

惡房東常用招數懶人包！租屋遇到惡房東怎麼辦？如何防範？

作者 avatarUrl 文章來源 房感知識庫

文章段落

惡房東：廣告照片不實

惡房東：談的是 A 屋，租的是 B 屋

惡房東：巧立名目多收錢

惡房東：所有承諾都要白紙黑字

惡房東：提前解約收高額違約金

惡房東：AB 約

惡房東：恐嚇連帶保證人

房東是非法二房東

惡房東：台灣惡房東案例

租屋遇到惡房東怎麼辦？

如何避免遇到惡房東？

在外租屋，無可避免的要與房東打交道。「好房東」讓你上天堂，「惡房東」卻可能讓你比流浪街頭還痛苦……！在台灣的租屋市場中，惡房東會常常用怎樣的方式來敲詐你？如果真的遇到了你又該怎麼應對呢？本篇文會詳細的跟大家剖析「惡房東」的種種惡劣行為，以及對抗他們的方法，一起到內文一探究竟吧！

惡房東：廣告照片不實

惡房東第一招就是在租屋房源平台上刊登的房源照片跟實際的房源環境是截然不同的！為了吸引租客的眼球，有些惡房東會透過修圖或放置假照片的方式來欺騙你跟他簽約。現在多半的免費房源平台，都不太會去實際查照照片是否為真！

所以身為租客的你就要特別小心，千萬不要因為偷懶，不親自去看房，很多細節是只有親眼看過、親身使用過才會發現的！

惡房東：談的是 A 屋，租的是 B 屋

這樣的事情真的也蠻常發生的！你跟房東相談甚歡，看房子也都看得非常滿意，簽約之後，房東也給了你鑰匙，但開門進屋你卻發現不是之前那間！會發生這種狀況通常是原本的 A 屋是所有物件裡屋況最好的，於是被拿來當作 DEMO，在你沒有警戒心的狀況下，簽約標的卻是同住址不同房間的 B 屋。

所以不論你跟房東再相談甚歡，所有的合約細節一定都還是要注意！而且招租的廣告資訊都應該保存下來（不論是紙本 DM、網頁截圖…等），看屋的時候也要確認租屋標的並拍下相關的照片當作證明（例如：門牌、房間編號…等）。而且，所以定金契約上都應該要載明這次租賃的標的和範圍。以免將來遇到這類狀況，沒有證據可以替自己佐證。

惡房東：巧立名目多收錢

有些惡房東也很喜歡在契約上動手腳！在簽約當下故意不跟你說「租金」包含

了哪些項目的費用，等到簽約後，再告訴你說「租金」其實並不含電磁卡、鑰匙…等必須用品的押金 or 費用，然後要你再支付一筆費用，趁機卡油。避免這種狀況最好的方法就是使用內政部公告的「新版房屋租賃定型化契約」，並在契約內詳細列出所有房屋的附屬設備（e. g. 鑰匙幾把、電磁卡幾張、電風扇幾隻、冷氣幾台…等），並寫清楚是否可以使用、是否需要額外支付費用、如果損壞應該由誰來負責修繕…等資訊（越清楚越好）。這樣也可以避免日後產生爭議，然後鬧得不愉快。

惡房東：所有承諾都要白紙黑字

雖然說大部分台灣人都守信用、重承諾的，但惡房東這種生物除外。他們口頭上答應的東西，在簽約用印完之後都會翻臉不認人，甚至可能反過來指責你違約。舉例來說：在簽約前房東口頭同意讓你可以分期支付房租押金，簽約後違反承諾，反而恐嚇你說押金分期付款是違約，更要求你除了押金之外還要支付違約金。

這種案例真的層出不窮，所以千萬不要傻傻的相信別人說的話；白紙黑字都應該詳細記載於書面契約中，並由雙方確認後簽章，才是給彼此的保障。而且契約也要一式二份，由房東跟你各自留存 1 份契約正本，避免故意弄不見、單方面塗改…等狀況。

惡房東：提前解約收高額違約金

如果今天身為房客的你想要「提早解約」，通常合約書會要求提前解約須提早 1 個月告知，並且房東可以沒收押金做為違約金（也是有其他狀況，但通常違約金不會太高）。不過，有些房東會故意在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」的不平等契約，等你日後想解約，再拿出這樣的不平等契約要你支付。這時你千萬不要傻傻付錢，可以去照著筆者後面的建議，捍衛自己的權益。

惡房東：AB 約

有些惡房東會故意不在契約上蓋騎縫章，並且藉故不給你契約正本、影本，或是只給你部分契約內容。美其名是怕你弄不見要幫你保管，實際上他們是想要在背後偷偷抽換條約內容（就是所謂的「AB 約」），把契約項目更改成對他們有利的，比如說加超高額違約金、假裝多給你 2 台冷氣.. 等等，在解約時再好好敲詐你一筆，跟你收取高額的違約金、補償費。所以不管怎樣，只要是關於契約的事，首先一定是一式二份而且雙方都要在契約書每 1 頁&接縫處簽名或蓋章，也要各自留存 1 份契約正本。如果之後有增加或刪除條文（在雙方同意的前提下），雙方都應該在修改的地方簽章。透過這些方式，才能比較保障自己的權益不會被 AB 約 給坑了！

