

目錄

租屋篇

房客看屋祕笈-----	03
看屋檢查表範例-----	07
住宅租賃契約書（內政部範本）-----	09
簽約注意事項-----	22
租屋點交注意事項-----	27

搬家篇

搬家前的規劃與準備-----	32
與搬家公司交涉注意事項-----	34
搬運契約書-參考版本-----	35

安全篇

賃居處所安全自主檢查表-----	36
防範一氧化碳中毒宣導資料-----	37
學生校外宿舍使用熱水器安全診斷表-房東填報用-----	40
日常用電自行安全檢測-----	41
租屋電費新制-常見問題 Q&A-【房客篇】-----	42
租屋糾紛承租人電話法律諮詢服務-----	43
新竹縣警局-住宅防竊安全檢測-----	44
防火宣導與預防-----	45
地震防災-----	47
女生租屋安全注意事項-----	61
學生關懷訪視紀錄表(導師用)-----	62
賃居處所安全關懷訪視表(教官用)-----	63
學生校外賃居糾紛處理流程-----	65
校外賃居糾紛處理紀錄表-----	66

租屋報稅篇

申報房屋租金支出特別扣除之規定-----	68
房屋租金支出特別扣除額常見問答(Q&A)-----	69
綜合所得稅申報參考資料-----	72

本手札資料主要來源

內政部地政司「租賃條例專區」

財政部稅務入口網

內政部消防署消防防災館

台北市消防局

崔媽媽基金會

新竹縣消防局山崎消防分隊

新竹縣警察局山崎派出所

教育部-推動大專校院學生賃居安全暨服務工作注意事項

明新科技大學-學生校外賃居安全暨服務工作具體作為實施計畫

【租屋篇】房客看屋祕笈

租房子的第一準則：選一個好房東、好室友，比選一個好房子重要。

-房東-

【人品】透過房東的談吐，可瞭解：

- 房東的工作性質及居所在何處，藉以瞭解房東大概的個性及判斷房東居所是否距離太遠，有無可能立即處理突發狀況。

【費用的分攤】

- 與房東洽談時，對於租金之外的額外費用最好先做詢問，如：管理費、水電費、網路費等等，以避免在承租後才發現另須額外承擔其他費用，造成經濟壓力。

【特殊的限制】

- 房客應主動詢問房東是否有特殊的限制，例如不可釘釘子、養寵物、煮飯、帶異性過夜…等等，以便瞭解自己是否可以配合，作為篩選房東的依據。

-室友-

【人品】

- 瞭解室友人品的方式，可以透過是否有公德心來判斷。如公共空間像浴室、廚房的使用情形，維護的狀況來判斷其他室友可能的行為表現及生活習慣。

【作息】

- 詢問室友的職業及作息來瞭解自己是否可以接受。如室友的作息為日夜顛倒者，自己可否接受。

-環境-

【身體感覺】

因為房客租屋就是自己要居住，自己能否住得舒適對房客是最重要的考慮因素。而一間好房子的最基本條件就是無論房客走入屋內或處於屋外的鄰里周遭都能讓自己感覺到十分舒服而沒有各種不好的感覺。因此，房客在選擇房子時不妨也尊重自己身體的感受。

【外在環境】

為了瞭解附近環境日夜的狀況，如果時間允許，可以選擇不同的時段看房子，尤其特別提醒初來乍到的外地房客，對於當地生態不熟，更需多次看屋，以避免因無法適應當地環境，發生提前解約情事而造成租賃雙方困擾。提醒同學考慮下列環境因素。

1. 交通：

- 考慮大眾交通工具的便利性，工作、上學是否方便。
- 考慮該屋附近停車是否方便。

2. 安寧：

- 噪音：儘可能不要直接面向大馬路，避免噪音干擾。
- 注意住家巷道是否為市場或夜市所佔用(可從馬路地面是否留下污黑的油跡做為判斷)。
- 廟宇、學校周圍，在節慶時常會舉辦慶典、活動；在學校周邊則還需注意學校廣播是否會造成居住安寧的干擾。
- 注意四周是否有太吵雜的商店存在，特別是卡拉 OK 店、網咖、非法行業等不

但會帶來噪音，更因出入份子複雜而影響居住品質。

3. 鄰里關係：

- 若巷道安寧、清潔，附近住戶遍植花木或多加經營，表示當地的居民十分重視居住的環境品質，值得優先加以考慮！
- 若公寓的樓梯間乾淨清爽、照明燈光明亮、無太多雜物、大門經常上鎖、公用設施維護良好，這表示這棟公寓的鄰居對公共事務較關心，也值得房客多加考慮。
- 若適巧碰到附近的鄰居，也可以主動詢問鄰居問題，藉由其回答的態度來瞭解鄰里關係。

4. 安全性：

- 看屋時應結伴同行，並謹慎留意四周的環境。若不想麻煩他人，可告知朋友並約定時間，彼此以電話聯繫確認安全。
- 進屋看屋時，請保持大門開放，以方便應變。
- 考量住屋處與公車站牌間的路程約多遠，路燈照明設備如何，沿途是否有商家。

5. 便利性：

- 考量附近是否有小吃店、市場、便利商店、洗衣店等民生需求。

-房屋設施與安全-

【坪數的計算方式】

二個榻榻米大小面積(1 坪=3.3058 平方公尺；1 平方公尺=0.3025 坪)。若手邊沒有尺可量，可以雙人床大小為目測之依據，就不會差距太多。

坪數的大小由房東所提供之建物所有權狀可看到，權狀中所記載坪數均以平方公尺來登錄，須再換算轉為坪數。

【坪數的影響】

坪數大小不單只是關係於自己居住的大小，與管理費用的多寡也有密切相關。

通常建物所有權狀中所看到的坪數會有：

- 總面積
- 附屬建物面積：雨遮、陽台、花台…
- 共同部份

收取管理費的面積計算為以上三項之總合，而實際居住面前二項總合，因此，在房東招租廣告號稱 30 坪之房屋，實際居住面積往往會少於廣告所聲稱的坪數(尤以社區型大樓最為常見)，所以要租屋的房客，一定要問清是權狀坪數還是實際的室內坪數，以避免落差太大，徒增雙方困擾。

【空間品質】

1. 注意屋內採光、通風是否良好。
2. 注意窗口的方位，是否會西曬、是否與隔壁棟距離太近，造成安全隱私問題。
3. 若該棟樓的地下室、或頂樓遭非法使用，請注意該使用者是否有污染到飲用的水源。
4. 頂樓加蓋房子除了冬冷夏熱的特性，還必須特別注意加蓋的材質是否堅固、是否會漏水。

5. 頂樓加蓋均屬違建，不宜居住。
6. 木板隔間房子隔音差，除了視覺屏障外，其他的諸如震動、聲音都無法阻絕。

【結構安全】

1. 注意樑柱有無裂痕或是否彎曲，鐵門、窗戶、嵌入式衣櫥的門是否會卡住無法打開，若有上述現象，表示此屋的建築結構有問題，請慎重考慮是否要承租。
2. 若該屋樓下有營業場所，不妨注意樓下的營業場所是否曾為了內部裝潢而擅自打掉樑柱結構。
一旦樑柱遭到變動，則對整棟樓房的結構安全影響甚大，請慎重考慮是否要承租!
3. 利用原子筆或彈珠等會滾動的物品，測試房子是否有傾斜的狀況。

【漏水／管線／淹水】

1. 注意屋頂、牆壁是否會漏水；特別是新粉刷、剛裝修處是否有過去遺留的漏水、發霉的跡象；尤其屋頂與牆面交接的牆角最易漏水，要特別注意該處是否有水痕出現。
2. 與浴室、廚房相接的牆縫是最容易發生漏水的地方。不妨觀察與這兩種房間的共用牆之牆縫上的油漆、粉刷、地磚是否變色或異樣。
3. 有時屋內經粉刷修飾，一時看不出漏水的毛病。房客不妨從屋外觀看，從外牆、公共空間(樓梯間、天井…)、與隔壁鄰居相銜接的牆面做判斷。
4. 注意馬桶是否通暢(沖水時順不順、有無異聲)；水龍頭可否關緊；排水管是否流暢。
5. 住一樓要注意是否會淹水(馬路是否比房屋的水平面高、路邊水溝是否暢通、鄰居的圍牆是否有水痕)。化糞池的位置是否會外溢。若從外觀看不出是否會淹水，不妨打開電錶箱、水錶箱、插座開關，觀察內部是否有曾因淹水而留下的污泥痕跡。
6. 舊型公寓二樓的住戶要留意管道排水(若排水不良，樓上的水最易溢漏在二樓)。
7. 頂樓的房子要注意屋頂是否出現油漆剝落、水痕，以判斷是否會漏水(若有機會，不妨在下雨天看屋，可檢驗該屋是否漏水)。
8. 頂樓若種滿花草及盆栽，常因盆過重或花草過於茂盛造成頂樓樓板不堪負荷，而產生裂縫造成漏水；花草掉落後則易阻塞排水孔，也一樣會造成滲漏的現象。
9. 陽台打出去的違建頂部，亦是常會漏水的地方，可多加留意。

【居住安全】

1. 確認一樓大門是否能緊閉，安全門、鐵窗是否暢通。加裝鐵窗逃生口平時須上鎖以防宵小，但開啟之鑰匙須置於隨手易得的位置，勿置放於抽屜中，以免發生意外時因慌亂而遍尋不著，錯失了逃生先機。
2. 頂樓加蓋的房子對外門戶通常會保持開放狀態，頂樓上又常見一些公用設施如：水塔、水管、瓦斯錶等等，居於頂樓加蓋房子須特別注意個人門戶安全，以防宵小躲於暗處，或假冒維修人員身份進入，造成人身或財務的損失。
3. 檢視瓦斯熱水器擺放位置，不可置於室內。若裝置瓦斯熱水器的陽台設有窗戶，則視同為室內，使用時若忽略通風問題，極易造成一氧化碳中毒，建議請房東換

裝電熱水器。

4. 住宅內應依規定裝設偵煙器，滅火器等消防設備。
5. 決定租屋前，可請房東或自行更換新鎖，並要求房東加裝安全窗、魚眼孔等安全設備，這些設備上的要求應事先協調雙方同意後，於契約中記載清楚。
6. 木板隔間材質不但隔音差還易燃，若遇火災極易釀成巨災。
7. 應熟悉賃居處所逃生路線，通道保持暢通，走道上須加裝緊急照明燈，緊急出入口應加裝標示燈。

-價格/簽約-

1. 簽約前，可要求房東出示房屋權狀及身份證以確定是屋主本人，或房東委託代管之證明文件。
2. 考慮租金價格相對於屋況是否合理。
3. 若價格談妥，決定承租後，應在付定金時，要求房東開立收據。收據的內容應包含：出租地址、訂金金額、房東姓名、身分證號、預定起租日期及付訂日期，以免房東收了定金後，又拒絕承認出租。
4. 定金支付金額多寡，雖無規定，但仍以租金的 1/10 為佳(租金不超過一萬元者，以不超過 500 元為佳)，避免因反悔致定金全數被房東沒收，而造成生活壓力。
5. 民法 429 條規定：「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。」因此看屋時若發現房屋有缺陷，則儘可能事前在租屋契約中載明修復的權責，及雙方在修復費用的分攤方式，以免日後發生糾紛。
6. 若承租對象為二房東時則需特別小心，以免將來二房東與房東解約時招致自己的權益受損。向二房東承租時，應注意的事項有：
二房東與大房東的租期是否即將到期。
二房東與大房東簽定契約中，是否註明不得轉租、分租條文。
二房東如果欲提前搬走，記得向二房東要回押金。
7. 在契約中預留提前解約的條款(如扣一個月押金)，以免住不滿意又無法搬家，或提前搬走卻面臨房東沒收全數押金的慘劇。
8. 根據《土地法》第 99 條規定：「擔保金(押金)不得超過二個月房屋租金之總額」。

《租屋篇》看屋檢查表範例

各位同學，在您看屋前，請務必注意以下事項：

1. 看屋時應結伴同行，或告知朋友，以電話聯繫以確認自身安全。
2. 看屋時請保持大門開放，以方便應變。
3. 可先與房東約定於附近明顯地標處碰面後，再共同前往看屋。
4. 聯繫時務必詳留雙方姓名及手機或聯繫電話，以便緊急聯繫。

聯繫紀錄			
看屋時間	____月____日 早/午/晚 ____時____分 為了瞭解附近環境日夜不同的狀況，若時間允許，可選擇不同時段看屋。		
帶看者姓名	_____小姐/太太 _____先生	帶看者身份	<input type="checkbox"/> 屋主本人 <input type="checkbox"/> 屋主家人 <input type="checkbox"/> 管理人 <input type="checkbox"/> 其他(_____)
聯絡電話	手機：_____ 家/公：_____		
房屋地址			
每月租金	元	押金	元/個月
其他費用	· 水費： <input type="checkbox"/> 租金內含 <input type="checkbox"/> 另計 收費標準： <input type="checkbox"/> 每月定額_____元 <input type="checkbox"/> 按表計算，每度_____元 · 電費： <input type="checkbox"/> 租金內含 <input type="checkbox"/> 另計 收費標準： <input type="checkbox"/> 每月定額_____元 <input type="checkbox"/> 按表計算，每度_____元 · 管理/清潔費： <input type="checkbox"/> 租金內含 <input type="checkbox"/> 另計 收費標準： <input type="checkbox"/> 每月_____元		
內部環境			
房間格局	____房/____廳/ 衛浴/廚房 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 1 坪的面積約等於一張雙人床或 2 個榻榻米		
室內總坪數	_____坪 房間坪數：_____坪/_____坪/_____坪		
空氣通風	<input type="checkbox"/> 通風良好 <input type="checkbox"/> 通風不佳	<input type="checkbox"/> 炊煮	<input type="checkbox"/> 可開火炊煮 <input type="checkbox"/> 不可炊煮
設備	<input type="checkbox"/> 熱水器 <input type="checkbox"/> 洗衣機 <input type="checkbox"/> 脫水機 <input type="checkbox"/> 有線電視 <input type="checkbox"/> 電視機(年限：目前已使用____年) <input type="checkbox"/> 飲水機 <input type="checkbox"/> 微波爐 <input type="checkbox"/> 烤箱 <input type="checkbox"/> 衣櫃 <input type="checkbox"/> 電話線 <input type="checkbox"/> ADSL/寬頻上網 <input type="checkbox"/> Wi-Fi <input type="checkbox"/> 插座(數目：____個) <input type="checkbox"/> 冰箱(年限：目前已使用____年) <input type="checkbox"/> 冷氣機(共____台，目前已使用____年) <input type="checkbox"/> 瓦斯爐/電磁爐(<input type="checkbox"/> 桶裝瓦斯/ <input type="checkbox"/> 天然瓦斯) <input type="checkbox"/> 沙發椅 <input type="checkbox"/> 餐桌椅 <input type="checkbox"/> 書桌 <input type="checkbox"/> 雙人/單人床 <input type="checkbox"/> 水龍頭 <input type="checkbox"/> 抽水馬桶 <input type="checkbox"/> 照明設備 上述各設備，請現場測試是否正常使用。		
安全	<input type="checkbox"/> 緊急照明設備 <input type="checkbox"/> 滅火器(請注意使用期限) <input type="checkbox"/> 緊急出入口標示 <input type="checkbox"/> 鐵窗緊急逃生口可順利開啟 <input type="checkbox"/> 偵測器 <input type="checkbox"/> 緩降梯 <input type="checkbox"/> 防火巷暢通 <input type="checkbox"/> 二處以上逃生門 <input type="checkbox"/> 一氧化碳感知器 <input type="checkbox"/> 汽車停車位 <input type="checkbox"/> 機車停車位 <input type="checkbox"/> 樑柱是否有裂縫或彎曲，影響結構安全		

外部環境	
■附近是否有乾洗店、小吃店、便利商店?	<input type="checkbox"/> 便利 <input type="checkbox"/> 不便利
■附近是否有公車站牌或鄰近捷運站?	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有
■附近是否有市場/學校/夜市/近馬路邊?	<input type="checkbox"/> 吵雜 <input type="checkbox"/> 安靜
■共同出入大門是否隨手關門?	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有
■樓梯走道是否堆放雜物妨礙通行?	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有
■樓梯走道照明是否充足?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
■其他備註	
注意事項	
需與房東確認	1)租金的交付方式： <input type="checkbox"/> 轉帳匯款 <input type="checkbox"/> 現金交付 <input type="checkbox"/> 其他
	2)租金支出是否可申報抵稅： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否
	3)是否飼養寵物： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否
	4)是否可抽菸： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否
	5)是否可更換或加裝門鎖： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否
	6)是否可煮食： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否
	7)是否可接待朋友過夜： <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否
	8)牆壁是否可釘釘子 <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否
	9)房東代為處理垃圾： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	10)若需繳交管理費等公共費用，需確認是否有欠繳的情形： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	11)若社區訂有住戶規約，請房東提供文件以瞭解自身權利義務關係
	12)其他
	13)其他
	14)其他
若有室友同住需注意事項	需瞭解室友人數、性別、年齡、職業、作息等資訊，以免造成日後相處上的困擾
	留意屋內公共空間的使用狀況(藉以判斷室友是否有公德心)
	瞭解共同勞務工作的分攤方式
水費/電費的度量標準及收取週期：	
1 度水=1 公噸=1000 公斤=1000 公升=1 立方公尺(每兩個月收取一次)	
1 度電=1 千瓦/小時(每兩個月收取一次)	
交付訂金時，請記得簽立收據：	
註明所支付的訂金金額、收款及付款人雙方姓名、身分證字號、訂金保留期限、違反約定之賠償方式等，以避免任何一方發生付訂拒租卻又求償無門的情形。	
簽約時須檢驗的證件資料：	
<ul style="list-style-type: none"> · 與屋主簽約時-需察看房屋權狀或房屋稅稅單(有記載房屋屋址及所有人姓名)以及屋主個人的身分證件。 · 與屋主代理人簽約-需察看房屋權狀或房屋稅稅單以及委託同意書。 · 與屋主家人簽約-需察看房屋權狀或房屋稅稅單以及身分證件(背面記載有親屬關係)或戶口名簿。 	

