

# 租屋教戰手冊

內政部  
112年10月編印



您不可不知的3W1H  
房東篇&房客篇

## 目錄

### STEP 01 房東篇

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| ● 專辦房東掌握3W1H                    | 5  |
| ● 常見問題大彙整                       | 9  |
| ▶ 房東可否收定金？收定之後，反悔該如何處理？         | 9  |
| ▶ 押金能收幾個月？沒有收押金會不會影響租約的效力？      | 9  |
| ▶ 租約到期，人去物未空怎麼辦？                | 10 |
| ▶ 租金還付一個月可以終止租約？房客說要用押金來抵充，可以嗎？ | 10 |
| ▶ 家具、設備壞了誰負責修繕？                 | 11 |

### STEP 01 房東篇

|                              |    |
|------------------------------|----|
| ● 常見問題大彙整                    | 11 |
| ▶ 房客不配合修繕房屋怎麼辦？              | 11 |
| ▶ 房客違租，戶籍未遷離該怎麼辦？            | 11 |
| ▶ 房客沒有即時告知物品損壞的賠償責任，可以要求賠償嗎？ | 11 |
| ▶ 房客於租賃期間可以提前終止租約嗎？是否有違約金？   | 12 |
| ▶ 提前終止，房東是不是應該把預繳的租金退還房客？    | 13 |
| ▶ 租約到期不重新簽約，直接續收租金可以嗎？       | 13 |
| ▶ 包租代管是什麼？對房東有哪些優惠？          | 13 |
| ▶ 公益出租人是什麼？對房東有哪些優惠？         | 14 |

### 房客篇 STEP 02

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| ● 看屋前的3W1H                      | 17 |
| ● 常見問題大彙整                       | 21 |
| ▶ 看屋有零屋金嗎？還沒看屋前需要預先付定金嗎？        | 21 |
| ▶ 我的房東不是屋主，該怎麼辦？                | 22 |
| ▶ 房東可以要求房客不得遷入戶籍嗎？              | 23 |
| ▶ 房東是否可以不並房客報稅或要求自行繳收房屋多出來的稅金嗎？ | 23 |
| ▶ 房東可以限制房客申請政府租金補貼要求終止租約嗎？      | 23 |
| ▶ 邊租可以出租嗎？                      | 24 |
| ▶ 多人合租，該怎麼簽約？                   | 25 |
| ▶ 房東可以任意進入租屋處嗎？                 | 25 |
| ▶ 房客於租賃期間可以提前終止租約嗎？是否有違約金？      | 26 |

### STEP 03 發生糾紛當下如何處理

|                 |    |
|-----------------|----|
| ● 一般諮詢          | 29 |
| ● 申請調解(處)或第三方協商 | 29 |

## STEP 01

## 房東篇



● 專業房東掌握3W1H

● 常見問題大彙集

### 房東基本功 專業房東掌握3W1H

Way  
屋好、人和，打造“家”的感覺



#### 用心整理、簡潔裝潢

##### (一) 租屋廣告應完整符實

大部分房客於找尋租屋物件，多透過租屋廣告初步了解房屋現況與租屋條件，因此，租屋廣告對於租屋環境、設備、租金條件及使用限制等，越能完整說明，並輔以清楚現況照片，越能有效降低租客疑慮和不確定性，提高看屋及承租意願。此外，要特別注意的是，租屋廣告中的租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途4項，內容應與事實相符，以符合《租賃住宅市場發展及管理條例》第13條之規範，否則須負損害賠償責任。

##### (二) 必要設備提供

提供房客一個舒適、便利的居住環境，可增加房屋的吸引力並提升居住品質。於整屋出租物件，必要設備通常包括功能完整的冷氣、廚具、電熱水器及衛浴設備等；分租套雅房物件，額外提供基本的家具、網路、電視等設備，對於短租戶、學生或外地人來說，可滿足立即入住、無須再額外處理及負擔費用之需求。

##### (三) 良好租屋記錄(口碑)

累積良好的出租記錄和建立當地好口碑可以吸引優質房客。有些房客會在選擇租屋時，向四鄰、社區管理員或仲介人員打聽房東評價，因此擁有良好的口碑除有助於提升出租率外，培養房客對房東的信任度，更有機會持續續租或推薦其他人，有助於減少空置期，維持穩定的租金收入並減少房客更換頻率。



