

押金隨便房東收？收超過2個月的押金合理嗎？

文:李琬鈴（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2024-08-30

本文

租屋簽約時，房東通常會向房客收取一筆押金，用來擔保房客可能欠繳的租金、約定由房客繳納的水電瓦斯等費用、違約金或是毀壞房屋、附屬設備衍生的損害賠償費用。

押金的金額可以隨便由房東喊價嗎？如果房東超收，房客該如何主張權益？（見圖1）

租屋的押金金額可以超過 2 個月嗎？



* 租賃專法：租賃住宅市場發展及管理條例

** 消保法：消費者保護法

法律百科
Legispedia

圖1 租屋的押金金額可以超過2個月嗎？

資料來源：李琬鈴 / 繪圖：Yen

(一) 住宅租賃押金不得超過2個月於法有據

土地法規定押金不得超過2個月房屋租金^[1]。租賃住宅市場發展及管理條例（下稱「租賃專法」）也明文規定，供住宅用的租賃契約^[2]，押金不得超過2個月租金額^[3]。

自2023年2月10日起，住宅租賃契約已全面適用消費者保護法^[4]，房東自備的租約就必須遵守內政部制定的「租賃住宅定型化契約應記載及不得記載事項」，違反的租約條款會依法無效^[5]。這份應記載及不得記載事項也規定住宅租賃契約的押金不得超過2個月租金總額^[6]。

(二) 遇到房東超收押金該怎麼辦？

綜合以上，如房東自備租約約定超收押金，不僅該條款無效^[7]，房客還能向直轄市、（縣）市消費者保護官提起申訴^[8]；如果房東不改善，可能面臨新臺幣（下同）3萬至30萬元的罰鍰，再要求改善仍不改善，罰鍰會提高到5萬至50萬元^[9]。

如果房客已經把押金交給房東了，該怎麼辦？法律規定房客可以主張超收的部分用來抵扣房租^[10]。例如房客已給3個月租金額的押金，就超出的1個月押金，房客可主張作為下一個月的租金，免再繳納。

二、營業用房屋租賃契約，法律沒有限制押金金額

承租房屋是當作工廠、辦公室、店面、倉庫使用，租賃目的不是住家居住用途，就不適用租賃專法、租賃住宅定型化契約應記載及不得記載事項，也就是房客沒有押金不得超過2個月的保護。

至於土地法對於押金不超過2個月租金的規定，內政部^[11]認為，這條規定只適用於住宅用的房屋，營業用房屋租賃不適用，也就是雙方約定押金超過2個月租金也不違法。

法院^[12]也採相同見解，最高法院認為房東收取押金是為了保護自己的財產，但住宅租賃同時牽涉房客的居住權及生存權，對於房客生存權的保障應大於房東的財產權，所以特別以法律限制押金額度不得超過2個月。至於營業用的房屋是為了賺取利潤、並非安身居住使用，應該回歸契約自由原則，由當事人依房屋價值、房客營業風險等因素，自行決定押金數額。實務曾有案例為飲料店、牛排館租約，房東收取超過2個月租金額的押金，法院均認為合法^[13]。

三、營業兼住家的情形，押金有上限嗎？

例如承租透天房屋，一樓作店面營業使用，二樓以上供老闆及家人居住使用，更甚至將承租房屋兼作經營電商與居住處所，押金如何收取才合法？這部分實務上還沒有穩定統一的見解。

(一) 一律不得超過2個月的上限

內政部認為^[14]營業兼住家使用的房屋仍有租賃專法的適用，依照這個函釋的邏輯，營業兼住家使用的房屋租賃，押金有2個月租金額的上限。

(二) 必須個案判斷，不一定只限2個月

但有判決持不同見解^[15]，法院認為必須依照具體使用情況檢視房屋使用的主要目的，若房屋位處車水馬龍的熱鬧商業區且坪數高達上百坪，現場掛有營業招牌、承租主要目為營業使用，雖然有部分空間作為員工及負責人住家起居使用，但不改變營業場所的性質，則土地法為了保護住宅租賃契約中承租人居住權益的2個月押金總額限制，在這樣的情境就不適用。

(三) 可以考慮簽2份租約，較無爭議

所以可以看出主管機關、法院判決在這個議題上，似乎還沒有穩定統一的見解。如果營業、住家的使用區域可明確區隔（例如一樓店面營業使用；二樓以上住家使用），建議可以考慮依使用目的分別簽署兩份契約，較無爭議。

