

租屋法律問題解析

租賃關係雙方各留執一份契約

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，吳桑因恐建中將來反悔，故要求建中除了簽定書面契約外，需將租賃契約經法院公證，否則租賃契約不成立，吳桑之主張是否正確？



租賃關係雙方是否需要留執一份契約



可分為以下兩個部分討論：

- 租約是否一定要有書面
- 租約是否須經法院公證



租約是否一定要有書面

- 租賃，屬於契約行為的一種。大部份的契約行為，只需要口頭約定就能成立，並且生效。
- 基本上，在租賃關係中，房東、房客之間只要把房子、租金講定，縱使未簽訂契約書，雙方都會因租賃關係有效成立而受拘束，不得任意反悔，否則就得負擔法律上的責任。



租約是否一定要有書面

- 但就租賃期間，因民法有特別規定，所以有無書面契約便會對雙方的權利義務有極大影響。



租約是否須經法院公證

原則上租約縱使未公證，仍然可以合法發生效力，並非一定要公證，才能合法生效。



租約是否須經法院公證

- 公證租約最重要的目的，乃在保障當事人，於他方不履行契約時，可直接向法院民事執行處聲請強制執行，而不需曠日廢時的打官司。



租約是否須經法院公證

- 能經由公證的程序而可以直接取得強制執行效力的事項包括：
- 租期屆滿，房客不肯遷讓時，房東請求返還房屋的權利。
- 給付金錢或其他代替物(如稻米)或有價證券(如支票)之一定數量為標的權利。例如房東請求房客付房租的權利、房客請求返還押金的權利、或房東因為房屋受損害而得請求房客賠償之權利...等。



租約是否須經法院公證

- 不論是前述的任何一種權利都必須載明在公證書裏，並表明「願接受強制執行」的意旨，否則仍然不具有直接能強制執行的效力。目前各地方法院公證處裏都有印製完善的租約公證格式，只要把想令其發生直接強制執行效力的各種權利，填入該格內，經公證就可達到效果，堪稱方便，可多利用。

