

## ◆ 葵花寶典《契約篇》

### ■ 看得清、認得明，確定房東就是他

契約書一開始，一定會先載明出租人（甲方，房東），承租人（乙方，房客）。而當我們要簽約的時候，應確定房東是否為房屋所有權人或有權出租者，最好能看房屋所有權狀或房屋稅單。以免房子沒租到，押租金也被拐跑了。

### ■ 二房東簽約要注意

如果是二房東，則須請二房東出示與大房東的契約書，並注意與二房東簽約的日期不得超過二房東與大房東簽約的日期。且留意二房東與大房東的租約內是否有「不得轉租」的約定。訂約後房客只須對二房東負責。如果房客有違背契約之情形，二房東就必須對大房東負責。

### ■ 押金不得超過兩個月的租金

根據《土地法》99 條，房屋押金不得超過兩個月租金。押金及每期租金付給房東後，記得要請房東簽收，並妥善保存收據。

### ■ 房屋自然損壞的處理

如果未在契約中規定由房客負責的話，當然要由房東負責維修；但依《民法》437 條，房客有通知房東的義務，如果沒有通知，而使得損害擴大，房客要負責賠償。但如果房客已經通知，而房東拒不修理時，房客可終止租約或自行雇工修理，而於兩年內向房東要求修理費或抵繳房租《民法》430 條。。

### ■ 爭取刪除要房客繳納額外的房屋稅金

坊間契約書常有一個不合理的規定”租屋之房屋稅、綜合所得稅等，如果較出租前之稅額增加時，其增加部份，應由房客負責補貼…”這個部份應儘量爭取刪除（不要傻傻地幫忙付了）

### ■ 提前解約的爭議性

坊間契約書中常見一個條文”特約應受強制執行之事項：1.租賃期間內乙方若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方一個月租金，乙方決無異議。2.租賃期間內乙方如有違背本契約各條項時，任憑甲方處理，乙方決不異議”此項條文發生糾紛的狀況頗多，所以若在擔心自己在承租期內，可能會提前搬家，可與房東協議，只要提前一個月通知房東或已找到房客，則房客無須賠償，房東同意，請註明在契約當中做為憑證。

### ■ 房屋有瑕疵時，我能解約嗎？

《民法》424 條，房屋如有瑕疵，危及健康或安全，即使房客早於簽訂契約時就知道房屋瑕疵，房客仍可隨時解約；所以，舉重以明輕，就算承租時不知道房屋已有瑕疵，而在簽約後才知道者，原則上也是可以隨時終止租約的。

不過房客必須舉證這些瑕疵對身體健康確實有直接影響，若無法舉證，則無法合法的終止彼此的租約。

### ■ 留下彼此的戶籍地址

完所有的條文後，除了將變動的地方補上簽名或蓋章外，另外，在核對完雙方證件後，將彼此的戶籍地址及身分證字號都填入最後的簽名蓋章欄位，切勿只留下

雙方的電話，因為在發生問題須寄發存證信函時，常常聽到房客們回答不知房東地址，而造成事情延宕陷入無法處理的窘境。

#### ► 不要咬文嚼字的契約書

契約書儘量採用規定條文較少的版本，因為使用條文較少的版本，房客自然就有較大的空間向房東爭取。其次，凡是契約未約定部份，在法律的處理程序則是引用《民法》的規定。一般而言，《民法》中規定往往較有利於房客，因此建議房客，若擔心自身權利未被保障或契約有未竟事項，在最後寫下“本約如有未盡事宜，雙方應本誠實信用原則，依民法等相關法令辦理。”等字樣。

#### ► 簽約後還會遇到的狀況

##### 1. 我住得很習慣，能有優先續租的權利嗎？

房客可爭取事先約定：“租約期滿，原房客有「優先承租權」，並事先協調，漲租幅度及時間，明列於契約條文”。

##### 2. 住到一半，房東要把房子賣了，我得權力在哪裡？

依《民法》425條，原則上當租約未到期而房屋被賣掉，房客仍可繼續向新屋主承租至租約屆滿，而絲毫不影響原有房客權利。

##### 3. 租約到退租時，房東超刁難，我該怎麼辦？

租期屆滿或租約終止後，房客有返還房屋（回復原狀）之義務。所謂的回復「原狀」，係指回復訂約當時之狀態、或經過正常使用後應有的狀況。例如：打孔（冷氣裝機）、牆釘除去後之修補等，應屬回復原狀之範圍。或者，經過一定期間的使用後，牆壁及其他設備難免會稍有髒污、或折舊情形。一般來說，房東不能要求「重漆牆壁」之回復原狀，或是要求留押金當清潔費等。