

貳

學生租屋注意手冊
Student Rental Guide租屋三步驟
步驟三

契約如何簽

準備簽約了，價格能不能再便宜一點？房東剛剛說好的會不會兌現？是不是還忘了什麼？快來看看還有什麼要注意的。

STEP
THREE 3

步驟三 | 契約如何簽

簽約前

簽約前要注意的事還真不少，把握一個重點：支付定金前，所有問題最好都能確認清楚！因為，定金一旦支付後，若是因同學的因素造成無法履約，此時房東是有權利沒收的（見38頁，故事1）。因此希望藉由步驟三巨細靡遺的提醒，指導同學如何成功的打贏「簽約」這場關鍵性的戰役。現在，就從如何談價錢開始吧～

一、如何議價

1. 議價前掌握的原則

- 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。
- 判斷房東對自己的滿意程度，可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。
- 房東在遊說的過程中，最常見的说法：「要快點決定喔！還有其他房客也在談，在等我的決定……」此話雖真假難辨，不過也勿因一時衝動而急付定金。
- 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。
- 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。
- 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。
- 態度謙和，適當的表現出自己的優點，表明自己：生活單純，愛乾淨，在前一個房子住了很久，從未遲交過房租，等等，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，請同學根據自己所處的情況，做謹慎衡量，並小心判斷。

2. 議價的方法

【哀兵型】——“我們會是好房客，但我們的經濟能力有限”

誠懇的態度是最佳的議價方法。大多數的房東不是只想租個好價錢而已，更希望能找到一個好房客，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。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。在前步驟二中，即提醒同學與房東洽談時該注意事項，讓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。尤其是無收入的學生，由於經濟能力較有限，但生活單純或有學校做保障，通常房東在租金上多少可以有再議價的空間。

以誠懇的態度
與房東洽談，
增加房東對你的
信賴及好感

以下便是幾位房客在過去曾與房東洽談的範例：

- “我是學生很單純，大多時間待在學校，我不會帶閒雜朋友回家，保證會好好照顧房子…”。
- “我一定按時交租，而且一些小東西的修理自己會處理，不會常麻煩您的，一定會好好愛惜您的房子…”。
- “我很喜歡您的房子，但是預算不夠，不知您在租金上是否可有一點彈性…”。
- “我們幾個都是學生，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……”。
- 坦誠經濟狀況，表現出經濟拮据的情況：：“家裡負擔很重，我也必需出外打工支付生活費……”。

【知此知彼型】——彷彿自己是一位租屋行情專家

以下便是幾位曾經採用此種方法的房客所提出的建議：

- 確實掌握租金行情，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。
- 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，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）。
- 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。
- 以退為進：“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。”

這種方法必須小心的使用，以免弄巧成拙。此種方法較適合於房東的房子久久租不掉的狀況（即同時要競爭此屋的房客較少的情况）

【精打細算型】——這個也含、那個也包，一次付清還可打折

- “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，您麻煩我也麻煩”。
- 管理費、清潔費等，水電費、網路費等等，可和房東溝通是否將費用含在租金中，減少費用支出也是一種議價的方法。
- 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。
- 租金若一次支付多期，在房租的議價空間就會變得較有彈性。最常見的就是學生一次支付一學期或一年的租金，常可省下0.5~1個月左右的租金。不過須提醒的是，若是碰到要維修狀況或是同學想提前終止租約時，房東若不出面、不還錢，事情就會有些麻煩，須花時間來處理。
- 承租期間通常都包含了寒暑假，若此段時間並無居住，可試與房東商量寒暑假租金是否可給予折扣。

二、主動詢問費用與限制：

1. 費用的分擔

與房東洽談時，對於租金之外的額外費用最好先做詢問，如：管理費、水電費、網路費等等，以避免在承租後才發現另須額外承擔其他費用，造成經濟壓力。

2. 特殊的限制

房客應主動詢問房東是否有特殊的規定，例如不可釘釘子、養寵物、帶異性過夜……等等，以便瞭解自己是否可以配合，並作為篩選房東的依據。

三、定金支付原則

1. 定金額度

定金支付金額多寡，雖無規定，但仍以租金的1/10為佳（租金不超過一萬元者，以不超過1,000元為佳），避免因反悔定金全數被房東沒收，而造成生活壓力。

2. 如何避免支付高額定金

學生租屋常見房東一開口即要求支付二個月押金或是全期的租金為定金，有時可高達好幾萬元的金額，這麼高額的定金一旦支付，若同學無法承租，可能會被房東全部沒收，因此，建議同學：

