An toàn khi thuê nhà
Hướng dẫn thuê nhà dành cho sinh viên



Những điều cần lưu ý khi ký hợp đồng thuê nhà

Văn phòng Địa chính Tamsui, Chính quyền TP. Tân Bắc

Trước khi ký (1) – **Dùng hợp đồng mẫu chuẩn**





📋 Thời gian xem xét 3 ngày

Trước khi ký, bạn có quyền xem hợp đồng ít nhất **3 ngày.** Đừng vội ký; hãy đọc kỹ để bảo vệ quyền lợi.

📄 Hợp đồng mẫu chuẩn

Nên dùng mẫu hợp đồng chính thức của Bộ Nội chính. Nội dung rõ ràng, giúp tránh điều khoản bất lợi.

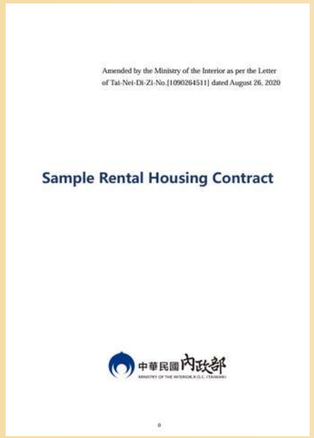
📁 Giữ bản gốc

Sau khi ký, bạn và chủ nhà mỗi bên giữ 1 bản gốc. Đây là bằng chứng quan trọng nếu có tranh chấp.

Trước khi ký (1) – **Dùng hợp đồng mẫu chuẩn**

Amended by the Ministry of the Interior as per the Letter of Tai-Nei-Di-Zi-No.[1090264511] dated August 26, 2020

內政部 113 年 7 月 8 日內政部台內地字第 11302639334 號函修正





Mẫu hợp đồng thuê nhà chuẩn (Phiên bản năm 2024 / Năm Dân Quốc 113)



Hợp đồng mua tại tiệm văn phòng phẩm: Vui lòng xác nhận là phiên bản mới năm 2024 (Năm Dân Quốc 113)

Trước khi ký (2) – **Tiền giữ chỗ**

Tiền đặt cọc (Đặt cọc) “**定金** (dìng jīn)” ：

- Sau khi trả tiền cọc, hợp đồng được coi là đã thành lập. Hai bên **không được tự ý hủy bỏ hoặc đổi ý** nếu không có lý do chính đáng.
- Tiền cọc thông thường sẽ được khấu trừ vào tiền thuê nhà tháng đầu tiên.
- Pháp luật không quy định giới hạn tối đa cho tiền cọc, nhưng khuyến nghị không nên vượt quá **1/3** tiền thuê của 1 tháng.

- Nếu bạn đổi ý... → ...chủ nhà được giữ tiền giữ chỗ.
- Nếu chủ nhà đổi ý... → ...phải trả lại gấp đôi số tiền bạn đã trả.

✳**Dù là khoản phí nào, khi trả tiền nhớ lấy biên nhận!**

Trước khi ký (3) – **Tiền cọc và tiền thuê**



Giới hạn tiền cọc

Theo quy định, tiền cọc không được quá **2 tháng** tiền thuê. Nếu chủ nhà yêu cầu nhiều hơn, bạn có quyền từ chối.

Hoàn tiền cọc

Tiền cọc dùng để khấu trừ tiền thuê chưa trả, hư hỏng hoặc chi phí dọn đồ bỏ lại. Khi hết thuê và trả phòng, chủ nhà phải hoàn lại phần còn dư, không tính lãi.

Điều chỉnh tiền thuê

Trong thời hạn hợp đồng, chủ nhà **không được tự ý** tăng tiền thuê. Mọi thay đổi phải được hai bên đồng ý bằng văn bản và ghi rõ trong hợp đồng.

Trước khi ký (4)—**Phí khác và tiền điện**

Phí quản lý

Chung cư thường có phí quản lý. Chủ nhà không được tự ý tăng phí trong thời hạn thuê. Hãy hỏi rõ số tiền mỗi tháng trước khi ký.

Các chi phí khác

Hỏi rõ phí vệ sinh, internet, nước, gas có tính riêng không. Tất cả chi phí nên ghi rõ trong hợp đồng.

Tiền điện

Nếu bạn trả tiền điện, đơn giá mỗi kWh không được cao hơn giá điện bình quân do Taipower công bố. Chủ nhà phải cung cấp hóa đơn và không được thu quá mức.

💡 Kiểm tra chi phí

Bạn có thể dùng mục “Tra cứu tiền điện thuê nhà” (住宅租屋電費查詢) trên website Taipower để kiểm tra lượng điện và đơn giá. Nếu nghi ngờ, hãy giữ lại chứng từ thanh toán.

