

房東座談會

校外賃居網站

校外賃居網站申請刊登方式

辦理方式：

欲刊登者請親自行政大樓3F住宿組辦公室辦理，經審核後即可為您將租屋資訊加入本網站系統中！

準備文件：

- 1.身分證正反面影本
- 2.房屋所有權狀（或房屋稅單）影本
- 3.房屋照片6張（含熱水器位置、滅火器位置、對外窗、房間概況等）
- 4.非屋主本人請出具委託證明書（例如：OOO委託□□□處理
校外賃居資訊網刊登事宜，並有委託人與受委託人雙方簽章）
- 5.填寫房屋招租基本資料表

消防安全設施

滅火器之檢驗方式及購買

一、滅火器的檢驗方式

- 滅火器壓力表有紅綠黃三段：

1. 指針指到紅色區，表示滅火器內壓力小，不能噴出，已失效，應立即充裝或更換。
2. 指針到綠色區(三段區中範圍最窄的一段)，表示滅火器內壓力正常，可正常使用。
3. 指針指到黃色區，表示滅火器內壓力過大，可以使用，但卻有爆炸危險。



二、何處可購得滅火器？

- 家用滅火器一般售價為新臺幣600至1000元不等，在家樂福、B&Q 特力屋、愛買及消防器材行或是網路通路(如：PC home等)皆有販售。

火災警報器之安裝及購買



一、何謂火災警報器？

火災警報器是使用於5層樓以下未設火警自動警報

設備之住宅，內裝電池，不需配線，可獨立安裝於天花板上或牆壁上，當住宅用火災警報器偵測到煙霧或熱氣時，就會發出極大的警報聲，讓民眾即早應變逃生。

二、為何須設置住宅用火災警報器？

一般火災之發覺，大都因聞煙味或看到濃煙而警覺，若半夜發生火災常因睡眠狀態下嗅覺及視覺的敏覺性較差，造成延誤避難逃生之黃金時間，因此 民眾居家若安裝住宅用火災警報器，利用警報器偵測到煙霧或熱氣發出極大的警報聲響，即使半夜發生火災，也可以即早發現，即時逃生。

火災警報器之安裝及購買

三、火災警報器的種類有哪些？

目前市面上販售住宅用火災警報器可分為偵煙式或感熱式2種。偵煙式住宅用火災警報器安裝於臥室或樓梯間，切忌廚房及浴室等容易產生煙霧的地方不可裝偵煙式機型；此外，感熱式住宅用火災警報器則常安裝於廚房。

四、何處可購得偵煙探測器？

住宅用火災警報器一般售價為新臺幣400至900元不等，現有許多賣場（如：B&Q特力屋、全國電子等）及消防器材行或是網路通路（如：PC home、露天拍賣等）皆有販售。

