



契 約 停 看 聽

一、確定房東是否為房屋所有權人

務必請房東出示身份證明、房屋所有權狀、房屋稅單或登記謄本，以確定房東真實身份，若有二房東，應請其出示與大房東簽定之契約書；如果是二房東轉租，有分為全部轉租或部分轉租。根據（民法）四四三條規定，如果是全部轉租，是無效的；如果是部分轉租，大房東與二房東的契約是否有限制不准轉租？若是沒限制，訂約後房客只需對二房東負責。

房東若為法人（如公司、社團等），應由法人之代表代表簽約，或由經合法授權之代理人代理簽約。

二、簽訂平等條約

契約行為只要雙方口頭約定就已經成立了，因此不一定要簽書面契約才生效，如果遇到好房東，訂或不訂契約其實沒有什麼差別，但是請注意萬一遇到壞房東產生糾紛，雙方公說公有理，婆說婆有理，為避免權利義務等是非顛倒難斷，仍建議租屋時還是簽訂書面契約較有保障！

至於簽約有什麼好處呢？白紙黑字、寫清楚權利義務等，除非是你違反先前約定，否則房東是不得任意調漲房租或收回房屋的；況且契約中可以詳細的記載租金多少、何時電費付費方式等項目，對雙方而言都是有利的。

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

三、訂定契約注意事項

- ★租金多少？何時繳納？
- ★是否給付押金？金額多少？何時返還（土地法）99 條規定：房屋押金不得超過兩個月租金，超過部份得抵繳房租。
- ★水電費、大樓管理費、房屋稅等由誰繳納？如何計算？繳納方式為何？
- ★房東與您對於修繕之責任區分與明訂項目。
- ★房東提供哪些傢俱及設備，其使用現況如何，對於狀況不佳的設備，最好可以拍照存證，以免日後苦無證據。
- ★確定房東有無要求殊繞限制，例如是否可以炊膳？養寵物？帶異性入內或過夜等。
- ★您是否可轉租他人？或尋找室友共同負擔房租？
- ★您是否可整修或改裝房屋有之設備或結構？
- ★若與房東同住，公共區域使用之權限與範圍？
- ★若租賃雙方，任何一方違反規定或提前解約時之違約賠償？
- ★租賃雙方於簽約記得留下對方之身份證明。
- ★契約書內容中若有更改處，雙方要蓋印章或共同簽名，以防止未來發生糾紛情事。
- ★簽約完畢，雙方各執一份契約存留。
- ★押金及每月或每學期繳納租金，應請房東簽收，並妥善保管。

四、房屋自然損壞的處理

至於房屋之自然損壞，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) 四三七條, 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, 而房東拒而不修理時, 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。

五、爭取刪除房客繳納額外的房室租金

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, 可與房東協議, 例如爭取只要提前一個月通知房東或已找到房客, 房客即無須賠償。

六、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, 應該撰擇規定條文較少之版本, 因為這樣對房客的協調空間較大。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。

私立仁德專校學生房屋租賃契約範本

前言: 為提醒校外租屋同學於訂定租賃契約時, 除注意相關租賃問題外, 更應確遵守契約內容之規定, 以維護自身之權益, 進而促進房東與租屋同學間良好和諧之租賃關係; 故參考中華民國暨社區服務協進會(通稱崔媽媽服務中心)之契約製作成本範本, 以供同學校外租屋時參考用, 學校不負任何法律責任。

◎學務處備有房屋租賃契約書, 歡迎索取。

立契約書: 出租人(以下簡稱為甲方)

承租人(以下簡稱為乙方)

茲因房屋租賃事件: 雙方同意訂立本契約, 約款如下:

第一條: 租賃標的所在地、使用範圍及使用目的

(一) 房屋座落: 縣(市) 鎮(鄉、市、區)
里 鄰 路(街) 段 巷
弄 號 樓

(二) 使用範圍: 上述房屋

整層(間) 套房(間)

