
財團法人台北市
崔媽媽基金會

主講人：曹筱筠





f 崔媽媽基金會

LINE @rgq2261b



崔媽媽

TMM Rental & Moving Services

能幫您做什麼?



租屋服務

- 提供房東出租刊登
- 房客找屋的資訊平台
- 針對不會使用網路的年長房東提供現場登記服務



搬家公司評鑑

- 評鑑與推薦優良搬家公司
每月定期公告
- 提供北中南回頭車搬家服務



弱勢居住扶助

- 協助無法自行找屋的長輩、弱勢朋友上網找屋及提供居住協助



租屋法律服務


- 提供租屋法律諮詢
- 調解協商服務
- 義務協助不收費
- 需預先上網登記預約



簡報大綱

- 租屋前**注意事項**
- **如何簽訂好租約**
- **糾紛協助有管道**

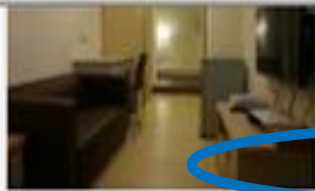
➤ 租屋前**注意事項**



招租廣告 該怎麼看？



- 租金
- 地址
- 格局
- 刊登者身分
- 更新時間



6張照片

新北市-泰山區 新生路

分租套房，樓層：5/6

10天前更新 仲介 謝先生  已認證

距離 明志科技大學 712m

 地圖  收藏  問答(2)

9坪



10張照片

輔大/明志科大/滿意可議價

新北市-泰山區 中央路5巷

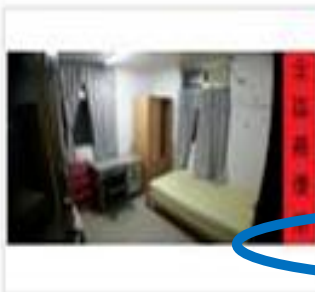
分租套房，樓層：4/4

12天前更新 屋主 陳先生

距離 明志科技大學 549m

 地圖  收藏  問答(1)

8坪



3張照片

近輔大套房，優質出租中。

新北市-泰山區 明志路三段204巷

分租套房，樓層：3/4

18天前更新 代理人 黃先生

距離 明志科技大學 388m

 地圖  收藏  問答(0)

5坪

不動產經紀業

指經營仲介或代銷業務的公司、商號。

必備：

- 不動產經紀人證書
- 合格仲介經紀業的標誌



不動產經紀人

須營業員一年以上經驗，經考試院舉辦考試合格，執行仲介或代銷業務的人員

(可簽署所屬公司相關文件)

相關文件：不動產經紀人證書

不動產營業員

“協助”經紀人執行仲介或代銷業務的人員

(不能負責任何簽章行為)

相關文件：不動產經紀營業員證明



崔媽媽基金會

TSUI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

設備與服務

租住說明

最短租期一年，可隨時遷入

房屋守則

此房屋男女皆可租住，不可養寵物，不可開伙

 房屋已辦產權登記

法定用途 住家用

產權登記 已辦理

隔間材料 水泥磚牆

 房屋未辦產權登記

法定用途 ② --

建物面積 ② --

產權登記 未辦理

提供設備



冰箱



洗衣機



電視



冷氣



熱水器



床



衣櫃



第四台



網路



天然瓦斯



沙發



桌椅



陽台



電梯



車位

租賃條例-基本權利義務

第十三條 禁止不實廣告 及處罰規定

- 一、出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符。
- 二、受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告之租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途與事實不符者，就承租人因信賴該廣告所受之損害與出租人負連帶賠償責任；其損害賠償責任，不得預先約定限制或拋棄。

<https://easymap.land.moi.gov.tw/R02/Index>





查詢

門牌列表

門牌查詢結果

- 羅斯福路三段 2 4 1 號
- 羅斯福路三段 2 4 1 號七樓
- 羅斯福路三段 2 4 1 號三樓
- 羅斯福路三段 2 4 1 號九樓
- 羅斯福路三段 2 4 1 號二樓
- 羅斯福路三段 2 4 1 號五樓
- 羅斯福路三段 2 4 1 號八樓
- 羅斯福路三段 2 4 1 號六樓
- 羅斯福路三段 2 4 1 號十一樓
- 羅斯福路三段 2 4 1 號十二樓
- 羅斯福路三段 2 4 1 號十樓
- 羅斯福路三段 2 4 1 號四樓
- 羅斯福路三段 2 4 1 號地下室
- 羅斯福路三段 2 4 1 號十樓之 1

羅斯福路三段 巷 弄 241 查詢



臺北市大安區龍泉段一小段(0021)1104地號

查詢結果

行政區	臺北市 大安區
地政事務所	大安地政事務所
地段	0021 龍泉段一小段
建號	05266000
建物面積	72.37 平方公尺
樓層數	012
樓層別	十二層
建物完成日期	0790104 (屋齡:約 32年)
主要用途	住家用



