



租屋停看聽

租屋停看聽

主講人：曹筱筠

網址：www.tmm.org.tw



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

是

否

房東要求須付三個月押金才能租屋，所以我必須要依照房東的要求才行，不能拒絕。

10

是

否

4/18用LINE說定，預定5/1要入住，
但....4/20看到別的房子離學校/公
司更近耶，

因為！還沒入住，也沒簽約東西也
還沒搬過去，所以房東應該要退還
我的租金跟押金。

10

[租房遇到張淑晶遭判賠8.7萬房租
\(1\).mp4](#)

[遙控租屋.mp4](#)

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？



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

房屋招租廣告怎麼看

租金 地址 格局 房東身分

首頁 > 租屋 > 新北市 > 新莊區 > 獨立套房 > 500 元以下 > 新北市新莊區中正路514巷 (R9501072)

收藏(3)

分享

分享

檢舉

列印

輔仁大學捷運站旁生活機能佳

昨日瀏覽：233 (30 | 203)



5,000 元/月

含水費/瓦斯費

坪數：5坪

樓層：4F/4F

型態：透天厝

現況：獨立套房

更新於：3小時內

有效期：2020-08-06



郭先生 (屋主)

0933-031-236

國話

留言

加好友



手機拍一下
好屋帶著走

查看教學

押 金：二個月

車 位：無

管 理 費：--

最短租期：一年

開 伙：不可以

養 寵 物：不可以

性別要求：男女生皆可

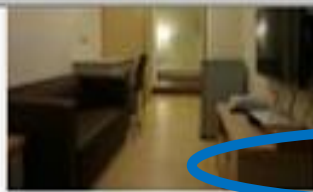
可遷入日：隨時

法定用途：未核實

建物面積：未核實

產權登記：已辦

591提醒您：在簽訂合約之前，切勿支付任何形式的費用，以免上當受騙。



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

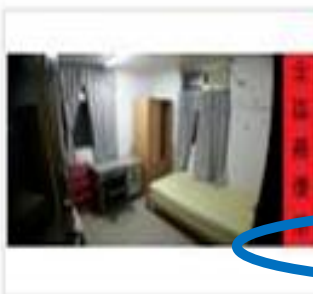
分租套房，樓層：4/4

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

詳細資料	
電梯	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 產權登記 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 部分
性別限制	<input checked="" type="checkbox"/> 不限制 <input type="checkbox"/> 限男 <input type="checkbox"/> 限女 頂樓加蓋 <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
隔間材質	<input checked="" type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 木板 <input type="checkbox"/> 防火板 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="text"/>
與房東同住	<input checked="" type="checkbox"/> 不與房東同住 <input type="checkbox"/> 與房東同住 <input type="checkbox"/> 與二房東同住
開伙與否	<input checked="" type="checkbox"/> 不可 <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 簡炊 飼養寵物 <input checked="" type="checkbox"/> 不可 <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 面議
可接受房客類型	<input type="checkbox"/> 不限 <input type="checkbox"/> 短租 <input type="checkbox"/> 外國人 <input type="checkbox"/> 單親家庭 <input type="checkbox"/> 獨居長者 <input type="checkbox"/> 身心障礙者
押金	<input checked="" type="checkbox"/> 一個月 <input type="checkbox"/> 兩個月 <input type="checkbox"/> 面議 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="text"/>
房客自付費用	<input type="checkbox"/> 管理費 <input type="text"/> 元/月 <input type="checkbox"/> 車位費 <input type="text"/> 元/月，車位形式：坡道平面 <input type="checkbox"/> 清潔費 <input checked="" type="checkbox"/> 電費 <input checked="" type="checkbox"/> 水費 <input checked="" type="checkbox"/> 瓦斯費 <input type="checkbox"/> 網路費 <input type="checkbox"/> 第四台費 <input type="checkbox"/> 以上皆是
提供設備	<input checked="" type="checkbox"/> 電視 <input checked="" type="checkbox"/> 冷氣 <input checked="" type="checkbox"/> 冰箱 <input type="checkbox"/> 流理臺 <input type="checkbox"/> 抽油煙機 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐 <input type="checkbox"/> 微波爐 <input type="checkbox"/> 電磁爐 <input type="checkbox"/> 烘碗機 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 <input type="checkbox"/> 桶裝瓦斯 <input type="checkbox"/> 瓦斯熱水器 <input type="checkbox"/> 電熱水器 <input checked="" type="checkbox"/> 洗衣機 <input checked="" type="checkbox"/> 脫水機 <input type="checkbox"/> 烘衣機 <input checked="" type="checkbox"/> 寬頻網路 <input checked="" type="checkbox"/> 第四台 <input type="checkbox"/> 電話 <input type="checkbox"/> 輪椅友善
提供家具	<input type="checkbox"/> 電視櫃 <input type="checkbox"/> 沙發組 <input type="checkbox"/> 茶几 <input checked="" type="checkbox"/> 椅子 <input type="checkbox"/> 桌子 <input checked="" type="checkbox"/> 書桌 <input checked="" type="checkbox"/> 床架 <input type="checkbox"/> 床墊 <input checked="" type="checkbox"/> 衣櫃 <input type="checkbox"/> 書櫃 <input type="checkbox"/> 鞋櫃 <input type="checkbox"/> 梳妝台 <input checked="" type="checkbox"/> 窗簾
周邊生活機能	<input checked="" type="checkbox"/> 學校 <input checked="" type="checkbox"/> 公園綠地 <input checked="" type="checkbox"/> 百貨公司（賣場） <input checked="" type="checkbox"/> 便利商店 <input type="checkbox"/> 傳統市場 <input type="checkbox"/> 夜市 <input checked="" type="checkbox"/> 醫療機構 <input type="checkbox"/> 警察局
附近交通狀況	近公車站：中國醫藥大學站，步行約5 分鐘 近大專院校：臺中市 中國醫藥大學 近大專院校：臺中市 國立臺中科技大學 近大專院校：臺中市 國立臺灣體育運動大學