《租屋篇》

內政部 113 年 7 月 8 日內政部台內地字第 11302639334 號函修正

住宅租賃契約書

契約審閱權

本契約於中華民國__年__月__日經承租人攜回審閱__日（契約審閱期間至少三日）

承租人簽章：

出租人簽章：

立契約書人承租人____，出租人____【為所有權人轉租人(應提示經原所有權人同意轉租之證明文件)】茲為住宅租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

第一條 租賃標的

(一)租賃住宅標示：

- 1、門牌__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__街(路)__段__巷__弄__號__樓之__(基地坐落__段__小段__地號。)。無門牌者，其房屋稅籍編號：__或其位置略圖。
- 2、專有部分建號__，權利範圍__，面積共計__平方公尺。
 - (1)主建物面積：
__層__平方公尺，__層__平方公尺，__層__平方公尺共計__平方公尺，用途__。
 - (2)附屬建物用途__，面積__平方公尺。
- 3、共有部分建號__，權利範圍__，持分面積__平方公尺。
- 4、車位：有（汽車停車位__個、機車停車位__個）無。
- 5、有無設定他項權利，若有，權利種類：_____。
- 6、有無查封登記。

(二)租賃範圍：

- 1、租賃住宅全部部分：第__層房間__間第__室，面積__平方公尺(如「租賃住宅位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。
- 2、車位(如無則免填)：
 - (1)汽車停車位種類及編號：
地上(下)第__層平面式停車位機械式停車位，編號第__號。
 - (2)機車停車位：地上(下)第__層編號第__號或其位置示意圖。
 - (3)使用時間：
全日日間夜間其他__。
- 3、租賃附屬設備：
有無附屬設備，若有，詳如附件一租賃標的現況確認書。

第二條 租賃期間

租賃期間自民國__年__月__日起至民國__年__月__日止。(租賃期間至少三十日以上)

第三條 租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣(下同)_____元整，每期應繳納__個月租金，並於
每月__日
每期__前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。

租金支付方式：現金繳付轉帳繳付：金融機構：__，戶名：__，帳號：__。其他：__。

第四條 押金約定及返還

押金由租賃雙方約定為__個月租金，金額為__元整(最高不得超過二個月租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。

前項押金，除有第十一條第四項、第十三條第三項、第十四條第四項及第十八條第二項得抵充之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。

第五條 租賃期間相關費用之約定

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：

(一)管理費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

租賃住宅每月_____元整。

停車位每月_____元整。

租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。

其他：_____。

(二)水費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：_____。

(三)電費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

以用電度數計費：

每期依電費單之「當期每度平均電價」計收。

每期每度_____元。但每度電費如有超過電費單之「當期每度平均電價」，應於結算時退還溢收電費。

(備註：公共設施電費未向台灣電力股份有限公司申辦分攤併入租賃標的電費內者，出租人不得額外收取。)

非以用電度數計費：

約定計費方式_____。

(備註：出租人所收取之每期電費總金額，不得超過該租賃標的電費單之每期電費總額。)

(四)瓦斯費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：_____。

(五)網路費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：_____。

(六)其他費用及其支付方式：_____。

第六條 稅費負擔之約定

本契約有關稅費，依下列約定辦理：

(一)租賃住宅之房屋稅、地價稅由出租人負擔。

(二)本契約租賃雙方同意辦理公證者，其公證費_____元整。

由出租人負擔。

由承租人負擔。

由租賃雙方平均負擔。

其他：_____。

(三)其他稅費及其支付方式：_____。

第七條 使用租賃住宅之限制

本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更用途。

承租人同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品。

承租人應經出租人同意始得將本租賃住宅之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。

前項出租人同意轉租者，應出具同意書(如附件二)載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供承租人轉租時向次承租人提示。

第八條 修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由出租人負責修繕者，承租人得定相當期限催告修繕，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕，並請求出租人償還其費用或於第三條約定之租金中扣除。

出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，應於相當期間先期通知，承租人無正當理由不得拒絕。

前項出租人於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，承租人得請求出租人扣除該期間全部或一部之租金。

第九條 室內裝修

承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。

承租人經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。

第一項情形，承租人返還租賃住宅時，應負責回復原狀現況返還其他___。

第十條 出租人之義務及責任

出租人應出示有權出租本租賃住宅之證明文件及國民身分證或其他足資證明身分之文件，供承租人核對。

出租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

出租人與承租人簽訂本契約前，租賃住宅有由承租人負責修繕之項目及範圍者，出租人應先向承租人說明並經承租人確認(如附件三)，未經約明確認者，出租人應負責修繕，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

依第五條規定約定電費由承租人負擔者，出租人應提供承租人租賃標的之電費資訊。承租人亦得逕向台灣電力股份有限公司申辦查詢租賃期間之有關電費資訊。

第十一條 承租人之義務及責任

承租人應於簽訂本契約時，出示國民身分證或其他足資證明身分之文件，供出租人核對。

承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。

承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依租賃住宅之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

前項承租人應賠償之金額，得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。

承租人經出租人同意轉租者，與次承租人簽訂轉租契約時，應不得逾出租人同意轉租之範圍及期間，並應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資料通知出租人。

第十二條 租賃住宅部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

第十三條 任意終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除依第十六條及第十七條規定得提前終止租約外，租賃雙方得不得任意終止租約。

依前項約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。

前項承租人應賠償之違約金，得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。

租期屆滿前，依第一項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

第十四條 租賃住宅之返還

租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第五條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。

前項租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。

承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止。

前項金額與承租人未繳清之租金及第五條約定之相關費用，出租人得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額或費用。

第十五條 租賃住宅所有權之讓與

出租人於租賃住宅交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。

前項情形，出租人應移交押金及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。

本契約如未經公證，其期限逾五年者，不適用前二項之規定。

第十六條 出租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：

- (一)出租人為重新建築而必要收回。
- (二)承租人遲付租金之總額達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (三)承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (四)承租人違反第七條第一項規定，擅自變更用途，經出租人阻止仍繼續為之。
- (五)承租人違反第七條第二項規定，違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經出租人阻止仍繼續為之。
- (六)承租人違反第七條第三項規定，擅自將租賃住宅轉租或轉讓租賃權予他人。
- (七)承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。
- (八)承租人違反第九條第一項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
- (九)承租人違反第九條第一項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
- (十)承租人違反第九條第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。

出租人依前項規定提前終止租約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人。但依前項第五款及第十款規定終止者，得不先期通知：

- (一)依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。
- (二)依前項第二款至第四款、第六款至第九款規定終止者，於終止前三十日。

第十七條 承租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一，承租人得提前終止租約，出租人不得要求任何賠償：

- (一)租賃住宅未合於所約定居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，仍不於期限內修繕。
- (二)租賃住宅因不可歸責承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。
- (三)租賃住宅有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵；承租人於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，亦同。

(四)承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要。

(五)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。

承租人依前項各款規定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。但前項第三款前段其情況危急者，得不先期通知。

承租人死亡，其繼承人得主張終止租約，其通知期限及方式，準用前項規定。

第十八條 遺留物之處理

租賃關係消滅，依第十四條完成點交或視為完成點交之手續後，承租人仍於租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，經出租人定相當期限向承租人催告，屆期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

出租人處理前項遺留物所生費用，得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。

第十九條 履行本契約之通知

除本契約另有約定外，租賃雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準。

如因地址變更未告知他方，致通知無法到達時，以第一次郵遞之日期推定為到達日。

第一項之通知得經租賃雙方約定以電子郵件信箱：手機簡訊即時通訊軟體以文字顯示方式為之。

第二十條 條款疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於承租人之解釋。

第二十一條 其他約定

本契約租賃雙方同意不同意辦理公證。

本契約經辦理公證者，租賃雙方不同意同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：

一、承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅。

二、承租人未依約給付之欠繳租金、費用及出租人或租賃住宅所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。

三、出租人如於租期屆滿或本契約終止時，應返還承租人之全部或一部押金。

公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第__款之效力及於保證人。

第二十二條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，租賃雙方各執一份契約正本。

本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

第二十三條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則公平解決之。

附件

建物所有權狀影本或其他有權出租之證明文件

使用執照影本

雙方身分證明文件影本

保證人身分證影本

授權代理人簽約同意書

租賃標的現況確認書

出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書

承租人負責修繕項目及範圍確認書

附屬設備清單

租賃住宅位置格局示意圖

其他（測量成果圖、室內空間現狀照片、稅籍證明等）

立契約書人

出租人：

姓名(名稱)： 簽章

統一編號(身分證明文件編號)：

戶籍地址(營業登記地址)：

通訊地址：

聯絡電話：

承租人：

姓名(名稱)： 簽章

統一編號(身分證明文件編號)：

戶籍地址(營業登記地址)：

通訊地址：

聯絡電話：

保證人：

姓名(名稱)： 簽章

統一編號(身分證明文件編號)：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

不動產經紀業：

名稱(公司或商號)：

地址：

電話：

統一編號：

負責人： 簽章

統一編號：

電子郵件信箱：

不動產經紀人：

姓名： 簽章

統一編號(身分證明文件編號)：

通訊地址：

聯絡電話：

證書字號：

電子郵件信箱：

民國 年 月 日

租賃標的現況確認書

填表日期 年 月 日

項次	內容	備註說明
1	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： <input type="checkbox"/> 壹樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> __樓__平方公尺。 <input type="checkbox"/> 頂樓__平方公尺。 <input type="checkbox"/> 其他處所：__平方公尺。	若為違建(未依法申請增、加建之建物)，出租人應確實加以說明，使承租人得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物型態：____。 建物現況格局：__房(間、室)__廳__衛 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無隔間。 建物出租型態：____。	一、建物型態： (一)一般建物：單獨所有權無共有部分(包括獨棟、連棟、雙併等)。 (二)區分所有建物：公寓(無電梯)、透天厝、店面(店鋪)、辦公商業大樓、住宅大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)等。 (三)其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。 二、現況格局(例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間)。 三、建物出租型態： (一)整棟(戶)出租：指將一個門牌或建號之整棟(戶)住宅出租。 (二)分層出租：指一棟多層建物，以樓層為單位分別出租，例如三層樓之透天厝住宅，將第二層樓出租。 (三)獨立套房：指有獨立權狀，一房(一廳)一衛之整戶住宅出租。 (四)分租套房：指無獨立權狀，為建物內具獨立衛浴之房間出租。 (五)分租雅房：指無獨立權狀，為建物內未具獨立衛浴之房間出租。
3	汽車停車位種類及編號： 地上(下)第__層 <input type="checkbox"/> 平面式停車位 <input type="checkbox"/> 機械式停車位 <input type="checkbox"/> 其他__。 編號：第__號停車位__個， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附分管協議及圖說。 機車停車位：地上(下)第__層，編號第__號車位__個或其位置示意圖。	
4	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無住宅用火災警報器。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無其他消防設施，若有，項目： (1)__(2)__(3)____。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無定期辦理消防安全檢查。	非屬應設置火警自動警報設備之住宅所有權人應依消防法第六條第五項規定設置及維護住宅用火災警報器。

5	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無滲漏水之情形，若有，滲漏水處： _____。 滲漏水處之處理： <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 由承租人修繕。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	
6	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾經做過輻射屋檢測？ 若有，請檢附檢測證明文件。 檢測結果 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無輻射異常，若有異常之處理： <input type="checkbox"/> 由出租人改善後交屋。 <input type="checkbox"/> 由承租人改善。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	七十一年至七十三年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。行政院原子能委員會網站已提供「現年劑量達1毫西弗以上輻射屋查詢系統」供民眾查詢輻射屋資訊，如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。
7	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾經做過鋼筋混凝土中水溶性氯離子含量檢測(例如海砂屋檢測事項)；若有，檢測結果：_____。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無超過容許值含量，若有超過之處理： <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 由承租人修繕。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	一、八十三年七月二十一日以前，CNS3090無訂定鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值。 二、八十三年七月二十二日至八十七年六月二十四日依建築法規申報施工勘驗之建築物，參照八十三年七月二十二日修訂公布之 CNS3090檢測標準，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值為0.6kg/m ³ 。 三、八十七年六月二十五日至一百零四年一月十二日依建築法規申報施工勘驗之建築物，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照八十七年六月二十五日修訂公布之CNS3090檢測標準，容許值含量為0.3kg/m ³ 。 四、一百零四年一月十三日(含)以後依建築法規申報施工勘驗之建築物，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照一百零四年一月十三日修訂公布之CNS 3090檢測標準，容許值含量為0.15 kg/m ³ 。 五、上開檢測資料可向建築主管機關申請，不同時期之檢測標準，互有差異，租賃雙方應自行注意。
8	本租賃住宅(專有部分)是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事： (1)於產權持有期間 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾發生上列情事。 (2)於產權持有前 <input type="checkbox"/> 無上列情事。	

	<input type="checkbox"/> 知道曾發生上列情事。 <input type="checkbox"/> 不知道曾否發生上列情事。	
9	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常，若不正常， <input type="checkbox"/> 由出租人修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 由承租人修繕。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋。 <input type="checkbox"/> 其他___。	
10	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無公寓大廈規約或其他住戶應遵 行事項；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約或其他 住戶應遵行事項。	
11	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無管理委員會統一管理，若有 租賃住宅管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳新臺幣___元 <input type="checkbox"/> 季繳新臺幣___元 <input type="checkbox"/> 年繳新臺幣___元 <input type="checkbox"/> 其 他___。 停車位管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳新臺幣___元 <input type="checkbox"/> 季 繳新臺幣___元 <input type="checkbox"/> 年繳新臺幣___元 <input type="checkbox"/> 其他 ___。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無積欠租賃住宅、停車位管理費； 若有，新臺幣___元。	停車位管理費以清潔費名義收取者亦同。
12	附屬設備項目如下： <input type="checkbox"/> 電視__臺 <input type="checkbox"/> 電視櫃__件 <input type="checkbox"/> 沙發__組 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 茶几__件 <input type="checkbox"/> 餐桌(椅)__組 <input type="checkbox"/> 鞋櫃__件 <input type="checkbox"/> 窗 <input type="checkbox"/> 簾__組 <input type="checkbox"/> 燈飾__件 <input type="checkbox"/> 冰箱__臺 <input type="checkbox"/> 洗衣機 <input type="checkbox"/> __臺 <input type="checkbox"/> 書櫃__件 <input type="checkbox"/> 床組(頭)__件 <input type="checkbox"/> 衣櫃__ <input type="checkbox"/> 組 <input type="checkbox"/> 梳妝台__件 <input type="checkbox"/> 書桌椅__組 <input type="checkbox"/> 餐桌椅 <input type="checkbox"/> __組 <input type="checkbox"/> 置物櫃__件 <input type="checkbox"/> 電話__具 <input type="checkbox"/> 保全設 <input type="checkbox"/> 施__組 <input type="checkbox"/> 微波爐__臺 <input type="checkbox"/> 洗碗機__臺 <input type="checkbox"/> 冷 <input type="checkbox"/> 氣__臺 <input type="checkbox"/> 排油煙機__件 <input type="checkbox"/> 流理台__件 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 瓦斯爐__臺 <input type="checkbox"/> 熱水器__臺 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 其他___。	
出租人：_____ (簽章) 承租人：_____ (簽章) 簽章日期：民國____年____月____日		

附件二

出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書

出租人____將後列住宅出租予承租人____，並於民國__年__月__日簽訂住宅租賃契約書在案，茲同意承租人得於租賃期間將住宅轉租，同意轉租範圍及租賃相關事項如附明細表。但承租人應於簽訂轉租契約後三十日內，將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資料告知本人。

出租人： (簽章)

承租人： (簽章)

民 國 年 月 日

出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書

租賃住宅標的									轉租之範圍	租賃起迄期間	有無提前終止租約之約定	備註
縣市	鄉鎮市區	街路	段	巷	弄	號	樓	室				
									<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部	民國 年 月 日起至民國 年 月 日止	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (若有，請註明)	同意轉租範圍如為一部者，應檢附該部分位置示意圖
									<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部	民國 年 月 日起至民國 年 月 日止	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (若有，請註明)	

