

# 租屋法律問題

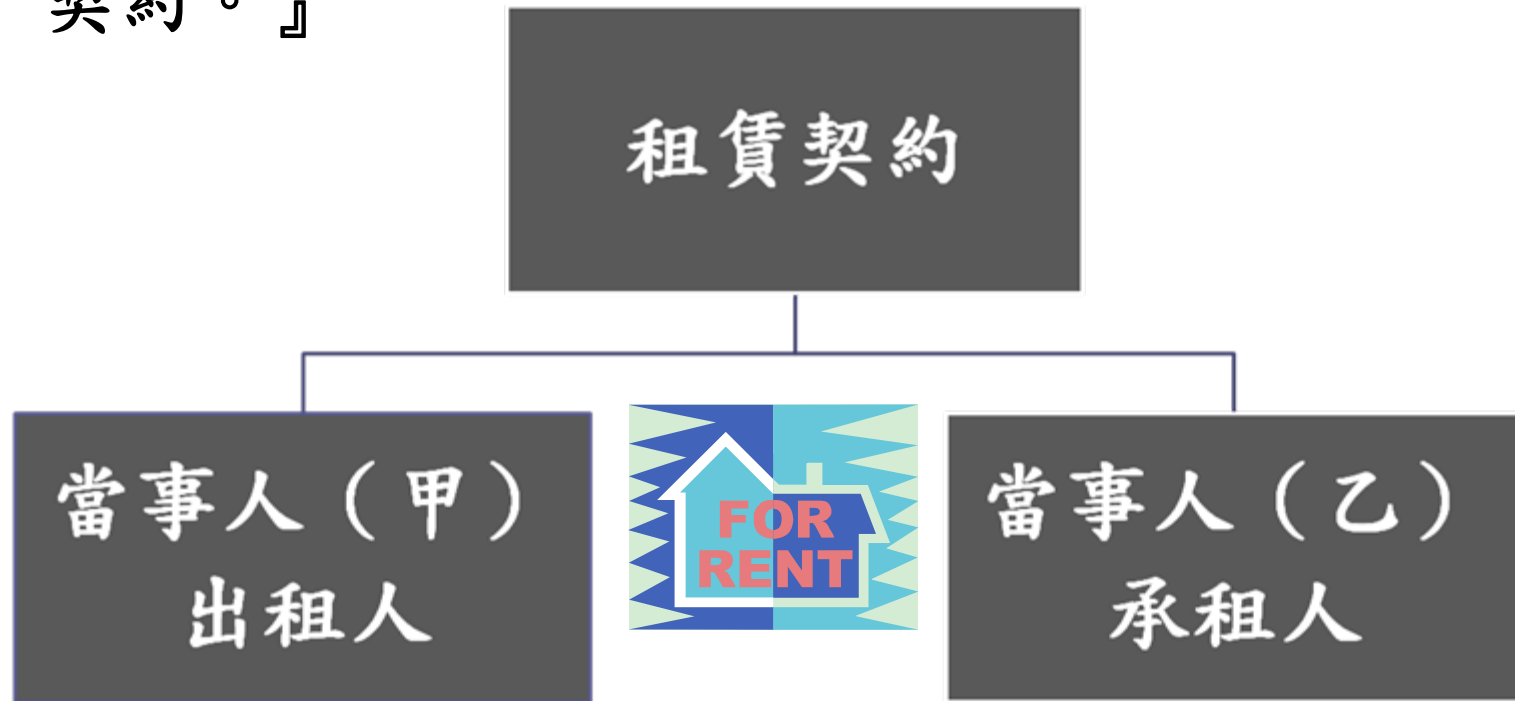
恩典律師事務所

呂瑞貞律師

# 認識租賃契約

# 何謂租賃？

- 民法421條：『稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約。』



# 問題

- 我未成年，租屋時需要父母同意或簽名嗎？



# 未成年人所簽的契約有效力嗎？

## 一、限制行為能力人：

指滿7歲，未滿20歲之未成年人。(民13)

