



健全租屋市場的政策與行動- 以消費者權益維護面向觀察

與談人員：何修蘭主任消保官



臺北市政府

法務局

Department of Legal Affairs, Taipei City Government

簡報大綱

- 租屋交易糾紛之處
理機制
- 安全性與消費資訊揭露
- 常見租屋消費爭議及
應注意事項



MyGoNews



臺北市政府

法務局

Department of Legal Affairs, Taipei City Government



租屋交易糾紛之處理機制-法規面

★ 法律

- ⇒ 租賃住宅市場發展及管理條例(預定107年6月27日開始施行)
- ⇒ 民法
- ⇒ 不動產經紀業管理條例
- ⇒ 消費者保護法

★ 自治條例

- ⇒ 臺北市消費者保護自治條例

★ 房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項

租屋交易糾紛之處理機制

★租賃交易之類型

- ⇒房東為企業經營者-適用租賃專法、消保法、臺北市消保自治條例、民法及房屋租賃應記載不得記載事項規定
- ⇒房東為一般民眾-僅適用租賃專法、民法規定

★糾紛處理途徑

- ⇒消費關係：循現行消保法消費爭議處理程序辦理(詳後述)
- ⇒非消費關係：
 - ➡現行係循鄉鎮市區調解及訴訟程序處理
 - ➡租賃專法施行後，可由主管機關決定是否自行辦理調處或委由其他機構處理，亦可以加強現行鄉鎮市區調解程序辦理。

