



崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services

「租屋糾紛怎麼辦？」房東實務指引

財團法人台北市崔媽媽基金會 / 曹筱筠

崔媽媽基金會的四大守護基石



弱勢居住扶助

租屋扶助、陪同看屋簽約



居住法律服務

糾紛協商調解、契約審閱



搬家公司評鑑

優良推薦、環保搬家



居住政策倡議

推動健全租屋市場

今天不談生硬法條，只送您三個錦囊



錦囊一：最實質的紅包

怎麼領補助與省稅



錦囊二：房東的護身符

怎麼簽約避開糾紛



錦囊三：怎麼一眼看穿詐騙

提高警覺

專為現代房東設計的安穩收租指南

錦囊一：最實質的紅包——破除「報稅=虧錢」的終極迷思



過去的擔憂

怕房客報稅，房東會被查稅開罰。



現在的利多

政府推動「公益出租人」。只要房客申請租金補貼或加入社宅包租代管，房東自動變身，合法享受大幅減稅。

讓房客領補貼，房東不但沒損失，反而能拿到最實質的稅務紅包！

讓房客領補貼，房東合法省大錢



房屋稅

比照「自住稅率」
僅 **1.2%**，省下一大筆！



地價稅

比照「自住稅率」
僅 **2‰**，持有成本降到最低。



所得稅

每月高額免稅 + 費用扣除
每月 **1.5 萬**免稅額！超過的部分還能直接扣除 **43%** 的必要費用。

睡覺也安心的合法省稅，再也不用提心吊膽！

社會住宅包租代管333

3稅有減免

- 租金所得稅：每月最高15,000元免稅，超過部分扣除60%必要費用。
- 房屋稅 & 地價稅：比照自用住宅極低稅率。

3費有補助

- 修繕費：每年最高10,000元/屋。
- 公證費：雙北最高4,500元/次。
- 居家安全保險費：每年最高3,500元/屋。

3年有服務

- 專業管理：由租賃業者提供3年免費代管服務，免收仲介費與代管費，房東輕鬆收租。

QQ：仲介與租賃服務人員有何不同？



在租屋的江湖中，大家常常碰到所謂的仲介，
到底仲介是蝦咪郎？

小明是個在租屋市場受過許多傷的男子，
有天決定透過別的租屋管道來找房子，
發現好多甚麼經紀人、營業員、
代管甚麼包租，整個黑人問號，
直到他在臉書看到...

(房子也有經紀人???)

(包租聽起來很好吃...)

(我會不會又被騙啊???)



