

南華大學 110 學年度校外賃居學生訪視服務實施計畫

壹、依據：

教育部 110 年 6 月 17 日臺教學(五)字第 1100076636 號函「教育部推動大專校院學生校外賃居安全暨服務工作注意事項」。

貳、目的：

為瞭解本校學生賃居校外生活情形、維護學生校外賃居安全及加強學校賃居服務品質，並給予適當協助且有效預防學生校外賃居危安事件發生，特訂定本計畫暨賃居生輔導標準作業流程(附表一)，進而達到家長放心、學校安心及學生開心之目標。

參、實施構想：

依教育部「推動大專校院學生校外賃居安全暨服務工作注意事項」執行要點，辦理本校校外賃居學生訪視(自評)、建構校外賃居服務平台(資訊網)、暢通糾紛調處管道及提供法律諮詢服務等事項，推動校外賃居學生輔導等工作。

肆、實施方式：

一、租屋資訊網站建置

- (一)由學務處於校園安全組網頁建立校外賃居網頁(含雲端租屋服務網)，提供學生各類賃居服務資訊，如租屋定型化契約範本(附表二)、常見租屋糾紛案例、租屋法律知識、租屋糾紛處理流程、生活衛教宣導等，以供學生租屋及校外賃居生活運用。
- (二)對拒絕或未接受評核及未符合評核標準之房東房屋，取消或不得於該網站公告相關租屋資訊，並請同學切勿租住，以維學生賃居安全。

二、賃居學生資料建立：

每學年第一學期開學後請各系所導師，指導所有學生填具校外賃居情況調查表(附表三)，並同步更新校務行政系統中賃居資訊，開學二週內由系所辦公室收齊後擲回校園安全組彙整，做為日後強化各項賃居服務工作及緊急事件處理連絡之依據。

三、辦理賃居生訪視服務

班級導師依學生填寫之校外賃居情況調查表，於開學二個月內完成班級學生校外賃居訪視，並將相關訪視記錄表送校園安全組彙整。導師可依下列方式進行訪視：

- (一)電話訪視:適用於舊生且在校外賃居達一年以上者。(附表四)
- (二)面談訪視:可配合導師面談執行，適用於曾經親訪一次或未曾變更租屋地點學生。(附表五)
- (三)實地訪視(至少學生數 20%):第一次在校外賃居學生或更換租屋地點之舊生，並拍攝相關照片佐證。(附表五、附表五一二)

四、訪視編組

- (一)系所訪視組：由各系所導師組成，各系所主管兼任組長，對各系所賃居校外學生實施訪視，各系(所)、各班級執行校外賃居學生調查資料、校務行政系統登錄及賃居訪視成效，將提供學務處(學輔中心)配合年度優良導師獎勵與遴選作業，納入導師輔導工作獎勵評比項目計分考量。
- (二)綜合訪視組(附表六)：由校園安全組召集校安人員組成，學務長兼任召集人，對本校賃居校外學生實施訪視。

五、訪視重點：

- (一)檢視居住環境安全、宣導安全用電、用火(一氧化碳中毒防治)與正確防災、逃生觀念。
- (二)學生一般生活起居狀況之瞭解。
- (三)疾病及急難問題之紓解處理。
- (四)特殊及緊急事件之解決。
- (五)其他有關維護學生安全意見之提供。
- (六)訪視人員對賃居校外學生實施訪視時，應將特殊問題(狀況)作反映及處理。
- (七)各訪視組若接獲學生之緊急訪視請求時，亦應實施訪視。

