

國立屏東大學 校外租屋寶典



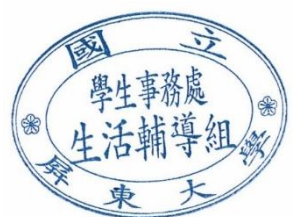
中華民國 111 年 8 月 1 日 第 1 版

中華民國 113 年 9 月 6 日 第 2 版

中華民國 114 年 7 月 1 日 第 3 版



國立屏東大學
National Pingtung University



目錄

校長的話.....	2
學務長的話、生活輔導組的叮嚀.....	3
一、租屋前的準備.....	4
二、看屋重點面面觀.....	6
三、房屋租賃契約書注意事項.....	11
四、校外租屋生活注意事項.....	13
五、校外租屋常見問題集.....	14
六、校外租屋重要電話號碼與好站連結.....	18
附件 1、押/租金收據範本.....	19
附件 2、國立屏東大學賃居問題反映單.....	20
附件 3、教育部學生校外賃居安全宣導 EDM.....	22
參考資料.....	23



讀者回饋表單

☆ 掃一掃，給回饋！

校長的話

從外地來到國境之南屏東求學的各位同學，大家辛苦了。

離開溫暖的家在外租屋，對各位同學來說，很可能是第一次，我鼓勵同學多多利用學校宿舍，如果因為各自需求，必須賃居在外，也請同學務須考慮安全和便利性等問題，才能住得安全又安心，學務處已蒐集租屋的相關資訊，編纂成這本《租屋寶典》提供大家參考，希望對同學在找房看屋的過程中有所助益，進而挑選到適合的租屋處。

外宿生活是養成自我獨立生活的學習機會，各位同學如有任何需要，歡迎聯絡你的導師或校安中心，師長同仁都很樂意提供各項協助，祝福同學在國立屏東大學度過你人生最輝煌的歲月。

校長 陳永森

學務長的話

外地求學租屋，可能是同學在屏東的家，要陪伴你除了學校作息外，一天最長的時間，並持續數年之久，因此賃居處的選擇極為重要。

這本租屋寶典手冊結合了從租屋處的外在環境到室內的空間生活，包含從租賃相關資訊、契約、安全，到生活機能與作息，提供全方位的賃居相關資訊，期望能讓賃居同學在屏東求學期間租屋相關問題都能有一個周全的指引與回答，讓同學找到一個溫暖舒適的家，全心投入專業知識的學習。

生活輔導組的叮嚀

租房子，可能是人生第一次自己做的重大決定，也是獨立自主的象徵與開始，選擇的好與壞，決定短則半年長則數年的居住品質，賃居安全的影響更是至關重大，請各位同學在尋覓理想的租屋處前，務必詳閱本寶典，以充實必備的租屋知識，多一分的用心，就多一分的安全保障。

此外，本校每學年固定安排師長進行賃居訪視，確保同學校外租屋安全，同學亦可即時反映各項租屋問題，期能迅速獲得有效處理解決，達到學生開心、學校放心、家長安心的理想目標。

事不宜遲，現在趕快翻開這本校外租屋寶典，讓國立屏東大學陪你/妳勇敢踏出美好租屋的第一步！

一、租屋前的準備

(一) 租屋資訊的來源

1. 本校雲端租屋平臺

本校運用教育部指導、虎尾科技大學建置的「FORMOSA 雲端租屋生活網」，廣納鄰近本校、符合教育部賃居安全法規規定的租屋處，歡迎同學多加使用本平臺搜尋理想的租屋處。(P. 18 有提供本校雲端租屋生活網網址)

2. 本校租屋博覽會

每年 4-5 月左右，生輔組會舉辦租屋博覽會，邀請符合教育部賃居安全法規規定的房東到校宣傳其租屋處，同學可以主動留意相關活動期程，利用此機會獲取可靠的租屋資訊，並可當場與房東預約看屋的時間。

3. 學長姐

學長姐的推薦也是常見的租屋資訊來源，優點在於學長姐親自住過一段時間，對於租屋處的品質應有一定程度的瞭解。

一般而言，同學大多是大一下學期開始，也是宿舍開始抽籤時，即會出現找屋需求，故每年找屋期多在 3-6 月，為避開在此一時段和大家搶房子，建議有需要租屋的同學，平時就要留意學長姊居住狀況，有合適的即可提前向學長姐詢問、預定，以利承接優質房源。

4. 網路社群

網路時代，經常有同學在 DCARD、FB 等相關社群網站詢問或搜尋學校鄰近租屋相關資訊，雖也不失為一個簡便的租屋資訊來源，但仍須提醒同學，網路陷阱多，切勿在未看屋前就貿然線上承諾簽約，以保障自身權益。