租屋仲介 業務差異及證書



不動產經紀業

仲介

居中/代理不動產事務
之買賣、互易、租賃

代租



租賃住宅服務業

包租

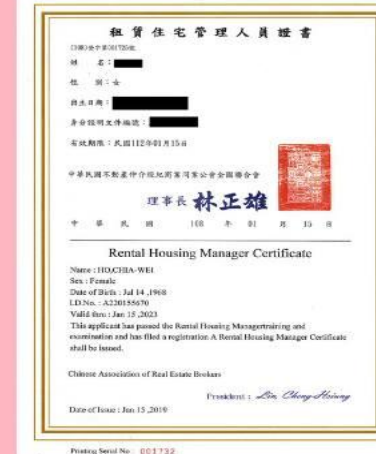
承租租賃住宅並轉租，
及該租賃住宅管理業務

代管

租賃住宅物業管理業務



不動產經紀人&營業員證書



租賃住宅管理人證書



不動產經紀業

仲介

居中/代理不動產事務
之買賣、互易、租賃

代租



不動產經紀人&營業員證書



代租

不動產經紀業

#期待有緣人，引薦好物件



代房東尋找租客、
拍攝房屋照片刊登租賃廣告、
接洽聯繫看屋者、安排引導看房。

協助房東尋找租客

徵租

媒合看屋

簽約

承租期間

租約終止

#入住前提問/看屋找我





租賃住宅服務業

包租

承租租賃住宅並轉租，
及該租賃住宅管理業務

代管

租賃住宅物業管理業務



租賃住宅管理人證書



包租

租賃住宅服務業

#包租=房東



已向房東承租房屋並取得轉租權。
負責從刊登廣告尋找租客、到入住
後的管理、退租清點，全部包辦。

向房東承租房屋

將房屋出租並管理

徵租

媒合看屋

簽約

承租期間

租約終止

#入住前後，始終有我



何謂「包租」





租賃住宅服務業

包租

承租租賃住宅並轉租，
及該租賃住宅管理業務

代管

租賃住宅物業管理業務



租賃住宅管理人證書



代管

租賃住宅服務業

#呵護您入住後的日常



屋況與設備點交、
收租及押金管理、
日常修繕維護、
糾紛協調處理。

協助房東管理出租期間事務

徵租

媒合看屋

簽約

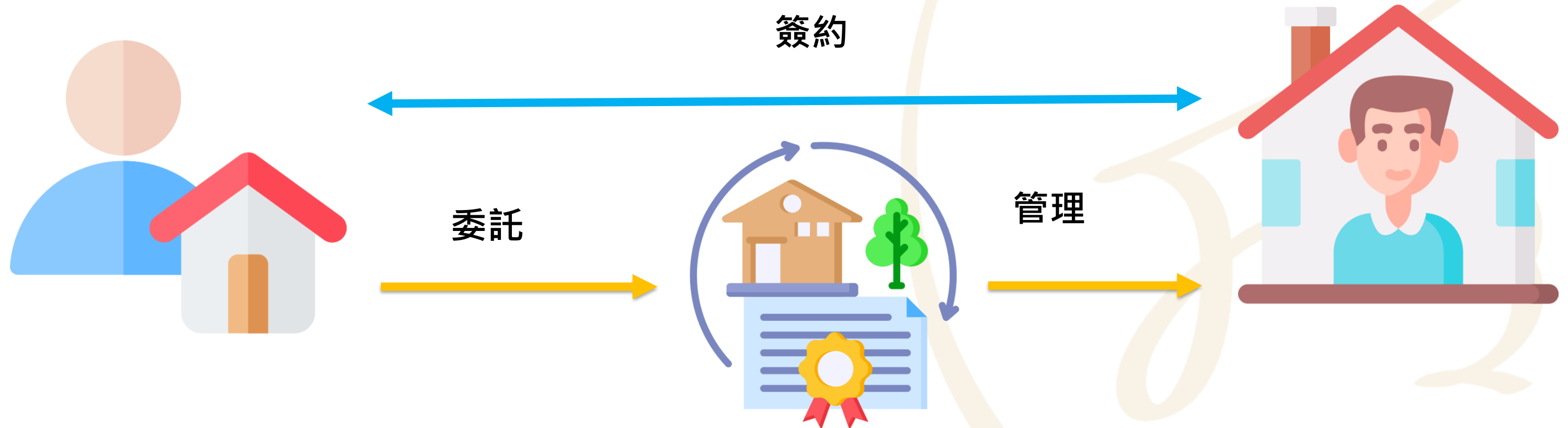
承租期間

租約終止

#入住後遇到問題找我



何謂「代管」



內政部 108 年 1 月 31 日內授中辦地字第 1080270632 號函

經營管理社會住宅之廠商倘涉及租賃住宅帶看事宜，則應具不動產經紀業資格

➤ 不動產經紀業 VS 租賃住宅服務業

服務項目	不動產經紀條例		租賃住宅市場發展及管理條例	
	經紀人	營業員	包租	代管
買賣	V	V		
代租	V	V	V	
簽約			V	
管理			V	V



租賃住宅市場發展及管理條例 第三條

- 第三條
- 三、**租賃住宅服務業**：指租賃住宅代管業及租賃住宅包租業。
 - 四、**租賃住宅代管業**（以下簡稱代管業）：指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務（以下簡稱代管業務）之**公司**。
 - 五、**租賃住宅包租業**（以下簡稱包租業）：指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務（以下簡稱包租業務）之**公司**。
 - 六、租賃住宅管理業務：指租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項。

第三十六條



「非租賃住宅服務業而經營**代管業務**或**包租業務**者，由直轄市、縣（市）主管機關禁止其營業，並處公司負責人、商業負責人、有限合夥負責人或**行為人**新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；情節重大者並得勒令歇業。」

房東戰力總體檢：身分不同，福利差很大

項目	一般戶	公益出租人	包租代管	一般委託業者
房屋稅、地價稅	房屋稅*2倍， 地價稅*5倍	不調	不調	不調
租金所得收入扣抵	無	15000	15000	6000
必要費用扣抵	43%	43%	60%	53%或43%
修繕費用補助	無	無	10000	無
居家安全險	自行處理	自行處理	3500	自行處理

防禦力與收益率
最高的終極選擇！

房東的稅金... ?

	一般房東	公益出租人	社宅包租代管	公益出租人&包租代管享很大
綜合所得稅	$20,000\text{元} \times 12\text{月} \times (1-43\%) \times 20\%$ = <u>27,360元/年</u>	$(20,000\text{元} - 15,000\text{元}) \times 12\text{月} \times (1-43\%) \times 20\%$ = <u>6,840元/年</u>	$(20,000\text{元} - 15,000\text{元}) \times 12\text{月} \times (1-60\%) \times 20\%$ = <u>4,800元/年</u>	僅付 一般出租 1/6 ~ 1/8 省下 20,520元-22,560元
房屋稅	$40\text{萬} \times 2.4\% = 9,600\text{元/年}$	$40\text{萬} \times 1.2\% = 4,800\text{元/年}$	$40\text{萬} \times 1.2\% = 4,800\text{元/年}$	僅付 1/2 省下 4,800元
地價稅	$70\text{萬} \times 10\text{‰} = 7,000\text{元/年}$	$70\text{萬} \times 2\text{‰} = 1,400\text{元/年}$	$70\text{萬} \times 2\text{‰} = 1,400\text{元/年}$	僅付 1/5 省下 5,600元

註：本表以租金20,000元/月，房屋課稅40萬元，地價額70萬元，房東所得稅20%為例

省下多少？算給你看！

假設條件：
租金 20,000元/月，
房東所得稅率 20%

綜合所得稅 = 27,360元/年



一般出租

綜合所得稅 = 6,840元/年



公益出租人

綜合所得稅 = 4,800元/年



社宅包租代管

省下高達 22,560元！您每年繳的稅，僅剩一般出租的 1/6！


(房屋稅與地價稅同樣省下高達 1/2 至 1/5 的負擔！)

