



嘉南藥理科技大學租屋手冊目錄

| | |
|---------------|----|
| 學務長序 | 2 |
| 看屋有撇步 | 3 |
| 議價小秘笈 | 8 |
| 簽約睜大眼 | 12 |
| 白紙黑字關係大 | 16 |
| 存證信函範例 | 21 |
| 電話公佈欄 | 24 |
| 後記 | 25 |
| 台南地方小吃 | 26 |

學務長序

日前多所學校發生校外租屋意外事件後，有關學生於校內、外之住宿安全即受到各界關注。本校日間部學生大多來自外縣市。長久以來本校積極地興建學生宿舍，以提供設備完善之舍供學生使用，甚至於承租台南市國宅作為學生宿舍，這些措施莫非是為了解決學生住宿問題，並且提供彼等安全、舒適之住宿環境。惟這幾年來，本校宿舍床數之擴增終究不及學生入學人數之成長，以致於有不少學生必須租屋於校外，隨之衍生而來是不少學生在租屋安全上與租賃期間產生層出不窮之糾紛問題，後者不外乎是修繕、二（三）房東、噪音、房客（房東）人品，租約上糾纏不清及價位等問題。上述這些現象不僅影響學生人身安全，對彼等精神上也有不良之影響。因此，如何協助學生尋找適宜之校外居住地點，以及教導學生在租屋時如何簽訂契約以保障自身權益，乃為刻不容緩且極有意義之舉。

本手冊由本校生活輔導組將有關租屋資料集結而成，舉凡有關租賃契約、住屋安全、租屋時應注意事項、房客看屋秘笈等資料均詳載於內。相信每位學生參閱本手冊後必能累積及增加租屋上之基本常識，進而在租屋時由評估、判斷、選擇及議價等過程中能有所助益而不致吃虧。

生活即教育，學生能在生活作息上與住方面無所顧慮，並達到安住居、樂學業的境界，也是教育上必須注重的環節之一。本手冊希望能帶給學生在租屋能力上之增進，更期盼學生在租屋時因本手冊而能找到一處溫馨又安全的窩，這不僅是你我之所期待，也是學校之所盼。

學務長

看屋有撇步

房東→室友→身體感覺→外在環境→房屋設施→價格\簽約

所謂「遠親不如近鄰」，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。以下特別介紹幾點租屋前的注意事項，幫助各位在看屋前補充「看屋常識」以及「安全防範」，如此才能「屋比三家不吃虧」！

■ 房東

1. 人品：透過房東的談吐，瞭解其工作性質、家庭狀況及對自己提出的要求之反應來瞭解其人品。如說話中肯、不會前後矛盾，不貪小便宜、對人尊重等等。
2. 特殊的限制：房客應主動詢問房東是否有特殊的限制，例如不可釘釘子、養寵物、煮飯…等等，瞭解房東的要求自己是否可以配合，作為篩選房東的依據。

■ 室友

1. 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，維護的狀況來瞭解其他室友可能的行為表現及生活習慣。
2. 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。

■ 身體感覺

因為房客租屋本身就是自己要使用，自己能否住得舒適對房客是最重要的考慮因素。而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。因此，房客在選擇房子時不妨也尊重自己身體的感覺。

■ 外在環境

為了瞭解附近環境日夜的狀況，如果時間允許，可以選擇不同的時段看房子。

【交通】

1. 考慮大眾交通工具的便利性，大人工作，小孩上學是否方便。
2. 考慮該屋附近停車是否方便。
3. 不妨考慮選擇與一般上下班習性相反位置的房子（例如：當別人上班是要進城方向，不妨考慮承租在上班是出城方向的房子）。

【安寧】

1. 住家儘可能不要直接面向大馬路，避免噪音干擾。
2. 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）。
3. 若在學校周圍者，注意學校的廣播是否會對生活形成干擾。
4. 注意四周是否有太吵雜的商店存在，特別是電玩、遊樂場、非法行業不但會帶來噪音，更因出入份子複雜而影響居住品質。

【鄰里關係】

1. 若巷道安寧、清潔，附近住戶遍植花木或多加經營，表示當地的居民十分重視居住的環境品質，值得優先加以考慮！
2. 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，這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。
3. 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。

【安全性】

1. 看屋時應結伴同行，並謹慎留意四週的環境。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. 進屋看屋時，請保持大門開放，以方便應變。
3. 公車族需考量住屋處與公車站牌間的路程約多遠，路燈照明設備如何，沿途是否有商家。