➤ 如何簽訂好契約

— 應記載及不得記載事項

#新聞情報站

看屋前要先付押金？

租屋網路詐騙 讓你血本無歸



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

何謂定金 推定契約成立第一金



定金與押租金不同



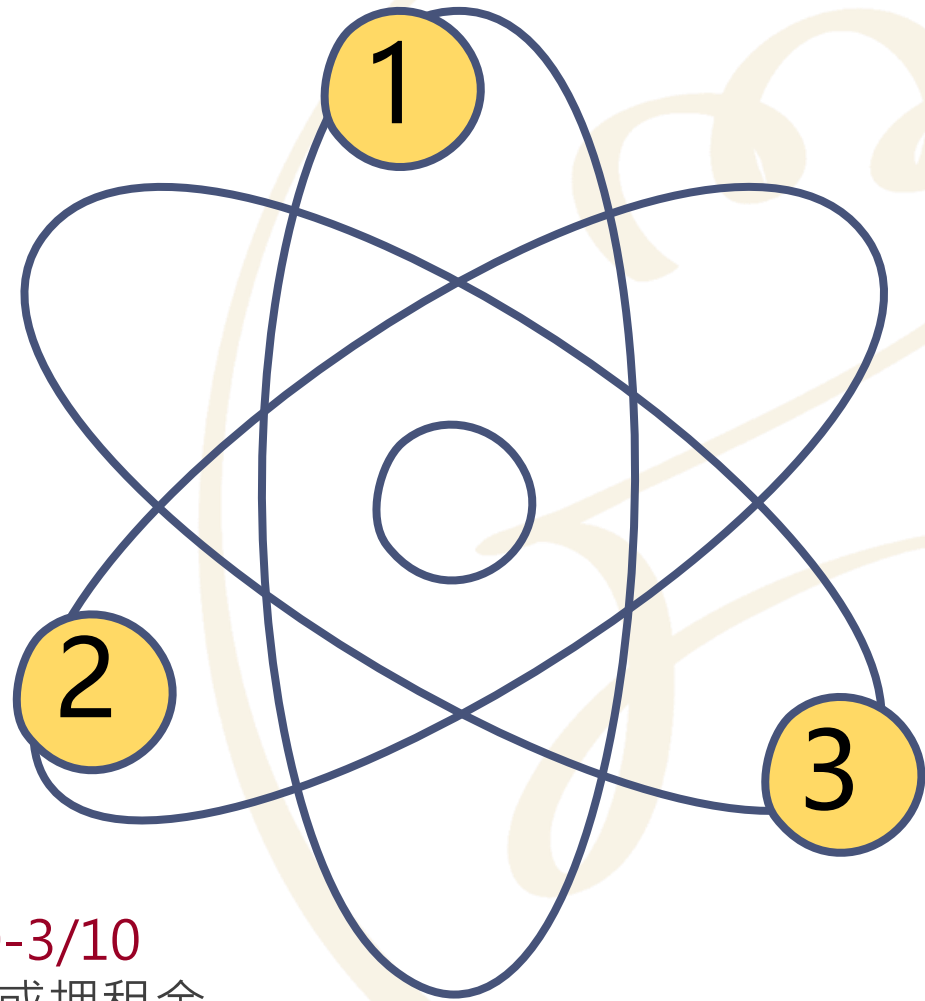
若房客反悔不簽約，
房東有權沒收定金



若為房東違約，
支付兩倍定金作為違約金



- 此為民法第249條規定事項
- 簽約前務必想清楚
- 定金支付之金額不超過租金的1/10-3/10
- 支付定金前，確認支付的錢為定金或押租金
- **定金收據**



定金收據參考

收據

茲收到 (承租人) 租屋定金新台幣 _____ 元，
並保留坐於 _ (ADD) _ _ _ _ _ 的房屋，
至 年 月 日止。屆時承租人表明不欲租屋時，定金
聽任出租人沒收，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定金。

此據

★出租人簽章：姓名+TEL
承租人簽章：

中華民國 年 月 日

- 民法249條

定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部

二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履約時，定金不得請求返還

三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金

四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之

張淑晶贏了！女房客1天都沒住到 遭法院判賠8.7萬 房租

EBC東森新聞

| 25.7k 人追蹤

追蹤

373 則留言



東森新聞 2020年4月21日 上午10:33



法官要我賠8萬7!
法官是87嗎?

