租屋安全宣導
大學生租屋指南

告訴你租屋簽約前的小技巧



淡水地政事務所

簽約前注意事項（一）

使用定型化契約與審閱





3日審閱期

契約簽署前，房客享有至少　天的審閱期，切勿在未仔細閱讀的情況下匆忙簽約，保障自身權益!

使用定型化契約

建議使用內政部公告之「住宅租賃定型化契約」範本，條文清楚、保障完整，避免不公平條款。

雙方各留存正本

簽約完成後，房東與房客雙方應各持有一份契約正本，日後若發生糾紛，可作為重要法律憑證。

簽約前注意事項（一）

使用定型化契約與審閱

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



內政部頒訂版



市面上販售之契約書

簽約前注意事項（一）

契約內不得紀載事項

- 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。
- 不得禁止承租人遷入戶籍。
- 不得記載應由出租人負之稅賦較出租前增加時，其增加部由租人負擔。
- 不得記載免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕責。
- 不得記載本約之通知，僅以電話方式為之。



簽約前注意事項（二）

訂金？定金？

正式名稱應為「定金」

一般支付定金會認為**契約成立**，無故**不可反悔或取消**，而支付後的定金通常可抵租金。法律無明文規定定金上限，但建議不超過租金的　。

- 支付後房客反悔 → 沒收定金
- 支付後房東反悔 → 退還雙倍定金

＊無論何種，付款後都應索取收據，保留付款證明！

簽約前注意事（二）

押金、租金



押金上限規定

押金最高不得超過 **2** 個月租金。
超過部分租客可拒絕支付，保障自身權益，簽約前務必確認押金金額是否合法。

押金用途與退還

