

## 明志科大校外賃居學生 Q&A

**Q：租期內房東突然調漲租金可以嗎？**

A：租賃期間內房東不得藉任何理由要求「調漲」租金；但若房東願意「調降」租金則不受限制。

**Q：房東為什麼要收押金，押金可以收多少？**

A：押金之用途在於，若房客於租屋期間有積欠租金、水電費、瓦斯費、管理費；或因為可歸責於房客的原因造成房屋或設備損壞；或房客有提前終止租約等違約情形時，房東就可以由押金中扣抵，以保障本身權益。押金最多不得超過 2 個月房租的總額 如果超過者房客得要求以超過的部分抵付房租。

**Q：定金支付了之後，若有一方反悔不租，定金可以拿回來或要求賠償嗎？**

A：定金是契約履行前的一種承諾，通常是在看屋後簽約前，房客有意承租，房東也願意出租，這時房客會預先付給房東一定數量的金額，用來肯定雙方均會履行租約的一種承諾，因此，如果因為房客的原因違約不能履行，不得請求返還定金，若是可歸責於房東之事由，房東應加倍返還其所收受之定金。

**Q：未成年人可以簽訂租賃契約嗎？**

A：參照民法第 13 條及第 79 條規定，未成年人屬限制行為能力人，未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力。但若租賃房屋是該未成年人日常生活所必需(例如：家住高雄，學校在臺北，每日通勤恐有困難)，依民法第 77 條但書規定，即使未得到父母同意，租賃契約仍是有效。

**Q：一度電 5.5 元，房東是不是違法？**

A：以往分租套房多會採以度計費的方式來收取電費，收取的額度也沒有明確規範。租賃住宅條例公告後，住宅租賃應記載及不得記載事項及應約定不得約定事項規範電費收取標準，不得超過台電公司所定當月用電量最高級距之每度金額。所以房東的電費收取**只要不超過現在規定夏月 6.99 元/度非夏月 5.48 元/度**，就不算違法。但畢竟電費收取是代收費用，建議房東不可以此營利，若發現房東有超收行為，房客可向當地縣(市)政府的地政局(處)、消保官檢舉。

**Q：通知房東修繕，但房東一直不處理，可以因此拒付租金嗎？**

A：房客不能以房東不修繕為由，拒付租金。房客可為的作法是**通知房東**，若房東未能於房客所定相當期限內修繕時，房客得自行僱工修繕，修繕費用得請求房東支付或由租金扣除。

**Q：租賃期間房東可以任意進入租屋處嗎？**

A：當房屋出租後，房東雖然擁有所有權，但房屋的完全使用權屬於房客，房東進入出租房屋時，**必須經過房客同意**，否則不可任意進出。若房東未經房客同意，即擅自進入出租房屋，恐涉刑法第 306 條「無故侵入他人住宅罪」。

**Q：如果要繼續住，要如何辦理續約呢？**

A：不論是房東或房客哪一方要續約，最好都能養成以**書面續約**的「法律習慣」，避免口頭續約因租期爭議衍生「不定期租賃」且無憑據舉證，建議在租約到期前 1 個月，租賃雙方先行確認是否續租，可以直接在原租賃契約上更新租賃期間，並於修改處雙方簽名或蓋章；也可以再準備一份新的租賃契約重新簽訂，以保障租賃雙方權益。

**Q：租屋處退租已快一個月，始終沒收到應該退還的押金？**

**A：雖條例並無特別規定押金應返還期限，房東還是需依租賃條例第7條第2項與住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第5點第2項、住宅租賃應約定及不得約定事項第4點第2項規定，應於租期屆滿或租賃契約終止，房客返還租賃住宅時，返還押金或抵充契約所生債務後之剩餘押金；房客可以以存證信函，定相當期限，請房東依約返還押金。**

資料來源：財團法人崔媽媽基金會、行政院消費者保護處