



住新北，好輕鬆~租屋停看聽

- 白天、晚上來晃晃
- 奇怪店家要注意
- 巷弄、燈光及監視器不要少
- 鄰居習慣要觀察

看屋眉角在這裡
週圍環境要逛逛



租約簽訂
停·看·聽
-租屋三桶金-

租金-使用者付費

押金-
擔保金、保
證金、欠繳
租金或損害
賠償
PS.土地法有
規定，不能超
過兩個月唷！



定金-
喜歡，付錢
下定，契約
就算成立唷！
房客不租，
被房東沒收
房東反悔，
加倍還房客

當個善良管理人

善良管理人規
範在民法432條
，是希望房客要
好好愛惜承租的
房子，善盡維護
責任，發現問題
第一時間告知，
請房東盡快處理。



一般而言，租約
是不可以任意說
分手，法律上，
承租人可以終止
條件，只有：

相遇容易相處難
-提前終止-

- 承租物危及安全健康
- 要修繕，已通知，房東遲遲不修繕
- 房屋滅失，無法居住
法拍、屋主要房子，
無法繼續住下去
- 房客死亡，繼承人不
願意再承租





1 定金、押金、租金三者有什麼不同？

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

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

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

2 簽約了但租期還沒開始，可以反悔嗎？

租賃契約之成立，只要雙方當事人（房東+房客、房屋、租金）三項，均達成立條件。亦即不論租約日期是否已達起始日，此份租約一經簽立，便已生法律效力。因此，若雙方在契約中有載明提前解約的賠償條約，依契約作出賠償；若未載明提前解約的賠償條約，則需雙方同意或協議違約金金額。





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？

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。

不過房東修繕責任的前提，是房客有盡到「善良管理人」的儘速通知義務喔！通知的方式，非限於存證信函，只要是能舉證的方式，例如簡訊、Email、Line...等都可運用。

吉屋出租中





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。」



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，就應照契約條行使。

且105年6月23日內政部修正公告及行政院消費者保護處第47次委員會議通過之定型化契約與應記載及不得記載事項，已特別明訂，若契約為得終止契約，為了提前告知，賠償違約金不得超過一個月，故房東是不可任意扣除全部押金。





✓ 相關案例

《租屋法律諮詢》

為使房東及房客都能對租賃權益能有所認識，與財團法人崔媽媽基金會合作，配合於中央整合租金補貼受理期間（105年7月21日至105年9月20日）市府1樓，提供租屋法律諮詢服務，受理現場由二名具有國內外法律研究所學歷之法律專長人員提供現場諮詢，使民眾可就近詢問租屋問題。

為利於後續分析整理及綜整租屋Q&A，逐案皆以租屋法律諮詢記錄表登記並分類。除現場服務外，若民眾無法於服務時間至現場申請諮詢，則可透過至崔媽媽基金會以電話或網路登記的方式申請法律諮詢。服務期間，累計諮詢案件共有274件，現場糾紛法律諮詢192件次，電話/網路糾紛法律諮詢82件次。

經分析現場諮詢案件以稅賦問題48件次占25%較高，其次修繕問題33件次占17%次之，再其次終止租約問題29件次占25%再次之，其他押租金返還9件次占5%，回復原狀、損壞賠償、戶籍登記、不定期租約各5件次占3%。



【租屋法律諮詢文宣】

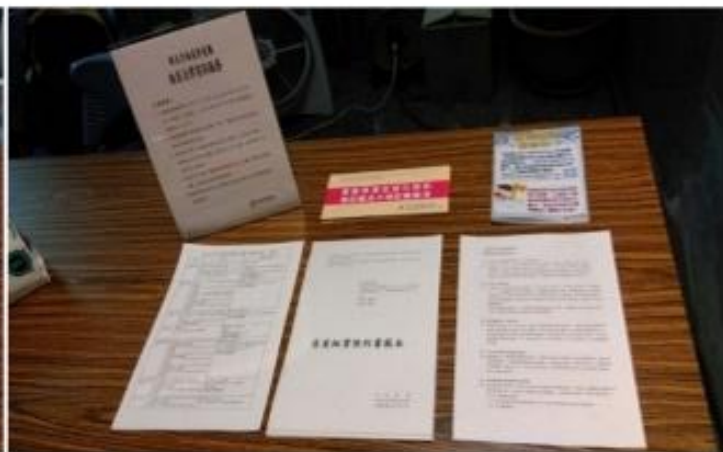


【現場民眾租屋法律諮詢服務記錄】



《租屋講座》

本局與財團法人崔媽媽基金會合作於105年8月6日假三重勞工中心辦理房客講座1場次、105年8月19日、21日假三重勞工中心辦理房東講座2場次及105年8月9日假明志科技大學、10月4日景文科技大學、10月5日馬偕醫學院、輔仁大學、聖約翰科技大學、10月11日真理大學及10月12日台北大學辦理學生講座6場次，總計辦理講座10場次。



