內政部版住宅租賃契約規範重點、簽約注意事項及租賃糾紛處理管道

Trọng tâm Quy định về Hợp đồng thuê nhà theo phiên bản của Bộ Nội chính, Những điều cần chú ý khi ký Hợp đồng và Kênh xử lý khi có tranh chấp trong thuê nhà

一、住宅租賃契約規範重點

I. Trọng tâm Quy định trong Hợp đồng thuê nhà

(一) 出租人在租賃期間，不得藉任何理由要求調漲租金。

(I) Trong thời gian thuê nhà, Bên cho thuê không được lấy bất cứ lý do gì để tăng tiền thuê nhà.

(二) 押金不得超過 2 個月租金之總額。

(II) Tổng tiền đặt cọc không được quá 2 tháng tiền thuê nhà

(三) 出租人向承租人收取之電費額度，應區分夏月(6 月至 9 月)及非夏月，所收取之費額都不能超過台電公司所定當月用電量最高級距之每度金額。

(III) Số tiền điện mà Bên cho thuê thu của Bên thuê phải được chia thành các tháng mùa Hè (tháng 6 đến tháng 9) và các tháng không phải mùa Hè. Phí thu tiền điện không được cao hơn tiền mỗi số điện ở mức cao nhất mà Công ty Điện lực Đài Loan đã quy định cho tháng đó.

(四) 租賃住宅或附屬設備之修繕，除契約另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者外，由出租人負擔。

(IV) Việc sửa chữa và bảo trì Nhà thuê hoặc các thiết bị đi kèm sẽ do Bên cho thuê phụ trách, trừ khi Hợp đồng có những Thỏa thuận khác, hoặc theo thông lệ khác, hoặc hỏng hóc là do người thuê nhà gây ra.

(五) 出租人進行租賃住宅之修繕必要行為，承租人不得拒絕；修繕期間，造成租賃住宅全部或部分不能居住使用時，承租人得請求扣除全部或部分之租金。

(V) Khi Bên cho thuê thực hiện việc sửa chữa nhà thuê thì Bên thuê không được từ chối. Trong quá trình sữa chữa nhà, nếu một phần hoặc toàn

bộ căn nhà không sử dụng được thì Bên thuê có thể yêu cầu trừ một phần hoặc toàn bộ tiền thuê nhà.

(六) 租賃關係消滅並完成點交後，承租人之遺留物經出租人定相當期限催告仍不取回者，即視為拋棄遺留物之所有權，出租人處理遺留物之費用，可由承租人之押金中抵充。

(VI) Sau khi chấm dứt quan hệ thuê nhà và hoàn thành việc bàn giao, nếu Bên thuê không mang đồ đạc của mình đi sau thời gian Bên cho thuê đã định thì coi như đã từ bỏ quyền sở hữu với những đồ đạc đó và chi phí mà Bên cho thuê xử lý những đồ đạc đó có thể trừ vào tiền đặt cọc của Bên thuê.

(七) 不得限制承租人申報租賃費用支出及遷入戶籍。

(VII) Bên thuê không bị hạn chế việc khai báo chi phí thuê nhà và Nhập hộ khẩu.

(八) 出租人應負擔之稅賦，不得轉嫁由承租人負擔。

(VIII) Bên cho thuê phải phụ trách đóng các khoản thuế, không được chuyển trách nhiệm cho Bên thuê.

二、簽約注意事項

II. Những việc cần chú ý khi ký Hợp đồng

(一)確定訂約者之身分

(I) Xác nhận Danh tính của người ký Hợp đồng

1、簽約時應先確認對方之身分，可互相提示身分證、駕照或健保卡等身分證明文件。若非租賃雙方本人簽約時，應請簽約人出具授權簽約同意書。

1. Phải xác nhận danh tính của đối phương trước khi ký Hợp đồng, có thể trao đổi với nhau những giấy tờ tùy thân để chứng minh danh tính như: Chứng minh nhân dân (CMND), Bằng lái xe hoặc Thẻ Bảo hiểm Y tế. Nếu không phải chính chủ hai bên là người ký Hợp đồng thì phải mời người ký Hợp đồng xin giấy đồng ý ủy quyền ký Hợp đồng từ chính chủ.