◆ 房東所得類別

類型		個人自行出租		委託租賃服務業	
		一般住宅	公益出租人	包租代管業 (社會住宅)	包租代管業 (一般住宅)
法令依據		所得稅法第14條	住宅法第15條	住宅法第23條	租賃條例第17條
減免條件		X	出租給符合 <u>租金補貼</u> 資格	出租給政府機關或包租代管業者代為管理媒合作為居住、長期照顧服務..... (符合 <u>租金補貼</u> 資格)	供居住使用
租稅優惠	免稅額	X	每屋每月最高 <u>15,000</u> 元	每屋每月最高 <u>15,000</u> 元	每屋每月最高 <u>6,000</u> 元
	必要費用	43%	43%	60%	6,000~20,000→53% 20,000↑(20,001)→43%
如何申報		自行申報並檢附租賃契約書		<ul style="list-style-type: none"> ➤ 包租業：業者開立扣繳憑單 ➤ 代管業：自行申報並檢附租賃契約書(房客)及委託管理契約 	
所得類別		51	74G	包租業者	
				51R	51M
				代管業者	
				74S	74M

實戰指南：我的租金所得該填哪一格？



 注意：出租人必須是「房屋所有權人」才能具備公益出租人資格。若用親屬名義簽約將無法享有優惠！

終極金鐘罩：「我的資料會被拿去查以前的稅嗎？」

住宅法第15、16條 絕對保障

公益出租人依規定出租住宅所簽訂之「租賃契約資料」，除作為租稅減免使用外，不得作為查核其租賃所得、房屋稅及地價稅之依據。



法律明文規定「不溯及既往查稅」。勇敢浮出水面，合法節稅才是最安全的長久之計。

錦囊二：房東的護身符——把「文具店合約」丟進垃圾桶



迷思

學區房東常覺得「大家講好就好」，隨便買文具店的合約書來簽。



現實

現在的大學生很懂消保法與自身權利，口頭約定最容易吵架。



解法

直接使用內政部版的「定型化契約」。

「這不是為了限制房東，
而是為您擋掉日後無休無止的紛爭！」

唯一正解：使用內政部版「住宅租賃定型化契約」



? 迷思

學區房東常覺得隨便買文具店的合約書簽一簽就好。

⚡ 現實

現代大學生很懂消保法與自身權利，漏洞百出的合約最容易吵架。

🔑 解法

直接使用官方定型化契約。

這不是為了限制房東，而是為您擋掉日後無休無止的紛爭與高額罰金！

震撼教育：自112年8月起，租賃全面適用「消保法」！



身份轉變

房東不再只是「收租的人」，在法律上您被視為「企業經營者」。租屋行為屬於「消費關係」。



絕對責任

房東必須負擔「無過失責任」與「保持義務」（提供合於科技水準及合理期待的商品與服務）。



法律現實

只要房屋設備有損害，房東就有處理義務。口頭約定已經無法抵禦現代法律的放大鏡。

契約很簡單只有一張紙，覺得該寫的都沒寫，以後有爭議該怎麼辦？

應記載

應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。

應記載事項23點

不得記載事項10點

不得記載

違反不得記載事項，其條款無效

- 經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣3萬元以上30萬元以下罰鍰
- 經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣5萬元以上50萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

-
- 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。
-

定型化契約的地雷區：踩線最高罰 50 萬



絕對不得記載事項 (違者無效且開罰)



- ✗ 不得記載「拋棄審閱期間」。
- ✗ 不得限制承租人「申報租賃費用」或「遷入戶籍」。
- ✗ 不得記載「稅金增加部分由承租人負擔」。
- ✗ 不得免除房東故意不告知的瑕疵擔保責任。



罰則警告：最高重罰 50萬元，並得按次處罰！

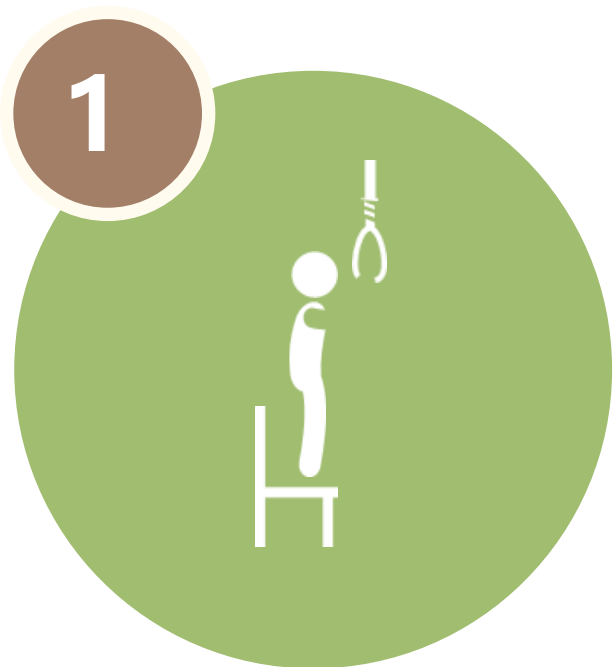


唯一安全解法

- ✓ 應記載事項：即使沒寫在合約裡，依法「仍構成契約內容」。
- ✓ 避險行動：全面改用「內政部版住宅租賃定型化契約」，直接避開所有法規地雷。



與租賃住宅定型化契約應記載及不得記載事項 租賃標的現況確認書（附件）



凶宅

須告知並確認：

- (1)於產權持有期間是否曾發生凶宅情事。
- (2)於產權持有前，出租人：
 - 確認無上列情事。
 - 知道曾發生上列情事。
 - 不知道曾否發生上列情事。



