

房客違反內部的生活公約或公寓大廈的規約時, 房東可以終止租約嗎?

文:王綱 (認證法律人) · 房子·土地·鄰居 · 2022-11-29

案例

熱愛小動物的房客A, 在承租供自己居住用的套房中飼養了一隻可愛的黃金鼠。房東B發現後, 向A提出一份寫著「禁止飼養寵物」的生活公約, 聲稱A已經違反生活公約, 並表示要立刻終止租約。B的要求在法律上是合理的嗎?

本文

在房屋租賃的關係中^[1], 房東為了維持房子的整潔與安寧, 以及兼顧各個房客共同生活的秩序, 常會訂定所謂的「生活公約」; 又如果房客所承租的房屋屬於公寓大廈, 該公寓大廈通常也會有經過區分所有權人會議訂定的「規約」存在。

這些生活公約或公寓大廈規約在租賃契約中有什麼效果? 房東可不可以因為房客違反規約而提前終止租約? 這些問題可以區分以下幾點來說明: (見圖1)

房客如果違反生活公約或公寓大廈規約，房東可以請房客搬走？

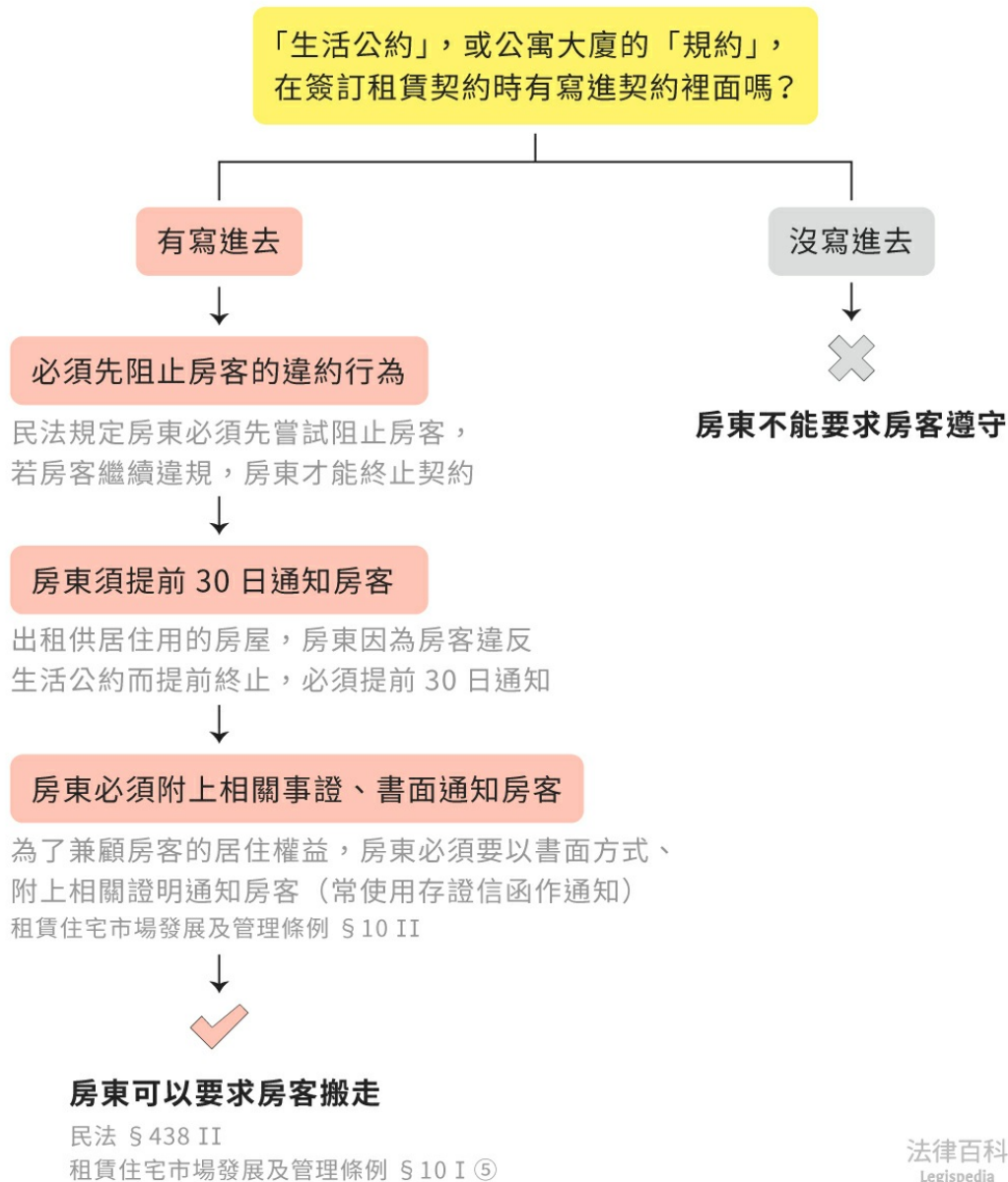


圖1 房客如果違反生活公約或公寓大廈規約，房東可以請房客搬走？

資料來源：王綱 / 繪圖：Yen

一、生活公約或公寓大廈規約在租賃契約上的效力

(一) 生活公約

租賃契約是存在於房東與房客之間的法律關係，租賃契約的內容對於契約雙方都有拘束力。因此，如果房東希望生活公約的內容對房客產生拘束力，就必須把生活公約的內容寫進租賃契約裡，或是把整份生活公約作為契約的附件，並在簽約時充分告知房客生活公約的內容。

這樣一來，除非生活公約的內容有違反公序良俗或強制禁止規定的情況^[2]，否則房客都應該依照生活公約來使用房子^[3]。當房東有意修改生活公約時，也必須要取得房客的同意，修改後的生活公約才能繼續拘束房客。

(二) 公寓大廈規約

依照公寓大廈管理條例第3條^[4]及第6條^[5]規定，公寓大廈的承租人也會受到公寓大廈規約的拘束。不過，這是指公寓大廈與住戶（承租人）之間的關係，而不是房東與房客間的關係。當承租的房客違反公寓大廈的規約，是其他住戶或管委會請求主管機關或法院處理，房東並不能拿公寓大廈規約對房客主張權利；如果要讓公寓大廈規約的內容成為租賃契約的一部分，使得房東可以對違反規約的房客主張權利，還是要在租賃契約中作明確約定。

