

在臺灣租屋 需支付哪些費用？

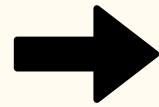
法律有規範的



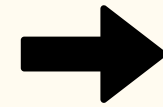
定金

支付時間

看屋後



支付定金

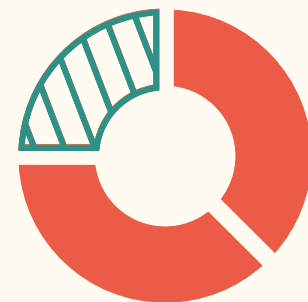


簽約前



支付額度

法律無規定
建議不要超過租金金額的
三分之一



支付理由

房客有意承租，房東也願意出租，房東會
預先收取一定金額，用來確保房客會訂約
承租

支付提醒

支付證明

- 保留



- 簽約完成後定金轉成租金或押金

支付/收取定金後可以反悔嗎？

房客支付後反悔



房東可沒收此筆定金

房東收取後反悔

定金



須將收取的定金
返還房客

賠償金



並賠償與定金
等額的金額



押金

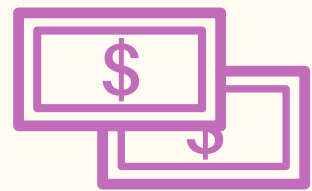
支付時間

簽約時



支付額度

不可超過二個月之租金總額



支付提醒

- 租約內需載明收取的金額
- 保留支付證明 
- 租約內應載明返還期限

支付理由

承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付房東之金額

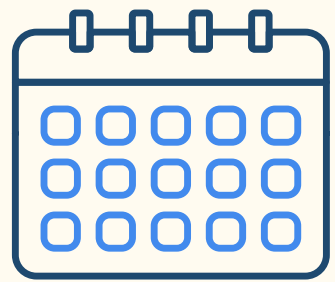
可以被抵扣

- 承租人造成租屋毀損或滅失
- 提前終止租約之違約金
- 租約終止遺留物處理費用

租金

支付時間

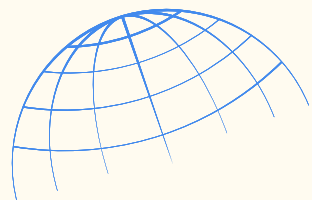
通常為定期支付



每月



每季



每半年



每年

支付理由

承租房子供住宅用，
向房東定期支付的金額，
直到租期期滿為止



支付方式

現金繳付／轉帳繳付

支付提醒

- 保留 支付證明
- 租約內應載明支付金額、時間及方式
- 租賃期間內，房東不能任意調漲租金
- 欠繳租金達2個月，經催告仍拒繳，房東可提前終止租約



其他相關費用



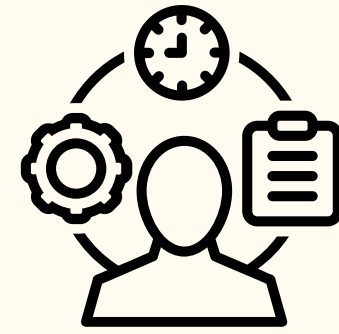
水費



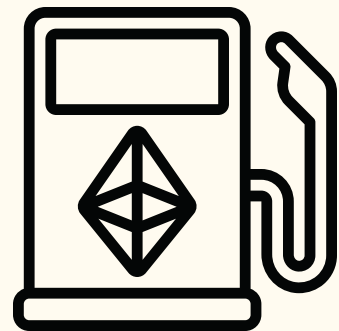
網路費



電費



管理費



瓦斯費



其他費用，
例如：清潔費

其他相關費用

Reminders



- 租約應載明各相關費用由誰負擔，負擔金額、時間及方式。
- 電費通常是依照使用度數計價，但最高不可收超過台電公司當月最高級距之每度費用。(夏季6-9月6.41元/度；非夏季5.03元/度)

