

續住但是沒簽約

 匿名（進階會員） 房子·土地·鄰居 / 房屋租賃 2025-02-04 00:04

跟房東簽一年租屋合約，一年到了都沒有續簽約，是不是就變成不定期契約？到目前已經住快滿三年了，但最近要搬走，當初簽約是4月，但目前是2月，房東說要付違約金一個月，請問這樣是合理的嗎？



林芳瑜（認證法律人）

讚：2 留言：0

2025-07-22 09:53

詢問人您好：

以下就詢問人的提問分別回答：

詢問人的租約會變成不定期租賃嗎？

（一） 什麼是不定期租賃？

所謂不定期租賃是指沒有租約期限的租約。

依照民法規定，租約到期後，房東與房客沒有再簽訂續約，但房客依然繼續居住，而房東都沒有表示反對的話，那麼租約便會變成不定期租賃^[1]。

（二） 詢問人的租約會變成不定期租賃

依詢問人所提供的情況，詢問人和房東原本簽訂為期1年的租約已經到期，之後雙方都沒有另外續約，但詢問人依然持續租屋至今，房東也未曾表示拒絕或要求搬走，則依前面所說的規定，詢問人的租約會變成不定期租賃，也就是變成沒有租約期限的租約。

租約變成不定期租賃後，想搬走房東卻要求違約金合理嗎？

（一） 不定期租賃，房客隨時可以終止租約（不續租）但要提前通知

通常在租約有期限的情況，租約便會在期限到期時終止。

那不定期租賃既然是沒有期限的租約，依民法規定，若房客想要終止租約，則隨時都可以終止，也就是房客隨

時都可以向房東說不想租了，但必須提前通知房東。

而提前的時間長短，則會依照租金是按星期、按半個月或按月支付而定，按星期支付，則必須至少提前一星期通知房東，按月支付，則必須至少提前一個月通知^[2]。例如：房租是按月支付，房客只打算租到2025年8月31日的話，則必須提前一個月，也就是最晚要在2025年7月31日前通知房東打算終止租約。

(二) 房東要求違約金合不合理，必須視租約內容而定

房東能不能要求房客支付違約金，則必須視原租約中有沒有明確的相關約定，以居住用的房屋租賃為例，租約中若有約定房客提前終止租約，必須按照約定期間先通知對方，如果沒有先通知就要支付一定的違約金，那麼房東要求違約金可能是合理的^[3]；若租約中沒有違約金的相關約定，房客也已按規定提前通知房東，則房東要求違約金可能就不合理。

結論

詢問人的租約已變為不定期租賃，雖可隨時提前終止租約，但提醒詢問人，仍需留意是否已提前通知房東。

而房東是否可以要求違約金，則需依租約的具體約定而定，若詢問人對此有進一步的疑問，建議可攜帶租約並參考文章《[我需要找律師嗎？有什麼管道可以找律師或是尋求法律諮詢呢？（下）](#)》洽詢專業律師。

延伸閱讀：

黃蓮瑛、徐品軒（2022），《[簽訂房屋租約，有哪些事情要注意？](#)》。

喬正一（2022），《[如何保障租屋權益？——租約公證簡介](#)》。

註腳

[1] [民法第451條](#)：「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。」

[2] [民法第450條](#)：「

I 租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。

II 未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。

III 前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。」

[3] [租賃住宅市場發展及管理條例第5條](#)第1項：「租賃契約出租人及承租人間視為具消費關係，適用消費者保護法相關規定。」

[消費者保護法第17條](#)第1、4、5項：「

I 中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。……

IV 違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。

V 中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。」

[住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項](#)應記載事項第14點第2項：「依前項約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。」

► [不定期租賃](#)，[租賃契約](#)，[提前終止租賃契約](#)，[違約金](#)，[住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項](#)