### 房東基本功-專業房東掌握3W1H

#### What 不可不知的成本

##### (一) 空置成本：

係指租約終止後，於尚未找到下一個租客前，該段期間所未能收取的租金及相關費用負擔。如何縮短空置期間，減少空置成本，是每一位房東都需要面對的課題。

##### (二) 維修和維護費用：

突發的設備損壞維修或定期的維護費用，可能會影響實際的所得收入。

**建議：每年可提撥年租金5%左右，做為維護基金**

##### (三) 稅負成本：

房屋出租供他人居住使用後，因已非屬自住，許多稅金不能適用自用住宅稅賦優惠，稅負成本將增加，房東主要繳納的稅金如下：

- 1.租賃所得稅：每年5月徵收，申報方式分為「列舉扣除」或「不列舉直接扣除必要費用」兩種擇一。房東可自行計算金額，選擇對自己較有利的方式申報租金收入所得。
  - a.列舉扣除：包含房屋折舊、修理費、地價稅、房屋稅、財產保險費、房貸利息等，需提供相關文件證明。
  - b.直接扣除：不用提供上述證明，直接將租金收入的43%作為必要費用扣除，申報剩餘的57%金額（例如一年的租金所得是24萬，等於須申報13.68萬元為租金所得）。
- 2.地價稅：每年11月課徵，一般用地稅率為10‰，相較自用住宅用地稅率2‰，相差近5倍。
- 3.房屋稅：每年5月徵收，住家用自住稅率1.2‰，非住家用出租稅率為1.5%以上。

**建議：加入包租代管或社會住宅包租代管（參P13），或成為公益出租人（參P14），享有稅賦的優惠**

## Who

### 房東帶看安全不忽略

房東自行帶看房屋最好要攜伴陪同，否則也要告知家人或親友，避免帶看過程遭遇人身安全問題。另外也可以委託不動產經紀業，透過專業服務人員協助帶看、居間媒合及契約簽訂，安全有保障。

### 「好房客」怎麼看？！

有穩定職業及收入來源，並且能準時支付租金，是為好房客的首要條件。透過看屋過程“談天說地”自然交流，探詢過去租屋經驗及所著重之租屋需求，可了解房客有無不良嗜好或生活習慣，據以初步判斷是否為優質房客。另外，如為以下房客族群，須注意事項如下：

#### (一) 學生：

了解他們就讀的學校及財務支持，如父母是否提供資助或學生貸款，以判斷有無能力支付租金和其他生活費用。

#### (二) 未成年：

為保護未成年人權益，避免因缺乏經驗，或所簽訂之契約事後經家長或法定代理人否認，面臨契約無效風險。約定看屋時，可要求家長或法定代理人陪同看屋。

#### (三) 外國人士：

- 1.一般外國人士：確認來台停留或居留事由(就學、就業或依親等)，並注意居留證或護照有無過期。
- 2.港澳大陸人士：除須確認護照外，還需申請入境台灣許可證。另特別注意，目前能夠通案申請入境台灣的大陸人士，僅有少部分身分，包含奔喪、探親、航司駐點人員、陸生、研修生等，不少事由目前僅能以專案申請方式入境。



