

租屋問題及安全

【前言】

近年來，隨著大專院校錄取率提高、各科系不斷增設，在原有校舍未及配合的狀況下，使得學生在外賃居狀況較以往更為嚴重，相對所產生的安全及糾紛問題也愈來愈多，不但造成學生在外生活一大困擾，在各式問題中發現，同學們所面臨的狀況，大多是大同小異，甚至是一再重覆的發生，顯見租屋所產生的問題，對於年輕而缺乏社會經驗的學生而言，是完全陌生並常被忽略的一部份，而這部份卻又常常會嚴重干擾同學們唸書情緒，所以為了讓同學們對租屋相關問題能有個最基本的認識，我們特別將這些問題整理成一實用的教戰問答，希望藉由一些實例的解說能對同學們有所助益。

【定金、押金、租金的問題】

押金、定金、租金的問題，在學生中最常發生付訂拒租的狀況，請同學仔細閱讀，以避免重蹈覆轍。

Q1. 定金、押金、租金三者有什麼不同？

- 定金：是契約履行前的一種承諾，通常是在看屋後房客有意承租，房東亦願出租給他，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：在法律上正式名稱為『押租金』，而通常一般又稱之為押金、保證金、擔保金...等，其目的是為了擔保房客租金的給付、房客對房子所造成損害的賠償，以及在租約期滿時房客按時返還房子。
- 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. 押金、定金各該收多少才合理？

- 押金：雖然一般民間偶有收三個月押金甚至更高之習慣，但依據土地法第99條的規定，押金不得超過租金的二倍（即二個月相當金額），超過的部分房客有權利對房東主張用來抵付房租。不過，在實際運用上，房客行使抵付房租之權利時，應先向房東知會、與房東妥善溝通，避免紛爭。
- 定金：定金支付並無法定的上下限，通常房東會自訂金額請房客支付。有的房東會要求

定金多至數萬元少至僅收5佰、1千元。其實對承租的行為而言，不論定金的多少都是代表一種承諾，應依雙方租賃意願多強而決定數額，否則如有一方反悔，依民法第249條視錯在那一方，他方得請求沒收或加倍返還。

Q3.付定金時該注意什麼？

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份，因此繳交定金時請千萬記得，請房東簽收據(訂金收據範本)，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訂拒租卻又求償無門的情形。

Q4.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？

依據民法第249條規定：「契約因可歸責於付定金當事人的事由以致不能履行時，定金不得請求返還；...」也就是說，當房客(付定金當事人)無法履行承諾來承租房子時，是不可請求房東償還定金的。

「契約因可歸責於受定金當事人的事由，以致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受的定金；....」也就是說，當房東(受定金當事人)無法履行承諾將房子出租給房客時，房客是可要求房東加倍賠償的。

「契約因不可歸責於雙方當事人的事由，致不能履行時，定金應返還之。」也就是當碰到像是921大地震、颱風淹水等等，造成房子的損傷，或是在看屋時未談到的細節，在付定後簽約時雙方在細節部份無法溝通而致使任何一方不願承租時，另一方是不得扣下定金或是要求加倍賠償的。

【簽約】

提醒各位同學，租約的簽定在事前即要看清楚，同學們要有個概念：法律是保護懂得維護自己權益的人。因此，事後再去爭取所謂“合理權益”，很可能就為時已晚了。

Q1. 各種不同版本的契約書是否都同樣具有效力？

一般來講契約書會有書店文具店版本、崔媽媽版本、各校編寫版本、內政部版本或房東

自行編寫版本等等，不管哪種版本的契約書，只要雙方對於契約內容表示同意、無異議且已經簽名及蓋章後，這份契約便已產生法律效力，雙方必需遵守履行。

Q2. 如何選擇合適的契約書呢？

其實契約書只要是不違反公序良俗及法律強制規定的事項，經過雙方同意後，都可以成為契約。契約書版本何者為佳？應視個人需要，如房屋較新、附加設備多或租金價額高，可考慮用較詳細之契約，如內政部版本；反之，一般居住使用，應選擇條文較少的為佳，一來簡單易懂，二來協商的空間大，例如崔媽媽版本。其次，凡是契約中未約定的部份，在法律的處理程序都是引用『民法』的規定，而一般來講，『民法』中規定，兼顧雙方，亦有公平之考量，對房客也有保障。

