

租屋法律問題解析

租約之履行權利義務

中正大學法律服務社



租屋小案例

- 建中向吳桑承租一間小套房作為居住之用，在入住當天發現房間的天花板漏水，根本無法居住，建中要求吳桑立即修繕，吳桑以建中已入住，天花板漏水應自行處理，拒絕修繕，吳桑的主張是否有理由？



出租人之義務（一）


- 出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。
- 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。出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕

出租人之義務（二）

- 出租人應擔保第三人就租賃之標的物，對於承租人不得主張任何權利。
- 租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。存餘部分不能達租賃之目的者，承租人得終止契約。



出租人之義務（三）

- 就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔。
- 承租人就租賃物支出有益費用，因有增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之增價額為限。



出租人之權利



- 出租人基於租賃契約有租金請求權。
- 出租人基於擔保由租賃契約所生之債權，對於承租人置於該不動產之物，有留置權。
- 出租人之權利因兩年間不行使而消滅。



承租人支付租金之義務

- 承租人有依租賃契約支付租金之義務。
- 有關使用房屋而連帶產生的相關費用如水電費、大樓管理費等，最好事先於契約中明訂數額或彼此分擔之方式，以免事後產生爭議。



承租人之租賃物保管義務

- 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反此義務時，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。
- 租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。



承租人不得轉租之義務

- 承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反此義務時，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。
- 承租人獲得出租人之承諾，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。



承租人返還租賃物之義務

- 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。

