盡「善良管理人注意義務」
負損害賠償責任
(民§429)



維修完成

遲不處理

催告

維修完成

仍不履行

租約
提前終止

自行修繕
費用自租金扣除

Q&A

租套房1間，租期1年，但入住第1天發現冷氣有問題，房東處理跟期待不同，決定搬家，向房東請求提前終止租約，押金租金怎麼處理？

<賠多少看契約書約定>

契約是否**得**提前終止租約



期前通知
未為通知而
逕行終止者，
應賠償「**最高1個月**」租
金之違約金。



提前終止租
約，應賠償
他方違約金
(**押金抵充**)。

— 本案契約約定 —

得提前終止租約，應於**2個月前通知**。未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方**1個月租金額之違約金**。



馬上終止
並搬走

- (1) 違約金: 1個月租金
從押金內扣抵
- (2) 租金: 依比率退還未
住部份

通知房東後
有維修但不愉快
要提前終止租約

通知房東
2個月後
不租

2個月後終止
違約金: 無

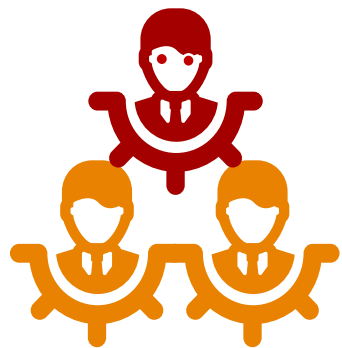
提醒:


- 押金-1. 違約金、未繳清之相關費用押金扣抵。
- 2. 租期屆滿或租賃契約終止，交還房屋時返還之。

Q&A 跟人合租,以**自己**名義簽約好,還是**分別**簽約好?

一起租比較省
如果你選擇.....