台灣電力公司
TAIWAN POWER COMPANY

Chỉ có tiếng Hoa phồn thể

Trước khi ký (3) – **Hạng mục sửa chữa**



Bóng đèn / Pin?



Vòi hoa sen / Vòi nước?

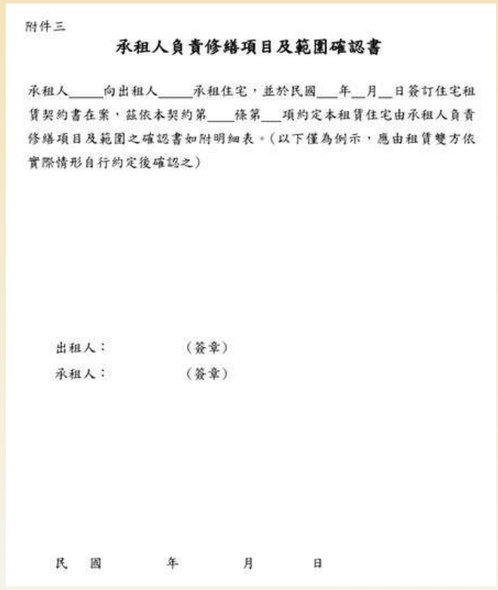


Máy lạnh?



Máy giặt?

Quy định rõ hạng mục sửa chữa!



附件三

承租人負責修繕項目及範圍確認書

承租人＿＿向出租人＿＿承租住宅，並於民國＿年＿月＿日簽訂住宅租賃契約書在案，茲依本契約第＿＿條第＿＿項約定本租賃住宅由承租人負責修繕項目及範圍之確認書如附明細表。（以下僅為例示，應由租賃雙方依實際情形自行約定後確認之）

出租人：　　（簽章）

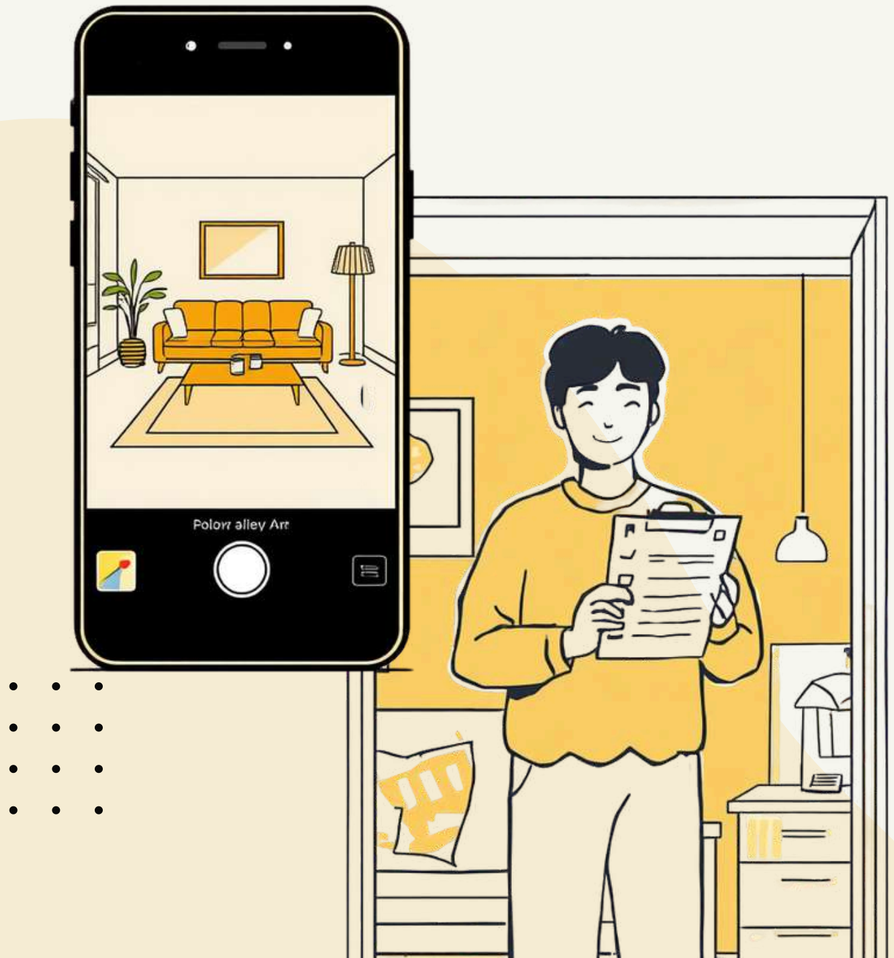
承租人：　　（簽章）

民　國　　年　　月　　日

Giữ lại biên nhận sửa chữa



Thiết bị & An toàn nhà ở (3) – **Bàn giao và ghi nhận thiết bị**



Kiểm tra từng nội thất và thiết bị

Trước khi chuyển vào, hãy cùng chủ nhà kiểm tra từng thiết bị như điều hòa, tủ lạnh, giường, bàn ghế để xác nhận số lượng và tình trạng sử dụng, tránh tranh chấp sau này.

