

Poin Utama Spesifikasi Kontrak Sewa Menyewa Perumahan Versi Departemen Dalam Negeri, Perhatian Sewaktu Menandatangani Kontrak dan Jalur Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa

- I. Poin Utama Spesifikasi Kontrak Sewa Menyewa Perumahan
 - (I) Selama masa sewa, orang yang menyewakan tidak boleh meminta kenaikan biaya sewa dengan alasan apapun.
 - (II) Uang jaminan tidak boleh melebihi total biaya sewa selama 2 bulan.
 - (III) Tagihan listrik yang dipungut orang yang menyewakan dari penyewa, harus membedakan bulan musim panas (Juni hingga September) dan bulan non-musim panas, jumlah biaya yang dipungut tidak boleh melebihi harga listrik per kWh berdasarkan kelas interval maksimum yang ditetapkan oleh Taipower untuk bulan tersebut.
 - (IV) Perbaikan perumahan yang disewakan atau fasilitas pendukung harus ditanggung oleh orang yang menyewakan, kecuali jika disepakati lain dalam kontrak, terdapat ketentuan lain menurut kebiasaan, atau kerusakannya disebabkan oleh kesalahan penyewa.
 - (V) Jika orang yang menyewakan melakukan perbaikan yang diperlukan terhadap perumahan yang disewakan, penyewa tidak boleh menolak; selama masa perbaikan, jika perbaikan menyebabkan seluruh atau sebagian dari perumahan yang disewakan tidak dapat dihuni dan digunakan, penyewa boleh meminta pemotongan seluruh atau sebagian dari biaya sewa.
 - (VI) Ketika hubungan sewa menyewa telah tiada dan setelah serah terima selesai, benda yang ditinggalkan penyewa, setelah orang yang menyewakan telah mendesak dengan menetapkan batas waktu, namun tidak diambil oleh penyewa sesuai batas waktu yang ditetapkan, dianggap penyewa telah melepaskan hak milik benda yang ditinggalkan, biaya yang dikeluarkan orang yang menyewakan untuk menangani benda yang ditinggalkan, dapat dipotong dari uang jaminan penyewa.
 - (VII) Tidak boleh membatasi penyewa melaporkan pengeluaran biaya sewa dan melakukan pendaftaran rumah tangga.

(VIII) Pajak yang harus ditanggung oleh orang yang menyewakan, tidak boleh dibebankan kepada penyewa.

II. Perhatian Sewaktu Menandatangani Kontrak

(I) Memastikan identitas pembuat kontrak

1. Sewaktu menandatangani kontrak, harus terlebih dahulu memastikan identitas pihak lain, bisa dengan saling menunjukkan kartu identitas, kartu SIM atau kartu Asuransi Kesehatan atau dokumen bukti identitas lainnya. Bila bukan kedua belah pihak yang menandatangani kontrak secara langsung, maka harus meminta orang yang menandatangani kontrak tersebut untuk menunjukkan surat persetujuan pemberian kuasa untuk menandatangani kontrak.
2. Penyewa boleh meminta orang yang menyewakan untuk menunjukkan bukti hak seperti sertifikat hak milik, transkrip pendaftaran properti atau kontrak sewa menyewa semula (harus perhatikan isi kontrak tersebut, apakah terdapat perjanjian dimana selama masa sewa dilarang mengalihkan penyewaan, dan apakah masa sewa kontrak sewa menyewa yang merupakan peralihan penyewaan, melampaui masa sewa kontrak sewa menyewa semula.)

(II) Sewaktu menandatangani kontrak, harus memastikan kondisi properti pada saat tersebut, misalnya apakah penyediaan air dan drainase normal, apakah ada situasi kebocoran air, apakah ada fasilitas pemadam kebakaran, fasilitas pendukung serta fasilitas lainnya, untuk menghindari terjadinya sengketa sewa menyewa di kemudian hari.

(III) Untuk penyerahan dan pengembalian uang jaminan (atau biaya sewa), harus dibuatkan tanda terima, atau dengan cara mencantumkan kata “telah diterima” dalam kontrak sewa menyewa yang dipegang.