註腳

[1] 土地法第99條：「

- I 前條擔保之金額，不得超過二個月房屋租金之總額。
- II 已交付之擔保金，超過前項限度者，承租人得以超過之部份抵付房租。」

[2] 租賃住宅市場發展及管理條例規範及管制對象為「住宅租賃契約」，法律定義如下：

[租賃住宅市場發展及管理條例第3條](#)第1款及第2款：「本條例用詞，定義如下：

一、租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物。

二、住宅租賃契約（以下簡稱租賃契約）：指當事人約定，一方以建築物租與他方居住使用，他方支付租金之契約。」

[租賃住宅市場發展及管理條例第4條](#)：「租賃住宅有下列情形之一者，不適用本條例規定：

一、供休閒或旅遊為目的。

二、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。

三、由合作社經營管理。

四、租賃期間未達三十日。」

另外，作員工宿舍使用的房屋租賃契約，也不適用租賃住宅市場發展及管理條例，參照[內政部台內地字第1080260559號書函](#)（2019/2/11）：「依租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱租賃條例）第3條第1項第1款規定：『一、租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物。』依其立法說明略以，所稱租賃住宅，指住宅出租係供居住使用者，不論其是否符合建築管理或土地使用管制等相關法規，舉凡住宅出租係供居住使用者，除第4條規定情形外，均應適用本條例規定。另有關公（民）營機構提供員工宿舍等，均非本條例租賃住宅適用範圍。是以，公司承租租賃住宅後供作員工宿舍，不適用租賃條例之規定。另如由個人名義承租，且供自行最終居住使用者，則有租賃條例之適用；惟租賃型態繁多，貴公司如仍有疑義，請檢具具體事證，洽詢租賃住宅所在地直轄市、縣（市）政府，以資便捷。」

- [3] 租賃住宅市場發展及管理條例第7條第1項：「押金之金額，不得逾二個月之租金總額。」
- [4] 租賃住宅市場發展及管理條例第5條第1項：「租賃契約出租人及承租人間視為具消費關係，適用消費者保護法相關規定。」
- 本條文於2023年2月8日修正公布，明定自該公布日起施行，依照中央法規標準法第13條，就是2023年2月10日生效。
- [5] 消費者保護法第17條第1項、第4項：「
- I 中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。……
- IV 違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。」
- [6] 內政部消費者保護處（2023/06/15），《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》，應記載事項第5條第1項：「押金由租賃雙方約定為__個月租金，金額為__元整（最高不得超過二個月租金之總額）。」
- [7] 消費者保護法第17條第4項。
- [8] 消費者保護法第43條：「
- I 消費者與企業經營者因商品或服務發生消費爭議時，消費者得向企業經營者、消費者保護團體或消費者服務中心或其分中心申訴。
- II 企業經營者對於消費者之申訴，應於申訴之日起十五日內妥適處理之。
- III 消費者依第一項申訴，未獲妥適處理時，得向直轄市、縣（市）政府消費者保護官申訴。」
- [9] 消費者保護法第56條之1：「企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第十七條第一項公告之應記載或不得記載事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。」
- [10] 土地法第99條第2項。
- [11] 內政部內授中辦地字第1026038908號函（2013/10/3）：「查土地法第97條規定：『城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。…。』、第98條規定：『以現金為租賃之擔保者，其現金利息視為租金之一部。…。』，第99條規定『前條擔保之金額，不得超過二個月房屋租金之總額。已交付之擔保金，超過前項限度者，承租人得以超過之部份，抵付房租。』，上揭法條所稱『房屋』，依本部71年5月24日台內地字第87103號函釋：『土地法第97條所稱「房屋」，係指供住宅用之房屋而言。』，又依本部71年7月13日台內地字第99390號函釋：『……土地法第97條係對城市地方房屋租金最高限額之規定，因營業用房屋，其土地之使用位置與營業本身所帶來之特殊利益，與一般普通住屋有別，其應付租金參照最高法院54年台上字第1528號判例，應不受土地法第97條租金最高限額之限制，方屬合理。……』，基於土地法第97條之立法意旨及房屋租賃現況之考量，土地法第99條有關擔保金額之限制應指供住宅用之房屋而言，至營業用房屋，其應付擔保金額，不受土地法第99條之限制。」
- [12] 最高法院94年度台簡上字第8號民事判決：「按人民之生存權、財產權應受保障，為憲法第十五條所明定，所有權人之不動產出租收益權為財產權之一種，其租金及擔保金之多寡，自應本諸契約自由之原則，受憲法第十五條之保障，除有憲法第二十三條及國民經濟等基本國策之需要外，不應以立法限制。但人民之