強制排氣型熱水器

- 何謂強制排氣型熱水器？

如右側示意圖，強制排氣型熱水器內部有一個馬達風扇，其特色為能將瓦斯燃燒產生之一氧化碳透過不鏽鋼管直接排出戶外。價格一般約新台幣8000至17000元不等。





居家熱水器CO中毒危險度

如果有危險，一定要儘快改善喔！



屋外式瓦斯熱水器
安裝在室內



屋外式瓦斯熱水器
安裝在窗戶緊閉的陽台



陽台晾曬大量衣物



瓦斯熱水器安裝在
加裝窗戶的陽台



加裝窗戶的陽台安裝
強制排氣式瓦斯熱水器



屋外式瓦斯熱水器
安裝在開放的陽台

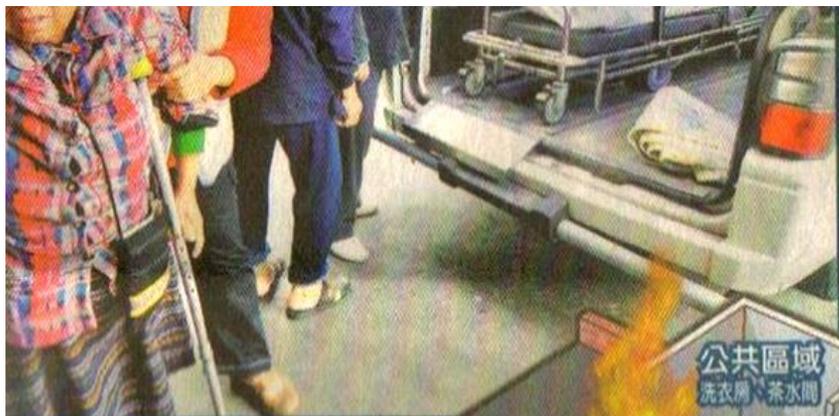
很危險

危險

安全



逃生通道的暢通與位置



看見愛孫徐耀
穿著拐杖一跛一
輛，看見遺體
傷心不已

場示意圖

：記者楊宜中

東華

破窗

學生逃命



逃生無門

後陽台逃生窗（箭頭處）上鎖，且被冷氣室外機阻擋，李男因而喪命。李俊淇攝

逃生通道要暢通



逃生通道要暢通



租賃契約注意事項

摘要行政院「房屋租賃契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項」

「房屋租賃契約2.0」，在2020年9月1日上路

- 房東不得於租期內任意調漲租金。
- 押金不得超過兩個月租金。
- 提前解約違約金不得超過一個月租金。
- 電費負擔不得超出台電所公告之上限。
(夏季電費不得超過6.41元、冬季電費不得超過5.03元)
- 若承租者囤積危險物品房東可提前終止契約。
- 房客因疾病需住療養院，可隨時終止契約。
- 簽約時雙方資訊必須公開，房東需提出所有權證明，房客也要出示身分證。
- 不得約定房客不得申報租賃費用支出。
- 不得約定房客不得遷入戶籍。
- 不得約定應由房東或包租業負擔之稅賦若較出租前增加時，其增加部分由房客負擔等，以保障租屋者權益。

決定出租房屋後

何謂定金 / 押金 / 租金？

資料來源:591租屋網

01 定金



名詞解釋

定金為雙方簽約前，房客先付給房東用來保證雙方會履行租約承諾的金額。

繳交時機

看屋後房客有承租意願，房東也願意出租時，即可收付定金。

注意事項

1. 定金可返還或做為租金或押金
2. 繳交時要請房東簽收據，註明定金金額、收款及付款人雙方姓名等細項
3. 若是房東反悔，房客可要求加倍返還；而若是房客反悔，房東則可沒收定金，除非因地震、颱風等不可歸責於雙方的事由，造成房子損壞，則不得要求。

02 押金



名詞解釋

押金為押租金，又稱為保證金、擔保金，是為了擔保房客租金的給付、房屋損害的賠償及租約期滿房客會按時返還房子。

繳交時機

房客確定要承租房屋，並與房東簽約時繳交押金。

注意事項

1. 押金不得超過 2 個月租金的總額，超過部分將抵付房租。
2. 房客退租時，若屋況因人為損壞需進行修繕時，房東可優先拿押金扣抵，扣抵後剩餘金額再返還。
3. 支付押金時，建議雙方應在合約上清楚寫明退還時間與方式。

03 租金



名詞 解釋

租金為承租房子須定期支付的金額，雙方可協議是否包含水費、電費或網路

繳交 時機

雙方約定一固定期間定期支付，直到租約期滿為止。

注意事項

1. 建議房客透過匯款方式支付，日後若有爭議時才有憑據。
2. 合約需為定期租約，因不定期租約房東可以聲請增減租金，或透過增加設備變相調漲房租。
3. 若房東應修繕房屋設備卻遲不著手時，房客可告知房東將自己修繕，所需費用則可協議由次期租金扣抵。

Tips

「訂金」與「定金」

常見簽約時「訂金」與「定金」都有人用，不過兩者有很大的差異。地政士李佳芬表示「訂金」在法律上並無效力，僅能代表房客因處於考慮階段以表誠意先支付的金額，所以最後若未簽約，可要求房東返還，相對的房東最後不出租，也只需退還訂金。不過「定金」就有法律效益，若是任一方反悔，則可要求沒收定金或加倍返還，因此付定時一定要看清楚。

關於定金

- 民法249條

定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部分
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履約時，定金不得請求返還
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金
(即房東未能履行契約，需雙倍返還定金)
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之

定金收據參考

收據

茲收到 _____ (承租人) 租屋定金新台幣 _____ 元，
並保留坐於 _ (ADD) _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ 的房屋，
至 年 月 日止。屆時承租人表明不欲租屋時，定金
聽任出租人沒收，並無異議；若係出租人表明不欲出租時，則
出租人應加倍返還承租人定金。