六、訪視人員應注意事項：

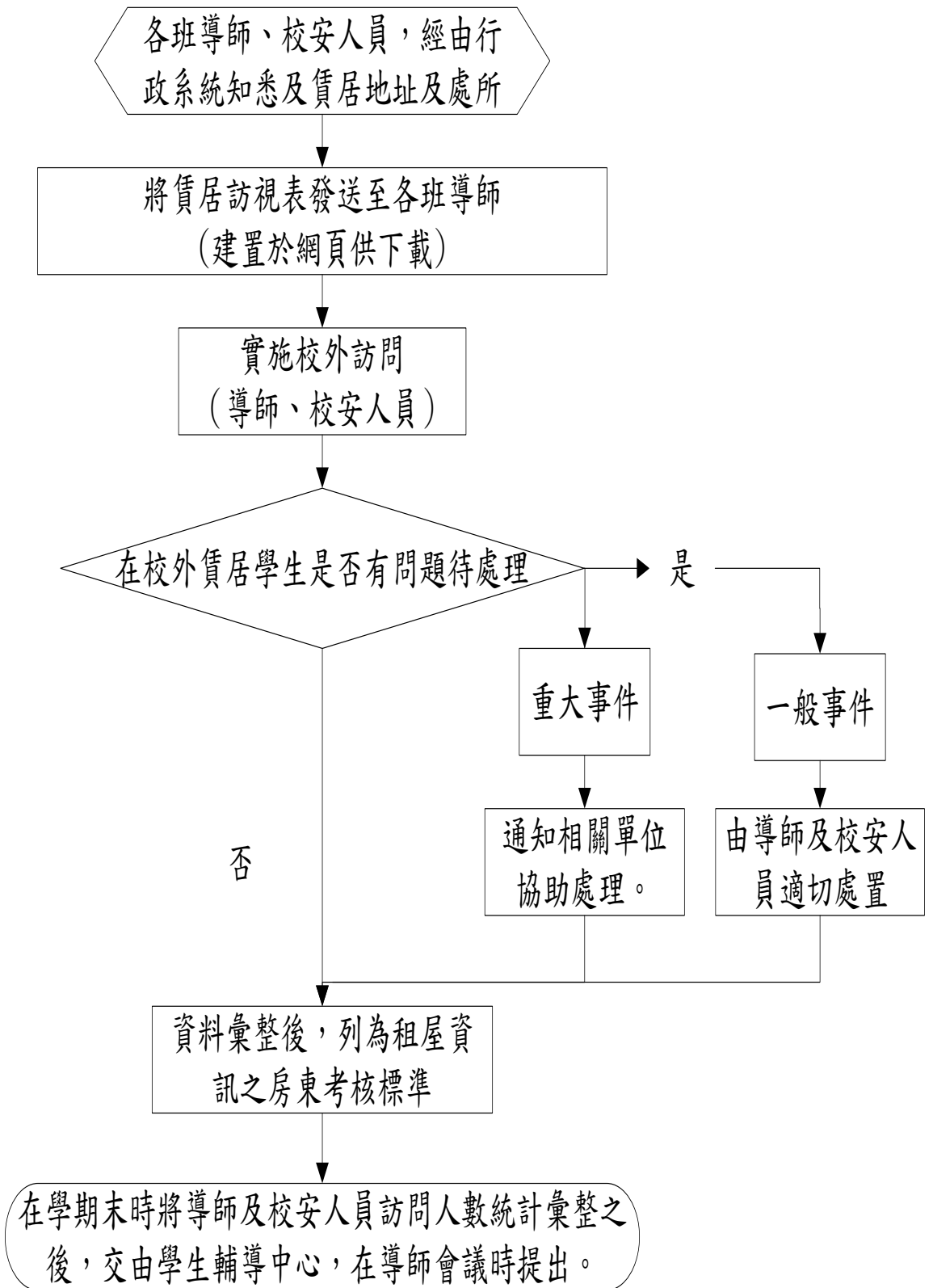
- (一)如有特殊狀況，訪視人員應與房東及派出所保持聯繫。
- (二)訪視人員訪視時，應攜帶服務證明，以備身分識別。
- (三)訪視人員於實施訪視後，若有狀況特殊者，立即反映處理，並與學生家長聯繫。

七、賃居問題(糾紛)處理：

- (一)賃居學生若遇緊急事件亟需協處時，可撥打本校校外賃居服務專線(05-2720690)，由賃居業務承辦人或校安中心值勤人員依本校校園事件通報系統暨處理流程應變處置，並賡續關心及追蹤輔導。
- (二)賃居學生或房東若遇賃居糾紛問題，可通報賃居業務承辦人(05-2721001#1602)或校安中心值勤人員，由協處人員針對委託人所提供案情予以適當處置或建議。

