

租屋前必看！

房客租屋七常識

法律扶助基金會 許翔寧扶助律師(元亨法律事務所)／指導

宣導暨國際處 編輯

 mer·mer 插畫





不論是學生、勞工、上班族

許多人選擇租屋生活

租屋糾紛卻也層出不窮

本篇主要提供承租的房客們

七個租屋常見的法律問題

相關的基本法律常識

在租屋前後務必多一份留意

保障自己的法律權益



租屋前要注意些什麼呢？

所有的權利義務一定要**白紙黑字**寫清楚，只要雙方當事人（房東和房客）對房屋和租金等事項簽立租屋契約後，不論租約日是否開始，此份租約一經簽立就有法律效力。

若雙方在契約中有寫清楚提前解約的賠償條約，則依契約作出賠償；如果沒有寫到，則**需經過雙方同意或協議違約金金額**。

租屋契約要看好！

房租有無包含水、電、網路、冷氣、第四臺，租金的支付條件內容以及押租金的退還，可否養寵物，契約審閱期、房屋修繕的責任、提前終止租約的罰則等，也要詳細寫在契約中。

租屋契約



押金/定金/訂金的差別?

★ 押金

也稱「押租金」(但民法上沒有這個詞)房客給付房東一定數額的金錢或其他代替物，用來擔保租金能依約給付。若租約期滿後不續租，扣掉積欠的房租跟其他費用後，房客可要求取回押金。

★ 定金

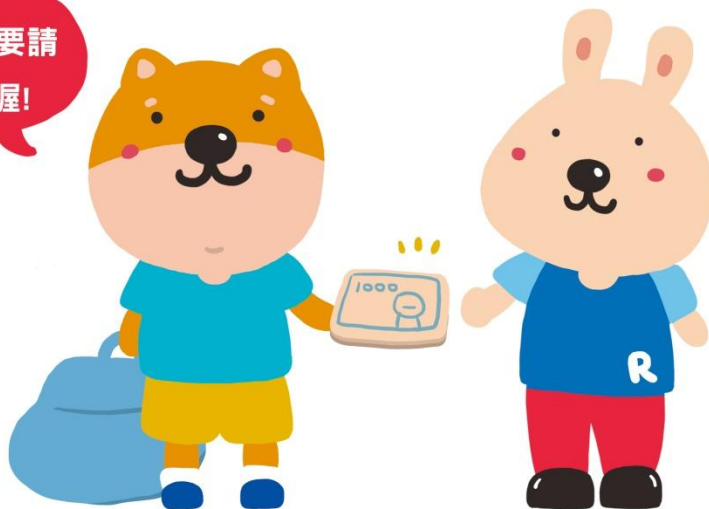
在看屋後有意承租，房東亦願出租，而預先付給房東一定數額的金額，用來肯定雙方均會履行租約的一種承諾。依據民法第249條規定，定金支付後，若是房客不租了，是不可請求房東返還定金的。若是房東反悔不給房客租屋，房客可要求房東加倍賠償，除非是房客造成房東無法履約的責任就沒有權利再要求退還定金了。

★ 訂金

為一種預付款項，如果消費者不願購買時，訂金應當退還給顧客。單純取決於雙方當事人的約定，經雙方同意也可以作為房租的預付款。

簡單來說，「押金」就是把錢押在房東手上，將來房客一旦不付租金房東就可以用這筆錢來抵租金。

繳定金時記得要請房東簽收據喔!



房子有問題或損害時，誰該負責修繕？



除非租賃契約有特別規定，或是因為房客自己沒有好好保管而造成的損壞，否則依**民法第430條**規定，**原則上**要由房東負責修理。

房東如果置之不理，房客可要求**終止契約**，並要求償還已支出的修理費用。

如果房東要求房客自行修理，可請房東由**租金內扣除**。

遇到惡房東該怎麼辦？

馬桶壞了自己修！
房間隨我自由進出！
一年要漲價五次！
想解約門都沒有！



先搜集相關事證



若透過仲介公司承租，
可以請仲介公司處理。



若自己承租，可先請求鄉鎮市公所調解，目前租賃行為已納入消保法範疇，故房客也可請求**消費者保護團體**（撥打**1950**）協助處理。
還是無法處理時，可再向法院提告。