如何確認房東身分？

確認房東必須是「有權將房屋出租的人」，
房客才有合法居住在房屋裡的權利



提醒



- 確認房東必須是「有權將房屋出租的人」，房客才有合法居住在房屋裡的權利
- 無法確認房東身分時，勿貿然簽約

若出租者說他是「屋主」

有照片的身分證件



第一類建物謄本或房屋稅單



- 身分證件上的照片跟出租者為同一人
- 身分證件上的姓名及身分證字號，與謄本或稅單上的人名及身分證字號為同一人
- 謄本或稅單上的地址，與出租地址一致

臺北市稅捐稽徵處
110年房屋稅繳款書

納稅義務人：陳筱玲 先生/女士 統一編號：A23456***

投遞地址：[Redacted]

管理代號：[Redacted]

繳納期間：自110年05月01日起至110年05月31日止

項目	本稅	應繳金額合計	稅籍編號
房屋稅	1,995	1,995	A0 [Redacted]

臺北市 [Redacted] 區 [Redacted] 里 [Redacted] 街 [Redacted] 號 [Redacted] 樓

使用情形：自住或公益出租 非自住 營業 營業減半 私人醫院、診所或自由職業事務所 非住非營

課稅現值：166,300 0 0 0 0 0 0 持分比例

稅率：1.2% 1.5% 3% 3% x 1/2 3% 2%

本稅：1,995 0 0 0 0 0 0

建物登記第一類謄本（所有權個人全部）
大安區○○段○小段00000-000建號

列印時間：民國104年04月02日12時34分
大安地政事務所 主任：○○○
大安謄字第00000號
資料管轄機關：臺北市大安地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國○○年○○月○○日
建物門牌：○○路○段○號○樓
建物坐落地址：○○段○小段○○○○○地號

主要用途：住家用
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：010層
層次：三層
建築完成日期：民國073年02月07日
附屬建物用途：陽台
共有部分：○○段○小段00000-000建號*****80.06平方公尺
權利範圍：*****10分之1*****
其他登記事項：使用執照字號：73使字000號
其他登記事項：使用執照字號：73使字000號

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序：0003
登記日期：民國102年02月03日
原因發生日期：民國102年01月15日

所有權人：陳筱玲
統一編號：A234567890

住址：臺北市大安區○○路○○號○○樓
權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0004-000
其他登記事項：(空白)

***** 建物他項權利部 *****

***** 登記原因：第一次登記 *****

總面積：*****100.05平方公尺
層次面積：*****100.05平方公尺
面積：*****2.15平方公尺

***** 登記原因：買賣 *****

出生日期：民國57年5月5日
權狀字號：102年○○字第00000號

若出租者說他是「二房東」

有照片的身分證件



- 確認簽約者是否就是此人
- 確認租約上載明屋主同意轉租以及轉租範圍
- 租期是否還有效

屋主同意轉租書面文件



若出租者說他是「代理人」

有照片的身分證件

第一類建物謄本或房屋稅單

代理授權書

屋主



代理人



建物登記第一類謄本（所有權個人全部）
大安區○○段○小段00000-000建號

列印時間：民國104年04月02日12時34分
大安地政事務所 主任：○○○
大安謄字第000000號
資料管轄機關：臺北市大安地政事務所

頁次：000001
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：○○○（大安）
謄本核發機關：台北市大安地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國068年05月28日
建物門牌：○○路○段○號○樓
建物坐落地號：○○段○小段0000-0000地號
主要用途：住家用
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：010層
層次：三層
建築完成日期：民國073年02月07日
附屬建物用途：陽台
共有部分：○○段○小段00000-000建號*****0.06平方公尺
權利範圍：*****10分之1*****
其他登記事項：使用執照字號：73使字000號
其他登記事項：使用執照字號：73使字000號

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序：0003
登記日期：民國102年02月03日
原因發生日期：民國102年01月15日
所有權人：陳筱玲
統一編號：A234567890
住址：臺北市大安區○○路○○號○○樓
權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0004-000
其他登記事項：（空白）