仔細看屋



看屋注意事項-外在環境

了解房地及其週遭環境(人與物)的現況

週遭環境要逛逛！

- 巷弄、燈光及監視器不要少

- 鄰居習慣要觀察

 - 巷弄是否清潔，有無隨手關門



- 白天晚上來晃晃

 - 早市、夜市

- 奇怪店家要注意

 - 網咖、卡拉OK、KTV



看屋注意事項-內在環境

內部掃描當柯南



坪數檢測可相符

管線/設備要測試

- 實際測試水管、馬桶通不通
- 冷氣冷不冷、遙控器可不可用



提醒：

- 不同時段看屋
 - 租所週邊環境觀察
 - 公共空間觀察
 - 多打聽 [崩潰！隔壁房客深夜恐怖高歌 上傳影片被網友笑翻.mp4](#)
 - 設備檢查、測試
 - 通風採光問題
-



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services



新北市政府城鄉發展局

Urban & Rural Development Department, New Taipei City

租屋有三金

定金、租金、押金



定 金

簽約第一金,推定契約成立。

[定金.mp4](#)



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



房屋照片與實際不符
帶看 A 屋，出租 B 屋

付定前,

房屋照片與實際不符
帶看A屋,出租B屋

- 妥善留存招租廣告
 - 紙本、拍照、網頁截圖
 - 看屋時應該拍照:包含門牌、編號、格局
 - 定金收據上載明租賃標的
-



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

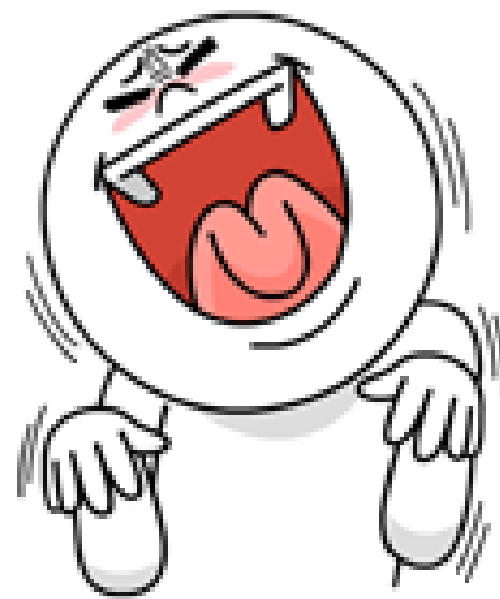


新北市政府城鄉發展局

Urban & Rural Development Department, New Taipei City

如果你違約， 會被沒收定金

- 超開心，抽到宿舍
- 家裡有事，必須搬回家住
- 環境髒亂，不是很安全
- 離開5分鐘就後悔
- 休學、退學



房東表示敲開心



如果房東違約,

定金「加倍奉還。」

「倍返しだ!」

- 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

押金

簽約第二金。

- 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
-

租金

簽約第三金，房租。

承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，
經催告仍拒繳，
出租人得提前終止租賃契約。

如何簽定好契約

沒有

簽約時
你說什麼他都好.

簽約後
你問什麼他都跑.

像極了愛情.
只有白紙黑字



崔媽媽基金會
TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

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





崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

該寫的要寫、不該寫的不寫

應記載及不得記載事項

不得記載事項（9不得）

- 不得記載拋棄審閱期間。
 - 不得記載廣告僅供參考。
 - 不得記載承租人不得申報租賃費用支出。
 - 不得記載承租人不得遷入戶籍。
 - 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。
