

租屋停看聽講座

新北市政府城鄉發展局



主辦

五泰房屋仲介有限公司



協辦

馬偕醫學院學生事務處



協辦

馬偕醫學院

目錄 CONTENTS

- 01 基本看屋租屋注意事項
(25條大學生租屋實用必讀教戰守則)
- 02 糾紛處理管道
- 03 房東心事舍(誰)人哉(知)
- 04 租屋常見問題(租屋闖關遊戲)
- 05 學生賃居訪視計畫
- 06 300億租金補貼、青年租金補助
- 07 QA時間與QR掃描

01

基本看屋租屋注意事項 (25條大學生租屋實用 必讀教戰守則)

租屋注意事項

守則1、我該租套房還是雅房？

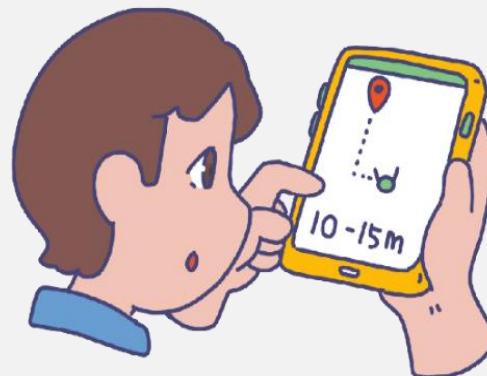
房型	房型說明	優點	缺點
 獨立套房	有獨立門牌、自己繳水電、有獨立產權。	單獨出入口，保有完整私人空間，獨立衛浴。	租金比分租套房、分租雅房昂貴。
 分租套房	通常會經過屋主改造，將一間房子隔成多戶擁有獨立衛浴的套房。	1.保有私人空間，同時也有部分公共空間可以使用。 2.租金比獨立套房便宜。	須與他人磨合生活作息
 分租雅房	分租雅房無獨立衛浴，需與他人共用。所以只是租一個房間。	租金價格通常較低	通常需與房東或是他人共用衛浴，較無隱私。

租屋注意事項

守則2、交通距離：要住學校附近還是幾站公車距離？

可以依照自己的交通需求篩選房間，若是以搭乘大眾交通運輸當作主要的通勤工具，可以看看房子離捷運站、公車站牌的距離。

如果新手學生較難拿捏距離，可以 Google Map 步行距離在 10 ~ 15 分鐘內。



租屋注意事項

守則3、水電費如何繳交？含水電？如何計算每月用水用電量？

1. 看房前可以先確認房東收取水費與電費的方式：最合理的收取方式是依照台水、台電帳單繳費

2. 「房租包水費」好不好？：雖然「房租包水費」聽起來很吸引人，但也需要試算若以房東規定的電費計價，是否會花冤枉錢或造成負擔，租屋新手與學生需特別注意。當然，房租包水費的好處是方便。

