

崔媽媽基金會

# Tsuei Ma-Ma Foundation



## 學生租屋手冊

崔媽媽基金會/製作

<http://www.tmm.org.tw>

台北總部

租屋服務部專線 (02)2365-8140轉 221-228

租屋服務部傳真 (02)2368-3073

<http://www.tmm.org.tw>

e-mail: [tmm2.org@msa.hinet.net](mailto:tmm2.org@msa.hinet.net)

# 目 錄

【序言】	
【序言一】	1
「拋磚引玉」，營造一個更優質的環境/林德福	1
【序言二】	3
一本租屋的小百科/陳詩經	3
「崔氏物語」--崔媽媽的故事	5
好管閒事的生活祿姆--「崔媽媽」!	7
配合無住屋運動，杜絕土地投機炒作，協助解決住宅問題	7
【行動指南】：房客看屋祕笈	10
【行動指南】：議價的技巧	19
【租屋法律】：房屋租賃契約之探討	23
【租屋法律】：契約書	31
【租屋法律】：存證信函範例（房客篇）	49
■範例【一】：修繕義務之通知	49
■範例【二】：返還押租金之通知函	49
【租屋附件】：定金收據	50
【租屋附件】：個人自住切結書範例（報稅用）	51
【租屋附件】：看屋檢查表	52
【租屋附件】：房東提供之家具設備清單範例	55
【行動指南】：搬家速成班	56
【行動指南】：電話公佈欄	64
【租屋糾紛】：常見租賃個案Q&A	73
【簽約篇】	73
【故事1】房東大人如是說：「押金沒付，契約無效！」	73
【故事2】口頭契約的困擾	76
【故事3】保證人的責任	79
【故事4】違建問題停看聽	82
【故事5】「二房東捲款潛逃！」	86

【修繕/承諾篇】 .....	90
【故事 6】房東口頭承諾不履行、窗戶滲水也不處理！ .....	90
【故事 7】房東要漲租：不答應就搬家！ .....	94
【故事 8】變相漲租！房東說：「多一個人要多 3000 元！」 .....	97
【故事 9】房東違約了 .....	99
【故事 10】房東的偶爾變經常 .....	101
【生活問題篇】 .....	107
【故事 11】「我遭小偷了！」 .....	107
【故事 12】電費大不同 .....	110
【故事 13】房東的生活公約 .....	113
【故事 14】遲來的生活公約 .....	115
【報稅篇】 .....	119
【故事 15】契約中寫下租賃所得稅由房客負擔，合理嗎？ .....	119
【租約終止篇】 .....	122
【故事 16】房東又帶新房客來看房子了！ .....	122
【故事 17】房東不還我們多繳的租金及押金！ .....	124
【故事 18】細說押金 .....	127
【故事 19】房東要賣房子，要我們搬家~ .....	129
【故事 20】房東可以提前解約嗎？ .....	132
【故事 21】房客可以提前解約？ .....	135

## 【序言一】

### 「拋磚引玉」，營造一個更優質的環境/林德福

租屋，是許多大專生首次離開家園，開始個人獨自在社會中生活的第一次經驗，這對這些青年學子來說：具有成年禮過程的啟始意義。然而，這些學子們走出家園進入校園後，並非人人都可幸運地分配到學校宿舍，以台灣大學為例，2006-2007年共有3萬名學生，但台大也僅能提供約9250個住宿機會（不超過三分之一），換句話說，可能有大半的學子都有到校外租屋的需要，而當前台灣大專生的人數約有一百三十多萬人（2006-2007年），每年約有三十二萬五千人左右畢業，如此年年來去交替，更擴增了青年學子在租屋上的需求。

其實，租屋是一個相當複雜的過程，如果不是有親朋好友的房子可以租用（通常不多），該注意的事務還真不少，並不是看了房子、協談租金後，與房東按一般定型化契約簽訂後，就可高枕無憂了。當你真的住進去後，如果事前沒有考慮到，問題就可能接踵而至，輕者如：房東口頭承諾卻不履行、屋子漏水都不處理等；重者如：一段時間後房東跟你說：「押金沒付，契約無效，請你搬家」，或者二房東收到押租金後就捲款潛逃，你住的屋子是違建等等。這對不太有租屋經驗的成年人來說，已是相當複雜與不易處理的事務，更何況是初離開家園赴外就學、還不太有社會生活經驗的新手——青年學子。

常言道，好的開始是成功的一半，因而如何為這些莘莘學子打造一個良好的社會入門環境，該是推展一個社會健康發展的重要關鍵之一。鑑於此，崔媽媽基金會特別將歷年來服務租屋族及處理租屋糾紛案件所累積的經驗加以整理，除了介紹房客如何看屋、議價技巧等行動指南之外，整理相關租屋法律與爭議處理案件的介紹與說明，並附上租屋需要之相關參考範例表格，最後並將相關常見租屋問題整理成二十多個案例故事，編整後成為第一本協助租屋新手在挑選房子時有個準則與經驗可以依循的「租屋手冊」，提供這些青年學子進入社會的一個助力。

此書的完成，應是協助「青年學子踏入社會」在住屋方面的起

步手冊之一，不僅希望它能發揮協助莘莘學子避免在租屋過程中產生糾紛之功能，更希望它能起著「拋磚引玉」的作用，讓更多有志之士一起來為台灣租屋環境營造一個更優質的環境而努力。

崔媽媽基金會 董事長  
清雲科技大學空間資訊及防災科技研究所 助理教授

林德福

## 【序言二】

### 一本租屋的小百科/陳詩經

快跟不上了，崔媽媽基金會的成長，實在太快了，崔媽媽基金會對於所關心的議題，一直不斷擴張她的版圖，從十幾年前租屋資訊的提供，進而開辦租屋法律的諮詢，更轉戰社區營造，並且在公寓大廈管理這一塊田地深耕立基，成為優良公寓大廈管理委員會的評鑑機構，然而崔媽媽基金會從未忘記起初的關心議題，就是租屋這個領域的開展，包括受邀到全國各大專院校的租屋講座，並將觸角延伸到優良搬家公司的推薦，並設立審議庭實際調處搬家糾紛，甚至進而成為消費者保護團體，並且提供弱勢族群服務，崔媽媽基金會的成長，實在是是有目共睹。

作為一個法律義工，我知道義務律師可以在前面所提到的不同領域中貢獻所長，特別是各個領域所涉及的法律議題如此多樣，並且各具無比的魅力吸引人投入，但是一個人的時間及精力畢竟有限，無法投身於各種不同的領域，而且每位義務律師的專長和關注的領域各有不同，因此和其他義工一樣，崔媽媽基金會一直吸納各有專長而熱情的律師加入，而崔媽媽基金會也提供了不同領域的舞台，給近二十位義務律師盡情揮灑，因此崔媽媽基金會的今日成就，可以說是由許多喜愛並認同崔媽媽基金會的人，在不同的時間、階段、以及不同領域中，同心合意所努力出來的，而在法律義工這一部分，就彰顯在租屋手冊這本冊子上。

在十幾年前，還是崔媽媽服務中心的時期，法律義工小組初期成立，人數還不到五個人，但是大家本著一股極大的熱誠，不止週週到場上線提供租屋法律諮詢服務，並且利用週末假日聚會討論、分享心得，逐漸有了編寫租屋手冊的想法出現，加上陸續有法律義工的加入，就開始分工認領撰寫不同的租屋法律議題，並且各自發揮，並無一定的撰寫格式，猶如崔媽媽基金會的多樣一樣，因此這本從無到有的租屋手冊，也呈現了各個撰寫者的個人強烈風格，縱使多年以後重新閱讀第一版租屋手冊，都可以多少看出哪個章節是出自哪位法律義工的手稿，而今，再度看見租屋手冊的新版，它原本只是一本「小冊子」，卻因著多人的眾志成城、歲月的結晶，現在

已經擴增到超過 150 頁的內容，內容豐富而面面俱到，已經不能稱之為「小冊子」了，它可說是一本租屋的小百科，從看屋秘笈、議價的技巧、租屋法律的探討、搬家的行動指南、以及常見租賃個案 Q&A 等等，提供許多非常有用的租屋相關資訊，足以應付現今租屋之所需，實在樂見有這樣的一本租屋手冊出版，在此熱情的向大家推薦。

崔媽媽基金會 義務律師團召集人

陳詩經

## 「崔氏物語」--崔媽媽的故事

民國七十八年教師節那一天，百對妝扮整齊的情侶參加無殼蝸牛在中正紀念堂前廣場上舉行的「無屋佳偶」結婚典禮。儘管每位年輕新娘的笑靨甜美，人們的目光和相機鏡頭的焦點卻投注在一對年過半百、頭髮斑白的夫婦身上。這位身著白紗禮服的太太坐在輪椅上，由丈夫和女兒推著緩緩前行。

他們是在社會價值觀鉅變的時代中一對平凡的夫妻。以士官長身份退役的男主人崔長英當年隨政府來到台灣，在這片土地上落戶生根，娶了一位寶島姑娘--陳水金為妻。結褵卅載，攜手胼胝共勵下，他們在桃園平鎮築起一個溫暖的窩，栽培兒女接受大專教育。

民國七十八年六月間，無殼蝸牛為了抗議狂飆的房價，開始無住屋運動以後，崔家的次女崔梅蘭就在朋友的引介下，加入「無住屋者團結組織」的義工團，積極參與蝸牛族的各項企劃，而她的行動獲得父母大力的支持。

因生於動盪而錯失進一步受教育機會的崔家兩老並未聽說過任何的住屋理論，也不儘瞭解蝸牛族的宗旨，他們只知道人人有房子住是件好事，新婚夫妻努力幾年就該買得起房子。而女兒唸書多，她的意見應當受到尊重。因此，當崔梅蘭告訴母親「無住屋者團結組織」將於教師節在中正紀念堂舉辦街頭婚禮以抗議高房價時，她的父母親欣然答應前往。

其實這個時候，崔陳水金女士罹患肺癌已至末期，她說服了家人和主治醫師，注射下止痛藥，強忍病痛，穿起白紗，參加街頭婚禮的活動，為的是向丈夫表達她永恆不渝的愛情，以及再次肯定她對女兒信念的支持。

在老一輩的觀念中，女人一生只能穿一次白紗。崔陳水金自知來日無多，她重披白紗，乃是道出「下輩子我還是要嫁給他」的心聲。因此當婚禮進入尾聲，群眾唱著「戀曲一九九〇」以示祝福，而天空卻飄下毛毛細雨時，崔媽媽沾滿雨絲的臉上流露出欣慰滿足的笑容。

三天後，崔陳水金女士在安詳中去世了。

為了向這位堅毅的母親致敬，蝸牛族的義工徵得了崔家的同意，將當時新成立的租屋服務中心命名為「崔媽媽服務中心」，經過多年的深耕，終在民國 90 年正式成立「崔媽媽基金會」，將崔媽媽認同社會改革，並關心社會的精神散播給每位需要幫助的人們。

## 好管閒事的生活祿姆——「崔媽媽」！

### 配合無住屋運動，杜絕土地投機炒作，協助解決住宅問題

「崔媽媽基金會」與「無住屋者團結組織」是解決住宅問題的一體兩面，彼此相輔相成的部門。「無住屋者團結組織」透過運動的過程以對抗房地產的投機炒作，替無殼蝸牛們爭取應有的權利、並督促政府積極地解決住宅問題。而「崔媽媽」則藉由租屋服務過程，實際地替無殼蝸牛們尋找暫居的住所。

### I、打破租屋仲介壟斷資訊，將仲介市場導向良性發展

「崔媽媽基金會」的持續成長，可直接協助房東、房客雙方找到合適的對象，使得租屋資訊不再是被少數人所壟斷、用來做為營利的商品，同時租金價格也將不會受到少數人刻意哄抬。

### II、推動《所得稅法第十七條修正案》，讓租屋支出也可以扣抵所得稅，減輕租屋族的負擔。參與《住宅法》制訂，扭轉補貼購屋不顧租屋的政策方向。

長期以來，政府對無住屋者的協助，永遠只有一個方向，就是鼓勵購屋與協助購屋。所以我們有各種形式的購屋低利貸款，甚至連購屋貸款利息也可以扣抵所得稅。然而房屋畢竟是高價的商品，政府提供的低利貸款或扣抵所得稅對於收入較低、無力購屋的人來說，只能望梅止渴，甚至許多家庭在勉強購屋之後，反而變成屋奴，導致生活困難、生活品質降低。因此，於民國八十九年崔媽媽推動之《租金扣抵所得稅》方案獲得立法通過，讓租屋族們的租屋支出也可以扣抵所得稅，享有雙方合理公平的待遇。

### III、「崔媽媽」讓您搬家不用怕，流氓閃一旁

搬家市場以往都是處在一片混亂的情況，大部分的消費者一想到搬家，就會害怕自己成為另一個新聞中受害的主角。「崔媽媽」為了不要再讓搬家成為一場惡夢，於民國八十五年底正式開始評鑑搬家公司。一路走來，從完全不了解市場生態，到今天希望可以借重

以往和搬家公司及消費者互動的經驗，來努力健全搬家市場。「崔媽媽」想讓搬家成為您的人生中，某一段旅程愉快的開頭，讓您在新的開始就能有好心情。

#### IV、從事基層工作，改善家園品質，改變冷漠的人際關係

所謂社區工作就是日常生活裡的各種工作，從家裡的柴米油鹽到夫妻親子的成員關係，從巷口的停車問題到社區居民參與都市計劃，甚至從里鄰長選舉到立委為我們爭取民生法案…等等都是根本的社區工作。因為社區問題都直接與生活相關，除了認真面對，其實無可逃避。社區問題唯有你我最了解問題的所在，只有大家一起走出家門，共同合作才能被解決。

“只要媽媽們關心的話題”都是「崔媽媽」將來工作的目標。因此“媽媽們”最關心的社區的生活問題也是未來「崔媽媽」責無旁貸的重點工作。「崔媽媽」願意繼續發揮“雞婆”的精神，帶領大家共同為美好的社會而努力！

#### V、主動協助老人、殘障等弱勢租屋者

崔媽媽所服務的房客中，有一群身份特殊的人，他們有的是年長、有的是殘障，致使房東不太願意將房屋租給他們，除了是某些房東的歧視與成見之外，沒有社福體系支援讓房東無後顧之憂也是原因之一。

以台灣目前微薄的社福資源來說，這類案例對其他社福團體來講過於單純而無法投入，對社會局來說卻又是心有餘而力不足，結果造成這些弱勢者們只能各憑本事，聽天由命。從事租屋服務已十載的崔媽媽服務中心希望能幫助這些弱勢租屋族，希望能除了提供租屋資訊外，進一步協助他們找到房子，平安過日子。

#### VI、加入「崔媽媽」的行列，你也可以成為美好社會的推動者

從這幾年「崔媽媽」服務的經驗了解到，社會上仍有許多熱心的人，只要有人願意率先出來帶領，必能形成風潮讓大家走出自己

緊閉的家門，站出來參與社區的公共事務。「崔媽媽」願意發揮“雞婆”的本性來扮演這個帶頭的角色，我們計劃以既有的義工為基礎組成工作團隊，有系統地推動社會改革工作。希望有意從事社會改革的你快快加入我們的行列，一起來為美好的社會而努力。

畢竟，「崔媽媽」不是“一個人”，閒事大家來管，她是“一群人”，包括你、我還有她！

## 【行動指南】：房客看屋祕笈

對於剛成為租屋族的“新手”而言，由於缺乏租屋經驗，往往不知道要如何去判別一棟房子的好壞。有鑑於此，崔媽媽基金會特別整理了歷年來所累積的經驗，讓諸位房客在挑選房子時有些準則可依循，並可預先避免糾紛的產生。

租房子的第一準則：選一個好房東、好室友，比選一個好房子重要。

### ■房東

#### 【人品】

透過房東的談吐，可瞭解：

- 房東的工作性質及居所在何處，藉以了解房東大概的個性及判斷房東居所是否距離太遠，有無可能立即處理突發狀況。
  - 在看屋溝通的過程中，可看出房東對於自己提出的要求之反應，例如：房東的說法是否會前後矛盾、貪小便宜及對人尊重的程度等等。
- 

#### 【費用的分擔】

- 與房東洽談時，對於租金之外的額外費用最好先做詢問，如：管理費、水電費、網路費等等，以避免在承租後才發現另須額外承擔其他費用，造成經濟壓力。
- 

#### 【特殊的限制】

- 房客應主動詢問房東是否有特殊的限制，例如不可釘釘子、養寵物、帶異性過夜…等等，以便瞭解自己是否可以配合，並作為篩選房東的依據。
-

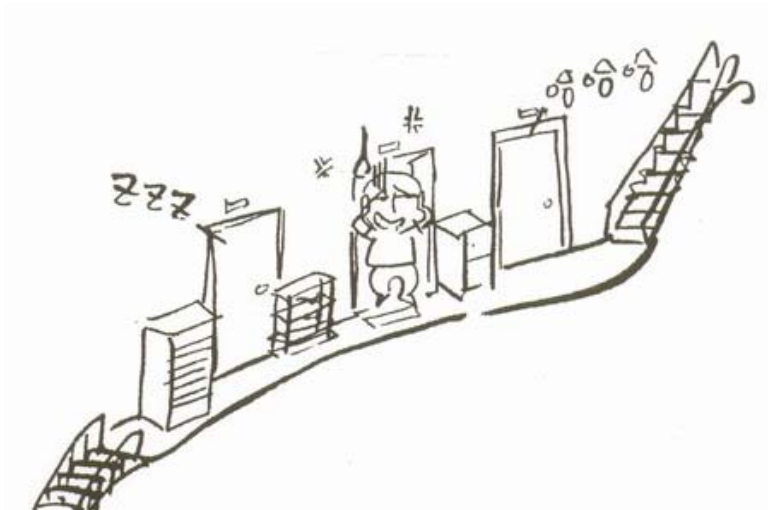
## ■ 室友

### 【人品】

- 瞭解室友人品的方式，可以透過是否有公德心來判斷。如公共空間像浴室、廚房等的使用情形、維護的狀況來判斷其他室友可能的行為表現及生活習慣。

### 【作息】

- 詢問室友的職業及作息來瞭解自己是否可以接受。如室友的作息為日夜顛倒者，自己可否接受。



對於房屋本身的重要考量因素：

■ 身體感覺：

因為房客租屋本身就是自己要居住，自己能否住得舒適對房客是最重要的考慮因素。而一間好房子的最基本條件就是無論房客走入屋內、或處於屋外的鄰里周遭都能讓自己感覺到十分舒服而沒有各種不好的感覺。因此，房客在選擇房子時不妨也尊重自己身體的感受。

■ 外在環境：

為了瞭解附近環境日夜的狀況，如果時間允許，可以選擇不同的時段看房子，尤其特別提醒初來乍到的外地房客，對於當地生態不熟更需多次看屋，以避免因無法適應當地環境，發生提前解約情事而造成租賃雙方困擾。

【交通】

1. 考慮大眾交通工具的便利性，工作、上學是否方便。
  2. 考慮該屋附近停車是否方便。
  3. 不妨考慮選擇與一般上下班交通習性相反位置的房子（例如：當別人上班是要進城方向，不妨考慮承租在上班是出城方向的房子）。
- 

【安寧】

1. 噪音：儘可能不要直接面向大馬路，避免噪音干擾。
  2. 注意住家巷道是否為市場或夜市所佔用（可從馬路地面是否留下污黑的油跡做為判斷）。
  3. 廟宇、學校周圍，在節慶時常會舉辦慶典、活動；在學校周邊則還須注意學校廣播是否會造成居住安寧的干擾。
  4. 注意四周是否有太吵雜的商店存在，特別是卡拉OK店、網咖、非法行業等不但會帶來噪音，更因出入份子複雜而影響居住品質。
-



## ■ 房屋設施：

### 【坪數的計算方式】

二個榻榻米大小(3.24 平方公尺)為一坪。若手邊沒有尺可量，可以雙人床大小為目測之依據，就不會差距太多。

坪數的大小由房東所提供之建物所有權狀可看到，權狀中所記載坪數均以平方公尺來登錄，需再換算轉為坪數。

坪數換算方式：

$$1 \text{ 平方公尺} \times 0.324 = \text{坪數}$$

### 【坪數的影響】

坪數大小不單單是只關係於自己居住的大小，與管理費用的多寡也密切相關。

通常建物所有權狀中所看到的坪數會有：

1. 總面積
2. 附屬建物面積：雨遮、陽台、花台…
3. 共同部份

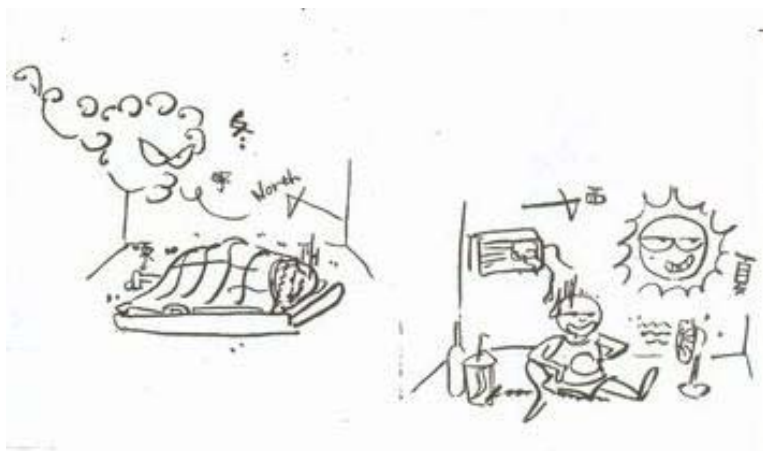
收取管理費的面積計算為以上三項之總合，而實際居住面積則為前二項總合，因此，在房東招租廣告號稱 30 坪之房屋，實際居住面積往往會少於廣告所聲稱的坪數(尤以社區型大樓最為常見)，所以請要租屋的房客，一定要問清是權狀坪數還是實際的室內坪數，以避免落差太大，徒增雙方困擾。

### 【空間品質】

1. 注意屋內採光、通風是否良好。
  2. 注意窗口的方位，是否會西曬、是否與隔壁棟距離太近，造
-

成安全隱私問題。

3. 若該棟樓的地下室、或頂樓遭非法使用，請注意該使用者是否有污染到飲用的水源。
4. 頂樓加蓋房子除了冬冷夏熱的特性，還必須特別注意加蓋的材質是否堅固、是否會漏水。
5. 頂樓加蓋均屬違建，若有他人舉報則有被拆除的危機，故居住於頂樓加蓋的房客須有隨時被拆的心理準備。
6. 木板隔間房子隔音差，除了視覺屏障外，其他的諸如震動、聲音都無法阻絕。



### 【結構安全】

1. 注意樑柱有無裂痕或是否彎曲，鐵門、窗戶、嵌入式衣櫥的門是否會卡住無法打開，若有上述現象，表示此屋的建築結構有問題，請慎重考慮是否要承租。
  2. 若該屋樓下有營業場所，不妨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。一旦樑柱遭到變動，則對整棟樓房的結構安全影響甚大，請慎重考慮是否要承租！
  3. 利用原子筆或彈珠等會滾動的物品，測試房子是否有傾斜的狀況。
- 

### 【漏水／管線／淹水】

1. 注意屋頂、牆壁是否會漏水；特別是新粉刷、剛裝修處是否有過去遺留的漏水、發霉的跡象；尤其屋頂與牆面交接的牆角最易漏水，要特別注意該處是否有水痕出現。
  2. 與浴室、廚房相接的牆縫是最容易發生漏水的地方。不妨觀察與這兩種房間的共用牆之牆縫上的油漆、粉刷、地磚是否變色或異樣。
  3. 有時屋內經粉刷修飾，一時看不出漏水的毛病。房客不妨從屋外觀看，從外牆、公共空間(樓梯間、天井…)、與隔壁鄰居相銜接的牆面做判斷。
  4. 注意馬桶是否通暢(沖水時順不順、有無異聲，可用冰淇淋測試)；水龍頭可否關緊；排水管是否流暢
  5. 住一樓要注意是否會淹水(馬路是否比房屋的水平面高、路邊水溝是否暢通、鄰居的圍牆是否有水痕)。化糞池的位置是否會外溢。若從外觀看不出是否會淹水，不妨打開電錶箱、水錶箱、插座開關，觀察內部是否有曾因淹水而留下的污泥痕跡。
  6. 舊型公寓二樓的住戶要留意管道排水(若排水不良，樓上的水最易溢漏在二樓)。
  7. 頂樓的房子要注意屋頂是否出現油漆剝落、水痕，以判斷是否會漏水(若有機會，不妨在下雨天看屋，可檢驗該屋是否漏水)。
  8. 頂樓若種滿花草及盆栽，常因盆栽過重或花草過於茂盛造成頂樓樓板不堪負荷，而產生裂縫造成漏水；花草掉落後則易阻塞排水孔，也一樣會造成滲漏的現象。
-

9. 陽台打出去的違建頂部，亦是常會漏水的地方，可多加留意。

### 【居住安全】

1. 確認一樓大門是否能緊閉，安全門、鐵窗是否暢通。加裝鐵窗逃生口平時須上鎖以防宵小，但開啟之鑰匙須置於眾人隨手易得的位置，勿置放於抽屜中，以免發生意外時因慌亂而遍尋不著，錯失了逃生先機。
2. 頂樓加蓋的房子對外門戶通常會保持開放狀態，頂樓上又常見一些公用設施如：水塔、水管、瓦斯錶等等，居於頂樓加蓋房子須特別注意個人門戶安全，以防宵小躲於暗處，或假冒維修人員身份進入，造成人身或財務的損失。
3. 檢視熱水器擺放位置，不可置於室內。若陽台部份加蓋出去並用窗戶圍起，則視同為室內，使用時若忽略通風問題，極易造成一氧化碳中毒，建議請房東換裝電熱水器。
4. 一、二樓及頂樓加蓋部份較易遭竊(不需進入大門)，尤其是在二樓若無加裝鐵窗，竊賊極易自一樓加裝的雨棚或屋頂爬入屋內。
5. 決定租屋前，可請房東或自行更換新鎖，並要求房東加裝鐵窗、門及由內而外透視的眼孔等安全設備，這些設備上的要求應事先表明，並在契約中明訂清楚。
6. 木板隔間材質不但隔音差還易燃，若遇火災即易釀成巨災。
7. 居住大樓逃生動線須熟知，走道上須加裝緊急照明燈，因發生火災時會濃煙密佈、電路全斷，在一片漆黑中，若無指示照明指引，較不易找到逃生出口。