***** 建物他項權利部 *****

登記原因：第一次登記

總面積：*****100.05平方公尺
層次面積：*****100.05平方公尺
面積：*****2.15平方公尺

登記原因：買賣

出生日期：民國57年5月5日
權狀字號：102年○○字第000000號



注意授權範圍
有些屋主只有
委託帶看屋

若出租者說他是「包租業者」

轉租同意書及 住宅包租契約 應包含以下項目



- 出租人同意轉租範圍
- 租賃期間
- 終止租約事由

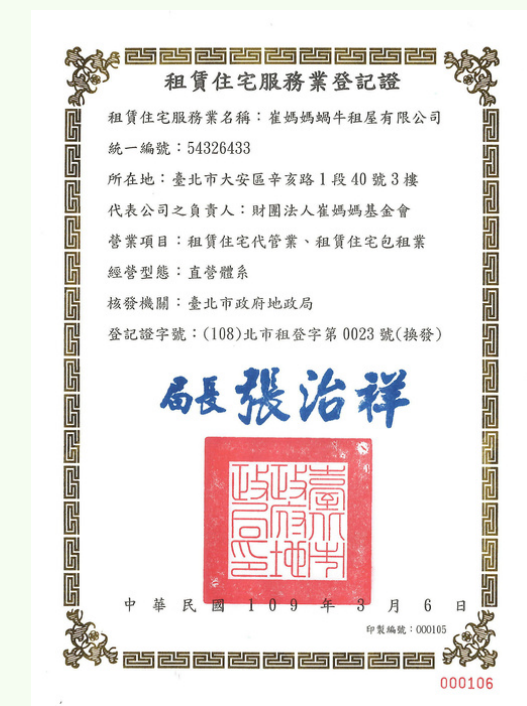
服務人員

領有租賃住宅
管理人員證書



所屬公司

- 租賃住宅服務業登記證
- 合法租賃住宅服務業識別標誌
- 至內政部不動產服務業資訊系統查詢確認



什麼是保證人？



保證人有兩種

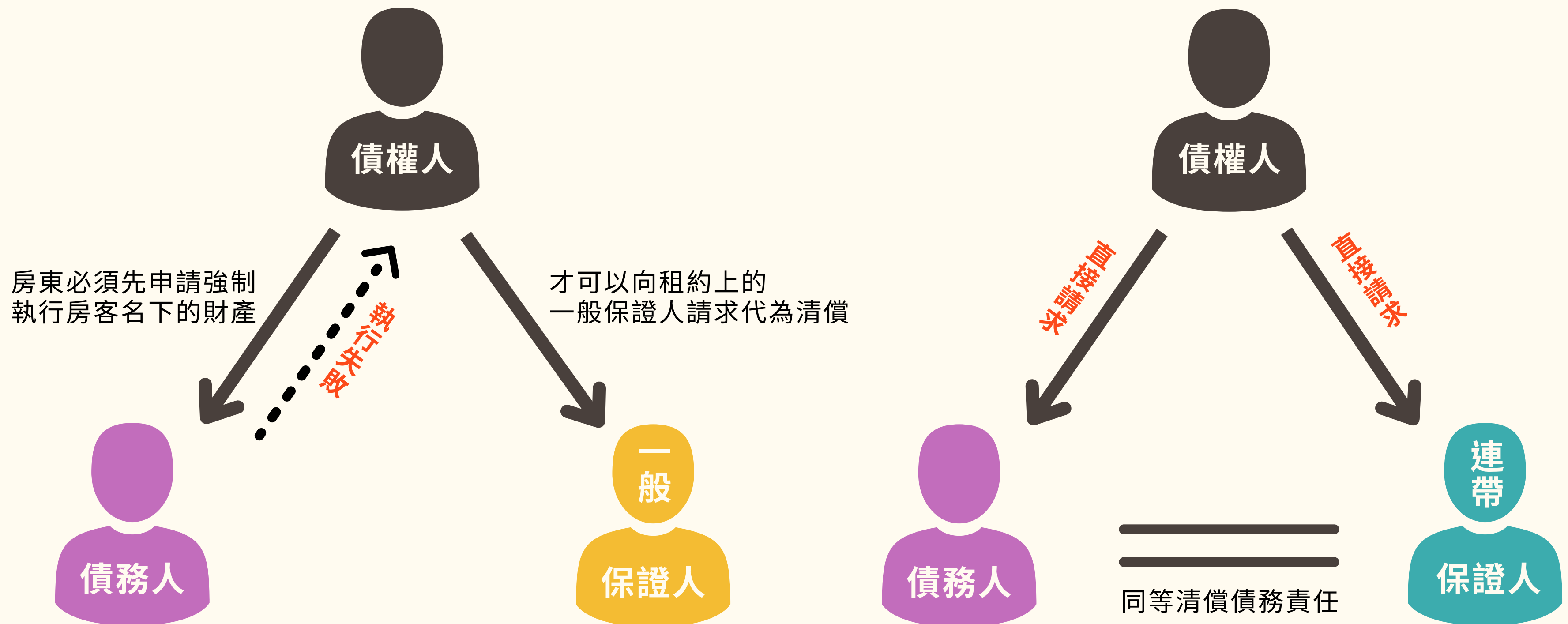
一般保證人



連帶保證人



當房客欠租時/有造成損害須賠償時



提供保證人/連帶保證人是必要的嗎？

1

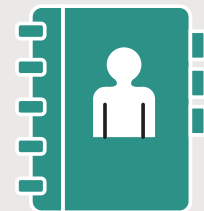
法律上沒有強制規定



由房東房客雙方自行約定。

3

可用以下替代：



緊急連絡人



就業證明



就學證明

外國人在台灣租屋
經常被要求提供



建議您的房東申請



租約公證，

