

租屋新保障 租賃契約新制元旦上路

你是惡房東或惡房客嗎？近年因房屋租賃所衍生的租屋糾紛事件時有所聞，通常多肇因於租賃雙方不了解彼此權益。內政部發佈的新版房屋租約「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」已於今(106)年 1 月 1 日起正式上路，未來所有出租房屋的房東皆必須遵守租賃契約所有事項，臺北市政府地政局提醒，如違反規定，最高將處新臺幣 30 萬元罰鍰。

新版「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」中，明確規範不能限制房客遷入戶籍，且明定不能限制房客申報租金以扣繳綜合所得稅外，對於押金、水電費、修繕義務及提前終止租約等約定常見的租賃糾紛，均有詳細規定，例如擔保金（押金）最高不得超過 2 個月租金總額、水費及電費單價計算、設備損壞以房東修繕為原則，以及違約賠償金額最高不得超過 1 個月租金等，新規定自明年元旦起即可據以規範。

地政局為配合內政部政策推行，已對國內各大專院校進行宣導，也在市立圖書館、社區大學等地舉辦說明會，向房東及房客進行推廣，並發函各社區管理委員會協助宣導社區所有權人，如有出租房屋供作住宅使用，需使用符合內政部公告「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」的租賃契約。

此外，地政局更進一步要求租屋網站廣告業者，於網站連結房屋出租或租屋內容時，必須增加「警語視窗」，以保護使用及透過網站查詢相關租屋資訊的消費者權益，達到健全租屋市場目的。地政局也呼籲，民眾簽訂租賃契約時，切記要詳閱契約書內容，並儘量採用新版租賃契約書，以免權益受損。