■ 價格／簽約：

1. 簽約前，可要求房東出示房屋權狀及身份證以確定是屋主本人。

---

2. 房東若不肯提供相關證明文件，可將承租地址抄錄，至地政事務所查詢該屋址之屋主資料，以確認簽約人是否為屋主。

---

3. 考慮租金價格相對於屋況是否合理。

---

4. 若價格談妥，決定承租後，應在付定金時，要求房東開收據。收據的內容應包含：出租地址、房東姓名、訂金金額、房東姓名、身份證號、預定起租日期及付訂日期，以免房東收了定金後，又拒絕承認出租。(附收據參考表格見 50 頁)

---

5. 定金支付金額多寡，雖無規定，但仍以租金的 1/10 為佳(租金不超過一萬元者，以不超過 1000 元為佳)，避免因反悔定金全數被房東沒收，而造成生活壓力。

---

6. 民法 429 條規定：「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。」因此看屋時若發現房屋有缺陷，則儘可能事前在租屋契約中載明修復的權責，及雙方在修復費用的分攤方式，以免日後發生糾紛。

---

7. 若承租對象為二房東時則需特別小心，以免將來二房東與房東解約時招致自己的權益受損。向二房東承租時，應注意的事項有：
  - a. 二房東與大房東的租期是否即將到期。
  - b. 二房東與大房東簽定契約中，是否註明不得轉租、分租條文。
  - c. 二房東如果欲提前搬走，記得向二房東要回押金。

---

8. 在契約中預留提前解約的條款(如扣一個月押金)，以免住不滿意又無法搬家，或提前搬走卻面臨房東沒收全數押金的慘劇。

---

9. 根據《土地法》第 99 條規定：「擔保金(押金)不得超過二個月房屋租金之總額。」房客不妨據此法條適時向房東爭取合理的權益。

## 【行動指南】：議價的技巧

對房客而言，都希望以較低的價格租到房子。但是在什麼情況下，房東會比較願意考慮降價呢？以下是幾種房客曾用過的方法，但這些洽談的方法都是因地制宜、需考慮到“天時、地利、人和”，在不同的場合，房客可有不同的選擇。

### ■ 議價前應掌握的原則

1. 確定自己對房子的喜愛程度，不要殺了價，房東也同意降價後又不租了，徒讓自己的信用破產。
2. 判斷房東對自己的滿意程度，藉由房東與自己的對談狀況，如是否主動遊說、態度是否積極等來判斷房東對自己房屋的滿意度。
3. 房東在遊說的過程中，最常見的說法：「要快點決定喔！還有其他房客也在談，在等我的決定…」此話雖真假難辨，不過也勿因一時衝動而付定。
4. 充分瞭解房子的狀況，仔細檢查各種設備是否有瑕疵，附近的行情等等，作為議價之籌碼。
5. 確定無其他的競爭對手，若房東的態度猶豫，或仍有其他詢問出租的電話，可能降價的意願會較低。
6. 衡量自己的預算底線，事先訂定自己可以接受的租金底線，以免租到了超過自己經濟負荷的房子，而被迫再度搬家。
7. 態度謙和，適當的表現出自己的優點，表明自己：工作性質單純、生活單純，在前一個房子住了很久，從未遲交過房租，會主動愛惜房子等等，對房東來說這都是想要積極爭取的好房客。

★切記：並不是每一次租屋時，房客都有條件跟房東殺價，請房客根據自己所處的情況，做謹慎衡量，並小心判斷。

## I、【哀兵型】：“我們會是好房客，但我們的經濟能力有限”

★以誠懇的態度與房東洽談，增加房東對你的信賴及好感★

根據一些租屋經驗豐富的房客表示，帶著誠懇的態度是最佳的議價方法。事實上，多數的房東並不只是租個好價錢而已，每個房東都希望能找到一個好房客，大家相敬如賓，以和為貴，以免日後發生租屋糾紛給雙方帶來不必要的麻煩和困擾。

一位房客便表示：房客的“人品、誠意、所從事工作的性質”是與房東議價的三大要素。房客端正的人品及和善的態度可給予房東安全感及信賴感，通常能給房東留下良好的第一印象。其次，房客所表現的租屋誠意及應有的禮貌則是促使房東不堅持租金價格的重要因素。再者，房東對房客所從事職業的主觀印象也是考慮降價的因素之一。通常學生、軍公教人員、以及正當職業的上班族是房東的最愛。因為在房東主觀的印象中，這些人多被房東認定為“身份較單純”，日後比較不會“產生麻煩”的房客。一般而言，這類房客通常只要再佐以誠懇態度及應有的禮貌，在洽談的過程極易被房東所接受。尤其是無收入的學生及薪水固定的軍公教人員，由於這些人的經濟能力較有限，但生活單純或有學校做保障，一旦房東願意租給他們的話，通常會網開一面，租金上多少可以再意思意思地稍減一些。

其次，準時交房租、主動愛惜房東的房子、與房東保持相互尊重、相敬如賓的承租關係，這是租期屆滿後房東願意再續租、甚至續租時不漲價的重要因素。

以下便是幾位房客在過去曾與房東洽談的範例：

- “我是學生很單純，大多時間待在學校，我不會帶閒雜朋友回家，保證會好好照顧房子…”。
- “我一定按時交租，而且一些小東西的修理自己會處理，不會常麻煩您的，一定會好好愛惜你的房子…”。

- “我很喜歡你的房子，但是預算不夠，不知您在租金上是否可有一點彈性…”。
- “我們幾個都是學生，經濟能力有限。但我們都很單純，絕對不會給您帶來不必要的麻煩。只希望您價錢能再斟酌一下…”。
- 坦誠經濟狀況，呈顯出所剩無幾的情況：“家裡負擔很重，我也必需出外打工支付生活費…”。

## II、【知此知彼型】：彷彿自己是一位租屋行情專家

- ★ 這種方法必須小心的使用，尤其是在僧多粥少（房客多、房東少）或房屋條件較佳的情況下，切記議價的過程不要過度強化使用，以免弄巧成拙。此種方法較適合於房東的房子並不是那麼多人想租的情況（即同時要競爭此屋的房客較少的情況）。

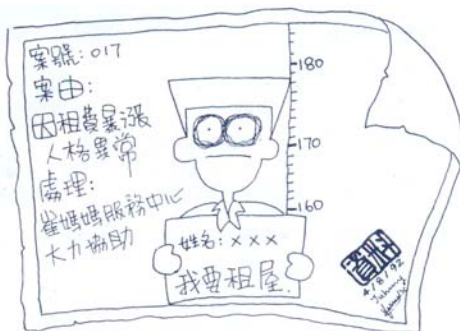
以下便是幾位曾經採用此種方法的房客所提出的建議：

- 預先探聽好當地的市場行情，確實掌握附近其他房客最近所承租到房子的真正價格，再向房東據理力爭。
- 表現出彷彿是一位「租屋專家」，表現出很了解屋況及租金行情的樣子。同時呈現出可租亦可放棄的態度去殺價。
- 另一種議價法則是專挑屋況、環境的毛病（房屋老舊，地點偏僻，環境嘈雜，設備不好，採光通風欠佳…），適時地呈顯，以做為議價的條件。此方法的先決條件在於明察秋毫、觀察力敏銳。但抓漏洞、找缺點需有憑有據，讓房東心服口服（切忌無的放矢，以免造成房東的反感）。
- 當房東不願去公証時或不願房客去申報租金扣繳所得稅時，房客可以房租無法報稅做為扣繳為由，做為爭取降價的依據。
- 租金價格之外，須問清每月仍需繳納其他的固定費用為何，如：管理費、清潔費等，分租雅房或套房更要留意是否還有另外分擔

的水電費、網路費等等；因此，可和房東溝通是否將費用含在租金中，減少支出也是一種議價的方法。

- 若可以的話，租雅房的房客不妨考慮與朋友相配合，合力同時租下兩間雅房，以量制價，增加議價彈性。
- 找與房東投合的話題，多套交情。套交情的方式很多，像同鄉、同校的校友，相同的興趣嗜好（例如：同為某隊的球迷…）等等。但也切忌天馬行空，扯太多八竿子打不著的話題。
- 租金太高，不願意租：“太貴了，我並不急著搬家”。但此情況應衡量房東是否對你這個房客很滿意再提出較恰當。
- “你定的價錢是合理，我也會考慮，但如你可以再減一些，我就馬上決定把它租下來。”
- “我不是只想租幾個月，而是要長期的承租。若經常要換房客的話，你麻煩我也麻煩”。

- 租金若一次支付多期，在房租的議價空間就會變得較有彈性。最常見的就是學生以一學期支付一次租金，或一次支付一年的租金，常常可以省下 0.5~1 個月左右的租金。不過以此方式支付的房客，須提醒的是，若是碰到要維修狀況或是提前解約要離開時，房東藉故不出面或揚言要扣錢、不還錢時，就會很麻煩，須花較長時間來解決。



- 學生租屋中，常碰到租期中包含了寒暑假，若此段時間並無居住，可試與房東商量寒暑假租金是否可打折計算。

## 【租屋法律】：房屋租賃契約之探討

找殼是一件麻煩事，但是找到殼之後，如果不小心，麻煩會更多，尤其是租別人的殼！因此我們嘗試將現行市面上常見的租屋契約書做一整理，並加上建議及解釋，希望能幫助大家更了解租屋契約，並希望藉著大家的努力，能使租屋契約更加合理化。

### ■確定房東是否為房屋所有權人

契約書一開始，一定會先載明出租人（甲方，房東），承租人（乙方，房客）。而當我們要簽約的時候，應確定房東是否為房屋所有權人或擁有權出租者，最好能看房屋所有權狀或房屋稅單。以免房子沒租到，押租金也被拐跑了。如果是二房東轉租，則要注意是全部轉租或部份轉租。（參考第 97 頁，故事 8）

### ■與二房東簽約

根據《民法》443 條規定，如果二房東將租賃物全部轉租，除非經過大房東承諾，否則是無效的；如果是部份轉租，則要看大房東與二房東的租屋契約，是否有限制不得轉租。若有限制不得轉租，最好徵求大房東同意，並將契約中的限制條文刪除。若是沒有限制，房客便可與二房東訂約。訂約後房客只須對二房東負責。如果房客有違背契約之情形，二房東就必須對大房東負責。（參考第 86 頁，故事 5）

### ■不定期租約對房客較有利

接下來要列明房屋所在地，使用範圍及租期；其中特別要注意的是，根據我國《民法》422 條規定，房屋租期超過一年者，應以書面訂定，如果不以書面訂定，就是不定期租約。不定期租約一般而言，對房客較有利。因為依《土地法》100 條不定期租約，如果房東要收回房屋，需符合下列條件：

1. 房東收回自住或重新建築時。
2. 房客違反民法規定轉租於他人時。
3. 房客積欠租金額，除以擔保金抵償外，達二個月以上時。

4. 房客以房屋供違反法令之使用時。

5. 房客違反租賃契約時。

6. 房客損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。

此時，房東可能會以漲租來逼走房客，然而租賃契約係屬雙方合意所訂立之契約，不得由房東單獨調漲，因此如果房東欲調漲租金，房客可以拒絕。而且根據《土地法》97條，房屋租金不能超過房屋及土地申報總額年息10%（將房屋及土地申報總值÷10再÷12，就等於每月租金上限，超過部份房客可以不付）；也可以請求地政機關強制降低租金。

土地部份，可向地政機關取得公告地價的資料，房屋部份，可向稅捐機關取得房屋現值的資料。

還有一種情形也會造成不定期租約：根據《民法》451條的規定，當租約期滿時，若房客仍繼續居住，而房東也照收房客的租金時，此種情況就會變成不定期租約。（參考第76頁、第94頁，故事2、故事7）

#### ■ 《土地法》99條規定，押金不得超過兩個月的租金

再來是約定租金及押金。有時房東會註明，欠租即可終止租約，請房客搬家。然而根據《民法》440條，要房客欠租兩期以上，並經房東依法催告（以存證信函催告為佳），房東才能終止租約。但是這並不是說房客可以少付這兩期房租，就算租約終止後，房東仍可向房客要回所欠的這兩期房租。（參考第86頁，故事5）

又根據《土地法》99條，房屋押金不得超過兩個月租金，超過部份得抵繳房租。押金及每期租金付給房東後，記得要請房東簽收，並妥善保存收據。

#### ■ 爭取租約期滿後的優先承租權

其次，在市售的契約版本中經常會規定“租期屆滿時，除經房東同意繼續出租外，應即日將房屋按照原狀遷空交還房東，不得請

求遷移費或主張任何權利。如不立刻交還房屋，應支付按照租金幾倍計算之違約金”。但房客可爭取事先約定：“租約期滿，原房客有「優先承租權」，並事先協調，漲租幅度及時間，明列於契約條文”。

至於一般民間有所謂房東要給搬遷費才能趕房客，在法律上房客並沒有做此項請求的權利，房東更沒有付給房客搬遷費的義務。

另外，房東經常會在契約中規定類似：“未經房東同意，不得私自將租賃房屋之全部或一部出借、轉租、頂讓或其它變相方法由他人使用房屋”。此時房客應爭取加註：“留宿親友，不在此限”，以免房東以此為把柄，藉口趕人。（參考第 97 頁，故事 8）

### ■ 返還原狀的爭議

房客如果要裝潢房屋最好先取得房東同意並和房東約定好，在租約期滿時房東是否願意買下裝潢，或是能多簽幾年約，以免租期太短，在裝潢好後又面臨租約到期的狀況。

至於有些房東要求房客在搬離前，要將油漆重新漆過或是換掉用過的床墊等等，除非是事先和房客約定好，否則均不得以”返還原狀”的理由，要求房客全部換新。當然若房客未經房東允許，私自更改了隔局、顏色、設備或因拆除物件造成掉漆、釘孔等等，房東當可以”返還原狀”做要求。（參考第 127 頁，故事 18）

### ■ 房屋自然損壞的處理

至於關於房屋之自然損害，如果未在契約中規定由房客負責的話，當然要由房東負責維修；但依《民法》437 條，房客有通知房東的義務，如果沒有通知，而使得損害擴大，房客要負責賠償。但如果房客已經通知，而房東拒不修理時，房客可終止租約或自行雇工修理，而於兩年內向房東要求修理費或抵繳房租《民法》430 條。（參考第 90 頁，故事 6）

房客通知儘量以存證信函方式告知為佳。

## ■爭取刪除要房客繳納額外的房屋稅金

坊間契約書常有一個不合理的規定”租屋之房屋稅、綜合所得稅等，如果較出租前之稅額增加時，其增加部份，應由房客負責補貼…”這個部份應儘量爭取刪除。(參考第 119 頁，故事 15)

## ■提前解約的爭議性

坊間契約書中常見一個條文”特約應受強制執行之事項：1. 租賃期間內乙方若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方一個月租金，乙方法無異議。2. 租賃期間內乙方如有違背本契約各條項時，任憑甲方處理，乙方法不異議”此項條文發生糾紛的狀況頗多，先建議諸位房客在閱讀契約書時，必須針對此項條文，再詳加討論。對於條文內容先做說明：

1. 特約應受強制執行事項，若契約無公證，即無所謂”強制執行”四字。
2. 第一項約定乙方提前遷離他處需賠償甲方一個月租金，就此項約定即表示乙方可不用房東許可，即可依《民法》453 條提前告知並賠償金額後，遷離他處。但契約中並無約定甲方，代表甲方是可以不用受約束嗎？不用做任何賠償嗎？非也，若房東要求房客提前遷離，則必需徵得房客同意，才能終止租約。(若契約當中無任何約定提前解約事項，則需徵求雙方同意)
3. 建議房客，以上概念常與房東溝通不易，因此可在訂約前就把甲乙雙方寫上，互相約束。
4. 第二項條文造成爭議頗多，即因各項違約事項於各條中均已訂出罰則，常見房東再以此條再對房客多扣金額，實屬不公，因此建議房客在簽約前即先予以刪除，以免糾紛。

若在擔心自己在承租期內，可能會提前搬家，可與房東協議，只要提前一個月通知房東或已找到房客，則房客無須賠償，若經房東同意，請註明在契約當中做為憑證。(參考第 132 頁、第 135 頁，故事 20、故事 21)

## ■房屋有瑕疵時，對租賃契約的影響

此外，法律上另外有一些有利於房客的規定，例如《民法》424條，房屋如有瑕疵，危及健康或安全，即使房客早於簽訂契約時就知道房屋瑕疵，房客仍可隨時解約；所以，舉重以明輕，就算承租時不知道房屋已有瑕疵，而在簽約後才知道者，原則上也是可以隨時終止租約的。

實務中常見房客常以房子有壁癌、潮濕、噪音、樓頂設有基地台等引用此法條要求與房東解約，通常這樣的方式是無法終止租約的，因房客必須舉證壁癌、潮濕、噪音、基地台等，對身體健康確實有直接影響，若無法舉證，則無法合法的終止彼此的租約。（參考第107頁、第135頁，故事11、故事21）

### ■房東賣屋對租賃契約的影響

依《民法》425條，原則上當租約未到期而房屋被賣掉，房客仍可繼續向新屋主承租至租約屆滿，而絲毫不影響原有房客權利。但有下列幾項為例外：

1. 在承租前房東已開始賣屋
2. 未經公證超過五年(含五年)的定期租約
3. 不定期租約。

將不可主張「買賣不破租賃」。（參考第129頁，故事19）

### ■留下彼此的戶籍地址

看完所有的條文後，除了將變動的地方補上簽名或蓋章外，另外，在核對完雙方證件後，將彼此的戶籍地址及身分證字號都填入最後的簽名蓋章欄位，切勿只留下雙方的電話，因為在發生問題須寄發存證信函時，常常聽到房客們回答不知房東地址，而造成事情延宕陷入無法處理的窘境。

### ■契約書儘量採用規定條文較少的版本

目前市售一般租賃契約書，版本各有不同，應該選擇規定條文較少的版本，因為這樣對房客的協調空間較大。亦即依據「契約自

由」原則，只要是不違反公序良俗及法律強制規定之事項，經過雙方同意後，亦可成為契約之一部分。因此使用條文較少的版本，房客自然就有較大的空間向房東爭取。其次，凡是契約未約定部份，在法律的處理程序則是引用《民法》的規定。一般而言，《民法》中規定往往較有利於房客，因此建議房客，若擔心自身權利未被保障或契約有未竟事項，在最後寫下”**本約如有未盡事宜，雙方應本誠實信用原則，依民法等相關法令辦理。**”等字樣。

「崔媽媽」的義務法律團在酌量雙方權利義務下，擬定一份較為中立不偏頗的租賃契約，本書節錄在後，並歡迎房客逕行上網免費下載，或向崔媽媽申購使用。

#### ■如何申報租金扣抵所得稅

申報租金扣抵所得稅必需備齊三樣文件：

1. 申報年度的契約書影本(正本)
2. 租金支出證明(如匯款單、轉帳證明、契約書後頁房東簽收欄、房東開具之收據等)
3. 入籍證明(戶口名簿或自行簽具切結書)(參考第51頁)。

為維繫租賃關係和諧，要報稅前還是先告知房東為宜，以避免房東因不知你有報稅，而被稅捐追繳稅金甚而因逃漏稅被課扣罰款，此時房東極易將怒氣轉到房客身上，並要求房客做補貼，不但讓彼此關係的惡化，還有可能讓您再多支出一筆金額。

#### ■法院公證對房東房客的影響

最後，我們來談一談「法院公證」的問題。有些人以為，公證過的契約才有效。事實上，契約經雙方合意就已經生效。分析公證對雙方的影響如下：

對房東而言：

1. 當房客發生遲延繳交租金或租期屆滿後交還房屋之紛爭時，房東不需要訴訟，就可以請求法院對房客強制執行。

2. 契約一經公證，房東每年即需申報租金收入，這也是多數房東不願公證的原因之一。

對房客而言：

1. 租約公證後，可直接用來入戶籍、申報租金扣抵所得稅，不必再與房東溝通協商，省事又方便。
2. 不過，房客欲保障自己權利則需主動向法院提起訴訟，並先負擔訴訟費用，等到判決確定是房客勝訴，才可以拿回被強制執行的東西。而且在這種情形下，房客負舉證責任較重，且訴訟經過之時間往往較久，即便勝訴判決確定，亦不見得有實益。

對雙方而言：

1. 契約要公證，應該要加註：“承租人或出租人如果有違反契約，皆應逕受強制執行”的條文。
2. 契約公證必須查驗雙方證件，若有虛偽之一方必百般推諉，因此透過公證可順帶檢查彼此的真實性，以防詐騙。

## ■ 結語

其實，租屋雙方應站在和諧融洽的立場，而非對立的立場。然而，事先能仔細看屋、妥善的訂約、詳閱契約內容，是可減少許多不必要的糾紛。我們所希望的是，租屋雙方能站在平等的地位，簽妥一份公平的租屋契約。雖然以上我們儘可能告訴您一些對房客較公平的租屋法律條文，但這並不意味著您每一次與房東簽約時都會有機會爭取對自己最有利的保障，當然要因時因事因人而異。

在處理糾紛中，常見房客在有問題時才去翻契約書，直到看見自己簽下許多不合情理的條約，再來詢問是否公平合理，此時為時已晚，奉勸諸位房客，不論契約內容多繁雜、多冗長，都應審慎閱讀討論後再簽下，才是維護自身權益的不二法門。

另常見房東房客因一些小事爭執不休，甚至雙方揚言要提訴訟。其實在整個過程中來看，往往只要冷靜下來針對問題把事情談清楚，即可省卻無謂的爭執與口角；以情理法而言，國人習慣都先以情理做為溝通的第一步，只要不心存惡念、占人便宜，彼此各退

一步，事情大都能快速解決。

崔媽媽在經營租賃服務的過程中，看到大多數的房東房客都是良善、客氣、守法的，發生糾紛的比率大概僅占所有出租物件不到百分之一，所以諸位房客也不要太過擔心所有房東都是斤斤計較、難相處的人，在發生糾紛的同時，除了跟房東溝通外，還需自我檢視一下，是否自己的態度與要求也不盡合理。或許改善了溝通方式，問題也可迎刃而解。

## 【租屋法律】：契約書

### ■學生版契約書詳解

契約範本	應注意事項
<p>立契約書人：</p> <p>出租人（以下簡稱為甲方）</p> <p>承租人（以下簡稱為乙方）</p> <p>乙方連帶保證人（以下簡稱為丙方）</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 訂約時應先確定訂約者之身分，即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或駕照等文件及房屋所有權狀或房屋稅單，以確定是屋主本人。</li> <li>2. 若是向二房東租屋，需注意大房東是否反對轉租，如果大房東與二房東的契約中有反對轉租的約定，則將來大房東終止與二房東的租約時，房客權益會受到損失。所以要請二房東出示其與大房東甚至於屋主之租約規定。</li> <li>3. 依民法 443 條規定，除有明確之約定外，當屋主是二房東時，將房屋予以全部轉租給其他房客時，是無效的，因此僅能部份轉租才存在有效的租賃關係。</li> <li>4. 若立契約書人中有一方未滿 20 歲，一定要取得法定代理人之同意，以免因事後法定代理人不</li> </ol>

契約範本	應注意事項
	<p>同意而產生困擾。</p> <p>5. 此處出租人及承租人、連帶保證人名稱記載，一定要與契約書最後的簽名處記載一致，以免發生爭議。</p>
<p>茲因房屋租賃事件，雙方合意訂立本契約，並約定條款如左：</p>	<p>契約的訂立應建構在雙方合意之基礎上審慎行之。</p>
<p>第一條：租賃標的所在地、使用範圍及使用目的</p> <p>房屋座落：__縣__(市)__鎮(鄉、市、區)__里__鄰__路(街)__段__巷__弄__號__樓</p> <p>使用範圍：右述房屋<input type="checkbox"/>整層(__房__廳__廚__衛)\<input type="checkbox"/>套房(__間)\<input type="checkbox"/>雅房(__間)使用坪數為__坪，屋齡__年。</p> <p>使用目的：<input type="checkbox"/>住家\<input type="checkbox"/>營業\<input type="checkbox"/>其他__。</p> <p>使用傢俱及家電：____，其實際狀況詳如附件。</p>	<p>1. 訂約前應先確定欲承租房屋的結構是否安全，防火防盜等防災及逃生設備是否齊全，並注意房屋四周的環境，是否是頂樓加蓋或是地下防空避難室。</p> <p>2. 如有意願承租該棟房屋時，另應注意房屋是否為合法建物或是違建物。為慎重起見，房客可以記下門牌號碼，並向屋主探詢地號與房屋建號即可至當地地政事務所申請該建物的登記簿謄本。從登記簿謄本可以看出誰是所有權人，有無遭法院查封…等各種情況。不動產登記簿是公開的，任何第三人都可以申請調閱。(但如為三、四十年以上的房子，有可能是未</p>

契約範本	應注意事項
	<p>登記建物，但不算是違章建築。)</p> <p>3. 確定房屋出租的範圍，是否僅供住家或可供營業用；或是否附傢俱使用等均應詳予約定，因為此會涉及到房東應交付給房客的房屋狀態，以及未來租賃關係終止時，房客應返還如何狀態的房屋及有關設備。</p> <p>4. 交屋時可拍照存證租屋狀況，以供返還租屋回復原狀之參考。如租屋附有傢俱，應以列清單註明為宜（參考第 55 頁）。</p>

