簽訂房屋租約, 有哪些事情要注意？

文:黃蓮瑛（認證法律人）、徐品軒（認證法律人）· 房子·土地·鄰居 · 2022-11-30

案例

A是到臺北求學，自己在外租屋的16歲高中生，這天與出租人B約好看屋，但B說一度電要7塊錢，而且對A所詢問的房屋細節，都說不太清楚。另外，B還說：「法律規定未成年不能自己簽租約，必須請父母來簽」，A不免想到了惡房東新聞，心中有些害怕[1]。A想要知道，簽訂房屋租約有哪些事情需要注意呢？

註腳

[1] TVBS（2020），《惡出租人張淑晶爆復出？租屋新招曝光...「2處」要小心》。

本文

一、一般租約簽約注意事項

日常生活中簽訂房屋租約，有時是為了居住用，有時是供開店、營業用。為求實用性，本文著重介紹一般人簽訂供「居住用」及供「小店面使用」的房屋租約時，需要注意的事情。至於商業辦公大樓等其他用途的租約，可能有一些不同的放寬或限制，請特別留意。（見圖1）

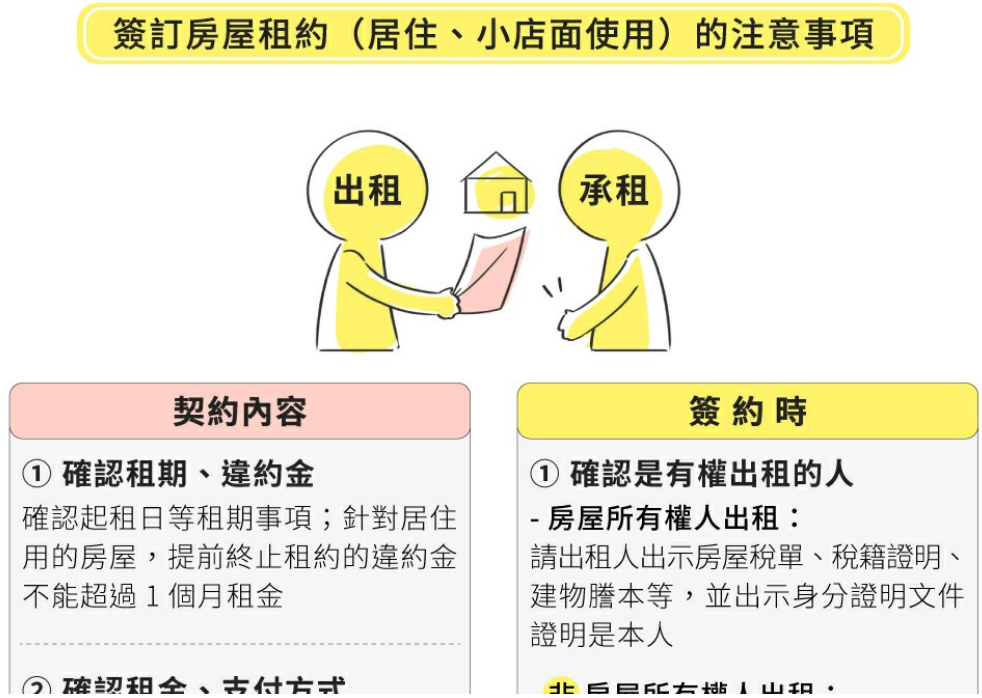

圖1　簽訂房屋租約（居住、小店面使用）的注意事項

資料來源：黃蓮瑛、徐品軒　/　繪圖：Yen

（一）確認出租人有權出租

簽訂房屋租約，第一步就是要確認出租人是有權利出租的人。承租人可以請出租人出具房屋稅單、稅籍證明、建物所有權狀或建物謄本等，來證明他有房屋的所有權，當然也建議請出租人出示身分證明文件，確認他是所有權人本人。

如果出租人不是所有權人，例如是轉租，此時可能需要屋主（俗稱的大房東）同意轉租才算合法轉租[1]，尤其居住用的房屋，必須屋主書面同意才能轉租[2]，因此，轉租的情形建議可以要求轉租人出具屋主的「轉租同意書」[3]。

（二）確認租期事項及提前終止租約的違約金數額

應確認起租日、有無裝潢期間、可否續約等租期事項是否明確。如果有約定可以提前終止租約，要注意提前終止租約的違約金數額，特別要注意居住用的房屋，提前終止租約的違約金不能超過1個月的租金[4]。

（三）確認租金數額以及支付方法

在一些店面的租約中，租金計算會依照承租人銷售的營業額或其他方式浮動調整，這時要注意調整機制是否明確。另外，承租人欠租達2個月租金額，經過出租人定期催繳仍拒繳時，出租人可以依法終止租約[5]。為了避免雙方爭執租金是不是已經繳了，建議承租人用轉帳或請出租人按期開收據等方式，保留證據，比較能避免爭議。

（四）確認押金是否超過2個月租金額

出租人通常會收取押金，用來擔保房屋損壞修理費或遺留物清理費[6]，按規定出租人所收取的押金不可以超過2個月租金額，如果出租人果真收取超過2個月租金額的押金，就超過2個月部分，承租人可以主張抵付房租[7]。

（五）確認承租人失火責任程度

民法規定，承租人在有重大過失時，才要對失火所造成的損害負責賠償[8]。但是，如果雙方約定承租人就一般的抽象輕過失或具體輕過失也要負失火責任，例如想租店面開早餐店，房東為了要請房客特別注意用火安全，約定抽象輕過失的失火責任，這是可以的[9]。簽約時，建議也要確認承租人失火責任程度。