3. 是否為獨立電表將影響收費：建議的解決方式有：（1）先確認同住者的用電習慣，事前講好水電費的均攤規則，（2）想承租獨立套房的同學，可直接找有獨立電表的房間。



租屋注意事項

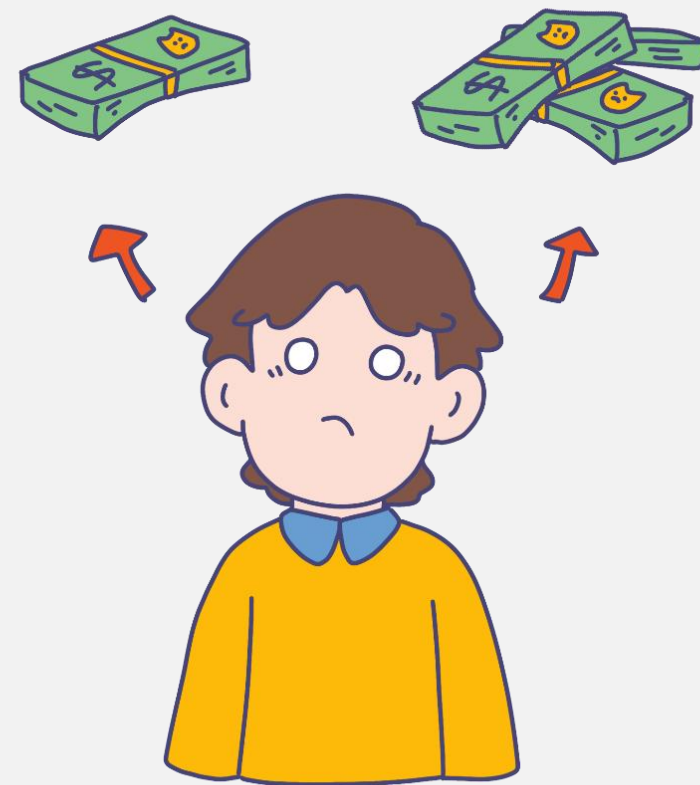
守則4、是否為頂樓加蓋？如果是頂加可以租嗎？

如果有別的選擇，建議可以先不要選頂樓加蓋。



守則5、成交是否收取仲介費？

在前往看房前，也可以先確認若完成簽約，租客是否會需要負擔「仲介費」給仲介。



守則6、約看房時間，怎麼約？

約看房前兩點要注意：

(1)負責人是房東最保險

(2)約朋友、爸媽、或同學一起前往看房



租屋注意事項

守則7、周遭環境如何？有沒有晚上才出現的事物？

建議可以提早半小時抵達看房地點，

另外，很重要的，就是最保險的看房方

法，是白天晚上都去附近看看！



守則8、公共空間如何？公共空間誰打掃？

同學們可以看看環境是否整潔、出入口大門是否會自動上鎖，也可以詢問房東：若鑰匙弄丟，新鑰匙費用由誰負擔？



守則9、房間有沒有對外窗？

租屋新手與同學若看到**沒有對外窗的房間**請慎重考慮。反之，若房間是對內氣窗也不是好的選擇。所以**租屋最好選擇有對外窗戶的。**

◆**注意棟距與方位**

◆**陽臺需確認紗窗與遮蔽**



守則10、隔音好不好？

◆ 隔音與門、牆壁建材有關

牆壁建材部分以水泥與磚牆建材最好，再來是輕隔間，隔音效果最差的是木板隔間。

◆ 牆壁建材注意

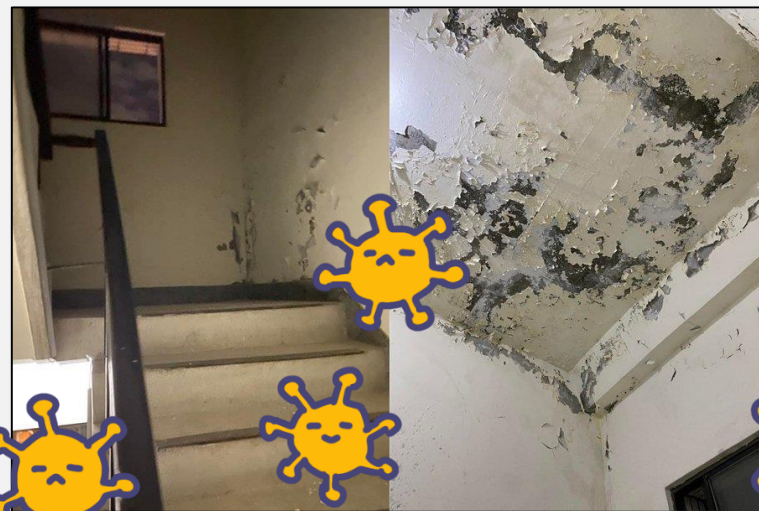
牆壁建材可以用手來輕輕敲打確認，聲音扎實的是水泥或磚牆、聲音聽起來空空的就是木板。如果聲音聽起來不是很扎實也不像木板，極有可能就是「輕隔間」

牆壁、隔間建材名稱	建材介紹
水泥、磚牆	隔音效果最好 敲打聲音扎實
輕隔間	隔音效果普通（以一般出租房間來說） 敲打聲音較不扎實，但也沒有木板空洞
木板	隔音效果最差 敲打聲音空洞



守則11、有沒有壁癌？

注意房間是否有壁癌！如果牆壁呈現突起，可能是因為：壁癌、太潮濕、室外牆防水施工不佳等，看房時須特別注意。



守則12、門鎖可要求房東更換

入住後房客是可以要求房東換鎖的，或者建議跟房東說並自行更換。



喇叭鎖



密碼鎖



指紋鎖



守則13、洗衣機 / 曬衣場如何？



洗衣機分為獨立洗衣機，或共用洗衣機。如果特別在意個人衛生，建議直接選擇有裝配獨立洗衣機的房間。除了洗衣機，看房時也可以看看曬衣服的地方是否通風、乾淨、好晾衣

守則14、停車格費用多少？

以汽機車為主要通勤工具的朋友在看房時須特別留意，停車空間、停車格數量、周遭是否好找停車位，以及停車位是否有遮蔽物。如果停車位需要另外租，也需要先確認費用是多少錢，以及車位付款方式（可能是一年繳清或每月給）。



租屋注意事項

守則15、冰箱是獨立使用還是共用？

建議從「訂好公約」著手，
規定在食物貼上標籤，或買
小型置物籃每個人限定使用
一格。



不要小看冰箱的重要性

守則16、有沒有網路？如何付費？



如果有網路使用需求，同學們
看房時就須特別注意房租是否
包含網路。

守則17、裝潢與格局也須注意

雖然「裝潢與格局」，這些東西可以在入住之後調整。但是有的房東是不讓我們變更格局的，所以事前要問清楚。看房時可詢問房東能否自行重刷油漆、重貼壁紙等「不鑽牆」的改變房間設計



