

校外租賃注意事項

Q1：約房東看房子前，要注意哪些要點呢？

- (一) 若事先知道前一位房客是誰，可先詢問他先前租屋狀況、房東溝通或相處有無困難、修繕通報情形如何、房屋內部或外圍情況優缺點、租金價位高低等問題，這樣一來，可以早先過濾該房子是否合適自己的租屋條件，需不需要約房東看房子了。
- (二) 如果與房東約看房子，一定要準時到達，以免留給房東壞印象。
- (三) 請朋友陪伴前往，除了可以幫忙注意或觀察房屋狀況外，對女同學而言更可避免安全上的顧慮。
- (四) 在約定時間前到達，先觀察租賃處外圍交通便利性、購物方便性、進出人員複雜性，及鄰近住家是否安寧，租賃處是住宅區、商業區還是工業區？位置會不會太偏僻？是否有防火巷？如果這些問題可以事先藉由觀察來瞭解的話，就可以避免簽約後才覺得後悔；如此一來，也可以增加與房東殺價的籌碼喔！
- (五) 參觀房子內部時要仔細觀察屋體結構及相關設備，如地板、牆壁或柱子上有無龜裂，牆壁上有無颱風淹水留下的水痕；尤其是近廁所或陽台的地方，要察看天花板及牆壁有無滲水發霉跡象。門鎖是否牢靠，是否需要裝內扣，以避免宵小闖入或睡覺時他人因為有鑰匙可以進出房間。窗戶及鐵窗是否安全，有無遭小偷的可能？會不會影響逃生？除此之外，也要試轉水龍頭是否有水或漏水現象，試按沖水馬桶按鈕看看是否會正常沖水，插頭是否可正常供電等等。只要多注意一些小細節，不僅可以保障自己的權益，更可以要求房東在簽約前修繕完畢，這樣方可避免遷入後發生求助無門，無語問蒼天啊！
- (六) 若合意房屋時，可先支付房東訂金，言明保留房屋租賃權至何時，並約定簽約期限，屆時若達成簽約，房客即可將訂金抵部份房租；反之若房客改變心意不簽約的話，房東就可以沒收訂金以彌補因等待該房客，而喪失出租其他人之機會了。
- (七) 若看屋當時覺得房屋不甚理想時，應避免因房東或旁人之鼓吹而先給付訂金，而造成事後反悔，發生要不回訂金的情況。

Q2：該如何確認所租的房子有沒有被查封？

在與房東驗證時，可至地政機關用門牌地址（最好有房東或所有權人姓名）申請土地建物謄本，不但可查到是否有設定抵押權或受法院查封（特別注意查封時間，如在查封後之租賃行為，執行法院可予以除去或否認租約之效力。）等等記錄，同時也可確認房屋的所有權人是否同簽約人。

Q3：該如何確認簽約的對方的確有權利將房屋出租呢？

在簽約時可以進行房東的驗證，所驗證的證件有：屋主的身分證、建物權狀或房屋稅單。不過我們常碰到的是先生會代太太處理、女兒代父親處理、朋友委託處理等等，這並不表示這些人就無法與您簽約，而是當您發現簽約者非屋主時，除了問清關係並確認屋主知道此事外，也可要求房東請真正屋主來簽約或是請房東出示委託書等等，以避免發生遇到詐騙出租的狀況。當然，您也可以利用出租的門牌號碼，至地政機構申請土地建物謄本，其中不但可確認屋主，還可查詢所租的地點，目前是否被有查封（包括查封時間、受理法院及案號等）、設定抵押的記錄，以便讓自己能安心的承租。

Q4：定金、押金、租金三者有什麼不同啊？

『定金』：是契約履行前的一種承諾，通常是在看屋後房客有意承租，房東亦願出租給他，房客會預先付給房東一定數量的金額，用來肯定雙方均會履行租約的一種承諾。民法第 248 條規定：「訂約當事人之一方，由他人受有定金時，推定其契約成立。」