## 二、限制行為能力人之契約行為效力：

1. 原則：應得法定代理人之

(1) 「事前」 允許

(2) 「事後」 承認 始生效力。(民79)

2. 例外：日常生活必需 (民77但)

# 問題

- 跟我簽約的人不是屋主，租賃契約是否有效？



## 確認簽約當事人

- 一、所有權人：建物騰本及土地騰本。
- 二、代理人：授權書。
- 三、二房東（轉租）：（民443）
  - 1. 全部轉租：須經出租人同意。
  - 2. 部份轉租：
    - (1)原則：不需出租人同意。
    - (2)例外：事先反對約定者不得部分轉租。
- 「租賃，出租人無所有權之物，亦得成立」  
(33上84)→但事後仍有相關訴訟問題。

# 問題

- 我和其他同學一起承租，應該共同簽約或分別簽約？





# 多人分租的簽約方式

- 一、一人代表簽約：
  - (一)優點:房東僅須面對一個窗口
  - (二)缺點:若有房客提早退租，其它房客恐得多負擔租金，還須自行另找房客遞補空房。  
解決方法: 租約上註明每個房客的租金及房間。
- 二、多人分訂租約（建議）：
  - (一)優點：對房客較有保障。
  - (二)缺點：
    - 1. 若有人提早退租，房東須自行吸收空屋損失
    - 2. 簽約手續較複雜，多數房東不願採用此方式

# 問題

- 房東口頭答應我電費以三元計，可是後來卻反悔？



# 租賃契約建議以書面簽訂

## \* 舉證之所在、敗訴之所在 \*

- 一、原則：（民422）
  - （一）租期超過一年之不動產租賃契約需以書面為之。
  - （二）若未訂立書面，租約亦非無效，僅視為不定期租賃契約。
- 二、特別約定事項：務必書面記載！  
例：水電費、網路費用、第四台費用、生活公約…等。

為避免出租人與承租人間對租賃契約內容發生爭執，仍以書面訂立契約為宜。

# 問題

- 除了水電費，其他費用由誰負責？



# 租賃相關費用

- 一、水、電費：
  - (一)按表計算：
    - 1. 各間房是否獨立計算？
    - 2. 公用部分之計算？
  - (二)自行約定
- 三、管理費：(公寓10II)
  - 未約定者，由房客負擔。
- 四、不動產之稅捐：
  - (一)原則：由出租人負擔。(民427)
  - (二)例外：得約定由承租人負擔。

# 出租人之義務（1）

## 一、主給付義務

### 1. 用益狀態之提供（民423）

（1）租賃物之交付與任其用益之義務。

ex 交付租賃之房屋與承租人，並任由承租人遷入居住。

（2）所交付之租賃物應合於約定之用益狀態。

ex 所交付之房屋應能遮風蔽雨且無危及居住安全之瑕疵。



# 問題

- 房屋於租賃關係存續中如果有損壞，該找誰修繕？由誰支出修繕費用？



## 出租人之義務（2）



### 2. 用益狀態之維持義務（民423）

- （1）出租人本身不得無故剝奪或干擾承租人對租賃物之占有及用益，並須容忍承租人以合於所約定使用方法用益租賃物；第三人對於承租人之用益加以干擾、妨礙或侵奪時，出租人應設法為承租人除去之。



