【租屋法律】房屋租賃契約之探討

找殼是一件麻煩事，但是找到殼之後，如果不小心，麻煩會更多，尤其是租別人的殼！因此我們嘗試將現行市面上常見的租屋契約書做一整理，並加上建議及解釋，希望能幫助大家更了解租屋契約，並希望藉著大家的努力，能使租屋契約更加合理化！

確定房東是否為房屋所有權人

契約書一開始，一定會先列明出租人（房東），承租人（房客）。因此簽約時，應確定房東是否為房屋所有權人或有權出租者，如何判斷：看房屋所有權狀或房屋稅單。以免房子沒租到，押租金也被拐跑了。

如果是二房東轉租，則要注意是全部轉租或部份轉租，《民法》443條規定：

（1） 全部轉租：除非經過大房東承諾，否則是無效的；

（2） 部份轉租：則要看大房東與二房東的租屋契約，是否有限制不准轉租？若是沒有限制，房客便可與二房東訂約。訂約後房客只須對二房東負責。如果房客有違背契約之情形，二房東就必須對大房東負責。

押金不得超過兩個月的租金 （《土地法》**99**條規定）

超過部份得抵繳房租。押金及每期租金付給房東後，記得要請房東簽收，並妥善保存收據 。

房客欠租兩期以上，並經房東依法催告，房東才能終止租約（《民法》**440**條規定），

但這兩期房租，即便是租約終止後，房東仍可向房客要回所欠的這兩期房租。

爭取租約期滿後的優先承租權

市售的契約版本中經常會規定"租期屆滿時，除經房東同意繼續出租外，應即日將房屋按照原狀遷空交還房東，不得請求遷移費或主張任何權利。如不立刻交還房屋，應支付按照租金幾倍計算之違約金"。但房客可爭取事先約定："租約期滿，原房客有「優先承租權」，並事先協調，漲租幅度及時間，明列於契約條文"。

房客應爭取於合約加註："留宿親友，不在此限"

房東經常會在契約中規定類似："未經房東同意，不得私自將租賃房屋之全部或一部出借、轉租、頂讓或其它變相方法由它人使用房屋"。此時房客應爭取加註："留宿親友，不在此限"，以免房東以此為把柄，藉口趕人 。

房客應爭取於調整條文：房客如果要提前搬家，只要提前一個月通知房東或已找到房客，則房客無須賠償。（以往經常約定房客要賠償房東一個月租金。）

房屋自然損壞的處理：房客有通知房東的義務

至於關於房屋之自然損害，如果未在契約中規定由房客負責的話，當然要由房東負責維修；但依《民法》437條，房客有通知房東的義務，如果沒有通知，而使得損害擴大，房客要負責賠償。但如果房客已經通知，而房東拒不修理時，房客可終止租約或自行雇工修理，而於兩年內向房東要求修理費或抵繳房租。

房屋稅、地價稅由房東負擔

房屋有瑕疵時，危及健康或安全，房客可隨時解約（民法**424**條）

此外，法律上另外有一些有利於房客的規定，例如《民法》424條，房屋如有瑕疵，危及健康或安全，即使房客早於簽訂契約時就知道房屋瑕疵，房客仍可隨時解約；所以，舉重以明輕，就算承租時不知

道房屋已有瑕疵，而在簽約後才知道者，原則上也是可以隨時終止租約的；

租約未到期而房屋被賣掉，房客仍可繼續向新屋主承租至租約屆滿（民法**425**條）

租約未到期而房屋被賣掉，房客仍可繼續向新屋主承租至租約屆滿，不影響原有房客權利。

自民國八十九年五月五日之後，因民法第425條已有修正，若房客仍然主張「買賣不破租賃」，必須是租約經過公証，否則，未經公証的租約，若為未定期限，或是超過五年（含五年）之租約，將不可主張「買賣不破租賃」。

契約書儘量採用規定條文較少的版本

因為這樣對房客的協調空間較大。亦即依據「契約自由」原則，只要是不違反公序良俗及法律強制規定之事項，經過雙方同意後，亦可成為契約之一部分。因此使用條文較少的版本，房客自然就有較大的空間向房東爭取。其次，凡是契約未約定部份，在法律的處理程序則是引用《民法》的規定。一般而言，《民法》中規定往往較有利於房客。

「崔媽媽」已請法律義工擬定一份租賃契約，歡迎房客逕上網路免費下載，或向崔媽媽申購使用。

法院公證對房客較不利

最後，我們來談一談「法院公證」的問題。有些人以為，公證過的契約才有效。事實上，契約經雙方合意就已經生效。公證最大效力在於，房東房客發生遲延繳交租金或租期屆滿後交還房屋之紛爭時，房東不需要訴訟，就可以請求法院對房客強制執行。此時，房客欲保障自己權利則需主動向法院提起訴訟，並先負擔訴訟費用，等到判決確定是房客勝訴，才可以拿回被強制執行的東西。而且在這種情形下，房客負舉證責任較重，且訴訟經過之時間往往較久，即便勝訴判決確定，亦不見得有實益，所以對房客較不利。如果一定要公證，應該要加註："承租人或出租人如果有違反契約，皆應逕受強制執行"的條文。

結語

其實，租屋雙方應站在和諧融洽的立場，而非對立的立場。然而，事先妥善的訂約，是可減少許多不必要的糾紛。我們所希望的是，租屋雙方能站在平等的地位，簽妥一份公平的租屋契約。

雖然以上我們儘可能告訴您一些對房客較公平的租屋法律條文，但這並不意味著您每一次與房東簽約時都會有機會爭取對自己最有利的保障。因為這必須視個別的情況而定：當您看上了一間有許多房客都搶著要租的房屋時，這時房東的姿態往往會擺得較高；想要租此房子的房客，在議價和訂約上可爭取的空間就很有限。同理，當您看上的是一間較不熱門的房屋時，房客與房東爭取權益的籌碼就增加很多。

這些基本原則，請房客自行謹慎評估，並選擇合適的時機多加善用。但房客切忌自不量力，不要在自己處於劣勢的情況下，向房東提出太多的要求。因為這樣房東就乾脆租給別的要求較少的房客。如此一來反而弄巧成拙，得不償失了！

資料來源：參考「崔媽媽基金會」