

投影片 1



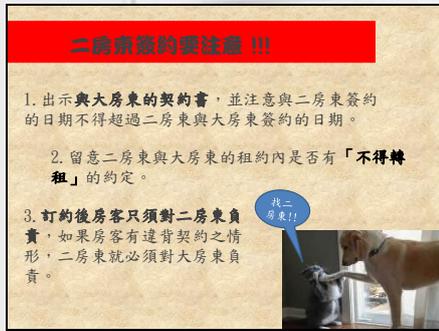
帶著寶典  
來練功，  
權益才不  
會被人偷

投影片 2



介紹各  
項技巧  
和知識  
才不會  
傻傻就  
簽約 (投  
影片 2~10)

投影片 3



## 投影片 4

### 押金不得超過兩個月的租金

1. 根據《土地法》99條，房屋押金不得超過兩個月租金。
2. 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。

我東包租  
婆!!! 來  
收錢了!!!



## 投影片 5

### 房屋自然損壞的處理

1. **未**在契約中規定由房客負責的話，當然要由房東負責維修。
2. 《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。
3. 已經通知，而房東拒不修理時，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《民法》430條。

## 投影片 6

### 爭取刪除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。



別傻傻給錢呀!!!

## 投影片 7

### 提前解約的爭議性

#### 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，乙方法不異議。
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，乙方法不異議

**注意** 擔心在承租期內，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已找到房客，則房客無須賠償，房東同意，請註明在契約當中做為憑證。

## 投影片 8

### 房屋有瑕疵時，我能解約嗎？

1. **《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。

2. 承租時不知道房屋已有瑕疵，而在簽約後才知道者，原則上也是可以隨時終止租約的。不過必須舉證這些瑕疵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。

**注意** (凶宅、海砂屋事件)

## 投影片 9

### 留下彼此的戶籍地址

1. 簽完所有的條文後，注意是否有變動的地方，有的話要**補上簽名或蓋章**。

2. 核對完雙方證件後，將彼此的**戶籍地址、連絡電話及身分證字號**都填入最後的簽名蓋章欄位。

投影片 10

### 不要咬文嚼字的契約書

1. 採用規定條文較少的版本，因為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。
2. 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。

**※** 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。

投影片 11

### 簽約後還會遇到的狀況

1. 我住得很習慣，能有優先續租的權利嗎？  
“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”。
2. 住到一半，房東要把房子賣了，我得權力在哪裡？  
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。



簽約後還是出現問題，該如何維護自身權益

投影片 12

### 3. 租約到退租時，房東起刁難，我該怎麼辦？

租期屆滿或租約終止後，房客有返還房屋（回復原狀）之義務。

**原狀** 回復訂約當時之狀態，或經過正常使用後應有的狀況。

例如：打孔（冷氣裝機）、牆釘除去後之修補等，應屬回復原狀之範圍。

經過一定期間的使用後，牆壁及其他設備難免會稍有髒污、或折舊情形，一般來說，房東不能要求「重漆牆壁」之回復原狀，或是要求留押金當清潔費等。