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

『租金』：向房東承租房子，必須定期支付的金額，直到租期期滿為止，通常有每月一付、每季一付、每學期一付等等定期支付方式。

Q5：押金、定金各該收多少才合理？

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

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

Q6：房東向我要訂金，到底訂金與押金有何不同？一定都要給嗎？給多少才是合理？

所謂「訂金」，是指看房子的人尚處於考慮階段，但要求房東給予優先租賃權，所先支付房東的約定金，以彌補如果不簽約時，房東因處於等待階段所遭受的損失。所以一旦房客猶

豫不決時，房東為了保障己身之權益，可能會要求同學先付訂金，然而這並不具強制性不一定要給，因為同學可以先衡量本身承租的意願，再作決定是否要先付訂金；且訂金要給多少並不一定，視雙方同意即可，但建議同學不要給太多，以免後悔時，損失太大！

至於「押金」，是指當房東與房客達成租賃關係時，為避免未來房客可能會破壞房屋、違反契約或不繳房租等情況產生，房東可要求房客支付一定金額作為擔保。至租約期滿後，若房客無違反契約之情事，則房東應退還押金給房客。然而若房客於租賃期間，未繳納房租，則房東得以押金抵充欠繳之租金。關於押金多少，以不超過兩個月租金為限，若超過之金額，得以抵充房租至押金剩兩個月為止。

Q7：付定金時該注意什麼？

房客所付的定金除了另有約定外，在履行契約時定金應可返還或可做為租金或押金的一部份，因此繳交定金時請千萬記得，請房東簽收收據，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。

Q8：定金支付了之後，若有一方反悔不租，定金可以拿回來或要求賠償嗎？

- (一) 依據民法第 249 條規定：「契約因可歸責於付定金當事人的事由，以致不能履行時，定金不得請求返還；…」也就是說，當房客(付定金當事人)無法履行承諾來承租房子時，是不可請求房東償還定金的。「契約因可歸責於受定金當事人的事由，以致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受的定金；…」也就是說，當房東(受定金當事人)無法履行承諾將房子出租給房客時，房客是可要求房東加倍賠償的。
- (二)「契約因不可歸責於雙方當事人的事由，致不能履行時，定金應返還之。」也就是當碰到像是 921 大地震、颱風淹水等等，造成房子的損傷，或是在看屋時未談到的細節，在付定後簽約時雙方在細節部份無法溝通而致使任何一方不願承租時，另一方是不得扣下定金或是要求加倍賠償的。

Q9：如果已經給房東訂金了，但我又改變心意不跟房東訂契約，我可以拿回訂金嗎？

喔！當然不行，因為對房東而言，你所支付的訂金是保障你有優先承租的權利，如果你後悔不想租的話，這訂金就算是房東等你回覆這段時間內的損失。

Q10：到底租金高低有無一定標準，為什麼有的貴的離譜？

法律上對於房屋租金高低的限制，僅以規範「城市地方」為限，何謂「城市地方」，是指依法發佈都市計畫範圍內的全部土地而言，所以如果某一鄉鎮未發佈都市計畫的話，那裡就

無租金最高額之限制了。

至於租金計算方法，依據土地法第九十七條第一項規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息百分之十為限」；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。但是實際上若租賃雙方對於租金金額達成共識的話，就算是租金超過土地法的最高上限，也不算違法，所以此條法規並無強制性效果。因此，同學在租屋價位的選擇上，也只能依個人經濟狀況來衡量，選擇自己可以負擔的價位；若發現有房東房租過高時，除了「么看看」之外，也只能「望屋興嘆」囉！