作為證明雙方提供資料正確性之證明

確認提供的家具&設備



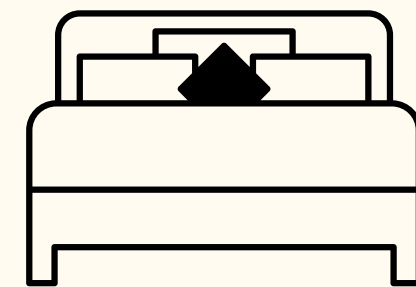
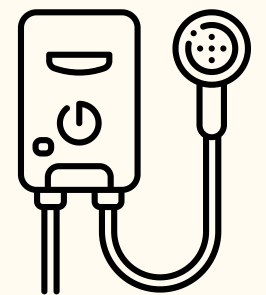
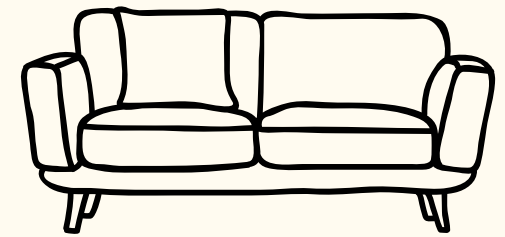
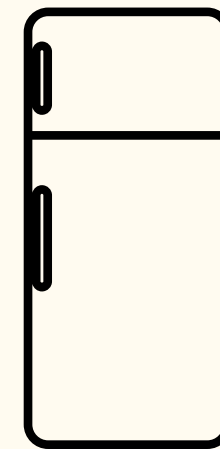
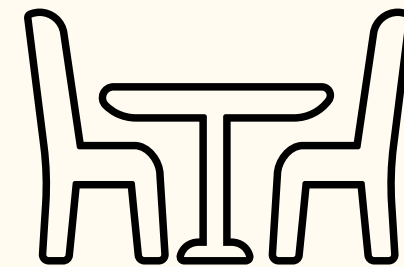
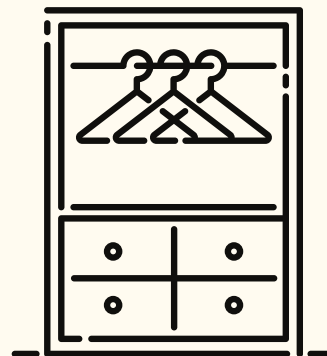
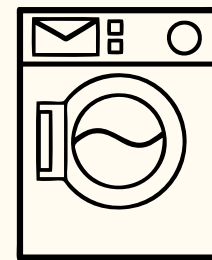
提醒



台灣法律沒有規定，出租房屋必須
要提供任何設備/家電/家具
即便空屋出租也合法

事先制定需要房東提供的設備清單

找屋前先制定自己所需的設備清單，
加快找到合適自己物件的速度



留存租屋廣告

將租屋網站上看到的廣告內容截圖／列印／拍照留存
現場看屋時可核對

房屋物件編號 - 220400040
古亭捷運站光線明亮24小時管理專人收包裹.垃圾/女學生合租佳



租金 **38,000** 元/月
地址 臺北市大安區羅斯福路 2 段
樓層 6 F/12F
格局 4房2廳1衛1陽台
房型 住家 坪數 24.0坪
建築類型 大樓 屋齡 35年
證明文件 ☐ 已提供驗證
經租約審閱