押金用於擔保租金支付、損害賠償及處理遺留物。租期屆滿並交還房屋後，扣除合理債務後，房東應無息退還押金。

租金調整規範

租約期間，房東**不得**任意調漲租金。任何租金變動須經雙方書面同意，建議將相關約定明確寫入租約中。

簽約前注意事項（二）其他費用

管理費

多見於大樓或社區型建案。租約期間，房東**不得**任意調整管理費金額，簽約前務必確認每月管理費用。

其他雜費

清潔費、網路費、瓦斯費等費用，簽約前應向房東逐一確認是否另計，並將費用明細寫入租約。

電費

電費由房客負擔時，每度電費**不得**超過當期台電平均電價。房東須提供電費單據，不可任意加收。

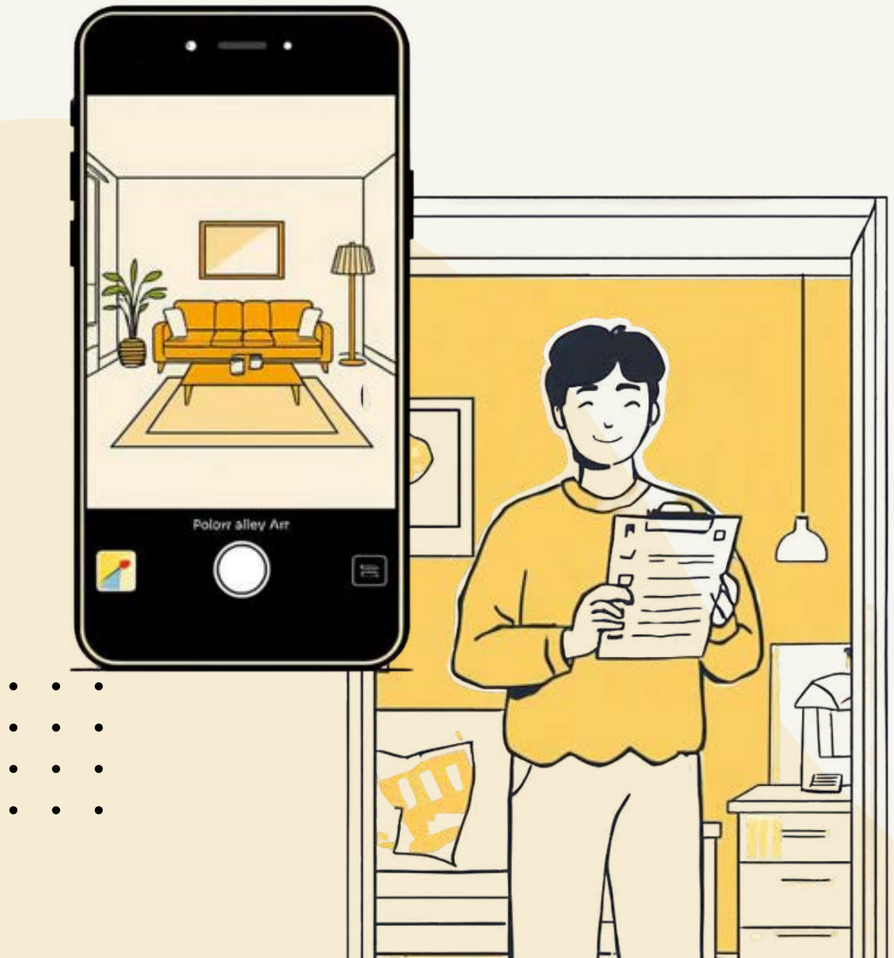
查詢小提醒

台灣電力公司 TAIWAN POWER COMPANY

可憑租約上台灣電力公司官網查詢每月平均電價，確保電費計算合理。遇有疑問，保留繳費紀錄!

房屋設備與安全（三）

家具設備點交與紀錄



逐項確認家具設備

入住前與房東逐項清點冷氣、冰箱、床組、桌椅等家具設備，確認數量與使用狀況，避免日後糾紛。

詳細記錄設備清單

要求房東提供完整設備清單，雙方簽名確認，記錄每件物品的品牌、型號與現況，並各保留一份正本。

拍照錄影留存憑證

入住當天對所有設備與房屋狀況拍照或錄影，存入雲端備份，退租時可作為還原依據，保障押金退還權益。

房屋設備與安全（三）－家具設備點交與紀錄

清點家具

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___。

拍照錄影留存憑證



確認房屋瑕疵髒污狀況



簽約前注意事（三）**修繕項目**



燈泡／電池?



蓮蓬頭／水龍頭?

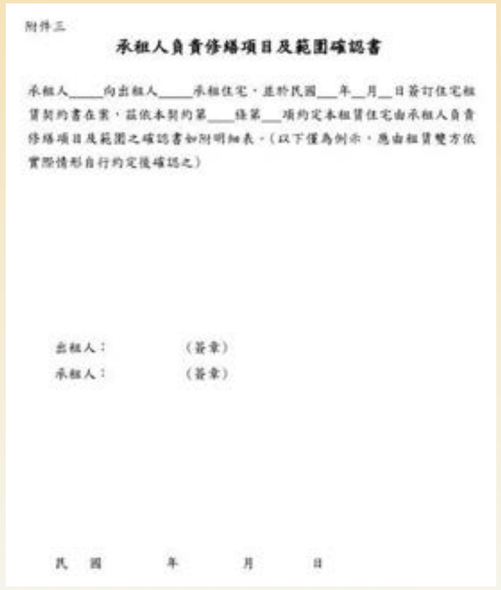


冷氣機？



洗衣機?