- 不帶大筆金錢出門
- 不帶提款卡出門

如此就算碰到強力促銷的熱情房東，也可藉身上無太多現金等理由先行脫身，待仔細評估後，再決定是否承租。

3. 索取收據

支付定金後，請房東開立收據（見132頁，附件二），以免房東收了定金，又拒絕承認出租。若房東承諾可退定金，也請書寫於收據內。

四、簽約前的基本概念

1. 書面契約是否必要

原則上租賃契約的成立，不以訂立書面契約為必要，口頭上的承諾取得雙方同意，契約即是成立。但因口頭承諾造成爭議性過大，故仍是建議大家都能寫下白紙黑字的契約書，以減少日後發生舉證困難的困擾。（見52頁，故事7）

2. 未成年簽約

未滿廿歲所簽之契約是否有效？訂約時當然是有父母或法定代理人同意最好，對房東來講也是個較安心的保障。但若無法取得父母或法定代理人同意或陪同時，依事實認定，租屋確為同學日常生活所必需的，租約仍然有效。

3. 只簽名可以嗎？

多數人對簽訂契約或其它正式文件，都認為當事人需「蓋章」才代表正式簽定契約或文件，但實際上在民法第三條第二項即明定『如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力』。也就是在簽定文件時，應以簽名為主，在沒有簽名的狀況下，可以使用蓋章。所以在簽訂契約或文件時，僅要當事人為年滿二十歲之法定成年人並且具行為能力者，簽名即對此契約或文件行使法律上之行為，亦即需負法律責任。

4. 契約有無審閱期？

『契約審閱期』係源自消保法，而消保法之規範係指一『消費者與企業經營者』之間的契約，例如：企業經營者販售物品予消費者——超商販賣物品予消費者，而非指一般私人與私人間的契約。（見38頁，故事1）

5. 仔細閱讀

通常在糾紛產生時，同學才發現自己的契約書有問題，這時才後悔沒有仔細閱讀契約書。因此，建議同學：

- 勿信房東口頭話語：「契約只是形式……。」、「你相信我，……。」、「契約都一樣啦，大家都這麼簽……。」，契約條文仍要仔細閱讀。
- 遇有不懂處立刻問清楚，有要加註說明事項，請另以文字敘述補充或修改，增刪處雙方簽名或蓋章。
- 若仍有疑問，可要求將契約帶回閱讀，回學校再請教師長或專業人士，以釐清爭議之處。

簽約時注意事項

簽約是件大事，同學們切勿掉以輕心，仔細看屋、慎重簽約，對於日後的糾紛預防是非常關鍵的二件事，在同學們坐下來與房東簽約前，仍不厭其煩的再重點提示同學幾件事，請同學務必牢記以下幾點：

一、重點提醒

關於人	簽約時，可要求房東出示房屋權狀及身份證以確定是屋主本人。
	房東若不肯提供相關證明文件，可將承租地址抄錄，至地政事務所查詢該屋址之屋主資料，以確認簽約人是否為屋主。
關於修繕	若承租對象為二房東時則需特別留意，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. 二房東與大房東簽定契約中，是否註明不得轉租、分租條文。 c. 二房東如果欲提前搬走，記得向二房東要回押金。
關於提前終止	民法429條規定：「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。」因此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。
關於聯絡方式	在契約中預留提前解約的條款（如扣一個月押金），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窘境。
關於聯絡方式	關於金額、租期及房東真實姓名、聯絡方式、地址等資料務請書寫清楚。

以下，即是針對常見的租賃契約書做一探討，仔細閱讀後，即能具備簽約應有的知能。

二、一般房屋租賃契約之探討

找殼是一件麻煩事，但是找到殼之後，如果不小心，麻煩會更多！因此我們嘗試將現行坊間常見的租屋契約書做一整理，並加上建議及解釋，希望能幫助同學更了解租屋契約。

1. 確定房東是否為房屋所有權人

契約書一開始，一定會先載明出租人（甲方，房東），承租人（乙方，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權出租者，最好能檢視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。（見60頁，故事10）

2. 與二房東簽約

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他人使用房屋”。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，是否有限制不得轉租。若有限制不得轉租，最好徵求大房東同意，並將契約中的限制條文刪除。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。（見60頁，故事10）