守則18、收納空間多嗎？這很需要



「收納空間」的部分，看房時若有足夠的收納櫃、大小剛好的衣櫥是最好的。

守則19、垃圾怎麼處理？

租屋處若有垃圾集中處理是最方便的



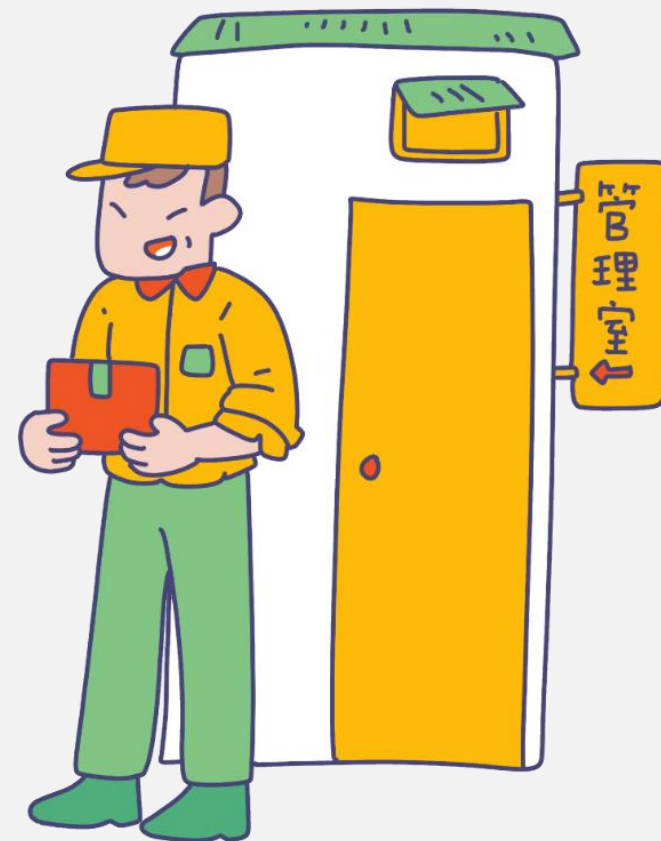
守則20、電視與第四台，有嗎？

現在有了手機與網路就可以做許多事情，包含追線上直播、比賽、戲劇電影……等等，這時租屋處的電視似乎可有可無。但如果你有在家看電視的習慣，看房時也可以列入注意事項裡。



守則21、管理員

「管理員」也是我們租屋需要考量的。有大樓管理員就可以代收包裹，管理員也會幫住戶留意進出社區、大樓的人，對安全多了保障



租屋注意事項

守則22、房子是不是房東自己的？



同學們在看屋時一定要確定房子是房東本人的，
可以要求出示產權證明文件；若房東或仲介是
受委託，也可以要求提供授權書及相關證明文
件，以保障自身權益。



守則23、合約看仔細再簽！



建議同學們在檢視租賃合約內容時，確認這份合約是不是有使用內政部頒布的租賃契約範本。

請同學看手中的「住宅租賃契約書範本」及「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」

※講座結束前會提供線上網址QR-code

守則24、修繕、水電瓦斯網路費用歸誰出？

租屋市場中最容易發生爭議的就是「修繕權責的歸屬」，目前根據民法規定，房屋修繕應屬「房東」的責任。

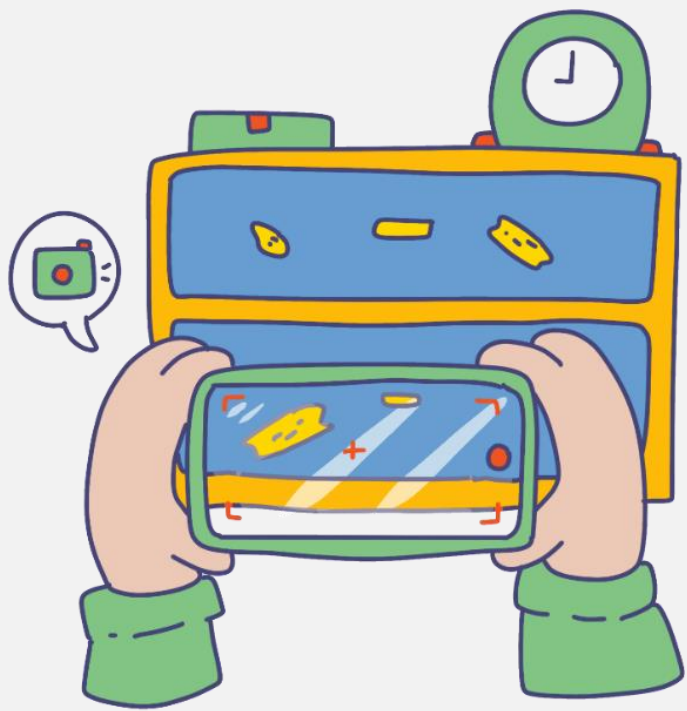
水、電、瓦斯費、網路費等，每個房東的規定不同，簽約前要問清楚、看清楚。



守則25、一切都要留有紀錄！

例如 LINE 的聊天記錄都保留起來，未來有爭議時也可以出示來保障自己。

此外，很多租屋的爭議會發生在交屋後或者要退租時，房東一一抓出缺失來向房客求償，這種時候房客時常都沒有辦法證明這「不是我用的」，因此只能摸摸鼻子付錢，所以留下證據就相當重要！



叮嚀！

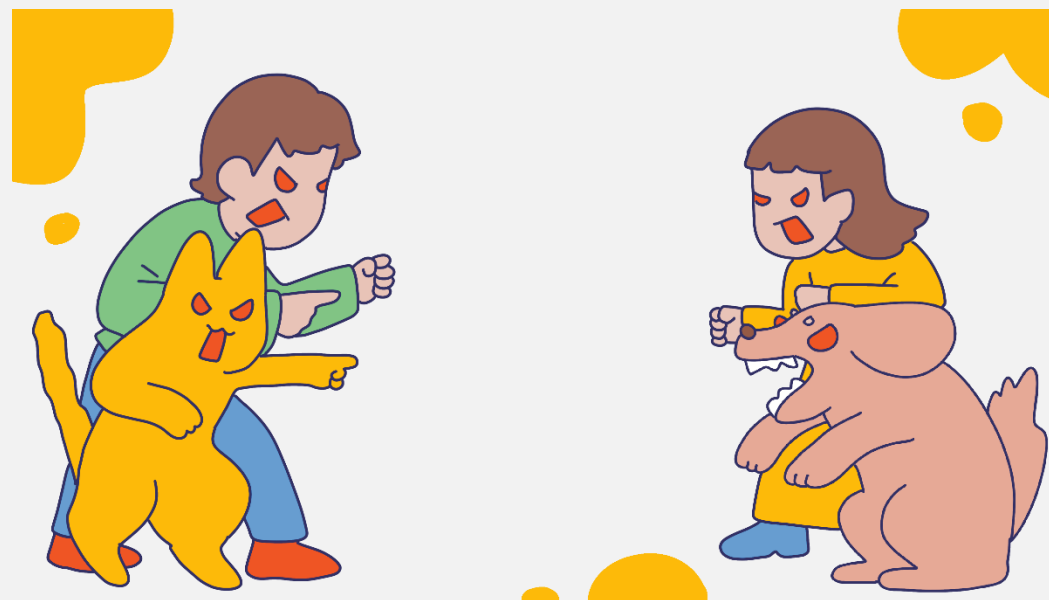
有問題就舉手！無論是大小事，建議都要隨時與房東告知與聯繫，
並且釐清該狀況的責任歸屬