Q3. 房東要求我去法院公證...『公證』？什麼是公證？為什麼要去公證？

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。

Q4. 哪裡可以辦理公證的手續？

一般可以去所屬的地方法院或民間公證人處辦理。相關的訊息，請察看

『各區地方法院聯絡資料』 <http://www.judicial.gov.tw/a5/6-1-3.htm>

『司法院公證事務說明』 <http://www.judicial.gov.tw/公證8-1-22.htm>

Q5. 要如何辦理租約公證？

請參閱 <http://www.tmm.org.tw/pub/rentlaw-10.htm> 中的『如何辦理房屋租賃契約公證』

Q6. 公證費用如何計算？

就租金總額與房屋現值比較，取較高者，再加上保證金額，即為公證請求標的金額。如請求標的金額在20萬元以下者，則公證費用為1,500元整(因每件租約均附強制執行效力)，其他部份可參考司法院網站。『公證費用表』

http://www.judicial.gov.tw/THLD/page_15-1.htm

Q7. 未成年人所簽的契約有效力嗎？需要第三保證人嗎？

民法第12條：滿20歲為成年。因此未滿二十歲之未成年人，訂約時最好得到父母、法定代理人或監護人的同意，簽約時由父母擔任連帶保證人，較能讓房東安心租給未成年的學生。但若有事實足以認定，租屋是該未成年人日常生活所必需(例如求學中的學生)，依民法第77條但書規定，即使未得到父母同意，租約仍是有效。

Q8. 租屋一定要簽契約嗎？

其實，大部份的契約只需口頭約定就能成立，不一定要簽約才算數，但應特別注意的是，民法第422條規定：「不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字據（書面）訂立之，未以字據訂立者，視為不定期租賃。」不過，因租賃期間常會涉及一些相關事項(如提前解約、修繕問題...等等)，若無訂定書面契約，常會造成雙方對權利與義務的認知上有很大的爭議，且舉證不易。所以呢，白紙黑字寫清楚彼此的權利義務，以避免發生糾紛時，雙方在無憑無據之下各說各話，讓外人更難釐清事實的真相。

Q9. 和房東僅簽了一份契約書，並由房東收走了，這樣對我們有什麼影響？

簽定契約最好雙方能各收執一份，以免在發生糾紛時，房客不但無法再重新審視契約的條約，也不能正確的依所訂定的內容與房東做協商，對房客來說是非常沒有安全感。

另外，在簽訂契約時，對所增刪的條文應有雙方的簽章。若原本所簽契約並無做以上處理，就要擔心房東是否會擅自塗改契約內容，而造成房客權益的損失。

有時，房東也會擔心房客會拿契約去報租賃所得稅，因此就會主動“沒收”其中一份，讓房客無法憑藉契約來申報扣抵，或房東日後有私自調漲租金，或隨意終止租約趕人之打算，惟應避免，以杜爭議。

Q10. 該如何確認簽約的對方的確有權利將房屋出租呢？

在簽約時可以進行房東的驗證，所驗證的證件有：屋主的身分證、建物權狀或房屋稅單。不過我們常碰到的是先生會代太太處理、女兒代父親處理、朋友委託處理等等，這並不表示這些人就無法與您簽約，而是當您發現簽約者非屋主時，除了問清關係並確認屋主知道此事外，也可要求房東請真正屋主來簽約或是請房東出示委託書等等，以避免發生遇到詐騙出租的狀況。

當然，您也可以利用出租的門牌號碼，至地政機構申請土地建物謄本，其中不但可確認屋主，還可查詢所租的地點，目前是否被有查封（包括查封時間、受理法院及案號等）、設定抵押的記錄，以便讓自己能安心的承租。

Q11. 該如何確認所租的房子有沒有被查封？

在與房東驗證時，可至地政機關用門牌地址（最好有房東或所有權人姓名）申請土地建物謄本，不但可查到是否有設定抵押權或受法院查封（特別注意查封時間，如在查封後之租賃行為，執行法院可予以除去或否認租約之效力。）等等記錄，同時也可確認房屋的所有權人是否同簽約人。

