房屋租賃契約之探討

|  |
| --- |
|  |
| ■確定房東是否為房屋所有權人  契約書一開始，一定會先載明出租人（甲方，房東），承租人（乙方，房客）。而當我們要簽約的時候，應確定房東是否為房屋所有權人或有權出租者，最好能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  ■與二房東簽約  根據《民法》443 條規定，如果二房東將租賃物全部轉租，除非經過大房東承諾，否則是無效的；如果是部份轉租，則要看大房東與二房東的租屋契約，是否有限制不得轉租。若有限制不得轉租，最好徵求大房東同意，並將契約中的限制條文刪除。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。  ■不定期租約對房客較有利  接下來要列明房屋所在地，使用範圍及租期；其中特別要注意的是，根據我國《民法》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，就是不定期租約。不定期租約一般而言，對房客較有利。因為依《土地法》100 條不定期租約，如果 房東要收回房屋，需符合下列條件：  1. 房東收回自住或重新建築時。 2. 房客違反民法規定轉租於他人時。 3. 房客積欠租金額，除以擔保金抵償外，達二個月以上時。 4. 房客以房屋供違反法令之使用時。 5. 房客違反租賃契約時。 6. 房客損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。 此時，房東可能會以漲租來逼走房客，然而租賃契約係屬雙方合意所訂立之契約，不得由房東單獨調漲，因此如果房東欲調漲租  金，房客可以拒絕。而且根據《土地法》97 條，房屋租金不能超過房屋及土地申報總額年息10％（將房屋及土地申報總值÷10 再÷12， 就等於每月租金上限，超過部份房客可以不付）；也可以請求地政機關強制降低租金。土地部份，可向地政機關取得公告地價的資料，房屋部份，可向稅捐機關取得房屋現值的資料。還有一種情形也會造成不定期租約：根據《民法》451 條的規定，當租約期滿時，若房客仍繼續居住，而房東也照收房客的租金時，此種情況就會變成不定期租約。  ■《土地法》99 條規定，押金不得超過兩個月的租金 再來是約定租金及押金。有時房東會註明，欠租即可終止租約，請房客搬家。然而根據《民法》440 條，要房客欠租兩期以上，並經房東依法催告(以存證信函催告為佳)，房東才能終止租約。但是這並不是說房客可以少付這兩期房租，就算租約終止後，房東仍可向房客要回所欠的這兩期房租又根據《土地法》99 條，房屋押金不得超過兩個月租金，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。  ■爭取租約期滿後的優先承租權  其次，在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”。  至於一般民間有所謂房東要給搬遷費才能趕房客，在法律上房客並沒有做此項請求的權利，房東更沒有付給房客搬遷費的義務。另外，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他人使用房屋”。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  ■返還原狀的爭議  房客如果要裝潢房屋最好先取得房東同意並和房東約定好，在租約期滿時房東是否願意買下裝潢，或是能多簽幾年約，以免租期太短，在裝潢好後又面臨租約到期的狀況。至於有些房東要求房客在搬離前，要將油漆重新漆過或是換掉用過的床墊等等，除非是事先和房客約定好，否則均不得以”返還原狀”的理由，要求房客全部換新。當然若房客未經房東允許，私自更改了隔局、顏色、設備或因拆除物件造成掉漆、釘孔等等，房東當可以”返還原狀”做要求。  ■房屋自然損壞的處理  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《民法》430 條房客通知儘量以存證信函方式告知為佳。  ■爭取刪除要房客繳納額外的房屋稅金  坊間契約書常有一個不合理的規定”租屋之房屋稅、綜合所得稅等，如果較出租前之稅額增加時，其增加部份，應由房客負責補貼…”這個部份應儘量爭取刪除。  ■提前解約的爭議性  坊間契約書中常見一個條文”特約應受強制執行之事項：1.租賃期間內乙方若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方一個月租金，乙方決無異議。2.租賃期間內乙方如有違背本契約各條項時，任憑甲方處理，乙方決不異議”此項條文發生糾紛的狀況頗多，先建議諸位房客在閱讀契約書時，必須針對此項條文，再詳加討論。對於條文內容先做說明： 1. 特約應受強制執行事項，若契約無公證，即無所謂”強制執行”四字。2. 第一項約定乙方提前遷離他處需賠償甲方一個月租金，就此項約定即表示乙方可不用房東許可，即可依《民法》453 條提前告知並賠償金額後，遷離他處。但契約中並無約定甲方，代表甲方是可以不用受約束嗎？不用做任何賠償嗎？非也，若房東要求房客提前遷離，則必需徵得房客同意，才能終止租約。(若契約當中無任何約定提前解約事項，則需徵求雙方同意)3. 建議房客，以上概念常與房東溝通不易，因此可在訂約前就把甲乙雙方寫上，互相約束。 4. 第二項條文造成爭議頗多，即因各項違約事項於各條中均已訂出罰則，常見房東再以此條再對房客多扣金額，實屬不公，因此建議房客在簽約前即先予以刪除，以免糾紛。若在擔心自己在承租期內，可能會提前搬家，可與房東協議，只要提前一個月通知房東或已找到房客，則房客無須賠償，若經房東同意，請註明在契約當中做為憑證。  ■房屋有瑕疵時，對租賃契約的影響  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。實務中常見房客常以房子有壁癌、潮濕、噪音、樓頂設有基地台等引用此法條要求與房東解約，通常這樣的方式是無法終止租約的，因房客必須舉證壁癌、潮濕、噪音、基地台等，對身體健康確實有直接影響，若無法舉證，則無法合法的終止彼此的租約。  ■房東賣屋對租賃契約的影響依《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。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(含五年)的定期租約3. 不定期租約。將不可主張「買賣不破租賃」。留下彼此的戶籍地址看完所有的條文後，除了將變動的地方補上簽名或蓋章外，另 外，在核對完雙方證件後，將彼此的戶籍地址及身分證字號都填入最後的簽名蓋章欄位，切勿只留下雙方的電話，因為在發生問題須寄發存證信函時，常常聽到房客們回答不知房東地址，而造成事情延宕陷入無法處理的窘境。  ■契約書儘量採用規定條文較少的版本  目前市售一般租賃契約書，版本各有不同，應該選擇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，因此建議房客，若擔心自身權利未被保障或契約有未竟事項，在最後寫下” 本約如有未盡事宜，雙方應本誠 實信用原則，依民法等相關法令辦理。”等字樣當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。 2.契約一經公證，房東每年即需申報租金收入，這也是多數房東不願公證的原因之一。  對房客而言：  1. 租約公證後，可直接用來入戶籍、申報租金扣抵所得稅，不必再與房東溝通協商，省事又方便。  2. 不過，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。對雙方而言：  1. 契約要公證，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。  2. 契約公證必須查驗雙方證件，若有虛偽之一方必百般推諉，因此透過公證可順帶檢查彼此的真實性，以防詐騙。 |

資料來源：崔媽媽基金會