

2020

光與愛不動產管理 顧問公司 租屋問題 Q&A

柯昱如

2020/7/5



租屋常見問與答

定金

是契約履行前的一種承諾，通常是在看屋後房客有意承租，房東亦願出租給他，房客會預先付給房東一定數量的金額，用來肯定雙方均會履行租約的一種承諾。民法第 248 條規定：

「訂約當事人之一方，由他人受有定金時，推定其契約成立。」

支付並無法定的上下限，通常房東會自訂金額請房客支付。有的房東會要求定金多至數萬元少至僅收 5 佰、1 仟元。

依民法第 249 條規定，定金支付後，若是房客不租了，是不可請求房東返還定金的。若是房東反悔不給房客租屋，房客可要求房東加倍賠償 (例：收 500 元賠 1000 元)，除非是房客造成房東無法履約的責任就沒有權利再要求返還定金了。

定金收據範例 (一式二份，雙方各留一份)

收據	
茲收到_____	(承租人) 租屋定金
租屋地址：	_____
新台幣_____元，	並保留至____年____月____日止。屆時承租人表明不欲租屋時，
定金聽任出租人沒收，	並無異議；若係出租人表明不欲出租時，則出租人應加倍返還
承租人定金。	
此據	
出租人簽章：	
承租人簽章：	
中華民國_____年_____月_____日	

押金

在法律上正式名稱為『**押租金**』，一般又稱之為押金、保證金、擔保金…等，其目的是為了擔保房客租金的給付、房客對房子所造成損害的賠償，用來擔保租金能依約給付，以及在租約期滿時房客按時返還房子。

土地法第 99 條的規定，押金不得超過二個月租金，若有超過的部分房客有權利對房東主張用來抵付房租。若租約期滿後不續租，扣掉積欠的房租跟其他費用後，房客可要求取回押金。

租金

向房東承租房子，必須定期支付的金額，直到租期期滿為止，通常有每月一付、每季一付、每學期一付等等定期支付方式。

簽約

- 一. 契約一式兩份，一定要留底
- 二. 契約要蓋騎縫章，以避免頁面被抽換
- 三. 確認房東身分
- 四. 契約公證

(1) 簽約時如何驗證房東的身份

屋主→1.請出示有照片的身分證件

- 2.房屋所有權狀或第一類建物謄本(所有權人的姓氏、部分國民身分證統一編號資料，但仍保留完整住址資料)/房屋稅單。

房東若是共有人之一，共有人間須作出「**分管契約**」才能把共有物租出，如果擅自出租，其他共有人可以要求返還。

二房東→1.請出示有照片的身分證件

- 2.與大房東簽的原租賃契約書(確認簽約者是否就是此人，租約上有無約定「**得**」轉租及租期是否還有效)或**出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書**。

由於二房客的租賃權益關係僅及二房東，若大房東依其與二房東之相約，要求二房客遷離或繳交押租金等，易生糾紛。建議儘量避免，如欲分租房屋中之一間，建議二房客直接與大房東簽約（當然大房東與二房東之租約，例如租賃範圍、租金應另訂新約或於原來契約中修正調整之。），免生糾紛。

代理人→1.屋主與代理人有照片的身分證件

- 2.房屋權狀或第一類建物謄本
- 3.代理授權書(注意授權範圍，有些屋主只有委託帶看屋)

包租業者→1.與屋主的住宅包租契約或出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書

- 2.確認服務人員是否為租賃住宅服務管理人員、有無合法證照
- 3.所屬的公司有沒有租賃住宅服務業登記證

※ 建議約在業者的服務據點，較方便查看證件 ※

也可利用出租的門牌號碼，至地政機構申請**土地建物謄本**，其中不但可確認屋主，還可查詢所租的地點，目前**是否被有查封**（包括查封時間、受理法院及案號等）、**設定抵押的記錄**，以便讓自己能安心的承租。