Ghi chép chi tiết danh mục thiết bị

Yêu cầu chủ nhà cung cấp danh mục thiết bị đầy đủ, hai bên cùng ký xác nhận, ghi rõ thương hiệu, mã kiểu máy và tình trạng của từng món đồ, mỗi bên giữ một bản gốc.

Chụp ảnh, quay video làm bằng chứng

Vào ngày chuyển vào, hãy chụp ảnh hoặc quay video toàn bộ thiết bị và tình trạng nhà, lưu bản sao lên đám mây. Khi trả nhà, đây là căn cứ phục hồi nguyên trạng để bảo vệ quyền lợi hoàn tiền cọc.

Thiết bị & An toàn nhà ở (3) – **Bàn giao và ghi nhận thiết bị**

Kiểm kê nội thất

12	附屬設備項目如下： □電視__臺□電視櫃__件□沙發__組□茶几__件□餐桌(椅)__組□鞋櫃__件□窗簾__組□燈飾__件□冰箱__臺□洗衣機__臺□書櫃__件□床組(頭)__件□衣櫃__組□梳妝台__件□書桌椅__組□餐桌椅__組□置物櫃__件□電話__具□保全設施__組□微波爐__臺□洗碗機__臺□冷氣__臺□排油煙機__件□流理台__件□瓦斯爐__臺□熱水器__臺□天然瓦斯□其他___。

Chụp ảnh, quay video làm bằng chứng



Xác nhận tình trạng hư hỏng và vết bẩn của nhà



Trước khi ký (5)
Danh tính và điều khoản đặc biệt



Kiểm tra danh tính và quyền sở hữu

Trước khi ký, hãy kiểm tra giấy tờ tùy thân của chủ nhà. Yêu cầu giấy chứng minh quyền sở hữu, như Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, hóa đơn thuế nhà hoặc bản sao đăng ký nhà, để xác nhận họ có quyền cho thuê.

Ủy quyền đại diện

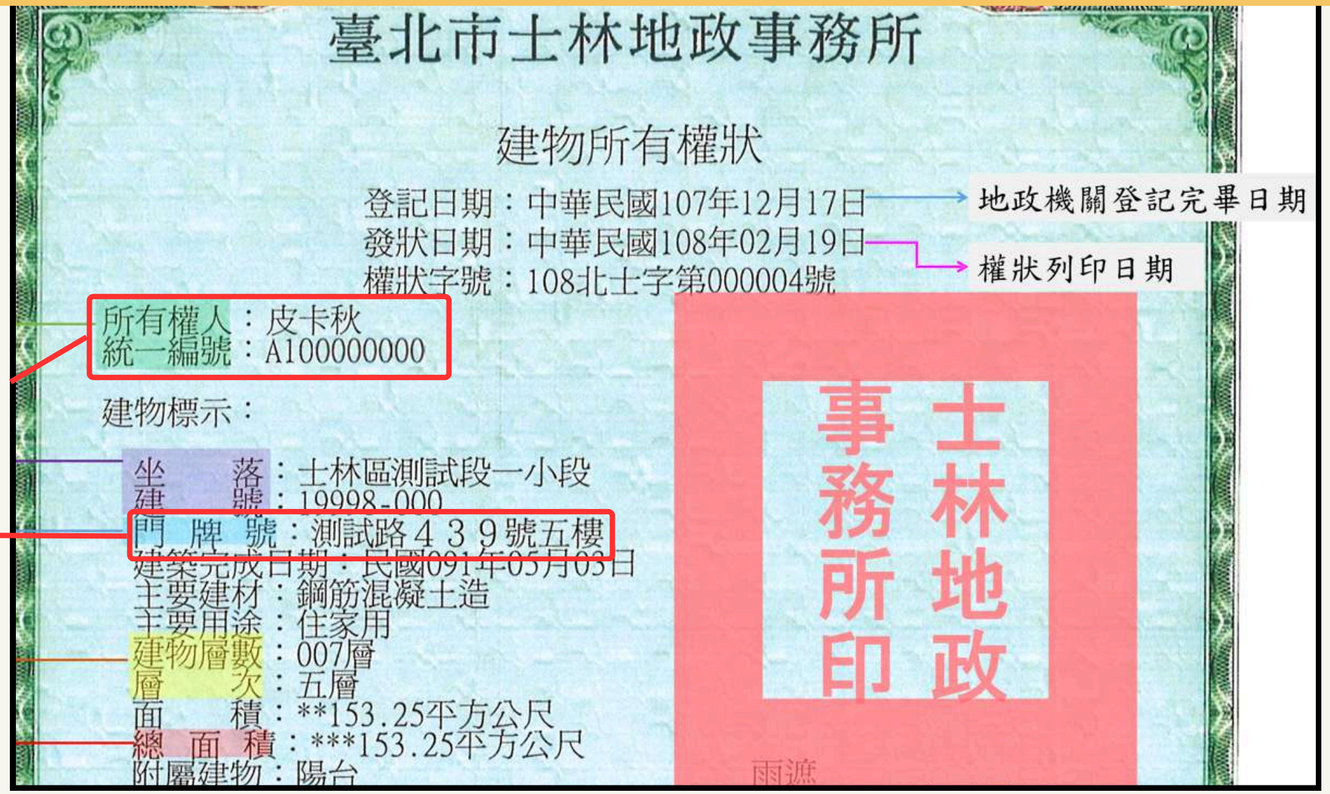
Nếu ký với người đại diện hoặc môi giới, họ phải xuất trình giấy ủy quyền do chủ nhà ký. Hãy kiểm tra phạm vi ủy quyền có bao gồm ký hợp đồng thuê nhà không.

