

地政宣導



土地、房屋租賃，請使用內政部規範之 租賃定型化契約

文/地價科 羅森泰

近年來由於人口及社會結構變遷、城鄉差距的擴大、經濟活動發展之差異，促使多數人口流動至全國性或地區性之都會中心，人口激增，「居住」的問題亦隨之而產生。在現今房價高漲的時代，對多數受薪階級而言，買房、繳納房貸可謂是項艱難、沉重的負擔，莫可奈何只好選擇租屋，這也使得租屋市場需求遽增並且蓬勃發展，惟租賃雙方往往缺乏相關法律常識、對於彼此之權利義務不甚了解，因而衍生了許多租屋糾紛。

依據「崔媽媽基金會」表示，租屋常見的糾紛案件大致可區分為房東與房客兩類。

房東族群最常見的糾紛包含：

- 一、提前解約爭議：租期未滿，房客要求解約。
- 二、管理費拖延爭議：房客不願繳交積欠之管理費。
- 三、租金、水電費爭議：房客藉故拖欠不繳。
- 四、不定期租賃爭議：租約到期，房客續住，房東未繼續簽約，造成不定期租賃糾紛。

房客族群最常見的糾紛包含：

- 一、押金爭議：租約到期，房東未歸還押金。
- 二、修繕爭議：天花板漏水、馬桶管路不通、家具或電器損毀，修繕責任之歸屬。

彰化縣地政電子報 104 年第四季

地政宣導



三、訂金爭議：已付訂金，卻又臨時變卦不租，要求房東退款。

另依據本府經辦租屋類消費糾紛案例中，尤以大專院校學生因電費負擔之計算而衍生之爭議最為常見，探究其原因，乃因台電公司之電費採累進度數計價，房屋租賃業者常面臨使用度數超過標準使用度數而致使流動電費暴增而轉嫁於承租人，造成承租人需分擔之電費隨之加重，若再加上公共設施電費應由雙方何者負擔？或該如何攤提之情形下，而產生消費糾紛。

鑑於房屋租賃爭議案件層出不窮且坊間所提供使用之租賃契約書格式不一、內容過於簡略，內政部於 91 年 1 月 30 日公告頒行了「房屋租賃契約書範本」，並編製了租屋手冊(內含租屋注意事項及租屋問答集)以期有效減少房屋租賃爭議。

惟現行「房屋租賃契約書範本」係提供企業經營者與消費者訂約之參考，自 91 年公告頒布實施以來，因該範本不具強制性，多數業者未普遍採用，坊間使用之房屋租賃契約書多未符合範本內容，致使房屋租賃所衍生之消費爭議案件依舊居高不下。

因此，為保障租屋業者及消費者雙方權益、減少租屋糾紛之衍生並健全租屋市場法制，內政部於本(104)年 5 月 28 日邀集學者專家、業者共同召開第 1 次「研商修訂房屋租賃

彰化縣地政電子報 104 年第四季

地政宣導



契約書範本暨訂定其定型化契約應記載及不得記載事項」會議，研擬、修正適切因應社會需求，可解決當前房屋租賃問題之相關規定，目前已召開至第3次會議並持續研擬中，假些時日，適切可行、因應社會需求並具強制約束力之「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」將行上路，屆時期望租屋業者及消費者皆能確實使用內政部研擬規範之租賃定型化契約，以杜絕、防範租屋糾紛於未然。



彰化縣地政電子報 104 年第四季