租賃關係成立元素

租賃關係的成立，只要有**雙方當事人**、**租賃物**、**租金**、**租期起算日**幾個元素，不論是口頭承諾、書面簽立契約，都可成立租賃關係。

另外，只要有支付定金，即推定契約成立。

參考法條

民法第421條

雙方
當事人

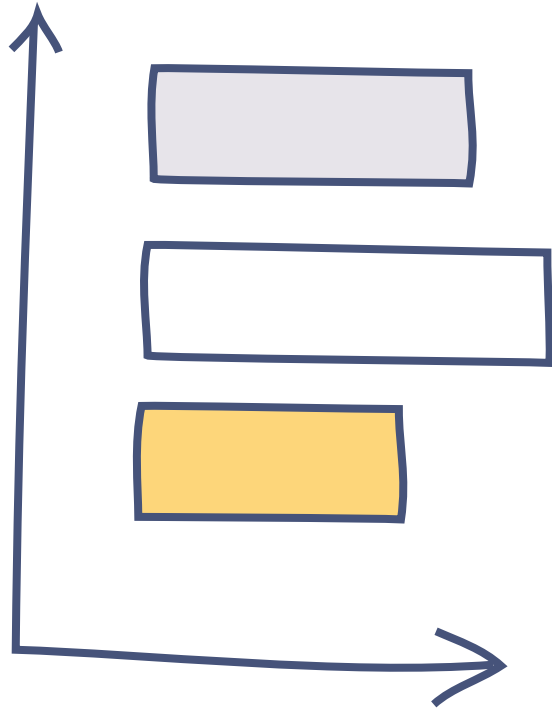
租賃物

租期
起算日

租金



簽約前先了解



何謂押金？ 何謂租金？費用？



書面契約是否必要？

租賃契約不以書面為必要，口頭合意亦可成立，
因此口頭合意時盡量留下證據較保險



是否符應記載及不得記載事項

發文日期：中華民國 105 年 6 月 23 日
發文字號：內授中辦地字第 1051305384 號



主旨：訂定「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，並自中華民國一百零六年一月一日起生效。
依據：消費者保護法第十七條第一項規定及行政院一百零五年六月三日院臺消保字第 1050165104 號函核定。
公告事項：附「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」。

部長 葉俊榮



何謂應記載 及不得記載事項



內政部於105年6月23日
訂定發布『房屋租賃定型
化契約應記載及不得記載
事項』，並訂於106年1月
1日實施。

簽約時請使用新版定型化契約，
以保障租賃雙方權益。

不得記載事項

- 1 不得記載拋棄審閱期間
 - 2 不得記載廣告僅供參考
 - 3 不得記載承租人不得申報租賃費用支出
 - 4 不得記載承租人不得遷入戶籍
 - 5 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
 - 6 出租人故意不告知承租人房屋有瑕疵者，
不得記載排除民法上瑕疵擔保責任
 - 7 不得記載承租人須繳回契約書
 - 8 不得記載違反法律上強制或禁止規定
 - 9 不得記載本契約書之通知，僅以電話方式為之
- 若條約違反不得記載事項
僅該條規定無效，租約仍為有效



Q1：租約不是有**審閱期**.....

簽完約才看到**有好多OOXX**

的條款，契約可以不算....

對不對？！



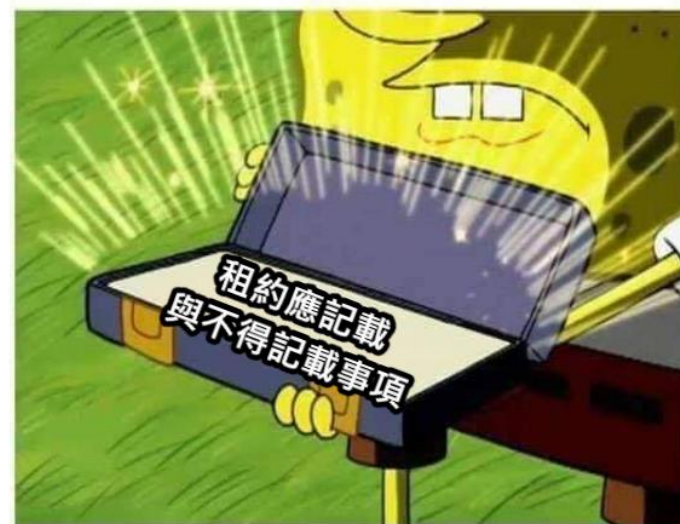
審閱期的目的，是希望消費者（房客）
充分了解契約內容，避免於匆忙間不
及了解其依契約所得主張之權利及應
負之義務，致訂立顯失公平之契約而
受有損害。

簽了名，契約就**成立**，不能說整份契約無效，
只能說...若有違反定型化契約之內容，
不構成契約的一部分

應記載事項

- 契約審閱期
- 租賃住宅標的
- 租賃期間
- 租金約定及支付
- 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
- 使用房屋之限制
- 修繕及改裝
- 承租人之責任
- 租賃住宅部分滅失
- 提前終止租約
- 房屋之返還
- 房屋所有權之讓與
- 出租人終止租約
- 承租人終止租約
- 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