另外，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。（見48頁，故事5）

3. 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租金，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。（見52頁，故事7）

4. 《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，要房客欠租兩個月以上，並經房東依法催告(以存證信函催告為佳，房東才能終止租約。但是這並不是說房客可以少付這兩個月房租，就算租約終止後，房東仍可向房客要回所欠的這兩個月房租。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。

5. 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，應支付按照租金五倍計算之違約金”。五倍的違約金著實太高，同學可與房東協商適當金額。房客也可爭取事先約定：“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。

6. 返還原狀的爭議

房客如果要裝潢房屋最好先取得房東同意並和房東約定好，在租約期滿時能以現狀返還。至於有些房東要求房客在搬離前，要重新粉刷或是換掉用過的床墊等等，除非是事先和房客約定好，否則均不得以“返還原狀”的理由，要求房客全部換新。當然若房客未經房東允許，私自更改了隔局、顏色、設備或因拆除物件造成掉漆、釘孔等等，房東當可以“返還原狀”做要求。（見43頁，故事3）

7. 房屋自然損壞的處理

至於房屋之自然損害，如果未在契約中規定由房客負責的話，依法應由房東負責維修；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僱工修理，而於兩年內向房東要求修理費或抵繳房租（《民法》430條）。（見63-68頁，故事11-13）房客通知儘量以存證信函方式告知為佳。

8. 爭取刪除要房客繳納額外的房屋稅金

坊間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。（見108頁，故事29）

9. 提前終止租約的爭議性

坊間契約書中常見一個條文“特約應受強制執行之事項：1.租賃期間內乙方若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方一個月租金，乙方決無異議。2.租賃期間內乙方如有違背本契約各條項時，任憑甲方處理，乙方決不異議”此項條文發生糾

紛的狀況頗多，建議同學在閱讀契約書時，必須針對此項條文，再詳加討論。對於條文內容先做說明：

- ① 特約應受強制執行事項，若契約無公證，即無所謂”強制執行”四字。
- ② 第一項約定乙方提前遷離他處需賠償甲方一個月租金，就此項約定即表示乙方可不用房東許可，即可依《民法》453條提前告知並賠償金額後，遷離他處。但契約中並無約定甲方，代表甲方是可以不用受約束嗎？不用做任何賠償嗎？非也，若房東要求房客提前遷離，則必需徵得房客同意，才能終止租約。（若契約當中無任何約定提前解約事項，則需徵求雙方同意）
- ③ 建議同學，以上概念常與房東溝通不易，因此可在訂約前就把甲乙雙方寫上，互相約束。
- ④ 第二項條文造成爭議頗多，即因各項違約事項於各條中均已訂出罰則，常見房東再以此條再對房客多扣金額，實屬不公，因此建議同學在簽約前即先予以刪除，以免糾紛。

若擔心自己在承租期內，可能會提前搬家，可與房東協議，只要提前一個月通知房東或替其找到房客，則房客無須賠償，若經房東同意，請註明在契約當中做為憑證。（見63-68頁，故事21-23）

10. 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，而在簽約後才發現者，也是可以隨時終止租約的。

實務中常見房客常以房子有壁癌、潮濕、噪音、樓頂設有基地台等引用此法條要求與房東解約，通常這樣的方式是無法終止租約的，因房客必須舉證壁癌、潮濕、噪音、基地台等，對身體健康確實有直接影響，若無法舉證，則無法合法的終止彼此的租約。（見90-92頁，故事22、23）

11. 房東賣屋對租賃契約的影響

依《民法》425條，原則上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。但有下列幾項為例外：

- 在承租前房東已開始賣屋
- 未經公證超過五年（含五年）的定期租約
- 不定期租約

將不可主張「買賣不破租賃」。（見85頁，故事20）

12. 留下彼此的戶籍地址

看完所有的條文後，除了將變動的地方補上簽名或蓋章外，另外，在核對完雙方證件後，將彼此的戶籍地址及身分證字號都填入最後的簽名蓋章欄位，切勿只留下雙方的電話，因為在發生問題須寄發存證信函時，常常聽到房客們回答不知房東地址，而造成事情延宕陷入無法處理的窘境。

13. 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，因此建議同學，若擔心自身權利未被保障或契約有未竟事項，在最後寫下“**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。**”等字樣。