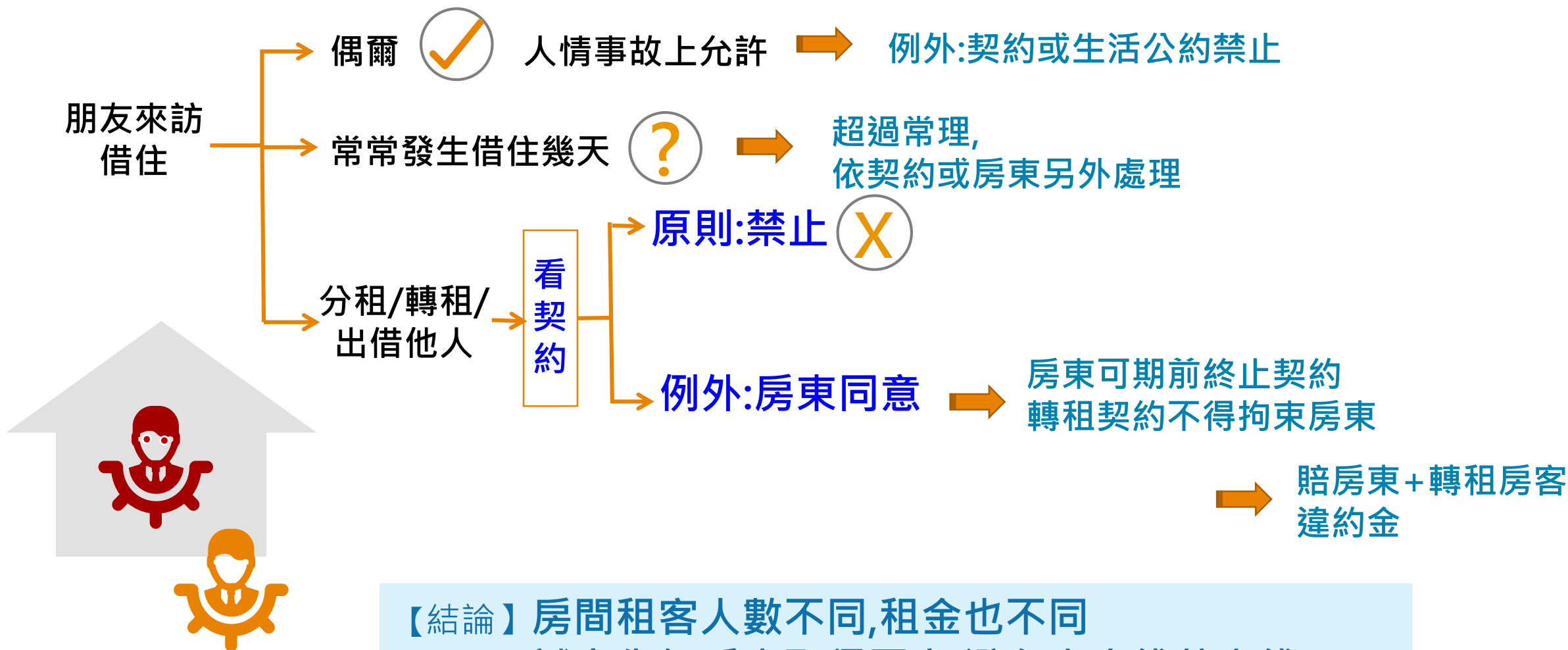
我代表去跟
房東簽約吧~



可能發生事件	法律效果
有人不租了	房東照樣收租,若大家不願幫忙分攤,簽約人有義務要付房租
有人欠租 破壞家具	若欠租人或破壞人不處理,簽約人需代為處理欠租與賠償事宜,事後自行向當事人追討
共租者或來客 是通緝犯	刑法藏匿人犯罪 <div> 自由時報電子報 110.3.16 出借證件讓通緝犯租屋 女吃上藏匿人犯官司</div>
意外變成凶宅	承租人因管理不善,有損害賠償責任,賠房價損失,若行為人家屬未妥善處理,會找簽約人處理

【結論】1.朋友合租, 分別與房東簽約最安全
2.若要一人代表,與合租夥伴再簽契約,以求自保

Q&A 房間可以偷偷多住人嗎?



【結論】房間租客人數不同,租金也不同
誠實告知房東取得同意,避免省小錢花大錢

Q&A 房東能任意進入我房間嗎？

原則	不行任意進入,恐有違反刑法[無故侵入住宅罪] (刑法§306)
----	--

	可能發生事件	處理方式
其他例外	維修必須 不維修可能造成房屋受損(如嚴重漏水...)	不可拒絕, 出租人為 保存租賃物 所為之必要行為，承租人不得拒絕。(民法§429)
	房東要賣房 需帶看房屋 賣房為房東權利 且買賣不破租賃 房客仍可繼續承租	依租約約定 ,是否有約定房東有賣屋需求時, 房客需配合帶看房屋: <div><div>有</div>房東依契約跟房客約時間看屋</div> <div><div>無</div>不可任意進入,需經房客同意 可完全拒絕,但注意契約約定是否得提前終止租約 <div><div>得</div>提前終止租約 → 房東可能提前終止租約</div><div><div>不得</div>提前終止租約 → 等到租約期滿不續約/或協調終止租約</div></div>

