

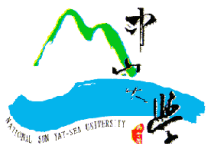
# 賃居座談會 暨 賃居法律研習



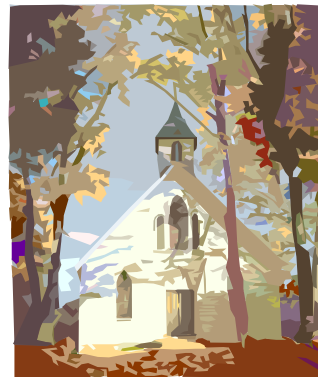
日期：108年11月07日(星期四)

時間：15：00至17：00

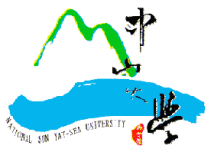
地點：行政5007會議室



# 賃居座談會 暨 賃居法律研習 程序



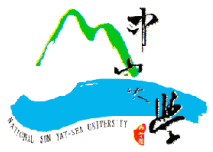
- 一、主席及來賓致詞-----10 分鐘
- 二、頒發房東研習證書--10 分鐘
- 三、承辦單位報告-----20 分鐘
- 四、租賃意見交流-----10 分鐘
- 五、租屋法律實務研習--60 分鐘
- 合計-----120 分鐘



# 賃居座談會目的



告訴同學校外賃居服務工作內容  
同學心中重視的租屋條件為何  
房東心中理想的租屋房客為何  
了解租屋法令知識，減少摩擦誤會  
發生租屋糾紛，合情合理合法處理



# 學生租屋情況



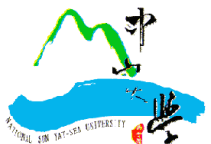
## ◆ 本校住宿現況

校外租屋人數約佔全校人數20%，住校人數約佔全校人數40%，校外租屋壓力不大。

文化大學、高雄醫大等校比例正好相反，租屋人數約佔全校50%，住校人數約佔全校20%，租屋壓力相對較大。

## ◆ 住宿舍與租屋的差異

租屋多為獨立套房或雅房，較有隱私，不會干擾  
宿舍則為與他人共住一間，較無隱私，互相干擾



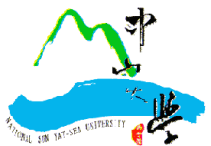
# 學生居住情況



◆本校學生總數約**9560**位，居住類別：校內住校**3876**位，校外租屋**1684**位，住自己家無租賃契約(含住親友家、教會、公家或公司宿舍等) **2800**位，休學中或國外交換等其他居住類別**1200**位。

◆學校宿舍床位供應雖充足，但因學校附近房租低廉，租屋數量充足，較不易受他人生活干擾，有些同學喜歡主動尋求校外租屋而不選擇住宿，這與他校附近房租昂貴而租屋數量不足大異其趣。