目前大部份的學校均有提供免費契約書下載或索取，或可至教育部校安中心及財團法人崔媽媽基金會下載契約書，其內容顧及雙方的權利義務，是較為中立不偏頗的一個版本。本書除節錄崔媽媽基金會版本契約在後外，並對校方常用版本契約書做一詳細解譯說明，以方便同學了解契約條文。（見32頁，學生契約書條文詳解）

14. 如何申報租金扣抵所得稅

申報租金扣抵所得稅必需備齊三樣文件：

- 申報年度的契約書影本（正本）
- 租金支出證明（如匯款單、轉帳證明、契約書後頁房東簽收欄、房東開具之收據等）
- 入籍證明（戶口名簿或自行簽具切結書）

為維繫租賃關係和諧，要報稅前還是先告知房東為宜，以避免房東因不知你有報稅，而被稅捐追繳税金甚而因逃漏稅被課扣罰款，此時房東極易將怒氣轉到房客身上，並要求房客做補貼，不但讓彼此關係的惡化，還有可能讓您再多支出一筆金額。（見111頁，故事29）

結語

第一次在外賃居，對許多同學而言，是一個自由獨立的開始，能夠佈置屬於自己的第二個「家」，期待的心情是可想而知。但是如何懂得避開租屋上的風險，承租一個安心的環境，卻常被同學們所忽略。

透過學生賃居服務的過程中，不難發現不論學區在何處，總有許多相同、類似的問題一再出現，而這些問題，只要能在事前謹慎小心的稍加注意，即可避免；因而，學習如何「賃居」該是每個外宿的同學，必修的一門課。

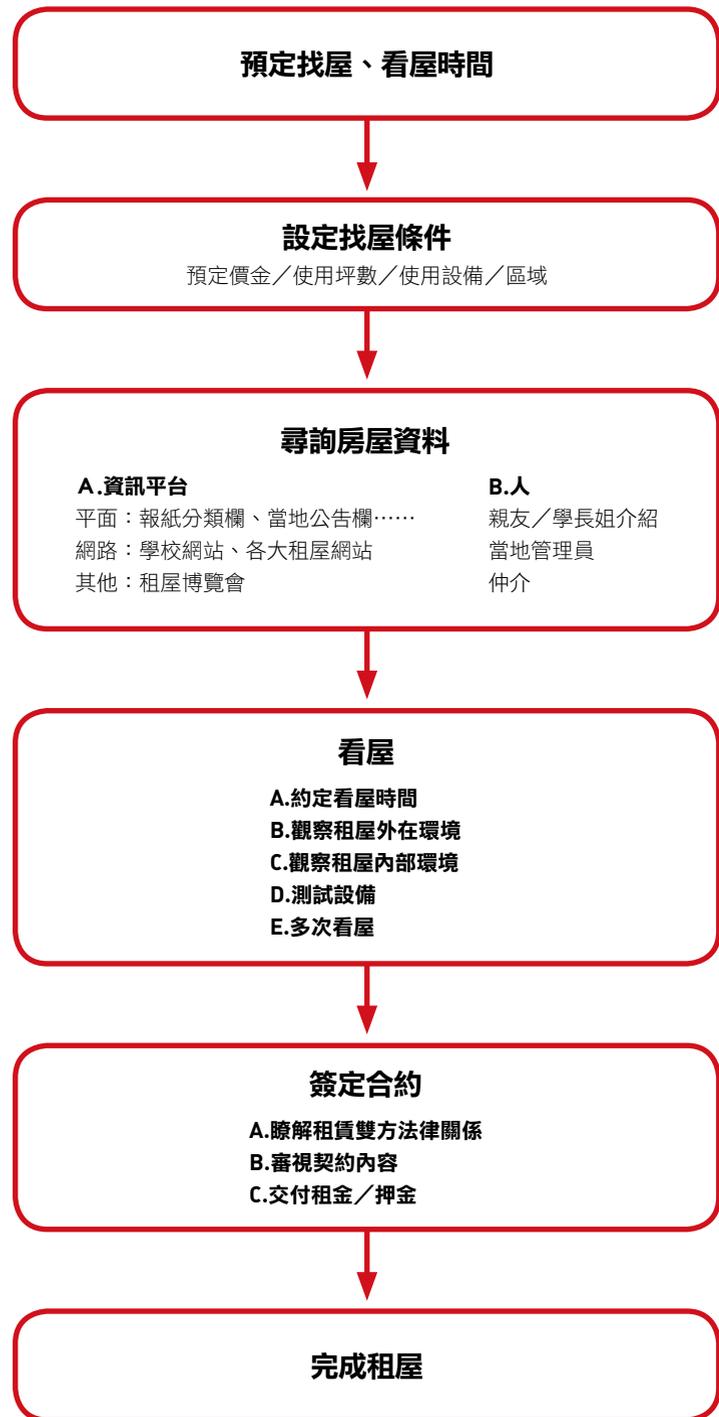
在賃居的過程中，由資訊取得直至如何簽約，每個環節都有可能是引起糾紛的衝突點，要想降低衝突，事前準備功課是不能偷懶的。常見同學們在發生問題時，才驚覺契約書內容的不合理，此時大多為時已晚。因不知、不懂、不問、不看造成的後果，事後再想追回當時的承諾，許多權益也常因同學的漠視而喪失，除非房東願意協商、師長願意協調，否則通常是徒勞無功，只能自認倒楣，因此「仔細看屋、詳閱契約」，一直是師長們不斷耳提面命的叮嚀，也是預防衝突發生的有效方法。

