

法院認證 退租賠 10 萬 租客怒「太信任才被騙！」

2019 年 09 月 01 日

【熊培瑄／台北報導】北市 1 名熟男日前租下位於北市民生東路 1 間店舖，月租 6.3 萬元，押金 30 萬元，雙方簽下 5 年長約，還到法院公證，豈料事後才發現，合約上載明「提前終止租約應沒收全數押金，另賠償 3 個月租金」，他日前想提前解約，果然被追討 49.9 萬元的賠償金，雙方協商後，熟男仍被扣押金 10 萬元，讓他火大怒控「我就是太信任人，才會被騙！」憤而向《蘋果》投訴。

民怒：合約多陷阱

53 歲的韓男從事貿易業，去年 7 月透過仲介介紹下，看中 1 間位於民生東路三段 113 巷、1 樓及地下 1 樓共約 36 坪的店面，打算做為辦公室及展示中心使用，每月租金 6.3 萬元含稅。由於迫切尋店，加上該房東已附櫃子、燈具等現成設備，韓男二話不說立刻決定簽約，「就是貪小便宜啦，想說可以省下一筆裝修費！」正式簽約時，房東臨時告知須付押金 30 萬元，加上仲介不斷在旁慫恿，「簽長期租約才不用怕漲租啊！反正租約到了，押金還可以拿回來。」韓男決定 1 次簽下 5 年租約，並遵循房東要求，雙方到法院辦理公證，回想過程，他無奈嘆「這時候我還不知道，合約裡處處充滿陷阱」。

「我就是太信任人，才會被騙！」韓男憤而向《蘋果》投訴，承租後才發現合約上載明「提前終止租約應沒收全數押金，另賠償 3 個月租金」，看到這項不合理條約，他決定在今年 7 月、正值租期滿 1 年時退租。仲介當下僅告知「只要將店面恢復到最佳狀態，點交就沒有問題」；豈料，一見到韓男自行裝潢的吧檯未拆，房東隨即再要求 1 萬元拆除費，再加上提前終止租約，共得支付高達 49.9 萬元的賠償金，損失慘重。

應留意不合理細節

面對房東要求天價賠償，韓男不滿怒控，「租約上沒有說明交屋的屋況，都是仲介口頭告知，那是不是只要房東和仲介自說自話，租客就得乖乖付錢？」直到他委託律師寄存證信函，對方才連忙改口只扣 1 個月的租金，還得加上 1 萬元拆除費及多租 15 天的租金、水電費，最後僅僅拿回押金 20 萬元。

針對房東收取高額押金，是否不合理？崔媽媽基金會法律服務組組長曹筱筠表示，承租人租下店面、辦公室作為營業用途，和房東同屬企業經營者，不適用於新版房屋租賃定型化契約，也不受定型化契約「押金 2 個月以內」條款拘束；此案例雖然押金高達 4.7 個月的租金，法律上來說仍屬合理。