 - 出租人故意不告知承租人房屋有瑕疵者,不得約定排除民法上瑕疵擔保責任。
 - 不得約定承租人須繳回契約書。
 - 不得約定違反法律上強制或禁止規定。
-



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

應記載事項（23應）

人、時、物地、事

應記載事項 (23應)

- 契約審閱期 時
- 租賃住宅標的 物地
- 租賃期間 時
- 租金約定及支付 物地
- 擔保金(押金)約定及返還 物地
- 租賃期間相關費用之支付 物地
- 稅費負擔之約定 事
- 使用房屋之限制 事
- 修繕及改裝 事
- 承租人之責任 事

- 租賃住宅部分滅失 事
- 提前終止租約 時
- 房屋之返還 物地
- 房屋所有權之讓與 人 事
- 出租人終止租約 時
- 承租人終止租約 時
- 通知送達及寄送 時
- 其他約定 事
- 契約及其相關附件效力 事
- 當事人及其基本資料 人

人

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，屋主？代理人？二房東？

假房東惡騙

民視新聞台 HD

10/5



10/7



10/19



10/20

相約看屋

簽約付訂金

打包聯繫

交屋泡湯

共22000

臉書電話遭封鎖

台北

民視新聞
FTV NEWS HD

假冒房東PO文租房 詐取多人押金就失聯

00:01:04



00:00:56



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。

立契約書人

出租人_____ (以下簡稱甲方)

【甲方為☐所有權人☐轉租人(應提示經原所有權人同意轉租之證明文件)】

承租人_____ (以下簡稱乙方)

出租人 = 房東須簽本人姓名
(須確認出租人是否為所有權人) ，
承租人 = 房客須簽本人姓名 ，
轉租人 = 二房東須簽本人姓名 。

**填妥雙方立約人的詳細資料，
並記得核對身分證件及房屋權狀。**



僅限本人租屋簽約(2019月月日日)使用



(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	稅捐單位	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								先生 女士			
投遞地址		台北縣土城市土城里中央路 段 號 樓								北縣			
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				繳納後查決定應納稅額半數 繳納半數稅款納稅人蓋章			
		2,653				2,653							
台公庫繳款		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		台北縣土城市土城里中央路 段 號 樓								稅籍編號：F19020107289			
使用情形		營 業				營業減半 住 家				非住非營 課稅			
課稅現值		0				0				530,700			
本 稅		0				0				2,653			
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

時

租期。

可否提前終止租約？
提前終止期限？



第二條：租賃期間

自民國____年____月____日起至民國____年____月____日止，計____年____月。

(租賃期間至少三十日以上)

