



租賃安全 知多少

-學生校外租屋應注意事項-



天主教

輔仁大學

FU JEN CATHOLIC UNIVERSITY



內容



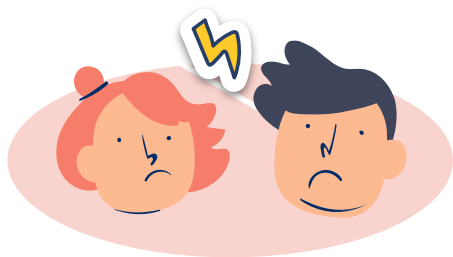
租屋，跟**誰**租？



屋況，好不好？



契約，怎麼立？



糾紛，如何解？



賃居訪視，快申請！

01

租屋，
跟誰租？



租屋對象確認



屋主本人

- ✓ 有照片的身分證件
- ✓ 建物權狀或一類謄本
- ✓ 當年度房屋稅單

屋主的代理人

- ✓ 屋主、代理人有照片的身分證件
- ✓ 建物權狀或一類謄本
- ✓ 當年度房屋稅單

二房東

- ✓ 出租人與所有權人簽訂之租賃契約書
- ✓ 所有權人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書

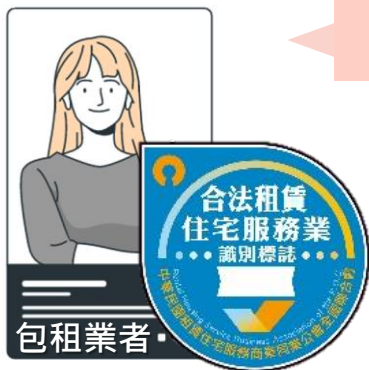
透過業者承租要注意

仲介業



- ✓ 委託租賃契約書
- ✓ 經紀人員資格證明
- ✓ 所屬經紀業為合法業者

包租業



- ✓ 包租契約書
- ✓ 租賃住宅服務管理人員資格證明
- ✓ 所屬包租業為合法業者

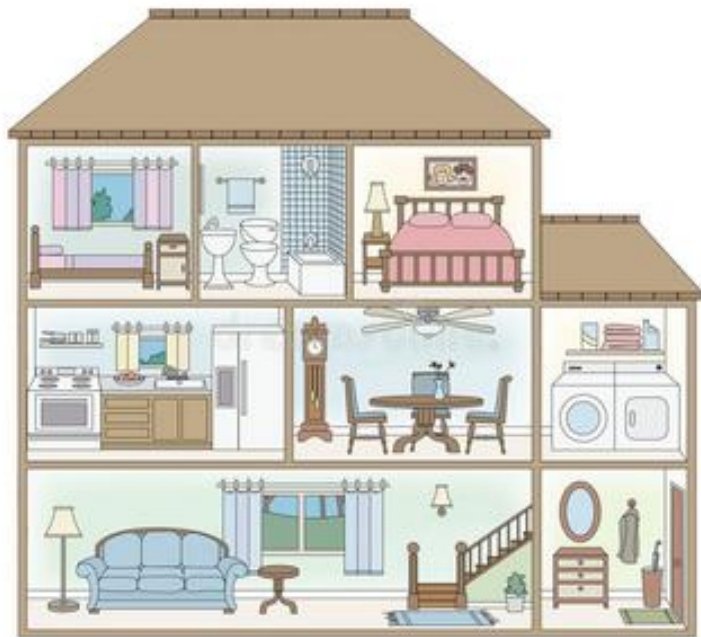


02

屋況，
好不好？



屋內環境



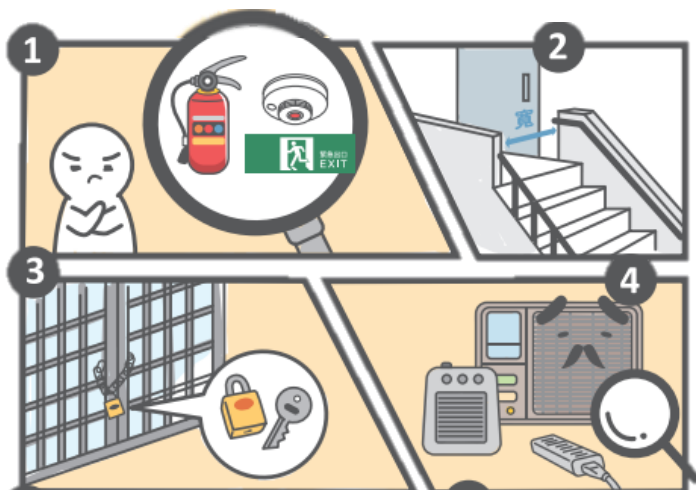
1 與廣告相符

2 空間格局符合需求

3 確認家具設備數量，
以及功能正常可以使用

- 建議列冊房東有提供的家具設備並拍照存證，供未來退租時雙方點交確認。
- 如有家具設備損壞時，要問房東是否協助修繕！

安全因素



1 是否設置住警器、滅火器、出口標示燈等消防安全設備。

依據新北市火災預防自治條例第5條，供人留宿或居住之租賃場所應裝設住警器，未安裝者，可處管理權人(房東)最高3萬元罰鍰。

2 走廊、樓梯寬度是否足夠，避免堆積雜物影響避難逃生。

3 鐵窗鎖頭是否有鑰匙，或是生鏽無法打開影響逃生。

4 屋內電線設備是否過於老舊、插座或總開關是否有燻黑痕跡，並避免使用延長線。

03

契約，
怎麼立？



住宅租賃契約書範本

如何分辨契約書新舊版本？

★ 封面名稱為：「住宅租賃契約書」

★ 有印製內政部**109年**公告文號



請下載「內政部-契約書範本」