伍、本計畫如有未盡事宜，另行修正之。

附表一、賃居生輔導標準作業程序





附表二

學生房屋租賃契約書

中華民國 91 年 1 月 30 日內政部台內中地字第 0910083141 號公告頒行(行政院消費者保護委員會第 86 次委員會議通過)

中華民國 105 年 6 月 23 日內政部內授中辦地字第 1051305386 號公告修正 (行政院消費者保護委員會第 47 次委員會議通過)

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：

房屋租賃契約書範本

內 政 部 編

中華民國 105 年 6 月

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)】茲為房屋租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：

第一條 房屋租賃標的

一、房屋標示：

(一)門牌__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__街(路)__段__巷__弄__號__樓(基地坐落__段__小段__地號。)

(二)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。

(三)共有部分建號__，權利範圍__，持分面積__平方公尺。

(四)有無設定他項權利，若有，權利種類：__。

(五)有無查封登記。

二、租賃範圍：

(一)房屋全部部分：第__層房間__間第__室，面積__平方公尺(如「房屋位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。

(二)車位：

1. 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__號車位__個。

2. 使用時間：

全日日間夜間其他__。(如無則免填)

(三)租賃附屬設備：

有無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如後附房屋租賃標的現況確認書。

(四)其他：__。

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。

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，並於每月期__日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人亦不得任意要求調整租金。

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 擔保金(押金)約定及返還

擔保金(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房屋租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。

前項擔保金(押金)，除有第十一條第三項、第十二條第四項及第十六條第二項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還之。

第五條 租賃期間相關費用之支付

租賃期間，使用房屋所生之相關費用：

一、管理費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

房屋每月____元整。

停車位每月____元整。

租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由，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：_____。（例如每度__元整）

三、電費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：_____。（例如每度__元整）

四、瓦斯費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：_____。

五、其他費用及其支付方式：_____。

第六條 稅費負擔之約定

本租賃契約有關稅費、代辦費，依下列約定辦理：

一、房屋稅、地價稅由出租人負擔。

二、銀錢收據之印花稅由出租人負擔。

三、簽約代辦費_____元

由出租人負擔。

由承租人負擔。

由租賃雙方平均負擔。

其他：_____。

四、公證費_____元

由出租人負擔。

由承租人負擔。

由租賃雙方平均負擔。

其他：_____。

五、公證代辦費_____元

由出租人負擔。

由承租人負擔。

由租賃雙方平均負擔。

其他：_____。

六、其他稅費及其支付方式：_____。

第七條 使用房屋之限制

本房屋係供住宅使用。非經出租人同意，不得變更用途。

承租人同意遵守住戶規約，不得違法使用，或存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全。

出租人同意不同意將本房屋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，承租人應提示出租人同意轉租之證明文件。

第八條 修繕及改裝

房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或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，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。

房屋有改裝設施之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。

前項情形承租人返還房屋時，應負責回復原狀現況返還其他_____。

第九條 承租人之責任

承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依房屋之性質使用、收益，致房屋有毀損或滅失者，不在此限。

第十條 房屋部分滅失

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

第十一條 提前終止租約

本契約於期限屆滿前，租賃雙方得不得終止租約。

依約定得終止租約者，租賃之一方應於一個月前__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。

前項承租人應賠償之違約金得由第四條之擔保金(押金)中扣抵。

租期屆滿前，依第二項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

第十二條 房屋之返還

租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記。

前項房屋之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及設備之點交手續。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。

承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍(未足一個月者，以日租金折算)之違約金至返還為止。

前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由第四條之擔保金(押金)中扣抵。

第十三條 房屋所有權之讓與

出租人於房屋交付後，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，出租人應移交擔保金(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，其期限逾五年或未定期限者，不適用前二項之約定。

第十四條 出租人終止租約

承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：

- 一、遲付租金之總額達二個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。
- 二、違反第七條規定而為使用。
- 三、違反第八條第三項規定而為使用。
- 四、積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。