聯絡人
聯絡電話

收藏

我有話要說

瀏覽人次 27
收藏人次 0

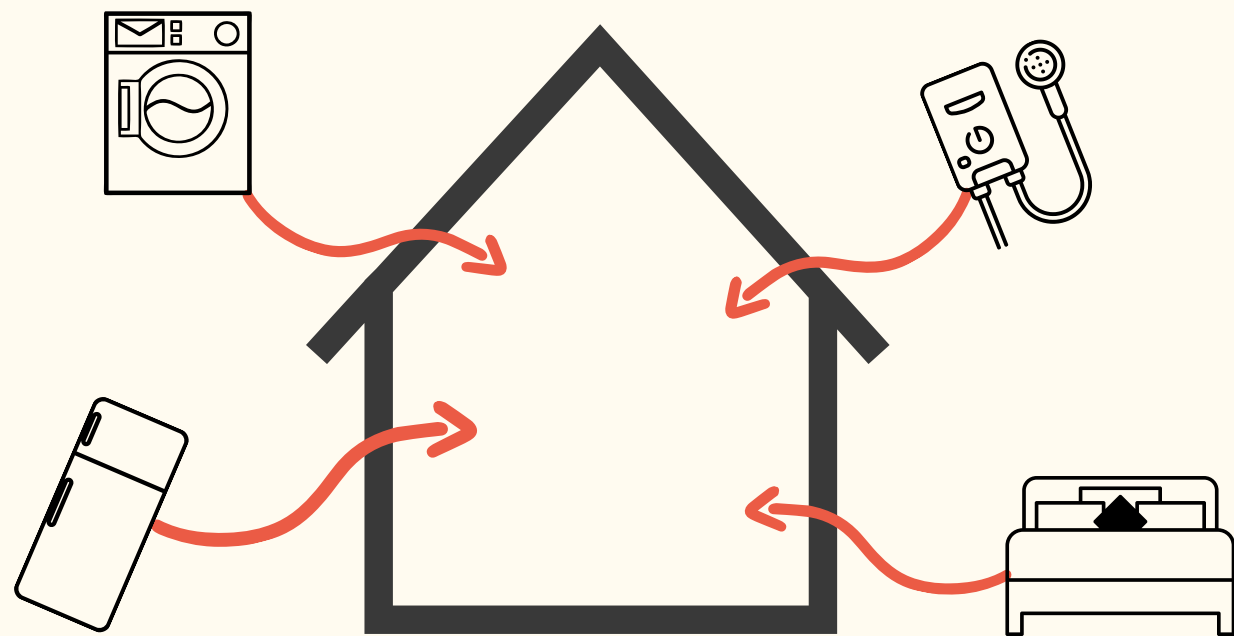
詳細資料

電梯	☒ 有 ☐ 無	產權登記	☒ 有 ☐ 無 ☐ 部分
性別限制	☒ 不限制 ☐ 限男 ☐ 限女	頂樓加蓋	☐ 是 ☒ 否
隔間材質	☒ 水泥 ☐ 木板 ☐ 防火板 ☐ 無 ☐ 其他		
與房東同住	☒ 不與房東同住 ☐ 與房東同住 ☐ 與二房東同住		
開伙與否	☐ 不可 ☒ 可 ☐ 簡炊	飼養寵物	☐ 不可 ☐ 可 ☒ 面議
可接受房客類型	☒ 不限 ☐ 短租 ☐ 外國人 ☐ 單親家庭 ☐ 獨居長者 ☐ 身心障礙者		
押金	☐ 一個月 ☐ 兩個月 ☒ 面議 ☐ 其他		
房客自付費用	☐ 管理費 元/月 ☐ 車位費 元/月，車位形式： ☐ 清潔費 ☒ 電費 ☒ 水費 ☒ 瓦斯費 ☐ 網路費 ☐ 第四台費 ☐ 以上皆是		
提供設備	☐ 電視 ☒ 冷氣 ☒ 冰箱 ☐ 流理臺 ☒ 抽油煙機 ☒ 瓦斯爐 ☐ 微波爐 ☐ 電磁爐 ☒ 烘碗機 ☒ 天然瓦斯 ☐ 桶裝瓦斯 ☒ 瓦斯熱水器 ☐ 電熱水器 ☒ 洗衣機 ☐ 脫水機 ☒ 烘衣機 ☐ 寬頻網路 ☐ 第四台 ☐ 電話 ☐ 輪椅友善		
提供家具	☒ 電視櫃 ☐ 沙發組 ☐ 茶几 ☒ 椅子 ☒ 桌子 ☒ 書桌 ☒ 床架 ☒ 床墊 ☒ 衣櫃 ☒ 書櫃 ☐ 鞋櫃 ☐ 梳妝台 ☒ 窗簾		
周邊生活機能	☒ 學校 ☒ 公園綠地 ☒ 百貨公司 (賣場) ☒ 便利商店 ☒ 傳統市場 ☒ 夜市 ☒ 醫療機構 ☒ 警察局		

