



學生租屋 Student
注意手冊 Rental
Gu!de



學生租屋 Student
注意手冊 Rental
Guide



教育部 編印

PUBLISHED by Ministry of Education

99年4月

目錄 | CONTENTS

【序言】

壹、前言 ····· 001

貳、租屋三步驟 ····· 003

步驟一：租屋前哨站 ····· 004

如何取得租屋資訊管道 ····· 004

租屋管道優劣比較 ····· 005

行前準備功課 ····· 007

步驟二：如何看屋 ····· 011

開始行動 ····· 012

如何與房東有良好互動 ····· 012

看屋注意事項 ····· 012

一、外在環境 ····· 012

二、內在環境 ····· 016

三、門戶安全 ····· 019

四、消防安全 ····· 020

五、建物安全 ····· 022

六、他是好房東、好室友嗎？ ····· 022

步驟三：契約如何簽 ····· 023

簽約前 ····· 024

一、如何議價 ····· 024

二、主動詢問費用與限制 ····· 025

三、定金支付原則 ····· 026

四、簽約前基本概念 ····· 026

簽約時注意事項 ····· 027

一、重點提醒 ····· 027

二、一般房屋租賃契約書之探討 ····· 027

三、租屋流程圖 ····· 031

四、學生契約書條文詳解 ····· 032

結語 ····· 030

參、租屋糾紛案例解析 ····· 037

一、定金 ····· 038

故事1：付了定金可以拿回嗎？ ····· 038

二、押金 ····· 040

故事2：押金沒付，租賃契約有效嗎？ ····· 040

故事3：租期已滿水電未付，須扣下全部的押金嗎？ ····· 043

三、租金 ····· 045

故事4：租期未到，房東要漲租 ····· 045

故事5：多找一個同學來住，為什麼房租要多付？ ····· 048

故事6：簽了約還沒住進去，現在不想租了，可以向房東要回預繳租金嗎？ ····· 050

四、簽約相關問題 ····· 052

故事7：沒有簽約行不行？ ····· 052

故事8：房東變更口頭承諾，怎麼辦？ ····· 055

故事9：什麼是保證人？	057
故事10：二房東不見了！	060

五、修繕問題 063

故事11：房東說了不算，東西壞了不修	063
故事12：房屋滲水導致物品損壞，該如何向房東索賠？	066
故事13：當風災過後	068

六、安全隱私及人際互動問題 070

故事14：房東可以隨便帶人進來看屋嗎？	070
故事15：什麼是偶爾？	072
故事16：房東任意進入租屋處	074

七、費用爭議 076

故事17：一度電4.5元會不會太貴了？	076
故事18：仲介帶看屋！什麼～要仲介費？	079

八、違約問題 083

故事19：契約對房東的約束力？	083
故事20：房東要賣屋，房客一定要搬嗎？	085

九、提前終止 088

故事21：房東要提前終止租約	088
故事22：租到超高電磁波的房屋怎麼辦？	090
故事23：我租到爛房子了！可以終止租約嗎？	092

十、生活問題 095

故事24：遭小偷了！可以向房東求償嗎？	095
故事25：生活公約有法律效力嗎？	098
故事26：承租後房東才訂定了生活公約，我們可以拒絕嗎？	100

十一、其他 102

故事27：違建可以出租嗎？	102
故事28：我被房東騙去看屋啦？	105
故事29：我可以報租金扣抵所得稅嗎？	108
故事30：一氧化碳中毒後	111

肆、求助管道 115

學校專責單位	115
法律諮詢服務	123
教育部青春寄居蟹賃居服務網	126

伍、附錄 127

租屋附件一：崔媽媽版本契約書範例	128
租屋附件二：定金收據	132
租屋附件三：看屋檢查表	133
租屋附件四：熱水器安全診斷表	135
租屋附件五：房東提供之家具設備清單範例	136
租屋附件六：存證信函範例	137
租屋附件七：存證信函格式	138

序

學生租屋安全是學生及家長十分關切的問題，根據本部調查，學生校外租屋人數已佔大專學生總人數之3成，隨著校外賃居人數的增加，本部陸續推動各項活動及計畫，提醒學校重視賃居安全，主動關心學生，提供必要之協助，給外地求學學生一個方便、安全的居住環境，同時讓家長感受到學校的用心。

本部自民國92年起，每年規劃辦理大專校院承辦人員的學生住宿安全知能研習，研討學生住宿安全相關問題。經多年的經驗交流與課程調整，是項研習的重點已轉化為強化宿舍安全準備、學生賃居資訊提供、宿舍租賃、訪視服務、安全檢查及法

律問題等，對於提升學生住宿服務品質與安全、降低災害與損失均有極大助益。為擴大服務範圍，本部於98年訂定「推動高級中等以上學校賃居服務實施計畫」，邀集內政部警政署、消防署、營建署共同推動，並與崔媽媽基金會合作，提供學校及學生賃居相關法律專業諮詢，降低賃居糾紛事件，提升賃居服務品質。

崔媽媽基金會是長期關心台灣居住議題的社會團體，成立至今已二十多年，累積多年有關租屋安全的實務經驗，為無數學生處理賃居問題，是本部推動學生賃居服務工作的好夥伴，另外為提供學校實務工作人員賃居服務之學習依循，本部與崔媽

媽基金會於98年共同出版『大專院校校外賃居工作輔導指南』，目前已成為各大專校院服務校外賃居學生最佳的工具書，今年特別針對有租屋需求之學生，再度與崔媽媽基金會合作編印『學生租屋注意手冊』，相信將能造福更多莘莘學子，成為解決學生租屋問題的最佳指南，這本手冊同時將放置於本部賃居服務網，提供需要者下載使用，希望在各界努力下，能營造學生安心，家長放心、學校不擔心的最佳賃居環境。

教育部學生軍訓處處長

于福味

民國99年4月



學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

前言

大專校院的學子們在踏入校園環境後，一年級新生多在學校提供學生住宿服務下，渡過第一年的團體生活；緊接著升上二年級後，開始有著不想受太多束縛的想法，以及學校宿舍床位的不足等因素，多數學生開始學習許多的第一次，包括獨立生活、找房子、簽下契約書等等...，這些都是書本沒寫、老師沒教的生活歷練，對於首次離鄉背景學子而言，其心中的惶恐不難想像。所以學校如何將「學生在那裡，校園就在那裡」的生活教育理念落實，提供更多元的賃居服務，讓這些校外賃居學子有健康學習的求學環境，是刻不容緩的重要課題。

為了讓這群校外賃居學子們，能有一如

師長般的叮嚀與指引，本手冊內容特別涵蓋學生租屋過程可能會遇到的問題，區分為兩大部分：

第一部分：提供租屋三步驟，從租屋前的準備工作（步驟一），指導如何看屋（步驟二），到如何簽訂契約（步驟三），教導同學們如何一步一步的瞭解「賃居」這門課程，並在各個步驟中提供重點提醒，幫助校外賃居學子們迅速找到正確的租屋資訊。

第二部份：透過三十個實際案例，由定金的支付案例，到最為困難處理的人際問題案例說明，將租屋糾紛分類並循序漸進的探討與分析，而其中所涉及的法律層面與學校處理部分，均請崔媽媽基金會義務律師及校方輔導人員，深入淺

出地提供法律分析與輔導經驗的分享，提供學子們面對類似事件的處遇方法。

手冊的最後，則提供相關的求助資源管道及參考運用範例，包括各校的專線服務電話、部分學校的法律服務社團、賃居服務民間團體等聯繫管道，希望學子們在碰到賃居問題時，能立即找到可以協助的窗口，透過學校或專業團體的協助，讓賃居糾紛能儘速獲得解決，並能藉由處理問題的過程中，習得法律的規範與人際溝通的原則與技巧。

本手冊除了透過租屋基本概念的提醒，讓學子們在進入校外生活前能夠先學習租屋相關注意事項，降低承租校外屋舍可能發生的問題，同時也提供學校賃居服務承

辦人員參考，提昇各校學生校外賃居服務工作，讓學子有個快樂的生活教育學習環境，達到安住居、樂學業的目的。

貳

學生租屋注意手冊
Student Rental Guide租屋三步驟——
步驟一

租屋前哨站

第一次離家，第一次在外租屋居住，面對外面的新世界必有一番想像與憧憬吧？看到五顏六色的租屋廣告，到底該從何處著手？這麼多的資訊，真實性到底有多高？會不會被騙？房東好不好？應該是新手租屋族們最大的疑問，如何避免可能發生的問題，就讓有經驗的老前輩帶您一步一步的往下看。



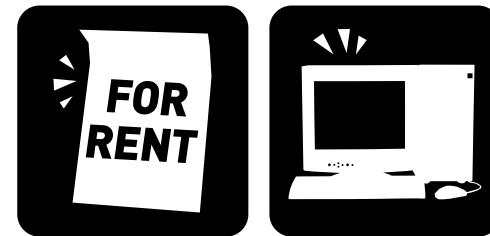
步驟一 | 租屋前哨站

如何取得租屋資訊

租屋資訊的管道有許多，但每個管道所呈現資料的真實性卻有著不同的落差，以管道來分大致有二十大類：

一、資訊平台

1. 平面：報紙分類欄、當地公告欄、路邊出租廣告……
2. 網路：學校租屋網站、各租屋網站、BBS



二、人

1. 親友介紹
2. 學長姊介紹
3. 大樓管理員
4. 當地居民
5. 仲介



租屋管道優劣比較

而各種管道的優劣比較則如下表：

管道	優點	缺點
學校租屋網站	<ul style="list-style-type: none"> 方便，免費 會確認屋主身份（驗證） 師長多會前往訪視 發生糾紛學校較易介入調處 房東優劣狀況，可透過學校查詢 	<ul style="list-style-type: none"> 資料量少。因房東不願配合學校規定；或房東擔心資料曝光，造成稅務問題 查詢動線不明顯，學生較難找到入口 出租資訊陳述內容有時過於簡單，學生較難理解或判斷資訊是否合於所用
各租屋網站、bbs	<ul style="list-style-type: none"> 方便，免費 房東刊登方便，故資料量多 房屋多有圖片可參考 由房東自由填寫內容，可參考資訊較多（如地點、空間、要求等敘述） 	<ul style="list-style-type: none"> 刊登方便，無須驗證，身分無法確認 房東自行書寫內容，敘述較為雜亂 發生糾紛幾無調處諮詢功能 已租資料不能即時更新 常見仲介、受委託人摻雜其間，不易判斷
仲介	<ul style="list-style-type: none"> 可設定更精準找屋條件，符合個人需求 可帶看房屋 可代與屋主協商條件 有糾紛，可申訴 	<ul style="list-style-type: none"> 大多需付半個月至一個月租金為仲介費用 房客有時無法與房東會談，業者有時無法代為決定一些事項 承諾事項有時無法履行，易生糾紛 溝通事項或有落差，易生糾紛
租屋公司	<ul style="list-style-type: none"> 出租資料提供 	<ul style="list-style-type: none"> 需付費購買資料 資料內容有效性待議 屋主無須驗證 僅提供房屋資料，無其他服務
大樓管理員	<ul style="list-style-type: none"> 免費 資料不對外公開，競爭者少 房屋品質較佳 居住品質較佳 對大樓內之居民狀況較清楚 	<ul style="list-style-type: none"> 資料量少 管理員非專門從事租屋之行業人員，態度因人而異 僅為帶看，不負責後續洽談
報紙	<ul style="list-style-type: none"> 取得容易 	<ul style="list-style-type: none"> 特定地點取得 以欄計價，字數固定，敘述有限，參考資料少 不驗證，身份無法確認 內容真實性可議 資料量少，非屋主刊登比率高
紅紙條	<ul style="list-style-type: none"> 閱覽方便 文字精簡，可迅速閱覽 	<ul style="list-style-type: none"> 特定地點取得 內容真實性可議 文字少，參考資料少 資料雜亂，搜尋困難 非屋主刊登比率高，糾紛比率高
學長姊、親友介紹	<ul style="list-style-type: none"> 有前人經驗 彼此認識，多點照顧 	<ul style="list-style-type: none"> 或有學長姊因與房東有糾紛，臨時終止承租，始找人頂租 互相認識之親友，有時反而不好意思提出要求或請房東處理一些事務

表一 | 租屋管道優缺點比較

由以上的管道比較來看，學校網站應是較安全的一種，不但學校在事前做驗證把關，若後續發生糾紛，校方也較易介入調處，因此建議同學可先由學校網站著手，或直接至各校的生活輔導組、學生住宿服務組、軍訓室等單位，詢問是否有租屋資訊提供。（見115頁，肆、求助管道）



擅於利用學校專責單位資訊，是最安全的作法
資料提供 | 東吳大學學生住宿服務組



- 若擔心廣告不實，可保留出租廣告內容。（見105頁，故事28）
- 簽約人若非房子所有人，有可能會遇上二房東、代理人、仲介；甚或遇上詐騙，假出租真收租，再捲款潛逃，消失無蹤。（見60、79頁，故事10、18）
- 若遇仲介業者代為處理，無法聯絡到房東，常發生糾紛問題有：對於設施要求無法給予承諾，對於修繕、管理問題推拖。
- 慎選房東，若房東為投資客，平時又居於遠處，對於學生需求無法即時回應。
- 廣告中所留電話發現為仲介業者，請詳問服務方式，建議先詢問師長相關經驗，再行決定是否需透過此種管道找屋。

行前準備功課

資訊收集妥當後，要準備看屋了！看屋前，還是要先做點功課，尤其是對初來乍到或第一次租屋的同學而言，行前準備事項做得愈完善，問題產生的機率就愈少。

試用以下大項分類，提醒同學把握：人、事、時、地、物等原則，當能順利使看屋過程順利圓滿。

一、人

1. 確認屋主：

校方資料多會註明或驗證屋主身份，若手邊資料無法得知是否為屋主，要記得詢問帶看者身份，簽約時，若為代理人，請其出示委託書；若為二房東，請其出示與房東簽定之契約書。

2. 房東優劣情報收集：

房東優劣記錄通常在校方官網上無法得知，但只要是有賃居服務單位者，大多對周邊房東狀況有所瞭解，因此可至學校的服務單位直接詢問，可獲一些訊息。另，bbs站通常也是學生發聲的管道，稍微留意一下訊息，或可得一些資訊。

3. 建議二人結伴看屋：



二人結伴看屋的考量重點有二：

①安全

與家人或朋友結伴而行，以免看屋時突發狀況發生，無人奧援。
若不想麻煩他人，可告知朋友並約定時間，彼此以電話聯繫確認安全。

②多面向

因每個人看屋的角度不同，與友人同行可幫助其瞭解房屋其它的狀況，察覺不同的面向，例如：有人注意設備、有人注意整潔……等。看屋後不急著下結論，經過互相討論，再做決定。

建物所有權狀閱讀重點：

屋主姓名、
身分證字號

出租屋址、主
要用途、出租
樓層、面積



北區地政事務所

8902021

二、事

原則：不隨便承諾、不帶大筆金錢

1. 不隨便承諾——不隨便簽下任何資料

承租前，請務必有一觀念：『不任意簽定任何書面文件或不承諾任何自己不瞭解之事物』，以免日後後悔徒增麻煩。

2. 不帶大筆金錢看屋——不支付大筆定金

定金一旦支付，只要是因個人因素造成無法履約，就算離開房屋才短短5分鐘，房東都可以依法沒收，因而請同學在支付前先考慮清楚。(見故事1)

三、時

原則：提早規劃、留意資訊

1. 提早規劃一至二個月的找屋、看屋期

建議在確定必需租屋後，預留一至二個月的時間找屋。

要找到適合自己的房屋的不容易，有時需要靠一點機運。好機運不易求，還是按部就班的先給自己充足的時間準備吧！常見不少學生臨時找屋，倉促決定後又後悔，引起不少糾紛，最後吃虧的還是同學自己，實在是得不償失。

2. 資訊的收集

①平時留意

一般而言，同學大多是大一下學期開始，也是宿舍開始抽籤時，即會出現找屋需求，故每年找屋期多在3月至6月，為避開在此一時段和大家一窩蜂的找屋，建議有需要租屋的同學，平時就留意學長姊居住狀況，有合適的即可事先預定，以便承接。

②注意學校舉辦租屋博覽會

留意生輔組、學生住宿組等負責單位，是否有租屋博覽會訊息，因每校對活動舉辦經費預算撥支不定，宣傳方式不同，活動舉辦方式或大或小，若能主動留意校方相關單位訊息，較能取得更多可靠租屋資訊，減少奔波之苦。



租屋博覽會不但可找房子，有時還有好玩、好吃的好康可撿喔！
資料提供 | 文化大學蝸牛社

四、地

原則：對欲租房屋地段的瞭解

①先確定二件事：

- 確定房屋的交通位置符合需求——看地圖
若自備交通工具者或大眾運輸工具方便區域，脫離學區周邊可能有較佳的居住品質或較便宜的租金，事先研究大致動線範圍，才有可能達到物美價廉又方便的理想。
- 確定房屋的租金符合當地行情——查行情
行情何處查？
· 至當地詢問
· 校方租屋資訊搜集比較
· 詢問師長、同學、學長姊
· 租屋網站搜尋

②再小心一點：

許多同學在看屋時，都忘了詢問附近居住狀況，住進後才發現到房屋所在地，環境不佳、噪音擾人、巷弄狹小……等問題，若可詢問師長、同學對附近的瞭解，相信可過濾掉不少不合適的房屋。



對房屋地段周邊瞭解愈多，愈能掌握狀況
資料提供 | 靜宜大學學生住宿組

五、物

瞭解『房屋』本身是件不簡單的事，本書在下一步驟教各位同學們如何看房子，請事先做好準備，按表操課(見附件三：看屋檢查表)，應可免掉不少糾紛發生機率。



警方推動「賃居安全認證」，
給學生校外賃居安全掛保證
資料提供 | 台中烏日分局犁份派出所

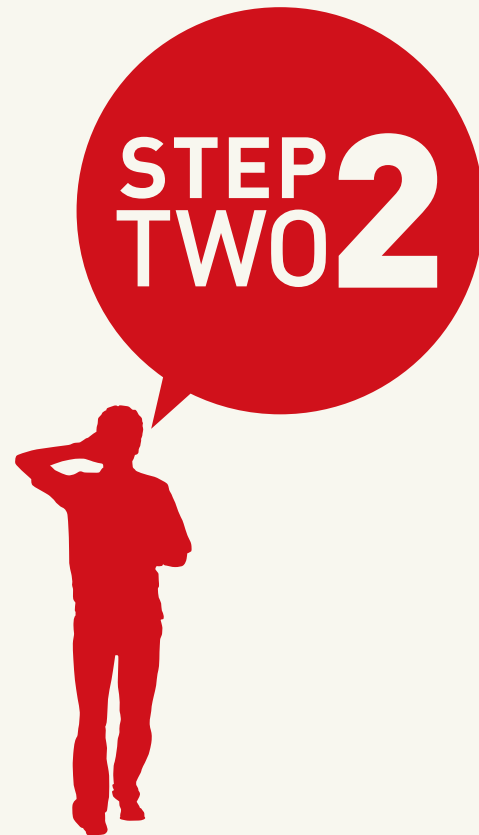
貳

學生租屋注意手冊
Student Rental Guide租屋三步驟——
步驟二

如何看屋

都準備好了嗎？出門前，有些小提醒：

1. 注意穿著、儀容
2. 注意禮貌
3. 有狀況請與房東連絡



步驟二 | 如何看屋

開始行動

都準備好了嗎？出門前，有些小提醒：

1. **注意穿著、儀容**——大多數人會注重「第一印象」，房東亦不例外，所以請同學看屋時，儘量勿奇裝異服、濃妝艷抹或穿著拖鞋及汗衣，亦不用大費周章準備光鮮之衣服，以『乾淨、整齊』為主即可。
2. **注意禮貌**——看屋入內時，詢問房東是否有注意事項，如：是否換穿拖鞋、若有其他室友已居其間，勿大聲說話……等，以表禮貌。
3. **有狀況請與房東連絡**——可能會遲到或不到，請務必與房東聯絡，以免房東空等。

如何與房東有良好互動

和房東見面了，如何爭取一個好印象，讓房東能願意把房子出租給你呢？除了以上以需注意的三點，再請同學留意：

1. **親切招呼**：見面要招呼，可以姓氏稱呼「王先生、王媽媽……」，或直接以「阿姨」、「叔叔」招呼更佳，或主動詢問：「阿姨（叔叔），要怎麼稱呼您？」。
2. **「你」字少用**：已知對方如何稱呼後，有禮貌的作法即是少用「你」字多用「您」字，或用稱呼代替「你」字，讓聽者覺得較受尊重。
3. **多說請、對不起、謝謝您。**
4. **不滿意房子或面對房東強力推銷時**，想先離開現場，找個適當又聽起來舒服的理由推辭，如：我再找其他同學來看看、我回去請我爸媽來看看……；如此說法，也算是爭取第二次看屋的機會。
5. **看屋結束後**，記得謝謝房東今日的帶看與介紹，承租與否是其次，留下個好印象才是重要。

看屋注意事項

開始看屋了，先由外而內的觀察：

一、外在環境

1. 不同時段看屋

- 雨天／晴天——看屋最好的時間，應是在下雨天，房子有無漏水的可能，在多雨的時間最容易被發現。
- 白天／晚上——對初來乍到不了解附近生態的同學來說，二次看屋是有需要的。曾有同學白天看到是正常的環境，到了晚上，卻是吵雜的夜市；而有同學夜間看屋，忽略了室內採光，承租後才發現房間採光不佳、通風不良。



不同時段看屋，可知附近環境狀況，過濾環境不佳房屋。

2. 安寧

- 噪音：儘可能不要直接面向大馬路，避免噪音干擾。
- 注意住家巷道是否為市場或夜市所佔用（可從馬路地面是否留下污黑的油跡做為判斷）。
- 廟宇、學校周圍，在節慶時常會舉辦慶典、活動；在學校周邊則還須注意學校廣播是否會造成居住安寧的干擾。
- 注意四周是否有太吵雜的商店存在，特別是卡拉OK店、網咖、非法行業等不但會帶來噪音，更因出入份子複雜而影響居住品質。



注意居所環境是否有廟宇、學校等。

3. 安全性

- 觀察承租地是否易被外人侵入，如1樓的遮雨棚搭出讓人易於攀爬上樓，並請留意居所是否有鐵窗防護。
- 進房看屋時，請保持大門開啟，以方便應變。
- 通車族需考量住屋處與車站間的路程約多遠，路燈照明設備如何，沿途是否有商家。
- 自行車或步行者，須留意學校到居所間之狀況，若會有較為荒涼路段，如田野、荒地、施工地等，請注意照明、出入人士、往來人數等，須謹慎考量是否承租。



注意學校至居所沿路狀況，儘量避開荒涼、施工路段

4. 交通

- 考慮大眾交通工具的便利性，上學是否方便。
- 考慮附近停車是否方便。
- 不妨考慮選擇與一般上下班、上下課交通習性相反位置的房子（例如：當別人上班、上課是要進城方向，不妨考慮承租在上課是出城方向的房子）。

5. 鄰里關係

- 若巷道安寧、清潔，附近住戶遍植花木或道路暢通，表示當地的居民十分重視居住環境品質，值得優先加以考慮！
- 學生住宿密集之處，最常為人垢病的即為髒亂及機車亂停放，因而觀察即將承租之處，是否有此現象，若無，表示該地房東或居民對生活品質重視。
- 同理，若公寓的樓梯間乾淨清爽、照明燈光明亮、無太多雜物、大門經常上鎖、公用設施維護良好，表示這棟公寓的鄰居對公共事務較關心，也值得房客多加考慮。
- 若適巧碰到附近的鄰居，也可以主動詢問鄰居問題，藉由其回答的態度來瞭解鄰里關係。



觀察居住環境，可判斷當地住戶品質

6. 便利性

- 考量附近環境的生活機能是否齊全，如：小吃店、市場、便利商店、洗衣店等。



担心基地台、電塔等電磁波對人體的影響，看屋前請先抬頭觀察、巡視四周，以免住進後造成無法解約的糾紛。

二、內在環境

對於房屋本身的重要考量因素：

1. 身體感覺

能否住得舒適對房客是最重要的考慮因素，一間好房子的最基本條件就是無論房客走入屋內、或處於屋外的鄰里周遭，都能讓自己感覺到十分舒服而沒有各種不好的感覺。所以，尊重自己身體的感受也是很重要的一項考量因素。

2. 房屋設施

① 坪數的概念：

二個榻榻米大小 (3.24 平方公尺) 為一坪，約一個雙人床為一坪，坪數的大小由房東所提供之建物所有權狀可看到，權狀中所記載坪數均以平方公尺來登錄，需再換算轉為坪數。

② 坪數換算方式：

$1 \text{ 平方公尺} \times 0.324 = \text{坪數}$

看屋前，可先預算個人行李及物品放置空間，以免承租後，才發現東西太多、承租空間太小，東西不夠放置又已簽約之窘狀。

3. 空間品質

環顧四周，查看一下：

① 對外窗、門：

- 觀察通風及採光
- 觀察窗口方位，是否西曬
- 觀察對外窗及門是否過於緊鄰隔壁房屋，造成安全隱私之疑慮。



燈光美氣氛佳，別忘了看看窗戶在哪裡

②隔間狀況：

- 木板隔間，隔音效果較差，容易有諸多的干擾。
- 建議嘗試敲打以判定隔間材質。

③頂樓加蓋：

- 易有冬冷夏熱的狀況。
- 因屬後來加建之建物，須注意是否有漏水問題。
- 注意水塔馬達啟動時所產生之噪音。
- 頂樓加蓋建建大多以鐵皮材質為屋頂，注意颱風時期是否堅固。
- 有人舉報即會拆除，同學承租須有心理準備。



頂樓加蓋大多為鐵皮屋頂

4. 設備檢查

房東所附的每樣設施，均須測試及檢查，諸如：冷氣會不會冷、有沒有熱水、電視可不可以看、水龍頭是不是都有水、桌椅穩不穩、家具有沒有損壞刮傷部份……等等，若能拍照存證，儘量用照片存證，有需修繕的當場向房東要求，以免住進後才發現有問題，房東若反說是同學不當使用所造成的損壞，那麼勢必要起糾紛了。



房間設備簡單，但仍需仔細檢查，通風採光漏水也是檢查重點

5. 漏水

①查看屋外：

- 觀察外牆：有時屋內經粉刷修飾，一時看不出漏水的毛病。房客不妨從屋外觀看，從外牆、公共空間（樓梯間、天井……）、與隔壁鄰居相銜接的牆面做判斷。

②查看屋內：

- 注意屋頂、牆壁是否留下水漬，尤其屋頂與牆面交接的牆角最易漏水，要特別注意該處是否有水痕出現。
- 查看窗台、冷氣孔是否有水漬、發霉現象
- 與浴室、廚房相接的牆縫是最容易發生漏水的地方。不妨觀察與這兩種房間的共用牆之牆縫或壁面上的油漆、地磚是否變色或異樣。
- 頂樓若種滿花草及盆栽，常因盆栽過重或花草過於茂盛造成頂樓樓板不堪負荷，而產生裂縫造成漏水；花草掉落後則易阻塞排水孔，也一樣會造成滲漏的現象。
- 頂樓的房子要注意天花板是否出現油漆剝落、水痕，以判斷是否會漏水（若有機會，不妨在下雨天看屋，可檢驗該屋是否漏水）。
- 陽台打出去的違建部份，亦是常會漏水的地方，可多加留意。



注意牆角、窗框的牆面，是否有水漬

6. 其他

① 淹水

- 注意是否為易淹水區
- 房屋一樓水平面應高於馬路
- 與鄰居的圍牆是否出現水痕
- 若從外觀看不出是否會淹水，不妨打開電錶箱、水錶箱、插座開關，觀察內部是否有曾因淹水而留下的污泥痕跡。

② 管線

- 注意馬桶是否通暢，沖水時順不順、有無異聲（可倒入冰淇淋測試）
- 水龍頭可否關緊
- 排水管是否通暢
- 舊型公寓二樓的住戶要留意管道排水（若排水不良，樓上的水最易溢漏在二樓）。

三、門戶安全

1. 確認進出大門的安全性

- 住戶是否保持隨手關門之習慣
- 確認一樓大門是否能緊閉
- 觀察樓梯間是否貼滿小廣告，若是，則表示該處門戶安全狀況不佳。

2. 安全門、鐵窗

- 安全門、鐵窗是否可保持暢通
- 加裝鐵窗逃生口平時須上鎖以防宵小

3. 頂樓加蓋

- 頂樓加蓋的房子對外門戶通常會保持開放狀態，無法避免大樓其他住戶進出，因此須留意居所是否加裝有任何防範裝置，如：鐵窗、透視孔、照明等等。
- 常見有水塔、水管、瓦斯錶等公共設施，因此須特別注意個人門戶安全，以防宵小躲於暗處，或假冒維修人員身份進入，造成人身或財務的損失。

4. 門鎖

- 可請房東打配或自行更換新鎖，並要求房東加裝鐵窗、門及可由屋內透視外面之眼孔等安全設備，這些設備上的要求應事先表明，並在契約中明訂清楚。
- 一般房東所裝門鎖均為喇叭鎖，而喇叭鎖安全性不足（易被撬開、破壞），可請房東或徵求房東同意另加裝鎖扣，以保障自身安全。

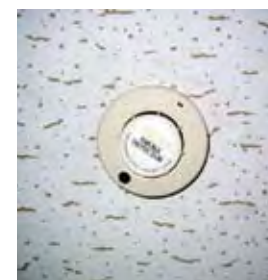


頂樓加蓋有水塔有管線，即有清洗、修繕之需，若承租於此，要注意門戶安全

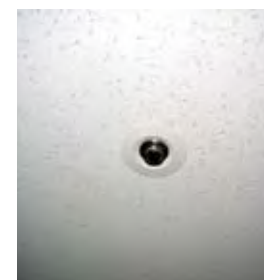
四、消防安全

1. 基本之消防設備：

- 滅火器置於易於取得之處，並注意使用期限
- 加裝火警探測器（偵煙探測器、定溫探測器、瓦斯探測器）等器材，可緊急警告狀況發生，提早應變。
- 緊急照明燈，發生火災時會濃煙密布、電路全斷，在一片漆黑中，若無照明燈指引，不易找到逃生出口。