當你要和房東簽約時



若租約中未記載應記載事項，視為有記載。



簽約須知 仔細瀏覽租約內容

- 房東是否為所有權人？二房東？
- 修繕責任/回復原狀
- 租屋費用
- 終止租約
- 當事人基本資料

若對自己簽約的租約內容有疑問，可以對照
《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》



租房子給你的人 → 房東（出租人）

要住進去的人 → 房客（承租人）

所以... 你知道你的房東是誰嗎？

屋主？代理人？二房東？

若出租者說他是「屋主」

確認

1. 有照片的身分證明文件

例如：身分證、健保卡...等等

2. 房屋權狀或第一類建物謄本



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

房屋所有權狀



房屋稅單

(1)核對
納稅義務人

(2)核對
課稅房屋地址

(3)核對
房屋使用情形

房屋稅 1		臺北縣政府稅捐稽徵處				99年房屋稅繳款書		總處		第1聯：通知及收據聯 本聯由公庫收款蓋章後交納稅義務人收執作為完稅憑證；課稅期間：自98年7月1日起至99年6月30日止	
本收據請保存											
管理	縣市	稽徵	鄉鎮區	稅目別	稅	年期別	資料號碼			檢查號	納稅義務人統一編號
代號	F 30	19	101	9905	02 0	0107	289	07	F1272****		
納稅義務人		王小明									
投遞地址		臺北縣土城市土城里中央路 段 號 樓									
繳納期間		自 99年 05月 01日至 99年 05月 31日止 逾期繳納每逾2日加徵本稅1%滯納金(最高加徵15%)									
項目	本	稅	合		計		繳納稽查法定應納稅額年數		繳納年數稅款納稅人蓋章		
	2,653		2,653								
由公庫匯算		逾期		天加徵滯納金		行政救濟加計		天利息		總 (元)	
課稅房屋坐落		臺北縣土城市土城里中央路 段 號 樓									
使用情形		營		業		營業減半		住		家	
課稅現值		0		0		530,700		0		0	
本		稅		0		2,653		0		05	
處長	經辦人		單照編號：		查詢電話：02-89528249						

(5)核對
納稅額

(4)核對
課稅月數

若出租者說他是「二房東」

確認

1. 有照片的身分證明文件
2. 與大房東簽的合約或出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書

(仔細確認簽約者、有無約定「得」轉租及有效租期)



若出租者說他是「代理人」

確認



1. 屋主與代理人有照片的身分證明文件
2. 房屋權狀或第一類建物謄本
3. 代理授權書

(注意授權範圍，有些屋主只有委託帶看屋而已)

立契約書人

立契約人(出租人、承租人、代理人)須填妥相關詳細資料如身分證字號、通訊地址、聯絡電話…等。

立契約書人

甲方：

身分證字號/統一編號：

出生年月日：

聯絡電話：

戶籍地址：

電子信箱：

乙方：

身分證字號/統一編號：

出生年月日：

聯絡電話：

戶籍地址：

電子信箱：

甲方代理人(需經出租人授權)：

身分證字號/統一編號：

出生年月日：

聯絡電話：

戶籍地址：

電子信箱：

乙方代理人(需經承租人授權)：

身分證字號/統一編號：

出生年月日：

聯絡電話：

戶籍地址：

電子信箱：

中 華 民 國 年 月 日

訂約時務必詳審契約條文，由雙方簽章或按手印，寫明戶籍、通訊住址及身分證統一編號或身分證證明文件編號，契約應一式二份，由雙方各自留存一份契約正本。如有保證人，契約應一式三份，由雙方及保證人各自留存一份契約正本。

任憑甲方處理，乙方法不異議。

第十九條：交付房屋日起，房屋之水電費、電話費、瓦斯費、管理費清潔費等由乙方負擔。

第二十條：本租金憑單扣繳由^甲方負責向稅捐稽征機關負責繳納。

上開條件均為雙方所同意，恐口無憑爰立本契約書貳份各執乙份存執，以昭信守。

立契約人(甲方)

簽名蓋章

住 身 份 證 號 碼 址：

電話：

立契約人(乙方)

簽名蓋章

住 身 份 證 號 碼 址：

電話：

乙方連帶保證人(丙方)

簽名蓋章

住 身 份 證 號 碼 址：

電話：

中華民國

年

月

日

保證人

為他人債務作擔保之人，主債務人不履行債務時，受先訴抗辯權之保障，債權人需強制執行主債務人之財產無效後，得向保證人請求清償。

民739、742、745條

連帶保證人

與主債務人連帶負擔清償責任，連帶保證人與主債務人共同負擔所需給付之債權金額。債權人可以不向主債務人請求清償，而是直接向連帶保證人請求清償。

民272、273條





簽約須知 仔細瀏覽租約內容

- 房東是否為所有權人？二房東？
- 修繕責任/回復原狀
- 租屋費用
- 終止租約
- 當事人基本資料

若對自己簽約的租約內容有疑問，可以對照
《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》



由**WHO**修繕？

→ 法律規定**原則**在房東

第九條：屋內除自然損壞或天災地震等，不可抗拒所造成之修繕費用外，基於使用者付費之觀念，如電費等費用皆由乙方自行負擔。其費用如下：

1. 水費：租金內含。
2. 乙方承租使用之耗材物品，如：燈泡等，由乙方負擔。

修繕責任可以轉嫁！！

第 432 條

承租人應以**善良管理人**之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。

承租人**違反前項義務**，致租賃物毀損、滅失者，**負損害賠償責任**。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

我很善良唷



**回復原狀：

- 回復原狀，原狀→房子經過使用後的自然耗損下的狀況。
 - 若需改裝或加裝物品(釘子、掛勾)，需徵求房東同意。
 - 徵求同意下，儘量爭取以現狀返還，否則仍需回復原狀。
 - 協議達成事項列於租約中。
-