漏水、海砂屋

有無做過氯離子檢測，若有，則數值為何？



輻射屋

有無做過輻射檢測？

案號：
三重簡易庭114 重簡506

標題：
「凶宅判賠案」看租賃
風險管理

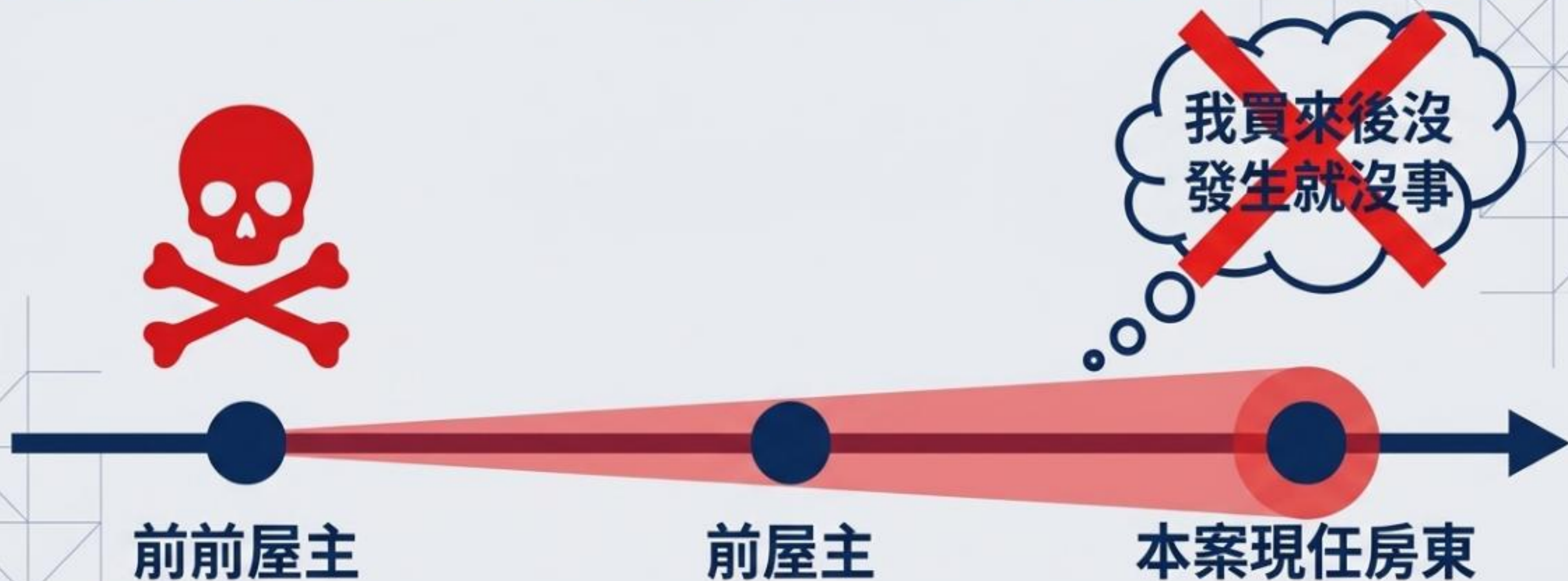
核心爭點：
房東與業者「專業查證」
義務

避險SOP:

- **現況說明書**
- **多方查證管道**



【時間迷思】歷史瑕疵不會隨轉手而消失



法院明定：只要屋內曾發生非自然身故，不限於產權持有期間（即使是前手或前前手發生），心理層面的物之瑕疵依然存在。

資訊揭露的地雷區：定型化契約現況說明書

本房屋(專有部分)有無發生
非自然死亡事故？

是

否



故意隱匿

本案核心致命傷：若已知或應知有事故，卻未如實勾選，在法律上即構成「不完全給付」，面臨高額求償。嚴禁以「不知道」作為逃避藉口。

官方契約保護您的四大防線

押金

最多只能收「兩個月」。千萬不能多收，以免違法。

電費

注意最新電費新制！絕對不能亂收超額電費，避免觸犯消保法被重罰。

官方契約約書

租賃詳情 _____ 租約期限 _____
交還詳情 _____ 承租日期 _____
10 項詳情 _____ 租約 _____
其他詳情 _____

修繕

設備壞了誰負責修？
冷氣故障誰出錢？
合約寫清楚，才不會吵半年。

終止及點交

是否可以任意終止
入住點交清楚，退租點退少爭議

最新法規警報：113年7月電費新制上路

NEW



若約定電費由承租人負擔，出租人『必須』提供承租人租賃標的之電費資訊。

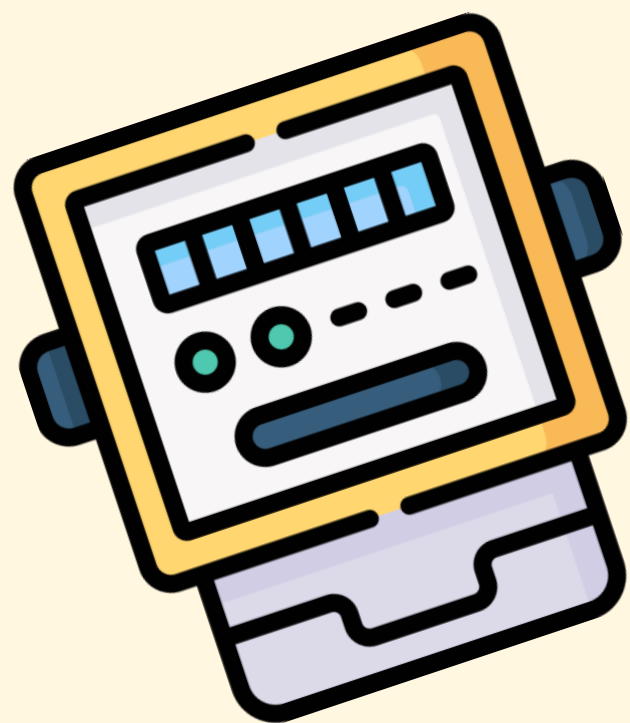
專家建議

電費收取全面透明化。建議直接提供台電帳單給房客，避免超收電費引發的高額罰鍰與法律糾紛。

租屋電費新制

(修正重點一次看懂)

自113年7月15日起生效

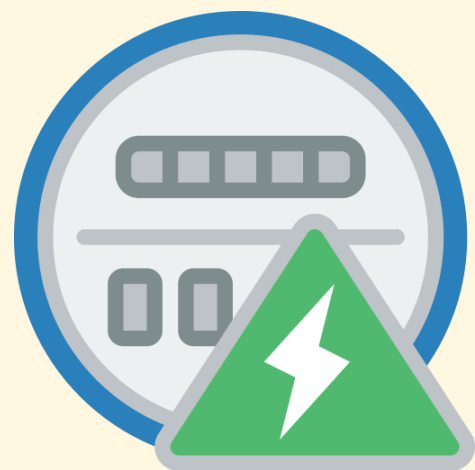


內部部地政司租賃條例專區

(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。**）

簡單來說.....



其他資訊 Other Info.	
輪流停電組別	H
饋線代號	WM53
每度燃料成本	2.6295 元
本期碳排量	559 公斤
每度繳交再生基金	0.0023 元
★去年全年平均電價	2.71 元
★當期每度平均電價	2.45 元

當期每度平均電費

- ◆ 按「用電度數」計算電費者

每度電價將不得超過租屋處電費單的「當期每度平均電價」。

- ◆ 不按「用電度數」計費者

不得超過電費單的「當期電費總金額」。

台灣電力公司 Taiwan Power Company		
先生/女士/寶號		
戶號 Number	繳費期限 Due Date	應繳總金額 Total Amount
	111/11/24	*** 2686 元

天起加計遲付費用(詳見背面計費說明)·惟於代收截止日前仍可持單至超商或銀行等代收單位繳費。

當期電費總金額

- 1 房東有提供電費資訊義務
- 2 房客可自行向台電申辦查詢電費

房客可查詢電費資訊

- ✓ 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
- ✓ 計費期間



Q：家具、床墊、椅子用壞，算自然耗損還是要賠？

Q：學生把牆壁貼滿海報、打洞裝層架，退租時怎麼處理？



回復原狀

- **回復原狀**，原狀→房子經過使用後的自然耗損下的狀況
- 若需改裝或加裝物品(釘子、掛勾)，需徵求房東同意
- 徵求同意下，儘量爭取以**現狀返還**，否則仍需回復原狀
- 協議達成事項列於租約中