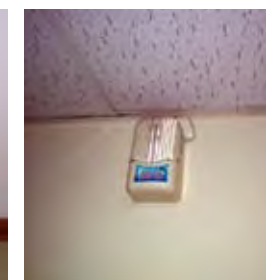
偵煙器



灑水頭



逃生指示方向燈



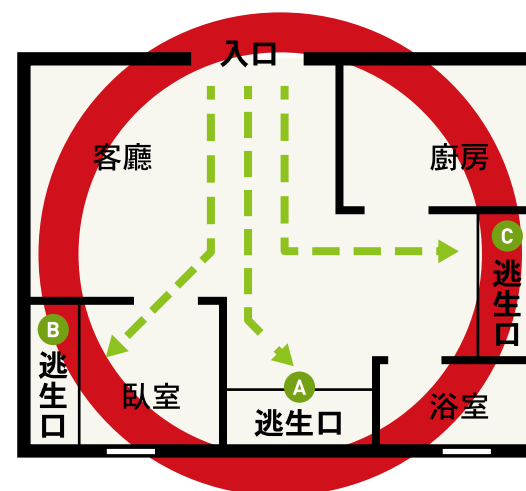
緊急照明燈

2. 隔間材質

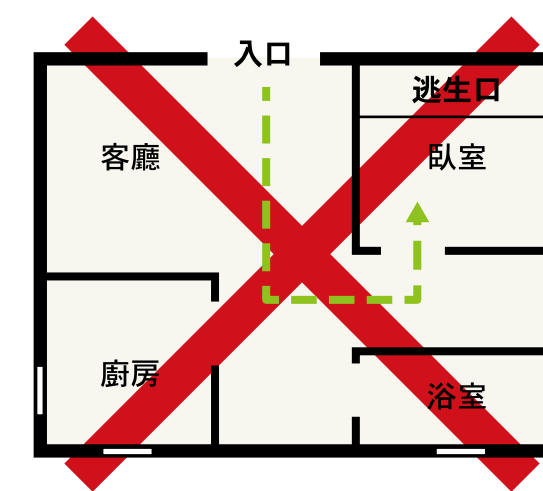
- 木板隔間材質不但隔音差且易燃，若遇火災即易釀成巨災。

3. 逃生動線

- 兩個不同的出入口，除了大門外，另一端的逃生出口應在大門的相對處，例如：若一個在東側，另一個則需在西側；若無法選擇相對處，至少二個出口都不能在同一側。
- 對於居所內逃生動線須熟知，可於逃生動線上加裝緊急照明燈。



逃生口位於入口對向



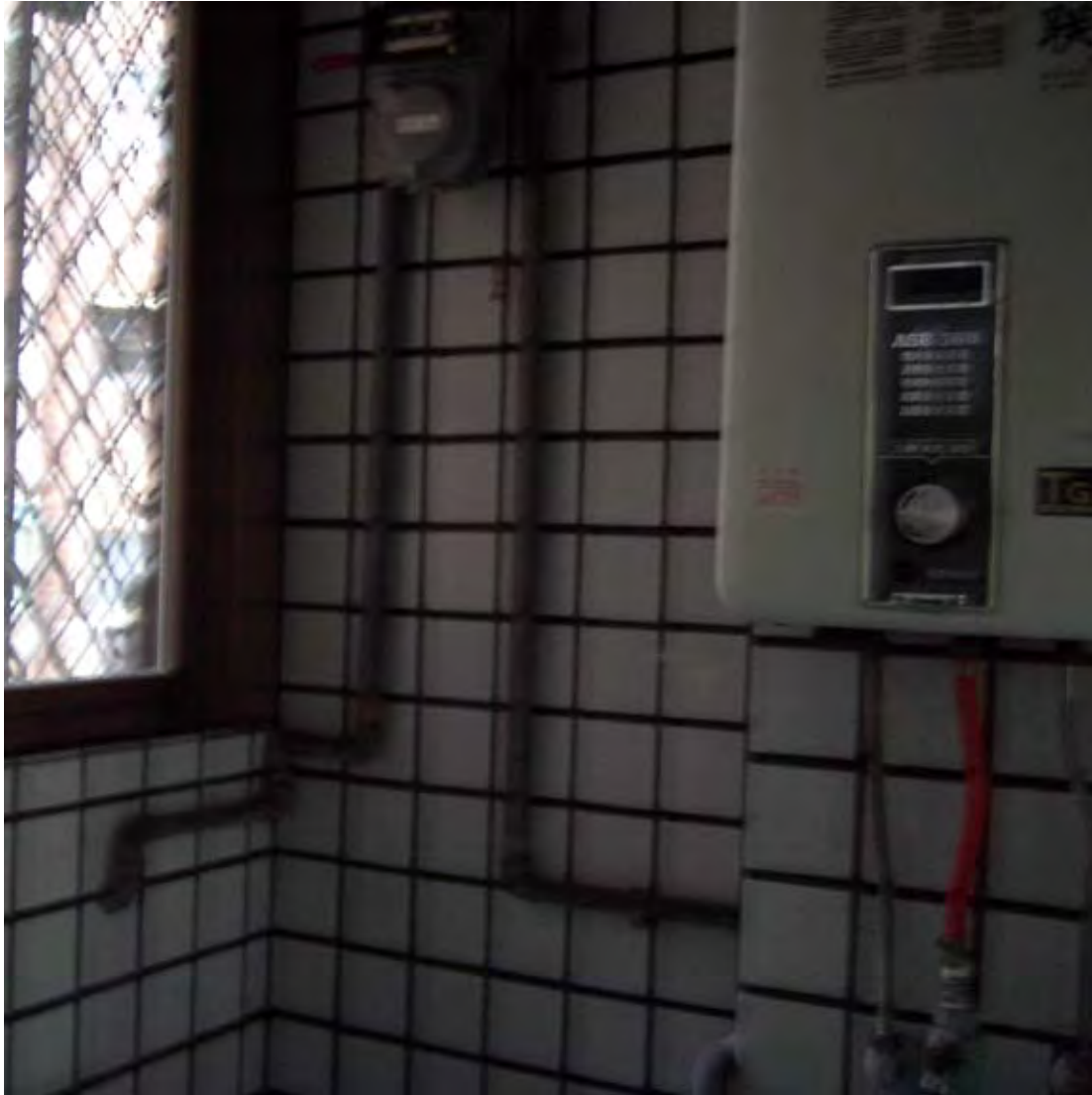
逃生口位於入口同側

4. 鐵窗

- 鐵窗出口不可過小。
- 鐵窗鑰匙須置放隨手可得之處，如掛於室內壁上，勿置放於抽屜中。

5. 熱水器

- 熱水器擺放位置，不可置於室內。
- 陽台部份若為加蓋，且以窗戶圍起，須視同為室內。
- 熱水器置於室內者，須注意通風問題，但仍建議請房東換裝電熱水器為佳。（見故事30）



陽台圍起等於室內，熱水器擺放於此，住戶危險性大增

五、建物安全

1. 樑柱

- 鐵門、窗戶、嵌入式衣櫥的門是否會卡住而無法打開，若有上述現象，表示此屋的建築結構有問題。
- 注意樓下的營業場所是否曾為了內部裝潢而擅自打掉樑柱結構。一旦樑柱遭到變動，則對整棟樓房的結構安全影響甚大。

2. 傾斜

- 利用原子筆或彈珠等會滾動的物品，測試房子是否有傾斜的狀況。

3. 海砂屋、輻射屋

- 海砂屋：牆壁嚴重龜裂，壁面一經震動即水泥剝落，天花板水泥崩落，鋼筋裸露在外。相關資訊可至各地縣市政府建管單位網站查詢。
- 輻射屋：外觀較不易觀察，輻射屋大都座落在台北市，其中又以七十一年至七十三年間興建的房子是屬於高危險群，若擔心承租處為輻射屋，建議同學可至行政院原子委員會網站<http://gamma.aec.gov.tw/ray/house.asp>查詢。

六、他是好房東、好室友嗎？

租房子的第一準則：選一個好房東、好室友，比選一個好房子重要。

好房子大家都喜歡，但決定是否能長期、愉快居住的因素卻是在人身上，一個難相處、不易溝通的房東或室友，常是造成自己無法居住的主因，因而在承租前，可先由一些小地方來判斷該處房東或室友是否易相處：

1. 房東

【人品】透過房東的談吐，可瞭解：

- 房東的工作性質及居所在何處，藉以了解房東個性及判斷房東居所距離，是否具備有能立即處理突發狀況之條件。
- 在看屋溝通的過程中，可看出房東對於房客所提出要求之反應，例如：房東的說法是否會前後矛盾、貪小便宜及對人尊重的程度等等。

2. 室友

【人品】

- 瞭解室友人品的方式，可以透過是否有公德心來判斷。如公共空間像浴室、廚房等的使用情形、維護的狀況來判斷其他室友可能的行為表現及生活習慣。

【作息】

- 詢問室友的職業及作息來瞭解自己是否可以接受。如室友的作息為日夜顛倒者，自己可否接受。



貳

學生租屋注意手冊
Student Rental Guide租屋三步驟
步驟三

契約如何簽

準備簽約了，價格能不能再便宜一點？房東剛剛說好的會不會兌現？是不是還忘了什麼？快來看看還有什麼要注意的。

STEP
THREE 3

步驟三 | 契約如何簽

簽約前

簽約前要注意的事還真不少，把握一個重點：支付定金前，所有問題最好都能確認清楚！因為，定金一旦支付後，若是因同學的因素造成無法履約，此時房東是有權利沒收的（見38頁，故事1）。因此希望藉由步驟三巨細靡遺的提醒，指導同學如何成功的打贏「簽約」這場關鍵性的戰役。現在，就從如何談價錢開始吧～

一、如何議價

1. 議價前掌握的原則

- 確定自己對房子的喜愛程度，不要殺了價，房東也同意降價後又不租了，徒讓自己的信用破產。
- 判斷房東對自己的滿意程度，可藉由房東與自己的對談狀況，如是否主動遊說、態度是否積極等來判斷房東對自己的滿意度。
- 房東在遊說的過程中，最常見的法說：「要快點決定喔！還有其他房客也在談，在等我的決定……」此話雖真假難辨，不過也勿因一時衝動而急付定金。
- 充分瞭解房子的狀況，仔細檢查各種設備是否有瑕疵，附近的行情等等，作為議價之籌碼。
- 確定無其他的競爭對手，若房東的態度猶豫，或仍有其他詢問出租的電話，可能降價的意願會較低。
- 衡量自己的預算底線，事先訂定自己可以接受的租金底線，以免租到了超過自己經濟負荷的房子，而被迫再度搬家。
- 態度謙和，適當的表現出自己的優點，表明自己：生活單純，愛乾淨，在前一個房子住了很久，從未遲交過房租，等等，對房東來說這都是想要積極爭取的好房客。

★切記：並不是每一次租屋時，房客都有條件跟房東殺價，請同學根據自己所處的情況，做謹慎衡量，並小心判斷。

2. 議價的方法

【哀兵型】——“我們會是好房客，但我們的經濟能力有限”

誠懇的態度是最佳的議價方法。大多數的房東不是只想租個好價錢而已，更希望能找到一個好房客，大家相敬如賓，以和為貴，以免日後發生租屋糾紛給雙方帶來不必要的麻煩和困擾。房客的“人品、誠意、所從事工作的性質”是與房東議價的三大要素。在前步驟二中，即提醒同學與房東洽談時該注意事項，讓房東留下良好的第一印象。其次，房客所表現的租屋誠意及應有的禮貌則是促使房東不堅持租金價格的重要因素。

再者，房東對房客所從事職業的主觀印象也是考慮降價的因素之一。通常學生、軍公教人員、以及正當職業的上班族是房東的最愛。因為在房東主觀的印象中，這些人多被房東認為“身份較單純”，日後比較不會“產生麻煩”的房客。尤其是無收入的學生，由於經濟能力較有限，但生活單純或有學校做保障，通常房東在租金上多少可以有再議價的空間。

以誠懇的態度
與房東洽談，
增加房東對你的
信賴及好感

以下便是幾位房客在過去曾與房東洽談的範例：

- “我是學生很單純，大多時間待在學校，我不會帶閒雜朋友回家，保證會好好照顧房子…”。
- “我一定按時交租，而且一些小東西的修理自己會處理，不會常麻煩您的，一定會好好愛惜您的房子…”。
- “我很喜歡您的房子，但是預算不夠，不知您在租金上是否可有一點彈性…”。
- “我們幾個都是學生，經濟能力有限。但我們都很單純，絕對不會給您帶來不必要的麻煩。只希望您價錢能再斟酌一下……”。
- 坦誠經濟狀況，表現出經濟拮据的情況： “家裡負擔很重，我也必需出外打工支付生活費……”。

【知此知彼型】——彷彿自己是一位租屋行情專家

以下便是幾位曾經採用此種方法的房客所提出的建議：

- 確實掌握租金行情，再向房東據理力爭。
- 表現出彷彿是一位「租屋專家」，表現出很了解屋況及租金行情的樣子。同時呈現出可租亦可放棄的態度去殺價。
- 專挑屋況、環境的毛病（房屋老舊，地點偏僻，環境嘈雜，設備不好，採光通風欠佳……），適時地呈顯，以做為議價的條件。此方法的先決條件在於明察秋毫、觀察力敏銳。但抓漏洞、找缺點需有憑有據，讓房東心服口服（切忌無的放矢，以免造成房東的反感）。
- 找與房東投合的話題，多套交情。套交情的方式很多，像同鄉、同校的校友，相同的興趣嗜好（例如：同為某隊的球迷……）等等。
- 以退為進：“太貴了，我並不急著搬家”，但此情況應衡量房東是否對你這個房客很滿意再提出較恰當。
- “你定的價錢是合理，我也會考慮，但如你可以再減一些，我就馬上決定把它租下來。”

這種方法必須小心的使用，以免弄巧成拙。此種方法較適合於房東的房子久久租不掉的狀況（即同時要競爭此屋的房客較少的情况）

【精打細算型】——這個也含、那個也包，一次付清還可打折

- “我不是只想租幾個月，而是要長期的承租。若經常要換房客的話，您麻煩我也麻煩”。
- 管理費、清潔費等，水電費、網路費等等，可和房東溝通是否將費用含在租金中，減少費用支出也是一種議價的方法。
- 若可以的話，租雅房的房客不妨考慮與朋友相配合，合力同時租下兩間雅房，以量制價，增加議價彈性。
- 租金若一次支付多期，在房租的議價空間就會變得較有彈性。最常見的就是學生一次支付一學期或一年的租金，常可省下0.5~1個月左右的租金。不過須提醒的是，若是碰到要維修狀況或是同學想提前終止租約時，房東若不出面、不還錢，事情就會有些麻煩，須花時間來處理。
- 承租期間通常都包含了寒暑假，若此段時間並無居住，可試與房東商量寒暑假租金是否可給予折扣。

二、主動詢問費用與限制：

1. 費用的分擔

與房東洽談時，對於租金之外的額外費用最好先做詢問，如：管理費、水電費、網路費等等，以避免在承租後才發現另須額外承擔其他費用，造成經濟壓力。

2. 特殊的限制

房客應主動詢問房東是否有特殊的規定，例如不可釘釘子、養寵物、帶異性過夜……等等，以便瞭解自己是否可以配合，並作為篩選房東的依據。

三、定金支付原則

1. 定金額度

定金支付金額多寡，雖無規定，但仍以租金的1/10為佳（租金不超過一萬元者，以不超過1,000元為佳），避免因反悔定金全數被房東沒收，而造成生活壓力。

2. 如何避免支付高額定金

學生租屋常見房東一開口即要求支付二個月押金或是全期的租金為定金，有時可高達好幾萬元的金額，這麼高額的定金一旦支付，若同學無法承租，可能會被房東全部沒收，因此，建議同學：

- 不帶大筆金錢出門
- 不帶提款卡出門

如此就算碰到強力促銷的熱情房東，也可藉身上無太多現金等理由先行脫身，待仔細評估後，再決定是否承租。

3. 索取收據

支付定金後，請房東開立收據（見132頁，附件二），以免房東收了定金，又拒絕承認出租。若房東承諾可退定金，也請書寫於收據內。

四、簽約前的基本概念

1. 書面契約是否必要

原則上租賃契約的成立，不以訂立書面契約為必要，口頭上的承諾取得雙方同意，契約即是成立。但因口頭承諾造成爭議性過大，故仍是建議大家都能寫下白紙黑字的契約書，以減少日後發生舉證困難的困擾。（見52頁，故事7）

2. 未成年簽約

未滿廿歲所簽之契約是否有效？訂約時當然是有父母或法定代理人同意最好，對房東來講也是個較安心的保障。但若無法取得父母或法定代理人同意或陪同時，依事實認定，租屋確為同學日常生活所必需的，租約仍然有效。

3. 只簽名可以嗎？

多數人對簽訂契約或其它正式文件，都認為當事人需「蓋章」才代表正式簽定契約或文件，但實際上在民法第三條第二項即明定『如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力』。也就是在簽定文件時，應以簽名為主，在沒有簽名的狀況下，可以使用蓋章。所以在簽訂契約或文件時，僅要當事人為年滿二十歲之法定成年人並且具行為能力者，簽名即對此契約或文件行使法律上之行為，亦即需負法律責任。

4. 契約有無審閱期？

『契約審閱期』係源自消保法，而消保法之規範係指一『消費者與企業經營者』之間的契約，例如：企業經營者販售物品予消費者——超商販賣物品予消費者，而非指一般私人與私人間的契約。（見38頁，故事1）

5. 仔細閱讀

通常在糾紛產生時，同學才發現自己的契約書有問題，這時才後悔沒有仔細閱讀契約書。因此，建議同學：

- 勿信房東口頭話語：「契約只是形式……。」、「你相信我，……。」、「契約都一樣啦，大家都這麼簽……。」，契約條文仍要仔細閱讀。
- 遇有不懂處立刻問清楚，有要加註說明事項，請另以文字敘述補充或修改，增刪處雙方簽名或蓋章。
- 若仍有疑問，可要求將契約帶回閱讀，回學校再請教師長或專業人士，以釐清爭議之處。

簽約時注意事項

簽約是件大事，同學們切勿掉以輕心，仔細看屋、慎重簽約，對於日後的糾紛預防是非常關鍵的二件事，在同學們坐下來與房東簽約前，仍不厭其煩的再重點提示同學幾件事，請同學務必牢記以下幾點：

一、重點提醒

關於人	簽約時，可要求房東出示房屋權狀及身份證以確定是屋主本人。
	房東若不肯提供相關證明文件，可將承租地址抄錄，至地政事務所查詢該屋址之屋主資料，以確認簽約人是否為屋主。
關於修繕	若承租對象為二房東時則需特別留意，以免將來二房東與房東解約時招致自己的權益受損。向二房東承租時，應注意的事項有： a. 二房東與大房東的租期是否即將到期。 b. 二房東與大房東簽定契約中，是否註明不得轉租、分租條文。 c. 二房東如果欲提前搬走，記得向二房東要回押金。
關於提前終止	民法429條規定：「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。」因此看屋時若發現房屋有缺陷，則儘可能事前在租屋契約中載明修復的權責，及雙方在修復費用的分攤方式，以免日後發生糾紛。
關於聯絡方式	在契約中預留提前解約的條款（如扣一個月押金），以免住不滿意又無法搬家，或提前搬走卻面臨房東沒收全數押金的窘境。
關於聯絡方式	關於金額、租期及房東真實姓名、聯絡方式、地址等資料務請書寫清楚。

以下，即是針對常見的租賃契約書做一探討，仔細閱讀後，即能具備簽約應有的知能。

二、一般房屋租賃契約之探討

找殼是一件麻煩事，但是找到殼之後，如果不小心，麻煩會更多！因此我們嘗試將現行坊間常見的租屋契約書做一整理，並加上建議及解釋，希望能幫助同學更了解租屋契約。

1. 確定房東是否為房屋所有權人

契約書一開始，一定會先載明出租人（甲方，房東），承租人（乙方，房客）。而當我們要簽約的時候，應確定房東是否為房屋所有權人或權出租者，最好能檢視房屋所有權狀或房屋稅單。以免房子沒租到，押租金也被拐跑了。如果是二房東轉租，則要注意是全部轉租或部份轉租。（見60頁，故事10）

2. 與二房東簽約

房東經常會在契約中規定類似：“未經房東同意，不得私自將租賃房屋之全部或一部出借、轉租、頂讓或其它變相方法由他人使用房屋”。根據《民法》443條規定，如果二房東將租賃物全部轉租，除非經過大房東承諾，否則無效的；如果是部份轉租，則要看大房東與二房東的租屋契約，是否有限制不得轉租。若有限制不得轉租，最好徵求大房東同意，並將契約中的限制條文刪除。若是沒有限制，房客便可與二房東訂約。訂約後房客只須對二房東負責。如果房客有違背契約之情形，二房東就必須對大房東負責。（見60頁，故事10）

另外，此時房客應爭取加註：“留宿親友，不在此限”，以免房東以此為把柄，藉口趕人。（見48頁，故事5）

3. 不定期租約對房客較有利

接下來要列明房屋所在地，使用範圍及租期；其中特別要注意的是，根據我國《民法》422條規定，房屋租期超過一年者，應以書面訂定，如果不以書面訂定，就是不定期租約。不定期租約一般而言，對房客較有利。因為依《土地法》

100條不定期租約，如果房東要收回房屋，需符合下列條件：

- ① 房東收回自住或重新建築時。
- ② 房客違反民法規定轉租於他人時。
- ③ 房客積欠租金額，除以擔保金抵償外，達二個月以上時。
- ④ 房客以房屋供違反法令之使用時。
- ⑤ 房客違反租賃契約時。
- ⑥ 房客損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。

此時，房東可能會以漲租來逼走房客，然而租賃契約係屬雙方合意所訂立之契約，不得由房東單獨調漲租金，因此如果房東欲調漲租金，房客可以拒絕。而且根據《土地法》97條，房屋租金不能超過房屋及土地申報總額年息10%（將房屋及土地申報總值÷10再÷12，就等於每月租金上限，超過部份房客可以不付）；也可以請求地政機關強制降低租金。

土地部份，可向地政機關取得公告地價的資料，房屋部份，可向稅捐機關取得房屋現值的資料。還有一種情形也會造成不定期租約：根據《民法》451條的規定，當租約期滿時，若房客仍繼續居住，而房東也照收房客的租金時，此種情況就會變成不定期租約。（見52頁，故事7）

4. 《土地法》99條規定，押金不得超過兩個月的租金

再來是約定租金及押金。有時房東會註明，欠租即可終止租約，請房客搬家。然而根據《民法》440條，要房客欠租兩個月以上，並經房東依法催告(以存證信函催告為佳，房東才能終止租約。但是這並不是說房客可以少付這兩個月房租，就算租約終止後，房東仍可向房客要回所欠的這兩個月房租。又根據《土地法》99條，房屋押金不得超過兩個月租金，超過部份得抵繳房租。押金及每期租金付給房東後，記得要請房東簽收，並妥善保存收據。

5. 爭取租約期滿後的優先承租權

其次，在市售的契約版本中經常會規定“租期屆滿時，除經房東同意繼續出租外，應即日將房屋按照原狀遷空交還房東，不得請求遷移費或主張任何權利。如不立刻交還房屋，應支付按照租金五倍計算之違約金”。五倍的違約金著實太高，同學可與房東協商適當金額。房客也可爭取事先約定：“租約期滿，原房客有「優先承租權」，並事先協調，漲租幅度及時間。”明列於契約條文。

6. 返還原狀的爭議

房客如果要裝潢房屋最好先取得房東同意並和房東約定好，在租約期滿時能以現狀返還。至於有些房東要求房客在搬離前，要重新粉刷或是換掉用過的床墊等等，除非是事先和房客約定好，否則均不得以“返還原狀”的理由，要求房客全部換新。當然若房客未經房東允許，私自更改了隔局、顏色、設備或因拆除物件造成掉漆、釘孔等等，房東當可以“返還原狀”做要求。（見43頁，故事3）

7. 房屋自然損壞的處理

至於房屋之自然損害，如果未在契約中規定由房客負責的話，依法應由房東負責維修；但依《民法》437條，房客有通知房東的義務，如果沒有通知，而使得損害擴大，房客要負責賠償。但如果房客已經通知，而房東拒不修理時，房客可終止租約或自行僱工修理，而於兩年內向房東要求修理費或抵繳房租（《民法》430條）。（見63-68頁，故事11-13）房客通知儘量以存證信函方式告知為佳。

8. 爭取刪除要房客繳納額外的房屋稅金

坊間契約書常有一個不合理的規定“租屋之房屋稅、綜合所得稅等，如果較出租前之稅額增加時，其增加部份，應由房客負責補貼……”這個部份應儘量爭取刪除。（見108頁，故事29）

9. 提前終止租約的爭議性

坊間契約書中常見一個條文“特約應受強制執行之事項：1.租賃期間內乙方若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方一個月租金，乙方決無異議。2.租賃期間內乙方如有違背本契約各條項時，任憑甲方處理，乙方決不異議”此項條文發生糾

紛的狀況頗多，建議同學在閱讀契約書時，必須針對此項條文，再詳加討論。對於條文內容先做說明：

- ① 特約應受強制執行事項，若契約無公證，即無所謂”強制執行”四字。
- ② 第一項約定乙方提前遷離他處需賠償甲方一個月租金，就此項約定即表示乙方可不用房東許可，即可依《民法》453條提前告知並賠償金額後，遷離他處。但契約中並無約定甲方，代表甲方是可以不用受約束嗎？不用做任何賠償嗎？非也，若房東要求房客提前遷離，則必需徵得房客同意，才能終止租約。（若契約當中無任何約定提前解約事項，則需徵求雙方同意）
- ③ 建議同學，以上概念常與房東溝通不易，因此可在訂約前就把甲乙雙方寫上，互相約束。
- ④ 第二項條文造成爭議頗多，即因各項違約事項於各條中均已訂出罰則，常見房東再以此條再對房客多扣金額，實屬不公，因此建議同學在簽約前即先予以刪除，以免糾紛。

若擔心自己在承租期內，可能會提前搬家，可與房東協議，只要提前一個月通知房東或替其找到房客，則房客無須賠償，若經房東同意，請註明在契約當中做為憑證。（見63-68頁，故事21-23）

10. 房屋有瑕疵時，對租賃契約的影響

此外，法律上另外有一些有利於房客的規定，例如《民法》424條，房屋如有瑕疵，危及健康或安全，即使房客早於簽訂契約時就知道房屋瑕疵，房客仍可隨時解約；所以，舉重以明輕，就算承租時不知道房屋已有瑕疵，而在簽約後才發現者，也是可以隨時終止租約的。

實務中常見房客常以房子有壁癌、潮濕、噪音、樓頂設有基地台等引用此法條要求與房東解約，通常這樣的方式是無法終止租約的，因房客必須舉證壁癌、潮濕、噪音、基地台等，對身體健康確實有直接影響，若無法舉證，則無法合法的終止彼此的租約。（見90-92頁，故事22、23）

11. 房東賣屋對租賃契約的影響

依《民法》425條，原則上當租約未到期而房屋被賣掉，房客仍可繼續向新屋主承租至租約屆滿，而絲毫不影響原有房客權利。但有下列幾項為例外：

- 在承租前房東已開始賣屋
- 未經公證超過五年（含五年）的定期租約
- 不定期租約

將不可主張「買賣不破租賃」。（見85頁，故事20）

12. 留下彼此的戶籍地址

看完所有的條文後，除了將變動的地方補上簽名或蓋章外，另外，在核對完雙方證件後，將彼此的戶籍地址及身分證字號都填入最後的簽名蓋章欄位，切勿只留下雙方的電話，因為在發生問題須寄發存證信函時，常常聽到房客們回答不知房東地址，而造成事情延宕陷入無法處理的窘境。

13. 契約書儘量採用規定條文較少的版本

目前市售一般租賃契約書，版本各有不同，應該選擇規定條文較少的版本，因為這樣對房客的協調空間較大。亦即依據「契約自由」原則，只要是不違反公序良俗及法律強制規定之事項，經過雙方同意後，亦可成為契約之一部分。因此使用條文較少的版本，房客自然就有較大的空間向房東爭取。

其次，凡是契約未約定部份，在法律的處理程序則是引用《民法》的規定。一般而言，《民法》中規定往往較有利於房客，因此建議同學，若擔心自身權利未被保障或契約有未竟事項，在最後寫下“**本約如有未盡事宜，雙方應本誠實信用原則，依民法等相關法令辦理。**”等字樣。

目前大部份的學校均有提供免費契約書下載或索取，或可至教育部校安中心及財團法人崔媽媽基金會下載契約書，其內容顧及雙方的權利義務，是較為中立不偏頗的一個版本。本書除節錄崔媽媽基金會版本契約在後外，並對校方常用版本契約書做一詳細解譯說明，以方便同學了解契約條文。（見32頁，學生契約書條文詳解）

14. 如何申報租金扣抵所得稅

申報租金扣抵所得稅必需備齊三樣文件：

- 申報年度的契約書影本（正本）
- 租金支出證明（如匯款單、轉帳證明、契約書後頁房東簽收欄、房東開具之收據等）
- 入籍證明（戶口名簿或自行簽具切結書）

為維繫租賃關係和諧，要報稅前還是先告知房東為宜，以避免房東因不知你有報稅，而被稅捐追繳税金甚而因逃漏稅被課扣罰款，此時房東極易將怒氣轉到房客身上，並要求房客做補貼，不但讓彼此關係的惡化，還有可能讓您再多支出一筆金額。（見111頁，故事29）

結語

第一次在外賃居，對許多同學而言，是一個自由獨立的開始，能夠佈置屬於自己的第二個「家」，期待的心情是可想而知。但是如何懂得避開租屋上的風險，承租一個安心的環境，卻常被同學們所忽略。

透過學生賃居服務的過程中，不難發現不論學區在何處，總有許多相同、類似的問題一再出現，而這些問題，只要能在事前謹慎小心的稍加注意，即可避免；因而，學習如何「賃居」該是每個外宿的同學，必修的一門課。