另常見同學因一些小事爭執不休，甚至雙方揚言要提訴訟。其實在整個過程中來看，往往只要冷靜下來針對問題把事情談清楚，即可省卻無謂的爭執與口角；以情理法而言，國人習慣都先以情理做為溝通的第一步，只要不心存惡念、占人便宜，彼此各退一步，事情大都能快速解決。

在實務的工作經驗當中，可以發現大多數的房東房客都是良善、客氣、守法的，發生糾紛的比率約占所有出租物件不到百分之一，所以諸位同學也不要太過擔心所有房東都是惡劣的、斤斤計較、難相處的人。比較重要的是希望同學先做好事前審視每個租屋環節的功課，而在發生糾紛的同時，除了跟房東溝通外，還需自我檢視一下，是否自己的態度與要求也不盡合理。若真的無法和房東溝通，建議同學可先求助於校方的教官、師長，透過第三人的中間協調，或許問題就可迎刃而解。

第一次學著如何獨立處理生活中的大小事情，難免有許多的惶恐與經驗不足，其實，這些都是同學們出社會前、課堂之外的另一個學習與教育的機會。不用害怕，學著怎麼去面對它，你漸漸會發現自己變強壯了、變懂事了，這樣的成長經驗，不管過程是痛苦、是傷心、是生氣，都是值得肯定的，而且別忘了，在校園中，還有很多的師長在陪伴你、協助你，善於利用學校的管道，可以減少摸索的時間。租屋，是獨立的開始，期望各位同學在這段可貴的校外賃居生活中，把握成長歷練的機會，學會照顧好自己，讓自己的大學生活精采而充實。

三、租屋流程圖



四、學生契約書條文詳解

契約範本	應注意事項
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）	<ol style="list-style-type: none"> 訂約時應先確定訂約者之身分，即房東是否為房屋所有權人或具有出租權者，可請對方出示身分證或駕照等文件及房屋所有權狀或房屋稅單，以確定是屋主本人。 若是向二房東租屋，需注意大房東是否反對轉租，如果大房東與二房東的契約中有反對轉租的約定，則將來大房東終止與二房東的租約時，房客權益會受到損失。所以要請二房東出示其與大房東甚至於屋主之租約規定。 依民法443條規定，除有明確之約定外，當屋主是二房東時，將房屋予以全部轉租給其他房客時，是無效的，因此僅能部份轉租才存在有效的租賃關係。 若立契約書人中有一方未滿20歲，一定要取得法定代理人之同意，以免因事後法定代理人不同意而產生困擾。 此處出租人及承租人、連帶保證人名稱記載，一定要與契約書最後的簽名處記載一致，以免發生爭議。
茲因房屋租賃事件，雙方合意訂立本契約，並約定條款如左：	租賃契約的訂立應建構在雙方合意之基礎上審慎行之。
第一條：租賃標的所在地、使用範圍及使用目的 房屋座落：__縣__（市）__鎮（鄉、市、區）__里__鄰__路（街）__段__巷__弄__號__樓 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 使用目的：□住家\□營業\□其他__ 使用傢俱及家電：__，其實際狀況詳如附件	<ol style="list-style-type: none"> 訂約前應先確定欲承租房屋的結構是否安全，防火防盜等防災及逃生設備是否齊全，並注意房屋四周的環境，是否是頂樓加蓋或是地下防空避難室。 如有意願承租該棟房屋時，另應注意房屋是否為合法建物或是違建物。為慎重起見，房客可以記下門牌號碼，並向屋主探詢地號與房屋建號即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，任何第三人都可以申請調閱。（但如為三、四十年以上的房子，有可能是未登記建物，但不算是違章建築。） 確定房屋出租的範圍，是否僅供住家或可供營業用；或是否附傢俱使用等均應詳予約定，因為此會涉及到房東應交付給房客的房屋狀態，以及未來租賃關係終止時，房客應返還如何狀態的房屋及有關設備。 交屋時可拍照存證租屋狀況，以供返還租屋回復原狀之參考。如租屋附有傢俱，應以列清單註明為宜（見136頁，房東提供設備清單範例）。
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：	<ol style="list-style-type: none"> 租約如未到期，而房屋被轉賣或被法院拍賣時，依民法425條規定： <ol style="list-style-type: none"> 如租約未經法院公證，且為不定期租賃或超過五年之長期定期租賃契約，租約對新屋主並不繼續存在，新房東有權解除租約。 如租約為未經法院公證之五年以內定期租約，並不影響房客權益，房客仍可繼續向新屋主承租至租約屆滿。