4. 若為頂樓加蓋的房子，應特別注意門戶的安全。
5. 確認一樓大門是否能緊閉，安全門、鐵窗是否暢通。
6. 決定租屋後，可請房東或自行更換新鎖，並要求房東加裝鐵窗、門及由內而外透視的眼孔等安全設備，這些設備上的要求應事先表明，並在契約中明訂清楚。

【便利性】

考量附近是否有小吃店、市場、便利商店、洗衣店、公園等民生需求。

■房屋設施

【坪數的計算方式】

二個榻榻米大小（3.24 平方公尺）為一坪。若手邊沒有尺可量，可以雙人床大小為目測之依據，就不會差距太多。

【空間品質】

1. 注意屋內採光、通風是否良好。
2. 注意窗口的方位，注意是否會有嚴重西曬。
3. 若該棟樓的地下室、或頂樓遭非法使用，請注意該使用者是否有污染到飲用的水源。
4. 頂樓加蓋房子特別注意是否會漏水、夏天是否過於炎熱。

【結構安全】

1. 注意樑柱有無裂痕或是否彎曲，衣櫥的門、窗戶是否會卡住無法打開若有上述現象，表示此屋的建築結構有問題，請慎重考慮是否要承租！
2. 若該屋樓下有營業場所，不妨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，請慎重考慮是否要承租！

【漏水／管線／淹水】

1. 注意屋頂、牆壁是否會漏水；特別是新粉刷、剛裝修處是否有過去遺留的漏水、發霉的跡象；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。

2. 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上的油漆、粉刷、地磚是否變色或異樣。
3. 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。
4. 注意馬桶是否通暢(沖水時順不順、有無異聲)；水龍頭可否關緊；排水管是否流暢。
5. 住一樓要注意是否會淹水(馬路是否比房屋的水平面高、路邊水溝是否暢通、鄰居的圍牆是否有水痕)。化糞池的位置是否會外溢。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。
6. 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)。
7. 頂樓的房子要注意屋頂是否出現油漆剝落、水痕，以判斷是否會漏水(若機會剛好，不妨在下雨天看屋，可檢驗該屋是否漏水)。
8. 陽台打出去的違建頂部，亦是常會漏水的地方，可多加留意。

■價格／簽約

1. 考慮租金價格相對於屋況是否合理。
2. 若價格談妥，決定承租後，應在付訂金時，要求房東開收據。收據的內容應包含：出租地址、房東姓名、訂金金額、房東姓名、身份證號、預定起租日期及付訂日期，以免房東收了訂金後，又拒絕承認出租。
3. 若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。
4. 簽約前，可要求房東出示房屋權狀及身份證以確定是屋主本人。
5. 若承租對象為二房東時則需特別小心，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. 二房東如果欲提前搬走，記得向二房東要回押金，否則大房東是不需要對二房客負責的。



6. 在契約中預留提前解約的條款（如扣一個月押金或代找下一個房客），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慘劇。
7. 根據《土地法》第 99 條規定："擔保金（押金）不得超過二個月房屋租金之總額。"，房客不妨據此法條適時向房東爭取合理的權益。

議價小秘笈

議價原則→議價兵法：哀兵致勝 & 知己知彼百戰不殆

對各位而言，都希望以較低的價格租到房子。但是在什麼情況下，房東會比較願意考慮降價呢？以下是幾種房客曾用過的方法，但這些洽談的方法都是因地制宜、需考慮到"天時、地利、人和"，在不同的場合，可有不同的選擇。

■議價原則

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，徒讓自己的信用破產。
 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，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。
 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，表明自己工作性質單純、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。
- ★ 切記：並不是每一次租屋時，房客都有條件跟房東殺價，請房客根據自己所處的情況，做謹慎衡量，並小心判斷。

■議價兵法

I、【哀兵型】："我們會是好房客，但我們是窮學生"

★以誠懇的態度與房東洽談，增加房東對你的信賴、以及好感★

根據一些租屋經驗豐富的房客表示，帶著誠懇的態度是最佳的議價方法。事實上，多數的房東並不只想租個好價錢而已，每個房東都希望找到一個好房客，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。

一位房客便表示：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。房客端正的人品及和善的態度可給予房東安全感及信賴感，通常能給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。一般而言，這類房客通常只要再佐以誠懇態度及應有的禮貌，在洽談的過程極易被房東所接受。尤其是無收入的學生及薪水固定的軍公教人員，由於這些人的經濟能力較有限，一旦房東願意租給他們的話，通常會網開一面，租金上多少可以再意思意思地稍減一些。

