

未滿二十歲的我們簽約了！生效嗎？

本案例感謝崔媽媽義務律師 陳慧滿律師 協助回覆

本案例由崔媽媽法務祕書 陳怡君 撰寫

宿舍抽籤...沒抽中的大一生阿明跟其他四人，想在學校附近找透天厝合租，但聽學長姐說，學校附近的房屋真的要『先搶先贏』不然就租不到了！於是小明跟其他四位同學，趁著晚上不用上課的時間，趕緊去找房屋。由於是第一次看屋，實在沒什麼經驗，根本弄不清楚看屋要注意什麼，就只是隨便地看了一下房子的狀況，弄明白有幾個房間、有什麼設備，加上同學又一直說「學長說覺得還不錯，就要趕快租！」，而且樓下還有下一組同學等著看房屋呢，看起來這間房子真的蠻搶手的。於是小明與同學們決定先下手為強，他們便接受了房東的提議：『先簽約，把房屋訂下來，以後再把一學期租金五萬元及押金一萬元補足。』於是他們就和房東先簽下契約，租期由99年9月份至100年9月份，租金及押金以後再補給房東就可以了！

阿明及同學們慶幸租到房屋，總算放下心中的大石，大家都開心的打電話回家報喜，但阿明的父母不放心，堅持要來看看兒子居住的地方，沒想到這一看，真的看出許多問題：首先是房子的窗戶明顯不足，採光非常差，同學的房間也只有二間房有窗戶；再來的是屋外前後均有疑似色情的理容院；房子又臨近大馬路，車聲隆隆，這麼吵怎麼能安心唸書、休息？阿明父母非常反對租下這間房屋，大家也在阿明父母提醒後，才發現房屋有那麼多問題，覺得房東都沒有告知，現在也不想租了！

請問在還沒有入住，且契約起始日尚未到，也還沒有給付租金及押金，加上房東沒有告知室內通風不佳及週邊環境不良，可以依此跟房東要求終止租約嗎？最後，簽約的同學都是大一的學生，未滿二十歲！簽下的合約生效嗎？

近來基金會在處理同學租屋法律糾紛時，常發現同學們的問題，不僅是單一的狀況，常混合著多種狀況，而上述的狀況是近來在找屋熱潮時，特別容易發生的。首先我們將同學們的問題分為二大類：一、契約問題；二、房屋環境問題。

一、契約問題

首先就契約問題來回覆上述問題，在回覆契約問題前，先來看看契約之成立要件：

成立要件	生效要件
1.當事人	1.需有行為能力（需滿20歲始有行為能力）
2.標的	2.標的之可能、確定、適法、妥當
3.意思表示	3.意思表示健全

1. 同學們未滿二十歲與房東簽定的合約，在法律上是否有效？

針對上述第一點第一小題，在契約成立要件第一個「當事人—需年滿二十?有行為能力」，案例中同學們均未滿二十?，所以依契約成立要件來看並不符合契約生效要件，且依民法第七十九條「限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力」，也就是阿明及同學們，可依此條向房東提出因契約行為未經法定代理人承認，故不生效力。

但是民法中第七十七條又對限制行為能力人依其年齡及身分為日常生活所必需者，不在此限。現在阿明及同學們的狀況為：

- 年齡已快滿二十歲
- 因學生身分在外地求學，有租屋需求
- 每人每月租金僅2仟多，應屬同學合理可支配範圍

所以房東可能以上述三點，主張阿明及同學們共同與其簽訂之合約，應符合民法第七十七條之要件，而契約生效。

針對上述二點，因實務上之見解不同及當事人狀況不同，法院審判會多方考量，做出適當裁決。雖然房東及房客各有不同法源可供應用，但最後仍需花費相當之時間及精神，至當地鄉鎮市公所進行聲請調解或由法院作出判決，因此建議同學們在看屋時，把持不隨便『簽名、交錢』的原則，待與同學或家人考慮過後，確定承租相關事宜後，再行簽約及交付金錢之動作，才是避免糾紛最好的方式。