附註：原住宅租賃契約於租賃期間，除有第十六條及第十七條得提前終止租約之事由外，其他得提前終止租約之事由如下：_____。(由租賃雙方自行約定)

附件三

承租人負責修繕項目及範圍確認書

承租人_____向出租人_____承租住宅，並於民國____年__月__日簽訂住宅租賃契約書在案，茲依本契約第____條第__項約定本租賃住宅由承租人負責修繕項目及範圍之確認書如附明細表。(以下僅為例示，應由租賃雙方依實際情形自行約定後確認之)

出租人： (簽章)

承租人： (簽章)

民 國 年 月 日

承租人負責修繕項目及範圍明細表

填表日期 年 月 日

租賃住宅範圍	設備或設施項目	數量	備註
室外			
客餐廳及臥室			
廚房及衛浴設備			
其他			

附註：

1. 以上修繕項目及範圍請出租人逐項說明填載，並由承租人確認；如附屬設備或設施有不及填載時，得於其他欄填載。
2. 設備或設施未經租賃雙方約明確認由承租人負責修繕者，除其損壞係可歸責於承租人之事由外，由出租人負責修繕。

3. 修繕聯絡方式：

同本契約第____條出租人基本資料。

租賃住宅代管業：(1)名稱：_____

(2)營業地址：_____

(3)聯絡電話：_____

(4)電子郵件信箱：_____

其他聯絡方式：(如有，請另行填載) _____

《租屋篇》簽約注意事項

一、適用範圍

- (一) 本契約書範本之租賃標的用途，係由承租人供作居住使用，並提供租賃雙方簽訂住宅租賃契約(以下簡稱本契約)時參考使用。
- (二) 按行政院消費者保護處一百零五年五月三十日院臺消保字第一〇五〇一六五二七四號函「不論公司、團體或個人，亦不論其營業於行政上是否經合法登記或許可經營，若反覆實施出租行為，非屬偶一為之，並以出租為業者，均可認定為企業經營者。」出租人將住宅出租予承租人供作居住使用，倘出租人之出租行為符合上開要件，與承租人間即具有消費關係，從而有消費者保護法之適用。

二、契約審閱權

住宅出租人為企業經營者，其與承租人訂立定型化契約前，應有三十日內之合理期間，供承租人審閱全部條款內容。本契約為使承租人有充分且合理之時間詳閱契約條款內容，其契約審閱期間至少三日。

出租人與承租人訂立定型化契約未提供第一項之契約審閱期間者，其條款不構成契約之內容。但承租人得主張該條款仍構成契約之內容。(消費者保護法第十一條之一第一項至第三項)

三、租賃意義

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(民法第四百二十一條)。當事人就標的物及租金為同意時，租賃契約即為成立。為使租賃當事人清楚了解自己所處之立場與權利義務關係，乃簡稱支付租金之人為承租人，交付租賃住宅之人為出租人。

四、租賃標的

- (一) 租賃住宅係以出租供居住使用之建築物，非以合法建築物為限。
- (二) 租賃住宅範圍屬已登記者，以登記簿記載為準；未登記者以房屋稅籍證明或實際測繪結果為準。
- (三) 租賃住宅範圍非屬全部者(如部分樓層之套房或雅房出租)，應由出租人出具「租賃住宅位置格局示意圖」標註租賃範圍，以確認實際住宅租賃位置或範圍。
- (四) 為避免租賃雙方對於租賃住宅是否包含未登記之改建、增建、加建及違建部分，或冷氣、傢俱等其他附屬設備認知差異，得參依本契約書範本附件「租賃標的現況確認書」，由租賃雙方互為確認，以杜糾紛。
- (五) 承租人遷入租賃住宅時，可請出租人會同檢查住宅設備現況並拍照存證，如有附屬設備，並得以清單列明，以供返還租賃住宅回復原狀之參考。

五、租賃期間及契約方式

為舉證方便並保障租賃當事人之權益，租賃雙方宜以書面簽訂租賃契約書並明定租賃期間，且所訂期間不得少於三十日。(租賃住宅市場發展及管理條例第四條第四款)

六、租金約定及支付

- (一) 租金係以月租金額為計算基準，並應約定每期(次)支付月租金之月數、時間

及方式，以杜爭議。

- (二) 承租人應依約定時間支付租金，不得藉任何理由拖延或拒付，出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。
- (三) 租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第九十七條規定。(租賃住宅市場發展及管理條例第六條)

七、押金約定及返還

- (一) 押金具有擔保承租人因租賃所衍生之債務，主要用於擔保損害賠償及處理遺留物責任，而預為支付之金錢，其金額最高不得超過二個月租金之總額，承租人應於簽訂本契約之同時給出租人。
- (二) 出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。
- (三) 承租人於支付押金或租金時，出租人應簽寫收據或於承租人所持有之租賃契約書上註明收訖；若以轉帳方式支付，應保留轉帳收據。同時出租人返還押金予承租人時，亦應要求承租人簽寫收據或於所持有之租賃契約書上記明收訖。

八、租賃期間相關費用之約定

- (一) 有關使用租賃住宅而連帶產生之相關費用(如水、電、瓦斯、網路及管理費等)，實務上有不同類型，部分契約係包含於租金中，部分則約定由承租人另行支付，亦有係由租賃雙方共同分擔等情形，宜事先於契約中明訂數額或雙方分擔之方式，以免日後產生爭議。
- (二) 租賃住宅範圍非屬全部者(如部分樓層之套房或雅房出租)，相關費用及其支付方式，宜由租賃雙方依實際租賃情形事先於契約中明訂數額或雙方分擔之方式，例如以房間分度表數計算每度電費應支付之金額，依台灣電力股份有限公司計算方式，除用電級距係採累進收費外，電價尚有區分夏月及非夏月，故電費約定由承租人員負擔者，皆不得超過台灣電力股份有限公司所定夏月及非夏月用電量最高級距之每度金額。至所稱夏月期間為每年六月一日至九月三十日；夏月以外期間為非夏月。

九、使用租賃住宅之限制

- (一) 承租人應依約定方法，為租賃住宅之使用、收益，並應遵守公寓大廈規約所定之一切權利義務及其他住戶應遵行事項。
- (二) 承租人應經出租人書面同意，始得將本租賃住宅之全部或一部轉租他人。出租人如同意承租人轉租，宜參考本契約書範本附件二出具同意書，載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供承租人轉租時向次承租人提示，以避免產生爭議並兼顧出租人及次承租人權益。(租賃住宅市場發展及管理條例第九條第一項及第二項)。
- (三) 承租人將本租賃住宅之全部或一部轉租者，因其未就所承租之住宅為居住使用，非屬最終消費之消費者，如有契約條款或租賃爭議疑義，尚無消費者保護法之適用。
- (四) 本契約書範本之租賃住宅，不得供營業使用，故出租人得不同意承租人為公司登記、商業登記及營業(稅籍)登記。

十、修繕

- (一)租賃住宅或附屬設備之修繕，除契約另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者外，由出租人負擔；出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為時，承租人不得拒絕。
- (二)出租人之修繕義務，在使承租人就租賃住宅能為約定之居住使用，如承租人就租賃住宅以外有所增設時，該增設物即不在出租人修繕義務範圍。(最高法院六十二年台上字第九九號判例參照)
- (三)租賃住宅或附屬設備由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕，並請求出租人償還其費用或於本契約書範本第三條約定之租金中扣除。
- (四)租賃住宅有無滲漏水之情形，租賃雙方宜於交屋前確認，若有滲漏水，宜約定其處理方式(如由出租人修繕後交屋、以現況交屋、減租或由承租人自行修繕等)。

十一、室內裝修

- (一) 承租人對租賃住宅有室內裝修之需要，應經出租人同意，始得依相關法令自行裝修，但不得損害原有建築結構之安全。租賃雙方並應約明返還租賃住宅時，承租人應負責回復之狀況，以避免爭議。
- (二) 出租人同意承租人進行室內裝修者，承租人應依相關法令規定並由經內政部登記許可之室內裝修業者辦理。所指「相關法令」包括都市計畫法、消防法及建築法等。例如將舊租賃住宅進行室內裝修應依建築法第七十七條之二規定辦理，並遵守下列事項：
 - 1、 供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。
 - 2、 裝修材料應合於建築技術規則之規定。
 - 3、 不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
 - 4、 不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。
- (三) 集合住宅、住宅、任一住宅單位(戶)之任一樓層分間為六個以上使用單元(不含客廳及餐廳)或設置十個以上床位之居室者，其使用類組歸屬建築物使用類組及變更使用辦法第二條所定 H-1 組，並屬建築法所稱供公眾使用之建築物。(內政部一百零七年四月二十四日台內營字第一 0 七 0 八 0 三九六九號令)

十二、任意終止租約之約定

- (一)租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。故契約當事人於簽訂契約時，應約定得否於租賃期間提前終止租約及違約金之賠償額度，以保障自身權益。
- (二)定有期限之租賃契約，如約定租賃之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應按照本契約書範本第十三條約定先期通知他方。如租賃之一方未依約定期間先期通知他方而逕行終止租約者，最高賠償他方一個月租金額之違約金。
- (三)租賃雙方雖約定不得終止租約，但如有本契約書範本第十六條或第十七條得

終止租約之情形，因係屬法律規定或事實無法履行契約，仍得終止租約。如無第十六條或十七條得終止租約之情形者，租賃雙方當事人則得本於契約自由原則，自行約定違約金。

十三、出租人提前終止租約

為確保租賃住宅適居性及安全性，出租人為收回租賃住宅重新建築時，應按照本契約書範本第十六條，於終止前三個月，以書面通知承租人，並提出具體事證(如主管建築機關核發之拆除執照或屬建築法第七十八條但書規定得免請領拆除執照之證明文件)，以確保承租人居住權益。

十四、承租人提前終止租約

- (一) 承租人如於租賃期間發生疾病或意外，有長期療養需求並提出具體事證(如設立有案醫療機構出具療養時程需六個月以上之診斷證明)，得依照本契約書範本第十七條第一項提前終止租賃契約。
- (二) 依民法第六條規定，承租人死亡時，喪失權利能力，其繼承人如無使用租賃住宅需求，得按照本契約書範本第十七條第三項提前終止租賃契約。
- (三) 第二款情形，其繼承人應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。

十五、租賃住宅之返還

- (一) 承租人返還租賃住宅時，如有附屬設備清單或拍照存證相片，宜由租賃雙方會同逐一檢視點交返還。
- (二) 承租人返還租賃住宅時，如未將原設籍之戶籍及其他法人或團體等登記遷出，住宅所有權人得依戶籍法第十六條等相關規定，證明無租借住宅情事，向住宅所在地戶政事務所或主管機關申請遷離或廢止。

十六、條款疑義處理

- (一) 本契約書範本所訂之條款，均不影響承租人依消費者保護法規定之權利。
- (二) 本契約各條款如有疑義時，依消費者保護法第十一條第二項規定，應為有利於承租人之解釋。惟承租人再轉租者，因其未就所承租之住宅為居住使用，非屬最終消費之消費者，如有契約條款或租賃爭議疑義，尚無消費者保護法有利於承租人解釋之適用。

十七、消費爭議處理

- (一) 因本契約發生之消費爭議，租賃雙方得依下列方式處理：
 - 1、依直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法規定申請調處。
 - 2、依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，承租人得向出租人、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向直轄市或縣(市)政府消費者保護官申訴；再未獲妥適處理時，得向直轄市或縣(市)消費爭議調解委員會申請調解。
 - 3、依鄉鎮市調解條例規定，向鄉、鎮、市(區)調解委員會聲請調解。
 - 4、依民事訴訟法第四百零三條及第四百零四條規定，向法院聲請調解。
 - 5、依仲裁法規定，向仲裁機構聲請仲裁。
- (二) 鄉、鎮、市(區)調解委員會調解成立之調解書經法院核定後與民事確定判決有同一效力；仲裁人作成之調解書，與仲裁判斷有同一效力；仲裁判斷，於

當事人間，與法院之確定判決，有同一效力。

訴訟外紛爭處理方式相關網址：

1、 行政院消費者保護會申訴及調解系統：

<https://appeal.coc.ey.gov.tw/wwW/Default.aspx/>。

2、 司法院訴訟外紛爭解決機構查詢平台：

<https://www.judicial.gov.tw/tw/lp-2176-1.html>

十八、租賃契約之效力

為確保私權及避免爭議，簽訂住宅租賃契約時不宜輕率，宜請求公證人就法律行為或私權事實作成公證書或認證文書。

十九、契約分存

- (一) 訂約時務必詳審契約條文，由租賃雙方簽章或按手印，寫明戶籍、通訊住址及身分證統一編號或身分證證明文件編號，契約應一式二份，由租賃雙方各自留存一份契約正本。如有保證人，契約應一式三份，由租賃雙方及保證人各自留存一份契約正本。
- (二) 若租約超過二頁以上，租賃雙方宜加蓋騎縫章，以避免被抽換；若契約內容有任何塗改，亦必須於更改處簽名或蓋章，以保障自身權益。

二十、確定訂約者之身分

- (一) 簽約時，應先確定簽訂人之身分，例如國民身分證、駕駛執照或健保卡等身分證證明文件之提示。若非租賃雙方本人簽約時，應請簽約人出具授權簽約同意書。
- (二) 出租人是否為屋主或二房東，可要求出租人提示產權證明如所有權狀、登記謄本或原租賃契約書(應注意其租賃期間有無禁止轉租之約定)。

二十一、不動產經紀人簽章

住宅租賃若透過不動產經紀業辦理者，應由該經紀業指派經紀人於本契約簽章。

基礎觀念

善良管理人

房客(含共同居住人)對於承租房屋應妥善管理使用，如未依照約定方法使用或有損壞情形未告知房東，須負起賠償責任。



例如

房客陽台盆栽落葉沒有清理，造成排水管洩水不良，豪大雨後雨水淹進室內，造成木製地板泡水損害，房東可要求房客負起賠償責任。

回復原狀

租賃關係終止時，除自然使用下造成的損耗或折舊外，房客應按照租賃物承租時之原狀交還予房東。

徵求同意

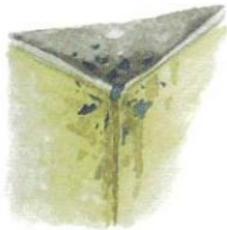
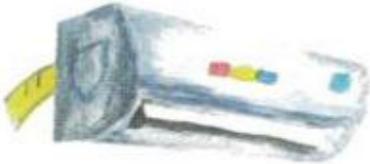
若有改裝或加裝物品(如釘子、掛勾或冷氣、抽風機等設備)，無論是約定回復原狀或現況返還(約定租賃關係終止時，按照當時房屋狀況，直接交還予房東)，都需徵求房東同意。

還屋點交要順利・入住點交是關鍵

入住前注意事項

- ◆屋況及設備逐項確認，有特殊情形應書面備註
- ◆重要設備約明修繕責任、方式及時限
- ◆電表、瓦斯表度數記錄；房東並應將上一位房客水電瓦斯等費用結算清楚
- ◆點交物品(如：鑰匙、磁扣)數量核對後要記錄在點交表上
- ◆拍照或錄影存證

設備檢查基本功

結構		<p>檢視牆壁、角、縫處等等 (例如，漏水、水痕、發霉或潮溼而脫漆龜裂)</p>
設備		<p>馬桶通不通</p>
		<p>(廚房及廁所) 水龍頭或排水孔有無堵住或水流異常?!</p>
消防		<p>住警器及滅火器(有無過期)</p>
家具		<p>破損、缺角、掉漆等等(例如：桌椅、衣櫃)</p>
		
家電		<p>測試能否正常運作等等 (例如：冷氣會不會冷、滴水、遙控器能不能用)</p>

租期中注意事項

- ◆發生結構、家具、設備或家電毀損狀況，馬上聯繫房東處理避免退租時才告知。
- ◆有物品或設備換新，建議補充到點交確認表(敘明款式型號)退租時按確認表逐項檢查，以避免糾紛。
- ◆勿擅自丟棄租屋裡不需要的物品或設備。

退租注意事項

- ◆建議租期屆滿前 1 個月雙方確認是否續租。
- ◆除自然折舊及耗損外，整理清潔並恢復原來房東交屋時原樣。
- ◆約定點交時間，若無法親自到場可委託代理人。
- ◆雙方共同確認屋況及設備(物品)點交，並拍照或錄影記錄。
- ◆結清水電、瓦斯及押金
- ◆確認戶籍已遷出。
- ◆歸還房屋鑰匙及物品。



入住、退租屋況點交確認表

常見問題

房客篇

Q：租約快到期，一直與房東約點交時間，但都沒有回應，怎麼辦？

A：房客得定相當期限催告，房東仍不會同點交者，房客可寄存證信函通知房東，表明已盡到告知義務，主張視為完成點交，而得解除對房屋的保管責任，即可搬離租屋處。

Q：房東在房客退租點交後，藉故拖延遲遲不退還押金該怎麼辦？

A：1.租賃雙方於當面點交完成時，建議可於原租賃契約書或自行擬訂租賃契約終止協議書，並註明「已於 0 年 0 月 0 日完成退租點交，押金於 0 年 0 月 0 日/當場給付」等字樣。
2.若房東依然藉故拖延不退還押金，建議得以存證信函方式，要求房東限期退還押金，屆期如仍不退還，可向直轄市、縣《市》政府消費者服務中心或分中心提起消費爭議申訴或申請調解，也可撥打全國消費者服務專線 1950 請求協助。

常見問題

房東篇

Q：租約屆期不再續租，房客不願點交搬離，可以開鎖進去或斷水電嗎？該怎麼處理？

A：1.碰到這種情況千萬不可以任意開鎖強行進入屋內將房客之物品搬離，或是以直接換鎖、斷水斷電等方式阻擾房客房屋之使用權益，否則恐涉犯刑法第 304 條強制罪或第 306 條侵入住宅罪，建議仍需透過向法院提起訴訟、強制執行方式處理。

2.另外，建議簽訂租約時，可至法院公證處或找民間公證人進行租約公證，並於租約載明房客租期屆滿拒不搬遷時「願逕接受強制執行」的文字，則租約屆期倘房客拒不搬遷時，可直接持該租約，聲請法院逕予強制執行，要求返還房屋，不用透過冗長的民事訴訟程序。

Q：租約已到期，人去物未空怎麼辦?