(1) 租屋一定要簽契約嗎？

大部份的契約只需口頭約定就能成立，不一定要簽約才算數，**民法第 422 條**規定：「不動產之租賃契約，其期限逾 1 年者，應以字據（書面）訂立之，未以字據訂立者，視為不定期租賃。」不過，因租賃期間常會涉及一些相關事項(如提前解約、修繕問題…等等)，若無訂定書面契約，常會造成雙方對權利與義務的認知上有很大的爭議，且舉證不易。**白紙黑字寫清楚彼此的權利義務，以避免糾紛。**定期契約：原則上是不能提前終止租約，除非契約有約定什麼條件下可以終止，例如**契約上載明「約定賠一個月的租金可以終止」**。

(2) 選擇合適的契約書

書店文具店版本、代租業者版本、各校編寫版本、內政部版本或房東自行編寫版本等等，只要是不違反公序良俗及法律強制規定的事項，雙方對於契約內容表示同意、無異議且已經簽名及蓋章後，這份契約便已產生法律效力，雙方必需遵守履行。

1.房屋較新、附加設備多或租金價額高→可用較詳細之契約，如內政部版本。

2.一般居住使用→應選擇條文較少的為佳，一來簡單易懂，二來協商的空間大。

凡是契約中未約定的部份，在法律的處理程序都是引用『民法』的規定，其兼顧雙方，亦有公平之考量，對房客也有保障。

(3) 未成年人所簽的契約有效力嗎？需要第三保證人嗎？

民法第 12 條：滿 20 歲為成年。因此未滿二十歲之未成年人，訂約時最好得到父母、法定代理人或監護人的同意，簽約時由父母擔任連帶保證人，較能讓房東安心租給未成年的學生。但若有事實足以認定，租屋是該未成年人日常生活所必需(例如求學中的學生)，依民法第 77 條但書規定，即使未得到父母同意，租約仍是有效。

(4) 和房東僅簽了一份契約書，並由房東收走了，這樣對我們有什麼影響？

簽定契約最好雙方能各收執一份，以免在發生糾紛時，房客不但無法再重新審視契約的條約，也不能正確的依所訂定的內容與房東做協商。在簽訂契約時，對所增刪的條文應有雙方的簽章。若原本所簽契約並無做以上處理，就要擔心房東是否會擅自塗改契約內容，而造成房客權益的損失；建議在頁面交接處蓋上騎縫章，避免被抽換。

有時，房東也會擔心房客會拿契約去報租賃所得稅，因此就會主動「沒收」其中一份，讓房客無法憑藉契約來申報扣抵，或房東日後有私自調漲租金，或隨意終止租約趕人之打算，惟應避免，以杜爭議。在簽約時，需確保兩份合約相同，若要更改時，也需兩份合約同時更改。

(5) 簽約時，房東要求留存我們的身分證影本，我可以拒絕嗎？若留下會有危險嗎？

房東會要求留存身分證影本，應是擔心在租賃期間發生任何狀況，會有找不到房客又無任何證明方式的困擾，同理而言，不論是房東對房客或是房客對房東應也是可以做相同的要求。但是證件留存在他人手中，畢竟會有些顧慮，若擔心證件遭人冒用，可在影本上註明『僅供租屋使用』的字樣。

修繕

(1) 修繕責任該由誰來負責？

對於房子所附家具及裝潢都需細細檢查，交屋前先拍照存證，同時也在合約中載明房屋修繕責任，明訂發生漏水、物品修繕的責任發生時，應歸屬於房客或是房東，合約中也可附上屋況或各項設施的圖片佐證，未來入住或退租時，才不容易引起爭議。

依民法 429 條第一項規定：租賃物之修繕，除契約另訂定或另有習慣外，由出租人負擔。

換言之，原則上租出去的房屋有毀損時，房東都有義務予以修復，建議雙方簽約時，在契約上註明設備的使用現況以及修繕責任歸屬清單，這樣才可以減少修繕糾紛的發生。例：大型家具、電器由房東負責，消耗品(如：燈泡)由房客自行負責。