簽約須知 仔細瀏覽租約內容

- 房東是否為所有權人？二房東？
- 修繕責任/回復原狀
- 租屋費用
- 終止租約
- 當事人基本資料

若對自己簽約的租約內容有疑問，可以對照
《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》



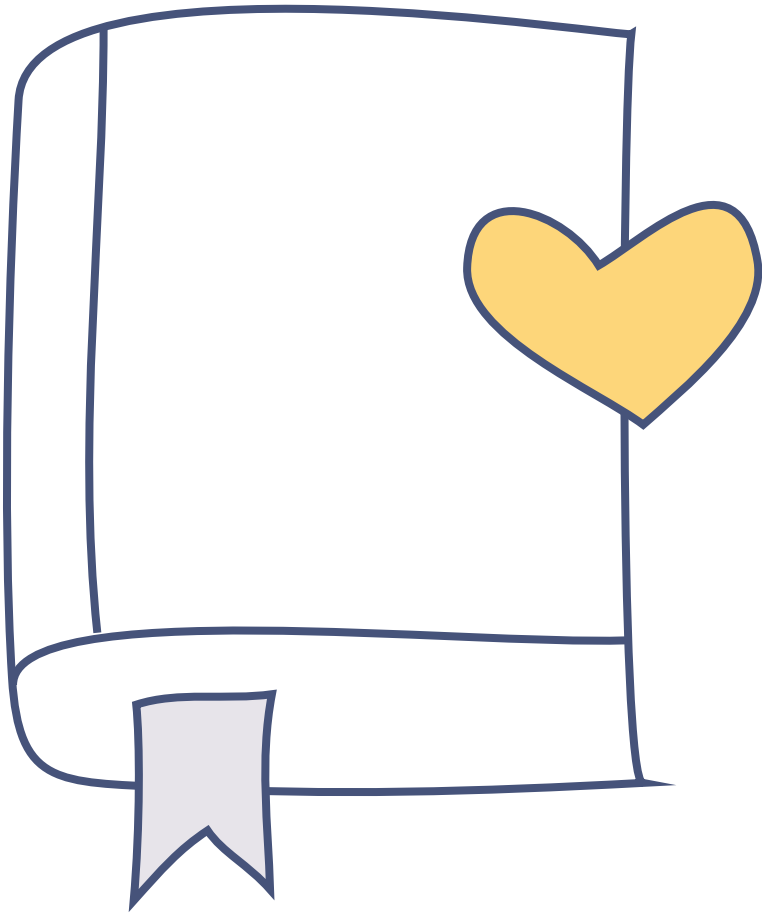
押金

- 損壞賠償
 - 處理遺留物之費用
(催告不取，視為拋棄。)
 - **不得超過二個月租金**
-

簽約須知

❑ 電費怎麼算？

❑ 每度五元合理嗎？



電費究竟怎麼算？



(三)電費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。(備註：如為分租房間且經雙方約定以用電度數計費者，依夏月每度__元整，非夏月每度__元整收取，但均不得超過台灣電力股份有限公司所定當月用電量最高級距之每度金額。)

其他：__。


111年7月1日開始

L.住宅用

單位：元

每月用電度數分段		夏 月 (6/1 至 9/30)	非夏月 (夏月以外時間)
120 度以下部分	每度	1.63	1.63
121~330 度部分		2.38	2.10
331~500 度部分		3.52	2.89
501~700 度部分		4.80	3.94
701~1000 度部分		5.83	4.74
1001 度以上部分		7.69	6.03


台電帳單正式放上 當期每度平均單價

 台灣電力公司
Taiwan Power Company

111年08月繳費通知單(繳費憑證)
Aug. 2022 Electricity Bill (Payment Receipt)

220074
新北市板橋區街號樓
吳

先生/女士/寶號 G01E201 G0111 單據號碼: G0111

電號 Customer Number	繳費期限 Due Date	應繳總金額 Total Amount	繳費資訊 Payment Info.
01-2-2	111/09/07	*** 12670 元	◎行動支付掃描繳費 

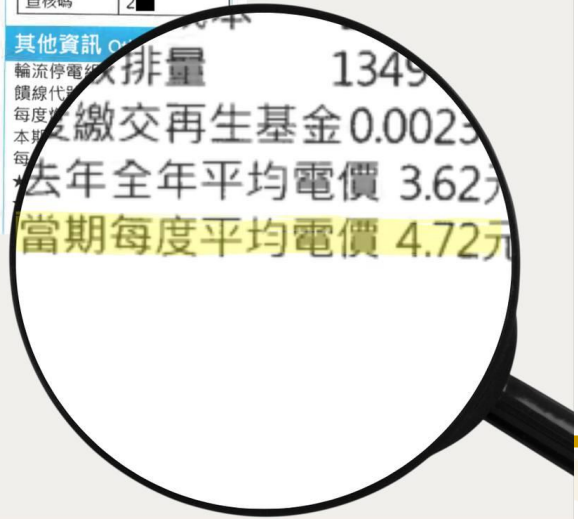
※逾繳費期限第8天起加計滯付費用(詳見背面計費說明), 惟於代收截止日前仍可持單至超商或銀行等代收單位繳費。

