

租屋常見問題 Q&A

【定金、押金、租金篇】

Q1. 定金、押金、租金三者有什麼不同？

A1：定金：是契約履行前的一種承諾，通常是在看屋後簽約前，房客有意承租，房東亦願出租給房客，房客會預先付給房東一定數量的金額，用來肯定雙方均會履行租約的一種承諾。民法第248條規定：「訂約當事人之一方，由他人受有定金時，推定其契約成立。」。

押金：依租賃住宅市場發展及管理條例第3條第13款，住宅租賃押金是指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢。

租金：向房東承租房子，必須定期支付的金額，直到租期期滿為止，通常有每月一付、每季一付、每學期一付等等定期支付方式。

Q2. 付定金時該注意什麼？

A2：房客所付的定金除了另有約定外，在履行契約時定金應可返還或可做為租金或押金的一部分，因此繳交定金時請千萬記得，請房東簽收據(定金收據範本)，註明所支付的定金金額、收款及付款人雙方姓名、身分證字號、定金保留期限、違反約定之賠償方式等，以避免任何一方發生付定拒租卻又求償無門的情形。

【範例】

收 據
茲收到_____ (承租人) 租屋定金，租屋地址：_____
新台幣_____元，並保留至 年 月 日止。屆時承租人表明不欲租屋時，定金聽任出租人沒收，並無異議；若係出租人表明不欲出租時，則出租人應加倍返還承租人定金。
此據
出租人簽章：
身分證字號/統一編號：
連絡電話：
中華民國 年 月 日

Q3. 定金支付了之後，若有一方反悔不租，定金可以拿回來或要求賠償嗎？

A3：可參考民法第249條規定，如果因為房客的原因（例如：工作地點突然改變、離開五分鐘就後悔等等）違約不能履行時，不得請求返還定金；若是可歸責於房東之事由，房東應加倍返還其所收受之定金（例如收2,000元定金，返還房客4,000元）。

【簽約篇】

Q1、簽約了但租期還沒開始，可以反悔嗎？

A1：不論租約日期是否已達起始日，此份租約一經租賃雙方簽立，便生法律效力。若無法履行租約，則要看合約中有無提前終止租約之約定。若雙方約定不得提前終止租約，則需雙方同意或協議違約金金額；若雙方在契約中有載明可提前終止租約，則提出之一方應按約定期間先期通知對方，未先期通知對方，亦應按照約定數額(最高不得超過一個月租金)賠償違約金。

Q2、何謂不定期租賃？

A2：一般而言，租賃契約會訂有期限，但如果有下列成因，就會成為所謂「不定期租賃」：

(1) 根據民法第422條規定，房屋租期超過一年者，應以書面訂定，如果不以書面訂定，視為不定期租賃。

(2) 根據民法第451條規定，租賃期限屆滿後，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。

在不定期租賃的關係下，各當事人雖得隨時終止契約，但實務上房東要終止契約的話，還是必須受到土地法第100條的限制。

Q3、違章建築可以出租嗎？

A3：雖然違建在法律上並不具有「建物所有權」，不能辦理產權登記，但出租違建的行為卻不算違法，只要違建還沒被拆除，實務上法院多數會認定建造人對違建有進行使用、收益的權利，所以可以出租，不過，考量違建的居住品質與安全性較不足，承租人應審慎評估。

Q4. 什麼是公證？為什麼要去公證？

A4：司法機關對於特定法律的關係或法律事實，證明其存在者，稱為公證。而租約至法院公證，就是以法院當第三人作證契約之行為。公證租約最重要的目的，是在保障當事人於他方不履行租約時，可直接向法院民事執行處聲請強制執行，而不需要曠日廢時的打官司。

Q5. 租約公證時，載明逕受強制執行與否，有何差別？

A5：最大的差別，在於能否節省因訴訟程序所帶來的精神、金錢及時間的花費。主要的原因在於，凡應逕受強制執行的事項，已經載明於公證書中，就無須再費力去取得「執行名義」，公證書本身就成為「執行名義」之一種了。舉例來說，在契約及公證書上記載「房客不付租金時，應逕受強制執行」等字句，一旦房客無故積欠租金時，房東可以直接持公證書向地方法院民事執行處聲請強制執行，而不用再花時間進行訴訟。同樣的，若在契約及公證書上記載「房東不肯返還押金時，應逕受強制執行」等字句，一旦房東無故拒還押金時，房客亦可直接持公證書聲請強制執行。

Q6. 簽約時要如何確認出租者的身分才能保障自身權益？

A6：當對方表示自己是屋主本人時，可要求出示房屋權狀和身分證，如果沒有權狀，則可請提供最近一年的房屋稅單，確認稅單上的納稅義務人是不是與簽約者同一人。當對方表示自己是二房東，可請二房東（轉租人）出示大房東同意轉租之書面文件。因為依據租賃住宅市場發展及管理條例第9條規定，必須經過大房東（出租人）書面同意，二房東（轉租人）才能將其租用住宅的全部或一部分轉租。

【修繕篇】

Q1. 搬進去時所附的設備是正常的，可是沒多久卻不能使用了，該由誰來負責維修？

A1：按照民法及租賃住宅市場發展及管理條例的規定，只要修繕責任沒有另行規定，房屋或設備若出現不可歸責於房客的損壞時，原則由房東負責修繕。但身為房客也要盡到「善良管理人」的義務，得知問題發生第一時間通知房東，請房東儘速處理，避免災害擴大，若輕忽未即時通知，導致損失嚴重，房客還是需要負擔責任。通知的方式，只要能舉證的，像是簡訊、Email、Line等都可運用，但最具有證據效力的，還是以郵寄存證信函的方式為佳。

