



# 租賃常見糾紛 懶人包



新北市新莊地政事務所 製作

資料來源：行政院消費者保護處  
租賃糾紛常見問題集111.09版

# 你應該知道的租屋小細節

新版  
契約

修繕  
歸屬

修繕  
歸屬

租金

電費

押金

申報  
費用

轉租

租金  
補貼

提前  
解約

稅賦  
轉嫁

遷入  
戶籍

租期





# 調整租金

## ❓ 租期內房東可否調整租金？

- 1、租賃期間內房東**不得**藉任何理由要求「調漲」租金！
- 2、但若房東願意「調降」租金 則不受限制。

# 房屋修繕

## ❓ 承租房屋後，房屋或設備有所損壞，應由何人負責修繕？

### 1、原則：房東修繕

- (1)租賃雙方沒有特別約定時。
- (2)損壞係因自然耗損或正常使用所致。

### 2、例外：房客修繕

- (1)租賃雙方約定由房客負責修繕。
- (2)損壞是由房客所造成。





# 押金

## ? 押金上限為何？

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？

房客應於簽訂租賃契約之同時，支付押金給房東。

## ? 房東為什麼要收押金？

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。

## ? 房客應於何時支付押金？

房客應於簽訂租賃契約之同時，支付押金給房東。



# 最短租期

❓ 租屋時最短租賃期間為何？

住宅租賃之租賃期間至少要有**30** 日以上。

# 房屋轉租

❓ 承租房屋後得否轉租給其他人？

1、**原則：不得轉租**

2、**例外：須經房東同意房客才可以將房屋之全部或一部轉租給他人。**





# 電費

## ? 電費應如何收取？

- 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。

## ? 電費上限為何？

- 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。



# 遷入戶籍

## ❓ 房東可否禁止房客遷入戶籍？

- 1、 「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」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。

# 租屋補貼

## ❓ 房東是否可以禁止房客申請租金補貼？

- 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。



# 申報費用支出

## ❓ 房東可否禁止房客申報租賃費用支出？

- 1、個人有所得就應該要繳納所得稅，房東不得逃漏所得稅。
- 2、「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」規定房東**不得禁止**房客於申報所得稅時申報租賃費用支出。

# 不得轉嫁稅賦

## ❓ 房東可否要求房客負擔房屋稅或地價稅？

- 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」規定房屋稅或地價稅由房東負擔。
- 3、所以房東不得在契約書內將其應負擔的房屋稅或地價稅轉嫁由房客負擔。



# 提前終止租約-房東

❓ 房東可提前終止租約之法定事由為何？須在多久前通知房客？

時間	法定事由
3個月前通知	為重新建築而必要收回。
30天前通知	<ol style="list-style-type: none"><li>1.房客積欠租金或費用總額達 2 個月之租金額。</li><li>2.房客擅自將房屋變更為非居住使用。</li><li>3.房客未經同意，將房屋轉租他人。</li><li>4.房客故意毀損房屋或設備，不為修繕或賠償。</li><li>5.房客未經同意或未依法令規定進行室內裝修。</li></ol>
不必提前通知	<ol style="list-style-type: none"><li>1.違法使用房屋、存放爆炸性或易燃性物品。</li><li>2.進行室內裝修損害建築結構安全。</li></ol>



# 提前終止租約-房客

❓ 房客可提前終止租約之法定事由為何？須在多久前通知房東？

時間	法定事由
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。
不必提前通知	房屋有危及房客或其同住者安全或健康之瑕疵。



# 提前終止租約

❓ 承租房屋後，若無法定事由，是否可以要求提前終止租約？

雙方約定，  
可以提前終止

至少於1個月前通知他方

未通知，賠償最高1個月租金額之違約金

雙方未約定，  
不得提前

若仍有提前終止租約之必要，則由雙方自行協議違約金數額



# 請使用新版契約書

## ~減少租屋糾紛~

### ❓ 如何分辨新舊版本？

🏠 封面名稱為：「住宅租賃契約書」

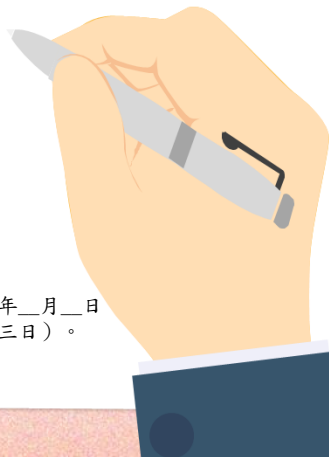
🏠 有印製內政部109年公告文號

🔍 請下載「內政部-契約書範本」  
使用最安心！



中華民國91年1月30日內政部台內中地字第0910083141號公告頒行  
(行政院消費者保護委員會第86次委員會議通過)  
中華民國105年6月23日內政部內授中辦地字第1051305386號公告修正  
(行政院消費者保護會第47次會議通過)  
中華民國109年8月26日內政部台內地字第1090264511號函修正

## 住宅租賃契約書



#### 契約審閱權

住宅租賃契約（以下簡稱本契約）於民國\_\_年\_\_月\_\_日

經承租人攜回審閱\_\_日（契約審閱期間至少三日）。

出租人簽章：

承租人簽章：



# 貼心提醒

## ★ 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。