同學們對於房東租給你的房子當然也是有責任的，
所以如果在居住的時間內發生了家具損毀、漏水、
冷氣故障等等的問題，無論是大事或小事，建議都
要隨時與房東告知與聯繫。
另外，多詢問學長姐也是重要法門。



02

糾紛處理管道



糾紛處理管道

- (1)向直轄市、縣(市)政府消費者服務中心或消費者保護官申訴
- (2)向直轄市、縣(市)消費爭議調解委員會申請調解
- (3)向鄉鎮市、縣(市)不動產糾紛調解處委員會申請調處
- (4)向房屋所在地之法院申請調解或進行訴訟



房東心事舍(誰)人哉(知)

03 房東心事舍(誰) 人哉(知)



房東心事舍(誰)人哉(知)

你怕遇到惡房東？房東更怕遇到惡房客！

惡房客的惡行惡狀主要表現：

- (1) 遲交房租，東拖西拉，藉口一大堆，就是不交房租。
- (2) 最後一個月落跑，天涯海角找不到房客。
- (3) 臨搬之前送給房東最大的禮物：破壞租屋！
- (4) 房客將租房拿來非法使用(不愛惜租房)
- (5) 房客情緒不穩！租房變兇宅



04

租屋闖關遊戲



第1關

如何避免遇到惡房東？



租屋常見問題

惡房東常用手法：

手法一：帶A看B

手法二：照片騙很大

手法三：惡房東口頭答應，事後反悔要求賠償

手法四：巧立名目收取費用

手法五：訂定不平等條約

手法六：變造契約

手法七：利用各種手段逼走房客，再收高額賠償金

手法八：故意不點交、聲稱物品遺失毀損要賠償

手法九：恐嚇連帶保證人



租屋常見問題

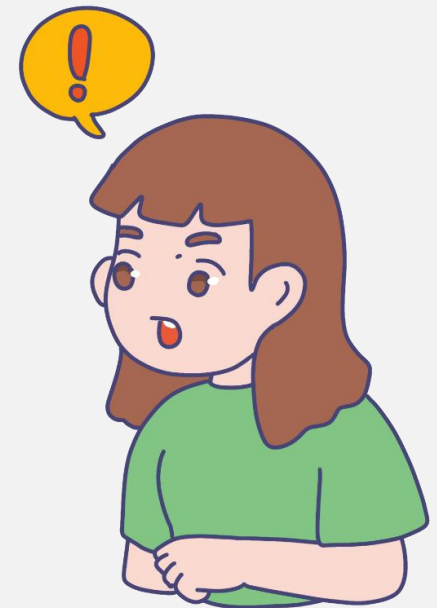
如何避免遇到惡房東：

1. 確認房東身分

2. 合約請務必要仔細閱讀

3. 房間內的狀況包含所附的家具、裝潢都要檢查

4. 不要只看一間房間就急忙簽約



第2關

如何判斷水電費收費 合不合理？



租屋常見問題



台電宣布2024年4月1日起調漲電費，住

宅用電700度以下不調漲、701-1000度

微調3%、1001度以上調漲10%。因此

夏季6月到9月每度電計費上限為7.69元，

非夏季其他月份為6.03元。所以，同學

要知道電費不應該超過上述數字。

第3關

租屋漏水，馬桶不通，
怎麼辦？



租屋常見問題

房東必須修繕！依照《民法》第423條的規定，出租人（房東）應該在租賃期間保持出租物品的使用狀態，使承租人（房客）可以依合約的約定合理使用。另外《民法》第429條也規定，租賃物的修繕責任，除契約另有訂定或另有習慣外，應由出租人(房東)負擔。因此原則上出租房屋的修繕責任通常由房東負責。如房子的結構、隔間、牆壁、支柱、磚瓦、地板、馬桶、流理臺、熱水器等，都是房東修。其餘的燈泡、燈管等通常是房客自理。



第4關

修繕費用我要出嗎？



租屋常見問題

房屋硬體設施：房東負責

家具設備：房東負責

消耗性用品：

1.房客自行維修

2.房客先維修：由租金扣除維修費用
或要求房東返回維修費用。



第5關

與房東簽約，如何保障自己的權益？



使用內政部頒布的租賃定型化契約，
或是利用三天審閱期加以比對，以免
權益受損。

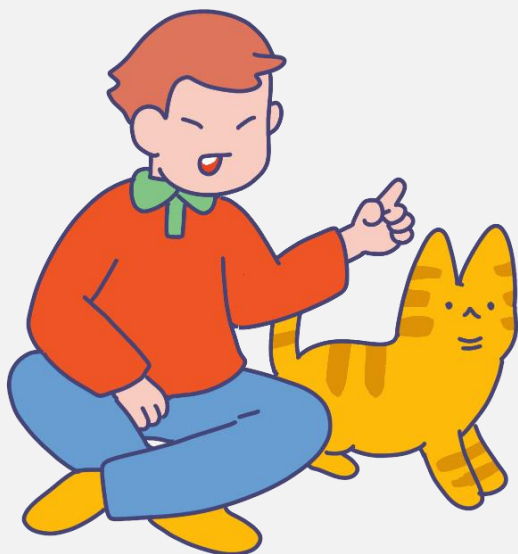


第6關

我如何確定租屋的門禁、
隔間、防火是安全的？



租屋常見問題



〇〇大學學生校外賃居處所安全自主檢核表 (參考範例，各校可依現況，自行增修內容)

