



房東↑↓房客
必須知道的那些事！

蔡志雄 律師

現職：基隆律師公會理事、執業律師、好房網、女人變有錢、雅虎奇摩地產等媒體專欄作家。

創立部落格「612Lawyer / 一個律師的投資告白」，並經常受邀至各媒體分享婚姻法律及投資買房心得，傳授如何聰明當包租公的祕訣，期許大家共享財富自由的樂趣。

著作：

「我是612Lawyer 我當包租公」

「民法概要」

「不動產經紀相關法規概要」

房東←→房客 必須知道的那些事



主題一 惡房東招數如何避免？



房東可以有多壞

租金十萬押金三十萬

下個月就說要調租金

電費一度八元

簽連帶保證人當聯絡人

不能換鎖不能報稅

隨意進我的房間

威脅我要把房子賣掉

租金有上限嗎？



城市地方租金以不超過
土地及建築物申報總價
年息百分之十為限

約定房屋租金，超過規
定，直轄市或縣市政府
得依標準強制減定之

房東可以調整租金嗎？

租賃物為不動產，因價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金

但租賃定有期限不在此限



押金有上限嗎？

擔保金額不得超過二個月房屋租金之總額

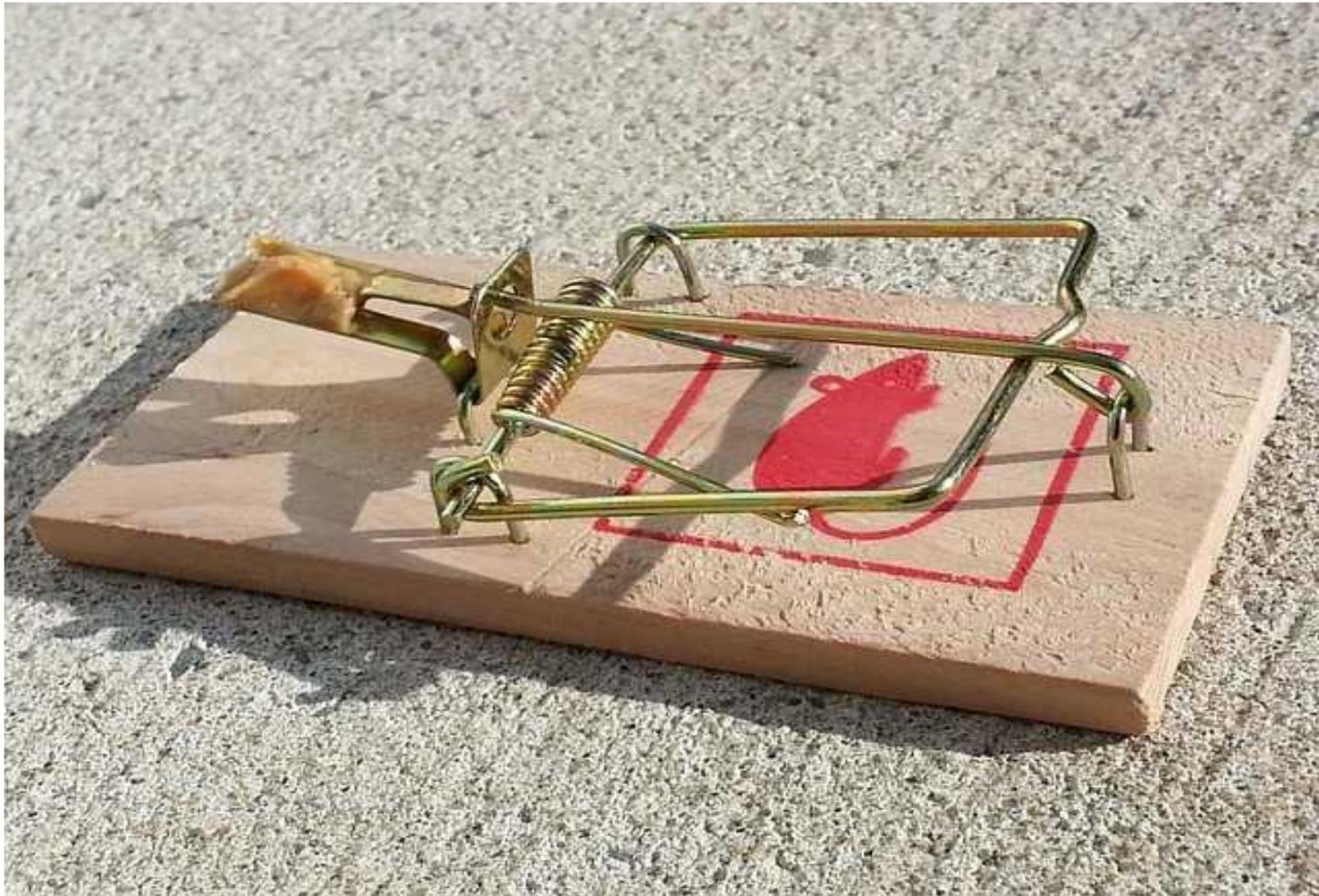
已交付擔保金超過限度
承租人得以超過部份抵
付房租



電費是房東說了算嗎？



連帶保證人？聯絡人有差嗎？



可以約定房客不能報稅嗎？



房客可以換門鎖嗎？



房東可以隨意進出嗎？



房東把房子賣掉了怎麼辦？



出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將所有權讓與第三人，租賃契約對於受讓人仍繼續存在

例外:未經公證不動產租賃契約期限逾五年或未定期限不適用

主題二最棒的租賃契約版本在哪裡？

(截圖自天秤座法律網)

租屋糾紛專區	檔案下載
一、租約(房東有利版)	租約(房東有利版)
二、租約(房客有利版)	租約(房客有利版)
三、催繳房租水電存證信函	催繳房租水電存證信函
四、催繳房租支付命令	催繳房租支付命令