使用最安心！
契約書範本連結



中華民國**109年8月26日**

內政部台內地字第1090264511號函修正

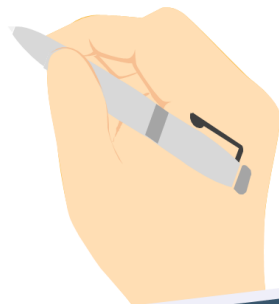
契約審閱權

住宅租賃契約（以下簡稱本契約）於民國__年__月__日
經承租人攜回審閱__日（契約審閱期間至少三日）。

出租人簽章：

承租人簽章：

住宅租賃契約書



簽訂契約應注意事項

1

合約應**1式2份**，房東房客各1份為憑。

2

租屋範圍確認，分租套、雅房除確認個人使用空間外，也要確認公共空間(客廳、廚房等)是否能夠使用。

3

務必**載明租約期限**，避免房東突然不租。

4

租金、押租金確認，在租賃期間房東不得任意調漲租金、押金不得超過2個月租金。

5

注意契約規定之**修繕責任權屬**，非人為損壞部分，房客有告知義務，房東則有修繕之義務。



簽訂契約應注意事項

6

水電瓦斯、管理費、網路費等費用約定清楚，尤其留意電費不超過台電夏月、非夏月最高級距之計價規定，且租期內不得任意調漲。

112年4月1日起實施之表燈非時間非營業電價

分段度數	夏月單價 (6月1日~9月30日)	非夏月單價 (6月1日~9月30日)
120度以下	1.63	1.63
121-330度	2.38	2.10
331-500度	3.52	2.89
501-700度	4.80	3.94
701-1000度	5.83	4.74
1001度以上	7.69	6.03

台灣電力公司
Taiwan Power Company

111年11月繳費通知單(繳費憑證)
Nov. 2022 Electricity Bill (Payment Receipt)

先生/女士/寶號 單據號碼:

繳費期限 Due Date 111/11/24 應繳總金額 Total Amount *****2686元

繳費資訊 Payment Info. 行動支付掃描繳費

基本資訊 Basic Info. 表燈 非營業用

計費內容 Charge Info. 流動電費 2887.4元 節電獎勵 -201.0元 應繳總金額 2,686元

其他資訊 Other Info. 輪流停電組別 H 饋線代號 WMS3 每度燃料成本 2.6295元 本期碳排放量 559公斤 每度繳交再生基金0.0023元 ★去年全年平均電價 2.71元 ★當期每度平均電價 2.45元

