

(一) 租賃契約必要項目:

租賃契約由承租人(學生)與出租人(房東)或房屋所有權人簽訂，格式不拘，可使用坊間定型化契約，必須載明必要項目如下:

1. 出租人姓名及國民身分證統一編號(出租人為代理人或代管公司，請備註房屋所有權人姓名、身分證字號)
2. 承租人姓名及國民身分證統一編號
3. 租賃住宅完整地址，如有房號亦請填寫
4. 租賃金額
5. 租賃期限

(二) 租賃契約簽定注意事項:

承租人資格

1. 學生如未滿 20 歲，請由法定代理人作為承租人簽約(須檢附戶籍謄本)。
2. 如多名學生共同承租同一處住宅，為避免共同承租人之承租時間不同，例如部分人員提前結束合約影響契約效力，自 108 學年度第 2 學期起，共同承租人請分別簽訂合約。
3. 承租人不得向直系親屬關係承租住宅，該住宅所有權人也不能是學生直系親屬(含學生或配偶之父母、養父母或祖父母)。

出租人資格

出租人可以是房屋所有權人的代理人(含包租代管公司)，但契約如有備註房屋所有權人姓名及國民身分證統一編號，可以享有公益出租人之租稅優惠。(參考 Q&A 【其他篇】，第 3 題)

三、建物登記第二類謄本：任何人都可申請，申請方式及注意事項如下。

參考樣本

建物登記第二類謄本（建號全部）

中山區德惠段 小段 0 000建號

列印時間：民國098年11月09日09時10分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由 自行列印

謄本檢查號：098AC4629

可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性

中山地政事務所 主任 蔣麟

中山電謄字第462996號

資料管轄機關：臺北市中山地政事務所

謄本核發機關：臺北市中山地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國087年08月06日

登記原因：更正

✓ 建物門牌：農安街 號2樓

✓ 建物坐落地號：德惠段 小段 -0000

✓ 主要用途：住宅用

主要建材：鋼筋混凝土造

層 數：005層

層 次：2層

總面積：****160.09平方公尺

層次面積：*****52.49平方公尺

*****80.40平方公尺

*****27.20平方公尺

建築完成日期：民國073年09月01日

面積：*****14.82平方公尺

共有部分：德惠段 小段 2-000建號****431.53平方公尺

權利範圍：*****10000分之213*****

其他登記事項：使用執照字號：7-3使字 號

***** 建物所有權部 *****

(0001) 登記次序：0004

登記日期：民國094年04月14日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國094年04月07日

✓ 所有權人：王大明

住 址：

權利範圍：全部

權狀字號：094北中字第 號

相關他項權利登記次序：0004-000

其他登記事項：

***** 建物他項權利部 *****

(一) 建物登記第二類謄本性質簡介:

內政部在兼顧不動產交易安全與個人資料隱私的原則下，推動謄本分級制度，修正「土地登記規則」第 24 條之 1 等條文，自 104 年 2 月 2 日起，任何人皆能申請提供第二類土地登記及地價資料。該第二類謄本資料係隱匿登記名義人 (所有權人) 部分資料，如出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。

(二) 申請方式:

1. 線上方式

(1)請至「全國地政電子謄本系統」辦理，網址：

<https://ep.land.nat.gov.tw/Home/SNEpaperKind>

(2)網路申請電子謄本教學手冊下載區，網址：

<http://ep.land.nat.gov.tw/Home/EpaperManual1>

(3)7-11、OK、萊爾富及全家等超商之多功能事務機，持學生本人之自然人憑證，並輸入建號或地號(僅部分縣市適用)。申請規費 20 元，超商手續費依超商收費規定。

2. 臨櫃方式

承租人或出租人至各地政事務所臨櫃申請。

(三) 建物登記第二類謄本應顯示欄位:

建號、建物門牌、建物坐落地號、主要用途、所有權人等 5 欄。

(四) 主要用途別與佐證文件審核重點:

主要用途別	審查內容	審核結果
(一)住、住宅、農舍、套房、公寓或宿舍字樣	含有左欄字樣即可。	符合

主要用途別	審查內容	審核結果
(二)空白	佐證文件 2 擇 1: 檢附房屋稅單或稅籍證明，佐證所載全部 按住家用稅率課徵房屋稅。 ※出租人較容易提供房屋稅單，且容易佐 證，建議優先檢附此項。	符合 住宅面積是全部 以住家稅率課徵 房屋稅
		不符合 倘部分面積以營 業用稅率課稅、部 分以住家用稅率 課稅者，不符合規 定
(三) 主要用途登 記為商業用、 辦公室、一般 事務所、工商 服務業、店舖 或零售業 <u>主要用途稍有</u> <u>差異，依(四)辦</u> <u>理</u>	Step 1 : 佐證文件 2 擇 1: 檢附土地登記第二類謄本或土地分區使 用證明，佐證校外住宿之建物，非不是工 業區或丁種建築用地。 Step 2 : 佐證文件 2 擇 1: 檢附房屋稅單或稅籍證明，佐證所載全部 按住家用稅率課徵房屋稅。 ※出租人較容易提供房屋稅單，且容易佐 證，建議優先檢附此項。	符合 住宅面積是全部 以住家稅率課徵 房屋稅
		不符合 倘部分面積以營 業用稅率課稅、部 分以住家用稅率 課稅者，不符合規 定

主要用途別	審查內容	審核結果
<p>(四)主要用途為下列任一組合，如商業用或工作室、倉庫、停車場、服務業、事務所等</p>	<p>Step 1 : 佐證文件 2 擇 1: 檢附土地登記第二類謄本或土地分區使用證明，佐證校外住宿之建物，非不是工業區或丁種建築用地。</p> <p>Step 2 : 佐證文件 2 擇 1: ① 建築主管機關核可作住、住宅、農舍、套房、公寓或宿舍等用途使用之證明文件 ② 免辦理變更使用執照之相關證明文件者</p>	<p>符合 住宅面積是全部以住家稅率課徵房屋稅</p>
	<p>Step 3 : 佐證文件 2 擇 1: 檢附房屋稅單或稅籍證明，佐證所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。</p> <p>※出租人較容易提供房屋稅單，且容易佐證，建議優先檢附此項。</p>	<p>不符合 倘部分面積以營業用稅率課稅、部分以住家用稅率課稅者，不符合規定</p>

主要用途別	審查內容	審核結果
<p>(五)不符合前述(一)至(四)之類型者</p>	<p><u>早期所蓋的房屋，沒有建物登記謄本</u>，學生需請房屋所有權人提供任何一項合法房屋證明或學校發文請縣(市)政府協助認定：</p> <p>① 合法房屋證明：房屋所有權人佐附下列文件之一，向公所或縣市政府申請：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築執照。 2. 建物登記證明。 3. 未實施建築管理地區建築物完工證明書。 4. 載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。 5. 完納稅捐證明。 6. 繳納自來水費或電費證明。 7. 戶口遷入證明。 8. 房屋課稅明細表。 9. 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。 <p>② 實施建築管理前已建造完成之建築物文件：學校可發文給直轄市、縣(市)主管機關協助認定。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>※學生不需額外檢附房屋稅單或稅籍證明，但需提供合法房屋證明。</p> </div>	<p>符合</p> <p>有提出合法房屋證明或經直轄市、縣(市)主管機關協助認定實施建築管理前已建造完成之建築物文件</p> <p>不符合</p> <p>① 未提出合法房屋證明或經直轄市、縣(市)主管機關協助認定實施建築管理前已建造完成之建築物文件</p> <p>② 經學校發文但未獲直轄市、縣(市)主管機關認定為實施建築管理前已建造完成之建築物</p>

(五) 佐證文件申請方式:

1. 房屋稅單、稅籍證明：請房屋所有權人攜帶身分證及印章至地方稅稽徵機關服務櫃台辦理。如委託他人代為申請，則除受委託人須攜帶身分證件及印章外，另須攜帶房屋所有權人之身分證影本、印章及授權書。

參考樣本

地方稅		雲林縣稅務局 109年房屋稅繳款書			收據聯：本聯經收款蓋章後，交納稅義務人收執，作繳納憑證。	
納稅義務人：王小明		先生 女士 統一編號：P22094****				
投遞地址：雲林縣斗六市						
管理代號：P-63-01-10-1-0905-				延期人員核章：		
繳納期間：自109年05月01日起至109年05月31日止因 展延自 年 月 日起至 年 月 日止						
項目	本 稅	應繳金額合計 (↓·7)		稅籍編號	便利商店蓋章或 收款公庫及經收人員蓋章	
公庫計算	10,175	10,175		P01		
	逾期 天加徵滯納金	總計 (元)				
課稅房屋坐落	雲林縣斗六市					
使用情形	住 家		非 住 家			課稅月數
	自住或公益出租	非自住	營 業	營業減半	私人醫院、診所或自由職業事務所	非住非營
課稅現值	848,100	0	0	0	0	0
稅 率	1.2%	1.5%	3%	3%	3%	2%
本 稅	10,175	0	0	0	0	0
						持分比例 1 1

2. 土地登記第二類謄本：申請方式與建物登記第二類謄本相同。
3. 土地使用分區證明：可檢附相關文件(如申請書、地籍圖謄本正本、土地登記謄本等資料)，至各地區公所、鄉鎮市公所提出申請。
4. 建築主管機關核可作「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」等用途使用及免辦理變更使用執照之相關證明文件：請承租人向建管單位申請核發「免變更使用執照的證明文件」。
5. 合法房屋證明：請房屋所有權人佐附下列文件之一，向公所或縣市政府申請：
 - (1)建築執照。
 - (2)建物登記證明。
 - (3)未實施建築管理地區建築物完工證明書。
 - (4)載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。
 - (5)完納稅捐證明。
 - (6)繳納自來水費或電費證明。

(7)戶口遷入證明。

(8)房屋課稅明細表。

(9)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

6. 實施建築管理前已建造完成之建築物文件：學校可發文給直轄市、縣(市)主管機關協助認定。

3. 如果校外租屋之建物，位於工業區或非都市土地的丁種建築用地，可以申請補助嗎？ 以及如何確認？

A: 非都市用地，都不可以申請。如需確認，可以在土地登記第二類謄本查到使用分區。通常劃分 10 種使用分區：即特定農業區、一般農業區、工業區、鄉村區、森林區、山坡地保育區、風景區、國家公園區、河川區、其他使用區或特定專用區。其下編定為 18 種用地別：即甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地、礦業用地、窯業用地、交通用地、水利用地、遊憩用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地、墳墓用地、特定目的事業用地。

4. 如何確認校外租屋之建物，是都市用地？

A: 都市用地不會特別標示，意即建物登記第二類謄本或土地登記第二類謄本會列「使用分區」為「空白」。如需確認，可透過內政部營建署「全國土地使用分區資料入口網」查詢(如地號及地址等)，<http://luz.tcd.gov.tw/>

註：受限於各縣市資料完整性不一，如系統查詢不到時，可直接至各縣市政府都市發展主管單位所設網站查詢，或至各縣市政府都市發展主管單位申請土地使用分區證明。(參考【學校審核篇】第 8 題)

5. 如果租賃頂樓加蓋的房屋，可以申請補貼嗎？

A: 不可申請，因不符合消防法及建築物室內裝修管理辦法等相關規定。

6. 如果出租人願意提供建物登記第一類謄本給學生，而且謄本應顯示欄位已有建號、建物門牌、建物坐落地號、主要用途、所有權人等，可以替代建物登記第二類謄本嗎？

A: 可以。