行政院
Executive Yuan

住宅租賃常見糾紛問答集

行政院消費者保護處

111年9月

行政院
Executive Yuan

租屋時最短租賃期間為何？
租期內房東是否可以調整租金？

最短租期

住宅租賃之租賃期間至少要有30日以上。

調整租金

租賃期間內房東不得藉任何理由要求「調漲」租金；但若房東願意「調降」租金，則不受限制。

房東為什麼要收押金？押金上限為何？

押金之用途

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。

押金之上限

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？
房東應於何時返還押金？

房客

房客應於簽訂租賃契約之同時，支付押金給房東。

房東

租賃期滿或租賃契約終止，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。

電費應如何收取？上限為何？

電費收取方式

1. 若無獨立電錶，而依每度金額計算電費時，「夏月」及「非夏月」之每度電費金額應分別詳列。
2. 若有獨立電錶，房東應按電費單所列金額收費

電費上限

1. 不論「夏月」或「非夏月」，房東均不得收取超過台灣電力股份有限公司所定當月用電量最高級距之每度金額。
2. 「夏月」及「非夏月」用電量最高級距之每度金額，請至台灣電力股份有限公司網頁查詢。

承租房屋後，房屋或設備有所損壞，應由何人負責修繕？

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

承租房屋後，是否可以將房屋轉租給其他人？

原則：不得轉租	例外：可以轉租
• 未經房東同意，房客不得將房屋之「全部」或「一部」轉租給其他人。	• 須經房東同意，房客才可以將房屋之「全部」或「一部」轉租給其他人。

房東是否可以要求房客負擔房屋稅或地價稅？

不得轉嫁房屋稅或地價稅

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」亦規定房屋稅或地價稅由房東負擔。
3. 所以，房東不得在租賃契約書內將其應負擔的房屋稅或地價稅轉嫁由房客負擔。

行政院
Executive Yuan

房東是否可以禁止房客申報租賃費用支出？

不得禁止申報租賃費用支出
1. 個人只要有所得就應該要繳納所得稅，房東亦不得為逃漏所得稅之行為。 2. 「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」中已明訂，房東不得禁止房客於申報所得稅時申報租賃費用支出。

行政院
Executive Yuan

房東是否可以禁止房客遷入戶籍？

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

房東是否可以禁止房客申請租金補貼？

不得禁止申請租金補貼
1. 申請租金補貼是房客的權利，「無須」事先取得房東同意。 2. 房客若遇到房東刻意刁難或以「調漲租金」或「提前終止租約」等不當手段，限制或阻止申請租金補貼，可向各直轄市、縣(市)政府地政局(處)或消保官提出申訴或檢舉。