Q2. 通知房東修繕，但房東一直不處理，可以因此拒付租金嗎？

A2：房客不能以房東不修繕為由，拒付租金。房客可為的作法是通知房東，若未能於限期內修繕，就將自行雇工處理，修繕費用由房東支付或自租金扣除。

【終止租約篇】

Q1. 租約期滿要搬離租屋處，要將屋況恢復到什麼狀態才不會被扣押金？

A1：房客入住後，要對租屋處進行改裝，需經過房東的同意才可進行，且雙方也要明確規範返還的標準。如是約定現況返還，那就可維持改裝結果點退房屋，若是約定回復原狀，那房客就要將房屋回歸到原始承租的狀態。

Q2. 如果要繼續住，要如何辦理續約呢？

A2：不論是哪一方要續約，最好都能養成書面續約的良好「法律習慣」，這是對房東及房客權益均有保障的手續。作法上，在先前已經有書面時，可以直接在原書面上更新租賃期間，也可以再準備一份新的書面。

Q3. 房客欠租多久，房東才能終止租約？

A3：租賃住宅市場發展及管理條例第10條第2項及民法440條規定，房客遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳，房東得提前終止租賃契約，且房客不得要求任何賠償。

Q4. 在租約期滿之前想提前搬離，房東卻要扣全部的押金，是合理的嗎？

A4：在租約期滿之前想提前搬離，即表示要違約了，契約上若有約定關於提前終止租約賠償的條文時，就應照契約條文行使。

且依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第14點已特別明訂，若契約為得終止約定，於約定期限內提前告知，無需支付違約金；若無約定時間內告知，賠償的違約金不得超過一個月，故房東是不可任意扣除全部押金。

Q5. 房東賣屋對租賃契約的影響

A5：依《民法》425條，原則上當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，而絲毫不影響原有房客權利，這也就是所謂「買賣不破租賃」。但有下列幾項為例外：

- (1) 在承租前房東已開始賣屋
- (2) 未經公證超過五年的定期租約
- (3) 不定期租約。

Q6、不定期租賃，房東可以隨時終止租約？

A6：不可以。

民法第450條規定，租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約；但於土地法另有規定，房東如欲終止不定期租賃，需符合土地法100條限制，方能終止契約：

（一）出租人收回自己住或重新建築時。（二）承租人違反民法第443條第1項的規定轉租於他人時。（三）承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時。

（四）承租人以房屋供違反法令之使用時。（五）承租人違反租賃契約時。（六）承租人損壞出租人的房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。

所以房東不可以因是不定期租賃就隨時終止租約。

【政策補助篇】

Q1. 房東可以因房客申請政府租金補貼要求調漲租金嗎？

A1：不可以任意調漲。

民法第442條規定，租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限；且於住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第四點，也明確規定出租人於租賃期間亦不得藉任何理由調漲租金。

故房東不可以因房客申請政府租金補貼，在租賃期間內要求調漲租金。

Q2、房東可以限制房客申請政府租金補貼要求終止租約嗎？

A2：房客申請政府的住宅租金補助政策，只要符合其資格，是屬個人之權益，房東不可以限制，更不可以因為房客申請租補，於租期未屆滿時，要求提前終止租約。

Q3、出租人不簽定期租約，致使無法申請政府租金補助？

A3：申請政府相關租金補貼，應檢附租賃契約影本，租賃契約如已成為不定期的租約，需雙方重新再簽訂有租賃期限之租約，但若房東拒絕再簽訂新的定期租賃契約，就無法申辦租金補貼。

房客與房東協調及商量，如果還是無法達成共識，則可能需考慮終止另換租屋處。

【消保新制篇—住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項】

Q1. 什麼是「應記載事項」與「不得記載事項」？

A1：「應記載事項」是指契約裡一定要記載規定的事項，例如契約審閱期、房屋修繕的責任、提前終止租約的罰則等。如果契約沒有規定上述該事項，則視為已經規定。

「不得記載事項」是指不可在契約裡記載規定的事項。例如不得拋棄契約審閱期、不得約定禁止入戶籍、不得約定稅賦轉嫁、不得排除民法瑕疵擔保責任等。

如果契約裡還是規定了上述該事項，也會變成無效；如有被投訴，消保單位或主管機關就可能前來關注勸導，或對屢勸不聽者依法開罰。

Q2. 新制已公告施行，原租約尚未到期可繼續沿用嗎？若需重新簽立新版的租約，租期如何計算？

A2：原則上原租約尚未到期可以繼續沿用，不須重簽契約，而且不溯及既往（以前簽了就算）。若租屋雙方協議要改成新版本契約，新契約的到期日比照原契約。

Q3. 可以不使用內政部公布新版的「契約範本」嗎？有罰則嗎？

A3：「契約範本」是內政部供民眾參考的，並不強制大家使用，當然也可以自己擬契約，只要不違反「應記載/不得記載」內容就好。

Q4. 房東可以要求房客不得申報戶籍嗎？

A4：依戶籍法第17條，由他鄉（鎮、市、區）遷入三個月以上，應為遷入登記。

房客將戶籍遷入租屋處，原就應辦理登記，只需租賃契約書及最近一期房屋稅單即可申請辦理。

房東常為憂慮會增加稅金負擔或房客個人因素所帶來的風險，通常都會拒絕房客的要求。但依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項或應約定及不得約定事項之規定，房東是不可以限制房客遷入戶籍。

Q5. 房東可以要求房客自行吸收房屋稅金嗎？

A5：依據民法第427條規定，租賃物應納之一切稅捐由房東負擔；故房東為避免增加稅金的負擔，通常都會以租賃契約書約定增列轉嫁房客的條款。

自106年1月1日內政部及消保處公告的房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項（已更名為住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項），已有規定不得在契約中約定，原應由房東負擔的稅賦轉嫁由房客負擔。