附表 1

系級：		學號：	姓名：	電話：	檢核日期：
租賃地址：		業者電話：			
項目	項次	訪 視 內 容	檢 查 情 形		備 考
			是	否	
安全項目	1	是否為木造隔間套房(雅房)或鐵皮加蓋?			如勾選是，表示建物防火性差
	2	使用高耗能(如：電暖器)或多種電器同時插在同一條延長線上			如勾選是，應改善以防範電線走火
	3	是否裝設火警自動警報器或住宅用火災警報器(偵煙器)?			如勾選是，表示具火災提醒功能
	4	具備功能正常之滅火器?			如勾選是，表示指針在綠色區，且仍在使用期限內
	5	逃生通道(標示)是否暢通(清楚)?			如勾選是，表示走道寬度達 75 公分以上，且未堆積雜物。
	6	是否設置電熱式熱水器或強制排氣熱水器?			如勾選是，表示具防範一氧化碳中毒
	7	建築物是否具有門禁管理措施?			如勾選是，表示具門禁管理措施
輔助項目	8	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(III-高密度租賃建物)			如勾選是，應請租賃建物業者辦理公安申報期限： 300 m ² 以上：每2年1次。 300 m ² (含)以下：每4年1次
	9	建築物內或周邊是否裝設監視器設備?			如勾選是，可提升賃居安全
	10	建築物內或周邊通道(停車場)是否裝設緊急照明設備?			如勾選是，可提升賃居安全
宣導項目	11	是否瞭解用電安全常識?			如勾選是，可提升賃居安全
	12	是否熟稔住所逃生通道及逃生要領?			如勾選是，可提升賃居安全
	13	是否使用內政部定型化租賃契約?			如勾選是，可保障租賃權益
	14	是否知悉鄰近派出所、消防隊、醫療院所及學校校安專線聯繫電話			如勾選是，有利緊急事件協助
以上內容學生自評後，請交回學務處續辦					
檢 核 結 果(以下內容由學校承辦人員依學生自評內容填寫)					
☐ 學生自評符合需求，留存備查。					
☐ 學生自評需追蹤輔導改進，由學校視訪談學生結果，採取相關措施，並紀錄備查。		經訪談後，建議採取措施：(可複選) ☐ 第1—7項其中1項以上有安全疑慮者，請學校派員實施關懷訪視。 ☐ 提醒學生(家長)通知房東改善有安全疑慮項目。 ☐ 第8—14項其中1項以上為【否】，請各校加強教育宣導。			
學校關懷訪視日期： 年 月 日					