Kiểm tra điều khoản đặc biệt

Đọc kỹ điều khoản đặc biệt, như trách nhiệm sửa chữa, nội quy nhà ở, nuôi thú cưng/hút thuốc, chấm dứt hợp đồng sớm. **Không chỉ tin lời nói; hãy ghi vào hợp đồng và hai bên cùng ký.**

Trước khi ký (5) – **Kiểm tra danh tính và quyền sở hữu**

Nếu người đó là chủ nhà...

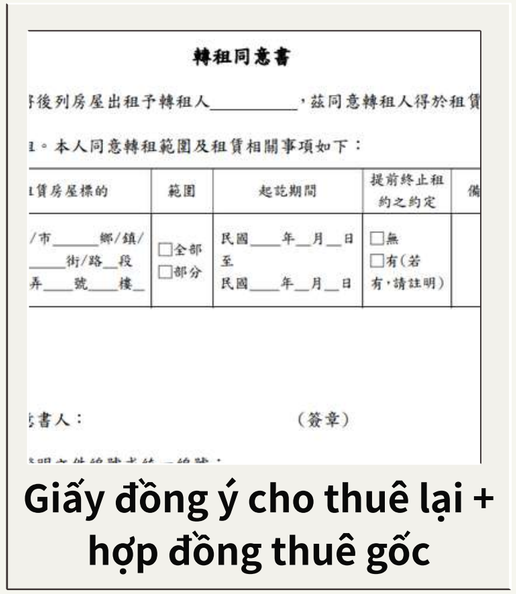


Giấy quyền sở hữu + CMND/ARC



Trước khi ký (5) – **Kiểm tra danh tính và quyền sở hữu**

Nếu là người cho thuê lại...


轉租同意書

後列房屋出租予轉租人＿＿＿＿＿＿，茲同意轉租人得於租賃

。本人同意轉租範圍及租賃相關事項如下：

賃房屋標的	範圍	起訖期間	提前終止租約之約定	備
市＿＿鄉/鎮/＿＿街/路＿段弄＿＿號＿＿樓＿	□全部 □部分	民國＿＿年＿＿月＿＿日 至 民國＿＿年＿＿月＿＿日	□無 □有(若有，請註明)	

書人：　　(簽章)

Giấy đồng ý cho thuê lại + hợp đồng thuê gốc



Thẻ cư trú (ARC)

Nếu là đại diện/người được ủy quyền



Giấy ủy quyền



Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà/đất



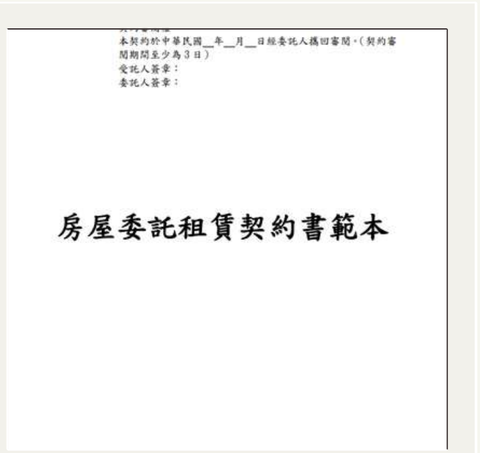
Thẻ cư trú (ARC)

⚠️ Chưa xác minh chủ sở hữu thì **không trả tiền, không ký hợp đồng!**

⚠️ Cả chủ nhà và người thuê đều phải xuất trình giấy tờ tùy thân để xác nhận danh tính của cả hai bên.