(二) 出發看屋的行前準備

1. 兩人同行，結伴看屋

同學出發看屋時，請儘可能結伴同行，以免看屋時突發狀況發生，無人與援。此外，每個人看屋角度不同，結伴同行可察覺房屋不同面向，例如：有人注意設備、有人注意整潔等。看屋後也能夠互相討論，再做決定。若不得已，必須單獨看屋時，務必先告知家人、同學，所到之地點、電話及時間，並互打電話以確認安全。

2. 提早規劃，留意資訊

建議在確定必須租屋後，預留一至二個月的時間找屋。要找到適合自己的房屋絕非易事，需經多方比較、看屋，花費耐心與時間。

常見不少同學臨時找屋，倉促決定而又後悔，引起賃居糾紛，吃虧的還是同學自己，實在得不償失，所以請務必預留一至二個月的找屋看屋期。

3. 不隨便承諾，不帶大筆金錢

第一次看屋不要帶大筆金錢，避免在不確定的情況下，受房東慫恿或自己一時衝動而支付大筆定金，後續如果反悔而衍生麻煩的法律問題。

一旦簽約並支付定金，依《民法》第 249 條第 1 項第 2 款的規定，契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。就算同學僅僅是離開五分鐘後就立刻反悔，仍有可能無法討回定金。

請同學在支付前務必考慮清楚，最好的辦法就是第一次看房時不帶大筆金錢，以防一時衝動支付大筆定金的情況發生。

4. 與房東的良好互動—禮貌很重要

事實上，不僅是同學在挑租屋處，房東也在挑房客，如何讓房東建立良好的印象，願意將房子承租給我們呢？關鍵就在於「禮貌」。

(1) 親切招呼

與房東見面後，帶著微笑、主動先打招呼，可以姓氏稱呼，如「王先生、王小姐您好，今天要麻煩您了。」，或主動詢問「請問要怎麼稱呼您？」

(2) 禮多人不怪

看屋過程中多說：「請問您、麻煩您、謝謝您」，讓房東感受到我們的誠意與禮貌，會更願意用心協助我們瞭解房子的狀況。

(3) 看屋結束後，記得感謝房東今日的帶看與介紹，給房東留下好印象。

二、看屋重點面面觀

實際開始看屋，要注意的事可真不少，別緊張，我們一項一項檢視，缺一不可
外在環境、內部環境、門戶安全、消防安全、房東/室友素質

(一) 外在環境

1. 不同時段看屋

(1) 雨天/晴天、白天/夜晚

看屋最好的時機，應是在下雨天，房子有無漏水的可能，在下雨的時候最容易被發現。

而對於不了解當地生態的同學來說，白天及夜晚都看屋是必要的，曾有同學白天看是正常環境，到了夜晚卻是吵雜的夜市。

2. 租屋安寧

(1) 避免直接面向大馬路

白天或許感受不大，但到了夜間，來往車聲會嚴重影響睡眠。

(2) 注意住家巷道是否為市場或夜市

市場/夜市易造成環境吵雜及髒汙，可從馬路地面是否有汙黑油漬或不同時段看屋加以判斷。

(3) 留意租屋處是否在廟宇、中小學周圍

廟宇經常舉辦喧譁的儀式、慶典或活動；學校則經常有廣播。

(4) 注意租屋處四周是否有易吵雜的商店

如 KTV、網咖、酒店、熱炒店、夜店、酒吧、非法行業等，不但帶來噪音，更因出入複雜影響居住安全與品質。

3. 安全性

(1) 觀察承租地是否易為外人入侵

如遮雨棚搭出，容易任人攀爬、租屋處圍牆低矮、缺乏鐵窗。

(2) 通勤路線環境

自行騎車或步行者，需多加留意學校到租屋處通勤路線的環境，若有較為荒涼的路段，如田野、荒地、施工地，或是有路段缺乏照明、出入人士複雜等狀況，都應盡量避免承租。

4. 便利性與鄰里關係

(1) 交通便利性：大眾交通工具、附近停車位方便與否。

(2) 生活機能：考量附近環境的生活機能齊全與否，如小吃店、商場、便利商店、洗衣店、藥局等。

(3) 鄰里關係

學生住宿密集之處，最常為人垢病的即為髒亂及機車亂停放，觀察即將承租之處，是否有此現象，若無，表示該地房東或居民對生活環境相當重視。

此外，樓梯間乾淨清爽、照明燈光明亮、無太多雜物、住戶出入皆主動為大門上鎖、公用設施維護良好，也是觀察的重點。若適巧碰到附近鄰居，也可以有禮貌地主動詢問鄰居相關問題，藉由其回答的內容與態度來瞭解鄰里關係。