A：1.租約到期時，房東應定期催告房客儘速取回遺留在房屋內物品，如房客確認所遺留均為廢棄物，房東可用押金支付遺留物品清運的費用，如有不足仍得向房客請求支付。

2.房客如避不見面或相應不理又超過催告時間，為避免衍生法律爭議，建議向法院提出民事訴訟，重新取得該房屋的支配管理權後再收回房屋。

Q：房客在租屋退租點交後，不遷出戶籍該怎麼辦?

A：依戶籍法第 50 條第 1 項，若房客搬離卻未遷出戶籍，房屋所有權人可透過線上或到戶政機構依法申請遷出，房客的戶籍會被遷至當地戶政事務所。



線上申辦全戶戶籍暫遷至戶政事務所連結

糾紛處理機制

類別	服務單位	
電話諮詢	各縣市政府地政局/處	
	法律扶助基金會 (適用房客) (02)412-8518 轉 2 再轉 6	
	崔媽媽基金會 (02)2365-8140	
糾紛協調	當地消費者保護專線 (適用房客) 1950	
	各縣市鄉鎮市區公所調解委員會	

《搬家篇》壹、搬家前的規劃與準備

一、規劃與準備

1. 確定搬家日期：預留 2~3 週時間準備。
2. 盤點物品：分為「要帶走」、「要丟掉」、「要捐贈」三類，建議用 App 或筆記本記錄。
3. 選擇搬運方式：善用線上估價協助判斷要選擇搬家公司或自行租車。估價單連結 → <https://reurl.cc/EVa26a>
4. 準備搬家用品：紙箱、膠帶、記號筆、氣泡紙、大垃圾袋等，可至超商索取或向搬家公司購買／租借環保箱。
5. 親友支援安排：請親友協助新舊家定點支援，提高效率。

二、打包技巧

- 分類打包：依區域（如廚房、臥室）或用途分類。
- 清楚標註箱子內容與目的地。
- 重要物品隨身保管：如證件、現金、珠寶。
- 日常用品最後打包：例如牙刷、換洗衣物、充電器等。

三、搬家前後處理事項

- 更改地址通知：郵局、銀行、公司、網購平台等。
- 新家環境確認：水、電、瓦斯是否開通，進行基本清潔。

四、搬家當天重點

- 提早起床檢查清單。
- 若自行搬運，先搬重物再搬易碎品。
- 若由搬家公司搬運，安排親友分別在新／舊家協助，減少等候時間。
- 先就定位生活必需品，其餘可慢慢整理。

五、搬家後小提醒

- 檢查物品是否遺漏或損壞。
- 慢慢整理新家環境，適應生活節奏。
- 別忘了犒賞自己，辛苦了！

🌟 崔媽媽搬家小秘書的貼心服務

一個人搬家不再手足無措，讓崔媽媽搬家小秘書成為你的最佳幫手。

🗨️ 1. 專業搬家諮詢

針對搬家流程、預算、時程安排、打包、家具拆裝等進行一對一說明，幫你避開盲點、提早規劃。

🎯 2. 推薦合適的搬家公司

根據地點與需求媒合合法登記、評價良好的搬家公司，避免花時間盲選，提升搬家成功率。

🛡️ 3. 提供第三方監督保障

- 若過程中遇到糾紛，可即時聯繫小秘書協助處理。
- 所有推薦業者皆接受月度評鑑與搬家後問卷，保障消費者權益。
- 若爭議升高，崔媽媽基金會也能協助出面協調。

搬家其實不必獨自面對，有崔媽媽搬家小秘書從頭陪到尾，搬得輕鬆、也更安心。

現在就連絡崔媽媽小秘書 → <https://line.me/ti/p/@jpg1566h>

《搬家篇》貳、與搬家公司交涉注意事項

崔媽媽所推薦的業者服務情況各有不同，詳細訂價與服務項目請參見崔媽媽基金會每月所出的「優良搬家公司價格結構」表。

交涉時注意事項

請留意下列事項，如有特殊情況(如有鋼琴或新居樓梯狹小…等)或特殊要求，請告知業者：

1.搬運物品

- 搬運物品的數量及尺寸
- 貴重物品或特殊的大型家俱，及大約的重量和體積
- 超重物品數量(超重物品是指超出 100 公斤之物品)
- 特殊時間搬運
- 是否須清運垃圾
- 是否需要協助物品拆卸、打包或紙箱提供。
- 窗型冷氣拆卸及上架

說明：窗型冷氣拆卸及上架，上架不包括管線安裝及封口，且因房屋的特殊構造(如冷氣安裝在挑高的牆面上或特別的情況)，以致於冷氣拆卸及上架的危險性提高，多會另外計價。

2.居家地形

- 現址樓層數、及新址樓層數
- 有無電梯、電梯是否能容納大型家具
- 是否需換乘二次電梯及走台階
- 新居樓樓梯的寬度
- 是否有中庭，距離約幾步路?
- 是否有特殊地形(階梯、坡地、斜坡)
- 搬運路程是否跨縣市

說明：「單件物品樓層費用」是指在有電梯的情況下，物品過大不能使用電梯搬運，而必使用樓梯搬運的物品。

3.車型溝通：因為巷道大小、地下停車場入口高度的問題，所以搬家公司派車的大小也得事先說明。關於搬家公司所用的車輛大小請參見"搬家公司所使用器具、計費及所做服務。

4.請注意：

- 舊居、新居的巷道大小
- 如果搬運貨車需進入地下停車場，則注意停車場的高度及路面寬度。

5.損壞理賠：物品如有損壞的理賠原則是什麼，是否有理賠上限，應在詢價簽約前就問清楚。

6.保險：貴重物品可考慮購買保險，以增加保障。

《搬家篇》搬運契約書-參考版本

客戶名稱	服務人員 車 號				
遷出地址	<input type="checkbox"/> 電梯 <input type="checkbox"/> 中庭 <input type="checkbox"/> 樓梯				
遷入地址	<input type="checkbox"/> 電梯 <input type="checkbox"/> 中庭 <input type="checkbox"/> 樓梯				
喬遷吉時	年 月 日() 時 分				
客戶來源	到達人數與車輛數: 車 人				
<input type="checkbox"/> 老客戶 <input type="checkbox"/> 親友介紹 <input type="checkbox"/> 箱型車廣告 <input type="checkbox"/> 網路 <input type="checkbox"/> 崔媽媽 <input type="checkbox"/> 其他:					
項 目	數 量	備 註	項 目	數 量	備 註
<input type="checkbox"/> 神桌			<input type="checkbox"/> 熱水器		
<input type="checkbox"/> 沙發組			<input type="checkbox"/> 除濕機/烘乾機		
<input type="checkbox"/> 茶几			<input type="checkbox"/> 雙人床組		
<input type="checkbox"/> 電視櫃/ 酒櫃			<input type="checkbox"/> 單人床組		
<input type="checkbox"/> 電視機			<input type="checkbox"/> 床頭櫃		
<input type="checkbox"/> 冷氣			<input type="checkbox"/> 梳妝台		
<input type="checkbox"/> 鞋櫃			<input type="checkbox"/> 衣櫃		
<input type="checkbox"/> 餐桌			<input type="checkbox"/> 五斗櫃		
<input type="checkbox"/> 椅子			<input type="checkbox"/> 書櫃		
<input type="checkbox"/> 冰箱			<input type="checkbox"/> 三格櫃		
<input type="checkbox"/> 洗衣機			<input type="checkbox"/> 鋁櫃/矮櫃		
<input type="checkbox"/> 抽油煙 機			<input type="checkbox"/> 電風扇		
<input type="checkbox"/> 小家電			<input type="checkbox"/> 書桌		
計費方式	1. <input type="checkbox"/> 以車計價: 車型總重_____公噸; 每車/單價_____元, 約_____車 2. <input type="checkbox"/> 包價方式: 總金額: 新台幣_____元整 3. 其他收費: 另上/下一處_____DIY 拆裝費用_____其他費用_____ 4. 若中庭或步行距離超過 20-50 公尺每單車加收_____元, 50-100 公尺每單車加收_____元 5. 訂金: _____元整 餘額_____元整 合計金額_____元整				
備 註	單趟單價_____元; 第_____車起若半車_____元 (限 3.49 噸車輛, 並以短程距離為限)				
理 賠 及 約 定 條 款	1. 本契約書經雙方簽章後, 即視為雙方運送契約書成立。(本搬運費未含 5%營業稅) 2. 消費者若無故取消車趟, 已收取之訂金恕不退還, 車輛已到達現場則酌收空趟費用。 3. 如雙方約定以包價方式計費, 承載物品則依上列清單搬運, 若物品增加, 則費用另計。 4. 如雙方約定以車數計價, 則搬運車輛之裝載容積標準為高度與車頭同高, 長寬則與車身同; 如需進入地下室工作, 其堆疊高度以能夠進出地下室高度為限。 5. 搬家服務利基於雙方互信, 所有物品皆依消費者指示搬運與擺放, 請於搬運中確認滿車, 並於搬運完成後確認空車, 若服務人員告知請其確認但未確認者, 視同放棄其確認權利, 後續若有任何爭議, 以搬運完成後之簽章為雙方合意之認定。 6. 搬運過程導致物品有毀損滅失時, 消費者應於搬運完成後三日內向業者反映, 不易發現者於十日內向業者反映。 7. 電器、家電、電子儀器類用品及電腦周邊設備, 如明顯因業者搬運不當使物品損壞或遺失, 負損壞賠償責任, 但業者能證明係因不可抗拒或不能歸責業者之事由, 業者得不負擔賠償責任。 8. 高單價、體積小、私人紀念性之物品請自行攜帶, 如有損壞恕難負責, 貴重物品如: 古董、字畫、藝術品、現金支票、珠寶、手錶、重要文件(證件、印章、存摺)或其他小型貴重物、高價電子商品(手機、相機等), 請務必自行攜帶保管, 避免搬運當日忙碌, 造成遺失疏漏。 9. 以下物品若未事先告知或標示或另外投保(保險金額由消費者自行給付)將視同一般物品搬運處理。 (一)貴重物品(古董、貨幣、珠寶、藝術品等)消費者應於搬運前事先言明並另外投保(保險金額由消費者自行給付)。 (二)消費者自行打包裝箱之物品, 應妥善包裹再進行裝箱, 如有特殊需特別注意, 需告知或標示完全箱內之物品。 10. 消費者應於搬運前自行將櫃內物品小型零散物品打包整理至可立即搬運狀態, 以免影響搬運時間。 11. 因物品特殊性質, 若搬運人員已於搬動前告知有可能損害物品之風險, 但消費者仍執意要搬運, 消費者需承擔其風險之責任。 12. 損壞賠償原則以物品外觀在搬運過程中之新傷痕為限, 物品損壞能協助修繕者, 以修繕為原則, 單件修繕費用以參仟元為上限, 但若修繕費用高於物品折舊後之現值, 則以折舊後之現值為理賠標準, 單件理賠上限為參仟元; 總理賠額度不超過運費八成且限額於一萬元之範圍內。理賠條件經雙方同意後, 任一方事後不得提出任何異議。 13. 本契約書未約定事項依誠信原則及交通部鎖定運送法規、民法、消保法等相關規定處理之。				
計費方式					
消費者代表:	身分證字號:		電話:		
搬運人代表:	統一編號:		電話:		
訂約日期:	年 月 日				

《安全篇》明新科技大學學生校外賃居處所安全自主檢核表(學生自填)

系級：		學號：	姓名：	電話：	檢核日期：
租賃地址：					
房東(管理人)姓名：			電話：		
項目	項次	訪 視 內 容	檢 查 情 形		備 考
			是	否	
安全項目	1	是否為木造隔間套房(雅房)或鐵皮加蓋?			如勾選是，表示建物防火性差
	2	使用高耗能(如：電暖器)或多種電器同時插在同一條延長線上			如勾選是，應改善以防範電線走火
	3	是否裝設火警自動警報設備或住宅用火災警報器(偵煙器)?			如勾選是，表示具火災提醒功能
	4	具備功能正常之滅火器?			如勾選是，壓力錶指針在綠色區，且仍在使用期限內表示具基本滅火功能
	5	逃生通道(標示)是否暢通(清楚)?			如勾選是，表示走道寬度達 75 公分以上，且未堆積雜物。
	6	是否設置電熱式熱水器(需有防漏裝置)或強制排氣熱水器?			如勾選是，表示具防範一氧化碳中毒
	7	建築物是否具有門禁管理措施?			如勾選是，表示具門禁管理措施
輔助項目	8	任一樓層是否分間為6個以上使用單元或設置10個以上床位之居室者(HH-高密度租賃建物)			如勾選是，應請租賃建物業者辦理公安申報期限： 300 m ² 以上：每 2 年 1 次。 300 m ² (含) 以下：每 4 年 1 次
	9	建築物內或周邊是否裝設監視器設備?			如勾選是，表示監視器功能正常可提升賃居安全
	10	建築物內或周邊通道(停車場)是否裝設緊急照明設備?			如勾選是，可提升賃居安全
宣導項目	11	是否瞭解用電安全常識?			如勾選是，可提升賃居安全
	12	是否熟稔住所逃生通道及逃生要領?(向下逃生或原地避難)			如勾選是，可提升賃居安全
	13	是否使用內政部定型化租賃契約?			如勾選是，可保障租賃權益
	14	是否知悉鄰近派出所、消防隊、醫療院所及學校校安專線聯繫電話			如勾選是，有利緊急事件協助
以上內容學生自評後，請交回學務處住服組續辦					
檢 核 結 果 (以下內容由學校承辦人員依學生自評內容填寫)					
<input type="checkbox"/> 學生自評符合需求，留存備查。					
<input type="checkbox"/> 學生自評需追蹤輔導改進，由學校視訪談學生結果，採取相關措施，並紀錄備查。		經訪談後，建議採取措施：(可複選)			
		<input type="checkbox"/> 第 1—7 項其中 1 項以上有安全疑慮者，請學校派員實施關懷訪視。 <input type="checkbox"/> 提醒學生(家長)通知房東改善有安全疑慮項目。 <input type="checkbox"/> 第 8—14 項其中 1 項以上為【否】，請各校加強教育宣導。			
		學校關懷訪視人員：		日期： 年 月 日	
承辦人員：		輔導教官：		住服組組長：	

《安全篇》防範一氧化碳中毒宣導資料

如何防範一氧化碳中毒

資料來源：內政部消防署全球資訊網

當我們聞到瓦斯外洩的氣味(臭劑)時，會意識到危機而趕緊處理。然而真正的隱形殺手「一氧化碳」，卻往往因其無色、無味的特性而遭忽視。



安裝熱水器，做對五件事(五要)，遠離隱形殺手「一氧化碳」：

- 一、要安全品牌：選用貼有 CNS 檢驗合格標示。
- 二、要正確型式：依通風條件選擇正確型式熱水器。屋外式(RF 式)熱水器應裝置於室外通風良好處所；如裝設於室內或不通風場所，應選購半密閉強制排氣式(FE 式)熱水器或密閉強制供排氣式(FF 式)熱水器。
- 三、要安全安裝：由合格燃氣熱水器及其配管承裝業技術士安裝，完工後張貼施工標籤。
- 四、要定期檢修：定期檢修或汰換熱水器，如需更動熱水器設置位置或改變排氣管路時，均應請合格承裝業技術士為之。
- 五、要保持通風：避免加裝門窗、遮雨板或晾曬大量衣物阻礙通風。