◆本校校外租屋同學按學制分：大學部約**800**人，碩士班約**700**人，博士班約**100**人。



# 校外租屋地區分佈

## 1.哈瑪星：

租屋人數約**1000人**，比率**50%**。

## 2.鹽埕區：

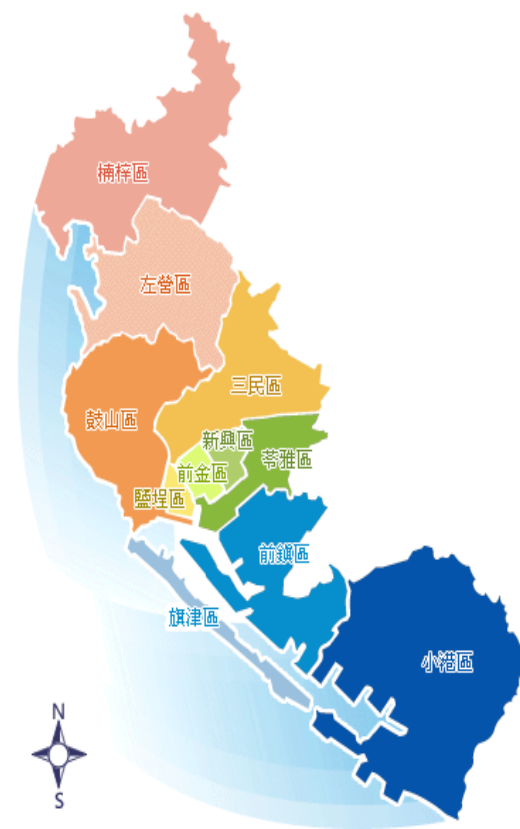
租屋人數約**600人**，比率**30%**。

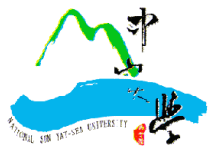
## 3.鼓山一、二路：

租屋人數約**300人**，比率**15%**。

## 4.其他地區：

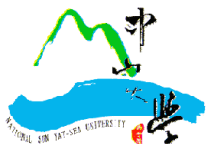
租屋人數約**100人**，比率**5%**。





# 常見校外租屋問題

1. 善良管理人責任。
2. 租屋契約內容(內政部契約範本)。
3. 租屋設施修繕。
4. 提前解約或租約到期解約。
5. 水電費，公用電費及網路費。
6. 押金不返還，剩餘未住租金不還。

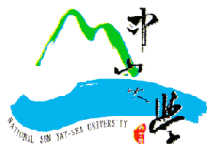


# 找尋校外租屋管道



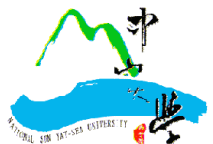
- 1.查詢學生租屋資訊網(西灣、雲端租屋資訊網)
  - 2.學長姊或親朋好友介紹。
  - 3.民間租屋資訊網尋找租屋資訊。
  - 4.報紙或公布欄租屋廣告。
- (上述第3、4項較無保障，易生糾紛)





# 西灣租屋資訊網

- 1.房東端：刊登租屋資訊  
(地址、租金、設備、照片等資訊)。
- 2.學校端：審查租屋資訊。
- 3.學生端：查詢租屋資訊。
- 4.租屋媒合：參加租屋博覽會，與房東面會，電話聯絡，預約看屋，簽訂租約。



# 西灣租屋資訊網

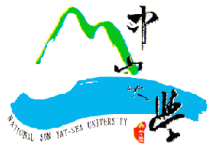
西灣租屋資訊網合格租屋處所：

(1).1至5床共有96棟。

(2).6至10床共有39棟。

(3).10床以上有40棟。

(4).共有175棟合格租屋處。



Formosa雲端租屋生活網



# 雲端租屋資訊網

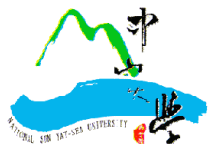


雲端租屋資訊網合格租屋處所：

(1). 目前共有52處合格租屋。

(2). 審查資料若已申請西灣房東可不需重複提供。

(3). 請房東踴躍填寫申請書並提供租屋處照片(大小約5MB)。

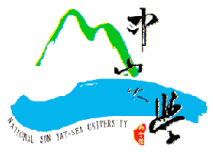


# 雲端租屋資訊網

雲端租屋資訊網合格租屋處所：

(4).請房東加入中山大學房東LINE群組，可以接收最新賃居方面的訊息，雲端租屋網申請表單亦可利用LINE傳送，由承辦人輸入基本資料，並提供帳號密碼供房東後續更新資料使用。

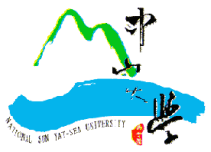




# 校外租屋優點

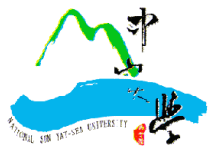


1. 培養獨立自主的生活能力。
2. 熟悉租屋法規，了解生活事務。
3. 培養自己空間及時間管理能力。
4. 自我要求養成良好租屋生活習慣。



# 校外租屋生活禮儀

1. 保持住宿安寧(勿大聲喧鬧、製造噪音)。
2. 良好衛生習慣(勿製造髒亂，亂丟垃圾)。
3. 遵守住宿秩序(勿帶異性進入寢室、深夜冶遊、擾人安寧等)。
4. 租屋同學自我紀律要求，勿給室友或鄰居帶來生活困擾。



# 租屋契約訂定的重點

1. 訂金，租金，押金。
2. 租期，起租，退租。
3. 電費，水費，管理費。
4. 租屋設施之維護規定。
5. 一般約定，特別約定。





# 租屋契約的內容



為避免租賃之間常發生租屋糾紛，內政部編印了「房屋租賃定型化契約範本」及「房屋租賃契約應記載及不得記載事項」兩本小冊子，律定房屋租賃雙方於租賃契約中必應明定記載之項目，例如租金、租期、訂金、押金、起租、解約、水電費，租屋設施維護等必須記載清楚，於「內政部不動產資訊平台」網站有詳細公告，請大家上網查閱參考，本校每年度均會邀請法律專家來校講解租屋法令規定及租屋糾紛解決之道，請本校師生及房東們來參加研習，期盼能減少租屋糾紛之發生。