(二) 內部環境

1. 空間品質

(1) 注意屋內採光、通風是否良好

(2) 注意窗口的方向，是否會西曬、是否離隔壁太近造成隱私問題

(3) 隔間狀況

如為木板隔間，不僅隔音效果差、火災來時更是危險，建議輕敲牆壁以判定隔間材質。

(4) 避免頂樓加蓋

頂樓加蓋冬冷夏熱、易有水塔馬達噪音、易漏水、颱風時危險、有人舉報即需拆除，建議避免承租。

2. 設備檢查

房東所附的每樣設施，均須測試及檢查。

諸如：冷氣會不會冷、有沒有熱水、電視可不可以看、水龍頭是不是都有水、桌椅穩不穩、家具有沒有損壞刮傷等等，並請儘量當場拍照存證，需修繕的當場向房東要求，以免住進後才發現有問題，房東若反咬是同學不當使用所造成的損壞，勢必會引起賃居糾紛。

3. 漏水問題

(1) 查看屋內

- A. 注意屋頂、牆壁是否有留下水痕、發霉，尤其屋頂與牆面交接的牆角最易漏水，要特別觀察。
- B. 與浴室、廚房相連的牆縫亦是最常發生漏水的地方，可觀察此處牆面的油漆、地磚是否變色、剝落或有其他異樣。
- C. 如果住在頂樓，應特別留意天花板是否出現油漆剝落、水痕；陽台打出去的部分，也是常漏水的地方，應多加留意

(2) 查看屋外

有時屋內經過粉刷，一時看不出漏水的毛病。建議同學從房屋外觀，如外牆、公共空間(如樓梯間)、與隔壁鄰居相連的牆面，看看是否有水痕、潮濕、發霉情況。

4. 其他

(1) 淹水

房屋一樓平面應高於馬路、觀察圍牆是否有明顯平行線水痕
打開電錶箱/水錶箱觀察是否有因淹水留下的汙泥痕跡。

(2) 管線問題

馬桶是否通暢、水龍頭可否關緊、測試浴室排水孔排水情形

(三) 門戶安全

1. 大門的安全性

- (1) 觀察住戶是否普遍有隨手關門的習慣、確認大門是否能緊閉
- (2) 觀察樓梯間是否貼滿小廣告，如有，表示門戶易為外人入侵

2. 安全門與鐵窗

- (1) 安全門、鐵窗是否保持暢通
- (2) 鐵窗是否上鎖以防宵小(請清楚鐵窗鑰匙放置處，以利逃生)

3. 房間門鎖

一般均為喇叭鎖，但喇叭鎖安全性不足，可請房東裝設或徵求房東同意自行加裝鎖扣，以保障自身安全。

（四）消防安全（最為重要！！）

1. 基本消防設備

- （1）滅火器：放在易取得處、在保固期限內、可正常使用。
- （2）火警偵測器（偵煙器）：房間、公共空間均加裝。
- （3）緊急照明燈：火災時濃煙密布、電路全斷，一片漆黑中，若無照明燈指引，難以找到逃生出口。

2. 逃生路線

建議需有兩個以上的逃生出入口，除了大門外，另一端逃生出口應在大門的相對處，若無法選擇相對處，至少不能在同一側。

→同學對於逃生路線應熟記，逃生動線上建議加裝緊急照明燈

3. 鐵窗狀況

不可過小以致無法逃生、鑰匙應放在隨手可得處，如室內牆上。

4. 熱水器

（1）瓦斯型熱水器

不可置於室內，恐有一氧化碳中毒疑慮；若置於陽台但以窗戶圍起，視為室內。

（2）建議選擇配備電熱水器、太陽能熱水器的租屋處為佳

（五）房東/室友素質

好房東/室友的重要性就跟租屋處的好壞一樣重要，一個難相處、不易溝通的房東/室友，常是造成無法久居或賃居糾紛的主因，在承租前，務必細心觀察房東/室友的好壞。

1. 房東

（1）人品

在看屋、溝通的過程中，可從房東對同學提出合理合法要求的反應，觀察這個房東是否樂意與學生溝通、願意配合法規、協助解決問題，或是貪小便宜、避重就輕、凡事嫌麻煩。

(2) 工作性質與居所

房東的工作性質與居所，直接關係到房東對於同學遇到租屋問題時，能否有心思關心同學或有能力處理突發狀況之條件。

2. 室友

(1) 人品

瞭解室友人品的方式，可透過觀察公共空間，像浴室、廚房的使用/維護情形，推估室友可能的行為表現與生活/衛生習慣。

(2) 作息

務必確認室友的作息是否與自己類似，如同學早睡早起，室友卻習慣日夜顛倒在半夜大呼小叫打電動，就容易產生摩擦。

三、房屋租賃契約書注意事項

找到理想租屋處，好開心，終於要簽約了～小心！

租屋合約陷阱多，牽涉到法規內容會有些複雜，但為了保障同學的租約安全，請同學耐心、反覆、仔細地研讀！

(一) 基本觀念

1. 請房東出示身分證及房屋所有權狀(或房屋稅單)