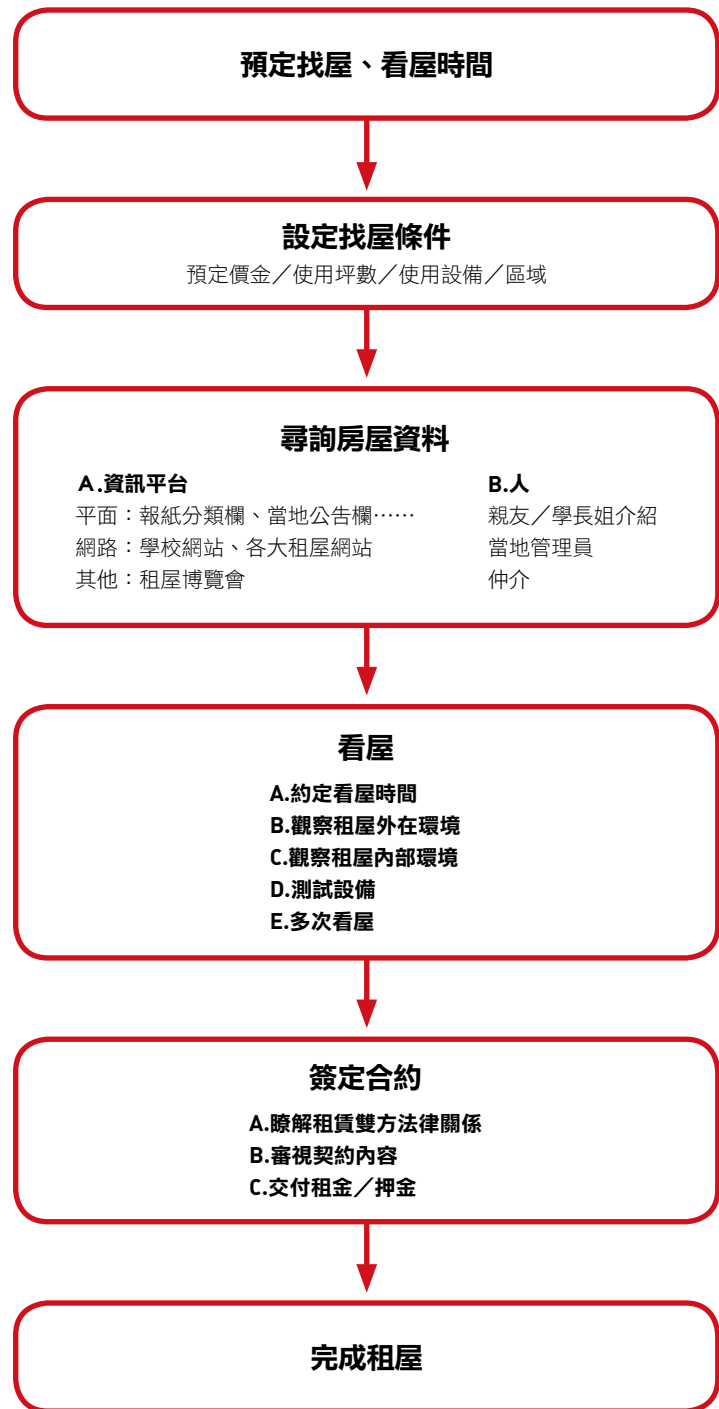
在賃居的過程中，由資訊取得直至如何簽約，每個環節都有可能是引起糾紛的衝突點，要想降低衝突，事前準備功課是不能偷懶的。常見同學們在發生問題時，才驚覺契約書內容的不合理，此時大多為時已晚。因不知、不懂、不問、不看造成的後果，事後再想追回當時的承諾，許多權益也常因同學的漠視而喪失，除非房東願意協商、師長願意協調，否則通常是徒勞無功，只能自認倒楣，因此「仔細看屋、詳閱契約」，一直是師長們不斷耳提面命的叮嚀，也是預防衝突發生的有效方法。

另常見同學因一些小事爭執不休，甚至雙方揚言要提訴訟。其實在整個過程中來看，往往只要冷靜下來針對問題把事情談清楚，即可省卻無謂的爭執與口角；以情理法而言，國人習慣都先以情理做為溝通的第一步，只要不心存惡念、占人便宜，彼此各退一步，事情大都能快速解決。

在實務的工作經驗當中，可以發現大多數的房東房客都是良善、客氣、守法的，發生糾紛的比率約占所有出租物件不到百分之一，所以諸位同學也不要太過擔心所有房東都是惡劣的、斤斤計較、難相處的人。比較重要的是希望同學先做好事前審視每個租屋環節的功課，而在發生糾紛的同時，除了跟房東溝通外，還需自我檢視一下，是否自己的態度與要求也不盡合理。若真的無法和房東溝通，建議同學可先求助於校方的教官、師長，透過第三人的中間協調，或許問題就可迎刃而解。

第一次學著如何獨立處理生活中的大小事情，難免有許多的惶恐與經驗不足，其實，這些都是同學們出社會前、課堂之外的另一個學習與教育的機會。不用害怕，學著怎麼去面對它，你漸漸會發現自己變強壯了、變懂事了，這樣的成長經驗，不管過程是痛苦、是傷心、是生氣，都是值得肯定的，而且別忘了，在校園中，還有很多的師長在陪伴你、協助你，善於利用學校的管道，可以減少摸索的時間。租屋，是獨立的開始，期望各位同學在這段可貴的校外賃居生活中，把握成長歷練的機會，學會照顧好自己，讓自己的大學生活精采而充實。

三、租屋流程圖



四、學生契約書條文詳解

契約範本	應注意事項
立契約書人： 出租人（以下簡稱為甲方） 承租人（以下簡稱為乙方） 乙方連帶保證人（以下簡稱為丙方）	<ol style="list-style-type: none"> 訂約時應先確定訂約者之身分，即房東是否為房屋所有權人或具有權出租者，可請對方出示身分證或駕照等文件及房屋所有權狀或房屋稅單，以確定是屋主本人。 若是向二房東租屋，需注意大房東是否反對轉租，如果大房東與二房東的契約中有反對轉租的約定，則將來大房東終止與二房東的租約時，房客權益會受到損失。所以要請二房東出示其與大房東甚至於屋主之租約規定。 依民法443條規定，除有明確之約定外，當屋主是二房東時，將房屋予以全部轉租給其他房客時，是無效的，因此僅能部份轉租才存在有效的租賃關係。 若立契約書人中有一方未滿20歲，一定要取得法定代理人之同意，以免因事後法定代理人不同意而產生困擾。 此處出租人及承租人、連帶保證人名稱記載，一定要與契約書最後的簽名處記載一致，以免發生爭議。
茲因房屋租賃事件，雙方合意訂立本契約，並約定條款如左：	租賃契約的訂立應建構在雙方合意之基礎上審慎行之。
第一條：租賃標的所在地、使用範圍及使用目的 房屋座落：__縣__（市）__鎮（鄉、市、區）__里__鄰__路（街）__段__巷__弄__號__樓 使用範圍：右述房屋□ 整層（__房__廳__廚__衛）\□套房（__間）\□雅房（__間）使用坪數為__坪，屋齡__年 使用目的：□住家\□營業\□其他__ 使用傢俱及家電：__，其實際狀況詳如附件	<ol style="list-style-type: none"> 訂約前應先確定欲承租房屋的結構是否安全，防火防盜等防災及逃生設備是否齊全，並注意房屋四周的環境，是否是頂樓加蓋或是地下防空避難室。 如有意願承租該棟房屋時，另應注意房屋是否為合法建物或是違建物。為慎重起見，房客可以記下門牌號碼，並向屋主探詢地號與房屋建號即可至當地地政事務所申請該建物的登記簿謄本。從登記簿謄本可以看出誰是所有權人，有無遭法院查封……等各種情況。不動產登記簿是公開的，任何第三人都可以申請調閱。（但如為三、四十年以上的房子，有可能是未登記建物，但不算是違章建築。） 確定房屋出租的範圍，是否僅供住家或可供營業用；或是否附傢俱使用等均應詳予約定，因為此會涉及到房東應交付給房客的房屋狀態，以及未來租賃關係終止時，房客應返還如何狀態的房屋及有關設備。 交屋時可拍照存證租屋狀況，以供返還租屋回復原狀之參考。如租屋附有傢俱，應以列清單註明為宜（見136頁，房東提供設備清單範例）。
第二條：租賃期間 1. 自民國__年__月__日起 至民國__年__月__日止， 共計__年__月。 2. 其他：	<ol style="list-style-type: none"> 租約如未到期，而房屋被轉賣或被法院拍賣時，依民法425條規定： <ol style="list-style-type: none"> 如租約未經法院公證，且為不定期租賃或超過五年之長期定期租賃契約，租約對新屋主並不繼續存在，新房東有權解除租約。 如租約為未經法院公證之五年以內定期租約，並不影響房客權益，房客仍可繼續向新屋主承租至租約屆滿。

契約範本	應注意事項
	2. 如覺得房屋狀況令人滿意時，可向房東爭取租屋期滿後的優先承租權，事先在契約中加訂「租約期滿，原房客有優先承租權」之條文，並可事先協調漲價幅度及時間。
<p>第三條：租金及押租金</p> <p>1. 租金為□每月\□每學期新台幣 整。</p> <p>2. 乙方應於□每學期 月 日\□每月 日前給付甲方。</p> <p>3. 押租金為新台幣 元整。乙方應於簽訂本約之同時給付甲方。甲方應於契約終止或期限屆滿，乙方騰空並交還房屋時，扣除乙方使用所必須繳納之費用後，無息退還乙方。</p> <p>4. 乙方如有積欠租金、依約應負擔之費用未繳納致甲方代墊或房屋之不當使用應負賠償責任時，該積欠租金、代墊款及損害額，甲方得由押租金優先抵抵之。</p> <p>5. 其他：</p>	<p>1. 依土地法第97條第1項之規定，房屋租金不能超過土地及其房屋申報總額年息的百分之十。即將房屋及土地申報總值除10再除12，就等於每月租金的上限，超過部分房客可以不付，也可以請求當地縣市政府強制降低租金。但如果雙方同意約定的租金超過土地法最高限額時，不算違法。（土地部分，任何人均可向地政機關取得公告地價資料；房屋部分亦可向稅捐機關取得房屋現值的資料）。</p> <p>2. 另依土地法第99條之規定，押租金不得超過二個月房屋租金之總額，超過部份，承租人得以超過之部分抵付房租。</p> <p>3. 有訂期限之租賃契約，房東不得單獨調漲租金，如果房東片面提出調漲租金時，房客可以予以拒絕。</p> <p>4. 如因天災事變，或房東怠於修繕租賃物等非因房客之事由致使租賃物一部分或全部不能使用時，房客可依租賃物不能使用之部分請求減免租金或終止租賃契約而請求損害賠償。</p> <p>5. 在交付押金、定金或租金時，房客都應要求房東開付收據或在房客持有的租賃契約書中簽收註明收訖事宜（參考第50頁），當然房東在返還押金或定金於房客時，也應該要求房客簽寫收據或在房東持有的租賃契約書上註明收訖事宜。</p>
<p>第四條：稅費</p> <p>1. 本租賃物應納之一切稅費，如房屋稅、地價稅、出租人因本件租賃物而生或增加之所得稅等，皆由甲方自行負擔。</p> <p>2. 租賃期間因使用本租賃物所產生之□電費\□自來水費\□瓦斯費\□電話費\□大樓管理費\□其他____，除另有約定外，應由乙方負擔。前項未勾選或表明之費用，均由甲方負擔。</p> <p>3. 前項費用採□按月收____元整\□每學期____元整\□含租金內\□樓室(友)自行分攤\□按水、電或瓦斯表計\□乙方自行向應納機關或單位繳納。</p> <p>4. 其他：</p>	<p>1. 依據民法第427條之規定「就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔」，故一般坊間的契約書中，常見有「租屋之房屋稅、地價稅……等，如果較出租前之稅額增加時，其增加部分，由房客負責負擔」之規定，此並不合理，應盡量爭取由房東負擔。</p> <p>2. 有關使用房屋而連帶產生的相關費用如水電費、大樓管理費等，應事先於契約中明訂數額或彼此分擔之方式，以免事後產生爭議，尤其是大樓管理費及停車位管理費。</p> <p>3. 與室友合租時，與室友相互間應事先明訂租金、水電費等相關費用分擔情形，並雙方確立合理、良好之生活公約等規範事宜，以避免日後產生無謂的糾紛。</p>

契約範本	應注意事項
<p>第五條：轉租</p> <p>1. 甲方同意，乙方得將租賃權轉讓與第三人，亦得將房屋轉租與第三人，惟應於轉租或讓與租賃權後，立即通知甲方，如因乙方未通知而造成甲方受有損害，乙方願負賠償之責。</p> <p>2. 其他：</p>	<p>1. 當房客為尋找分租室友，而欲擔任二房東角色時，應先取得房東同意，經確定可以轉租後，方可與房客簽約，訂約後房客只需對二房東負責。屆時如果房客有違背契約之情形時，則全權由二房東對大房東負責。</p> <p>2. 一般坊間的契約書中，如訂有「未經房東同意，不得私自將租賃房屋之全部或一部出借、轉租、頂讓或其他變相方法由他人使用房屋」之規定時，可爭取加註「短期留宿親友，不在此限」。</p>
<p>第六條：修繕及改裝</p> <p>1. 房屋因自然使用所產生之耗損或因非可歸責於乙方之事由，而有修繕之必要，應由甲方負責修繕，不得拖延。如修繕不能或修繕後不合使用目的時，乙方得終止本租賃契約。</p> <p>2. 乙方如有裝潢或改裝設施之必要，應取得甲方之同意後始得為之，但不得損害原有建築物結構之安全，並不得違反建築相關法令。</p> <p>3. 因乙方之故意或重大過失致房屋有任何損害時，由乙方負修繕或損害賠償之責。</p> <p>4. 其他：</p>	<p>1. 房客在租屋時，應特別注意房屋建材品質、消防安全、結構安全設備、管線是否漏水等事宜，以免遷入後蒙受意外損失之情事。</p> <p>2. 依民法429條之規定，租賃物有毀壞時，如屋頂漏水或水管不通等因自然使用所產生之修繕必要時，房東有修繕的義務；其他設備之使用，則應盡可能事前在租屋契約中載明何種房屋損害由房東負責，何種損害由房客負責修繕，清楚明訂彼此權責，以及雙方在修復費用上的分擔方式，以免日後發生糾紛。</p> <p>3. 房東有修繕租賃物之義務，所謂租賃物不僅指所租的房屋本身，尚包括如樓梯損壞、電梯或水、電設施等。</p> <p>4. 依民法437條之規定，房客有保管房屋及危害通知的義務，如果有違反保管義務致使房屋毀損，應負損害賠償責任；或發現房屋有修護之必要而疏於通知，致使房東來不及維護而有所損失或損害擴大時，要賠償房東因此所受的損害，但如果該危害應維護事項，為房東已知者，不在此限。</p> <p>5. 依民法424條之規定，無論租賃契約如何約定，只要租賃物有危害房客的健康或生命安全時，房客得終止契約，例如房客發覺所承租的房屋是輻射屋或有土石流危機等情形。</p> <p>6. 依民法430條之規定，房東有修繕義務，但經房客催告仍不修理時，房客可片面提出終止租約。。</p>

契約範本	應注意事項
<p>第七條：房屋之使用</p> <p>1. 乙方不得將房屋供非法使用或存放危險物品影響公共安全，經甲方催告而未依限改善者，甲方得終止本契約，若造成甲方之損害，乙方願負一切責任。</p> <p>2. 如租賃物所在地之公寓大廈住戶間就房屋及相關設施之使用，有規約或其他決議者，乙方亦應遵守之。</p>	<p>1. 無論有無訂立契約，假若房客使用租賃房屋有非法使用或影響公共安全事由時，房東有權片面終止租約，且無須先期通知就可立刻要求搬遷。</p> <p>2. 選擇住處時，除應謹慎考量租賃處區位環境複雜性問題，並應注意同棟建築物進出口之安全性及鄰里周邊相關問題外，遷入後房客應遵守所承租房屋附屬之相關住戶規約。</p>
<p>第八條：違約之效果</p> <p>1. 乙方除以押租金抵償外，積欠租金總額達兩個月以上，經甲方以書面定期催告，期限屆滿乙方仍不支付所積欠之租金時，甲方得終止本租約。</p> <p>2. 乙方於租約終止或租期屆滿已經甲方表示不再續約，而仍不交還房屋，自終止租約或租期屆滿之翌日起，乙方應按月給付甲方按房租二倍計算之違約金，未滿一月份按其所佔比例計算。</p> <p>3. 甲乙任何一方若有違約情事，致損害他方權益時，願賠償他方之損害及支付因涉訟之訴訟費、律師費（依稅捐機關核定之最低收費標準）及其他相關費用。</p>	<p>1. 民法440條規定，房客要欠租兩期以上，並經房東定期催告，房東才能終止租約，是以若房東在租賃契約中明訂「欠租即可終止租約」是無效的。但此並非指房客未來可以投機少付兩期房租，就算租約已經終止，房東仍可向房客索討所欠之房租。</p> <p>2. 房客在終止租約經房東催告搬遷或租期屆滿仍不交還房屋時，自終止租約或租期屆滿之翌日起，房客應給付房東按房租二倍計算之違約金。</p>
<p>第九條：租賃物之返還</p> <p>1. 租賃關係消滅時，乙方應即日將租賃房屋在無改裝情形下依現狀遷空返還甲方，乙方不得藉詞推諉或主張任何權利，且不得向甲方請求遷移費或任何費用，如有遺留家具雜物或任何物品未搬出時，視為放棄，並同意由甲方自行處理，乙方絕無異議。若因此所生之費用，由押租金內優先扣除，如有不足，仍應由乙方支付差額。</p> <p>2. 如租賃房屋之改裝係經甲方之同意者，乙方得以現狀遷空返還，無須拆除改裝所添加之設備或物品。</p>	<p>1. 所謂回復原狀，係指在原來或經常情形下，因經過使用而應該有的狀態，如地毯、電燈、衛浴設備等正常使用耗損的部分，就沒有回復出租時狀態之可能；但如果房客為了安裝冷氣或其他設備，未經房東同意而擅自鑿洞、釘孔或挖掘時，需負賠償責任。</p> <p>2. 房客如果要裝潢改變房屋原本結構應先取得房東之同意，亦可事先與房東約定好，租約期滿房東是否願意買下裝潢或是否願意多續租幾年，再決定是否投入裝潢改善。</p> <p>3. 租賃期限屆滿，房客完成應盡責任後，房東扣除房客應繳納之相關費用後，房東有義務退還押租金，如不履行時可予以催告要求強制執行。</p>

契約範本	應注意事項
<p>第十條：管轄法院</p> <p>如因本約所生紛爭，雙方同意以台灣地方法院為管轄法院。</p>	<p>1. 為求慎重，租賃雙方可明訂彼此合意之某法院來處理或進一步仲裁彼此無法解決之紛爭。</p> <p>2. 建立租賃雙方良好和諧之關係，同時兼顧房東、房客雙方之權益，才是根本解決糾紛產生之道。</p>
<p>第十一條：誠信原則</p> <p>本約如有未盡事宜，雙方應本誠實信用原則，依民法等相關法令辦理。</p>	<p>如有未盡事宜，可參考民法第五節「租賃」及土地法第三編第三章「房屋及基地租用」等條文。</p>
<p>第十二條：特別約定事項：雙方得自行議定之特別條款。</p> <p>1. 本租賃契約租賃期限未滿，若乙方擬提前終止本約，應於一個月前通知甲方，並應另行給付甲方相當於一個月之租金額。如甲方擬提前收回房屋，亦應於一個月前通知並賠償乙方一個月租金之損害。</p> <p>2. 生活規範事項：</p> <p>3. 其他：</p>	<p>1. 本契約雖賦予雙方於定期租賃契約中，可以提前終止租約之權利，但提前終止仍有造成對方損失之可能，因此除應於一個月前通知外，並應另行給付另一方相當於一個月租金的金額為宜。</p> <p>2. 雙方於訂定契約時，應於契約上清楚載明特別約定之事項，如可否飼養寵物、可否開放異性入內、可否留宿異性、可否打麻將、室內可否吸煙及修繕責任歸屬等相關生活約定，以免日後產生爭議及糾紛。</p>
<p>第十三條：保證人就乙方依本契約所應負之一切責任，同意放棄先訴抗辯權，負連帶保證之責。</p>	<p>連帶保證人的連帶責任，是因為保證人放棄先訴抗辯權而產生的，因此訂明保證人確實放棄先訴抗辯權，以免將來有所爭執。</p>
<p>前述條款均為立約人所同意，恐口說無憑，特立本契約書一式二份，雙方各執乙份為憑。</p> <p>立契約書人 出租人（甲方）：_____（簽章） 戶籍地址： 身份證號碼： 出生年月日： 承租人（乙方）：_____（簽章） 戶籍地址： 身份證號碼： 出生年月日： 乙方連帶保證人（丙方）：_____（簽章） 戶籍地址： 身份證號碼： 出生年月日： 中華民國____年____月____日</p>	<p>1. 訂約時請務必詳細審閱契約條文，由雙方簽名、蓋章或按手印，並寫明戶籍地址及身份證號碼，並請確實核對，以免日後發生糾紛，求償無門。</p> <p>2. 契約書內容中若有更改處，雙方要加蓋印章或共同簽名，以防止未來發生糾紛情事。</p> <p>3. 簽約完畢，雙方應各執一份完整的契約書正本留存，如有數位承租人，則可與出租人依人數分別訂立數份契約，亦或每位承租人於租賃契約書承租人處簽名，以保障自身權益；所謂正本係指凡簽名蓋章處應為用印簽名之原件正本，而不得以影本代替。遷入後並應自我要求尊重契約內容，並進而積極維持房東與房客間良好之租賃關係。</p>



學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛 案例解析



學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 定金

付了定金可以拿回嗎？

小家住在北部，剛考上南部的學校，為了迎接新學期的到來，便趕緊到學校附近找屋，並且事先繳交五千元的定金，與房東約定「開學前二週簽約」，沒想到在繳交定金後一天，但卻因為父親失業，必須暫時放棄學業，小家詢問：「還沒有簽約，也沒有入住，可不可以拿回五千元？」「才過了一天而已，是不是有七天契約審閱期？」

解析

還沒簽約、入住可否拿回定金？

小家的定金可能無法拿回了。根據民法249條【定金之效力】，給付定金後，除了特定事項如：標的物因不可抗力之因素滅失、當事人針對契約細則無法協商……等，否則無法要求定金返還，故依小家上述情事，在法律上仍歸責於『因付定當事人之事由致不能履約』，所以小家不能請求返還定金。

可否根據『契約審閱期』，主張請房東返還定金？

『契約審閱期』係源自消保法，而消保法之規範係指——『消費者與企業經營者』之間的契約，例如：超商（企業經營者）販賣物品予消費者，而非指一般私人與私人間的契約，故消保法不適用於本案例。



1. 許多個人狀況造成無法履約實屬無奈，但對房東而言確實與其無關，因此在自行溝通無法索回定金的狀況下，可試與學校教官或師長談談，是否可協助幫忙。
2. 協助幫忙非是一定能拿回，在法的層面是屬理虧，情理部份只能視房東能否體諒，無法強求，故同學須有心理準備；或可和房東協商退還一部份即可，讓自己的損失不致過重。

參考法條

民法249條（定金之效力）：定金除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。



學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 押金

押金沒付， 租賃契約有效嗎？

我和房東簽約時，因為錢不夠，房東叫我先付租金18,000元（一學期），而押金2個月，可以在住進去「第2個月時」繳納。我們簽訂租約同時，也寫了一份單據，載明押金尚未支付，房客應於次月付清等語。

但是，到了第2個月，我實在付不出全部的押金，跟房東商量可不可以採用「分期付款」的方式繳納押金，房東不准，還說：「押金沒繳，表示簽約的程序沒完成，租約將自動失效，限你在月底遷出，不然我會叫工人把東西搬到大門外。」我真的不是不繳錢，只是我需要打工來支付！請問：①房東說押金沒繳，租約自動失效，要求我在月底遷出，有理嗎？②押金可以分期支付嗎？③有什麼方法可以幫助我，讓我不要被房東趕出來！

解析

沒付押金，租約就不能成立？

房東不能以押金未付為理由終止租約。

先來瞭解什麼是租賃契約，「租賃契約，為雙方當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約」（民法第421條參照）。亦即，**依租賃契約之性質，雙方只要就當事人（出租人、承租人）、租賃之標的（房屋、租期、租金等）等，達成意思表示合致（即雙方都同意），契約就成立了。**

依故事所述，雙方已就當事人、房屋租期、租金數額及給付方式等租賃標的，約定清楚了，並訂有租賃契約書為憑。因此，除非有事實證明：①當事人沒有行為能力，或 ②租賃標的履行有不可能、不合法、不妥當、不確定，或 ③雙方當事人的意思表示有不自由、不一致等情事；否則，一般而言，應認為雙方租賃契約已經成立生效了。

雖然一般租賃契約，租賃雙方都有約定「押金」，但**押金約定並不是租約成立之必要條件**。換言之，租屋合約，「押金之約定」，可有可無；即使押金未約定或約定了但未給付，均不影響「租賃契約」之效力。也就是說，**房東不能事後再以「押金未付」為理由，來主張租約失效！**

「押金契約」的法律性質為何？

由以上的解釋可知，押金是另一種契約的行為，也就是說，一份契約書中，有二個契約產生，一是「租賃契約」另一是「押金契約」。「押金契約」，其性質為「要物契約」（亦即，在法律上，應以「物（押金）之交付」為契約之成立要件）。

依故事敘述，雙方雖簽立書面約定「押金」之給付期限，但實際上押金尚未交付，在法律上，「押金契約」並未合法成立。因此，房東並無押金請求權。如房東以「押金未交」主張租約失效或要求承租人搬遷，在法律上是沒有理由的。

押金能否「分期給付」？

基於押金契約之「要物契約」性質，如約定分期給付，就尚未給付之金額來說，因契約尚未合法成立，房東應無請求權利，房客亦無給付之義務。因此，可不可以對押金作「分期給付」之約定？應認為與其契約性質不符，解釋上應是否定的。

房東可以搬我的東西嗎？

在租賃期間內，房東就已出租之房屋，已無使用收益之權利。所以，除非經房客同意或有其他之正當理由；否則，房東不能擅自進入房客的房間，更不用說威脅將房客的物品搬出了。如果房東未經房客同意擅自進入房客房間、並將房客的物品搬出者，恐將觸犯刑法第306條「侵入住宅罪」及刑法第304條「強制罪」的刑責。



1. 房東出租房屋，在於「收取租金利益」；房客租屋居住，也總是「希望住得愉快、舒適、安心」；這是雙方的立足點，瞭解後，雙方比較容易有「同理心」。因此，房客既然答應房東第2個月要繳納押金，但後來因故做不到，在人情事理上，房客也有理虧之處。
2. 在確知押金契約的性質後，為給房東一個保障，建議雙方再作協商，就押金之約定及給付問題，妥加協調。雙方可另立書面，將已付之金額18,000元視作押金，就「租金」再約定為分期給付，比較合法正當。
3. 另建議同學，遇到這樣的問題，趕緊找學校人員協助，依照前述之叮嚀好好協商，取得房東的諒解，才有助於解決爭議，保障未來的居住權益。如真的無法與房東再溝通，則可以透過各地鄉鎮市調解委員會幫忙協調看看。

參考法條

民法第421條第1項（租賃之意義）：「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約。」

最高法院33年上字第637號民事判例：「使用賃（租賃）為諾成契約，當事人約定一方以物租與他方使用，他方支付租金，即生效力，不以押金之交付為成立要件。」

刑法第306條第1項（無故侵入他人住宅罪）：「無故侵入他人住宅……，處1年以下有期徒刑、拘役或300元以下罰金。」

刑法第304條（強制罪）：「以強暴、脅迫使人無義務之事或妨害人行使權利者，處3年以下有期徒刑、拘役或300元以下罰金。」

故事 03
STORY學生租屋注意手冊
Student Rental Guide租屋糾紛案例解析——
押金租期已滿水電未付，
須扣下全部的押金嗎？

吳同學在租約期滿前，房東告知若續租則將調漲房租。吳同學考量後，便告知房東不再續租，將於租期屆滿之後，另尋新的住處。

在返還房屋時，吳同學要求房東返還簽約時所收的押金6萬元（3個月租金額）。房東表示：「當月水電、網路費尚未結算，且門把附近的牆壁因長期使用而污損。你必須將牆壁重新粉刷後，才能將扣除水電費之後的押金返還給你。」

請問：①房東收多少押金，法律上有沒有限制？（收3個月租金額合理嗎？）②房東可主張押金「扣抵」哪些項目？③房東要求等最後一期水電瓦斯費結清後才返還，是否合理？④租期屆滿，房客有重新粉刷牆壁、回復原狀的義務嗎？

解析

房東押金收3個月，合法嗎？

依照法律規定，押金，不得超過2個月房租總額，已交付者，如超過此限額，承租人得以超過部分抵付房租（土地法第99條參照）。但押金契約，仍成立生效，並不因超額而無效。房客（承租人）請求抵付時，建議應以存證信函通知房東（出租人），聲明抵付租金；不能以「拒繳」該額度租金作為消極抵制方式，以避免有「欠租」之違約情事發生。

房東就押金可以主張
「扣抵的項目」為何？

押金契約，係擔保「租賃所衍生債務」之契約，主要是指作為擔保「租金給付」及「損害賠償」之用。

一般而言，雖然「押金」應於租期屆滿時，無息全額返還房客為原則。但是，在例外的情形下，房東可以主張「扣抵」，項目包括：積欠之租金、水電費、瓦斯費、管理費等基於租賃契約所產生之費用、及房屋（含設備）毀損之修繕費用（以可歸責於承租人所致者為限，但如係因不可抗力或自然耗損所造成之損害，原則上房東應依民法第430條自行修復）。

