契約簽訂注意事項

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| |  | | --- | |  | | 修繕篇  1.房客在租屋時，應特別注意房屋建材品質、消防安全、結構安全設備、管線是否漏水等事宜，以免遷入後蒙受意外損失之情事。 2.依民法429 條之規定，租賃物有毀壞時，如屋頂漏水或水管不通等因自然使用所產生之修繕必要時，房東有修繕的義務；其他設備之使用，則應盡可能事前在租屋契約中載明何種房屋損害由房東負責，何種損害由房客負責修繕，清楚明訂彼此權責，以及雙方在修復費用上的分擔方式，以免日後發生糾紛。 3.房東有修繕租賃物之義務，所謂租賃物不僅指所租的房屋本身，尚包括如樓梯損壞、電梯或水、電設施等。 4.依民法437 條之規定，房客有保管房屋及危害通知的義務，如果有違反保管義務致使房屋毀損， 應負損害賠償責任；或發現房屋有修護之必要而疏於通知，致使房東來不及維護而有所損失或損害擴大時，要賠償房東因此所受的損害，但如果該危害應維護事項，為房東已知者，不在此限。 5.依民法424 條之規定，無論租賃契約如何約定，只要租賃物有危害房客的健康或生命安全時，房客得終止契約，例如房客發覺所承租的房屋是輻射屋或有土石流危機等情形。 6.依民法430 條之規定，房東有修繕義務，但經房客催告仍不修理時，房客可片面提出終止租約。  房屋使用篇  1.無論有無訂立契約，假若房客使用租賃房屋有非法使用或影響公共安全事由時，房東有權片面終止租約，且無須先期通知就可立刻要求搬遷。 2.選擇住處時，除應謹慎考量租賃處區位環境複雜性問題，並應注意同棟建築物進出人口之安全性及鄰里周邊相關問題外，遷入後房客應遵守所承租房屋附屬之相關住戶規約。以現狀遷空返還，無須拆除改裝所添加之  違約篇  1.民法440 條規定，房客要欠租兩期以上，並經房東定期催告，房東才能終止租約，是以若房東在租賃契約中明訂「欠租即可終止租約」是無效的。但此並非指房客未來可以投機少付兩期房租，就算租約已經終止，房東仍可向房客索討所欠之房租。 2.房客在終止租約經房東催告搬遷或租期屆滿仍不交還房屋時，自終止租約或租賃期滿之翌日起，房客應給付房東按房租二倍計算之違約金。  **誠信原則**  **如有未盡事宜，可參考民法第五節「租賃」及土地法第三編第三章**  **「房屋及基地租用」等條文。** | |

資料來源：崔媽媽基金會