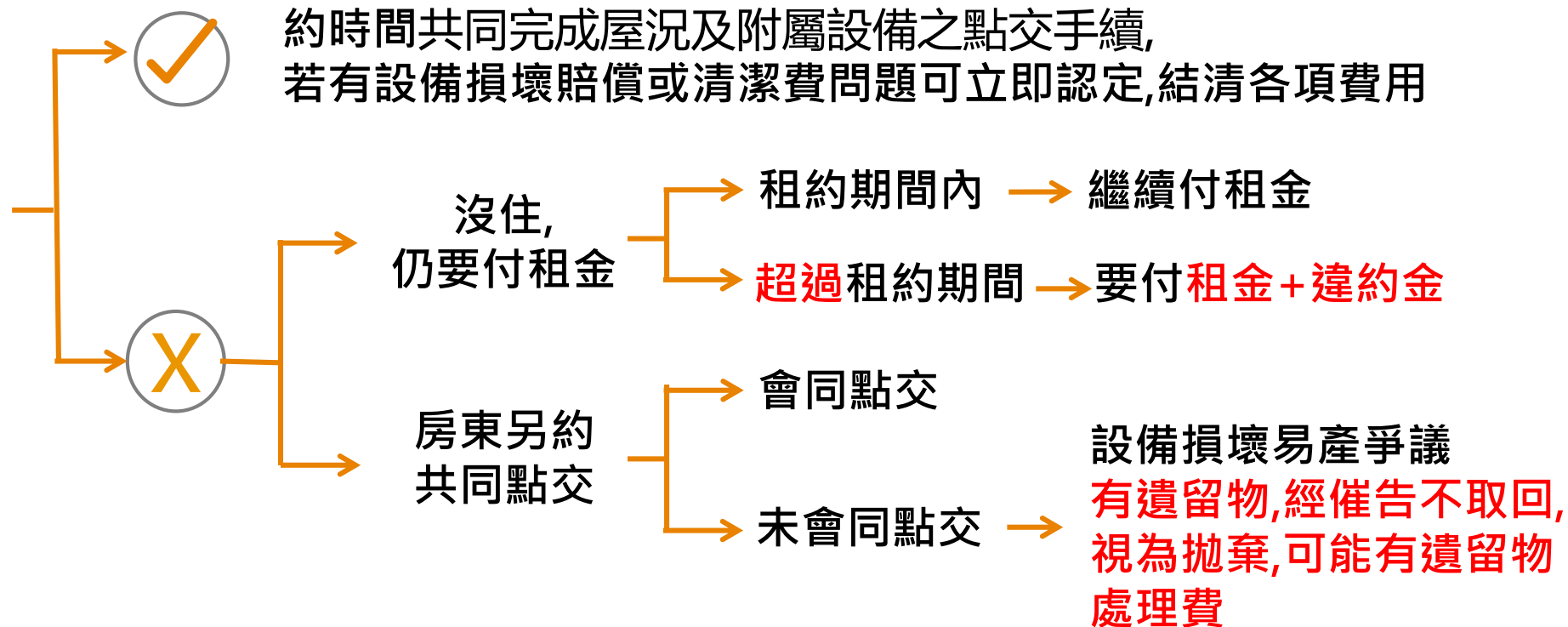
另談條件、
違約金

房客
同意

Q&A 畢業別直接搬家返鄉,務必跟房東點交返還房屋!

畢業

通知房東 共同點交

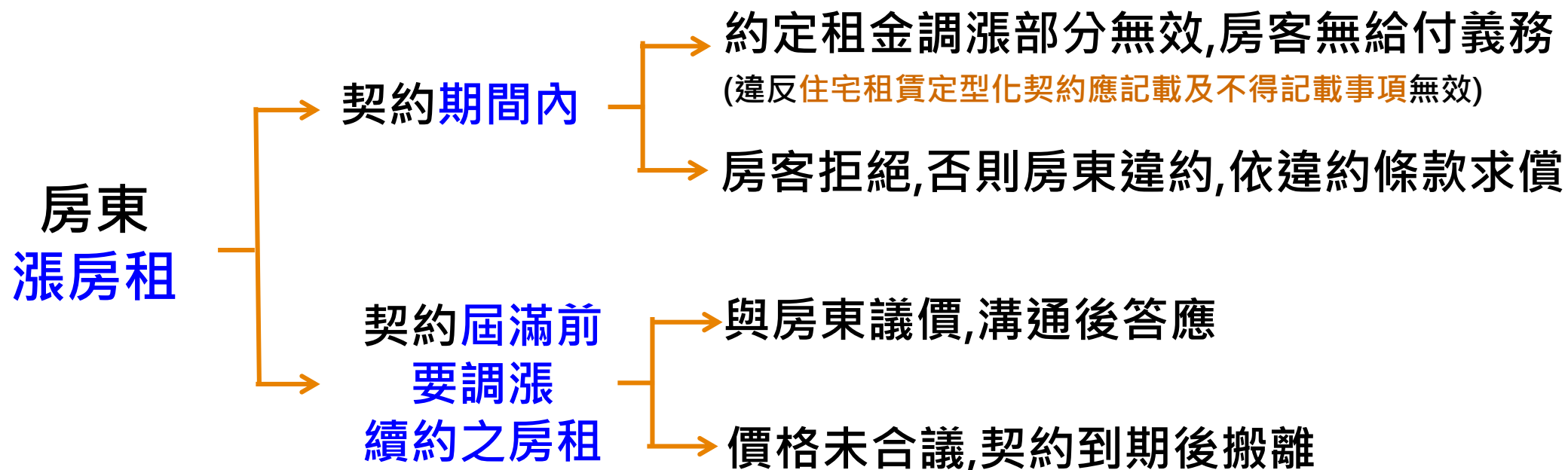


(租賃住宅發展及管理條例§13)

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。
遺留物除另有約定外,經出租人定相當期限催告仍不取回,視為拋棄,需另付遺留物處理費

Q&A 房東要漲租,我可以怎麼做?