## 房東基本功-專業房東掌握3W1H

## How

### 租約簽訂停、看、聽

#### (一) 租賃契約比一比

市售坊間版本百百種-哪種好？

建議使用：正面印有「住宅租賃契約書」，並於塑膠封套或封面，印製有「109年最新版」或「內政部109年公告文號」之契約。

內政部版住宅租賃契約是根據《租賃住宅市場發展及管理條例》和《消費者保護法》訂定，可以確保租賃契約之雙方權利義務規定符合相關法規要求，減少爭議或誤解。

#### (二) 合約規定要清楚

- 1.基本事項：租期、居住人數、不做不合法的特別約定事項、合理的維護使用規範。
- 2.點交清單要明確：提供的設備和家具，確保完整性和正常運作狀態，另外房屋狀況(例如牆壁地板、窗戶、門等)記得也要一併確認。如果房屋位於公寓大樓或社區，也需說明規約及相關規定。
- 3.租金及押金與支付方式：《租賃住宅市場發展及管理條例》第7條規定，押金最多為兩個月租金額，最好明確的說明在租賃結束後如何返還押金(例如何時返還或扣除相關費用後的返還)；租金則是要明確約定每月、每期租金的金額，以及應該如何支付(例如銀行轉帳、現金、支票等)。
- 4.租期：《租賃住宅市場發展及管理條例》第4條規定，租期最少30日。因此要注意租期長度，並確定起始日期和結束日期。另外可以訂立適當的通知期限，讓雙方有換約或續約的考慮及準備時間。
- 5.修繕責任：原則房東負有修繕責任，若需有責任分擔，應該詳細說明哪些修繕費用由房東承擔，哪些由房客承擔。
- 6.水電費和其他費用：約定水電費和其他費用(例如網路費、停車費等)是由房東或房客負擔。若電費是以分電表方式計費，必須區分夏月、非夏月每度收費單價。但均不得超過台灣電力股份有限公司所定當月用電量最高級距之每度金額。
- 7.居住(生活)規則：訂立房屋的使用規定，包含有無特別限制、可否帶朋友(異性)、是否允許養寵物、是否可以炊食等，清楚明確的規定可以有效確保租屋環境的舒適和安全。

## 常見問題大彙集

### 房東可否收定金？

#### 收定之後，反悔該如何處理？

定金是契約履行前的一種承諾，通常是在看屋後簽約前，房客有意承租，房東也願意出租的情況下，這時房客會預先付給房東一定數量的金額，用來肯定雙方均會履行租約的一種承諾。

若房東收了定金，卻反悔不出租給房客，根據《民法》第249條第3款規定，房東需要加倍返還其所收受之定金，例如收2,000元定金，反悔不租就要返還房客4,000元；若是房客反悔不承租，則可根據《民法》第249條第2款規定沒收定金；若是簽訂租約，定金應返還或作為租金抵扣。

### 押金能收幾個月？

#### 沒有收押金會不會影響租約的效力？

押金，依《租賃住宅市場發展及管理條例》第3條第13款規定，是指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢，通常在簽約時給付。依同條例第7條規定，房東所收取的押金不能超過2個月租金總額，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，不論是口頭承諾或書面簽立，都視同租賃契約成立。押金非屬租賃契約成立之條件，所以租賃雙方可自行約定是否收取。





### 租約到期，人去物未空怎麼辦？

租約到期時，依《租賃住宅市場發展及管理條例》第12條的規定，房東應通知房客應限期盡速取回遺留在房屋內的物品，經房客確認所遺留均為廢棄物後，房東可用押金支付遺留物品清運的費用。

房客如避不見面或相應不理又超過催告時間，雖依條例規定，房東可主張房客已視為拋棄遺留物的所有權，房東可以進行清理並收回房屋，但為避免爭議，建議還是先向法院提出民事訴訟，重新取得該房屋的支配管理權後再收回房屋。

### 租金遲付一個月可以終止租約？

房客說要用押金來抵充，可以嗎？

租賃物為房屋時，房客遲繳租金，依《租賃住宅市場發展及管理條例》第10條第1項第2款規定，房東需先定期限催繳，在房客遲繳租金超過2個月租額時（不需要先從押金抵扣），才能終止契約。

「押金抵房租」是需租賃雙方皆同意才可執行，房客不可擅自決定。押金主要是房客為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任預為支付之金錢（例如契約終了水電瓦斯費可能未結算等等），並非可直接作為抵付租金用。



常見問題大彙集 10

### 家具、設備壞了誰應負責修繕？

《租賃住宅市場發展及管理條例》第8條規定，房東有保持房屋合於居住使用義務，家具及設備在自然使用情況下壞掉，房東必須負責修理，但如果房東與房客有特別約定（不得有顯失公平或不利房客之約定）或損壞是房客人為造成時，則房東可主張由房客負責。

### 房客不配合修繕房屋怎麼辦？

房東依法有修繕房屋之義務，如果沒有履行該義務，房客可以自行修繕並就所生之費用請求從租金中扣減。但是，房東之修繕義務，需要房客的協力時（例如關門），如果房客不為協力義務，有礙於房東修繕時，則房東之修繕義務，就暫時無須履行。房東因為房客不關門而未進行房屋修繕，造成房屋之價值減少、器物毀損，或有經濟利益的減損（例如樓下住戶因漏水而要求賠償），房東有權利要求房客賠償。

