

## 崔媽媽基金會公布 5 大租屋糾紛 趨吉避凶法

開學前是租屋旺季，若簽約前未小心檢視合約，可能在解約或合約到期時易發生糾紛！崔媽媽基金會就統計出租屋的前 5 大糾紛，包括提前終止合約、押金返還、修繕分擔、水電分擔與人際互動。其實簽約時只要白紙黑字加註條款，就能減少許多爭議。基金會針對這些糾紛，教大家如何避免以及解決之道。

### 一、提前終止合約

- (一) 違約金有無：想提前中止合約時，需注意簽約時是否有加註違約金及金額，有的話就須依約履行，不能任意終止。
- (二) 須月前告知：想提早中止合約最少要一個月前告知，建議以愈能留下證據的告知方式愈好，方便糾紛時舉證。
- (三) 合約中止權：合約上是否有載明誰有權終止合約，若房客無終止權則即使搬走仍需付租；而房東若無終止權，也不得要房客提早搬。

崔媽媽基金會租屋部主任馮麗芳建議，最好的告知終止合約方式為存證信函，可證明告知時間與內容。馮主任也建議大家勿將存證信函視為充滿敵意的舉動。

### 二、押金返還

- (一) 承租拍屋況：押金是否順利返還常與退租時屋況有關，建議租屋時即可拍照存證。
- (二) 預扣水電費：退租時房東多會預扣水電費，一般住家約 3~5 千、雅房或小套房約 1~3 千為合理；另外，退租隔日房東也可至電力或水公司先結清費用。
- (三) 記家具狀況：租屋時屋內有哪些家具、家具是否破損等現況，都要記載在雙方的合約中，以免退租時因家具問題導致押金被扣。
- (四) 註明返還狀況：合約中若未註明返還時的屋況，則以承租時的屋況為準；而破損、維修所產生的費用、房客遺留物的清潔費等也要簽約時先註明，以減少退押金時的爭執。
- (五) 要確認點交：退租時要與房東一一確認交還的屋況、家具等，避免草率退租而事後紛爭，導致押金被扣。

### 三、修繕分擔

- (一) 房東有責修繕：租約中若未註明修繕責任，則正常使用的修繕，房東需全部負責，包括消耗品亦然；但多數房客會自付燈泡等小物，讓租賃關係較合諧。
- (二) 自行修繕注意：若要自行修繕須先取得房東同意，包括金額也要先取得共識，勿擅自修復，免得房東不認帳而發生糾紛。
- (三) 收據可抵房租：取得房東對修繕及金額的同意後，還要保留單據，如此才可抵免房租，避免口說無憑惹紛爭。
- (四) 拒修可以解約：房東拒絕修繕時，房客可寄存證信函請房東限期修復，逾期後可自行僱工並減抵房租；房客也可以逾期未修為由終止租約。

### 四、水電費用

- (一) 了解電費算法：電費因季節、級距不同，每度電的費用也不一樣，最高為

5.63 元，若房東 1 度電收超過 5.63 元就不合理。

(二)獨立電錶關係：分租的房間若裝獨立電錶，電費計價仍以總電錶的級距收費，金額比獨立電錶貴；應以總電錶的級距收費為準，乘以獨立電錶度數才合理。

#### 五、分租人際互動

(一)有無生活公約：想租分租房間前，先確認室友間有無明定的生活公約，若無公約，則無法以髒亂等習慣不合為由提早解約。

(二)戀人寵物規範：租屋前對是否可養寵物、可留友人過夜等都要確認清楚，若合約未載明，就不可以此為由退租。

#### 專家說

崔媽媽基金會租屋部主任 馮麗芳

簽約前可將屋況拍照附在約中，雙方蓋章，如此退租時可避免糾紛。