賃居Q&A

**Q.學生遇到租屋糾紛時，可透過何種管道尋求協助？**

**A.**校外:可打1950消費者服務專線或向地政局(處)、消保官申訴。校內: 可向學務處或相關單位請求協助。

**Q.承租房屋後，若無法定事由，是否可以要求提前終止租約？**

A.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 房東及房客雙方約定是否可以提前終止租約 | 可以提前終止租約 | 至少於1個月前通知他方 |
| 未為通知，賠償最高1個月租金額之違約金 |
| 不得提前終止租約 | 若仍有提前終止租約之必要則由雙方自行協議違約金數額 |

**Q.「房東」可以提前終止租約之法定事由為何？須要在多久之前通知房客？**

A.

|  |  |
| --- | --- |
| 提前通知 | 事由 |
| 30天前通知 | 1. 房屋有修繕之必要，房東遲未修繕。2. 非房客所造成之房屋滅失。3. 房客因為疾病、意外，而有長期療養之需要。4. 第三人就房屋主張權利。 |
| 毋須提前通知 | 房屋有危及房客(或其同住者)安全或健康之瑕疵。 |

**Q.房東是否可以禁止房客申請租金補貼？**

A.不得禁止申請租金補貼:
1.申請租金補貼是房客的權利，「無須」事先取得房東同意。
2.房客若遇到房東刻意刁難或以「調漲租金」或「提前終止租約」等不當手段，限制或阻止申請租金補貼，可向各直轄市、縣(市)政府地政局(處)或消保官提出申訴或檢舉。

**Q.房東是否可以禁止房客遷入戶籍？**

A.不得禁止遷入戶籍:
1.「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」中已明訂，房東不得禁止房客遷入戶籍。
2.房東若不願意配合者，房客可以檢附租賃契約書，請戶政事務所查明居住事實後，辦理遷入手續。

**Q.房東是否可以禁止房客申報租賃費用支出？**

A.不得禁止申報租賃費用支出:
1.個人只要有所得就應該要繳納所得稅，房東亦不得為逃漏所得稅之行為。
2.「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」中已明訂，房東不得禁止房客於申報所得稅時申報租賃費用支出。

**Q.房東是否可以要求房客負擔房屋稅或地價稅？**

A.不得轉嫁房屋稅或地價稅:
1.民法規定，房東應負擔房屋的一切稅捐。
2.住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項亦規定房屋稅或地價稅由房東負擔。
3.所以，房東不得在租賃契約書內將其應負擔的房屋稅或地價稅轉嫁由房客負擔。

**Q.承租房屋後，是否可以將房屋轉租給其他人？**

A.原則：不得轉租(未經房東同意， 房客不得將房屋 之 「 全 部 」 或 「一部」轉租給 其他人。)
例外：可以轉租(須經房東同意， 房客才可以將房 屋之「全部」或 「一部」轉租給 其他人。)

**Q.承租房屋後，房屋或設備有所損壞，應由何人負責修繕？**

A.原則：房東修繕(•租 賃 雙 方 沒 有特別約定時。•損 壞 係 因 自 然耗 損 或 正 常 使用所致。)
例外：房客修繕(•租 賃 雙 方 約 定由 房 客 負 責 修繕。•損 壞 是 由 房 客所造成。)

**Q.電費應如何收取？上限為何？**

A.電費收取方式:
1.若無獨立電錶，而依每度金額計算電費時，「夏月」及「非夏月」之每度電費金額應分別詳列。
2.若有獨立電錶，房東應按電費單所列金額收費
電費收取上限:
1.不論「夏月」或「非夏月」，房東均不得收取超過台灣電力股份有限公司所定當月用電量最高級距之每度金額。
2.「夏月」及「非夏月」用電量最高級距之每度金額，請至台灣電力股份有限公司網頁查詢。