(IV) Cara perhitungan biaya manajemen, air dan listrik, gas, TV kabel dan biaya internet serta cara kontak orang yang menyewakan dan penyewa harus dicantumkan dengan jelas dalam kontrak sewa menyewa. Bagi yang menyewa kamar atau suite, Taipower menghitung harga listrik per kWh berdasarkan total listrik yang digunakan oleh satu unit rumah berdasarkan kelas interval, jumlah

kWh mencakup total penggunaan listrik setiap kamar dan area umum, jumlah biaya listrik yang dipungut orang yang menyewakan tidak boleh melebihi harga listrik per kWh berdasarkan kelas interval maksimum yang berlaku pada bulan musim panas (Juni hingga September) dan bulan non-musim panas yang ditetapkan oleh Taipower.

- (V) Sewaktu menandatangani kontrak, harus disepakati apakah kontrak sewa dapat diakhiri lebih awal sebelum berakhirnya masa sewa, dan harus memperhatikan apakah jumlah kompensasi untuk pelanggaran kontrak layak dan pantas.
- (VI) Kontrak sewa menyewa harus memberikan periode ulasan paling sedikit 3 hari, sewaktu menetapkan kontrak, kontrak ditandatangani atau distempel secara langsung oleh kedua pihak sewa menyewa, dan menuliskan dengan jelas alamat pendaftaran rumah tangga dan nomor identitas, nomor pajak dan data lainnya, kontrak harus dibuat dalam rangkap dua, dimana kedua pihak sewa menyewa masing-masing memegang satu kontrak asli.
- (VII) Bila kontrak sewa menyewa lebih dari 2 halaman, kedua pihak sewa menyewa sebaiknya menambahkan stempel di antara lembaran kontrak, supaya isi kontrak tidak tertukar; bila isi kontrak ada perubahan, juga harus ditandatangani atau distempel di bagian perubahan.
- (VIII) Sewaktu menandatangani kontrak, silakan menggunakan kontrak sewa menyewa perumahan versi Departemen Dalam Negeri, isi rinciannya dapat digunakan dan diperoleh dari “Bagian Peraturan Perundang-undangan Sewa Menyewa” pada situs resmi Divisi Pertanahan di bawah Departemen Dalam Negeri.

III. Jalur Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa

- (I) Berdasarkan isi Pasal 43 dan Pasal 44 Undang-Undang Perlindungan Konsumen Taiwan, penyewa boleh mengajukan pengaduan kepada orang yang menyewakan, perkumpulan perlindungan konsumen, atau pusat layanan konsumen; bila tidak mendapatkan penanganan yang layak, maka boleh mengajukan pengaduan kepada pejabat perlindungan konsumen tingkat pemerintah kotamadya atau kabupaten (kota); bila tidak mendapatkan penanganan yang layak juga, maka boleh

mengajukan permohonan mediasi kepada Komite Mediasi Sengketa Konsumen tingkat kotamadya atau kabupaten (kota).

- (II) Mengajukan permohonan konsiliasi berdasarkan Peraturan Pembentukan dan Prosedur Konsiliasi Komite Konsiliasi Sengketa Properti di tingkat kotamadya atau kabupaten (kota).
- (III) Mengajukan permohonan mediasi ke Komite Mediasi tingkat desa, kampung, kota (distrik), sesuai dengan peraturan perundang-undangan mediasi tingkat desa, kampung, kota.
- (IV) Berdasarkan isi Pasal 403 dan Pasal 404 Undang-Undang Acara Perdata Taiwan, mengajukan permohonan mediasi kepada pengadilan.
- (V) Berdasarkan Undang-Undang Arbitrase Taiwan, mengajukan permohonan arbitrase kepada lembaga arbitrase.
- (VI) Mengajukan permohonan konsultasi dan penanganan pada platform konsultasi sewa menyewa perumahan yang didirikan oleh Yayasan Ibu Cui, atau melakukan konsultasi melalui situs resmi operator Layanan Pelanggan cerdas “Julia dari Divisi Pertanahan” yang disediakan Divisi Pertanahan di bawah Departemen Dalam Negeri.