(2) 幾個月前發現浴室有些微漏水現象，原本不以為意，沒想到最近漏水的現象愈演愈烈，通知房東來修，房東卻要我們負擔一半的費用，合理嗎？

租賃物之修繕是房東之義務，但對於租賃物的保管，房客也是有責任的。房客承租房屋，對於租賃物須善盡善良管理人之義務，要維持房子的正常使用狀況(不故意破壞污損房屋、變更房屋結構…)，也要盡到危害通知的義務。

當發現房屋有需要修繕的狀況，要盡早告知房東，並和房東約定在一定期間內(如：一星期、半個月，不要用儘速、近期等不確定字眼)過來修理，以免災害擴大，反而需要賠償房東所受的損失。(請參考民法第 430 條-432 條)

(3) 已告知房東有設備需要修繕，但對方一直遲遲未處理，該怎麼辦？

民法第 430 條：「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕。如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用，或於租金中扣除之。」

通常碰到需維修的狀況時，大都會先以口頭上通知房東前來修繕，但---

1. 房東有拒絕或是拖延不來處理時→寫存證信函(採到達主義，只要寄到房東家，就視為房東已經知道)告知房東前來修繕，若房東仍是不予理會，在約定期限過了後，房客可以根據民法第 430 條要求終止租約或是自行修繕。
2. 房東願意由您自行修繕處理→在請人修繕前最好先行估價，將費用告知房東，以避免因對修繕費用認知有差距，讓房東拒絕支付而產生糾紛。在修繕完成後，則須備齊所有憑證以便對房東報帳，進行租金扣抵。

(4) 雙方的修繕責任該要如何簽定在契約書中？

大概可區分幾種修繕部份：

1. 房屋硬體結構部份：如隔間、牆壁、支柱等等
2. 傢俱、設備部份：如沙發、桌椅、電視、冰箱…
3. 消耗性器材：如燈炮、燈管、水龍頭內橡皮…

對於需維修的部份，最好能列出是何種設備及哪些部份，再來區分責任；必要時可再利用拍照存證，當成簽約時的附件。

隱私權

(1) 租約快到了，跟房東打算不再續約，最近房東不斷的帶著新的房客進來看屋，這樣可以嗎？

民法第 421 條：稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約。換句話說，房東將房屋出租，即表示需按照契約中明定的承租範圍交予房客使用，房東是不能再以「這間房子是我的」為由要求房客無條件地開放門戶讓自己能自由出入。建議應以彼此尊重之方式，事先聯絡、溝通，在房客同意或約定在場之時間，以進入租屋，避免紛爭。

(2) 房客可以自行換鎖嗎？但房東說為了安全起見，以防萬一有突發狀況，想留有一份備份鑰匙，以備不時之需可以使用，房客可以拒絕嗎？

房客承租房子後，除非雙方有特別的規定，是可以自行換鎖的。但有時房東會擔心房客（尤其是在學生）忘了關水電瓦斯或是有什麼突發狀況，不放心的想進去巡視看看，所以會要求留有一支備份鑰匙，當然，房客是可以拒絕房東留有備份鑰匙的權利，但房客最好能提供讓房東安心的保證，將房東的房子視做自己的家般的維護，房東的擔心害怕若能減少，就不會一再的要求要去巡視才放心。不過記得在契約期滿將房子返還給房東時，要將之前所換過的門鎖回復原狀。

簽約與解約--事前簽約時細看契約內容，才是預防糾紛的不二法門。

(1) 和其他房客一起承租一間房子，租期未終，其中一個室友即表明不再願意承租而搬走了，房東卻要求我們負擔全部的租金，這合理嗎？

先確認一下自己的契約書是如何簽定的--

1. 推派代表出來簽約→應特別註明，否則對房東來講面對的只有簽約者(租約上之「承租人」)，若照契約而行，收足全部租金，並無違法可言。
2. 分開個別簽約→在一份契約書上分別註明各個承租房客的姓名、承租範圍、租金，若能清楚的明訂各人的範圍，當室友提前解約離開時，房東也無權要求房客需支付整戶全部的租金，而造成您的負擔了。