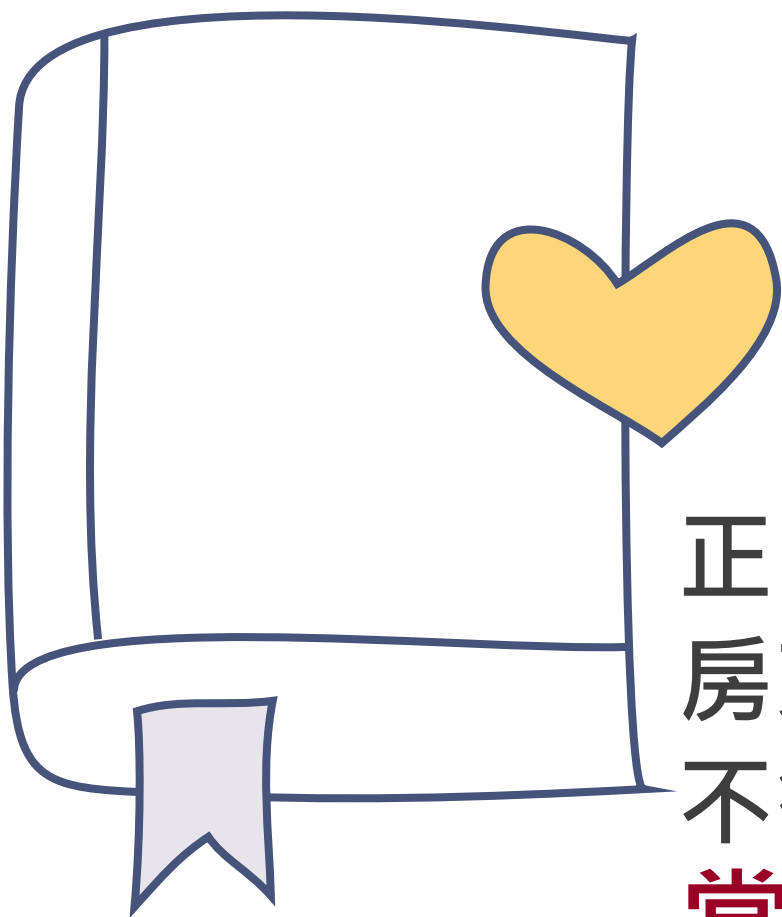
用戶資訊 Basic Info.	計費內容 Charge Info.
用電種類: 表燈 非營業用 用電地址: 新北市板橋區街號樓 底度 40 計費度數(度) / Energy Consumption(kWh) 經常度數 2688 公共分攤戶數	流動電費 12588.8 元 分攤公共電費 80.7 元 應繳總金額 12,670 元

其他資訊
輪流停電 1349
饋線代
每度
本期
每
去年全年平均電價 3.62元
當期每度平均電價 4.72元

流動電費計算式:
\$12588.8=1.63x240+2.38x420+3.52x340+4.80x40
0+5.66x600+6.41x688(18/58)+6.99x688(40/58)

此地址當期
用了2688度





簽約須知

- 電費怎麼算？
- 每度五元**合理嗎？

正常來說，
房東收取之費用
不得超過**台電**
當季電費之最高級距





簽約須知 仔細瀏覽租約內容

- 房東是否為所有權人？二房東？
- 修繕責任/回復原狀
- 租屋費用
- 終止租約
- 當事人基本資料

若對自己簽約的租約內容有疑問，可以對照
《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》



如果
不想住，我可以終止契約嗎？



租約未到期，
房東或房客想要結束租約，
可以怎麼結束：

終止租約

意定終止

(應記載事項第14點)

法定終止

(應記載事項第17、18點)



十八、承租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一，**致難以繼續居住**者，承租人得提前終止租約，出租人不得要求任何賠償：

- (一)租賃住宅未合於所約定居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，仍不於期限內修繕。
- (二)租賃住宅因不可歸責承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。
- (三)租賃住宅有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵；承租人於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，亦同。
- (四)承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要 ← 需有證明6個月以上
- (五)因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。

承租人依前項各款規定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。但前項第三款前段其情況危急者，得不先期通知。

承租人死亡，其繼承人得主張終止租約，其通知期限及方式，準用前項規定。

意定終止

(應記載事項第14點)

雙方在簽約時，

約定好是否能提前終止租約。

- 提前終止租約須至少提早一個月前通知他方，
未先通知者，
應賠償對方違約金（最高不得超過一個月租金額）



十四、任意終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除依第十七點及第十八點規定得提前終止租約外，租賃雙方得不得任意終止租約。

依前項約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。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，得由第五點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。