明定修繕項目！



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

留下報修收據



簽約前注意事項（四）

房東身分與特殊條件



核對房東身分證與產權證明

簽約前務必核對房東身分證，並要求提供產權證明文件，如所有權狀、房屋稅單或地籍謄本，確認出租人確實擁有該房屋的合法處分權。

代理人或仲介需提供授權書

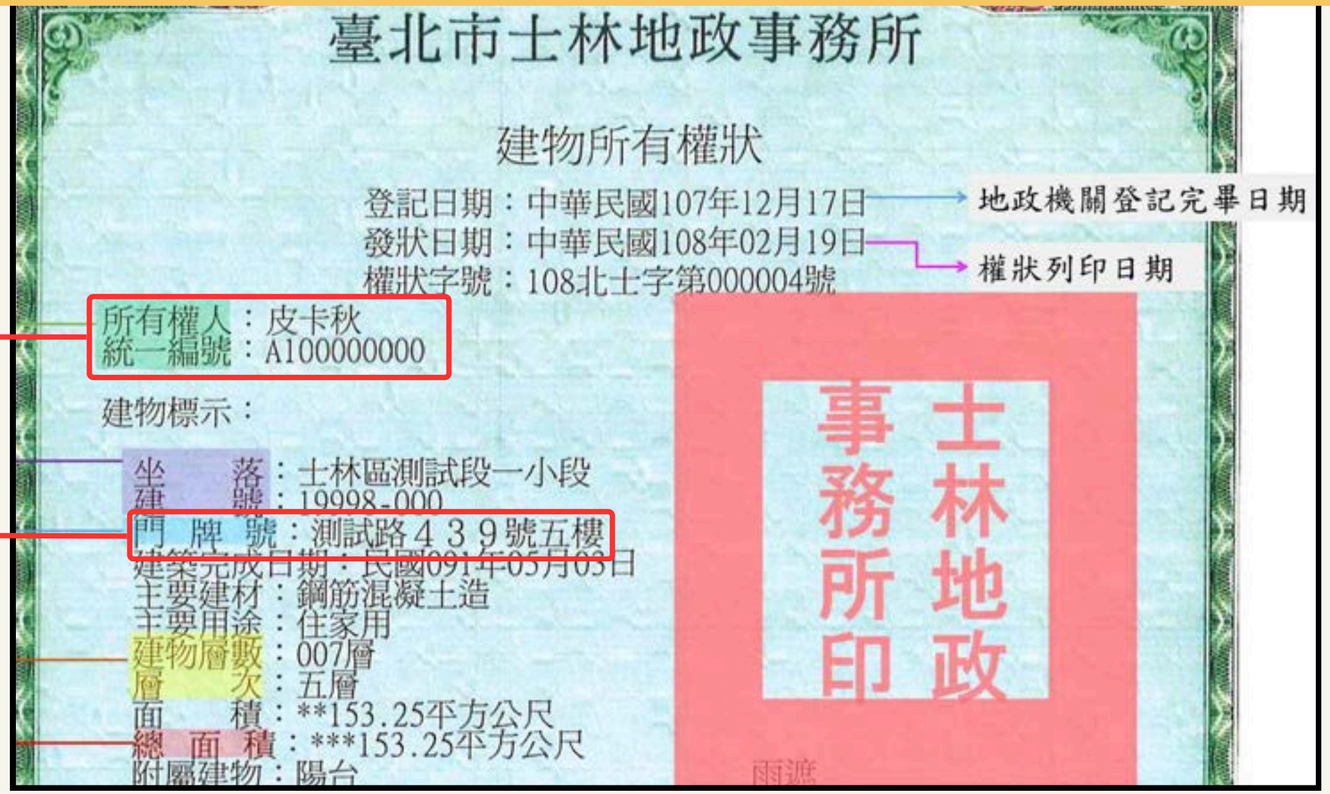
若與代理人或房仲簽約，對方必須出示房東親簽的授權委託書，並核對授權範圍是否涵蓋簽約事宜，避免事後產生糾紛。

確認合約中的特殊條件

仔細閱讀合約中關於修繕責任、禁止事項、提前解約條款等特殊規定，任何口頭承諾應補充於書面合約中，雙方簽名確認，以保障自身權益。

簽約前注意事項（四）房東身分確認

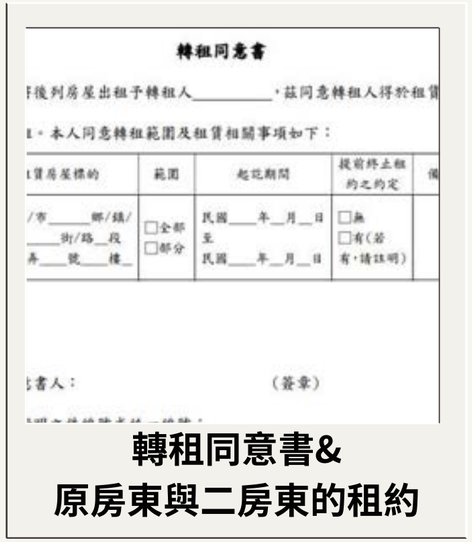
房東出租－房屋權狀+身分證明文件





簽約前注意事項（四）房東身分確認

二房東出租


轉租同意書

出租房屋標的	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)	

