

租屋族必備 租房須知錦囊包 | 找屋篇

文：法律百科 (認證法律人) · 房子·土地·鄰居 2021-11-11

本文



法律百科
Legispedia

你是在其他縣市上班打算換屋的上班族，還是即將開學正在找房子的學生呢？

除了租金、交通便利外，租房還有許多地方要考量，要找到同時有良好的屋況、好溝通的房東、不搗亂的鄰居，不只要有點運氣，更需要睜大眼睛仔細觀察！

尋找適合租屋處的過程中，你是不是也有很多疑問……

「在租屋廣告裡，有規定房東要揭露哪些資訊嗎？」

「要怎麼知道房東是真的房東？如果對方說自己是二房東，要怎麼樣能確定呢？」

「違建真的可以合法出租嗎？如果租到一半被拆除怎麼辦？」

在《租屋族必備 租房須知錦囊包 找屋篇》裡，法律百科整理了租屋族找屋時常見的法律問題，希望能幫助大家補充一些實用小知識，在茫茫租屋市場裡找到屬於自己的安心角落處！

☐如果想知道租賃房屋時，有什麼小眉角要注意，還可以看這裡：

· [租屋族必備 租房須知錦囊包 | 簽約篇](#)

· [租屋族必備 租房須知錦囊包 | 糾紛篇](#)

—

租屋廣告有規定 房東一定揭露哪些資訊嗎？

法令裡沒有規定房東一定要揭露哪些資訊，但刊登的租屋資訊、廣告必須符合房屋實際狀況。如果承租人因為廣告不實，導致權益受損，房東就可能需要負賠償責任

除了瀏覽租屋廣告，實際看房時要特別留意哪些地方？

1. 查詢政府公開資訊，了解房屋的真實狀況－住宅面積、屋齡等資料自己也能查的到
2. 看房時機要挑選，多看幾次不吃虧－如果晚上太喧鬧、雨天會漏水都可能要多考慮！
3. 除了屋況，房東、鄰居關係是關鍵－跟房東、鄰居多聊聊，相處起來是否融洽很重要～

內政部有提供「地籍圖資網路便民服務系統」，可以從中了解房屋的建物面積、屋齡、樓層數、法定用途等資訊，也是另一個了解租屋廣告中房子實際屋況的方法。

完整內容

》出租人刊登房屋出租廣告一定要揭露哪些資訊？承租人要如何確認廣告真實性，有哪些網站、機構可以查找租屋資訊？ | 法律百科問答

好擔心被騙!要怎麼知道房屋真的是房東的?

簽約人 **是** 屋主本人—

除了請屋主提供身分證明、房屋所有權證明的相關文件，也可以事先向地政事務所申請「建物登記第二類謄本」，從中來推知房屋的登記所有權人

簽約人 **不是** 屋主本人—

可以請他出示相關授權書以證明他能代理屋主簽約

走!帶你去
看房子就在
那邊~

房東

如果簽約人是**二房東轉租**，怎麼知道他有合法轉租權限?

可以請二房東出示原本與大房東的租賃契約，確認是否有不得轉租的條款，或是請二房東出示屋主的「轉租同意書」等等

實際在租屋市場裡，房客通常處於劣勢，比較難開口向房東要求提供這些文件。但可以透過這類提問，觀察房東應對的態度，推敲之後是否能相處的愉快~

完整文章：

租屋前要注意的事情 (二) 確認出租人是房屋所有權人、有轉租權人 | 作者：王瀚誼

裡面有

- 簽約人是屋主跟不是屋主，分別要留意什麼？
- 如果屋主不願意提供擁有房子的證明，房客可以怎麼做？
- 當簽約人稱自己是二房東，要怎麼確保他有合法轉租的權利？
- 當簽約人是包租代管業者，要怎麼確保他是合法業者？

簽訂房屋租約，有哪些事情要注意？ | 作者：黃蓮瑛、徐品軒

☼裡面有

- ． 簽約時要注意哪些地方？
- ． 租約中哪些項目不能規定？
- ． 租約拿去公證，有什麼好處嗎？

☐延伸閱讀：

轉租與分租是什麼意思？如果是不合法轉租，原本的出租人可以主張什麼權利？ | 作者：陳家誼

☼裡面有

- ． 轉租跟分租有什麼不一樣？
- ． 合法轉租需要符合什麼條件？
- ． 面對二房東不合法轉租時，出租人可以做什麼事？

—



違建可以出租嗎？

「違建」是指未經政府許可，就擅自建造的建築物，常見的違建類型有頂加、夾層屋等。違建雖然是違法的，但違建仍是一種建築物，且有使用效益，所以還是可以出租

擋不住低價誘惑，想租違建有什麼要注意？

如果房東事前就已經告知房屋是違建，也就是房客在簽約時就知道是違建，之後在租屋期間遭到拆除，造成的損害恐怕就要由房客自己承擔><

法律百科
Legispedia

□完整文章：

違建可以出租嗎？房東、房客要注意什麼事項？ | 作者：楊舒婷

☞裡面有

- ． 違建為什麼可以出租？
- ． 租賃違建要注意哪些地方？
- ． 如果租賃期間違建被拆除，房東有沒有事前告知房客「這是違建」有差別嗎？

□延伸閱讀：

房客違反建築法（如違章），房東會因此被處罰嗎？房東該怎麼尋求救濟？ | 作者：余青慧

☞裡面有

- ． 怎麼樣的建築算違建？
- ． 房客違建，房東會連帶受罰嗎？



找租屋處不容易，時常需要天時地利人和，
還需要外加点足以支撐的財力。
耗費一番時間心力找到滿意的小窩，
在簽約時有哪些地方要注意呢？
契約中密密麻麻的約定，都是房東說了就算嗎？

請鎖定接下來的...

租屋族必備

租房須知錦囊包

簽約篇

法律百科
Legispedia

☐如果想知道租賃房屋時，有什麼小眉角要注意，還可以看這裡：

- 租屋族必備 租房須知錦囊包 | 簽約篇
- 租屋族必備 租房須知錦囊包 | 糾紛篇

除了圖文包，我們的Podcast《法科！輕鬆點》也會做有關租屋的內容嘞，聊聊我們常聽見的各種租屋怪談以及房東不會告訴你的法律眉角，不只用看的，還可以用聽的～

- 》S3EP02 | 學生與小資族的租屋指南上：簽約前請注意！魔鬼藏在合約裡
- 》S3EP03 | 學生與小資族的租屋指南下：這問題誰說了算？租屋常見糾紛

—

本篇資料整理自：

》出租人刊登房屋出租廣告一定要揭露哪些資訊？承租人要如何確認廣告真實性，有哪些網站、機構可以查找租屋資訊？ | 法律百科問答

》租屋前要注意的事情（二）確認出租人是房屋所有權人、有轉租權人 | 作者：王瀚誼

》簽訂房屋租約，有哪些事情要注意？ | 作者：黃蓮瑛、徐品軒

》違建可以出租嗎？房東、房客要注意什麼事項？ | 作者：楊舒婷

👉 房屋租賃 ， 租賃契約 ， 違建 ， 廣告 ， 轉租