現場與廣告資訊不一致時

方式一

要求房東按照租屋廣告上刊登的內容，補齊缺漏的設備。



方式二

要求房東酌減租金。



明確點交

租屋前或退租時，逐項確認房東所提供設備(包含家電及家具等)的品牌、數量及使用狀態，詳細記錄在設備清單中，並逐項拍照/錄影留存

設備/家電/家具	品牌	數量	遷入狀態	備註說明	遷出狀態	備註說明

提醒



若房東有提供設備/家電/家具，
應於租賃契約中約定修繕責任是
由房東負擔

如何簽約才有保障？



使用政府公告的契約版本



中文版



英譯版

一定要寫在租約上的內容

- 租屋地址
- 租金（包含支付方式、支付周期）
- 押金（不得超過兩個月租金額度）
- 其他應付費用（包含支付方式、支付周期）
- 租賃期間（YYYY-MM-DD~）
- 修繕責任歸屬
- 住宅返還方式（恢復原狀、現況返還）
- 設備清單
- 房東房客資訊（身分證字號/護照號碼/居留證號碼、連絡電話、戶籍地址/聯絡地址）

租約確認沒有違反

- 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。

人在國外要如何與房東進行簽約

房東制定租約並簽名蓋
章後，掃描Email給房客



視訊與房東進行
租約內容討論

房客應詳閱租約，確認無誤
後，蓋章於房東提供已簽章
之租約，掃描並回覆

人在國外要如何與房東進行簽約

提醒



最好親自或委託他人至
租屋現場確認租屋標的

發生租屋糾紛怎麼辦？



外國人在台灣常發生的租屋糾紛

修繕



房屋返還時是否
回復原狀



提前終止租約



事前預防

修繕

簽約時

- 確實逐項點交設備/家電/家具並拍照/錄影留存
- 約定清楚修繕責任歸屬

居住中

- 妥善使用設備/家電/家具，不蓄意破壞
- 房客有義務保管好房屋，有問題發生需立刻通知房東

事前預防

回復
原狀

簽約時

確實點交

租約上

約定可改裝範圍
及品項

居住中

- 未經房東同意不擅自進行改裝
- 不使用破壞結構與牆面的方式進行改裝

事前預防

提前終
止租約

法定事由			
房東		房客	
30日前	- 房客欠繳租金或費用總額達2個月以上租金金額 - 房客損壞房屋不賠償不修繕 - 房客擅自轉租	30日前	- 住宅需修繕房東遲未修繕 - 非房客造成的房屋滅失 - 疾病或意外有長期療養的必要 - 第三人就租賃住宅主張其權利
3個月前	房東為重新建築而必要收回		
無須提前告知	房客存放爆裂物、易燃性物品、室內裝修損害結構	無須提前告知	住宅有危及房客之安全或健康瑕疵