Trước khi ký (5) – **Kiểm tra danh tính và quyền sở hữu**

Nếu là môi giới bất động sản...


房屋委託租賃契約書範本

Giấy đồng ý cho thuê lại + hợp đồng thuê gốc



Thẻ cư trú (ARC)



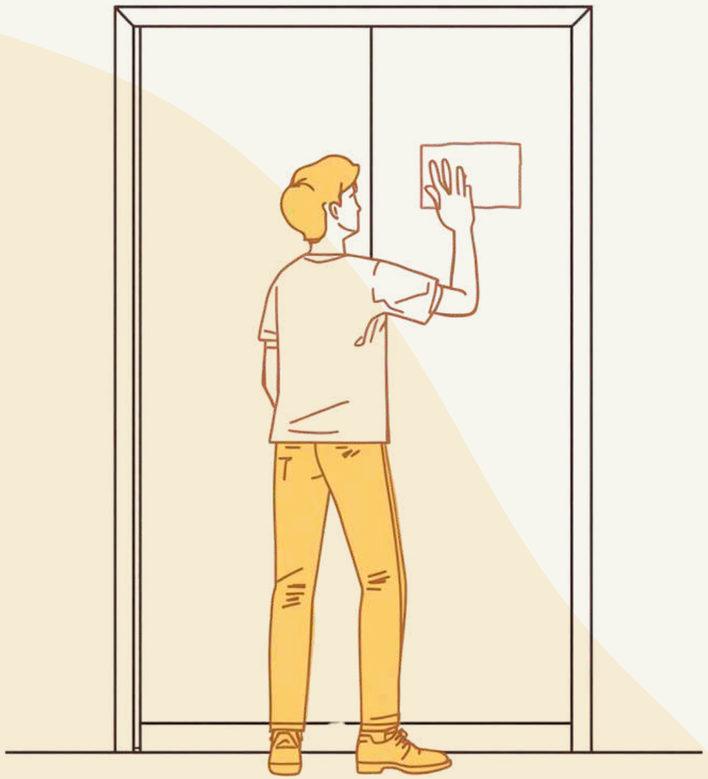
Chứng chỉ nhân viên môi giới / nhân viên quản lý thuê nhà



Dấu hiệu nhận biết đơn vị cho thuê hợp pháp

⚠️ Chưa xác minh chủ sở hữu thì **không trả tiền, không ký hợp đồng!**

An toàn nhà ở (1) – **Cơi nới trái phép và vật liệu vách ngăn**



Cơi nới trên mái

Nhà cơi nới trên mái thường làm bằng tôn: mùa đông lạnh, mùa hè nóng, dễ dột và có nguy cơ bị chính quyền tháo dỡ. Hãy kiểm tra kỹ trước khi thuê.

Vách nhẹ và vách gỗ

Nếu gõ tường nghe rỗng, có thể là vách gỗ hoặc vật liệu nhẹ. Loại này cách âm kém, chống cháy kém, rủi ro cao khi cháy.

Cách tự kiểm tra

Trước khi dọn vào, hãy gõ tường, xác nhận tầng ở. Nếu không rõ vật liệu, hỏi chủ nhà. Nhớ chụp ảnh để bảo vệ mình.

Thiết bị & An toàn nhà ở (1) – **Cơi nới trái phép và vật liệu vách ngăn**

Cơi nới trên mái







Thiết bị & An toàn nhà ở (1) – **Cơi nới trái phép và vật liệu vách ngăn**

Phân chia phòng trái phép, bố cục bất thường (mở rộng ban công)





Thiết bị & An toàn nhà ở (2) – **Máy nước nóng và an toàn gas**

Vị trí máy nước nóng

Máy nước nóng gas không được lắp trong nhà hoặc nơi kém thông gió để tránh ngộ độc khí CO. Hãy chắc chắn vị trí lắp đặt an toàn.

Thử thiết bị

Trước khi dọn vào, thử máy nước nóng và bếp gas. Nếu có mùi lạ hoặc hỏng hóc, báo ngay cho chủ nhà. Không tự sửa thiết bị gas.

Van an toàn và ống gas

Kiểm tra đường ống gas và vị trí van gas chính. Đảm bảo không rò rỉ gas, không lỏng khớp nối, không tuột ống hoặc hư hỏng rõ ràng.

Thiết bị khẩn cấp và PCCC

Kiểm tra nhà có thiết bị phòng cháy còn dùng được, như bình chữa cháy và đầu báo khói. Đây là thiết bị rất quan trọng khi có sự cố.