契約範本	應注意事項
<p>第二條：租賃期間</p> <p>1. 自民國_____年_____月_____日起 至民國_____年_____月_____日止， 共計_____年_____月_____。</p> <p>2. 其他：</p>	<p>1. 租約如未到期，而房屋被轉賣或被法院拍賣時，依民法 425 條之規定：</p> <p>(1) 如租約未經法院公證，且為不定期限租賃或超過五年之長期定期租賃契約，租約對新屋主並不繼續存在，新房東有權解除租約。</p> <p>(2) 如租約為未經法院公證之五年以內定期租約，並不影響房客權益，房客仍可繼續向新屋主承租至租約屆滿。</p> <p>2. 如覺得房屋狀況令人滿意時，可向房東爭取租屋期滿後的優先承租權，事先在契約中加訂「租約期滿，原房客有優先承租權」之條文，並可事先協調漲價幅度及時間。</p>
<p>第三條：租金及押租金</p> <p>1. 租金為<input type="checkbox"/>每月\<input type="checkbox"/>每學期新台幣 整。</p> <p>2. 乙方應於<input type="checkbox"/>每學期 月 日\<input type="checkbox"/>每月 日前給付甲方。</p> <p>3. 押租金為新台幣 元整。乙方應於簽訂本約之同時給付甲方。甲方應於契約終止或期限屆滿，乙方騰空並交還房屋時，扣除乙方使</p>	<p>1. 依土地法第 97 條第 1 項之規定，房屋租金不能超過土地及其房屋申報總額年息的百分之十。即將房屋及土地申報總值除 10 再除 12，就等於每月租金的上限，超過部分房客可以不付，也可以請求當地縣市政府強制降低租金。但如果</p>

契約範本	應注意事項
<p>用所必須繳納之費用後，無息退還乙方。</p> <p>4. 乙方如有積欠租金、依約應負擔之費用未繳納致甲方代墊或房屋之不當使用應負賠償責任時，該積欠租金、代墊款及損害額，甲方得由押租金優先扣抵之。</p> <p>5. 其他：</p>	<p>雙方同意約定的租金超過土地法最高限額時，不算違法。(土地部分，任何人均可向地政機關取得公告地價資料；房屋部分亦可向稅捐機關取得房屋現值的資料)。</p> <p>2. 另依土地法第 99 條之規定，押租金不得超過二個月房屋租金之總額，超過部份，承租人得以超過之部分抵付房租。</p> <p>3. 有訂期限之租賃契約，房東不得單獨調漲租金，如果房東片面提出調漲租金時，房客可以予以拒絕。</p> <p>4. 如因天災事變，或房東怠於修繕租賃物等非因房客之事由致使租賃物一部分或全部不能使用時，房客可依租賃物不能使用之部分請求減免租金或終止租賃契約而請求損害賠償。</p> <p>5. 在交付押金、定金或租金時，房客都應要求房東開付收據或在房客持有的租賃契約書中簽收註明收訖事宜(參考第 50 頁)，當然房東在返還押金或定金於房客時，也</p>

契約範本	應注意事項
	<p>應該要求房客簽寫收據或在房東持有的租賃契約書上記明收訖事宜。</p>
<p>第四條：稅費</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本租賃物應納之一切稅費，如房屋稅、地價稅、出租人因本件租賃物而生或增加之所得稅等，皆由甲方自行負擔。</li> <li>2. 租賃期間因使用本租賃物所產生之 <input type="checkbox"/> 電費 \ <input type="checkbox"/> 自來水費 \ <input type="checkbox"/> 瓦斯費 \ <input type="checkbox"/> 電話費 \ <input type="checkbox"/> 大樓管理費 \ <input type="checkbox"/> 其他 __，除另有約定外，應由乙方負擔。前項未勾選或表明之費用，均由甲方負擔。</li> <li>3. 前項費用採 <input type="checkbox"/> 按月收 ____ 元整 \ <input type="checkbox"/> 每學期 ____ 元整 \ <input type="checkbox"/> 含租金內 \ <input type="checkbox"/> 樓室（友）自行分攤 \ <input type="checkbox"/> 按水、電或瓦斯表計 \ <input type="checkbox"/> 乙方自行向應納機關或單位繳納。</li> <li>4. 其他：</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依據民法第 427 條之規定「就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔」，故一般坊間的契約書中，常見有「租屋之房屋稅、地價稅…等，如果較出租前之稅額增加時，其增加部分，由房客負責負擔」之規定，此並不合理，應盡量爭取由房東負擔。</li> <li>2. 有關使用房屋而連帶產生的相關費用如水電費、大樓管理費等，應事先於契約中明訂數額或彼此分擔之方式，以免事後產生爭議，尤其是大樓管理費及停車位管理費。</li> <li>3. 與室友分租時，與室友相互間應事先明訂租金、水電費等相關費用分擔情形，並雙方確立合理、良好之生活公約等規範事宜，以避免日後產生無謂的糾紛。</li> </ol>

契約範本	應注意事項
<p>第五條：轉租</p> <p>1. 甲方同意，乙方得將租賃權轉讓與第三人，亦得將房屋轉租與第三人，惟應於轉租或讓與租賃權後，立即通知甲方，如因乙方未通知而造成甲方受有損害，乙方願負賠償之責。</p> <p>2. 其他：</p>	<p>1. 當房客為尋找分租室友，而欲擔任二房東角色時，應先取得房東同意，經確定可以轉租後，方可與房客簽約，訂約後房客只需對二房東負責。屆時如果房客有違背契約之情形時，則全權由二房東對大房東負責。</p> <p>2. 一般坊間的契約書中，如訂有「未經房東同意，不得私自將租賃房屋之全部或一部出借、轉租、頂讓或其他變相方法由他人使用房屋」之規定時，可爭取加註「短期留宿親友，不在此限」。</p>

契約範本	應注意事項
<p>第六條：修繕及改裝</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 房屋因自然使用所產生之耗損或因非可歸責於乙方之事由，而有修繕之必要，應由甲方負責修繕，不得拖延。如修繕不能或修繕後不合使用目的時，乙方得終止本租賃契約。</li> <li>2. 乙方如有裝潢或改裝設施之必要，應取得甲方之同意後始得為之，但不得損害原有建築物結構之安全，並不得違反建築相關法令。</li> <li>3. 因乙方之故意或重大過失致房屋有任何損害時，由乙方負修繕或損害賠償之責。</li> <li>4. 其他：</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 房客在租屋時，應特別注意房屋建材品質、消防安全、結構安全設備、管線是否漏水等事宜，以免遷入後蒙受意外損失之情事。</li> <li>2. 依民法 429 條之規定，租賃物有毀壞時，如屋頂漏水或水管不通等因自然使用所產生之修繕必要時，房東有修繕的義務；其他設備之使用，則應盡可能事前在租屋契約中載明何種房屋損害由房東負責，何種損害由房客負責修繕，清楚明訂彼此權責，以及雙方在修復費用上的分擔方式，以免日後發生糾紛。</li> <li>3. 房東有修繕租賃物之義務，所謂租賃物不僅指所租的房屋本身，尚包括如樓梯損壞、電梯或水、電設施等。</li> <li>4. 依民法 437 條之規定，房客有保管房屋及危害通知的義務，如果有違反保管義務致使房屋毀損，應負損害賠償責任；或發現房屋有修護之必要而疏於通知，致</li> </ol>

契約範本	應注意事項
	<p>使房東來不及維護而有所損失或損害擴大時，要賠償房東因此所受的損害，但如果該危害應維護事項，為房東已知者，不在此限。</p> <p>5. 依民法 424 條之規定，無論租賃契約如何約定，只要租賃物有危害房客的健康或生命安全時，房客得終止契約，例如房客發覺所承租的房屋是輻射屋或有土石流危機等情形。</p> <p>6. 依民法 430 條之規定，房東有修繕義務，但經房客催告仍不修理時（參考第 49 頁），房客可片面提出終止租約。</p>
<p>第七條：房屋之使用</p> <p>1. 乙方不得將房屋供非法使用或存放危險物品影響公共安全，經甲方催告而未依限改善者，甲方得終止本契約，若造成甲方之損害，乙方願負一切責任。</p> <p>2. 如租賃物所在地之公寓大廈住戶間就房屋及相關設施之使用，有規約或其他決議者，乙方亦應遵守之。</p>	<p>1. 無論有無訂立契約，假若房客使用租賃房屋有非法使用或影響公共安全事故時，房東有權片面終止租約，且無須先期通知就可立刻要求搬遷。</p> <p>2. 選擇住處時，除應謹慎考量租賃處區位環境複雜性問題，並應注意同棟建築物進出口之安全性及鄰里周邊相關問題外，遷入後房客應遵守</p>

契約範本	應注意事項
	<p>所承租房屋附屬之相關住戶規約。</p>
<p>第八條：違約之效果</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 乙方除以押租金抵償外，積欠租金總額達兩個月以上，經甲方以書面定期催告，期限屆滿乙方仍不支付所積欠之租金時，甲方得終止本租約。</li> <li>2. 乙方於租約終止或租期屆滿已經甲方表示不再續約，而仍不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應按月給付甲方按房租二倍計算之違約金，未滿一月部份按其比例計算。</li> <li>3. 甲乙任何一方若有違約情事，致損害他方權益時，願賠償他方之損害及支付因涉訟之訴訟費、律師費（依稅捐機關核定之最低收費標準）及其他相關費用。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 民法 440 條規定，房客要欠租兩期以上，並經房東定期催告，房東才能終止租約，是以若房東在租賃契約中明訂「欠租即可終止租約」是無效的。但此並非指房客未來可以投機少付兩期房租，就算租約已經終止，房東仍可向房客索討所欠之房租。</li> <li>2. 房客在終止租約經房東催告搬遷或租期屆滿仍不交還房屋時，自終止租約或租賃期滿之翌日起，房客應給付房東按房租二倍計算之違約金。</li> </ol>
<p>第九條：租賃物之返還</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 租賃關係消滅時，乙方應即日將租賃房屋在無改裝情形下依現狀遷空返還甲方，乙方不得藉詞推諉或主張任何權利，且不得向甲方請求遷移費或任何費用，如有遺留家具雜物或任何物品未搬出時，視為放棄，並同意由甲方自行處理，乙方絕無異議。若因此所生之費用，由押租金內優先扣除，如有不足，仍應由乙方支付差額。</li> <li>2. 如租賃房屋之改裝係經甲方之同意者，乙方得以現狀遷空返還，無須拆除改裝所添加之</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 所謂回復原狀，係指在原來或經常情形下，因經過使用而應該有的狀態，如地毯、電燈、衛浴設備等正常使用耗損的部分，就沒有回復出租時狀態之可能；但如果房客為了安裝冷氣或其他設備，未經房東同意而擅自鑿洞、釘孔或挖掘時，需負賠償責任。</li> <li>2. 房客如果要裝潢改變房</li> </ol>

契約範本	應注意事項
<p>設備或物品。</p>	<p>屋原本結構應先取得房東之同意，亦可事先與房東約定好，租約期滿房東是否願意買下裝潢或是否願意多續租幾年，再決定是否投入裝潢改善。</p> <p>3. 租賃期限屆滿，房客完成應盡責任後，房東扣除房客應繳納之相關費用後，房東有義務退還押租金，如不履行時可予以催告要求強制執行（參考第 49 頁）。</p>
<p>第十條：管轄法院                      如因本約所生紛爭，雙方同意以台灣 地方法院為管轄法院。</p>	<p>1. 為求慎重，租賃雙方可明訂彼此合意之某法院來處理或進一步仲裁彼此無法解決之紛爭。</p> <p>2. 建立租賃雙方良好和諧之關係，同時兼顧房東、房客雙方之權益，才是根本解決糾紛產生之道。</p>
<p>第十一條：誠信原則                      本約如有未盡事宜，雙方應本誠實信用原則，依民法等相關法令辦理。</p>	<p>如有未盡事宜，可參考民法第五節「租賃」及土地法第三編第三章「房屋及基地租用」等條文。</p>

契約範本	應注意事項
<p>第十二條：特別約定事項：雙方得自行議定之特別條款。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本租賃契約租賃期限未滿，若乙方擬提前終止本約，應於一個月前通知甲方，並應另行給付甲方相當於一個月之租金額。如甲方擬提前收回房屋，亦應於一個月前通知並賠償乙方一個月租金之損害。</li> <li>2. 生活規範事項：</li> <li>3. 其他：</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本契約雖賦予雙方於定期租賃契約中，可以提前終止租約之權利，但提前終止仍有造成對方損失之可能，因此除應於一個月前通知外，並應另行給付另一方相當於一個月租金的金額為宜。</li> <li>2. 雙方於訂定契約時，應於契約上清楚載明特別約定之事項，如可否飼養寵物、可否開放異性入內、可否留宿異性、可否打麻將、室內可否吸煙及修繕責任歸屬等相關生活約定，以免日後產生爭議及糾紛。</li> </ol>
<p>第十三條：保證人就乙方依本契約所應負之一切責任，同意放棄先訴抗辯權，負連帶保證之責。</p>	<p>連帶保證人的連帶責任，是因為保證人放棄先訴抗辯權而產生的，因此訂明保證人確實放棄先訴抗辯權，以免將來有所爭執。</p>





- (1) 就本租賃物應納之一切稅費，如房屋稅、地價稅等，皆由甲方自行負擔。
- (2) 租賃期間因使用本租賃物所產生之電費、自來水費、除另有約定外，應由乙方負擔。

#### 第五條：轉租

未經甲方之同意，乙方不得將租賃權轉讓與第三人，亦不得將房屋轉租與第三人。

#### 第六條：修繕及改裝

- (1) 房屋因自然使用所產生之耗損而有修繕之必要時，應由甲方負責修繕，不得拖延。
- (2) 乙方如有改裝設施之必要，應取得甲方之同意，但不得損害原有建築結構之安全。

#### 第七條：房屋之使用

乙方不得將房屋供非法使用或存放危險物品，影響公共安全，若造成甲方之損害，願負一切責任。如租賃物所在地之公寓大廈住戶間就房屋及相關設施之使用有規約或其他決議者，乙方亦應遵守之。

#### 第八條：違約之效果

- (1) 乙方積欠租金達兩個月以上，經甲方催告限期繳納仍不支付時，甲方得終止本租約。
- (2) 乙方於終止租約經甲方定七日以上催告搬遷或租期屆滿已經甲方表示不再續約，而仍不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起至交還房屋之日止，乙方應給付給甲方按房租貳倍計算之違約金。

#### 第九條：租賃物之返還

租賃關係消滅時，乙方應即日將租賃房屋回復原狀遷空返還甲方，



## 《注意事項》

1. 本注意事項僅促請訂約雙方注意，並非本約之一部分，無約束雙方之效力
2. 訂約時務必詳審契約條文，由雙方簽名、蓋章或按手印，並寫明戶籍住址及身分證號碼，以免日後求償無門，請特別注意。
3. 訂約時應先確定訂約者之身分，如身分證或駕照等身分證明文件之提示。如立契約書人有一方為未成年人，應得法定代理人同意。
4. 應注意房東是否為屋主或二房東，可要求房東提示產權證明如所有權狀、登記簿謄本或原租賃契約（應注意其租賃期間有無禁止轉租之約定）。
5. 本約第十三條第一款之數額，應以相當於一個月租金之金額為適宜。
6. 依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。另依土地法第九十九條之規定，押租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。
7. 交屋時可拍照存證租屋狀況，以供返還租屋回復原狀之參考。如租屋附有家具，以列清單註明為宜。
8. 在交付押租金或租金時，房客應要求房東開付收據交房客或於房客所持有之租賃契約書上註明收訖為宜。同時房東返還押租金於房客時，亦應要求房客簽寫收據或於房東所持有之租賃契約書上記明收訖為宜。

【附註】 本契約書範本係由「財團法人崔媽媽基金會」本於保障出租人(房東)及承租人(房客)雙方之合理權益及促進雙方關係和諧之理念下，基於公平及適度保護經濟上弱者之原則所擬訂。敬請社會大眾多加採用。如有印刷事業或機構有意翻印採用本範本，本基金會謹此表示拋棄著作權以供自由翻印。本範本如有未盡事宜，謹請賜教。



## 【租屋法律】：存證信函範例（房客篇）

### ■範例【一】：修繕義務之通知

按本人前於民國□年□月□日向 台端承租門牌號碼□市□路□段□巷□號□樓房屋，詎於本人遷入後未達月餘，即發覺浴室內之馬桶不通，且廚房天花板嚴重漏水，除整日滴水外，並因而導致油漆不斷剝落，影響廚房衛生甚劇。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，特再以本函催請 台端於三日內履行民法第四百二十九條之修繕義務，逾期則本人將自行僱請水電工修復。至於修復費用，本人將逕自本月份租金中扣除，特此通知，希待見覆。

### ■範例【二】：返還押租金之通知函

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□號之房屋，業已於□年□月□日屆滿，並經本人遷還房屋與 台端。查本人於簽訂租賃契約時，已交付 台端押租金新台幣□元，依約 台端應於租期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，特此函告 台端於函到七日內，返還前述押租金與本人，以免爭訟。

## 【租屋附件】：定金收據

### 收 據

茲收到\_\_\_\_\_（承租人）租屋定金

新台幣\_\_\_\_\_元，並保留至 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：

承租人簽章：

中華民國 年 月 日

## 【租屋附件】：個人自住切結書範例（報稅用）

### 個人承租自住房屋切結書

茲切結  本人

本人配偶 \_\_\_\_\_ 君(身分證統一編號：\_\_\_\_\_ )

受扶養直系親屬

於民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日至民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日承租於：

\_\_\_\_\_ 市／縣 \_\_\_\_\_ 區／市／鎮／鄉 \_\_\_\_\_ 里／村 \_\_\_\_\_ 鄰

\_\_\_\_\_ 路／街 \_\_\_\_\_ 巷 \_\_\_\_\_ 弄 \_\_\_\_\_ 號 \_\_\_\_\_ 樓之 \_\_\_\_\_ 之房屋，確實為

自住且非供營業或執行業務使用。如有不實，願負法律責任。

切結人(納稅義務人)：\_\_\_\_\_ (請簽名蓋章)

身分證統一編號：\_\_\_\_\_

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

備註：納稅義務人是其配偶與受扶養人直系親屬在中華民國境內租屋供自住且非供營業或執行業務使用者，其所支付之租金，每一申報戶每年扣除款項以 120,000 元為限。但申報有購屋借款利息者，不得扣除。申報列舉房屋租金支出，應檢附：

1. 承租房屋之租賃契約書『及』支付租金之付款證明影本(如：出租人簽收之收據、自動櫃員機轉帳交易明細表或匯款證明)。
2. 納稅義務人本人、配偶或受扶養直系親屬中實際居住承租地址之一人，於課稅年度於承租地址辦竣戶籍登記之證明，或納稅義務人載明承租之房屋於課稅年度內係供自住且非供營業或執行業務用之切結書。

### 【租屋附件】：看屋檢查表

各位親愛的房客，在您看屋前，請務必注意以下事項—

- (1) 看屋時應結伴同行，或告知朋友，以電話聯繫以確認自身安全。
- (2) 看屋時請保持大門開放，以方便應變。
- (3) 可先與房東約定於附近明顯地標處碰面後，再共同前往看屋。
- (4) 聯繫時務必詳留雙方姓名及手機或聯繫電話，以便緊急聯繫。

聯 繫 紀 錄 欄					
看屋時間	月	日	早/午/晚	時	分
※為了解附近環境日夜不同的狀況，若時間允許，可選擇不同時段看屋※					
帶看者姓名	小姐/太太/先生	帶看者身分	<input type="checkbox"/> 屋主本人 <input type="checkbox"/> 屋主家人 <input type="checkbox"/> 二房東 <input type="checkbox"/> 其他 (                    )		
電話	手機：		家/公：		
房屋地址					
租金	元/月/學期	其他費用	>水費： <input type="checkbox"/> 租金內含 <input type="checkbox"/> 另計_____元/月 <input type="checkbox"/> 按表計算，每度_____元		
押金	元/個月		>電費： <input type="checkbox"/> 租金內含 <input type="checkbox"/> 另計_____元/月 <input type="checkbox"/> 按表計算，每度_____元 >管理/清潔費： <input type="checkbox"/> 租金內含 <input type="checkbox"/> 另計_____元/月		
外 部 環 境					
■ 附近是否有乾洗店、小吃店、便利商店？		<input type="checkbox"/> 便利 <input type="checkbox"/> 不便利			
■ 附近是否有公車站牌或鄰近捷運站？		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有			
■ 附近是否有市場/學校/夜市/近馬路邊？		<input type="checkbox"/> 吵雜 <input type="checkbox"/> 安靜			
■ 共同出入大門是否有隨手關門？		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有			
■ 樓梯走道是否堆放雜物妨礙通行？		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有			

聯 繫 紀 錄 欄			
<input type="checkbox"/> 樓梯走道照明是否充足？		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<input type="checkbox"/> 其他備註：			
內 部 環 境			
格局	房／廳／衛 廚房 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	室內總坪數：      坪 房間坪數：      坪／      坪／      坪 《1 坪的大小約等於一張雙人床或二個榻榻米大小》	
	共有      扇窗，窗戶方位： <input type="checkbox"/> 東向 <input type="checkbox"/> 西向 ※東向窗清晨日照強，西向窗則會有西晒的影響※	空氣通風 <input type="checkbox"/> 通風良好 <input type="checkbox"/> 通風不佳	
窗戶數		炊煮 <input type="checkbox"/> 可開火炊煮 <input type="checkbox"/> 不可炊煮	
設備	<input type="checkbox"/> 熱水器 <input type="checkbox"/> 洗衣機 <input type="checkbox"/> 脫水機 <input type="checkbox"/> 電視機 <input type="checkbox"/> 有線電視 <input type="checkbox"/> 飲水機 <input type="checkbox"/> 錄影機/DVD <input type="checkbox"/> 微波爐 <input type="checkbox"/> 烤箱 <input type="checkbox"/> 衣櫃 <input type="checkbox"/> 電話線 <input type="checkbox"/> ADSL <input type="checkbox"/> 插座（數目：_____個）		
	<input type="checkbox"/> 冰箱 <input type="checkbox"/> 冷氣機（共 _____ 台） <input type="checkbox"/> 瓦斯爐/電磁爐（ <input type="checkbox"/> 桶裝瓦斯/ <input type="checkbox"/> 天然瓦斯） <input type="checkbox"/> 沙發椅 <input type="checkbox"/> 餐桌椅 <input type="checkbox"/> 書桌 <input type="checkbox"/> 雙人/單人床 <input type="checkbox"/> 水龍頭 <input type="checkbox"/> 抽水馬桶 <input type="checkbox"/> 照明設備 《以上設備請注意使用年限，並請現場測試是否可正常使用》		
安全	<input type="checkbox"/> 緊急照明設備 <input type="checkbox"/> 滅火器（請注意使用期限） <input type="checkbox"/> 鐵窗緊急逃生（可順利開啓） <input type="checkbox"/> 煙霧偵測器 <input type="checkbox"/> 緩降梯 <input type="checkbox"/> 逃生門 <input type="checkbox"/> 防火巷暢通 <input type="checkbox"/> 樑柱是否有裂縫或彎曲，影響結構安全		
	注 意 事 項		
<input type="checkbox"/> 需與房東確認	1) 租金的交付方式： <input type="checkbox"/> 轉帳匯款 <input type="checkbox"/> 現金交付 <input type="checkbox"/> 其他		
	2) 租金支出是否可申報抵稅： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否		
	3) 可否飼養寵物： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否		
	4) 是否可抽煙： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否		
	5) 是否可更換或加裝門鎖： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否 《遷離時須返還原狀》		
	6) 是否可接待朋友過夜： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否		

聯 繫 紀 錄 欄

	7) 牆壁是否可釘釘子： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否
	8) 若需繳交管理費等公共費用，需確認是否有欠繳的情形： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	9) 若社區訂有住戶規約，請房東提供文件以瞭解自身權利義務關係
■若有室友同住需注意事項	<input checked="" type="checkbox"/> 需瞭解室友人數、性別、年齡、職業、作息等資訊，以免造成日後相處上的困擾 <input checked="" type="checkbox"/> 留意屋內公共空間的使用狀況（藉以判斷室友是否有公德心） <input checked="" type="checkbox"/> 瞭解共同勞務工作的分攤方式
◇ 水費／電費的度量標準及收取週期：	
1 度水=1 公噸=1000 公斤=1000 公升=1 立方公尺=約 2.3 元 1 度電=1 千瓦/小時 水電均為每兩個月收取一次	
◇ 交付定金時，請記得簽立收據，收據上需留據：	
註明所支付的定金金額、收款及付款人雙方姓名、身分證字號、定金保留期限、違反約定之賠償方式等，以避免任何一方發生付訂拒租卻又求償無門的情形	
◇ 簽約時須檢驗的證件資料：	
與屋主簽約時—需察看房屋權狀或房屋稅稅單（有記載房屋屋址及所有人姓名）以及屋主個人的身份證件 與屋主代理人簽約—需察看房屋權狀或房屋稅稅單以及委託同意書 與屋主家人簽約—需察看房屋權狀或房屋稅稅單以及身份證件（背面記載有親屬關係）或戶口名簿	
★ 更詳細的租屋注意事項，請上→	
【崔媽媽網站—租屋常遇問題 Q&A】 <a href="http://www.tmm.org.tw/rent/rentqa.htm">http://www.tmm.org.tw/rent/rentqa.htm</a> 查詢。	
★ 崔媽媽基金會 網址： <a href="http://www.tmm.org.tw">www.tmm.org.tw</a>	
e-mail： <a href="mailto:tmm2.org@msa.hinet.net">tmm2.org@msa.hinet.net</a>	
服務電話：(02) 2365-8140	
服務地址：台北市羅斯福路三段 269 巷 2-3 號 2 樓	

