Q1**押金與訂金的問題**

|  |
| --- |
|  |
| |  |  | | --- | --- | | 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。 | | ?  ?  **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、1仟元。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。 | | **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，請房東簽收收據，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。 | | ?  ?  **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。 | |

資料來源：崔媽媽基金會