

租屋電費新制-常見問題 QA-【房東篇】

113.8.6 更新

簽約前須知

Q1.租屋電費新制修正重點為何？

A：

1. 修正「電費計費基準」規定：

(1) 按度計費：每度電費不得超過租屋處電費單所示「當期每度平均電價」。如公共設施電費未向台電申辦分攤併入租屋處電費內者，房東不得額外收取。

(2) 非按度計費：房東所收取之電費，不得超過租屋處電費單所示「每期電費總金額」。

2. 增訂「租屋電費資訊透明化」規定：

(1) 房東有提供電費資訊義務。

(2) 房客向台電公司申辦查詢有關電費資訊。

Q2.租屋電費新制，是否適用營業用的租賃契約？

A：本次租屋電費新制，僅適用於供「居住」使用之住宅租賃契約，店鋪、工廠等營業用租賃契約並不適用。

Q3.已經簽訂的住宅租賃契約，是否適用租屋電費新制規定？

A：7/15 前已簽訂之住宅租賃契約，其租賃期間持續至公告生效日以後者，基於信賴保護及法規不溯及既往原則，不適用新修正規定，但租賃雙方當事人仍得依契約自由原則，自行約定是否適用新修正的規定。

Q4.租約如約定由房客自行向台電繳電費，是否適用租屋電費新制規定？

A：租屋電費如約定由房客負擔，且由房客自行持台電電費單繳納電費的情形，因非由房東代收代付電費，不適用本次租屋電費的新制計費規定。

Q5.如果 7/15 後購買的租賃契約仍是舊制租賃契約書，該如何處理？

A: 如果民眾買到舊制的租賃契約時，可以直接到內政部地政司網站「租賃條例專區」（網址：<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/89>）下載使用新的契約條款直接替換，或直接下載新版的租賃契約書範本使用。



租賃條例專區



契約書範本

簽約時須知

Q6.以度數計費時，每度電價要如何定價？

A：直接約定按照台電電費單上的「當期每度平均電價」計算電費。如非以該方式約定每度電價，應另行約定短收或溢收的處理方式。

例如：

先約定每個月以每度 3 元預收(可參考過去平均電價)，再約定每半年依電費單「當期每度平均電價」結算，多退少補。

Q7.屋外公用(例如電梯、樓梯間)的電費可以計收嗎？

A：房東應向台電申辦屋外公共電費分攤至租屋處用戶電費單後，才能向房客收取該電費。

Q8.為何屋外公用電費未向台電申辦分攤就不能計收？

A：因考量實務上屋外公共設施電費，有些以納入社區管理費收取，有些由同棟各戶或數戶共同依約定方式分攤等態樣複雜，且難以讓房客查證其約定分擔方式、實際用電度數及電費金額，容易衍生超收電費或租屋電費糾紛情形。所以本次租屋電費新制規定，屋外公共設施電費未分攤併入租屋處電費內者，房東不得額外收取。

Q9.租屋處有分租情形，屋內公用(例如客廳、廚房)的電費可以計收嗎？

A：因屋內公用電費已包含於電費單的總電費並計入每度平均電價，故在符合電費計價原則下，可另行協議該部分電費分攤方式後計收。

履約期間計費問題

Q10. 分租套雅房以度數計費，房東要如何抄錶計費？

A：依台電電費單上的「計費期間」為週期，以「下次抄表日」抄算房間用電度數，再以當期電費單之「當期每度平均電價」計算電費。

例如：

電費單上所列下次抄表日為 113 年 8 月 15 日，房東於當日抄表各分租套雅房之用電度數(假設 3 間，每房用電各 500 度)，再以電費單之當期每度平均電價計算各房用電度數電費。

Q11. 分租套雅房以度數計費情形，屋內的公用電費該如何計收？

A：可將電費單上總用電度數扣掉各分租房間分電表度數，再依約定之屋內公用電費分攤方式，就可計算各分租房間應分攤的「屋內公用度數」後，再以電費單當期每度平均電價計算各分租房間應負擔屋內公用電費。

例如：

假設同一台電電表有 3 間房間出租，每房用電 300 度，電費單上總用電度數為 1,000 度。如約定按「度」計費，在計算屋內公用電費度數時，以總用電度數減掉各房間用電度數計算，再約定分攤方式(假設按房間數平分度數)，則每一房間應分攤屋內公用電費度數為 33.3 度【 $(1000-900)\text{度} \div 3\text{間}$ 】，再據以計算該部分公用電費。

Q12. 租約到期或提前終止租約，電費應如何結算？

A：方法一：訂約時可先約定，終止租約時之每度電費數額收取金額或標準，之後再依實際當期電費單之每度平均電價，找補溢收或短收之電費。

方法二：向台電申辦提早抄表結算電費，再依所產出結算電費單上之「電費總額」、「用電度數」等相關資訊計算每度電費後收取。(備註：每度電價=電費總額÷用電度數)