事前預防

提前終 止租約

簽約時

約定「☒得提前終止租約」及載明告知提前終止租約的期限。

要提前終止時

按照租約上告知終止租約的期限約定，提前告知房東。

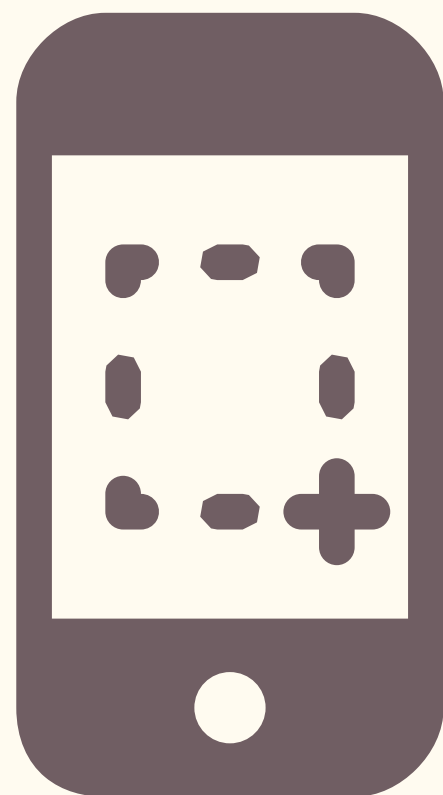


- 如果契約上約定不得提前終止，應與房東協商須賠付金額，否則房客應履行契約至租期結束

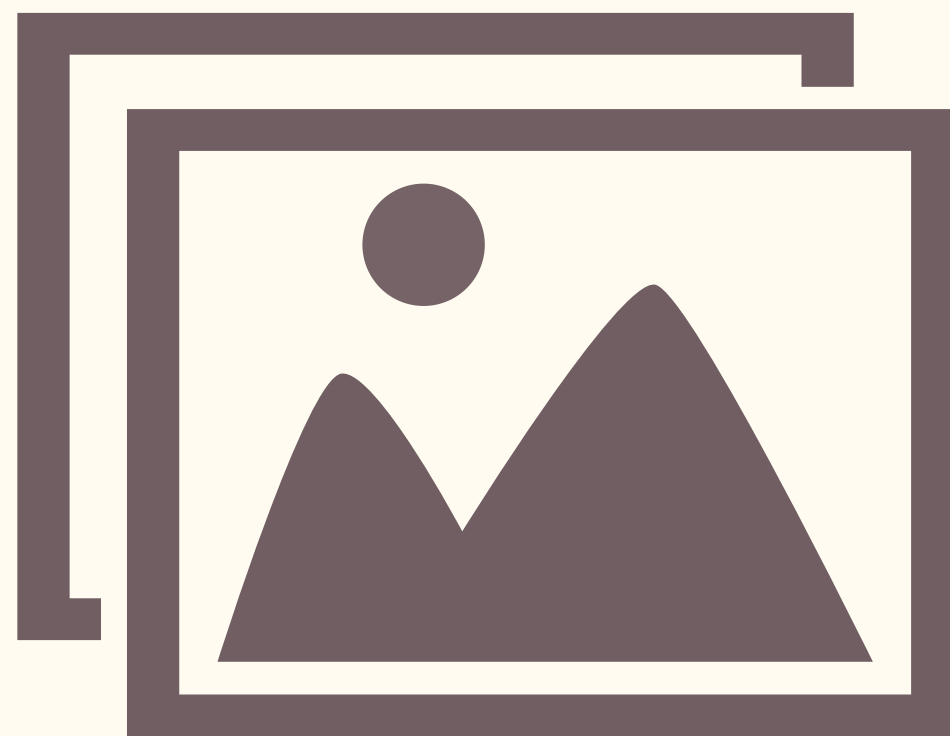
發生糾紛當下如何處理

保存
證據

對話紀錄截圖



相關事證照片



租約



發生糾紛當下如何處理

明確
通知

LINE



手機簡訊



EMAIL



存證信函

郵局存證信函用紙

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一																				
二																				
三																				
四																				

存證信函第 號

郵局

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

副 正 本



• 為保全通知事證，建議以文字通知為主

發生糾紛當下如何處理

尋求專業
協助

一般諮詢		第三方協商	申請調處	申請調解
依法律諮詢的建議，房客和房東自行進行溝通解決		由公正第三方及律師，協助房客和房東進行面對面協商	由各地方政府地政單位的不動產糾紛調處委員會進行糾紛調處	當地消費者保護專線
各縣市政府	崔媽媽基金會	崔媽媽基金會	1999	1950
				各縣市鄉鎮市區公所 調解委員會
				