

## 【租賃法律關係概說】

### ■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。所以基本上，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。不過就租賃期間，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

### ■租約是否非經法院公證不可

已公證或未公證的租約究竟有何差別，常常使很多人弄不清楚。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。

## 【如何選擇訂約對象】

房東出租房屋時，最怕遇到惡房客，若遇到不肖之惡房客，輕則收不到租金，重則房東誤觸侵入住宅罪責，得不償失。而房客承租房屋時，亦怕遇到惡房東，甚至是假房東，使得已付出之押金或租金被騙泡湯。因此選擇訂約對象時，不論是房東或是房客皆應謹慎。

---

### ■房客如何選擇房東

房客所遇糾紛通常是租金或押租金過高、租金不合理的調漲、或期滿房東拒不返還押租金…等事，故於選擇房東時，除了應注意自身安全外（尤其女房客），亦應注意下列事項：

1. 訂約時應了解房東是否為房屋之所有權人。房客不妨要求房東提出權狀或登記簿謄本。若房東並不是房屋的所有權人，則應要求其出具授權證明，同時最好要求房東出示其身分證明，以免被騙。
2. 女房客應特別注意房東之家庭狀況及品性，並注意是否與房東合住。同時亦應注意其他房客之身份、職業及品性等情況。
3. 注意房東是否為二房東，若為二房東，則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。

### ■租賃物（房屋）之選擇

選擇承租之房屋，其品質、地段、設備、大小、價格、週遭環境等，皆因個人之需求及能力之差異而有不同的選擇。但一般而言，亦有必須注意之處，例如：

1. 應注意房屋結構是否安全，防火、防盜等防災及逃生設備是否齊全。
2. 應注意房屋是屬合法建物或是違建物，欲長期租用者、最好選擇合法建物。
3. 應注意房屋是否已遭法院查封，若已遭查封，應避免簽約承租，否則隨時會有被迫搬遷的可能。
4. 應注意房屋所在地的都市計劃土地使用分區係屬住宅區、商業區或工業區。
5. 應注意房屋四週的環境，一般住家或學生應避免租在四週有特種營業場所的房屋。
6. 女房客應注意房屋之防盜設備是否安全。
7. 應注意承租之房屋的樓層是否是頂樓加蓋，若為地下室是否是防空避難室。

8. 應了解房屋內所提供之既有設備，如衛浴、熱水器、桌椅、洗衣機、脫水機、冰箱、廚房、冷氣等是否可供房客使用，及電錶是共用、或各自計算等。

### 【租約內容應注意事項】

原則上租賃契約之成立，並不以訂立書面契約為必要，只須當事人對於租賃物之使用收益與租金之支付等租賃要素之彼此間意思合致，即得成立生效，且不以租賃物之交付為必要。

所以無論租賃契約是以口頭或書面訂立，只要符合要件即得有效成立，這是必須先予了解的。其次，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，此時就必須注意到租約內容之約定是否符所需，否則契約一經成立生效，房東與房客皆須同受拘束。所以在訂約時，以下注意事項可供房東房客做為參考：

#### ■確認誰才是當事人

在房客方面，必須注意到房東是否確係屋主本人，如房東並非屋主，則要了解屋主是否有請其親友代為出租房屋；例如，請房東出示原屋主的委託書或授權書，避免事後真正的屋主出來表示並未要出租房屋，因而造成屋主要求房客搬家之紛爭發生。

在房東方面，要確定房客的真實身份（姓名），以便確認將來收取租金或主張契約上權利時的對象，避免張冠李戴，徒生不必要之麻煩。

#### ■關於租金及押租金的約定

就租金而言，原則上租金之數額可由房東房客自由約定，但土地法第九十七條第一項規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限」。就押租金部份，在租賃房屋時，除支付租金外，我國民間向有繳納押租金（土地法稱擔保金）之習慣，但土地法第九十九條規定：「租賃之擔保金不得超過二個月

