

租屋問題面面觀



財團法人崔媽媽基金會

義務律師

主講人：王福民律師

壹、簽約前請三思：

一、租賃物是否為合法及安全建築物？租賃物附近環境？

- 1、建物謄本+土地謄本→地政機關
- 2、是否為海砂屋+幅射屋→行政院原子能委員會網站
- 3、白天、晚上巡視租賃物附近環境為何→夜市？工廠？
- 4、租賃物是處於住宅區？住、商混合？工業區？
 - 水、電費計算標準不同→ 固定費率或是實支實付→簽約前應確定
 - 單據提示之要求
 - 繳費時間影響押金的返還

二、確認簽約當事人為誰：

- 1、防止詐騙案件之發生→
 - (1) 戶籍地址留存與確認
 - (2) 身分證號碼之核對
- 2、本人→建物謄本+土地謄本
代理人→授權書
二房東→民法第443條：非出租人同意，不得全部轉租，但若部分轉租，須出租人（即房東）事先有反對約定。
- 3、成年已否？20歲為成年人，否則須法定代理人之承認
（民法第79條）
- 4、一人承租或多人分租？共同簽約或是分別簽約？
- 5、一人代表簽約？二房東？

三、支付款項前之深思：

- 1、定金：民法第**248**條→給付定金推定其契約成立；
民法第**249**條→定金效力：可作為契約給付之一部分

押金：法無明文規定

最高法院**87**年台上字第**1631**號判決意旨：
土地法第**99**條：

租金：即使用租賃物之對價，依民法第**421**條第**1**項：「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益、他方支付租金之契約。」

- 2、合理價格：雙方約定，多比價。但土地法第97條第1項：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息百分之十為限。」
- 3、收據取得之必要性：定金、押金或是租金之交付在法院現行實物上是屬「要物契約」的性質，亦即除了雙方表示同意之外，尚須有「金錢」之交付。且為避免房屋所有權移轉情形發生而新、舊屋主和房客三方未做押金之轉讓事宜時，法院現傾向於由房客對原屋主要回其押金。此時若找不到原屋主時則會蒙受損失之風險。

貳、租約是否一定要書面及公證：

- 一、民法第422條：
租賃契約超過1年，否則無須書面。
超過1年未訂書面者視為不定期限租賃。
- 二、公證與否不會影響租約之成立。
- 三、公證是為便利強制執行。

參、租約之簽訂：

一、特別約定事項務必載明租約內。

例如：網路費用、第四台費用？

- 二、爭取提前解約之例外情況條款，以避免違約風險。修繕義務之確認（民法第429條第1項，原則由出租人負擔，例外約定才由承租人負擔）應先催告，形式不拘，但以存證信函較妥。房東置之不理，房客可主張：
- a、合法終止租約
 - b、自行修繕後以租金扣抵

三、水、電費用之計算及分擔。

四、口頭約定應載入書面契約內。

五、管理費之負擔，未約定應由房客負擔。

公共費用？依公寓大廈管理條例第10條第2項：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」前手積欠的管理費應由誰清償？

六、租約應儘量不要適用市面上之制式版本。

七、租期：

定有期限→民法第**450**條第**1**項，租賃關係於期限屆滿時消滅。

未定有期限→

- 1、民法第**450**條第**2**項，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。
- 2、民法第**451**條，租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。
- 3、土地法第**100**條，出租人收回房屋限定下列六種情形：
 - a、出租人收回自住或重新建築時；
 - b、出租人違反民法第**443**條第**1**項轉租他人時；
 - c、承租人積欠租金已由擔保金扣除後達**2**個月以上時；
 - d、承租人以房屋供違反法令之使用時；
 - e、承租人違反租賃契約時；
 - f、承租人損害出租人之房屋或附著財物而不為相當賠償時。

八、稅捐由誰負擔？

肆、買賣不破租賃：

民法第**425**條：出租人將租賃物交付後，承租人占有中，縱將所有權讓與第三人，其租賃契約對受讓人仍繼續存在。

例外：未經公證之不動產租賃契約，其期限超過**5**年或未定期限者。

伍、提前終止（效力往後生效）：

一、原因：

- （一）因職務調動、休學、退學等因素
- （二）外在環境或室友喧囂、衛生問題
- （三）同居室友發生糾紛，例如：生活習慣無法配合
- （四）房屋出售、收回自住
- （五）安全問題，例如：竊盜猖獗。