用以確認屋主真實身分及房屋合法性，並得以判斷房東是屋主還是二房東，若是二房東，應請其出示與原房東所定之契約，瞭解其是否有此權限轉租他人。

2. 一切以書面契約為準

有的房東會說：「不用簽契約啦！反正你就每個月繳 4500 塊……」雖說民法上租賃契約的成立，不以書面契約為必要，但口頭上的承諾爭議性過大，強烈建議同學租屋一定要寫下白紙黑字的契約書，以減少日後發生賃居糾紛，卻難以舉證的窘境。

3. 仔細閱讀契約、必要時要求帶回家審閱

有時候房東會說：「契約只是形式……」、「你相信我……」、「契約都長一樣啦，大家都這樣簽，哪來那麼多問題？」

請同學踩穩自己的立場，語氣溫和但堅定的告訴房東你需要時間仔細閱讀，審閱過程中如果覺得有任何疑慮，請同學立即向房東詢問，如果當場仍無法判斷，也可以向房東要求將契約帶回閱讀，回學校再詢問師長或專業人士。

(二) 契約內容檢視

1. 契約審閱期(至少三日)、租賃地址明確、租賃範圍清楚

2. 租金與租約期限

(1) 建議租屋契約簽訂「定期租約」

應確認租金金額及租約期限，建議同學簽訂「定期租約」，因為民法第 442 條規定「定期租約不可調漲租金」。

(2) 更加保險，可要求租約明定「契約期間內不可調漲租金」。

3. 押金（根據《租賃住宅市場發展及管理條例》第七條規定）

- (1) 押金之金額，不得逾二個月之租金總額。
- (2) 租約到期，房客返還租屋處時，房東應返還押金。
- (3) 請同學確認「押金是否在 2 個月租金金額以內」、「押金返還的方式」、「是否有不合理苛扣同學押金的條款」。

4. 賠償（根據《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》規定）

- (1) 任意提前解約，應賠償最高不得超過一個月租金之違約金
- (2) 請同學留意租屋契約的提前解約賠償，是否有超收，甚至押金、預繳租金通通沒收的不合理條款。

5. 其他費用

水費/電費/瓦斯費/網路費/管理費/其他任何費用，由誰繳納、費用如何計算、繳納方式為何？都請於契約上明確訂定。

（三）只要有給錢，就要拿收據

1. 無論是押金、租金、定金、其他費用，只要是直接向房東繳納金錢的行為，都務必、務必、務必向房東索取收據，千萬不要因為不好意思或怕麻煩人家而省略此步驟。
2. 如果房東以「之前都沒在開」、「家裡沒收據」等理由回絕，同學可參考附件 1(P.19)的收據範本，自行列印要求房東填寫。
3. 再次提醒，有給錢就一定要拿收據，新聞、網路上有太多案例是房客繳錢後，房東以無憑無據為由拒絕承認，導致麻煩的賃居糾紛。

（四）其他注意事項

1. 確認房東是否有其他特殊限制

例如房間可否釘釘子、炊膳、養寵物、帶異性入內或過夜等等，都請同學要求房東在簽訂契約時，明文寫在契約上！

2. 修繕責任

租屋處或租屋處設備要修繕時，法律規定原則上應由房東負責修繕¹，建議在契約中明定何種修繕由房東負責，何種由房客負責，亦請同學小心契約中是否有對自己不利的修繕責任相關條款。

¹ 《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》：「租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。」