**【租屋附件】：房東提供之家具設備清單範例**

設備名稱／品牌	數量	簽收前使用狀況	修繕責任	修繕費用分攤	備註
冰箱／國際牌	乙台	八年舊品，堪用	<input type="checkbox"/> 房東 <input type="checkbox"/> 房客	無，壞掉就淘汰	
書桌	乙張	2年，桌腳掉漆	<input type="checkbox"/> 房東 <input type="checkbox"/> 房客		

註：建議拍照存證，做為附件更佳

出租人簽收：

承租人簽收：

日期：

## 【行動指南】：搬家速成班

搬家是件很累人的事，然而無殼蝸牛們卻需時常搬遷。有鑑於此，「崔媽媽」特請經驗豐富的蝸牛義工們擬定了一些基本手則，教您如何以最迅速、簡便的方式進行“換殼”的工作。

### ■如何找到好的搬家公司

#### ◆訊息來源

1. 【透過口碑】可與鄰居親朋好友、公寓大廈住戶或管理委員會打聽。
2. 【網路資料】習慣使用網路者，可透過各入口網站搜尋搬家公司名單及相關資料。
3. 【張貼傳單】部分搬家公司會在社區佈告欄張貼傳單或於住戶信箱中發送公司資料及名片。
4. 【房仲業者】許多人在買賣房子時，會順道透過房仲業者推薦他們熟悉的搬家公司。

崔媽媽基金會已推出優良搬家公司評鑑，以下幾個管道可以獲得相關資訊：

- (1) 基金會現場—台北市羅斯福路三段 269 巷 2-3 號 2 樓，房客服務櫃檯
- (2) 崔媽媽網址—[www.tmm.org.tw](http://www.tmm.org.tw) 首頁

#### ◆挑選方式

先以電話詢問 2-3 家搬家公司，關於服務車型、計費方式、糾紛理賠及契約內容、雙方權利及義務等問題，一方面讓自己對搬家有初步概念，另可觀察搬家公司是否能夠且願意提供完整資訊，藉以試探公司組織的健全性，篩選後可親至搬家公司了解，若公司內有張貼其他單位的審核或評鑑證明，也可作為參考標準。

#### 1. 【公司制度完善】

可觀察人員衣著及態度，規模較完善的搬家公司，都需穿著制

服，且有制度化訓練課程，教導應有的應對進退。

## 2. 【營利事業登記】

搬家前可到經濟部全國工商服務入口網，公司登記資料及申請案件查詢系統中，輸入搬家公司的統一編號或是公司名稱，即可查詢此搬家公司是否有登記，網址為：

[http://gcis.nat.gov.tw/new\\_open\\_system.jsp](http://gcis.nat.gov.tw/new_open_system.jsp)

## 3. 【公司名稱一致】

有些不肖搬家業者，會先在電話估價時以低折扣吸引消費者，但在契約中或搬家時要求加價，因此決定搬家公司後，可請其提供契約書，閱讀契約書中是否詳載搬運物品、服務車型、車數、人數等，以及需額外支付的計費選項，更要注意搬家公司名稱與簽約書上的是否相同，避免有些搬家公司以多家公司名稱刊登或將消費者轉介，遇到消費糾紛時卻互踢皮球。

## ■如何與搬家公司交涉

### 1. 與搬家公司交涉時須明確詳實地告訴對方內容，以便估算搬運費用：

- (1)搬運物品的數量及尺寸
- (2)特殊的大型家俱，及大約的重量
- (3)現址樓層數、及新址樓層數、有無電梯
- (4)是否有中庭等步行距離、搬運路程是否跨縣市
- (5)遷出時間和入宅時間
- (6)是否須清運垃圾
- (7)是否須要求加值服務（如物品拆卸、包裝…等）

### 2. 搬家公司車輛承載容積參考標準請見：

<http://www.tmm.org.tw/move/car.htm>

### 3. 如果搬運的物品很多，在搬運前可先請搬家公司派員前來住處現場估價，一則可了解該公司的服務品質，二則讓該公司事前清楚實際的狀況，以免雙方對搬運量的認知產生誤差，而對價格引發不必要的爭執；但請不要同時找多家業者一起“開會”“減價”，尊重彼此。一般估價通常不會到新居估價，所以請儘量說明新居狀況，以供搬家公司了解。

### 4. 詢問價格中包含了那些基本服務項目（如是否提供紙箱、裝

載高度、打包服務…等)

5. 詢問清楚是否提供帆布(遮雨布)、毛毯、棉被等防護措施。
6. 搬運之前應與搬家公司先簽訂搬運契約，言明搬家的時間、地點、物件數量、計費方式、費用、貴重物品(大型家俱)的運送行程、損壞的權責、服務車數、服務人數、車型、裝載高度、搬運金額是否含稅等問題；簽約時業者向您收取的定金應不超過搬運金額的10%。  
可參照交通部編印「搬家貨運定型化契約範本」  
<http://www.motc.gov.tw/orgz/drh/RM.htm>  
或崔媽媽搬運契約書範本  
<http://www.tmm.org.tw/move/contract.htm>
7. 應問明搬家公司是否有額外收費的項目(如大型冷氣、鋼琴、保險庫…等)。
8. 一車裝載之最低標準應與車頭同高之立方體，若搬家公司未符合此標準，應主動爭取，且應注意各家業者的報價與裝載高度間的關係。
9. 約定時間後有任何的更動，請務必通知搬家公司，以免被列為拒絕往來戶。
10. 簽約後有任何異動，特別是搬運人員若再要求加價，應再主動與原來的公司確認。
11. 搬家之前再次確認契約內容，以免搬家公司漏填了任何內容，而造成糾紛。
12. 物品如有損壞的理賠原則是什麼，是否有理賠上限，應在詢價簽約前就問清楚。

## ■ 搬家前準備動作

搬家時，很容易造成生活不便，尤其搬完家隔天還要上班、上課，更是麻煩。所以打包時注意些小秘訣，便可讓搬家不會影響到日常生活。

## ◆ 打包小秘訣

1. 輕的物品放上面、重的置於下面。確實封緊箱子，尤其放重物的箱子，底部要確實封牢。(封箱膠帶最好用透明膠帶，

其黏力較強)

2. 箱子如有空隙以致物品會晃動，應用報紙、保力龍等緩衝材卡緊。
3. 箱子的重量是一個人可以搬動的，而且紙箱不要太大，以免不易搬運。
4. 易碎物品或重物，在紙箱外一定要標明「易碎、注意」、「重物、底座朝下」
5. 可將打包物品做張清單，以便找尋、整理。
6. 若遇到容易下雨的季節，耽心物品淋濕，請預約箱型車，或自行將物品加強一層防雨布
7. 零星物品儘量裝箱，以免搬動後散落四處。
8. 每天必用物品裝在一起，如公事用品、小孩的課本、文具或盥洗用品…等，且於紙箱外註明、做記號，以利找尋。
9. 其他如衣服、書籍…等，可按使用的頻率、重要性，再分類打包。
10. 急救箱、藥品…等急救藥品，另外包裝並且標明，以防一時急用。
11. 抹布、清潔劑…等清潔用品，另外打包，以便到新居時可以打掃。
12. 將打包好的物品分區，易碎、貴重家電等紙箱放在一起，不但易於找尋，也易於提醒搬家公司注意。
13. 拆卸物品、打包和註記：在搬家前幾天將各類物品拆卸、並分類綑紮妥當；同時在箱外用簽字筆註明箱內所裝填物品的內容，以免忘記箱內物品的內容。並可在箱外編號，搬運時／後馬上可以知道是否有箱子遺漏。（可參照下表）

箱號 NO

品名	數量	備註
原居處	到新居之後位置	
	空間	家具編號

### ■ 搬家當天注意事項

#### 1. 【有人陪同】

搬家當天至少有 2 人以上協助，舊屋及新居都要有人清點打理，除可避免物品遺失或損壞，也可保障自身安全，若有學齡前孩童，需先安置好，減少慌亂中孩子哭鬧影響搬家進度。

#### 2. 【新居定位】

對於新家中的擺設，最好心中有個譜，如此，傢俱搬抵新家時，可迅速就位，節省日後再搬動的麻煩。另外，於新居門上註明房號，搬運人員可依箱上編號直接送入所屬房間，節省搬運時間及事後尋找物品及再行歸位的麻煩。

#### 3. 【空車確認】

搬運前及物品卸下後應檢視車輛是否空車。

#### 4. 【裝載標準】

注意裝載高度是否符合雙方之約定。

#### 5. 【保留證據】

在搬運過程中遇有糾紛，為保障自身安全，避免與搬家人員衝突，但要留下物品清單、契約書、發票或收據等相關文件，對於貨車裝載量有疑問或是東西被搬壞時，需趕緊拍照存證。

## ■ 搬家後注意事項

### 1. 【檢視家具】

請檢視家具是否於搬運過程中發生損壞，若搬家後產生任何損壞或物品故障的問題，依照交通部定型化契約之規定，消費者對於搬運過程中所造成損害，應於搬運完成後三日內告知業者；若搬運物品損壞滅失不易發現者，應於搬運完成後十日內告知業者，以便認定責任歸屬。

### 2. 【物品的損害理賠】

搬家公司對物品搬運損壞之賠償應「以物品折舊後之現值為理賠標準」。

### 3. 【冰箱安置】

冰箱搬運後，最好經過二小時再插電源，以保護壓縮機的壽命。因壓縮機經搬動後，由於冷煤裡銹水搖晃，須等銹水沈澱才可運作，否則當壓縮機送出銹水會堵住高低壓閥。

### 4. 【拜訪鄰居】

拜訪新居的左鄰右舍，以儘速建立新的鄰里關係。

## ■ 常見的不肖業者不當加價七大慣用伎倆

1. 【車數或車型與原來約定不同】估少車來多車，或者估小車來大車並藉此加價，若消費者不同意則要求多付高額的「出車費」。如原先叫車為1.75噸，現場來的是3.49噸的車，所以價格要二倍；但實際上1.75噸是指車子的淨重，3.49噸是指車子的總重，二者其實是同一種車型。

2. 【假借各種理由加價】例如消費者增加少量搬運物品、或步行搬運距離較長時…便趁機獅子大開口，要求加價等。

3. 【裝載不實】約定以車計價，先以低價承接，結果隨便放幾件傢俱即算一車，要求消費者多搬幾車。或出言恐嚇消費者物品太重不好搬，必須加價。

4. 【估價不含工資】標榜依契約搬家，但物品上車到達目的地後，才說原先的報價只有車資，工資需另外計算，每位工人皆需另付一筆高額的工資，方肯將物卸下。

5. 【耍流氓】先以低價承接，待搬運時出現多名口出惡言的彪

形大漢，若消費者拒絕對方加價，則亂摔東西或作勢要打人，以威嚇方式脅迫消費者接受。

6. 【拒絕搬至定位】物品到達目的地後要求另外付費，否則拒絕搬至新家定位。
7. 【由不同公司出車】承接業務的老闆與實際搬運的工人非屬同一家公司，搬運工人藉機不承認原先估價，硬是要求加價。

崔媽媽的叮嚀：

面對著辛苦出汗的工作人員時，屋主最好和顏對待，搬運過程中不妨請喝冷飲招待，以保持愉快。如此一來，工作人員較易善待你的傢俱（切記：在指揮搬家工人時的最大忌諱就是“嘮叨”）。

## ■ 搬家糾紛申訴管道

若您是經由「崔媽媽」所推薦之搬家公司服務而發生糾紛，請直接向崔媽媽反應，崔媽媽會為您處理，若經查證屬實，確為搬家公司的重大缺失，崔媽媽即取消對其之推薦，以保障下一位消費者之權益。本中心的聯絡電話：02-23658140

若您遇到非崔媽媽推薦業者的搬家糾紛，請記得留下相關的證據，如契約、付款的收據、業者統一編號…等等，並使用以下管道申訴不肖業者：

1. 在搬運過程中遇有糾紛，請撥「110」請警察前來處理。
2. 在搬運後，可洽詢台北市地檢署政風處，TEL：02-23614618。
3. 另，民眾只要直撥「1950」專線，可逕轉接到各所屬縣市的消費者服務中心。
4. 亦可提供「崔媽媽」不肖業者的公司名稱及電話，以作為崔媽媽日後評鑑的重要依據。本中心的聯絡電話：02-23658140。
5. 若不肖業者為無照業者，亦可主動告知各監理所第四科，電話：02-27671900，監理所可引用公路法中的條文予以處分。

## 【行動指南】：電話公佈欄

【法律諮詢服務】若您生活上有任何租屋法律問題需要協助，請多利用下列之義務法律服務的管道解決。

### 《崔媽媽基金會—義務律師服務團》

登記時間：周一～周五

下午 1：00～5：00 晚上 7：00～9：00

回答時間：每週固定排班三天，於晚上 7：30～9：00 服務

電話：(02)2365-8140

方式：1)服務時間內接受電話預約登記

2)晚上時間進行答

3)不接受現場面談

### 《台北市政府聯合法律服務中心》

時間：週一～週五，9:00～12:00，2:00～5:00

地址：台北市市府路一號

電話：(02)2765-6168

網址：<http://www.appeal.Taipei.gov.tw>

方式：1)服務時間內接受面談、電話諮詢

2)宜事前聯繫

### 《財團法人法律扶助基金會》台北分會

時間：週一至週五上午 9:00~12:00；下午 2:00~5:00

週二、週五晚間 6:00~9:00 開放夜間

地址：台北市金山南路二段 200 號 6 樓

電話：(02)2322-5151

傳真：(02)2322-2051

網址：<http://www.laf.org.tw/tw/index.php>

(每時段前一小時停止受理申請，申請前請事先預約。)

### 《台北市律師公會》

時間：週三下午 2:30~4:30

地址：台北市羅斯福路一段 7 號 9 樓

電話：(02)2351-5071

方式：採預約制

### 《臺灣大學法律服務社》

時間：每星期六下午 12:45~2:30 登記

1:00~5:00 解答服務

地點：臺北市徐州路 21 號 台大法學院

電話：(02)2394-0537

方式：1)服務時間內接受面談諮詢

2)原則上不接受電話、書信、詢問

3)寒暑假服務時間為不定期，請事先上網或電話查詢確認

### 《政治大學法律服務社》

電話諮詢時間：週一~週五上午 8:30~12:00

下午 1:30~5:00

週六早上 8:00~12:00

地點：臺北市文山區指南路二段 64 號 集英樓三樓

電話：(02)2938-7079/2938-7080

方式：1)服務時間內接受電話諮詢

2)如需面談服務請先電話詢問及預約

3)寒暑假服務時間限週一至週五上午

### 《台北大學法律服務社》

時間：每星期二下午 4:00~6:00、星期六下午 1:00~3:00

地點：臺北市建國北路二段 69 號 1 樓

電話：(02)2503-5183

方式：1)服務時間內接受面談、書信諮詢

2)不接受電話詢

3)請直接前往

4)寒暑假照常服務

### 《東吳大學法律服務社》

時間：星期六下午 2:00~4:00

地點：臺北市貴陽街一段 56 號 法學院七樓

電話：(02)2311-1531 分機 4491

方式：1)服務時間內接受面談

2)不接受電話及書信詢問

3)請先電話確認該週末是否服務

### 《東海大學法律服務社》

地點：台中市中港路三段 181 號

電話：(04)2359-0229

方式：1)不接受電話諮詢

2)每月兩次面談服務

3)請先電話聯繫

### 《文化大學法律服務社》

時間：上午 8:10~下午 5:00

地點：台北市陽明山華岡路 55 號大忠館一樓

電話：(02)2861-3814

方式：1)服務時間內接受面談、電話諮詢、書面詢問

2)可直接前往，但宜事前聯繫

《世新大學法律服務社》

時間：週六上午9:30-12:00

地點：文山社區大學安康社區法律服務中心

時間：週一～週五上午12:00-下午2:00

地點：台北市木柵路一段17項1號舍我樓803室

電話：(02) 2236-8563

方式：1)服務時間內接受面談、電話諮詢、書面詢問  
2)可直接前往，但宜事前聯繫

《成功大學法律服務社》

時間：每月另排時間服務，書面諮詢時間不限

地點：台南市大學路1號成大法研所

電話：(06)275-7575轉66125

方式：詳情請直接與學校聯絡

◆其他縣市：可利用 104 查號臺洽詢當地的律師公會或財團法人法律扶助基金會

## 【搬家】

《崔媽媽基金會》

電話：(02)2365-8140

地址：台北市羅斯福路三段 269 巷 2-3 號 2 樓

## 【大型廢棄物、傢俱清運】

環保局 24 小時環保專線 (02)2720-6301~2 或請逕洽所在地清潔隊

萬華區清潔隊	(02)2306-9144
松山區清潔隊	(02)2767-6514
大同區清潔隊	(02)2594-9904
南港區清潔隊	(02)2783-4725
中山區清潔隊	(02)2502-2264
內湖區清潔隊	(02)2791-7730
大安區清潔隊	(02)2737-1303
文山區清潔隊	(02)2936-3050
中正區清潔隊	(02)2392-8902
士林區清潔隊	(02)2883-0962
信義區清潔隊	(02)2723-4982
北投區清潔隊	(02)2822-9849

## 【國宅、住屋、助學補助】

### 《內政部營建署國住宅業務》

網址：<http://www.cpami.gov.tw/rinfo/r1-list.php>

- ▲查詢項目：相關國宅政策、計劃、法令；包括承購、承租國宅，國宅配售，輔助貸款人民自購住宅，國宅貸款利率，住宅資訊住屋交換系統，國宅管理及變更設計，新市鎮及新市區，貸款自建國宅，獎勵投資興建国宅等九項

### 《台北市政府都市發展局國宅業務》

網址：<http://www.udd.taipei.gov.tw>

電話：(02)2321-2186

### 《借住平價住宅》

電話：(02)2759-7725

地址：台北市市府路一號(台北市政府社會局第二科)

▲申請條件：台北市列冊低收入戶，且無自用住宅或未配住公有住宅或宿舍者。

### 《租屋補助》

電話：(02)2759-7725

地址：台北市市府路一號(台北市政府社會局第二科)

▲申請條件：針對本市低收入戶，且家戶成員無自有住宅或借住公有宿舍，並有租屋事實，每月給予1,500元房租補助。

### 《台北市政府社會局-慧心家園》

電話：(02)2725-6969

▲申請條件：

1. 針對設籍本市年滿十八歲以上之女性，因遭遇離婚、喪偶、夫服刑或失蹤及其他家庭變故等因素，而必須獨立照顧共同生活之十八歲以下未婚子女，並符合下述規定者提供居住及社工服務，最長兩年。
2. 申請人及其子女無精神疾病、法定傳染病。
3. 申請人能自理其家庭生活。
4. 申請人及其子女均無自有住宅。
5. 申請人及其子女之收入平均分配每人每月未達台北市最近一年公布之平均消費支出之80%。

6. 申請人及其子女之存款平均分配每人未達 35 萬元者；股票及投資視為存款併計。

### 《教育部—大專校院弱勢學生助學計劃》

圓夢助學網：[http://helpdreams.moe.edu.tw/AidEducation\\_3.php](http://helpdreams.moe.edu.tw/AidEducation_3.php)

### 【老人福利】

#### 《老人安置頤養》

社會局第四科(02)2701-1828

廣慈博愛院 (02)2728-2334 台北市福德街 200 號

浩然敬老院 (02)2858-2501 台北市知行路 75 號

#### ▲申請條件：

1. 凡年滿 60 歲，並設籍台北市滿半年以上，需安養或養護服務之老人得提出申請。
2. 申請人應檢附申請書、戶籍謄本相關證明及健康資料各乙份，逕寄申請單位即可。

#### 《老人住宅》

陽明老人公寓 (02)2261-9296

朱崙老人公寓 (02)2778-5153\*101、102

#### ▲申請條件：

1. 設籍北市滿一年，年滿六十五歲以上者，但申請同住之配偶不在此限。
2. 無法定傳染病、精神病、失智症等疾病。
3. 能自理生活，或經巴氏量表評估達六十分以上者。
4. 本人及配偶無自用住宅者優先。

## 【土地登記簿謄本】

請向土地所屬之地政事務所申請。

### 《松山地政事務所》

地籍轄區：松山區、南港區、信義區

地點：台北市信義區信義路五段 15 號五樓

電話：(02)2723-0711 傳真：(02)2723-0440

### 《古亭地政事務所》

地籍轄區：文山區、中正一區（愛國東路、西路以南）

地點：台北市萬隆街 47 之 12 號 2~4 樓

電話：(02)2935-5369 傳真：(02)2935-5504

### 《建成地政事務所》

地籍轄區：大同區、萬華區、中正二區（愛國東路、西路以北）

地點：台北市和平西路三段 120 號 7~9 樓

電話：(02)2306-2122 傳真：(02)2306-2455

### 《士林地政事務所》

地籍轄區：士林區、北投區

地點：台北市中正路 439 號 5~7 樓

電話：(02)2881-2483 傳真：(02)2883-1213

### 《中山地政事務所》

地籍轄區：中山區、內湖區

地點：台北市松江路 357 巷 1 號

電話：(02)2502-2881 傳真：(02)2502-2982

### 《大安地政事務所》

地籍轄區：大安區

地點：台北市信義路四段 335 巷 6 號

電話：(02)2754-8900 傳真：(02)2754-8902

◆其他縣市：可利用 104 查號臺洽詢當地的地政事務所

## 【建築、都市計劃】

### 《台北市都市發展局》

服務項目：1)申請閱讀都市計劃圖

2)地籍圖套繪

3)各項都市計劃證明

時間：09:00~12:30 13:30~17:00

地址：台北市市府路一號九樓南區

電話：(02)2720-8889 / 2321-2186 / 2725-6748 / 2725-6737

◆其他縣市：請當地縣市政府的服務中心查詢正確的部門

### 《專業者都市改革組織》

服務項目：都市計劃問題

電話：(02)2365-6515

傳真：(02)2365-6829

地址：10646 台北市大安區羅斯福路三段 61 號 2 樓(捷運：台電大樓之師大路 3 號出口；公車站牌：羅斯福路浦城街口)

## 【租屋糾紛】：常見租賃個案 Q&A

### 【簽約篇】

#### 【故事 1】房東大人如是說：「押金沒付，契約無效！」

我和房東簽約時，因為錢不夠，房東叫我先付租金 18000 元（一學期），而押金（18000 元），可以在住進去「第 2 個月時」繳納。我們簽訂租約同時，也寫了一份單據，載明押金尚未支付，房客應於次月付清等語。

但是，到了第 2 個月，我實在付不出全部的押金，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，不然我會叫工人把東西搬到大門外堆放。」我真的不是不繳錢好不好，只是我需要打工來支付！請問：（1）房東說押金沒繳，租約自動失效，要求我在月底遷出，有理嗎？（2）押金可以分期支付嗎？（3）有什麼方法可以幫助我，讓我不要被房東趕出來！

### 【評評理】

#### 租賃契約成立生效了？

租賃契約，為雙方當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約（民法第 421 條參照）。亦即，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），契約就成立了。

依故事所述，雙方已就當事人、房屋租期、租金數額及給付方式等租賃標的，約定清楚了，並訂有租賃契約書為憑。因此，除非有事實證明：（1）當事人沒有行為能力，或（2）租賃標的履行有不可能、不合法、不妥當、不確定，或（3）雙方當事人的意思表示有不自由、不一致等情事；否則，一般而言，應認為雙方租賃契約已經成立生效了。

雖然一般租賃契約，租賃雙方都有約定「押金」，但押金約定並不是租約成立之必要條件。換言之，租屋合約，「押金之約定」，可有可無；即使押金未約定或約定了但未給付等，均不影響「租賃契約」之效力。也就是說，房東不能事後再以「押金未付」為理由，來主張租約失效！

### 「押金契約」的法律性質為何？

況且，「押金契約」，其性質為「要物契約」（亦即，在法律上，應以「物（押金）之交付」為契約之成立要件）。依故事敘述，雙方雖簽立書面約定「押金」之給付期限，但實際上押金尚未交付，在法律上，「押金契約」並未合法成立。因此，房東並無押金請求權。如房東以「押金未交」主張租約失效或要求承租人搬遷，在法律上是沒有理由的。

### 押金能否「分期給付」？

基於押金契約之「要物契約」性質，如約定分期給付，就尚未給付之金額來說，因契約尚未合法成立，房東應無請求權利，房客亦無給付之義務。因此，可不可以對押金作「分期給付」之約定？應認為與其契約性質不符，解釋上應是否定的。

### 在租賃期間內，房東未經房客同意，可以擅自進入房客的房間？

在租賃期間內，房東就已出租之房屋，已無使用收益之權利。所以，除非經房客同意或有其他之正當理由；否則，房東不能擅自進入房客的房間，更不用說威脅將房客的物品搬出了。如果房東未經房客同意擅自進入房客房間、並將房客的物品搬出者，恐將觸犯刑法第 306 條「侵入住宅罪」及刑法第 304 條「強制罪」的刑責。

### 【租屋小叮嚀】

1. 在租賃關係上，房客通常是比較弱勢的，因為萬一碰到強勢又不

講道理的房東，三天兩頭來找房客麻煩；甚至房東在無畏或不知刑責之情形下，任意將房客的東西清出去等等；房東可能已涉刑責之爭議，房客在居住上也很不愉快。但無論房東如何不講理，萬一鬧到警局或法院，雙方都會不舒服。

