

租賃契約

張先生問：我有一棟房子最近要租給人家，對方希望租他兩年，而且租金也已經談妥，請問我是不是一定要與對方簽立書面才算有效的租賃契約呢？而我是否可以用一般市面上可以買到的「房屋租賃契約書」與對方簽約？又如果不簽立書面契約的話，以後是否會有任何困擾？另外，我要求對方要交付三個月租金當作押租金，是否合理？

答：

我國民法第一百五十三條第一項規定：當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。可知我國民法對於契約成立之規定，基本上是採「不要式」原則，也就是說，除法律有特別規定外，一般契約之成立，只需雙方的意思表示達成合致即可，並不一定要以書面或其他方式為之。又所謂「租賃」，則是指當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約（同法第四百二十一條第一項），法律上並無必須訂立書面始能成立之規定，因此雙方如果對於出租的房子、租金、租期等重要事項已經達成合意，則房屋租賃契約即可認為成立生效。

其次，一般市面上可以買到的「房屋租賃契約書」，只要其中印製之約定條款，不違反強制或禁止規定，而且不背於公共秩序及善良風俗，那麼雙方便可把它當作租賃關係之契約內容，所以用這種「房屋租賃契約書」與對方簽約並無不可，而且雙方如果另有特別約定，或對於原有條款有所變更，還是可以經過雙方的合意而加以修改或增刪。

再者，民法第四百二十二條規定：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，視為不定期之租賃。可知房屋租賃之期限如果超過一年，而雙方不簽立書面的話，那麼這項租賃契約雖然仍會成立生效，但將會變成「不定期租賃」。此時，依照土地法第一百條之相關規定，出租人如果不是因為「收回自住、重新建築，或承租人違法轉租、積欠租金（除以擔保金〔即押租金〕抵償外，達二個月以上）、違反法令使用、違反租賃契約、損壞房屋或附著財物不賠償」等因素，則不得任意收回房屋。所以，如果將房屋出租他人超過一年而未訂立書面契約，那麼以後可能會不容易收回。反之，房屋租賃如果定有期限，則租賃關係於期限屆滿時即當然消滅（民法第四百五十條第一項），出租人到時候也可順利收回房屋。

此外，根據土地法第九十九條規定，房屋承租人如以現金為租賃之擔保，則擔保之金額（即押租金），不得超過兩個月房屋租金之總額。如果已交付之擔保金超過者，則承租人得以超過之部分抵付房租。因此，承租人所交付之押租金如果超過兩個月租金總額，那麼承租人依法是可以主張超過的部分用來抵付房租。

綜上所述可知，你如果要將房屋租給別人，那麼最好還是與承租人定明租賃期限並簽立書面契約，同時也要將各種約定事項詳細記載明確，以避免日後造成紛爭而不易收回房屋。

台南地方法院陳志成法官

- 相關法條：民法第 153、422、450 條及土地法第 99 條

