

賃居問題 Q&A

一、訂金、押金、租金有何不同？

答：

1. 訂金：契約履行前的承諾，房客有意承租、房東願意出租，房客預先給房東一定的金額，用來肯定雙方均會履行租約的一種承諾。
2. 押金：又稱保證金、擔保金…等，為了擔保房客(租金的給付、損害的賠償、期滿按時返還房子)。
3. 租金：房客定期(月、季、學期、年…)支付的金額，直到租期期滿為止。

二、付訂金時該注意什麼？

答：

簽訂契約時，訂金可返還或轉為租金/押金一部分。繳交時，請房東**開立收據**(金額、收款及付款人雙方之姓名、身分證字號、訂金保留期限、違反約定之賠償方式)。

三、訂金支付後，一方後悔，可拿回或要求賠償嗎？

答：

依據民法 249 條相關規定

1. **房客**無法履行承諾來租房子時，是**不可**請求房東償還訂金的。
2. **房東**無法履行承諾將房子出租時，房客是可要求房東**加倍賠償**的。
3. 當遇到如大地震、颱風淹水等，造成房子損壞，或在看屋時未談到的細節，在簽約時雙方在細節部分無法溝通而致使任一方不願承/出租時，另一方是不得扣下訂金或要求加倍賠償的。

四、簽約了但租期尚未開始，可以反悔嗎？

答：

契約之成立，只要雙方(房東+房客、房屋、租金)三項均達成立條件。即不論租約日期是否已達起始日，此約**經簽立即已生法律效力**。契約中，有載明提前解約的賠償條約則依約執行，如未載明，則需雙方同意或協議違約金之金額。

五、違章建築可以出租嗎？

答：

依據《建築法》第 25 條第 1 項規定及《違章建築管理辦法》中，違建是會有拆除之可能。但實務上，違建是**有使用及出租之權利**。如承租時需注意特別風險(1)建物安全(2)消防安全(3)公共安全(4)隨時被拆除之風險。

六、何謂公證?為何要去公證?

答：

公證"司法機關對於特定法律的關係或事實，證明其存在者。

租賃契約至法院公證"法院當第三人作證契約之行為。

目的"保障當事人於他方不履行租約時，可直接向法院民事執行處聲請強制執行，而不需要曠日廢時的打官司。

七、未成年人所簽的契約有效力嗎?(成年人"民法 20 歲、刑法 18 歲)

答：

未成年人訂約時最好得到父母、法定代理人或監護人之同意，簽約時由其擔任連帶保證人，較能讓房東安心租給未成年學生。但若有事實足以認定，租屋是該未成年人日常生活所必需(如求學中學生)，依民法第 77 條但書規定，即使未得到父母同意，租約仍是有效。

八、搬進時所附設備正常，沒多久卻不能使用，應由誰來負責修復?

答：

1. 原則上，房客正常使用下因日久耗損而有毀損或不能使用時(如屋頂漏水、水管不通、燈具腐蝕等)，房東都有義務修復。
2. 依據民法，修繕範圍涵蓋所有租賃物品的維修，大至硬體結構、小至燈泡更換，應該都由房東負責。但若連換燈泡都要由房東出馬，租賃關係的維繫上可能會造成一些影響。
3. 若發生設備無法使用，應先評估造成無法使用的原因，查明釐清責任後再與房東溝通，較易達成共識並儘速解決問題。
4. 不過房東修繕責任的前提是房客有盡到「善良管理人」的儘速通知義務喔!通知非限於存證信函，只要能舉證(簡訊、E-mail、Line)的方式皆可運用。

九、已告知房東有設備需要修繕，但一直遲遲未處理，該怎麼辦?

答：

依據民法 430 條：「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕。如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用，或於租金中扣除之。」

十、租約期滿前想提前搬離，房東要扣全部押金，合理嗎?

答：

提前搬離"違約，契約上有提前終止租約的賠償條文時，依約行使。

內政部新版契約明訂，如契約得終止契約(但要勾選)，未提前告知，賠償違約金不得超過一個月，故房東是不可任意扣除全部押金。

十一、房東賣屋對租賃契約的影響？

答：

依民法 425 條，原則上當租約未到期而房屋被賣掉，房客仍可繼續向新屋主承租至期滿，而不影響原有房客權益，即所謂「買賣不破租賃」。

但有下列例外：

1. 承租前房東已開始賣屋。
2. 未經公證超過五年的定期租約。
3. 不定期租約。

十二、房東可因房客申請政府租金補貼要求調漲租金嗎？

答：

不可以任意調漲。但在租約到期以後，有可能調漲租金或不再續約。

十三、房東可以限制房客申請政府租金補貼或要求終止租約嗎？

答：

房客申請政府租金補貼，只要符合資格，是屬個人權益，房東不可限制，更不可於租期未到前要求提前終止租約。

十四、什麼是「應記載事項」與「不得記載事項」？

答：

1. 「應記載事項」：是指契約裡一定要記載規定的事項，如審閱期、修繕責任、提前終止的罰則等。如果契約沒有規定上述事項，則視為已經規定。
2. 「不得記載事項」：是指不可在契約裡記載規定的事項。如契約裡還是規定了，也會變成無效。
3. 如有被投訴，消保單位(地方政府消費者服務中心)或主管機關(地方政府地政局處)就可前來關注勸導，或對屢勸不聽者依法開罰。

