

## 大樓有凶宅 退租變違約

2015 年 07 月 20 日

港人控廣告不實 律師：雙方同意租約有效

注意細節

【鄭婷方／台北報導】租屋的金額雖較買賣房屋小，但仍要睜大眼，以免徒增困擾。港人袁先生向《蘋果》投訴，因來北市工作，急尋能短租 3 個月的套房，在 591 租屋網找到北市新生北路二段，月租金 2 萬元的套房，看屋後現場簽約，但事後才驚覺是曾發生火災及命案的「錦新大樓」，要求退租，和房東起糾紛。



投訴人簽約後才發現北市中山區新生北路二段的「錦新大樓」，曾發生火災及命案，便不願承租。彭仁義攝

袁先生表示，當初該廣告在 591 租屋網刊登時，地址載明是新生北路二段的 1 戶 11 樓的套房，但地圖標示靠近民生東路一段與新生北路二段 72 巷，和何姓房東相約在捷運中山國小站，實地看屋發現是新生北路二段 108 號的 7 樓套房。看屋時，因短租需求，房東將月租金漲至 2.5 萬元，雙方談妥後簽約於 7 月 16 日起生效，袁支付 2 萬元訂金。

沒收 2 萬元訂金

「我是香港人，對台北不熟，回家循地址查，才發現那是台灣 10 大凶宅大樓之一，很嚇人。」袁先生表示簽約後隔天，向房東要求退租，並質疑房東有廣告不實疑慮，刊登廣告的房屋位置與樓層，皆和現場不同，且未說明該大樓背景。房東何先生則說，網頁有標示網頁地圖和實際位置有落差，而樓層則是誤植，但看屋時帶袁先生在出租戶看過，「袁先生看屋時，表明設備和裝潢很理想，雙方才簽約。」他補充，該套房非凶宅，且袁先生未支付租金尾款，因此仍扣留房屋鑰匙，目前將訂金 2 萬元作為違約款沒收「違約是扣 1 個月租金，我已經少扣了。」律師蔡志雄表示，租屋廣告只是媒介，若和實際情況有出入，房客雖能主張房東廣告不實，但租約是在租賃雙方見面後房客同意下才簽，租約仍具效力。此外，房東必須是職業房東才算是「業者」，適用《消保法》，如對外有招租招牌，有多個物件出租等，個體戶則不適用。