租賃專法規定至少需30天以上。

租賃條例_法定終止權

第十一條（承租人得提前終止租賃契約之情形）

I.租賃期間發生下列情形之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償：

一、因疾病、意外產生有長期療養之需要。

（設立有案醫療機構出具療養時程需六個月以上之診斷證明）

二、租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕。

三、因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失，且其存餘部分難以繼續居住。

四、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。

II.承租人死亡，繼承人得主張終止租賃契約。

III.承租人依第一項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人

難呀！

第十一條：提前終止租約之約定

- 一、除法定終止租約事由外，雙方均☐得 ☐不得提前終止本租約。
- 二、除法定終止租約事由明文之先期通知期限外，雙方依約終止租約者，提出之一方應於_____個月前通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方相當於_____個月(最高不得超過一個月)租金額之違約金。
- 三、前項乙方應賠償之違約金得由第四條之押金中扣抵。
- 四、租期屆滿前，依第二項終止租約者，甲方已預收之租金應返還予乙方。

雙方約定是否可提前終止合約？

若可提前終止，須載明應於幾個月前通知對方；無提前通知，違約金最高也不能超過一個月的租金。



物、地

地址、格局、範圍、設備
租來做啥？要付多少錢？
水電費計算？

第一條：租賃標的

一、租賃住宅標示：_____縣(市)_____鄉(鎮、市、區)_____街(路)段____巷____弄____號____樓之____。範圍：☐全部 ☐部分 ☐房間____間 ☐第____室，面積平方公尺(約____坪)。(如附件一：「租賃住宅位置格局示意圖」標註之租賃範圍)

二、租賃範圍：

(一) 車位(如無則免填)：

☐ 汽車停車位____個：地上(下)第____層 ☐ 平面式停車位 ☐ 機械式停車位，編號第____號(或其位置示意圖)。

☐ 機車停車位____個：地上(下)第____層，編號第____號(或其位置示意圖)。

(二) 附屬設備：詳如附件二「設備清單」及附件三「租賃標的現況確認書」。

須注意所填地址與範圍是否與租屋處一致

另外也建議可以把房屋格局畫出來，附屬設備傢俱也都列出清單。

附件一：租賃住宅位置格局示意圖

參考範例：



附件二：設備清單

設備	數量	遷入	備註說明	遷出	備註說明
瓦斯爐					
抽油煙機					
熱水器					
冷氣					
家電	數量	遷入	備註說明	遷出	備註說明
電視					
洗衣機					
冰箱					
烘碗機					
傢俱	數量	遷入	備註說明	遷出	備註說明
床墊/彈簧床					
床(組)箱					
衣櫃					
沙發組					
電視櫃					
茶几					
櫃、椅					

☐鑰匙____支、☐感應卡(磁扣)____個、☐車道遙控器____個、☐其它____

第三條：租金約定及支付

一、乙方每月租金為新臺幣_____元整，每期應繳納__個月租金，並於每 □月 □期__日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；甲方於租賃期間亦不得任意要求調整租金。

二、租金支付方式：☐現金繳付

☐轉帳繳付：金融機構：_____。

戶名：_____。

帳號：_____。

☐其他：_____。

租金金額與支付方式須載明清楚。

選擇現金繳付者須請房東簽收據或在租金收付明細上簽名。



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services



新北市政府城鄉發展局

Urban & Rural Development Department, New Taipei City

- 管理費
- 水電費
- 清潔費
-OOXX

租屋費用有哪些

載明清楚須支付的**費用種類**
以及**如何支付**。

例如水電瓦斯網路管理費該
如何繳納，費用是怎麼計算
的？

第五條：相關費用之支付

一、本契約有關稅費、代辦費，依下列約定辦理：

- (一) 就本租賃住宅應納之一切稅費，如租賃住宅之房屋稅、地價稅等，皆由甲方自行負擔。
- (二) 甲方收取現金者，其銀錢收據應貼用之印花稅票由甲方負擔。
- (三) 公證費_____元整。
 - ☐由甲方負擔。
 - ☐由乙方負擔。
 - ☐由雙方平均負擔。
 - ☐其他：_____。
- (四) 其他及其支付方式：_____。