契約範本	應注意事項
	<p>2. 如覺得房屋狀況令人滿意時，可向房東爭取租屋期滿後的優先承租權，事先在契約中加訂「租約期滿，原房客有優先承租權」之條文，並可事先協調漲價幅度及時間。</p>
<p>第三條：租金及押租金</p> <p>1. 租金為□每月\□每學期新台幣 整。</p> <p>2. 乙方應於□每學期 月 日\□每月 日前給付甲方。</p> <p>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。</p> <p>4. 乙方如有積欠租金、依約應負擔之費用未繳納致甲方代墊或房屋之不當使用應負賠償責任時，該積欠租金、代墊款及損害額，甲方得由押租金優先扣抵之。</p> <p>5. 其他：</p>	<p>1. 依土地法第97條第1項之規定，房屋租金不能超過土地及其房屋申報總額年息的百分之十。即將房屋及土地申報總值除10再除12，就等於每月租金的上限，超過部分房客可以不付，也可以請求當地縣市政府強制降低租金。但如果雙方同意約定的租金超過土地法最高限額時，不算違法。（土地部分，任何人均可向地政機關取得公告地價資料；房屋部分亦可向稅捐機關取得房屋現值的資料）。</p> <p>2. 另依土地法第99條之規定，押租金不得超過二個月房屋租金之總額，超過部份，承租人得以超過之部分抵付房租。</p> <p>3. 有訂期限之租賃契約，房東不得單獨調漲租金，如果房東片面提出調漲租金時，房客可以予以拒絕。</p> <p>4. 如因天災事變，或房東怠於修繕租賃物等非因房客之事由致使租賃物一部分或全部不能使用時，房客可依租賃物不能使用之部分請求減免租金或終止租賃契約而請求損害賠償。</p> <p>5. 在交付押金、定金或租金時，房客都應要求房東開付收據或在房客持有的租賃契約書中簽收註明收訖事宜（參考第50頁），當然房東在返還押金或定金於房客時，也應該要求房客簽寫收據或在房東持有的租賃契約書上記明收訖事宜。</p>
<p>第四條：稅費</p> <p>1. 本租賃物應納之一切稅費，如房屋稅、地價稅、出租人因本件租賃物而生或增加之所得稅等，皆由甲方自行負擔。</p> <p>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。前項未勾選或表明之費用，均由甲方負擔。</p> <p>3. 前項費用採□按月收____元整\□每學期____元整\□含租金內\□樓室(友)自行分攤\□按水、電或瓦斯表計\□乙方自行向應納機關或單位繳納。</p> <p>4. 其他：</p>	<p>1. 依據民法第427條之規定「就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔」，故一般坊間的契約書中，常見有「租屋之房屋稅、地價稅……等，如果較出租前之稅額增加時，其增加部分，由房客負責負擔」之規定，此並不合理，應盡量爭取由房東負擔。</p> <p>2. 有關使用房屋而連帶產生的相關費用如水電費、大樓管理費等，應事先於契約中明訂數額或彼此分擔之方式，以免事後產生爭議，尤其是大樓管理費及停車位管理費。</p> <p>3. 與室友合租時，與室友相互間應事先明訂租金、水電費等相關費用分擔情形，並雙方確立合理、良好之生活公約等規範事宜，以避免日後產生無謂的糾紛。</p>