其次，準時交房租、主動愛惜房東的房子、與房東保持相互尊重、相敬如賓的承租關係，這是租期屆滿後房東願意再續租、甚至續租時不漲價的重要因素。

以下便是幾位房客在過去曾與房東洽談的範例：

- 表明自己要租屋的誠意："公務人員身份，薪津微薄，但保證會好好照顧房子，且一定按時交租..."。
- "我很好相處，交往背景單純，不會帶閒雜朋友回家。除了比較窮之外，其餘的我都可以配合您，...若我租到的話，一定會愛惜您的房子"。
- "學生，很單純，而且大多時間待在學校..."。
- "我很喜歡你的房子，但是預算不夠，不知您在租金上是否可有一點彈性..."。
- "我們幾個都是年輕的出外人，剛踏入社會不久，薪水不高，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..."。
- 坦誠每月的收入狀況，與每個月所需支付的支出，呈顯出所剩無幾的情況："全家只有我這一份薪水..." "我妹妹跟我一起住，她還在唸書，經濟上都得由我負擔..."。

II、【知此知彼型】：彷彿自己是一位租屋行情專家

★ 這種方法必須小心的使用，尤其是在僧多粥少（房客多、房東少）或房屋條件較佳的情況下，切記議價的過程不要過度強化使用，以免弄巧成拙。此種方法較適合於房東的房子並不是那麼多人想租的情況（即同時要競爭此屋的房客較少的情況）。

以下便是幾位曾經採用此種方法的房客所提出的建議：

- 預先探聽好當地的市場行情，確實掌握附近其他房客最近所承租到房子的真正價格，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。
- 另一種議價法則是專挑屋況、環境的毛病（房屋老舊，地點偏僻，環境嘈雜，設備不好，漏水，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）。
- 當房東不願去公証時，以房客的房租無法報稅時扣繳為由，做為爭取降價的依據。
- 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。
- 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。但也切忌天馬行空，扯太多八竿子打不著的話題。
- 租金太高，不願意租："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。"
- "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，你麻煩我也麻煩"。

簽約睜大眼

確認房東→清點財產→租押金&房屋 兩訖→釐清修繕義務→承租期限
→白紙黑字寫清楚

原則上租賃契約之成立，並不以訂立書面契約為必要，只須當事人對於租賃物之使用收益與租金之支付等租賃要素之彼此間意思合致，即得成立生效，且不以租賃物之交付為必要。

租屋時只要房東與房客對房屋之使用收益與租金之支付有所約定並互相表示同意，房東就有義務要將符合雙方事前所約定之屋況的房屋交付給房客使用（民法第四百二十三條），而房客亦有依約定支付租金之義務（民法第四百三十九條），所以口頭上約定房屋租賃契約是有效的，惟時下大多數的人都希望能在租屋時，和房東（或房客）「打契約」，即簽一份書面的租賃契約以求慎重。如此即能留下一個書面證據，而且白紙黑字亦可減少法律關係上之紛爭，所以無論租賃契約是以口頭或書面訂立，只要符合要件即得有效成立，這是必須先予了解的。其次，無論口頭或書面訂立契約時，由於租賃雙方意思一經合致即生效力，即所謂「一言九鼎」或「一字千金」，此時就必須注意到租約內容之約定是否符合所需，否則契約一經成立生效，房東與房客皆須同受拘束。所以在訂約時，以下注意事項可供各位做為參考：

■確認誰才是房東

簽約時必須注意到房東是否確係屋主本人，如房東並非屋主，則要了解屋主是否有請其親友代為出租房屋；例如，請房東出示原屋主的委託書或授權書。這層關係要弄清楚，才能避免事後真正的屋主出來表示並未要出租房屋，因而造成屋主要求房客搬家之紛爭發生。若房客是向二房東租屋，須注意大房東是否反對轉租，如果大房東對二房東具有反

對轉租之約定，則將來大房東可以終止與二房東之租約（民法第四百四十三條），並要求「二房客」搬離，則房客的權益將受到損失。

■確認約定租賃房屋的使用、收益狀態為何—財產清點

大部份的人都有沿街找紅色租屋廣告的經驗，通常廣告中有所謂的「吉屋出租」、「雅房出租」或「套房出租」，甚至詳細一點的，尚會表明「傢俱全」、「無炊」或「住家、辦公皆宜」等等，這些都表示房東希望以如何狀態的房屋出租。想租房屋的人自然可以選擇自己所想要的，但是在真正訂契約時，須就房屋是否僅供住家用或可供營業，房客可否轉租分租、或是否附傢俱等等房屋出租之狀態詳予約定，因為這涉及到房東應交付房客如何狀態之房屋，以及房客於租賃關係消滅時應返還如何狀態之房屋。