## 出租人之義務（3）

### （2）修繕義務（民429）

租賃期間對於租賃物之必要之保存費用及修理工作所支出之費用，原則上應由出租人負擔。

例：因水管漏水雇工修復之費用

# 出租人之義務（4）

## 二、從給付義務

### （1）費用之償還（民431）



#### a 必要費用 ○

—係指為保存租賃物，使租賃物能維持合於所約定用益狀態所必須支出之費用。

#### b 有益費用（限於出租人知情而不反對） ○

—係指該費用之支出雖非必要費用但能增加租賃物之價值卻未達奢侈之程度者。

例：將夾板木門更換為不鏽鋼門

#### c 奢侈費用 × 例：改裝按摩浴缸

# 出租人義務違反之法效（1）

承租人得行使之請求權有：

## 1. 請求履行租約。

例：請求交付租賃物、交付承租房間鑰匙、請求排除用益之障礙、請求修補瑕疵等。

## 2. 同時履行抗辯。

例：按影響承租人用益程度減少或拒絕租金之支付。

3. 債務不履行。經承租人主張履行而仍不履行或不為完全履行者，出租人即應負債務不履行責任。

## 出租人義務違反之法效（2）

- 例1. 經承租人主張修繕而出租人仍不為修繕者，依430條之規定，得定相當期限催告其修繕，如出租人於期限內仍不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。
- 例2 如果發生「一屋二租」之給付不能情形，則可適用債務不履行之規定（民226），請求出租人負給付不能之損害賠償責任。

# 問題

- 承租人於租賃關係存續中，租金該怎麼繳？如果房東不修繕房屋，能減少租金嗎？



# 承租人之義務（1）

## 一、主給付義務—支付租金

### 1. 支付時期：

依契約之約定。無約定時依習慣，無約定亦無習慣時應於每期屆滿時支付。

### 2. 減少租金：

民435條第1項「租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。」

# 問題

- 承租人於租賃關係存續中，房屋有損壞該怎麼辦？



# 承租人之義務 (2)

## 二、從給付義務

1. 依合於契約目的之方法用益租賃物。(民438)
2. 承租人未經出租人同意原則上不得將租賃物提供第三人用益。(繼續性契約、信賴基礎)(此第三人解釋上應不括非獨立使用之第三人)
3. 保管租賃物義務。(民432應盡善良管理人之注意義務)



## 承租人之義務（3）

### 4. 通知義務（民437）

- （1）租賃物有修繕必要應由出租人負擔修繕時。
- （2）租賃物有造成某種危險之虞，為防止危害之發生。
- （3）第三人就租賃物主張權利時

### 5. 容忍義務（民429）

例. 出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕之。

### 6. 租賃關係終止後返還租賃物義務。（民455）

# 承租人違反義務之法效（1）

## 一、支付租金義務之違反時（民440）：

承租人支付租金有遲延者，出租人得**定相當期限**，**催告**承租人支付租金，如承租人於期限內不為支付，出租人得**終止契約**。

租賃房屋，遲付租金之總額，非達**二個月**之租額，不得依前項之規定終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約

# 承租人違反義務之法效（2）

## 二、承租人未依約定方法用益租賃物時：

1. 出租人得請求停止上述行為。倘經出租人阻止，承租人仍繼續為之，出租人得終止契約。

例：租約禁止吸煙、飼養寵物



2. 承租人違法轉租或轉供第三人使用，出租人得終止契約。

# 承租人違反義務之法效 (3)



## 三、承租人未盡應有之保管義務：

1. 承租人應盡**善良保管人之注意義務**保管租賃物，未盡此義務至租賃物毀損滅失者，**應負損害賠償之責**。(民432)

例：牆壁鑿孔塗鴉、門窗破壞缺損

2. 承租人對於同居人或承租人所允許為租賃物用益之第三人應負責之事由致租賃物毀損滅失時，**應負損害賠償之責**。(民433)

# 問題

- 承租人於租賃關係存續中，不慎導致房屋失火，怎麼辦？



# 承租人違反義務之法效（3）

## 3. 承租人之失火責任（民434）

民434條規定：租賃物因失火而致毀損滅失者，承租人僅於其具有**重大過失**時始對出租人負損害賠償責任。例如：在床上抽煙引發火災。

# 問題

- 我延繳房屋，房東說要扣留我的電腦，這樣可以嗎？



# 承租人債務之擔保（留置權）

## 一、出租人的留置權（民455）

不動產之出租人，就租賃契約所生之債權對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。

例：對於房客的電腦、音響器材於租金交清前得阻止房客取走。

（本條規定之留置權擔保實益有限，且實行易生爭執且不便實務上已鮮少採行）



# 問題

- 押金應該等於幾個月的租金呢？



# 承租人債務之擔保（押租金）

二、押租金（民法就押租金未設明文規定，當事人基於**契約自由原則**，自可任意加以約定，惟依土地法第九十九條規定，押（租）金或保證金最多**不得超過二個月**房屋租金之總額。

