

內政部教您破解網傳惡房東詐騙坑殺房客 9 手法

	網傳惡房東詐騙坑殺房客慣用手法	建議處理方式
1	網站刊登照與實際裝潢及家具落差大，藉此收取較高租金	簽約前應停、看、聽，除親自看屋外，並應詳加審閱租約內容及了解相關資訊。
2	與房客商談之 A 屋已出租，使得房客只能改租價格較高的 B 屋	招租廣告資訊應留存(如紙本 DM 或網頁截圖等)，看屋時亦應確認租屋標的並拍下相關照片(如門牌或房間編號等)，以利需要時佐證。定金契約上應載明租賃標的及範圍。
3	簽約時不言明租金並不含電磁卡、鑰匙等押金或費用，簽約後再巧立名目要收電磁卡或鑰匙的費用	使用新版房屋租賃定型化契約，並於契約中詳列所有房屋之附屬設備，約明可用物品數額及雙方分擔費用之方式，避免日後產生爭議。
4	簽約時口頭同意讓房客分期支付租押金，簽約後再違反承諾，反指房客分期付款是違約，要求支付違約金	所有承諾事項應詳載於書面契約中，並由雙方確認後簽章。契約應一式二份，由雙方各自留存 1 份契約正本。
5	簽約時隱匿寫有提前解約須付超額違約金或額外加收新裝設備賠償金等不平等契約，等房客簽約後，若房客想解約，再拿出不平等契約條款要求賠償	使用新版房屋租賃定型化契約，簽約時應確認租賃期間得否提前終止租約及違約金之賠償額度，以保障自身權益。契約應一式二份，由雙方各自留存 1 份契約正本。
6	故意不在契約上蓋騎縫章、藉故不給影本，或只給部分契約內容，事後抽換、更改契約內容，甚至在和房客打官司時，增加契約內容變造證據	契約應一式二份，雙方並應於契約書每 1 頁及接縫處簽名或蓋章，以避免房東隨意抽換、更改契約內容，並應各自留存 1 份契約正本。若之後有增加或刪除條文者，雙方應於修改處簽章。房東如涉偽造文書或詐欺之情事，建議可採刑事訴訟解決。
7	簽約時要房客在「連帶保證人」欄位填寫親友資料，謊稱作為緊急聯絡人之用。等房客簽約不入住，或入住不續租時，要求房客賠償，若房客拒絕，便恐嚇以刑事控告房客偽造文書、房客親友共犯詐欺，或以民事向親友以連帶保證人身分求償，要求房客賠錢了事	簽約時，應詳加確認契約內容及簽署欄位。連帶保證人應由本人知悉並讓其親自簽章，不可代為簽章，以免涉及偽造文書之罪名。
8	房客若入住後發現有問題，或簽約後不入住想解約，房東會故意不接電話，或利用各種手段，逼走房客，再藉此收取高額違約金	簽約時應確認房東身分，寫明戶籍、通訊住址及統一編號等，留下有效聯絡方式，並分存契約。必要時，得以存證信函通知房東，以免權益受損。
9	房客退租時故意不點交，事後再誣指房客沒還鑰匙或損毀家具設備，要求賠償高額賠償金，否則提告侵占、毀損	寄存證信函給房東定相當期限催告點交，屆期仍不會同者，得視為完成點交，並要求返還擔保金(押金)。隨信詳列屋況及附屬設備清單或拍照存證相片。

資料來源：內政部地政司整理。

如有租屋糾紛，可循消費爭議的處理途徑向地方政府消費者服務中心或消保官申訴，以維護租屋權益。