五、催告返還押租金存證信函	催告返還押租金存證信函
六、催告返還房屋之存證信函	催告返還房屋之存證信函
七、請求返還租賃物民事起訴狀	請求返還租賃物民事起訴狀
八、毀損罪刑事告訴	毀損罪刑事告訴狀
九、返還租賃物強制執行聲請狀	返還租賃物強制執行聲請狀
十、公證請求書(房屋租賃)	公證請求書(房屋租賃)

內政部版

中華民國九十一年一月三十日內政部台內中地字第〇九一〇〇八三一四一號公告頒行
(行政院消費者保護委員會第八十六次委員會議通過)

契約審閱權

本契約於中華民國____年____月____日經承租人攜回審閱 (契約審閱期間至少為三日)

出租人簽章：

承租人簽章：

房屋租賃契約書範本

內 政 部 編 印 中 華 民 國 九 十 一 年 一 月

立契約書人茲為房屋租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

第一條 房屋標示及租賃範圍

法院版

房屋租賃契約

出租人： (以下簡稱甲方)

承租人： (以下簡稱乙方)

連帶保證人： (以下簡稱丙方)

因房屋租賃事件，訂立本契約，雙方同意之條件如下：

第一條：房屋所在地及使用範圍：

第二條：租賃期限：自民國 年 月 日起至 年 月 日止
，共計 年。

第三條：租金：

1、每月租金新台幣 元整，每月 日以前繳納。

2、保證金新台幣 元整，於租賃期滿交還房屋時無息返還。

崔媽媽基金會版

房屋租賃契約

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）

茲因房屋租賃事件，雙方合意訂立本契約，約款如下：

第一條：租賃標的所在地、使用範圍及使用目的

房屋座落：縣（市）市（鄉、鎮、區）里鄰
路（街）段巷弄號樓之

使用範圍：右述房屋全部\房間間\套房間

總坪數：坪

使用目的：住家\營業\其他（）

特別約定事項最重要

(截圖自崔媽媽基金會版)

第十三條：特別約定事項：（雙方得自行議訂之特別條款）

(1) 乙方得提前終止本約，但應於壹個月前通知甲方，並應另行給付甲方相當於 個月之租金金額。

(2)