【現場提供之文宣資料】



講座由財團法人崔媽媽基金會法務組曹組長筱筠、社會發展處馮主任麗芳及專業律師於講座課程上與學員分享租屋安全及簽約注意事項，並結合本府地政局宣導定型化契約應記載及不得記載事項、本府勞工局青年跨域就業津貼宣導及本局宣導如何查詢租屋處土地使用分區，以提供豐富完整的租屋相關資訊。



【租屋講座文宣】



新北市政府城鄉發展局盧股長育晟開場致詞，並說明辦理此次講座之目的情形



財團法人崔媽媽基金會法律服務組組長曹筱筠授課情形



新北市政府城鄉發展局謝股長宗育宣導如何查詢租屋處土地使用分區



租屋講座參加人員於講座時踴躍發言情形



《租屋懶人包》

近年來，隨著網路資訊的快速流通，媒合找屋的便利性已大大提昇，但後續衍生的租屋糾紛卻日益增多，其主要關鍵在於租賃雙方對權益的不瞭解、漠視。本計劃希望藉由時興的「懶人包」工具形式，將租賃知識及相關資訊以簡要、完整的說明，以利於民眾快速瞭解。此外，鑑於租賃事涉房東、房客雙方權利義務，故分別規劃【租屋停看聽懶人包 - 房東篇】、【租屋停看聽懶人包 - 房客篇】。



【房東篇】



圖例

【房客篇】



修繕歸屬知多少？

為什麼水可以漏了又漏了又漏了又漏... { / + + } /

房東說，房客要當善良管理人，
那什麼是**善良管理人**呢？

A:

善良管理人是指在民法432條，是希望房客要對房屋承租的房子，善盡維護責任，發現問題第一時間要告知，請房東儘快處理。
電話、line、簡訊、Email、傳真等

❗ 不管如何導致損害擴大，房客可以要求房東分擔費用或賠償！

房東修繕義務

房屋已交付使用，租賃物之修繕，原則上係租賃義務（租賃物之修繕義務）；若屬不當修繕，應由自行施工或請（建築師）修繕，或請專業技師修繕。



《租屋手冊》

跳脫以往租屋安全手冊的制式風格，比照懶人包「圖多文少」的特色，以精簡扼要的方式說明租屋安全，並搭配日韓、歐美各國社會住宅的介紹、圖片，再帶入本市陸續完工之青年社會住宅之成果，並提供360度影片線上看屋、本市青年住宅AR影片、2017年月曆及明信片功能，使租屋手冊深具知識性、互動性及收藏價值。



圖例

租屋與的公道的影響

「租屋」是都市生活的一環，租屋不僅是居住空間，也是一種生活態度的展現。租屋不僅是居住空間，也是一種生活態度的展現。租屋不僅是居住空間，也是一種生活態度的展現。

租屋不僅是居住空間，也是一種生活態度的展現。租屋不僅是居住空間，也是一種生活態度的展現。租屋不僅是居住空間，也是一種生活態度的展現。





相關資訊



【相關法令】

民法

<http://law.moj.gov.tw/LawClass/LawContent.aspx?pcode=B0000001>

消費者保護法

<http://law.moj.gov.tw/Law/LawSearchResult.aspx?p=A&t=A1A2E1F1&k1=%E6%B6%88%E8%B2%BB%E8%80%85%E4%BF%9D%E8%AD%B7%E6%B3%95>



【相關資訊】

新北市政府城鄉發展局 - 影音撥放 (租屋懶人包)

<http://www.planning.ntpc.gov.tw/film/>

新北市政府城鄉發展局 - 租屋常見問題 (租屋問與答)

http://www.planning.ntpc.gov.tw/content/?parent_id=10598

內政部不動產資訊平台 - 法規與房屋租賃契約書範本下載

<http://pip.moi.gov.tw/V2/G/SCRG0301.aspx>

新北市法律諮詢服務處所暨時段一覽表

<http://www.law.ntpc.gov.tw/con>