Thiết bị & An toàn nhà ở (2) – **Máy nước nóng và an toàn gas**

Lắp máy nước nóng ở ban công thoáng hoặc dùng máy nước nóng điện

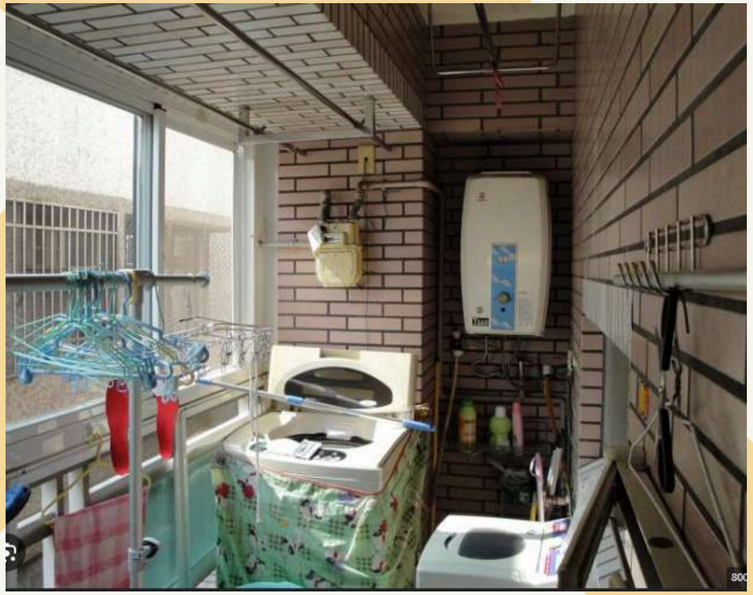




Thiết bị & An toàn nhà ở (2) – **Máy nước nóng và an toàn gas**

Phơi đồ quanh máy gas,lắp ở ban công kín hoặc trong nhà

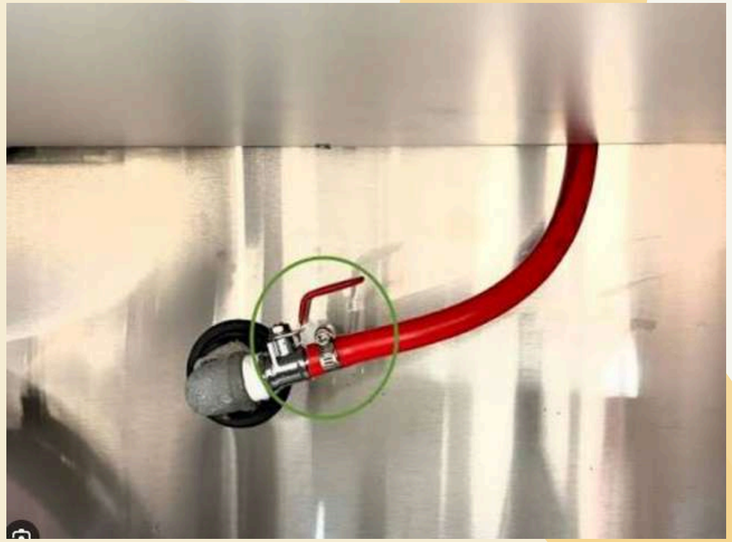






Thiết bị & An toàn nhà ở (2) – **Máy nước nóng và an toàn gas**

Ống gas nhà bếp dùng đai siết kim loại, cố định chắc chắn, không bị lỏng

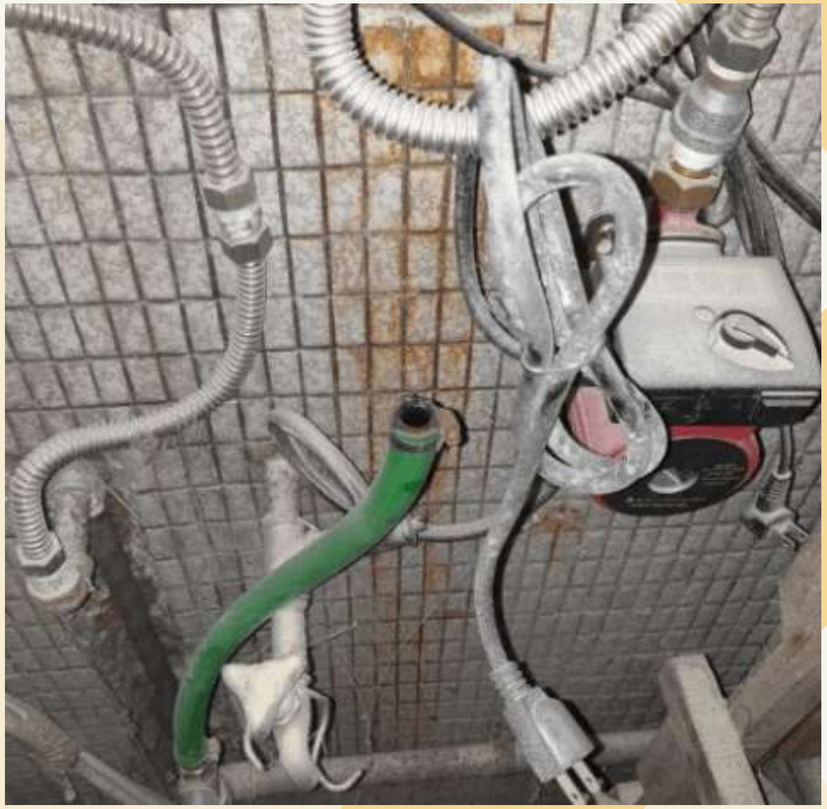






Thiết bị & An toàn nhà ở (2) – **Máy nước nóng và an toàn gas**

Ống gas bị tuột, dấu vết bị động vật cắn





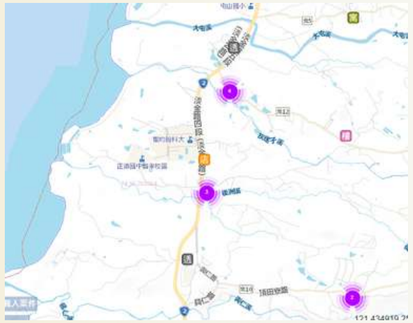


Nguồn thông tin chính phủ (1) – **Tra cứu giá thị trường**



實價登錄 (shí jià dēng lù) – Hệ thống giá giao dịch thực tế của Bộ Nội chính

Có thể tra cứu giá thuê trong quá khứ đã được cơ quan nhà nước kiểm tra, giúp bạn tham khảo mức giá thuê tại khu vực trước khi thuê nhà.



Mạng lưới thuê nhà Formosa

Nền tảng thuê nhà được Bộ Giáo dục chứng nhận. Nhà đăng trên đó đã qua kiểm tra an toàn quanh trường và an toàn nhà ở.



Văn phòng Địa chính Tamsui—Xuhướng giá thuê HOUSE

Dữ liệu công khai từ Văn phòng Địa chính địa phương, cập nhật 6 tháng/lần. Cung cấp xu hướng giá thuê khu vực Tamsui.



＊Chỉ có tiếng Hoa phồn thể

Nguồn thông tin chính phủ (1) – **Tra cứu giá thị trường**



