|  |
| --- |
| 契約簽訂注意事項 |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | |  | | --- | |  | | 時間篇  1.租約如未到期，而房屋被轉賣或被法院拍賣時，依民法425 條之規定：(1)如租約未經法院公證，且為不定期限租賃或超過五年之長期定期租賃 契約，租約對新屋主並不繼續存在，新房東有權解除租約。(2)如租約為未經法院公證之五年以內定期租約，並不影響房客權益，房客仍可繼續向新屋主承租至租約屆滿。 2.如覺得房屋狀況令人滿意時，可向房東爭取租屋期滿後的優先承租權，事先在契約中加訂「租約期滿，原房客有優先承租權」之條文，並可事先協調漲價幅度及時間。  金錢篇  1.依土地法第97 條第1 項之規定，房屋租金不能超過土地及其房屋申報總額年息的百分之十。即將房屋及土地申報總值除10 再除12，就等於每月租金的上限，超過部分房客可以不付，也可以請求當地縣市政府強制降低租金。但如果雙方同意約定的租金超過土地法最高限額時， 不算違法。（土地部分，任何人均可向地政機關取得公告地價資料；房屋部分亦可向稅捐機關取得房屋現值的資料）  2.另依土地法第99 條之規定，押租金不得超過二個月房屋租金之總額，超過部份，承租人得以超過之部分抵付房租。 3.有訂期限之租賃契約，房東不得單獨調漲租金，如果房東片面提出調漲租金時，房客可以予以拒絕。 4.如因天災事變，或房東怠於修繕租賃物等非因房客之事由致使租賃物一部分或全部不能使用時，房客可依租賃物不能使用之部分請求減免租金或終止租賃契約而請求損害賠償。 5.在交付押金、定金或租金時，房客都應要求房東開付收據或在房客持有的租賃契約書中簽收註明收訖事宜，當然房東在返還押金或定金於房客時，也應該要求房客簽寫收據或在房東持有的租賃契約書上記明收訖事宜。  6.依據民法第427 條之規定「就租賃物應納之一切稅捐， 由出租人負擔」，故一般坊間的契約書中，常見有「租屋之房屋稅、地價稅…等，如果較出租前之稅額增加時，其增加部分，由房客負責負擔」之規定，此並不合理，應盡量爭取由房東負擔。 2.有關使用房屋而連帶產生的相關費用如水電費、大樓管理費等，應事先於契約中明訂數額或彼此分擔之方式，以免事後產生爭議，尤其是大樓管理費及停車位管理費。 3.與室友分租時，與室友相互間應事先明訂租金、水電費等相關費用分擔情形， 並雙方確立合理、良好之生活公約等規範事宜，以避免日後產生無謂的糾紛  資料來源：崔媽媽基金會 | | |