惡房東：恐嚇連帶保證人

通常惡房東會在簽約時要求房客在「連帶保證人」欄位填寫親友資料（要房客幫親友填），謊稱只是作為緊急聯絡人之用。等房客簽約不入住或入住不續租時，房東便要房客賠償，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。所以在簽約時，身為房客的你應該更仔細確認契約內容&簽署欄位到底寫了什麼，合約上的連帶保證人欄位也應該由本人親自簽章，不可代簽，以免被抓到把柄，涉及偽造文書的罪名。但筆者還是要提醒，連帶保證人的欄位是簽約時多半都要填寫的（對於房東的保障），大家不要看完這段之後，從此以後就拒簽，那你很可能再也租不到房子了！筆者的意思是提醒你，這格給保證人「自己簽」，不要貪圖方便就「順便」幫他簽名了。

房東是非法二房東

有時候跟你簽約的人可能根本不是房子的主人。這種原屋主房客再轉租給你，我們會稱他為「二房東」！但並不是所有二房東都是非法的喔，如果有獲得原屋主的授權那就可以，但有些根本沒有得到授權就轉租，你的權益也就沒有保障。

所以在租屋簽約時一定要跟簽約的人要身分證、土地登記謄本（日期要是最近的），建議看「謄本」而非看權狀是因為權狀發出後，就算日後有修改也可以透過一些方法來保存舊版的。但從地所當下請來的謄本一定會是最準確的資訊。所以一定要把身份資料核對清楚，以免權益受損。

惡房東常見手法懶人包！

巧立名目

最常見的便是當房客住進房間後，被要求支付高額的物品押金如鑰匙、家具、門卡等，甚至還會出現簽約後才告知房客房租並沒有包含這些物品要求房客補差額的情況。

廣告不實

提供美輪美奐的家具與房間狀況，結果實際上是二手廉價組裝家具，藉此收取高額租金。

合約上不平等條約

通常是提前解約房東要求房客支付剩餘租金當違約金，又或是家具損毀房東提出不合理的金額要求房客賠償等情況。

高額違約金

通常是在合約上寫明如果提前解約就要賠償高額違約金，並利用各種方式逼迫房客搬走而使房客繳納高額違約金等行為。

私下在合約上動手腳

這件事情最難防，不過可以從小動作來發生如使用各種藉口不給完整的契約書，不願意在合約上蓋上騎縫章等情況。

因此當我們在簽合約時沒有仔細了解房屋狀況與合約內容，那這些坑殺房客手法真的有可能發生在我們身上。

惡房東坑殺房客行為

租屋遇到惡房東怎麼辦？

當我們真的遇到惡房東時，我們該如何保證自己的權利呢？就讓筆者來教各位

幾招防範招式保障自己。

無論遇到多麼糟糕的事情，蒐集相關事證是最重要的一件事情，後續如果走向法院還可以拿出來作為證據，接著就是如果租屋方式是透過仲介公司介紹，這時就可以請仲介公司協助處理，若是自己承租房間，由於租賃行為已經納入消保法範疇，房客可以請求消費者保護協會提供協助。另外也可以請鄉鎮市公所進行調解，最後如果都沒有任何解決，那就只好走向法院準備提告！

不過筆者還是提醒大家，當下遇到惡房東時，不要太驚慌亂了手腳，切記要找親人朋友來協助處理，並妥善留下各種事證，接著再把合約拿出來一一查閱，這樣才能順利度過難關。

遇到惡房東該怎麼辦？搜集相關證據、請消保會協助、請區公所調解、進入司法程序

如何避免遇到惡房東？

古人說的好：預防勝於治療，無論是哪種事情如果可以事先預防，不僅可以避免掉麻煩，也能讓我們住得安心，想要避免租到惡房東的房間，以下這些事情建議跟著做。

首先就是一開始看房時一定要確認房東身分，且要與房東見面接觸，這樣不僅可以了解到房東為人，還能夠為自己與房東留下良好印象。

接著就是合約請務必要仔細閱讀，尤其是合約中是否有不平等條款、奇怪的地方、巧立名目等項目，在簽約時要確保兩份合約是否相同，以及各種談論到的項目是否有白紙黑字寫明，畢竟口說無憑，只有這樣才能獲得最大保障。

再來就是房間內的狀況包含所附的家具、裝潢都要檢查，並在交屋時拍照存證且在合約中載明房間修繕責任，以確保雙方權益。

最後便是不要只看一間房間就急忙簽約，貨比三家總是不吃虧，而且最好還要在附近稍微詢問一下鄰居了解狀況，也可以查詢租金實價登錄來了解區域行情喔！