租賃常見糾紛問答

114年10月版本

租賃常見糾紛問答

調整租金

租期內房東可否調整租金？

1. 租賃期間內房東 不得 藉任何理由要求「調漲」租金！
2. 但若房東願意「調降」租金則不受限制。

房屋修繕

承租房屋後，房屋或設備有所損壞，應由何人負責修繕？

1. 原則：房東修繕
   (1)租賃雙方沒有特別約定時。
   (2)損壞係因自然耗損或正常使用所致。
2. 例外：房客修繕
   (1)租賃雙方約定由房客負責修繕。
   (2)損壞是由房客所造成。

租賃常見糾紛問答

押金

押金上限為何？

押金最多**不得超過2個月**房租的總額。
如果超過者，房客得要求以超過的部分抵付房租。

房客應於何時支付押金？

房客應於簽訂租賃契約之同時，支付押金給房東。

房東為什麼要收押金？

押金之用途在於，若房客於租屋期間有積欠租金、水電費、瓦斯費、管理費；或因為可歸責於房客的原因造成房屋或設備損壞；或房客有提前終止租約等違約情形時，房東就可以由押金中扣抵，以保障本身權益。

房東應於何時返還押金？

租賃期滿或租賃契約提前終止，如果房客沒有欠費、毀損或其他違約情形，房東就應該在房客交還房屋時將押金無息返還給房客。

租賃常見糾紛問答

最短租期

租屋時最短租賃期間為何？

住宅租賃之租賃期間至少要有 30 日以上。

房屋轉售

承租房屋後得否轉租給其他人？

1. 原則：不得轉租
2. 例外：須經房東同意房客才可以將房屋之全部或一部轉租給他人。

租賃常見糾紛問答

電費

? 電費應如何收取？

電費約定由承租人負擔時：

➢ 電費計價方式如下：

□約定以用電度數計費者，每度電費應不得超過該租賃標的電費單「當期每度平均電價」；如公共設施電費未分攤併入租賃標的電費內者，出租人不得額外收取。

□非約定以用電度數計費者，出租人所收取之每期電費總金額，不得超過該租賃標的電費單之每期電費總額。

➢ 出租人義務及責任：

出租人應提供承租人租賃標的之電費資訊或授權承租人得向台灣電力股份有限公司申請查詢租賃期間之電費資訊。

更多資訊請見臺北市政府地政局-避陷阱 https://land.gov.taipei/Content_List.aspx?n=9D4A17A06B4A5F9F

租賃常見糾紛問答

遷入戶籍

房東可否禁止房客遷入戶籍？

1.「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」已明訂，房東不得禁止房客遷入戶籍。

2. 房東若不願意配合者，房客可以檢附租賃契約書，請戶政事務所查明居住事實後，辦理遷入手續。

租屋補貼

房東是否可以禁止房客申請租金補貼？

1. 申請租金補貼是房客的權利，「無須」事先取得房東同意。

2.「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項（修正草案）」已預訂，房東不得禁止房客申請租屋補助。

租賃常見糾紛問答

申報費用支出

房東可否禁止房客申報租賃費用支出？

1. 個人有所得就應該要繳納所得稅，房東不得逃漏所得稅。
2. 「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」規定，房東不得禁止房客於申報所得稅時申報租賃費用支出。

稅賦負擔

房東可否要求房客負擔房屋稅或地價稅？

1. 民法規定，房東應負擔房屋的一切稅捐。
2. 「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」規定，房屋稅或地價稅由房東負擔。
3. 所以房東不得在契約書內將其應負擔的房屋稅或地價稅轉嫁由房客負擔。

租賃常見糾紛問答

提前終止租約-房東

房東可提前終止租約之法定事由為何？須在多久前通知房客？

提前通知時間	法定事由
3個月前通知	為重新建築而必要收回。
30天前通知	1.房客積欠租金或費用總額達2個月之租金額。 2.房客擅自將房屋變更為非居住使用。 3.房客未經同意，將房屋轉租他人。 4.房客故意毀損房屋或設備，不為修繕或賠償。 5.房客未經同意或未依法令規定，進行室內裝修。
不必提前通知	1.違法使用房屋、存放爆炸性或易燃性物品。 2.進行室內裝修損害建築結構安全。

租賃常見糾紛問答

提前終止租約-房客

房客可提前終止租約之法定事由為何？須在多久前通知房東？

提前通知時間	法定事由
30天前通知	1.房屋有修繕之必要，房東遲未修繕。 2.非房客所造成之房屋滅失。 3.房客因為疾病、意外，而有長期療養之需要。 4.第三人就房屋主張權利。
不必提前通知	房屋有危及房客(或其同住者)安全或健康之瑕疵。

租賃常見糾紛問答

提前終止租約

？承租房屋後，若無法定事由，是否可以要求提前終止租約？

- **雙方約定可以提前終止**
  - 至少於 1 個月前通知他方
  - 未通知，賠償最高 1 個月租金額之違約金
- **雙方約定不得提前終止**
  - 若仍有提前終止租約之必要，則由雙方自行協議違約金數額

租賃常見糾紛問答

請使用新版契約書　減少租屋糾紛

? 如何分辨新舊版本？

★封面名稱為：「住宅租賃契約書」 (114版本)

★最新版契約書，請到地政局「不動產交易安全專區」下載

★使用「內政部-契約書範本」最安心！

更多資訊請見臺北市政府地政局-看契約 https://land.gov.taipei/Content_List.aspx?n=A6DAF30A7205AFBD

租賃常見糾紛問答

貼心提醒

★ 逐點核對

租賃契約書若是由房東提供者，簽約前應逐點核對內容是否與「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」規定相符。

★ 自備契約書

建議房客自備新版「住宅租賃契約書」與房東簽約。
(可至四大超商或連鎖書店購買)。

★ 拒絕簽約

若房東提供不合規定之舊版「房屋租賃契約書」
應拒絕簽約並可檢附事證向主管機關提出檢舉。

地政局租賃專區

更多資訊請見臺北市政府地政局租賃專區 https://emuseum.land.gov.taipei/LAND/02.html
及 消費爭議申訴整合查詢2.0 https://lr.land.gov.taipei/ST/disputesmap.html