■關於租金及押租金的約定—銀貨兩訖

就租金而言，原則上租金之數額可由房東房客自由約定，但土地法第九十七條第一項規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限」；而對房屋租金加以限制，以便保護通常較為弱勢的房屋承租人。而就押租金部份，在租賃房屋時，除支付租金外，我國民間向有繳納押租金（土地法稱擔保金）之習慣，但土地法第九十九條規定：「租賃之擔保金不得超過二個月房屋租金總額。已交付之擔保金超過前項限度者，承租人得以超過之部份抵付房租。」土地法就押租金（擔保金）之數額作限制，以保護房客，此在簽訂契約時房東房客都要特別注意。

此外，押租金依據我國最高法院的見解屬於「要物契約」，亦即彼此押租金契約的成立，除了雙方表示同意外，尚須有「金錢」之交付。這點在房屋所有權易主時，更凸顯其重要性。因為若發生房屋所有權移轉的情形而新、舊屋主和房客三方未做押租金轉讓事宜時，我國法院傾向於請房客向原屋主要回其押租金，此時，若找不到原房東，而新房東

又向房客要求給付押租金時，房客將蒙受押租金的損失。所以，一定要記得三方共同協議押租金歸還的問題，以免遭受損失。

■房屋之修繕由何人負責

依民法第四百二十九條第一項規定：「租賃物之修繕，除契約另訂定有習慣外，由出租人負擔。」換言之，原則上就租出去的房屋有毀損時，例如屋頂漏水或水管不通等等，房東有義務予以修復，以利房客的使用，但當事人雙方亦得約定，由房客（即承租人）來負責修繕義務，甚至亦可約定何種房屋之毀損由房東負責修繕，何種毀損由房客負責修繕，只要訂約時明確約定，則房屋有毀損時不虞無人修理，房東不怕房屋未受良好保持，房客也住的安心愉快。

■租賃期限的約定

租賃房屋是否定有期限以及定多長的期限，端視房東房客的自由約定，惟應受民法第四百四十九條不得逾二十年之限制。此外，依司法實務見解，在不定期限之租賃時，出租人（即房東）如要終止租約，受到土地法第一百條之嚴格限制，亦即出租人須有以下情形之一才得終止租約：

1. 出租人欲收回自住或重新建築時
2. 承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定轉租於人時
3. 承租人積欠租金額，除之擔保金（押租金）抵償外，達二個月以上時
4. 承租人違以房屋供違反法令之使用時
5. 承租人違反租賃契約時
6. 承租人損壞出租人之房屋或附著財物而不為相當之賠償時。

另依民法第四二二條之規定「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」，所以出租人（即房東）在訂立契約時要特別留心契約是否要約定期限，如果超過一年，一定要簽訂書面契約，並注意到土地法第一百條之特別規定。又依民國八十八年修正的民法第四二五條第二項規定，未經公證之不動產

租賃契約，其期限未逾五年或未定期限者，不適用「買賣不破租賃」的規定，所以；

1. 期限逾一年的租約未以字據訂立者視為不定期租約，受土地法第一百條及民法第四百二十五條第二項的限制。
2. 逾五年之租賃契約以字據訂立者，沒有土地法第一百條的問題，但仍受民法第四百二十五條第二項的限制。

以上僅就訂立租屋契約時應注意之處舉其較重要者提供參考，而在具體個案中房東、房客可能有一些特別的約定，例如違約金、合意由某法院管轄，甚至紛爭之解決方式等等，當然如鉅細靡遺地訂明於契約書中，可預先防止紛爭之發生。

白紙黑字關係大

找房屋是一件麻煩事，但是找到房屋後，如果簽約不小心，麻煩會更多。簽一紙合約，解決了無殼的煩惱，也可能引來更多「啞巴吃黃蓮」的不平，建議各位更了解租屋契約的內容，並參考本校「租屋契約範本」，使租屋雙方更加合理。

■確定房東是否為房屋所有權人

契約書一開始，一定會先列明出租人（房東），承租人（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有權出租者，最好能看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。

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，否則是無效的；如果是部份轉租，則要看大房東與二房東的租屋契約，是否有限制不准轉租？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。

■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，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。