建議分租套、雅房的學生，與房東協議以電費單所載之當期每度平均電價收費。



簽訂契約應注意事項

7

雙方約定得任意終止租約時，如未提前一個月通知他方，應賠償最高**一個月**租金之違約金。

雙方約定不得任意終止租約時，建議明訂如仍有提前終止之情事，應賠償之**違約金金額**。

⚠該違約金不受一個月租金限制⚠

8

契約不得記載**禁止遷入戶籍、禁止申報租賃費用、禁止申請租金補貼**等文字。

⚠如需申請租金補貼，需要**房東統一編號**，簽約時務必留意房東資料是否填寫完整⚠

04

糾紛，
怎麼解？



租屋糾紛排行榜

NO.1

欠租

NO.2

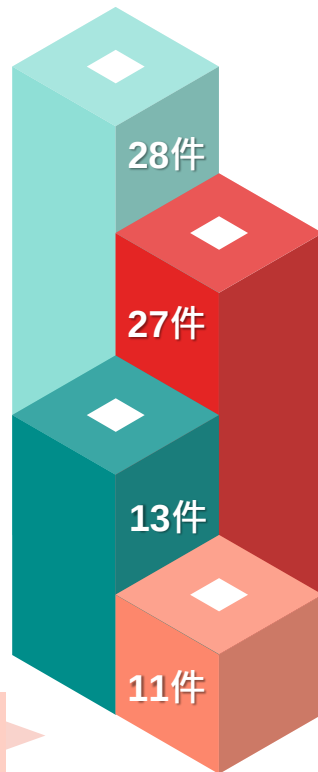
擔保金(押金)返還或抵充

NO.3

提前終止租約

NO.4

房屋點交或返還



112年第1季新北市租賃糾紛原因

租屋糾紛處理管道



校內學務處、
賃居中心



鄉鎮市(區)
公所調解

各縣市消費者
服務中心

行政院消保會
消費爭議
線上申訴

1950消費者
服務專線

仲裁機構
聲請仲裁

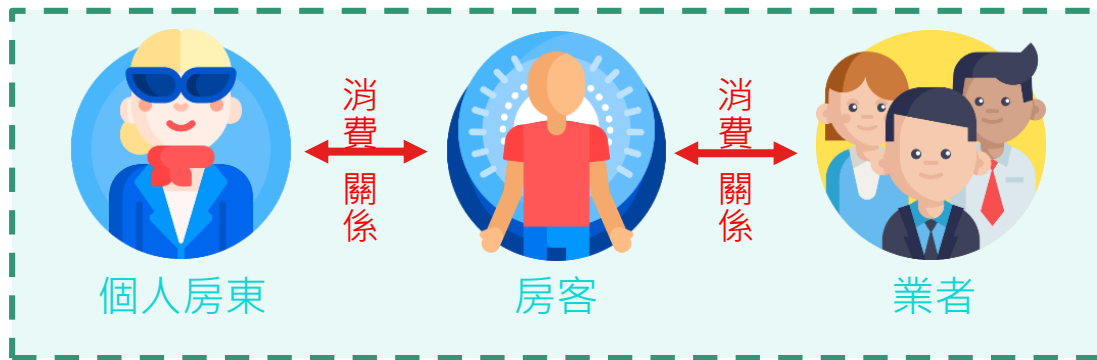


法院聲請
調解



租賃契約全面納管

112年2月8日修正《租賃住宅市場發展及管理條例》第5條
租賃契約出租人及承租人間**視為具消費關係**，適用消費者保護法相關規定。



違反應記載即不得記載事項，經限期改正而不改正者，處新台幣3~30萬元罰鍰，並按次處罰。

05

賃居訪視
快申請！



我租的房子好像有問題?

逃生路線堆放雜物?

契約條文有問題?

門禁管制有問題?

沒有裝設住警器?



我租的房子好像有問題?

學生校外賃居處所安全自主檢核表

系級：		學號：		姓名：		電話：		檢核日期：	
租賃地址：		房東姓名及電話：							
項目	項次	訪 視 內 容	檢 查 情 形		備 考				
			是	否					
安全項目	1	是否為木造隔間套房(雅房)或鐵皮加蓋?			如勾選是,表示建物防火性差				
	2	使用高耗能(如:電暖器)或多種電器同時插在同一條延長線上			如勾選是,應改善以防範電線走火				
	3	是否裝設火警自動警報器或住宅用火災警報器(偵煙器)?			如勾選是,表示具火災提醒功能				
	4	具備功能正常之滅火器?			如勾選是,表示指針在綠色區,且仍在使用期限內				
	5	逃生通道(標示)是否暢通(清楚)?			如勾選是,表示走道寬度達 75 公分以上,且未堆積雜物。				
	6	是否設置電熱式熱水器或強制排氣熱水器?			如勾選是,表示具防範一氧化碳中毒				
	7	建築物是否具有門禁管理措施?			如勾選是,表示具門禁管理措施				
輔助項目	8	任一樓層是否分間為 6 個以上使用單元或設置 10 個以上床位之居室者(HI-高密度租賃建物)			如勾選是,應請租賃建物業者辦理公安申報期限: 300 m ² 以上:每 2 年 1 次 300 m ² (含) 以下:每 4 年 1 次				
	9	建築物內或周邊是否裝設監視器設備?			如勾選是,可提升賃居安全				
	10	建築物內或周邊通道(停車場)是否裝設緊急照明設備?			如勾選是,可提升賃居安全				
宣導項目	11	是否瞭解用電安全常識?			如勾選是,可提升賃居安全				
	12	是否熟稔住所逃生通道及逃生要領?			如勾選是,可提升賃居安全				
	13	是否使用內政部定型化租賃契約?			如勾選是,可保障租賃權益				
	14	是否知悉鄰近派出所、消防隊、醫療院所及學校校安專線聯繫電話			如勾選是,有利緊急事件協助				

建議學生先使用**自主檢核表**確認租屋處可能有安全疑慮的地方！

神隊友來了！



地政局、消防局、警察局與各大專院校合作辦理學生**賃居訪視**，為學子打造安全的租賃環境！

有需求的學生快向校內學務處、賃居中心申請，或洽詢新北地政局
(02)2960-3456 #3300~3303、
3367、3369

追蹤我們