如果

不想租，我可以終止契約嗎？



法定終止權

得終止契約之情形



3個月前

- 為重新建築而必要收回



30日前

- 欠繳租金或費用總額達2個月以上租金額
- 擅自變更用途 ● 擅自轉租 ● 未經同意或未依法規進行室內裝修

無須
提前通知

- 存放有爆炸性、易燃性物品
- 室內裝修損害建築結構安全



有點難呀~~~~



30日前

- 住宅需修繕，房東遲未修繕
- 非房客造成之住宅滅失
- 因疾病、意外有長期療養需要
- 第三人就租賃住宅主張其權利

無須
提前通知

- 住宅有危及房客之安全或健康瑕疵



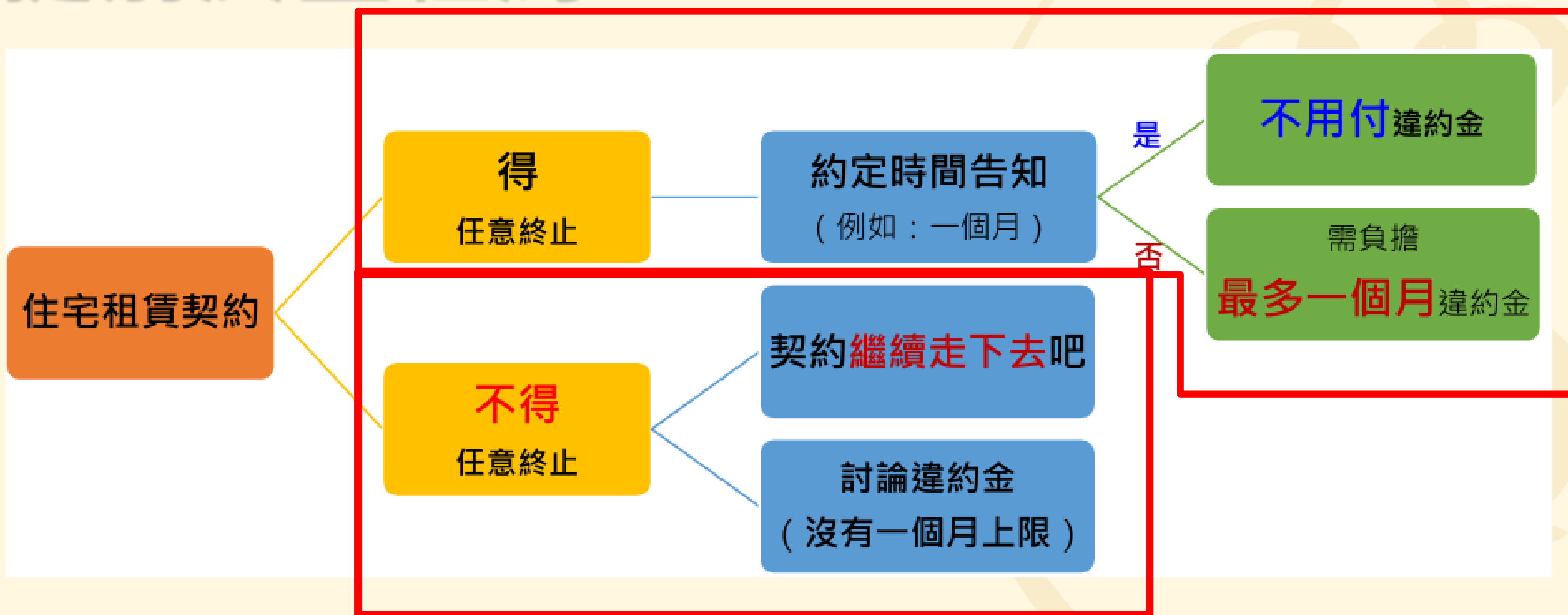
提前終止

(內政部定型化租約應記載事項第14條任意終止)

- 租賃雙方 **得** 不得終止租約
- 時間： 一個月前 ____ 個月前通知他方
- 一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方 ____ 個月(最高不得超過一個月)租金額之違約金。

1. **先約定有無權力終止**
2. **再約定終止提醒時間**
3. **依約定履行，不扣違約金**
4. **違約金最高不得超過一個月**

提前終止租約



**Q：學生退租後留下大量雜物、床墊、
垃圾，房東可以直接丟嗎？**

「簽約」跟「退租」時都需要點交嗎？

沒錯！ 都一定要喔，而且很重要！很重要！很重要！

點交時需要注意什麼？

- 建議合約上要有「**點交清單**」，並在點交時房東房客雙方照著清單逐一確認有附上哪些家具家電…等、以及物品狀況如何。(馬桶也要按看看沖水水壓是否足夠等等…)
- 退租時雙方也要依當初簽的點交清單確認是否歸還或有無損壞。
- 遷入、退租時都一定要**記得拍照**(證明當時的屋況、物品的狀況)才能釐清相關責任。

租賃條例-基本權利義務

第十二條 租賃物的點交 及廢棄物處理

- 一、租賃契約消滅後，應由房東、房客**共同完成屋況及附屬設備點交**。
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**。
- 二、點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經**房東定相當期限
催告仍不取回時**，**視為拋棄其所有權**，其所需處理費用，得由押金扣除，不足者，出租人得請求承租人給付。

注意：這是遺留物的處理方式，不是授權房東可以在房客不來點交的時候擅自進入房間。



房客未繳租房東入室清空物品 反而吃上侵入住宅罪被判拘役30日

2025-04-01 09:28 聯合報 / 記者李宗祐 / 嘉義即時報導

+ 廢棄物

分享 0

分享



嘉義高姓婦人因陳姓租客沒有按時繳租，以備用鑰匙進入租屋將陳男財物全部清空，陳男以侵入住宅告上法院。陳婦主張，已事先通知、雙方約定期滿可以將東西視為廢棄物清理。法官認為，即使是所有權人也不能任意進入租屋等理由，依犯無故侵入住宅罪，處拘役30日。可上訴。

58歲高婦與陳男於2023年7月簽訂為期1年租約，陳男自同年10月起沒有按時繳納租金，高婦於同年11月10日未經陳男同意擅自持備用鑰匙，涉嫌無故侵入租屋內，將陳男所有財物全數清空。陳男發現後報警，警方將高婦依涉嫌無故侵入住宅罪嫌送辦，檢方向地院聲請簡易判決處刑。

