



大學生租屋法律問題研討

崔媽媽基金會法律義工

高全國 律師

高全國律師簡介

- 學歷：台大法律研究所碩士 台大財金所碩士 (EMBA)
台大法律系法學組畢
- 現任：全球人壽法務長暨法務秘書總處副總經理
台北律師公會 法律教育推廣委員會 主任委員
淡江大學管理學院兼任講師
- 其他經歷：
 - 1996 律師高考及格
 - 2002- 崔媽媽基金會法律義工
 - 2005- 台北地院、士林地院、板橋地院 民事金融事件 調解委員
 - 2003- 文山社區大學、淡水社區大學 公寓大廈課程講師
 - 2003- 銘傳、東吳、文化、政大 租屋課程講座
 - 2004- 教育部主辦大專校院賃居輔導研習會課程講座
 - 2004- 交通部民航局 行政程序法課程講座
 - 2005- 台北市教師研習中心 法治教育課程講座
- 聯絡方式：124750@mail.tku.edu.tw

報 告 大 綱

- 壹、案例提出
- 貳、租賃關係的法律原則
- 參、簽訂租約前
- 肆、租賃期間常見法律問題
- 伍、提前終止與屆期終止
- 陸、常見法律紛爭的解決方式
- 柒、案例討論與解題

壹、案例提出

1. 二房東問題

小丁是大二生今年初承租一間雅房，簽約時不知道出租人是二房東，租了半年之後，大房東告知要收回房屋自用，此時才知道當初簽約的人不是屋主，聯絡二房東的結果發現早已失去蹤影，也要不回押金10,000元，由於**小丁**當初未留下二房東的戶籍地址與身分證字號，無法聯繫，**小丁**要怎麼討回押金呢？（2007崔媽媽基金會案例）

2. 修繕問題

大K是大一新生有脊髓損傷困擾，平日靠輪椅代步，當初簽租約時，房東說會協助改裝浴室的加高平台，並拆除浴室門，方便**大K**使用廁所，但入住後，多次通知房東就是不來施工，甚至說施工費要**大K**自行負擔？這樣的狀況要怎麼辦呢？（修繕問題的責任歸屬於誰？修繕的定義包括到哪些呢？）（2006年崔媽媽基金會案例）

3. 提前解約

JJ是博三生，由於功課壓力，希望找一間安靜及較寬闊的房子，故選定30坪、租金25,000元的住家簽約，房東也拍胸脯保證絕對安安靜靜。但是入住後，JJ才發現樓上住了一對好動雙胞胎，JJ打電話請房東向樓上住戶反應，房東拖了一星期卻都沒有動靜，請問JJ可提前解約嗎？會被房東扣押金嗎？

4. 欠繳租金

由於身體健康因素，小馬不能去打工在租屋處養病，房租每月8,500元，扣除了兩個月的押金後，小馬還積欠房東25,500元（3個月）的房租，房東於4月初時電話要求小馬於月底搬家，並付清積欠租金，否則就要請鎖匠來開門，將私人用品丟出去，小馬表示自己實在無法在短短一個月之內找到房屋並搬遷，小馬懷疑房東能夠這樣趕人嗎？

5. 押金返還

Andy是碩一生，與同學原本租了一間住家作為程式設計工作室，租期屆滿後，因為想另覓地點而不續租，房東點交時扣下押金，表示要將這個月水電費扣抵後再還，不料一個月後，房東說押金要全扣，因為要清潔打掃、又換新了燈泡、門鎖等等，東扣西扣的還說錢不夠，要**Andy**再補5000元，**Andy**覺得自己當初交還房屋時明明就打掃的很乾淨，也很愛惜這間房子，請問房東這樣的說法合理嗎？押金返還的條件是什麼？

6. 租期屆滿，房屋返還原狀問題

Wendy 是大四生承租了一間套房，當初搬進去的時候，牆壁上就留有前房客釘釘子的痕跡；後來租期滿後，Wendy 跟房東點交房屋，房東卻指說這些釘痕都是 Wendy 使用的，Wendy 雖然解釋半天卻因為也沒有證據，只能白白的被沒收押金；她想問的是，返還原狀的定義是什麼？以她的狀況，她只能白白被扣押金嗎？
(2007年崔媽媽基金會案例)

7. 戶籍、稅金問題

小P是在職專班的同學，為了遷移孩子的戶籍以便進入理想的學區，後來終於遇到一位房東願意讓房客遷戶籍。但房東表示房客放戶籍就有可能會去報稅，為了避免自己的損失，房東要小P每個月多繳兩千元的租金，才肯租給她；遇到這個問題，小P很苦惱，不知道報稅跟戶籍有何關聯？也不知道自己是否一定要負擔這個兩千塊，要不要去檢舉房東逃漏稅？

