

【租約內容應注意事項】

原則上租賃契約之成立，並不以訂立書面契約為必要，只須當事人對於租賃物之使用收益與租金之支付等租賃要素之彼此間意思合致，即得成立生效，且不以租賃物之交付為必要。

租屋時只要房東與房客對房屋之使用收益與租金之支付有所約定並互相表示同意，房東就有義務要將符合雙方事前所約定之屋況的房屋交付給房客使用（民法第四百二十三條），而房客亦有依約定支付租金之義務（民法第四百三十九條），所以口頭上約定房屋租賃契約是有效的，惟時下大多數的人都希望能在租屋時，和房東（或房客）「打契約」，即簽一份書面的租賃契約以求慎重。如此即能留下一個書面證據，而且白紙黑字亦可減少法律關係上之紛爭，所以無論租賃契約是以口頭或書面訂立，只要符合要件即得有效成立，這是必須先予了解的。其次，無論口頭或書面訂立契約時，由於租賃雙方意思一經合致即生效力，即所謂「一言九鼎」或「一字千金」，此時就必須注意到租約內容之約定是否符合所需，否則契約一經成立生效，房東與房客皆須同受拘束。所以在訂約時，以下注意事項可供房東房客做為參考：

1. 確認誰才是當事人
2. 確認約定租賃房屋的使用、收益狀態為何
3. 關於租金及押租金的約定
4. 房屋之修繕由何人負責
5. 租賃期限的約定

■ 確認誰才是當事人

在房客方面，必須注意到房東是否確係屋主本人，如房東並非屋主，則要了解屋主是否有請其親友代為出租房屋；例如，請房東出示原屋主的委託書或授權書。這層關係要弄清楚，才能避免事後真正的屋主出來表示並未要出租房屋，因而造成屋主要求房客搬家之紛爭發生。若房客是向二房東租屋，須注意大房東是否反對轉租，如果大房東對二房東具有反對轉租之約定，則將來大房東可以終止與二房東之租約（民法第四百四十三條），並要求「二房客」搬離，則房客的權益將受到損失。

在房東方面，要確定房客的真實身份（姓名），以便確認將來收取租金或主張契約上權利時的對象，避免張冠李戴，徒生不必要之麻煩。

■ 確認約定租賃房屋的使用、收益狀態為何

大部份的人都有沿街找紅色租屋廣告的經驗，通常廣告中有所謂的「吉屋出租」、「雅房出租」或「套房出租」，甚至詳細一點的，尚會表明「傢俱全」、「無炊」或「住家、辦公皆宜」等等，這些都表示房東希望以如何狀態的房屋出租。想租房屋的人自然可以選擇自己所想要的，

但是在真正訂契約時，須就房屋是否僅供住家用或可供營業，房客可否轉租分租、或是否附傢俱等等房屋出租之狀態詳予約定，因為這涉及到房東應交付房客如何狀態之房屋，以及房客於租賃關係消滅時應返還如何狀態之房屋。

■ 關於租金及押租金的約定

就租金而言，原則上租金之數額可由房東房客自由約定，但土地法第九十七條第一項規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限」；而對房屋租金加以限制，以便保護通常較為弱勢的房屋承租人。而就押租金部份，在租賃房屋時，除支付租金外，我國民間向有繳納押租金（土地法稱擔保金）之習慣，但土地法第九十九條規定：「租賃之擔保金不得超過二個月房屋租金總額。已交付之擔保金超過前項限度者，承租人得以超過之部份抵付房租。」土地法就押租金（擔保金）之數額作限制，以保護房客，此在簽訂契約時房東房客都要特別注意。

此外，押租金依據我國最高法院的見解屬於「要物契約」，亦即彼此押租金契約的成立，除了雙方表示同意外，尚須有「金錢」之交付。這點在房屋所有權易主時，更凸顯其重要性。因為若發生房屋所有權移轉的情形而新、舊屋主和房客三方未做押租金轉讓事宜時，我國法院傾向於請房客向原屋主要回其押租金，此時，若找不到原房東，而新房東又向房客要求給付押租金時，房客將蒙受押租金的損失。所以，一定要記得三方共同協議押租金歸還的問題，以免遭受損失。

■ 房屋之修繕由何人負責

依民法第四百二十九條第一項規定：「租賃物之修繕，除契約另訂定有習慣外，由出租人負擔。」換言之，原則上就租出去的房屋有毀損時，例如屋頂漏水或水管不通等等，房東有義務予以修復，以利房客的使用，但當事人雙方亦得約定，由房客（即承租人）來負責修繕義務，甚至亦可約定何種房屋之毀損由房東負責修繕，何種毀損由房客負責修繕，只要訂約時明確約定，則房屋有毀損時不虞無人修理，房東不怕房屋未受良好保持，房客也住的安心愉快。

■ 租賃期限的約定

租賃房屋是否定有期限以及定多長的期限，端視房東房客的自由約定，惟應受民法第四百四十九條不得逾二十年之限制。此外，依司法實務見解，在不定期限之租賃時，出租人（即房東）如要終止租約，受到土地法第一百條之嚴格限制，亦即出租人須有以下情形之一才得終止租約：

1. 出租人欲收回自住或重新建築時
2. 承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定轉租於人時
3. 承租人積欠租金額，除之擔保金（押租金）抵償外，達二個月以上時
4. 承租人違以房屋供違反法令之使用時

5. 承租人違反租賃契約時
6. 承租人損壞出租人之房屋或附著財物而不為相當之賠償時。

另依民法第四二二條之規定「不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃」，所以出租人（即房東）在訂立契約時要特別留心契約是否要約定期限，如果超過一年，一定要簽訂書面契約，並注意到土地法第一百條之特別規定。又依民國八十八年修正的民法第四二五條第二項規定，未經公證之不動產租賃契約，其期限未逾五年或未定期限者，不適用「買賣不破租賃」的規定，所以：

1. 期限逾一年的租約未以字據訂立者視為不定期租約，受土地法第一百條及民法第四百二十五條第二項的限制。

2. 逾五年之租賃契約以字據訂立者，沒有土地法第一百條的問題，但仍受民法第四二五條第二項的限制。

以上僅就訂立租屋契約時應注意之處舉其較重要者提供參考，而在具體個案中房東、房客可能有一些特別的約定，例如違約金、合意由某法院管轄，甚至紛爭之解決方式等等，當然如鉅細靡遺地訂明於契約書中，可預先防止紛爭之發生。