■ 《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，要房客欠租兩期以上，並經房東依法催告，房東才能終止租約。但是這並不是說房客可以少付這兩期房租，就算租約終止後，房東仍可向房客要回所欠的這兩期房租。

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。

■ 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，應支付按照租金幾倍計算之違約金

"。但房客可爭取事先約定："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"。

而房客如果要裝潢房屋最好先和房東約定好，租約期滿房東是否願意買下裝潢或是否願意多續租幾年，再決定裝潢費用。至於一般民間有所謂房東要給搬遷費才能趕房客，在法律上房客並沒有做此項請求的權利，房東更沒有付給房客搬遷費的義務。

另外，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它人使用房屋"。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。

■房屋自然損壞的處理

至於關於房屋之自然損害，如果未在契約中規定由房客負責的話，當然要由房東負責維修；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雇工修理，而於兩年內向房東要求修理費或抵繳房租。

■爭取刪除要房客繳納額外的房屋稅金

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。

至於租屋期間內，房客如果要提前搬家，以往經常約定房客要賠償房東一個月租金。可與房東協議，只要提前一個月通知房東或已找到房客，則房客無須賠償。

■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，而在簽約後才知道者，原則上也是可以隨時終止租約的；依《民法》425條，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。這些都是我們應該要知道的！

■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。

「崔媽媽」已請法律義工擬定一份租賃契約，歡迎房客逕上網路免費下載，或向崔媽媽申購使用。

■法院公證對房客較不利

最後，我們來談一談「法院公證」的問題。有些人以為，公證過的契約才有效。事實上，契約經雙方合意就已經生效。公證最大效力在於，房東房客發生遲延繳交租金或租期屆滿後交還房屋之紛爭時，房東不需要訴訟，就可以請求法院對房客強制執行。此時，房客欲保障自己權利則需主動向法院提起訴訟，並先負擔訴訟費用，等到判決確定是房客勝訴，才可以拿回被強制執行的東西。而且在這種情形下，房客負舉證責任較重，且訴訟經過之時間往往較久，即便勝訴判決確定，亦不見得有實益，所以對房客較不利。如果一定要公證，應該要加註："承租人或出租人如果有違反契約，皆應逕受強制執行"的條文。

但因民法第 425 條已有修正，自民國八十九年五月五日之後，若房客仍然主張「買賣不破租賃」，必須是租約經過公証，否則，未經公証的租約，若為未定期限，或是超過五年（含五年）之租約，將不可主張「買賣不破租賃」。

■結語

其實，租屋雙方應站在和諧融洽的立場，而非對立的立場。然而，事先妥善的訂約，是可減少許多不必要的糾紛。我們所希望的是，租屋雙方能站在平等的地位，簽妥一份公平的租屋契約。

雖然以上我們儘可能告訴您一些對房客較公平的租屋法律條文，但這並不意味著您每一次與房東簽約時都會有機會爭取對自己最有利的保障。因為這必須視個別的情況而定：當您看上了一間有許多房客都搶著要租的房屋時，這時房東的姿態往往會擺得較高；想要租此房子的房客，在議價和訂約上可爭取的空間就很有限。同理，當您看上的是一間較不熱門的房屋時，房客與房東爭取權益的籌碼就增加很多。

這些基本原則，請各位自行謹慎評估，並選擇合適的時機多加善用。但切忌自不量力，不要在自己處於劣勢的情況下，向房東提出太多的要求。因為這樣房東就乾脆租給別的要求較少的房客。如此一來反而弄巧成拙，得不償失了！

存證信函範例

- 範例【一】 到期不再續租
- 範例【二】 到期應再訂新約，否則不再續租
- 範例【三】 修繕義務之通知
- 範例【四】 催告給付租金
- 範例【五】 催告給付二期租金，並預告終止契約
- 範例【六】 通知終止租約，並請求遷讓房屋及付清租金
- 範例【七】 返還押金之通知函

■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□縣市□路□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，崙此 順頌 時綏

■範例【二】：到期應再訂新約，否則不再續租

台端與本人於□年□月□日所簽訂之房租租賃契約，租期將於□年□月□日屆滿。台端如欲續租，希 台端於屆時該房屋不再續租，盼 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□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】：催告給付租金

台端向本人締約承租坐落於□市□路□段□巷□號□樓之房屋，租期自□年□月□日起至□年□月□日止，計□年，租金為每月□元，並定期於每月□日給付之。頃查台端應給付本人□年□月份租金，迄未蒙台端依約給付，特此通知要請於文到後七日內給付租金□元，以為誠信是禱。

