

惡房東、惡房客，退散！

資料來源：行政院消費者保護處

行政院消費者保護處為建立健全之租屋市場秩序，解決惡房東以不合理之房屋租賃契約條款坑殺租屋族，或租霸房客惡意破壞房屋所造成之租屋消費糾紛，已審議通過內政部所研擬之「房屋租賃契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項」，俟內政部公告施行後，即可上路。

本次修正重點，說明如次：

- 一、為解決出租人(下稱房東)超收、不當苛扣及拒不返還擔保金(押金)爭議，明定房東所收之擔保金(押金)之數額最高不得超過2個月房屋租金之總額、擔保金(押金)原則上應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人(下稱房客)交還房屋時返還。
- 二、為防止房東不當超收水、電費，並解決相關費用分擔方式不公爭議，明定房東應載明租賃期間水、電費之單價(例如：每度__元)，並以勾選之方式明定相關費用之負擔方式。
- 三、為解決房屋及附屬設備毀損該由何人負責修繕爭議，明定房東負責修繕為原則，但是損壞係因可歸責於房客之事由所造成時，房東即不負修繕義務。
- 四、為解決租賃一方無預警提前終止租約，造成他方要臨時搬家或房屋閒置爭議，本案設計有提前終止租約之選項、應提前通知之期間，違約時之最高賠償金額不得超過1個月租金。
- 五、為防範房東利用契約條款，逃漏所得稅及其他稅賦，明

定定型化契約「不得約定」房客不得申報租賃費用支出、「不得約定」房客不得遷入戶籍、「不得約定」應由房東負擔之稅賦若較出租前增加時，其增加部分由房客負擔之內容或文字。

行政院消保處再次提醒房客，若租約有兩頁以上，宜蓋上騎縫章，避免被抽換；簽約過程中，可使用拍照、錄音等方式證明交屋現況；並建議可以劃撥、匯款等方式繳交租金，避免發生爭議而涉訟時，舉證困難。若遇有租約內容與「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」規定未合部分，可請求房東修改或拒絕簽約，以保障自身權益。倘租約內容與前開規定未合，經令限期改正而屆期不改正者，主管機關將會依消費者保護法第 56 條之 1 規定處罰。

法務部矯正署臺南監獄政風室關心您