四、校外租屋生活注意事項

1. 保持健康作息與良好生活習慣。
2. 定期檢視消防用具與逃生路線。
3. 出門記得關電燈、冷氣、各式電器、瓦斯、水龍頭。
4. 每學期填寫賃居資料與安全評核紀錄
同學請記得每學期上校務行政系統填寫(更新)賃居資料與安全評核紀錄，確保資料正確無誤，以利學校掌握同學校外租屋環境。如果有任何填報上的問題可以詢問班級賃居股長。
5. 配合本校每學期/學年校外賃居訪視，俾利同學校外租屋安全。
6. 建議將門鎖換新並養成隨手鎖門好習慣，特別是在睡前。
7. 與鄰居（室友）建立良好關係，建議選擇社交單純的室友。
8. 每月按時繳房租、愛惜租屋處，做一個有品好房客。
9. 隨時注意音量，避免影響鄰居或室友。
10. 告知家長、師長正確租屋住址及電話。
11. 深夜莫走暗巷，盡量避免夜歸。
12. 檢視自身言行舉止，多為他人著想，勿添鄰居(室友)困擾。
13. 單獨在家時切勿隨意讓陌生人進入屋內，應門時應詢問清楚。
14. 建議女同學可在門外鞋架放置一、兩雙男鞋，貼身衣褲曬在室內。
15. 應隨身備有可以立即求援的緊急聯絡電話
例如本校校安中心專線(必備)、房東、當地派出所/消防隊、導師、，及親近同學/朋友的電話號碼，以備緊急連絡。(可參考 P. 18)

五、校外租屋常見問題集

1. 租屋時有問題或碰上賃居糾紛，可以找誰求助？

- A. 同學如果在租屋上遇到困難或有相關問題，參閱本寶典後仍然無法解決，本校生活輔導組設置賃居服務窗口，請撥分機 12408 詢問承辦人林先生。或者也可以選擇填寫「國立屏東大學賃居問題反映單」（附件 2，P. 20），並到民生校區生輔組繳交。
- 如果同學遭遇到緊急狀況，可選擇撥打 119/112/110，或撥打本校 24 小時校安專線→民生及屏師校區 0912-838-499 | 屏商校區：0965-389-995。

2. 房東拒絕出示身分證件或建物所有權狀

- A. 《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》第 11 條規定：「出租人應出示有權出租本租賃住宅之證明文件及國民身分證或其他足資證明身分之文件，供承租人核對。」同學可舉此法條協請房東配合，如果房東堅持不配合，建議就不要選擇該租屋處。

3. 設備損壞，但房東拒絕修繕或一再拖延，我可以不付租金嗎？

- A. 同學不能以房東不修繕為由，拒付租金。
- 可行的作法是依據《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》第九條規定，同學得通知房東並訂相當期限催告修繕²，若房東未於所定期限內修繕，同學可以自行僱工修繕，修繕費用再請求房東支付或由租金扣除。

4. 如何確定租屋電費收取標準是否合理？

- A. 依據《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》的規定，以用電度數計費者，每度電費不得超過該租賃標的電費單「當期每度平均電價」。
- 非以用電度數計費者，出租人所收取之每期電費總金額，不得超過該租賃標的電費單之每期電費總額。

5. 續約前一天，房東才告知要調漲租金，我不能接受卻臨時找不到房子怎麼辦？

- A. 這種狀況只能透過事前預防來避免。
- 如果擔心房東利用租約到期、續約前才臨時調漲租金，造成同學來不及找房子只能接受漲租。
- 可在訂約時要求房東在租約明定「漲租應在租約期滿(續約)至少一個月前通知」等條款。

² 當同學藉由電話連絡房東處理修繕，房東卻總是置之不理，可以寄送存證信函，郵局就會有你「催告修繕」的證據。存證信函寫法(參考 P. 17)、存證信函下載(參考 P. 18 連結)

6. 雅房、套房、獨立套房，怎麼分？

A. 分租雅房：房間沒有衛浴設備，會和其它房客共用與清潔。

分租套房：房間內有衛浴設備，自己使用、清潔。

獨立套房：有專屬地址門牌，常見在大樓/公寓，門打開就是自己的房間。

7. 定金、押金、租金，怎麼分？

A. 定金

看屋後有意承租，房東亦願出租，在簽訂契約前，同學預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。

請同學們定金不要付太多，以免事後覺得該租屋處不好或看到更喜歡的房子反悔，鉅額定金被沒收會很心痛。

押金

押金的目的是擔保租金的給付、房客對房子造成損害的賠償，以及擔保租約期滿時房客按時返還房子。押金金額可由雙方協定，但最高不可超過月租金的 2 倍。

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。

8. 受傷或生病要回家鄉長期休養，提前解約要賠償房東嗎？

A. 不用。

依據《租賃住宅市場發展及管理條例》第 11 條規定，同學如果因為疾病或意外，有長期療養之需要，難以繼續租屋者，同學可以提前終止租屋契約，且房東不得要求任何賠償。但請同學記得要在提前終止租屋契約前三十日，檢附相關證明，以書面通知房東。

