

目 錄

壹、房屋租賃契約注意事項	1
一、租賃契約範本	1
二、房租收付款明細參考範例	4
三、訂金收款收據參考範例	4
四、「返還押租金通知-房客」之存證信函通知範例	4
貳、房屋之選擇	5
一、如何選擇房東	5
二、如何選擇房屋	5
三、房客看屋檢查表	6
參、議價的技巧	8
肆、搬家打包的訣竅	9
伍、學生緊急事故聯絡電話表	10

壹、學生房屋租賃契約注意事項

一、租賃契約範本

本契約範本與注意事項係提供同學於校外租屋時參考，並提醒校外租屋同學於訂定租賃契約時，不僅應注意相關租賃契約問題，並應確實遵守契約內容，以維護自身之權益，進而促進房東與租屋同學間良好和諧之租賃關係。

房屋租賃契約書參考範例：

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）

茲因房屋租賃事件，雙方合意訂立本契約，並約定條款如下：

第一條：租賃標的所在地、使用範圍及使用目的

1. 房屋座落：

_____縣(市) _____鎮(鄉、市、區) _____里 _____鄰 _____路(街) _____段
_____巷 _____弄 _____號 _____樓

2. 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。

3. 使用目的： 住家 \ 營業 \ 其他。

4. 使用家具：_____。

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：

第三條：租金及押租金

1. 租金為 每月 \ 每學期新台幣 _____ 元整。

2. 乙方應於 _____ 月 _____ 日 \ 每月 _____ 日前給付甲方。

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。

4. 乙方如有積欠租金或房屋之不當使用應負賠償責任時，該積欠租金及損害額，甲方得由押租金優先扣抵之。
5. 其他：_____

第四條：稅費

1. 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\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。
3. 前項費用採按月收_____元整\每學期_____元整\含租金內\各樓室(友)自行分攤\按電表計。
4. 其他：_____

第五條：轉租

1. 經甲方同意，乙方得將租賃權轉讓與第三人，亦得將房屋轉租與第三人。
2. 其他：_____

第六條：修繕及改裝

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。
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。
3. 因乙方之故意過失致房屋有任何損害時，由乙方負修繕或損害賠償之責。
4. 其他：_____

第七條：房屋之使用

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，若造成甲方之損害，願負一切責任。
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。
3. 其他：_____

第八條：違約之效果

1. 乙方除以押租金抵償外，積欠租金達兩個月以上，經甲方催告期限繳納仍不支付時，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，乙方應給付甲方按房租二倍計算之違約金。
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）或其他相關費用。
4. 其他：_____

第九條：租賃物之返還

1. 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，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，如有遺留家具雜物不搬出時，視為放棄，同意由甲方自行處理，乙方不得異議。若因此所生之費用，由乙方支付或由押租金內優先扣除。
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。
3. 其他：_____

第十條：管轄法院

如因本約所生糾紛，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：特別約定事項：雙方得自行議定之特別條款。

1. 本租賃契約租賃期限未滿，一方擬解約時，需得他方之同意。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。
2. 生活規範事項。
3. 其他：_____

貳、房屋之選擇

一、如何選擇房東

房客通常屬於社會中的經濟弱勢者，其所遇糾紛通常是租金或押租金過高、租金不合理的調漲或期滿房東拒不返還押租金…等情事，故於選擇房東時，除了應注意自身安全外（尤其女房客），亦應注意下列事項：

1. 房東若係未成年人，其出租應得父母、法定代理人或監護人同意。
2. 訂約時應了解房東是否為房屋之所有權人。房客不妨要求房東提出權狀或登記簿謄本。若房東並不是房屋的所有權人，則應要求其出具授權證明，同時最好要求房東出示其身分證明，以免被騙。
3. 女房客應特別注意房東之家庭狀況及品性，並注意是否與房東合住。同時亦應注意其他房客之身份、職業及品性等情況。
4. 注意房東是否為二房東，若為二房東，則應了解二房東與大房東之間的租約之租期及是否約定禁止轉租。
5. 房東若為法人（如公司、社團…等），應由法人之代表人代表法人簽約，或由經合法授權之代理人代理法人簽約。

二、如何選擇房屋

選擇承租之房屋，其品質、地段、設備、大小、價格、周遭環境等，皆因個人之需求及能力之差異而有不同的選擇。但一般而言，亦有必須注意之處，例如：

1. 注意房屋之結構是否安全，防火、防盜等防災及逃生設備是否齊全。
2. 注意房屋是屬合法建物或是違建物，欲長期租用者最好選擇合法建物。
3. 注意房屋是否已遭法院查封，若已遭查封，應避免簽約承租，否則隨時會有被迫搬遷的可能。
4. 應注意房屋四周的環境，一般住家或學生應避免租在四周有特種營業場所的房屋。
6. 女房客應注意房屋之防盜設備是否安全。
7. 注意承租之房屋的樓層是否是頂樓加蓋，若為地下室是否是防空避難室。
8. 應了解房屋內所提供之既有設備，如衛浴、熱水器、桌椅、洗衣機、脫水機、冰箱、廚房、冷氣等是否可供房客使用及電錶是共用或各自計算等。
9. 為了慎重起見，房客可以記下門牌號碼，但仍需建號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，任何第三人都可以調閱，請求地政事務所交付謄本，所以房客無須顧忌，或擔心遭拒絕。但是有的建築物是沒有登記的，如果是三、四十年以上的房子，有可能是屬於未登記建物，則不算違章建築。如果是新屋、頂樓加蓋（沒有門牌）或年代沒如此久，那極可能是違章建築，隨時會有遭拆除的危險。