二、情形

- (一) 定期租約非經雙方同意不得任意終止契約（民法第**453**條）。
 - 先檢視主張終止一方是否有合法事由
 - 如無合法事由，再看是否須經雙方合意
- (二) 未定期租約有下列**3**種情形：
 - 1、租約訂定之初即未定期限者
 - 2、不動產租約逾一年，且未立字據者（民法第**422**條）
 - 3、租賃期限屆滿，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思時（民法第**451**條）

(三) 僅房東得終止者：

- 1、承租人非法使用租賃物（民法第**438**條）
- 2、承租人支付租金遲延，經催告而不依限支付（民法第**440**條）
- 3、承租人非法轉租他人（民法第**443**條）
- 4、承租人趁出租人不知或不顧其異議，取去留置物時（民法第**447**條第**2**項）

(四) 僅房客得終止者：

- 1、租賃物有違反安全或健康者（民法第**424**條）
- 2、出租人有修繕義務經催告而仍不修繕時（民法第**430**條）
- 3、租賃物存餘部分已不能達到租賃目的時（民法第**435**條第**2**項）
- 4、因第三者主張權利致不能使用收益（民法第**436**條）
- 5、承租人死亡，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止租約，但應依民法第**450**條第**3**項規定，先期通知（民法第**452**條）

陸、提前解約（效力溯及既往生效）：

一、原因：

1、給付遲延：

因租賃乃定期行為，非於一定時期行，不能達成契約之目的，依民法第**255**條規定，無可歸責一方可解除契約，並請求損害賠償。例如：因廟會活動而承租攤位、因研究所考試而短期租賃房屋。

2、給付不能：因租賃乃定期行為，非於一定時期履行，不能達成契約之目的，依民法第**226**條規定，無可歸責一方可解除契約，並請求損害賠償。例如：租賃物失火滅失。

3、拒絕給付：房東簽約後後悔而不願交付房屋或是房客簽約後後悔而不願交付租金。依民法第**255**條規定，無可歸責一方可解除契約，並請求損害賠償。

4、情事變更：例如：因地震而致使房屋損害。

二、行使方法：

依民法第**258**條第**1**項規定：「解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。」所謂「以意思表示為之」是指口頭或是以書面（例如：存證信函）為之，基於舉證上方便是以書面較妥。

柒、特別承諾或特別要求事項之違反：

- 一、簽約前承諾增加之設備未提供？
- 二、室友增加或是寵物條款的違反？
- 三、家教班的設立
 - 若未取得主管機關許可設立？在租約內增設停止條件以避免違約風險
- 四、生活公約之遵守？

捌、房東可否出入已出租之房屋？須區分下列情形而定：

一、房東預留房間自用，且事先已言明→OK

二、租約到期前房東帶同下位房客「參觀」→
如無約定或事先已得同意，須爭得房客同意始可。

三、任意進入房客房間→
刑法第306條侵入住居罪

四、反制→

更換門鎖（但保留原鎖致租約到期後負回復原狀）

玖、欠租：

- 一、房客遲付租金須由房東扣除押金後仍達兩期租金總額時，始可定合理期限催告（約3~10日），催告後仍不支付租金，房東方可終止契約（民法第440條）。

二、房東定期催告，房客仍不依限支付時，房東可選擇終止契約或不終止租約而再催告。

三、租約若經公證契約後，可向法院請求直接強制執行。

拾、租金變動：當事人所約定之租金數額原則上不能變動，是基於契約自由原則而自不容任意變動，但有下列例外：

一、因情事變更：

當事人得請求法院增減租金。但情事變更須非當事人訂約之初所能預見始得為之。

二、因使用關係之減免：

租賃物非因承租人之事由致租賃物一部或是全部不能使用，例如：天災、第三者侵權行為，或是出租人怠於修繕租賃物，承租人得依租賃物滅失之部分請求減免租金或終止租賃契約而請求損害賠償。

拾壹、回復原狀：

在簽約之際要記得拍照存證。

拾貳、法律諮詢：

崔媽媽基金會→須預約，可以電話諮詢。

法律扶助基金會→須預約，當面諮詢。

各地鄉鎮市公所之調解委員會→ 無須預約，
當面諮詢。

市政府法律服務→無須預約，當面諮詢。

拾參、紛爭解決之途徑：

一、學校長官

二、各鄉鎮市公所之調解委員會

三、訴訟：

(1) 小額訴訟→訴訟標的在新台幣**10**萬元以下
地方法院審理

(2) 簡易訴訟→訴訟標的在新台幣**50**萬元以下
地方法院+臺灣高等法院審理

