

消費者保護宣導-

租賃契約查核，租屋居住安心。

(資料來源：行政院消費者保護會官網)

為瞭解大專校院週邊之出租人對於「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之遵循狀況，保障學生租屋權益，行政院消費者保護處會同內政部及各直轄市、縣(市)政府地政局(處)於本(113)年 5 月至 6 月間辦理「113 年度住宅租賃定型化契約查核」。

本次查核係就全國 56 所大專校院週邊之 100 份住宅租賃契約進行查核，每份契約均查核「契約審閱期」、「租賃期間」、「租金約定及支付」、「押金約定及返還」等 15 項目，共查核 1,500 項次(100 份*15 項目)，計有 228 項次不符合規定，契約內容整體項次不合格率為 15.2%，不合格內容則分布於 57 份租賃契約中。契約內容不符合規定之租賃標的住址、提供契約之不動產經紀業名稱及違規項目，詳如查核結果彙整表。

對於契約內容不符合規定者，行政院消費者保護處除請內政部督導各直轄市、縣(市)政府地政局(處)依消費者保護法第 56 條之 1 規定命出租人限期改正契約內容外，亦同時要求不動產經紀業應改正契約內容，確保所提供之契約符合「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」規定。經命限期改正後，所有不合格契約均已改正完畢。

本次查核項目中，以下列各項違規情節較為嚴重，其違規件數及主要違規態樣如下：

一、違反「契約審閱期」規定，共計 44 份租賃契約

(一)未記載契約審閱期之規定。

(二)審閱期不足 3 日(例如：「攜回審閱日」與「簽約日」為同一日)。

二、違反「租賃住宅之返還」規定，共計 30 份租賃契約

(一)未記載租賃關係消滅時，出租人應負擔之「結算」(結算承租人是否有積欠租金或費用)義務。

(二)租賃關係消滅，承租人未返還租賃住宅時，違約金計算方式錯誤(例如：未「按日」計算違約金)。

三、違反「承租人之義務及責任」規定，共計 21 份租賃契約

(一)未記載承租人應負「善良管理人注意義務」規定。

(二)未記載「承租人依約定方法使用，導致租賃住宅毀損者，免負損害賠償責任」規定，變相擴大承租人應負損害賠償責任範圍。

行政院消費者保護處呼籲出租人及不動產經紀業，出租住宅或居間成立租約時，租賃契約內容應符合「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之規定，切勿以不合規定之契約條款，侵害承租人權益。

行政院消保處也提醒消費者，如有租屋需求，簽約前除應確實檢視實際屋況，避免日後糾紛外，亦應逐點核對租賃契約內容是否與「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」規定相符，倘遇契約內容不合規定時，應請出租人或不動產經紀業改正契約或拒絕簽約，並可向各直轄市、縣(市)政府地政局(處)或消保官提出檢舉。