臺灣嘉義地方法院刑事簡易判決114年度嘉簡字第19號

臺灣嘉義地方法院刑事簡易判決114年度嘉簡字第19號

1項固約定：租賃關係消滅，依第十四條完成點交或視為完成點交手續後，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，有上開住宅賃契約書在卷可參（偵卷第31-55頁），惟此規定僅係處理租賃關係消滅並完成點交後承租人仍遺留物品在系爭房屋之問題，被告所執進入系爭房屋之緣由，亦不能認為係正當理由。是被告上開所辯，尚不足採。」外，餘均引用檢察官聲請簡易判決處刑書之記載（如附件）。

合約到期的黑洞：「不定期租約」的恐怖陷阱

正式合約



合約到期



不定期租約 (黑洞)



陷阱情境

租約到期後，房客未搬走，房東也沒反對繼續收租
→ 恭喜，您的合約已自動變成「不定期租約」！

嚴格限制 (土地法第100條)

變成不定期租約後，極難收回房屋！除非符合以下少數條件：

1. 房東要收回自住或重建。
2. 房客違法轉租。
3. 房客積欠租金（扣除押金後）達兩個月以上。

永遠記得：合約到期，務必重新簽約！

錦囊三：別讓辛苦錢變泡影



學區的陷阱

大學生很單純，但「假冒學生」或「假冒代租代管」的詐騙集團絕不單純。

詐騙手法

他們利用房東「想趕快把房子租出去」的急切心理，設計層層陷阱。



只要牽涉到錢與個資，絕對不能急！



錦囊三：一眼看穿假租客的照妖鏡

**詐騙全面進化！
短短 9 個月內，
租屋相關詐騙損失
已突破 3,000 萬元！**

房東已成為詐騙集團的頭號肥羊。
表面以承租為名，實際卻是詐財、
轉租，甚至謀奪您的房產。



假租客的進化階段 (威脅等級 一 & 二)

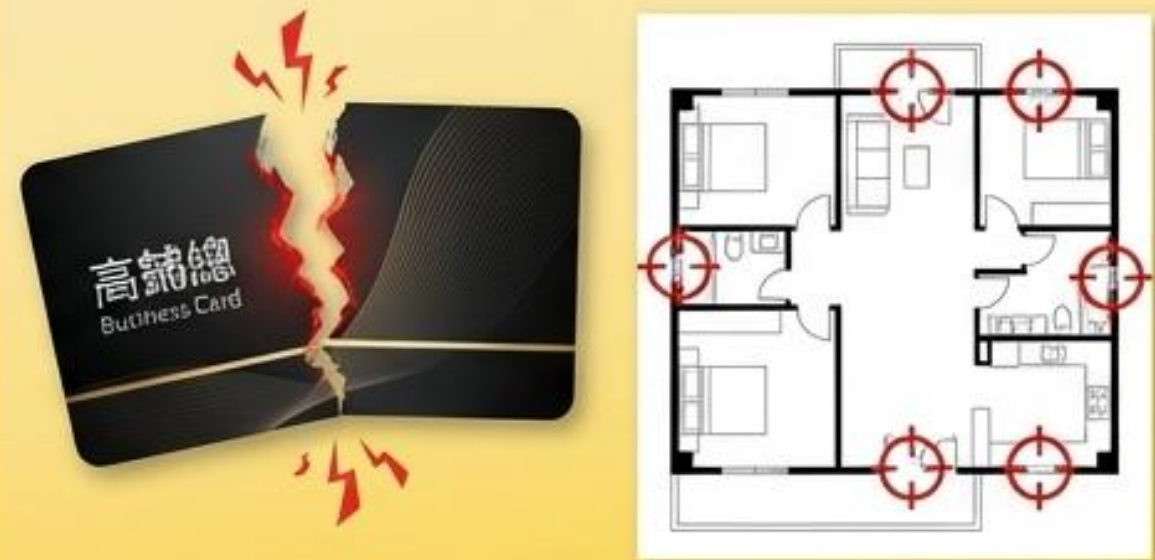
Level 1: 匯款幻術 (The Transfer Illusion)



Noto Sans TC

出示偽造的「已匯訂金」銀行截圖催促給鑰匙，交屋後立即失聯；或謊稱多匯款要求退還差額。

Level 2: 完美人設與踩點 (The Perfect Persona)



Noto Sans TC

偽造百大企業名片與在職證明博取信任。假借看屋多次進出，實則記錄監視器死角與門禁系統，為犯罪鋪路。

木馬屠城：如何合法偷走你的房子 (威脅等級三 & 四)

Level 3: 淪為犯罪溫床 (The Crime Hub)



入住後迅速改造成地下賭場或詐騙機房。房東恐面臨連帶法律責任。

Level 4: 終極奪房陷阱 (Stealing the House)