8. 水電費分攤問題

GG是碩二生，住在由房東將獨棟別墅隔成數間套房的房子內，水電費的部分則有個人有獨立電表，由於GG要負擔學費、房租等，生活負擔沉重，平日打工至晚上10點多才回家，自認為水電花費不高，但這個月水電費高達兩千多元，房東還說很正常，GG非常不服氣，認為自己的水電費用應該不會如此高昂。GG應如何處理水電等公共費用該如何分攤問題？（2006年崔媽媽基金會案例）

貳、租賃關係的法律原則

- 租賃關係-從法律上來看是由出租人及承租人運用雙方自由意志而意思表示一致，成立契約。一般而言，主要之點有：
 - 特定租賃標的物
 - 租金金額及計算方式
 - 租期

- 私法自治原則 (*the Principle of Autonomy in Private Law*) —私人間之權利義務關係 (例如訂立契約及其內容)，由私人間自行決定，政府及法律原則上不強制涉入，因為：
 - 事實上不能：因為私法僅規定人民與人民之間的關係，其性質並無國家公權力強制介入的必要，且私法關係發生頻繁，若國家介入每件私法事件中，勢必有礙社會發展。
 - 法律上不能：私法關係複雜，法律上無從也無法針對每件事情都作出規定。故原則上依給予人民最大的自由，而例外針對制度性事項進行規範。

- 私人間如何「自行決定」——透過「契約」→雙方互相意思表示一致即可讓契約成立（民法153條）並發生拘束力及執行力。
 - 明示與默示
 - 口頭訂立
 - 書面訂立
 - 電子訊息交換
 - 除非有特別規定外（如：不動產契約、旅遊契約等）上述方式均可。
- 書面—簽名或蓋章？
- 出租人為房屋所有權人或被合法授權之人



- 因此，契約訂立後原則上發生了拘束力及執行力（Binding & Enforcement Force）
 - 委託殺人契約呢？
 - 買賣器官契約呢？
 - 約定結婚三年後離婚之契約呢？
 - 低於最低工資契約呢？



■ 強制/禁止規定：

- 對於私法自治原則的干預，違反強制禁止規定構成契約之無效或得撤銷。
- 條文內含：應...；不得...；...無效

■ 舉例1：

- 房東與房客於租約中明定：房客遲付租金達十日以上，房東可終止租約，並有權收回房屋。
- 但，民法440條規定「.....租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。」
- 則：法律還是契約優先適用呢？



- 任意/補充規定：

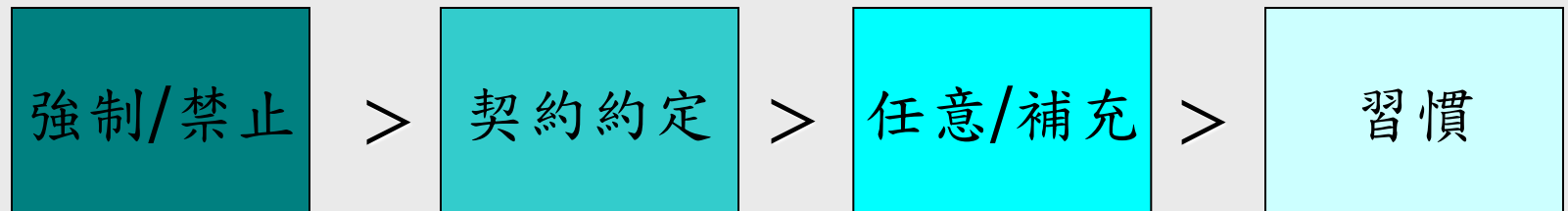
- 對於私法自治原則的補充，對於雙方契約未約定事項，得以法條規定補充之。
- 條文內含：得...； ...當事人另有約定者，不在此限。

- 舉例2：

- 房東與房客於租約中明定：租賃物之修繕全數由房客負擔。
- 但，民法429條規定「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。」
- 則：法律還是契約優先適用呢？



■ 適用優先順序：

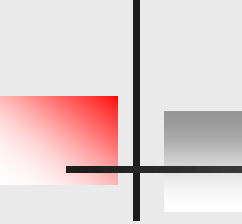


- 強制禁止規定—對於私法自治原則的修正，違反強制禁止規定（應...；不得...；...無效）在租賃關係上相關的強制禁止規定例如：
 - 書面要求：房屋租賃契約之期限逾一年者，應以書面訂立，否則將被視為不定期限之租賃。(民法422條)
 - 出租人義務：
 1. 應以合於租約約定使用之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持該狀態。(民法423條)
 2. 就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔。(民法427條)

3. 出租之房屋如有瑕疵，危及安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵或已拋棄權利，仍得終止契約。(民法424條)
- 買賣不破租賃：出租人於租賃物交付並由承租人占有中，就算將房屋出讓，則租賃契約對於新屋主仍繼續存在。但此規定於租賃期限逾五年或未定期限者，則要求必須經公證則承租人才受本規定之保障。(民法425條)
 - 承租人義務：
 1. 承租人應以“善良管理人之注意”保管租賃物，承租人違反致租賃物毀損或滅失，負損害賠償責任。(民法432條)
 2. 租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要而應由出租人負擔者，承租人應即通知出租人。但為出租人所已知者，不在此限。承租人怠於通知，致出租人不能及時救濟者，應賠償出租人。(民法437條)