（六）確認電費是否過高

供居住使用的房屋租約，電費如約定由承租人負責繳納，不得超過每度電6.41元，超過部分無效[10]。

（七）確認沒有記載不得約定事項

供居住使用的房屋租約中，如果有以下約定，都是無效的[11]：

1. 廣告僅供參考、
2. 承租人拋棄審閱期間（但這只限於出租人是企業經營者，如果非企業經營者的個人房東與房客約定拋棄審閱期間，並不會無效）、
3. 承租人不得申報租賃費用支出、

4. 承租人不得遷入戶籍、
5. 承租人須繳回契約書、
6. 出租人負擔的稅賦如果比出租前增加時，增加部分由承租人負擔、
7. 免除或限制出租人故意不告知的瑕疵擔保責任、
8. 契約有關的通知只用電話通知、
9. 約定違反強制或禁止規定。

（八）確認簽約雙方都有行為能力

滿18歲的人才有完全行為能力[12]。如果是限制行為能力人簽約，簽約時能出示法定代理人（例如父母）的同意書，比較能避免日後的爭議。但如果租屋情境是他日常生活所必需的，即使沒有得到法定代理人的同意，簽約還是有效[13]。

（九）檢查房屋現況

通常簽約時會一併點交房屋。因此，務必確認點交的設備及其現況，最好是製作房屋現況點交確認書，並由雙方簽名[14]。拍照或錄影也是很好的方式。

二、考慮是否公證

租約如果有經過公證並約定強制執行條款，以後承租人如果有積欠租金、違約金、租期屆滿後仍不遷離，或出租人不返還押金時，任一方都可以直接拿公證書向法院請求強制執行，避免冗長訴訟程序[15]。

此外，民法上有新屋主不能把舊租客趕走的規定，俗稱「買賣不破租賃」，但在沒有定期限或租期超過5年的租約中，要經公證才有效力，因此建議雙方如果有這類需要，可以考慮事先公證[16]。

三、結論

在本案例中，A雖然才16歲，在現行法下尚未成年，但是租屋通常是離鄉求學的學生日常生活所必需的行為，或許可以認為A這時可以獨立簽約。另外，A可以要求B提供身分證明文件、房屋所有權證明或轉租同意書等，以確認B為有權出租的人；對於電費過高部分，可以告知B這個已違反相關法令，並不合法。

註腳

[1] 民法第443條第1項：「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。」

[2] 租賃住宅市場發展及管理條例第9條第1項、第2項：「
I 轉租人應經出租人書面同意，始得轉租其租用之住宅全部或一部。
II 轉租人簽訂轉租契約時，應向次承租人提供前項同意轉租之書面文件，並於轉租契約載明其與出租人之租賃標的範圍、期間及得終止租賃契約之事由。」

[3] 轉租同意書可參考內政部（2020），《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》：附件二「出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書」。

[4] 租賃住宅市場發展及管理條例第5條第1項：「租賃契約具消費關係者，適用消費者保護法相關規定；非具消費關係者，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之。」
消費者保護法第17條第1項、第4項、第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。」
租賃住宅市場發展及管理條例第5條第4項：「非具消費關係之租賃契約條款，違反第一項應約定及不得約定事項者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。」
內政部（2020），《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》壹、應記載事項、十四、任意終止租約之約定第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。」
內政部（2020），《住宅租賃契約應約定及不得約定事項》壹、應約定事項、十三、任意終止租約之約定第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。」

[5] 民法第440條第2項：「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。」
租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款：「租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：……二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳。」

[6] 租賃住宅市場發展及管理條例第3條第13款：「本條例用詞，定義如下：……十三、押金：指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢。」

[7] 租賃住宅市場發展及管理條例第7條第1項：「押金之金額，不得逾二個月之租金總額。」

土地法第99條：「

I 前條擔保之金額，不得超過二個月房屋租金之總額。

II 已交付之擔保金，超過前項限度者，承租人得以超過之部份抵付房租。」

[8] 民法第434條：「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。」

[9] 臺灣高等法院臺中分院101年度上字第307號民事判決：「按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。民法第434條固定有明文。惟當事人如以特約約定承租人就輕過失之失火亦應負責，以加重承租人之注意義務者，無關於公序良俗，其特約仍屬有效。」

[10]內政部（2020），《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》壹、應記載事項、六、租賃期間相關費用之約定、(三)電費：「由承租人負擔。(例如：夏月每度__元整；非夏月每度__元整。但均不得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)。」

內政部（2020），《住宅租賃契約應約定及不得約定事項》壹、應約定事項、五、租賃期間相關費用之約定、(三)電費：「由承租人負擔。 (例如：夏月每度__元整；非夏月每度__元整。但均不得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)」

依照臺灣電力公司（2018），《各類電價表及計算範例》所公告之夏月非營業用最高電價為每度電6.41元。

[11]內政部（2020），《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》貳、不得記載事項。

內政部（2020），《住宅租賃契約應約定及不得約定事項》貳、不得約定事項。

[12]民法第12條：「滿十八歲為成年。」

民法總則施行法第3條之1第1項：「中華民國一百零九年十二月二十五日修正之民法第十二條及第十三條，自一百十二年一月一日施行。」

[13]民法第13條第2項：「滿七歲以上之未成年人，有限制行為能力。」

民法第77條：「限制行為能力人為意思表示及受意思表示，應得法定代理人之允許。但純獲法律上利益，或依其年齡及身份、日常生活所必需者，不在此限。」

[14]現況確認書可參考內政部（2020），《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》：附件一「租賃標的現況確認書。」

[15]公證法第13條第1項第1款、第3款：「當事人請求公證人就下列各款法律行為作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之：

一、以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者。……

三、租用或借用建築物或其他工作物，定有期限並應於期限屆滿時交還者。」

[16]民法第425條：「

I 出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。

II 前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」

標籤

住宅租賃， 房屋租賃， 租賃契約， 租約， 公證