Q12：真是無奈！房東說最近物價調漲，所以要漲我的房租，我該怎麼辦？

房東能不能漲價就要看你當初與房東是否有簽約明訂租屋期限了！因此可分為以下兩種情況：

- (一) 房屋租賃契約訂有期限者：如果您與房東訂契約同時，已明訂租約期限的話，那麼房東就不得任意調漲你的房租了。
- (二) 房屋租賃契約未定有期限者：由於房子屬於不動產，會有價值的增損變動，因此房東可以向法院聲請增減租金；又房東亦可因為增加設備而調漲租金。

Q13：求求你告訴我！有什麼方法可以說服房東在討論租金時降價呢？

如果你覺得這房子實在是不錯，所有條件都好，就只是房租太高，這時可以儘可能的與房東「協商」，以下有幾個「切入點」您不妨試試看！不過千萬要注意，在議價過程中，一定要察言觀色，千萬不要激怒房東，更不要「因價喪權」，為了達到殺價的目的，而把自己應有的權利給「出賣」，屆時反而得不償失啊！

「適度」挑出房屋內部結構缺點：查看房屋牆壁、天花板有無漏水、油漆剝落或發霉痕跡，地板表面有無龜裂，門窗可否正常開關，採光通風是否良好等；如果發現有狀況者，可以請房東於房客搬入前修繕完畢，或是提出降價的要求，以彌補房客因房屋內部之不完善所損失的權利。

要求增添家具或自備家具：如果房東沒有提供家具者，房客可以跟房東商量添購必要之家具，這樣房客可以省下一筆錢；或是房客自己帶家具來，請房東降低房租，那麼房東就無須再添購家具囉！

我是窮學生家境不寬裕：如果您家境不甚寬裕，或許可以說服房東，請房東酌量降低租金；並且提醒房東租給學生較為單純，比較不會找麻煩！

承諾遵守房東規定愛惜房屋：告訴房東你是個好房客，會遵守一切規定，會幫他看房子，

省去種種麻煩，所以可不可以降低租金。

Q14：租屋一定要簽契約嗎？

其實，大部份的契約只需口頭約定就能成立，不一定要簽約才算數，但應特別注意的是，民法第 422 條規定：「不動產之租賃契約，其期限逾 1 年者，應以字據（書面）訂立之，未以字據訂立者，視為不定期租賃。」不過，因租賃期間常會涉及一些相關事項（如提前解約、修繕問題…等等），若無訂定書面契約，常會造成雙方對權利與義務的認知上有很大的爭議，且舉證不易。所以呢，白紙黑字寫清楚彼此的權利義務，以避免發生糾紛時，雙方在無憑無據之下各說各話，讓外人更難釐清事實的真相。

Q15：跟房東簽契約時要注意哪些事項？

1. 請房東出示身份證明、房屋所有權狀、房屋稅單或登記謄本，以確定房東真實身份是屋主或二房東。
2. 租金多少？何時繳納？
3. 租約期限多長？
4. 是否給付押金？金額多少？何時返還？
5. 電費、大樓管理費、房屋稅等金額誰需繳納？繳納方式為何？
6. 房東與您對於修繕之責任區分與項目別。
7. 房東提供哪些家具及設備。
8. 房東要求的特殊限制，例如是否可炊膳？養寵物？帶異性入內或過夜等。
9. 您是否可轉租他人？或部份轉租？
10. 您是否可整修或改裝房屋現有之設備或結構？
11. 若與房東同住，公共區域使用之權限與範圍？
12. 若租賃一方違反規定或提前解約時之違約賠償。
13. 租賃雙方於簽約時記得留下對方之身分證明。
14. 契約書內容中若有更改處，應該仔細瞭解更改過後的內容為何，對自己的權益是否有所損害，若覺得更改過後的內容對自己不利，一定要嚴正加以拒絕。若覺得在合理可接受範圍內，需由雙方加蓋印章並加註日期，以防止未來發生糾紛情事。
15. 雙方各執一份契約書存留。
16. 每月或每學期繳納租金時，應請房東簽收，以證明該月份租金繳納完畢。

