

## 【租約之履行】

租金乃是使用收益房屋的對價，所以租金的支付則是房客最重要的義務。另外租金的約定亦是判斷租賃契約是否已經成立的重要項目。故在租賃契約中，租金佔有極重要的地位，不可輕忽。

### ■ 租金之收付及契據：

#### (一)關於租金之事項，下列各項應注意是否業已於租賃契約中載明：

1. 租金的數額：租金的數額由當事人約定（房東、房客），但為免日後雙方當事人對租金數額產生疑義，應於租賃契約中明確記載。
2. 租金之支付方法：租金之支付方法，通常可分為：分期支付或一次支付。一般租賃契約較常見的為分期支付，例如雙方約定應於每個月五日支付租金之情形。一次支付之情形則較常見於學校附近，通常是以學期或一學年為單位。
3. 租金支付之時期：租金的數額與租金支付方法約定好之後，別忘了約定租金支付之時期，若無約定者則依習慣，無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。租金為分期支付者則於每期屆滿時支付。

#### (二)租金遲付之效果：

承租人應依約定日期支付租金，不得遲延，且民法亦規定租金的遲付可構成出租人終止契約的理由，惟須注意：

1. 房客遲付租金雖可構成出租人終止契約之理由，惟房東須定合理期限催告，催告後房客仍不支付租金，房東方可終止契約，此催告方式並無嚴格限制，但總須房客知此意思表示，方生催告效力。
2. 一般而言於房屋租賃中，遲付總額於扣抵押金後，仍達兩期之租額，才可依定期催告的方法而終止契約，此為保護房客，使其安心居住。
3. 房東定期催告，房客仍不依限期支付時，房東可選擇終止契約或不終止契約而再催告。如果是公證契約，更可請求法院直接強制執行。

#### (三)租金變動：

當事人所約定之租金數額，原則上不能變動，此乃遵循契約自由而來，租金既由雙方當事人所約定，自不容任意增減，但下列情形則有例外的變動：

1. 因情事變更而增減：租賃物為不動產，且為不定期限租約，因租賃物價值的昇減，當事人得聲請法院增減租金，此法有明文，但租金增減的標準乃以租賃物本身的價值（交易價值）為依據，又如租賃物增加設備亦可為請求增加租金的理由。租賃契約若為定期租賃則不得依情事變更請求增減租金，概因定期租賃可認於期限內有不變更租金之意思。
2. 因使用關係之減免：租賃物非因承租人之事由致租賃物一部或全部不能使用，如因天災事變，第三人侵權行為，或出租人怠於修繕租賃物，承租人得依租賃物減失之部份（即不能使用之部份）請求減免租金，或終止租賃契約而請求損害賠償。

#### **(四)租金之收取及契據：**

關於租金的約定，自得包括租金的收取方式。當事人可於租賃契約中約定，租金應由房客於約定支付租金日期，交付予房東，或由房東至房客處收取，均無不可。一般由房東至房客處收取租金的情形較多。房客於租金交付後，應向房東要求簽發收據，以資證明房東確已收取租金無誤。至於非房東出面收取租金，房客自得拒絕給付租金，除租金收取人可證明係經房東委託收取租金外，為恐滋生紛擾，房客應將租金交付予租約當事人（房東），也就是在租約上簽名的人。最少，也得取得由其署名的收據。

#### **(五)押租金之簡介：**

押租金是租賃契約成立時，房客用以擔保支付租金為目的，押租金亦簡稱押租或押金，關於押租金民法雖未明文規定，但社會上頗為通行，押租金既為房客擔保租金之支付，若於租賃關係終了時，房客並未欠租，房東自應將押租金返還房客。押租金的擔保範圍包括租金，欠租之遲延利息，及損害賠償債務，至於押租金數額亦得由當事人任意訂立。但如果超過二個月租金，房客可以依土地法的規定主張超過的部份，得用以抵付租金。

## **■ 租賃物使用時之權利義務關係**

### **(一)對於房東之效力（權利義務）**

1. 租賃物交付時，應合於使用益狀態並應保持其狀態：出租人應以合於所約定使用收益之租賃物(房子)交付房客，例如約定之租賃物為營業用之房屋，不得交付住宅用之房屋否則房客無法辦