(2) 房東可以在合約中要求房客不能申報租賃費用支出嗎？

租賃住宅條例通過後，內政部已將「不得約定承租人不得申報租賃費用支出」、「不得約定應由出租人負擔之稅賦及費用，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔」明列為不得約定事項。也就是說，於 107 年 6 月 27 日後簽訂的契約，就算契約條款中約定了「不得申報租賃支出」、「稅賦增加由房客負擔」等條文，也是無效的。

(3) 房東可以在合約中要求房客不准遷入戶籍嗎？

租賃住宅條例通過後，內政部已將「不得記載/約定承租人不得遷入戶籍」明列為租賃契約不得記載/約定事項，所以於 107 年 6 月 27 日後簽訂的契約，即使在契約中明訂房客不准遷入戶籍，也是無效條款。但戶籍法為戶籍登記的行政管理規定，不是民眾間權利義務的規定，如需遷入戶籍，仍應檢附相關文件。

租約經過法院或民間公證人公證→則檢附租賃契約即可

租約沒經過公證→則除了檢附未經公證的租約，還要提供最近 1 年內租賃處房屋稅籍證明或最近 6 個月內水或電或瓦斯的繳納收據。

(4) 原本是白色的牆面，想要換成淡藍色的牆面與貼壁紙，可以嗎？

依內政部公告之應記載/約定及不得記載/約定事項規定，租賃住宅有室內裝修之必要，房客應經房東同意，始得依相關法令自行裝修，且不得損害原有建築之結構安全。

(5) 租約期滿要搬離租屋處，要將屋況恢復到什麼狀態才不會被扣押金？

房客入住後，要對租屋處進行改裝，需經過房東的同意才可進行，且雙方也要明確規範返還的標準。如是約定現況返還，那就可維持改裝結果點退房屋，若是約定回復原狀，那房客就要將房屋回歸到原始承租的狀態再點退房屋。

(6) 多找一個人來住，房東卻說房客違約，要求加租金，可以嗎？

契約條文中，若明定「不同意轉租、出借或以其他方式供他人使用」只要有非原始簽約的房客入住，不管原承租人是否有外收取租金，房東都有可能將房客視為違約轉租或出借行為，要求調漲租金甚至會終止租約。

建議房客可主動提出要加註「房東同意未來可部分轉租給其他人」的條文，至少加註：「短期留宿親友，不在此限」的內容，以免有短期留宿他人情形被發現時，造成爭端。

(7) 房客或房東在什麼樣的情況下，才能夠提前終止租約？

房客得終止租約者：

- 1.供居住處所之租賃，租賃物有瑕疵危及安全健康時(如：輻射屋、海砂屋)(民法 424 條)
- 2.出租人有修繕義務，經催告而仍不修繕時
- 3.租賃物一部滅失而存餘部份，不能達租賃之目的時(如：風災、地震等)(民法 435 條)

房東得終止租約者：

依租賃住宅市場發展及管理條例 第十條 規定，租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：

- 一、承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。
- 二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳。
- 三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。
- 四、出租人為重新建築而必要收回。
- 五、其他依法律規定得提前終止租賃契約。

出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：

- 一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。
- 二、依前項第四款規定終止者，於終止前三個月。

(8) 租約尚未到期，但因病需長期住院，是否可以終止租約？

依租賃住宅條例第 11 條規定，房客「因疾病、意外產生有長期療養之需要(立案醫療機構出具療養時程需 6 個月以上之診斷證明)」，可於終止前 30 日，以書面通知房東提前終止租約，且不用支付違約金。

※租賃專法(租賃住宅市場發展及管理條例) 第 11 條規定，租賃期間發生下列情形之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償：