房客可以提前解約嗎？

租賃契約

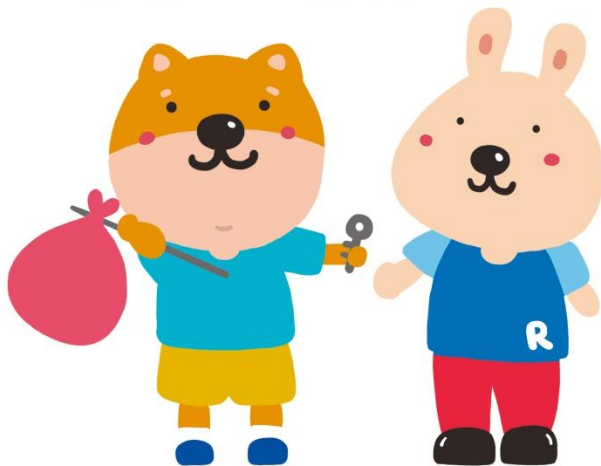
無約定期限
或
租約到期沒續約

算是不定期限契約，此時房客如要提前解約，就必須**提前通知**，好讓房東先作準備。

有約定期限的契約

原則上要租到租約期滿為止，除非雙方皆**願意提前解約**。房東違約時，房客也可以主張提前解除契約。

2016年6月23日內政部修正公告、行政院消費者保護處第47次委員會議通過，關於定型化契約與應記載及不得記載事項，特別明訂**若終止契約並提前告知，賠償違約金不得超過一個月**，所以房東不可以任意扣除全部押金。

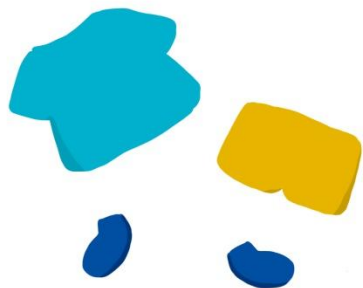
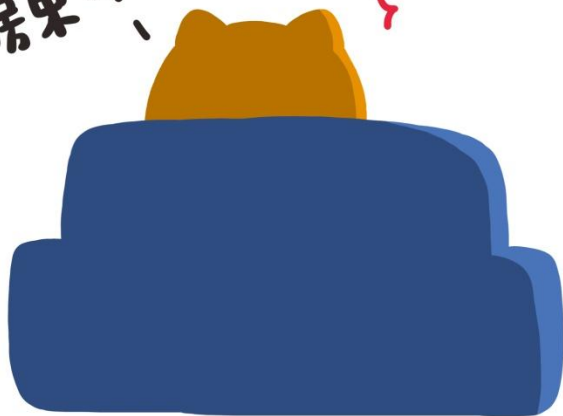


房東擅自進入房客屋內該怎麼辦？

只要未經過同意進到你房間，
縱使是房東的房屋，他也會觸
犯**刑事侵入住居罪**，建議搬入
時先換新鎖，等租期到了或提
前終止時，再換回原來的舊
鎖，比較安全喔！



房東你幹嘛?!



房東被追稅，向房客酌收費用合理嗎？

當房東有租金收入，就會有房屋稅及所得稅需調漲及申報的問題，房東為避免增加稅金的負擔，通常都會以租賃契約書約定增列轉嫁房客的條款。



原則課稅的對象是既得利益者，也就是房東，故房東是沒有權利要求房客分擔此部分費用。

- 民法第427條規定，租賃物應納之一切稅捐由房東負擔。
- 內政部及消保處公告的房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項，規定不得在契約中約定，原應由房東負擔的稅賦轉嫁由房客負擔。



★有任何法律問題請找★



財團法人法律扶助基金會
Legal Aid Foundation

法律扶助基金會是司法院捐助成立的財團法人組織，
主要提供一般民眾法律諮詢及申請律師扶助之服務，
只要符合審查資格即可派扶助律師協助官司。

全台各地都有法扶分會，
皆可就近預約申請！



法扶全國七碼專線

412-8518

(市話請直撥，手機加02)

轉2 ➡ 電話法律諮詢

轉3 ➡ 申請律師扶助
(向分會預約)

法扶官網：www.laf.org.tw