**Q.房客應於何時支付押金？房東應於何時返還押金？**

A.房客:房客應於簽訂租賃契約之同時，支付押金給房東。
房東: 租賃期滿或租賃契約終止，如果房客沒有欠費、毀損或其他違約情形，房東就應該在房客交還房屋時，將押金無息返還給房客。

**Q.房東為什麼要收押金？押金上限為何？**

A.押金之用途; 押金之用途在於，若房客於租屋期間有積欠租金、水電費、瓦斯費、管理費；或因為可歸責於房客的原因造成房屋或設備損壞；或房客有提前終止租約等違約情形時，房東就可以由押金中扣抵，以保障本身權益。押金上限最多不得超過2個月房租的總額，如果超過者，房客得要求以超過的部分抵付房租。

**Q.租屋時最短租賃期間為何？租期內房東是否可以調整租金？**

A.最短租期:住宅租賃之租賃期間至少要有30日以上。
租賃期間內房東不得藉任何理由要求「調漲」租金；但若房東願意「調降」租金，則不受限制。

**Q.在租約期滿之前想提前搬離，房東卻要扣全部的押金，是合理的嗎？**

A.在租約期滿之前想提前搬離，即表示要違約了，契約上若有約定關於提前終止租約賠償的條文時，就應照契約條文行使，但一般市售的契約賠償額度除了有沒收全部押金的條文外甚至還有的是寫下高達五倍的賠償金額，所以房客簽約可說不可不慎。若條文中寫下如此嚴苛的條件，又想要爭取少賠一些的話，就請諸位將違約的房客，好好的和房東溝通一下吧，畢竟當時簽約的您也並未表示異議啊。若您的契約條文並未訂下任何解約條款，這並不代表您可來去自如喔，房東若不同意您提前搬走，是可以要求您履行完成契約(不住在那裡，租金還是需要照付)的。

**Q.房客在什樣的情況下，才能夠提前終止租約？**

A.僅房客得終止租約者：
供居住處所之租賃，租賃物有瑕疪危及安全健康時(民法424條)
出租人有修繕義務，經催告而仍不修繕時(民法430條)
租賃物一部滅失而存餘部份，不能達租賃之目的時(民法435條)
因第三人主張權利，致不能為使用、收益時(民法436條)
承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止契約，但應依民法第452、450條第三項規定，先期通知。

**Q.和同學一起承租一間房子，學期未終，其中一個室友即表明不再願意承租而搬走了，房東卻要求我們負擔全部的租金，這合理嗎？**

A.此時最好是先確認一下自己的契約書是如何簽定的，您是推派代表出來簽的呢？還是各別和房東簽的呢？若您是推派代表出來簽約，應特別註明，否則對房東來講，他面對的只有簽約者（租約上之「承租人」），若照契約而行，收足全部租金，並無違法可言。所以建議諸位房客，若大家一起合租整層的住家，不要怕麻煩，還是和房東開簽約是較能保障自己的方法；而房東通常會覺得麻煩，一人一份契約書光是寫字就挺累人的，這時，您也可變通一下，在一份契約書上分別註明各個承租房客的姓名、承租範圍、租金，若能清楚的明訂各人的範圍，當室友提前解約離開時，房東也無權要求房客需支付整戶全部的租金，而造成您的負擔了。

**Q.房客可以自行換鎖嗎？但房東說為了安全起見，以防萬一有突發狀況，想留有一份備份鑰匙，以備不時之需可以使用，房客可以拒絕嗎？**

A.房客承租房子後，除非雙方有特別的規定，是可以自行換鎖的。但有時房東會擔心房客（尤其是在學生）忘了關水電瓦斯或是有什麼突發狀況，不放心的想進去巡巡看看，所以會要求留有一支備份鑰匙，當然，房客是可以拒絕房東留有備份鑰匙的權利，但房客最好能提供讓房東安心的保證，將房東的房子視做自己的家般的維護，房東的擔心害怕若能減少，就不會一再的要求要去巡視才放心。不過記得在契約期滿將房子返還給房東時，要將之前所換過的門鎖回復原狀。