3. 因承租人之同居人或經其同意使用之第三人致租賃物毀損、滅失者，承租人負賠償責任(民法433條)

- 租金給付：承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限催告承租人，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。(民法440條)
- 租約終止：租賃定有期限者，租賃關係於期限屆滿時消滅。未定期限則各當事人得隨時終止契約。但不動產之租金，採月付者，出租人應以曆定一個月之末日為契約終止期，並應至少於一個月前通知之。(民法450條)
- 不定期租賃：租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。(民法451條)

- 
- 練習：契約規定任何房屋瑕疵都由承租人負擔，這樣的規定有無效力？

參、簽訂租約前

- 了解房地產的產權屬誰
權狀或謄本（出租人與屋主是否同一）
- 了解房地產及其週遭環境（人與物）的現況
 - 白天晚上都去勘查
 - 晴天雨天都去勘查
 - 平日假日都去勘查
 - 問問里長與鄰居
 - 問問先前的房客
- 可考慮制定「調查表」及「教戰手冊」

- 可考慮制定「00統一租約版本」或參考崔媽媽基金會版本
- 租賃契約（租約）雙方之義務？
 - 出租人（房東）→提供無瑕疵（無產權糾紛、無使用上的重大缺陷）之房屋及原則上負責修繕
 - 承租人（房客）→給付房租與押金，正常使用與保管房屋、通知瑕疵
- 看清楚全部條文及寫清楚特殊需求
- 寫清楚何謂瑕疵及發生瑕疵應如何辦理
- 寫清楚有何種設備及其現況（拍照）
- 誰給付管理費、水電、有線電視等費用

肆、租賃常見法律問題

■ 契約訂立問題

- 當事人簽約時未滿20歲是否應得到法定代理人同意？未經父母同意代為簽名，應如何處理？
- 非屋主亦未受屋主授權之人簽訂之租約，效力如何？
- 雙方只有口頭約定有無效力？

■ 租金給付問題

- 從未搬入，應否繳租金？可否主張打折？
- 可否請求以押金給付租金？
- 給付租金遲延房東自行處分個人物品或換鎖或丟出私人用品如何處理？

■ 房屋瑕疵問題

- 隔壁房客太髒太吵是否為瑕疵？
- 發生毀損或設備故障應如何處理？可否逕行請人修復？
- 重大瑕疵可否終止租約？可否請求賠償？

■ 房屋使用問題

- 房東未得同意可否逕行入內查看？
- 可否自行裝置各類設備？
- 無分電電表，而由房東統一收取電費，如何解決？

■ 其他

- 房東要求額外稅金由房客負擔是否合理？可否已契約轉嫁給承租人？
- 可否轉租？
- 房東另有他用請求提前交還房屋，如何處理？
- 數人一起分租，如何分攤與簽約？
- 如何取回押金？

伍、提前終止與屆期終止

- 提前終止（尚未到期）之理由
 - 約定→於契約中明文規定或於相關書面上載明雙方同意提前終止
 - 法定（出租人擁有）→例如：遲付租金總額達2期以上、不依約定或通常使用方式使用房屋經阻止無效、違約轉租等
 - 法定（承租人擁有）→例如：出租人經催告仍不修繕房屋、重大瑕疵無法修復並危及安全健康、房屋滅失等
 - 其他→重大瑕疵但最好先催告

- 屆期終止（期限到了）
 - 交還房屋（恢復原狀？）
 - 取回押金
 - 水電、電話費之預收限度
- 契約終止時應如何處理？
 - 訂立終止協議書或直接於原租約上記載，例如：

“租賃契約雙方同意自民國00年0月0日止，終止原契約所定之一切權利義務。另，雙方已完成相關物件之點交，出租人除預先扣除新台幣00元作為水、電、瓦斯及有線電視費用之支付外，剩餘00元之押金已全數退還予承租人，雙方不另立據。”

陸、常見法律紛爭的解決方式

- 租約如何公證？有何優缺點？
- 存證信函
 - 方式及效力
 - 如何撰寫
- 和解
 - 各退一步，節省程序費用
- 區公所調解委員會
 - 小心謹慎，勿隨便簽字或答應
- 法院訴訟
 - 幾個提供諮詢的管道

柒、案例討論與解題

1. 二房東—利用（ ）確認房東＝所有權人
2. 修繕問題—（ ）規定由何人負責修繕；
（ ）原因？
3. 提前解約—何種原因？依據（ ）或（ ）
4. 欠繳租金—是否達到（ ）以上
5. 押金返還—是（ ）還是（ ），證據？
6. 租期屆滿，房屋返還原狀—如何證明？
7. 戶籍、稅金—契約之規定內容？成本考量。
8. 水電費分攤—契約規定清楚並了解計價方式



報告完畢

謝謝參加
敬請指教