Q12. 簽約時，房東要求留存我們的身分證影本，我可以拒絕嗎？若留下會有危險嗎？

房東會要求留存身分證影本，應是擔心在租賃期間發生任何狀況，會有找不到房客又無任何證明方式的困擾，同理而言，不論是房東對房客或是房客對房東應也是可以做相同的要求。

但是證件留存在他人手中，畢竟會有些顧慮，若擔心證件遭人冒用，可在影本上註明『僅供租屋使用』的字樣。

Q13. 跟二房東簽約要注意什麼？

向二房東承租時，一定要請二房東出示與大房東簽的租賃契約，並注意該約的租賃期限是否已經過期，以免貿然繳付押租金後，二房東遷走卻無法追還；另要留意的是契約中是否有明訂不得將房屋分租或轉租的規定，若有此規定二房東便無權將房屋再行分租給第三人。

由於二房客的租賃權益關係僅及二房東，若大房東依其與二房東之相約，要求二房客遷離或繳交押租金等，易生糾紛。建議儘量避免，如欲分租房屋中之一間，建議二房客直接與大房東簽約（當然大房東與二房東之租約，例如租賃範圍、租金應另訂新約或於原來契約中修正調整之。）免生糾紛。

【修繕問題】

修繕問題一直以來即居學生租屋問題榜首，因此提醒同學們在事前簽約即明列清楚，以

避免事後因往返溝通耗費太多時間、精神，甚而導致租賃關係破裂。

Q1.修繕責任該由誰來負責？

依民法429條第一項規定：租賃物之修繕，除契約另訂定或另有習慣外，由出租人負擔。換言之，原則上租出去的房屋有毀損時，房東都有義務予以修復，但雙方當然也可以另外約定由誰來負責維修，甚至可以在契約中明定何種房屋毀損由房東負責，何種又由房客來負責，如此明確的約定，即可避免日後雙方為修繕問題爭執不休徒增困擾。

Q2.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？

(參照民法429條)原則上若租出去的房屋在房客正常使用下因日久耗損而有毀損或不能使用時，例如屋頂漏水、水管不通、燈具基座腐蝕等等，房東都有義務予以修復，以利房客居住使用。

若照民法來講，修繕範圍應涵蓋所有租賃物品的維修，大致房子的硬體結構小致燈泡的換新，都應該由房東負責，但若連日常使用的燈泡換新等消耗性設備都要由房東親自出馬，對於租賃關係的維繫上，很可能造成一些影響。

所以若發生設備忽然無法使用的狀況，可以先評估造成無法使用的原因，是否自己操作不當所造成？是否只是小小零件自己修復即可？還是因設備老舊而造成的毀損？待查明原因釐清責任後，再與房東做溝通，應能較易達成共識並儘速解決問題。

總之，為了避免修繕責任認定發生爭議，建議雙方簽約時，在契約上註明設備的使用現況以及修繕責任歸屬清單，這樣才可以減少修繕糾紛的發生。

Q3.幾個月前發現浴室有些微漏水現象，原本不以為意，沒想到最近漏水的現象愈演愈烈，通知房東來修，房東卻要我們負擔一半的費用，合理嗎？

租賃物之修繕是房東之義務，但對於租賃物的保管，房客也是有責任的。房客承租房屋，對於租賃物須善盡善良管理人之義務，也就說不但要維持房子的正常使用狀況(不故意破壞污損房屋、變更房屋結構....)，也要盡到危害通知的義務。

當發現房屋有需要修繕的狀況，要盡早告知房東，並和房東約定在一定期間內（如：一星期、半個月，不要用儘速、近期等不確定字眼）過來修理，以免災害擴大，反而需要賠償房東所受的損失。（請參考民法第430條-432條）

Q4.已告知房東有設備需要修繕，但對方一直遲遲未處理，該怎麼辦？

民法第430條：「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕。如出租人於其期限內不為修繕者，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。」