Chuyên mục thuê nhà của Cục Địa chính - Bộ Nội chính

Bao gồm luật sửa đổi mới nhất, bộ bí kíp an toàn thuê nhà, hợp đồng mẫu định hình, thống kê giá thuê, v.v.

Nền tảng thuê nhà Youxin（有心。租屋平台）

Cục Địa chính Tân Bắc hợp tác với Hiệp hội Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Cho thuê Tân Bắc cung cấp các thông tin thuê nhà, kết nối nhà thuê thân thiện, đường dây tư vấn qua điện thoại và hỗ trợ qua Line.

Nguồn thông tin chính phủ (2) – **Chuyên mục thuê nhà của Cục Địa chính – Bộ Nội chính**

Quy định pháp lý mới nhất

Tra cứu các quy định pháp lý liên quan đến nhà ở xã hội, cho thuê nhà và văn bản giải thích.



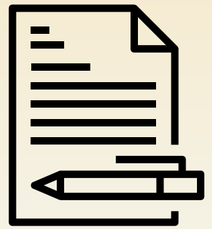
Bộ bí kíp tóm tắt

Cung cấp bộ bí kíp sửa đổi luật mới nhất, sổ tay an toàn thuê nhà và thông tin tuyên truyền các chuyên án phối hợp với chính quyền địa phương.



Hợp đồng mẫu định hình

Cung cấp miễn phí các biểu mẫu như hợp đồng thuê nhà ở mẫu định hình, hợp đồng cho thuê lại, v.v.



∗Chỉ có tiếng Hoa phồn thể

Nguồn thông tin chính phủ (2) –**Nền tảng thuê nhà Youxin（有心。租屋平台）**

Hỗ trợ trực tuyến

CSKH qua LINE: **@695mybom**
(Có thể dùng phần mềm dịch để đặt câu hỏi cho bộ phận CSKH)

- Tư vấn giải đáp thắc mắc
- Giới thiệu đơn vị uy tín

＊CSKH cũng dùng phần mềm dịch. Nếu có nghi vấn pháp lý, nên nhờ phiên dịch viên xác nhận lại.

