

# 租屋點交 注意手冊

內政部

113年10月編印

## 基礎觀念

### 善良管理人

房客（含共同居住人）對於承租房屋應妥善管理使用，如未依照約定方法使用或有損壞情形未告知房東，須負起賠償責任。



#### 例如

房客陽台盆栽落葉沒有清理，造成排水管洩水不良，豪大雨後雨水淹進室內，造成木製地板泡水損害，房東可要求房客負起賠償責任。



### 回復原狀

租賃關係終止時，除自然使用下造成的損耗或折舊外，房客應按照租賃物承租時之原狀交還予房東。



#### 徵求同意

若有改裝或加裝物品（如釘子、掛勾或冷氣、抽風機等設備），無論是約定回復原狀或現況返還（約定租賃關係終止時，按照當時房屋狀況，直接交還予房東），都需徵求房東同意。



## 還屋點交要順利 入住點交是關鍵

### 入住前注意事項

- ▶ 屋況及設備逐項確認，有特殊情形應書面備註
- ▶ 重要設備約明修繕責任、方式及時限
- ▶ 電表、瓦斯表度數記錄；房東並應將上一位房客水電瓦斯等費用結算清楚
- ▶ 點交物品（如：鑰匙、磁扣）數量核對後要記錄在點交表上
- ▶ 拍照或錄影存證



4

### 設備檢查基本功

結構		檢視牆壁、角、縫處等等（例如：漏水、水痕、發霉或潮溼而脫漆龜裂）
設備		馬桶通不通
		（廚房及廁所）水龍頭或排水孔有無堵住或水流異常？！
消防		住警器及滅火器（有無過期）
家具		破損、缺角、掉漆等等（例如：桌椅、衣櫃）
		
家電		測試能否正常運作等等（例如：冷氣會不會冷、滴水、遙控器能不能用）

5

### 租期中注意事項

- ▶ 發生結構、家具、設備或家電毀損狀況，馬上聯繫房東處理避免退租時才告知
- ▶ 有物品或設備換新，建議補充到點交確認表（敘明款式型號）退租時按確認表逐項檢查，以避免糾紛
- ▶ 勿擅自丟棄租屋裡不需要的物品或設備

### 退租注意事項

- ▶ 建議租期屆滿前 1 個月雙方確認是否續租
- ▶ 除自然折舊及耗損外，整理清潔並恢復原來房東交屋時原樣
- ▶ 約定點交時間，若無法親自到場可委託代理人
- ▶ 雙方共同確認屋況及設備（物品）點交，並拍照或錄影記錄
- ▶ 結清水電、瓦斯及押金
- ▶ 確認戶籍已遷出
- ▶ 歸還房屋鑰匙及物品

入住、退租屋況  
點交確認表



6

## 常見問題

### 房客篇

Q：租約快到期，一直與房東約點交時間，但都沒有回應，怎麼辦？

A：房客得定相當期限催告，房東仍不會同點交者，房客可寄存證信函通知房東，表明已盡到告知義務，主張視為完成點交，而得解除對房屋的保管責任，即可搬離租屋處。

Q：房東在房客退租點交後，藉故拖延遲遲不退還押金該怎麼辦？

A：1.租賃雙方於當面點交完成時，建議可於原租賃契約書或自行擬訂租賃契約終止協議書，並註明「已於○年○月○日完成退租點交，押金於○年○月○日/當場給付」等字樣。

2.若房東依然藉故拖延不退還押金，建議得以存證信函方式，要求房東限期退還押金，屆期如仍不退還，可向直轄市、縣(市)政府消費者服務中心或分中心提起消費爭議申訴或申請調解，也可撥打全國消費者服務專線1950請求協助。

## 常見問題

### 房東篇

Q：租約屆期不再續租，房客不願點交搬離，可以開鎖進去或斷水電嗎？該怎麼處理？

A：1.碰到這種情況千萬不可以任意開鎖強行進入屋內將房客之物品搬離，或是以直接換鎖、斷水斷電等方式阻擾房客房屋之使用權益，否則恐涉犯刑法第304條強制罪或第306條侵入住宅罪，建議仍需透過向法院提起訴訟、強制執行方式處理。

2.另外，建議簽訂租約時，可至法院公證處或找民間公證人進行租約公證，並於租約載明房客租期屆滿拒不搬遷時「願逕接受強制執行」的文字，則租約屆期倘房客拒不搬遷時，可直接持該租約，聲請法院逕予強制執行，要求返還房屋，不用透過冗長的民事訴訟程序。



Q：租約已到期，人去物未空怎麼辦？

A：1.租約到期時，房東應定期催告房客儘速取回遺留在房屋內物品，如房客確認所遺留均為廢棄物，房東可用押金支付遺留物品清運的費用，如有不足仍得向房客請求支付。

2.房客如避不見面或相應不理又超過催告時間，為避免衍生法律爭議，建議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。

Q：房客在租屋退租點交後，不遷出戶籍該怎麼辦？

A：依戶籍法第50條第1項，若房客搬離卻未遷出戶籍，房屋所有權人可透過線上或到戶政機構依法申請遷出，房客的戶籍會被遷至當地戶政事務所。

💡 線上申辦全戶戶籍  
暫遷至戶政事務所連結



# 糾紛處理機制

類別	服務單位	
電話諮詢	各縣市政府地政局/處	
	法律扶助基金會 (適用房客) ☎ (02)412-8518轉2再轉6	
	崔媽媽基金會 ☎ (02)2365-8140	
糾紛協調	當地消費者保護專線 (適用房客) ☎ 1950	
	各縣市鄉鎮市區公所 調解委員會	

## NOTE

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----



中華民國內政部  
MINISTRY OF THE INTERIOR, R.O.C. (TAIWAN)

中華民國內政部地政司  
Dept of Land Administration, M. O. I.



租賃條例專區

