

定期來租屋，住來才安心

台南市謝小姐來函問：我向房東租屋居住，書面契約原訂為五年，但我的那租約上卻因故更改為四年，房東的那份租約仍為五年，如此租約還算數嗎，房東是否得隨時收回房子？租期才剛滿一年，房東就要用我的押金來扣抵租金，是否表示房東已打算不租了？房東每月底向我收租金，原都有在租約上註名，但後來因故未註名，房東又否認有收租金，我該如何處理？

答：

租房子若是超過一年以上的話，就要訂立書面的契約，才算是定期的，若未以字據來訂約，光用口頭約定，就僅能稱為不定期的租賃契約。不定期的租屋契約，房東有權得隨時終止，請房客搬家，但須先行通知房客（一般均為一個月之前），以讓房客準備搬家事宜；但若是簽訂定期的租屋契約，即使房東想收回房子自用，也不得隨意要你搬家，須於租期屆滿時，才可以收回房子，但不此先行通知房客要終止，期滿租約自然就不在了。

你與房東所訂的書面租約，算是定期的租賃契約，但究竟是五年或四年恐怕就得看雙方有多少證據的問題。換言之，那份書面的租賃契約還是算的，只不過存在有四年租或五年租的爭議，完全得視雙方手上是否握有足夠證據，來證明定期租賃契約所記載的期限為何。

押金主要是用來保障房客未能如期繳納租金，房東就可以從中扣取來抵繳租金，所以，房東要你用之前所先繳的押金來扣抵租金，亦算是你已繳了租金。在此，你要注意一點，房東為何要從押金裡去抵繳租金，而不直接跟你收取租金，其用意是否另有目的，一般來說，以押金來抵繳租金，即表示房客未繳租金，如果房客已欠繳租金二個月以上，房東可以用這項理由通知房客終止此房屋租賃契約，收回房子。房東利用押金來抵繳租金的方法，作為終止契約的依據，僅是一項推測，你可以參考看看。

如果房東是刻意不跟你收取租金，而直接以押金扣抵房租，事後卻故意說你沒繳納租金，想藉此理由趕走房客，只要你能提出證據證明有要繳租金即可，縱使打起租賃官司，你不見得會吃虧。至於你說你有繳租金，但房東卻說沒有，雙方各說各話，到底有無繳租金的事實，還是得靠證據來說話了。例如，若你有其他人證、物證或書證可以證明有繳租，法律自然會站在你這邊，若是沒有的話，那你就吃虧了；簡單說，你必須拿出證據，證明你確實有繳房租，否則空口說白話，打起官司來，你必敗無疑，畢竟，官司勝敗關鍵的所在，就是舉證的所在。

總之，你既有簽訂書面租屋契約，房東便不得隨意終止租約，更不能隨便趕你搬家。書面租約所載租屋期期限，從五年更改為四年，僅是租屋時間長短之爭，絕不會妨礙你的定期租賃契約效力。

- 相關法條：民法第 422、450、451、453、455 條