2. 房東出租房屋，在於「收取租金利益」；房客租屋居住，也總是「希望住得愉快、舒適、安心」；這是雙方的立足點，瞭解了，雙方比較容易有「同理心」。因此，房客既然答應房東第2個月要繳納押金，但後來因故做不到，在人情事理上，房客也有理虧之處。
3. 雙方再作協商，請就押金之約定及給付問題，妥加協調。雙方可另立書面，將已付之金額 18000 元視作押金，就「租金」再約定為分期給付，比較合法正當。建議類似本件故事情形下的房東，實在不應該太過強勢；否則，恐怕會引起更多的紛爭，以及對自己不利之後果。
4. 身為「承租人」的學生，遇到這樣的問題，趕緊找學校訓輔人員協助，依照前述之叮嚀好好協商，取得房東的諒解，才有助於解決爭議，保障未來的居住生活。至於，承租人如為「崔媽媽的房客」，可以向崔媽媽基金會求助看看；「一般房客」，如真的無法與房東再溝通，則可以透過各地鄉鎮市調解委員會幫忙協調看看。

(本故事感謝李明洲律師協助評理及叮嚀)

### 【法令依據】

- ◎ 民法第 421 條第 1 項 (租賃之意義)：「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。」
- ◎ 最高法院 33 年上字第 637 號民事判例：「使用賃 (租賃) 為諾成契約，當事人約定一方以物租與他方使用，他方支付租金，即生效力，不以押金之交付為成立要件。」

- ◎ 刑法第 306 條第 1 項（無故侵入他人住宅罪）：「無故侵入他人住宅…，處 1 年以下有期徒刑、拘役或 300 元以下罰金。」
- ◎ 刑法第 304 條（強制罪）：「以強暴、脅迫使人行無義務之事或妨害人行使權利者，處 3 年以下有期徒刑、拘役或 300 元以下罰金。」。

## 【故事 2】口頭契約的困擾

鄭同學在學校附近承租一間套房，在看屋時房東僅告訴他租金一學期 20000 元，押金為 10000 元，押金在退租時返還。房東沒有表示要簽約，而鄭同學耳聞沒有簽約就表示是不定期契約，不定期租約對房客是較為有利的，所以對於簽約一事也不堅持。

不料，鄭同學被校方退學，下學期無法再繼續承租，於是告知房東將於本學期末終止租約，請房東返還 10000 元押金。房東聽了後表示，必須沒收押金，因為租期大家都是一年，沒住滿當然要扣錢。

鄭同學不服，覺得雙方又沒有簽下租約、沒有約定租期，所有的說法都是房東片面之詞，既然沒約定租期就應該算是不定期租約了，所以房東沒有權利扣下押金不還，於是雙方開始爭執不下。

## 【評評理】

首先可以看到的是，鄭同學不堅持簽約的原因是「耳聞不定期契約對房客有利…」，對於不定期租約的認識，應該是本件案例的關鍵。因此我們先來了解什麼叫做不定期租約。

## 什麼是不定期租約？

造成不定期租約的情形，有下列三種：

1. 租賃契約訂立之初，即未定有期限者。

2. 不動產租約逾一年，且未立字據者（民法第 422 條）
3. 租賃期限屆滿，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人即表示反對之意思時（民法第 451 條）

由上列所述的狀況，鄭同學即使未簽下租約，若真如房東所說有告知是一年一期的話，那麼不定期租約是不能成立的；但鄭同學堅持房東沒說，而房東用其他房客都知道的狀況反駁鄭同學的說法，這樣，鄭同學仍能堅持自己是不定期租約的效果嗎？

### 雙方提示證據

在二方說法不一時，證據的提供便成為非常重要的判斷，在無契約書的佐證下，依照民事訴訟法第 277 條來看，當事人主張自己有利的事實時，須負舉證責任。房東可請其他房客做為證人，確有約定一年租期的規定；而房客要提出於己有利的證據，則明顯有困難，因此，鄭同學要執意比照不定期租約方式來終止租約，可能會有問題。

### 租約該如提前終止？

以上案例中，因雙方並未約定任何一方可以提前終止租約，所以鄭同學要提前終止租約時，必需要徵求房東的同意，若房東不同意提前終止租約，房東可要求鄭同學繼續承租到租約期滿，而押金在期滿後則必需返還。

定期租約若需提前解約，必需審視契約內容之違約條款及罰則，若契約中未明確定立或未簽定契約，則需遵守以下之民法規定：

1. 提早一個月告知。（民法第 450 條、第 453 條）
2. 徵求對方同意（有訂定提前解約條款者，視條款方式終止）
3. 協議完成提前終止租約時，寫下終止時間，以免口頭承諾不履行時，徒生困擾。

由上述解說，可得知，現在鄭同學欲提前解約，需經房東同意，

而房東同意的條件即是沒收押金做為違約賠償，現僅能以協商方式請房東酌減賠償金額，若房東堅持以全部押金作為賠償亦不可謂之無理。

### 【租屋小叮嚀】

1. 此案例最大的爭執點在於租賃雙方因為未定立書面契約，所有的約定都是透過言語表示，若是有一方否定當時的承諾，為了要證明對方的承諾是存在的，往往要耗費不少人力、物力去做證據的收集，因此建議房東與房客，簽定書面租約仍是最能保障彼此權利義務最好的方式。
2. 很多房東或房客在面對問題時，會因情緒或對方的言辭失當而不肯退讓，建議雙方最好先暫時先冷靜打住話題、離開現場，改約他日再談，等火氣沒那麼大時，再行溝通，效果會比較好。
3. 協調時，通常因雙方互有損失而無法滿足雙方之期待，故只要協商至雙方均能接受之範圍，即為協調最佳的結果。
4. 雙方若無法協調，可至當地調解委員會聲請調解，如果仍然無法達成共識，最後只能進行小額訴訟，由法官依據現有的證據來裁定孰是孰非。而進入訴訟程序，將耗費較長時間，雙方因此需付出的時間、精神及心力是難以估量的。建議最好還是以溝通的方式來解決此紛爭。

以上案例，房客不一定能如願拿回押金，但是希望能從這個事件得到經驗，對於簽約一事要更小心，最好要有書面契約，在白紙黑字下比較容易釐清雙方的權利及義務。

(本故事感謝陳君漢律師協助評理及叮嚀)

### 【法令依據】

- ◎ 民法第 422 條(不動產租賃契約之方式)：「不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定

期限之租賃。」

- ◎ 民法第 450 條(租賃契約之消滅)：「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，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。」

前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少一星期、半個月或一個月前通知之。」

- ◎ 民法第 451 條(租賃契約之默示更新)：「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。」
- ◎ 民法第 453 條(定期租約之終止)：「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第 450 條第三項之規定，先期通知。」
- ◎ 民事訴訟法第 277 條(舉證責任分配之原則)：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。」

### 【故事 3】保證人的責任

阿嬌和三個好友一起承租了一間房子，由她出面簽了二年約，押金與租金就四個人均擔。

不料，美美說要搬出去與男友一起住，大家商量後，決定請美美去找別人來頂替空出的房間，但又擔心新房客也提前走人，便要求美美為其背書、保證才可以。於是美美就找來小珠頂替，小珠與阿嬌也再簽定一份新的租賃契約，且契約當中明定「若要提前搬走，須支付二個月租金為違約金」，美美也信守承諾的在保證人欄位簽了

名。

然而令阿嬌擔心的事情還是發生了，小珠入住一個月後，竟以無法適應為由要提前搬遷，阿嬌氣極了，要小珠付違約金，竟遭小珠拒絕並謾罵，雙方吵得不可開交，於是阿嬌轉向要美美負責，要求她支付違約金及繼續支付租金，美美覺得房子已經不是我在租了，為什麼還要我負責？

### 【評評理】

美美在替人作保時，若能先了解保證人到底該負什麼責任的話，這件糾紛應不致鬧到三方都不愉快，好朋友好同學彼此反目成仇。首先我們來看看什麼叫保證人：

### 什麼是保證人？

保證人是什麼？而一般市售版本契約當中所寫的又是連帶保證人，這二者有何區別呢？

1. 依民法第 739 條的定義，所謂保證人，就是當債務人(小珠)無法償還債務時，債權人即可要求保證人做償還。
2. 連帶保證人又是什麼呢？所謂的連帶保證人就是拋棄先訴抗辯權的保證人，白話的說，就是就算是債務人(小珠)可以償還債務，債權人仍可連帶要求美美負起償還的責任。

所以，保證人和連帶保證人所代表意義是有不同的，因此幫人作保時對於所簽下的文件不可不慎！

### 保證人的責任

阿嬌因受小珠謾罵且求償無門，轉向美美要求償違約金及負起日後繳付租金之責任有理嗎？

小珠要求提前終止租約，阿嬌依據契約條款即可向小珠要求支

付違約金，實屬合理合法，若小珠已搬走，阿嬌即不可再請求小珠繼續支付租金，因此在小珠無欠繳租金及其他費用之情形下，阿嬌當然不能要求美美這個保證人繼續支付租金，但就小珠要支付的違約金部分，阿嬌可在小珠無法償還債務時，轉向美美請求。

反過來說，若小珠有欠租或費用未繳，阿嬌當然有權利要小珠支付，並在催討未果時，可轉向身為保證人的美美要求做償還。

## 連帶保證人的責任

若美美簽定之合約為市售版本常見乙方連帶保證人(丙方):美美，此時阿嬌、小珠、美美之間的權利義務就大不相同了，法律關係如下：

當小珠表示不願支付違約金(或欠租及費用)時，阿嬌這時就可以同時要求小珠及美美支付所欠的金額，不必先確定小珠是否真的無法支付。

因此，若美美簽的是連帶保證人，阿嬌要求她一同負擔債務責任當然合理。，無論保證人或連帶保證人，契約中已約定了提前解約之責任，只要美美願意負擔解約之相關責任，即可解約。而解約後阿嬌則無權要求美美繼續支付租金。

不過，若是小珠和美美不理會二房東阿嬌的要求，因訴訟曠日費時，阿嬌應不致於就此事，提起訴訟，那麼阿嬌可以怎麼做呢？

## 用押金來做抵付

若小珠真的不願支付違約金，身為二房東的阿嬌可直接用押金扣抵，也就是在租期屆滿時，大房東所返還的押金，可扣除違約金後再將剩餘的返還給小珠。當然若是押金不足扣除，阿嬌仍可向小珠或美美追討。

## 【租屋小叮嚀】

1. 在這個案例中，阿嬌要負擔的責任與風險應是最大的。因為在與大房東的契約上落款的承租人只有阿嬌，如果其他室友不付租金或是提前搬離，那麼阿嬌就必須支付大部分甚至是全部的租金。
2. 所以建議被推派出來簽約的同學，請與您的合租伙伴再簽一份契約書，以求自保吧！若上項案例阿嬌並未與小珠簽約，情況會更為複雜、更難處理。
3. 另一個方式就是，在與大房東簽約時，就各自與房東簽一份契約書，一旦有人提早搬離，都是個人的問題不會影響其他房客，如此才不會造成其他室友的困擾。
4. 另外，奉勸各位與人合租的房客們，無須將自己的不便造成別人的困擾，儘量以協調的方式來解決問題，別讓自己的提前終止租約，影響到其他室友的權益。

(本故事感謝徐志明律師協助評理及叮嚀)

### 【法令依據】

- ◎ 民法第 739 條(保證之定義):「稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約。」
- ◎ 民法第 745 條(保證人之先訴抗辯權):「保證人於債權人未就主債務人之財產強制執行而無效果前，對於債權人得拒絕清償。」

### 【故事 4】違建問題停看聽

這個學期我租了一間離學校比較近的獨立套房，屬於「頂樓加蓋」，因為房東與樓下鄰居相處不好，常聽到樓下鄰居說要去報拆除大隊，叫他們來拆掉這間套房。

其實，我聽到這些話是很擔心的，我擔心隨時會被趕出來，我想跟房東說不住了，這樣子可不可以。而且：(1) 房東有權利將違

建出租收取金錢嗎？另外，我承租違建有沒有違法呢？（2）我可以基於這個理由提前解約嗎？

### 【評評理】

「違章建築」產生的法律爭議，在法律上是蠻複雜的課題。

#### 首先，我們先來瞭解「違章建築」的特殊性質：

違章建築，係未經主管建築機關審查許可並發給建築、及使用執照，而擅自建造即使用之建物。

一般而言，在自己擁有全部產權之「私有土地」上搭建違章建築者，建造者雖因未能辦理建物所有權之保存登記，在法律上並無「建物所有權」之合法保障；比如說，違章之建物不能辦理產權之取得或過戶之登記，因而，權利人並無建物所有權狀。但在司法實務上，仍認為建造者，擁有該建物之事實上處分、管理之權能（例如：仍可以買賣，也可以使用、收益）。因此，建造者或其受讓者（如：買受違章建築之人），對該違建自然有使用及出租之權利。

#### 房東將違建出租，租賃契約仍為有效：

違建之建造者或受讓者將之出租，在實務上並不認為契約無效。換言之，房東對於有管理處分權之違建將其出租，並未違反法律之強制規定，租賃契約仍為有效。換言之，房東有權利將違建出租，收取租金。

#### 房客在租期屆滿前，欲提前終止租約，房東依約可請求賠償：

房客承租房屋，簽訂1年或2年不等之定期租約，即應受「定期租約」之限制。房客在租期尚未屆滿時，如欲提前終止租約，依市面版租約等常見之租賃契約約定，房客應提前1個月告知房東，且於終止租約時應另給付房東相當於1個月租金之補償。

本故事，如果房客所承租之違建，除因遭其他共有人舉發違建

遭主管機關拆除；或經訴請法院拆除，判決確定而遭強制執行拆除時，房客因而未能使用時，依法可以向房東要求損害賠償（民法第423條、第226條參照，參考下一段之說明）。否則，在租期當中，房客並不能以「擔心所承租的違建被拆除」為理由，要求提前終止租約。不然，就是房客違約了。

### 房客承租「屋頂平台之違建」，確實有相當高之風險：

要特別注意的是，本故事中，該「違章建築」係建造在「屋頂平台」上；屋頂平台，為該公寓大廈之「共用部分」，為全體共有人所共有。也就是，非經全體共有人同意，任何一個共有人（如頂層之所有人或住戶）不得任意為排他性之占有使用（例如：搭蓋違建、開闢空中花園等）。否則，其他共有人，可以訴請法院拆除之，並請求損害賠償。

因此，單一共有人，未經其他各樓層之共有人同意，擅自在屋頂平台搭蓋違建居住，恐已違反建管法令及民刑事法令。

實務上，雖然常見建商出售公寓大廈時，將「屋頂平台」與全體共有之各樓層所有人簽訂「分管契約」，約定「頂層所有人」對於屋頂平台有使用權。但是，頂層所有人仍應依法保持平台之原狀而為使用，即應依一般對於「屋頂平台」之使用方式（休憩、曬衣服棉被等）來做使用；頂層所有人仍不得私自搭蓋違建。

在司法實務上，出現相當多的故事，樓下之其他共有人，對於頂層所有人私自搭蓋之違建：(1) 向主管機關舉發，依建管法令予以強制拆除；(2) 或訴請法院拆除，以回復屋頂平台之原狀，通常法院均會判決准許共有人拆除、回復原狀之請求。

再者，「違章建築」，係未經主管機關許可並發給建築、使用執照之建物。依建築法之規定：「建築物非經申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造…。」「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」否則，主管機關得處建築物所有權人、使用人新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰；必要時，並得停止供水供電、封閉或命其於期限內

自行拆除，恢復原狀或強制拆除（建築法第 25、77、91 條參照）。

因此，雖然房東將違建出租，所訂的租約仍為有效；但是房客承租後，就該違建之使用，確實有遭主管機關拆除或罰鍰；或遭樓下之其他共有人訴請法院拆除違建、回復屋頂平台原狀之風險；房客容易面臨無法長期繼續使用之可能。

### 【租屋小叮嚀】

一般而言，頂樓違建，建築的材質及結構也比較容易有安全上的顧慮；「防盜、公共安全設施」較為欠缺，居住者（如房客）不易受到良好之保障；遭竊或遭歹徒侵入加害之情形，亦屢有所聞。房客承租「違建」時，應慎重考慮，儘量避免才好。

（本故事感謝李明洲律師協助評理及叮嚀）

### 【法令依據】

- ◎ 民法第 226 條（債務不履行之損害賠償）：「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償。」
- ◎ 民法第 423 條（租賃物之交付及保持義務）：「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」
- ◎ 建築法第 25 條第 1 項（無照建築之禁止）：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。…」
- ◎ 建築法第 77 條第 1 項（依法使用之義務）：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」
- ◎ 建築法第 91 條第 1 項第 2 款（罰則）：「有左列情形之一者，處

建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：…二、未依第 77 條第 1 項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。」

### 【故事 5】「二房東捲款潛逃！」

屋主（大房東）將整棟房子出租給楊先生，也知道楊先生（二房東）承租整棟房子是要再轉租給學生房客的。爾後，楊先生將整棟房子分租給多位學生，租金皆預收 1 學年 5 萬元，押金 1 萬元，所以每 1 位學生皆繳交 6 萬元給楊先生。租金含網路費、第四台及水費，電費的部分則有獨立電表，依照每人使用的度數收費。

屋主（大房東）與楊先生（二房東）所簽定的契約書為一般書店賣的租賃契約（契約內明文「不得轉租」），雙方租期為 93 年 2 月 28 日至 95 年 2 月 28 日。楊先生與學生房客簽定的租期為 93 年 7 月 1 日至 94 年 7 月 1 日。契約中載明網路費、水費及第四台費用皆含在租金內，電費依使用度數收費。學生房客共有 21 人。每人繳交 1 年租金 5 萬元，押金 1 萬元，共計為 6 萬元。

近期，大房東（屋主）因遲遲無法收到租金，來找二房東楊先生時，才知道楊先生已捲款逃跑，並且避不見面。就楊先生這個部分，屋主已委託律師處理，向楊先生要求賠償。

另外，屋主最近收到 3 月份電費帳單（1-2 月份的電費），約 3 萬元，屋主要求承租的 21 位房客分攤，部分已繳交電費的房客認為此舉不合理，這部分目前也在爭議中。

屋主要求房客們需分攤 4-6 月份的電費及 3-6 月份之網路費、第四台、水費等費用。房客們同意分攤 4-6 月份的電費，但網路費、第四台及水費之前已與楊先生約定含在租金中，要他們再繳交一

次，實在不合理，這部分也有爭議。

房客學生們想知道的是：（1）3月份的電費帳單要如何分攤？之後的網路費、第四台及水費該由誰來支付？（2）將來退還押金的部分該如何處理？（3）還有，他們可不可以繼續住到約滿為止？

### 【評理】

**首先，要確認這份二房東與學生簽的租賃契約是否有效？**

二房東與學生房客簽訂的租賃契約，雖然二房東非房屋「所有人」，惟「租賃契約，係以當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金而成立，並不以出租人對於租賃物有所有權為要件。」（最高法院64年台上字第424號民事判例參照）。本件二房東與學生房客簽訂的租賃契約，只要當事人互相就相關租賃條件表示意思一致者，契約即為成立。且依事實來看，租約之生效要件（當事人有行為能力、契約標的合法、可能、妥當、確定、意思表示健全無瑕疵）亦無缺乏，應認契約已成立生效。

**屋主可以在二房東不出面處理的情況下，收回房屋？**

根據學生房客的陳述及基礎資料顯示出，雖然屋主與楊先生簽的租約中有不得轉租的約定，但是實際上屋主知道楊先生承租房子是為了再轉租給學生房客們，而屋主也沒有持反對意見，就轉租部分，應可視為屋主「默示同意」。屋主基於與二房東楊先生的租賃契約，似不得以違反禁止轉租之約定而終止，除有其他屋主得終止之事由（例如：積欠租金）而依法終止外，屋主不能收回房屋。

**電費、網路費、第四台、水費等費用的分擔爭議，應如何解決？**

在電費、網路費、第四台、水費等費用支付部份，電費方面，3月份有部分同學已繳交，所以，屋主要求所有同學均攤3萬元的電費，對於部分已經繳交電費的同學們來說，顯然不公平，所以給付的數目需再協商。至於網路費、第四台、水費，要求房客們支付是不合理的，因為這些費用已含在租金內了，只是在雙方都不繳納的

狀況下，可能會遭到斷線，這樣可能會造成房客們的困擾。所以，房客們可以先行支付，支付的金額再向二房東要求賠償。

事實上，屋主和房客們在這件糾紛中都是受害的一方，屋主與房客們應個別向二房東求償，屋主不能將未收到的租金轉嫁給房客們，在法律程序上也不能立即終止租約、請求遷讓房屋。至於房客們，當然也不能向房東要求押金返還，因為簽訂租約、收取房客押金的「出租人」是二房東楊先生，並不是屋主。

## 二房東捲款潛逃，屋主及房客們可採取的救濟方式為何？

1. 就屋主與楊先生（二房東）的部分：可依民法第 440 條積欠租金之事由，終止租約，並向法院請求楊先生給付積欠之租金及損害賠償。
2. 就屋主與房客的部分：房客與屋主，於依法終止與二房東之租約後，雙方再簽訂新約，由房客繳交租金予屋主。
3. 就房客與楊先生（二房東）的部分：房客於租期屆滿後，可依原租約所訂條款，向法院請求楊先生返還已付的押金、及自行支付的網路費、第四台、水費等損害賠償。

### 【租屋小叮嚀】

1. 同學們在外租屋時，一定要知道與你簽約的人到底有沒有權利出租房子，如果不是屋主本人，應請其提供一份屋主的委託書。
2. 如果是二房東，則須請二房東出示與大房東的契約書，並注意與二房東簽約的日期不得超過二房東與大房東簽約的日期。且留意二房東與大房東的租約內是否有「不得轉租」的約定。
3. 此次的故事，由於屋主不否認知道二房東轉租一事，所以同學們繼續居住才無困擾。如果房東真的不知情，而出面主張終止其與二房東之租約時，那麼同學們將會面臨麻煩的租約爭議了。

(本故事感謝李明洲律師協助評理及叮嚀)

### 【後記】

**本故事為真實案例，當時校方協助處理的結果，值得參考：**

經由學校生輔組出面協助學生們與屋主協商，經過數次的協調之後得出下列結果：

1. 屋主同意同學們承租至原租賃契約期滿，不收取租金。
2. 同學們同意平均支付給屋主從 94 年 4 月起至原租賃契約期滿為止之第四台費用、網路費用、水費。
3. 原租賃契約期滿後，雙方另訂新約。
4. 屋主與二房東楊先生的部分，已委由律師處理。而學生方面，在第四台、網路及水費的部分，是重複的支出，同學得向二房東求償，一般須透過訴訟的方式。

### 【法令依據】

- ◎ 民法第 153 條（契約之成立）：「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。…」
- ◎ 民法第 421 條（租賃之定義）：「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 440 條（租金支付延遲之效力）：「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達 2 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。…」

## 【修繕/承諾篇】

### 【故事6】房東口頭承諾不履行、窗戶滲水也不處理！

簽約時房東答應要增添新的洗衣機和幫我們裝網路線，沒想到住進去二個月後，不但洗衣機和網路線沒有著落，有次刮颱風大量的雨水從窗戶不斷的滲進來，弄得到處濕成一片，跟房東反應，房東不理我們，叫我們自己想辦法，我們幾個人決定不繳房租表示抗議，沒想到房東威脅我們：「快繳租金，不然我認識很多法官、律師，隨時都可以讓你們“好看”！」

現在我們繼續繳付租金，但浴室又漏水了，洗衣機跟網路線依然沒有著落，而我們不敢反應也求助無門，我們該怎麼辦？

## 【評評理】

### 可以請房東履行口頭承諾嗎？

依民法第 153 條規定，「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」故契約的成立非以書面為必要。

但為了避免紛爭或在紛爭發生後雙方爭執不休時，若能提出清楚的文字證明契約內容，即可快速的釐清事情對錯；但當房東不履行承諾，在房客要求兌現後，卻出爾反爾的否認曾經給的承諾，是最傷腦筋的事，因為對於有利的一方(房客)是需要負責舉證，但對於如風而逝的承諾，要如何舉證？這可就難了。(民事訴訟法 277 條第一項)

### 窗戶滲水進來是不是房東該來處理？

常有房東對房客說：「使用者付費，東西壞了自行解決！」、「這是自然造成的，不能算房東的問題」等等說法，真的是如此嗎？

先由上述案例來看，窗戶無法密合造成滲水、浴室漏水，均屬修繕問題。而需由房東或房客負責修繕，則需詳看契約內容如何訂立，才能進一步釐清。而契約訂立之條款大致有下列三種情形：

1. 就坊間最普遍的租約訂立修繕之條款如下「乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方負責修理。」由上述條款便可清楚劃分雙方應盡之修繕責任：房客應盡善良管理人之注意，使用租賃物，租賃物發生問題時，亦需通報房東，以利房東儘快修繕，避免租賃物損害擴大；而房東則應就租賃物（所附設備、房屋結構）負責修繕。
2. 雙方租賃契約中，無特別約定『房客應負修繕責任』時，則依據民法第 423 條及第 429 條第一項的規定，出租人（房東）有修繕的義務。
3. 若契約中已明定『房客應負修繕責任』時，房東就上述民法應負之修繕義務即已排除，此時房客便無法要求房東修繕。

特別提醒大家，因租賃契約版本之修繕責任歸屬各有不同，簽約時，請謹慎閱讀，以免自身權益受損。

## 房東不來修繕怎麼辦？

第一步當然還是先告知房東有修繕的需要，但在經過房客的告知而房東仍相應不理時，房客可以依民法第 430 條來行使應有的權利：

1. 若仍想繼續承租：

請水電師父先察看、估價，如修繕的費用不高，可先寄發存證信函限期請房東修繕，若房東逾期未修，房客即可自行雇工修繕，修繕費用則直接從次月租金扣除。

2. 若不想繼續承租：

如修漏的費用非常高，對房客來說是一項很重的負擔；而且又擔心房東到時不認帳，建議房客考慮清楚，如果實在漏水嚴重

到已不適合居住了，則可寄發存證信函，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）；若房東逾期未修者，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。嗣後，房客再與房東協調搬遷及返還押金之後續事宜。

