

租屋法律問題解析

租約內容應注意事項

中正大學法律服務社



租屋小案例

- 宗緯發現全新十坪大套房，滿心歡喜的與房東敬騰口頭約定租金一年二萬，不料，敬騰後來覺得租金過低，又將該房間出租與文音，宗緯發現後，生氣找敬騰理論，敬騰可否以雙方未簽定書面契約，主張租賃契約不成立？



租約是否一定要有書面

- 原則上租賃契約之成立，並不以訂立書面契約為必要，租屋時只要出租人（房東）與承租人（房客）對房屋之使用收益與租金之支付有所約定並互相表示同意，即得成立生效，且不以租賃物之交付為必要。無論口頭或書面訂立契約時，由於租賃雙方意思一經合致即生效力，所以口頭上約定房屋租賃契約是有效的。但為避免將來發生糾紛，建議房東與房客，簽定書面租約仍是最能保障彼此權利義務最好的方式。



確認誰才是當事人（一）

- 租賃契約前面之出租人及承租人、連帶保證人名稱記載，一定要與契約書最後的簽名處記載一致，以免發生爭議。
- 訂約時應了解出租人（房東）是否為房屋之所有權人，承租人（房客）不妨要求出租人提出權狀或登記簿謄本。若出租人並不是房屋的所有權人，則要了解屋主是否有請其親友代為出租房屋，應要求其出具授權證明，例如，請出租人出示原屋主的委託書或授權書，同時最好要求出租人出示其身分證明。

確認誰才是當事人（二）

- 注意出租人是否為轉租人（即二房東），若為二房東，應了解二房東與大房東之間的租約之租期及是否約定禁止轉租。如果大房東與二房東間有禁止轉租之約定，則將來大房東可以終止與二房東之租約（民法第443條），並要求「二房客」搬離，則房客的權益將受到損失。
- 出租人若為法人（如公司、社團...等），應由法人之代表人代表法人簽約，或由經合法授權之代理人代理法人簽約。



約定租賃期間

- 租賃房屋是否定有期限以及定多長的期限，得由出租人與承租人自由約定，並於租賃契約上載明租賃期間。如覺得房屋狀況令人滿意時，可向房東爭取租屋期滿後的優先承租權，事先在契約中加訂「租約期滿，原房客有優先承租權」之條文，並可事先協調漲價幅度及時間。



租金及押租金之約定

- 租金及押租金應於租賃契約上載明，約定租金及押租金之金額多少及何時給付，以及租金是否包含水電費等。在交付押金、訂金或租金時，承租人都應要求出租人開付收據或在承租人持有的租賃契約書中簽收註明收訖事宜。



約定租賃房屋使用、收益狀態 為何



- 約定租賃契約時，須就承租人可否轉租分租、或是否附傢俱等等房屋出租之狀態詳予約定，因為這涉及到出租人應交付承租人如何狀態之房屋，以及承租人於租賃關係消滅時應返還如何狀態之房屋。



房屋修繕事項

- 依民法**429**條之規定，租賃物有毀壞時，如屋頂漏水或水管不通等因自然使用所產生之修繕必要時，出租人（房東）有修繕的義務；其他設備之使用，則應盡可能事前在租屋契約中載明何種房屋損害由房東負責，何種損害由房客負責修繕，清楚明訂彼此權責，以及雙方在修復費用上的分擔方式，以免日後發生糾紛。



是否有禁止轉租之約定

- 房屋原則上可一部轉租，若租賃契約上有禁止房屋轉租之約定，將來房客違反該約定，依民法第**443**條：「承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。」房東得終止租賃契約。



契約特別約定事項

- 雙方於訂定契約時，應於契約上清楚載明特別約定之事項，如可否飼養寵物、可否開放異性入內、可否留宿友人、室內可否吸煙等相關生活約定，以免日後產生爭議及糾紛。
- 大部份的坊間契約，只明訂房客違約罰則，而無房東違約罰則，若不細看契約內容，很容易就簽下了不平等的契約，而造成房客權益受損，訂約前應多加注意。