原則	在契約期間內租金 不行調漲 ,但可調降
----	----------------------------



Q&A 付了定金,但還沒簽約也沒入住,取消能拿回定金嗎?

小美在學校附近找屋，並且事先繳交6千元的定金，並與房東約定「開學前2週簽約」，沒想到繳交定金隔天，但卻因為家遭劇變，必須暫時放棄學業。

主張1 **沒簽約沒入住** → **無法拿回**

除了有特定約定事項外(如0月0日前取消可退回)，在法律上仍歸責於「付定當事人之事由致不能履約」，所以小美不能請求返還定金。(民§249)

主張2 **還在契約審閱期** → **無法適用**

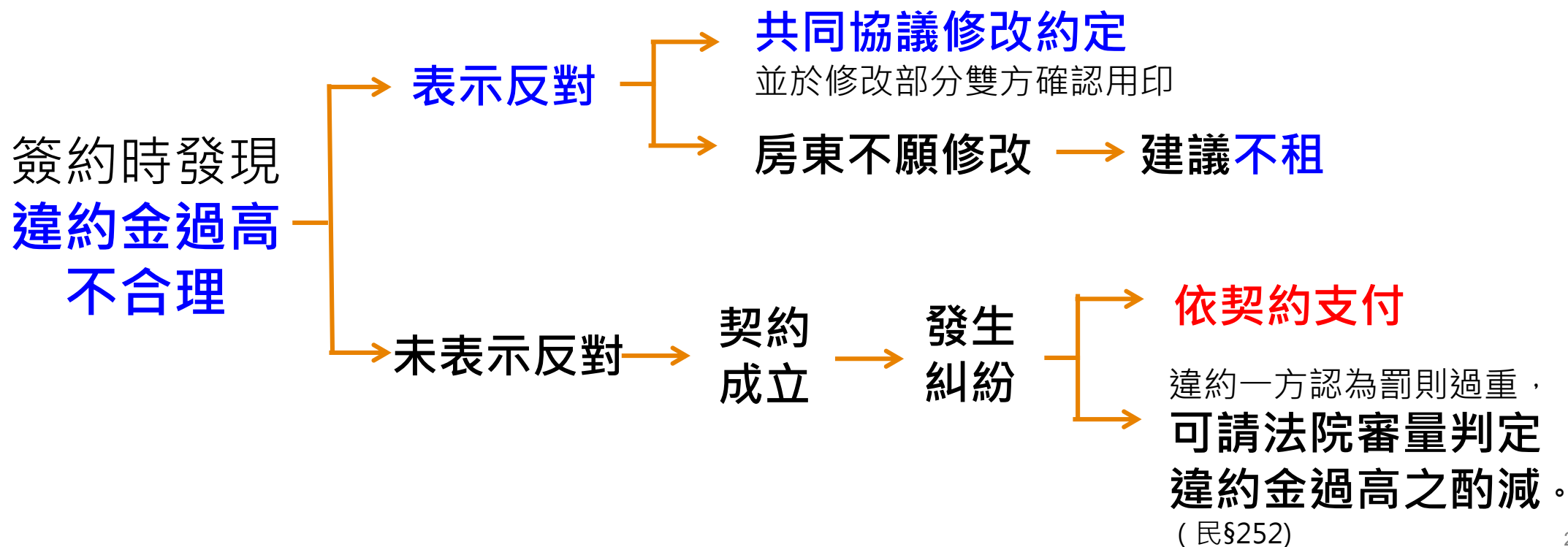
未到簽約階段無法適用審閱期
即使時間點是在簽訂契約後的審閱期內，
屬個人因素取消,非因契約內容問題取消,仍無法拿回。

【結論】 個人因素取消,無法退定金,但可向房東表示自身情況,請求酌減。

Q&A 簽約時,覺得違約金過高?