9. 租屋寶典的內容太多了，有沒有懶人包？

A. 有，請參閱「附件 3、教育部 110 年學生校外賃居安全宣導 EDM」(P.23)

但還是誠摯建議同學耐住性子把寶典的內容都仔細看過，才能學到最充足的校外賃居必備知識喔！

10. 租屋期間，房東可以任意進出我的租屋處嗎？

A. 不可以。

房屋出租後，房東雖擁有所有權，但房屋的使用權屬於房客，房東進入出租房屋時，必須經過房客同意。若房東未經房客同意，即擅自進入出租房屋，恐涉刑法第 306 條「無故侵入他人住宅罪」。

11. 租屋期限到了要續約，是否需要再用書面契約續約呢？

A. 建議要。

同學最好都能養成以書面續約的「法律習慣」，避免口頭續約因租期爭議衍生「不定期租賃」且無憑據舉證。

建議在租約到期前1個月，租賃雙方先行**確認是否續租**，可以直接在原租賃契約上更新租賃期間，並於修改處雙方簽名或蓋章；也可以再準備一份新的租賃契約重新簽訂，以保障租賃雙方權益。

12. 租屋契約好像有很多種版本，請問都一樣有效嗎？

A. 原則是，所以同學要特別小心契約上是否有不平等或不合理的條款。

坊間契約書內容五花八門，常見的有文具店版本、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，本於私法自治與契約自由原則，只要雙方對於契約內容同意且簽名/蓋章，契約即生法律效力，雙方必須遵守履行。³

為避免同學因不熟悉租屋法規而權益受損，建議可以**要求房東使用「內政部住宅租賃契約書」**（可參考P.19連結），或是將房東提供的契約書對照內政部契約書，以瞭解契約內容之公平性及合理性。

13. 房東百般找理由扣我押金，這樣合法嗎？

A. 請同學先檢視被扣押金的理由，再作判斷。

(1) **提前解約**：違約金最高能扣「一個月的租金額」。

(2) **欠繳租金**

房客故意不繳房租，經過房東提醒、催繳也不理會，房東當然有權從押金裡面扣除房租。

(3) **房屋設備損毀**

因房客故意破壞或未盡到「善良管理人之注意」⁴而造成設備損毀。

(4) **其他**

例如違反租屋契約明文規定的生活公約，遭房東扣部分押金作為罰款（前提是此公約不得違反法律強制禁止規定或公序良俗）

如果被扣押金的情形**不是**上述事由，且同學認為不合理，與房東溝通無效，可以寄發**存證信函**告知房東在期限內返還押金，若房東仍不理會，再尋求調解或訴訟程序。

³ 所謂「契約自由」，即按當事人本於自主意思所締結之契約，若其內容**不違反法律強制規定或公序良俗**，基於私法自治及契約自由原則，即成為當事人間契約相關行為之規範。（最高法院104年度台上字第2192號判決）。

⁴ 民法第432條第1項規定：「承租人應以**善良管理人之注意**，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。」。「善良管理人之注意」係指**一般具有相當知識及經驗之人，所應具備的注意義務**。舉例而言，一般具有相當知識及經驗的社會大眾都知道在屋內烤肉很危險，所以如果有房客為之，顯然就是沒有盡到善良管理人的注意義務，如果因而造成房屋受損，雖非故意，該房客仍應對房東負損害賠償責任。

14. 租屋期間，為了住的更安心，我可以自行換房間門鎖嗎？

A. 可以。

同學租屋後，可以自行更換門鎖，但建議還是要先告知並與房東溝通。⁵

除非當初簽訂租屋契約時，契約內容有明文禁止。

也要記得契約期滿將房子返還房東時，要將換過的門鎖回復原狀。

(或是房東同意保留換過的鎖，則須交付新門鎖與鑰匙)

15. 房東在契約上規定房客須繳回契約書，這樣合法嗎？

A. 不合法。

《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》規定：「不得約定承租人須繳回契約書」，所以就算契約明文規定，仍會因違反禁止規定而無效，以保障租客的權益。另外也提醒同學，如果簽約後有任何契約更動，雙方都要在修改處簽名/蓋章，證明均同意修改。