第十五條 承租人終止租約

出租人有下列情形之一者，承租人得終止租約：

- 一、房屋損害而有修繕之必要時，其應由出租人負責修繕者，經承租人定相當期限催告，仍未修繕完畢。
- 二、有第十條規定之情形，減少租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的。
- 三、房屋有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵時。

第十六條 遺留物之處理

租期屆滿或租賃契約終止後，承租人之遺留物依下列方式處理：

- 一、承租人返還房屋時，任由出租人處理。
- 二、承租人未返還房屋時，經出租人定相當期限催告搬離仍不搬離時，視為廢棄物任由出租人處理。

前項遺留物處理所需費用，由擔保金(押金)先行扣抵，如有不足，出租人得向承租人請求給付不足之費用。

第十七條 通知送達及寄送

除本契約另有約定外，出租人與承租人雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準；並得以電子郵件簡訊其他__方式為之(無約定通知方式者，應以郵寄為之)；如因地址變更未通知他方或因__，致通知無法到達時(包括拒收)，以他方第一次郵遞或通知之日期推定為到達日。

第十八條 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。

第十九條 其他約定

本契約雙方同意辦理公證不辦理公證。

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房屋。
- 二、承租人未依約給付之欠繳租金、出租人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。
- 三、出租人如於租期屆滿或租賃契約終止時，應返還之全部或一部擔保金(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。

第二十條 爭議處理

因本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：

- 一、向房屋所在地之直轄市、縣(市)不動產糾紛調處委員會申請調處。
- 二、向直轄市、縣(市)消費爭議調解委員會申請調解。
- 三、向鄉鎮市(區)調解委員會申請調解。
- 四、向房屋所在地之法院聲請調解或進行訴訟。

第二十一條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，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。

本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

第二十二條 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
- 使用執照影本
- 雙方身分證影本
- 保證人身分證影本
- 授權代理人簽約同意書
- 房屋租賃標的現況確認書
- 附屬設備清單
- 房屋位置格局示意圖
- 其他（測量成果圖、室內空間現狀照片）

立契約書人

出租人：

姓名(名稱)： 簽章

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

負責人： (簽章)

統一編號：

電子郵件信箱：

承租人：

姓名(名稱)： 簽章

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

保證人：

姓名(名稱)： (簽章)

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

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：

通訊地址：

聯絡電話：

證書字號：

電子郵件信箱：

中華民國 年 月 日

房屋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__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。	一、建物型態： (一)一般建物：透天厝、別墅(單獨所有權無共有部分)。 (二)區分所有建物：公寓(五樓含以下無電梯)、透天厝、店面(店舖)、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)、套房(一房、一廳、一衛)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)。
3	車位類別 <input type="checkbox"/> 坡道平面 <input type="checkbox"/> 升降平面 <input type="checkbox"/> 坡道機械 <input type="checkbox"/> 升降機械 <input type="checkbox"/> 塔式車位 <input type="checkbox"/> 一樓平面 <input type="checkbox"/> 其他__。 編號：__號 <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。	
4	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不知有消防設施，若有，項目： (1)____(2)____(3)____。	
5	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常。	
6	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有公寓大廈規約；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約。	
7	附屬設備項目如下： <input type="checkbox"/> 電視__台 <input type="checkbox"/> 電視櫃__件 <input type="checkbox"/> 沙發__組 <input type="checkbox"/> 茶几__件 <input type="checkbox"/> 餐桌__張 <input type="checkbox"/> 餐桌椅__張 <input type="checkbox"/> 鞋櫃__件 <input type="checkbox"/> 窗簾__組 <input type="checkbox"/> 燈飾__件 <input type="checkbox"/> 冰箱__台 <input type="checkbox"/> 洗衣機__台 <input type="checkbox"/> 書櫃__件 <input type="checkbox"/> 床組(頭)__件 <input type="checkbox"/> 衣櫃__組 <input type="checkbox"/> 梳妝台__件 <input type="checkbox"/> 書桌椅__張 <input type="checkbox"/> 置物櫃__件 <input type="checkbox"/> 電話__具 <input type="checkbox"/> 保全設施__組 <input type="checkbox"/> 微波爐__台 <input type="checkbox"/> 洗碗機__台 <input type="checkbox"/> 冷氣__台 <input type="checkbox"/> 排油煙	