二、租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用如下；若未約定，則由乙方負擔。

- (一) 管理費：
 - ☐由甲方負擔（租金內含）
 - ☐由乙方負擔，每月_____元

租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由，致本費用增加者，乙方就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，乙方負擔減少後之金額。
- (二) 電 費：
 - ☐由甲方負擔（租金內含）
 - ☐由乙方負擔
 - ☐其他：_____。（例如：每□度 □月_____元；但每度電之收費，不得超過台灣電力公司所定夏季用電量最高級距之每度金額。）
- (三) 水 費：
 - ☐由甲方負擔（租金內含）
 - ☐由乙方負擔
 - ☐其他：_____。（例如：每□度 □月_____元）
- (四) 瓦斯費：
 - ☐由甲方負擔（租金內含）
 - ☐由乙方負擔
 - ☐其他：_____。
- (五) 網路費：
 - ☐由甲方負擔（租金內含）
 - ☐由乙方負擔
 - ☐其他：_____。
- (六) 其他費用及其支付方式：_____。

電費究竟怎麼算？



2020台電夏季電費

用電度數分段	夏月 (6/1 - 9/30)	非夏月 (夏月以外的時間)
120度以下部分	1.63元/度	1.63元/度
121-330度部分	2.38元/度	2.10元/度
331-500度部分	3.52元/度	2.89元/度
501-700度部分	4.80元/度	3.94元/度
701-1000度部分	5.66元/度	4.60元/度
1001度部分	6.41元/度	5.03元/度

收多少才合理？

- 按台電電表計費？
→要說清楚怎麼計算
→每期來結算還是一口價？
- 一口價，每度 X 元
→4元？5元？還是7元？11元？

判斷：

1.目前台電最高夏月6.41元，非夏月5.03元不可超過

2.一般常見3.5~5元，

事

住宅使用？可否轉租？能不能借住？

能不能養喵星人？

由WHO修繕？

能不能改裝？

現況返還？回復原狀？

第六條：使用租賃住宅之限制

- 一、本租賃標的僅供居住使用，乙方不得變更用途。
- 二、乙方同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵循事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全、公共衛生或居住安寧。
- 三、甲方 ☐同意 ☐不同意 乙方將本租賃標的之 ☐全部 ☐一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。甲方簽署：
- 四、前項甲方同意轉租者，應出具「出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書」（如附件四），載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供乙方轉租時向次承租人提示。
- 五、乙方經甲方同意轉租者，應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資料通知甲方。

1. 確認是否供住宅使用。

2. 是否同意 / 不同意轉租、出借。

若同意，則須請房東簽署同意轉租證明才得轉租。

第七條：修繕及改裝

- 一、租賃住宅或附屬設備因屬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，茲甲方提供有修繕必要時之聯絡方式如後：_____。
如因可歸責於乙方之事由所產生之損壞，應由乙方負責修繕。
- 二、前項由甲方負責修繕者，如甲方未於乙方所定相當期限內修繕時，乙方得自行修繕，並請求甲方償還其費用或於第三條約定之租金中扣除。
- 三、甲方為修繕租賃住宅所為之必要行為，乙方不得拒絕。
- 四、前項甲方於修繕期間，致租賃標的全部或一部不能居住使用者，乙方得請求甲方扣除該期間全部或一部之租金。
- 五、乙方如有室內裝修之必要，應經甲方同意，始得依相關法令自行裝設，且不得損害原有建築之結構安全。當租期屆滿或租賃契約終止，乙方返還租賃住宅時，就裝修部分應 ☐ 回復原狀 ☐ 現況返還 ☐ 其他：_____。
- 六、乙方經甲方同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由乙方負責修繕。

1. 雙方談好誰要負責修繕

2. 房東是否同意改裝？

若同意，退租時應回復原狀或現況返還。



第十二條：租賃住宅之返還

- 一、租期屆滿或租賃契約終止時，甲方應結算乙方依第五條約定應負擔之相關費用，乙方返還租賃住宅時，除已依第七條第五項就裝修部分為如何返還之約定外，應即將租賃住宅
☐回復原狀 ☐現況返還 ☐其他：_____；乙方並應遷出戶籍或其他登記。
- 二、前項租賃住宅之返還，應由雙方共同完成屋況及附屬設備之點交手續。租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。
- 三、乙方未依第一項規定返還租賃住宅時，甲方除按日向乙方請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額計算之違約金(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止。
- 四、前項金額及乙方未繳清之相關費用，甲方得由第四條之押金中扣抵。