**房屋租金總額**。已交付之擔保金超過前項限度者，承租人得以超過之部份抵付房租。」

### ■房屋之修繕由何人負責

依民法第四百二十九條第一項規定：「租賃物之修繕，除契約另訂定有習慣外，由出租人負擔。」換言之，原則上就租出去的房屋有毀損時，例如屋頂漏水或水管不通等等，**房東有義務予以修復**，以利房客的使用，但當事人雙方亦得約定，由房客（即承租人）來負責修繕義務，甚至亦可約定何種房屋之毀損由房東負責修繕，何種毀損由房客負責修繕，只要訂約時明確約定，則房屋有毀損時不虞無人修理，房東不怕房屋未受良好保持，房客也住的安心愉快。

---

## 【租約之履行】

租金乃是使用收益房屋的對價，所以租金的支付則是房客最重要的義務。另外租金的約定亦是判斷租賃契約是否已經成立的重要項目。故在租賃契約中，租金佔有極重要的地位，不可輕忽。

---

### ■租金之收付及契據：

(一)關於租金之事項，下列各項應注意是否業已於租賃契約中載明：

1. 租金的數額：租金的數額由當事人約定（房東、房客），但為免日後雙方當事人對租金數額產生疑義，應於租賃契約中明確記載。
2. 租金之支付方法：租金之支付方法，通常可分為：分期支付或一次支付。一次支付之情形則較常見於學校附近，通常是以學期或一學年為單位。

3. 租金支付之時期：租金的數額與租金支付方法約定好之後，別忘了約定租金支付之時期，若無約定者則依習慣，無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。租金為分期支付者則於每期屆滿時支付。

## ■租賃物使用時之權利義務關係

### (一)對於房東之效力（權利義務）

1. 租賃物交付時，應合於使用收益狀態並應保持其狀態：出租人應以合於所約定使用收益之租賃物(房子)交付房客，當房屋發生漏水及需修繕部份，即使修繕完成後，亦無法正常使用房屋時，房客得終止租賃契約。
2. 負責租賃物修繕義務：修繕租賃物，原則上應由房東負擔，但另有特約或一般習慣，不須房東修繕者，應從其特約及習慣。「租賃物修繕」並不僅指所租的房屋本身，尚包括如樓梯損壞，電梯或水、電…設施等。

### (二)房客的權利義務：

1. 租賃物保管：租賃物保管的義務：房客應以善良管理人之注意，保管租賃物。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。
2. 不得轉租的義務：房客非經房東承諾，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，房客得將其一部分轉租於他人。房客違反規定，將房屋轉租於他人者，房東得終止契約。

## 【租約之終止、解除、及延續】

租賃契約乃民法債篇所明定有名契約之一，如房東房客於訂租約後，均應受租約之約束，不得反悔，除了房東房客均同意，另訂契

約，或修改契約外，租約之終止、解除及延續均應受法律之規範，不得由一方任意為之。三者不同點如下：

1. 租約之終止：乃租賃契約成立生效後，因某種原因房東或房客不願讓租約繼續生效，而於特定時點以後讓租約消滅，但消滅前之租約仍有效，故房東房客不須回復原狀。
2. 租約之解除：乃租賃契約成立後因訂約時有瑕疵，由房東或房客將租約解除，生溯及效力，與一開始就未立租約同，故房東房客須回復訂約前之原狀。
3. 租約之延續：乃定有期限之租約，因到期後，房東或房客不變更租約之內容，而延長租賃期限，原租約自始至終均有效。

### **【租屋糾紛的解決】**

- 一、當房東與房客發生租屋糾紛時，通常最直接也最快速的方法就是雙方溝通協調，直到雙方均能接受為止。
- 二、但當彼此無法達成共識時，就必須用強制力來解決了，依我國民事訴訟法第二編第二章及第三章的規定，符合一定要件者，得選擇調解或進行簡易訴訟程序。