### 房客退租，戶籍未遷離該怎麼辦？

依據《戶籍法》第50條第1項規定，房客搬家戶籍未遷出，房屋所有權人可依法申請將房客戶籍遷至當地戶政事務所。另外，目前已可透過線上服務，當房客搬遷而未遷出戶籍時，房屋所有權人只要掃描上傳房屋所有權證明文件，以及同意戶所運用「地政資訊網際網路查詢系統」查核確認房屋所有權內容，經戶所查證房客確實已遷離戶籍地，並辦理後續行政查詢無法查到，就會將房客全戶戶籍遷至戶政事務所。

### 房客沒有即時告知物品損壞的賠償責任，可以要求賠償嗎？

房客負有善良管理人之責任，即房客應該要好好保管及照顧房屋，盡到好的管理責任，承租過程中，不管是房屋或設備發生任何狀況，都要第一時間通知房東，請房東來處理。若因房客未即時通知房東，導致租賃物毀損、滅失者，房客需負賠償責任。



11 第一章 房東篇

### 房東於租賃期間可以提前終止租約嗎？

#### 是否有違約金？

租賃期間要提前終止有兩種方式：

#### 1.房東法定終止權：

依《租賃住宅市場發展及管理條例》第10條及《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》第17點規定，下列情形房東得提前終止租約，且房客不得要求任何賠償：

- (1)出租人為重新建築而必要收回。
- (2)承租人遲付租金之總額達2個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (3)承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達2個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (4)承租人擅自變更用途，經出租人阻止仍繼續為之。
- (5)承租人違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經出租人阻止仍繼續為之。
- (6)承租人擅自將租賃住宅轉租或轉讓租賃權予他人。
- (7)承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。
- (8)承租人未經出租人同意，擅自進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
- (9)承租人未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
- (10)承租人進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。

#### 2.任意終止權：

依《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》第14點規定，租賃雙方得約定，契約期間「得」提前終止租約時，終止之一方應至少於終止前1個月通知對方，即可終止租賃契約，無須賠償違約金；若未為先期通知而逕行終止租約，應賠償對方最高不得超過1個月租金之違約金。

若是約定「不得」提前終止租約，則契約終止之條件或違約金多寡等就需要雙方協議。協議不成，則可考慮透過調解或調處，經由公正第三方介入，試著取得共識。



常見問題大彙集 12

### 提前終止，房東是不是應該把預繳的租金返還房客？

若租賃契約上有約定「得」提前終止租約，或房客是依據《租賃住宅市場發展及管理條例》第11條各款法定事由提前終止租賃契約，房東應依《民法》第454條規定返還未到期的預繳租金，並返還押金。

### 租約到期不重新簽約，直接續收租金可以嗎？

#### (一) 恐成不定期租約

- 1.《民法》第422條規定，租賃期限逾一年未以字據訂立租約，視為不定期限租約。
- 2.《民法》第451條規定，租約到期後，房客如繼續繳交租金，房東不予反對並繼續收租金者，視為不定期限繼續契約。

#### (二) 不定期租約的麻煩事

不定期租約直接續收租金，房客可以隨時終止契約，但對房東要收回房屋就沒那麼容易，必須符合《土地法》第100條所規定下列法定終止事由，才能終止契約：

- 1.出租人收回自住或重新建築時。
- 2.承租人違反《民法》第443條第1項之規定轉租於他人時。
- 3.承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時。
- 4.承租人以房屋供違反法令之使用時。
- 5.承租人違反租賃契約時。
- 6.承租人損壞出租人之房屋或附屬財物，而不為相當之賠償時。

因此，建議租約到期還是要重新簽約，對租賃雙方才有保障。

### 包租代管是什麼？對房東有哪些優惠？

(一) 包租代管業是依《租賃住宅市場發展及管理條例》規範，為健全租屋市場所發展的住宅租賃專業服務產業。

- 1.「包租」是由業者 and 房東(屋主)簽訂租賃契約後，將房屋承租租賃，再當起二房東轉租給房客，並管理該房屋，所有租賃住宅問題及租金風險由業者承擔。
- 2.「代管」則是房東委託業者代為管理租賃住宅，住宅租賃契約是由房東與房客簽訂，業者僅負責租賃管理，房屋未出租前之空屋期間，由房東自行承擔成本。