16. 跟同學合租，租約建議「各簽一份」還是「代表簽約」呢？

A. 建議「各簽一份」，每位租客的「權利/義務」自行承擔最有保障。

(1) 各簽一份(推薦)：每個人獨立與房東各自簽一份租屋契約。

I. 優點：同租者退租/欠租金免負連帶責任；申請租金補貼較方便；不用擔心房東隨意趕人。

II. 缺點：對房東而言相對麻煩，可能較難找到願意配合的房東。

(2) 共簽一份(折衷作法)：所有人共同在一份租屋契約上簽約。

I. 優點：對房東而言相對便利；對同學而言相對有保障，至少所有人的名字皆顯現在租約上。

II. 缺點：有人臨時不租，其他人可能還是得承擔租金缺口。

(3) 代表簽約(不建議)：由一位同學代表簽約，其他人不在租約上。

I. 優點：對房東而言很便利，可能因此較易承租。

II. 缺點：有人退租/欠租金，代表簽約者可能須承擔所有責任；未簽契約者可能無法申請租金補貼；被房東任意驅趕的風險。

III. 建議：如仍欲採此方式，代表簽約者請審慎評估能否承擔有人臨時退租/欠租金，可能要負責的風險。另外，請務必確認租約加註「可轉租、可分租」，避免簽約時房東口頭承諾「你們一個人代表簽約，再統一收大家的租金給我就好」，結果日後翻臉不認帳，指稱同學「契約明訂不可轉租，你違規分租給其他人，我要把你們通通趕出去」的窘境。

⁵ 根據《民法》第 421 條規定：「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。」意思是「只要租約開始，租客就有使用和收益租賃物（房子）的權力」，租約簽訂交屋之後，使用收益權就轉移給了租客。因此理論上換鎖不需經過房東同意，也不需要給他新的鑰匙。但還是建議同學先與房東好好溝通，避免產生不必要的糾紛。

※補充：存證信函範例

範例【一】：修繕義務之通知函

按 本人 000 於民國□年□月□日向房東 000 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□日曾以電話與房東 000 聯絡，惟不見其採取修復措施，特再以本函催請 000 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【二】：返還押租金之通知函

按 房東 000 與本人 000 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房東 000。查本人於簽訂租賃契約時，已交付房東 000 押租金新台幣□元，依約應於租期屆滿時返還押租金於本人。惟屢經本人催告房東 000 返還前述押租金，房東 000 均置之不理，特此函告房東 000 於函到七日內，返還前述押租金與本人，以免爭訟。

六、校外租屋重要電話號碼與好站連結

(一) 重要電話號碼

1. 本校重要分機(本校電話：087663800)

- (1) 12408(生活輔導組 校外賃居)、12100(軍訓暨校安中心)
- (2) 12300(衛生保健組)、25100(學生諮商中心)
- (3) 24 小時校安專線

民生及屏師校區 0912-838-499 | 屏商校區：0965-389-995

2. 警政消單位

- (1) 歸來派出所：08-722-4416 | 民和派出所：08-722-3077
- (2) 屏東縣政府消防局
 - 第一大隊麟洛分隊(近屏商校區) 08-722-1546
 - 第一大隊屏東分隊(近民生/屏師校區) 08-736-0163
- (3) 報警：110、消防救護：119、急難救助：112、反詐騙：165
- (4) 租屋法律諮詢專線：(02)412-8518 轉 2 再轉 6

(二) 好站連結

1. 國立屏東大學雲端租屋網
<https://house.nfu.edu.tw/NPIC>
2. 崔媽媽基金會
<https://www.tmm.org.tw/contents/text?id=118>
3. 學生租屋注意手冊
https://drive.google.com/file/d/14ieXUp3f05qDwgXJ9l_CnELX1LvH2_19/view
4. 內政部「租屋教戰手冊」
<https://house.nfu.edu.tw/announce/4646>
5. 內政部「租屋點交手冊」
<https://house.nfu.edu.tw/announce/4647>
6. 內政部「住宅租賃契約書範本」
<https://staf-life.nptu.edu.tw/p/406-1074-110477,r8.php?Lang=zh-tw>
7. 住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項
<https://www.ey.gov.tw/Page/DFB720D019CCCB0A/478917df-7599-418f-8715-fd2716b623b4>
8. 郵局存證信函下載
<https://www.post.gov.tw/post/internet/Download/index.jsp?ID=220301>

附件 1、押/租金收據範本

【押(定)金範本】

	收	據	
茲收到	(承租人)		
	租屋押(定)金	新台幣	元整
此	據		
	出租人(房東)簽章：		
	承租人(房客)簽章：		
	中華民國	年	月 日

【租金範本】

	收	據	
茲收到	(承租人)		
	租屋租金	新台幣	元整
此	據		
	出租人(房東)簽章：		
	承租人(房客)簽章：		
	中華民國	年	月 日

附件 2、國立屏東大學賃居問題反映單

國立屏東大學賃居問題反映單					
申請人姓名：			申請人身分： ☐ 房東 ☐ 學生 ☐ 其他		
學號(身分證字號)：			系級：		
聯絡方式(手機)：			聯絡方式(電話)：		
租屋地址：					
申請日期：		類型： ☐ 租屋資訊 ☐ 賃居糾紛 ☐ 其他_____			
問題(申請人填寫)：如有相關佐證資料亦請申請人檢附 					

