

租賃房屋



注意事項



新北市汐止地政事務所



Q1. 哪些條款是違法的？

根據《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》規定，租約內不可約定下列事項，就算有寫也無效！

- 一、不得記載拋棄審閱期間。
- 二、不得記載廣告僅供參考。
- 三、不得記載承租人不得申報租賃費用支出。
- 四、不得記載承租人不得遷入戶籍。
- 五、不得記載應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
- 六、不得記載免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。
- 七、不得記載承租人須繳回契約書。
- 八、不得記載本契約之通知，僅以電話方式為之。
- 九、不得記載違反強制或禁止規定。
- 十、不得記載承租人不得申請租金補貼。

不合法



Q2. 簽約該約定什麼事情？

可要求租客提供身分證件影本，租客有權要求房東提供身分證件影本及房屋權狀進行核驗。通常約定支付兩個月的押金和首月租金，付款無誤後才給鑰匙。

 其他容易引發租屋糾紛的項目也建議在租約內約定清楚 

1. 出租房屋的屋況、提供設備、是否繳交管理費等（租賃標的現況確認書）
2. 租客能否將房屋轉租（出租人同意轉租範圍確認書）
3. 雙方負責修繕項目及範圍（承租人負責修繕項目及範圍明細表）
!!建議將屋況設備拍照存證，減少修繕產生的爭議!!
4. 其他事項：能否提前解約、生活公約、飼養寵物條款等

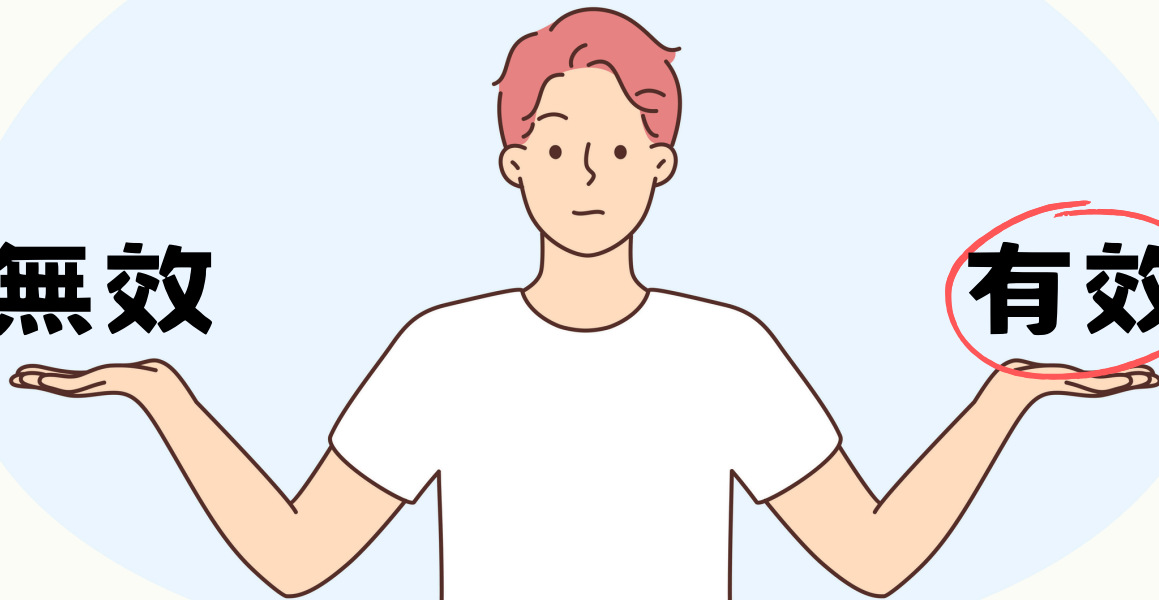


Q3. 租客如果未成年，簽約有效力嗎？

租客的年紀若未滿18歲，民法規定屬於限制行為能力人，須經法定代理人同意才有效，但租屋若為日常生活所必須，則不在限制內。如果對未成年租客簽約感到疑慮，可以在簽約時要求租客提供「法定代理人的書面同意書」，對雙方權益較有保障。

無效

有效

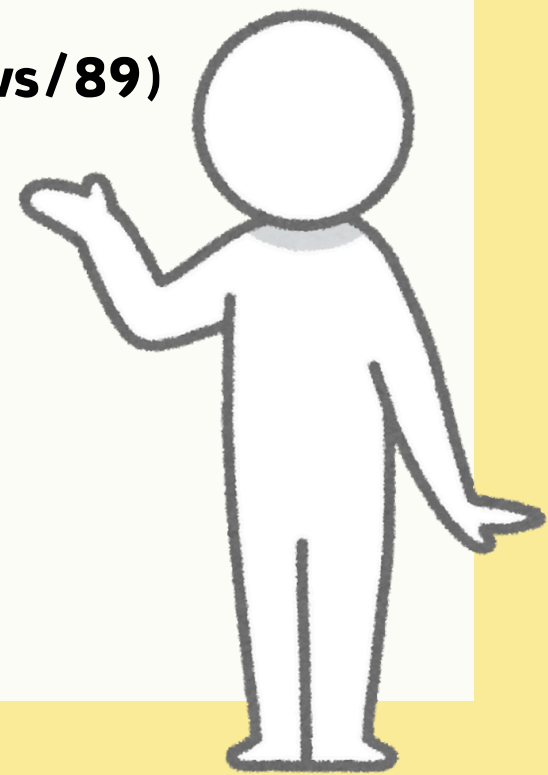


Q10. 哪裡可以找到新制租賃實價登錄及包租代管資訊申報作業及系統操作說明資料?

可至內政部地政司全球資訊網之租賃條例專區

【系統】項下查詢參考

(網址:<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/89>)



其他租賃相關資訊

租賃條例專區
(法規、契約、書表等)



電費參考資訊



租賃糾紛處理方式
podcast



不動產消費糾紛線上申訴