Q16：各種不同版本的契約書是否都同樣具有法律效力？

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

Q17：如何選擇合適的契約書呢？

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

Q18：我就要和房東簽約了，市面上契約條文範本琳瑯滿目，內容很多都不清楚，我該怎麼辦？

為推廣同學租屋需訂定契約，保障自身權益之觀念，住宿組本著雙方公平合理之原則，印製有本校『學生房屋租賃契約書』及其詳細條文說明之『學生房屋租賃契約注意事項』，與本校合作的房東並須切結使用本校之租賃契約書。

所以，只要是透過住宿組提供的租屋資訊所找到的房子，都可要求房東使用本校出版的租賃契約書。搭配『租賃契約注意事項』，則可對於契約條款之所以如此，有更明白清楚的瞭解。

Q19：房東要求我去法院公證…。『公證』？什麼是公證？為什麼要去公證？

司法機關對於特定法律的關係或法律事實，證明其存在者，稱為公證。而租約至法院公證，就是以法院當第三人作證契約之行為。公證租約最重要的目的，是在保障當事人於他方不履行租約時，可直接向法院民事執行處聲請強制執行，而不需要曠日廢時的打官司。

Q20：一定要簽契約嗎？簽契約有什麼好處？什麼是「法院公證」？有必要嗎？

(一) 其實契約行為只要雙方兩造口頭約定就成立了，因此不一定要簽書面契約才生效；但是請注意！法律上規定，如果租屋期限超過一年以上的話，就應該訂定書面契約，否則就會被視為「不定期限」之租賃；至於租賃期限在一年以下者，法律上並無強制規定要簽書面契約。然而，「不定期限」之租賃與有簽書面契約之租賃，在法律上之權利義務關係有所不同，所以還是以簽書面契約較有保障啦！

(二) 至於簽契約有什麼好處呢？白紙黑字寫清楚權利義務關係當然是較有保障！而且除非是您違反先前約定，否則房東是不得任意調漲房租或收回房屋；況且契約中可以詳細

記載租金多少、何時繳納、押訂金額、房東與房客之修繕責任、租約期限、水電費付費方式等項目，對雙方而言都是有利的。

(三)「法院公證」簡單的意思就是以法院當第三人作證契約之行為。法院公證的好處在於，當訂定契約之一方不履行契約時，可直接向法院民事執行處聲請強制執行，而無須再向法院提起訴訟。因此，契約如經過法院公證，並將所欲直接強制執行之各種權利義務關係填寫入公證之項目裡，則日後一旦發生租賃問題，法院就可以無須經過訴訟強制執行了。

Q21：要如何辦理租約公證？

請參閱 <http://www.tmm.org.tw/rent/rent-5a.htm> 中的『如何辦理房屋租賃契約公證』

Q22：哪裡可以辦理公證的手續？

一般可以去所屬的地方法院或民間公證人處辦理。相關的訊息，請察看『各區地方法院聯絡資』料 <http://www.judicial.gov.tw/a5/6-1-3.htm> 『司法院公證事務說明』
<http://www.judicial.gov.tw/公證/8-1-22.htm>。！

Q23：公證費用如何計算？

就租金總額與房屋現值比較，取較高者，再加上保證金額，即為公證請求標的金額。如請求標的金額在 20 萬元以下者，則公證費用為 1,500 元整(因每件租約均附強制執行效力)，其他部份可參考司法院網站。『公證費用表』<http://www.judicial.gov.tw/公證/9-900420-1.doc>

Q24：未成年人所簽的契約有效力嗎？需要第三保證人嗎？

民法第 12 條：滿 20 歲為成年。因此未滿二十歲之未成年人，訂約時最好得到父母、法定代理人或監護人的同意，簽約時由父母擔任連帶保證人，較能讓房東安心租給未成年的學生。但若有事實足以認定，租屋是該未成年人日常生活所必需(例如求學中的學生)，依民法第 77 條但書規定，即使未得到父母同意，租約仍是有效。