契約範本	應注意事項
<p>第五條：轉租</p> <p>1. 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，惟應於轉租或讓與租賃權後，立即通知甲方，如因乙方未通知而造成甲方受有損害，乙方願負賠償之責。</p> <p>2. 其他：</p>	<p>1. 當房客為尋找分租室友，而欲擔任二房東角色時，應先取得房東同意，經確定可以轉租後，方可與房客簽約，訂約後房客只需對二房東負責。屆時如果房客有違背契約之情形時，則全權由二房東對大房東負責。</p> <p>2. 一般坊間的契約書中，如訂有「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、頂讓或其他變相方法由他人使用房屋」之規定時，可爭取加註「短期留宿親友，不在此限」。</p>
<p>第六條：修繕及改裝</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 因乙方之故意或重大過失致房屋有任何損害時，由乙方負修繕或損害賠償之責。</p> <p>4. 其他：</p>	<p>1. 房客在租屋時，應特別注意房屋建材品質、消防安全、結構安全設備、管線是否漏水等事宜，以免遷入後蒙受意外損失之情事。</p> <p>2. 依民法429條之規定，租賃物有毀壞時，如屋頂漏水或水管不通等因自然使用所產生之修繕必要時，房東有修繕的義務；其他設備之使用，則應盡可能事前在租屋契約中載明何種房屋損害由房東負責，何種損害由房客負責修繕，清楚明訂彼此權責，以及雙方在修復費用上的分擔方式，以免日後發生糾紛。</p> <p>3. 房東有修繕租賃物之義務，所謂租賃物不僅指所租的房屋本身，尚包括如樓梯損壞、電梯或水、電設施等。</p> <p>4. 依民法437條之規定，房客有保管房屋及危害通知的義務，如果有違反保管義務致使房屋毀損，應負損害賠償責任；或發現房屋有修護之必要而疏於通知，致使房東來不及維護而有所損失或損害擴大時，要賠償房東因此所受的損害，但如果該危害應維護事項，為房東已知者，不在此限。</p> <p>5. 依民法424條之規定，無論租賃契約如何約定，只要租賃物有危害房客的健康或生命安全時，房客得終止契約，例如房客發覺所承租的房屋是輻射屋或有土石流危機等情形。</p> <p>6. 依民法430條之規定，房東有修繕義務，但經房客催告仍不修理時，房客可片面提出終止租約。。</p>

契約範本	應注意事項
<p>第七條：房屋之使用</p> <p>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，經甲方催告而未依限改善者，甲方得終止本契約，若造成甲方之損害，乙方願負一切責任。</p> <p>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。</p>	<p>1. 無論有無訂立契約，假若房客使用租賃房屋有非法使用或影響公共安全事由時，房東有權片面終止租約，且無須先期通知就可立刻要求搬遷。</p> <p>2. 選擇住處時，除應謹慎考量租賃處區位環境複雜性問題，並應注意同棟建築物進出口之安全性及鄰里周邊相關問題外，遷入後房客應遵守所承租房屋附屬之相關住戶規約。</p>
<p>第八條：違約之效果</p> <p>1. 乙方除以押租金抵償外，積欠租金總額達兩個月以上，經甲方以書面定期催告，期限屆滿乙方仍不支付所積欠之租金時，甲方得終止本租約。</p> <p>2. 乙方於租約終止或租期屆滿已經甲方表示不再續約，而仍不交還房屋，自終止租約或租期屆滿之翌日起，乙方應按月給付甲方按房租二倍計算之違約金，未滿一月部份按其比例計算。</p> <p>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）及其他相關費用。</p>	<p>1. 民法440條規定，房客要欠租兩期以上，並經房東定期催告，房東才能終止租約，是以若房東在租賃契約中明訂「欠租即可終止租約」是無效的。但此並非指房客未來可以投機少付兩期房租，就算租約已經終止，房東仍可向房客索討所欠之房租。</p> <p>2. 房客在終止租約經房東催告搬遷或租期屆滿仍不交還房屋時，自終止租約或租期屆滿之翌日起，房客應給付房東按房租二倍計算之違約金。</p>
<p>第九條：租賃物之返還</p> <p>1. 租賃關係消滅時，乙方應即日將租賃房屋在無改裝情形下依現狀遷空返還甲方，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，如有遺留家具雜物或任何物品未搬出時，視為放棄，並同意由甲方自行處理，乙方絕無異議。若因此所生之費用，由押租金內優先扣除，如有不足，仍應由乙方支付差額。</p> <p>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，無須拆除改裝所添加之設備或物品。</p>	<p>1. 所謂回復原狀，係指在原來或經常情形下，因經過使用而應該有的狀態，如地毯、電燈、衛浴設備等正常使用耗損的部分，就沒有回復出租時狀態之可能；但如果房客為了安裝冷氣或其他設備，未經房東同意而擅自鑿洞、釘孔或挖掘時，需負賠償責任。</p> <p>2. 房客如果要裝潢改變房屋原本結構應先取得房東之同意，亦可事先與房東約定好，租約期滿房東是否願意買下裝潢或是否願意多續租幾年，再決定是否投入裝潢改善。</p> <p>3. 租賃期限屆滿，房客完成應盡責任後，房東扣除房客應繳納之相關費用後，房東有義務退還押租金，如不履行時可予以催告要求強制執行。</p>