- 一、因疾病、意外產生有長期療養之需要。

二、租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕。

三、因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失，且其存餘部分難以繼續居住。

四、因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。

承租人死亡，繼承人得主張終止租賃契約。

承租人依第一項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。

(9) 風災過後，租屋處淹水屋內物品損壞，是否可向房東要求損害賠償？

如因風災之不可抗拒因素，導致租屋處淹水物品損壞，這不可歸責於房東，所以房東並無賠償房客財產損失之責任；但損壞物品如果是房東提供，也明確列在租約裡的「出租標的」，房東就必須負責修理或換新。若是房客平常使用不當（例如習慣往排水孔堆置雜物），導致屋內排水不良，遇到颱風大雨容易積水，責任便在房客身上，房東更沒有義務賠償。

基於房東必須提供房客「合於約定使用收益房屋」的義務，若房屋在風災中毀損，例如屋頂破洞、門窗毀壞等，房東須負責把房屋修繕到好。房東也別忘記妥善保存風災修繕的費用單據（有照片證明者更佳），可在下年度綜所稅申報時列舉扣抵，以彌補損失。

(10) 風災造成房屋毀損無法居住，那還要繼續繳租嗎？

若已造成租賃房屋毀損，如房屋的門窗全部毀損、滿屋汙泥堆積，房客應先通知房東進行修繕，並可要求房東不收取部分或全部租金。

風災後，除非房客能明確舉證居住安全或健康有受危害之虞，例如房子變成危樓，或週遭環境布滿淤泥導致蚊蟲孳生，或房子已不堪使用且無法修繕，例如土石流沖毀房屋，如此提前終止才不會產生違約爭議。

(11) 房客主張以押金抵付租金，房東可以拒絕嗎？

依租賃住宅條例第 3 條第 13 款規定，押金是用來擔保房子發生損害或房東需代為處理遺留物時，讓房東可用這筆錢支付相關費用，並非作為欠繳租金之使用，故房東可以拒絕房客以押金抵付租金的要求。

(12) 簽約了但租期還沒開始，可以反悔嗎？

不論租約日期是否已達起始日，此份租約一經租賃雙方簽立，便生法律效力。若無法履行租約，則要看合約中有無提前終止租約之約定。若雙方約定不得提前終止租約，則需雙方同意或協議違約金金額；若雙方在契約中有載明可提前終止租約，則提出之一方應按約定期間先期通知對方，未先期通知對方，亦應按照約定數額(最高不得超過一個月租金)賠償違約金。

(13) 租賃住宅條例實施後，房東還是在合約中載明不得申報租賃支出，明顯違反了不得約定事項，房客是否可據此主張合約無效拒繳租金？

依租賃住宅條例第 5 條第 5 項規定，租賃契約條款，一部無效或不構成契約內容之一部，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。也就是說，合約中「不得申

報租賃支出」的條文是無效的，但合約其他部分，如租期、租金等約定仍具效力，雙方仍應遵守。

(14) 在租約期滿之前想提前搬離，房東卻要扣全部的押金，是合理的嗎？

在租約期滿之前想提前搬離，即表示要違約了，契約上若有約定關於提前終止租約賠償的條文時，就應照契約條文行使，在訂約時，提前解約的賠償額度建議雙方相當於以一個月租金之金額為準，應是較為合理的額度。

(15) 租約到期要搬走時，房東說等水電費單來算清以後，才會把押金退還，是合理的嗎？

租屋到期時有許多費用會是無法立即結清的，如：水電費、瓦斯費、電話費、甚至是租賃期間所造成的損壞賠償等等，因此房東要求保留部份的押金來做扣抵是合理的；不過，建議雙方儘量估算合理的價格以做扣抵，餘款應先返還，屆時房東再以收據或單據來和房客結算，才能避免一些紛爭。