理營業登記；房東如未盡此項義務，房客得終止租賃契約。

2. 負責租賃物修繕義務：修繕租賃物，原則上應由房東負擔，但另有特約或一般習慣，不須房東修繕者，應從其特約及習慣。此項修繕，房客應定相當時間請房東修繕，如在期間內房東不加修繕時，房客得以此為理由，終止租約；或自費修繕，再請求房東償還費用，或在租金中扣除之。又所謂「租賃物修繕」並不僅指所租的房屋本身，尚包括如樓梯損壞，電梯或水、電.....設施等。

3. 租賃物瑕疵擔保責任：租賃契約為有償契約，故關於買賣瑕疵擔保之規定，亦準用之，亦可分為：

(a) 權利瑕疵擔保：出租人應擔保第三人就租賃物對於承租人不得主張任何權利；如有第三人對承租人主張權利時，致承租人對於承租物無法使用時，承租人得請求減少租金，或解除契約。此種情形於二房東之情形最常見，但房客於訂立契約時，明知有權利瑕疵（即二房東轉租）的情形，而又無特別約定者，二房東便可免負此項擔保責任。

(b) 物之瑕疵擔保：依民法之規定，無論租賃契約如何約定，只要租賃物有危害房客的健康、生命安全時，房客得終止契約。例如：房客發覺所承租房屋是海砂屋、或輻射屋之情形。

4. 負擔一切稅捐之義務：就租賃物應繳納之一切稅捐，原則上由房東負擔。但契約另有約定，當然應依契約行之。

5. 償還房客支出的有益費用：房客就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如房東知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用，但以其現存之增值額為限。房客就租賃物所增設之工作物，得收回之，但應回復租賃物之原狀。上述房客支出有益費用，如當時房東曾表示反對者，則房客不得請求其償還。但對於契約終止時所現有的利益，仍得另依不當得利規定請求償還。

6. 房東於租金債權，有留置權：房東於房客未交付租金時，得於租金額度內，對房屋內房客之動產物品（除禁止扣押物）留置，例如冰箱、電視機等，以為租金債務的擔保。

7. 損害賠償請求權：房東就租賃物所受損害，或因租賃契約受有損害，對於房客之賠償請求權，或房客之償還費用請求權及工作物取回權，均因二年間不行使而消滅。

## **(二)房客的權利義務：**

1. 支付租金的義務：前面已說明，於此不再贅述。

## 2. 租賃物保管：

(a) 租賃物保管的義務：房客應以善良管理人之注意，保管租賃物。房客違背保管義務，致租賃物毀損滅失者，應負損害賠償責任。但是在房屋因火災焚毀之情形，民法特別規定，除非火災是因房客的故意、或重大過失所引起，否則房客可以不負任何損害賠償責任。又房客應依約定方法，為租賃物之使用收益，無約定方法者，應依租賃物之性質而定之方法為之。房客違反此規定，為租賃物之使用，經房東阻止而仍繼續為之，房東得終止契約。

(b) 危害通知的義務：租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由房東負擔者，或因防止危害，有設備之必要，或第三人就租賃物主張權利者，房客應即通知房東，但為房東所已知者，不在此限。房客怠於為前項通知，致房東不能及時救濟者，應賠償房東因此所之損害。

(c) 容忍的義務：房東為保存租賃物之必要行為，房客不得拒絕。

3. 不得轉租的義務：房客非經房東承諾，不得將租賃物轉租於他人；但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，房客得將其一部分轉租於他人。房客違反規定，將房屋轉租於他人者，房東得終止契約。房客將房屋轉租於他人者，其與房東間之租賃關係，仍為繼續。因次承租人（即二房客）應負責之事由所生之損害，二房東仍然要負賠償責任。至於次承租人（二房客）與承租人（二房東）間之租賃關係仍合法生效，但可能發生權利瑕疵擔保之問題。如大房東終止租約，二房客不得以次承租契約（亦即與二房東間之租約）向大房東主張仍得使用房屋。此時二房客僅得向二房東請求損害賠償。但如果大房東要求，仍然必須搬離。

4. 返還租賃物的義務：房客於租賃關係終止後，應依承租時之原狀返還租賃物。所謂原狀，當然指原來或經常情形下，因經過使用，而應該有的狀態。否則，如地毯、電燈、衛浴設備.....等較有耗損的部份，房客豈不是需要全部翻新才能脫身？但是如果房客為了安裝冷氣或其他設備，而對所承租的房屋進行鑿洞、釘孔、或挖掘之情形，當然房客應該要回復原來的樣子，否則便需負賠償責任。