Q25：和房東僅簽了一份契約書，並由房東收走了，這樣對我們有什麼影響？

簽定契約最好雙方能各收執一份，以免在發生糾紛時，房客不但無法再重新審視契約的條約，也不能正確的依所訂定的內容與房東做協商，對房客來說是非常沒有安全感。另外，在簽訂契約時，對所增刪的條文應有雙方的簽章。若原本所簽契約並無做以上處理，就要擔

心房東是否會擅自塗改契約內容，而造成房客權益的損失。有時，房東也會擔心房客會拿契約去報租賃所得稅，因此就會主動”沒收”其中一份，讓房客無法憑藉契約來申報扣抵，或房東日後有私自調漲租金，或隨意終止租約趕人之打算，惟應避免，以杜爭議。

Q26：簽約時，房東要求留存我們的身分證影本，我可以拒絕嗎？若留下會有危險嗎？

房東會要求留存身分證影本，應是擔心在租賃期間發生任何狀況，會有找不到房客又無任何證明方式的困擾，同理而言，不論是房東對房客或是房客對房東應也是可以做相同的要求。但是證件留存在他人手中，畢竟會有些顧慮，若擔心證件遭人冒用，可在影本上註明『僅供租屋使用』的字樣。

Q27：跟二房東簽約要注意什麼？

向二房東承租時，一定要請二房東出示與大房東簽的租賃契約，並注意該約的租賃期限是否已經過期，以免貿然繳付押租金後，二房東遷走卻無法追還；另要留意的是契約中是否有明訂不得將房屋分租或轉租的規定，若有此規定二房東便無權將房屋再行分租給第三人。由於二房客的租賃權益關係僅及二房東，若大房東依其與二房東之相約，要求二房客遷離或繳交押租金等，易生糾紛。建議儘量避免，如欲分租房屋中之一間，建議二房客直接與大房東簽約（當然大房東與二房東之租約，例如租賃範圍、租金應另訂新約或於原來契約中修正調整之。），免生糾紛。

Q28：何謂未(不)定期租約？

所謂未(不)定期租約有三種狀況

1. 不動產租約期限逾一年，且未立字據者(民法 422 條)
2. 租賃契約訂立之初，即未定有期限者。
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。(民法 451 條)

所以說和房東未訂立任何文字的契約，即代表為不定期租約，對於未經公證的不定期租約，通常是無法適用於買賣不破租賃的保障。

Q29：房客在什麼的情況下，才能夠提前終止租約？

僅房客得終止租約者：

1. 供居住處所之租賃，租賃物有瑕疵危及安全健康時(民法 424 條)
2. 出租人有修繕義務，經催告而仍不修繕時(民法 430 條)
3. 租賃物一部滅失而存餘部份，不能達租賃之目的時(民法 435 條)
4. 因第三人主張權利，致不能為使用、收益時(民法 436 條)

5. 承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止契約，但應依民法第 452、450 條第三項規定，先期通知。

Q30：在租約期滿之前想提前搬離，房東卻要扣全部的押金，是合理的嗎？

在租約期滿之前想提前搬離，即表示要違約了，契約上若有約定關於提前終止租約賠償的條文時，就應照契約條文行使，但一般市售的契約賠償額度除了有沒收全部押金的條文外甚至還有的是寫下高達五倍的賠償金額，所以房客簽約可說不可不慎。若條文中寫下如此嚴苛的條件，又想要爭取少賠一些的話，就請諸位將違約的房客，好好的和房東溝通一下吧，畢竟當時簽約的您也並未表示異議啊。若您的契約條文並未訂下任何解約條款，這並不代表您可來去自如喔，房東若不同意您提前搬走，是可以要求您履行完成契約(不住在那裡，租金還是需要照付)的。

