

法律小常識

1. 租約是否一定要有書面？

租賃，屬於契約行為的一種。大部份的契約行為，只需要口頭約定就能成立，並且生效。例如買賣就是一種契約行為，買報紙、菜攤上買菜等等…都是買賣的一種。如果隨便買個東西，都得要雙方簽契約書才能算數的話，那麼恐怕我們逛街、買菜時要帶的契約書，比要帶的鈔票不知道要多了多少！

所以基本上，在租賃關係中，房東、房客之間只要把房子、租金講定，縱使未簽訂契約書，雙方都會因租賃關係有效成立而受拘束，不得任意反悔，否則就得負擔法律上的責任。不過就租賃期間，因民法有特別規定，所以有無書面契約便會對雙方的權利義務有極大影響。這一點在以後的章節中會有詳細的說明。

2. 租約是否非經法院公證不可？

很多房東或房客經常會要求租約要送法院公證，已公證或未公證的租約究竟有何差別，常常使很多人弄不清楚。原則上租約縱使未公證，仍然可以合法發生效力，並非一定要公證，才能合法生效。公證租約最重要的目的，乃在保障當事人，於他方不履行契約時，可直接向法院民事執行處聲請強制執行，而不需曠日廢時的打官司。但民國八十八年新修正的民法第四二五條對不定期及逾五年之定期租約做了例外規定，詳如第三頁所述。

但是能經由公證的程序而可以直接取得強制執行效力的事項，僅限於：

1. 租期屆滿，房客不肯遷讓時，房東請求返還房屋的權利。
2. 給付金錢或其他代替物(如稻米)或有價證券(如支票)之一定數量為標的權利。

例如房東請求房客付房租的權利、房客請求返還押金的權利、或房東因為房屋受損害而得請求房客賠償之權利…等。

不論是前述的任何一種權利都必須載明在公證書裏，並表明「願接受強制執行」的意旨，否則仍然不具有直接能強制執行的效力。目前各地方法院公證處裏都有印製完善的租約公證格式，只要把想令其發生直接強

制執行效力的各種權利，填入該格內，經公證就可達到效果，堪稱方便，可多利用。

3. 民法第四百二十五條「買賣不破租賃」

更精確的說，民法第四百二十五條的規定意涵應為「所有權的移轉不破租賃」，這意思是說，如果先有租賃契約的成立，並且房客也搬進去居住，則屋主之後的所有權移轉（即房東將房子賣給他人）時，房客仍可繼續居住，其權益絲毫不受影響，此時，房客的房東自動更改為新的房屋所有權人（法律直接規定，不待做任何行為）。

但是，民國八十八年新修正的民法第四百二十五條對適用範圍作了限制，將不定期租賃契約及逾五年定期租賃契約而未經公證者排除在外。換句話說，如果所簽訂的租約是不定期租賃契約，或是五年以上的定期租賃契約而未經法院公證者，房客就不可以租賃契約訂約在前並以搬入居住為理由，而對抗新的房屋所有權人。因此，在以上兩種情形下，房客將處於不利的地位，這大概是修法時為了解決假租賃的情形而考慮周全之處。

4. 如何選擇訂約對象

房東出租房屋時，最怕遇到惡房客，若遇到不肖之惡房客，輕則收不到租金，重則房東誤觸侵入住宅罪責，得不償失。而房客承租房屋時，亦怕遇到惡房東，甚至是假房東，使得已付出之押金或租金被騙泡湯。因此選擇訂約對象時，不論是房東或是房客皆應謹慎。

5. 房東如何選擇房客

房東欲出租房屋時，除了對於前來觀看房屋之陌生人應注意自身及家人之安全外，在選擇房客時，亦應注意下列各項：

- (1)應注意房客是否已成年，若是未滿二十歲之未成年人，訂約時最好得其父母、法定代理人或監護人之同意。以免因為事後其父母不同意而產生困擾。不過如果有事實足以認定，租屋是該未成年人日常生活所必需（例如求學中的學生），縱使未得父母同意，租約仍然有效。
- (2)應注意房客之品性、生活特殊習性及職業，對於戶籍地不明、或時常搬

