

租賃住宅市場發展及 管理條例一本通

房客篇

我跟房東簽訂的租約，發現有部分約定違反內政部公告「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，合約還有效嗎？

有效，但租約內容違反應約定及不得約定事項的部分無效，而應約定事項未載明於契約時，仍可主張構成契約之內容。





房東可以任意以押金扣抵房租嗎？

不行，押金僅於租約終止後，如果有未清償租金或賠償費等債務時，才先以押金扣除。



租期屆滿前，可以向房東主張不需賠償而終止契約嗎？

原則不可以，但有4種情形可以例外：

1. 疾病或意外等因素，而難以繼續居住，且療養期經醫療機構證明需超過6個月。
2. 承租住宅不符合居住使用，有維修必要，經催告房東而不處理。
3. 因地震等非房客的原因，導致承租住宅部分滅失，剩餘部分難以居住。
4. 因第三人對承租住宅主張權利，導致房客無法居住。

(另房東亦有可主張終止契約而不需賠償的項目，請參房東篇)





如果符合可以提前終止租約的法定要件，租約是不是就可以馬上終止嗎？


不行，房客需先檢附事證，於30天前以書面通知房東。




我向包租業者承租住宅時，該留意哪些事項？

1. 業者必要資訊有無揭露
 - 登記證
 - 同業公會會員證書
 - 租賃住宅管理人員證書
2. 簽約前，攜回租約審閱3天以上。
3. 檢視包租業提供之「租賃契約書」是否符合內政部公告之『住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項』。
4. 住宅租賃契約書、住宅租賃標的現況確認書、屋況與附屬設備點交證明文件、租金、押金及相關費用收據等是否已由專任租賃住宅管理人員簽章。







我在591看到房東登的租屋廣告，但租約簽訂，實際入住後，發現廣告內容很多都錯的，我可以向591請求賠償？




591等媒體經營者，如果明知或可得而知房東刊登廣告中的面積、屋齡、樓層別及法定用途與事實不符，對房客因信賴所產生的損害，應與房東連帶負賠償責任。




我將租金交給代管業者時，該留意哪些事項？

- 
1. 業者有無出示房東委託代收租金的證明。
 2. 租金收據是否已由專任租賃住宅管理人員簽章。



與我簽約的租賃住宅包租業者突然結束經營，該如何處理？



房客得向新竹市租賃住宅服務商業同業公會或它的全國聯合會協調續租或終止租約事宜，如因此受有損害，更可以向全國聯合會請求代為賠償。



發行單位／新竹市政府地政處

插畫家／寂寞鱷魚

編輯單位／思麥特活動創意整合行銷有限公司

出版日期／2018年10月初版