租期屆滿前，依第一項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

- 若無約定，提前解約須徵得雙方同意。
 - 若只約定一方，另一方要提前終止租約，則須徵得對方同意，方可提前終止租約。
-

當你發現租約無法提前終止時



**欲提前終止租約時，
務必先看清楚租約
唷！！**

其他常見租屋問題



若對自己簽約的租約內容有疑問，可以對照
《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》



常見租屋問題



多人合租

點交

房東賣房子

房子轉租、分租、出借問題

可以換鎖嗎

常見租屋問題

□ 多人合租 租約

多人租約分為三種

- 一人一本
- 一人代表
- 多人並列

- 一人一本 代表每個人皆與房東簽約

- 一人代表 該代表為二房東，
其他人為與該二房東簽約

- 多人並列 須載明各自分擔坪數、範圍、金額

若對自己簽約的租約內容有疑問，可以對照
《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》



常見租屋問題



多人合租

點交

房東賣房子

房子轉租、分租、出借問題

可以換鎖嗎

常見租屋問題

□起/退租前，務必要點交

*建議租約要有點交清單



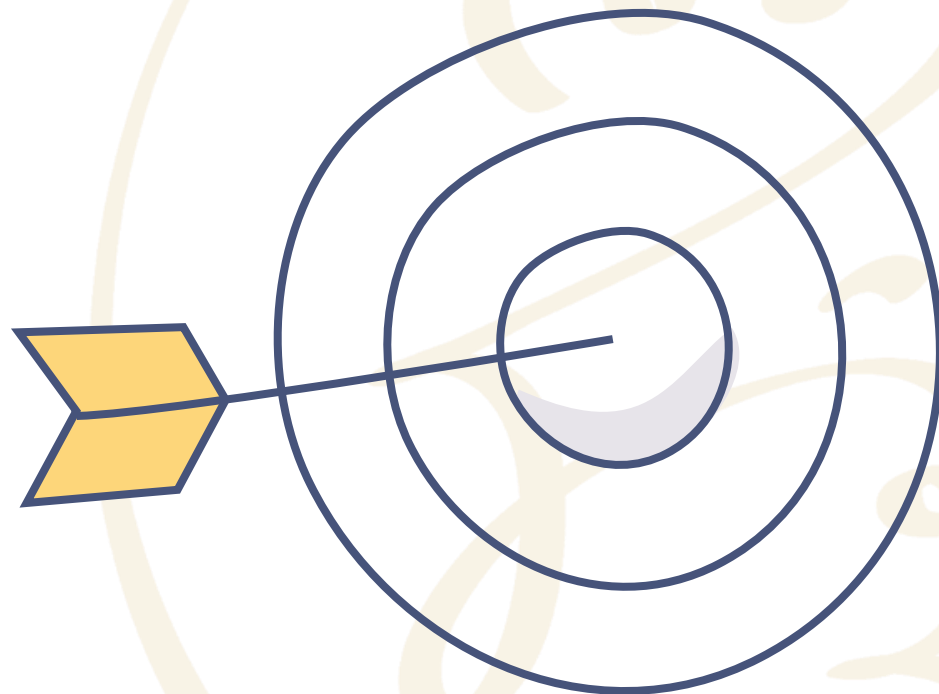
入住時，確認屋內家具、家電
是否與租約上一致，可**拍照**留下證據



退租時，務必與房東核對及**拍照**



若租期期間，有物品壞掉，
務必第一時間與房東反映



若對自己簽約的租約內容有疑問，可以對照
《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》



常見租屋問題

- 多人合租
- 點交
- 房東賣房子
- 房子轉租、分租、出借問題
- 可以換鎖嗎



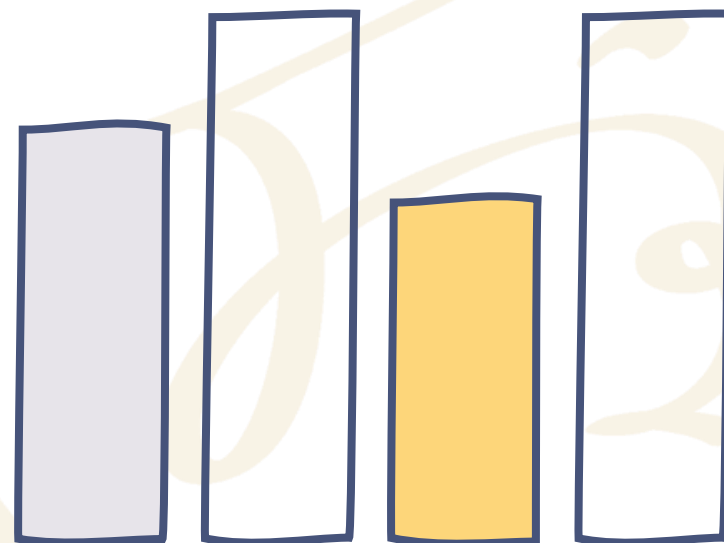
常見租屋問題

□朋友借住，房東收我錢

✦ 邀請朋友過夜前，應先確認租約是否訂有**使用租賃住宅之限制**，或事先詢問房東。

✦ 若房東同意轉租/分租/出借，應請房東簽署**同意轉租證明**才得轉租。

朋 友 借 住



若對自己簽約的租約內容有疑問，可以對照
《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》



常見租屋問題

- 多人合租
- 點交
- 房東賣房子
- 房子轉租、分租、出借問題
- 可以換鎖嗎





可以換鎖嗎？

房東會不會自己跑進來？

前租客有沒有備份鑰匙？

換鎖要跟房東說嗎？

要不要給房東新鑰匙？

提醒：

- 所有權**VS.**使用權
 - 保障個人隱私及安全，可換鎖
 - 房東進出需事先告知
 - 避免衝突，宜先告知
 - 解除房東疑慮
 - **搬走時，恢復原狀**
-

特別約定？生活規約？

也是契約的一部份唷！！

第二十條：特別約定事項：(雙方得自行議訂之特別條款)