Q31：那麼在訂約時，提前解約的賠償額度通常是多少才是合理的？

建議雙方相當於以一個月租金之金額為準，應是較為合理的額度。

Q32：房東要賣房子，要求我們即刻遷離，我可以不搬嗎？

民法第 425 條「出租人於租賃物交付後，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。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。」此謂「買賣不破租賃」，即租賃關係對新屋主仍然存在，房客仍得使用至租期屆滿。房東請您先行遷離，因是希望有個單純的環境較能順利的將房子賣出。因此，您若是不願遷離，則可主張民法前揭買賣不破租賃之規定，但亦提醒您如房東仍將房屋出售，請確定自己的押金是否已順利移轉給新屋主，並向新屋主提示租約以明權利義務。若您也願意配合房東搬離，則可看看租約中針對提前解約事項的罰則或和房東協商搬遷的相關事項。

Q33：房東不願和我簽訂契約僅用口頭方式約定租約，現在房子將被賣掉了，我能適用買賣不破租賃的方式嗎？

民法第 425 條「出租人於租賃物交付後，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。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。」先來解釋何謂未定期租約

Q34：完蛋了，房東財務出問題，房子要被拍賣了，但我的契約還未到期，我該怎麼辦？

依民法 425 條的規定，情況有三種喔！

1. 如果你們的租約為未經法院公證之五年以內的定期租約，房東的房子被拍賣，並不會影響到你的權益，你仍舊可以繼續向新屋主承租至租約屆滿喔！

2. 如果你與房東的租約未經法院公證，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，新的房東有權解除租約，所以新房東若不想繼續出租，你可能就要搬家了。
3. 如果房東在租給你房子之前，已經將房屋抵押給銀行，屆時若房東財務出狀況，因抵押權先於承租權，若銀行將房子收回或拍賣，同學還是必須搬離。

Q35：租約到期要搬走時，房東說等水電費單來算清以後，才會把押金退還，這是合理的嗎？

租屋到期時有許多費用會是無法立即結清的，如：水電費、瓦斯費、電話費、甚至是租賃期間所造成的損壞賠償等等，因此房東要求保留部份的押金來做扣抵是合理的；不過，建議雙方儘量估算合理的價格以做扣抵，餘款應先返還，屆時房東再以收據或單據來和房客結算，才能避免一些紛爭。

Q36：簽約時並不知道要付管理費、清潔費，現在管理員來收費，這筆費用該是由我們支付還是由房東支付？

應與房東協商，否則如未載明於租約，房東（區分所有權人）應依公寓大廈管理條例及該社區規約，負有給付義務。建議訂約時，如承租的是應繳管理費之大廈房屋，應先談清楚，並載明於租約。

Q37：前一個房客積欠了好幾個月的管理費未繳，最近管理員一直來催繳，我一定要繳嗎？

前房客積欠管理費，應負給付義務者是房東（如房東與前房客有約定應由承租人負擔者，房東給付後，得再對前房客請求賠償），新房客就前房客積欠之管理費並無繳納義務。

Q38：水電瓦斯費的基本計算概念。

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，計算方式可參考

http://www.taipower.com.tw/main_3/pdf/main_3_6_3.pdf

瓦斯計算方式請參考：http://www.taipeigas.com.tw/service/service_09.htm

Q39：租約快到了，跟房東打算不再續約，最近房東不斷的帶著新的房客進來看屋，這樣可以嗎？

民法第 421 條：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。換句話說，房東將房屋出租，即表示需按照契約中明定的承租範圍交予房客使用，房東是不能再以”這間房子是我的”為由要求房客無條件地開放門戶讓自己能自由出入。建