可使用下面的租屋健檢表檢查：



第7關

租金要多少才算合理價？



租屋常見問題

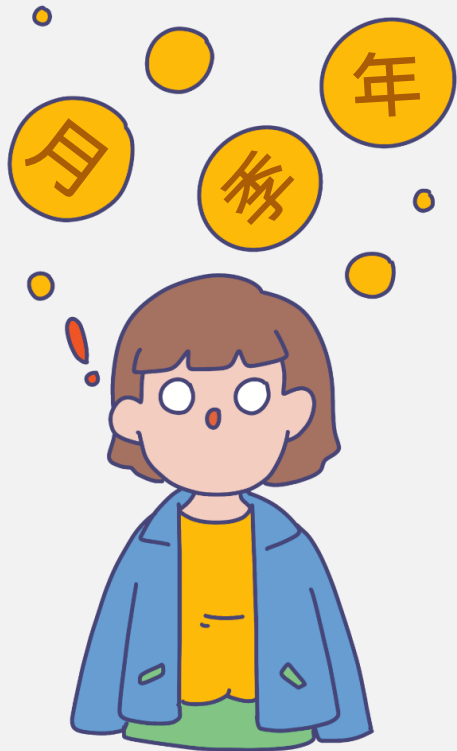
這要看各地區市場。許多網站都有各地租金行情，同學們可以上網參考。



第8關

房東可以跟我預收租金嗎？





雙方必須在合約上決定是月繳、季繳還是年繳。一般租賃多以「月繳」為主。若房客一次繳清整年租金，應視為「預繳」。假設房客中途不租，房東仍有義務退回剩餘租金。

05

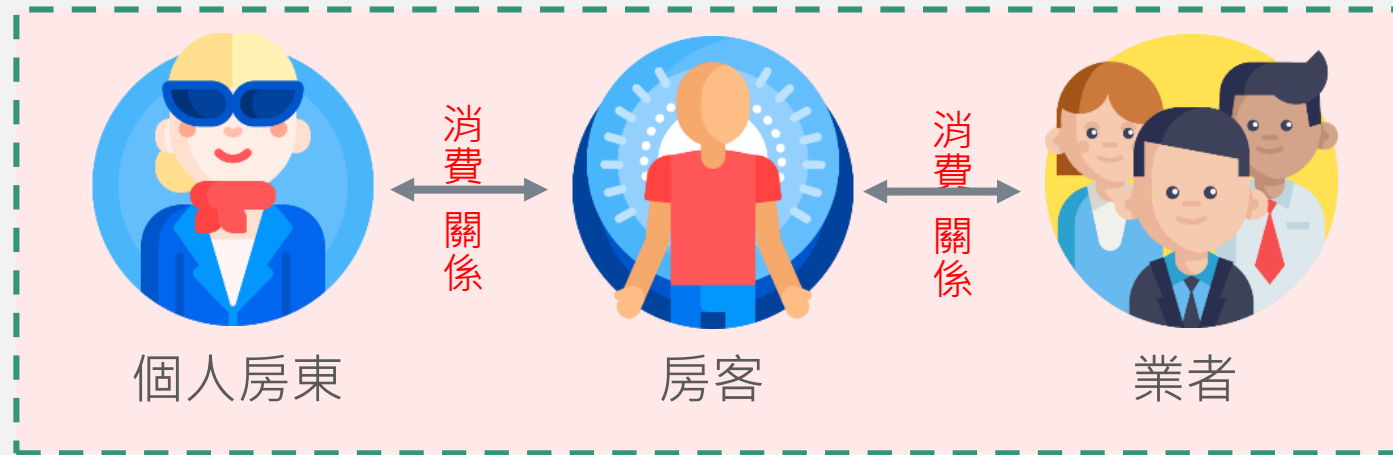
學生賃居 訪視計畫



租賃契約全面納管

112年2月8日修正《租賃住宅市場發展及管理條例》第5條

租賃契約出租人及承租人間**視為具消費關係**，適用消費者保護法相關規定。



違反應記載即不得記載事項，經限期改正而不改正者，處新台幣3~30萬元罰鍰，並按次處罰。

我租的房子好像有問題？

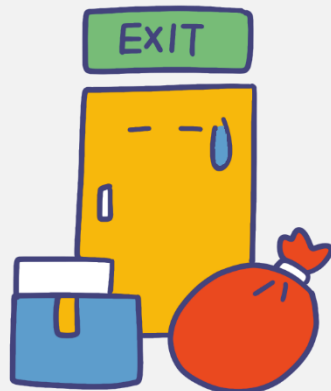
◎ 契約條文有問題？



◎ 沒有裝設住警器？



◎ 逃生路線堆放雜物？



◎ 沒有放置滅火器？



新北市政府地政局
Land Administration Department
New Taipei City Government

