

消費者保護-房屋租賃 2.0，權益保障再升級(資料來源：行政院消費者保護處)

為落實國家整體住宅政策，建立健全之租屋市場秩序，防止惡房東以不合理之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糾紛，行政院消費者保護處(下稱消保處)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(修正草案)」，俟內政部公告施行後，即可上路。

本案修正重點說明如次：

一、名稱修正

配合「租賃住宅市場發展及管理條例」規定，將名稱修正為「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」。

二、標的確認及租賃期間

(一) 租賃住宅不以有門牌號碼者為限，故增訂得以「**房屋稅籍編號**」或「**位置略圖**」**確認租賃標的**。(應記載事項第 2 點)

(二) 為避免日租型租賃所衍生之管理弊端，明訂**租賃期間至少三十日**。(應記載事項第 3 點)

三、租金調整及押金擔保

(一) 為保障承租人權益，明訂出租人於租賃期間不得「調漲」租金。(應記載事項第 4 點)。

(二) 為切合住宅租賃實務，將「**欠繳之租金**」、「**租賃住宅毀損滅失之損**

害賠償」及「處理遺留物之費用」納入押金擔保範圍。(應記載事項第 5 點)

四、電費計價

電費區分「夏月」及「非夏月」分別計價，且均不得超過「台灣電力股份有限公司所定當月用電量最高級距之每度金額」，以避免出租人從中賺取不當價差。(應記載事項第 6 點)

五、修繕行為及室內裝修

(一) 租賃住宅及附屬設備原則上應由「出租人」負責修繕。出租人為修繕所為之必要行為，承租人無正當理由不得拒絕。修繕期間若租賃住宅不能居住使用，承租人得請求扣除全部或一部租金。(應記載事項第 9 點)

(二) 室內裝修應經出租人同意，裝修增設部分若有損壞，由「承租人」負責修繕。(應記載事項第 10 點)

六、終止租約

(一) 法定終止：明訂出租人及承租人得提前終止租約之法定事由，並規定應於一定期限前(按其情形有 3 個月及 30 日二種期限)以書面通知他方。惟，若有「危害公共安全」、「損害建築結構安全」或「危及承租人安全健康」之情形，「得不先期通知」。(應記載事項第 17 點及第 18 點)

(二) 意定終止：即使無法定終止租約之事由，租賃雙方在權利衡平之前提要件下，可約定是否得提前終止租約。提前終止租約應 「至少

於終止前一個月，通知他方，未為先期通知者，應賠償他方「最高一個月租金額」之違約金。(應記載事項第 14 點)

七、住宅返還及遺留物處理

明訂租賃關係終了時「租賃住宅返還」及「遺留物處理」規定，以迅速終結租賃法律關係。(應記載事項第 15 點及第 19 點) 消保處提醒承租人，若遇有租賃契約內容與「住宅租賃定型化契約應載及不得記載事項」規定未合部分，可請求出租人修改或拒絕簽約，以保障自身權益。

消保處亦呼籲出租人，所提供之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，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，主管機關將依消費者保護法第 56 條之 1 規定處罰。