更新日期：113-03-07

一氧化碳中毒怎麼辦



1、何謂一氧化碳中毒

一氧化碳(CO)是一種無色、無味、無臭卻「有毒」的氣體，當居家使用的瓦斯燃燒時若不能提供充足的氧氣，容易因燃燒不完全而產生一氧化碳。居家一氧化碳來源多是因燃氣熱水器安裝不當且環境通風不良所致；另外，在密閉空間使用碳火、瓦斯爐具煮食、團聚吃火鍋等，亦可能產生一氧化碳而導致中毒，需特別小心。

「一氧化碳中毒」常被誤解為「瓦斯中毒」，其實瓦斯本身是烷類氣體，無色、無味、無臭且「無毒」，而瓦斯會有臭味，是因為添加臭劑(硫醇類)以警示民眾，萬一瓦斯外洩時，能及時察覺而有所防範，但並不會因為吸入瓦斯而中毒。至於一氧化碳因為無色、無味，吸入後常不自覺，但其毒性對人體有害，因此被稱為居家隱形殺手。



圖一：一氧化碳中毒常被誤解為瓦斯中毒

2、一氧化碳的危險性

一氧化碳與血液中血紅素(人體血液中的氧氣載體)的結合力是氧氣的 200 倍左右，容易取代氧氣與血紅素結合，即使少量吸入，也會結合而形成一氧化碳血紅素(COHB)，使血液的攜



圖二：一氧化碳會搶先與血紅素結合，導致組織缺氧

氧能力降低，造成身體組織無法充足含氧，而導致一氧化碳中毒。

3、一氧化碳中毒症狀及處置措施

人體吸入一氧化碳後，經常會有頭痛、噁心、暈眩、昏迷等症狀，甚至導致死亡，如果使用燃氣設備(如燃氣熱水器)時，有上述症狀發生，要警覺可能是一氧化碳中毒，請立即停止使用燃氣設備，並打開通往室外的門窗通風，身體嚴重不適時，請先前往通風良好的室外環境，再打 119 電話求助；如發現一氧化碳中毒患者無呼吸心跳時，請保持冷靜，依照急救步驟實施心肺復甦術(CPR)，直到救護車施到場急救。



圖三：一氧化碳中毒症狀及處置措

4、空氣中一氧化碳濃度對人體的影響

一氧化碳濃度	吸入分鐘數：症狀
1.28%(12,800ppm)	1-3分鐘：昏迷、死亡
0.64%(6,400ppm)	1-2分鐘：頭痛、暈眩 10-15分鐘：昏迷、死亡
0.32%(3,200ppm)	5-10分鐘：頭痛、噁心、暈眩 30分鐘：昏迷
0.16%(1,600ppm)	20分鐘：頭痛、噁心、暈眩
0.1%(1,000ppm)	1小時：失去意識
0.08%(800ppm)	45分鐘：頭痛、噁心、暈眩 1小時：昏迷
0.04%(400ppm)	1-2小時：頭痛、噁心
0.02%(200ppm)	2-3小時：輕微頭痛
0.005%(50ppm)	8小時內：無明顯症狀

更新日期：113-03-13

《安全篇》

學生校外宿舍使用熱水器安全診斷表—房東填報用

()第1題：您出租宿舍的熱水器使用能源為：

1. 使用電源(電熱水器)→無一氧化碳中毒疑慮，不需繼續作答(符合認證需求)。
2. 使用液化石油氣體(桶裝瓦斯)或天然氣(都市瓦斯)→請續答第2，3題。

()第2題：您出租宿舍的燃氣熱水器安裝於：

1. 室外一無一氧化碳中毒疑慮，不需繼續作答(符合認證需求)。
2. 陽台(未設窗口等阻隔，與外氣流通)→室外→無一氧化碳中毒疑慮不需繼續作答(符合認證需求)。
3. 陽台(有設置窗戶，關閉時外氣無法流通)→陽台窗戶若常開保持空氣，便可避免一氧化碳中毒疑慮，不需繼續作答(窗戶需保持常開始符合認證需求)。
4. 室內→請繼續作答第4題。

()第3題：您出租宿舍的燃氣熱水器安裝於室內者，熱水器有無設排氣管，將不完全燃燒之一氧化碳排至屋外：

1. 已設置排氣管→無一氧化碳中毒疑慮(符合認證需求)。
2. 未設置排氣管→經評估您的居家已有一氧化碳中毒發生情事，為確保與協助改善安全，請您務必採取下列措施(改善完成後始符合認證需求)：
 - ① 商請合格熱水器安裝技術士，遷移熱水器至室外。
 - ② 商請合格熱水器安裝技術士，安裝具有強制排器之熱水器，將不完全燃燒之一氧化碳排至室外。
 - ③ 將熱水器更換為電熱水器。

檢附資料：為確保您的熱水器是否安裝於正確位置，請檢附出租宿舍熱水器的位置照片，而且務必拍攝到熱水器處於通風良好狀態之照片，如有安裝強制排氣之熱水器，請再檢附排氣管出口至室外的照片。

《安全篇》日常用電自行安全檢測

日常用電自行檢查表

日常用電自行檢查表		
1	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	長時間不使用電氣設備插頭是否拔除?
2	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	插座、插頭是否有焦黑、綠鏽或積污現象?
3	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	電源開關、插座有安全保護蓋板、未因接觸不良而發熱或變色。
4	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	電氣設備插頭是否緊密插入插座?
5	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	電線是否細綁、捲曲，以免影響散熱?
6	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	電線絕緣包覆是否有破損或銅線裸露情況?
7	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	電線是否橫置走道、地板上或壓在重物下方?
8	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	電線、高耗電電器設備、配電盤溫度是否過熱?
9	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	電線是否遠離熱源及潮濕處?
10	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	電器設備散熱口或易產生高熱之設備附近是否堆積易燃物或阻礙散熱?
11	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	行動裝置(手機、平版、行動電源等)充電或使用時是否有過熱現象?

《安全篇》

租屋電費新制-常見問題 QA-【房客篇】

113.08.06 更新

簽約前須知

Q1.租屋電費新制修正重點為何?

A：

1.修正「電費計費基準」規定：

- (1)按度計費：每度電費不得超過租屋處電費單所示「當期每度平均電價」。如公共設施電費未向台電申辦分攤併入租屋處電費內者，房東不得額外收取。
- (2)非按度計費：房東所收取之電費，不得超過租屋處電費單所示「每期電費總金額」。

2.增訂「租屋電費資訊透明化」規定：

- (1)房東有提供電費資訊義務。
- (2)房客向台電公司申辦查詢有關電費資訊。

Q2.租屋電費新制，是否適用營業用的租賃契約?

A：本次租屋電費新制，僅適用於供「居住」使用之住宅租賃契約，店鋪、工廠等營業用租賃契約並不適用。

Q3.已經簽訂的住宅租賃契約，是否適用租屋電費新制規定?

A：7/15 前已簽訂之住宅租賃契約，其租賃期間持續至公告生效日以後者，基於信賴保護及法規不溯及既往原則，不適用新修正規定，但租賃雙方當事人仍得依契約自由原則，自行約定是否適用新修正的規定。

Q4.租約如約定由房客自行向台電繳電費，是否適用租屋電費新制規定?

A：租屋電費如約定由房客負擔，且由房客自行持台電電費單繳納電費的情形，因非由房東代收代付電費，不適用本次租屋電費的新制計費規定。

Q5.如果 7/15 後購買的租賃契約仍是舊制契約書，該如何處理?

A：如果民眾買到舊制的租賃契約時，可以直接到內政部地政司網站「賃條例專區」(網址：<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/89>) 下載使用新的契約條款直接替換，或直接下載新版的租賃契約書範本使用。



簽約後權益保障

Q6，適用新制租約之房東如果違反規定超收電費，房客該如何處理?

A：

- 1.因住宅租賃契約全面適用消保法，如房東違反本次電費新制規定超收電費者，房客並可向縣市政府消保或地政單位，提出申訴要求改正，如不改正者，可處 3 萬至 30 萬元罰鍰；又仍拒不改正者，並可加重處 5 萬至 50 萬元罰鍰，且得按次處罰。
- 2.自 8 月 1 日起，房客如果遇到房東以漲租、解約、苛扣押金或變相收取電費等不當方式衍生租約法律糾紛，房客可以電話洽詢法律扶助基金會(服務專線：412-8518 轉 2 再轉 6(手機加 02))，瞭解如何於法律上捍衛自身合法權益。

Q7.房客向台電申辦查詢租屋電費資訊，是否要需要經過房東同意?可以查到哪些資訊?

A：

- 1.新制上路後，無論是持舊租約或新簽訂租約，房客均可直接向台電公司申辦查詢有關電費資訊，不需要房東同意。
- 2.房客向台電公司完成申辦程序後，可於「住宅租屋電費查詢專區」自行進行線上查詢。可查詢的電費資訊包含：租賃期間租賃標的之當期每度平均電價、是否申辦公共設施電費分攤、當期用電度數、應繳總金額等。相關申辦作業，請逕至台電公司網站「住宅租屋電費查詢專區」查詢。(https://service.taipower.com.tw/ebpps2/simplebill/tenant/tenant/simple-query-bill)

《安全篇》

「租屋糾紛承租人電話法律諮詢服務」

► 113-08-01

【宣導】自 113 年 8 月 1 日起開辦免費「租屋糾紛承租人電話法律諮詢服務」 租賃條例專區

一、自 113 年 8 月 1 日起內政部委託法扶基金會開辦「租屋糾紛承租人電話法律諮詢服務」，由諮詢律師線上即時回覆住宅租賃法律問題。

二、諮詢專線：市話直撥 412-8518 轉 2 再轉 6（手機加 02）。

三、服務說明：

(一) 服務對象：住宅租賃承租人（房客）

(二) 諮詢範圍：因住宅租賃關係與出租人（房東）發生法律爭議

(三) 諮詢時段：每週一至週五上午 09：00-12：30、下午 01：30-05：00

(四) 每通諮詢時間 20 分鐘，逾時將自動結束服務

(五) 免費諮詢，無須負擔律師費，由內政部委託法扶基金會支付律師諮詢費。

《安全篇》新竹縣警局住宅防竊安全檢測

公寓大廈自我檢測

是 否

- 居住建物內外是否有適當照明設備?
- 是否已採取任何措施防止附近有可供隱藏地方或死角?
- 您住的公寓是否有管理員或安全警衛?
- 您搬進住家時，所有鎖具是否都換過?
- 若有門鎖壞了，是否都能迅速請熟識的廠商修復?
- 倘若您是女性而單獨住宿，妳是否會避免在信箱或住家外洩漏妳是單獨居住?

若您住的是大廈，請繼續以下檢測

- 大廈管理員是否會詢問登記所有訪客?
- 電梯是否有監控設備?
- 倘若在電梯受威脅，您是否記得按緊急按鈕?
- 是否在兒童遊樂區設有監控設備?

總分 10 分

以上住宅類型檢測共 10 題，答「否」者扣 1 分

10 分 安全型防竊住宅

7-9 分 警覺型防竊住宅

0-6 分 危險型防竊住宅

《安全篇》新竹縣警局住宅防竊安全檢測

獨棟透天厝自我檢測

是 否

- 住家內院的門是否裝有抗震的玻璃?
- 所有內院的門是否都裝上安全的鎖?
- 車庫的門是否經常上鎖，特別是在夜晚及離開時?
- 工具房、花房或其他相似建築物是否緊閉安全?
- 所有活動梯架或其他能攀爬的設備是否都已藏好以防他人攀爬上二樓?
- 所有車庫窗戶是否裝了鎖?
- 窗外院內所有的樹或灌木叢是否修剪整齊，不會遮住視線?
- 住宅、車庫及花園地區是否均有照明設備?
- 圍牆是否能達到隔離保護財產的目的而非供歹徒隱藏物品之用?
- 腳踏車、工具箱、除草機等是否放在屋內?

總分 10 分

以上住宅類型檢測共 10 題，答「否」者扣 1 分

10 分 安全型防竊住宅

7-9 分 警覺型防竊住宅

0-6 分 危險型防竊住宅

《安全篇》防火宣導與預防

日常用電防火有一套 快！全都學起來！！

◆◆◆日常用電防火要訣篇◆◆◆

近期火災事件頻繁發生，預防火災應於平時做好住宅防火對策的準備，解除日常用電習慣的危險因子，請落實防範 5「不」1「沒有」用電小秘訣，並於住宅安裝「火災警報器」與「滅火器」，以確保居家安全，危急時刻有依靠！

【電氣安全大補貼】

用電「不」超過負載：不要在同一個延長線連接多個高耗電量電器，應使用具有「過負載保護裝置」，且經 CNS 檢驗合格之延長線，以避免延長線因過負載而起火燃燒。

周遭「不」放可燃物：使用發熱電器用品時，應與周圍可燃物品保持安全距離。

插座「不」使用不插：電器設備電源插頭應於不使用時，手持插頭取下。

電線「不」綑綁折損：電器電線或延長線不可遭重物重壓或擠壓、不可綑綁使用、不可置於地毯下方，以免通電時產生的熱量無法逸散而持續蓄積致起火燃燒。

插頭「不」潮濕污損：居住環境潮濕會使電源插頭易形成積污導電現象，所以插頭要定期檢查與擦拭保持乾淨，防止漏電事故或積汗導電現象而引起火災。

「沒有」安全標章不使用：選擇具有 CNS 檢驗合格及節能標章的電器用品。

【住宅防火對策】

火災警報器：可於火災初期偵測到濃煙或高溫，能快速察覺火災的發生，以便採取應變措施！

滅火器：當火災初期尚小，可依照實際情形判斷是否使用家中滅火器撲滅，但是萬一火勢擴大無法撲滅時，應立即進行避難。

Ø 破解常見迷思·掌握應變要領破解下列火場錯誤的觀念，避免身陷危險。

「勿」特地尋找濕毛巾摀口鼻：濕毛巾擋不住濃煙中會造成人命傷亡的有毒氣體，因此火場逃生避難時，千萬不可以浪費寶貴的逃生避難時間尋找濕毛巾或塑膠袋等物品，以免延誤逃生避難時機而不幸受困火場。

「勿」躲進浴室：浴室的塑膠門和天花板無法有效抵擋高溫大火，以及浴室門下方多為通風百葉，因此無法有效阻絕濃煙，且多無對外窗戶，不會有新鮮空氣流入浴室內外，也無法對外呼叫求救，使得消防人員不易發現。

「勿」搭乘電梯逃生：電梯供電系統隨時會斷電，使人受困於電梯內。

火災預防

一、安裝火災警報器：



內政部消防署

家中安裝
住宅用火災警報器

可在火災發生初期偵測到
濃煙或高溫，
發出高分貝的警報聲來提醒住戶；
愈早發現火災、愈早採取避難行動，
就愈有機會保護自己和家人。

Home safe

依據消防法第8條第5項，不屬於應設置火警自動警報設備住宅場所之管理權人，應設置住宅用火災警報器並維護之。
更多住警器資訊，請上 <http://fp.nfa.gov.tw/homefire/>

Illustration of a fire alarm device, a house, and a firefighter.

二、滅火器使用程序：



滅火器

握把
壓力指示計
安全插梢
檢修環
皮管
噴嘴

拉
拉插梢

瞄
瞄準火源底部

壓
壓握把

掃

Illustration of a fire extinguisher with labels for its parts and four-step usage instructions: 拉 (Pull), 瞄 (Aim), 壓 (Squeeze), 掃 (Sweep).