然而，雙方如就數額、項目有爭執時，可申請調解，房東宜先檢具相關費用之單據、發票，就損害項目拍照存證，以便行使權利時舉證之用。

參考法條

土地法第99條（擔保金額之限制）：「前條擔保之金額，不得超過2個月房屋租金之總額。已交付之擔保金，超過前項限度者，承租人得以超過之部分抵付房租。」

民法第455條（租賃物之返還）：「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。」

扣留全部押金，等到最後1期水電結清後才返還，合理？

租約到期時，房東應依約返還押金，房東如考量水電單據尚未到來而欲酌留部分押金，是合於社會常情的；但扣留全部的押金，欲待最後一期水電結清後才返還，則不合理。房客可以：①請房東向電力公司，申請結算至租期屆滿之日為止之費用，以利房客補繳或房東扣抵押金之計算。②也可依近2期之水電費、瓦斯費單據之平均金額，酌留之。

如房東不同意，而堅持要全部扣留者，房客應請其於雙方租約上載明：「押金〇〇元應於〇〇年〇〇月水電結清後返還。〇〇〇（房東）簽章」，作為日後請求及結算之憑據。

房客「回復原狀」之義務為何？

租期屆滿或租約終止後，房客有返還房屋（回復原狀）之義務。所謂的回復「原狀」，係指回復訂約當時之狀態、或經過正常使用後應有的狀況。例如：打孔（冷氣裝機）、牆釘除去後之修補等，應屬回復原狀之範圍。或者，經過一定期間的使用後，牆壁及其他設備難免會稍有髒污、或折舊情形。一般來說，房東不能要求「重漆牆壁」之回復原狀。

因此，牆壁如無「顯然污損」（例如：以牆壁為畫布，到處塗鴉等等），房東要求重漆應非合法。

故事 04
STORY學生租屋注意手冊
Student Rental Guide租屋糾紛案例解析——
租金

租期未到，房東要漲租

和同學在台中租了一層小公寓，最近房東表示租金金額有誤，他租給我們太便宜了，要漲租金，如果我們不答應就要我們搬家。

由於房東的工作是代書，對於法律比較了解，當初租賃合約是由房東所擬定，其中一條約定寫著：租賃期間內一方若擬提前解約，需提前一個月告知。不過，整份契約內沒有提到賠償問題，現在的狀況是我才剛搬入2個月，房東就要漲租或是要我們搬家，我不想答應漲租，也不想搬家，我們該怎麼辦？房東自己寫的契約書裡面所有規定都是合法的嗎？

解析

房東自己編寫的契約是合法的嗎？

有許多房客在發生租屋糾紛時，往往試圖從租賃契約中找出保障自己的條款，但此時才發現當時所簽下的契約條款對自己極為不利，甚至「顯失公平」，心中不禁浮現出一個問題『在法律上這樣的契約成立嗎？有合法嗎？』。

根據民法精神中的「私法自治原則」只要當事人訂立之契約，未違反公序良俗及強制性之規定（法條中出現如應……；不得……；無效……等字），其契約即為有效，且效力更勝民法法條，所以當事人訂立各式契約時，實需謹慎小心，以防自身權益受損而不自知。

接下來有更詳盡的解說，告訴大家何謂「私法自治原則、契約自由原則」。

何謂私法自治原則？

首先我們先來看什麼是「公法」？什麼是「私法」？私法與公法的區別，依學說各有不同，這裡採最簡略、最普遍的說法：

「公法」——國家得行使公權力的法律均稱為公法，例如：憲法、刑法、行政法等。

「私法」——主要規定人民與人民之間的權利義務，例如：民法、公司法、商事法等，與國家行使公權力無關。

而「私法」的基礎為「自由平等」，當事人之間均為平等關係，可依自身權利，自由締結契約，而法律上僅為規範制度，而非細瑣的將各式契約條款列出，且國家公權力更不任意介入私權關係，故稱之為「私法自治」。

何謂「契約自由原則」？

民法債編中對於「契約自由原則」的敘述是：在私法關係中，個人之取得權利、負擔義務，純由個人之自由意思，國家不得干涉，從而基此自由意思，締結任何契約，不論其內容如何，方式如何，法律概須保護。所以，只要這份契約不違反公共秩序及善良風俗，也不牴觸公法的情形下，契約即可成立。

租金能說漲就漲嗎？

租金調漲的部分，在契約期限內，房東要調漲房租，需經過房客的同意，如果房客不同意，房東是必需等到租期滿後再重新議定租金的多少。

房東提前終止租約，可要求違約金或搬遷費用嗎？

在提前終止租約的部分，如同上列的案例中所述：「租賃期間內一方若擬提前解約，需提前一個月告知。」所以不管是房東或是房客，只要有一方想解約，不管是什麼樣的理由，都可以經由提前一個月通知之後，即終止租約。

關於賠償的方面，因在簽約時，並未針對違約做任何求償的要求，因而要求房東做違約金的賠償可能有點難；但對於同學所述，在沒住多久又必需搬遷而產生的費用，而有可能因為換了新居，必須重新申請網路、電話等，這些支出的費用，可以用損害賠償的方式要求房東賠償。

不過，在實務上強勢的房東通常會用強硬的態度要求房客搬離，若房客執意要向房東求償，最好將費用支出單據等物證保留，再向調解委員會聲請調解，或許能減少一些損失。

故事 05 STORY

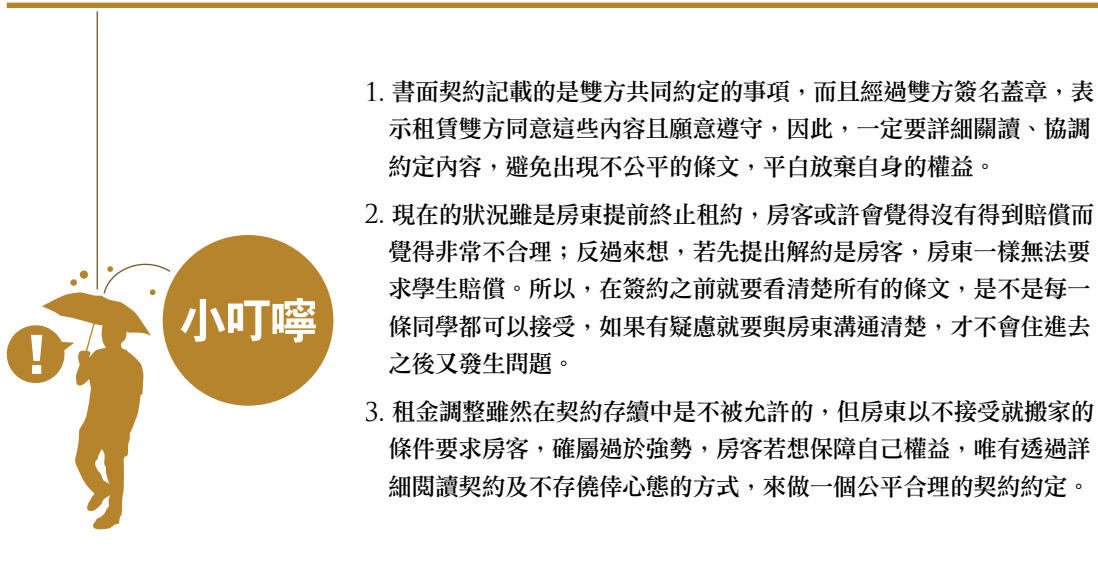
學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 租金

多找一個同學來住， 為什麼房租要多付？

3人承租一層4房1廳2衛的住家，為了減輕房租的壓力，小芳又找了一位社團的夥伴來一起住，和他們一起分攤房租。最近房東發現這個情況，表示租賃契約內已載明：「乙方（承租人）未經甲方（出租人）同意，不得私自將租賃房屋權利全部或部分出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋。」因此，房東對房客小芳說，多一個人進來住，每個月要多繳3,000元！

但是小芳認為：①既然已經承租一整層住家，就表示他們有住家的使用權，要找誰來住，是他們的權利，不是嗎？②再者，房東可以隨意調漲租金嗎？



1. 書面契約記載的是雙方共同約定的事項，而且經過雙方簽名蓋章，表示租賃雙方同意這些內容且願意遵守，因此，一定要詳細關讀、協調約定內容，避免出現不公平的條文，平白放棄自身的權益。
2. 現在的狀況雖是房東提前終止租約，房客或許會覺得沒有得到賠償而覺得非常不合理；反過來想，若先提出解約是房客，房東一樣無法要求學生賠償。所以，在簽約之前就要看清楚所有的條文，是不是每一條同學都可以接受，如果有疑慮就要與房東溝通清楚，才不會住進去之後又發生問題。
3. 租金調整雖然在契約存續中是不被允許的，但房東以不接受就搬家的條件要求房客，確屬過於強勢，房客若想保障自己權益，唯有透過詳細閱讀契約及不存僥倖心態的方式，來做一個公平合理的契約約定。

參考法條

民法第453條（定期租約之終止）：「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第三項之規定，先期通知。」

民法第450條（租賃契約之消滅）第三項：「……前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少一星期、半個月或一個月前通知之。」



學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 租金

多找一個同學來住， 為什麼房租要多付？

3人承租一層4房1廳2衛的住家，為了減輕房租的壓力，小芳又找了一位社團的夥伴來一起住，和他們一起分攤房租。最近房東發現這個情況，表示租賃契約內已載明：「乙方（承租人）未經甲方（出租人）同意，不得私自將租賃房屋權利全部或部分出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋。」因此，房東對房客小芳說，多一個人進來住，每個月要多繳3,000元！

但是小芳認為：①既然已經承租一整層住家，就表示他們有住家的使用權，要找誰來住，是他們的權利，不是嗎？②再者，房東可以隨意調漲租金嗎？

解析

找同學來一起住，算是違約嗎？

本件房客的考量是，想要藉分租來減少租金的支出；惟房東則是可以接受多一個人住進去，但同意的條件，是必須調漲租金。本件判斷的重點是：依租賃雙方原有之租賃契約，房客可否自行「找同學來一起住」？

承租人在租賃關係存續中，對於租賃物有佔有而為使用收益的權利。如租賃物是房屋，而承租人要将房屋部份空間提供同學居住（如本故事，有向同學收取租金對價，即為「轉租」；如無償、免費提供居住，則為「出借」）。

首先，應看雙方之租約，就此有無約定規範：

一般而言，租賃在法律上、情理上，屋主（房東）提供自己房屋給他人有償使用，會有其考量重點，如：「房客」會不會守規矩，會不會好好珍惜、使用房子？因此，房東在立約前，須判斷清楚，再決定是否出租。**房東既有禁止轉租、出借之條款，即有其考慮的理由，房客不得任意違反。**

如果依租賃契約，房東對於「轉租」、「出借」部分，沒有做反對（或禁止）的約定，那麼，依民法第443條第1項之規定，房客可將部份空間「轉租」他人（基於「舉重以明輕」之法理，「出借」亦應在允許之列）。但是，在本故事中，雙方的契約上既已載明：「乙方未經甲方同意，不得私自將租賃房屋權利全部或一部分出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋。」因此，房客要将房間分租給他人時，必須經過房東的同意。不然，房東依雙方之租約及民法第443條第2項之規定，是可以終止租約的。

租期中，如要更改已經約定的事項，應經過他方同意：

在契約存續中，任何一方如要「更改」雙方已經約定的項目（例如：房客欲轉租出借、房東要求調漲租金金額等），應經過他方同意（同意後，就此事項即為「新約定」），否則即不得為之。所以，房客在已經約定禁止轉租出借之情形下，不可自行找同學來住。房東在房屋出租後，於所約定之租賃期間，不能夠隨意調漲租金。

在本故事中，房東調漲租金金額，其實是作為同意房客分租或出借的「租賃新條款」。房客如不同意，將面對的是房東以違反禁止轉租或出借為由，而要求房客終止租約。因此，房客們要先衡量一下，這樣是不是划得來，再決定要不要分租或出借同學來住。

參考法條

民法第443條（轉租之效力）：承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止租約。



學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 租金

**簽了約還沒住進去，
現在不想租了，可以
向房東要回預繳租金
嗎？**

小佳剛滿二十歲升大三，由於學校宿舍床位不足，只好在外尋找住所，好不容易找到一個還算可負擔的租金，當下便與房東訂立為期一學期的合約並支付了一學期的租金，並約定在開學前一星期搬入，但沒想到就在簽約後沒多久，居然抽中學校宿舍的後補床位，現小佳認為因為還沒有入住，所以想終止租約，並將已預付的租金拿回，請問小佳可以這樣做嗎？

解析

契約生效了嗎？

首先，此案例的爭議在於契約起始日未到，契約是否成立生效，可否因尚未入住，要求房東將已繳付的租金及押金返還予小佳？在此我們先討論此契約在法律上是否已成立、生效。

下列圖表為契約成立要件及生效要件，而附註『●』即是小佳達到成立及生效要件之標準。

成立要件	生效要件	是否達生效標準	附註
1. 當事人	1. 需有行為能力	小佳已滿二十歲有行為能力	●
2. 標的	2. 標的之可能、確定、適法、妥當	房間（租賃物），無任何不適法之狀況	●
3. 意思表示	3. 意思表示健全	雙方亦已表示將標的物出租及承租，並且已給付標的物之租金給付予房東	●

就上述契約成立之要件已成立，不論契約日期是否已達起始日，契約已生效力，故小佳不得請求無條件終止契約。

在契約已成立的狀況下，小佳能怎麼做呢？

若契約中明確載明『乙方若擬提前終止租約，需賠償甲方××的違約金』：

因契約中已載明提前終止租約，需支付違約金，所以房東可依約要求房客給付違約金，現僅能與房東『協商』，說明因尚未入住，損失可能較少，請其減少違約金，但僅能以協商方式，房東於法理上可不同意減少違約金。又因契約中已載明終止租約之條款，現小佳可行使提前終止租約的權利，支付違約金後，即終止租約，房東則應返還預繳之租金。

若契約中未載明提前終止租約之條款：

契約中未註明提前終止租約，則表示小佳沒有提前終止租約的權利，不得任意終止租約。若小佳逕自終止租約，則為『惡意終止租約』，需賠償房東違約的損失，與房東協議好違約金金額，即可用預付的租金做抵償，而有剩餘之租金仍可要求返還。若雙方對於賠償金額無法獲得共識，例如：房東欲收取全部預繳租金，做為違約金；而房客認為全部預繳租金做為違約金太多，則需透過訴訟，經由法院裁定違約金額。

契約中應明確訂立提前終止條款：

從上述的案例，我們知道在訂立合約時，應明確訂立『雙方提前終止租約』之處理方式，『提前終止租約之條款』中建議可註明：

1. 可否提前終止租約
2. 欲提前終止租約應如何告知對方
3. 是否需賠償違約金

如：『雙方均得提前終止租約，唯需一個月前以書面告知』或『雙方均得提前終止租約，唯需一個月前以書面告知，並賠償一個月之違約金』。

最後，希望同學們在簽定契約時都能謹慎小心看清訂立的條款，以避免與房東發生糾紛，甚至上法院訴訟的麻煩事！

解析

契約生效了嗎？

首先，此案例的爭議在於契約起始日未到，契約是否成立生效，可否因尚未入住，要求房東將已繳付的租金及押金返還予小佳？在此我們先討論此契約在法律上是否已成立、生效。

下列圖表為契約成立要件及生效要件，而附註『●』即是小佳達到成立及生效要件之標準。

成立要件	生效要件	是否達生效標準	附註
1. 當事人	1. 需有行為能力	小佳已滿二十歲有行為能力	●
2. 標的	2. 標的之可能、確定、適法、妥當	房間（租賃物），無任何不適法之狀況	●
3. 意思表示	3. 意思表示健全	雙方亦已表示將標的物出租及承租，並且已給付標的物之租金給付予房東	●

就上述契約成立之要件已成立，不論契約日期是否已達起始日，契約已生效力，故小佳不得請求無條件終止契約。

在契約已成立的狀況下，小佳能怎麼做呢？

若契約中明確載明『乙方若擬提前終止租約，需賠償甲方××的違約金』：

因契約中已載明提前終止租約，需支付違約金，所以房東可依約要求房客給付違約金，現僅能與房東『協商』，說明因尚未入住，損失可能較少，請其減少違約金，但僅能以協商方式，房東於法理上可不同意減少違約金。又因契約中已載明終止租約之條款，現小佳可行使提前終止租約的權利，支付違約金後，即終止租約，房東則應返還預繳之租金。

若契約中未載明提前終止租約之條款：

契約中未註明提前終止租約，則表示小佳沒有提前終止租約的權利，不得任意終止租約。若小佳逕自終止租約，則為『惡意終止租約』，需賠償房東違約的損失，與房東協議好違約金金額，即可用預付的租金做抵償，而有剩餘之租金仍可要求返還。若雙方對於賠償金額無法獲得共識，例如：房東欲收取全部預繳租金，做為違約金；而房客認為全部預繳租金做為違約金太多，則需透過訴訟，經由法院裁定違約金金額。

契約中應明確訂立提前終止條款：

從上述的案例，我們知道在訂立合約時，應明確訂立『雙方提前終止租約』之處理方式，『提前終止租約之條款』中建議可註明：

1. 可否提前終止租約
2. 欲提前終止租約應如何告知對方
3. 是否需賠償違約金

如：『雙方均得提前終止租約，唯需一個月前以書面告知』或『雙方均得提前終止租約，唯需一個月前以書面告知，並賠償一個月之違約金』。

最後，希望同學們在簽定契約時都能謹慎小心看清訂立的條款，以避免與房東發生糾紛，甚至上法院訴訟的麻煩事！

故事 07

STORY

學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 簽約問題

沒有簽約行不行？

鄭同學在學校附近承租一間套房，在看屋時房東僅告訴他租金一學期20,000元，押金為10,000元，押金在退租時返還。房東沒有表示要簽約，而鄭同學耳聞沒有簽約就表示是不定期契約，不定期租約對房客是較為有利的，所以對於簽約一事也不堅持。

不料，鄭同學被校方退學，下學期無法再繼續承租，於是告知房東將於本學期末終止租約，請房東返還10,000元押金。房東聽了後表示，必須沒收押金，因為租期大家都是一年，沒住滿當然要扣錢。

鄭同學不服，覺得雙方又沒有簽下租約、沒有約定租期，所有的說法都是房東片面之詞，既然沒約定租期就應該算是不定期租約了，所以房東沒有權利扣下押金不還，於是雙方開始爭執不下。

解析

首先可以看到的是，鄭同學不堅持簽約的原因是「耳聞不定期契約對房客有利…」，對於不定期租約的認識，應該是本件案例的關鍵。因此我們先來了解什麼叫做不定期租約。

什麼是不定期租約？

造成不定期租約的情形，有下列三種：

1. 租賃契約訂立之初，即未定有期限者。
2. 不動產租約逾一年，且未立字據者（民法第422條）
3. 租賃期限屆滿，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思時（民法第451條）

由上列所述的狀況，鄭同學即使未簽下租約，若真如房東所說有告知是一年一期的話，那麼不定期租約是不能成立的；但鄭同學堅持房東沒說，而房東用其他房客都知道的理由反駁鄭同學的說法，這樣，鄭同學仍能堅持自己是不定期租約的效果嗎？

雙方提示證據

在二方說法不一時，證據的提供便成為非常重要的判斷，在無契約書的佐證下，依照民事訴訟法第277條來看，**當事人主張自己有利的事實時，須負舉證責任**。房東可請其他房客做為證人，確有約定一年租期的規定；而房客要提出於己有利的證據，則明顯有困難，因此，鄭同學要執意比照不定期租約方式來終止租約，可能會有問題。

租約該如何提前終止？

以上案例中，因雙方並未約定任何一方可以提前終止租約，所以鄭同學要提前終止租約時，必需要徵求房東的同意，若房東不同意提前終止租約，房東可要求鄭同學繼續承租到租約期滿，另押金在期滿後則必需返還。

定期租約若需提前解約，必需審視契約內容之違約條款及罰則，若契約中未明確定立或未簽定契約，則需遵守以下之民法規定：

1. 提早一個月告知。（民法第450條、第453條）
2. 徵求對方同意（有訂定提前解約條款者，視條款方式終止）
3. 協議完成提前終止租約時，寫下終止時間，以免口頭承諾不履行時，徒生困擾。

由上述解說，可得知，現在鄭同學欲提前解約，需經房東同意，而房東同意的條件即是沒收押金做為違約賠償，現僅能以協商方式請房東酌減賠償金額，若房東堅持以全部押金作為賠償，亦不可謂之無理。



1. 此案例最大的爭執點在於租賃雙方因為未定立書面契約，所有的約定都是透過言語表示，若是有一方否定當時的承諾，為了要證明對方的承諾是存在的，往往要耗費不少人力、物力去做證據的收集，因此建議房東與房客，簽定書面租約仍是最能保障彼此權利義務最好的方式。
2. 很多房東或房客在面對問題時，會因情緒或對方的言辭失當而不肯退讓，建議雙方最好先暫時先冷靜打住話題、離開現場，改約他日再談，等火氣沒那麼大時，再行溝通，效果會比較好。
3. 協調時，通常因雙方互有損失而無法滿足雙方之期待，故只要協商至雙方均能接受之範圍，即為協調最佳的結果。
4. 雙方若無法協調，可至當地調解委員會聲請調解，如果仍然無法達成共識，最後只能進行小額訴訟，由法官依據現有的證據來裁定孰是孰非。而進入訴訟程序，將耗費較長時間，雙方因此需付出的時間、精神及心力是難以估量的。建議最好還是以溝通的方式來解決此紛爭。

參考法條

民法第422條（不動產租賃契約之方式）：「不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。」

民法第450條（租賃契約之消滅）：「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。
前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少一星期、半個月或一個月前通知之。」

民法第451條（租賃契約之默示更新）：「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。」

民法第453條（定期租約之終止）：「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第三項之規定，先期通知。」

民事訴訟法第277條（舉證責任分配之原則）：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。」

故事
STORY 08學生租屋注意手冊
Student Rental Guide租屋糾紛案例解析——
簽約問題房東變更口頭承諾，
怎麼辦？

我在一個多月前搬進新的租屋處，簽約的時候房東再三的保證，房客全都會是女生，我們當初就是因為這樣才安心搬進來，但現在卻有男生住進來，由於那時候租屋時，房東與我們都只是口頭承諾，並沒有在租賃契約書上載明，他這樣不遵守約定，讓我們覺得很困擾很想搬走，但又不甘心一個月的保證金被白扣，請問我該怎麼辦呢？如果搬走，保證金是不是真的要回來呢？如果想跟房東理論請問怎麼樣的說法才比較好呢？

解析

契約不以書面為必要

房東的口頭承諾是成立的，不過，要主張同學的權利，則必須要負舉證的責任，也就是要證明房東講過這樣的話。舉證的大概不脫人證物證二部份，若在無物證的狀況下，就與其他室友一起向房東反應，以證明房東確實違反當初承諾。

若房東不回應

如果房東沒有出面解決，那麼，請同學們可聯名寄一封存證信函給房東，載明房東違反雙方約定，且經溝通後無解決誠意，以房東違反契約內容為由終止租約。

在合法終止租約的情形下，同學們可以向房東要求返還預付的租金及押金，房東不可藉故扣錢不還。

參考法條

民法153條第一項：「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」

民法423條：「出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態。」

民法450條第三項：「前項終止租約，應依習慣先予通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。」

民法453條：「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第三項之規定，先期通知。」

民法454條：「租賃契約，依前二條之規定終止時，如終止後始到期之租金，出租人已預先領受者，應返還之。」

民事訴訟法276條：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任」

故事
STORY 09學生租屋注意手冊
Student Rental Guide租屋糾紛案例解析——
簽約問題

什麼是保證人？

阿嬌和三個好友一起承租了一間房子，由她出面簽了二年約，押金與租金由四個人均攤。

不料，美美說要搬出去與男友一起住，大家商量後，決定請美美去找別人來頂替空出的房間，但又擔心新房客也提前走人，便要求美美為其背書、保證才可以。於是美美就找來小珠頂替，小珠與阿嬌也再簽定一份新的租賃契約，且契約當中明定「若要提前搬走，須支付二個月租金為違約金」，美美也信守承諾的在保證人欄位簽了名。

然而令阿嬌擔心的事情還是發生了，小珠入住一個月後，竟以無法適應為由要提前搬遷，阿嬌氣極了，要小珠付違約金，竟遭小珠拒絕並謾罵，雙方吵得不可開交，於是阿嬌轉向要美美負責，要求她支付違約金及繼續支付租金，美美覺得房子已經不是我在租了，為什麼還要我負責？

解析

美美在替人作保時，若能先了解保證人到底該負什麼責任的話，這件糾紛應不致鬧到三方都不愉快，好朋友、好同學彼此反目成仇。首先我們來看看什麼叫保證人：

什麼是保證人？

保證人是什麼？而一般市售版本契約當中所寫的卻是連帶保證人，這二者有何區別呢？

1. 依民法第739條的定義，所謂保證人，就是當債務人（小珠）無法償還債務時，債權人即可要求保證人做償還。
2. 連帶保證人又是什麼呢？就是拋棄先訴抗辯權的保證人，白話的說，就是即便是債務人（小珠）可以償還債務，債權人仍可連帶要求美美負起償還的責任。

所以，保證人和連帶保證人所代表意義是有不同的，因此幫人作保時對於所簽下的文件不可不慎！

連帶保證人的責任

若美美簽定之合約為市售版本常見乙方連帶保證人（丙方）：美美，此時阿嬌、小珠、美美之間的權利義務就大不相同了，法律關係如下：
當小珠表示不願支付違約金（或欠租及費用）時，阿嬌這時就可以同時要求小珠及美美支付所欠的金額，不必先確定小珠是否真的無法支付。

因此，若美美簽的是連帶保證人，阿嬌要求她一同負擔債務責任當然合理。無論保證人或連帶保證人，契約中已約定了提前終止租約之責任，只要美美願意負擔提前終止租約之相關責任即可，而終止租約後阿嬌則無權要求美美繼續支付租金。

不過，若是小珠和美美不理會二房東阿嬌的要求，因訴訟曠日廢時，阿嬌應不致於就此事提起訴訟，那麼阿嬌可以怎麼做呢？

保證人的責任

阿嬌因受小珠謾罵且求償無門，轉向美美求償違約金及負起日後繳付租金之責任有理嗎？

小珠要求提前終止租約，阿嬌依據契約條款即可向小珠要求支付違約金，實屬合理合法，若小珠已搬走，阿嬌即不可再請求小珠繼續支付租金，因此在小珠無欠繳租金及其他費用之情形下，阿嬌當然不能要求美美這個保證人繼續支付租金，但就小珠要支付的違約金部分，阿嬌可在小珠無法償還債務時，轉向美美請求。

反過來說，若小珠有欠租或費用未繳，阿嬌當然有權利要小珠支付，並在催討未果時，可轉向身為保證人的美美，要求償還。

用押金來做抵付

若小珠真的不願支付違約金，身為二房東的阿嬌可直接用押金扣抵，也就是在租期屆滿時，大房東所返還的押金，可扣除違約金後再將剩餘的返還給小珠。當然若是押金不足扣除，阿嬌仍可向小珠或美美追討。



1. 在這個案例中，阿嬌要負擔的責任與風險應是最大的。因為在與大房東的契約上落款的承租人只有阿嬌，如果其他室友不付租金或是提前搬離，那麼阿嬌就必須支付大部分甚至是全部的租金。
2. 所以建議被推派出來簽約的同學，請與您的合租伙伴再簽一份契約書，以求自保，若上項案例阿嬌並未與小珠簽約，情況會更為複雜、更難處理。
3. 另一個方式就是，在與大房東簽約時，就各自與房東簽一份契約書，一旦有人提早搬離，都是個人的問題不會影響其他房客，如此才不會造成其他室友的困擾。
4. 另外，奉勸各位與人合租的房客們，無須將自己的不便造成別人的困擾，儘量以協調的方式來解決問題，別讓自己的提前終止租約，影響到其他室友的權益。

參考法條

民法第739條（保證之定義）：「稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約。」

民法第745條（保證人之先訴抗辯權）：「保證人於債權人未就主債務人之財產強制執行而無效果前，對於債權人得拒絕清償。」

故事 10
STORY

學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 簽約問題

二房東不見了！

屋主（大房東）將整棟房子出租給楊先生，也知道楊先生（二房東）承租整棟房子是要再轉租給學生房客的。之後，楊先生將整棟房子分租給多位學生，租金皆預收1學年5萬元，押金1萬元，所以每1位學生皆繳交6萬元給楊先生。租金含網路費、第四台及水費，電費的部分則有獨立電表，依照每人使用的度數收費。

屋主（大房東）與楊先生（二房東）所簽定契約書為一般書店賣的租賃契約（契約內明文「不得轉租」），雙方租期為93年2月28日至95年2月28日。楊先生與學生房客簽定的租期為93年7月1日至94年7月1日。契約中載明網路費、水費及第四台費用皆含在租金內，電費依使用度數收費。學生房客共有21人。每人繳交1年租金5萬元，押金1萬元，共計為6萬元。

近期，大房東（屋主）因遲遲無法收到租金，來找二房東楊先生時，才知道楊先生已捲款逃跑，並且避不見面。就楊先生這個部分，屋主已委託律師處理，向楊先生要求賠償。

另外，屋主最近收到3月份電費帳單（1-2月份的電費），約3萬元，屋主要求承租的21位房客分攤，部分已繳交電費的房客認為此舉不合理，這部分目前也在爭議中。

屋主要求房客們需分攤4-6月份的電費及3-6月份之網路費、第四台、水費等費用。房客們同意分攤4-6月份的電費，但網路費、第四台及水費之前已與楊先生約定含在租金中，要他們再繳交一次，實在不合理，這部分也有爭議。

承租的學生們想知道的是：①3月份的電費帳單要如何分攤？之後的網路費、第四台及水費該由誰來支付？②將來退還押金的部份該如何處理？③還有，他們可不可以繼續住到約滿為止？

解析

首先，要確認這份二房東與學生簽的租賃契約是否有效？

二房東與學生房客簽訂的租賃契約，雖然二房東非房屋「所有人」，惟「租賃契約，係以當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金而成立，並不以出租人對於租賃物有所有權為要件。」（最高法院64年台上字第424號民事判例參照）。

本件二房東與學生房客簽訂的租賃契約，只要當事人互相就相關租賃條件表示意思一致者，契約即為成立。且依事實來看，租約之生效要件（當事人有行為能力、契約標的合法、可能、妥當、確定、意思表示健全無瑕疵）亦無缺乏，應認契約已成立生效。