(16) 房東要賣房子，要求我們即刻遷離，我可以不搬嗎？

民法第 425 條「出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」此謂「買賣不破租賃」，租賃關係對新屋主仍然存在，房客仍得使用至租期屆滿。因此，您若是不願遷離，則可主張民法前揭買賣不破租賃之規定，提醒您如房東仍將房屋出售，請確定自己的押金是否已順利移轉給新屋主，並向新屋主提示租約以明權利義務。若您也願意配合房東搬離，則可看看租約中針對提前解約事項的罰則或和房東協商搬遷的相關事項。

(17) 房東不願和我簽訂契約僅用口頭方式約定租約，現在房子將被賣掉了，我能適用買賣不破租賃的方式嗎？

民法第 425 條「出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」

未(不)定期租約有三種狀況：

1. 不動產租約期限逾一年，且未立字據者(民法 422 條)。

2. 租賃契約訂立之初，即未定有期限者。

3. 租賃期限屆滿，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思。

假如租約已到期，租客、房東並未在簽新的合約，但租客繼續承租，根據《民法》451 條，此時租約就會自動從「定期租約」轉為「不定期租約」，不定期租賃關係，雙方可立即終止契約，但是民法同時規定房東須依據租客習慣，提前告知要終止契約，一般坊間習慣房東須提前至少一個月通知租客，協調停止租約。

(18) 簽約時並不知道要付管理費、清潔費，現在管理員來收費，這筆費用該是由我們支付還是由房東支付？

建議訂約時，如承租的是應繳管理費之大廈房屋，應先談清楚並載明於租約。未載明於租約，房東（區分所有權人）應依公寓大廈管理條例及該社區規約，負有給付義務。前房客積欠管理費，應負給付義務者是房東（如房東與前房客有約定應由承租人負擔者，房東給付後，得再對前房客請求賠償），新房客就前房客積欠之管理費並無繳納義務。

(19) 一度電 5.5 元，房東是不是違法？

以往分租套房多會採以度計費的方式來收取電費，收取的額度也沒有明確規範。租賃住宅條例公告後，規範電費每度收費不得超過台灣電力公司所定夏季用電量最高級距之每度金額。所以房東的電費收取只要不超過現在規定 6.41 元/度，就不算違法。但畢竟電費收取是代收費用，房東不可以此營利，若發現房東有超收行為，房客可向當地縣(市)政府的地政局(處)、消保官檢舉。

行政院消費者保護會日前審議通過「房屋租賃契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項」修正草案 (2020.7.15 實施)

- 1.明訂房東不可在租期內任意調漲房租；
- 2.電費區分「夏月」及「非夏月」分別計價，但均不得超過台電所定之電費標準；
- 3.為避免日租型租賃衍生管理弊端，所訂租賃期間至少 30 日
- 4.房東與房客若提前終止租約，依不同情況，需在 3 個月前或 30 天，以書面通知，但若「危害公共安全」、「損害建築結構安全」或「危及承租人安全健康」之情形，「得不先期通知」。

針對提前終止租約的規定，消保處補充說明，若無法定終止租約的事由，卻需提前終止，此為「意定終止」，租賃雙方可約定是否能提前終止租約，但至少要在終止租約前一個月通知對方，若未通知，應賠償他方最高一個月租金的違約金。

另外，在租屋押金方面，若房客欠繳租金，或是有住宅毀損等損害賠償、處理遺留物等費用，皆可納入押金擔保範圍，若房東在碰上欠繳房租或惡意毀損時的惡霸房客，可依此保障部分權益。

水電瓦斯費用

(1) 水電瓦斯費的基本計算概念。

1 度水 = 1 公噸 = 1000 公斤 = 1000 公升 = 1 立方公尺 = 約 23 元

水費 = 基本費 + 用水費 + 清除處理費 + 水源保育與回饋費

1. 用水費、營業稅、清除處理費、水源保育與回饋費計算方式：

(1) 基本費 = 依上表各口徑基本費標準計收。

(2) 用水費 = (每度單價 × 實用水量 - 累進差額)