《安全篇》地震防災

臺灣位於環太平洋地震帶上，地震發生頻繁，地牛翻身時，你知道要怎麼保護自己嗎？平時如何進行地震防災準備呢？擁有防災知識，以後遇到災害也能冷靜面對，保護自己和身邊的人！

災前

◆家中的緊急避難包有沒有缺少什麼東西呢？

緊急避難包

除了日常的物資外，還需要準備緊急避難包，當地震發生後，建築物嚴重受損，就需要立即緊急撤離建築物，這時候緊急避難包就可以派上用場，立即取用前往避難場所，及時遠離災害。

因此，居家內要隨時準備好緊急避難包，原則上就是找一個質輕、容易取用物品的雙肩背包，再準備從住家出發到避難場所及避難初期可能會需要的物品，像是緊急糧食飲水、禦寒保暖衣物、醫療及清潔用品等，如家裡有嬰幼兒，則放尿布、奶粉奶瓶、濕紙巾等物品，準備時也可與家人共同討論，考量每個人的不同需求，每個人都應該要準備 1 個緊急避難包，備妥之後，在背包外標註更新日期，以提醒記得每半年檢查一次緊急避難包，除確保物品無損壞、遺漏或已屆使用期限需替換之情形。

也可登入內政部消防署建置【全民防災 e 點通】個人化防災系統 (<https://bear.emic.gov.tw>)，在「防災準備」/「準備避難包」，檢核物品準備情形，系統也會自動在半年後提醒再次檢查避難包。

緊急避難包建議放置於大門口或玄關附近等隨手可取得之處。以下所列項目提供參考：

◆緊急糧食飲水

可準備飲用水、餅乾、巧克力、防災食品、真空速食食品等簡單的糧食；有嬰兒的家庭應另外準備奶粉、真空包裝或罐頭副食品等。

◆醫療及清潔品

優碘、棉花棒、紗布等急救用品、溫度計、口罩、乾洗手、面紙、濕紙巾、衛生棉及醫藥（每日服用藥及常用藥等，要注意藥品保存時效及保存方式）等。

◆禦寒保暖衣物

輕便外套、內衣、襪子、毛巾、手套（橡膠手套）、雨衣、小毛毯、暖暖包等，如果有小型睡袋，在可背負範圍內，也可一併帶出。有嬰兒的家庭要記得帶尿布，嬰兒背帶最好也放在出門可隨手拿得到的地方，一併帶出。

◆貴重物品

身分證、健保卡及存摺影本，其他合法證明重要證件影本、另需要少許現金，最好準備些零錢，因為可能會使用到公共電話或自動販賣機。

◆鞋子

外出避難時，要記得穿上鞋子，以防路上碎石、玻璃刺傷。

◆其他

其他可預先準備如哨子、防災地圖（可至內政部消防署或各直轄市、縣（市）政府網站下載）、可攜式收音機、手電筒、電池、打火機、瑞士刀、行動電源、充電器材等，如果家中有寵物，寵物的飲食需求也需要另外考量採計，一併放入緊急避難包中。

◆防災食物、防災用品都準備好了嗎？

當大規模地震發生之後，電力、自來水、瓦斯等維生管線中斷，若此時自家住宅結構完好沒有倒塌，則大部分的民眾會選擇留在家中避難。此時，會需要依靠平常家中儲備的生活必需品，度過無法輕易取得外界物資的時間。依照每個家庭與成員不同的需求，準備的物資會有所不同。最基本的食物可準備礦泉水、罐頭、泡麵、無需加熱即可食用的食物、點心（巧克力等）、營養補充食品等；而老年人與嬰幼兒會有特殊的需要，則可以多準備常備藥品、紙尿褲、濕紙巾、奶粉等。其他的生活用品包含生活用水、衛生紙、生理用品、塑膠袋、乾電池、手電筒等。以上物資需要預估大約 3 天的份量。

- * 一般居家的緊急儲備，只是一個時時替換的食衣住行暫儲區概念，並非需要特別照料的永久型儲藏庫，也就是在家中放置多餘的食物（即食食物必須占其中一部份）、瓶裝飲料、電池、能以電池驅動的收音機、清潔用品、藥物等。
- * 儲備區用品並非封存著、平常不使用的禁區。何況食物還有過期問題、充電電池也有放電問題。
- * 平時家中會先拿取儲備區中最舊的食物、用品、電池等出來使用，並且在下次購物時，補足所需飲食與用品的儲備量。

* 請保持儲備區裡的用品都在保存期限內。如果是按購買順序整齊放置在架子上，只要簡單放置一道尺或標示，指示最新品與最舊品的分隔位置即可，不需要每次汰舊換新就必須大幅移動擺設。未來使用時，就拿走舊品並移動尺標；購買新品時，同樣放在尺標指示處即可。

◆地震會引發的災害是很嚴重的喔！

地震是因地殼變動、錯位所引起的，總是來無影蹤突然發生、令人措手不及。

因此，地震的事先防災準備更顯重要。

因為發生的當下，如果你毫無準備、驚慌失措無法正確應對，那麼遭受到的損失肯定是遠大於想像。

地震可能會導致家具翻倒、重物掉落造成財損，甚至砸傷人，甚至更嚴重的地震還會導致房子變形、倒塌，進一步引燃家中破裂管線、電線短路而造成火災等。

而地震也可能引發海嘯，嚴重的海嘯會一口氣摧毀大範圍的建築與基礎建設，造成嚴重損害。

由於**台灣處於環太平洋地震帶上，是地震的高風險區，較危險的中大型地震幾乎是每隔一段時期就必然會發生的天然災害。**

因此妥善的地震災前防範，再加上事先準備與演練，才可以大大的降低必然會發生的震後損失。

更新日期：112-07-27

◆你有事先了解自家的風險嗎？

事先了解自家的風險。是否建築老舊，位於土壤液化帶、是否有瓦斯管線等等，如果自家風險較高，可以考慮搬遷、或視情況為自家投保地震險。

活動斷層、土壤液化帶查詢可至【全民防災 e 點通】個人化防災系統 (<https://bear.emic.gov.tw>)圖台潛勢圖查詢

△整修房子時一併考慮地震防護△

☑為老房子翻修時，可以一併考量提升地震防護！例如加固梁柱等。

☑請務必注意！不要在整修房子時反而降低地震防護！以下為 NG 作法：

✗為了打通房間而移除梁柱、損害建築結構。

✗為了騎樓外觀與使用方便而移除騎樓梁柱。

✗不照著專業建築師所設計的建築藍圖施作，卻為了方便與外觀自行變更設計等。

✗建築工人便宜行事，而監工也怠忽未正確檢查！

小知識：因整修房子而降低原有地震防護，所造成的人禍損害，占了地震傷亡中的高比例

◆家具固定準備好了嗎？

家具固定

設置系統式家具時，應與裝置人員確認是否依施工規定，確實與牆面、地面等固定完成，故家具以能事先固定為佳，其他活動式家具及家電產品，為防止翻倒、掉落或移動，建議使用家具固定器具加以固定，其中實用可靠的方法為利用 L 型金屬零件及螺絲等將家具固定在牆壁上，無法以螺絲固定時，亦可用支柱或黏貼墊的組合方式處理。

固定用具

◆L 型金屬固定架

運用 L 型金屬片及螺絲等零件，將家具和牆、柱子或地板固定在一起。

◆二段式家具連結

運用 I 型金屬片及螺絲等零件，將上下疊放的家具固定在一起。

◆鏈條

用鏈條和鋼鏈等連接吊掛式照明器具，防止照明燈具掉落。

◆櫥櫃門防止開啟器具

防止櫥櫃內物品掉落，開啟門用金屬器具固定，以防櫥櫃門打開。

◆支柱式固定

使用支柱式零件固定傢俱，其並非用螺絲固定，而是設置在家具和天花板的空間。

◆裝卸式移動防止帶

使用裝卸式移動防止帶，連接牆壁和帶腳輪的家具，防止家具移動。

◆固定墊片

在家具前下部與地面間的細縫塞入固定墊片，使家具向牆壁方向傾斜。

◆書架橫桿

以橫桿固定於書架，防止書架上的書掉落。

注意事項

◆請把電視、掛畫、吊燈、吊扇等大型家具，好好固定住。◆

◆定期檢查螺絲是否鎖緊而安全。無法固定也不需要鎖緊的重物，則放在較低的架子、或放置在地上。◆如果牆上掛勾，因故無法使用釘子，而只用黏貼的方式黏附在牆上，請務必檢查承重力。因為掛勾有可能在承平時仍算穩固，一旦地震就馬上脫落了。

如果承重力不足，可以同時使用多個掛勾平均分擔重量

◆大型櫃子、影印機、洗衣機、書架等，如果只是單純靠牆擺放，在地震來臨時重心不穩可能會翻倒。請使用一些簡單器材進行加固。玻璃窗也可以加貼防爆薄膜，避免玻璃破裂時碎片四散。

◆釘在高位置的碗盤櫃等，除了檢查是否釘得牢固之外，也要注意櫃門會不會因為地震而掀開，導致櫃內物品飛散，造成財損或傷人。

◆快來準備家庭防災計畫吧！

Q：關於地震災害平時應該如何準備呢!?

A：應該與家人每一位成員共同討論以下問題～

*地震發生後，第一時間如何避難保護自己？

*萬一家裡有危險，該到住家外哪裡會合？

*以及與家人震後聯繫的方法？

✓約定震後緊急集合地點

☑地震搖晃停止，住家可能受損而發生危險，此時必須離開家中，以策安全！

☑與家人事先討論並約定震後會合地點！

例如附近的公園、廣場、空地或避難收容處所等。

✓查詢避難收容處所及避難路徑

☑各直轄市、縣(市)政府均有繪製村里簡易疏散避難地圖，可於各鄉(鎮、市、區)公所網站或本署官方網站查詢。

☑查詢居家附近避難收容處所的位置及聯絡電話，及事先研究安全的避難方向及路徑。

也可登入本署建置【全民防災 e 點通】個人化防災系統網站或消防防災 e 點通 App，在「主題快搜」/「個人防災」/「我的防災卡」選項中，進行「避難收容所」設定，即可在系統的地圖看到您設定的避難收容所，並且在需要避難時，會導引你以最短路徑及避開災點，讓您平安到達避難收容所。

✓約定家人災後的聯絡方式

☑地震之後，可能造成通訊中斷或電話線路壅塞而無法聯絡家人，因此事先約定數種不同的的聯繫方式，以確保震後家人能聯繫彼此狀況。

☑震災為避免電話佔線，建議多使用簡訊或即時通訊軟體與親友聯絡，減少電話線路的負擔。

☑大型震災發生後，也可運用本署之「災區親友現況查詢」系統。透過此網路平台可建立個人、親友安否資訊，提供親友查詢你的親朋好友是否平安；此系統整合了政府撤離與收容名冊、傷亡名單。

☑也可登入本署建置【全民防災 e 點通】個人化防災系統網站或消防防災 e 點通 App，在「主題快搜」/「個人防災」/「我的防災卡」選項中，輸入與家人約定集合地點及緊急聯絡人，震後第一時間即可用系統預設文字，讓您可以快速傳送訊息給家人！

◆準備家中緊急儲備

若發生了極為嚴重的地震，則政府機關、附近商店、日常水電或網路服務等，可能會暫時失去機能數日。如果居家空間足夠，可以考慮為這類型極端狀況準備緊急儲備。

- 一般居家的緊急儲備，只是一個時時替換的食衣住行暫儲區概念，並非需要特別照料的永久型儲藏庫。一般居家的緊急儲備，只是一個時時替換的食衣住行暫儲區概念，並非需要特別照料的永久型儲藏庫。
- 也就是在家中放置多餘的食物（即食食物必須占其中一部份）、瓶裝飲料、電池、能以電池驅動的收音機、清潔用品、藥物等。
- 儲備區用品並非封存著、平常不使用的禁區。何況食物還有過期問題、充電電池也有放電問題。
- 平時家中會先拿取儲備區中最舊的食物、用品、電池等出來使用，並且不定時為儲備區採購、補充新買的飲食與用品。
- 請保持儲備區裡的用品都在保存期限內。如果是按購買順序整齊放置在架子上，只要簡單放置一道尺或標示，指示最新品與最舊品的分隔位置即可，不需要每次汰舊換新就必須大幅移動擺設。
- 未來使用時，就拿走舊品並移動尺標；購買新品時，同樣放在尺標指示處即可。

災時

◆地震了！該怎麼辦？！

地震發生的時候最重要的就是保護頭部、頸部避免受傷，應立即採「趴下、掩護、穩住」的動作，躲在桌下或是牆角，躲在桌子下時可握住桌腳，當桌子隨地震移動時，桌下的人也可隨著桌子移動，形成防護屏障，避免受傷，如果是躲在牆角或柱子旁邊等地方避難時，要小心家具、電器、燈具、書櫃或貨架等。

◆在戶外時，要注意什麼地方呢？

1. 當你在戶外時

- (1) 地震時，戶外相對來說較為安全，可拿起隨身物品保護自身頭頸部，並靜待地震結束。
- (2) 千萬不要在地震時嘗試跑入戶內。
- (3) 如果正在地震，而你雖然戶外但剛好經過建築旁、樹下、高架橋下等等，可拿起隨身物品保護自身頭頸部，並離開這些較高危險區域。
- (4) 如果你手上剛好有公事包或筆電包，請立刻舉起來保護頭部。
- (5) 隨時注意附近上方有無可能的掉落物、招牌、磁磚等，以免受傷。

2. 當你在行進的車輛上時

- (1) 行進間車輛可能不易發覺輕度地震，但高強度地震下，可能會導致翻車、出現車禍。
- (2) 在收到警示、或是發覺可能當下正發生地震時，請馬上安全減速，開啟警示燈，靠路邊空曠處停車，確認地震停止之後再繼續前進。

- (3) 停車時若能選擇，請避開建築旁、樹下、高架橋下等高風險地帶。
- (4) 在火車、捷運上發生地震，請抓住固定把手與鋼條，並放低重心穩住自己。
- (5) 在車站等車時發生地震，請盡可能就地趴下、掩護、穩住，並拿起隨身物品保護自身頭頸部；若人潮眾多或不便趴下時，則盡可能放低重心蹲低，同樣要保護自身頭頸部。

◆在室內時該怎麼避難呢？

- 地震搖晃時，應優先保護自己，千萬不要慌亂逃出戶外。
- 如果就近有掩蔽物，請直接躲進去。例如桌下等。附近有牆壁也可以朝牆角靠攏再趴下保護頭頸部。但請注意牆壁上頭是否剛好有潛在危險掉落物。
- 如果是躲在牆角或柱子旁等地方進行避難時，同樣要小心附近的家具、電器、燈具、書櫃或貨架等。
- 地震時最重要就是保護頭頸避免受傷，應立即採「趴下、掩護、穩住」的動作，躲在桌下或是牆角。
- 躲在桌子下時可握住桌腳，當桌子隨地震移動時，桌下的人也可隨著桌子移動，形成防護屏障、以避免受傷。
- 除非你的所在位置上方剛好有潛在掉落物、或物品已經開始掉落了，不然趴下後請不要再移動。
- 如果頭頂上方真的不安全，才能嘗試在地震當下爬行。爬離高風險區域後馬上就地停下、掩蔽，直至地震停止。
- 別往上看，以免被掉落的電燈、電扇或天花板等物品砸傷。因為日光燈可能會破掉，這個時候如果往上看，很容易被破片刺傷。

◆在公共場所時，千萬不能慌張喔！

1. 當你在看電影時

- (1) 在電影院看電影時發生地震，請直接俯身躲進前後排座椅中間的走道。

若空間不夠則彎腰、抱頭，盡量俯身到比椅背低。

- (2) 若行進在走道旁發生地震，可以找堅固的牆柱蹲下暫避。

2. 當你在辦公室時

- (1) 躲到自己辦公桌下，趴下、掩護、穩住，保護自身頭頸部。
- (2) 別往上看，利用桌子來保護頭、頸部和身體，以免被掉落的電燈、電扇或天花板等物品砸傷。因為日光燈可能會破掉，這個時候如果往上看，很容易被破片刺傷。

3. 當你在電梯旁邊時

若行進在電梯旁邊，可以在電梯外牆旁邊趴下、掩護、穩住，並拿起隨身物品保護自身頭頸部，但請絕對不要進入電梯內。

4. 當你在補習班時

- (1) 躲到自己課桌下，趴下、掩護、穩住，保護自身頭頸部。
- (2) 按照補習班的人員指示進行疏散。

◆在家中時，該如何應變呢？

1. 當你在家中

(1) 在客廳、餐廳、書房

如果附近有桌子，盡可能躲在桌下（除了玻璃桌面的桌子以外，餐桌、書桌都可以），趴下、掩護、穩住，抓穩桌腳，保護自己。如果附近沒有桌子，應遠離玻璃窗、吊燈、吊扇、易倒塌的櫥櫃或冰箱以及可能移動的鋼琴等物品，保持低姿勢並以雙手保護自己的頭部和頸部。

(2) 在床上

如果你正在床上，請轉身趴下並隨手拿起枕頭保護頭頸。請繼續待在床上、保持警覺即可，直至地震結束確認安全為止。慌亂起身避難可能會引發不必要的危險。

2. 當你在廁所時

(1) 不要急著離開廁所

(2) 廁所空間較小，慌亂中急忙衝出，容易發生意外。

(3) 地震強烈搖晃時，建議要把身體壓低，以手邊的物品(如臉盆)或直接以雙手保護頭頸部，並保持彎腰狀態直到地震搖晃停止。要注意牆上懸掛的鏡子以及儲櫃或置物架上的物品是否會掉落。

3. 當你在浴室時

(1) 不要急著離開浴缸

因為浴室有水氣，容易濕滑，慌亂中急忙衝出，容易發生意外。

(2) 不要急著跳出浴缸

如果在泡澡的時候，可以放低頭部，低於浴缸邊緣，並用雙手或臉盆保護頭頸部。

(3) 要注意牆上懸掛的鏡子以及儲櫃或置物架上的物品是否會掉落

4. 當你在廚房時

(1) 注意爐火

如果是正在瓦斯爐旁使用爐火，立即隨手關閉爐火，並就地避難，躲在桌子下，直到地震結束。

如果不是順手即可關閉爐火，請先就地避難，躲在桌子下，保護自身安全，不要貿然衝去關閉爐火，以免受傷。

(2) 注意傾倒的熱湯鍋或碗盤

要注意爐具或料理檯上的熱湯鍋傾倒，以免被燙傷或砸傷。同時也要注意其他碗盤杯具掉落碎裂造成的危害。

災後

◆地震發生後該如何應變呢？

地震過後資訊龐大且混亂，很容易以訛傳訛，因此建議從官方的公告管道獲得正確的資訊與情報，例如中央氣象署(<https://www.cwa.gov.tw/V8/C/>)，全民防災 E 點通(<https://bear.emic.gov.tw/MY/#/>)或消防署臉書粉絲團(<https://www.facebook.com/NFA999/>)等政府官方管道，獲取最新災情資訊。