租約到期時，應回復原狀或是現況返還。

「簽約」跟「退租」時都需要點交嗎？

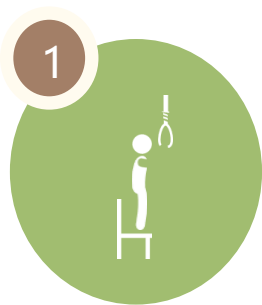
沒錯！都一定要喔，而且很重要！很重要！很重要！

點交時需要注意什麼？

- 建議合約上要有「**點交清單**」，並在點交時房東房客雙方照著清單逐一確認有附上哪些家具家電…等、以及物品狀況如何。(馬桶也要按看看沖水水壓是否足夠等等…)
- 退租時雙方也要依當初簽的點交清單確認是否歸還或有無損壞。
- 遷入、退租時都一定要**記得拍照**(證明當時的屋況、物品的狀況)才能釐清相關責任。

租賃標的現況確認書（附件）

[蜂蜜蛋糕.mp4](#)



凶宅

須告知並確認：

(1)於產權持有期間是否曾發生凶宅情事。

(2)於產權持有前，出租人：

- ☐ 確認無上列情事。
- ☐ 知道曾發生上列情事。
- ☐ 不知道曾否發生上列情事。

[蜂蜜蛋糕.mp4](#)



漏水、海砂屋、輻射屋

有無做過氡離子檢測，有無做過輻射檢測？

若有，則數值為何？



違建

有無改建、增建、加建？

若有，則處所為何？

則樓層為何？

範圍多大？

應記載及不得記載事項

項次	內容	備註說明
1	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： <input type="checkbox"/> 壹樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> 樓__平方公尺。 <input type="checkbox"/> 頂樓__平方公尺 其他__平方公尺。	若為違建（未依法申請增、加建之建物），出租人應確實加以訂明，承租人得以充分認知此範圍隨時有被拆除之虞或其他危害。
2	建物型態：__。 建物現況格局：__房(間、室)__廳__衛 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無隔間。	一、建物型態： (一)一般建物：透天厝、獨所有權無共有部分 (二)區分所有建物：公寓(以下無電梯)、透天厝(店舖)、辦公商業大樓或複合型大樓(十層以上有電梯)、華廈(十層以下有電梯)、套房(一房一衛)等。 (三)其他特殊建物：如工廠、農舍、倉庫等型。 二、現況格局(例如：房間、浴室，有無隔間)。
3	車位類別 <input type="checkbox"/> 坡道平面 <input type="checkbox"/> 升降平面 <input type="checkbox"/> 坡道機械 <input type="checkbox"/> 升降機械 <input type="checkbox"/> 塔式車位 <input type="checkbox"/> 一樓平面 <input type="checkbox"/> 其他__。 編號：__號 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附分管協議及圖說。	
4	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不知有消防設施，若有，項目：(1)__(2)__(3)__.	
5	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常。	
6	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有公寓大廈規約；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約。	
7	附屬設備項目如下： <input type="checkbox"/> 電視__台 <input type="checkbox"/> 電視櫃__件 <input type="checkbox"/> 沙發__組 <input type="checkbox"/> 茶几__件 <input type="checkbox"/> 餐桌__張 <input type="checkbox"/> 餐桌椅__張 <input type="checkbox"/> 鞋櫃__件 <input type="checkbox"/> 窗簾__組 <input type="checkbox"/> 燈飾__件 <input type="checkbox"/> 冰箱__台 <input type="checkbox"/> 洗衣機__台 <input type="checkbox"/> 書櫃__件 <input type="checkbox"/> 床組(頭)__件 <input type="checkbox"/> 衣櫃__組 <input type="checkbox"/> 梳妝台__件 <input type="checkbox"/> 書桌椅__張 <input type="checkbox"/> 置物櫃__件 <input type="checkbox"/> 電話__具 <input type="checkbox"/> 保全設施__組 <input type="checkbox"/> 微波爐__台 <input type="checkbox"/> 洗碗機__台 <input type="checkbox"/> 冷氣__台 <input type="checkbox"/> 排油煙機__台 <input type="checkbox"/> 流理台__件 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐__台 <input type="checkbox"/> 熱水器__台 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 其他__。	
出租人：_____(簽章) 承租人：_____(簽章) 不動產經紀人：_____(簽章) 簽章日期：__年__月__日		