## 1. 定義：

係指租賃契約成立時，為擔保承租人之**租金**或**損害賠償債務**，而由承租人交付出租人之金錢。此一金錢，出租人應於租賃關係終了後，承租人無債務不履行且將租賃物返還出租人時，將其返還於承租人。

如承租人有欠租或應負損害賠償責任之情形者，出租人即可自押租金中直接受償並返還其餘額。

# 問題

- 承租人於租賃關係存續中，得否主張以所繳押租金抵免租金之繳付？



# 租賃契約之消滅（1）

## 一、因租期屆滿而消滅

### 1. 期限之屆滿（民450）

租賃契約訂有期限者，於期限屆滿時消滅。

### 2. 租賃契約之默示更新（民451）

租賃期間屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。

一出租人得於訂約時明訂「期滿後絕不續租」以防止默示更新之發生。

# 租賃契約之消滅（2）

## 二、因終止契約而消滅

### 1. 因合意而終止（民453）

訂有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前得終止契約者，應依450條第3項之規定先期通知。

### 2. 因租賃契約未定期限，當事人之任意終止（民450）

此時雙方皆有權隨時終止契約，惟應依交易習慣事先通知他方。

## 租賃契約之消滅（2）

### 3. 因債務不履行而終止

#### （1）因出租人之債務不履行

- a. 第424條：租賃物為房屋或其他供居住之處所，有瑕疵而危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人縱訂約時已知其瑕疵或已拋棄其終止之權利仍得終止契約。
- b. 第430條：出租人不履行其修繕義務者，承租人得終止租約。
- c. 第436條：承租人因第三人就租賃物主張權利致不能為約定之用益者，如承租人就仍得為用益之存餘部分，達租賃之目的者得終止租約。

## 租賃契約之消滅（3）

### （2）因承租人之債務不履行

- a. 第438條：承租人違反「依合於契約目的之方法用益租賃物之義務者」
- b. 第440條：承租人違反租金給付義務者。
- c. 第443條：承租人違反禁止轉租之義務

# 問題

- 承租人之租賃物返還義務範圍？

① 租賃之房屋。

② 租賃房屋交付時隨同點交與承租人之屋內動產。

\* 為免爭議，最好能將動產明細表附於契約內。



# 租賃糾紛處理方法

最佳方式：

秉持誠信以協商方式解決

# 存證信函之功用

- 寄發存證信函並不直接發生任何法律關係。
- 存證信函之最主要功用在於保存證據方法。以供作訴訟上應負舉證責任時之書證。
- 例如：是否履行催告義務、終止契約是否已於一個月前通知…等



# 因租賃房屋而涉訟（1）



## 一、屬於**強制調解事件**

民訴403第一項第11款「因財產權發生爭執，其標的金額在新台幣50萬元以下者」於起訴前應經法院調解。未經法院調解即起訴者，以其起訴視為調解之聲請。（民訴424）

## 二、屬於**簡易訴訟程序**

民訴427第一項「關於財產權之訴訟，其標的金額在50萬元以下者」適用簡易訴訟程序。第二項第1款「因建築物之定期租賃所生之爭執涉訟者」適用簡易訴訟程序。

## 因租賃房屋而涉訟（2）



※簡易訴訟之特色：

1. 由**地方法院簡易庭**審理（獨任法官）
2. 得以言詞起訴
3. 就審期間縮短（5日）
4. 得於期日攜帶證物及偕同所舉證人到場
5. 以一次辯論終結為原則
6. 言詞辯論期日他造不到場者，法院得依職權由一造辯論而為判決
7. 二審終結（第二審採上訴許可制）

報告完畢敬請指教

**03-3311232**

**[3311232@gmail.com](mailto:3311232@gmail.com)**