機__台 <input type="checkbox"/> 流理台__件 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐__台 <input type="checkbox"/> 熱水器__台 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 <input type="checkbox"/> 其他__。	
出租人：_____（簽章） 承租人：_____（簽章） 不動產經紀人：_____（簽章） 簽章日期：_____年_____月_____日	

簽約注意事項

一、適用範圍

本契約書範本之租賃房屋用途，係由承租人供作住宅使用，並提供消費者與企業經營者簽訂房屋租賃契約時參考使用。

二、契約審閱權

房屋出租人為企業經營者，其與承租人訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供承租人審閱全部條款內容。

出租人以定型化契約條款使承租人拋棄前項權利者，無效。

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，交付租賃標的物之人為出租人。

四、房屋租賃標的

(一)房屋租賃範圍屬已登記者，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。

(二)房屋租賃範圍非屬全部者(如部分樓層之套房或雅房出租)，應由出租人出具「房屋位置格局示意圖」標註租賃範圍，以確認實際房屋租賃位置或範圍。

(三)為避免租賃雙方對於租賃房屋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，得參依本契約範本附件「房屋租賃標的現況確認書」，由租賃雙方互為確認，以杜糾紛。

(四)承租人遷入房屋時，可請出租人會同檢查房屋設備現況並拍照存證，如有附屬設備，並得以清單列明，以供返還租屋回復原狀之參考。

五、租賃期間

(一)房屋租賃之期間超過一年者，應訂立契約，未訂立契約者，視為不定期限之租賃。租賃契約之期限，不得超過二十年，超過二十年者，縮短為二十年。

(二)房屋租賃契約未定期限者，租賃雙方當事人得隨時終止租約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。故租賃雙方簽約時宜明訂租賃期間，以保障雙方權益。

六、租金約定及支付

(一)土地法第九十七條第一項之規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限。

(二)土地法第九十七條所稱「城市地方」，依內政部六十七年九月十五日台內地字第八〇五四四七號函釋，係指已依法公布實施都市計畫之地方。又同條所稱「房屋」，依內政部七十一年五月二十四日台內地字第八七一〇三號函釋，係指供住宅用之房屋。

七、擔保金(押金)約定及返還

(一)土地法第九十九條規定，擔保金(押金)以不得超過二個月之租金總額為宜，超過部分，承租人得以超過之部分抵付房租。承租人仍得於二個月之租金總額範圍內與出租人議定擔保金(押金)額度，如經約定承租人無須支付者，因屬私權行為，尚非法所不許。有關擔保金額之限制，依內政部一百零二年十月三日內授中辦地字第一〇二六〇三八九〇八號函釋，係指供

住宅用之房屋，至營業用房屋，其應付擔保金額，不受土地法第九十九條之限制。

- (二)承租人於支付擔保金(押金)或租金時，應要求出租人簽寫收據或於承租人所持有之租賃契約書上註明收訖為宜；若以轉帳方式支付，應保留轉帳收據。同時出租人返還擔保金(押金)予承租人時，亦應要求承租人簽寫收據或於出租人所持有之租賃契約書上記明收訖為宜。

八、租賃期間相關費用之支付

- (一)有關使用房屋而連帶產生之相關費用如水、電、瓦斯及管理費等，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)房屋租賃範圍非屬全部者(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。

九、使用房屋之限制

- (一)承租人應依約定方法，為租賃房屋之使用、收益，並應遵守規約所定之一切權利義務及住戶共同約定事項。
- (二)租賃物為房屋者，依民法第四百四十三條第一項規定，除出租人有反對轉租之約定外，承租人得將其一部分轉租他人。故出租人未於契約中約定不得轉租，則承租人即得將房屋之一部分轉租他人。
- (三)本契約書範本之租賃房屋用途，係由承租人供作住宅使用，而非營業使用，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、修繕及改裝

