

房屋租賃知多少？

房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項
～106年1月1日正式上路囉！

文、圖/地政處 羅森泰

近年來因房屋租賃所衍生之消費糾紛事件屢見不鮮，尤其103年香港女學生持假證件向房東承租套房，對承租標的未善盡管理之責，將房屋破壞的形同廢墟、104年張姓房東巧立名目向承租人收取各項費用，並大動作提告多名房客，多位受害房客甚至因此自組自救會聲討公道。

鑒於諸多租賃亂象，立法院陳節如委員於104年4月7日召開「租屋市場應不應該適用消保法-兼談租屋專法之必要性」公聽會，與會各界人士多數認為現行「房屋租賃契約書範本」對消費者權益保障似有未足，為健全租屋市場法制，於專法完成前，應先以租賃定型化契約應記載及不得記載事項加以規範，是以內政部於本(105)年6月23日以前授中辦地字第1051305384號公告「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」，並於106年1月1日正式施行。

至現行房屋租賃契約書範本與即將施行之房屋租賃契約書暨其定型化契約應記載及不得記載事項之差異點究竟為何？總的來說，大致可歸納出下列幾項要點：

1. 擔保金之約定及返還：為解決出租人超收、不當苛扣及拒不返還擔保金等爭議，乃依據土地法第99條規定：訂定擔保之金額，不得超過二個月房屋租金之總額。已交付之擔保金，超過前開限度者，承租人得以超過之部分，抵付房租。
2. 租賃期間相關費用之支付：有關使用房屋而連帶產生之相關費用，

地政宣導

HAPPINESS

如水、電、瓦斯及管理費等，依現行租賃習慣，部分契約係包含於租金中，部分則係另外約定由承租人另行支付，亦有由租賃雙方共同分擔等，未免因費用之支付於日後產生爭議，新制房屋租賃契約規定費用之付擔應事先於契約書中明訂數額及雙方分擔之方式，並以勾選方式表示。

3. 修繕及改裝：參照民法第 429 條第 1 項規定為依據，明訂房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定或可歸責於承租人之事由者，不在此限。
4. 提前終止租約：為避免租賃之一方無預警提前終止租約，乃參照民法第 453 條規定，明訂契約書應記載是否得提前終止租約的選項、應提前通知期間，一方未為先期通知而逕行終止租約者，最高應賠償他方不超過 1 個月租金之違約金等內容。
5. 新制房屋租賃契約明訂不得於契約書中約定承租人不得申報租賃費用支出、不得遷入戶籍及不得約定應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，由承租人負擔等事項。

除上述 5 項差異要點外，更貼心提醒身為租賃雙方的您，新制房屋租賃契約規定至少需提供 3 天以上之審閱期，並規定雙方需各執 1 份契約正本。建議您如果可行的話，能將所簽訂之契約書至法院或民間公證人公證將會更好，因為公證後之契約書對於承租人交還房屋，給付租金及違約金，出租人返還擔保金、租金等事項，不須訴訟即可請求法院強制執行，將使租賃雙方權益更加得以保障，並避免不必要之爭議。無論您是出租人或承租人，若您能多加留意定型化契約相關條款訊息，相信對您的租賃權益而言將更加一份公平與保障。