議應以彼此尊重之方式，事先聯絡、溝通，在房客同意或約定在場之時間，以進入租屋，避免紛爭。

Q40：房客可以自行換鎖嗎？但房東說為了安全起見，以防萬一有突發狀況，想留有一份備份鑰匙，以備不時之需可以使用，房客可以拒絕嗎？

房客承租房子後，除非雙方有特別的規定，是可以自行換鎖的。但有時房東會擔心房客（尤其是在學生）忘了關水電瓦斯或是有什麼突發狀況，不放心的想進去巡視看看，所以會要求留有一支備份鑰匙，當然，房客是可以拒絕房東留有備份鑰匙的權利，但房客最好能提供讓房東安心的保證，將房東的房子視做自己的家般的維護，房東的擔心害怕若能減少，就不會一再的要求要去巡視才放心。不過記得在契約期滿將房子返還給房東時，要將之前所換過的門鎖回復原狀。

Q41：天呀，這個房東好像精神不太正常！每天都趁我睡覺時跑到我的房間，還不斷恐嚇我不准搬走，否則要告我，害我都不敢回去住了……

為了即時解決同學在外租屋時遭遇之相關法律糾紛問題，學生住宿組特別遴選本校法律系之工讀生於本組辦公室排班服務，以提供租屋雙方法律疑難之初步解答。但若遇上重大糾紛案件，亦可利用本校法律服務社之資源，轉介協助解決本校學生或房東所遇之契約糾紛等法律疑難。協助解決租屋糾紛，求學租屋更加安心！

Q42：我是校外租賃生，如果在外租屋遇緊急狀況或急難需協助可以向誰求助？

無論是校外租賃生、住校生、本地生，若遇到緊急狀況時，應依照事件的性質、時效性、嚴重性來做判斷，決定要向室友、房東、學校教官（）甚至於里長、警察消防單位求救；不過有一個重要的原則，就是要「就近求援」，以最快速、有效的管道發出求助訊息！學校校安中心專線電話：0932-969-994。

Q43：租賃雙方的修繕責任該要如何簽定在契約書中？

大概可區分幾種修繕部份—

1. 房屋硬體結構部份：如隔間、牆壁、支柱等等
2. 傢俱、設備部份：如沙發、桌椅、電視、冰箱….
3. 消耗性器材：如燈炮、燈管、水龍頭內橡皮……. 對於需維修的部份，最好能名列出是何種設備及哪些部份，再來區分責任；必要時可再利用拍照存證，當成簽約時的附件。

Q44：修繕責任該由誰來負責？

依民法 429 條第一項規定：租賃物之修繕，除契約另訂定或另有習慣外，由出租人負擔。換言之，原則上租出去的房屋有毀損時，房東都有義務予以修復，但雙方當然也可以另外約定由誰來負責維修，甚至可以在契約中明定何種房屋毀損由房東負責，何種又由房客來負責，如此明確的約定，即可避免日後雙方為修繕問題爭執不休徒增困擾。

Q45：搬進去時所附的設備是正常的，可是沒多久卻不能使用了，該由誰來負責維修？

(參照民法 429 條)原則上若租出去的房屋在房客正常使用下因日久耗損而有毀損或不能使用時，例如屋頂漏水、水管不通、燈具基座腐蝕等等，房東都有義務予以修復，以利房客居住使用。若照民法來講，修繕範圍應涵蓋所有租賃物品的維修，大致房子的硬體結構小致燈泡的換新，都應該由房東負責，但若連日常使用的燈泡換新等消耗性設備都要由房東親自出馬，對於租賃關係的維繫上，很可能造成一些影響。所以若發生設備忽然無法使用的狀況，可以先評估造成無法使用的原因，是否自己操作不當所造成？是否只是小小零件自己修復即可？還是因設備老舊而造成的毀損？待查明原因釐清責任後，再與房東做溝通，應能較易達成共識並儘速解決問題。總之，為了避免修繕責任認定發生爭議，建議雙方簽約時，在契約上註明設備的使用現況以及修繕責任歸屬清單，這樣才可以減少修繕糾紛的發生。