(3)

恐口無憑，特立本契約書一式貳份，雙方各執乙份為憑。

立契約書人

甲方：

乙方：

戶籍地址：

戶籍地址：

身分證號碼：

身份證或護照號碼：

租賃契約一定要用書面嗎？



不動產之租賃契約，期限逾一年應以字據訂立，未以字據訂立視為不定期限租賃

主題三住到違章，柯P要拆怎麼辦？



租賃物為房屋或其他供居住之處所，如有瑕疵危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知瑕疵或已拋棄終止契約權利仍得終止契約

房客可以要求降租金



租賃關係存續中因不可歸責於承租人事由，致租賃物一部滅失，承租人得按滅失部分請求減少租金

承租人就其存餘部分不能達租賃目的得終止契約

主題四 凶宅出租要告知嗎？



房客自殺變凶宅怎麼辦？



主題五 東西壞掉房東不修怎麼辦？



颱風角頭一來
租屋破風 誰該負責？

做兄弟的
今天去公祭
明天就忘記



馬通不通怎麼辦？
燈泡燈管誰來換？

主題六 房客裝潢費可以抵租金嗎？



主題七 房客欠租處理SOP



房客不付租金

斷水斷電？

換鎖？

清空房屋？

觸犯刑法



欠租金先扣押金



定相當期限催告承租人
支付租金，承租人不為
支付，出租人得終止契
約

租賃物為房屋，遲付租
金總額非達二個月租
額，不得終止契約

存證信函範例

郵 局 存 證 信 函 用 紙

存證信函第 號

姓名：包租公、包租婆

一、寄件人
詳細地址：台北市大安區
姓名：○○○

二、收件人
詳細地址：○○○

副 本
三、收件人 姓名：
詳細地址：
(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)

格 行	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.
二	敬	啟	者	:																
三	台	端	向	本	人	承	租	座	落	天	龍	國	○	○	區	○	○	里	○	鄰
四	○	○	號	之	房	屋	，	應	按	月	給	付	租	金	二	萬	元	，	惟	台
五	端	自	○	○	年	○	○	月	起	即	遲	延	未	給	付	，	扣	除	押	金
六	已	積	欠	租	金	達	二	個	月	以	上	，	為	此	特	以	本	函	催	告
七	台	端	於	函	到	後	七	日	內	付	清	租	金	○	○	元	，	屆	時	如
八	未	付	清	，	租	約	即	行	終	止	，	不	另	通	知	。				
九																				
十																				

本存證信函共 頁，正本 份，存證費 元，
副本 份，存證費 元。

法律=公平正義？



租賃契約要公證

逕行強制執行事項

給付租金違約金

返還押租金

返還租賃物



主題八 租約到期處理SOP

找到好房客，每個月都
按時繳租真好

那就繼續收租金，不用簽
約了可以嗎？



小心變成不定期租賃



租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物使用收益，而出租人不即表示反對，視為以不定期限繼續契約

租約到期要不要寄存證信函？



可以提早終止租約嗎？



房屋所在地：		
房客代墊項目	金額	備註
返還保證金		保證金二個月
代繳瓦斯費		費用與期間 (*52/59= 元(103/5/8~7/7),故代繳103/5/9~6/30共52天 元)
代繳水費		費用與期間 (52/61=元) 元(103/5/9~7/9),故代繳103/5/9~6/30共52天
代繳電費		費用與期間 天,(*1/44= 元(103/5/16~6/29),故代繳103/6/30~7/1共1 元)
小計 (A)	0	
房東代墊項目		
水費		
電費		
瓦斯費		
小計 (B)		
總計 (A)-(B)	\$0	
總計：\$	元	

房東房客費用要結清

1網路,電話查詢

2前期帳單

3暫扣款等帳單

好聚好散



悄悄的我走了，正如
我悄悄的來

我揮一揮衣袖，不帶
走一片雲彩

徐志摩 再別康橋