

租屋法律問題解析

租金及押租金的約定

中正大學法律服務社



租屋小案例

- 宗偉向敬騰承租一間小套房，租期一年，租金每個月**2000**元，宗偉入住二個月後，敬騰告知宗偉欲調漲房租，房東敬騰可否調漲租金？



定金、押金、租金三者有何不同？

- 定金：是契約履行前的一種承諾，通常是在看屋後房客有意承租，房東亦願出租給他，房客會預先付給房東一定數量的金額，用來肯定雙方均會履行租約的一種承諾。民法第248條規定：「訂約當事人之一方，由他人受有定金時，推定其契約成立。」
- 押金：在法律上正式名稱為『押租金』，而通常一般又稱之為押金、保證金、擔保金...等，其目的是為了擔保房客租金的給付、房客對房子所造成損害的賠償，以及在租約期滿時房客按時返還房子。
- 租金：向房東承租房子，必須定期支付的金額，直到租期期滿為止，通常有每月一付、每季一付、每學期一付等等定期支付方式。

押金、定金各該收多少才合理？

- 押金：雖然一般民間偶有收三個月押金甚至更高之習慣，但依據土地法第**99**條的規定，押金不得超過租金的二倍（即二個月相當金額），超過的部分房客有權利對房東主張用來抵付房租。不過，在實際運用上，房客行使抵付房租之權利時，應先向房東知會、與房東妥善溝通，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，避免紛爭。
- 定金：定金支付並無法定的上下限，通常房東會自訂金額請房客支付。有的房東會要求定金多至數萬元少至僅收**5**佰、**1**仟元。其實對承租的行為而言，不論定金的多少都是代表一種承諾，應依雙方租賃意願多強而決定數額，否則如有一方反悔，依民法第**249**條視錯在那一方，他方得請求沒收或加倍返還。

租金能說漲就漲嗎？

- 租金調漲的部分，在契約期限內，房東要調漲房租，需經過房客的同意，如果房客不同意，房東是必需等到租期滿後再重新議定租金的多少。



租約到期，續租則欲調漲租金？

- 根據土地法第九十七條第一項『城市地方房屋之租金，以不超過土地及其築物申報總價年息百分之十為限』及第二項『約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣市政府得依前項所定標準強制減之』。
- 依上述法條，一般來說除非租金真的超出平均行情一倍以上，否則不太可能超出此法規訂立之數額。



租金之收付及契據

- 下列各項應注意是否已於租賃契約中載明：
- 租金的數額：租金的數額由當事人約定（房東、房客），但為免日後雙方當事人對租金數額產生疑義，應於租賃契約中明確記載。
- 租金之支付方式：租金之支付方式，通常可分為：分期支付或一次支付。一般租賃契約較常見的為分期支付，例如雙方約定應於每個月五號支付租金之情形。一次支付之情形則較常見於學校附近，通常是以學期或一學年為單位。
- 租金支付之時期：租金的數額與租金支付方式約定好之後，別忘了約定租金支付之時期，若無約定者則依習慣，無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。租金為分期支付者則於每期屆滿時支付。



租金之收取及契據

- 關於租金的約定，自得包括租金的收取方式。當事人可於租賃契約中約定，租金應由房客於約定日期，交付予房東，或由房東至房客處收取，均無不可。一般由房東至房客處收取租金的情形較多。
- 房客於租金交付後，應向房東要求簽發收據，以資證明房東確已收取租金無誤。至於非房東之人出面收取租金，房客自得拒絕給付租金，除租金收取人可證明係經房東委託收取租金外，為恐滋生紛擾，房客應將租金交付予租約當事人（房東），也就是在租約上簽名的出租人。至少，也得取得由其署名的收據，始能保障自身權利。

租金遲付之效果

- 承租人應依約定日期支付租金，不得遲延，且民法亦規定：租金的遲付可構成出租人終止契約的理由，惟須注意：
- 房客遲付租金雖可構成出租人終止契約之理由，惟房東須定合理期限催告(約三至十日)，催告後房客仍不支付租金，房東方可終止契約，此催告方式並無嚴格限制，但須讓房客明白其意思表示，方生催告效力。
- 一般而言於房屋租賃中，遲付總額於扣抵押金後，仍達兩期之租額，才可依定期催告的方法而終止契約，此為保護房客，使其安心居住。
- 房東定期催告，房客仍不依限期支付時，房東可選擇終止契約或不終止契約而再催告。如果是公證契約，更可請求法院直接強制執行。



租金及押金

- 有時房東會註明，欠租即可終止租約，請房客搬家。然而根據《民法》**440**條，須房客欠租兩期以上，並經房東依法催告(以存證信函催告為佳)，房東才能終止租約。但是這並不是說房客可以少付這兩期房租，就算租約終止後，房東仍可向房客要回所欠的這兩期房租。



房東不退押金要怎麼辦？

- 租賃契約成立要件：標的物、金額、租期等重要事項，若您與房東之間已合意上述要件，則契約已成立。
- 請您先寄存證信函予房東，告知租期已終止，房屋亦已交由房東或代理人點交完畢，請房東返還押金，並於文到後即刻處理。明確告知房東，你們的主張。若房東依然不處理，可至租賃物當地鄉鎮市公所，聲請調解或商請學校處理學生事務之工作人員，出面協調。
- 提醒您，警察通常不會受理民事糾紛，所以至警局提告，無法解決事情。