契約範本	應注意事項
<p>第十條：管轄法院</p> <p>如因本約所生紛爭，雙方同意以台灣地方法院為管轄法院。</p>	<p>1. 為求慎重，租賃雙方可明訂彼此合意之某法院來處理或進一步仲裁彼此無法解決之紛爭。</p> <p>2. 建立租賃雙方良好和諧之關係，同時兼顧房東、房客雙方之權益，才是根本解決糾紛產生之道。</p>
<p>第十一條：誠信原則</p> <p>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。</p>	<p>如有未盡事宜，可參考民法第五節「租賃」及土地法第三編第三章「房屋及基地租用」等條文。</p>
<p>第十二條：特別約定事項：雙方得自行議定之特別條款。</p> <p>1. 本租賃契約租賃期限未滿，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。</p> <p>2. 生活規範事項：</p> <p>3. 其他：</p>	<p>1. 本契約雖賦予雙方於定期租賃契約中，可以提前終止租約之權利，但提前終止仍有造成對方損失之可能，因此除應於一個月前通知外，並應另行給付另一方相當於一個月租金的金額為宜。</p> <p>2. 雙方於訂定契約時，應於契約上清楚載明特別約定之事項，如可否飼養寵物、可否開放異性入內、可否留宿異性、可否打麻將、室內可否吸煙及修繕責任歸屬等相關生活約定，以免日後產生爭議及糾紛。</p>
<p>第十三條：保證人就乙方依本契約所應負之一切責任，同意放棄先訴抗辯權，負連帶保證之責。</p>	<p>連帶保證人的連帶責任，是因為保證人放棄先訴抗辯權而產生的，因此訂明保證人確實放棄先訴抗辯權，以免將來有所爭執。</p>
<p>前述條款均為立約人所同意，恐口說無憑，特立本契約書一式二份，雙方各執乙份為憑。</p> <p>立契約書人 出租人（甲方）：_____（簽章） 戶籍地址： 身份證號碼： 出生年月日： 承租人（乙方）：_____（簽章） 戶籍地址： 身份證號碼： 出生年月日： 乙方連帶保證人（丙方）：_____（簽章） 戶籍地址： 身份證號碼： 出生年月日： 中華民國____年____月____日</p>	<p>1. 訂約時請務必詳細審閱契約條文，由雙方簽名、蓋章或按手印，並寫明戶籍地址及身份證號碼，並請確實核對，以免日後發生糾紛，求償無門。</p> <p>2. 契約書內容中若有更改處，雙方要加蓋印章或共同簽名，以防止未來發生糾紛情事。</p> <p>3. 簽約完畢，雙方應各執一份完整的契約書正本留存，如有數位承租人，則可與出租人依人數分別訂立數份契約，亦或每位承租人於租賃契約書承租人處簽名，以保障自身權益；所謂正本係指凡簽名蓋章處應為用印簽名之原件正本，而不得以影本代替。遷入後並應自我要求尊重契約內容，並進而積極維持房東與房客間良好之租賃關係。</p>