

住宅轉租新制上路，租屋更安心

資料來源：消費者保護處

行政院消費者保護處(下稱消保處)為建立健全之租屋市場秩序，規範「包租業」向「房東」承租房屋後再行轉租予「承租人」之法律關係，已審議通過內政部所研擬之「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」，俟內政部公告施行後，即可上路。

本次修正重點，說明如次：

一、 適用對象

「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」係用以規範「包租業」承租房屋後再行轉租予「承租人」之法律關係，與一般房東房客間之房屋租賃關係有別。

二、 租賃期間

明訂租賃期間不得少於三十日，並不得逾包租契約之租賃期間。

三、 押金上限及返還時間

為防止包租業超收及拒不返還押金爭議，明訂押金數額最高不得超過「2 個月租金之總額」。押金應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還。

四、 費用負擔

「包租業」及「承租人」得相互約定水、電、瓦斯等費用由何人負擔。此外，並明訂「電費」若約定由「承租人」負擔時，其計算基礎不得超過「台電夏季用電量最高級距之每度金額」，以避免包租業藉由收取高額電費，謀取不當利益。

五、 修繕責任

房屋或附屬設備損壞時原則上由「包租業」負責修繕，惟損壞係因可歸責於承租人之事由所造成時，包租業即不負修繕義務。包租業修繕期間，房屋若無法居住使用者，承租人「得請求扣除該期間之租金」。

六、 終止租約

- (一) 法定終止：明訂包租業及承租人得提前終止租約之法定事由，並規定應於一定期限前(按其情形有3個月及30日二種期限)以書面通知他方。惟，若有危害公共安全或危及承租人安全健康時，「得不先期通知」。
- (二) 意定終止：即使無法定終止租約之事由，租賃雙方亦可在權利衡平之前提要件下，約定是否得提前終止租約。提前終止租約應於「至少一個月前」

通知他方，未為先期通知而提前終止租約者，應賠償他方最高「一個月租金額」之違約金。

七、 公會協助義務

若原出租人提前終止包租契約，包租業應於「五日內」通知承租人終止轉租契約，並「協助承租人優先承租其他租賃住宅」。若包租業因故停業、解散或他遷不明時，承租人並得請求租賃住宅服務商業同業公會或其全國聯合會協調續租事宜，公會或其全國聯合會「不得拒絕」。

消保處提醒承租人，若租約有兩頁以上，宜蓋上騎縫章，避免被抽換；簽約過程中，可使用拍照、錄音等方式證明交屋現況；並建議可用劃撥、匯款等方式繳交租金，避免發生爭議而涉訟時，舉證困難。若遇有租約內容與「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」規定未合部分，可請求包租業修改或拒絕簽約，以保障自身權益。

消保處亦呼籲各包租業者，所提供之租賃契約內容應符合「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」之規定，倘租約內容與前開規定未合，經令限期改正而屆期不改正者，主管機關將依消費者保護法第56條之1規定處罰。