立書人：　　(簽章)

轉租同意書&
原房東與二房東的租約



身分證

代理人出租


授權書



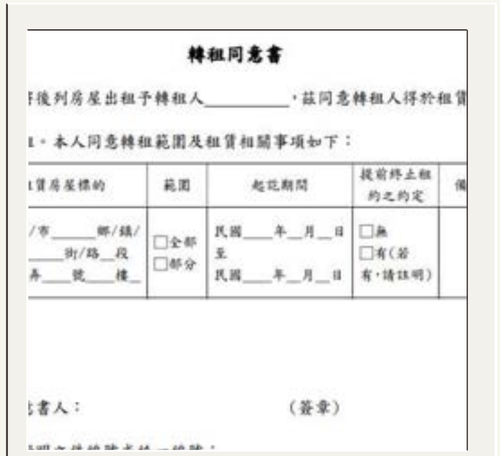
土地權狀



身分證

簽約前注意事項（四）房東身分確認

透過不動產經紀業、包租或代管業者簽約



轉租同意書



身分證



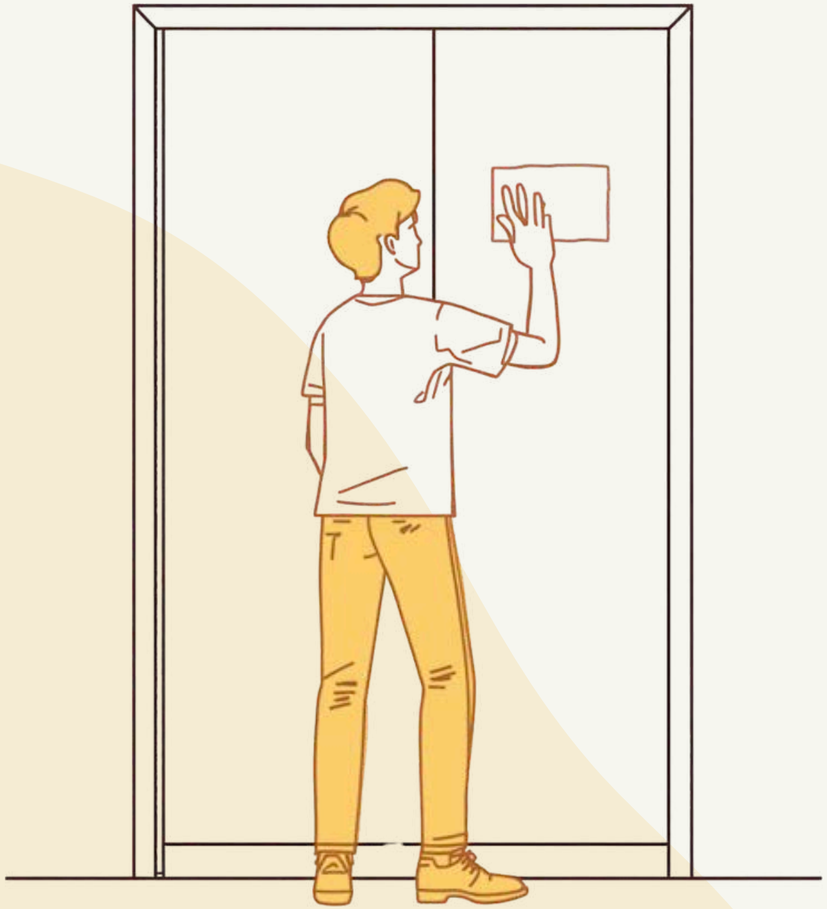
不動產經紀營業員證明、
租賃住宅管理人員證書



合法仲介經紀業、
合法租賃住宅服務業
識別標章

切勿在未確認屋主身分前繳交任何費用或簽署契約!