### 房東基本功-常見問題大彙集

(二) 加入包租代管的房東可以享有的稅賦優惠(社會住宅包租代管另有更多優惠，可至內政部不動產資訊平台-社會住宅包租代管專區查詢)：

- 1.綜合所得稅減免：出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣6,000元部分，免納綜合所得稅；每屋每月租金收入超過新臺幣6,000元至2萬元部分，依該部分租金收入53%計算。
- 2.房屋稅、地價稅減免：屬於地方稅，中央授權直轄市、縣(市)政府制定，可適當減免。

### 公益出租人是什麼？對房東有哪些優惠？

公益出租人指的是房東(屋主)將住宅出租予符合租金補貼申請資格的房客，經直轄市、縣(市)主管機關認定者。【屋主跟出租人要同一人，即便二者是夫妻、直系親屬關係也不行，如房屋屬多人共有，應於租約出租人詳載全部共有人】

(一) 公益出租人如何認定？

#### 1.「房東(屋主)自行申請認定」：

需由房東(屋主)檢附文件，向所在縣市政府申請核發公益出租人認定函，需準備的資料可見內政部不動產資訊平台，以及各縣市政府所規定的說明。

#### 2.「政府直接認定」：

由直轄市、縣(市)主管機關直接依《住宅法》第3條第3款認定之公益出租人，不另行核發公益出租人認定函，直接辦理稅賦減免。例如租客申請租金補助、符合自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法之租金補貼、其他機關辦理的租金補助等情形，免由屋主親自申請認定。

(二) 公益出租人能享有什麼優惠？

- 1.綜合所得稅：每屋每月租金收入最高1萬5,000元之免稅優惠。
- 2.房屋稅：適用自用住宅稅率1.2%。
- 3.地價稅：適用自用住宅用地稅率2‰。



## STEP 02 房客篇

● 看屋前的3W1H

● 常見問題大彙集



### 房客基本功 看屋前的3W1H

#### When

##### 預留足夠的看屋時間

目前各租屋平台管道相當多元，物件玲瓏滿目，經過篩選後，符合自己需求及預算的房子，在短時間內未必可以有很多選擇。因此，建議於預計租屋前一、兩個月便要開始積極找尋合適物件。

##### 白天、晚上各看一次

曾有社會新鮮人在白天看屋時，覺得是單純清幽的住宅區，但入住後才發現夜間有流動小吃攤，導致酒客聚集，晚上下班經過時常被騷擾，最後只好違約搬走。因此，建議可分別於白天晚上進行看屋，藉以瞭解不同時段房子周邊的環境及活動狀況。

##### 晴天、雨天各看一次

晴天看屋的重點在於檢查採光夠不夠明亮、會不會有西曬問題；雨天則是檢查房子是否漏水，如果看屋時間有限，無法在雨天與房東相約看屋時，可藉由觀察屋外接縫處、浴室、廚房及窗台等等，檢查房子是否有壁癌、裂縫、水漬痕跡等，判斷是否可能有漏水的跡象。

#### Where

##### 勘查住家附近環境

為了確保日後居住出入的安全，看房子時最好能實地考察住家到主要幹道間的動線，是否有狹巷、工地施工、出入份子是否複雜，並確認夜間照明問題等，知己知彼，才能百戰百勝。



### 房客基本功-看屋前的3W1H

#### 查詢交通路線

許多屋主張貼的交通資訊，如：離捷運站五分鐘、近公車站等，常有虛報不實的現象。幸好現在有許多大眾交通運輸轉乘的軟體或app可供查詢，只要輸入地址，就能得到精準的交通資訊，對於需靠大眾運輸通勤的上班族來說，可說是非常方便。而騎車或開車通勤的人，也可先查詢相關交通路線。

#### 檢視生活機能

拜科技之賜，想要瞭解物件周邊的環境、生活機能、公共設施及食衣住行育樂，現在只要善用地圖和街景服務，便可輕鬆掌握。不過在這提醒一下，於看屋時，記得與實地稍加比對，畢竟街景服務並非及時更新，避免搬進租屋後，才發現與實際落差過大，未符居住需求。