### 可以用拒繳租金來要求房東修繕嗎？

房東將房屋租予他人使用，收取價金即為租金；房客支付租金取得使用、收益權利，與房東修繕與否無關，也就是說修繕為房東應盡的責任，而因使用房屋而支付租金則為房客的責任，二者是不可混為一談的。

房客用拒繳租金來逼使房東修繕，在實務中是常見現象，但是並不合法，若造成欠租事實達法定時限，房東是可以依法要求房客遷讓房屋，屆時押金還必需做為租金的扣抵，有理的一方反成無理的一方，而真正所在意的修繕的問題就會被一再拖延仍無法獲得解決。

### 造成物品的損失可以要求賠償嗎？

房東經過告知後，仍不來處理，因房東不修繕而造成房客物品的損失，可依民法第 184 條要求房東做損害賠償。

不過要求賠償的部份就需有個觀念，物品是不可能以全新全額的方式做索賠，需再以折舊後的金額來計算，若能輔以當初的購入證明，也能提供一個賠償的依據與折算方式。

### 【租屋小叮嚀】

1. 契約書的版本有非常多種，請雙方在簽約前務必詳閱契約書內容，以免平白喪失自己權益。
2. 口頭承諾雖是有效，但最怕對方不認帳，建議寫在契約書中以做證明。

3. 窗戶滲水、房子漏水、結構毀損等等，在修繕或求償前最好將狀況以照相存證，以避免到時人證、物證均不存在，造成舉證的困難與欠缺。
4. 若是選擇自行雇工修繕，找人來估價時，最好找三家左右的商家來估，較能取得一個公正合理的說法與價錢，並留下估價單，屆時也較能清楚的告知房東選擇的結果。
5. 若房東已盡修繕責任，但是仍是問題百出、無法根本解決問題，房客仍可視為房東未做修繕。
6. 若是發現房子有狀況不主動告知房東(例如此案例中的浴室漏水)，而致事態嚴重導致房東須花大筆金錢去做維修時，房東是可主張房客未盡善良管理人責任，而要求房客負責的。

(本故事感謝徐志明律師協助評理及叮嚀)

### 【法令依據】

◎ 民法第 153 條(契約之成立)：

- I. 當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。
- II. 當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。

◎ 民法第 184 條(一般侵權行為之責任)第一項：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害他人者亦同。」

◎ 民法第 423 條(租賃物之交付及保持義務)：「出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態。」

- ◎ 民法第 429 條(出租人之修繕義務)第一項：「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。」
- ◎ 民法第 430 條(修繕義務不履行之效力)：「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。」
- ◎ 民事訴訟法第 277 條(舉證責任分配之原則)第一項：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」

### 【故事 7】房東要漲租：不答應就搬家！

在台中租了一層小公寓，最近房東表示租金金額有誤，他租給我們太便宜了，要漲租金，如果我們不答應就要我們搬家。

由於房東的工作是代書，對於法律比較了解，當初租賃合約是由房東所擬定，其中一條約定寫著：租賃期間內一方若擬提前解約，需提前一個月告知。不過，整份契約內沒有提到賠償問題，現在的狀況是我才剛搬入 2 個月，房東就要漲租或是要我們搬家，我不想答應漲租，也不想搬家，我們該怎麼辦？房東自己寫的契約書裡面所有規定都是合法的嗎？

### 【評評理】

#### 房東自己編寫的契約是合法的嗎？

有許多房客在發生租屋糾紛時，往往試圖從租賃契約中找出保障自己的條款，但此時才發現當時所簽下的契約條款對自己極為不利，甚至「顯失公平」，心中不禁浮現出一個問題『在法律上這樣的契約算嗎？有合法嗎？』。而在基金會也常遇到房客或房東遇到租賃契約糾紛時，總會詢問：「法律上是如何規定租賃契約相關事宜的？」或者自行尋找民法法條，盼藉由法律來解決雙方的紛爭。

但事實上根據民法精神中的「私法自治原則」只要當事人訂立之契約，未違反公序良俗及強制性之規定（法條中出現如應..；不得..；無效..等字），其契約即為有效，且效力更勝民法法條，所以當事人訂立各式契約時，實需謹慎小心，以防自身權益受損而不自知。

接下來有更詳盡的解說，告訴大家何謂「私法自治原則、契約自由原則」。

## 何謂私法自治原則？

首先我們先來看什麼是「公法」？什麼是「私法」？私法與公法的區別，依學說各有不同，這裡採最簡略、最普遍的說法：「公法」—國家得行使公權力的法律均稱為公法，例如：憲法、刑法、行政法等；「私法」—主要規定人民與人民之間的權利義務，例如：民法、公司法、商事法等，與國家行使公權力無關。

而「私法」的基礎為「自由平等」，當事人之間均為平等關係，可依自身權利，自由締結契約，而法律上僅為規範制度，而非細瑣的將各式契約條款列出，且國家公權力更不任意介入私權關係，故稱之為「私法自治」。

## 何謂「契約自由原則」？

民法債編中對於「契約自由原則」的敘述是：在私法關係中，個人之取得權利、負擔義務，純由個人之自由意思，國家不得干涉，從而基此自由意思，締結任何契約，不論其內容如何，方式如何，法律概須保護。所以，只要這份契約不違反公共秩序及善良風俗，也不抵觸公法的情形下，契約即可成立。

## 租金能說漲就漲嗎？

租金調漲的部分，在契約期限內，房東要調漲房租，需經過房客同意，如果房客不同意，房東是必需等到租期滿後再重新議定租金的多少。

## 房東提前解約，可要求違約金或搬遷費用嗎？

在提前解約的部分，如同上列的案例中所述：「租賃期間內一方若擬提前解約，需提前一個月告知。」所以不管是房東或是房客，只要有一方想解約，不管是什麼樣的理由，都可以經由提前一個月通知之後，即終止租約。

關於賠償的方面，因在簽約時，並未針對違約做任何求償的要求，因而要求房東做違約金的賠償可能有點難；但對於同學所述，在沒住多久又必需搬遷而產生的費用，而有可能因為換了新居，必須重新申請網路、電話等，這些支出的費用，可以用損害賠償的方式要求房東賠償。

不過，在實務上遇到強勢的房東通常會用強硬的態度要求房客搬離，若房客執意要向房東求償，最好將費用支出單據等物證保留，再向調解委員會聲請調解，或許能減少一些損失。

### 【租屋小叮嚀】

1. 書面契約記載的是雙方共同約定的事項，而且經過雙方簽名蓋章，表示租賃雙方同意這些內容且願意遵守，因此，一定要詳細閱讀及約定內容，避免出現不公平的條文，平白拋棄自身的權益。
2. 現在的狀況雖是房東提前終止租約，房客或許會覺得沒有得到賠償而覺得非常不合理；反過來想，若先提出解約是房客，房東一樣無法要求學生賠償。所以，在簽約之前就要看清楚所有的條文，是不是每一條同學都可以接受，如果有疑慮就要與房東溝通清楚，才不會住進去之後又發生問題。
3. 租金調整雖然在契約存續中是不被允許的，但房東以不接受就搬家的條件要求房客，確屬過於強勢，房客若想保障自己權益，唯有透過詳細閱讀契約及不有僥倖心態的方式，來做一個公平合理的契約約定。

（本故事感謝徐志明律師協助評理及叮嚀）

## 【法令依據】

- ◎ 民法第 453 條(定期租約之終止)：「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第 450 條第三項之規定，先期通知。」
- ◎ 民法第 450 條(租賃契約之消滅)第三項：「……前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少一星期、半個月或一個月前通知之。」

## 【故事 8】變相漲租！房東說：「多一個人要多 3000 元！」

房客吳君等 3 人承租一層 4 房 1 廳 2 衛的住家，為了減輕房租的壓力，吳君又找了一位社團的夥伴來一起住，和他們一起分攤房租。最近房東發現這個情況，表示租賃契約內已載明：「乙方（承租人）未經甲方（出租人）同意，不得私自將租賃房屋權利全部或一部分出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋。」因此，房東對房客吳君說，多一個人進來住，每個月要多繳 3000 元！

但是房客認為：（1）既然已經承租一整層住家，就表示他們有住家的使用權，要找誰來住，是他們的權利，不是嗎？（2）再者，房東可以隨意調漲租金嗎？

## 【評評理】

### 找同學來一起住，算是違約嗎？

本件房客的考量是，想要藉分租來減少租金的支出；惟房東則是接受多一個人住進去，但同意的條件，是必須調漲租金。本件判斷的重點是：依租賃雙方原有之租賃契約，房客可否自行「找同學來一起住」？

承租人在租賃關係存續中，對於租賃物有佔有而為使用收益的

權利。如果租賃物是房屋，而承租人要將房屋部份空間提供同學居住（如本故事，有向同學收取租金對價，即為「轉租」；如無償、免費提供居住，則為「出借」）。

### **首先，應看雙方之租約，就此有無約定規範：**

一般而言，租賃在法律上、情理上，屋主（房東）提供自己房屋給他人有償使用，「當事人」因素是重要的考量，「房客」會不會守規矩，好好珍惜、使用房東的房子？房東在立約前，須判斷清楚，再決定是否出租。房東既有禁止轉租、出借之條款，即有其考慮的理由，房客不得任意違反。

如果依租賃契約，房東對於「轉租」、「出借」部分，沒有做反對（或禁止）的約定，那麼，依民法第 443 條第 1 項之規定，房客可將部份空間「轉租」他人（基於「舉重以明輕」之法理，「出借」亦應在允許之列）。但是，在本故事中，雙方的契約上既已載明：「乙方未經甲方同意，不得私自將租賃房屋權利全部或一部分出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋。」因此，房客要將房間分租給他人時，必須經過房東的同意。不然，房東依雙方之租約及民法第 443 條第 2 項之規定，是可以終止租約的。

### **租期中，房東房客任何一方如要更改雙方已經約定的事項，應經過他方同意：**

在契約存續中，任何一方如要「更改」雙方已經約定的項目（例如：房客欲轉租出借、房東要求調漲租金金額等），應經過他方同意（同意後，就此事項即為「新約定」），否則即不得為之。所以，房客在已經約定禁止轉租出借之情形下，不可自行找同學來住。房東在房屋出租後，於所約定之租賃期間，不能夠隨意調漲租金的。

在本故事中，房東調漲租金金額，其實是作為同意房客分租或出借的「租賃新條款」。房客如不同意，要面對的是房東以違反禁止轉租或出借為由，而要求房客終止租約。因此，房客們要先衡量一下，這樣是不是划得來，再決定要不要分租或出借同學來住。

(本故事感謝李明洲律師協助評理及叮嚀)

### 【法令依據】

- ◎ 民法第 443 條（轉租之效力）：承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止租約。

### 【故事 9】房東違約了

小娟初次在外租屋，想租一個單純只住女性的環境，所以找房子的時候都會特別詢問房東：「是不是只租女生？會有異性留宿嗎？」運氣還不錯，看了一間與房東同住的房子，房東也是女性，洽談時還特別強調是自己在管理，當然不會有異性進來留宿的問題，而且在契約中也特別寫下“異性不得留宿”的規定，於是小娟便放心的住進去了。

沒想到，幾天後房東竟開始帶男朋友回來過夜，本以為只是一時偶而的狀況，忍一忍就算了，可是一個禮拜過去了，房東的男友竟有常住的意思，讓小娟覺得被欺騙了，小娟與其他室友找房東溝通時，房東卻火冒三丈說：「不高興？你們都給我搬出去好了！」當場讓小娟及其他室友氣結～

小娟想問契約中已明訂異性不得留宿，房東帶異性留宿算不算違約呢？若房東違約，怎麼違約的人反倒可以強勢的要其他人搬走？再發生相同的情形，可以不要住嗎？

### 【評評理】

#### 契約的約定適用雙方嗎？

由以上案例來看，不禁有個疑問：「此項約定適用雙方嗎？」在約定時大家都會理所當然的以為，此一條款是對雙方的約束，但當

房東出現違反約定時，房客能主張的是什麼？罰則又是什麼？強制力又有多大？回歸來看小娟所簽定的契約(一般的坊間契約)，是否有相關處罰規定，翻遍條文大都無房東違約罰則，所以就算房東違反承諾，房客完全無法依照契約來處罰房東，因此，小娟要房東配合當時承諾會相當困難。

### 坊間契約書說明：

大部份的坊間契約，只明訂房客違約罰則，而無房東違約罰則。例如常見類似的約定：「……………如有違背任何條件時，甲方得隨時解約收回房屋，因此乙方所受之損失甲方概不負責。」等等單方面懲罰的文字，若不細看契約內容，很容易就簽下了不平等的契約，而造成房客權益受損。

### 房客權益該如何維護？

小娟雖然無法要求房東遵守約定，但房東也不能因小娟提出異議而要求小娟搬家，因小娟在本案中並無任何違約情事，房東當不得任意請房客搬遷；若硬逼房客搬離，房客可主張損害賠償，要求房東支付違約金。

建議小娟，承租期中房東若拒絕修正契約或配合約定，在期滿後再與房東溝通，雙方針對此項做清楚明確的約定與罰則，以避免造成對房客的不公；當然，期滿時小娟可以選擇另租他處，但在約定生活公約事項時，務求清楚規範，以免重蹈覆轍。

### 【租屋小叮嚀】

1. 協調的狀況大致可區分為下列三種：
  - (1)房東願意更改契約內容，使此項條約更明確規範甲乙雙方及違約罰則，以維持契約之公平性，並避免日後再發生類似糾紛。也就是房東日後亦必須遵守“不得留宿異性”的規範。
  - (2)房東不願更改條文，但房客仍願意居住，那麼就要接受，此

條約只規範房客，也就是說房客不得留宿異性，但房東可以留宿異性。

(3)房東不願更改條文，房客也不願繼續居住。房客欲提前終止租約，需依合約內容賠償房東；若合約中未註明罰則，房客可與房東協調違約金多寡。

2. 若小娟表明不願居住要求搬遷，則按照 C 狀況必須賠償違約金，這樣的一個結果想必會让小娟覺得憤憤不平，因此建議小娟最好透過協商的方式，或許可以減少一些損失。
3. 建議可將契約中“不得留宿異性”此條約改為“甲乙雙方，均不得留宿異性，違者可做 XX 處罰”（處罰內容雙方議定）。

（本故事感謝陳君漢律師協助評理及叮嚀）

### 【故事 10】房東的偶爾變經常

在學校租屋資訊網頁所刊登的租屋資訊中，最搶手的莫過於離學校近、整棟出租（四樓透天獨棟 5 個房間）、設備齊全，租金又含水電，精打細算之下，每人分擔約 5000 元，再加上資料上載明不與房東同住，且房屋證件資料齊全的這筆了。因此王姓女同學便邀請五位女同學一起前往看屋，房東在同學看屋時口頭向同學表示：因四樓設有祖宗牌位希望保留一個房間，家人偶爾會來住便於祭祀，合租的同學在簽約時也爽快答應。雙方順利完成簽約手續（簽約方式以房間為單位個別簽約，其中一間套房為張姓及楊姓同學共同承租），並且在學期結束前完成搬遷，開始校外賃居的新生活。暑假期間因同學返家倒也相安無事，但暑假過後，同學們卻陸續發現下列問題：

1. 房東的姑姑不僅是偶爾來而是經常來住宿，平均統計每月至少超過 15 天以上。

2. 租賃契約採以房間為單位由租賃同學與房東個別簽約，廚房、客廳及浴室等設施為共用使用，且租金含水電費，現姑姑來住是否應繳交水電費？
3. 由於房東持有備份鑰匙，同學上課返回租屋處或出門上學前常發現房東及其家人在家中走動。
4. 暑假期間房東未經同意直接進入張、楊二位同學租賃的房間住宿。未經同意使用同學冰箱內食物並且製造垃圾。
5. 同學亦發現房屋所有權人與簽約人不符，簽約人姓林且為親姐妹關係，簽約時未告知，同學覺得房東未據實以告有欺騙嫌疑。
6. 住宿期間更有轄區警察持搜索令前來租屋處搜索，讓同學感到不安。

### 【評評理】

#### 房東可以隨意進出房客的地方並任意使用房內的物品嗎？

此案例同學與房東採以房間為單位個別簽約，且房東亦言明偶爾回來居住，也就是說房東僅出租房間予同學，而公共空間如客廳、廚房等，則屬居住人共同使用，而房東已言明偶爾回來居住，雖雙方對「偶爾」認定不一，但房東亦為居住人之一，所以房東有權使用公共空間。

房東無故侵入同學房間（承租範圍），已干擾到承租人對租賃物正常使用之權利。同學可寄發存證信函，告知房東應遵守民法 423 條「出租人需保持租賃物合於約定使用、收益之狀態」，請房東遵守。若房東經催告後依然故我，再次無故進入同學承租範圍，同學可再寄第二次存證信函，告知因出租人其未遵守民法 423 條，故承租人得要求終止租約。針對房東無故侵入同學承租範圍再做一補充及建議，若同學認為房東所提供之房間門鎖及鑰匙不甚安全時，可將房間門鎖換新，並將舊門鎖留待租約期滿時，將其裝回，以便原

狀返還予房東，如此一來更可保障同學居住之安全。

## 水電費是否要分擔？

契約中已註明租金內含水電費，每月定額繳予房東，所以不論水電費使用多寡，房東均需負擔及繳交。故房東姑姑居住時所用之水電費，亦由房東負擔及繳交，並無影響同學之權益。

## 非屋主是否有權出租房屋？

根據最高法院 23 年上字第 2101 號判例「租賃本屬債之關係，於前之租賃繼續有效中另就同一標的與第三人訂立租約者，在法律上並非無效。」也就是說法律未規定，僅房屋所有權人，始得簽約。雖然與同學簽約者為屋主的姐姐，但簽約者將出租處交付同學使用並確實履約，使同學達到收益之效果，故契約依然有具法律效力。

## 警方搜索造成房客惶恐，可依此終止租約嗎？

警方持搜索票，前去租屋處搜索，係依法執行公權力，並未影響同學對租賃物之使用及收益，亦未達民法 424 條因租賃物有瑕疵危及承租人之安全或健康之要素，故同學不得依此解約。

根據以上幾點，除第一點同學得於寄發存證信函催告後，依法終止租約，其它問題依照契約及民法的規定，所有承租之同學均不得任意終止租約。而所衍生出楊同學及張同學之問題，因係屬兩人共同簽約，若要終止租約亦需兩人同意，始得終止。現僅有張同學欲終止契約，但楊同學並無終止契約之意願，依據契約精神，張同學不得任意終止契約，若張同學堅持搬離，則需依約繼續付房租予房東，以保障楊同學居住之權益。

## 【最後結果】

本件租屋糾紛經學校處理程序如下：

第一階段：瞭解承租同學與房東間的糾紛

1. 與全體承租同學約定面談時間、地點、談話內容要點並攜帶租賃契約，以及與家長聯繫。
2. 談話內容—請會談同學針對租屋期間與房東或室友發生糾紛之相關事項作簡單書面摘要說明並附在租糾紛紀錄簿
3. 會談前應向同學說明學校處理租屋糾紛注意事項：
  - (1)學校不扮演仲裁角色，是提供雙方意見交換平台，並徵詢雙方當事人（房東、房客）是否願意由學校出面溝通協調，在學生部分最好徵詢學生家長同意並做成紀錄備查。
  - (2)亦可建議房東及同學、家長可至區鄉鎮市公所聲請調解，若學生家長無法陪同前往，經校方聯繫取得家長同意後，可由校方人員如：導師、輔導教官或學務工作人員陪同前往處理。任何溝通討論結果務必做成紀錄備查。

**第二階段：針對前述問題已徵得房東同意，由學校居間協調處理，房東願做出下列處理事宜**

1. 向同學道歉並重新界定偶爾來往之明確天數及來祭祀祖先之日期，並事先告知同學。
2. 因租金內含水電費，所以水電費均由房東付費，房東的姑姑入內使用，亦由房東支付，無關乎同學支付水電費之權益，所以姑姑無需支付水電費。
3. 使用冰箱內食物願照價賠償，並保證未經徵得房客同意不會擅自進入同學房間，並保證不再有類似情況發生。
4. 不願續住的同學，可提前終止租約並願退還全數押金。
5. 衍生出的問題：  
因房東表示『不願續住的同學，可提前解約並願退還全數押金』，但其中有一間套房，為張姓及楊姓同學共同與房東簽

約，現張同學想提前終止租約，楊同學卻想續住，張同學可以無條件終止租約嗎？楊同學可否僅支付個人租金即可呢？

### 經校方與房東溝通後之結果：

1. 房東答應張姓同學搬離。
2. 楊同學承租至寒假學期結束前，僅需支付個人租金而無須負擔一間房間的租金，並可取回保證金；若楊同學欲住到契約截止日（次年0630日止），房東於寒假過後，有權再找新室友與楊同學同住一間，但在房東尚未找到新室友之前，楊同學仍僅需支付個人租金而無須負擔一間房間的租金。

### 【租屋小叮嚀】

本案例為實際發生並透過學校教官順利協調成功的一個案例，藉由教官的處理方式，諸位讀者應可發現，在租賃過程中若發生糾紛，如何與房東和平理性的溝通應該是一個很重要的關鍵，或許有一方會堅持自身的權益而不肯讓步，這時調解就會變得非常困難，因此建議已有糾紛衝突產生的房東房客，在申請外人介入調解時，就要有心理準備：調解是將事情和議解決，而不是讓自己毫髮無傷的拿回全部或是回復到最原始的狀態；有了這層認識，再坐下協調，只要互有退讓，相信事情不致再演變到難以收拾，而造成更大的傷害。（此案例感謝台北科技大學 王秋蘭教官 提供）

（本故事感謝陳君漢律師協助評理及叮嚀）

### 【法令依據】

- ◎ 最高法院 23 年上字第 2101 號判例「租賃本屬債之關係，於前之租賃繼續有效中另就同一標的與第三人訂立租約者，在法律上並非無效。」

- ◎ 民法第 423 條(租賃物之交付及保持義務):「出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物,交付承租人,並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態。」
  
- ◎ 民法 424 條(承租人之契約終止權):「租賃物為房屋或其他供居住之處所者,如有瑕疵,危及承租人或其同居人之安全或健康時,承租人雖於訂約時已知其瑕疵,或已拋棄其終止契約之權利,仍得終止契約。」

## 【生活問題篇】

### 【故事 11】「我遭小偷了！」

房東將整棟房子隔成多間套房出租，1 個月前樓下的大門壞了，通知房東修繕，房東的態度不積極，還回答房客說：「每 1 層樓，都還有各自的出入鐵門，請房客不要擔心！」。

兩天前，我的房內遭竊，損失的物品有照相機及筆記型電腦（買入的市價共約 8 萬元），該層的出入大門沒有被破壞，我的房門也沒有被破壞，東西就這樣子不見了。我已於當天報警，警察也來採集過指紋，我認為房東是有責任的，因為房東不修繕樓下大門，導致竊賊從容進出，我可以向房東求償損失嗎？

### 【評評理】

本故事可能涉及的法律規定，約有：（1）民法第 184 條「房東如因故意或過失，不法侵害房客之權利者，負損害賠償責任」（2）民法第 423 條「房東應保持合於所約定使用收益之租賃物」（3）民法第 430 條修繕責任。

### 房客物品遭竊，房東是否有責任？

房客認為因房東未修繕租屋樓下大門，導致竊賊從容進出並竊取其財物，詢問可否向房東求償損失？房東就房客遭竊之財物損失，應否依民法第 184 條負擔損害賠償責任？說明如下：

最高法院認為：民法第 184 條「侵權行為」，須以故意或過失不法侵害他人之權利為要件。且主張損害賠償之人，應舉證確有：（1）損害之發生（財物損失）（2）有責任原因（房東有故意或過失，不法侵害房客權利）之事實（3）二者之間，有相當因果關係等成立要件（最高法院 17 年上字第 35 號、48 年台上字第 481 號民事判例參照）。

並且，民事訴訟，如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責。若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實；則被告就

其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有不足，亦應駁回原告之請求（最高法院 17 年上字第 917 號民事判例）。

簡言之，房客（原告）如欲就其損害，主張房東（被告）應負責任者，房客應就法律要件及被害事實，盡舉證責任；如果房客未能舉證清楚，即應受敗訴之判決。

因此，本故事的判斷重點，包括：（1）房東有無故意或過失，不法侵害房客權利。（2）房東的過失與房客的損害有無「相當因果關係」。

### 房東有無故意或過失，不法侵害房客權利？

首先，房東應以合於所約定使用收益之租賃物（房屋），交付房客，並應於租賃期間，保持其合於約定使用、收益之狀態（民法第 423 條參照）。房客表示，1 個月前樓下的大門壞了，通知房東修繕，但房東未積極修繕完畢，房東應有違反民法第 423 條之規定；房客得依民法第 423 條、第 430 條，定相當期限，催告房東修繕，如房東如於其期限內不為修繕者，房客得選擇：（1）終止契約，（2）或自行修繕。然而，「房東違反修繕義務」，在法律上是否就符合「故意或過失不法侵害房客權利」之要件？二者之間，其實還有相當距離。

### 房東的過失與房客的損害之間，有無「相當因果關係」？

房客有無相當事證證明，樓下大門損壞未修，係導致房客遭竊原因？從故事所述：「該層出入大門沒有被破壞，我的房門也沒有被破壞」等事實，則依該層出入大門及房客租屋之房門，都沒有被破壞之情形來看，顯然竊賊係使用類似「萬能鑰匙」之犯罪工具（或亦有可能，該層房客、室友或其友人等，趁房客疏未鎖門或關窗時竊取其財物…）。縱使大門未損壞，竊賊進入行竊（或房客物品遭竊）的可能性仍甚高；也就是說，房客遭竊與房東未修繕大門，二者之間，似乎沒有相當因果關係。因此，房客如欲主張房東有「侵權行為」之賠償責任，成立機會可能不高。