十五、可以不使用內政部公布新版的「契約範本」嗎？

答：

「契約範本」是內政部供民眾參考的，並不強制大家使用。當然也可自己擬契約，只要不違反「應記載/不得記載」內容就好。

十六、房東可以要求房客不得申報戶籍嗎？

答：

依戶籍法第 17 條，由他鄉(鎮、市、區)遷入 3 個月以上，應為遷入登記。房東常為憂慮增加稅金負擔或房客個人因素所帶來的風險，通常都會拒絕房客的要求。但自 106.01.01. 起，房東已不可以限制房客遷入戶籍。

十七、房東可以要求房客自行吸收房屋稅金嗎？

答：

依據民法第 427 條，租賃物應納之一切稅捐由房東負擔；故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。但自 106.01.01. 起，已有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。

十八、房東申報租賃所得的方式分兩種：

答：

1. 不須任何證明文件，以當年度房屋租金收入的 43% 列為必要費用。
2. 採列舉扣除方式，對因租賃而發生必要耗損及費用，逐項提出證明，如房屋折舊、修理費、地價稅、房屋稅等。

十九、房東為公益出租人，享 3 大租稅優惠？

答：

1. 綜合所得稅：每屋每月租金收入最高 1 萬元免稅。
2. 房屋稅：適用自用住宅稅率 1.2%。
3. 地價稅：視各地方政府規定，可依自用住宅稅率千分之 2。

二十、如欲提前終止租約，雙方可能遇到的賠償問題？

答：

依據新版契約書，雙方如在簽約時勾選「得」或「不得」終止租約。

1. 勾選「得」：租客只要事先(約定之 1 個月或數月前)告知，不需付違約金；如房客未於約定期限內通知房東，就得付違約金(不得超過 1 個月租金)。
2. 勾選「不得」又或跳過沒約定：即雙方都不能任意終止合約。若房客執意要退租，在實務上，只要租客願意賠償房東「相當程度之損害」，房東也應允許租客提前終止。但「相當程度之損害」較難認定，容易產生爭議。

※《處置參考》

- (1) 有事先告知房東時，房客繳清當月租金，另賠償房東 1 個月約租金(房東扣抵 1 個月押金、退還 1 個月押金)。
- (2) 沒事先通知房東，臨時要搬家，房東是可請求房客除支付當月租金外，並抵扣 2 個月押金，不退還以作為賠償。雙方有待協商。

二一、簽約如果是所謂的「不可以」提前解約，後來卻又必須解約，該怎麼辦呢？

答：

雙方協商。簽約是不可提前解約，租客確實可以提出以 1 個月違約金作為賠償條件，但對於房東而言，也可以提出依照合約精神「我不要你 1 個月的違約金，反正你就是給我住到滿為止」的條件。如雙方沒有交集，所以協商的意思就是說，你讓一點，我讓一點，兩方達成共識。當然也正因如此，協商到最後掏出來的錢，可能就不只有那基本的 1 個月。一般來說，因為目前租賃住宅市場發展及管理條例第 7 條規定，押金不得超過 2 個月的租金。所以有了這個標準，通常談到賠償 2 個月，大家多會讓

步，好聚好散。但會不會有需要額外補貼搬遷費什麼的，表示誠意，那真的就是看個案情況了。

二二、新法為了保護雙方，在第 10、11 條有規定以下狀況提前解約，是不用給付對方違約金。

答：

以房東來說：

1. 承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。
2. 承租人遲付租金或費用，達 2 月之租額，經催告仍拒繳。
3. 承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。
4. 出租人為重新建築而必要收回（終止前 3 個月書面通知對方）。
5. 其他依法律規定得提前終止租賃契約。

※以租客來說：

- (1) 因疾病、意外產生有長期療養之需要。
- (2) 租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕。
- (3) 因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失，且其存餘部分難以繼續居住。
- (4) 因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。
- (5) 承租人死亡，繼承人主張終止租賃契約。

結論，老話一句，新法保障真的很多，多了解一點，也是多保障自己一點。

二三、租屋簽書面租約才有效？

答：

1. 由於租房子屬於「不要式行為」（例如：我們跟老闆說來個排骨飯或柳丁時，老闆也願意賣，吃飯、買水果的合約就已生效），所以一旦跟房東講好要租房子，付好錢了，這個租約就算有效了，並不會因為沒有簽白紙黑字的租約就無效。
2. 租房子涉及租金、租約期間、押金、修繕責任、可不可轉租等項目，如果沒有一個白紙黑字的憑證，就很容易發生糾紛。因此，即便租約沒有規定一定要簽紙本的租約才合法成立生效，但房東房客之間最好還是要簽租賃契約，避免對租約的內容日後產生爭執。
3. 賃雙方因為未定立書面契約，所有的約定都是透過言語表示，若是有一方否定當時的承諾，為了要證明對方的承諾是存在的，往往要耗費不少人力、物力去做證據的收集，因此建議房東與房客，簽定書面租約仍是最能保障彼此權利義務最好的方式。