■範例【五】：催告給付二期租金，並預告終止契約

台端向本人締約承租坐落於□市□路□段□巷□號□樓之房屋，租期自□年□月□日起至□年□月□日止，計□年，租金為每月□元，並定期於每月□日給付之。詎台端於□年□月□日以後即未依約給付租金，迄今欠租除以押租金抵償外，尚積欠達二個月以上，共計□元，為此特以本函催告 台端於函到後□日內付清租金□元，屆時如未付清，租約即行終止，不另通知。

■範例【六】：通知終止租約，並請求遷讓房屋及付清租金

台端前向本人締約承租坐落於□市□路□段□巷□號□樓之房屋，租期自□年□月□日起至□年□月□日止，計□年□月□日以後即未曾

依約給付租金，迄今尚欠租金達二個月以上，共計□元，雖經本人前於□年□月□日以□郵局第□號存證信函定期催告台端付清租金，惟台端迄仍未履行，特依法以本函終止租約，請台端於函到後立即付清租金並遷讓房屋，以免訟累是禱。

■範例【七】：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□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。

電話公佈欄

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的管道解決。

【崔媽媽服務中心—法律義工團】

時間：登記：週一～週五，下午 1：00～5：00

回答：週一～週五，下午 7：00～9：00

電話：(02) 2365-8140

方式：服務時間內接受電話預約登記，晚上時間進行答詢。

【台南市政府聯合法律服務中心】

時間：週一～週五，上午 9：00～11：00，晚上 6：00～8：00

電話：(06) 298-2113

地址：台南市永華路 2 段 6 號 1 樓（新市政府內）

方式：電話不受理，需親自前往，有關法律問題都可諮詢。

【平民法律服務中心】

時間：週一～週五，上午 9：30～11：00，下午 2：30～4：30

電話：(06) 222-3478

地址：台南市中山路 170 號（台南高等法院內）

方式：電話不受理，需親自前往，有關法律問題都可諮詢。

【成功大學法律服務社】

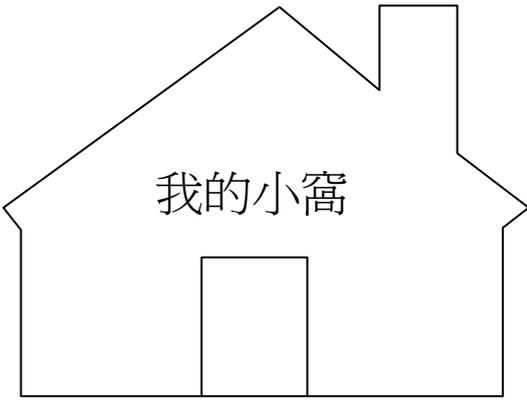
電話諮詢：星期一、三、五，下午 12：00～1：00（不含寒暑假）

當面諮詢：查閱網址www.nuku.edu.tw/law/chinese/

電話：(06) 275-7575 轉 56125

後記

本租屋手冊的資料來源是參考崔媽媽服務中心網站 <http://www.tmm.org.tw/> 編輯而成。感謝崔媽媽基金會提供資料，這本手冊才能順利付梓，嘉惠嘉南藥理科技大學全體同學，特此致謝。