## 【租屋小叮嚀】

1. 建議房客如遇及樓下（1樓）大門損壞之情形，盡量誠懇而耐心的跟房東溝通，請盡速修繕。
2. 如像本故事之房東，房客也考量約滿後不再續租者，可依民法第423條、第430條之規定，定相當期限，催告房東修繕（最好以存證信函方式），如房東如於其期限內不為修繕者，房客得考慮：（1）終止契約，（2）或自行修繕，而請求房東償還其費用或於租金中扣除之，以維居家之安心。
3. 當層樓房之大門（如房客所居住之2樓或3樓），也可跟室友商量，一起集資更換較好的鎖，保障安全。此外，每次離開房間時，也要記得將門窗關好，減少被侵入的機會，才是保護自己財物及人身安全的最佳方法。

（本故事感謝李明洲律師協助評理及叮嚀）

## 【法令依據】

- ◎ 民法第184條（獨立侵權行為之責任）：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」
- ◎ 民法第423條（租賃物之交付及保持義務）：「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」
- ◎ 民法第429條（出租人之修繕義務）：「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。」
- ◎ 民法第430條（修繕義務不履行之效力）：「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期

限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。」

- ◎ 民事訴訟法 277 條（舉證責任之分配原則）：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。」
- ◎ 最高法院 17 年上字第 35 號民事判例：「侵權行為，須以故意或過失不法侵害他人之權利為要件。」
- ◎ 最高法院 48 年台上字第 481 號民事判例：「損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。」
- ◎ 最高法院 17 年上字第 917 號民事判例：「民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。」

## 【故事 12】電費大不同

房東把透天厝隔成 12 間套房，出租給學生，簽約時房東說：「租金包含水費，電費每個月收一次（每個房間都有獨立電表），電費 1 度 4.5 元。」剛開始覺得無所謂，但是同學告訴我：「台電的電費計算頂多 1 度 3 元（還是以夏季用電）來算喔。所以，房東多收了！」

跟房東反應之後，房東很不高興，說我這個小孩子「愛計較」，還：「你去問問看附近的收費行情，不要不懂裝懂。如果不想住了，就早點搬走，不要找麻煩！」

其實，我只是想知道房東是不是超收電費了，房東這麼生氣，是不是剛好坐實我的想法？！我可以檢舉房東超收電費，並要求房

東還給我們多收的部分嗎？

### 【評評理】

所謂的電費可分為非營業用及營業用兩種：

表燈電價表

單位：元 / 度

分類		夏月	非夏月
非營業用	110 度以下部分	2.100	2.100
	111-330 度部分	2.730	2.415
	331-500 度部分	3.364	2.900
	501 度以上部分	3.740	
營業用		3.465	2.730

註：季節之劃分：

夏 月：6 月 1 日至 9 月 30 日

非夏月：夏月以外之時間

詳細用電費用表請參照台電網頁：

[http://www.taipower.com.tw/TaipowerWeb/upload/files/11/main\\_3\\_6\\_3.pdf](http://www.taipower.com.tw/TaipowerWeb/upload/files/11/main_3_6_3.pdf)

雖然各個房間有獨立電表，但是每一用戶有一個總電表，度數是各個房間及公共用電(例如：水塔的抽水馬達、樓梯間、走道..等等公共空間用電)的加總。公共電費，是所有房客都會使用到的，所以由房客們來負擔是合理的。

所以說，假設每一個房間每月平均用電度數為 100 度，12 個房間加起來就有  $100 \times 12 = 1200$  度，另外，公共用電為 500 度，所以總電表的度數為 1700 度。則其計算方式(以夏季來算)，須分為下列幾個階段：

1). 110 度以下部分  $110 \text{ 度} \times 2.1 \text{ 元} = 231 \text{ 元}$

2). 111-330 度的部分  $(330 - 110) \text{ 度} \times 2.73 \text{ 元} = 220 \text{ 度} \times 2.73 \text{ 元} = 600.6 \text{ 元}$

3). 331-500 度的部分  $(500 - 330) \text{ 度} \times 3.364 \text{ 元} = 170 \text{ 度} \times 3.364 \text{ 元} = 571.88 \text{ 元}$

4). 501 度以上的部分  $1700 \text{ 度} - 500 \text{ 度} = 1,200 \text{ 度}$

$$1200 \text{ 度} \times 3.74 \text{ 元} = 4,488 \text{ 元}$$

5). 所以，計算的方式應該是：

$$\underline{110 \text{ 度以下的部分}} + \underline{111 \text{ 至 } 300 \text{ 度的部分}} + \underline{301 \text{ 至 } 500 \text{ 度的部分}} + \underline{501 \text{ 度以上的部分}} = 231 + 600.6 + 571.2 + 4158 = 5,891.48 \text{ 元(四捨五入)}$$

每個房間要負擔的是  $5,891.48 \div 12 \approx 491 \text{ 元(四捨五入)}$

### 房東收取電費 1 度 4.5 元，會不會太貴了？

每一個房間的獨立電表雖為用電 100 度，但是台電是以 1 戶的用電總量來算，所以同學們要支付的費用，不僅是自己房間的使用度數，還要分攤公共用電在這種情形下，房東為了計算方便，通常會用一個比台電費率稍高的金額來計算。基於上述故事的計算說明，1 度 4.5 元算是合理的價錢。

### 【租屋小叮嚀】

1. 房客依據使用度數的不同，可以自行套用上述計算公式，就可以

得知房東所提出的費率是否合理。如果房客在計算之後覺得不公平，也可以在續約時就此點再來討論，再來決定是否要續約。

2. 如果居住環境蠻好的，房東或室友也還單純好相處，在利弊得失衡量下，實在沒必要讓房東覺得房客太「斤斤計較」，以免有損租賃關係。
3. 在契約期間，建議房客盡量與房東維持良好的互動，畢竟房客可能還是有機會要麻煩到房東(或請房東協助之處)，保持良好的租賃關係，有益於租屋之生活。

(本故事感謝李明洲律師及義工李進鴻先生協助評理及叮嚀)

### 【故事 13】房東的生活公約

甲君、乙君、丙君、丁君 4 位同學合租一公寓，應房東要求，在簽約同時也簽了一份「生活公約」作為租賃契約的附件，當時同學們覺得規定並不嚴苛。

房東的「生活公約」是這樣的：1. 勿畜養寵物。2. 勿帶異性回宿舍過夜。3. 保持客廳、廚房、浴室等公共環境整潔。4. 勿打牌或是聚眾喧嘩。5. 違反以上規定，每次罰款新台幣 500 元。

後來，學期中，4 人皆因課業及社團忙碌，無暇整理居家環境，也會晚歸及帶其他異性同學回宿舍聚餐過夜。後來，房東告訴他們現在的行為已違反「生活公約」的內容了，如於勸告後未改善，每違反 1 次，就要罰 500 元。

結果，1 學年下來，4 位同學被罰次數達 20 次，累積金額為 10000 元。因為同學們不願繳此違約罰金，所以，房東決定將同學們的押金拿來充抵。但同學們覺得不公平，認為生活公約的內容不合理，而且，大家都認為那只是「寫著玩的，沒有法律效力」，希望學校協助他們向房東要回押金，這樣在法律上有理嗎？

## 【評評理】

### 「生活公約」的法律效力：

在本故事的例子，「生活公約」，是租賃契約雙方當事人於簽訂租約時所同意，且列為租約之「附件」（視同契約條款內容的一部分）、或者直接記載於契約條款（特約條款）中；只要其內容有履行之可能、且不違反法律之強行規定或公共秩序善良風俗者，經雙方當事人同意者（通常會由雙方簽名，或於附件黏貼之騎縫處簽章，以示同意），基於契約自由原則，均應認有法律效力，房客如有違反即應受違約之處罰。

然而，如生活公約，房客簽約前所不知，或是房東於簽約後單方訂定（未經房客同意）者，即不得認為係雙方同意之契約內容或構成契約之一部分，應無法律之效力，不得用以拘束房客。

簡言之，「生活公約」的制定，只要房東能取得每一位房客的簽名或蓋章以示同意，這份生活公約對每位房客就有法律上的拘束效力的。

生活公約的意義，在於維持一個良好的生活環境及品質，罰則（違反約定之處罰）只是一個避免房客破壞生活公約的方式，金額實不宜過高。

### 房客既然事先知悉且簽名同意生活公約，房東自有權利主張違反生活公約之罰款金額：

房客既然已經簽名同意生活公約（包括違約金的罰款金額），房東依約行事；房客不認帳，且要求房東返還全數押金，在法律上是站不住腳的。如果經由教官等訓輔人員的協助溝通，但房東堅持不願意返還部分金額時，房客恐怕只能夠當作是花錢買經驗。

## 【租屋小叮嚀】

1. 我們要提醒的是，契約只要合於法律規定的要件，經過雙方當事人簽名，就是一份有效的契約。甚至雙方未簽書面契約，僅有口頭約定，也是有效的契約。所以，在簽任何文件時，都要秉持著一份謹慎的態度，不能夠開玩笑的。
2. 租約簽訂前，房客對於房東特別提出來的要求，務必要仔細考慮這些規定是否能夠遵守，再決定是不是要簽約承租。
3. 房客對於生活公約的內容，應對照於自己日常生活方式，看看是否符合，對於難以達到的部分，請與房東溝通修改，日後才不會因此原因發生糾紛。

(本故事由李明洲律師協助評理及叮嚀)

### 【法令依據】

- ◎ 民法第 71 條(違反強行法之效力)：「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限。」
- ◎ 民法第 72 條(違背公序良俗之效力)：「法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效。」
- ◎ 民法第 153 條第 1 項(契約之成立)：「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」

### 【故事 14】遲來的生活公約

我們租的套房靠近學校，房東將整棟建築物改建成有 60 間套房的學生宿舍，而且只租給女學生。

剛住進來時一切都很好，不久開始有其他間的室友帶男友回來居住，因為太過吵鬧，影響其他室友休息，被房東告誡之後，覺得不高興，這些人決定要終止租約、抵制房東的行為。

這件事鬧的沸沸揚揚，連教官都出來支持學生的做法，教官表示當初簽約時並沒有說不能讓異性留宿，所以房東不能禁止他們的行為。教官要求房東歸還剩下的租金及押金，而房東也歸還了。

教官維護學生，這是我們的福氣。但是這些提前解約的學生們真的都沒有錯嗎？(我們的契約內有約定提前終止租約要支付1個月的租金作為賠償耶!)另外，經過這次的事件後，房東擬了一堆「生活公約」要我們簽署同意，並有附帶罰則。房東可以在簽約後才補簽生活公約嗎？我們可不可以不簽呢？(我個人覺得這些解約的同學真的是把其他要繼續住的人害慘了!!)

### 【評評理】

這些因留宿異性引起爭議而提前解約的學生們，真的都沒有錯嗎？說明如下：

**有關「留宿異性（或朋友）」之問題，應事先徵得房東同意？**

就租賃契約內容方面，只要「出租人」及「承租人」雙方對於租賃之權利義務之事項（當事人、房屋標的物、租期、租金等），互相表示意思一致者，不論其為明示或是默示，口頭或書面，契約即為成立。租賃契約中，「人」的要素，是相當重要的。一般而言，房客會考量房屋及「房東」的素質。房東將房屋出租，「房客」個人是否素質良好？是否守規矩、愛惜使用房屋等？也是房東訂約前的重要考量因素。

因此，雙方既於契約中就「當事人」部分，已明訂由哪個「承租人」租賃使用，且一般租約均有「禁止承租人將房屋轉租或出借給其他人」之條款，其約定之理由及出發點即在此。租約雖然沒有明訂禁止異性留宿，但依租約之性質，房客最好事先就留宿之事與房東溝通，取得房東之同意，否則即有違約之嫌。

**因留宿異性所引起爭議，房客欲提前終止租約，房東要求扣抵（或沒收）押金，有理嗎？**

再者，定有期限的租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應該要「先期通知」（亦即，租約約定房客有提前終止租約之權利者，房客依民法第 453 條之規定，仍應提前「1 個月」通知房東，始為合法。）

此外，依雙方的租賃契約，既然約定房客提前終止租約，須另行支付房東 1 個月的租金金額，作為「補償」（其法律性質為「提前解約之補償」，並非「違約金」之性質）。所以，房客除了要先期通知房東終止租約之外，還要支付（或從預付的租金、交付房東的押金內扣除）「1 個月的租金金額」，作為提前終止租約之補償！在本件故事，房東要返還給同學的金額，應該是從預付租金（或已付之押金）內扣除提前終止租約之補償金之後，剩餘的租金及押金吧！

**房東在簽約（2 個月）後才要求補簽「生活公約」，房客可以拒絕？**

「生活公約」，如租賃雙方當事人於簽訂租約時所同意，且列為租約之「附件」（視同契約條款內容的一部分）者、或者直接記載於契約條款（特約條款）中；只要其內容有履行之可能、且不違反法律之強行規定或公共秩序善良風俗者，經雙方當事人同意者（通常會由雙方簽名，或於附件黏貼之騎縫處簽章，以示同意）；基於契約自由原則，均應認有法律效力。房客如有違反，即應受違約之處罰。

然而，如生活公約，房客簽約前所不知，或是房東於簽約後單方面要求訂定者；在法律性質上，為契約訂立後之「新契約條款」：（1）如得到房客同意，基於「契約行為」之相對性，當然有拘束之效力。（2）但如未經房客同意，即不得認為係雙方同意之契約內容或構成契約之一部分，應無法律之效力，不得用以拘束房客。因此，「生活公約」的約定，房東應取得「個別」（每位）房客的簽名以示同意，這份生活公約對個別房客才有法律上的拘束效力。

房東在簽約（2 個月）後，才要求「補簽生活公約」，房客是可以拒絕的。房東也不可基於房客拒絕簽署為理由，而要求解約或

提前終止租約。

### 【租屋小叮嚀】

1. 對於房東而言，如有以上租期中房客拒絕簽署之情形，建議房東應在此租約屆滿後，於房客續約或另訂新租約時，再為要求納入「生活公約」作為租約之條款，在租約履行上、租賃管理上或法律上才站得住腳。況且，生活公約的意義，在於維持一個良好的生活環境及品質，罰則（違反約定之處罰）只是一個避免房客破壞生活公約的方式，金額實不宜過高，且有履行之可能者為佳！
2. 另外，房客在簽署的時候，對於生活公約的內容，應對照於自己日常生活方式，看看是否符合。對於難以達到標準的部分，應先與房東溝通修改，日後才不會因此原因發生糾紛。如經過雙方同意而訂定的生活公約，既符合房客的生活方式，又可維護全體承租人的居住品質，何嘗不是一件美事呢！

【本故事由李明洲律師協助評理及叮嚀】

### 【法令依據】

- ◎ 民法第 153 條第 1 項（契約之成立）：「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」
- ◎ 民法第 453 條（定期租約之終止）：「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第 450 條第 3 項之規定，先期通知。」
- ◎ 民法第 450 條第 3 項（終止契約之先期通知）：「前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或 1 個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或 1 個月之末日為契約終止期，並應至少於 1 星期、半個月或 1 個月前通知之。」

## 【報稅篇】

### 【故事 15】契約中寫下租賃所得稅由房客負擔，合理嗎？

小郭在外工作，房租 15000，到了報稅時想用租金扣抵所得稅的權利，來節省一點稅負，但是房東反對，表示當初雙方已約定好不報稅，所以租金比外面便宜了 2,000 元，且租賃契約內有一條約定內容為：『甲方的稅負如因出租乙方而增加，其增加的部分由乙方補貼，乙方絕無異議。』，如果房客一定要申報租金支出，房東一定會要求房客補貼稅負增加的差額。

小郭認為這一條約定，是幫助房東逃漏稅，而且繳稅是房東的義務，如果房客不理會這條約定，仍然申報租金支出，房東真的可以要求房客補貼其稅負增加的差額嗎？

## 【評評理】

### 所得者應報稅，約定由他人負擔稅金可以嗎？

依法納稅是憲法上所規定國民應盡的義務，又依所得稅法規定，個人只要有所得，就應申報繳納稅金；而民法當中也對出租人做了規定，應由房東負擔租賃物之稅捐。因此若房東、房客雙方在租約中約定房客不得申報租賃支出，這樣的約定將因為違反法律的規定而無效。

但如果契約內約明所產生之稅金，由房客負擔，而不是約定房客禁止報稅，這樣的約定，雖然法律有規定就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔，但是這樣的規定並非屬法律上的強制或禁止規定，可以由雙方合意來加以排除。因此這樣的約定，在經雙方同意並簽署後，即屬合法有效，雙方即應依照該約定之內容來履行。

因此，在上述的案例中，如果房客不理會契約內對於稅負的約定，逕予申報租金支出，若因此造成房東增加稅負的負擔，則房東在繳交租賃所得稅之後，可針對房客未履行房屋租賃契約書之約定，透過民事訴訟，請求房客支付其稅負增加的部分。

## 【租屋小叮嚀】

1. 簽定契約書時，房東房客雙方必須審慎閱讀契約書條文，通常房東或房客在發生糾紛時，詢問是簽定的內容寫些什麼，常見的回答是：「好像是…好像有…好像沒有…」等不肯定的答案，因此對於自身權益的維護似乎都不如預期的重視。
2. 因私法自治的原則下，若不審慎協議約定事項，一旦簽定通常會造成另一方權益上的損害，因此奉勸諸位房東房客，要想有個公平合理的平等條文，只有透過仔細閱讀契約及雙方協商調整契約內容，才能有個互利互惠的結果。
3. 而在實務中，許多房客會詢問：「這樣我會替房東負擔多少稅金？」，關於這個答案可能在崔媽媽來說，是無法回答的。因為房東被增加的稅金，除了土地稅之外(由自用稅率 2/1000 調整為一般稅率 10/1000)，尚有房東的綜合所得稅須被計算。房東綜合所得收入對房客來說是無法得知的，在房東因多出一筆租金收入後，綜合所得勢必會增加，因而會影響到報稅的級數變更至何等級，對房客而言就是個未知數，所以房東要求填補多少金額，就變成雙方爭執的焦點。(詳見崔媽媽出版之報稅手冊)

(本故事感謝徐志明律師協助評理及叮嚀)

## 【法令依據】

- ◎ 憲法第 19 條(納稅義務)：「人民有依法納稅之義務。」
- ◎ 所得稅法第 2 條第 1 項(綜合所得稅課徵範圍)：「凡有中華民國來源所得之個人，應就其中華民國來源之所得，依本法規定，課徵綜合所得稅。」
- ◎ 民法第 427 條(租賃物稅捐之負擔)：「就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔。」
- ◎ 最高法院 93 年台上字第 1357 號判決：

「按契約自由係指當事人得依其意思合致，締結契約而取得權利負擔義務，締結契約與否、與何人訂約，契約的內容及方式如何，均由當事人自行決定。故私法上契約之雙方當事人約定若干契約必要之點將來由政府機關決定，以作為其契約之內容，倘就此內容已互相表示意思一致，且不違反強制或禁止規定，亦不違背公序良俗，此項約定，依契約自由之原則，自非法所不許。」

◎ 最高法院 65 年台上字第 1119 號判例：

「民法第 427 條所謂就租賃物應納之稅捐由出租人負擔並非強制規定，當事人不妨為相反之約定。」

## 【租約終止篇】

### 【故事 16】房東又帶新房客來看房子了！

王小姐於 95 年初承租套房一間，租期至 95 年 6 月底。不料房東從 5 月中旬開始，陸續帶「新房客」到她的房間「參觀」。有時候，王小姐在房間內，房東也突然會開門讓新房客進來，完全無視於王小姐的存在。

王小姐向房東抗議，房東回應她：「這時候是學生找房子的時機點，如果這時候沒租出去，暑假要租給誰啊？我的損失找誰負責？！如果，妳不讓別人進來看房子，那麼，押金我都要沒收，作為沒找到房客의 補償！」

王小姐為了能順利拿回押金，只好不再異議，繼續讓房東帶人來看房子。後來，王小姐於租期屆滿後，雖然將押金拿回來了，但是心裡還是很納悶：「房東有權利這樣子做嗎？」

## 【評評理】

### 租約尚未到期，原房客可以拒絕房東帶新房客來看房子嗎？

雖然房東是房屋所有權人，但是在其將房屋出租後，於租賃期間內，使用權歸屬承租人；房東未經房客同意，不得擅自進入；否則，房東逕行進入，恐涉刑法第 306 條「侵入住宅」罪嫌及民法第 195 條第 1 項侵害自由之損害賠償責任。因此，租約到期前，原來的房客是可以拒絕房東帶新房客來看房子的。

## 【租屋小叮嚀】

### 在房客方面來說

考量情理法各層面，且不致影響房客生活隱私之下，最好與房東協商在特定時段、房客方便之時間下，供其帶人看屋，或許是雙方都可兼顧之方法。也可避免房東於租期屆滿時藉故主張押金要扣

這個、扣那個，讓房客不勝其煩，或引發雙方不愉快。

## 在房東方面來說

1. 站在房東的立場想，房東只是想趕快找到新房客，好讓租金收入可以延續，並不是存心想侵入房客住處，甚至房東也不知道這樣的行為已經觸法了。如果以學生租屋的實例來說，教官、生輔組人員在訪視房東時，可以提醒房東正確的觀念。並且，請房東要進入房客房間時，除了經房客同意之外，也請房客在場，這樣子也可以避免不必要的困擾（諸如：遺失物品之責任、或房客居家簡便穿著之下，突經人貿然闖入之尷尬窘境…等）。
2. 建議房東，在新房客要簽約前即要告知，如房客不續約，房東將會在租期的最後一個月陸續帶人看屋。簽約前，事先告知房客，也可以讓房客考慮是否接受，這樣在日後才不會與房客發生糾紛。當然，房東也可以在租金上有所優惠，這樣也算是對叨擾原房客的一種補償。

（本故事感謝李明洲律師協助評理及叮嚀）

## 【法令依據】

- ◎ 刑法第 306 條第 1 項（無故侵入他人住宅罪）：「無故侵入他人住宅、建築物或附連圍繞之土地或船艦者，處一年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。」
- ◎ 民法第 195 條第 1 項（侵害人格權之損害賠償）：「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。」

## 【故事 17】房東不還我們多繳的租金及押金！

承租一間店面，房東要我們把每月的租金用開支票的方式支付，一次開 12 張，等每月初他會拿到銀行兌現，就不用每次來這裡收租了。

不料，店面的生意不佳，經營了半年就打算收起來不做了，問房東能否將剩下的票還我們，房東表示：「契約當中已經約定了租金不得要求返還，所以，你們無權利要回去！」還說，因為我們要提前解約，連同押金都要扣下來做為賠償；這樣算下來我還要再付好幾十萬，房東這樣做可以嗎？我要如何把這些錢要回來呢？

## 【評評理】

### 契約中約定不得要求租金返還是合理的嗎？

以外面文具店販賣常見的契約書中第七條：「契約期間乙方若擬遷離他處時乙方不得向甲方請求租金償還、遷移費及其他任何名目之權利金…」其中註明不可要求租金返還一項，即是房東所說的契約條文，條文如此訂定，真的是無法拿回預付的租金嗎？

細看契約條文的含意，指的應是房客要求解約時，不可要求當期的租金返還，而非預付的租金，若房東不肯返還預收租金，不但有違民法 454 條的規定，房客並可用民法第 179 條對房東預收租金視為不當得利，要求房東依法返還。

### 提前解約要被扣下全部的押金？

房東可否沒收房客之押金做為提前解約的賠償金額，端看雙方契約條款，而契約訂立之條款大致有下列三種情形：

1. 就坊間最普遍的租約中之違約條款—『租賃期間內乙方若提前遷離他處時，乙方應賠償甲方一個月租金，乙方決無異議』，且提前解約需依民法規定提前一個月告知。就上述解約條件來看，若因個人因素，無法提前一個月告知，房東仍

可要求房客支付下個月租金，而房東普遍的做法便是沒收房客二個月押金（一個月為下個月租金，另一個月為違約金）。

2. 租約中明定『乙方若擬提前解約，押金由甲方全數沒收』之約定，若已明確規範，房客則無法主張不給付二個月之違約金。
3. 契約中未明定雙方可提前解約，故雙方均需履約至契約期滿，不得違約。若為此一情形，房客欲提前解約，惟有與房東協商至雙方均可接受之賠償金額，方能解約。

### 房東態度很強硬，我可以要求銀行止付嗎？

銀行止付之限制相當嚴格，除了下列二種原因，銀行不接受其它止付之理由：一、『遺失』，若沒有遺失又掛失止付，則觸犯刑法之偽造文書罪；二、『撤銷付款委託』，但要撤銷也必需待票期過七日後才可申請。若票期當日，持票人無法兌現支票，此時便會影響到發票人的債信。

總上所述，房客無法『掛失止付』，亦無法『撤銷付款委託』，僅能讓房東領走支票款項，日後再以房東不當得利為由，要求返還預付租金。

### 儘速解決問題才是上策

房東若是藉故拖延對房客來講是非常不利，在與房東溝通無法達到預期效果時，儘速將存證信函寄出，並到當地行政中心或是鄉市鎮公所，找調解委員會安排調解或是直接透過小額訴訟或是簡易法庭來處理。

#### 【租屋小叮嚀】

1. 一次開票支付租金，雖是省時省力的一種作法，但對於房客來講卻有危險存在，因此，在開票前最好能評估到各種可能發生的狀況。

2. 無論承租是否為店面，最好都能先與房東談好無法續租下去的處理方式，雙方談妥的提前解約條件註明於租約中，以做為日後憑證。

(本故事感謝徐志明律師協助評理及叮嚀)