Danh sách đơn vị uy tín

Cung cấp danh sách các đơn vị kinh doanh hợp pháp và uy tín, hỗ trợ kết nối người dân có nhu cầu thuê nhà.



Thông tin an toàn thuê nhà

Cung cấp các kiến thức thuê nhà đa dạng, cập nhật định kỳ các chuyên mục trên Facebook và Podcast.



＊Chỉ có tiếng Hoa phồn thể

Kênh giải quyết tranh chấp (1) – **Khi gặp tranh chấp**

Lưu giữ tin nhắn/nhật ký trò chuyện

Luôn lưu giữ **tin nhắn văn bản** khi liên lạc. Sau khi trao đổi qua điện thoại, hãy gửi lại tóm tắt qua email hoặc Line cho cả hai bên cùng lưu trữ.



Thu thập bằng chứng

Lưu giữ biên lai thanh toán, văn bản ký kết, hình ảnh thực tế, v.v. Làm hồ sơ xin tư vấn hoặc hòa giải.



Tìm kiếm kênh tư vấn

Tham khảo ý kiến nhà trường, phụ huynh hoặc bên thứ ba công bằng. Hoặc đặt lịch tư vấn pháp lý để nhận ý kiến chuyên môn.



Kênh giải quyết tranh chấp (2) – **Tư vấn pháp lý và hòa giải**

Quỹ Tsuei Mama về Nhà ở & Dịch vụ cộng đồng

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

Cung cấp tư vấn pháp lý miễn phí, xem hợp đồng thuê và hỗ trợ thương lượng tranh chấp thuê nhà.

Đường dây bảo vệ người tiêu dùng

新北市政府法制局
調解行政作業管理系統

Cung cấp hòa giải miễn phí, nhanh và có hiệu lực pháp lý như phán quyết tòa án.

Hệ thống khiếu nại bảo vệ người tiêu dùng

行政院消費者保護會
Consumer Protection Committee, Executive Yuan
消費爭議申訴調解線上申請系統

Hệ thống chính phủ bảo vệ quyền lợi người thuê nhà, hỗ trợ xử lý các tranh chấp tiêu dùng liên quan đến thuê nhà qua kênh trực tuyến.

Quỹ Trợ giúp Pháp lý

財團法人法律扶助基金會
Legal Aid Foundation

Cung cấp dịch vụ tư vấn pháp lý miễn phí (trực tiếp hoặc online) và hỗ trợ thủ tục xin luật sư trợ giúp pháp lý.

Kênh giải quyết tranh chấp (2) – **Tư vấn pháp lý và hòa giải**

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

Tư vấn & Kiểm tra hợp đồng

Gửi hợp đồng để được chuyên gia hỗ trợ kiểm tra tính hợp pháp và các điều khoản bất lợi trước khi ký.



Tư vấn pháp lý và khiếu nại tranh chấp

Cung cấp tư vấn về tranh chấp thuê nhà, nhà ở và chuyển nhà; đồng thời làm bên trung lập để xử lý khiếu nại và hòa giải.



Giới thiệu công ty chuyển nhà uy tín

Cung cấp công cụ ước tính chi phí chuyển nhà và giới thiệu công ty chuyển nhà đã được kiểm tra.



＊Quỹ Tsuei Mama cung cấp dịch vụ bằng tiếng Trung. Nếu cần thiết, vui lòng chủ động đi cùng người phiên dịch.

Kênh giải quyết tranh chấp (2) – **Tư vấn pháp lý và hòa giải**

財團法人法律扶助基金會
Legal Aid Foundation

Tư vấn Pháp lý Miễn phí (Tiếng Anh)

Dịch vụ giống như bên phải, luật sư sẽ tư vấn trực tiếp bằng tiếng Anh. Do số lượng suất có hạn, vui lòng lựa chọn ngôn ngữ phù hợp theo nhu cầu.

Biểu mẫu đăng ký tiếng Anh

Tư vấn Pháp lý Miễn phí (Tiếng Trung)

Cung cấp tư vấn pháp lý miễn phí qua kênh trực tuyến hoặc trực tiếp. Có thể đặt lịch tư vấn trực tiếp tại Văn phòng Quận Đạm Thủy hoặc đặt lịch tư vấn qua video trực tuyến. Nên có phiên dịch đi cùng vào ngày tư vấn.

Link đặt lịch tiếng Trung

An toàn khi thuê nhà
Hướng dẫn thuê nhà dành cho sinh viên

Cảm ơn các bạn đã lắng nghe!

Bạn có thắc mắc gì cứ hỏi, chúng ta cùng trao đổi!



Hỏi đáp