處置經過與結果(承辦人員填寫)：

承辦人員：

會辦單位：

單位主管：

租屋考量需周到 居住安全沒煩惱



建築物具有共同門禁管制 出入口且有鎖具

- 確保居住品質，住戶們應共同遵守門禁管制規定。
- 檢查出入口鎖具功能正常有無損壞。



建築物內或週邊停車場 所設有照明

為顧及晚歸者的行走及人身安全，建築物內或週邊停車場所應設有感應或固定式照明。



建築物建材的安全性

倘為木造隔間或鐵皮，則建築物防火性較差。



辨別是否為高密度租賃建築物 且房東是否有辦理公安申報

- 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。
- 如是，應請房東辦理建築物公共安全檢查申報：300㎡以上：每2年1次；300㎡（含）以下：每4年1次。



滅火器功能正常

- 每一層樓至少裝設一具滅火器，並放置陰暗處，避免太陽直曬。
- 定期檢視其壓力表處於「綠色壓力」充足位置，依法每3年滅火器藥粉須回收更換。



熱水器裝設符合要求， 避免一氧化碳中毒

- 瓦斯型：建議安裝於室外，若安裝於室內須有強制排氣裝置。
- 電力型：須裝有防漏電裝置。



設有火警警報器或 住宅用火災警報器

每個出租樓層都要裝設火警警報器，另建議每房加裝住警器最安全。



保持逃生通道暢通， 且出口標示清楚

逃生通道不可堆放雜物，更要暢通，應有二至三處出口最安全。



具備逃生通道及 逃生要領的認識

- 設置緊急逃生路線圖，並進行模擬演練。
- 清楚逃生通道、逃生要領、出入口方向及遇火警時的應變措施等。

清楚知道校、警、消、醫等協管道
掌握鄰近派出所、消防隊、醫療院所及學校校安專線等聯繫電話，有利緊急事件發生時尋求協助。

教育部 廣告

參考資料

1. 封面 PNG 圖案來源標示：

屋 PNG 圖片素材由 IYIKON 设计 Pngtree.com

2. 國立屏東教育大學(現為國立屏東大學)租屋寶典(本校生活輔導組，2011)

3. 馮麗芳等編，《學生租屋手冊》(崔媽媽基金會出版，2007)

4. 馮麗芳等編，《大專院校校外賃居工作輔導指南》(教育部，2009)

5. 呂秉怡等編，《學生租屋注意手冊》(教育部，2010)

6. 全國法規資料庫—民法

7. 全國法規資料庫—租賃住宅市場發展及管理條例

8. 全國法規資料庫—消費者保護法⁶

9. 國立臺灣師範大學租屋收據範本

10. 內政部「住宅租賃契約書範本」(109年8月26日內政部台內地字第1090264511號函修正)

11. 住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項

<https://www.ey.gov.tw/Page/DFB720D019CCCB0A/478917df-7599-418f-8715-fd2716b623b4>

12. 崔媽媽基金會

<https://www.tmm.org.tw/contents/text?id=118>

13. 正修科技大學 正修雲端租屋網 租屋 Q&A

http://osa.csu.edu.tw/wSite/lp?ctNode=15483&mp=A04000&idPath=9742_10866

14. 國立屏東科技大學 生活輔導組 校外賃居專區

<http://osa.npust.edu.tw/files/11-1074-7584.php>

15. 碩豐法律事務所 法律詞典 民法詞彙-契約自由/私法自治

https://shuofeng.com.tw/newsdetail_3_141.html

16. 風傳媒 「提前解約就是罰一個月押金？這些租約眉角，房東、房客最好都要懂」

<https://www.storm.mg/lifestyle/2286334>

17. 591 房屋交易 「升息房東喊漲 這三種情形租客可 SAY NO」

<https://news.591.com.tw/news/7874>

18. 崔媽媽基金會 知識宣導 租屋大哉問

<https://www.tmm.org.tw/contents/faq?c=5>

19. 租租通 「房東不退押金怎麼辦？租屋自保這樣做！」

<https://www.dd-room.com/article/cgce3dwp4vvybnot>

20. 嵐川法律事務所 「什麼是善良管理人之注意？」

<https://reurl.cc/mo296j>

⁶ 消費者保護法 56-1 條：「企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第十七條第一項公告之應記載或不得記載事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。」