### 【法令依據】

- ◎ 民法第 179 條(不當得利之成立)：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」
- ◎ 民法第 450 條(租賃契約之消滅)：
  - I、租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。
  - II、未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。
  - III、前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少一星期、半個月或一個月前通知之。
- ◎ 民法第 452 條(因承租人死亡而終止租約)：「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。但應依第四百五條第三項之規定，先期通知。」
- ◎ 民法第 453 條(定期租約之終止)：「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第四百五十條第三項之規定，先期通知。」
- ◎ 民法第 454 條(預收租金之返還)：「租賃契約，依前二條之規定終止時，如終止後始到期之租金，出租已預先受領者，應返還之。」

## 【故事 18】細說押金

吳先生在三重市承租房屋，租約期滿前，房東告知若續租則將調漲房租。吳先生因經濟壓力考量下，便告知房東不再續租，將於租期屆滿之後，另尋新的住處。

在返還房屋時，吳先生要求房東返還簽約時所收的押金 6 萬元（3 個月租金額）。房東表示：「當月水電、瓦斯費尚未結算，且門把附近的牆壁因長期使用而污損。你必須將牆壁重新粉刷後，才能將扣除水電費之後的押金返還給你。」

請問：(1) 房東收多少押金，法律上有沒有限制？（收 3 個月租金額合理嗎？）(2) 房東可主張押金「扣抵」哪些項目？(3) 房東要求等最後一期水電瓦斯費結清後才返還，是否合理？(4) 租期屆滿，房客有重新粉刷牆壁、回復原狀的義務嗎？

## 【評評理】

**房東押金收 3 個月，合法嗎？押金數額，在法律上有無限制？**

依照法律規定，押金，不得超過 2 個月房租總額，已交付者，如超過此限額，承租人得以超過部分抵付房租（土地法第 99 條參照）。但押金契約，仍成立生效，並不因超額而無效。房客（承租人）請求抵付時，建議應以存證信函通知房東（出租人），聲明抵付租金；不能以「拒繳」該額度租金作為消極抵制方式，以避免有「欠租」之違約情事發生。

**房東就押金可以主張「扣抵的項目」為何？**

押金契約，係擔保「租賃所衍生債務」之契約，主要是指作為擔保「租金給付」及「損害賠償」之用。

一般而言，雖然「押金」應於租期屆滿時，無息全額返還房客為原則。但是，在例外的情形下，房東可以主張「扣抵」，項目包括：積欠之租金、水電費、瓦斯費、管理費等基於租賃契約所產生之費

用、及房屋（含設備）毀損之修繕費用（以可歸責於承租人所致者為限，但如係因不可抗力或自然耗損所造之損害，原則上房東應依民法第 430 條自行修復）。

然而，雙方如就數額、項目有爭執時，可申請調解，房東宜先檢具相關費用之單據、發票，就損害項目拍照存證，以便行使權利時舉證之用。

### 扣留全部押金，等到最後 1 期水電結清後才返還，合理？

租約到期時，房東應依約返還押金，房東如考量水電單據尚未到來而欲酌留部分押金，是合於社會常情的；但扣留全部的押金，欲待最後一期水電結清後才返還，則不合理。房客可以：(1) 請房東向電力公司，申請結算至租期屆滿之日為止之費用，以利房客補繳或房東扣抵押金之計算。(2) 也可依近 2 期之水電費、瓦斯費單據之平均金額，酌留之。

如房東不同意，而堅持要全部扣留者，房客應請其於雙方租約上載明：「押金○○元應於○○年○○月水電結清後返還。○○○(房東)簽章」，作為日後請求及結算之憑據。

### 房客「回復原狀」之義務為何？

租期屆滿或租約終止後，房客有返還房屋（回復原狀）之義務。所謂的回復「原狀」，係指回復訂約當時之狀態、或經過正常使用後應有的狀況。例如：打孔（冷氣裝機）、牆釘除去後之修補等，應屬回復原狀之範圍。或者，經過一定期間的使用後，牆壁及其他設備難免會稍有髒污、或折舊情形。一般來說，房東不能要求「重漆牆壁」之回復原狀。

因此，牆壁如無「顯然污損」（例如：房客的小朋友以牆壁為畫布，到處塗鴉等等），房東要求重漆應非合法。

（本故事感謝李明洲律師協助評理及叮嚀）

## 【法令依據】

- ◎ 土地法第 99 條（擔保金額之限制）：「前條擔保之金額，不得超過 2 個月房屋租金之總額。已交付之擔保金，超過前項限度者，承租人得以超過之部分抵付房租。」
- ◎ 民法第 455 條（租賃物之返還）：「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。」

## 【故事 19】房東要賣房子，要我們搬家~

房東有天忽然打電話來告訴我：「房子要賣了，不會再租給你們了，你們準備搬出去吧！」我們的契約還沒到期，房東可以因為賣屋就趕我們走嗎？房東說：「哪有人房子要賣了，還會讓房客住裡面的？你們要不搬走，我房子怎麼賣？賣不掉你們要負責嗎？」又說：「到時新的買主也會趕你們出去的，你們還是快點搬走比較省事！」真的是這樣嗎？我不想搬可以嗎？

## 【評評理】

### 房子所有權將移轉，房客能不搬嗎？

在租賃期間房子若要易手，常給房客帶來很大的困擾，而房東為求房子脫手容易，通常會要求承租的房客儘速搬離，以方便房東能順利的賣屋。而在民法 425 條便對弱勢的房客給予了相當的保障，要求房東不得因所有權移轉，而要求房客搬離。

不過此項保障對於超過五年又未經公證過的契約及未定期限的租約是不適用的，因此，房客不妨檢視自己的狀況，是否租約期限超過了五年？還是本身已是不定期租約？

## 既然能繼續住，所以契約對新屋主也是有用的？要再另訂新約嗎？

依最高法院 23 年台上字第 3092 號判例：「出租人於租賃物交付後，將其所有權讓與第三人時，其租賃契約既對於受讓人繼續存在，則在承租人與受讓人間，自無須另立租賃契約，於受讓之時當然發生租賃關係。」

依民法 425 條的解釋，新屋主當然是必須承擔原契約，對房客的權利義務來講是完全不變，只是出租人已改換他人。新屋主不能擅自變更契約內容，除非是經過雙方的協商並徵求房客的同意。

對於契約是否要重新訂定，應可不必，房屋易手所有權人變更是自然的事，新屋主已概括繼承原來的契約內容，當不可推卸其應承受的權利義務，所以不變更契約內容並不會影響彼此的權利義務。

## 在租約期滿後，押金也該找新屋主拿嗎？

約滿後，最擔心的是新屋主說並未拿到押金，所以沒有辦法將錢返還給房客，因此在舊屋主將轉手之際，最好能確認押金是否也轉手給新屋主了，否則是不能向新屋主要的。有時很多房客是一次支付了半年或一年的租金，這時也必須知道舊屋主是否真的將預收的租金也轉手給了新屋主，以免到時新屋主未收到租金，必會要求房客支付，房客是無法以「已支付給舊房東」的說法，而不支付租金的。

## 房東強勢趕人，可要求房東依約賠償

有時房東太過強勢根本不願讓房客繼續承租，若不搬家，便三天二頭電話吵、登門吵，讓房客不堪其擾，在這種狀況下，還是建議房客搬家以圖清靜。但答應搬家前，請先和房東談好條件，因房東無法照契約履行至租約期滿，可視契約約定狀況要求違約金或搬遷費用等等的賠償。

## 房客主動提出搬家，須依約賠償

反過來說，若是房客自己覺得住下去危機重重(不知新屋主會不會趕人？不知道新屋主好不好相處？不知道房東有沒有把租金、押金轉給新屋主……？)，而主動要求要搬走的話，房東是可以依約要求房客賠償違約金的，因此，房客在聽到房東有賣出房屋訊息時，請先確認清楚，到底房東有沒有要求房客搬家，若有，違約者為房東；若無，還是繼續承租到契約期滿較為保險，以免自以為房東賣屋就等於必須搬家，衝動之下找了新屋、付了定金，到時必須選擇賠償一邊的損失，也只能自嘆倒楣了！

### 【租屋小叮嚀】

1. 如有合理的補償條件，並能取回押金，期前搬離不失為減少紛爭的方法
2. 可和房東洽談酌留一、二個月期間，讓房客另外尋找合適的租屋搬遷，並請新屋主酌量補貼搬遷費用等條件。
3. 已交付舊屋主之押金返還問題該如何處理，最好的方式是和新舊屋主一同進行協商，以確定押金確實交到新屋主處。
4. 如果此房屋抵押給銀行等抵押權人後，再行出租，於屋主付不出貸款，而經銀行(抵押權人)依法聲請強制執行拍賣時，**如抵押權人依民法第 866 條內之規定及強制執行法 98 條第 2 項，得聲請除去該租賃關係，進行拍賣，而為新屋主買受者。**如有此情形，房客即無權主張民法 425 條「買賣不破租賃」之規定了。

(本故事感謝徐志明律師協助評理及叮嚀)

### 【法令依據】

◎ 民法第 425 條(租賃物所有權讓與之效力)：

I、出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與

第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。

II、前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。

- ◎ 民法第 184 條(一般侵權行為之責任)第一項：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害他人者亦同。」
- ◎ 民法第 866 條(其他權利之設定)：「抵押權為擔保物權，不動產所有權人設定抵押權後，於同一不動產上，固仍得為使用收益，但如影響於抵押權者，對於抵押權人無效力。」
- ◎ 強制執行法第 98 條(領得權利移轉證書之效力)第二項：「前項不動產原有之地上權、水佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉。但發生於設定抵押權之後，並對抵押權有影響，經執行法院除去後拍賣者，不在此限。」

### 【故事 20】房東可以提前解約嗎？

目前我租了 1 間單人套房，租期為 1 年。住了 3 個月後，房東表示：「我兒子從美國回來，要住在這個套房內，所以要把房子收回。請在月底搬家，我會把押金退還。」

然而，契約內僅有載明乙方（房客）提前終止租約的條款（應再給付 1 個月的租金金額作為賠償），並沒有約定房東可以提前終止租約。這樣，房東可以隨意終止租約呢？

### 【評評理】

#### 定期租賃契約，房東可否提前終止租約？

在法律上，房東得依法終止租約之事由，常見的有下列幾種情

形：(1) 房客違約使用，經房東阻止而仍繼續者（民 438）。(2) 房客遲付租金，經催告而仍拒繳，金額（經抵扣押金後）已逾 2 期者（民 440、土 100③）。(3) 房客違法或違約轉租（民 443）。(4) 房客乘房東不知或不顧其異議，取去留置物（民 447Ⅱ）。或 (5) 其他租約明訂房東得終止之事由。

許多房東及房客對於契約的內容，其實，是不甚了解的。房東可能會以為在契約內沒有約定房東違約的罰責，就表示房東可以隨意違約且不需負擔任何責任，事實真的是這樣嗎？從這個故事來看，我們可以從兩個方向來思考：(1) 房東到底可不可以提前終止租約？(2) 既然房東要提前終止租約，房客可以如何因應？

### 房東要提前終止租約，房客要如何因應？

首先，我們要先看看彼此的租賃契約內，是否有約定房東得「提前終止租約」，如果沒有約定房東得提前終止租約，那就表示在沒有經過房客同意的情形下，房東是不能單方面要求提前終止租約的。

不過，如果房東在簽約後告知房客：「一旦兒子從美國回來，房東得將房子收回供兒子居住」，而房客也同意的話，這樣彼此的租賃契約中就附帶了 1 個「解除條件」，當「房東兒子回國時」這個解除條件就「成就」了。雙方的租賃契約，依民法第 99 條第 2 項之規定，也因此失去效力，房客依法即應返還房屋。

依照故事所述的：「住了 3 個月後，房東表示她的兒子從美國回來，要住在這個套房內，所以她要把房子收回去了」，在房客的敘述中，雙方簽訂租約時，似乎沒有約定房東可以提前終止租約的條文，也沒有約定解除條件。所以，房東不可以單方面提前終止租約，必須要得到房客的同意才行。

### 房東欲提前終止租約，應如何處理？

既然房東已表明房屋要給兒子居住，如房客不同意，讓房東兒子在外另行租屋，實在也說不過去。在社會常情上，房客確實沒有必要強人所難，強求繼續這份租約。建議房東應尊重「定期」租約

之精神，妥為協商。最好於兒子返國前1、2個月前，即應告知房客，讓其有較充分之時間準備；且因房東對於房客所作的要求是在契約約定之外，已造成房客之困擾與不便；實質上是房東「違約」，所以房東不應過於強勢。

適當的賠償協商方案，應至少提供房客1個月以上之時間，供房客尋找合適之租屋；並給付房客相當於1個月租金及搬遷費用之賠償；房客較容易心平氣和地接受，有助於避免爭議、維持租賃關係終止時之和諧。否則，房東強勢趕人之姿態，在法理情上都理虧。況且，如房客並無其他違約而房東得據以終止租約之行為者，縱使房東在租約期限內，欲以「兒子從美國回來，要將房子收回（以供兒子居住）」之理由訴諸法律，應不會為法院所接受，房東敗訴之機會是很高的。

### 【租屋小叮嚀】

建議房客耐心的向房東解說，依照契約之約定，房東是不可以臨時要求提前終止租約的。若不為房東所接受，房客可以向當地的調解委員會申請調解。妥善協商，有助於解決本項爭議。

（本故事感謝李明洲律師協助評理及叮嚀）

### 【法令依據】

- ◎ 民法第99條第2項（附解除條件之法律行為）：「附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力。」
- ◎ 民法第453條（定期租約之終止）：「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知。」
- ◎ 司法院36年院解字第3489號解釋：「…出租人某甲與承租人某乙約定如第三人某丙需用租賃之房屋時，租賃契約當然終止者，應解為附有解除條件，條件成就時某甲自得收回房屋，至約定承租人某乙死亡時租賃契約當然終止者，應解為以某乙死亡時為其

租賃期限屆滿之時，期限屆滿時某甲亦得收回房屋。」

- ◎ 最高法院 42 年台上字第 1025 號民事判例：「出租人得隨時收回房屋之特約，現行法上當無禁止規定，固不得謂有民法第 71 條所舉無效原因，惟本件既應適用土地法第 100 條辦理，參照司法院院解字第 2479 號解釋，出租人自不得本於此項特約收回房屋。」

### 【故事 21】房客可以提前解約？

春嬌離開志明後，帶著兩個活潑好動的小孩小明和小華，北上依親。找了大半個月都好不順利，只好趕緊租個房子安定下來，否則昂貴的旅館費可是吃不消的！但是租房子真不容易，報紙、網路上的租屋訊息雖然不少，可是便宜又優質的好房子——可真不容易找啊！終於，春嬌找到了靜巷、生活機能佳的東區 1 樓「雅房」一間，房租每月才 4000 元、押金 8000 元，如果勉強說唯一的「缺點」是——要和房東同住。

春嬌帶著小明和小華去看了房子，房東是個老爺爺，才一會兒，三個人就全體一致同意——承租啦，因為小朋友說：「老爺爺看起來好慈祥！」「而且，老爺爺家有養『小動物』耶——媽媽好不好！」小華興奮地說著。其實，小朋友是看中老爺爺家的「小動物」，那是一條身形比小明還高還壯的「大丹狗」。大丹狗老半天都睡在那兒，還真是「乖呀」！春嬌很爽快地付了定金，不久就簽約（書店版租約），搬進來了。

禮拜一，老爺爺一大早就到榮總定期門診，出門前，老爺爺用鄉音很重的「山東腔」，再三叮嚀春嬌和 2 個小朋友：「咳-咳-，你們要記住喔，俺家的狗『小黃』是很乖啦，但是不要去吵牠喔，牠睡醒後可是發脾氣的！咳-咳-，千萬千萬不可以去逗牠喔，一定-咳-咳-一定——要記得喔！」

「爺爺，好啦-好啦，我們知道啦…」春嬌睡眼惺忪地，跟著小

朋友頭點個不停。老爺爺才剛出門，春嬌就進門繼續夢周公了。至於，2個小朋友可老早就想把屋頂掀翻了，小華踢著睡夢中的小黃：「小黃-小黃--我們出去玩啦-」。但小黃一動也不動，還是「攤」在那兒。

小明也來鬧小黃：「HELLO--大笨狗--大笨狗--大笨狗…」小明可真是樂瘋了！突然間，被吵醒的小黃，眼露凶光，大吠一聲，咬住了小明的小腿…

「媽--媽--」小朋友的大叫聲，驚醒春嬌，馬上從床上跳起來。不得不一，趕緊把小明送醫。

春嬌母子3人可嚇壞了！老爺爺一回家，他們就急著說，要「搬家」了！（1）老爺爺起先堅持已經簽了1年租約，一定要住滿不可以提前退租。（2）但春嬌實在不敢再繼續住下去了，再三好言請求。最後，房東爺爺說：「好--但是2個月（8000元）的押金，俺可是無法退的喔！」房東爺爺這樣講有理嗎？

### 【評評理】

**房客與房東簽了1年的定期租約，一定要住滿，絕對不可以提前退租？**

房客與房東簽了1年的定期租約，房客在法律上，遇到特殊事由發生時，可以主張提前終止租約。依一般最常見的書店版租約，也賦予房客可以提前終止租約（書店版租約第18條：「租賃期間內乙方（房客）若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方（房東）1個月租金，乙方絕無異議。」參照）。因此，房客如與房東簽的是書店版租約、或崔媽媽版租約，即使租約還沒到期，房客如果想提前終止租約，依照雙方的租約約定，是可以的；也是房客的權利，房東不可以拒絕。

然而，如果雙方租約沒有約定「房客得提前終止租約（或一般所稱之「解約）」條款時，房客可以提前終止嗎？在法律上，「定期租約」，對房客、房東而言，是權利也是義務；「定期」，對雙方來說

都是保障。以「租期 1 年的定期租約」來說，房客有權利住滿 1 年，房東則有義務提供房屋讓房客住滿 1 年（即不可另租他人，或違約趕人）。另一方面，房東在這 1 年期間，有權利收取這 1 年的租金（房客不可以違約拒絕付租）；房客原則上在 1 年租約存續期間，有義務支付這 1 年的租金。

在雙方租約沒有約定「房客得提前終止」時，在司法實務上，認為只要房客願意賠償房東相當程度之損害，即使租賃契約定有存續期間，亦應允許房客提前終止。（最高法院 18 年上字第 2001 號民事判例參照）只是，房客願意認賠，這「相當之損害」如何認定？在雙方未約定時，比較容易產生爭議。

解決這樣的爭議，可以參考一般有約定的情形：依一般最常見的書店版租約、或崔媽媽版租約的「房客得提前終止」條款。房客如欲提前終止時，依民法第 450 條第 3 項規定，一般應提前 1 個月通知房東，房東依約可以請求房客於終止時給付 1 個月的租金以為賠償（或補償）。例如：原訂租期為 96 年 1 月 1 日起至 96 年 12 月 31 日止，房客如因故希望住到 96 年 7 月 31 日就好，房客應於 6 月 30 日前通知房東提前終止的事由，當然 7 月份的房租房客仍應依約給付，且應於 7 月 31 日搬家前，依照契約約定再多給付房東 1 個月的租金作為賠償（或由房東於押金中抵扣 1 個月）。

然而，有時候房客因為實在多住一天都受不了了，要求隔天就要搬家等等。這時候，因為房客沒有依照法律規定提前 1 個月通知房東，房東可以請求房客支付當月的租金損失；另外，依租約約定再多給付 1 個月租金給房東。因此，在這種房客臨時表示馬上要搬家的情況下，房東說要扣抵 2 個月押金（或說 2 個月押金要沒收云云），基本上並沒有錯。

因此，在雙方租約沒有約定「房客得提前終止」時，房客要賠償房東「相當之損害」，可以參考以上的例子。也就是：（1）房客要提前 1 個月通知房東，當月租金仍應給付，再賠償房東 1 個月的租金損失。（2）在房客突然說，幾天後馬上要搬家的情況，則應給付房東 2 個月的租金，作為賠償。房東房客協商時，可以參考看看。

## 在法律上、或一般租賃契約上，允許房客提前終止租約的事由，還有哪些？

除了租約明訂房客得提前終止之事由（例如：前述「房客得提前終止租約」的條款）之外，在法律上，房客還有哪些可以依法有權提前終止租約之事由，常見的有下列幾種情形：(1) 承租的房屋有瑕疵，危及房客（含同住家人）的安全、健康（民 424）。(2) 依法律及租賃契約，房東有修繕的義務，經房客催告而仍不修繕時（民 430）。(3) 承租的房屋有一部分滅失，存餘部分不能達租賃使用目的（民 435）。(4) 因第三人主張權利，致不能使用、收益（民 436）。(5) 房客死亡，其繼承人得通知房東終止租約（民 450Ⅲ）。

房客如依以上（1）至（5）之事由終止租約時，是依法律規定行使其權利，房東不得要求抵扣（沒收）押金或賠償，應特別注意。

## 房東爺爺說：2 個月（8000 元）的押金，無法退還，有理嗎？

依民法第 424 條規定：「租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約。」，以上述這個故事為例，雖然春嬌在簽約前已經知道房東有養狗，但因大狗在客觀上確實有危害安全之虞，春嬌在小孩被狗咬傷後，主張依民法第 424 條規定終止租約，在法律上應是允許的，房東爺爺依法應退還春嬌全部押金。

### 【租屋小叮嚀】

1. 在租賃契約，原訂租期為 96 年 1 月 1 日起至 96 年 12 月 31 日止，房客如因故希望住到 96 年 7 月 31 日就好，務必記得：提前 1 個月通知。也就是，房客應於 6 月 30 日前通知房東提前終止的事由，7 月份的房租房客仍應依約給付（當然，7 月份房客仍有居住使用的權利）；且房客應於 7 月 31 日搬家前，依照契約約定再多給付房東 1 個月的租金作為賠償（或由房東於押金中抵扣 1 個月）。

2. 否則，在房客臨時表示要馬上搬家的情況下，房東說要扣抵 2 個月押金(或說 2 個月押金不退還等等)，基本上是沒有錯的喔。

(本故事感謝李明洲律師協助評理及叮嚀)

### 【法令依據】

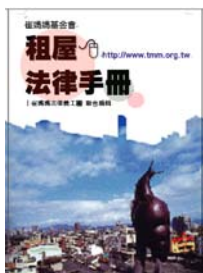
- ◎ 民法第 424 條(承租人之契約終止權):「租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約。」
- ◎ 民法第 430 條(修繕義務不履行之效力):「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。」
- ◎ 民法第 435 條(租賃物一部滅失之效果):「租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約。」
- ◎ 民法第 436 條(權利瑕疵之效果):「前條規定，於承租人因第三人就租賃物主張權利，致不能為約定之使用、收益者準用之。」
- ◎ 民法第 450 條(定期租約之終止):「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，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或 1 個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或 1 個月之末日為契約終止期，並應至少於 1 星期、半個月或 1 個月前通知之。」
- ◎ 民法第 453 條(定期租約之終止):「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應

依第 450 條第 3 項之規定，先期通知。」

- ◎ 民法第 454 條(預收租金之返還)：「租賃契約，依前二條之規定終止時，如終止後始到期之租金，出租人已預先受領者，應返還之。」

## ∞各類實用手冊，為您解疑惑！

---



### 租屋法律手冊

租賃，屬於契約行為的一種。大部份的契約行為，只需要口頭約定就能成立，並且生效……

每冊 50 元/郵資 7 元

---



### 租屋報稅手冊

自八十九年度綜合所得稅結算申報開始，一般扣除額之列舉扣除額項目多了房屋租金支出一項可扣除……

每冊 50 元/郵資 5 元

---



### 搬家快易通

搬運過程中，家中最好有兩個人以上的人相互配合。一位在屋內協助服務人員搬出，另一位在車子旁注意家俱上車……

每冊 30 元/郵資 7 元

---



### 租賃契約書 (中文版)

本契約範本係本於保障出租人及承租人雙方合理權益及促進雙方關係和諧之原則所擬訂……

每冊 10 元/郵資 3.5 元

---

國家圖書館出版品預行編目資料

學生租屋手冊/馮麗芳等編.--三版.--臺

北市：崔媽媽基金會，2007.07

面；公分

ISBN978-986-83605-0-1（平裝）

1. 租屋 2. 手冊

542.636026 96014003

---

## 學生租屋手冊(2007 年最新修訂版)

---

特別致謝：

崔媽媽義務律師團李明洲、陳君漢、徐志明、林志強、高全國、王福民、陳詩經、張寧州、陳緯慶、李振林、鄭文玲、陳世杰、黃儁怡、陳建瑜、鄭聯芳、廖于清、張文輝律師及東吳大學住宿組、台北科技大學王秋蘭教官、高雄應用大學周齊譜教官對本手冊的貢獻。

發行人／林德福

出版發行／財團法人崔媽媽基金會

台北市羅斯福路3段269巷2-3號2樓

電話(02)2365-8140 傳真(02)2368-3073

劃撥 19510698 財團法人崔媽媽基金會

e-mail: tmm2.org@msa.hinet.net

網址 www.tmm.org.tw

贊助印刷／教育部軍訓處

---

再版編委（依筆劃排序）／

馮麗芳、張碧玉、黃琺珺、黃淑娟、陳宜雯、陳怡君、陳伯叡、陳君漢、徐志明、高全國、林志強、周齊譜、李進鴻、李明洲、王秋蘭、王福民

版面設計／汪嘉民min2162001@yahoo.com.tw

封底／蕭丁方、林淑娟

插圖／東海大學生輔組提供(社會系邱純靜繪製)

---

出版日期／1999年6月

二版日期／2003年11月

三版日期／2007年7月

**著作權聲明：**

本手冊受著作權法保障。未經著作權人同意，請勿任意轉載、改編、改寫或翻印。



# 學生租屋手冊

財團法人崔媽媽基金會編印

