

租屋法律問題解析

租約之終止、解除及延續

中正大學法律服務社



租屋小案例

- 建中向吳桑承租一間小套房，雙方約定租期為二年，但未簽定書面契約，建中後來發現該小套房竟然是輻射屋，建中可否終止租賃契約？



租約之終止

- (一) 房東、房客均得終止之情形：
- 未定期之租賃契約：所謂未定期之租賃，有三種情形：
 1. 租賃契約訂立之初，即未定有期限者。
 2. 不動產租約期限逾一年，且未立字據者（民法第四百二十二條）。
 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（民法第四百五十一條）。



租約之終止

- (二) 僅房東得終止者之情形有：
- 承租人非法為租賃物之使用收益，經阻止而繼續時（民法第四百三十八條）。
- 承租人支付租金遲延，經催告而不依限支付時（民法第四百四十條）。
- 承租人非法將租賃物轉租他人時（民法第四百四十三條）。
- 承租人趁出租人不知或不顧其異議，取去留置物時（民法第四百四十七條第二項）。



租約之終止

- **(三) 僅房客得終止者：**
- 供居住處所之租賃物有瑕疵危及安全健康時（民法第四百二十四條）。
- 出租人有修繕義務，經催告而仍不修繕時（民法第四百三十條）。
- 租賃物一部滅失後之存餘部份，不能達租賃之目的時（民法第四百三十五條第二項）。
- 因第三人主張權利，致不能為使用、收益時（民法第四百三十六條）。
- 承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止契約，但應依民法第四百五十條第三項規定，先期通知。



租約之解除原因



- (一) 因給付遲延：

例如房客和房東已簽好租約並交付租金及押金，也約定了交屋時間，雙方並在契約中約定承租房屋的目的，是為了配合該地十四年一度的廟會，販賣商品，不料房東卻因故無法依時間交屋，此時房客即可行使解除權解除契約。



租約之解除原因



- (二) 因給付不能：

例如因房東所提供之房屋，於裝潢時未適當裝設電線線路，後來電線走火造成房屋毀損無法依約定提供給房客使用，則房客就可以對自己的損失請求房東賠償。



租約之解除原因

- (三) 因拒絕給付，例如房客拒付租金或房東不將房屋交付予房客居住之情形。
- (四) 因情事變更，例如房屋因地震傾斜而不適合人居住之情形。
- (五) 當事人間有特別約定。



租約解除權之行使方法



- 民法第二百五十八條第一項規定：「解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。」其方式如何，則非所問。換句話說，無論面對面或以電話用口頭告知的方式，或者是以書面通知都可以，但是為了將來舉證上方便，通常會建議大家用寄發存證信函的方法，比較妥當。



租約解除之效力



- 契約之效力因解除而溯及的消滅，未履行之債務當然免除，已履行者，因無法律上之原因，而生不當得利返還之問題。契約解除後的法律效果，依民法第二五九、二六零、二六一、二六四、二六五、二六六、二六七條的規定行使，主要為回復原狀的義務。



租約之延續



- (一) 當事人之約定：

乃當事人另以契約訂定更新租賃之期限，但應注意民法第四百四十九條之規定：「租賃契約之期限，不得逾二十年，逾二十年者，縮短為二十年，前項期限，當事人得更新之。」



租約之延續

- (二) 法律規定：

依民法第四百五十一條規定：「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。」且依土地法第一百條、民法第四二五條規定，不定期租賃均應經公證。因此為避免定期租約搖身一變成為不定期租約，所以在租期屆滿時，應為反對的表示，除非已簽訂新約，否則最好不要再收受房客所繳付的租金。



租約之延續

- 以上兩項延續，僅延長租約之期限，而租約內容原則上不變，但第三人所提之物保或所為之保證，應於原定租賃期限屆滿時消滅。

