

租屋新契約 7月15日上路 電費設上限

工商時報記者蘇秀慧 / 台北報導 **中時電子報** www.chinatimes.com 2020-06-18 09:1

防止惡房東以不合理的契約條款坑殺租屋族，或租霸房客惡意破壞房屋所造成的租屋糾紛，行政院消保處 17 日公布升級後的住宅定型化契約規範，電費不能高於台電的收費；租賃期間不得調漲租金；房客若有長期醫療需求，可提前停租，反之若亂放爆裂物，房東可立即停租；新制最快 7 月 15 日上路。

行政院消保處審議通過「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」修正草案，名稱修正「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，避免日租型租賃衍生管理弊端，明訂租賃期間至少 30 天。保障承租人權益，出租人於租賃期間不得「調漲」租金。



權益保障升級，租賃期間不得「調漲」租金，可有條件停租。

圖 / 中時資料照

為切合住宅租賃實務，將欠繳的租金、租賃住宅毀損滅失的損害賠償及處理遺留物的費用納入押金擔保範圍。

消保處簡任秘書陳星宏表示，由於原規範與 2018 年公布施行的「租賃住宅市場發展及管理條例」有出入，以及 2017 年迄今租屋爭議仍多，因此予以修正，「房屋租賃 2.0，權益保障再升級」，違反規定可依據消保法規定限期改正，否則可罰 3 萬元以上、50 萬元以下罰鍰，並可連續罰。

租屋時電費收取常發生爭議，新制規定不論夏月、非夏月，電費收取都不能超過台電所定當月用電量最高級距的每度金額，禁止從中賺取不當價差。

終止契約方面也常有爭議，他指出，新制明訂出租人、承租人得提前終止租約的法定事由，並規定應於一定期限前，用書面通知對方，而一定期限前有三個月、30 天這二種期限；但若有危害公共安全、損害建築結構安全或危及承租人安全健康的情形，得不先期通知。

前述要提前三個月或 30 天，以書面通知對方終止租約的法定事由，也區分為出租人、承租人二種。例如出租人重新建築必要收回房子時，應在三個月前通知對方。又例如出租人不在期限內修繕租賃住宅，承租人可在 30 天前通知終止租約。

得不先期通知部分，陳星宏舉例說明，若房客在住處放爆裂物，房東得不先期通知，就停租；又如房客進行室內裝潢，損害建築結構安全，則房東可立即停租。