雅房(間)

(三) 使用目的: 住家 營業 其它()

第二條: 租賃期間

自民國 年 月 日起至民國 年 月
日止, 共計 年 月。

第三條: 租金及押租金

(一) 租金為 每月 每學期 新台幣 元整。

乙方應於 每學期 月 日 \ 日前給付甲方。

(二) 押租金為新台幣

甲方。引方應於乙方返還房屋時無息退還乙方。

第四條: 稅費



- (一)就本租賃物應納之一切稅費，如房屋稅、地價稅等，皆由甲方自行負擔。
- (二)租賃期間因使用本租賃物所產生之○電費 ○自來水費 ○大樓管理費
○其它()，除另有約定外，應由乙方負責。
- (三)前項費用採
○按月收 元整 ○每學期 元整
○含租金內 ○樓室(友)自行分離。

第五條：轉租

未經甲方之同意，乙方不得將租賃權轉讓與第三人，亦不得將房屋轉租與第三人。

第六條：修繕及改裝

- (一)房屋因自然使用所產生之耗損而有修繕之必要時，應由甲方負責修繕，不得拖延。
- (二)乙方如有改裝設施之必要，取得甲方之同意，但不得損害原建築物結構之安全。

第七條：房屋之使用

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，若造成甲方之賠償，應負一切責任。

如租賃物所在地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。

第八條：違約之效果

- (一)乙方除以租押金抵償外，積欠租金達兩個月以上，經甲方催告期限繳納仍不支付時，甲方得終止本租約。
- (二)乙方於終止租約經甲方定七日以上催告搬遷或租期屆滿，已經甲方表示不再續約，而仍不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應給付甲方按房租二倍計算之違約金。

第九條：租賃物之返還

租賃關係消滅時，乙方應即日將租賃房屋回復原狀遷空返還甲方，不得拖延。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。

第十條：管轄法院

如因本約所生紛爭，雙方同意以台灣地方法院為管轄法院。

第十一條：誠信原則

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。

第十二條：特別約定事項：雙方得自行議定之特別條款。

- (一)乙方得提前終止本約，但應於一個月前通知甲方。
- (二)不得帶異性進入或過夜。
- (三)不可炊膳。
- (四)不可打麻將、吸煙、喝酒、養寵物。
- (五)其他

恐空口無憑，特立本契約書一式二份，雙方各執乙份為憑。





最近有點煩

～校外租賃學生常遇之租屋困擾有哪些？

人事地	心有千千結	真相大白	解 決 方 式
人的方面	1. 房東或室友不好相處。 2. 室友生活習慣太差。	1. 自己也很龜毛不好相處，生活習慣也是半斤八兩。 2. 真的遇人不淑。	1. 改掉自己的不好習慣。 2. 和室友做個善道溝通。 3. 與室友也應訂定生活公約。 4. 另覓租屋處。
事的方面	1. 訂金已經付，又不想住了。 2. 契約書內容太苛刻。 3. 押金太多。 4. 租金太貴。	1. 對民法中租賃相關規定中不熟悉。 2. 訂契約時沒仔細考慮清楚。 3. 與房東事前未溝通清楚。 4. 沒考慮好自己的預算。	1. 「屋比三家」並儘可能瞭解租屋規定。 2. 訂契約時應仔細逐條考慮清楚（建議使用契約範本）。 3. 與房東要溝通清楚。 4. 租屋前要先看看自己荷包，不要衝動或逞強。
時的方面	1. 看屋時被侵犯或陷害。 2. 有時被室友或房東騷擾。 3. 獨自在家時有陌生人來訪。 4. 平常門戶不安全。	1. 單獨前往租屋。 2. 穿著暴露或室友或房東不正經。 3. 警覺性過低，使歹徒有機可趁。 4. 門窗忘記鎖上，給歹徒可機之機。	1. 看屋須結伴同行。 2. 有男室有的租室環境，千萬要留意自己穿著。 3. 時時保持高度警覺，保護自己。 4. 睡覺前務必檢查水電瓦斯及門窗。 5. 發生狀況時務必向學校教官反應。
地的方面	1. 屋齡老舊。 2. 停車、坐公車相當不便。 3. 左鄰右舍不太和善。 4. 購物不便。 5. 太吵雜。 6. 出入份子複雜。 7. 屋子漏水。 8. 頂樓太熱。	1. 租屋時未仔細觀察環境，住了才慢慢發現。	1. 租屋前應儘可能仔細觀察環境。 2. 先和左右鄰居聊聊看。 3. 通知房東前往處理如真的很難適應，那就搬家為上策。
物的方面	1. 空屋～沒家具。 2. 家具老舊，擔心弄壞。 3. 不能炊煮。 4. 木板隔間。 5. 逃生設備不足。 6. 門窗不甚牢固。	1. 有部份是租屋時未能仔細觀察，居住後才慢慢發現。 2. 與房東事前未溝通清楚。 3. 契約沒有訂清楚或根本沒訂契約。	1. 租屋時應將傢俱清點清楚，並且實地坐坐、拉拉看。 2. 明訂於契約中，或註明於交接冊中。 3. 對物件最好照相存檔或以備不時之需。 4. 與房東好好溝通。



