Q5解約違約問題

|  |  |
| --- | --- |
| **Q5** | |
| **和同學一起承租一間房子，學期未終，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。  ? |
| **房客在什樣的情況下，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，租賃物有瑕疪危及安全健康時(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。 |
| **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。 |
| 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。 |
| 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。 |
| **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，我能適用檔案:**  **契約範例, 存證信函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。 |
| **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。 |

資料來源：崔媽媽基金會