

租屋停看聽、安全又放心

做好功課準備，才不容易吃虧上當，迎接畢業季和暑假的來臨，有些同學面臨需要租屋的問題，現今社會「惡房東」事件頻傳，租屋前一定要多加注意，以防遇到動機不良的房東而吃虧上當。

給想要租屋同學的幾點經驗談：

1. 看屋時一定要請親友陪同，或是朋友相約一起看屋，以自身安全作為第一考量，如果尋覓到心儀的租屋處，要簽約前應先詳細看完整份合約內容，並找出有疑問的地方加以詢問清楚並更新登錄合約內容，一定要詳細瞭解合約書簽約內容及釐清疑議才能簽署，尤其學生涉世未深，簽約時最好要有家人陪同詳讀合約較為理想。
2. 約看房屋前可提早到達，預先觀察周遭環境，外圍環境髒亂、吵雜或不安全等因素，容易導致租賃處不適合居住。
3. 除觀察房屋是否為加蓋違建及房屋坪數大小，格局及有無危安因素外，尤應注意有無消防逃生設施，及防盜設施是否到位，例如沒有防火巷做區隔，又在一般門口出入處停滿機車或堆放障礙物，或加上密封之防盜鐵窗裝設等，就很容易有「防火逃生安全」疑慮。
4. 如為分租房屋，要注意未來室友的組成成員，和觀察周遭鄰居組成份子，避免住進成員複雜的租屋處。
5. 觀察房東言行舉止是否正常，是否有奇怪或不恰當的條件或詢問。
6. 切記要請房東出示房屋相關稅費、管理費、水電瓦斯費之使用與繳付證明及房產權狀，避免被二房東欺騙。
7. 簽約前要注意簽約的房屋所在地點或是套房序號，避免有心房東調包，給了一間不是原本說要簽約的房間。
8. 簽約前要確定設備修繕歸屬，通常設備壞了都由房東負責修繕，不過還是需列表確認修繕範圍以及責任歸屬，以免房東都歸咎於是房客的责任。
9. 簽約前要詳閱合約書內容，以防退屋時遇到不合理的沒收押金，或是房東追討家俱賠償金，做好準備功課，才不容易吃虧上當。
10. 簽約交屋之前可協議簽訂「點交切結書」，拍照留存所有傢俱和屋子現況，以免退租時被無故沒收押金。
11. 若有室友同住：需注意瞭解室友人數、性別、年齡、職業、作息等資訊，以免造成日後相處上的困擾。

12. 要留意屋內公共空間的使用狀況（藉以判斷室友是否有公德心）。

13. 瞭解共同勞務工作的分攤方式

水費／電費的度量標準及收取週期：

1 度水=1 公噸=1000 公斤=1000 公升=1 立方公尺=約 2.3 元（每兩個月收取一次）

1 度電=1 千瓦/小時（每兩個月收取一次）。

14. 要瞭解：

每月租金 元 押金 元/個月 其他費用 · 水費：租金內含 另計

收費標準：每月定額 元 按表計算，每度 元 · 電費：租金內含 另計

收費標準：每月定額 元 按表計算，每度 元 · 管理／清潔費：

租金內含另計 收費標準：每月 元

15. 交付定金時，請記得簽立收據，收據上需留據：

註明所支付的定金金額、收款及付款人雙方姓名、身分證字號、定金保留期限、違反約定之賠償方式等，以避免任何一方發生付訂拒租卻又求償無門的情形。

16. 房租合理議價：

在看房屋過程當中，「租金」問題是租賃雙方內心盤算的首要考量之一，如果房東正處於「乏人問津、門可羅雀」狀況下，同學在議價上就比較佔優勢；相反的，如果租屋市場是「供不應求」時，那麼同學能議價的空間就相對的減少了！並且議價時也必須考量房子所在之區位、房屋屋齡、坪數大小、傢俱設備、通風採光、交通便利性等因素，視情況「因地制宜，因情境議價」。然而，千萬不要為了壓低租金，而自動放棄相關權益。