# 租屋安全措施

## ◆租屋門禁設施：

- 1.大門要上鎖，進出人員要管制，不可隨意敞開，讓人隨意進入。
- 2.留意陌生人員進入，立即報警處置。
- 3.加裝監視器及對講機過濾訪客，可增加門禁安全。





# 租屋安全設施

## ◆ 租屋照明設施：

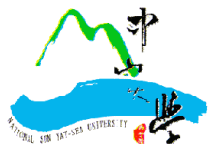
公共走道及停車場須照明充足，勿過於幽暗，造成安全顧慮。

## ◆ 租屋消防設施：

1. 滅火器：檢查是否有效期限內。

2. 煙霧偵測器(火警警報器)：檢查功能是否正常，電量是否充足。





# 租屋安全設施



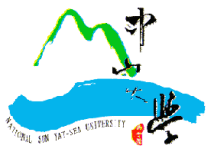
3. 緊急照明燈：檢查電路是否正常，斷電時是否會自動點亮。

## ◆租屋熱水器設施：

盡量使用電能或太陽能熱水器，若為瓦斯熱水器，排氣處是否通風良好。

## ◆租屋逃生設施：

逃生通道 (走廊) 保持暢通，逃生標示 (逃生門方向) 標示清楚。



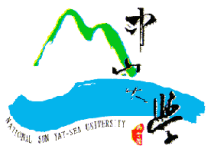
# 常見租屋糾紛

2011年上半年租屋糾紛前五名

糾紛類型	件數	預防建議
終止租約	27	租屋前做足功課，多觀察、多察看，跟房東把合約談清楚
房客欠費用	9	搞清楚費用計算方式、收費時間、負擔比率等
押金、租金返還	8	合約內容看清楚，如被扣押金的條件
修繕問題	7	與房東講好責任歸屬，合約上白紙黑字寫清楚
房東擅自入屋	5	跟房東溝通租屋期不得擅入屋內，也可自行換鎖或加暗扣，保留舊鎖到退租時回復原樣

註：「其他」類別累計數為10，因內容繁雜故不列入  
資料來源：崔媽媽基金會、《蘋果》採訪整理

1. 房屋修繕。
2. 訂金、押金、提前解約。
3. 房東與房客人際相處。
4. 水電費，網路費，管理費。
5. 安全隱私。
6. 二房東轉租、分租。

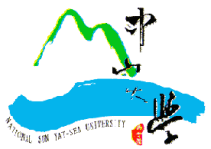


# 學生校外住宿租金補貼

符合申請身分：



- ◆(一)低收入戶學生
- ◆(二)中低收入戶學生
- ◆(三)符合大專校院弱勢計畫助學金補助資格之學生

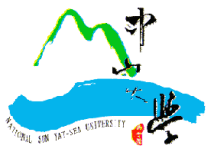


# 學生校外住宿租金補貼



申請所需文件：

- ◆(一)申請書(背頁切結書已簽名)
- ◆(二)租賃契約影本
- ◆(三)建物登記第二類謄本
- ◆本學期申請月份從9月至明年1月，共5個月，高雄市補貼1450元/每月



# 學生校外住宿租金補貼



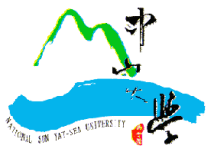
學務相關業務

◆建議學生申請教育部校外住宿租金補貼時要告知房東，房東亦可申請公益出租人的資格，辦理綜合所得稅減免補助。

◆網址：

<http://pip.moi.gov.tw/V2/B/SCRB0405.aspx>  
最新消息/法規公告/28301-公益出租人資格認定作業要點.html





# 賃居輔導服務電話



## ◆校外賃居輔導服務電話：

### 1.校外賃居緊急狀況協助：

緊急專線：**0911-705999**，每日均有**值勤教官**會協助您，若非遇緊急狀況，請勿任意撥打，以免影響正常緊急協助。

### 2.一般賃居輔導服務問題：

歡迎來電本校學生租屋(賃居)服務專員：  
**蕭登倨先生**，電話：**07-5252000轉2908**。