原則

基於私法自治契約自由原則，約定費用分擔及違約之罰則，其內容不抵觸強制規定，不違背公序良俗，雖有不合理或懲罰性的賠償過重，雙方當事人簽訂租約時，不表反對之意思，租約仍為有效成立。



Q&A 與室友生活習慣不同,可以**強制打包趕走**嗎?

2008/10/16
打包趕室友 4女大生起訴
涉侵入住宅 被告吃驚：沒想到這麼嚴重



某大學4名女生租屋同住，因生活習慣不同失和，A女不滿室友B等人常在住處打麻將，A女與其友人竟連夜趁B女外出將她房間清空，所有家當打包堆在屋外樓梯間，連門鎖也換掉。檢方昨將A女與其友人依刑法強制罪與無故侵入住宅罪起訴...

本案依司法院解釋意旨:B女亦為承租人，對於租賃的房屋既有使用權，其利用自屬正當權利之行使，A女與其友人換掉門鎖，已妨害B女行使權利，但手段是否已達刑法第304條強暴、脅迫程度，須由法官個案中判斷。又B女對於自己居住之房間有支配或管理權，A女與其友人未經允許，擅自入內將其家當打包，依上開刑事判決，自該當刑法第306條所稱「侵入」之要件。

建議

善用溝通協商,共同約定生活公約

不可強制打包、換鎖、斷水電...

恐有違反刑法[無故侵入住宅罪]、[強制罪] (刑法§306、304)

Q&A 房東可以主張我押金沒付,契約不生效要求搬走嗎?

K身上無太多現金，希望留著當暫時因應生活的費用，所以與房東協商，先支付**租金**，而**押金**約定在住進去的第2個月支付,但到了第2個月，工作還是沒著落，存款也不夠支付**押金**，只能先付**租金**，硬著頭皮跟房東商量可不可以採用「分期付款」的方式繳納**押金**，房東不僅不准，還說：「**押金**沒繳，表示簽約的程序沒完成，租約將自動失效，限你在月底遷出，不然我會把東西搬到大門外堆放。」

問題探討1

**押金未付
租約無效?**



雙方合意契約即生效

依租賃契約之性質，雙方只要就當事人（出租人、承租人）、租賃之標的（房屋、租期、租金等）等，達成意思表示合致（即雙方都同意），契約就成立。（民§421）

房東不能事後再以「押金未付」為理由，主張租約失效！

例外:簽約時有約定押金未付契約失效

Q&A 房東可以主張我押金沒付,契約不生效要求搬走嗎?

問題探討
2

房東可以
直接將我東西 →
搬走強制遷出嗎?



恐有違反 [無故侵入住宅罪] 、
[強制罪] (刑法§306、304)

但房東得提前終止租約

(住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項)
承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達2個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償

建議

雙方應就**押金**之約定及給付問題再作協商。例如雙方可另立書面，將**已付之金額**視作**押金**，就「**租金**」再約定為分期給付，比較合法正當。



新竹市政府
Hsinchu City Government

/04

解決租屋糾紛管道



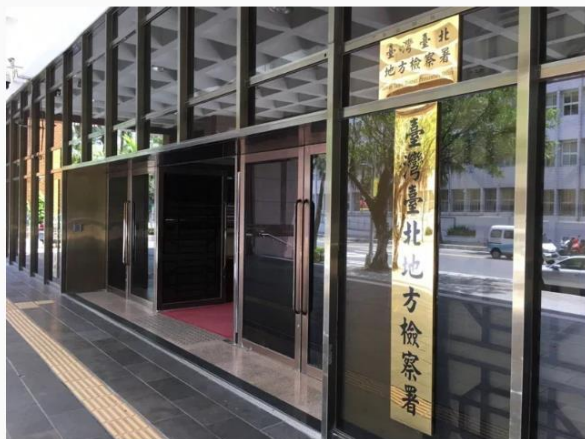
你怕遇到惡房東

房東也怕惡房客

聯合新聞網 2022-03-09

北部假房東騙租金

檢警調查，33歲吳男LINE通訊軟體自稱「房東大叔」，去年10月至今年3月間租下台北市吳興街、忠孝東路5段3間日租套房，拍攝精美照片後在租屋網刊登資訊，以低於市價行情謊稱出租，誘騙租屋者上鉤。37歲楊男則負責假扮房客帶看房屋，故意稱有很多人要租屋，讓民眾急於簽下租屋意向書，支付數千元至數萬元不等「斡旋金」或訂金。