三、房客看屋檢查表

看屋日期		房東姓名	
房東電話		手 機	
房屋地址			
■租金■			
每月租金		公共設施	
		押金	
		契約	
■房間■			
坪數		窗戶數	
		衣櫃	
		床	(單人/雙人)
空調冷氣		桌子	
		椅子	
		其它	
■房屋內設施■			
總坪數		衛浴數	
		總衛數	
■有無提供設備■			
熱水器		洗衣機	
		乾衣機	
		電 視	
有線電視		冰 箱	
		瓦斯爐	
		微波爐	
餐桌椅		沙發椅	
		滅火器	
		瓦 斯	<input type="checkbox"/> 天然 <input type="checkbox"/> 桶裝
其 它		冷氣機	

■可請教房東的問題■

1. 家務事如何分攤？
2. 可否接待過夜的朋友？
3. 是否可養寵物？
4. 是否可抽煙？
5. 廚房是否可使用？
6. 是否有其他特殊的要求？（如牆壁不能釘釘子...）
7. 停車位如何使用？

■看房子需注意的事項■

1. 室友

- 瞭解室友的人數、性別、年齡、職業等資訊
- 如果可以，見見室友或詢問室友的作息情形
- 留意屋內公共空間使用的狀況（藉以判斷室友是否有公德心）

2. 留意樓梯間的使用狀況？（藉以判斷該樓住戶的公德心.....）

3. 留意附近是否有噪音的干擾（如學校、樂團、殯儀館....）

4. 檢查水龍頭、熱水器、瓦斯爐的功能是否正常，通風是否良好？

5. 留意排水管、抽水馬桶是否阻塞？

6. 留意自來水量是否正常？需不需要加裝馬達？

7. 確認鐵門窗可從屋內打開？

8. 樑柱是否有裂縫，影響結構安全？

9. 瞭解附近的交通狀況？至大眾運輸系統的距離？

10. 房子附近是否有乾洗店、小吃店、雜貨店、便利商店？

11. 四周的交通工具？

@本表之構想由 <http://www.oriented.org> 提供

參、議價的技巧

■議價前應掌握的原則：

1. 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，讓自己的信用破產。
2. 判斷房東對自己的滿意程度，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。
3. 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。
4. 確定無其他的競爭對手，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。
5. 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。
6. 態度謙和，適當的表現出自己的優點，表明自己生活單純，在前一個房子住了很久，從未遲交過房租，或會主動愛惜房子…等，對房東來說這都是想要積極爭取的好房客。

肆、搬家打包的訣竅

搬家前，先花點時間做規劃及分類，可避免搬家後的混亂或找不到東西，更可節省整理時間。搬家時，很容易因為找不到東西而造成生活不便。尤其搬完家隔天還要上課、上班，更是麻煩。所以打包時注意些小秘訣，便可讓搬家不會影響到日常生活。

■打包小秘訣

- 輕的物品放上面、重的置於下面。確實封緊箱子，尤其放重物的箱子，底部要確實封牢。（封箱帶最好用透明膠帶，其黏力較強）
- 箱子如有空隙以致物品會晃動，應用報紙、保力龍等緩衝材卡緊。
- 箱子的重量是一個人可以搬動的，而且紙箱不要太大，以免不易搬運。
- 易碎物品或重物，在紙箱外一定要標明「易碎、注意」、「重物、底座朝下」。
- 可將打包物品做張清單，以便找尋、整理。
- 若遇到容易下雨的季節，擔心物品淋濕，請預約箱型車或自行將物品加強一層防雨布。

■打包原則

- 零星物品儘量裝箱，以免搬動後散落四處。
- 每天必用物品裝在一起，如文具或盥洗用品…等，且於紙箱外註明或做記號，以利找尋。
- 其他如衣服、書籍…等，可按使用的頻率、重要性，再分類打包。
- 急救箱、藥品…等急救藥品，另外包裝並且標明，以防一時急用。
- 抹布、清潔劑…等清潔用品，另外打包，以便到新居時可以打掃。
- 將打包好的物品分區，易碎、貴重家電等紙箱放在一起，不但易於找尋，也易於提醒搬家公司注意。
- 拆卸物品、打包和註記：在搬家前幾天將各類物品拆卸並分類捆紮妥當；同時在箱外用簽字筆註明箱內所裝填物品的內容，以免忘記箱內物品的內容。並可在箱外編號，搬運時／後馬上可以知道是否有箱子遺漏。

■包裝方法

- 季節性物品（如棉被、毛衣）可以先行打包。
- 要注意拆卸的零件收放，以免日後組裝困難。
- 鍋子可疊在一起，但鍋子之間用紙張等做緩衝材。
- 碗、盤子等食器用紙張等緩衝材包好，並於箱外著明「易碎物品」。
- 瓶子類用紙張等緩衝材包好，並於箱外著明「易碎物品」。
- 刀類用厚紙板將刀鋒包起，並用膠帶黏住、固定。
- 燈具用緩衝材包好，並於箱外著明「易碎物品」。
- 電腦用品先用標籤寫好編號，並著明小心搬運。
- 貴重物品最好隨身攜帶或先置放與親友家中。
- 衣櫃、桌子需將內部清空，並鎖上（鑰匙注意收放）或用膠帶固定。
- 有損壞、故障物品，請先告知搬家服務人員。

伍、學生緊急事故聯絡電話

一、學校總機：02-27837863

二、校安中心專線：02-27850661

三、校內重要單位分機：

1. 學務處生活輔導組：272 2. 教官室：271 3. 教官值勤室：273 4. 輔導室：280

四、警消單位：

南港分局：02-27839110

玉成派出所：02-27886958

南港消防分隊：02-27837757

五、醫療機構：

三軍總醫院：02-87923311

忠孝醫院：02-27861288

六、其他：

行動電話緊急救助專線：112