#### 宜避開的租屋物件

在挑選租屋物件時，宜多觀察留意周遭環境，並注意是否有以下現象，避免作為租屋選擇：

(一) 地處偏僻荒涼

搭乘大眾交通工具通勤的人，看房時需注意從捷運站或公車站到住家間，是否需要經過地下道、或施工地等人煙稀少的路段，就算有機車代步，最好也避開田野、河堤邊的房子。之所以建議白天、晚上各看一次，也是為了注意街道巷弄的照明是否夠亮，並觀察夜間出入份子是否複雜。





## (二)易從旁入侵

頂樓加蓋的物件雖然低價，但因開放住戶與維修人員自由出入，容易有安全疑慮，尤其舊公寓不像新大樓有較好的保全系統，更增添危險。此外，較低樓層的房子也需注意外觀是否容易讓人攀爬，尤其是一樓遮雨棚有向外延伸者，容易讓人攀爬上樓。同時，也要注意門窗可否輕鬆打開。

## (三)公共空間走道雜物堆置

街道是否清潔，機車是否隨意停放，影響出入動線，都可觀察到鄰居素質。如果是華廈、大樓，可從公共空間是否整潔，來觀察社區品質，若是公寓，則全靠鄰居自行維護，除了照明與整潔問題外，如果樓梯間貼滿小廣告，往往門戶安全較易有疑慮。

## (四)逃生動線是否暢通

無論是公寓或大樓，每個樓層都需有兩個逃生口，且兩個出口不能在同一側。逃生口需加裝緊急照明燈，用以指示逃生動線，並檢查每個窗戶是否可以打開。看屋時需注意該物件是否符合以上條件，尤其是經過改建的分租套房或雅房，逃生動線常被破壞或被阻擋，如不符合以上條件，建議最好不要承租此類房子。

## Who

### 找人結伴看屋

除了人身安全考量，多找一個人結伴看屋，甚至是有租屋經驗的朋友，可以幫忙從不同方向檢視房子的問題外，遇到喜歡的房子時，也可以幫忙跟房東議價或爭取其他條件。如果真的必須單獨前往，也最好事先告知家人或好友自己前往的去處，或是請人在特定時間打電話給自己，確保安全。

### 蒐集房東情報

如果租屋區域鄰近大專院校，可透過學校建置的雲端租屋平台尋找租屋物件。透過學校平台找尋物件的好處是，學校租屋單位除了會檢視屋主身份、違建等問題，也有房東的評價資訊。另外透過租屋附近人潮聚集的餐館、雜貨店，或是大樓管理員，通常也有機會打聽到房東的情報。最後近年來各大社群平台亦有由租客成立的當地租屋社團，同樣也是很方便的蒐集管道。

## 房客基本功-看屋前的3W1H

### How

#### 不帶大筆錢看屋

如果雙方有簽約意願，一般需先支付房東定金以保留優先租賃房子的權利，一般定金多在1,000元到3,000元不等，而這筆定金除非房東無法履約，如果是自己反悔，依據《民法》第249條的規定，是無法拿回的。

#### 自備收據

看屋後所支付的定金應要求開立書面收據，收據除了要有雙方的親筆簽名(主要一定要有房東簽名)、物件地址、身份證字號、定金金額外，也可將房東口頭承諾的條件寫下，以便在簽約時納入合約中。這主要是因為口頭承諾雖然具法律效益，但常因舉證困難，最後只能不了了之。而收據並無統一規定格式，只要載有前述所列重要資訊即可。

#### 保留廣告

屋主於租屋平台上刊登的資訊，包含屋況、設備與家具，最好列印出來，除了方便在看屋時比對外，萬一在入住後發現情況有所出入，才可依此做為證據，進行談判或求償。



看屋前的3W1H 20

### 注意儀容與禮節

在租屋市場中，不僅房客怕遇到惡房東，房東也怕遇到品行不端正或生活習慣不佳的房客，未能讓房東滿意導致租屋爭議。所以，看屋時注意自身儀容和禮節，爭取房東好的第一印象，將有助於提高房東出租意願，或為自己爭取更多租約議價空間。

### 確保消防設備及安全

#### 簽訂租賃契約前

可透過住宅租賃定型化契約內之「租賃標的現況確認書」，確認所租房屋是否依規定裝設相關消防安全設備(如滅火器、住宅用火災警報器、偵煙器、緊急照明燈等)並進行檢修申報作業，另應於現場確認裝設位置及情況。