2、承租人可要求出租人提示產權證明如所有權狀、登記謄本或原租賃契約書（應注意其租賃期間有無禁止轉租之約定及轉租契約之租期是否逾原租賃契約之租期。）

2. Bên thuê có thể yêu cầu Bên cho thuê xuất trình giấy tờ chứng minh việc sở hữu tài sản như: Giấy chứng nhận quyền sở hữu, Giấy đăng ký hoặc Hợp đồng cho thuê gốc (phải chú ý xem trong thời gian thuê nhà có quy định gì nghiêm cấm về việc cho thuê lại hay không và thời gian cho thuê lại có vượt quá thời gian cho thuê của Hợp đồng thuê nhà gốc hay không.)

(二)簽約時應詳加確認現況情形，例如供水及排水是否正常、有無滲漏水之情形，有無消防設施、附屬設備之項目等，以避免日後發生租賃糾紛。

(II) Khi ký Hợp đồng phải kiểm tra xác nhận cẩn thận tình hình thực tế, như là hệ thống cấp thoát nước có bình thường không, có bị rò rỉ nước hay không, có thiết bị chữa cháy hay không và có các thiết bị đi kèm hay không…, để tránh những tranh chấp sau này.

(三)押(租)金之交付及返還，應開立收據或在所收執之租賃契約註明收訖字樣。

(III) Việc giao và nhận lại tiền đặt cọc (tiền thuê nhà), phải được lập biên lai hoặc được chú thích rõ chữ "Đã nhận" trong Hợp đồng thuê nhà.

(四)管理費、水電、瓦斯、第四台與網路費用之計算方式及出租人與承租人之聯絡方式應於租賃契約中約明。租用雅房或套房者，臺電公司是以 1 戶之用電總量，按級距方式計算每度用電之價格，度數包含各個房間及公共區域用電之加總，出租人所收取之費額都不能超過台電公司所定夏月(6 月至 9 月)及非夏月當月用電量最高級距之每度金額。

(IV) Phương thức tính các khoản tiền như tiền phí quản lý, tiền điện nước, tiền gas, tiền truyền hình cáp, tiền mạng internet và phương thức liên lạc giữa Bên cho thuê và Bên thuê phải được ghi rõ trong Hợp đồng thuê nhà. Đối với những người thuê nhà trọ dùng chung hoặc nhà trọ

khép kín, Công ty Điện lực Đài Loan tính tiền điện theo tổng lượng điện sử dụng cho cả một hộ gia đình, dựa theo phương thức tính giá điện lũy tiến, tổng số điện sử dụng bao gồm Số điện sử dụng của mỗi phòng và số điện sử dụng tại khu vực công cộng. Tiền điện mà Bên cho thuê thu của Bên thuê không được cao hơn tiền mỗi số điện ở mức cao nhất vào các tháng mùa Hè (Tháng 6 đến Tháng 9) và Các tháng không phải mùa Hè, mà Công ty Điện lực Đài Loan đã quy định cho tháng đó.

(五)簽約時應約定得否於租賃期間提前終止租約，並注意違約金之賠償額度是否合理。

(V) Khi ký Hợp đồng thì cần thỏa thuận xem có được thanh lý Hợp đồng trước hạn hay không, và chú ý xem mức bồi thường thiệt hại do thanh lý Hợp đồng có hợp lý hay không.

