

租賃糾紛案例

租賃糾紛原因	案情說明	辦理情形
02. 提前終止租約	房客向房東承租一間租期 2 年套房，房東提前 1 年收回房屋自住，強勢要求房客於 1 個月內搬家並退還兩個月押金。	房東同意補償房客 1 個月租金額之違約金，亦給予房客 2 至 3 個月期間找合適房屋搬遷，另酌量補貼房客搬遷費用。
02. 提前終止租約	雙方合意簽訂一年租約，房客未滿一年退租產生違約金爭議	雙方就違約金有爭執，仲介公司折讓服務費予房東解決爭議。
03. 修繕、改裝問題	房客於入住期間，房內有漏水之狀況，即派遣工程人員協助現場檢測與修復。惟雨季來臨仍持續有滴漏水問題發生，房客要求退押金搬離。	於接獲房客反應即聯繫師傅盡速修繕。因持續滴漏水問題未解，與房客協調以補償房客租金併同退押金方式讓房客搬離，並完整檢修房屋，保障後續入住房客之權益。
05. 欠租	承租方積欠租金，常常故意不接聽電話，甚至故意搞失蹤，破壞屋內屋況。	出租人向法院提出告訴。
05. 欠租	一包租案房客欠租，屢催不繳。	經法院裁決勝訴，惟房客遲至申請點交才肯搬離。
06. 租金調整爭議	屋主想要調升租金	建議屋主於新約簽訂時再行調漲，舊約須待合約期滿才能調升。
07. 水電、瓦斯及管理費負擔爭議	房客原租約未到期提前解約，並於退租時表示電費過高，不願給付。	房東依照當初租約簽立之電費條件合理計算電費度數與金額。經溝通協調後，房客匯入協調後電費金額並撤銷爭議案。
07. 水電、瓦斯及管理費負擔爭議	房客電話客訴電費度數收取較台電高不合理	仲介公司業分別於租屋平台已載明電費收費標準、簽約當時亦告知、並無隱瞞情形，房客最後接受原約定之收費標準。
07. 水電、瓦斯及管理費負擔爭議	房客針對管理費收取採取以日計算付費，房東不同意致生爭議。	仲介公司折讓服務費予房東繳納管理費，解決爭議。
08. 違約金爭議	合約言明禁養寵物，因房屋修繕發現房客養寵物，故房東以違約論處扣除一個月違約金並請房客搬離，惟房客希望免扣違約金。	經仲介公司與屋主協調，屋主同意僅收取半個月違約金，嗣後房客到消基會、法院申訴，最終自行協調再減 1/2 違約金。
12. 定金返還	房客於 106. 04. 27 看屋後願意承租並給付定金保留租屋權利，仲介公司於定金收據上詳列制式定金效力與權益並口語說明。房客事後表示無法簽約並且要求退還定金。	房東考量房客為學生，且家境清寒，經地政局協調後將定金退還房客。
13. 房屋點交或返還	退租點交時候，出租方依合約規定，要求承租方屋況整理，多數爭議點為牆面油漆部分，因使用後難免髒污，常有應由何方負擔油漆費用的問題。	由房東房客各負擔一半油漆費用。
26. 服務報酬爭議	租賃仲介業為居間仲介，並非向承租方每月收取代管費，許多承租方找仲介居間仲介後，房子只要有需要維修的地方就找仲介，當仲介告知收取是仲介費，需找屋主修繕，便認為仲介收仲介費不做事。導致承租方要求退仲介費。	告知仲介服務費與租賃住宅代管費用性質不同。

26. 服務報酬爭議	簽訂一年租約，並收取半個月租金為服務費，因承租人未滿一年即解約，房東要求仲介服務費應按比例退還致生爭議。	仲介公司折讓服務費予房東，解決爭議。
28. 其他	房客與房東簽租約，付訖2個月押金及1個月租金，明訂11月點交房屋，房客因故改至12月點交房屋並起算租金。房客於12月點交房屋時，稱洗衣機未換新、壁癌、天花板油漆色差等藉口，要求退租、返還所有租押金及仲介半個月之服務費，並寄存證信函給房東。惟房東不同意解約退錢。	經法院判決，房東可沒收2個月押金，退還第1個月租金，仲介費全額毋須退還。
28. 其他	房東出租店面的地下室遭檢察官及警察，查獲賭博電玩及賭客若干名，並將房東列為嫌疑犯，經仲介公司向檢察官陳述，該店面係於一個多月前經該公司仲介，當時房客表示是做道路工程公司之營業場所，房東及仲介公司對於房客將房屋作為賭博電玩場所並不知情。後經仲介公司協助房東解除契約並收回房屋事宜，惟房客仍要續租，聲稱於法院未判定有罪前，不得以違法使用租賃之理由，據以解約。	經仲介公司協調，房客清空屋內且簽妥租約終止書，房東退還全部押金。

租賃糾紛原因：

01. 契約審閱權 02. 提前終止租約 03. 修繕、改裝問題 04. 擔保金(押金)返還或抵充 05. 欠租 06. 租金調整爭議 07. 水電、瓦斯及管理費負擔爭議 08. 違約金爭議 09. 稅費負擔爭議 10. 轉租/出借/租賃權轉讓糾紛 11. 房屋出賣/拍賣租約存續爭議 12. 定金返還 13. 房屋點交或返還 14. 遺留物之處理 15. 房東要求房客繳回契約書 16. 契約提供設備與現況不符 17. 廣告不實 18. 停車位使用爭議 19. 隱瞞重要資訊 20. 限制房客遷入戶籍 21. 房屋使用爭議 22. 房東任意進出房屋 23. 限制房客申報租賃費用支出 24. 仲介業欺罔行為 25. 租賃住宅服務業欺罔行為 26. 服務報酬爭議 27. 終止委租契約爭議 28. 其他