- (一)房屋或附屬設備之修繕，依民法第四百二十九條第一項規定，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。
- (二)出租人之修繕義務，在使承租人就租賃物能為約定之使用收益，如承租人就租賃物以外有所增設時，該增設物即不在出租人修繕義務範圍。(最高法院六十三年台上字第九九號判例)
- (三)房屋有無滲漏水之情形，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、提前終止租約

- (一)租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，租賃雙方得隨時終止契約。故契約當事人於簽訂契約時，請記得約定得否於租賃期間終止租約，以保障自身權益。
- (二)租賃雙方雖約定不得終止租約，但如有本契約書範本第十四條或第十五條得終止租約之情形，因係屬法律規定，仍得終止租約。
- (三)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十一條約定先期通知他方。

十二、房屋之返還

- (一)承租人返還房屋時，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)承租人返還房屋時，如未將戶籍或商業登記或營業(稅籍)登記遷出，房屋所有權人得依戶籍法或商業登記法或營業登記規則等相關規定，證明無租借房屋情事，向房屋所在地戶政事務所或主管機關申請遷離或廢止。

十三、出租人終止租約

不定期之房屋租賃，承租人積欠租金除擔保金抵償外達二個月以上時，依土地法第一百條第三款之規定，出租人固得收回房屋。惟該條款所謂因承租人積欠租金之事由收回房屋，應仍依民法第四百四十條第一項規定，對於支付租金遲延之承租人，定相當期限催告其支付，承租人於其期限內不為支付者，始得終止租賃契約。在租賃契約得為終止前，尚難謂出租人有收回房屋請求權存在。(最高法院四十二年台上字第一一八六號判例)

十四、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。惟承租人為再轉租之二房東者，因二房東所承租之房屋非屬最終消費，如有契約條款之疑義，尚無消費者保護法有利於承租人解釋之適用。

十五、消費爭議處理

因本契約發生之消費爭議，雙方得依下列方式處理：

- (一)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。
- (二)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，得向租賃房屋所在地之直轄市或縣(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。
- (三)依鄉鎮市調解條例規定向鄉鎮市(區)調解委員會申請調解，或依民事訴訟法第四百零三條及第四百零四條規定，向房屋所在地之法院聲請調解或進行訴訟。

十六、租賃契約之效力

為確保私權及避免爭議，簽訂房屋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。

十七、契約分存

訂約時務必詳審契約條文，由雙方簽章或按手印，寫明戶籍、通訊住址及統一編號並分存契約，以免權益受損。

十八、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明文件之提示。如未成年人(除已結婚者外)訂定本契約，應依民法規定，經法定代理人或監護人之允許或承認。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)。

十九、經紀人簽章

房屋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。

附表 3：校外賃居情況調查表

南華大學 學年度第 學期校外賃居(租屋)學生調查表					
學制： <input type="checkbox"/> 大學部 <input type="checkbox"/> 進修部 <input type="checkbox"/> 碩士班 <input type="checkbox"/> 博士班				系(所) 年 班	
學號	學生姓名	學生電話	校外租屋(寄居)所在地址(建物名稱)	房東姓名	房東電話
班代簽名				班級導師核簽	