(六)租賃契約應提供至少 3 日之審閱期，訂約時由租賃雙方親自簽名或蓋章，並寫明戶籍地址及身分證字號、統一編號等資料，契約應一式 2 份，由租賃雙方各自留存 1 份契約正本。

(VI) Hợp đồng thuê nhà phải có thời hạn ít nhất là 3 ngày để đọc Hợp đồng. Hai Bên thuê và cho thuê nhà phải trực tiếp ký hoặc đóng dấu vào Hợp đồng, đồng thời ghi rõ các thông tin như Địa chỉ thường trú, Số CMND và Mã số thuế… Hợp đồng phải được lập thành hai bản chính, do Bên thuê và Bên cho thuê, mỗi Bên giữ một bản.

(七)若租賃契約超過 2 頁以上，租賃雙方宜加蓋騎縫章，以避免被抽換；若契約內容有任何塗改，亦必須於更改處簽名或蓋章。

(VII) Nếu Hợp đồng dài hơn 2 trang thì trên Hợp đồng phải đóng thêm dấu giáp lai để tránh bị tráo giấy; nếu trên Hợp đồng có bất kì sự sửa đổi nào thì phải kí tên hoặc đóng dấu tại chỗ sửa đổi đó.

(八)簽約時請善用內政部版住宅租賃契約，其詳細內容可至內政部地政司網站「租賃條例專區」查詢使用。

(VIII) Nên sử dụng Bản Hợp đồng thuê nhà của Bộ Nội chính để ký kết Hợp đồng. Các thông tin chi tiết, vui lòng tìm kiếm trong “Chuyên

mục Điều khoản thuê nhà" trên trang Web của Văn phòng địa chính Bộ Nội chính

三、租賃糾紛處理管道

III. Kênh xử lý khi có tranh chấp trong thuê nhà

(一) 依消費者保護法第 43 條及第 44 條規定，承租人得向出租人、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向直轄市或縣（市）政府消費者保護官申訴；再未獲妥適處理時，得向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解。

(I) Dựa theo Quy định của Điều 43 và Điều 44 Luật Bảo vệ người tiêu dùng, Bên thuê có thể khiếu nại với Bên cho thuê, Đoàn thể bảo vệ người tiêu dùng hoặc Trung tâm dịch vụ người tiêu dùng; khi không được giải quyết một cách thỏa đáng, phải khiếu nại lên cơ quan bảo vệ người tiêu dùng trực thuộc chính quyền cấp huyện (thành phố); Nếu vẫn không được giải quyết một cách thỏa đáng, thì phải xin Đăng ký hòa giải với Ủy ban hòa giải tranh chấp tiêu dùng của huyện (thành phố).

(二)依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法規定申請調處。

(II) Nộp đơn giải quyết hòa giải theo Quy định về thiết lập và hòa giải của Ủy ban giải quyết tranh chấp Bất động sản của huyện (thành phố) trực thuộc.

(三)依鄉鎮市調解條例規定，向鄉、鎮、市(區)調解委員會聲請調解。

(III) Nộp đơn xin hòa giải theo Quy định về Điều khoản hòa giải đến Ủy ban hòa giải của xã, phường, thị trấn, thành phố (khu vực).

(四)依民事訴訟法第 403 條及第 404 條規定，向法院聲請調解。

(IV) Nộp đơn xin hòa giải theo Quy định của Điều 403 và Điều 404 Luật tố tụng Dân sự.

(五)依仲裁法規定，向仲裁機構聲請仲裁。

(V) Nộp đơn tới các Tổ chức trọng tài theo Quy định của Luật trọng tài.

(六)向崔媽媽基金會建置之租賃住宅諮詢平臺請求諮詢處理，或至內政部地政司之「地政司租莉雅」智能客服網站諮詢。

(VI) Xin hỗ trợ tư vấn từ Nền tảng tư vấn nhà ở cho thuê do quỹ Cui Mama thành lập, hoặc tham khảo tại trang Web Dịch vụ khách hàng thông minh “Zu Liya (租莉雅) địa chính” của Văn phòng Địa chính Bộ Nội chính.