

## 租屋為免糾紛，仍以書面立約為妥

暑假接近尾聲，大專學子們也將陸續返回校園，但有些學生則須提早返校蒐集租屋資訊，以便尋得合適住處而免開學時無處落腳。除了找到價錢合理又符合需要的房子是一大考驗外，對於如何與房東簽訂公平租約，也是租屋者相當在意的一件事，藉此乃就租賃契約的相關法律規定略加介紹，以便讓房東及房客們對於自己的權利、義務能有較正確的瞭解。

首先，所謂「租賃」是指當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金的契約。日常生活中不管是租房子，還是租車子，雙方所簽訂的都是租賃契約。而民法規定：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。可知契約的成立基本上是以「不要式」為原則，也就是說，除了法律有特別規定(如不動產所有權的移轉或設定應以書面為之)以外，一般契約的成立，只須雙方的意思表示達成合致即可，並不一定要用書面或其他方式來作成。租賃在法律上並無應以書面為之始能成立的規定，所以雙方如果對於房子、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。

不過，雙方約定事項假如沒有用白紙黑字寫下來，那麼以後發生爭執就不易找到相關的解決依據，因此租屋最好還是要有書面契約，並將租賃期限及各種約定事項詳細記載明確。至於市面上買得到的「房屋租賃契約書」，只要其中印製的約定條款不違反強制或禁止規定，而且不違背公共秩序或善良風俗，那麼都可把它當作租賃關係的契約內容。如果雙方另有特別約定，或對於原定條款有所變更，也可以經過雙方的合意而加以修改或增刪。

要注意的是，民法對於房屋、土地等不動產的租賃，定有一些特別規定，例如：不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期之租賃。所以租屋期限超過1年，而雙方又不簽立書面，那麼租賃契約雖仍成立生效，但將會因法律規定而變成「不定期租賃」。此時，依照土地法第1百條的規定，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2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，是不可以任意收回房屋的。所以，如將房屋出租他人超過1年而未簽契約書，那麼以後可能就不容易收回了。另根據土地法第99條規定，房屋承租人如以現金為租賃的擔保，則擔保的金額（即押租金），不得超過2個月房屋租金的總額。如果已交付的擔保金超過的話，承租人便可以用超過的部分來抵付房租。

再來，出租人當然要以合於所約定使用收益的租賃物來交給承租人，並且要在租賃關係存續中，保持合於約定使用、收益的狀態。重要的是，租賃物為房屋或其他供居住的處所，如果有瑕疵而危及承租人或其同居人的安全或健康時，縱然承租人在訂約時已經知道瑕疵，或已經拋棄其終止契約的權利，承租人還是可以主張終止契約的。而出租人於租賃物交付後，承租人占有中，出租人縱然將租

賃物所有權讓與第三人，其租賃契約原則上對於受讓人仍繼續存在（俗稱「買賣不破租賃」），意即承租人仍然可以繼續租用該租賃物而不受影響。

另外，就租賃物應納的一切稅捐，如未約定則由出租人負擔，租賃物的修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，也是由出租人負擔。租賃關係存續中，租賃物如有修繕的必要，且是應由出租人負擔的，那麼承租人可定相當期限催告出租人修繕，如出租人於期限內不修繕，承租人便可以終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用，或是在租金中加以扣除。

最後，承租人當然也要以善良管理人的注意來保管租賃物，如有違反致租賃物毀損、滅失，那麼承租人便要負損害賠償責任。另因承租人的同居人或因承租人允許為租賃物的使用、收益的第三人應負責的事由，導致租賃物毀損、滅失，承租人也要自己負起損害賠償責任。至於租賃物如因失火而毀損、滅失，只有在失火係因承租人的重大過失引發時，承租人才要負起損害賠償責任，否則承租人並不用賠償。

- 相關法條：民法第 422、425、427 條及第 429 條至第 433 條、土地法第 99 條