南華大學 - 學年度校外賃居生電話訪談紀錄表			
系科班級	<input type="checkbox"/> 日 <input type="checkbox"/> 夜	<input type="checkbox"/> 大學 <input type="checkbox"/> 四技 <input type="checkbox"/> 碩、博班 _____系(科)_____年_____班	訪視日期 / / (年/月/日)
學生姓名			聯絡電話
房東姓名			房東電話
賃居地址			
住屋安全	*通道安全 *逃生要領	(1)第二逃生口： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (2)通道： <input type="checkbox"/> 暢通 <input type="checkbox"/> 狹窄(擁塞) (3)逃生標示： <input type="checkbox"/> 清楚 <input type="checkbox"/> 不清楚或未標示(4)要領 <input type="checkbox"/> 了解 <input type="checkbox"/> 不了解	
	用電安全	<input type="checkbox"/> 了解 <input type="checkbox"/> 不了解，並立即告知。	
	滅火器 功能PU獨立偵煙器	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/> 未裝設 火警警報器 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 獨立偵煙器 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	*門禁管制及鎖具	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	*熱水設備	<input type="checkbox"/> 瓦斯熱水器，裝置地點： <input type="checkbox"/> 屋外； <input type="checkbox"/> 屋內(<input type="checkbox"/> 通風 <input type="checkbox"/> 不通風) <input type="checkbox"/> 電熱水器 <input type="checkbox"/> 其他_____	
	*建物內或停車場所照明設備	<input type="checkbox"/> 有(<input type="checkbox"/> 明亮 <input type="checkbox"/> 昏暗) <input type="checkbox"/> 無	
生活情形	宿舍管理	<input type="checkbox"/> 房東親自管理 <input type="checkbox"/> 管理員代管 <input type="checkbox"/> 無	
	環境衛生	<input type="checkbox"/> 整齊清潔 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 髒亂	
	住屋推薦	<input type="checkbox"/> 值得推薦 <input type="checkbox"/> 尚可 <input type="checkbox"/> 不建議租賃，原因：_____	
緊急電話	學校	校安中心電話：05-2720690 <input type="checkbox"/> 了解 <input type="checkbox"/> 不了解，並立即告知。	
	警方	豐收派出所電話：05-2262732 <input type="checkbox"/> 了解 <input type="checkbox"/> 不了解，並立即告知。	
		大林分駐所電話：05-2652850 <input type="checkbox"/> 了解 <input type="checkbox"/> 不了解，並立即告知。	
		大美派出所電話：05-2952905 <input type="checkbox"/> 了解 <input type="checkbox"/> 不了解，並立即告知。	
訪談要點及學生意見 (請詳述，以利追蹤處理)		師長協處情形	
訪談師長			

附表五

南華大學校外賃居關懷(安全)訪視表								日期：	
系級		學號		姓名		連絡電話			
建物名稱		地址							
房東姓名		電話							
項次	訪視內容				訪視情形		備考		
					是	否			
1	建築物是否具有門禁管理措施?								
2	有火警警報器或住宅用火警警報器?								
3	逃生通道是否暢通?標示是否清楚?								
4	滅火器功能是否正常?								
5	熱水器裝設是否符合安全要求?								
6	室內電線(延長線)是否過於老舊?使用上是否符合安全要求?								
7	建築物內或周邊停車場所是否有照明、監視器?								
8	是否使用內政部定型化租賃契約?								
9	學生是否知道逃生通道及逃生要領?								
簽章	房東			學生					
	學校代表			陪同人員					
建議事項	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 願意接受地方政府警政、消防、建管稽查。								
	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 為H1類組(任一樓層分間為6個以上使用單元或設置10個以上床位之居室者), 籲請房東辦理公安申報(107年4月24日台內營字第10708039692號)。								
訪視結果									
<input type="checkbox"/> 符合需求					<input type="checkbox"/> 追蹤改進情形				
					建議改善事項：				
					複查時間： 年 月 日				



活動名稱：訪視賃居生

訪視地點：頂員林 8 號



說明：檢視賃居安全生活設施

說明：檢視賃居安全生活設施



說明：填寫賃居關懷表

說明：：檢視賃居安全生活設施



說明：與賃居生合照

說明：檢視賃居安全生活設施

附表六：校園安全組訪視人員責任區劃分如下：

110 學年度校外賃居安全評核暨學生生活輔導責任區分		
訪視人員	負責學院	備考
王伯文組長	綜理全校	
徐俊雄先生	科技學院	校安人員
林淑真女士	管理學院	校安人員
劉昆陣先生	人文學院	校安人員
張家強先生	藝術學院、	校安人員
黃議陣先生	社會科學院	校安人員

南華大學 學年度第 學期校外賃居(租屋)學生調查表

學制：大學部進修部碩士班博士班

系(所) 年 班

學號	學生姓名	學生電話	校外租屋(寄居)所在地址(建物名稱)	房東姓名	房東電話
班代簽名				班級導師核簽	

使用請自行影印使用。2.本表請於開學二週內填寫確實收齊繳回至軍訓室。3.送出前請呈導師核簽後影印留存一份。