此據

出租人簽章：

承租人簽章：

中華民國

年

月

日

房東(客)交屋前(後)，請記得點

交房屋內設備與屋況

簽約注意事項：

承租人遷入房屋時，可請出租人會同檢查房屋設備現況並**拍照存證**，如有附屬設備，並得以**清單列明**，以供返還租屋回復原狀之參考。

租前拍照屋況 退租少紛爭

有損害房東可扣押金 點交無誤須返還房客

更新時間：2010/01/02 06:00



為避免退租返還房屋時有爭議，雙方可在事先拍照存證以免爭議，黃競鋒攝

【林志承／綜合報導】不論是期限多久的租約，終究有到期的一天，屆時，房客有將房屋返還原狀的義務。專家表示，由於房東與房客雙方，對租約到期返還房屋「原狀」的認定不同，為了避免退租時產生爭議，建議於簽約時，就先將房屋的現況拍照存證並附於租約後面，以維護自身權益。

互保權益

台灣租屋網經理廖秀敏表示，租房子是媒合的過程，房東希望找到穩定房客，房客希望遇到明理房東，如果在租屋過程中，雙方就將權利義務規範清楚，將來租賃關係結束時，遇到爭議的機會較少，也比較不傷和氣。

然而在退租時，房客與房東較常發生的爭議，就是房屋必須「返還原狀」。21世紀不動產法務副理邱創智指出，房東將房屋出租時，理論上必須提供完整無損的房屋供承租方使用，因此，當租賃契約終止時，房客也須將房屋整理至先前沒有損害的狀況。

退租依法須提前告知

不過，有鑒於雙方常常針對部分物品是否有損害，或對損害的狀況認知不同，因而產生爭議或糾紛，因此，建議可在入住前拍照存證，房客若是真的在承租期間造成房屋損害，修繕或賠償的費用，房東可從押金中扣抵。

此外，邱創智表示，原則上契約明定的時間終止後，房客即可向房東要求返還押金。但常見的案例中，雙方可能由於點交與歸還鑰匙的動作尚未完成，房東會因此暫不退還押金，若房客明顯感受到房東不願歸還押金，在契約終止日期一過，即可寄存證信函，限期要求房東執行點交，並歸還押金。

而且，無論是定期或不定期租約，房客若已確定要退租，都有提前告知房東的責任，依《民法》規定，至少要提前1個契約約定的周期，也就是說月繳租金，就須提前1個月告知房東。

退租注意事項

房東檢查屋況後，可視情形要求房客恢復原狀
房客可要求房東幫忙退租初期的信件代收問題
若已完成點交，房東應退還當初房客繳交的押金
資料來源：《蘋果》採訪整理

資料來源：蘋果日報

電費問題

電費計算

電費不得超過台電標準

06/01 ~ 09/30

夏月 6.41元/度

非夏月 5.03元/度



多收會被罰哦~

DDROOM

圖片來源:ddroom

- 區分「夏月」(6/1-9/30)及「非夏月」分別計價
- 均不得超過「台灣電力股份有限公司所定當月用電量最高級距之每度金額」。
- 夏月6.41元/度、非夏月5.03元/度，若房東多收，則罰3~50萬。

提前終止契約

十二、提前終止租約

本契約於期限屆滿前，租賃雙方得不得終止租約。

依約定得終止租約者，租賃之一方應於一個月前

__個月前通知他方。一方未為先期通知而逕

行終止租約者，應賠償他方 __個月(最高不得超過

一個月)租金額之違約金。

前項承租人應賠償之違約金得由第五點之擔保金 (押

金)中扣抵。租期屆滿前，依第二項終止租約者，出

租人已預收之租金應返還予承租人。

提醒：

- 若無約定，提前解約須徵得雙方同意
- 若只約定一方，另一方要提前終止租約，則須徵得對方同意，方可提前終止租約。
- 違約金及損害賠償須視契約書中有無約定。

雙方簽訂契約資料

十九、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，雙方各執一份契約正本。

本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

二十、當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

(一)承租人之姓名(名稱)、統一編號、戶籍地址、通訊地址

、聯絡電話、電子郵件信箱。

(二)出租人之姓名(名稱)、統一編號、戶籍地址、通訊地址

、聯絡電話、電子郵件信箱。



結語

房東與房客

房東與房客應經常保持密切連繫，建立良好租賃關係。不但可以掌握房客續租意願，亦可以藉彼此了解，掌握防範房客個人因素之危安情形。

校外賃居糾紛協調

校外租屋散居各地，租屋同學易與房東、鄰居、室友產生租屋糾紛，當房東或同學遇校外租屋糾紛問題，學校會提供即時協助。

學安中心電話：0919-099-119(24小時)

住宿組校外賃居：02-29393091 分機63252

(一般上班時間)