

內政部新版租約 9 月上路 電費應分夏月、非夏月

2020-08-14 16:25經濟日報 / 記者翁至威／即時報導內政部



內政部新修正的「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」及「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」將於 9 月 1 日生效。本報資料照片

為加強保障房屋租賃雙方權益，內政部新修正的「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」及「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」將於 9 月 1 日生效。新版租約對於電費計收方式及租賃雙方修繕責任等事項都有明確的規範。民眾於租屋簽約時，應善用內政部版的租賃契約，才能保障自身權益，減少租賃糾紛。

內政部指出，新版的住宅租賃契約較過去增加分租套房或雅房的房東向房客收取的電費額度，應區分為夏月（6 月至 9 月）及非夏月，所收取的費額都不能超過台電公司所定當月用電量最高級距之每度金額。

另房客如因疾病、意外而有長期療養的需要，經醫療機構出具六個月以上診斷證明者，可主張提前終止租約；在房東修繕住宅期間致不能居住，房客也可主張扣除全部或部分租金。

此外，新版租約也將常見的租屋糾紛問題納入規範，以衡平租賃雙方權利義務關係。對房東而言，修正重點包括出租人於租賃期間不得藉任何理由要求調漲租金，另在簽約時，應出示有權出租住宅的證明文件，說明房客負責修繕之項目及範圍，並應於租賃期間保持住宅合於居住使用；租賃關係消滅後，房客遺留物經房東催告後，若仍不取回，則可予以拋棄。

對於房客而言，新版租約中修正內容包括房客不得擅自變更作非住宅使用、簽約時應出示身分證明文件、妥善保管使用租賃住宅、有轉租情形應於轉租後 30 日內通知出租人，新版租約推行後，將可提升住宅租賃雙方權益的保障。

內政部特別呼籲，民眾於簽訂租賃契約時不宜輕率，一定要詳閱契約書內容，並儘量採用新版住宅租賃契約，若有任何塗改，雙方必須於更改處簽名或蓋章，以確保雙方權益。民眾如有需要新版住宅租賃契約，可至內政部地政司網站「租賃條例專區」查詢下載使用。

內政部提醒，新版租約上路後，若遇有新簽訂契約內容與規定不符部分，可要求出租人修改或拒絕簽約，以保障自身權益；另依消費者保護法第 56 條之 1 規定，租約內容與規定不符部分，經限期改正而屆期不改正者，可處 3 萬至 30 萬元罰鍰，請民眾多加留意，以免觸法。