遷不定、或工作不固定、或行蹤飄忽不定難以聯絡者，應格外謹慎，此時最好留存房客身分證反面影本，否則會發生日後收租無著，遍尋無人的窘況。

- (3)應注意房客承租房屋之動機，若欲用作非法之用者（例如經營賭博性電玩），應予以拒絕，若嗣後發現，亦應報警處理，以保護自己的權益。曾有這樣的案例，有房東明知房客租屋是在經營賭博電玩，仍然出租給他，最後房東遭檢察官以賭博罪的幫助犯起訴，實在得不償失。
- (4)又訂約時最好要求房客出示身份證明，以免冒名承租。
- (5)若房客係法人（如公司、社團…等），應由法人之代表人代表簽約，或經由代表人授與代理權之代理人代理簽約，並應避免以私人名義租用而交由法人使用之情形，以免日後糾紛。另外應特別注意，如果公司的房租支出必須列帳報稅，雙方就需把繳納租賃所得應繳稅款的義務歸誰負擔，事先約定清楚，以免日後麻煩。
- (6)房客若是外國人，應注意其本國法之成年年齡。
- (7)應注意承租人是供自身租用或是供家人租用、係為一人承租或數人共同承租。

6. 房客如何選擇房東

房客通常屬於社會中的經濟弱勢者，其所遇糾紛通常是租金或押租金過高、租金不合理的調漲、或期滿房東拒不返還押租金…等事，故於選擇房東時，除了應注意自身安全外（尤其女房客），亦應注意下列事項：

- (1)房東若係未成年人，其出租應得父母、法定代理人或監護人同意。
- (2)訂約時應了解房東是否為房屋之所有權人。房客不妨要求房東提出權狀或登記簿謄本。若房東並不是房屋的所有權人，則應要求其出具授權證明，同時最好要求房東出示其身分證明，以免被騙。
- (3)女房客應特別注意房東之家庭狀況及品性，並注意是否與房東合住。同時亦應注意其他房客之身份、職業及品性等情況。
- (4)注意房東是否為二房東，若為二房東，則應了解二房東與大房東之間的租約之租期及是否約定禁止轉租。
- (5)房東若為法人（如公司、社團…等），應由法人之代表人代表法人簽約，

或由經合法授權之代理人代理法人簽約。

7. 租賃物（房屋）之選擇

選擇承租之房屋，其品質、地段、設備、大小、價格、週遭環境等，皆因個人之需求及能力之差異而有不同的選擇。但一般而言，亦有必須注意之處，例如：

- (1)應注意房屋之結構是否安全，防火、防盜等防災及逃生設備是否齊全。
- (2)應注意房屋是屬合法建物或是違建物，欲長期租用者、最好選擇合法建物。
- (3)應注意房屋是否已遭法院查封，若已遭查封，應避免簽約承租，否則隨時會有被迫搬遷的可能。
- (4)應注意房屋所在地的都市計劃土地使用分區係屬住宅區、商業區或工業區。
- (5)應注意房屋四週的環境，一般住家或學生應避免租在四週有特種營業場所的房屋。
- (6)女房客應注意房屋之防盜設備是否安全。
- (7)應注意承租之房屋的樓層是否是頂樓加蓋，若為地下室是否是防空避難室。
- (8)應了解房屋內所提供之既有設備，如衛浴、熱水器、桌椅、洗衣機、脫水機、冰箱、廚房、冷氣等是否可供房客使用，及電錶是共用、或各自計算等。

為了慎重起見，房客可以記下門牌號碼，直接至當地地政事務所申請該建物的登記簿謄本。從登記簿謄本可以看出誰是所有權人，有無遭法院查封…等各種情況。不動產登記簿是公開的，任何第三人都可以調閱，請求地政事務所交付謄本，所以房客無須顧忌，或擔心遭拒絕。但是有的建築物是沒有登記的，如果是三、四十年以上的房子，有可能是屬於未登記建物，則不算違章建築。如果是新屋、頂樓加蓋（沒有門牌）、或年代沒如此久，那極可能是違章建築，隨時會有遭拆除的危險。