房屋設備與安全（一）
違建判斷與隔間材質



頂樓加蓋風險

頂樓加蓋多為鐵皮材質，冬冷夏熱且容易漏水，且有隨時被政府強制拆除的風險，租屋前務必確認！

輕隔間與木板牆

敲牆若發出空洞聲，可能為木板或輕隔間材質，隔音效果差、防火性能低，火災時危險性較高。

入住前如何自我檢查

入住前親自敲牆聽聲音、確認樓層位置，如有疑慮可請房東說明建材，並拍照留存作為日後保障依據。

房屋設備與安全（一）違建判斷與隔間材質

頂樓加蓋







房屋設備與安全（一）違建判斷與隔間材質

違法隔間、格局奇異（陽台外推）





房屋設備與安全（二）熱水器與瓦斯安全

熱水器安裝位置

燃氣熱水器不可安裝於室內或通風不良處，以防一氧化碳累積造成中毒危險，務必確認安裝位置符合規定。

設備運作確認

入住前請確認熱水器與瓦斯爐運作正常，如有異味或異狀應立即通知房東，並避免自行修繕。

安全閥位址及瓦斯管線配置

需確認瓦斯管線配置及瓦斯安全閥位置，確保瓦斯無外洩或管線脫落、破損等情事。

消防設備齊全

確認房內消防設備完善，包含滅火器與住宅用火災警報器（住警器），確保緊急時可立即使用，保障居住安全。

房屋設備與安全（二） 熱水器與瓦斯安全

熱水器安裝在開放陽台、使用電子熱水器





房屋設備與安全（二）熱水器與瓦斯安全

陽台晾曬大量衣物、熱水器安裝在非開放陽台、熱水器安裝在室內







房屋設備與安全（二）熱水器與瓦斯安全

廚房瓦斯管線使用金屬環，固定良好，無鬆脫

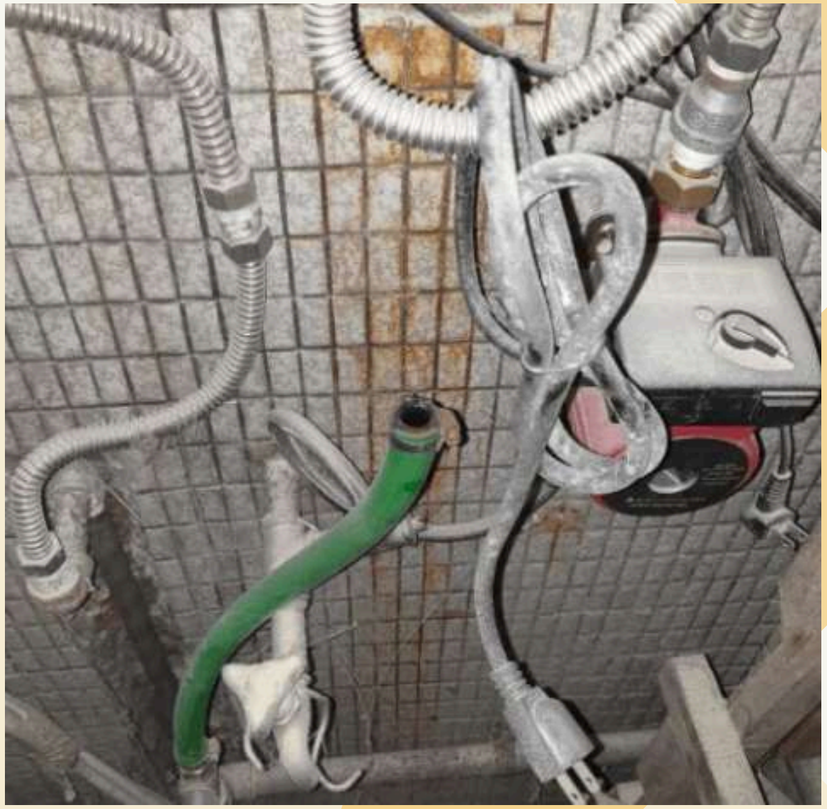






房屋設備與安全（二）熱水器與瓦斯安全

瓦斯管線脫落、管線遭動物啃咬痕跡







政府公開資訊（一）
租金行情查詢



內政部－實價登錄查詢

- 政府審核公開資訊（內政部）
- 輸入「行政區」、「訂約日區間」後按下地圖搜尋即可



Formosa 雲端租屋生活網

- 政府審核公開資訊（教育部）
- 房屋通過安全訪視



淡水地政－HOUSE好市集

- 政府公開資訊
- 半年更新一次
- 提供區域租金行情



政府公開資訊（二）租賃專區與諮詢服務



內政部地政司租賃專區

內含最新修法、租賃安全懶人包、租賃定型化契約、租金統計等。

有心．租屋平台

新北市地政局與新北市租賃住宅服務商業同業公會合作提供各式租屋資訊、友好業者租屋媒合、電話諮詢專線及線上　　客服等服務。

政府公開資訊（二）**內政部地政司租賃專區**

最新法令

社會住宅、租賃相關法規及解釋函查閱。



懶人包

提供最新修法懶人包、租屋安全手冊、民政合作的協助專案宣導資訊。



定型化契約

租賃住宅定型化契約、轉租契約等各式書表供免費下載。



政府公開資訊（二）有心。租屋平台

線上客服

專線：

客服：

- 社會住宅
- 租金補貼
- 糾紛諮詢
- 業者媒合



友善業者清單

提供合法優良業者清單，協助媒合有租屋需求民眾。



租屋安全資訊

提供各式租屋知識，不定期於　　、　　更新單元。