#### 簽訂租賃契約後

若已於簽訂租賃契約後，才發現未裝設相關消防安全設備，應請求房東依規定設置，或向當地消防主管機關檢舉或請求協助改善。

## 常見問題大彙集

### 看屋有看屋金嗎？還沒看屋前需要先付定金嗎？

未看屋前不應支付任何費用，定金通常是在看屋後簽約前，房客有意承租，房東也願意出租，這時才會預先付給房東一定數量的金額(目前法律沒有明確規範定金收取標準，建議定金約每月租金10%~30%，盡量不要超過3,000元)，用來肯定雙方均會履行租賃契約的一種承諾。記得支付定金後需向房東取得支付證明。另特別提醒，如租屋廣告照片美觀美奐，租金低於市場行情，約定看屋時，房東要求先匯款才能看屋，要小心是租屋詐騙，切勿貪小便宜而受騙上當！

## 房客基本功-看屋前的3W1H

### 收 據

茲收到○○○(承租人)租屋定金(地址:○○○號○樓○室)  
新台幣 XXX 元,並保留至 XXX 年 XX 月 XX 日止。屆時承租人表明不  
欲租屋時,出租人得沒收定金,並無異議;若係出租人表明不欲出  
租時,則出租人應加倍退還承租人定金。

### 此據

出租人: (簽章)  
電 話:

中華民國 年 月 日

### 我的房東不是屋主,該怎麼辦?

法律上並無限制只有房屋所有權人才能將房屋出租,經過房屋所有權人同意  
或委託代理,也可以是出租人。依《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事  
項》第11、12點規定,租賃雙方都有義務出示身分相關證明文件。想要進一步  
確認出租者是否為房屋所有權人,可要求出示房屋權狀正本或影本;如果  
不方便提供權狀資料,則可請其提供最近一期的房屋稅單替代,確認稅單上  
的納稅義務人是不是與簽約者同一人:當對方表示自己是二房東時,務必請  
其提供大房東同意轉租之書面文件,確保有權出租。



看屋前的3W1H 22

### 房東可以要求房客不得遷入戶籍嗎?

依《戶籍法》第17條規定,由他鄉(鎮、市、區)遷入3個月以上,應為遷入  
登記。房客將戶籍遷入租屋處,原就應辦理登記,只需租賃契約書及最近  
一期房屋稅單即可向戶政單位申請辦理。房東常因憂慮會增加稅金負擔、  
房客個人債務糾紛或官司訴訟所帶來的風險,而拒絕房客遷入戶籍的要求。  
但依《住宅租賃定型化契約不得記載事項》第4點規定,房東不可以限制房  
客遷入戶籍。

### 房東是否可以不准房客報稅或 要求自行吸收房屋多出來的稅金嗎?

住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項,已有規定不得在契約中記載  
房客不得申報租賃費用支出,也不能記載原應由房東負擔的稅賦轉嫁由房  
客負擔。

### 房東可以限制房客申請政府租金補貼 要求終止租約嗎?

申請租金補貼是房客的權利,並不需要取得房東同意;同時,房東也不得  
禁止房客申請租金補貼,若房東片面禁止或要求拋棄申請,因對於房客顯  
失公平,房客可依《消費者保護法》第12條及《民法》第247條之1規定  
主張無效。另內政部已於112年6月14日公告修正《住宅租賃定型化契約  
不得記載事項》,增訂第10點「不得記載承租人不得申請租金補貼」,房  
東如有違反,可以檢附相關事證向縣市政府提出檢舉及申訴,經限期改正  
而屆期不改正,最高可處50萬元罰鍰。



23 第二章 房客篇

## 房客基本功-常見問題大彙集

### 違建可以出租嗎?

#### 違章建築的租約為有效契約

違章建築是指未經政府核可發給建築執照及使用執照,而擅自建造的建築  
物。但在司法實務上,仍認為興建違章建築的人擁有該建物事實上處分、管  
理之權能(例如可以買賣,也可以使用、收益)。因此,興建違章建築或買違  
章建築的人,對該違建自然有使用及出租之權利。

#### 被拆除時,房客有權向房東請求賠償

違建若因舉發而遭拆除,房客因未能依約使用,依法可向房東要求損害賠償。  
例如提前終止租約之違約金、搬遷費用、已裝設的第四台與網路費用等等。  
反之,在未有拆除公告前,房客不能以「擔心被拆除」為原由,主張終止租  
約。