1. 確認家人是否平安

家人和家裡一切平安之後，還要確認附近鄰居是否安全，有人需要援助。

2. 確認基本生活需求

地震過後，可先行將瓦斯爐、暖爐等器具先行關掉，並確認瓦斯有無外洩。斷水前，盡量用水桶、水壺和鍋子多儲存一些水。

存在浴缸裡的水，可以用來沖馬桶。

3. 各種報平安的方法

- 地震之後，可能造成通訊中斷或電話線路壅塞而無法聯絡家人，因此事先約定數種不同的聯繫方式，以確保震後家人能聯繫彼此狀況。
- 震災為避免電話佔線，建議多使用簡訊或即時通訊軟體與親友聯絡，減少電話線路的負擔。
- 大型震災發生後，也可運用內政部消防署之「災區親友現況查詢」(https://portal2.emic.gov.tw/FIS2_Develop/Masses/Home/)系統。透過此網路平台可建立個人、親友安否資訊，提供親友查詢你的親朋好友是否平安；此系統整合了政府撤離與收容名冊、傷亡名單。
- 也可登入內政部消防署建置【全民防災 e 點通】個人化防災系統(<https://bear.emic.gov.tw>)，使用「平安簡訊」功能，震後第一時間即可將系統預設文字，快速傳送訊息給家人報平安。

◆地震後處於室內（安全但停電）

如果你在室內，安全度過地震，請先確認建築物結構及周遭環境都安全！

- 請先把附近門窗打開，避免後續餘震發生而受困，並先確認火源、電源已經關閉。例如檢查火源、瓦斯、管線、電源線路、牆壁、梁柱等等，確認並未受損。
- 請在確認過自身與自家安全之後，可打開電視、廣播、手機 App 等，以獲取最新的地震資訊！
- 如果停電了，則利用手機、網路、充電電池、行動電源等繼續關注官方訊息或新聞，獲取最新災情資訊。

- 不要冒然用蠟燭來照明，反而容易發生危險。例如離開房間時忘記吹熄、被小朋友與寵物碰倒、或長時間使用下不小心引燃附近物品，如紙張、窗簾等等。
- 可以使用預先準備好的手電筒、手機 LED 照明、行動電源內建 LED 等方式來取代危險的蠟燭照明。

◆地震後處於室內（建物可能已經受損）

如果在地震之後房子已經受損，如聽到房子發出怪聲、漏氣聲、牆壁或天花板出現裂縫、或原有裂縫持續擴大等，為確保自身安全，在關閉爐火或電源後，可馬上拿起緊急避難包及必要物品等，前往震前與家人約定的緊急集合地點避難，例如附近的公園、廣場、空地或避難收容處所！

可登入內政部消防署建置【防災有 Bear 來】個人化防災系統 (<https://bear.emic.gov.tw>) 的圖台查詢避難收容處所開設資訊以及路徑資訊。

由於無法確定瓦斯管線有無漏氣，所以請先不要打開電器、甚至是點燃打火機嘗試照明。需要照明時，請使用安全手電筒或緊急照明燈。

- 離開現場時請一邊呼叫、協助家人離開。在行有餘力時也協助附近行動不便的鄰居一起離開！
- 如果你正在高樓大廈中，而地震後響起了火災警報，請行走樓梯疏散，向下往一樓處進行避難。
- 避難時請不要搭乘電梯。由於地震後可能建築結構受損、電力也可能中斷，搭乘電梯下樓可能反遭受困其中、甚至遭遇危險。

協助使用輪椅或拐杖者避難(註)

1. 輪椅：無論啟動、停止移動或改變方向，都需要事先提醒肢體障礙者，並盡可能繫上安全帶。在陡坡移動或下樓時，將輪椅轉向，並讓身體重心貼近輪椅，以倒退方式向後緩慢移動，並避免輪椅向後傾倒，降低危險亦減輕肢體障礙者之恐懼。也盡量避免抬起輪椅，如有需求，請由三、四個人共同合作較為安全。
2. 拐杖：先詢問如何支持肢體障礙者，配合他們的行走速度移動。盡可能挑選移動步數較少、避免凹凸不平或高低落差大的路線。
3. 肢體障礙者非常仰賴輔具，因此請緊急聯絡人避免讓輔具與肢體障礙者分開。
4. 在無法使用輪椅的環境下，請先與肢體障礙者確認意願與具體幫助方式後，才讓他離開輪椅，改以擔架或其他方式移動。

備註：引用自國家災害防救科技中心《肢體障礙者萬年曆》

◆地震後處於室內（已受困、無法離開）

地震後，如果你受困在建築中，請靜下心來先觀察建築的安全與危險處，判斷自身位置，並且等候救援。

- 如果你受傷了，請觀察受傷位置，先行止血。如果你被尖利物品刺穿，在缺乏合適器具之前，請勿隨便拔出。
- 災情初期，請摀住口鼻放慢呼吸，避免吸入建築有毒粉塵。
- 如果手機在你旁邊，請撥打 119 或發送簡訊、使用即時通訊軟體 App 等尋求救援！
- 若此時發生停電，無法為手機充電時，請務必盡量保留電力！地震初期打電話是比較容易失敗的，因為基地台可能會損壞或嚴重頻寬堵塞，而讓你白白損耗手機電力。
- 如果你有口哨，請拿出來開始吹哨；如果沒有，請拿起週遭的硬物、石塊等，敲擊附近的堅固牆壁或金屬，以便發出聲音吸引救難隊員注意。驚慌大喊大叫只會損耗不必要的體力，而且效果很糟。在震後兵荒馬亂之際，你的叫聲很快會被背景噪音掩蓋掉、無法傳遠。

◆地震後處於戶外，需要注意不同狀況喔

- 雖然相對來說較為安全，但處於不同戶外地點，仍然需要注意不同狀況。
 1. 如果你正好鄰近山坡、崖邊等處，地震後避難時請務必注意落石、或土石崩塌的狀況發生。
 2. 如果你正在都市裡，地震後行走在路邊時，請留意上方是否有建築物的鬆脫、掉落物件，如玻璃、招牌、高空吊車等。
鬆脫物件未必是在地震當下才會掉落，請務必留意危險！在震後盡快遠離高樓旁邊，也是一個避難好選擇！
 3. 如果你身處海嘯影響範圍，請注意海嘯警報(海嘯警報聲響或手機警報簡訊)，並馬上往高處移動。
如果身處海嘯高風險地區，除非自身所在建築已經於地震中受損、或是建築高度明顯不夠，否則建議馬上先往高處移動。
- 聽從疏散人員指示。
- 以垂直避難為原則，建議高度為 3 層樓以上
- 如附近無高樓，則往內陸及高處避難
- 若避難不及，尋找固定物抓牢
- 避難路程若為短距離，則儘量不要使用車輛
- 開車的人要注意塞車，路上的行人要注意混亂所衍生的車禍問題。
-

注意！

地震結束後，看上去風平浪靜的海邊不代表危機已完結！

如果震央在海上，那麼海嘯可能會過好一陣子才襲擊岸邊，可能間隔數十分、數小時，而且也可能會有多批大浪前後抵達。

所以請務必保持通訊暢通，留意手機或電視上的海嘯警報，做出當下最正確的避難判斷！

◆餘震突然發生，能不能馬上應變呢？

地震過後可能會再伴隨餘震！

如果餘震突然發生、能不能馬上應變呢？

地震後已經受損的房子相當危險，請務必在地震搖晃停止後遠離建築物，避免發生二次傷害。

也不要為了救援財物而冒險進入已經受損的建築物！如果有人受困，請等候救難人員抵達！

在地震後，不論是自家或其他建築受損，需要你清理環境的話，請遵循以下原則

1. 不要怕流汗，請穿著較厚、長袖衣物、耐磨損的牛仔褲，厚手套、厚襪與厚鞋底工作鞋，以避免被尖利物品割傷。

因為清理環境而受傷，在災後髒亂環境中可能容易發炎感染、得不償失，請務必小心！

搬運起來感覺有點吃力的中大型倒塌物、家具、石塊或碎片，請不要自行清理，避免弄傷自己。

2. 可以先放在一旁、等候其他幫手，或等待政府大型機具有空時再處理。

受傷急救

有人受傷時

- 先打 119 請求救援
- 如何確保呼吸道暢通
- 調整成側臥復甦姿勢

當傷患出現無適當呼吸的情況時，先讓他輕輕地仰躺，下壓額頭並同時抬高下巴，保持呼吸道暢通。若在目視可及的狀況下，發現有異物堵在嘴裡，將頭轉側邊並用手指將異物挖出。[如何確保呼吸道暢通]調整成側臥復甦姿勢

若傷患有適當的呼吸，卻失去意識時，先讓傷患側躺(注意頭頸部的保護)，將上方手放在傷患頭部下方，讓頭部稍微抬高，保持復甦姿勢，並隨時觀測傷患狀況。為避免失溫，必要時蓋上毯子。夏天流汗也容易失溫，千萬不能輕忽保暖的重要。[調整成側臥復甦姿勢]

- **用夾板固定骨折的手腳**

用夾板固定骨折部位的兩側，也就是固定患處上下兩處關節為原則，保持「手肘彎曲」、「與腳踝呈垂直狀」的姿勢，或以傷患感覺較為舒緩疼痛感適的方式，讓關節呈自然彎曲，方便傷患自行行動。

- **可用來代替夾板的東西**

只要是細長可彎曲的東西，都可以用來代替夾板。像是報紙、紙箱也可以用來代替夾板，只要捲成圓筒狀，再用封箱膠帶固定，加強硬度就行了。

- **先用乾淨的水洗淨傷口**

使用乾淨的水洗淨髒汙的傷口，並搭配紗布輕輕拭去髒汙，千萬不能用海水、飲料、酒精清洗傷口。若是血流不止，很嚴重的傷口，先用紗布或乾淨毛巾對傷口直接加壓並抬高患肢止血，並盡速送醫治療。

- **輕輕按壓傷口**

若是被鐵釘、玻璃碎片刺到的傷口，千萬不要擅自拔除異物，而是趕緊用紗布或乾淨的布覆蓋並固定在傷口四周，保持異物的穩固。要是擅自拔除異物，恐怕會造成大出血。

《安全篇》女生租屋安全注意事項

男女住同樓層時

外宿女生，如果是男女生同層，平日應注意穿著，別穿睡衣在公共區域晃。晾衣時，貼身衣物盡量晾在自己的房間內，苦需晾在外面，也要遮掩，不可太招搖，可能的話，不妨曬幾件男生衣服，以斷絕不必要遐想。

偽裝術

如果同一層都是女生，也要仿效一些昆蟲的「偽裝術，門外鞋架故意放幾雙男鞋，還記得要不定時改變擺放位置；電話話答錄機，也可請男性同學或友人代錄。

換鎖、加裝、鐵窗眼孔

決定租屋時，可請房東或自行更換新鎖，並請同意加裝鐵門窗，或由內而外透視的眼孔等安全設備。建議自己換新鎖，並將換下的舊鎖保留下來，如有再搬遷，即可將自己的鎖帶走，搬到哪裡換到哪裡。

安全小動作不嫌多

避免讓人知道自己單獨在家，若有人來訪需確認身分再決定處理方式，養成隨手關燈、關窗的好習慣；租屋與公車站牌間的路程遠近、照明設備、沿途是否有商家、都是女生列入是否承租考慮因素。

反偷拍，快用針孔測試

針孔偵測器一般僅能查出無線針孔，有線則不能偵測；通常有線針孔，大多是與房東合租。學生也可以查看住家，比米粒還小的針孔攝影機，有時會發出亮光，若發現不明光點，就要稍加檢查。其實，設身想想，若別人偷窺你，對方會裝在什麼地方，像是浴室鏡子、面對淋浴或浴缸、面對床的傢俱、更衣處，或是房間或浴室內，若有擺設一些奇怪的花草、桌椅，或是衣櫃上方被封死，打不開；房東行徑眼神怪怪的，那就只好先小人後君子先好好檢查一番了。本校斥資購買針孔偵測器，在外租屋同學有需要也可向軍訓室登記申請偵測。

《安全篇》

明新學校財團法人明新科技大學_____學年度第__學期				
教師輔導評鑑評量表				
<input type="checkbox"/> 校外賃居		<input type="checkbox"/> 學校宿舍		學生關懷訪視記錄表 訪視日期： 年 月 日
系級班別		學 號		
姓 名		聯絡電話		
賃居地址		縣 巷	鄉/市 弄	村/里 號 樓 室 路/街 段
宿 舍		苑/樓 舍		房 床
室友	班級			
	姓名			
生活與學習關懷				
1.住宿環境衛生與清潔		<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 待加強		
2.生活作息與學習狀況		<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 待加強		
3.人際關係與交友狀況		<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 待加強		
4.對於生活環境的認識與了解程度		<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 待加強		
5.生活費來源		<input type="checkbox"/> 工讀自籌 <input type="checkbox"/> 家長提供		
6.目前是否有工讀		<input type="checkbox"/> 沒有 <input type="checkbox"/> 有 工讀單位或店家_____工作內容_____		
7.平均多久回家一次		<input type="checkbox"/> 1~2 週 <input type="checkbox"/> 3~4 週 <input type="checkbox"/> 1~2 個月 <input type="checkbox"/> 2 個月以上 <input type="checkbox"/> 其它_____		
提醒安全事項				
1. <input type="checkbox"/> 注意用電安全，使用高耗能電器時，同一條延長線或插座上不得同時使用多種電器用品。				
2. <input type="checkbox"/> 瞭解居住環境之消防滅火設備、緊急避難器具設置地點及使用方式。				
3. <input type="checkbox"/> 使用瓦斯熱水器沐浴或瓦斯爐煮食，須保持室內空氣流通，切忌門窗緊閉，以防範一氧化碳中毒。				
4. <input type="checkbox"/> 熟悉居住處所之進出動線，並保持通道暢通。				
5. <input type="checkbox"/> 加強門禁管制，校外賃居同學得視需要更換或加裝鎖具，避免外人入侵。				
6. <input type="checkbox"/> 學校提供之安全事件協助電話或聯絡方式，必須登載於個人手機或電腦內。				
7. <input type="checkbox"/> 外出注意交通與行車安全。				
8. <input type="checkbox"/> 提醒多與父母、家人保持聯絡。				
9. <input type="checkbox"/> 拒絕 - 菸害、濫用藥物、愛滋病、酗酒、嚼食檳榔宣導。				
(訪談重點及建議事項)		住宿服務組	會 辦	批 示
訪視師長：				

《安全篇》

明新科技大學學生校外賃居處所安全關懷訪視表

系級：	學號：	姓名：	電話：
學校訪視人員：	訪視日期：		

租賃地址：	電話：
房東(管理人)姓名：	

項目	項次	訪 視 內 容	訪視情形		備考
			是	否	
安全必檢項目	1	是否為木造隔間套房(雅房)或鐵皮加蓋			1.木造 <input type="checkbox"/> 鐵皮加蓋 <input type="checkbox"/> 2.請學生(家長)儘速搬遷，通知房東改善，紀錄備查
	2	室內電線(延長線)是否符合安全要求?			1. 同時插入多種或高耗能電器設備是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 2. 髒污、破損或綑綁是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	3	是否設置火警自動警報設備或住宅用火災警報器(偵煙器)?			1.位置：客廳 <input type="checkbox"/> 房間 <input type="checkbox"/> 走道 <input type="checkbox"/> 2.功能正常 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	4	是否設置滅火器或相關消防設備?			1.功能正常 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 2.乾粉 <input type="checkbox"/> 泡沫 <input type="checkbox"/> CO2 大樓消防箱 <input type="checkbox"/> 3.位置：客廳 <input type="checkbox"/> 走道 <input type="checkbox"/> 門口 <input type="checkbox"/> 4.使用期限： 年 月
	5	逃生通道(標示)是否暢通(清楚)?			1.走道寬度達 75 公分 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 2.走道、樓梯間「未堆積雜物」是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 。 3.單一出入口是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 4.鐵窗逃生口可開啟 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 5.大樓設置緩降機設備 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	6	是否設置電熱式熱水器(需有防漏裝置)或強制排氣熱水器?			1.強制排氣熱水器，是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 具強制排氣效果。 2.瓦斯裝設位置通風狀況，是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 無一氧化碳中毒之疑慮
	7	建築物是否具有門禁管理措施?			大門 <input type="checkbox"/> 保全人員 <input type="checkbox"/> 感應卡 <input type="checkbox"/>
安全輔助項目	8	任一樓層是否分間為6個以上使用單元或設置10個以上床位之居室者(107年4月24日台內警字第10708039692號)			1. 符合旨揭建物辦理公安申報是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 。 2. 提醒學生(家長)通知房東配合辦理公安申報是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	9	建築物內或周邊是否裝設監視器設備?			大門口 <input type="checkbox"/> 樓梯 <input type="checkbox"/> 走道 <input type="checkbox"/> 其他： 功能正常 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	10	建築物內或周邊通道(停車場所)是否設有緊急照明?			門口 <input type="checkbox"/> 走道 <input type="checkbox"/> 其他：