生存權亦同受憲法之保障，而居住乃人民生存之基本條件，為生存權之內涵。財產權及生存權兩種憲法基本人權衝突時，自應衡量生存權屬於生命法益，應優於財產法益，而保障財產權之目的，乃在維持生存，生存權優先於財產權之保障，故供居住使用之房屋租賃，基於貫徹憲法保障生存權之意旨，自得以立法加以管制。至營業用房屋，承租人係用以營業獲取利潤，並非供居住安身，與人民安居之基本需求即生存權之保障無涉，自無立法限制之必要。土地法第九十七條限制房屋租金最高額及同法第九十九條擔保金之規定，旨在保護經濟上弱者之承租人，使其能取得適當之居住空間，以避免造成居住問題。此觀之土地法第九十七條、第九十九條之立法意旨自明。承租人有能力承租房屋營業以獲取利潤，多非經濟上之弱者，所承租之房屋，亦非供居住安身之用，即與生存權之保障無涉，土地法第九十七條之規定，不包括供營業使用之房屋，為本院現持之見解，土地法第九十九條擔保金之規定，亦應為相同之解釋。尤以供營業使用房屋租賃之擔保金，重在擔保租賃契約之履行，其擔保金之多寡，常因租賃房屋之價值及承租人營業之風險而有不同，更應回歸契約自由之原則，不應以特別法加以限制，故土地法第九十九條就擔保金之規定，亦應解為不包括供營業使用之房屋租賃，以兼顧租賃雙方之利益。」[最高法院95年度台上字第1907號民事判決](#)，採相同見解。

[13][臺灣臺南地方法院臺南簡易庭111年度南小字第943號民事判決](#)（本案例承租作飲料店營業使用）、[臺灣桃園地方法院桃園簡易庭107年度桃小字第2081號民事判決](#)（本案例承租作牛排館營業使用）。

[14]內政部台內地字第1080270038號函（2019/1/4）：「

要旨：關於兼供營業及居住使用之非具消費關係租賃房屋是否為『租賃住宅』之疑義。

主旨：貴廳函為兼供營業及居住使用之非具消費關係租賃房屋，是否為租賃住宅市場發展及 管理條例第3條第1款之租賃住宅1案，請查照。

說明：一、依據本部地政司案陳貴廳108年1月2日廳民三字第1080000103號函辦理。二、按租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱租賃條例）第3條第1款及第4條分別規定『租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物。』及『租賃住宅有下列情形之一者，不適用本條例規定：一、供休或旅遊為目的。二、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。三、由合作社經營管理。四、租賃期間未達三十日。』是以，建築物如為出租供居住使用者，除有租賃條例第4條規定之情形外，均有租賃條例之適用。」

[15][臺灣高等法院臺南分院100年度上更\(一\)字第15號民事判決](#)：「供營業用之房屋租賃，承租人應依雙方之約定交付擔保金，縱其金額超過二個月房屋租金之總額，承租人亦不得主張以超過部分抵付房租，最高法院亦著有95年度台上字第1907號判決可資參照。……又居家首重靜謐安寧，依經驗法則而言，上訴人自無可能以每月高達10萬元之租金，承租面臨交通要道，來往車輛繁多，且面積又廣達3百多坪之系爭房屋做為住宅居住。且按營業人因營業之必要，部分營業場所做為營業之倉庫，部分做為營業人或其員工休息、日常生活起居之用，並不因而變更其為營業場所之性質。……是上訴人抗辯租金過高及超收之押租金得以抵付租金，自98年11月份起至99年12月份止，已無須再支付租金及其每月僅須支付23,837元即可（見本院卷第121頁背面），委無足取。」

延伸閱讀

雷皓明、張學昌（2022），《租屋時可能需要負擔的支出：租金、押金與違約金》。

標籤

► 押金, 房屋租賃, 租金, 租賃契約, 住宅租賃