電費、網路費、第四台、水費等費用的分擔爭議，應如何解決？

在電費、網路費、第四台、水費等費用支付部份中，電費方面，3月份有部分同學已繳交，所以，屋主要求所有同學均攤3萬元的電費，對於部分已經繳交電費的同學來說，顯然不公平，所以給付的數目需再協商。至於網路費、第四台、水費，要求房客們支付是不合理的，因為這些費用已含在租金內了，只是在雙方都不繳納的狀況下，可能會遭到斷線，這樣可能會造成房客們的困擾。所以，房客們可以先行支付，支付的金額再向二房東要求賠償。

事實上，屋主和房客們在這件糾紛中都是受害的一方，屋主與房客們應個別向二房東求償，屋主不能將未收到的租金轉嫁給房客們，在法律程序上也不能立即終止租約、請求遷讓房屋。至於房客們，當然也不能向房東要求押金返還，因為簽訂租約、收取房客押金的「出租人」是二房東楊先生，並不是屋主。

屋主可以在二房東不出面處理的情況下，收回房屋？

根據學生房客的陳述及基礎資料顯示，雖然屋主與楊先生簽的租約中有不得轉租的約定，但是實際上屋主知道楊先生承租房子是為了再轉租給學生房客們，而屋主也沒有持反對意見，就轉租部分，應可視為屋主「默示同意」。屋主基於與二房東楊先生的租賃契約，似不得以違反禁止轉租之約定而終止，除有其他屋主得終止之事由（例如：積欠租金）而依法終止外，屋主不能收回房屋。

二房東捲款潛逃，屋主及房客們可採取的救濟方式為何？

1. 就屋主與楊先生（二房東）的部分：可依民法第440條積欠租金之事由，終止租約，並向法院請求楊先生給付積欠之租金及損害賠償。
2. 就屋主與房客的部分：房客與屋主，於依法終止與二房東之租約後，雙方再簽訂新約，由房客繳交租金予屋主。
3. 就房客與楊先生（二房東）的部分：房客於租期屆滿後，可依原租約所訂條款，向法院請求楊先生返還已付的押金、及自行支付的網路費、第四台、水費等損害賠償。



1. 同學們在外租屋時，一定要知道與你簽約的人到底有沒有權利出租房子，如果不是屋主本人，應請其提供一份屋主的委託書。
2. 如果是二房東，則須請二房東出示與大房東的契約書，並注意與二房東簽約的日期不得超過二房東與大房東簽約的日期。且留意二房東與大房東的租約內是否有「不得轉租」的約定。
3. 此次的故事，由於屋主不否認知道二房東轉租一事，所以同學們繼續居住才無困擾。如果房東真的不知情，而出面主張終止其與二房東之租約時，那麼同學們將會面臨到麻煩的租約爭議了。

後記

本故事為真實案例，當時校方協處理的結果，值得參考：
經由學校生輔組出面協助學生們與屋主協商，經過數次的協調之後得出下列結果：

1. 屋主同意同學們承租至原租賃契約期滿，不收取租金。
2. 同學們同意平均支付給屋主從94年4月起至原租賃契約期滿為止之第四台費用、網路費用、水費。
3. 原租賃契約期滿後，雙方另訂新約。
4. 屋主與二房東楊先生的部分，已委由律師處理。而學生方面，在第四台、網路及水費的部分，是重複的支出，同學得向二房東求償，一般須透過訴訟的方式。

參考法條

民法第153條（契約之成立）：「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。……」

民法第421條（租賃之定義）：「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」

民法第440條（租金支付延遲之效力）：「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。……」

故事 11
STORY學生租屋注意手冊
Student Rental Guide租屋糾紛案例解析——
修繕問題房東說了不算，
東西壞了不修

簽約時房東答應要增添新的洗衣機和幫我們裝網路線，沒想到住進去二個月後，不但洗衣機和網路線沒有著落，有次刮颱風大量的雨水從窗戶不斷的滲進來，到處濕成一片，跟房東反應，房東不理我們，叫我們自己想辦法，我們幾個人決定不繳房租表示抗議，沒想到房東威脅我們：「快繳租金，不然我認識很多法官、律師，隨時都可以讓你們“好看”！」

現在我們繼續繳付租金，但浴室又漏水了，洗衣機跟網路線依然沒有著落，而我們不敢反應也求助無門，我們該怎麼辦？

解析

可以請房東履行口頭承諾嗎？

依民法第153條規定，「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」故契約的成立非以書面為必要。

但為了避免紛爭或在紛爭發生後雙方爭執不休時，若能提出清楚的文字證明契約內容，即可快速的釐清事情對錯；但當房東不履行承諾，在房客要求兌現後，卻出爾反爾的否認曾經給的承諾，是最傷腦筋的事，因為對於有利的一方（房客）是需要負責舉證，但對於如風而逝的承諾，要如何舉證？這可就難了。（民事訴訟法277條第一項）

窗戶滲水進來是不是該由房東處理？

常有房東對房客說：「使用者付費，東西壞了自行解決！」、「這是自然造成的，不能算房東的問題」等等說法，真的是如此嗎？

先由上述案例來看，窗戶無法密合造成滲水、浴室漏水，均屬修繕問題。是否由房東或房客負責修繕，則需詳看契約內容如何定立，才能進一步釐清。而契約訂立之條款大致有下列三種情形：

1. 就坊間最普遍的租約訂立修繕之條款如下「乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗力之外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方負責修理。」由上述條款便可清楚劃分雙方應盡之修繕責任：房客應盡善良管理人之注意，使用租賃物，租賃物發生問題時，亦需通報房東，以利房東儘快修繕，避免租賃物損害擴大；而房東則應就租賃物（所附設備、房屋結構）負責修繕。
2. 雙方租賃契約中，無特別約定『房客應負修繕責任』時，則依據民法第423條及第429條第一項的規定，出租人（房東）有修繕的義務。
3. 若契約中已明定『房客應負修繕責任』時，房東就上述民法應負之修繕義務即已排除，此時房客便無法要求房東修繕。

特別提醒大家，因租賃契約版本之修繕責任歸屬各有不同，簽約時，請謹慎閱讀，以免自身權益受損。

房東不來修繕怎麼辦？

第一步當然還是先告知房東有修繕的需要，但在經過房客的告知而房東仍相應不理時，房客可以依民法第430條來行使應有的權利：

1. 若仍想繼續承租：
請水電師先察看、估價，如修繕的費用不高，可先寄發存證信函限期請房東修繕，若房東逾期未修，房客即可自行雇工修繕，修繕費用則直接從次月租金扣除。
2. 若不想繼續承租：
如修漏的費用非常高，對房客來說是一項很重的負擔；而且又擔心房東到時不認帳，建議房客考慮清楚，如果實在漏水嚴重到已不適合居住了，則可寄發存證信函，限期請房東來做修繕（同時載明：逾期未修，則將終止雙方租賃關係）；若房東逾期未修者，即可再發存證信函表明依據民法第430條之規定，終止雙方租賃關係。嗣後，房客再與房東協調搬遷及返還押金之後續事宜。

可以用拒繳租金來要求房東修繕嗎？

房東將房屋租予他人使用，收取價金即為租金；房客支付租金取得使用、收益權利，與房東修繕與否無關，也就是說修繕為房東應盡的責任，另使用房屋支付租金則為房客的責任，二者是不可混為一談的。

房客用拒繳租金來逼使房東修繕，在實務中是常見現象，但是並不合法，若造成欠租事實達法定時限，房東是可以依法要求房客遷讓房屋，屆時押金還必需做為租金的扣抵，有理的一方反成無理的一方，而真正所在意的修繕問題就會被一再拖延仍無法獲得解決。



1. 契約書的版本有非常多種，請雙方在簽約前務必詳閱契約書內容，以免平白喪失自己權益。
2. 口頭承諾雖是有效，但最怕對方不認帳，建議寫在契約書中以做證明。
3. 窗戶滲水、房子漏水、結構毀損等等，在修繕或求償前最好將狀況以照相存證，以避免到時人證、物證均不存在，造成舉證的困難與欠缺。
4. 若是選擇自行雇工修繕，找人來估價時，最好找三家左右的商家來估，較能取得一個公正合理的說法與價錢，並留下估價單，屆時也較能清楚的告知房東選擇的結果。
5. 若房東已盡修繕責任，但是仍是問題百出、無法根本解決問題，房客仍可視為房東未做修繕。
6. 若是發現房子有狀況不主動告知房東（例如此案例中的浴室漏水），而致事態嚴重導致房東須花大筆金錢去做維修時，房東是可主張房客未盡善良管理人責任，而要求房客負責的。

參考法條

民法第153條（契約之成立）：

Ⅰ.當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。

Ⅱ.當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。

民法第184條（一般侵權行為之責任）第一項：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害他人者亦同。」

民法第423條（租賃物之交付及保持義務）：「出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態。」

民法第429條（出租人之修繕義務）第一項：「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。」

民法第430條（修繕義務不履行之效力）：「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。」

民事訴訟法第277條（舉證責任分配之原則）第一項：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」



學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 修繕問題

房屋滲水導致 物品損壞， 該如何向房東索賠？

租的房屋最近不知是什麼原因，地板一片潮濕，導致我的書籍及書櫃損壞，房東說要請水電工人查明原因，看看是不是房屋問題還是人為因素，若是水電工人檢查後有二項可能：

1. 假設是房屋地板自然滲水，我可否要求房東賠償我的損失？
2. 假設是因為房屋本身有問題未修繕，而導致潮濕的關係，我可否要求房東賠償我的損失？

解析

先清楚知道問題產生之原因：

請人查看問題出在哪裡，以便釐清事故原因及責任之歸屬：

1. 天然災害造成，無須賠償：

如果潮濕是因為連日大雨……等天然災害導致，那麼不可抗力的因素，應不能歸責於房東，房東是無須賠償的。

2. 可修繕卻未修繕，須負損害賠償責任：

如果是因為房屋本身應修繕之問題導致物品損壞，可先行拍照存證，再請房東做修繕。如果房東有善意回應，而您也覺得這個地方住的不錯，在提出賠償要求的部分，您必須考慮一下，因一旦您提出賠償的要求，可能會破壞良好的租賃關係，得失之間您可以衡量一下，畢竟要找一個好房東也不容易喔！

造成物品的損失可以要求賠償嗎？

房東經過告知後，仍不來處理，可依民法第184條要求房東做損害賠償。（此舉證責任在於房客，例如：有關應修繕之原因早就向房東反映，但房東置之不理……等），您可以計算折舊後之損失金額，在依法終止租約時一併要求房東賠償。

不過**要求賠償前需有個觀念**：「物品是不可能以全新全額的方式做索賠，需再以折舊後的金額來計算，若能輔以當初的購入證明，也能提供一個賠償的依據與折算方式。」

房東若不願修繕

若應修繕而房東不願意修繕者，您可以存證信函通知房東：

1. 請房東在一定期限內修繕；否則期限屆至房東未加修繕者，您得自行僱工修繕，並從次月租金中扣除修繕費用。
2. 若是發現修繕金額過高，在房東無意出面修繕、您亦不願繼續居住使用的情况下，您可以在存證信函中表示屆期未予修繕即終止租約。

若房東應處理未處理，該如何處理？

至於解約及索賠的處理程序方面，如果房東無意解決問題，您可以**存證信函通知房東終止租約**，請房東退還押金及給付賠償的金額，若是房東依然故我，那麼，雙方即須循法律程序，例如：**透過當地調解委員會協商**，如果調解不成，再採取**訴訟**的方式了。



這樣的案例其實很常見，但通常同學們來電時，幾乎都無法確定問題是如何引起的，因此，建議同學在處理類似問題時，請先與房東溝通與尋求專業者的鑑定。

一般來講，出席調解及透過訴訟都是較花時間與精神的，應是任何糾紛處理中，最後不得已才會選擇的路，因此同學不必在一開始就設定會有這樣的結果，或許房東不如想像中這麼難溝通。

若真無法與房東再溝通下去，建議同學還是先行回學校找負責賃居事務的師長處理，有時會更為快速的解決問題。所以，建議同學，不要有太多的假設，先試著去解決問題才是。

參考法條 | 請見案例11。



學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 修繕問題

當風災過後

同學們在風災過後，租屋處淹水，家當全部損失，衣物、電腦、機車全沒了，租屋處汙泥滿地、門窗破損，無法居住，同學們的財產可以商請房東賠償嗎？房屋已不能居住怎麼辦呢？

解析

房東應賠償嗎？

租屋處淹大水不可歸責於房東，係屬風災之不可抗拒因素，所以房東並無賠償同學財產上損失之責任。

若租賃物已不堪使用，該怎麼辦？

若風災已造成租賃物（房屋）之毀損已達不堪使用，例如：房屋的門窗全部毀損、滿屋汙泥堆積。此時同學可

1. 因租賃物已無法使用，而依照民法423條出租人應將合乎約定之使用、收益之租賃物，交付承租人，現房東已無法交付，而依民法第225條規定，此係不可歸責於『債務人』事由致給付不能，故租賃雙方皆免給付義務。而為明確雙方法律關係，**可與房東協商合意終止租約。**
2. 若同學仍想繼續承租，則**可與房東協商因暫時無法交付合乎使用之租賃物，故暫時不支付租金**，待房屋整理至可使用狀態時，再繼續繳付租金即可。

可以不租了嗎？

風災過後，若租賃房屋附近尚未整理好，仍是滿地汙泥及動物屍體遍及一地，同學請將承租物之內外環境拍照，並舉證滿地屍體確實會危害身體健康，例如：經看診後證實身上之皮膚病確實係由環境不潔所造成，則同學可依民法424條請求終止租約。



最後提醒同學，若遇上風災、地震……等不可抗力之因素，造成於賃居處之財務損失，在法律上無法向房東請求損害賠償，不過若同學本身係屬風災之受災戶，多數大專院校均有急難救助基金之設置，且教育部亦將全力扶助受災學生就學，故同學可向學校詢問是否有相關急難救助，或撥打教育部就學安全網免付費專線0809-095757洽詢各項協助措施，各界將與受災家長及同學共同渡過困難時刻。

參考法條

民法255條（定期行為給付遲延之解除契約）：依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方當事人得不為前條之催告，解除其契約。



學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 安全隱私及 人際互動問題

房東可以隨便帶人 進來看屋嗎？

小娟於95年初承租套房一間，租期至95年6月底。不料房東從5月中旬開始，陸續帶「新房客」到她的房間「參觀」。有時候，小娟在房間內，房東也突然會開門讓新房客進來，完全無視於小娟的存在。

小娟向房東抗議，房東卻回應她：「這時候是學生找房子的時機點，如果這時候沒租出去，暑假要租給誰啊？我的損失找誰負責？！如果，妳不讓別人進來看房子，那麼，押金我都要沒收，作為沒找到房客的補償！」

小娟為了能順利拿回押金，只好不再異議，繼續讓房東帶人來看房子。後來，小娟於租期屆滿後，雖然將押金拿回來了，但是心裡還是很納悶：「房東有權利這樣子做嗎？」

解析

房客可以拒絕房東帶新房客來看房子嗎？

雖然房東是房屋所有權人，但是在其將房屋出租後，於租賃期間內，使用權歸屬承租人；房東未經房客同意，不得擅自進入；否則，房東逕行進入，恐涉刑法第306條「侵入住宅」罪嫌及民法第195條第1項侵害自由之損害賠償責任。因此，租約到期前，原房客是可以拒絕房東帶新房客來看房子的。



1. 同學可以先不要生氣，站在房東的立場想，房東只是想趕快找到新房客，好讓租金收入可以延續，並不是存心想侵入房客住處，甚至房東也不知道這樣的行為已經觸法了。
2. 考量情理法各層面，且不致影響房客生活隱私之下（諸如：遺失物品之責任、或房客居家簡便穿著之下，突經人貿然闖入之尷尬窘境…等），最好與房東協商在特定時段、房客方便之時間下，供其帶人看屋，或許是雙方都可兼顧之方法。也可避免房東於租期屆滿時藉故主張押金要扣這個、扣那個，讓房客不勝其煩，導致雙方不愉快。

參考法條

刑法第306條第1項（無故侵入他人住宅罪）：「無故侵入他人住宅、建築物或附連圍繞之土地或船艦者，處一年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。」

民法第195條第1項（侵害人格權之損害賠償）：「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。」

故事
STORY 15學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 安全隱私及 人際互動問題

什麼是偶爾？

在學校租屋資訊網頁所刊登的租屋資訊中，最搶手的莫過於離學校近、整棟出租（四樓透天獨棟5個房間）、設備齊全，租金又含水電，精打細算之下，每人分擔約5,000元，再加上資料上載明不與房東同住，且房屋證件資料齊全的這筆了。因此王姓女同學便邀請五位女同學一起前往看屋，房東在同學看屋時口頭向同學表示：因四樓設有祖宗牌位希望保留一個房間，家人偶爾會來住便於祭祀，合租的同學在簽約時也爽快答應。雙方順利完成簽約手續（簽約方式以房間為單位個別簽約，其中一間套房為張姓及楊姓同學共同承租），並且在學期結束前完成搬遷，開始校外賃居的新生活。暑假期間因同學返家倒也相安無事，但暑假過後，同學們卻陸續發現下列問題：

1. 房東的姑姑不是偶爾來而是經常來住宿，平均統計每月至少超過15天以上
2. 租賃契約採以房間為單位由租賃同學與房東個別簽約，廚房、客廳及浴室等設施為共同使用，且租金含水電費，現姑姑來住是否應繳交水電費？
3. 由於房東持有備份鑰匙，同學上課返回租屋處或出門上學前常發現房東及其家人在家中走動。
4. 暑假期間房東未經同意直接進入張、楊二位同學租賃的房間住宿。未經同意使用同學冰箱內食物並且製造垃圾。
5. 同學亦發現房屋所有權人與簽約人不符，簽約人姓林且為親姐妹關係，簽約時未告知，同學覺得房東未據實以告有欺騙嫌疑。
6. 住宿期間更有轄區警察持搜索令前來租屋處搜索，讓同學感到不安。

解析

房東可以隨意進出房客住處並任意使用屋內的物品嗎

此案例同學與房東採以房間為單位個別簽約，且房東亦言明偶爾回來居住，也就是說房東僅出租房間予同學，而公共空間如客廳、廚房等，則屬居住人共同使用，而房東已言明偶爾回來居住，雖雙方對「偶爾」認定不一，但房東亦為居住人之一，所以房東有權使用公共空間。

房東無故侵入同學房間（承租範圍），已干擾到承租人對租賃物正常使用之權利。同學可寄發存證信函，告知房東應遵守民法423條「出租人需保持租賃物合於約定使用、收益之狀態」，請房東遵守。若房東經催告後依然故我，再次無故進入同學承租範圍，同學可再寄第二次存證信函，告知因出租人未遵守民法423條，故承租人得要求終止租約。針對房東無故侵入同學承租範圍再做一補充及建議，若同學認為房東所提供之房間門鎖及鑰匙不甚安全時，可將房間門鎖換新，並將舊門鎖留待租約期滿時，將其裝回，以便原狀返還予房東，如此一來更可保障同學居住之安全。

水電費是否要分擔？

契約中已註明租金內含水電費，每月定額繳予房東，所以不論水電費使用多寡，房東均需負擔及繳交。故房東姑姑居住時所用之水電費，亦由房東負擔及繳交，並無影響同學之權益。

非屋主是否有權出租房屋？

根據最高法院23年上字第2101號判例「租賃本屬債之關係，於前之租賃繼續有效中另就同一標的與第三人訂立租約者，在法律上並非無效。」也就是說法律未規定，僅房屋所有權人，始得簽約。雖然與同學簽約者為屋主的姐姐，但簽約者將出租處交付同學使用並確實履約，使同學達到收益之效果，故契約依然具有法律效力。

警方搜索造成房客惶恐，可依此終止租約嗎？

警方持搜索票，前去租屋處搜索，係依法執行公權力，並未影響同學對租賃物之使用及收益，亦未達民法424條因租賃物有瑕疵危及承租人之安全或健康之要素，故同學不得依此解約。

根據以上幾點，除第一點同學得於寄發存證信函催告後，依法終止租約，其它問題依照契約及民法的規定，所有承租之同學均不得任意終止租約。而所衍生出楊同學及張同學之問題，因係屬兩人共同簽約，若要終止租約亦需兩人同意，始得終止。現僅有張同學欲終止契約，但楊同學並無終止契約之意願，依據契約精神，張同學不得任意終止契約，若張同學堅持搬離，則需依約繼續付房租予房東，以保障楊同學居住之權益。



小叮嚀

本件為實際發生並透過學校教官順利協調成功的一個案例，藉由教官與房東和平理性的溝通，再加上同學能體諒房東的無心之過，雙方達成和解。因此建議已有糾紛衝突產生的房東房客，在申請外人介入調解時，就要有心理準備：調解是將事情和議解決，而不是讓自己毫髮無傷的拿回全部或是回復到最原始的狀態；有了這層認識，再坐下協調，只要互有退讓，相信事情不致再演變到難以收拾，而造成更大的傷害。



學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 安全隱私及 人際互動問題

房東任意進入租屋處

房東住2樓，原本我們同學4人要合租3樓公寓。但是房東要求分別簽約，並在契約內註明我們承租的是房間，客廳、廚房及陽台是公共空間。原本我們覺得並無不妥，後來發現房東會帶朋友到客廳吃喝及看電視，我們向房東反應，房東表明，他是在公共空間！還有一次只有我在屋內，洗好澡之後從浴室出來，發現房東先生在客廳呆坐抽菸，我覺得這樣很不安全，房東可以隨意出入我們住的公寓嗎？

解析

就契約的內容來解釋，『公共空間』是指實際居住者可以共同使用的空間。房東並沒有居住在那裡，所以，三樓的客廳、陽台、廚房並不是房東可以和房客共同使用的空間。在沒有得到房客的同意下，房東不宜隨意進出租賃處。



1. 可請同學向學校反應此事，由相關事務人員陪同學生先與房東溝通此事，釐清『公共空間』的定義。並且讓房東知道這個行為已經造成學生的不方便，而且覺得隱私權受侵犯。
2. 如果房東依然故我，可以建議學生們換鎖。並向房東表示歡迎房東來訪，但是要知會學生房客，且經過學生同意。
3. 建議在契約內加註上述協議。



學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 費用爭議

一度電4.5元 會不會太貴了？

房東把透天厝隔成12間套房，出租給學生，簽約時房東說：「租金包含水費，電費每個月收一次（每個房間都有獨立電表），電費1度4.5元。」剛開始覺得無所謂，但是同學告訴我：「台電的電費計算頂多1度3元（還是以夏季用電）來算喔。所以，房東多收了！」

跟房東反應之後，房東很不高興，說我這個小孩子「愛計較」，還：「你去問問看附近的收費行情，不要不懂裝懂。如果不想住了，就早點搬走，不要找麻煩！」

其實，我只是想知道房東是不是超收電費了，房東這麼生氣，是不是剛好證實我的想法？！我可以檢舉房東超收電費，並要求房東還給我們多收的部分嗎？

解析

所謂的電費可分為非營業用及營業用兩種：

非時間電價：

單位：元

分類			夏月	非夏月
			6月1日至9月30日	夏月以外時間
非營業用	110度以下部分	每度	2.10	2.10
	111~330度部分	每度	3.02	2.68
	331~500度部分	每度	4.05	3.27
	501~700度部分	每度	4.51	3.55
	701度以上部分	每度	5.10	3.97
營業用	330度以下部分	每度	3.76	3.02
	331~500度部分	每度	4.05	3.27
	501~700度部分	每度	4.51	3.55
	701度以上部分	每度	5.10	3.97

註：110度以下部分電價為97年7月1日前電價，本次未調整。

詳細用電費用表請參照台電網頁：

http://www.taipower.com.tw/TaipowerWeb/upload/files/11/main_3_6_4.pdf

雖然各個房間有獨立電表，但是每一用戶有一個總電表，度數是各個房間及公共用電（例如：水塔的抽水馬達、樓梯間、走道……等等公共空間用電）的加總。公共電費，是所有房客都會使用到的，所以由房客們來負擔是合理的。

所以說，假設夏季電費每一個房間每月平均用電度數為100度，12個房間加起來就有 $100 \times 12 = 1,200$ 度，另外，公共用電為500度，所以總電表的度數為1700度。則其計算方式（以夏季來算），須分為下列幾個階段：

① 110度以下部分 $110 \text{度} \times 2.1 \text{元} = 231 \text{元}$

② 111-330度的部分 $(330 - 110) \text{度} \times 3.02 \text{元} = 220 \text{度} \times 3.02 \text{元} = 664.4 \text{元}$

③ 331-500度的部分 $(500 - 330) \text{度} \times 4.05 \text{元} = 170 \text{度} \times 4.05 \text{元} = 688.5 \text{元}$

④ 501-700度的部分 $(700 - 500) \text{度} \times 4.51 \text{元} = 200 \text{度} \times 4.51 \text{元} = 902 \text{元}$

⑤ 1,700-700度 = 1,000度 $1,000 \text{度} \times 5.10 \text{元} = 5,010 \text{元}$

⑥ 所以,計算的方式應該是：

110度以下的部分 + 111至300度的部分 + 301至500度的部分 + 501度以上的部分 =

$231 + 664.4 + 688.5 + 902 + 5010 = 7,496 \text{元}$ （四捨五入）

每個房間要負擔的是 $7,496 \div 12 = 625 \text{元}$ （四捨五入）

房東收取電費1度4.5元,會不會太貴了?

每個房間的獨立電表雖為用電100度，但台電是以1戶的用電總量來算，所以同學們要支付的費用，不僅是自己房間的使用度數，還要分攤公共用電在這種情形下，房東為了計算方便，通常會用一個比台電費率稍高的金額來計算。基於上述故事的計算說明，1度4.5元算是合理的價錢，若是以夏季電費計算，房東尚需為每間同學多支付約100元的電費。



1. 房客依據使用度數的不同，可以自行套用上述計算公式，就可以得知房東所提出的費率是否合理。如果房客在計算之後覺得不公平，也可以在續約時就此點再來討論，以決定是否要續約。
2. 如果居住環境蠻好的，房東或室友也還單純好相處，在利弊得失衡量下，實在沒必要讓房東覺得房客太「斤斤計較」，以免有損租賃關係。
3. 在契約期間，建議房客盡量與房東維持良好的互動，畢竟房客可能還是有機會要麻煩到房東（或請房東協助之處），保持良好的租賃關係，有益於租屋之生活。

故事 18
STORY學生租屋注意手冊
Student Rental Guide租屋糾紛案例解析——
費用爭議

仲介帶看屋！什麼～要仲介費？

小豪與其他二位同學合租，從網站上查到幾個近學校的透天厝，沒想到去電詢問後，皆為同一人所接聽，並表明其為「福氣房仲——黃先生」可帶看屋，同學們也覺得房屋仲介的房屋多，或許可以儘快找到適合的房屋，於是便請黃先生提供更多符合條件的房屋，並約定時間請其帶看房屋，經大夥商量後，願意花一天的時間看完符合條件的七間房屋，並且於當天決定承租，以免開學後，沒有房屋可租。

終於，看完房屋了，房仲——黃先生帶看的房屋都不是很好，設備不是老舊就是沒有，不然就是太貴，實在令小豪與同學很煩惱，但眼看著又要放寒假了，再不決定下學期要居住的地方，恐怕這學期終止租約後，連東西放置的地方都沒有！沒辦法了！只好在爛蘋果中選一顆好的！於是阿豪與同學決定承租其中一間設備老舊透天厝，房仲——黃先生便請阿豪及同學先支付5,000元定金。

支付5,000元予房仲後，房仲要小豪為代表，簽了一張內容：『茲收到陳豪先生所給付之定金5,000元』的收據，小豪也不太清楚定金為何，但還是簽了。簽完後，小豪請黃先生告知房東，請其更新房間的床組及粉刷房屋，沒想到黃先生卻說：『沒辦法哦！房東要以現狀交予房客，不做更新』『另外，若你與同學決定承租，要準備一個租金及二個月押金共30,000元，還有半個月仲介費5,000元』。小豪與其他同學聽了後，面面相覷，不知該如何是好！

解析

以下是小豪的問題：

1. 房仲一開始就沒說『要支付仲介費』！是不是有欺騙的嫌疑？
2. 一聽到要收仲介費後，不到十分鐘，我們立即反悔，這樣定金5,000元，也要被沒收嗎？且簽定的定金收據有法律效力嗎？
3. 如果我們要承租，房仲收錢後，居然不跟房東談設備更新的事情，這樣一來，我們豈不是很吃虧嗎？

一、房仲一開始就沒說『要支付仲介費』！
是不是有欺騙的嫌疑？

許多同學因為沒有社會經驗，也很少與房仲接觸，所以不知道房仲業者的服務方式，雖然仲介在一開始帶看屋時，未向同學說明需支付仲介費，不代表不用支付相關費用，因為房屋仲介業者付出其勞力及專業為同學找屋，而同學亦應給付報酬予房仲。

房屋仲介為媒介當事人訂約，在法律上之性質為『居間』性質，又房屋仲介為『不動產經紀業』，所以房屋仲介受兩種法源所限制，分別為『民法債篇——居間』及『不動產經紀業管理條例』，並可依民法566條『如依情形，非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未定報酬者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付。』及不動產經紀業管理條例第19條『經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收』。

故同學難以指稱因『房仲未事先提醒需給付仲介費，所以房屋仲介有欺騙之行為』，進而表明不支付仲介費或否認經仲介帶看房屋，而發生法律行為如：支付定金、口頭承租……等，在此特別提醒同學，不論以那一種形式接受個人或企業主的無形、有形的商品或服務，均需特別注意亦要事先詢問，自身是否需給付等同的對價，否則類似小豪的問題恐怕會發生在自己身上！