宣 導 項 目	11	是否使用內政部定型化租賃契約?			租賃建物業者自訂非內政部定型化租賃契約 <input type="checkbox"/> 未簽立契約 <input type="checkbox"/>
	12	學生是否瞭解逃生通道及逃生要領?			1. 學生瞭解滅火(消防)器材操作方式是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 2. 學生瞭解逃生通道位置或緩降機操作方式是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	13	學生是否瞭解用電安全常識?			1. 學生瞭解延長線使用方式是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 2. 學生瞭解使用高耗能電器設備(如：電暖器)安全需知是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>

簽 章	房 東		學 生	
	學校代表		陪同人員	

賃居訪視照片

張貼訪視照片	張貼訪視照片
張貼訪視照片	張貼訪視照片

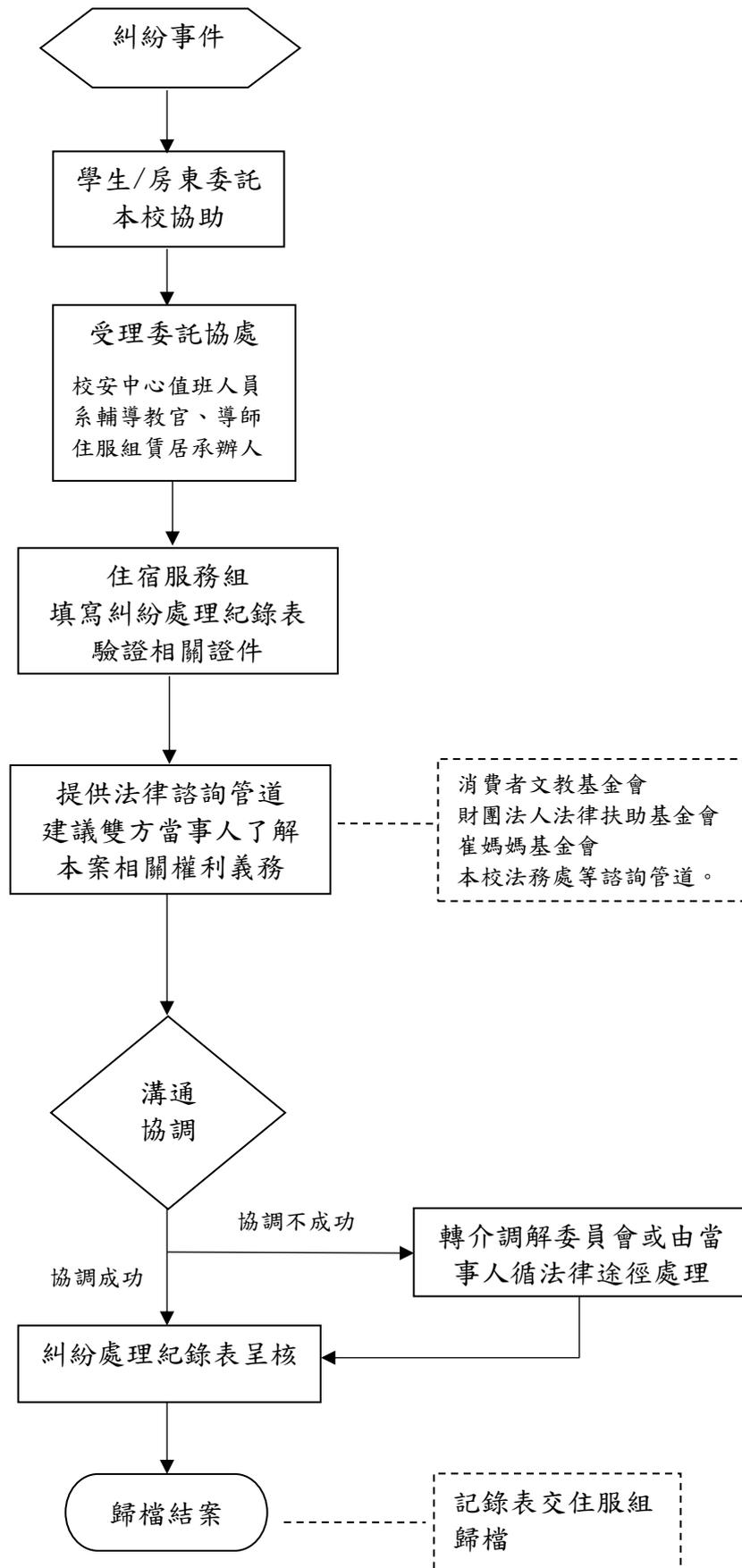
訪 視 結 果

<input type="checkbox"/> 符合需求	<input type="checkbox"/> 追蹤改進情形
<input type="checkbox"/> 持續關懷學生，並掌握校外賃居動向 <input type="checkbox"/> 其他：	建議改善事項： <input type="checkbox"/> 通知學生、家長知悉並視情況儘速搬遷 <input type="checkbox"/> 持續掌握追蹤管制，紀錄備查
	追蹤管制複查時間： 年 月 日

住宿服務組：

呈閱：

《安全篇》明新科技大學學生校外賃居糾紛處理流程



《安全篇》

明新科技大學 校外賃居糾紛處理記錄表					
委託人姓名：			委託人身份： <input type="checkbox"/> 房東 <input type="checkbox"/> 學生		
聯絡電話：		學號(身分證號)：		班級：	
賃居地址					
戶籍地址					
對造人姓名：			對造人身份： <input type="checkbox"/> 房東 <input type="checkbox"/> 學生		
聯絡電話：		學號(身分證號)：		班級：	
賃居地址					
戶籍地址					
契約起迄日期： ~			糾紛類型： <input type="checkbox"/> 租金相關 <input type="checkbox"/> 修繕 <input type="checkbox"/> 其他_		
受理日期：			受理人簽名：		
事件簡敘(委託人依人、時、地、事方式概述)：					
處置經過：					
協調結果：					
協處人員		會辦		核示	

相關佐證資料(租賃契約、收據證明等與本案相關資料)

《安全篇》

綜合所得稅申報房屋租金支出特別扣除之規定如何？

更新日期：114-03-18

自 113 年 1 月 1 日起，納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬在中華民國境內租屋供自住且非供營業或執行業務使用者，其所支付之租金減除接受政府補助部分，每一申報戶每年扣除以 180,000 元為限。但該等人租屋期間在中華民國境內有房屋，或有以設定地上權方式之房屋使用權者，除其房屋符合財政部 113 年 12 月 3 日台財稅字第 11304656750 號令規定可視為非自有房屋外，不得扣除。請檢附：

- 1.承租房屋的租賃契約書及支付租金的付款證明影本（如：出租人簽收的收據、自動櫃員機轉帳交易明細表或匯款證明）。
3. 納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬於課稅年度於承租地址辦竣戶籍登記的證明，或納稅義務人載明承租的房屋於課稅年度內係供自住且非供營業或執行業務使用的切結書。
4. 如納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬在中華民國境內持有房屋，符合上開令釋視為非自有房屋情形者，請檢附相關證明文件。

但有下列情形之一者，不得扣除：

- ① 經減除本項扣除額及長期照顧特別扣除額後，全年綜合所得稅適用稅率在 20%以上，或採本人或配偶之薪資所得或各類所得分開計算稅額適用稅率在 20%以上。
- ② 選擇股利及盈餘按 28%單一稅率分開計算應納稅額。
- ③ 依所得基本稅額條例計算之基本所得額超過規定之扣除金額(113 年度為 750 萬元)。

(所得稅法第 17 條第 1 項第 2 款第 3 目之 8)

[1210 綜合所得稅申報房屋租金支出特別扣除之規定如何？-財政部稅務入口網](#)

《安全篇》房屋租金支出特別扣除額常見問答(Q&A)

Q1：哪些人可以申報房屋租金支出特別扣除額？

答：納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬在中華民國境內租屋自住(非供營業或執行業務使用)支付之租金(須減除接受政府補助部分)，得於同一申報戶限額內列報房屋租金支出特別扣除額。但以下情形不得適用：

- 一、同申報戶之納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬名下有房屋(例外規定說明於 Q4)，或有以設定地上權方式之房屋使用權者。
- 二、有下列情形之一(所得稅法第 17 條所訂排富規定)：
 - (一)納稅義務人申報戶各類所得合併計算稅額，或採本人或配偶之薪資所得或各類所得開計算稅額，適用稅率在 20% 以上。
 - (二)股利及盈餘選擇按單一稅率 28% 分開計算應納稅額。
 - (三)依所得基本稅額條例規定計算之基本所得額超過同條例第 13 條規定之扣除金額(113 年度為 750 萬元)。

Q2：房屋租金支出特別扣除額度為何？

答：符合上開規定得申報房屋租金支出特別扣除額者，納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬所支付之租金減除接受政府補助部分，每一申報戶每年得在 18 萬元限額內列報房屋租金支出特別扣除額。

Q3：申報房屋租金支出特別扣除額應檢附什麼證明文件？

- 答：一、承租房屋的租賃契約書影本。
- 二、支付租金的付款證明影本(如：出租人簽收的收據、自動櫃員機轉帳交易明細表或匯款證明)。
- 三、自住證明文件(如：自住切結書或納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬於課稅年度於承租地址辦竣戶籍登記的證明)。

Q4：如果名下有房屋但扶養之子女因就學而需異地租屋，是否仍可申報扣除？

- 答：一、考量實務上部分特殊情形，納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬雖有房屋，惟仍有另行租屋居住需求，因此下列 5 種特殊情形之房屋，可視為非其自有房屋，其另行租屋居住仍得申報房屋租金支出特別扣除額：(財政部 113 年 12 月 3 日台財稅字第 11304656750 號令)
- (一)經政府公告拆遷或依災害後危險建築物緊急評估辦法張貼危險標誌之房屋。
 - (二)已毀損面積占整棟面積達 5 成，經直轄市、縣(市)主管機關認定必須修復始能使用之房屋。
 - (三)納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬合計沒有全部持分的繼承取得共有房屋。
 - (四)納稅義務人、配偶及或受扶養直系親屬為了就業、就學或就醫其一原因而需異地租屋，且納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬合計只有上述 1-3 點以外的 1 間，供自住(非供營業或執行用)的房屋(含共有房屋)。
 - (五)符合「納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算計算稅額之認定標準」第 2 條規定，納稅義務人與配偶各自申報，其配偶的自有房屋。

二、倘您、配偶及子女合計僅持有上開前 3 點情形以外之 1 間房屋(含共有房屋)，其子女因就學而異地租屋支付之租金(符合上開第 4 點規定)仍可於限額內申報扣除。

Q5：符合前開(Q4)規定得視為非自有房屋，申報房屋租金支出特別扣除額應檢附什麼證明文件？

答：納稅義務人名下之房屋如符合可視為非自有房屋的情形，申報時除檢附 Q3 所列之相關文件外，應另外檢附證明文件如下：

視為非自有房屋情形	應檢附證明文件
一、經政府公告拆遷或依災害後危險建築物緊急評估辦法張貼危險標誌之房屋。	直轄市、縣(市)政府核發相關公告文件影本、載有建物座落及評估日期之「災害後危險建築物緊急評估危險標誌」影本。
二、已毀損面積占整棟面積達 5 成，經直轄市、縣(市)主管機關認定必須修復始能使用之房屋。	直轄市、縣(市)政府核發相關公告或認定文件影本。
三、繼承取得共有房屋且納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬持分合計非全部。	無須檢附。
四、納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬因就業、就學、就醫因素而需異地租屋，且合計僅有前 3 款以外之 1 屋(含共有房屋)，供其自住且非供營業或執行業務使用。	<p>一、服務單位在職證明影本、學生證影本(或就學繳費收據影本)、就醫繳費收據影本及醫師診斷證明書影本。</p> <p>二、納稅義務人書立因就業、就學、就醫因素，無法於自有房屋居住而需異地租屋之切結書。</p> <p>三、納稅義務人書立房屋於課稅年度係供自住且非供營業或執行業務使用之切結書。</p> <p>四、納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬有第 1 款及第 2 款房屋，應併附各款規定之證明文件。</p>
五、納稅義務人符合納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額之認定標準第 2 條規定，與配偶各自辦理結算申報，其配偶之自有房屋。	法院裁定書影本、通常保護令影本、暫時或緊急保護令影本。

Q6：請問採用標準扣除額者是否可再適用房屋租金支出特別扣除額？

答：房屋租金支出特別扣除額係屬特別扣除額之範圍，符合規定者，無論採標準扣除額或列舉扣除額，均可以申報房屋租金支出特別扣除額。

Q7：若已申請租金補貼，是否仍可申報房屋租金支出特別扣除額？

答：承租人符合所得稅法第 17 條房屋租金支出特別扣除規定者，不論其有無申請租金補貼均可申報房屋租金支出特別扣除額，但其申報扣除金額，應以其全年租金支出減除租金補貼後之餘額，同一申報戶以 18 萬元為限。

《安全篇》綜合所得稅申報參考

房屋租金支出 變特別 租屋減稅更直接

減負擔

- * 納稅義務人本人、配偶及受扶養直系親屬在我國境內無自有房屋(5種例外)而租屋自住所支付的租金(應減除接受政府租金補貼的部分)
- * 全戶上限提高至 18 萬元↑6 萬元
- * 原為列舉扣除額改為特別扣除額
只要符合條件及限額內，不需設籍，也不需房東同意都可申報扣除

排除適用

1. 適用稅率在 20% 以上者
2. 股利按 28% 稅率分開計稅者
3. 基本所得額超過 750 萬元者

應檢附文件

- * 租賃契約書影本
- * 付款證明影本
- * 設籍或自住切結書

貼心小提醒:

國稅局未提供查詢房租支出扣除額資料，請記得檢據申報享減稅

房客抵稅諮詢專線 0800-000-321

財政部電子申報繳稅服務網站 <https://tax.nat.gov.tw>

明新科技大學家長緊急聯繫電話

- 明新科技大學總機：03-5593142
- 校安中心緊急專線：0937-623842
- 24 小時聯絡分機：2321
- 軍訓室：2319~2324
- 警衛室：2433
- 生活輔導組：2313~2314、2316
- 住宿服務組：2325、2327、8105、8260-8262
- 衛保組：2360~2362
- 諮商中心：2330~2332
- 進修部學務組：2729-2733
- 山崎派出所：03-5592736
- 鳳岡派出所：03-5561769
- 竹北東元醫院：03-5527000
- 湖口仁慈醫院：03-5993500

~~~~~

## 反制電話詐騙：牢記 123，防騙真簡單!!

「猜猜我是誰」、「檢察官懷疑你是詐欺共犯」、「警察指你的個人資料被冒用」、「網購業者要你解除分期付款設定」、「網路交友托你購買遊戲點數」、「台電或瓦斯公司檢查管線」

### 一聽二掛三查

- 1.聽：聽清楚這個電話說什麼?是否有以上關鍵字
- 2.掛：立即掛上這通電話，不讓歹徒繼續操控你的情緒
- 3.查證：快撥 165 反詐騙專線查證!  
將剛聽到的電話內容告訴 165

## 法律諮詢服務

### 律師公會

■全省免費法律諮詢網 [http : /www.law885995.com](http://www.law885995.com)

■24 小時免費法律諮詢專線 0800-889-969

### 財團法人中華民國消費者文教基金會

#### 服務據點資訊

■台北總會：台北市大安區 10656 復興南路一段 390 號 10 樓之 2

電話：(02)2700-1234 傳真：(02)703-2675

■中區分會：台中市西區 40348 五權路 1-67 號 8 樓之 5

電話(04)2375-7234 傳真：(04)2375-9717

■南區分會：高雄市新興區 80045 民生一路 56 號 18 樓之 8

電話：(07)225-1234 傳真：(07)227-1903

■雲嘉南分會：台南市中西區 70057 成功路 457 號 10 樓之 4

電話：(06)241-1234 傳真：(06)241-1259

■E-Mail : [comfoda@ms14.hinet.net](mailto:comfoda@ms14.hinet.net)

### 財團法人法律扶助基金會

■法扶會全國專線 412-8518(市話請直撥，手機請加 02)

### 崔媽媽基金會

■服務電話：(02)2365-8140 傳真號碼(02)2368-3073

■服務時間：每周一～周五(上午 9：00～12：00；下午 1：00～5:00)

■服務地址：231 新北市新店區民權路 88-3 號 7 樓

■客服信箱：rent.tmm@gmail.com(一般客服)

moveservice@tmm.tw(搬家客服)

lawhelptmm@gmail.com(法律客服)

■法律諮詢請上基金會網路申請(法律諮詢-線上諮詢登記)

明新科技大學學務處住宿服務組民國 114 年 編印