2. 簽約了，但還沒給付租金及押金，而且契約起始日尚未開始，現在反悔來的及嗎？可以終止租約嗎？

根據契約成立要件之表格，我們可以得知，僅要契約成立要件及生效要件均具備，則契約即生效力，在此案例中，若房東以民法七十七條主張承租人雖未滿二十歲為限制行為能力人，但因其年齡、身分及日常必需，需在外行租屋行為，而推得所簽訂之租賃契約生效，且為法院採信者，那麼因契約已由契約當事人簽訂，所以縱然尚未給付租金及押金，契約仍然成立生效。

因此，同學所簽之契約雖至9月份才開始，現距離9月份確實尚有一段時日，但只是尚未到履約日期罷了，到了9月仍是需履行合約的，所以不能依契約日期尚未到達，而主張終止。

上述二個問題，有一共同之重點，亦即『契約成立後，若要提前終止租約，則需有一定之法律原因，才能依法源合法終止租約，否則無法無條件終止租約。』

二、房屋環境問題

房東沒有告知租賃處前後均有色情理容院且近大馬路，可否依環境不佳，要求終止租約？

目前依民法租賃篇房客可以終止租約的法源僅有下列四種狀況：

法條	內容	備註
民法424條	當承租物危及安全健康時	科學或醫學可舉證之事實如： 1. 海砂屋 2. 輻射屋 3. 政府機關認定之危樓
民法430條	出租人有修繕義務，經催告而仍不修繕時。	除非契約明定修繕責任由房客負擔，否則依民法規定行使租賃當事人之權利義務。
民法435 I、II 條	租賃物因不可歸責於承租人之事由而滅失，所存餘部份，不能達租賃之目的時。	如：風災或地震。
民法436	因第三人主張權利，致不能為使用、收益時。	如：出租人甲與承租人乙簽約後，房屋所有權人丙出面主張其權益，說明並未出租予他人，乙即可要求與甲終止租約。

從上述表格來看看，找出阿明及同學們可以適用的法源。顯然民法430條、民法435 I、II條、民法436條，均不適用此案例，現僅為424條當承租物危及安全健康時適用。但阿明及同學們的環境條件是：房屋前後疑似為色情收容院、臨近大馬路，上述二種狀況很難適用於危害身體安全健康，除非承租人（房客）能確實舉證係因上述二種狀況，導致身體狀況不佳，其中除了需備有醫生診斷證明，還需舉證診斷證明與租賃處之瑕疵的因果關係，才能提出終止租約的請求，例如：因為有收容院，所以有心理壓力，所以需就診看醫之因果關係，或因臨近馬路噪音分貝數過大超過普通人能承受之70分貝，因而影響身體健康，則能依法請求終止租約。而且很重要的一點，係需經『入住後，發現承租處之危害安全健康等問題，並提出舉證後，方能要求終止租約』。現阿明及同學們尚未入住，無法確實發現承租處是否達真正危害之程度，僅為推測，因此提前終止租約之請求尚無法源可適用，所以不能依此要求無條件終止租約。

依上述二點回覆看來，阿明及同學們較有可能解決此一問題，即是運用民法第七十九條「限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力」主張契約未經代理人同意，故不生效力外，其它的理由包括—未交付租金及押金、契約起始日未到及環境不佳，均無法源可終止契約。但仍提醒同學此一法源或可適用，但房東在法律上可能會主張民法第七十七條「限制行為能力人為意思表示及受意思表示，應得法定代理人之允許。但純獲法律上之利益，或依其年齡及身分，日常生活所必需者，不在此限。」，所以同學們在簽約時，實需謹慎小心，避免類似狀況發生。看屋時，多花點時間「用心看」，才能讓自己住得更安全、更舒適！

【 崔 媽 媽 基 金 會 學 生 租 屋 服 務 部 】 主 任 馮 麗 芳
Tel : (02) 23658140 分 機 235
E-mail : fun@mail.tmm.org.tw
URL : http://www.tmm.org.tw
服務時間：每週一～週五，下午1：00～5：00；晚上7：00～9：00
地址：台北市大安區羅斯福路三段269巷2-3號2樓