

租屋詐騙0注意 5大手法及防詐秘訣一次看

租屋詐騙5大犯罪手法類型

1 假冒屋主租屋真騙財

這類型手法多以二房東居多，因擁有房屋鑰匙，對房屋本身及地緣熟悉，讓一般民眾防不勝防。



2 先付定金/押金享優先看房

看房前一律對所有要先繳定金、押金等的屋主say no，拒絕不合理要求。



3 利用租房需求釣魚詐騙

只要是跟租屋事宜無關就提高警覺，拒絕向對方承租，保障自身安全。



4 利用好房型吸引租人，租約卻簽了較差的房型

民眾簽約時務必審慎檢閱合約內文，確認房屋門牌號碼無誤才簽約。



5 預繳租金享優惠? 轉身就聯絡不到人

碰到這種狀態，要求租約公證來保障自身權益。



租屋詐騙5大防詐秘訣

1. 凡事眼見為憑，簽約前不輕易給錢及身分證件
2. 房型漂亮、黃金地段，不符合區域行情請小心
3. 被問跟租屋不相關的問題? 請拒絕
4. 打開警覺雷達注意帳號真實性
5. 慎選合法業者並使用符合內政部規定之住宅租賃契約書



實居阿明 X 桃園市政府地政局
地址: 桃園市桃園區國府路1段41號
電話: 0333221045/339

租賃消費糾紛1注意

常見租賃消費糾紛

1 費用算不清楚?

- 電費: 夏月 (6/1-9/30) 一度/不得超過7.69元; 非夏月 (其他月份) 一度/不得超過6.03元
- 水費: 大約落在300元左右
- 其他: 管理費、網路費...



3 房東可以任意扣押押金?

答案是不行。在合約到期時將房屋做個清潔及點交退租當天的水電瓦斯費用外，是沒有任何費用需支付的。



5 房屋需要修繕，誰負責?

房東需要負責租屋設備相關修繕。若因房客造成房屋損害則由房客負責。



2 房東想漲租金，可以嗎?

租約: 2022年XX月~2023年XX月

新租約: 這次要漲租金囉

了解

契約期間不能漲租金囉!

契約期間 不允許

契約到期時, 簽訂新合約 允許



4 房東可以不給申請租屋補助?

租金補貼不須將戶籍設在租屋處，也無須取得房東同意即可申請囉!



申訴管道看過來

- 可撥打全國消費者服務專線1950諮詢
- 向本府消費者服務中心提起申訴
- 向本市不動產糾紛調處委員會申請調處
- 向本市各區公所調解委員會申請調解



實居阿明 X 桃園市政府地政局
地址: 桃園市桃園區國府路1段41號
電話: 0333221045/339



仲介/租賃住宅服務業申報注意事項

租賃案件實價登錄注意事項

依不動產經紀業管理條例第24-1條規定，經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起**30日內**，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

簽約書 收到



租賃案件違反實價登錄之罰則

重要!!!

未報、租金或面積不實
處新臺幣1萬元以上
5萬元以下罰鍰。

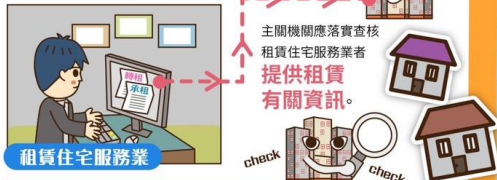
租服業轉租案件應於
簽訂轉租契約之日起
30日內申報實價登錄



包租代管業者申報租賃資訊注意事項

依租賃住宅市場發展及管理條例第34條規定，租賃住宅服務業應於**訂定契約之日起30日內**，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣(市)主管機關。

簽約30日內 收到



未於期限內提供相關資訊或提供不實資訊

資訊不實
處新臺幣6千元以上
3萬元以下罰鍰

並限期改正;屆期未改正者,按次處罰。

若發現以下問題應立即反應地政相關單位查核

- 1.非法經營包租、代管業務
- 2.透過仲介成交之租賃案件未申報實價登錄
- 3.租賃案件實價登錄不實

實居阿明 X 桃園市政府地政局



廣告 地政線上申辦系統





●《租賃條例》三讀通過!