#### 房東隱匿拆遷事宜,恐涉嫌詐欺

當房東收到拆遷公告時,就應立即告知房客,若因房東刻意隱匿,造成房客  
損失,房客不僅可向房東求償,房東甚至可能涉嫌詐欺。



常見問題大彙集 24



### 多人合租，該怎麼簽約？

#### 由一人代表簽約

由一人代表簽約，負責向住戶收齊房租後繳給房東，是最常見的方式。該代表簽約的人也就成為所謂的二房東。在這種情況下，建議代表簽約的二房東仍要與每位住戶簽約，以免留有人臨時退租時，二房東需負擔租金的缺口，且求助無門。此外，二房東要注意租約中不能有「不得轉租」等字樣，可與房東協議，將禁止部份轉租條文刪除，或直接載明「得部分轉租」，以保障自己權益。

#### 所有人一起簽約

為了共同承擔責任，最佳的方式就是讓所有住戶列名在同一份租約上，且一定要註明各人所居住的區域與金額，才能釐清各人使用及負擔之權利與義務，不致造成日後有人悔約，其他室友仍須背負其租金支付之義務。

#### 個別與房東簽約

每位住戶分別與房東簽訂租約。雖然對房東而言是較麻煩的作法，但對各房客而言，權利與義務的約定相對單純而清楚。

### 房東可以任意進入租屋處嗎？

#### 雅房與分租套房

由於雅房與分租套房的物件，房東會在租約中註明房客所承租的是臥房，而客廳、廚房與陽台屬於公共空間，所以只要房東沒有出入個人的房間，一般來說是不違法的。

#### 獨立套房、整層公寓

若承租的是擁有獨立門牌的整層公寓或獨立套房，房東是不可任意出入租屋處的。房客在承租後即擁有房子的使用權，當然也有權利維護自身居住的安全隱私，可以自行換鎖且禁止他人隨意進入。



### 房客於租賃期間可以提前終止租約嗎？是否有違約金？

租賃期間要提前終止有兩種方式：

#### 1.房客法定終止權：

依《租賃住宅市場發展及管理條例》第11條及《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》第18點規定，下列情形房客得提前終止租約，且房東不得要求任何賠償：

- (1)租賃住宅未合於所約定居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，仍不於期限內修繕。
- (2)租賃住宅因不可歸責承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。
- (3)租賃住宅有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵：承租人於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，亦同。
- (4)承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要。
- (5)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。

#### 2.任意終止權：

依《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》第14點規定，租賃雙方得約定，契約期間「得」提前終止租約時，終止之一方應至少於終止前1個月通知對方，即可終止租賃契約，無須賠償違約金；若未為先期通知而逕行終止租約，應賠償對方最高不得超過1個月租金之違約金。

若是約定「不得」提前終止租約，則契約終止之條件或違約金多寡等就需要雙方協議。協議不成，則可考慮透過調解或調處，經由公正第三方介入，試著取得共識。



## STEP 03

### 發生糾紛 當下如何處理



- 一般諮詢
- 申請調解(處)或第三方協商

### 房東&房客基本功 發生糾紛如何處理



#### 一般諮詢

向當地縣(市)政府的地政局(處)或崔媽媽基金會諮詢法律建議後，房客與房東自行溝通解決。

#### 申請調解(處)或第三方協商

撥打1950至當地縣(市)政府的消費者保護中心申訴、向當地縣(市)政府申請不動產糾紛調處、鄉(鎮、市、區)公所調解、或向崔媽媽基金會申請租屋糾紛協商調解服務。

| 一般諮詢                                                                              |                                                                                    | 第三方協商                                                                               | 申請調處                                    | 申請調解                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 依法律師轉的建議<br>房客和房東自行進行溝通                                                           |                                                                                    | 由公正第三方<br>律師協助房客<br>和房東進行面<br>對面協商                                                  | 由各地方政府地<br>政單位的不動產<br>糾紛調處委員會<br>進行糾紛調處 | 當地消費者<br>保護專線<br>☎1950<br> |
| 各縣市<br>政府                                                                         | 崔媽媽基金會                                                                             |                                                                                     | ☎1999                                   | 各縣市鄉鎮市區<br>公所調解委員會                                                                                            |
|  |  |  |                                         |                            |