好房網News 2022-04-11

北漂女毀房欠租！她怒控「2物」堆滿屋



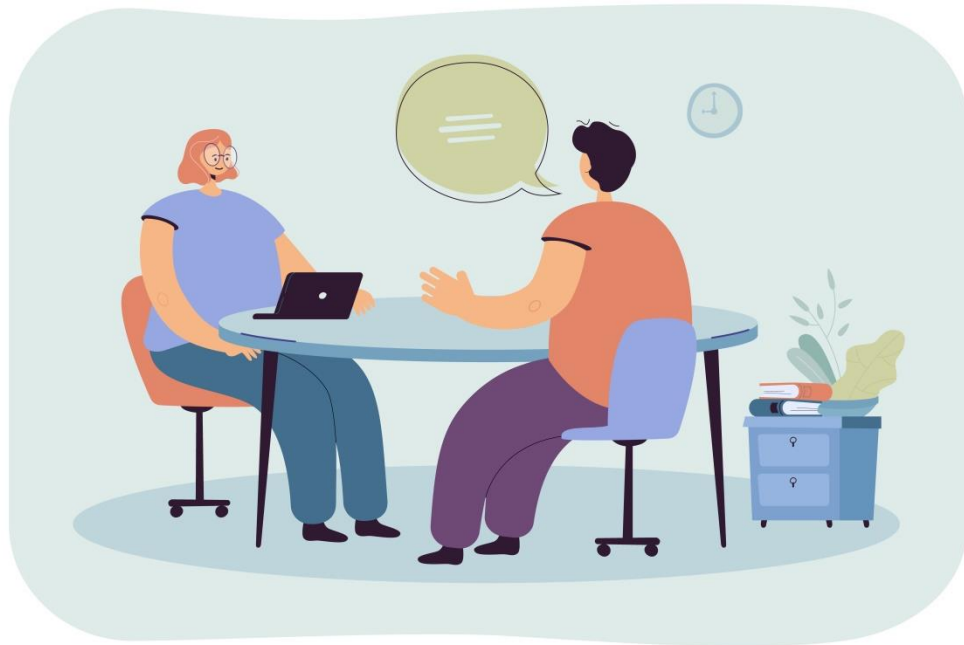
每個月雙方多少也都有點互動，沒想到慢慢的詹姓女子開始拖欠房租，水電費也欠了4個月，直到最後退租了，劉姓房東進入套房清理，才發現現場慘不忍睹。

溝通才是真正解決方法

房東出租房屋，在於「**收取租金利益**」

房客租屋居住，也是「希望住得愉快、舒適、安心」

雙方要有「同理心」非常重要



無論房東如何不講理，鬧到警局或法院，
雙方都會不舒服

溝通才是真正解決方法
請善用調解管道

租屋糾紛申訴/調解管道

契約認知不同之糾紛可先找
免費法律諮詢

法律扶助基金會
新竹市政府

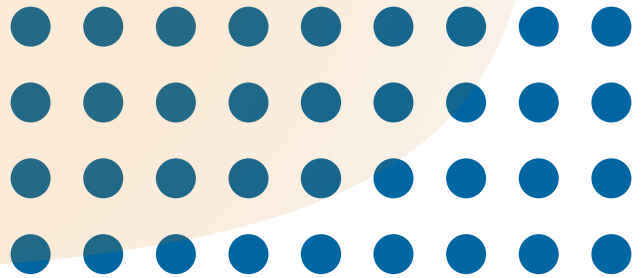


 新竹市消費者服務中心-申訴/調解

 新竹市區公所調解委員會-調解

 新竹市不動產糾紛調處委員會-調處

 法院-調解/訴訟



Thanks