112年1月12日立院三讀通過《租賃住宅市場發展及管理條例》修正法案。

房東部份 房東提供的租約如果違反「應記載及不得記載事項」內容，可依消保法處以**3萬至30萬**罰鍰。

包租業者 包租物件出租金額需要**實價登錄**。



●重點一：全面適用消保法!

出租人及承租人修法後被視為有「消費關係」，房東若違反「住宅租賃定型化契約」規範，房客可透過《消保法》申訴機制及相關罰則處理。

◆住宅租賃定型化契約九大項不得記載內容◆

1 不得記載
拋棄審閱期間。



2 不得記載
廣告僅供參考。



3 不得記載
承租人不得申報
租賃費用支出。



4 不得記載
承租人
不得遷入戶籍。



5 不得記載
應由出租人負擔之
稅賦，若較出租前增加時，
其增加部分由承租人負擔。



6 不得記載
免除或限制民法上出租
人故意不告知之瑕疵擔保責任。



7 不得記載
承租人
須繳回契約書。



8 不得記載
本契約之通知，
僅以電話方式為之。



9 不得記載
違反強制
或禁止規定。



!只要房東違反，就可以按照消保法處以3萬至30萬的罰鍰!!!

●重點二：轉租也要實價登錄!

以往租賃住宅相關的物件資訊，只需要提供給主管機關確認，但是，此次修法後，特別要求包租業者(代管業者不用)的住宅租賃轉租契約，要實價登錄並且公開查詢，讓租屋市場的租金行情更加透明。



賣厝阿明



桃園市政府地政局
Department of Land Administration, Taoyuan

廣告

租屋三個頂真

了解租屋三大糾紛

讓您安心租屋
免煩惱!

租屋三個頂真

一 租屋三金

費用請收
謝謝!

承租者 出租者

定金 押金 租金

二 房東咁係真

是房東先生嗎?
是囉! 嚕嚕!

真房東
假房東

真房東
在這哩!!!

三 廣告咁係真

民眾在租屋平台上看到租屋廣告時,可先利用

內政部地籍圖資網路便民服務系統
<https://easymap.land.moi.gov.tw/Home>

地籍網
<https://lan300.tycp.gov.tw/Normal>

租屋廣告資訊查詢方式 輸入門牌等相關資訊去核對是否有廣告上的租屋物件。

常見租屋三大糾紛

A. 押金、定金

應在付定金時要求房東開收據。收據的內容應包含：出租地址(無門牌者,「房屋稅籍編號」或「位置略圖」也可)、房東姓名、定金金額、身份證號、預定起租日期及付定日期。

1個月 1個月 1個月
押金不得超過2個月的租金總額

定金支付金額多寡,雖無規定,但仍以1000-2000元為佳

收據

地址
房東姓名
定金金額
身分證號
預定起租日期
付定日期

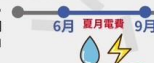
麻煩開收據
沒問題

承租者 出租者

應仔細核對屋主身分,不可僅憑line聯繫,就輕易把錢匯给对方

B. 台電公布之電費參考資訊

電費區分「夏月」及「非夏月」分別計價,且均不得超過「台灣電力股份有限公司所定當月用電量最高級距之每度金額」,以避免出租人從中賺取不當價差。



C. 合約不得記載之事項

- 不得記載拋棄審閱期間
- 不得記載廣告僅供參考
- 不得承租人不得申報租賃費用支出
- 不得遷入戶籍
- 不得應由出租人負擔之稅賦及費用,若較出租前增加時,其增加部分由承租人負擔
- 不得免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任
- 不得承租人須繳回契約書
- 不得本契約之通知,僅以電話方式為之
- 不得約定違反強制或禁止規定
- 不得記載承租人不得申請租金補貼

曹序阿明

桃園市政府地政局
Department of Land Administration, Taoyuan City

廣告



地政局FB粉專



租屋詐騙手法