一、

二、

三、

須特別留意是否另有特別約定事項。

內容皆須經過雙方同意並遵守。

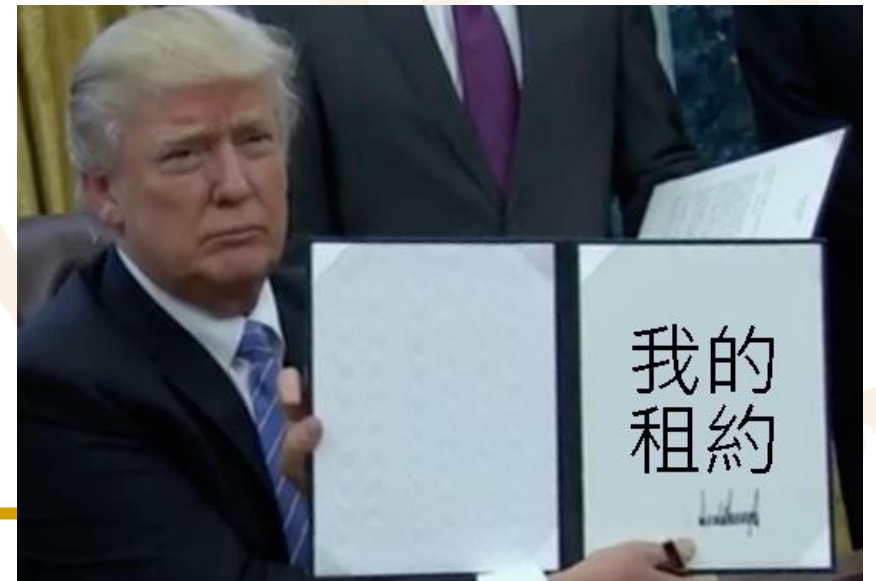
簽約須知

□租約中之生活公約

- 生活公約為契約之一部分
- 房東可以違反生活公約為由提前終止
- 生活公約之違約金屬懲罰性違約金

*金額不受一個月限制

*契約自由原則



✧ 糾紛協助有管道

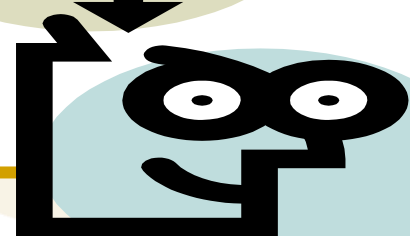


【存證信函】

*至郵局購買或至中華郵政網站
下載

*一式三份(郵局、房東、房客
各執一份)

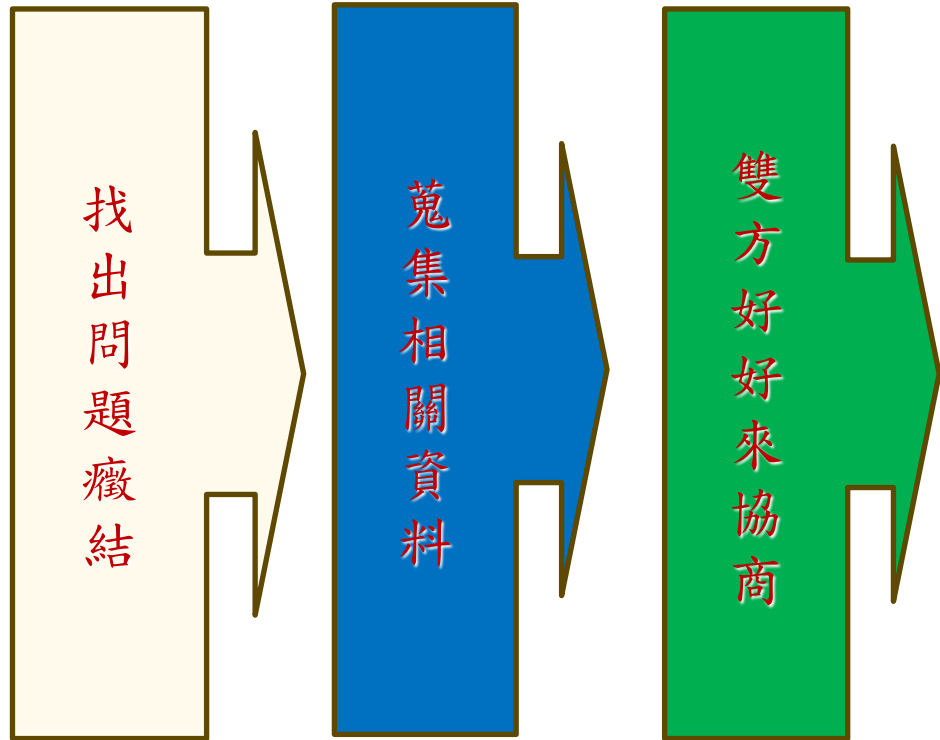
*以雙掛號寄送



寫存證信函的原則:

- 1.時間、地點、發生何事
 - 2.主張之權利，或是房東/客應盡的義務
 - 3.勿有模糊籠統要求
 - 4.勿做情緒上的宣洩
-

房屋糾紛處理流程與方法



◆ 《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》

各地法院、地政單位(免費調處)、
鄉鎮市區公所

崔媽媽基金會(02)2365-8140

網址：www.tmm.org.tw

1950
消費者保護

簡報結束 謝謝指教！



崔媽媽基金會

Tsuei Ma Ma Foundation For
Housing And Community Services