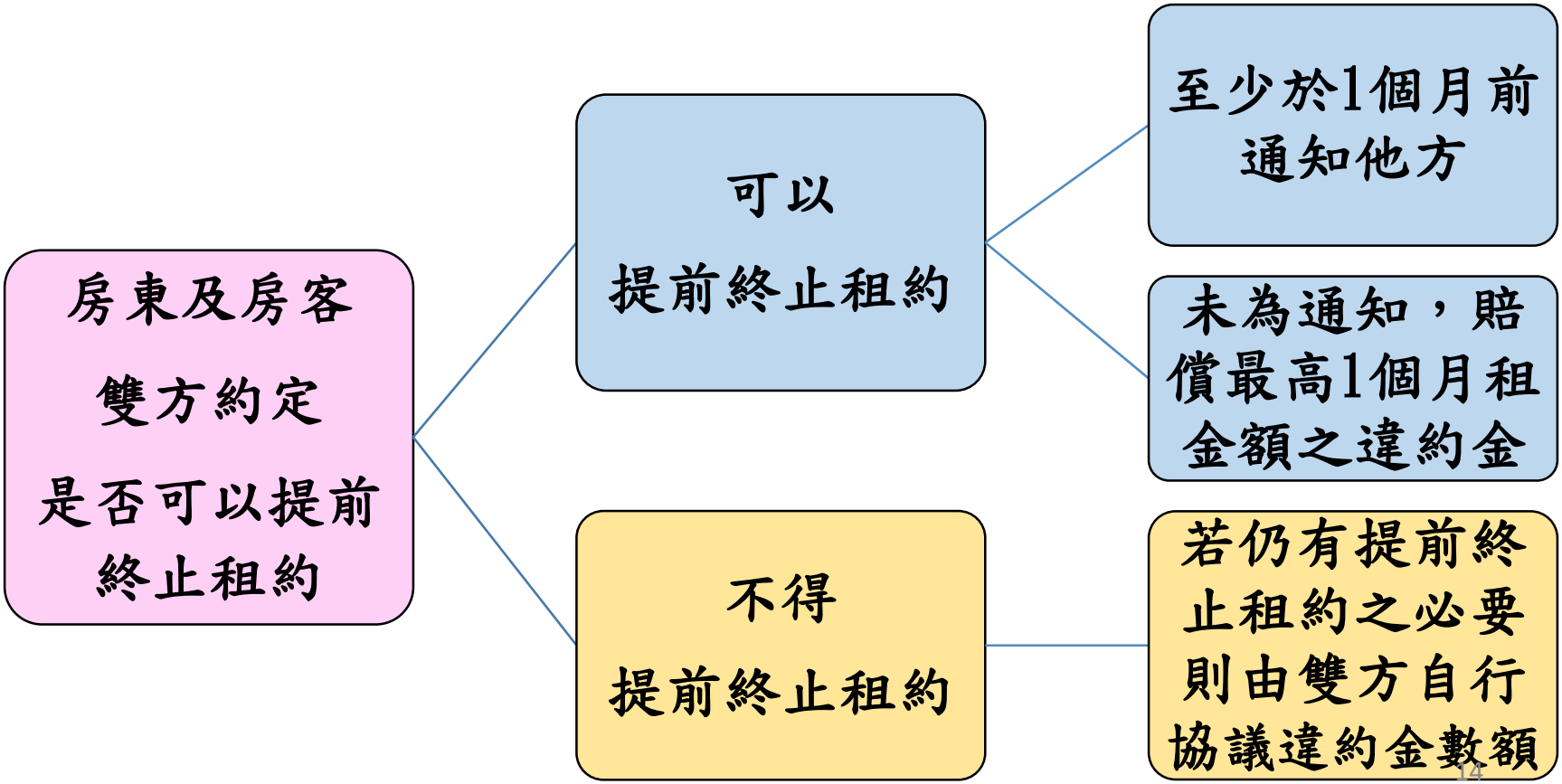
「房東」可以提前終止租約之法定事由為何？須要在多久之前通知房客？

提前通知	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
毋須提前通知	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。