Q46：幾個月前發現浴室有些微漏水現象，原本不以為意，沒想到最近漏水的現象愈演愈烈，通知房東來修，房東卻要我們負擔一半的費用，合理嗎？

租賃物之修繕是房東之義務，但對於租賃物的保管，房客也是有責任的。房客承租房屋，對於租賃物須善盡善良管理人之義務，也就說不但要維持房子的正常使用狀況(不故意破壞污損房屋、變更房屋結構…)，也要盡到危害通知的義務。當發現房屋有需要修繕的狀況，要盡早告知房東，並和房東約定在一定期間內(如：一星期、半個月，不要用儘速、近期等不確定字眼)過來修理，以免災害擴大，反而需要賠償房東所受的損失。(請參考民法第 430 條-432 條)

Q47：媽啊！我現在租的地方天花板在漏水、廁所馬桶不通、水龍頭沒水(或漏水)、門鎖壞了、電燈不亮、熱水器壞掉．．．怎麼辦？

一般來說，凡是屬於房屋硬體結構部份之修繕責任應歸於房東，至於一些消耗性物品的修繕則歸屬於房客。舉例來說，如果是天花板或水龍頭漏水、馬桶不通、電路結構有問題、窗

戶及門框之類的非人為損壞，屬於房屋結構性的修繕應歸於房東。至於水電費、瓦斯費、燈管之類的消耗品，屬於使用者應自付的部份，就歸於您的責任了。然而，為了避免發生修繕責任權的爭議，雙方在簽訂契約同時應書面記載詳細說明。

Q48：已告知房東有設備需要修繕，但對方一直遲遲未處理，該怎麼辦？

民法第 430 條：「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。」通常碰到需維修的狀況時，大都會先以口頭上通知房東前來修繕，但當發現房東有拒絕或是拖延不來處理時，這時就可以寫存證信函告知房東前來修繕，若房東仍是不予理會，在約定期限過了後，房客可以根據民法第 430 條要求終止租約或是自行修繕。若房東願意由您自行修繕處理，建議您，在請人修繕前最好還是先行估價，將費用告知房東，以避免因對修繕費用認知有差距，讓房東拒絕支付而產生糾紛。在修繕完成後，則須備齊所有憑證以便對房東報帳，進行租金扣抵。

建議：修繕問題一直是糾紛最多的一項問題，提醒房客在事前訂約即能約定清楚責任歸屬，在發生問題時，能盡量做好溝通並達成協議，切記勿以惡言相向，以免雙方關係破裂，影響日後彼此互動關係

Q49：天啊！我現在才知道房東沒有附家具給我，我可以找他要嗎？還是可以壓低房租價錢呢！

哎呀！你一定是在看房子或簽訂契約時，沒有先問清楚或寫清楚房東有提供哪些家具給你，才會現在「一無所有」！其實房東不一定要提供家具給你，但是如果之前已約定在先的話，你當然可以要求房東提供；或是如果房東先前已經答應卻沒提供的話，你就可以請求降低租金了。但是，如果你糊里糊塗沒先問清楚就簽契約，那就很難要到家具了。

Q50：聽說房租可抵所得稅，真的假的？要怎麼抵呢？

依據所得稅申報規定：「納稅義務人及其配偶與受扶養直系親屬在中華民國境內租屋供自住且非供營業或執行業務使用者，其所支付之租金，每一申報戶每年扣除數額以十二萬元為限（倘若未超過十二萬元，以實際數為限）申報扣除。」

也就是說，同學們在外租屋的費用可由各位的父親或母親或扶養直系親屬在申報所得稅時列為扣繳項目，最高額度是十二萬，只要十二萬內都可申報。

申報時應要檢附「承租房屋租金之租賃契約書」及「支付租金之付款證明影本（如房東簽收的收據、自動櫃員機轉帳交易明細表或匯款證明）」和「個人承租自住房屋切結書」。

資料來源：國立交通大學學生事務處住宿服務組