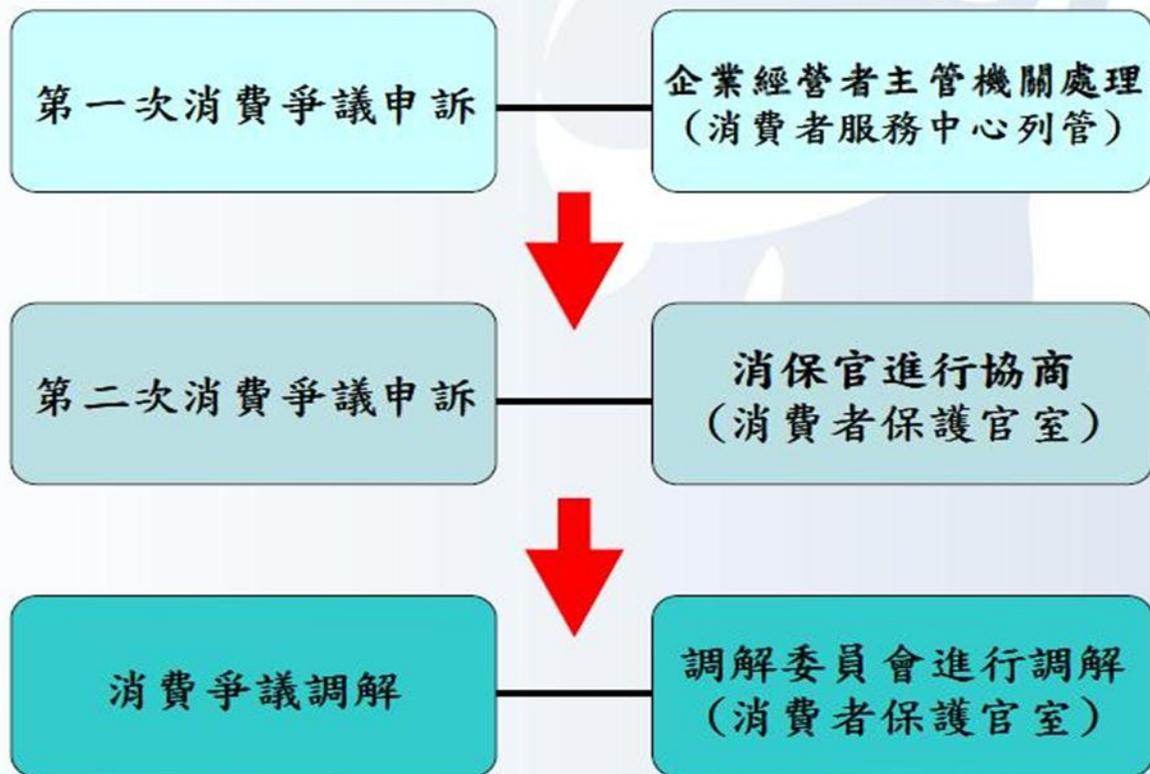


臺北市政府

法務局

Department of Legal Affairs, Taipei City Government

臺北市政府消費者申訴作業流程圖



消費關係型租賃爭議之處理

1. 申訴（第一次）- 主管機關
2. 申訴（第二次）- 消保官
3. 消費爭議調解 - 調解委員
4. 消費訴訟 - 法院



各地方政府消費者服務中心 將提供您專業及熱忱的服務
CONSUMER PROTECTION COMMISSION, EXECUTIVE YUAN
用愛關懷 用心服務

行政院消保會 / 申訴調解 / 線上申訴



親愛的消費者您好，歡迎使用本系統，欲提起消費爭議申訴或申請調解時：

[常見問答集](#)

1. 您可以使用「線上申請」功能直接在網路上提出申請。
2. 使用「申請書下載」功能下載並列印申訴與調解申請書，填妥後傳真或郵寄至各直轄市、縣（市）政府消費者服務中心。
3. 亦可親自至直轄市、縣（市）政府之消費者服務中心填寫相關文件進行申訴及調解。
4. 案件受理後若欲查詢案件處理進度或欲撤回申訴調解案件，請利用「案件查詢」功能處理。



- STEP 1**
請輸入基本資訊
- STEP 2**
請輸入驗證碼
- STEP 3**
請填寫申訴內容
- STEP 4**
請選擇受理機關



- STEP 1**
下載並列印申請書
- STEP 2**
填妥後傳真或郵寄至各直轄市、縣（市）政府消費者服務中心



- STEP 1**
請輸入申訴人資訊
- STEP 2**
案件進階查詢



- 可親自至直轄市、縣（市）政府之消費者服務中心填寫相關文件進行申訴及調解申請

租賃市場安全性與消費資訊揭露

★ 消保法第7條安全性規範

⇒ 提供服務之企業經營者應確保其提供之服務符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性

★ 企業經營者之義務(消保法第10條)

⇒ 停止服務之義務

⇒ 危害防止及危害標示之義務

★ 行政機關監督權

⇒ 消保法第33條至第37條

⇒ 必要時得令企業經營者停止提供服務並做損害公告



臺北市政府

法務局

Department of Legal Affairs, Taipei City Government

租賃市場安全性與消費資訊揭露

★ 違建住宅提供租賃之安全性疑義

- ⇒ 有事實足認有危害之虞(應由建管及消防單位擬定客觀標準)-應令業者停止服務之提供
- ⇒ 無危害疑慮之違建住宅-消費資訊揭露與危害防止措施

★ 一般住宅提供租賃安全性疑義

- ⇒ 建築法第77條-變更構造如認有危害之虞-應令業者停止服務之提供
- ⇒ 其他情形-消費資訊揭露與危害防止措施



臺北市政府

法務局

Department of Legal Affairs, Taipei City Government

租賃市場安全性與消費資訊揭露

★消費資訊揭露相關法規及罰則

- ⇒消保法第22條及第23條(無罰則)
- ⇒公平交易法第21條(罰則第42條-5-5000萬元罰鍰)
- ⇒臺北市消保自治條例第10條(罰則第38條-2-10萬元罰鍰)
- ⇒租賃專法第13條(罰則第37條-1-5萬元罰鍰並得按次處罰)
- ⇒不動產經紀業管理條例第21條、第24條之2(罰則第29條-3-15萬元罰鍰)

常見租賃交易糾紛類型

- ★ 解約退押租金爭議
- ★ 其他費用爭議(如電費)
- ★ 修繕爭議
- ★ 轉租爭議



租賃房屋應注意事項

- ★ 把握契約審閱期
- ★ 留存廣告文宣資料
- ★ 仔細審閱契約條款(尤其是各項收費細目及違約條款)
- ★ 注重房屋安全性問題(是否為單一出入口及逃生管道)
- ★ 留意房東評價
- ★ 拍照存證房屋原始情形



臺北市政府

法務局

Department of Legal Affairs, Taipei City Government

簡報結束