(3) 營業稅 = (基本費 + 用水費) ÷ (1 + 5%) × 5% (角以下均四捨五入)，如屬非營業用戶，依法不另列示。

(4) 清除處理費 = 依照環保單位核定各採掩埋或焚化處理方式之每度單價 × 實用水量(角以

下四捨五入)代徵。

(5) 水源保育與回饋費(代徵)=用水費(未含稅)×附徵百分比 5% (角以下均四捨五入)。資料來源：台灣自來水公司 https://www4.water.gov.tw/18_newpage/newpage_D.asp

電費-非時間電價：非營業用

單位：每度/元

每月用電度數分段	夏 月(6 月 1 日至 9 月 30 日)	非夏月(夏月以外時間)
120 度以下部分	1.63	1.63
121~330 度部分	2.38	2.10
331~500 度部分	3.52	2.89
501~700 度部分	4.80	3.94
701~1000 度部分	5.66	4.60
1001 度以上部分	6.41	5.03

註：用戶因 2 個月抄表、收費一次，計費時各段度數係加倍計算。

1 度電=1 千瓦/小時。

資料來源：台灣電力公司

瓦斯費

例：新海瓦斯計費方式

1.天然氣供氣業務之收費分為基本費與用氣費。

2.計費周期：

一般戶每兩個月計費一次

營業用戶每個月計費一次

3.月基本費(如下表所示)+用氣費(本次計費度*每度均價)=本期應繳天然氣費

天然氣費計算範例

計算方式：

本次累計度－上次累計度＝本次計費度

本次計費度*每度均價+基本費＝本期應繳金額

調價計算方式：

範例：某用戶本期計費區間為 106.04.05~106.06.03，計費度數為 50 度，基本費為 120 元

本期計費區間單價為 106.04.02 13.47 元/度

106.06.02 13.75 元/度

本期平均單價為(13.47*57 天+13.75*2 天)/59 天=13.4795

本期天然氣費用=50*13.4795+120=794 元

月基本費標準收費如下：

	5 燈以下	逾 5 至 10 燈以下	逾 10 至 20 燈以下	逾 20 至 50 燈以下	逾 50 燈
機械表	60 元/月	85 元/月	120 元/月	200 元/月	500 元/月
微電腦表	100 元/月	150 元/月	235 元/月	360 元/月	840 元/月

3. 其他費用含通氣費、爐具分期款、器材費、管線維修費、遮斷閥保養費、外部信號保養費

租賃契約公證的法律效用與如何辦理

1. 為何要辦理租賃契約公證呢？

租賃契約經公證後，對於房客返還房屋、給付租金與違約金，或房東的返還押金等事項，不須經訴訟就可請求法院強制執行。讓租賃雙方的權利獲得更好的保障，更藉以減少無謂的糾紛。

2. 辦理租賃契約公證有何好處？

- 達到事先存證，避免一方反悔不承認，藉以減少糾紛，免去舉證，省時、省力。
- 約定逕受強制執行，日後發生爭執，就可不經訴訟程序，直接向法院聲請執行。

舉例說明

房東及房客在公證人面前表明，契約期滿房客如果不搬遷、不返還房屋，或房東不交還押金，願「逕受強制執行」時，日後如果真的發生房客不願搬家或房東不還押金的情形，當事人就可以拿公證書到法院民事執行處直接聲請執行（返還房屋或金錢），而不須再經過耗費時間的訴訟程序。

3. 租賃契約是否非經法院公證？

租賃契約縱然沒有公證，仍有合法效力，並非一定要公證，才能合法生效。如上述，公證最重要的目的在保障租賃雙方，一方不履行契約時，可直接向法院民事執行處聲請強制執行，而不需曠日廢時的興訟、打官司。依公證法第十三條規定，有以下四種情形得以公證書為「執行名義」，逕行聲請強制執行：

- 以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者。
- 以給付特定之動產為標的者。
- 租用或借用建築物或其他工作物，定有期限並應於期限屆滿時交還者。
- 租用或借用土地，約定非供耕作或建築為目的，而於期限屆滿時應交還土地者。