我的小窩

班級：
座號：
姓名：
電話：

如果您撿到這本小冊子，請和我聯絡，謝謝！

台南地方小吃

| 店名 | 電話 | 地址 |
|----|----|----|
|----|----|----|

| | | |
|----------------|----------|--------------------------------------|
| 大菜市狗仔王 | 213-6282 | 台南市西門路一段 468 號 |
| 阿銘牛肉麵 | 263-5523 | 台南市健康路二段 252 巷 17 號 |
| 合豐排骨飯 | 223-1381 | 台南市民族路三段 14 號 |
| 金水號烏魚子 | 222-7712 | 台南市民權路三段 89 號 |
| 原水仙宮當歸鴨 | 221-9554 | 台南市民族路三段 139 號 7:00PM~8:00PM |
| 謝家花生湯 | | 台南市民族路二段 8:00PM~3:00PM |
| 正記肉丸排骨飯 | 228-4851 | 台南市青年路 201 號 |
| 肉包輝意麵餛飩 | | 西門路麥當勞旁大黑松小兩口對面(晚上才開始賣,有意麵.餛飩.肉包.燒賣) |
| 圓環頂肉粽菜專家 | 222-0752 | 台南市府前路 40 號 5AM~1PM |
| 陳家蚵卷 | 222-9661 | 台南市安平路 786 號 10AM~20PM |
| 阿川虱目魚丸 | 227-0807 | 台南市中山路 8 巷 3 號之 1 |
| 你我他冰鎮鴨魯味 | 225-1396 | 台南市西門路一段 703 巷 26 號 |
| 松村燻之味 | 223-0295 | 台南市成功路的鴨母寮菜市場(光復市場) 8~12AM |
| 湯圓的故鄉 | 220-4586 | 台南市民生路一段 52 號 2 樓 |
| 榮興水果店 | 225-9556 | 台南市成功路 58 號 |
| 筒仔米糕 | 282-0574 | 小北夜市 AM11:00~AM01:00 |
| 張家土魷魚羹 | 211-1133 | 台南市金華路四段 128 號 |
| 劉家楊桃汁 | 225-1887 | 台南市北門路一段 79 號 |
| 八寶彬與圓仔惠 | 226-3432 | 台南市保安路 46 號(總店) AM10:00~PM7:00 |
| 謝萬長豆花(民國 45 年) | | 台南市東寧路與怡東路口(郵局前面) 5:30PM~11:30PM |
| 下大道米糕 | 221-0076 | 台南市康樂街 6 號(原大勇街) 7:00~19:30 |
| 汕頭魚麵(民國 45 年) | 221-5997 | 台南市民生路一段 158 號 AM10:00~PM8:30 |
| 阿龍意麵 | | 台南市府前路一段 62 號 PM3:00~AM1:00 |
| 阿美飯店(民國 51 年) | | 台南市民權路二段 98 號 AM10:30~PM9:00 |
| 金得春捲(民國 40 年) | | 台南市民族路三段 19 號 AM9:00~PM5:30 |
| 山東蔥餅(民國 45 年) | | 台南市勝利路 119 號 PM8:00~AM12:00 |
| 包子綠(清光緒年間) | 225-9181 | 台南市開山路三巷 27 號 AM8:40~AM8:00 |
| 大同包子(民國 54 年) | | 台南市大同路二段 115 號 AM6:00~PM7:00 |
| 阿憨鹹粥 | 226-3110 | 台南市公園南路 168 號 |
| 原民族路石精白蚵仔煎老店 | 223-5679 | 國華街三段 182 號 8:00AM~11:00PM |
| 古堡蚵仔煎 | | 台南市古堡街 53 巷 6 號 AM11:00~PM7:00 |
| 鴨母寮蝦捲 | | 台南市成功路 150 號(光復市場內) 15:10~20:00 |
| 周式蝦捲 | 280-1304 | 台南市安平路 730 號、安平運河旁、國民路上 |
| 第三代虱目魚丸 | 220-9539 | 台南市富前路一段 210 號 AM 6:00~13:00 |
| 赤崁棺材板(民國 48 年) | 224-0014 | 台南市友愛街康樂市場 180 號 AM10:00~PM11:00 |
| 上好旗魚羹 | 283-3203 | 小北夜市 14 號(在西門路上) AM11:00~AM1:00 |
| 安平王船伯楊桃湯 | | 台南市安平區古堡街(妙壽宮斜對面) |
| 江水號(民國 20 年) | 225-8494 | 台南市國華街大菜市內 AM11:00~PM9:30 |
| 上富小吃店 | | 台南市大同路、府連路、開山路附近、狹長的三角洲 |
| 榮吉牛羊肉專賣店 | 281-3606 | 台南市西門路四段 101 號 PM5:00~AM1:30 |