通常碰到需維修的狀況時，大都會先以口頭上通知房東前來修繕，但當發現房東有拒絕或是拖延不來處理時，這時就可以寫存證信函告知房東前來修繕（存證信函範例），若房東仍是不予理會，在約定期限過了後，房客可以根據民法第430條要求終止租約或是自行修繕。若房東願意由您自行修繕處理，建議您，在請人修繕前最好還是先行估價，將費用告知房東，以避免因對修繕費用認知有差距，讓房東拒絕支付而產生糾紛。在修繕完成後，則須備齊所有憑證以便對房東報帳，進行租金扣抵。

建議：修繕問題一直是糾紛最多的一項問題，提醒房客在事前訂約即能約定清楚責任歸屬，在發生問題時，能盡量做好溝通並達成協議，切記勿以惡言相向，以免雙方關係破裂，影響日後彼此互動關係。

Q5.雙方的修繕責任該要如何簽定在契約書中？

大概可區分幾種修繕部份—

1. 房屋硬體結構部份：如隔間、牆壁、支柱等等
2. 傢俱、設備部份：如沙發、桌椅、電視、冰箱....
3. 消耗性器材：如燈炮、燈管、水龍頭內橡皮.....

對於需維修的部份，最好能名列出是何種設備及哪些部份，再來區分責任；必要時可再利用拍照存證，當成簽約時的附件。

【隱私權問題】

對於房東常無視同學的存在而任意出入，對同學來講也是一大困擾，建議同學在有了法

的認知後，再輔以情理上的溝通，應較能圓滿解決此一問題。

Q1 租約快到了，跟房東打算不再續約，最近房東不斷的帶著新的房客進來看屋，這樣可以嗎？

民法第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。

換句話說，房東將房屋出租，即表示需按照契約中明定的承租範圍交予房客使用，房東是不能再以“這間房子是我的”為由要求房客無條件地開放門戶讓自己能自由出入。建議應以彼此尊重之方式，事先聯絡、溝通，在房客同意或約定在場之時間，以進入租屋，避免紛爭。

Q2 房客可以自行換鎖嗎？但房東說為了安全起見，以防萬一有突發狀況，想留有一份備份鑰匙，以備不時之需可以使用，房客可以拒絕嗎？

房客承租房子後，除非雙方有特別的規定，是可以自行換鎖的。但有時房東會擔心房客（尤其是在學生）忘了關水電瓦斯或是有什麼突發狀況，不放心的想進去巡視看看，所以會要求留有一支備份鑰匙，當然，房客是可以拒絕房東留有備份鑰匙的權利，但房客最好能提供讓房東安心的保證，將房東的房子視做自己的家般的維護，房東的擔心害怕若能減少，就不會一再的要求要去巡視才放心。不過記得在契約期滿將房子返還給房東時，要將之前所換過的門鎖回復原狀。

【解約、違約問題】

提前解約的問題也是糾紛排行前五大，總歸一句：事前簽約時細看契約內容，才是預防糾紛的不二法門。

Q1. 和同學一起承租一間房子，學期末終，其中一個室友即表明不再願意承租而搬走了，房東卻要求我們負擔全部的租金，這合理嗎？

此時最好是先確認一下自己的契約書是如何簽定的，您是推派代表出來簽的呢？還是各別和房東簽的呢？

若您是推派代表出來簽約，應特別註明，否則對房東來講，他面對的只有簽約者（租約上之「承租人」），若照契約而行，收足全部租金，並無違法可言。

所以建議諸位房客，若大家一起合租整層的住家，不要怕麻煩，還是和房東分開簽約是較能保障自己的方法；而房東通常會覺得麻煩，一人一份契約書光是寫字就挺累人的，這時，您也可變通一下，在一份契約書上分別註明各個承租房客的姓名、承租範圍、租金，若能清楚的明訂各人的範圍，當室友提前解約離開時，房東也無權要求房客需支付整戶全部的租金，而造成您的負擔了。