二、一聽到要收仲介費後，不到十分鐘，我們立即反悔，這樣定金5,000元，也要被沒收嗎？且簽定的定金收據有法律效力嗎？

在第二個問題中，我們必需先釐清大多數的房屋仲介會向房客收取那些費用，而小豪給付予仲介『定金』，在法律上之定義為何？

仲介帶看屋收取的相關費用，大致分為下列三種：**斡旋金、定金、仲介費**，以下我們以表格說明各費用之功能。

仲介收費名稱	功能	備註
斡旋金	承租方（房客）若有意願承租，向承租方收取一定的價格（約租金的一半），並代承租方向出租方（房東）商議價格、設備……，若出租方同意出租，即將斡旋金轉為定金，推斷租賃契約成立，此時承租方若因個人因素無法承租，則無法請求返還違約金。 若出租方不同意，則表示仲介公司的斡旋協商失敗，仲介應還斡旋金予承租方。	目前法院對斡旋金的看法，係指買方就買賣標的不動產之出價與賣方之售價有所差距，由買方支付居間人一定數額之金錢或代替物，使居間人代向賣方議價。而斡旋金，乃不動產仲介業興起後，始出現之名詞，仍指於不動產「居間」、「仲介」時，因買方所欲承購或承租之買賣條件（如：價格、付款方式……等等），與賣方委託出賣、出租之條件未完全一致時，而買方為表示其購買意願與誠意，並確保其購買權利，乃交付「斡旋金」予仲介業，委託仲介業者持續代其向賣方洽談，斡旋買賣或租賃條件。
定金	為明確雙方租賃的法律關係，房仲業不收斡旋金，直接代出租方（房東）收取定金。	
仲介費	1. 向出租方收取仲介費，大約一個月之租金。 2. 向雙方（出租方及承租方）各收取半月之租金。	

定金之法律效力：（見故事1）

從以上表格可以知道請仲介帶看屋，其收取之相關費用，以及收取費用之目的及法律效力，而上述案例中小豪支付定金之狀況，大致可分為二種狀況：

- 一、仲介業者以房東代理人名義收取定金5,000元，也就是房東委託房仲業者代為出租並收取定金。那麼小豪和房東之間則依民法之規定，推定租賃契約成立，如果反悔不予訂約，則需依民法249條第二項，『契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。』，則定金可能會被房東沒收。
- 二、有可能為仲介業者以收取「定金」為名義，而實際上非房東代理人；或仲介業者口頭告知為收取斡旋金，而實際簽定為定金收據的不相符情況。若小豪支付定金時為上述情形，並且得可以藉證物（錄音……等方式）或證人舉證給付的事實，即能因仲介非代理人或金錢的支付項目不清，要求返還5,000元。

特別在此提醒同學簽定租屋定金收據時，需注意以下要件：

- 標的物所在地（房屋地址）
- 定金金額
- 保留天數
- 收受定金及給付定金之當事人資料（房東及房客資料）

三、如果我們要承租，房仲收錢後，居然不跟房東談設備更新的事情，這樣一來，我們豈不是很吃虧嗎？小豪在支付定金後，才要求房仲代為向房東要求更新設備、粉刷；於法理上，小豪應在給付定金前，先向房仲或房東提出條件，否則視為小豪認同房屋狀況，並且願意承租，所以房仲可以不接受小豪事由的要求。



建議同學在看屋前，先明確的知道自己要的租賃條件及設備，其中包括：租金、設備、房東可改進之內外環境，否則一旦支付定金後，才和房東商談更改設備的需求，房東是可拒絕不做變更的。

參考法條

民法566條『如依情形，非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未定報酬者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付。』

不動產經紀業管理條例第19條『經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收』

故事 19
STORY學生租屋注意手冊
Student Rental Guide租屋糾紛案例解析——
違約問題

契約對房東的約束力？

小娟初次在外租屋，想租一個單純只住女性的環境，所以找房子的時候都會特別詢問房東：「是不是只租女生？會有異性留宿嗎？」運氣還不錯，看了一間與房東同住的房子，房東也是女性，洽談時還特別強調是自己在管理，當然不會有異性進來留宿的問題，而且在契約中也特別寫下「異性不得留宿」的規定，於是小娟便放心的住進去了。

沒想到，幾天後房東竟開始帶男朋友回來過夜，本以為只是一時偶而的狀況，忍一忍就算了，可是一個禮拜過去了，房東的男友竟有長住的意思，讓小娟覺得被欺騙了，小娟與其他室友找房東溝通時，房東卻火冒三丈說：「不高興？你們都給我搬出去好了！」當場讓小娟及其他室友氣結～

小娟想問契約中已明訂異性不得留宿，房東帶異性留宿算不算違約呢？若房東違約，怎麼違約的人反倒可以強勢的要其他人搬走？再發生相同的情形，可以不要住嗎？

解析

契約的約定適用雙方嗎？

由以上案例來看，不禁有個疑問：「此項約定適用雙方嗎？」在約定時大家都會理所當然的以為，此一條款是對雙方的約束，但當房東出現違反約定時，房客能主張的是什麼？罰則又是什麼？強制力又有多大？回歸來看小娟所簽定的契約（一般的坊間契約），是否有相關處罰規定，翻遍條文大都無房東違約罰則，所以就算房東違反承諾，房客完全無法依照契約來處罰房東，因此，小娟要房東配合當時承諾會相當困難。

房客權益該如何維護？

小娟雖然無法要求房東遵守約定，但房東也不能因小娟提出異議而要求小娟搬家，因小娟在本案中並無任何違約情事，房東當然不得任意請房客搬遷；若硬逼房客搬離，房客可主張損害賠償，要求房東支付違約金。

建議小娟，承租期中房東若拒絕修正契約或配合約定，在期滿後再與房東溝通，雙方針對此項做清楚明確的約定與罰則，以避免造成對房客的不公；當然，期滿時小娟可以選擇另租他處，但在約定生活公約事項時，務求清楚規範，以免重蹈覆轍。

坊間契約書說明：

大部份的坊間契約，只明訂房客違約罰則，而無房東違約罰則。例如常見類似的約定：「……如有違背任何條件時，甲方得隨時解約收回房屋，因此乙方所受之損失甲方概不負責。」等等單方面懲罰的文字，若不細看契約內容，很容易就簽下了不平等的契約，而造成房客權益受損。

房客該如何與房東協調？

1. 協調的狀況大致可區分為下列三種：
 - ①房東願意更改契約內容，使此項條約更明確規範甲乙雙方及違約罰則，以維持契約之公平性，並避免日後再發生類似糾紛。也就是房東日後亦必須遵守“不得留宿異性”的規範。
 - ②房東不願更改條文，但房客仍願意居住，那麼就要接受，此條約只規範房客，也就是說房客不得留宿異性，但房東可以留宿異性。
 - ③房東不願更改條文，房客也不願繼續居住。房客欲提前終止租約，需依合約內容賠償房東；若合約中未註明罰則，房客可與房東協調違約金多寡。
2. 若小娟表明不願居住要求搬遷，則按照第三種狀況必須賠償違約金，這樣的一個結果想必會讓小娟覺得憤憤不平，因此建議小娟最好透過協商的方式，或許可以減少一些損失。
3. 建議可將契約中“不得留宿異性”此條約改為“甲乙雙方，均不得留宿異性，違者可做××處罰”（處罰內容雙方議定）。

故事
STORY 20學生租屋注意手冊
Student Rental Guide租屋糾紛案例解析——
提前終止租約房東要賣屋，
房客一定要搬嗎？

房東有天忽然打電話來告訴我：「房子要賣了，不會再租給你們了，你們準備搬出去吧！」我們的契約還沒到期，房東可以因為賣屋就趕我們走嗎？房東說：「哪有人房子要賣了，還會讓房客住裡面的？你們要不搬走，我房子怎麼賣？賣不掉你們要負責嗎？」又說：「到時新的買主也會趕你們出去的，你們還是快點搬走比較省事！」真的是這樣嗎？我不想搬可以嗎？

解析

房東賣屋，房客能不搬嗎？

在租賃期間房子若要易手，常給房客帶來很大的困擾，而房東為求房子脫手容易，通常會要求承租的房客儘速搬離，以方便房東能順利的賣屋。而在民法425條便對弱勢的房客給予了相當的保障，要求房東不得因所有權移轉，而要求房客搬離。

不過此項保障對於超過五年又未經公證過的契約及未定期限的租約是不適用的，因此，房客不妨檢視自己的狀況，是否租約期限超過了五年？還是為不定期租約？

在租約期滿後，押金也該找
新屋主拿嗎？

約滿後，最擔心的是新屋主說並未拿到押金，所以沒有辦法將錢返還給房客，因此在舊屋主將轉手之際，最好能確認押金是否也轉手給新屋主了，否則是不能向新屋主要的。有時很多房客是一次支付了半年或一年的租金，這時也必須知道舊屋主是否真的將預收的租金也轉手給了新屋主，以免到時新屋主未收到租金，必會要求房客支付，房客是無法以「已支付給舊房東」的說法，而不支付租金的。

既然能繼續住，所以契約對新屋主也是有用的？要
再另訂新約嗎？

依最高法院23年台上字第3092號判例：「出租人於租賃物交付後，將其所有權讓與第三人時，其租賃契約既對於受讓人繼續存在，則在承租人與受讓人間，自無須另立租賃契約，於受讓之時當然發生租賃關係。」

依民法425條的解釋，新屋主當然是必須承擔原契約，對房客的權利義務來講是完全不變，只是出租人已改換他人。新屋主不能擅自變更契約內容，除非是經過雙方的協商並徵求房客的同意。

對於契約是否要重新訂定，應可不必，房屋易手所有權人變更是自然的事，新屋主已概括繼承原來的契約內容，當不可推卸其應承受的權利義務，所以不變更契約內容並不會影響彼此的權利義務。

房東強勢趕人，可要求房東依約賠償

有時房東太過強勢根本不願讓房客繼續承租，若不搬家，便三天二頭電話吵、登門吵，讓房客不堪其擾，在這種狀況下，還是建議房客搬家以圖清靜。但答應搬家前，請先和房東談好條件，因房東無法照契約履行至租約期滿，可視契約約定狀況要求違約金或搬遷費用等等的賠償。

房客主動提出搬家，須依約賠償

反過來說，若是房客自己覺得住下去危機重重（不知新屋主會不會趕人？不知道新屋主好不好相處？不知道房東有沒有把租金、押金轉給新屋主……？），而主動要求要搬走的話，房東是可以依約要求房客賠償違約金的，因此，房客在聽到房東有賣出房屋訊息時，請先確認清楚，到底房東有沒有要求房客搬家，若有，違約者為房東；若無，還是繼續承租到契約期滿較為保險，以免自以為房東賣屋就等於必須搬家，衝動之下找了新屋、付了定金，到時必須選擇賠償一邊的損失，也只能自嘆倒楣了！



1. 如有合理的補償條件，並能取回押金，期前搬離不失為減少紛爭的方法。
2. 可和房東洽談酌留一、二個月期間，讓房客另外尋找合適的租屋搬遷，並請新屋主酌量補貼搬遷費用等條件。
3. 已交付舊屋主之押金返還問題該如何處理，最好的方式是和新舊屋主一同進行協商，以確定押金確實交到新屋主處。
4. 如果此房屋抵押給銀行等抵押權人後，再行出租，於屋主付不出貸款，而經銀行（抵押權人）依法聲請強制執行拍賣時，如抵押權人依民法第866條內之規定及強制執行法98條第2項，得聲請除去該租賃關係，進行拍賣，而為新屋主買受者。如有此情形，房客即無權主張民法425條「買賣不破租賃」之規定了。

參考法條

民法第425條（租賃物所有權讓與之效力）：

- I、出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。
- II、前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。

民法第184條（一般侵權行為之責任）第一項：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害他人者亦同。」

民法第866條（其他權利之設定）：「抵押權為擔保物權，不動產所有權人設定抵押權後，於同一不動產上，固仍得為使用收益，但如影響於抵押權者，對於抵押權人不生效力。」

強制執行法第98條（領得權利移轉證書之效力）第二項：「前項不動產原有之地上權、水佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉。但發生於設定抵押權之後，並對抵押權有影響，經執行法院除去後拍賣者，不在此限。」

故事 21
STORY

學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 提前終止租約

房東要提前終止租約

目前我租了1間單人套房，租期為1年。住了3個月後，房東表示：「我兒子從美國回來，要住在這個套房內，所以要把房子收回。請在月底搬家，我會把押金退還。」

然而，契約內僅有載明乙方（房客）提前終止租約的條款（應再給付1個月的租金金額作為賠償），並沒有約定房東可以提前終止租約。這樣，房東可以隨意終止租約呢？

解析

定期租賃契約，房東可否提前終止租約？

在法律上，房東得依法終止租約之事由，常見的有下列幾種情形：

1. 房客違約使用，經房東阻止而仍繼續者（民438）。
2. 房客遲付租金，經催告而仍拒繳，金額（經抵扣押金後）已逾2期者（民440、土100③）。
3. 房客違法或違約轉租（民443）。
4. 房客乘房東不知或不顧其異議，取去留置物（民447Ⅱ）。
5. 其他租約明訂房東得終止之事由。

許多房東及房客對於契約的內容，其實，是不甚了解的。房東可能會以為在契約內沒有約定房東違約的罰責，就表示房東可以隨意違約且不需負擔任何責任，事實真的是這樣嗎？從這個故事來看，我們可以從兩個方向來思考：①房東到底可不可以提前終止租約？②既然房東要提前終止租約，房客可以如何因應？

房東欲提前終止租約，應如何處理？

既然房東已表明房屋要給兒子居住，如房客不同意，讓房東兒子在外另行租屋，實在也說不過去。房客可評估自己的狀況，和房東協商搬遷條件，如：找屋搬家需多久時間、臨時要搬又將再支出的一筆預算外費用及房東的違約賠償（建議一個月租金）等等。房客雖然在法上是屬於合理，但在社會常情上，房客確實沒有必要強求繼續居住，雙方和平理性的協商，有助於避免爭議、維持租賃關係終止時之和諧。

參考法條

民法第99條第2項（附解除條件之法律行為）：「附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力。」

民法第453條（定期租約之終止）：「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知。」

司法院36年院解字第3489號解釋：「……出租人某甲與承租人某乙約定如第三人某丙需用租賃之房屋時，租賃契約當然終止者，應解為附有解除條件，條件成就時某甲自得收回房屋，至約定承租人某乙死亡時租賃契約當然終止者，應解為以某乙死亡時為其租賃期限屆滿之時，期限屆滿時某甲亦得收回房屋。」

最高法院42年台上字第1025號民事判例：「出租人得隨時收回房屋之特約，現行法上當無禁止規定，固不得謂有民法第71條所舉無效原因，惟本件既應適用土地法第100條辦理，參照司法院院解字第2479號解釋，出租人自不得本於此項特約收回房屋。」

房東可以提前終止嗎？

首先，我們要先看看彼此的租賃契約內，是否有約定房東得「提前終止租約」，如果沒有約定房東得提前終止租約，那就表示在沒有經過房客同意的情形下，房東是不能單方面要求提前終止租約的。

不過，如果房東在簽約後告知房客：「一旦兒子從美國回來，房東得將房子收回供兒子居住」，而房客也同意的話，這樣彼此的租賃契約中就附帶了1個「解除條件」，當「房東兒子回國時」這個解除條件就「成就」了。雙方的租賃契約，依民法第99條第2項之規定，也因此失去效力，房客依法即應返還房屋。

依照故事所述的：「住了3個月後，房東表示她的兒子從美國回來，要住在這個套房內，所以她要把房子收回去了」，在房客的敘述中，雙方簽訂租約時，似乎沒有約定房東可以提前終止租約的條文，也沒有約定解除條件。所以，房東不可以單方面提前終止租約，必須要得到房客的同意才行。



學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 提前終止租約

租到超高電磁波的房屋怎麼辦？

阿明擔心學校周邊的房間難找，於是提前於七月份開始找屋，很快的，便找到租金較周邊便宜約五百元的套房，進入屋內時，門窗緊閉，在阿明環顧房間狀況時，房東說：「看你是乖乖的學生，你如果要租，就再便宜五百元。」阿明當下決定承租，立刻簽約並支付第一個月租金及押金二個月，幾天後，同學幫阿明搬家及整理房間時，窗戶一打開，四個大電箱赫然映入眼簾，同學便提醒阿明：「上環保課時，老師曾說電箱會釋放高量的電磁波，對身體會有影響！你這樣住在電箱的隔壁好嗎？」因為已經簽約，又搬好家了，實在不想大費周章，重新找房子，所以阿明決定先住，再看情形。

一星期後，擔心的電磁波還沒感受到什麼影響，卻發現房間其他的問題：鐵門有點卡住，每次開關門都必需費力的開關；床腳卡栓處，也發出吱吱聲響，於是阿明告知房東鐵門及床腳需修繕，但房東認為鐵門跟床腳沒壞，都還可以用！於是告訴阿明不用修！

阿明認為房東的態度不好，加上最近出現以前都沒有睡不好的狀況，認為應該是電磁波導致！所以開始搜集相關資訊，先上網找電磁波的資料，並跟相關單位借電磁波測量器，一切備妥後，在家測量到1,200毫斯的電磁波，阿明認為可以依此向房東主張民法424條租賃物有瑕疵，危及承租人之安全健康要求終止租約。當阿明提出時，房東一口回絕，並說：「沒有這種事，以前那個房間都有住其他房客，那些房客都很健康，也沒人生病啊！如果你想搬走，就要依契約書賠我一個月的違約金！」，阿明該怎麼做呢？真的不能終止契約嗎？那阿明可以依房東不修繕鐵門及床腳，要求無條件終止契約嗎？

解析

電磁波在法律上之認定

目前**電磁波對人體之影響**，尚未有具體的醫學證明，亦即電磁波不似輻射屋已有具體事實證明，例：1986年的車諾比核輻射外洩事件，造成附近居民罹癌死亡增加，故已證明輻射對人體健康的傷害。而我國已於民國91年12月25日頒布「游離輻射防護法」保障民眾免於輻射傷害的權益。

但電磁波至今仍未有具體的事證及因果關係可證明對人體之影響，故我國法律仍無明確規範電磁波相關法條，僅能根據行政院環保署3219號公告，建議標準值為833毫斯，建議民眾不要長期處在高標準環境下，若環境超過此一標準，亦無相關規定及罰則，可將發出電磁波之物品移除或懲處發出電磁波物品之相關單位。

民法四百二十四條的具體解釋

民法四百二十四條「租賃物為或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約」，此條可明確的使用於顯而易見之租賃物瑕疵，如：海砂屋、輻射屋、危樓……等。

至於案例中**未經醫學上及法律上認定的「電磁波」**，恐難適用，亦即除非經舉證租賃物的確危及承租人的安全健康，並有確定的因果關係，否則不適用此一法條。

鐵門及床腳修繕責任的釐清

案例中，阿明提及1. 鐵門需費力開關2. 床腳吱吱作響，雖可請房東改進設備之可用性，若房東仍認為可使用，而不修繕，因鐵門及床腳均未達不堪使用的程度，故不能依民法430條要求終止租約。

阿明的解決方式

阿明因一時不察，未發現承租處外的四個電箱，縱然事後證明電箱之電磁波超乎環保局的建議標準，但因目前在醫學上無確認之因果關係，可茲證明電磁波對人體之影響，且法律上亦無相關法令規範超量電磁波之處理辦法或罰則，所以目前阿明無法依民法424條租賃物危及安全健康，要求終止租約。

至於鐵門及床腳，則因**設備未達不堪使用，故無法依民法430條房東未盡修繕義務，要求合法終止租約。**

現阿明欲終止租約之理由均未符合民法425條及民法430條的終止條件，故他僅能依契約內容行使終止租約之權利，解決方式如下：

1. 契約中註明乙方提前終止租約之條款——依契約內容主張
乙方得終止租約，僅需負擔違約金即可主張終止租約。
2. 契約中未註明雙方可終止租約—契約內容若無提前終止租約之條件，即表示雙方均需履行此份契約直到契約終止日，若一方因個人因素需提前終止契約，則需經他方的同意，也就是說，阿明需與房東協商終止契約之事項，包括房東是否同意終止、提前終止契約的損害賠償。



小叮嚀

最後提醒各位同學及房客，租屋時，請謹慎的檢查房屋四周，確認周邊環境符合自身需求，例如：夜歸光線是否明亮、四周環境有無吵雜、整潔度、臨近是否有變電所、電箱、基地台……等，才不會造成中途終止租約，面臨給付違約金或賠償問題。



學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 提前終止租約

我租到爛房子了！ 可以終止租約嗎？

阿倫以租金便宜為首選，租了間頂樓加蓋又是木板隔間的雅房。入住後，發現晴天會被熱醒、雨天會被雨聲吵醒，仔細看後，才發現為鐵皮加蓋的屋頂，而且常會有樓下的住戶上頂樓來澆花、曬棉被，加上又住在馬達旁邊，在房中即聽到嗡嗡聲不斷，更糟糕的是房間為木板隔間，只要室友稍微大聲講手機或放音樂，就會被干擾到，基於上述的原因，阿倫想要與房東商量提前終止租約，但房東卻說要依租約扣一個月的違約金，阿倫覺得不是自己不住，是環境太糟了！

現阿倫可依 1.頂樓為鐵皮屋加蓋，冬冷夏熱環境不佳 2.木板隔間隔音效果不佳，生活易被干擾 3.擾人的馬達聲，造成夜夜無法入眠，上述三點居住品質不佳，要求與房東終止租約嗎？

解析

房客可終止法條：

依民法租賃篇房客可以終止租約的法源僅有下列四種狀況：

法條	內容	備註
民法424條	當承租物危及安全健康時	科學或醫學可舉證之事實如： 1. 海砂屋 2. 輻射屋 3. 政府機關認定之危樓
民法430條	出租人有修繕義務，經催告而仍不修繕時。	除非契約明定修繕責任由房客負擔，否則依民法規定行使租賃當事人之權利義務。
民法435 I、II 條	租賃物因不可歸責於承租人之事由而滅失，所存餘部份，不能達租賃之目的時。	如：風災或地震。
民法436	因第三人主張權利，致不能為使用、收益時。	如：出租人甲與承租人乙簽約後，房屋所有權人丙出面主張其權益，說明並未出租予他人，乙即可要求與甲終止租約。

可適用於何條？

從上述表格來看看，阿倫可以適用的法源。顯然民法430條、民法435 I、II 條、民法436條，均不適用於阿倫的案例，現僅為424條當承租物危及安全健康時似乎可適用，但分析阿倫的狀況是：

一、影響健康：

夏熱冬冷、馬達聲及他人製造噪音問題，上述三點均因每個人的承受能力不同，而難以界定為危害個人身體健康，除非承租人（房客）能確實舉證系因上述三種狀況，導致身體狀況不佳，其中除了需備有醫生診斷證明，還需舉證診斷證明與租賃處之瑕疵的因果關係，才能提出終止租約的請求。

二、安全問題：

頂樓加蓋有間雜人隨意進出的狀況，是因頂樓本為大樓區分所有權人（屋主）共同持有，故所有的住戶均有權可至頂樓平台活動，此亦為承租人應於承租前先行注意之事項，而非事後依此做為終止租約之原因，此點亦不構成危害承租人之身體健康安全的事項，故亦不得依此終止租約。

現阿倫沒有法源可要求無條件終止租約，只能依契約的提前終止租約之罰則賠償違約金予房東，才能終止契約遷居他處；或契約書中並無提前終止租約之罰則，則需與房東協商提前終止租約之賠償事宜。



很多房客在遇到承租環境不佳時，例如：承租到山邊、地下室太潮濕；大馬路邊太吵；隔音設備不佳……等狀況，都想依照民法424條因環境不佳而危及身體安全或健康來要求終止租約，但事實上法律為保障交易安全不能讓當事人以寬鬆的定義任意要求終止租約，所以當承租人欲要求終止租約時，需提出強而有力之證據，以證明自己的確因租賃環境不佳且造成身體安全之相關問題，才能依此法條要求終止租約。所以為了避免遇到像阿倫一樣租到這種環境不如預期的房屋，要花錢搬遷還需支出一筆違約金才能順利終止租約，賠了夫人又折兵的狀況！因此特別建議房客在看屋時，一定要細心查看，仔細簽約才能避免租屋糾紛。

故事
STORY 24學生租屋注意手冊
Student Rental Guide租屋糾紛案例解析——
生活問題遭小偷了！
可以向房東求償嗎？

房東將整棟房子隔成多間套房出租，1個月前樓下的大門壞了，通知房東修繕，房東的態度不積極，還回答房客說：「每1層樓，都還有各自的出入鐵門，請房客不要擔心！」。

兩天前，我的房內遭竊，損失的物品有照相機及筆記型電腦（買入的市價共約8萬元），該層的出入大門沒有被破壞，我的房門也沒有被破壞，東西就這樣子不見了。我已於當天報警，警察也來採集過指紋，我認為房東是有責任的，因為房東不修繕樓下大門，導致竊賊從容進出，我可以向房東求償損失嗎？

解析

房客物品遭竊，房東是否有責任？

房客認為因房東未修繕租屋樓下大門，導致竊賊從容進出並竊取其財物，詢問可否向房東求償損失？房東就房客遭竊之財物損失，應否依民法第184條負擔損害賠償責任？說明如下：

最高法院認為：民法第184條「侵權行為」，須以故意或過失不法侵害他人之權利為要件。且主張損害賠償之人，應舉證確有：①**損害之發生**（財物損失）②**有責任原因**（房東有故意或過失，不法侵害房客權利）之事實 ③二者之間，**有相當因果關係**等成立要件（最高法院17年上字第35號、48年台上字第481號民事判例參照）。

並且，民事訴訟，如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責。若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實；則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有不足，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號民事判例）。

簡言之，**房客（原告）如欲就其損害，主張房東（被告）應負責任者，房客應就法律要件及被害事實，盡舉證責任；如果房客未能舉證清楚，即應受敗訴之判決。**

因此，本故事的判斷重點，包括：①房東有無故意或過失，不法侵害房客權利。②房東的過失與房客的損害有無「相當因果關係」。

房東有無故意或過失，不法侵害房客權利？

首先，房東應以合於所約定使用收益之租賃物（房屋），交付房客，並應於租賃期間，保持其合於約定使用、收益之狀態（民法第423條參照）。房客表示，1個月前樓下的大門壞了，通知房東修繕，但房東未積極修繕完畢，房東應有違反民法第423條之規定；房客得依民法第423條、第430條，定相當期限，催告房東修繕，如房東如於其期限內不為修繕者，房客得選擇：①**終止契約**，②**或自行修繕**。然而，「房東違反修繕義務」，在法律上是否就符合「故意或過失不法侵害房客權利」之要件？二者之間，其實還有相當距離。

房東的過失與房客的損害之間，
有無「相當因果關係」？

房客有無相當事證證明，樓下大門損壞未修，係導致房客遭竊原因？從故事所述：「該層出入大門沒有被破壞，我的房門也沒有被破壞」等事實，則依該層出入大門及房客租屋之房門，都沒有被破壞之情形來看，顯然竊賊係使用類似「萬能鑰匙」之犯罪工具（或亦有可能，該層房客、室友或其友人等，趁房客疏未鎖門或關窗時竊取其財物……）。縱使大門未損壞，竊賊進入行竊（或房客物品遭竊）的可能性仍甚高；也就是說，房客遭竊與房東未修繕大門，二者之間，似乎沒有相當因果關係。因此，房客如欲主張房東有「侵權行為」之賠償責任，成立機會可能不高。



1. 建議房客如遇及樓下（1樓）大門損壞之情形，盡量誠懇且耐心的跟房東溝通，以便儘速修繕。
2. 如像本故事之房東，房客也考量約滿後不再續租者，可依民法第423條、第430條之規定，定相當期限，催告房東修繕（最好以存證信函方式），如房東於其期限內不為修繕者，房客得考慮：①終止契約，②或自行修繕，而請求房東償還其費用或於租金中扣除之，以維居家之安心。
3. 當層樓房之大門（如房客所居住之2樓或3樓），也可跟室友商量，一起集資更換較好的鎖，保障安全。此外，每次離開房間時，也要記得將門窗關好，減少被侵入的機會，才是保護自己財物及人身安全的最佳方法。

參考法條

民法第184條（獨立侵權行為之責任）：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」

民法第423條（租賃物之交付及保持義務）：「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」

民法第429條（出租人之修繕義務）：「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。」

民法第430條（修繕義務不履行之效力）：「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。」

民事訴訟法277條（舉證責任之分配原則）：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。」

最高法院17年上字第35號民事判例：「侵權行為，須以故意或過失不法侵害他人之權利為要件。」

最高法院48年台上字第481號民事判例：「損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。」

最高法院17年上字第917號民事判例：「民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。」



學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 生活問題

生活公約有法律效力嗎？

4位同學合租一公寓，應房東要求，在簽約同時也簽了一份「生活公約」作為租賃契約的附件，當時同學們覺得規定並不嚴苛。

房東的「生活公約」是這樣的：1.勿畜養寵物。2.勿帶異性回宿舍過夜。3.保持客廳、廚房、浴室等公共環境整潔。4.勿打牌或是聚眾喧嘩。5.違反以上規定，每次罰款新台幣500元。

後來，學期中，4人皆因課業及社團忙碌，無暇整理居家環境，也會晚歸及帶其他異性同學回公寓聚餐過夜。後來，房東告訴他們現在的行為已違反「生活公約」的內容了，如於勸告後未改善，每違反1次，就要罰500元。

結果，1學年下來，4位同學被罰次數達20次，累積金額為10,000元。因為同學們不願繳此違約罰金，所以，房東決定將同學們的押金拿來充抵。但同學們覺得不公平，認為生活公約的內容不合理，而且，大家都認為「那又不是契約，沒有法律效力」，希望學校協助他們向房東要回押金，同學的觀念是對的嗎？

解析

「生活公約」不用當真，只是道德規範嗎？

在本故事的例子，「生活公約」，是租賃契約雙方當事人於簽訂租約時所同意，且列為租約之「附件」（視同契約條款內容的一部分）、或者直接記載於契約條款（特約條款）中；只要其內容有履行之可能、且不違反法律之強制規定或公共秩序善良風俗者，經雙方當事人同意者（通常會由雙方簽名，或於附件黏貼之騎縫處簽章，以示同意），基於契約自由原則，均應認有法律效力，房客如有違反即應受違約之處罰。

簡言之，「生活公約」的制定，只要房東能取得每一位房客的簽名或蓋章以示同意，這份生活公約對每位房客就有法律上的拘束效力的。

生活公約的意義，在於維持一個良好的生活環境及品質，罰則（違反約定之處罰）只是一個避免房客破壞生活公約的方式，金額實不宜過高。

房客既然事先知悉且簽名同意生活公約，房東自有權利主張違反生活公約之罰款金額：

房客既然已經簽名同意生活公約（包括違約金的罰款金額），房東依約行事；房客不認帳，且要求房東返還全數押金，在法律上是站不住腳的。如果經由教官等訓輔人員的協助溝通，但房東堅持不願意返還部分金額時，房客恐怕只能夠當作是花錢買經驗。