1. 偽造假債權



2. 向法院聲請「支付命令」



3. 公文寄到「出租房」，假租客惡意攔截



4. 債權成立，房屋在房東不知情下遭法院合法拍賣！

守護資產終極武器：地籍異動即時通



古今通訊，即時防護



內政部提供的免費防護機制。



只要名下不動產遭申請買賣、拍賣、贈與或抵押權設定，系統會第一時間發送簡訊與 Email 通知所有權人。

**簽約前，務必先去地政事務所
或線上申辦，攔截假過戶危機！**

破解假房客的防詐三招



看證件

不僅要看「學生證」，陪同簽約的「家長」也要確實核對身分證件。



不急著匯款

絕對警訊：如果對方連房子都沒看過，就急著說匯一大筆錢給您，通常有詐！



保持警覺

拒絕點擊對方傳來的奇怪網址，不隨便加入不明的 LINE 帳號。

沒看到人、沒看到證件，絕不給銀行帳號！

糾紛協助有管道



契約公證好處多

契約公證，明訂契約可終止條款少麻煩



1 公證人審閱契約

契約公證，公證人可協助先審閱契約
若遇到期不搬，或租金欠繳可直接聲請強制
執行減少漫長訴訟時間。

2 明訂終止條款

契約明訂可終止的條款，
房東若察覺房況狀況不佳，
則可提前結束契約減少損失。

人去樓未空如何善後

建議最保險方式，訴訟聲請強制執行，
勿隨便進入屋內丟棄物品，反而造成不必要麻煩。

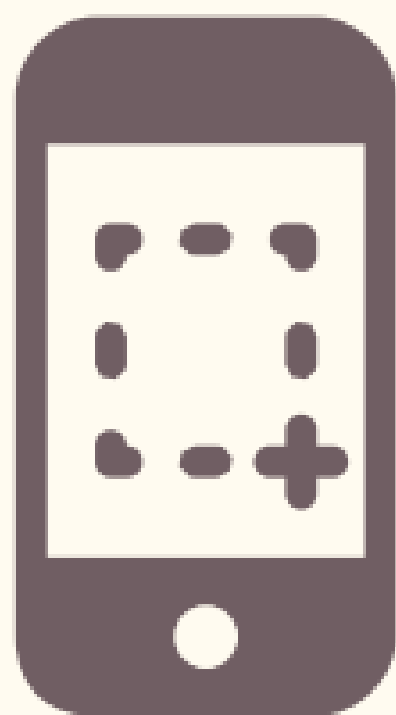
可約定受強制執行：

- 1、承租人如於租期屆滿後不返還房屋。
- 2、承租人欠繳租金、費用、違約金。
- 3、出租人租期屆滿或終止不還押金。

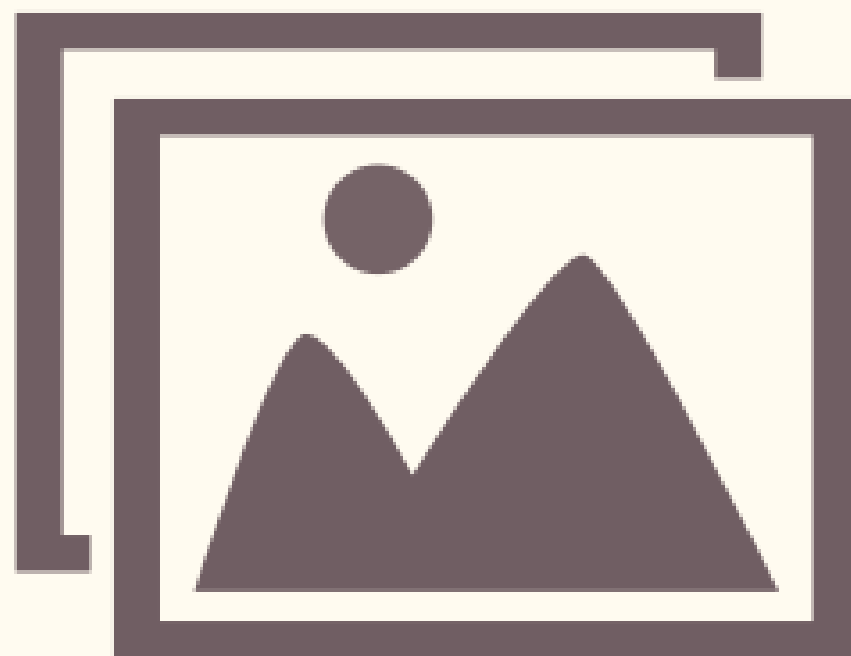
發生糾紛當下如何處理

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

(本件內含存證簡章、簡章、存證、存收、存收單及存證簡章中各項之附屬文件及清單)

郵局	郵局	郵局	郵局	郵局	郵局	郵局	郵局	郵局	郵局	郵局	郵局	郵局	郵局	郵局	郵局	郵局	郵局	郵局	郵局
存證信函第	號																		



• 為保全通知事證，建議以文字通知為主

如何處理糾紛

法律說什麼

- ✓ 不是凶的人就贏了
- ✓ 不是朋友說、網路說

進入調解委員會或至法院調解

- ✓ 急的人動，不急的人等
- ✓ 等同法院判決結果



問題是什麼

- ✓ 勿斷章取義，一定要清楚為何這麼說？這麼做？

耐住性子先談

- ✓ 生氣了就談不下去了
- ✓ 可以找較公正或理性的人一起談

訴訟

- ✓ 都不履行，最後的手段

內政部不動產資訊
平台租金統計資訊



內政部地政司
租賃條例專區



住宅租賃糾紛
法律扶助專案



住宅租賃糾紛
諮詢協助專案





崔媽媽基金會

TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services



THE END