

## 【租屋糾紛？申訴管道、調解及法律諮詢一次看】

### 常見的租屋糾紛



圖片來源：租租通 DDROOM

### 房客常遇到的租屋糾紛有哪些？

- 一、退租後押金被房東亂扣
- 二、東西壞掉都不修
- 三、水電瓦斯等計價問題
- 四、房東無預告提前終止合約
- 五、提前解約違約金喬不攏
- 六、房東擅自進入租屋處 (可報警)
- 七、租約沒到期就漲租金

# 租屋糾紛申訴管道



申請「調解」

法院或各縣市  
調解委員會



申請「調處」

各縣市不動產  
糾紛調處委員會



向消保官申訴

各縣市消費者  
服務中心

租屋糾紛不上法院的申訴管道，圖片來源：租租通 DDROOM

租屋糾紛申訴管道在哪呢？以下提供 4 個申訴管道供參考：

## 申訴管道一

### 向直轄市、縣(市)政府消費者服務中心或消費者保護官申訴

如果房東是「企業經營者」，像是常見的「包租代管業者」就是適用消費者保護法的規定。房客能向「行政院消費者保護會」提起消費爭議申訴，目前可透過[行政院消費者保護會](#)官網線上申請，亦可直接向各縣市受理窗口進行，也可以撥打 1950 全國消費者保護專線，轉接至各縣市政府消費者服務中心提供諮詢服務。



親愛的消費者您好，歡迎使用本系統，欲提起消費爭議申訴或申請調解時：

1. 您可以使用「線上申請」功能直接在網路上提出申請。
2. 若案件已經地方府第一次申訴爭議處理，欲將原案再提申訴，請點選「線上申請」。
3. 使用「申請書下載」功能下載並列印申訴與調解申請書，填妥後傳真或郵寄至各直轄市、縣(市)政府消費者服務中心。
4. 亦可親自至直轄市、縣(市)政府之消費者服務中心填寫相關文件進行申訴及調解。
5. 案件受理後若欲查詢案件處理進度或欲撤回申訴調解案件，請利用「案件查詢」功能處理。

### 點這裡開始線上申請



線上申請

- STEP 1 請輸入基本資訊
- STEP 2 請輸入驗證碼
- STEP 3 請填寫申訴內容
- STEP 4 請選擇受理機關



申請書下載

- STEP 1 下載並列印申請書
  - STEP 2 填妥後傳真或郵寄至各直轄市、縣(市)政府消費者服務中心
- [申請書範例](#)



案件查詢及撤回

- STEP 1 請輸入申訴人資訊
  - STEP 2 案件進階查詢
- 若案件已經地方府第一次申訴爭議處理，欲將原案再提申訴，請點選「線上申請」。



各地受理窗口

- 可親自至直轄市、縣(市)政府之消費者服務中心填寫相關文件進行申訴及調解申請

## 申訴管道二

### 向直轄市、縣 (市) 消費爭議調解委員會或房屋所在地之法院申請調解

調解委員通常是由豐富經驗的第三人組成，調解可分成兩種方式，一種是在鄉鎮市區公所進行調解，另一種則是在法院上調解。而「鄉鎮市調解」和「法院調解」不同的地方在於：法院調解的筆錄，即有同判決的效力，而如果一方不到場，可處 3 千元以下的罰鍰；鄉鎮市調解可以在各區公所完成，但成立的調解需另外經過法院核定才有效。

## 申訴管道三

### 向鄉鎮市、縣 (市) 不動產糾紛調解處委員會申請調處

調處和調解有點像，但調處只受理「不動產」相關的糾紛，如共有物分割、不動產租用、登記相關的爭議。而根據《租賃住宅市場發展及管理條例》第 16 條規定：「住宅租賃爭議，出租人或承租人得向直轄市或縣（市）政府申請調處，並免繳調處費用。」所以，透過調處解決租屋糾紛是免費的。

## 申訴管道四

### 向房屋所在地之法院提起訴訟

向法院提起訴訟（打官司）來解決租屋糾紛，之後判決的結果就具有強制執行的效果，但是打官司需要花大量的時間和金錢，所以如果非必要，建議大家還是盡量不要因為租屋糾紛上法院提起訴訟。

雖然選擇調處、調解或向消保官申訴來處理租屋糾紛，不具如上法院提起訴訟具有強制執行的效果，但如果希望省錢又有法律效力，建議可以選擇調解或在行政院消費者保護會網站線上申請。

## 租屋糾紛法律諮詢

上面提供了一些租屋糾紛的申訴管道，但在申訴之前，房客不免會想先了解一下租屋糾紛的相關法律有哪些？這時就可以向民間基金會或是各地方政府提出諮詢。

### 民間基金會

若是不幸遇上租屋糾紛，需要相關法律諮詢時，首先可找[財團法人法律扶助基金會](#)或[崔媽媽基金會](#)請求幫忙。

#### [財團法人法律扶助基金會](#)



(<https://www.laf.org.tw/index.php?action=location&Sn=340>)

#### [崔媽媽基金會](#)



(<https://www.tmm.org.tw/>)

### 教育部

《教育部學生賃居糾紛處理服務專線》

詢問時間：24 小時受理

服務電話：(02)3343-7856

### 各地方政府

直轄市縣政府，基本上都會有提供租屋糾紛的法律諮詢服務，以台南市為例：

民眾如有租屋糾紛需要相關法律諮詢時，可以撥打 1999 或撥打 06-2991111 轉 1195；另外，台南市各區行政中心亦設置市民法律諮詢服務櫃檯。

## 租屋糾紛種類多，能報警的情況不多

遇到租屋糾紛，許多人第一個反應是：租屋糾紛可以報警嗎？但實際上，大多數租屋糾紛的案例並不能報警處理，雖然警察號稱是「人民的保姆」，但也不是任何事情他們都能處理。本文提供了 4 種租屋糾紛申訴管道，以及可以提供法律諮詢的相關單位，提供給有需要的同學作參考！