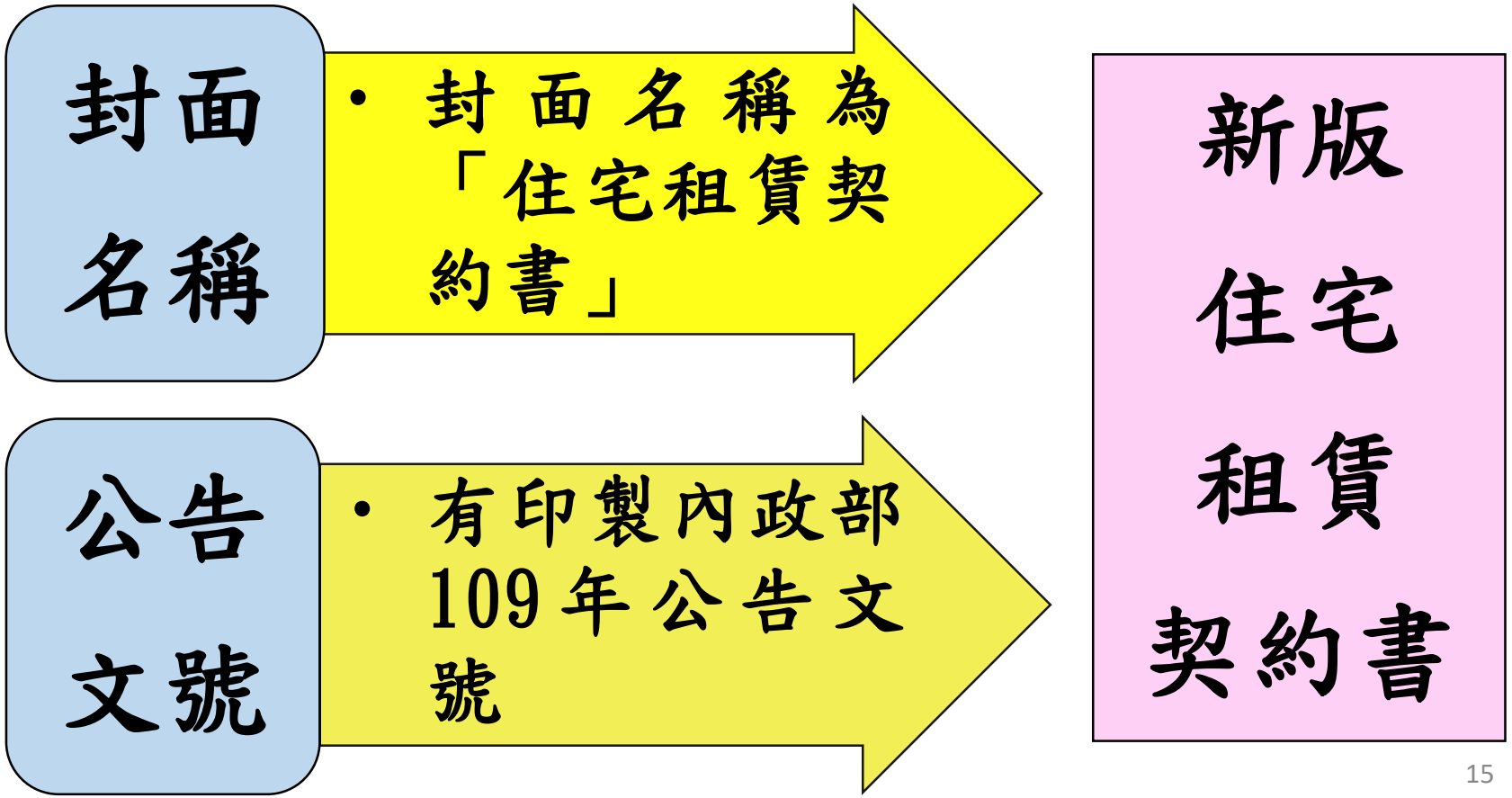
「房客」可以提前終止租約之法定事由為何？須要在多久之前通知房東？

提前通知	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。
毋須提前通知	房屋有危及房客(或其同住者)安全或健康之瑕疵。

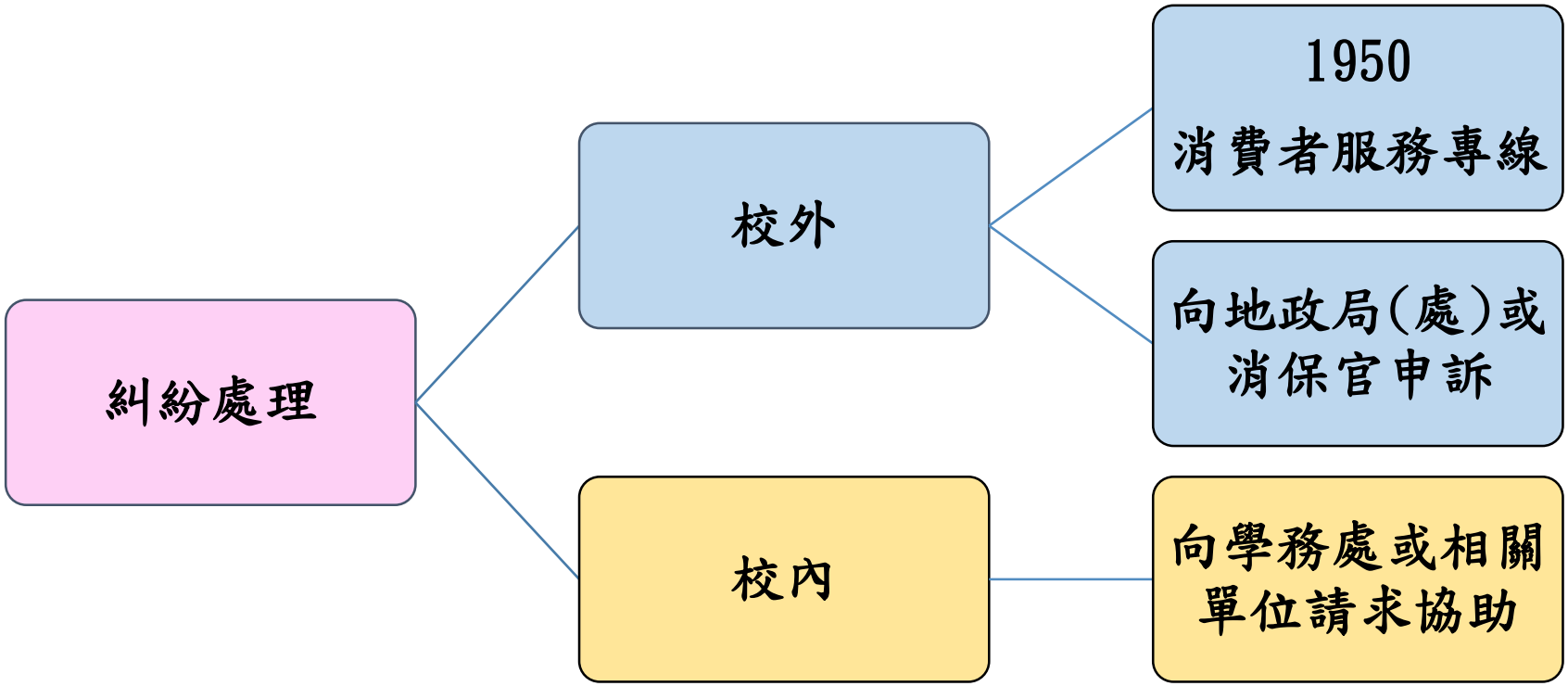
承租房屋後，若無法定事由，是否可以要求提前終止租約？



新、舊版租賃契約書如何區別？



學生遇到租屋糾紛時，可透過何種管道尋求協助？



行政院
Executive Yuan

行政院消費者保護處善意提醒

【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。