

## 新租屋契約 不可拒絕房客入籍

2016年07月09日

違反最高 50 萬罰金 內容須明訂收費標準

【陳建宇／高雄報導】去年惡房東張淑晶事件引發各界關注，為消除房東與房客間的爭議，內政部研擬「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」已通過審核並公告，明年起實施。但專家認為仍有缺漏，該條款僅對企業房東有約束力，且要在條文內加載可逕送強制執行，並將租約帶到法院公證，才具有強制力。



蘋果日報

內政部研擬新版的房屋租賃定型化契約，添加了應記載及不得記載事項，預計明年上路。唐郡威攝

新版的「房屋租賃定型化契約」與舊版本有哪裡不同？首先是「法律效力」。住商不動產農十六文信加盟店店東邱永發表示，過去租屋契約雖然也是根據內政部的契約範本而來，但對於契約記載事項並無約束力，新版租屋契約屬於法規，明確指出應記載及不得記載事項，若違反可依《消保法》處最高 50 萬元以下罰金。



租屋合約須至法院公證，違約時才可請法院強制執行。

---

押金最高只可收 2 月

許多租屋族是看中學區而租屋，但很多房東不願讓房客將戶籍遷入，新版租屋契約發布後，房東不可拒絕房客遷入戶籍的要求。租屋族小林說：「可以設籍在租屋處對家長來說方便多了，不用去借戶籍。」不過此舉僅針對「企業房東」，即以租屋為業的團體或個人。住商不動產法務協理吳光華表示，按照內政部說法，民眾若只是臨時將家中閒置出來的房子出租，可不受限制，能拒絕民眾遷入戶籍的要求。如何認定是否為企業房東，吳光華認為會出現許多爭議。新版租屋契約也規定，水、電、瓦斯、上網及有線電視等項目，都須明訂收費標準，以免房東獅子大開口。假設 1 度電台電收 4.5 元，房東卻要收 5 元，民眾就當冤大頭了。邱永發表示，押金、違約金也是新版租屋契約重點，押金最高只能收 2 個月租金，違約金最高不得超過 1 個月租金，都保護了租客的權益。

---



新版房屋租賃契約僅對企業房東有約束力。



水、電、瓦斯等計價方式，應在租屋前說清楚講明白。

## 新舊租屋契約差異

資料來源：《蘋果》採訪整理

版本	新(企業房東)	舊
法律效力	屬於法規命令，具有法律效力，違反者可依《消保法》處50萬元以下罰款	近似行政指導，僅供民眾參考，不具備任何法律效力
強制力	無，合約內容要加註「可逕送強制執行」，房東與房客雙方並到法院公證租約，才具強制力	
押金	押金不得超過2個月租金	無上限規定
違約金	違約金不得超過1個月租金	無上限規定
其他	<ul style="list-style-type: none"> <li>●租約需明定水、電、瓦斯、有線電視、上網等各種收費標準</li> <li>●屋內損壞若非房客惡意破壞，修繕費由房東負擔</li> <li>●提前終止租約，雙方須在1個月前告知</li> <li>●房東不得拒絕房客遷入戶籍</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●無企業房東之分</li> </ul>

房東的權益則被忽略

相對地，房東的權益在本次新版租屋契約中被忽略。邱永發舉例：「過去曾經有房客租了店面做生意，租約走到一半卻說不租了落跑，房東不僅水電費、房租討不到，甚至還要自己花錢拆除裝潢。」在這種情況下，最多 2 個月的押金根本不夠負擔房東的支出，更遑論拿不到的 1 個月違約金。

但無論新版租屋契約上路與否，當一方違約時想逕自請法院強制執行，除非合約內容有加註「可逕送強制執行」，房東與房客雙方並到法院公證租約，否則還是得經由訴訟方式取得應有權利。

---

#### 【專家意見】租客須提高消費意識

租屋糾紛層出不窮，這次的新版租屋契約書多少補強了原有租屋契約的不足，不過仍不夠周延，因此租客必須更提高消費意識，如水電的價格行情是多少，一定心裡要有個底，承租時的度數是多少也要清楚，才不會被不肖房東佔盡便宜。