

租屋簽約須注意，居住權益有保障

「包租代管」是國家為實現居住正義，所採行之重要住宅政策，為了解包租業對「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」遵循狀況，行政院消費者保護處(以下簡稱行政院消保處)會同內政部(地政司)及地方政府地政局(處)於本(112)年4月至5月間辦理「112年度住宅轉租定型化契約查核」。

行政院消保處針對全國市佔率較高之25家包租業所使用之50份住宅轉租契約書進行查核，每份契約書均查核「租賃期間」、「修繕」及「提前終止租約」等15項目，共查核750項次，計有219項次不符合規定，契約內容整體項次不合格率為29.2%，不合格內容則散見於32份契約中。查核業者名稱及不符合規定之違規項目，詳如查核結果彙整表。

對於契約內容不符合規定之包租業，經行政院消保處請內政部(地政司)督導各地方政府地政局(處)依消費者保護法第56條之1規定命其限期改正後，已有28份契約改正完畢，其餘4份契約因消費者認為契約內容未影響其權益，考量契約安定性，故未配合進行改正。

「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」之規定，均涉及消費者租屋權益，行政院消保處提醒消費者，簽約前應特別注意下列幾點規定：

✚ 「租賃期間」規定

- (一) 包租業與原出租人簽訂包租契約後，在包租契約期間內，才有權利將房屋再行轉租給承租人。
- (二) 消費者應檢視「包租業合法轉租之證明文件」，並注意「轉租契約期間不得超過包租契約期間」，以免產生無權占有房屋之情形。

✚ 「修繕」規定

- (一) 房屋或附屬設備損壞時，原則上應由包租業負責修繕。包租業若遲未修繕，承租人得自行修繕，並請求償還修繕費

用或於租金中扣除。

- (二) 消費者應檢視契約內容是否有以個別磋商方式，降低包租業之修繕責任，或禁止消費者自行修繕等情形，以維護居住權益。

✚ 「提前終止租約之約定」規定

- (一) 在無法定終止租約事由之情形下，租賃雙方得否於租期屆滿前提前終止租約、提前通知期限及違約金上限等重要事項，已有明文規範，以預防租賃一方無預警提前終止租約，他方須臨時搬家或房屋閒置之爭議。
- (二) 消費者應注意因個人因素欲提前終止租約時，須提前通知之期限及業者是否訂定高額違約金，以避免權益受損。

✚ 「租賃住宅返還」規定

- (一) 租賃關係消滅時，出租人及承租人應共同完成點交程序，且押金返還與房屋返還應同時為之，對租賃雙方始屬公平合理。
- (二) 消費者應注意契約中關於房屋點交之程序及押金返還之時間點，避免租賃關係消滅後再生爭議。

行政院消保處呼籲包租業者應依照「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」之規定，擬定契約條款，不得假借「個別磋商」之名，變更契約內容，更不得有「轉租契約期間逾越包租契約期間」，違反轉租基本概念之不適法情況發生。

行政院消保處也提醒消費者，租屋環境之好壞，關乎居住之舒適安全；而轉租契約之內容，更影響租賃之權益保障。消費者於簽約前，除應確實檢視實際屋況，避免日後糾紛外，亦應逐點核對轉租契約內容是否與「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」相同，倘遇契約內容不合規定之業者，應請業者改正或拒絕簽約，並可向各地方政府地政局(處)提出檢舉。

詳細「附表」請上行政院消費者保護會網站

<https://cpc.ey.gov.tw/Page/6C059838CA9744A8/c6be8ffb-6019-4445-9d0d-b6029134afcl>

住宅轉租契約—租屋族的另項選擇

適用住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項

包租業者應：


- 🏠 提出合法轉租證明。
- 🏠 轉租契約期不得超過包租契約期。
- 🏠 包租契約提前終止時：
 1. 應於知悉提前終止契約之次日起5日內通知承租人終止轉租契約。
 2. 協助承租人優先承租其他住宅。

消費者應瞭解

- 🏠 房屋及附屬設備之修繕，原則上由包租業者負責。
- 🏠 租賃房屋返還：
 1. 包租業者及承租人應共同完成點交。
 2. 包租業者應同時返還押金。



法規連結

 行政院消費者保護處 廣告

(行政院農業部林業試驗所政風室)

資料來源：行政院消費者保護會官網