地政局、消防局聯合辦理學生賃居訪視計畫， 至同學租屋地點確認租屋環境是否安全！



確認租賃契約書是否合於內政部規定



發函請房東限期改正，經限期改正而不改正者，
得處新台幣3~30萬元罰鍰，並按次處罰。

確認消防安全是否合於規範

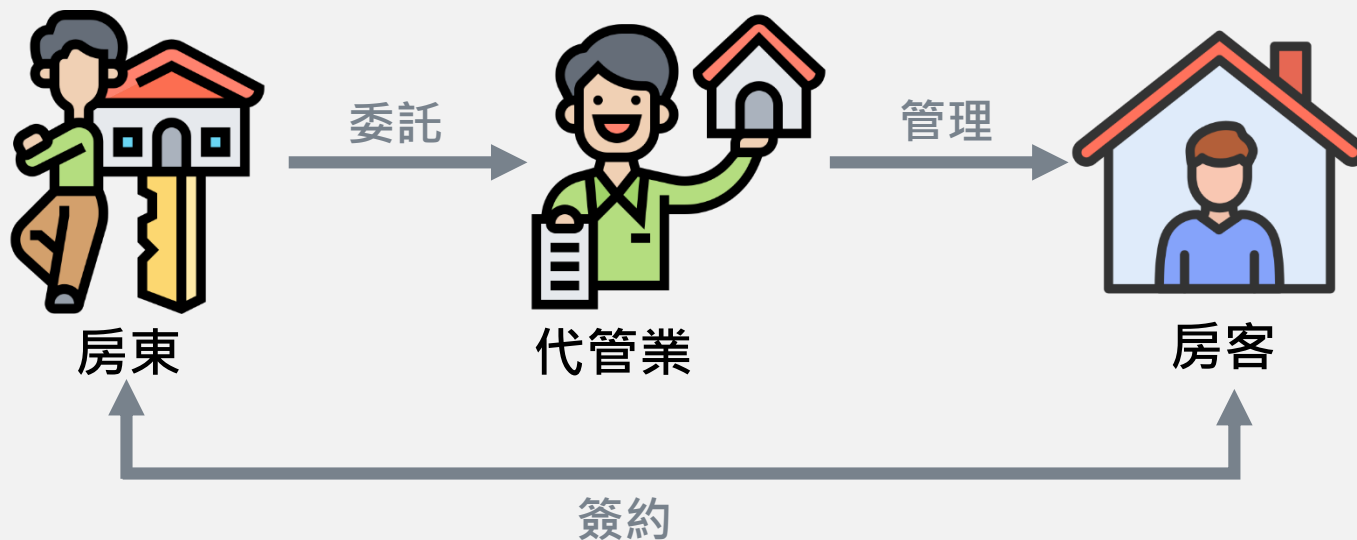
是否設置住警器、滅火器、出口標示燈等消防安全設備

- 依據新北市火災預防自治條例第5條，供人留宿或居住之租賃場所應裝設住警器，未安裝者，可處管理權人(房東)最高3萬元罰鍰。

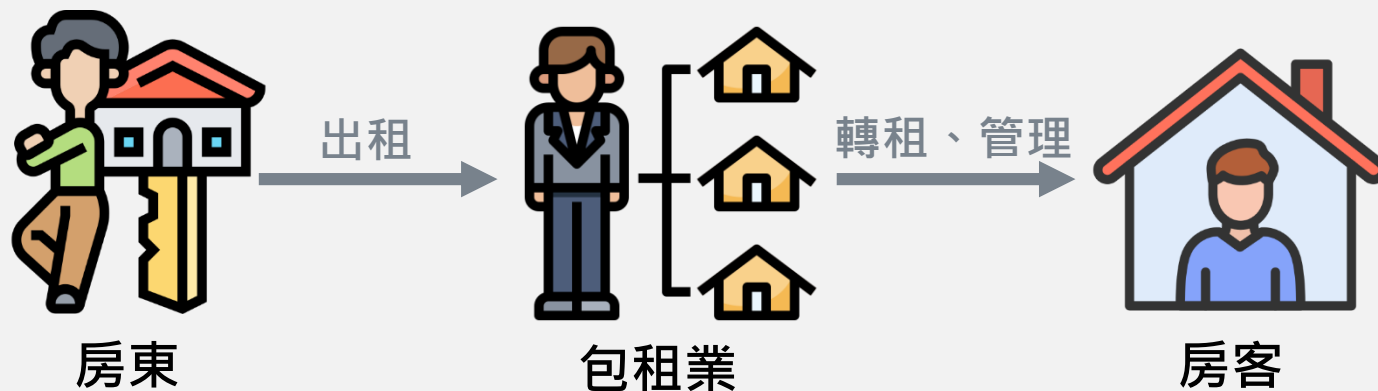


有需求的同學快向校內學務處、賃居中心申請
或洽詢新北地政局(02)2960-3456 #3300~3303、3367

代管



包租

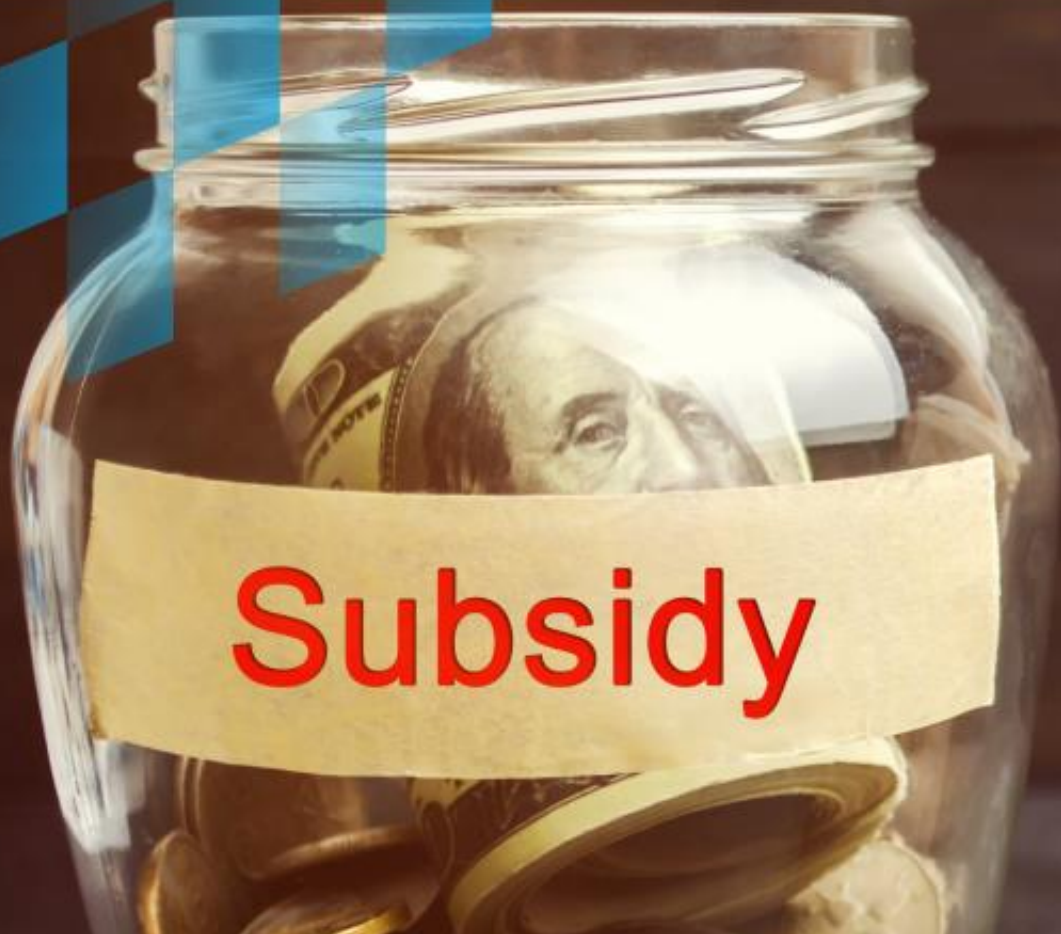


同學租房可以找
合法的包租代管業，
獲得專業的服務品質！



300億元中央擴大租金補貼、青年租金補貼

06 300億元中央擴大 租金補貼、青年租 金補貼



- 內政部營建署-300億元中央擴大租屋補貼
- 新北市政府-青年租金補貼

親愛的同學，您知道租屋可以領補貼嗎？

大補貼來了！
300億元
中央擴大租金補貼專案

Home and Family !