| | | |
|---------------|----------------------|--|
| 春子煙燻滷味 | 261-9717 | 台南市新建路 52 巷 9 號 |
| 松仔腳 | 222-6632 | 台南市中正路 131 巷內 壽司、海產 PM5:00~AM12:00 |
| 姚記燒鳥 | | 台南市民族路三段 52 號 PM9:00~AM12:00(周日休) |
| 清子香腸熟肉 | 220-6158 | 台南市民族路二段 248 號 石精白老店 |
| 武廟前肉圓 | | 台南市永福路二段 225 號 PM2:00~7:00(通常五點左右就賣完了) |
| 福記肉圓 | 215-7157 215-8199 | 台南市府前路一段 215 號 台南市崇德路黃昏市場旁 |
| 建國蝦仁肉圓 | 224-6608 | 台南市民權路一段 45 號(原建國戲院對面) |
| 保安葉記蝦仁肉圓 | | 台南市保安路 蝦仁肉圓 45 元/3 個 芋粿 35/一大塊 |
| 小西腳蔡家碗粿 | 224-5000 | 台南市夏林路 1-29 號 |
| 小南碗粿魚羹 | 224-3136 | 台南市府前路二段 140 號 AM8:30~PM7:30 |
| 許家芋粿 | | 台南市國華街 48 號 |
| 蔡家米糕 | 228-1342 | 台南市成功路 60 號 米糕大 40. 小 25 |
| 東巧(原 清珍)鴨肉羹 | 220-0672 | 台南市永福路二段 194 號 AM11:00~PM6:00 |
| 小卷米粉 | 263-1721 | 台南市中華路一段 2 巷 5 號 |
| 三好一公道當歸鴨麵線 | | 台南市府前路上近東門圓環 PM3:00~AM1:00 |
| 度小月擔仔麵(清光緒年間) | 223-1744 | 臺南市中正路 16 號 11:00~01:00 |
| 黃色潛水艇 | 209-1152 | 台南市大學路 22 巷 2 號 |
| 地球咖啡 | 214-7897 | 台南市健康路一段 102 號 |
| 極品咖啡 | 220-2766 | 台南市樹林街二段 155 號 |
| ORO | 299-5000 | 台南市府前四街 41 號 AM8:00~PM00:00 |
| 莎巴路卡咖啡 | 265-8667 | 台南市健康路二段 286 號 |
| 尚品咖啡 | 215-3184 | 台南市南門路 341 號 |
| 誠品咖啡 | | 台南市長榮路程品書店地下一樓 |
| 檸檬樹 | 229-4470 | 台南市新光三越百貨 B1 樓 |
| 東森咖啡 | 229-4154 | 台南市新光三越 6 樓 依附百貨體系的連鎖店 |
| 木村 Key 咖啡 | 226-6899 轉 6048 | 民族路新光三越百貨 B2 日本最大的咖啡品牌濾紙式沖泡 |
| 常春藤 | 275-1921 | 台南市大學路 22 巷 1 號 (要拖鞋. 輕聲說話. 附設烘焙屋) |
| 深藍 | 288-4377-9 | 台南市崇明路 129 號 |
| OLILY Cafe | 336-8008 | 台南市崇明路 213 號 |
| 瑪琪哈朵 | 220-1828 | 台南市府中街 127 號 孔廟對面巷子 義式咖啡 |
| 伊莉的店 | 214-8701 | 台南市慶中街 108 號 禁煙 |
| Masa Cafe | 237-3041 | 台南市長榮路一段 誠品書店旁 露天的咖啡吧 |
| 魚羊鮮豆 | 274-8718 | 台南市東豐路 275 號 濾紙式咖啡 禁煙 |
| IZZY | 222-9667 | 台南市民族路二段 10 號 自家烘焙咖啡豆 日式義式咖啡 |
| 18 巷花園 | 236-5599 | 台南市大學路 18 巷 17 號 |
| 吾亦私 | 241-0123 | 台南市民生路二段 120 號 |
| 看見網路下午茶 | 225-6085 | 台南市新美街 92 號 火鍋 簡餐 咖啡 茶 |
| 石堡 | 226-2681 | 台南市國華街三段 270 號 AM11:30~PM11:30 |
| 亞馥美食 | 209-3022 | 台南市育樂街 260 號 原五餅二魚 |
| 歐風館 | 214-0252 | 台南市建業街 86 號 AM11:30~PM11:30 |

| | | |
|---------|----------|-------------------------------|
| 鳥籠(伯凱吉) | 208-8604 | 台南市東寧路512巷2號 茗品.小火鍋.手工傢俱.藝術創作 |
| CD BANK | 237-4981 | 台南市長榮路一段234巷30號一樓 |
| 異人館 | 224-9270 | 台南市慶中街86號 台糖量販店 |
| 溫室咖啡 | 214-5305 | 台南市五妃街204號 |
| 幸運草 | 213-9887 | 台南市建業街41之3號 |
| 窄門 | 211-0508 | 台南市南門路67號2樓 |
| 2097 | | 台南市樹林街2段155號2樓 |
| 咖啡小舖 | 220-3665 | 台南市南門路23號 |
| 夏綠蒂 | 213-3660 | 台南市府前路一段147號 |
| 布吉拉潘咖啡 | 276-2759 | 台南市東寧路528巷2號 |
| 國境之南 | 275-0384 | 台南市大學路18巷16-3號 |
| 木石田 | 236-8868 | 台南市青年路398巷5號 AM11~PM2 PM5~PM8 |
| 亞諾咖啡 | 238-0761 | 台南市東豐路247號 |