糾紛排解管道（一）遇到糾紛時

保留對話紀錄

平時聯絡時皆要保留**文字記錄**。使用電話聯絡後也要用　　或　　將電話內容記錄一份給雙方留存。



蒐集證據

留存相關付款收據、簽約文件、現況照片等，作為諮詢或調解時的申請文件。



尋找諮詢管道

徵求學校、家長或公正第三方意見。或預約法律諮詢服務，尋求專業法律見解。



糾紛排解管道（二）法律協助與調解機制

崔媽媽基金會

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

提供免費法律諮詢、租約審閱與協商調解服務，專為租屋糾紛設計。

調解委員會（1999）

新北市政府法制局
調解行政作業管理系統

可向各地調解委員會申請調解，調解成立後具有法院判決效力，免費且快速有效。

撥打

消費者保護專線（1950）

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

房東違規或消費糾紛申訴管道，由政府受理並協助處理租屋相關消費爭議。

撥打

台灣法人法律扶助基金會

財團法人法律扶助基金會
Legal Aid Foundation

提供免費現場、電話、線上法律諮詢及申請法律扶助律師服務。

撥打　　再轉

糾紛排解管道（二）
法律協助與調解機制

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

租約健檢

提供租賃契約健檢，審核契約是否合法或有無不合理條約。



法律諮詢／消費爭議申訴

針對租屋、公寓大樓糾紛、搬家糾紛提供法律諮詢。或以第三方立場受理消費糾紛申訴，協商或協調雙方。



搬家公司媒合

建立評鑑制度，每月更新搬家公司清單，提供搬家費用試算及媒合優良搬家公司。



糾紛排解管道（二）
法律協助與調解機制

財團法人法律扶助基金會
Legal Aid Foundation

法律諮詢

提供電話、線上、現場免費法律諮詢服務。

可至淡水區公所現場預約，或至網站預約線上視訊諮詢。



扶助律師申請

可向基金會申請扶助律師，視審核結果可免除全額或部分律師費用。



租金補貼糾紛專案

因申請租金補貼衍生之租屋糾紛經協調不成時，可向基金會申請內政部專案扶助。協助寫訴狀、打官司等



糾紛排解管道（二）
法律協助與調解機制

新北市政府法制局
調解行政作業管理系統

線上調解

線上提出調解申請



現場申請

向各鄉鎮市區調解委員會提出書面申請，亦可透過調解委員會申請預約法律諮詢服務。

地點：淡水區中山北路二段　　號　樓
受理時間：週一　週五



糾紛排解管道（二）
法律協助與調解機制

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

線上申訴

使用線上申訴上傳資料提出申請



電話／現場申訴

專線：**1950**

臨櫃申請：新北市板橋區中山路 段 號 樓聯合服務中心



感謝您的聆聽！
祝您租屋順利

歡迎提出問題，我們一起討論！



Q&A 時間