Q2. 房客在什麼的情況下，才能夠提前終止租約？

僅房客得終止租約者：

1. 供居住處所之租賃，租賃物有瑕疵危及安全健康時(民法424條)
2. 出租人有修繕義務，經催告而仍不修繕時(民法430條)
3. 租賃物一部滅失而存餘部份，不能達租賃之目的時(民法435條)
4. 因第三人主張權利，致不能為使用、收益時(民法436條)
5. 承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止契約，但應依民法第452、450條第三項規定，先期通知。

Q3. 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？

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，但一般市售的契約賠償額度除了有沒收全部押金的條文外甚至還有的是寫下高達五倍的賠償金額，所以房客簽約可說不可不慎。

若條文中寫下如此嚴苛的條件，又想要爭取少賠一些的話，就請諸位將違約的房客，好好的和房東溝通一下吧，畢竟當時簽約的您也並未表示異議啊。

若您的契約條文並未訂下任何解約條款，這並不代表您可來去自如喔，房東若不同意您提前搬走，是可以要求您履行完成契約(不住在那裡，租金還是需要照付)的。

Q4. 那麼在訂約時，提前解約的賠償額度通常是多少才是合理的？

建議雙方相當於以一個月租金之金額為準，應是較為合理的額度。

Q5. 租約到期要搬走時，房東說等水電費單來算清以後，才會把押金退還，這是合理的嗎？

租屋到期時有許多費用會是無法立即結清的，如：水電費、瓦斯費、電話費、甚至是租賃期間所造成的損壞賠償等等，因此房東要求保留部份的押金來做扣抵是合理的；不過，建議雙方儘量估算合理的價格以做扣抵，餘款應先返還，屆時房東再以收據或單據來和房客結算，才能避免一些紛爭。

Q6. 房東要賣房子，要求我們即刻遷離，我可以不搬嗎？

民法第425條「出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」

此謂「買賣不破租賃」，即租賃關係對新屋主仍然存在，房客仍得使用至租期屆滿。房東請您先行遷離，因是希望有個單純的環境較能順利的將房子賣出。因此，您若是不願遷離，則可主張民法前揭買賣不破租賃之規定，但亦提醒您如房東仍將房屋出售，請確定自己的押金是否已順利移轉給新屋主，並向新屋主提示租約以明權利義務。

若您也願意配合房東搬離，則可看看租約中針對提前解約事項的罰則或和房東協商搬遷的相關事項。

Q7. 房東不願和我簽訂契約僅用口頭方式約定租約，現在房子將被賣掉了，我能適用買賣不破租賃的方式嗎？

民法第425條「出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」先來解釋何謂未定期租約：所謂未(不)定期租約有三種狀況

1. 不動產租約期限逾一年，且未立字據者(民法422條)

2. 租賃契約訂立之初，即未定有期限者。
3. 租賃期限屆滿，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。(民法 451條)

所以說和房東未訂立任何文字的契約，即代表為不定期租約，對於未經公證的不定期租約，通常是無法適用於買賣不破租賃的保障。

【費用（水、電、瓦斯）問題】

同學們對於自己所支出的費用是否清楚、是否覺得合理？與其朦朦懂懂，倒不如先來了解如何計算、權利義務又在哪裡。

Q1. 水電瓦斯費的基本計算概念。

1度水 = 1公噸 = 1000公斤 = 1000公升 = 1立方公尺 = 約2.3元

1度電 = 1千瓦 / 小時，計算方式可參考：http://www.taipower.com.tw/home_3_6.htm

瓦斯計算方式請參考：http://www.taipeigas.com.tw/service/service_09.htm

Q2. 簽約時並不知道要付管理費、清潔費，現在管理員來收費，這筆費用該是由我們支付還是由房東支付？

應與房東協商，否則如未載明於租約，房東為區分所有權人應依公寓大廈管理條例及該社區規約，負有給付義務。建議訂約時，如承租的是應繳管理費之大廈房屋，應先談清楚，並載明於租約。

Q3. 前一個房客積欠了好幾個月的管理費未繳，最近管理員一直來催繳，我一定要繳嗎？

前房客積欠管理費，應負給付義務者是房東（如房東與前房客有約定應由承租人負擔者，房東給付後，得再對前房客請求賠償），新房客就前房客積欠之管理費並無繳納義務。