300億元中央擴大租金補貼條件及對象

- 申請人為中華民國國民且年滿**18歲以上之成年人**。
- **家庭成員(申請人、配偶、未成年子女)**於全國均無自有住宅。
- 家庭成員每人每月平均所得不超過**48,000元(新北市)**。
- 家庭成員未重複享有其他住宅相關協助方案。
- 300億租金補貼申請受理期間：**112年7月3日**上午9時起至**113年12月31日**下午5時止，或至年度經費用罄為止。



300億元中央
擴大租金補貼



諮詢電話:(02)7729-8003 或 (02)29603456分機 7094 至 7098

三百億中央擴大租金補貼

租賃房屋所在地之直轄市、縣（市）		每月補貼金額上限		
		第一級 符合下列條件之一： 一、家庭成員二人以上，且成員中具有低收入戶身分者 二、家庭成員三人以上，且成員中具有中低收入戶身分者	第二級 非屬第一級及第三級條件者	第三級 家庭成員一人且未滿四十歲，且未具有經濟或社會弱勢身分者
臺北市		8,000元	5,000元	3,000元
新北市	三重區、土城區、中和區、永和區、汐止區、板橋區、新店區、新莊區、蘆洲區、八里區、三峽區、五股區、林口區、泰山區、淡水區、深坑區、樹林區、鶯歌區	5,000元	4,000元	2,400元
	三芝區、平溪區、石門區、石碇區、坪林區、金山區、烏來區、貢寮區、瑞芳區、萬里區、雙溪區	3,600元	3,200元	2,000元

三百億中央擴大租金補貼加碼金額

單身新婚都支持 生兒育女補助高

★現行補貼金額2,000元至8,000元。

★符合金額加碼對象者，補貼金額乘以**1.2倍至1.8倍**

金額加碼對象	單身青年	新婚家庭	育有未成年子女(含胎兒)家庭	經濟或社會弱勢	
	成年未達 40 歲單身	結婚2年內		經濟弱勢	社會弱勢
補貼金額乘以	1.2倍	1.3倍	1人： 1.4倍 2人： 1.6倍 3人： 1.8倍 	1.4倍 低收/中低收	1.2倍 身障/原住民/65歲以上等
以 新北市 市區為例	原領 2,400元	原領 4,000元	原領 4,000元(不論幾人)	原領 5,000元	原領 4,000元
	x 1.2倍 →2,880元	x 1.3倍 →5,200元	x 1.4~1.8倍 →1人：5,600元 2人：6,400元 3人：7,200元 	x 1.4倍 →7,000元	x 1.2倍 →4,800元

三百億中央擴大租金補貼案例說明

- 洪先生18歲學生
 - 符合第三級，單身青年加碼1.2倍，可月領 $2400 \times 1.2 = 2880$ 元
- 申請人陳小姐25歲與張先生26歲在六個月前結婚
 - 符合第二級，新婚夫妻加碼1.3倍，可月領 $4000 \times 1.3 = 5200$ 元
- 申請人陳小姐41歲與張先生45歲在一年半前結婚
 - 符合第二級，新婚夫妻加碼1.3倍，可月領 $4000 \times 1.3 = 5200$ 元
- 申請人陳小姐41歲與張先生45歲在二年半前結婚
 - 符合第二級，無加碼，可月領4000元
- 申請人陳小姐41歲懷孕中，領有媽媽手冊且有一名未成年子女
 - 符合第二級，1名未成年子女加碼1.4，胎兒加碼0.2倍，合計加碼1.6倍，可月領 $4000 \times 1.6 = 6400$ 元

新北市青年租金補貼-條件及對象

➤ 申請人條件：

- ✓ 年滿**18歲以上**，**未滿40歲**之單身或新婚或育(孕)有未成年子女(胎兒)者
- ✓ 新北市設籍或就學或就業。
- ✓ 家庭成員於**新北市、臺北市、桃園市及基隆市**均無自有住宅。
- ✓ 家庭年收入低於**133萬元**且家庭每人每月平均收入低於**5.6萬元**

➤ 限制條件

- ✓ 申請人與出租人或所承租房屋之所有權人有**直系親屬**關係。
- ✓ 申請人或家庭成員為政府興辦之**社會住宅、合宜住宅**承租者。
- ✓ 家庭成員重複接受各級政府所辦理之各種**住宅租金補貼**。
- ✓ 家庭成員接受各級政府所辦理除租金外之各種**住宅性質補貼**

新北市青年租金補貼金額

- 單身: 新臺幣3,500元。
- 新婚: 新臺幣4,500元。
- 育(孕)有未成年子女(胎兒)1或2人: 新臺幣5,000元。
- 育(孕)有未成年子女(胎兒)3人以上: 新臺幣6,000元。
租賃期間不足月者，應按該月之日數比例計算其補貼金額。
- 申請受理期間：112年10月2日上午9時起至113年12月31日下午5時止或至年度經費用罄為止。



07 QA時間與QR掃描



QA時間與QR掃描

更多社宅或租屋相關資訊

新北市城鄉發展局官網



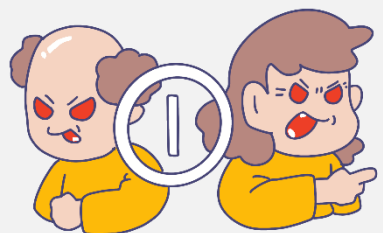
我愛陳香菊(新北城鄉局)FB



住宅租賃契約書範本



住宅租賃定型化契約應
記載及不得記載事項



300億元中央擴大租金補貼



新北市青年租金補貼