**Q.租約快到了，跟房東打算不再續約，最近房東不斷的帶著新的房客進來看屋，這樣可以嗎？**

A.民法第421條：稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約。換句話說，房東將房屋出租，即表示需按照契約中明定的承租範圍交予房客使用，房東是不能再以”這間房子是我的”為由要求房客無條件地開放門戶讓自己能自由出入。建議應以彼此尊重之方式，事先聯絡、溝通，在房客同意或約定在場之時間，以進入租屋，避免紛爭。

**Q.雙方的修繕責任該要如何簽定在契約書中？**

A.大概可區分幾種修繕部份—
1.房屋硬體結構部份：如隔間、牆壁、支柱等等
2.傢俱、設備部份：如沙發、桌椅、電視、冰箱….
3.消耗性器材：如燈炮、燈管、水龍頭內橡皮……
對於需維修的部份，最好能名列出是何種設備及哪些部份，再來區分責任；必要時可再利用拍照存證，當成簽約時的附件。

**Q.已告知房東有設備需要修繕，但對方一直遲遲未處理，該怎麼辦？**

**A.民法第430條：「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕。如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用，或於租金中扣除之。」通常碰到需維修的狀況時，大都會先以口頭上通知房東前來修繕，但當發現房東有拒絕或是拖延不來處理時，這時就可以寫存證信函告知房東前來修繕（存證信函範例），若房東仍是不予理會，在約定期限過了後，房客可以根據民法第430條要求終止租約或是自行修繕。若房東願意由您自行修繕處理，建議您，在請人修繕前最好還是先行估價，將費用告知房東，以避免因對修繕費用認知有差距，讓房東拒絕支付而產生糾紛。在修繕完成後，則須備齊所有憑證以便對房東報帳，進行租金扣抵。建議：修繕問題一直是糾紛最多的一項問題，提醒房客在事前訂約即能約定清楚責任歸屬，在發生問題時，能盡量做好溝通並達成協議，切記勿以惡言相向，以免雙方關係破裂，影響日後彼此互動關係。**

**Q.幾個月前發現浴室有些微漏水現象，原本不以為意，沒想到最近漏水的現象愈演愈烈，通知房東來修，房東卻要我們負擔一半的費用，合理嗎？**

**A.**租賃物之修繕是房東之義務，但對於租賃物的保管，房客也是有責任的。房客承租房屋，對於租賃物須善盡善良管理人之義務，也就說不但要維持房子的正常使用狀況(不故意破壞污損房屋、變更房屋結構….)，也要盡到危害通知的義務。當發現房屋有需要修繕的狀況，要盡早告知房東，並和房東約定在一定期間內（如：一星期、半個月，不要用儘速、近期等不確定字眼）過來修理，以免災害擴大，反而需要賠償房東所受的損失。（請參考民法第430條-432條）

**Q.搬進去時所附的設備是正常的，可是沒多久卻不能使用了，該由誰來負責維修？**

A.(參照民法429條)原則上若租出去的房屋在房客正常使用下因日久耗損而有毀損或不能使用時，例如屋頂漏水、水管不通、燈具基座腐蝕等等，房東都有義務予以修復，以利房客居住使用,若照民法來講，修繕範圍應涵蓋所有租賃物品的維修，大致房子的硬體結構小致燈泡的換新，都應該由房東負責，但若連日常使用的燈泡換新等消耗性設備都要由房東親自出馬，對於租賃關係的維繫上，很可能造成一些影響。所以若發生設備忽然無法使用的狀況，可以先評估造成無法使用的原因，是否自己操作不當所造成？是否只是小小零件自己修復即可？還是因設備老舊而造成的毀損？待查明原因釐清責任後，再與房東做溝通，應能較易達成共識並儘速解決問題。總之，為了避免修繕責任認定發生爭議，建議雙方簽約時，在契約上註明設備的使用現況以及修繕責任歸屬清單，這樣才可以減少修繕糾紛的發生。