1. 我們要提醒的是，契約只要合於法律規定的要件，經過雙方當事人簽名，就是一份有效的契約。甚至雙方未簽書面契約，僅有口頭約定，也是有效的契約。所以，在簽任何文件時，都要秉持著一份謹慎的態度，不能夠開玩笑的。
2. 租約簽訂前，房客對於房東特別提出來的要求，務必要仔細考慮這些規定是否能夠遵守，再決定是不是要簽約承租。
3. 房客對於生活公約的內容，應對照於自己日常生活方式，看看是否符合，對於難以達到的部分，請與房東溝通修改，日後才不會因此原因發生糾紛。

參考法條

民法第71條（違反強行法之效力）：「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限。」

民法第72條（違背公序良俗之效力）：「法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效。」

民法第153條第1項（契約之成立）：「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」



學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 生活問題

承租後房東才訂定了生活 公約，我們可以拒絕嗎？

我們租的套房靠近學校，房東將整棟建築物改建成有60間套房的學生宿舍，而且只租給女學生。

剛住進來時一切都很好，不久開始有其他間的室友帶男友回來居住，因為太過吵鬧，影響其他室友休息，被房東告誡之後，覺得不高興，這些人決定要終止租約、抵制房東的行為。

這件事鬧的沸沸揚揚，連教官都出來支持學生的做法，教官表示當初簽約時並沒有說不能讓異性留宿，所以房東不能禁止他們的行為。教官要求房東歸還剩下的租金及押金，而房東也歸還了。

教官維護學生，這是我們的福氣。但是這些提前解約的學生們真的都沒有錯嗎？（我們的契約內有約定提前終止租約要支付1個月的租金作為賠償耶！）另外，經過這次的事件後，房東擬了一堆「生活公約」要我們簽署同意，並有附帶罰則。房東可以在簽約後才補簽生活公約嗎？我們可不可以不簽呢？（我個人覺得這些解約的同學真的是把其他要繼續住的人害慘了！！）

解析

這些因留宿異性引起爭議而提前解約的學生們，真的都沒有錯嗎？說明如下：

有關「留宿異性（或朋友）」之問題，應事先徵得房東同意？

就租賃契約內容方面，只要「出租人」及「承租人」雙方對於租賃之權利義務之事項（當事人、房屋標的物、租期、租金等），互相表示意思一致者，不論其為明示或是默示，口頭或書面，契約即為成立。租賃契約中，「人」的要素，是相當重要的。一般而言，房客會考量房屋及「房東」的素質。房東將房屋出租，「房客」個人是否素質良好？是否守規矩、愛惜使用房屋等？也是房東訂約前的重要考量因素。

因此，雙方既於契約中就「當事人」部分，已明訂由哪個「承租人」租賃使用，且一般租約均有「禁止承租人將房屋轉租或出借給其他人」之條款，其約定之理由及出發點即在此。**租約雖然沒有明訂禁止異性留宿，但依租約之性質，房客最好事先就留宿之事與房東溝通，取得房東之同意，否則即有違約之嫌。**

因留宿異性所引起爭議，房客欲提前終止租約，房東要求扣抵（或沒收）押金，有理嗎？

再者，定有期限的租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應該要「先期通知」（亦即，租約約定房客有提前終止租約之權利者，房客依民法第453條之規定，仍應提前「1個月」通知房東，始為合法。）

此外，依雙方的租賃契約，既然約定房客提前終止租約，須另行支付房東1個月的租金金額，作為「補償」（其法律性質為「提前解約之補償」，並非「違約金」之性質）。所以，房客除了要先期通知房東終止租約之外，還要支付（或從預付的租金、交付房東的押金內扣除）「1個月的租金金額」，作為提前終止租約之補償！在本件故事，房東要返還給同學的金額，應該是從預付租金（或已付之押金）內扣除提前終止租約之補償金之後，剩餘的租金及押金吧！

房東在簽約（2個月）後才要求補簽「生活公約」，房客可以拒絕？

生活公約若為房客簽約前所不知，或是房東於簽約後單方面要求訂定者；在法律性質上，為契約訂立後之「新契約條款」：**①如得到房客同意，基於「契約行為」之相對性，當然有拘束之效力。②但如未經房客同意，即不得認為係雙方同意之契約內容或構成契約之一部分，應無法律之效力，不得用以拘束房客。**因此，「生活公約」的約定，房東應取得「個別」（每位）房客的簽名以示同意，這份生活公約對個別房客才有法律上的拘束效力。

房東在簽約（2個月）後，才要求「補簽生活公約」，房客是可以拒絕的。房東也不可基於房客拒絕簽署為理由，而要求解約或提前終止租約。

參考法條

民法第153條第1項（契約之成立）：「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」

民法第453條（定期租約之終止）：「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知。」

民法第450條第3項（終止契約之先期通知）：「前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或1個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或1個月之末日為契約終止期，並應至少於1星期、半個月或1個月前通知之。」



學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 其他篇： 違章建築

違建可以出租嗎？

這個學期我租了一間離學校比較近的獨立套房，屬於「頂樓加蓋」，因為房東與樓下鄰居相處不好，常聽到樓下鄰居說要去報拆除大隊，叫他們來拆掉這間套房。

其實，我聽到這些話是很擔心的，我擔心隨時會被趕出來，我想跟房東說不住了，這樣子可不可以。而且：①房東有權利將違建出租收取金錢嗎？另外，我承租違建有沒有違法呢？②我可以基於這個理由提前解約嗎？

解析

「違章建築」產生的法律爭議，在法律上是蠻複雜的課題。

首先，我們先來瞭解「違章建築」的特殊性質：

違章建築，係未經主管建築機關審查許可並發給建築及使用執照，而擅自建造即使用之建物。

一般而言，在自己擁有全部產權之「私有土地」上搭建違章建築者，建造者雖因未能辦理建物所有權之保存登記，在法律上並無「建物所有權」之合法保障；比如說，違章之建物不能辦理產權之取得或過戶之登記，因而，權利人並無建物所有權狀。但在司法實務上，仍認為建造者，擁有該建物之事實上處分、管理之權能（例如：仍可以買賣，也可以使用、收益）。因此，建造者或其受讓者（如：買受違章建築之人），對該違建自然有使用及出租之權利。

房東將違建出租，租賃契約仍為有效：

違建之建造者或受讓者將之出租，在實務上並不認為契約無效。換言之，房東對於有管理處分權之違建將其出租，並未違反法律之強制規定，租賃契約仍為有效。換言之，房東有權利將違建出租，收取租金。

房客欲提前終止租約，房東依約可請求賠償：

房客承租房屋，簽訂1年或2年不等之定期租約，即應受「定期租約」之限制。房客在租期尚未屆滿時，如欲提前終止租約，依市面版租約等常見之租賃契約約定，房客應提前1個月告知房東，且於終止租約時應另給付房東相當於1個月租金之補償。

本故事，如果房客所承租之違建，除因遭其他共有人舉發違建遭主管機關拆除；或經訴請法院拆除，判決確定而遭強制執行拆除時，房客因而未能使用時，依法可以向房東要求損害賠償（民法第423條、第226條參照，參考下一段之說明）。否則，在租期當中，房客並不能以「擔心所承租的違建被拆除」為理由，要求提前終止租約。不然，就是房客違約了。



一般而言，頂樓違建，建築的材質及結構也比較容易有安全上的顧慮；「防盜、公共安全設施」較為欠缺，居住者（如房客）不易受到良好之保障；遭竊或遭歹徒侵入加害之情形，亦屢有所聞。房客承租「違建」時，應慎重考慮，儘量避免才好。

若非常在意違章建築危及安全，建議可請房東提供『房屋的權狀』，查看承租的地方是否為合法的建物，如此，才能確保自身的權益！

參考法條

民法第226條（債務不履行之損害賠償）：「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償。」

民法第423條（租賃物之交付及保持義務）：「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」

建築法第25條第1項（無照建築之禁止）：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除……」

建築法第77條第1項（依法使用之義務）：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」

建築法第91條第1項第2款（罰則）：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：……二、未依第77條第1項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。」

故事 28
STORY

學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 其他篇： 廣告不實

我被房東騙去看屋啦！

學期要開始了！又到了找房屋的時刻了～小花不斷的上各大租屋網站找資料，幸好現在網站上的資訊，都寫的很清楚包括【房子與學校的距離、坪數大小、有網路、水電費計算方式】，小花挑了幾個在網站上有美美的照片，載明約『近學校、約5坪、有網路、有包水電』，去看房間時，就發現『落差也太大了吧～』，例如有的說近學校，結果騎車要十五分鐘，有的說含水電，結果水電只含公共電費，林林總總都和廣告寫的不相符合，好浪費時間啊！難道沒有法律可以請他們把這些廣告改確實一點嗎？房東有沒有涉及廣告不實的部份呢？如果有，可以檢舉或處罰房東嗎？

解析

相信很多同學在找屋時，都會遇到與小花一樣的困擾，甚至有同學因對「坪數」較無概念，在承租後，從四坪的房間搬到號稱五坪的房間，沒想到居然塞不下原有的東西！『廣告坪數縮水了、有網路變成還在裝網路、有第四台變成網路第四台』差很多哩！針對廣告不實的部份，房東是不是要負什麼責任呢？

一、在法律上規範『廣告』之法源

刊登廣告之一方	廣告內容	適用法條
私人刊登	例：租屋廣告、跳蚤市場資訊……	民法154條至158條
企業經營者刊登	例：汽車廣告、加盟業者廣、化粧品廣告…	公平交易法 消費者保護法 化粧品衛生管理條例

從上述表格可以清楚的知道，『租賃廣告』為個人為宣傳租屋標的物所為之廣告行為，應依民法之法源規範是否賠償或懲罰廣告不實。

二、民法規範『廣告』的概念

契約行為有下列三要件 1.相對人之意思表示 2.價金 3.標的物，而相對人之意思表示，其中即包括『要約』及『要約之引誘』，這兩個為判斷契約是否成立之要件之一，現在我們以下列案例看『要約』與『要約之引誘』的不同。

要約

甲口頭出賣筆一支為5元，向乙詢問是否購之，乙答應買筆一支，若甲此時言明需付6元才能購得，則乙可主張因契約要件皆已具備，主張契約已成立，而向甲要求1.仍需以5元出賣筆一支，2.向甲請求因不能購得筆之損害賠償。

要約之引誘

若甲僅是將是在廣告傳單上寫明筆一支5元，而乙看到廣告傳單上欲向甲購買筆，但甲已售完，此時乙僅能接受買不到筆的情況，而不能主張任何權利。

現以下列表格分析上述案例，要約與要約之引誘的分別。

要件\要約種類	要約	要約之引誘
意思表示	口頭說明	載明於廣告傳單
標的物	筆一支	筆一支
價金	5元	5元
是否向特定人為之	是，詢問特定人(乙)是否接受要約。	否，向不特定人為之
契約是否成立	是，因契約三要件均已具備，故可推斷成立。	否，因僅標的物筆一支確定，相對人及價金均不確定，故契約不成立
可否請求履約，或無法履約之賠償。	因契約已成立，故可依法請求履約或相關賠償。	因契約尚未成立，恐無法主張任何權益。

三、從上述二點，我們可大略得知『廣告』需被那些法源所規範，及廣告在『契約』中的定義。現則運用這些規則，解析本案例。

1. 坊間租屋廣告多為『個人刊登』，故適用之法源為『民法』。
2. 租屋廣告向不特定人以網路、傳單……等方式為之，故意思表示不甚明確。
3. 標的物，不一定明確刊載，故標的物亦不明確。
4. 價金，不一定明確刊載，故價金亦不明確。

針對上述四點，因租屋廣告之不確定性，故可判斷其應為『要約之引誘』，若刊登人未履行租屋廣告之內容，因契約三要件尚未成立，亦不得對刊登人請求『履約』或『損害賠償』。

而一般坊間廣告，若是企業主為刊登之並涉及廣告不實之部份，經相關行政機構查證屬實，則可依其機關權限，對之進行懲處；但若是個人刊載，則沒有相關行政機關可查證及懲處，而一般的租屋廣告，大多為個人刊載，所以目前無法可懲處。



請各位同學在看屋時，多多留意租屋廣告的真實性，在看屋秉持著『多聽、多問、多看、多比較』的心態，千萬不可大意，認為廣告上刊載的均為事實，而忽略自身應注意之事項。

雖然保留廣告單據，在法律上無法懲處房東，但契約行為大多以誠信為原則，當與房東協商時，若能明確舉出廣告單中房東允諾之設備，或可依誠信原則，請房東提供設備。



學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

租屋糾紛案例解析—— 其他篇：報稅

我可以報租金 扣抵所得稅嗎？

我在學校附近的學舍租了一間套房，房東租前就說：「不可以報稅喔，如果要報稅租金就要增加！」想想以前也沒有報稅的需要，就答應了房東的要求。

可是今年爸媽忽然要我拿契約書回去，說要用我在外租屋的支出來扣抵所得稅，慘了，當初答應房東不報稅的，現在我可以報嗎？看一看契約書，其中有一項：『甲方的稅負如因出租乙方而增加，其增加的部分由乙方補貼，乙方絕無異議。』這條是有效的嗎？那麼我要補貼多少給房東啊？

解析

所得者應報稅，約定由他人負擔稅金可以嗎？

依法納稅是憲法上所規定國民應盡的義務，又依所得稅法規定，個人只要有所得，就應申報繳納稅金；而民法當中也對出租人做了規定，應由房東負擔租賃物之稅捐。因此若房東、房客雙方在租約中約定房客不得申報租賃支出，這樣的約定將因為違反法律的規定而無效。

但如果契約內約明所產生之稅金，由房客負擔，而不是約定房客禁止報稅，即便法律有規定就租賃物應繳納之一切稅捐，由出租人負擔，房客亦應依約負擔。但是這樣的規定並非屬法律上的強制或禁止規定，可以由雙方合議來加以排除。因此這樣的約定，在經雙方同意並簽署後，即屬合法有效，雙方即應依照該約定之內容來履行。

那麼會替房東負擔多少稅金？

許多房客會詢問：「這樣我會替房東負擔多少稅金？」，關於這個問題要回答實在有困難，因為房東除了土地稅會被調整外（由自用稅率2/1000調整為一般稅率10/1000），另外還有綜合所得稅也會被調整。問題即在於通常外人是無法得知房東原來的綜合所得收入是多少，所以當房東多了一筆租金收入後，到底會讓房東再繳納多少稅金，實在很難自行計算出來（詳見崔媽媽基金會出版《報稅手冊》）。

因此，在上述的案例中，如果房客不理會契約內對於稅負的約定，逕予申報租金支出，若因此造成房東增加稅負的負擔，則房東在繳交租賃所得稅之後，可針對房客未履行房屋租賃契約書之約定，透過民事訴訟，請求房客支付其稅負增加的部分。



1. 簽定契約書時，房東房客雙方必須審慎閱讀契約書條文，通常房東或房客在發生糾紛時，詢問簽定的內容寫些什麼，常見的回答是：「好像是……好像有……好像沒有……」等不肯定的答案，因此對於自身權益的維護似乎都不如預期的重視。
2. 因私法自治的原則下，若不審慎協議約定事項，一旦簽定通常會造成另一方權益上的損害，因此奉勸諸位房東房客，要想有個公平合理的平等條文，只有透過仔細閱讀契約及雙方協商調整契約內容，才能有個互利互惠的結果。

參考法條

憲法第19條（納稅義務）：「人民有依法納稅之義務。」

所得稅法第2條第1項（綜合所得稅課徵範圍）：「凡有中華民國來源所得之個人，應就其中華民國來源之所得，依本法規定，課徵綜合所得稅。」

民法第427條（租賃物稅捐之負擔）：「就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔。」

最高法院93年台上字第1357號判決：

「按契約自由係指當事人得依其意思合致，締結契約而取得權利負擔義務，締結契約與否、與何人訂約，契約的內容及方式如何，均由當事人自行決定。故私法上契約之雙方當事人約定若干契約必要之點將來由政府機關決定，以作為其契約之內容，倘就此內容已互相表示意思一致，且不違反強制或禁止規定，亦不違背公序良俗，此項約定，依契約自由之原則，自非法所不許。」

最高法院65年台上字第1119號判例：

「民法第427條所謂就租賃物應納之稅捐由出租人負擔並非強制規定，當事人不妨為相反之約定。」

故事
STORY 30學生租屋注意手冊
Student Rental Guide租屋糾紛案例解析——
其他篇：一氧化碳中毒

一氧化碳中毒後

小美和同學3人承租一公寓住家，租期為96年12月1日至98年12月1日，為期二年。而此房屋沒有陽台，所以房東將熱水器安裝於廚房的室內牆上。

看屋時，小美和同學頻頻詢問房東「熱水器安裝在室內，這樣沒問題嗎？」，只見房東老神在在的回答，「放心啦！我們住這個房屋二十年了，都這樣裝啦～而且你看，廚房還有一扇窗，通風沒問題的啦！」，在房東保證下，小美和同學們決定承租這間公寓。

豈料，過年期間因天氣寒冷，小美雖開了廚房的小窗通風，但通風仍究不佳，導致在使用熱水器時，全部同學一氧化碳中毒，其中小美的二位同學不幸因而去世。

意外事故發生後，小美及另一位同學已不想居住承租這間公，小美打電話告知房東欲終止租約，但房東卻說：「都是你們使用房屋不當，造成的中毒意外，害我日後很難將房屋出租……，我沒告你們要求賠償就不錯了，你們還想終止租約！」「我不會答應你們終止租約的，你們要住到兩年期滿，這樣房屋才不會租不出去！」

小美聽了房東的回應後，全然不知所措，怎麼也無法相信，因為一場意外，已經痛失兩位摯友了！現在竟還要繼續住在這個傷心處，甚至還要賠償房東，小美現在想知道：

1. 真的不想再住承租的公寓了！可以主張無條件終止租約嗎？
2. 是否真的必需負責房東的損失？
3. 將熱水器安裝於室內，造成一氧化碳中毒，且還有二位同學因而逝世，房東沒有任何責任嗎？

解析

可以主張無條件終止租約嗎？

首先，房東將熱水器裝置於室內，雖然尚有一扇小窗能夠通風，但仍然發生一氧化碳中毒意外，顯見，熱水器仍需安裝於室外，或另加裝排放廢氣設備。現因房東所附之熱水器安裝於室內的不當，導致危及承租人及其同居人的安全，所以承租人可依民法424終止租約。

由於將熱水器裝置於室內而未有排氣設備者已違反消防法第15-1條之規定，且由先前社會發生之案例可證明對於生命安全與健康有極大危害，因此我們認為不論事故發生前後，承租人均得主張因熱水器安裝室內，而依民法424終止租約。

需負責房東日後無法出租房屋之損失？

案例中房東將熱水器安裝於室內，僅留一小扇窗戶，此為房東之安裝不當，而非因為承租人未依規定使用，將門窗緊閉或任意移置熱水器等設備所引起，自無須負擔房東任何損失。

將熱水器安裝於室內，造成一氧化碳中毒，且還有二位同學因而逝世，房東需負擔法律責任嗎？

此起意外，因房東熱水器安裝位置不當，未依法將熱水器安裝於室外通風處，或加裝排放廢氣設備，導致小美的二位同學因而喪生，小美得依下列法律，爭取自身權利。

刑事部分：本案房東之行為可能構成刑法第二百七十六條過失致死，及二百七十八重傷害或二百八十四條過失傷害罪。

至於與公共危險有關之刑法第一百七十七條第一項漏逸氣體罪，則實務上判決都以「故意」行為為要件，與本案事實有所出入，併此敘明。

民事部分：房東應依民法第一百八十四條，對於小美及同學應負擔侵害健康權、財產權、親人生命權等權利之損害賠償的責任，包括：醫藥及增加生活上需要之費用、減少勞動能力所受之損失、喪葬費、非財產之損害（通稱慰撫金）、扶養費等。

特別提醒，依實際法院裁判來看，雖然房客可依法提出侵權行為之損害賠償，但在民事上，請求損害賠償有其比例原則，依一氧化碳中毒事件來看，大多分三點裁決損害賠償之金額：

第一點、房東確實之疏失（如：熱水器安裝位置）

第二點、房客是否有應注意而未注意之情事（例如：明知應保持通風良善，卻未做到）

第三點、雙方確實的損失狀況（例如：當事人受傷之情事、家人經濟狀況…等其它客觀因素）。

也就是說，依法請求的損害賠償金額，須由雙方之疏失責任而判斷，且需經耗時的訴訟，說其為一件麻煩事亦不為過。

而近年檢警在偵辦租賃處之一氧化碳相關意外時，亦日漸著重於追究房東之刑事責任，所以依此看來不論在民事或刑事上，房東均可能須承擔法律責任。



注意熱水器是否安裝於通風良好之場所：

近年來發生多起，房東將熱水器安裝於通風不佳之場所，（例如：將熱水器加裝於有窗戶或密閉窗之陽台，或將之安裝於浴室內，甚至因沒有室外空間，而安裝於屋內），導致房客一氧化碳中毒事件，特別提醒不論是房東或房客，在出租或承租房屋，均應特別注意熱水器及瓦斯桶之安裝位置及使用方法，除了避免擔負法律責任外，更重要的是防止悲劇的發生。

參考法條

刑法第276條（普通傷害罪）：傷害人之身體或健康者，處三年以下有期徒刑、拘役或一千元以下罰金。
犯前項之罪因而致人於死者，處無期徒刑或七年以上有期徒刑；致重傷者，處三年以上十年以下有期徒刑。

刑法第278條（重傷罪）：使人受重傷者，處五年以上十二年以下有期徒刑。

犯前項之罪因而致人於死者，處無期徒刑或七年以上有期徒刑。

第一項之未遂犯罰之。

刑法第284條（過失傷害罪）：因過失傷害人者，處六月以下有期徒刑、拘役或五百元以下罰金，致重傷者，處一年以下有期徒刑、拘役或五百元以下罰金。

從事業務之人，因業務上之過失傷害人者，處一年以下有期徒刑、拘役或一千元以下罰金，致重傷者，處三年以下有期徒刑、拘役或二千元以下罰金。

刑法第177條（漏逸或間隔氣體罪）：漏逸或間隔蒸氣、電氣、煤氣或其他氣體，致生公共危險者，處三年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。

因而致人於死者，處無期徒刑或七年以上有期徒刑。致重傷者，處三年以上十年以下有期徒刑。

民法第184條（獨立侵權行為之責任）：因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。

違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。

消防法第15條：公共危險物品及可燃性高壓氣體應依其容器、裝載及搬運方法進行安全搬運；達管制量時，應在製造、儲存或處理場所以安全方法進儲存或處理。

15-1前項公共危險物品及可燃性高壓氣體之範圍及分類，製造、儲存或處理場所之位置、構造及設備之設置標準，儲存、處理及搬運之安全管理辦法，由中央主管機關會同中央目的事業主管機關定之。但公共危險物品及可燃性高壓氣體之製造、儲存、處理或搬運，中央目的事業主管機關另訂有安全管理規定者，依其規定辦理。

媒體相關報導



房客一氧化碳中毒亡 房東起訴

2010/02/04 11:58 莊明憲 彭佳芸 報導

地區：新竹縣報導

天冷連續傳出多起一氧化碳外洩中毒死亡意外，房東出租屋子卻沒做強制排氣，再也脫不了責任，去年三月，新竹一間出租公寓一氧化碳中毒造成一死一傷，新竹地檢署認定房東在陽台外加裝了採光罩，門窗不開，更沒有加裝強制排氣熱水器，認定房東有疏失，造成房客死亡，依過失致死罪，起訴房東。

兩個星期前，新竹一間公寓，發生一氧化碳中毒，爸爸媽媽和十一歲的兒子，一家三口就這樣白白送命，三個禮拜前，台中一棟大樓，也有一對九歲雙胞胎小兄弟，一氧化碳中毒命喪黃泉，這幾起一氧化碳中毒，都是因為使用熱水器，卻門窗緊閉，陽台不透風，一氧化碳就這樣奪走人命，去年三月，新竹一間出租公寓，也因為房東在陽台，加裝了這樣的採光罩，一氧化碳無法排出，租房子的房客，一死一傷。

新竹地檢署偵辦之後，認定房東將室外的陽台，變成室內空間，忽略一氧化碳可能造成房客中毒，依照過失致死罪，起訴房東，出租房子，竟然吃上官司，房東不能接受，不過工人作證，當時做採裝罩，曾經建議房東，改裝強制排氣的熱水器，房東沒有換，也沒有加裝排氣管，才讓一氧化碳無法排出，雖然房東喊冤，房客洗澡自己也沒有打開窗戶，但是法官還是認為，房東應該提供安全的居住環境，如果多注意，當初裝上強制排氣設備，或許悲劇就不會發生。

資料來源 | 華視新聞 <http://news.cts.com.tw/cts/society/201002/201002040404026.html>

肆

學生租屋注意手冊
Student Rental Guide求助管道
學校專責單位

學校名稱	專責單位、社團或服務中心	服務專線電話	心理諮商中心
國立政治大學	住宿服務組	02-29387167	02-82377400
世新大學	生活輔導組生活之窗	02-22362679	02-22368225轉2084
華梵大學	生輔組兼辦	02-26632102	02-26632102轉2320
東南科技大學	生輔組兼辦	02-86625800	02-86625854
中國科技大學	生輔組兼辦	02-29316464	02-29356107
景文科技大學	生輔組兼辦	02-82122000	02-82122000轉2074~2076
中華科技大學	生輔組兼辦	02-27827460	
耕莘健康管理專科學校			02-2219-1131轉555
國立台灣大學	住宿服務組	02-33662266	02-3366-2181 02-3366-2182
國立台北科技大學	生輔組兼辦	02-27712171轉1906	
國立臺北大學	學生社團/軍訓室兼辦	02-86714157	
國立台北教育大學	軍訓室兼辦	02-27321104轉2356	02-27321104轉2246、2156
私立大同大學	生輔組兼辦	02-25850164	02-25925252轉2451
私立臺北醫學大學	軍訓室兼辦	02-27361100	
德霖技術學院	生輔組兼辦	02-22653756	02-22733567轉754
國立台灣師範大學	住宿服務組	02-77343152	
國立台灣海洋大學	住宿服務組	02-24622192	02-24622192轉1196
國立宜蘭大學	生輔組兼辦	03-9357400轉418	
蘭陽技術學院			
崇右技術學院	生輔組兼辦	02-24224919	
經國管理暨健康學院	生輔組兼辦	02-24374315	02-2437-2093轉320
德明財經科技大學	生輔組兼辦	0937-675867	
康寧醫護暨管理專科學校			02-26321181 轉440、441、442、443
國立臺灣戲曲學院	生輔組兼辦		

學校名稱	專責單位、社團或服務中心	服務專線電話	心理諮商中心
佛光大學	生輔組兼辦		03-9871000轉11243
私立中國文化大學			02-28610511轉12601
銘傳大學	住宿服務組/學生社團	02-28836317 03-3509495	02-28824564轉2238、2711
實踐大學	軍訓室兼辦	02-25337582	02-2538-1111轉3616
國立台北護理學院	生輔組兼辦	02-28227101轉2445	
台北市立教育大學	軍訓室兼辦	02-23714063	02-23113040轉8382、8383
台北市立體育學院	生輔組兼辦	0953232376	02-28718288轉7912~7915
台北海洋技術學院	生輔組兼辦	02-28102292	
東吳大學	住宿服務組	02-28819471 02-23111531	02-23111531
台灣科技大學	軍訓室兼辦	02-27376311	
國立臺灣藝術大學	軍訓室兼辦	02-29674948	
致理技術學院	軍訓室兼辦	02-22580318	02-22576167轉1228
華夏技術學院	軍訓室兼辦	02-89415114	02-89415115 02-89415181
亞東技術學院	生輔組兼辦	02-773800145轉1332	02-77380145 轉1314、1360、1361
私立輔仁大學	生輔組兼辦	02-29052054	02-29053003
龍華科技大學	生輔組兼辦	02-82091470 0972-008133	02-82093211 轉3350、3353、3355
明志科技大學	生輔組兼辦		02-29089899轉4321
黎明技術學院	生輔組兼辦/其他	02-29097811	02-29097161
醒吾技術學院	生輔組兼辦	02-86014988	
長庚大學	生輔組兼辦	03-2118855	03-2118800 轉5651、5064、3413
國立臺灣體育大學(桃園)	生輔組兼辦	0952-595589	
長庚技術學院			03-2118999轉5544

學校名稱	專責單位、社團或服務中心	服務專線電話	心理諮商中心
淡江大學	住宿服務組/軍訓室兼辦/ 其他	02-2622217	02-26215656 轉2221、2270、2491
國立陽明大學	軍訓室兼辦/生輔組兼辦	02-28221770	02-28267000轉2280
真理大學	軍訓室兼辦/生輔組兼辦	02-26211266	02-26222121轉1234
國立台北藝術大學	生輔組兼辦	02-28961000	02-28961000轉8764
北台灣科學技術學院		02-28965466	02-28927154轉2400
聖約翰科技大學	生輔組兼辦	02-28013131轉6212	
馬偕醫護管理專科學校	軍訓室兼辦/生輔組兼辦	0920-168882	
中原大學	學生社團/生輔組兼辦	03-2652119	03-265-2131轉2131
國立中央大學	軍訓室兼辦	03-4227151轉57212	03-422-7151轉57263
元智大學	生輔組兼辦/生活尖兵義工	03-4638800	03-4638800 轉235、877、878
清雲科技大學	生輔組兼辦		
萬能科技大學	生輔組兼辦	03-4515811	
南亞技術學院	生輔組兼辦	03-4361070轉1233	03-4361070轉5201
開南大學		03-3412500	
國立交通大學	住宿服務組	03-5731496	03-5712121轉51302-51303
國立清華大學	住宿服務組/軍訓室兼辦/ 生輔組兼辦	03-5711814	03-5715131轉34725-34726
中華大學	住宿服務組	03-5186292	03-537-4281-5
國立新竹教育大學	生輔組兼辦	03-5213132轉4200	03-3523132轉3801、3802
明新科技大學	住宿服務組	03-5593142轉8262	03-5593142轉2330、2335
大華技術學院	生輔組兼辦	03-5927700	03-5927700轉2331
元培科技大學	生輔組兼辦	03-6102233	03-6102240
玄奘大學	生輔組兼辦/賃居服務中心	03-5302255	03-5302255 轉6125、6126、6127
國立聯合大學	生輔組兼辦	037-381116	037-381128