因此就房屋租賃而言，房東請求房客付房租的權利、房客請求返還押租金的權利或房東因為房屋受損害而得請求房客賠償之權利等等，而任何一種權利都必須載明在公證書裏，並表明「願接受強制執行」的意旨，否則仍然不具有能直接強制執行的效力。

4.要怎麼辦理租賃契約公證呢？

所需證件：

a.房客

如為自然人，攜帶身分證正本及印章。如為法人，攜帶公司執照、營利事業登記證（影本亦可）與負責人身分證正本、公司及負責人印章。

如房客本人不能親到法院，可委託他人代理，房客代理人除上述文件外，尚需房客印鑑章、房客印鑑證明及代理人身分證正本與房客委託書。

b.房東

如為自然人，攜帶身分證正本、印章、最近一期房屋稅單、房屋所有權狀。如為法人，攜帶公司執照、營利事業登記證（影本亦可）與負責人身分證正本、公司及負責人印章。

如房東本人不能親到法院，可委託他人代理，房東代理人除上述文件外，尚需房東印鑑章、房東印鑑證明及代理人身分證正本與房東委託書。

申請準備：

於法院上班時間前往法院公證處。辦理租賃契約公證，至少需自備三份租賃契約書，如未準備則可利用公證處印製的契約書，每份新台幣二元。並再向櫃台購買公證請求書一份，公證書三張。公證完成時，公證處存查一份，房東、房客各保留一份。

填寫文件：

- 1.填寫公證書，請使用複寫紙書寫（法院有提供），且數字、日期都要以國字大寫書寫。
- 2.填明請求人（即出租人、承租人雙方，如承租人覓有保證人時，填在承租人之後）姓名、年籍、身份證統一號碼及地址。
- 3.「請求公證之法律行為或私權事實」欄內，僅須填寫「當事人間訂立房屋租賃契約，請求公證」。
- 4.「約定逕受強制執行」欄內，分別寫明需要強制執行的標的，如「租賃期滿交還房屋」、「給付房租金及違約金」、「返還押租金」等。
- 5.「證明文件」及「交付公證書」等欄，於租賃契約公證時，多半是不填寫的。
- 6.最後以大寫填入公證當天之年、月、日，並由房東、房客雙方簽名蓋章。

繳費完成：

相關文件填寫無誤後，即可交由公證處收件登記，而分由公證人辦理公證手續。

公證人審查雙方的身分證正本，房東的稅單、權狀均交由公證人審查後當場發回。雙方並需當場簽名，由公證人核對其租賃契約簽名。繳納公證費後，執其收據返回公證人處，俟租賃契約加蓋法院關防及公證人名章，公證作業即告完成，約莫一個小時左右。

a.依公證法第二十六條，公證法施行細則第十九條第五款之規定，公證人認為必要時，需至房屋所在地實地體驗。

b.徵收公證費依租賃期間租金總額，或房屋價額計算，新修公證法自去年(90)四月實行以來公證費用的收取已改為依公證標的區間來計算，如有載明逕受強制執行，需加收費用。

補充說明：

- 1.若要再問詳細的話，麻煩問一下法院，法院現在態度已經改變很多(有義工媽媽親切服務)。
- 2.辦理公證業務，不一定要上法院，可找民間公證事務所(標的 20 萬以下的公證費 1000 元)。
- 3.由律師在現場作證，稱之為見證。若發生糾紛，是不具有公證效力(律師僅就內容做見證)。

舉例說明

如果租金每月為一萬元，租賃期間一年，則依公證標的區間來計算，標的為新台幣二十萬元以內，因此到法院公證處或民間公證人處公證，則公證費用統一為新台幣一千元。如有載明逕受強制執行，加收新台幣五百元，則總收費金額為新台幣一千五百元。

參考網站

司法院 法院服務處代撰書狀範例 <http://www.judicial.gov.tw/dp-4.htm>

司法院網站公證業務專區 <http://www.judicial.gov.tw/公證/公證專區.htm>