校外安全知多少？

～吉屋！吉屋！就是讓自己住得既幸福又安全

住在校外，沒有教官和警衛為你的安全把關。要如何住得既幸福又安全就是我們生活智慧了！請就以下幾個項目為你的生活品質打分數……

一、住的安全與自我防範

～事前租屋選得好，事後居住沒煩惱！

看屋時應結伴同行，謹慎留意四周環境；如果不想麻煩同學、朋友，想單獨前往時，可事先告知同學、朋友並約定時間，彼此電話聯繫確認安全。進屋參觀時大門應保持開放，以方便應變。同時觀察環境，留意左鄰右舍人員出入情形、購物方便否、會不會太吵雜等。決定租屋時：

- ★可請房東或自行更換新鎖，並請其同意加裝鐵窗、門及由內而外透視的眼孔等。
- ★如同層均住女生時，門外鞋架可故意放置一、兩雙男用鞋，以避免有心人士覬覦，不時更換擺設位置，加電話答錄機亦可央請男性同學或朋友代為錄製。
- ★避免讓人知道自己單獨在家，如正巧有陌生人來訪，應先詢問身份後，再決定處理方式，不可先開門，以免引狼入室。
- ★若有室友同住，應保持良好關係，並互相熟悉彼此生活習慣，互相照應，對於室友的朋友、同學應有基本認識及瞭解。
- ★養成隨手關門、窗的好習慣（特別是晚上），並隨時保持警覺，使歹徒無機可趁。
- ★睡覺前要檢查瓦斯、電器及門、窗是否關好，再行入睡。
- ★根據警方統計，晚上 9:00～凌晨 3:00 是犯罪高峰時間，請儘量避免自己單獨一人在此外出。

二、交通安全

～機車族、公車族、暴走族……小心駛得萬年船

由於大部份外宿同學均是以機車代步，因此騎乘機車時尤其要特別注意安全，不追求過度刺激，注意行車安全。另租屋時應考慮是否停車方便，同時停好車記得上鎖，以防止愛車失竊。

公車族在租屋時應考慮租屋處是否有公車搭乘的方便性，同時考慮從租賃處至公車站牌間的路途約多遠、照明設備如何、沿途是否有商家等。平時搭乘車輛時，避免在昏暗偏僻處下車，拒搭玻璃窗視線不明、車號不清之車輛；婉拒不明人士的主動邀約；隨身物品緊放在身或明顯處。