學校名稱	專責單位、社團或服務中心	服務專線電話	心理諮商中心
親民技術學院	生輔組兼辦	03-605509	037-605500
私立仁德醫護專科學校	軍訓室兼辦/住宿中心	037-727895	037-726003
私立育達商業科技大學			037-651188轉2601
國立中興大學		04-22840552	04-22840241
中國醫藥大學	軍訓室兼辦	04-22022205	04-22053366 轉1260、1266、1267
中山醫學大學	軍訓室兼辦/生輔組兼辦	04-24721471	04-24730022 轉11240、11241
朝陽科技大學	住宿服務組	04-23323000	04-23323000轉5053
國立勤益科技大學			04-2392-4505
中臺科技大學	生輔組兼辦	04-22392586	04-22391647轉6002
修平技術學院	住宿服務組	04-24961100	
南開科技大學	生輔組兼辦		049-2563489轉1572
亞洲大學	住宿服務組	04-23323456	04-23323456 轉6265、6266、6267
國立台中護專	生輔組兼辦	04-22196940	04-22196999
國立暨南國際大學	住宿服務組	049-29102960	049-2910960轉2331-2336
東海大學	生輔組兼辦	04-26321186	04-23590231
靜宜大學	軍訓室兼辦/住宿服務組	04-26322900	04-26328001轉11260
國立台中教育大學	生輔組兼辦	04-22183160	04-22183177轉9
國立臺灣體育學院	軍訓室兼辦	04-22230363	
國立台中技術學院	住宿服務組	04-22195162	04-2221-1181轉2476、2477
弘光科技大學	住宿服務組		
僑光科技大學	生輔組兼辦	04-27016855轉1327	
嶺東科技大學	生輔組兼辦	04-23825052	
逢甲大學	生輔組兼辦/住宿服務組	04-24511229	04-2451-7250轉2281~2288
彰化師範大學	住宿服務組	04-7232105轉5731	04-7232-105轉1402~1409

學校名稱	專責單位、社團或服務中心	服務專線電話	心理諮商中心
建國科技大學	軍訓室兼辦	04-7111149	04-7111111轉1414
大葉大學	住宿服務組	04-8511888	04-8511888轉1220~1225
中州技術學院	生輔組兼辦	04-8312546	04-8311498轉1351
明道大學	生輔組兼辦	04-8876660轉1223	04-8876660 轉1212、1214、1213
國立雲林科技大學	生輔組兼辦	05-5342601	
國立虎尾科技大學	生輔組兼辦	05-6315130	
環球技術學院	賃居服務中心	05-5370988	05-5370988 轉2700、2710、2713
國立成功大學	軍訓室兼辦	06-2757575轉50758	06-2757-575轉50320
國立台南護理專科學校	生輔組兼辦	06-2110331	
南台科技大學	生輔組兼辦	06-3011216	
立德大學	生輔組兼辦	06-2552500	
興國管理學院	賃居服務中心	06-2870023	
國立臺南藝術大學	生輔組兼辦	06-6930186	06-6930190轉1190
敏惠醫護管理專科學校			
國立中山大學	生輔組兼辦	0911-705999	07-5252000轉2238
義守大學			07-657-7711轉2231、2234
國立高雄應用科技大學	賃居服務中心	07-3814526	
高雄醫學大學	生輔組兼辦	07-3220809	
國立高雄大學	生輔組兼辦	07-5919063	
國立高雄海洋科技大學	生輔組兼辦	07-3617141轉2060	07-361-7141轉2095~2098
樹德科技大學	生輔組兼辦	07-6158000	
國立高雄第一科技大學	軍訓室兼辦	07-6011995	07-6011-000轉1242
國立高雄師範大學	生輔組兼辦	07-7175300	
高苑科技大學	住宿服務組	07-6077301	07-607-7813

學校名稱	專責單位、社團或服務中心	服務專線電話	心理諮商中心
正修科技大學	生輔組兼辦	07-7310606	07-731-0606轉1126
和春技術學院	生輔組兼辦	07-7889555	
東方技術學院			
國立高雄餐旅學院	軍訓室兼辦/生輔組兼辦	07-8060505轉1326	
文藻外語學院	住宿服務組/學生社團/生輔組兼辦	07-3429958	07-3426031 轉2271、2272、2273
輔英科技大學	生輔組兼辦	0933-608660	07-781-1151轉2270
樹人醫護管理專科學校	住宿服務組	07-6979333	
高美醫護管理專科學校	生輔組兼辦	07-6812148	
國立屏東科技大學	生輔組兼辦	08-7703202轉6471	
國立屏東教育大學	生輔組兼辦	08-7226141-12403	
屏東商院	生輔組兼辦	08-7238700	
永達技術學院	生輔組兼辦	08-7233733	
大仁科技大學	生輔組兼辦	08-7620685	
美和技術學院	生輔組兼辦	08-7799821	
慈惠醫護管理專科學校	學生社團/軍訓室兼辦	08-8647367轉222	
國立台東大學	生輔組兼辦	089-342119	08-318855轉1250~1254
高鳳數位內容學院	生輔組兼辦	08-7626365轉2901	
國立臺東專科學校	生輔組兼辦	089-236874	
國立中正大學	生輔組兼辦	05-2720562	
國立嘉義大學	生輔組兼辦	05-2717316	
南華大學	生輔組兼辦		
吳鳳技術學院	生輔組兼辦	05-2267125轉24123	
私立稻江科技暨管理學院	生輔組兼辦/法律服務社	05-3622889	
大同技術學院	生輔組兼辦	05-2239308	

學校名稱	專責單位、社團或服務中心	服務專線電話	心理諮商中心
國立東華大學	生輔組兼辦	03-8632216	03-8632270
慈濟大學	生輔組兼辦	038-565301	
慈濟技術學院	住宿服務組/學生社團	038-572158	
大漢技術學院	生輔組兼辦	03-8210831	
臺灣觀光學院	生輔組兼辦	03-8653906	03-8653906轉220
嘉南藥理科技大學	生輔組兼辦	06-2667328	
崑山科技大學	生輔組兼辦	06-2051139	
遠東科技大學	住宿服務組	06-5979566轉7323	
台南科技大學			
長榮大學	生輔組兼辦	06-2785123轉1251	
致遠管理學院	生輔組兼辦	06-5718888-532	06-571-8888轉563
中華醫事科技大學	生輔組兼辦	06-2903545	
南榮技術學院	校安中心兼辦	06-6534153 0922-539674	06-652-3111轉1241
國立澎湖科技大學	生輔組兼辦	06-9264115轉1222	
國立金門技術學院	生輔組兼辦	082-313326	082-313-743
新生醫護管理專科學校	住宿服務組	03-4117578	03-411-7578轉371
聖母醫護管理專科學校	生輔組兼辦	03-9897387	03-989-7396轉350
崇仁醫護管理專科學校		05-2658915	05-265-8880轉230~232

肆

學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

求助管道

法律諮詢服務

若您生活上有任何租屋法律問題需要協助，
請多利用下列之義務法律服務的管道解決。



教育部學生賃居糾紛處理服務專線

詢問時間 | 24小時受理
服務電話 | (02)3343-7856

崔媽媽基金會——義務律師服務團

登記時間 | 週一～週五 1:00pm～5:00pm，7:00pm～9:00pm
回答時間 | 每週固定排班三天，於晚上7:30～9:00服務
電話 | (02)2365-8140
方式 | ①服務時間內接受電話預約登記 ②晚上時間進行回答 ③不接受現場面談

台北市政府聯合法律服務中心

時間 | 週一～週五 9:00am～12:00pm，2:00pm～5:00pm
地址 | 台北市市府路1號
電話 | (02)2765-6168
網址 | www.appeal.Taipei.gov.tw
方式 | ①服務時間內接受面談、電話諮詢 ②宜事前聯繫

財團法人法律扶助基金會——台北分會

時間 | 週一至週五 9:00am～12:00pm，2:00pm～5:00pm
週二、週五 6:00pm～9:00pm 開放夜間
地址 | 台北市金山南路二段200號6樓
電話 | (02)2322-5151
傳真 | (02)2322-2051
網址 | www.laf.org.tw
★每時段前一小時停止受理申請，申請前請事先預約。

台北市律師公會

時間 | 週三 2:30pm～4:30pm
地址 | 台北市羅斯福路一段7號9樓
電話 | (02)2351-5071
方式 | 採預約制

臺灣大學法律服務社

時間 | 週六12:45pm~2:30pm登記，1:00pm~5:00pm解答服務
地址 | 臺北市徐州路21號·台大法學院
電話 | (02)2394-0537
方式 | ①服務時間內接受面談諮詢 ②原則上不接受電話、書信、詢問
③寒暑假服務時間為不定期，請事先上網或電話查詢確認

政治大學法律服務社

時間 | 週一~週五8:30am~12:00pm，1:30pm~5:00pm 週六8:00am~12:00pm
地址 | 臺北市文山區指南路二段64號·集英樓三樓
電話 | (02)2938-7079 / 2938-7080
方式 | ①服務時間內接受電話諮詢 ②如需面談服務請先電話詢問及預約 ③寒暑假服務時間限週一至週五上午

台北大學法律服務社

時間 | 週二4:00pm~6:00pm，週六1:00pm~3:00pm
地址 | 臺北市建國北路二段69號1樓
電話 | (02)2503-5183
方式 | ①服務時間內接受面談、書信諮詢 ②不接受電話詢 ③請直接前往 ④寒暑假照常服務

東吳大學法律服務社

時間 | 週六2:00pm~4:00pm
地址 | 臺北市貴陽街一段56號·法學院七樓
電話 | (02)2311-1531分機4491
方式 | ①服務時間內接受面談 ②不接受電話及書信詢問 ③請先電話確認該週末是否服務

東海大學法律服務社

地址 | 台中市港路三段181號
電話 | (04)2359-0229
方式 | ①不接受電話諮詢 ②每月兩次面談服務 ③請先電話聯繫

文化大學法律服務社

時間 | 8:10am~5:00pm
地址 | 台北市陽明山華岡路55號大忠館一樓
電話 | (02)2861-3814
方式 | ①服務時間內接受面談、電話諮詢、書面詢問 ②可直接前往，但宜事前聯繫

世新大學法律服務社

時間 | 週六9:30am~12:00pm
地址 | 文山社區大學安康社區法律服務中心
電話 | (02)2236-8563
方式 | ①服務時間內接受面談、電話諮詢、書面詢問 ②可直接前往，但宜事前聯繫

時間 | 週一~週五12:00pm~2:00pm
地址 | 台北市木柵路一段17項1號舍我樓803室

成功大學法律服務社

時間 | 每月另排時間服務，書面諮詢時間不限
地址 | 台南市大學路1號·成大法研所
電話 | (06)275-7575轉66125
方式 | 詳情請直接與學校聯絡

★其他縣市 | 可利用 104查號臺洽詢當地的律師公會或財團法人法律扶助基金會

青春寄居蟹 賃居服務資訊網

租屋計畫 學生住家及校外賃居條件調查 補助要點 推動學生住家安全調查 區域聯盟

安心、放心、居住品質、賃居保障
學生校外 住宿安全的守護網

租屋心管 賃居服務 租屋安全

即時新聞

- 以房養老 支撐獨居老人生活 2010-03-08
- 生態與自然 嚴正谷轉機減價 2010-03-04
- 綠口A7地案 賣出4千戶 綠屋區新字樓住宅 100年首標到 2010-02-02
- 遇上國家危機 電力可以斷供、強制停課嗎 2010-02-20
- 製鞋非北宜商標 總經銷家A7編 國家用戶手續住家 2010-02-14

本報最新內容 from 03/08

教育部軍訓處 青春寄居蟹——賃居服務資訊網

<http://csrc.edu.tw/RentHouse.mvc>



學生租屋注意手冊
Student Rental Guide

附錄

租屋附件一 | 財團法人崔媽媽基金會租賃契約書 (參考範例)

房屋租賃契約

立契約書人：出租人 (以下簡稱為甲方)

承租人 (以下簡稱為乙方)

茲因房屋租賃事件，雙方合意訂立本契約，約款如下：

第一條：租賃標的所在地、使用範圍及使用目的

房屋座落： 縣(市) 市(鄉、鎮、區) 里 鄰
路(街) 段 巷 弄 號 樓之

使用範圍：右述房屋全部\房間 間\套房 間

總坪數： 坪

使用目的：住家\營業\其他 ()

第二條：租賃期間

自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，計 年 月。

第三條：租金及押租金

①租金每月新台幣(以下同) 元整。乙方應於每月 日前給付甲方。

②押租金 元整。乙方應於簽訂本約之同時給付甲方。甲方應於乙方返還房屋時無息退還乙方。

第四條：稅費

①就本租賃物應納之一切稅費，如房屋稅、地價稅等，皆由甲方自行負擔。

②租賃期間因使用本租賃物所產生之電費\自來水費\ 除另有約定外，應由乙方負擔。

第五條：轉租

未經甲方之同意，乙方不得將租賃權轉讓與第三人，亦不得將房屋轉租與第三人。

第六條：修繕及改裝

①房屋因自然使用所產生之耗損而有修繕之必要時，應由甲方負責修繕，不得拖延。

②乙方如有改裝設施之必要，應取得甲方之同意，但不得損害原有建築結構之安全。

第七條：房屋之使用

乙方不得將房屋供非法使用或存放危險物品，影響公共安全，若造成甲方之損害，願負一切責任。如租賃物所在地之公寓大廈住戶間就房屋及相關設施之使用有規約或其他決議者，乙方亦應遵守之。

第八條：違約之效果

- ① 乙方積欠租金達兩個月以上，經甲方催告限期繳納仍不支付時，甲方得終止本租約。
- ② 乙方於終止租約經甲方定七日以上催告搬遷或租期屆滿已經甲方表示不再續約，而仍不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起至交還房屋之日止，乙方應給付給甲方按房租貳倍計算之違約金。

第九條：租賃物之返還

租賃關係消滅時，乙方應即日將租賃房屋回復原狀遷空返還甲方，不得拖延。如租賃房屋之改裝係經甲方之同意者，乙方以現狀遷空返還。

第十條：管轄法院

如因本約所生紛爭，雙方同意以台灣_____地方法院為管轄法院。

第十一條：誠信原則

本約如有未盡事宜，雙方應本誠實信用原則，依民法等相關法令辦理。

第十二條：送達及不能送達之處置

出租人與承租人雙方相互間之通知，應以本契約所載之地址為準，其後如有變更未經書面告知他方，致無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞之日期為合法送達之日期。

第十三條：特別約定事項（雙方得自行議訂之特別條款）

- ① 乙方得提前終止本約，但應於壹個月前通知甲方，並應另行給付甲方相當於_____個月之租金金額。
- ②
- ③

恐口無憑，特立本契約書一式貳份，雙方各執乙份為憑。

立契約書人

甲方：_____ 乙方：_____

戶籍地址：_____ 戶籍地址：_____

身分證號碼：_____ 身分證號碼：_____

出生年月日：_____ 出生年月日：_____

注意事項

1. 本注意事項僅促請訂約雙方注意，並非本約之一部分，無約束雙方之效力
2. 訂約時務必詳審契約條文，由雙方簽名、蓋章或按手印，並寫明戶籍住址及身分證號碼，以免日後求償無門，請特別注意。
3. 訂約時應先確定訂約者之身分，如身分證或駕照等身分證明文件之提示。如立契約書人有一方為未成年人，應得法定代理人同意。
4. 應注意房東是否為屋主或二房東，可要求房東提示產權證明如所有權狀、登記簿謄本或原租賃契約（應注意其租賃期間有無禁止轉租之約定）。
5. 本約第十三條第一款之數額，應以相當於一個月租金之金額為適宜。
6. 依土地法第九十七條第一項之規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限。另依土地法第九十九條之規定，押租金以不得超過二個月之租金總額為宜，超過部分，承租人得以超過之部分抵付房租。
7. 交屋時可拍照存證租屋狀況，以供返還租屋回復原狀之參考。如租屋附有家具，以列清單註明為宜。
8. 在交付押租金或租金時，房客應要求房東開付收據交房客或於房客所持有之租賃契約書上註明收訖為宜。同時房東返還押租金於房客時，亦應要求房客簽寫收據或於房東所持有之租賃契約書上註明收訖為宜。

租屋附件三 | 看屋檢查表

各位親愛的房客，在您看屋前，請務必注意以下事項——

- 看屋時應結伴同行，或告知朋友，以電話聯繫以確認自身安全。
- 看屋時請保持大門開放，以方便應變。
- 可先與房東約定於附近明顯地標處碰面後，再共同前往看屋。
- 聯繫時務必詳留雙方姓名及手機或聯繫電話，以便緊急聯繫。

聯 繫 紀 錄 欄			
看屋時間	月 日 早 / 午 / 晚 時 分	★為了解附近環境日夜不同的狀況，若時間允許，可選擇不同時段看屋	
帶看者姓名	帶看者身分	<input type="checkbox"/> 屋主本人 <input type="checkbox"/> 屋主家人 <input type="checkbox"/> 二房東 <input type="checkbox"/> 其他 () 小姐/太太/先生	
電話	手機： 家/公：		
房屋地址			
租金	元/月/學期	其他費用	水費 <input type="checkbox"/> 租金內含 <input type="checkbox"/> 另計 元/月 <input type="checkbox"/> 按表計算，每度 元
押金	元/個月		電費 <input type="checkbox"/> 租金內含 <input type="checkbox"/> 另計 元/月 <input type="checkbox"/> 按表計算，每度 元 管理/清潔費 <input type="checkbox"/> 租金內含 <input type="checkbox"/> 另計 元/月
外 部 環 境			
附近是否有乾洗店、小吃店、便利商店？	<input type="checkbox"/> 便利 <input type="checkbox"/> 不便利		
附近是否有公車站牌或鄰近捷運站？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有		
附近是否有市場/學校/夜市/近馬路邊？	<input type="checkbox"/> 吵雜 <input type="checkbox"/> 安靜		
共同出入大門是否有隨手關門？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有		
樓梯走道是否堆放雜物妨礙通行？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有		
樓梯走道照明是否充足？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
其他備註：			
內 部 環 境			
格局	房 / 廳 / 衛 廚房 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	室內總坪數： 坪 房間坪數： 坪 / 坪 / 坪 ★1坪的大小約等於一張雙人床或二個榻榻米大小	

窗戶數	共有 扇窗	空氣通風	<input type="checkbox"/> 通風良好 <input type="checkbox"/> 通風不佳
	窗戶方位： <input type="checkbox"/> 東向 <input type="checkbox"/> 西向 ★東向窗清晨日照強，西向窗則會有西晒的影響	炊 煮	<input type="checkbox"/> 可開火炊煮 <input type="checkbox"/> 不可炊煮
設 備	<input type="checkbox"/> 熱水器 <input type="checkbox"/> 洗衣機 <input type="checkbox"/> 脱水機 <input type="checkbox"/> 電視機 <input type="checkbox"/> 有線電視 <input type="checkbox"/> 飲水機 <input type="checkbox"/> 錄影機/DVD <input type="checkbox"/> 微波爐 <input type="checkbox"/> 烤箱 <input type="checkbox"/> 衣櫃 <input type="checkbox"/> 電話線 <input type="checkbox"/> ADSL <input type="checkbox"/> 插座 (數目： 個) <input type="checkbox"/> 冰箱 <input type="checkbox"/> 冷氣機 (共 台) <input type="checkbox"/> 瓦斯爐/電磁爐 (<input type="checkbox"/> 桶裝瓦斯/ <input type="checkbox"/> 天然瓦斯) <input type="checkbox"/> 沙發椅 <input type="checkbox"/> 餐桌椅 <input type="checkbox"/> 書桌 <input type="checkbox"/> 雙人/單人床 <input type="checkbox"/> 水龍頭 <input type="checkbox"/> 抽水馬桶 <input type="checkbox"/> 照明設備 ★以上設備請注意使用年限，並請現場測試是否可正常使用		
安 全	<input type="checkbox"/> 緊急照明設備 <input type="checkbox"/> 滅火器 (請注意使用期限) <input type="checkbox"/> 鐵窗緊急逃生 (可順利開啟) <input type="checkbox"/> 煙霧偵測器 <input type="checkbox"/> 緩降梯 <input type="checkbox"/> 逃生門 <input type="checkbox"/> 防火巷暢通 <input type="checkbox"/> 樑柱是否有裂縫或彎曲，影響結構安全		
注 意 事 項			
需與房東確認	租金的交付方式： <input type="checkbox"/> 轉帳匯款 <input type="checkbox"/> 現金交付 <input type="checkbox"/> 其他		
	租金支出是否可申報抵稅： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否		
	可否飼養寵物： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否		
	是否可抽煙： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否		
	是否可更換或加裝門鎖： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否 《遷離時須返還原狀》		
	是否可接待朋友過夜： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否		
	牆壁是否可釘釘子： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否		
若有室友同住 需注意事項	若需繳交管理費等公共費用，需確認是否有欠繳的情形： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	若社區訂有住戶規約，請房東提供文件以瞭解自身權利義務關係		
	需瞭解室友人數、性別、年齡、職業、作息等資訊，以免造成日後相處上的困擾 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) 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，1度電=1千瓦/小時，水電均為每兩個月收取一次			
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			
簽約時須檢驗的證件資料			
與屋主簽約時——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			
與屋主代理人簽約——需察看房屋權狀或房屋稅稅單以及委託同意書			
與屋主家人簽約——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			

學生校外宿舍使用熱水器安全診斷表——房東填報用

() 第1題：您出租宿舍的熱水器使用能源為：

- ① 使用電源（電熱水器）→無一氧化碳中毒疑慮，不需繼續作答（符合認證需求）。
- ② 使用液化石油氣體(桶裝瓦斯)或天然氣（都市瓦斯）→請續答第2、3題。

() 第2題：您出租宿舍的燃氣熱水器安裝於：

- ① 室外→無一氧化碳中毒疑慮，不需繼續作答（符合認證需求）。
- ② 陽台（未設窗戶等阻隔，與外氣流通）→無一氧化碳中毒疑慮，不需繼續作答(符合認證需求)。
- ③ 陽台（有設置窗戶，關閉時外氣無法流通）→陽台窗戶若常開保持空氣流通，便可避免一氧化碳中毒疑慮，不需繼續作答（窗戶需保持常開啟符合認證需求）。
- ④ 室內→請繼續作答第4題。

() 第3題：您出租宿舍的燃氣熱水器安裝於室內者，熱水器有無設置排氣管，將不完全燃燒之一氧化碳至屋外：

- ① 已設置排氣管→無一氧化碳中毒疑慮（符合認證需求）。
- ② 未設置排氣管→經評估您的居家已具有一氧化碳中毒發生潛勢，為確保與協助改善安全，請您務必採取下列措施（改善完成後始符合認證需求）：
 1. 商請合格熱水器安裝技術士，遷移熱水器至室外。
 2. 商請合格熱水器安裝技術士，安裝具有強制排氣之熱水器，將不完全燃燒之一氧化碳排至室外。
 3. 將熱水器更換為電熱水器。

檢附資料：為確保您的熱水器是否安裝於正確位置，請檢附出租宿舍熱水器的位置照片，而且務必拍攝到熱水器處於通風良好狀態之照片，如有安裝強制排氣之熱水器，請再檢附排氣管出口至室外的照片。
感謝您撥冗填寫本診斷表，敬祝居家平安，萬事如意。

教育部、內政部
關心您

設備名稱／品牌	數量	簽收前使用狀況	修繕責任	修繕費用分攤	備註
冰箱／國際牌	乙台	八年舊品，堪用	<input type="checkbox"/> 房東 <input type="checkbox"/> 房客	無，壞掉就淘汰	
書桌	乙張	2年，桌腳掉漆	<input type="checkbox"/> 房東 <input type="checkbox"/> 房客		

註 | 建議拍照存證，做為附件更佳

出租人簽收：

承租人簽收：

日期：

租屋附件六 | 存證信函範例

本存證信函範例應配合財團法人崔媽媽基金會所編定之租賃契約書共同使用。

範例【一之一】：到期不再續約

台端與本人於○年○月○日所簽訂之房租租賃契約，租期將於○年○月○日屆滿，屆時該房屋不再續租，盼 台端於到期時，依約將房屋返還予本人，無任感激。

範例【一之二】：到期不再續約

○○○先生台鑒：

台端向本人承租位於○縣市○路口○號○樓之房屋，租期至○年○月○日止，本人特此聲明屆期不再續租，謹請台端屆期按時搬遷將房屋點交返還本人，特此通告，此 順頌 時經

範例【二】：到期應再訂新約，否則不再續租

台端與本人於○年○月○日所簽訂之房屋租賃契約，租期將於○年○月○日屆滿。台端如欲續租，希 台端於○年○月○日前（註：期限可訂在到期日前半個月以上，一個月以內，不宜過長）與本人洽商重新訂約之事宜並簽妥新約，逾期未簽訂新約者，則不再出租予 台端，盼 台端屆時依約將房屋返還予本人，無任感激。

範例【三】：修繕義務之通知

按本人前於民國○年○月○日向 台端承租門牌號碼○市○路口○段○巷○號○樓房屋，詎於本人遷入後未達月餘，即發覺浴室內之馬桶不通，且廚房天花板嚴重漏水，除整日滴水外，並因而導致油漆不斷剝落，影響廚房衛生甚劇。本人於○年○月○日曾以電話與 台端聯絡，惟不見 台端採取修復措施，特再以本函催請 台端於三日內履行民法第四百二十九條之修繕義務，逾期則本人將自行僱請水電工修復。至於修復費用，本人將逕自本月份租金中扣除，特此通知，希待見覆。

範例【四】：返還押租金之通知函

按 台端與本人於中華民國○年○月○日所簽訂之不動產租賃契約，租賃位於○市○路口○號之房屋，業已於○年○月○日屆滿，並經本人遷還房屋與 台端。查本人於簽訂租賃契約時，已交付 台端押租金新台幣○元，依約 台端應於租期屆滿時返還押租金於本人。惟屢經本人催告 台端返還前述押租金， 台端均置之不理，特此函告台端於函到七日內，返還前述押租金與本人，以免爭訟。

租屋附件七 | 存證信函格式

郵局存證信函用紙

正 副 本	郵局 存證信函 第 號	〈寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章〉																									
		姓名： 一、寄件人	印																								
		詳細地址： 姓名：																									
		二、收件人	詳細地址： 姓名：																								
		三、副本收件人	詳細地址： 姓名：																								
		(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯註)																									
格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20							
一																											
二																											
三																											
四																											
五																											
六																											
七																											
八																											
九																											
十																											
本存證信函共		頁，正本	份，存證費	元，																	黏	貼					
		副本	份，存證費	元，																							
		附件	張，存證費	元，																	郵	票	或	資	券		
		加具副本	份，存證費	元，合計	元。																						
		經	郵局	正																	郵	戳	經	辦	員	主	管
		年	月	日證明	副																						
		本內容完全相同																				印					
備 註	一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。																										
	二、在 頁 行第 格下塗改增刪 字 印 (如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪) 每頁至多不得逾二十字。																										
	三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。																				處						

騎縫
郵戳

騎縫
郵戳

國家圖書館出版品預行編目資料

學生租屋注意手冊 / 呂秉怡總編輯. — 初版. —

臺北市：教育部，民99.04

面：公分

ISBN 978-986-02-2929-5 (精裝)

1.租屋 2.手冊

542.636026

99005607

學生租屋注意手冊

出版機關 | 教育部

發行人 | 吳清基

總編輯 | 呂秉怡

策劃 | 林煌、林曉瑩、許文娟、張傑、崔光宇

編輯顧問 | 王福民、李明洲、沈以軒、余德正、林志強、徐志明、高全國、陳世杰、陳君漢、陳詩經、張寧州

(崔媽媽基金會義務律師團，依筆畫順序排列)

編輯委員 | 王秋蘭、王越、李進鴻、林淑娟、周齊譜、高以緯、陳怡君、曹筱筠、張偉瑜、黃淑娟、葉惠芬、馮麗芳

(依筆畫順序排列)

地址 | 臺北市中山南路5號

電話 | (02)3343-7855 / (02)7736-7937

傳真 | (02)3343-7920

網址 | <http://www.edu.tw>

美術編輯 | 張逸帆

印刷 | 優的印刷實業有限公司

版次 | 初版

出版日期：99年4月

定價 | 新台幣150元

G P N | 1009901188

I S B N | 978-986-02-2929-5


著作財產權人 | 教育部

本書保留所有權利，欲利用本書全部或部分內容，需徵求著作財產權人同意或書面授權，請逕洽教育部軍訓處。<http://www.edu.tw/military>

其他類型版本說明：本書同時登載於教育部軍訓處/青春寄居蟹賃居服務網 <http://csrc.edu.tw/RentHouse.mvc/Index>

展售處 |

1. 五南文化廣場 / 地址：臺中市中山路6號 / 電話：04-22260330轉20、21
2. 國家書店松江門市 / 地址：臺北市松江路209號1樓 / 電話：02-25180207轉12
3. 教育部員工消費合作社 / 地址：臺北市中山南路5號 / 電話：02-77366054
4. 國立教育資料館 / 地址：臺北市和平東路1段181號14樓 / 電話：02-23519090轉173
5. 三民書局 / 臺北市重慶南路1段181號1樓 / 電話：02-23617511轉114

 本篇著作採用創用CC「姓名標示—非商業性—禁止改作3.0台灣」授權條款釋出。

此授權條款的詳細內容請見：<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/tw/>

此編者請以下方式引用：教育部委託財團法人崔媽媽基金會(編)，《學生租屋注意手冊》。教育部軍訓處編印。教育部發行。2010年4月。

網址：<http://www.edu.tw/military>



www.edu.tw



www.edu.tw

學生租屋注意手冊

Student Rental Guide

教育部 編印

PUBLISHED by Ministry of Education

GPN 1009901188

ISBN 978-986-022929-5



定價 | 新台幣150元