一般而言，最好是預先向住在左鄰右舍的同學探聽當地的市場行情，再依自己的經濟能力做一預先自我規劃。通常在滿意屋況開始與房東議價時，應先有基本坪數之概念，如目測時一坪大約是兩個榻榻米大小，押金不得超過兩個月的租金，及基本的租賃法律常識；誠懇的心意與態度準備後，就可開始與房東的租金價格拉鋸戰。

17. 訂定契約注意事項：

· 務必要請房東出示身分證明、房屋所有權狀、房屋稅單或登記謄本，以確定房東真實身分，是屋主或二房東；若是二房東，應請其出示原與房東所定之契

約書，瞭解到底有無可轉租他人之規定。

18. 租金多少？何時繳納？

- 租約期限多長？
- 是否約附押金？金額多少？何時搬遷？
- 水電費、大樓管理費、房屋稅等金額由誰繳納？如何計算？繳納方式為何？
- 房東提供哪些傢俱與設備，其使用現況如何，對於狀況不佳的設備，最好可以拍照存證，以免苦無證據。
- 確定房東有無其他要求或特殊限制，例如可否炊膳？養寵物？帶異性入內或過夜？
- 您可否轉租其他人？或尋找室友共同分擔房租？
- 您是否可整修或改裝房屋之現有設備或結構？
- 若與房東同住，公共區域之使用權限與範圍？
- 若租賃雙方，任何一方違反規定或提前解約時之違約賠償？
- 租賃雙方簽約時記得留下對方身分證明。
- 契約書內容若有更改處，雙方要加蓋印章或共同簽名，以防止未來發生糾紛情事。
- 簽約完畢，雙方各執一份契約書存留。
- 每月或每學期繳納租金時，應請房東簽收以證明租金繳納完畢。

19. 租賃契約 Q&A

1. 押金與定金

押金、定金的問題，在學生中最常發生付訂拒租的狀況，請同學可自行參閱租屋相關法律條文，以避免重蹈覆轍。

(1) 定金、押金、二者有什麼不同？

定金 是契約履行前的一種承諾，通常是在看屋後房客有意承租，房東亦願出租給他，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。民法第 248 條規定：「訂約當事人之一方，由他人受有定金時，推定其契約成立。」

押金 在法律上正式名稱為『押租金』，而通常一般又稱之為押金、保證金、擔保金…等，其目的是為了擔保房客租金的給付、房客對房子所造成損害的賠償，以及在租約期滿時房客按時返還房子。

租金 向房東承租房子，必須定期支付的金額，直到租期期滿為止，通常有每月

一付、每季一付、每學期一付等等定期支付方式。

(2) 定金、押金各該收多少才合理？

定金 定金支付並無法定的上下限，通常房東會自訂金額請房客支付。有的房東會要求定金多至數萬元少至僅收 5 佰、1 仟元。其實對承租的行為而言，不論定金的多少都是代表一種承諾，應依雙方租賃意願多強而決定數額，否則如有一方反悔，依民法第 249 條視錯在那一方，他方得請求沒收或加倍返還。

押金 雖然一般民間偶有收三個月押金甚至更高之習慣，但依據土地法第 99 條的規定，押金不得超過租金的二倍（即二個月相當金額），超過的部分房客有權利對房東主張用來抵付房租。不過，在實際運用上，房客行使抵付房租之權利時，應先向房東知會、與房東妥善溝通，避免紛爭。

(3) 付定金時，該注意什麼？

房客所付的定金除了另有約定外，在履行契約時定金應可返還或可做為租金或押金的一部份，因此繳交定金時請千萬記得，請房東簽收收據（連結到訂金收據格式），註明所支付的定金金額、收款及付款人雙方姓名、身分證字號、定金保留期限、違反約定之賠償方式等，以避免任何一方發生付訂拒租卻又求償無門的情形。