**Q.修繕責任該由誰來負責？**

**A.依民法429條第一項規定：租賃物之修繕，除契約另訂定或另有習慣外，由出租人負擔。換言之，原則上租出去的房屋有毀損時，房東都有義務予以修復，但雙方當然也可以另外約定由誰來負責維修，甚至可以在契約中明定何種房屋毀損由房東負責，何種又由房客來負責，如此明確的約定，即可避免日後雙方為修繕問題爭執不休徒增困擾。**

**Q.跟二房東簽約要注意什麼？**

**A.向二房東承租時，一定要請二房東出示與大房東簽的租賃契約，並注意該約的租賃期限是否已經過期，以免貿然繳付押租金後，二房東遷走卻無法追還；另要留意的是契約中是否有明訂不得將房屋分租或轉租的規定，若有此規定二房東便無權將房屋再行分租給第三人。由於二房客的租賃權益關係僅及二房東，若大房東依其與二房東之相約，要求二房客遷離或繳交押租金等，易生糾紛。建議儘量避免，如欲分租房屋中之一間，建議二房客直接與大房東簽約（當然大房東與二房東之租約，例如租賃範圍、租金應另訂新約或於原來契約中修正調整之。）免生糾紛。**

**Q.簽約時，房東要求留存我們的身分證影本，我可以拒絕嗎？若留下會有危險嗎？**

**A.房東會要求留存身分證影本，應是擔心在租賃期間發生任何狀況，會有找不到房客又無任何證明方式的困擾，同理而言，不論是房東對房客或是房客對房東應也是可以做相同的要求。
但是證件留存在他人手中，畢竟會有些顧慮，若擔心證件遭人冒用，可在影本上註明『僅供租屋使用』的字樣。**

**Q.該如何確認所租的房子有沒有被查封？**

**A.在與房東驗證時，可至地政機關用門牌地址（最好有房東或所有權人姓名）申請土地建物謄本，不但可查到是否有設定抵押權或受法院查封（特別注意查封時間，如在查封後之租賃行為，執行法院可予以除去或否認租約之效力。）等等記錄，同時也可確認房屋的所有權人是否同簽約人。**

Q.**該如何確認簽約的對方的確有權利將房屋出租呢？**

**A.在簽約時可以進行房東的驗證，所驗證的證件有：屋主的身分證、建物權狀或房屋稅單。不過我們常碰到的是先生會代太太處理、女兒代父親處理、朋友委託處理等等，這並不表示這些人就無法與您簽約，而是當您發現簽約者非屋主時，除了問清關係並確認屋主知道此事外，也可要求房東請真正屋主來簽約或是請房東出示委託書等等，以避免發生遇到詐騙出租的狀況。
當然，您也可以利用出租的門牌號碼，至地政機構申請土地建物謄本，其中不但可確認屋主，還可查詢所租的地點，目前是否被有查封（包括查封時間、受理法院及案號等）、設定抵押的記錄，以便讓自己能安心的承租。**

**Q.和房東僅簽了一份契約書，並由房東收走了，這樣對我們有什麼影響？**

**A.**簽定契約最好雙方能各收執一份，以免在發生糾紛時，房客不但無法再重新審視契約的條約，也不能正確的依所訂定的內容與房東做協商，對房客來說是非常沒有安全感。
另外，在簽訂契約時，對所增刪的條文應有雙方的簽章。若原本所簽契約並無做以上處理，就要擔心房東是否會擅自塗改契約內容，而造成房客權益的損失。有時，房東也會擔心房客會拿契約去報租賃所得稅，因此就會主動”沒收”其中一份，讓房客無法憑藉契約來申報扣抵，或房東日後有私自調漲租金，或隨意終止租約趕人之打算，惟應避免，以杜爭議。