

租屋法律問題解析

租賃物使用時之權利義務關係

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，有天建中的女朋友娃娃借住一晚，吳桑發現後，以娃娃非承租人為由，要求建中應支付留宿費五十元，建中可否拒絕？



房屋的使用



- 民法第438條：
- 承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。
- 承租人違反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約。



房屋的使用

- 所謂依約定之方法，乃指房客與房東最好在簽約前即就先將雙方的特殊需求先互相告知協商，並將協商結果寫進契約中，否則依法律規定就只能依照房屋通常的使用方式處理之。



房東的留置權

- 房東於房客未交付租金時，得於租金額度內，對房屋內房客之動產物品（除禁止扣押物）留置，例如冰箱、電視機等，作為租金債務的擔保。



房客的租賃物保管義務

- 房客在保管租賃物上應較一般人注意義務更為慎重之注意。
- 房客違背保管義務，致租賃物毀損滅失者，應負損害賠償責任。但是在房屋因火災焚毀之情形，民法第**434**條規定，除非火災是因房客的故意、或重大過失所引起，否則房客可以不負任何損害賠償責任。



房客的危​​害通知義務

- 租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由房東負擔者，或因防止危​​害，有設備之必要，或第三人就租賃物主張權利者，房客應即通知房東，但為房東所已知者，不在此限。
- 房客怠於為前項通知，致房東不能及時救濟者，應賠償房東因此所之損害。



房客的返還租賃物義務

- 房客於租賃關係終止後，應依承租時之原狀返還租賃物。
- 所謂原狀，當然指原來或經常情形下，因經過使用，而應該有的狀態。否則，如地毯、電燈、衛浴設備...等較有耗損的部份，房客豈不是需要全部翻新才能脫身？但是如果房客為了安裝冷氣或其他設備，而對所承租的房屋進行鑿洞、釘孔、或挖掘之情形，當然房客應該要回復原來的樣子，否則便需負賠償責任。

可以養寵物嗎

- 在簽約之前，應與房東說明清楚「有養寵物及寵物種類」，方可避免日後之糾紛。

否則日後若因寵物發出噪音，房東可請警察依噪音防治法，開單罰款。



房東擅自進入我的房間

- 房東在租約內不得任意進入房客承租所，因為房客依租賃契約有使用權，房東若在租期內任意進入承租處，將涉及刑法第306條侵入住居罪。
- 房客亦可換鎖且無需經房東同意，但要保存原鎖並於退租時將原鎖換回。以符合“回復原狀”之條款。



帶朋友過夜

- 若您簽定的合約為一般市面上均可買到之版本，即會明確規範「租賃物不得出借、轉租」。
- 若租約沒有規定，雖然您有房屋的使用權，但租約中亦已明定只有您為承租人，而不包括其它人，故房東有權主張加收租金。
- 惟可事先約定留宿加收金額，避免日後之糾紛。



屋子被竊怎麼辦

- 請先向警察報案，警察應有被偷的遺失清單，只要清單上明確列出之物品，房東是無法向房客索賠，因為被竊責任並不在房客。