● 參考範例

房東提供之傢俱清單（雙方簽章作為契約的附件）

詳實記錄少糾紛，點交清單要擬定-交屋簽約時詳實記錄——清點！

名稱	數量	簽收前堪用狀況	維修責任權責	修繕費用分擔	備註
書桌	壹張	良好完整	<input type="radio"/> 房東 <input type="radio"/> 房客	由房客負擔	壞掉要負責賠償
電視機	壹張	8年之舊，尚堪用	<input type="radio"/> 房東 <input type="radio"/> 房客	無（壞就淘汰）	淘汰後，房東不提供新品

不要忘記拍照記錄唷！！！！

損害賠償爭權益

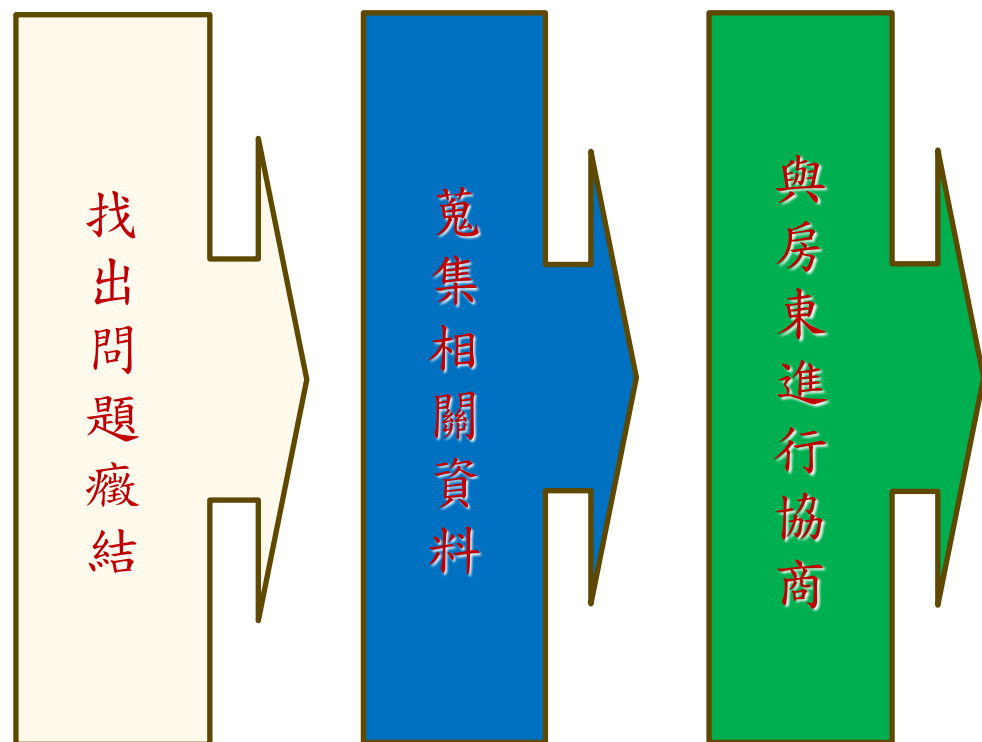
返還交屋——比對，房客如未愛惜（不含自然耗損），不當使用交屋可以請求賠償

不肖房東訛詐手法	
房屋照片與實際不符	
帶看 A 屋，出租 B 屋	
承租簽約後	藉由未提過的物品加收費用
	推翻口頭承諾
	抽換契約內頁
	擅增契約條文
規定以家人親戚為連帶保證人	
私扣押金	退租時搞失蹤不還押金
	退租時不點交，誣指毀損

糾紛處理有管道



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

縣市政府消費者服務中心1950、
鄉鎮市區公所

崔媽媽基金會(02)2365-8140

網址：www.tmm.org.tw

崔媽媽基金會幫幫忙




✓ 事前預防：審視契約

✓ 糾紛排解：協商/調解

★★上網預約：

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

Q & A



租賃常識知多少??

www.kahoot.it



THE END