(4) 定金支付了之後，若有一方反悔不租，定金可以拿回來或要求賠償嗎？

依據民法第 249 條規定：「契約因可歸責於付定金當事人的事由，以致不能履行時，定金不得請求返還；…」也就是說，當房客（付定金當事人）無法履行承諾來承租房子時，是不可請求房東償還定金的。

「契約因可歸責於受定金當事人的事由，以致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受的定金；…」也就是說，當房東（受定金當事人）無法履行承諾將房子出租給房客時，房客是可要求房東加倍賠償的。

「契約因不可歸責於雙方當事人的事由，致不能履行時，定金應返還之。」也就是當碰到像是 921 大地震、颱風淹水等等，造成房子的損傷，或是在看屋時未談到的細節，在付定後簽約時雙方在細節部份無法溝通而致使任何一方不願承租時，另一方是不得扣下定金或是要求加倍賠償的。

20. 簽約：

提醒同學，租約的簽定在事前即要看清楚，同學們要有個概念：法律是保護懂得維護自己權益的人。因此，事後再去爭取所謂”合理權益”，很可能就為時已晚了。

(1)各種不同版本的契約書是否都同樣具有效力？

一般來講契約書會有書店文具店版本、崔媽媽版本、各校編寫版本、內政部版本或房東自行編寫版本等等，不管哪種版本的契約書，只要雙方對於契約內容表示同意、無異議且已經簽名及蓋章後，這份契約便已產生法律效力，雙方必需遵守履行。

(2)如何選擇合適的契約書呢？

其實契約書只要是不違反公序良俗及法律強制規定的事項，經過雙方同意後，都可以成為契約。契約書版本何者為佳？應視個人需要，如房屋較新、附加設備多或租金價額高，可考慮用較詳細之契約，如內政部版本；反之，一般居住使用，應選擇條文較少的為佳，一來簡單易懂，二來協商的空間大，例如崔媽媽版本。其次，凡是契約中未約定的部份，在法律的處理程序都是引用『民法』的規定，而一般來講，『民法』中規定，兼顧雙方，亦有公平之考量，對房客也有保障。

21. 對雙方都有保障的合約書：

合約書應使用內政部訂頒之房屋租賃契約書範本並詳讀房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項資訊（可逕至內政部不動產資訊平臺網站 (<https://pip.moi.gov.tw/V2/G/SCRG0301.aspx> 下載運用），此合約範本可說是對雙方都有保障的最佳合約書，同學可列為首選，下載運用。

22. 簽約時須檢驗的證件資料：

與屋主簽約時一需察看房屋權狀或房屋稅稅單（有記載房屋屋址及所有人姓名）以及屋主個人的身份證件。

23. 與屋主代理人簽約一需察看房屋權狀或房屋稅稅單以及委託同意書。

24. 與屋主家人簽約一需察看房屋權狀或房屋稅稅單以及身份證件（背面記載有親屬關係）或戶口名簿。

25. 確認租屋後請房東更換門鎖，因為前房客與你租屋用同一副門鎖，換鎖較可保護自己人身安全；交屋時確認鑰匙有幾把，房東更不能隨意進入租屋處，這些都可簽訂在合約上，避免未來退租前，租屋處衝進一堆不認識的看屋客。尤其學生常為了省錢，多人合租一層樓房，更應於一份合約書中，名列甲乙丙丁...所有房客都需在列，以免有人提早退租，造成租金上的糾紛。

26. 不要為了便宜租金而忽略了安全，房屋狀況不佳，安全設備缺乏，無滅火器煙霧偵測器，或瓦斯熱水器裝於室內，瓦斯桶放置於室內等，易有一氧化碳中

毒及火災之安全虞慮的處所，就算租金再便宜或如何急需租房都不予考慮，以確保居住及生命安全。