徒步族應避免易施「魔掌」的暗巷，盡量往人潮多、燈光明亮的道路走，經過常肇事的轉口時，延著牆通行能減少意外的發生。萬一，遭受攻擊時，要高聲呼救；遇到可疑的車輛，要保持安全距離；對於不明的問路人，更要隨時提高警覺。

三、飲食的衛生安全

～出門在外，但打點自個兒的脾胃！

在外面餐館吃飯，提醒你務必找一家看起來窗明几淨、衛生可靠的店用餐，以免吃壞肚子，賠了銀子又折健康囉！常會有同學一來懶、二來為了省錢，幾乎天天吃泡麵，或者三餐吃得有一頓沒一頓的。提醒你應儘量於學校餐廳用完餐後再回住處，或準備些麵包、糕餅等乾糧，以備不時之需。



若能再備一些居家良藥是再好不過了。

四、衣著的自我要求

～整齊、簡單，就是學生本色

外宿同學平常於租賃處應注意自己的穿著，特別是男、女同學同室居住時，更應留意衣著不可太暴露，更避免穿著睡衣於共同區域閒逛。另外，晾衣服的地方千萬留意，貼身衣物可能晾於房間內，如需於外面陽台，亦要適當遮掩，不可太「彰顯」，以防自身安全。

五、拒絕性侵害

～校外安全當自強，小心野狼在身旁

★拒絕不當的觸摸、言語上或身體上的性騷擾。

★不吃陌生人給予的食物或飲料。

★遭遇野狼時宜以智取，評估打擊歹徒後的利弊得失、逃脫的機會，請注意錯誤的攻擊可能適得其反！一旦選擇攻擊時：

(一)在最短的時間內全力一搏。

(二)利用隨身尖銳物攻擊。

(三)眼、鼻、印堂、太陽穴及下體等，都是下手的有利部位。

(四)大喊「失火」，引起注意並全力快速逃脫。

★如果一時間無適當可下手的機會，不妨先採低姿態，先降低對方的警戒心：

(一)應變脫身策略。

(二)小女子身有染病，傳染了概不負責！

(三)做做朋友啦！換個有情調的地方聊聊嘛！

(四)保全生命安全第一。

★時時注意是否有不友善的第三真（針）眼，觀察住所四周環是否有異於平常的裝置或狀況，更衣、如廁沐浴時應先拉上窗簾或關窗。

★電話騷擾如何避免？

(一)妥善保管通訊錄名冊。

(二)不隨便將自己姓名、住所、電話告訴他人。

(三)不答應不熟識的人邀約。

(四)遇騷擾時，當機立斷直接掛掉，勿給予對方任何期等或可趁之機；或者虛以委蛇，約定適當時間、地點（最好在校內），屆時通知校警、輔導教官出面處理。

六、遇緊急事件時，學校內外緊急連絡電話

◎ 婦女保護專線 ◎

■ 警政署報案專線 110

■ 全國婦幼保護專線 24 小時 113

■ 現代婦女基金會(婦女護衛中心)02-23917128

■ 苗栗縣婦女保護專線 (037)360995

■ 苗栗縣生命線 037-362110



～學校內、外緊急事件聯絡電話～

學校總機	037-727331
軍訓室	037-727895
衛生保健組	037-722074
心理輔導組	037-726003
校內緊急求救分機	037-727895
學務處緊急聯絡電話	037-727331
學生住宿服務中心電話	037-729920
後龍派出所	037-722520

～學校附近醫院聯絡電話～

●劉醫師（重光醫院）

苗栗縣頭份鎮中華路 1039 號 037-682666-8

●為恭紀念醫院

苗栗縣頭份鎮信義路 128 號 037-676825-828

●苗栗醫院

苗栗市為公路 747 號 037-261920

●大千醫院

苗栗市新光街 6 號 037-357125

●協和醫院

苗栗市中正路 1367 號 3F 037-323322

●弘大醫院

苗栗市新東街 125 號 037-361188