而依照目前內政部頒布且具強制力的《住宅租賃契約應約定及不得約定事項》^[6]應約定事項第7點，或《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》^[7]應記載事項第8點，都已明文約定「承租人同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品。」也就是說，租了「居住用」的房屋，依照現行租賃契約，公寓大廈規約的內容構成契約的一部分，房客依照租賃契約有遵守公寓大廈規約的義務。

二、房客違反生活公約或公寓大廈規約的效果

在生活公約或公寓大廈規約構成契約內容的前提下，房客違反這些約定的效果，就必須回歸租賃契約的約定來判斷。例如，有些房東會與房客約定，違反生活規約的房客必須給付一定金額的違約金，原則上如果約定賠償的金額沒有顯失公平的情形，就屬有效的約定。

至於房東如果要以房客違反生活公約或公寓大廈規約為由，提前終止租約，則必須注意^[8]：

(一) 房東必須先阻止房客的違約行為

生活公約或公寓大廈規約的內容可能較為瑣碎，不應任意以此終止契約。所以當房客有違反的情形時，民法規定房東還是要先阻止房客，當房客不聽勸阻繼續違約時，房東才能終止租約^[9]。

(二) 房東必須於終止前30日提前通知房客

特別要提醒讀者注意的是，出租供居住用的房屋，房東因為房客未遵守生活公約而提前終止租約，屬於租賃住宅市場發展及管理條例（下稱租賃條例）第10條第1項第5款所稱「其他依法律規定得提前終止租賃契約」的情形，為了保障房客居住的權益，依同條第2項第1款規定，必須在終止前30日提前通知房客^[10]。

至於如果是基於其他事由而要提前終止租約，根據不同的事由可能會有不同的提前通知規定（更提前通知或可以即時終止），這部分則需請讀者再行參考前述租賃條例、《住宅租賃契約應約定及不得約定事項》、《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》的規範辦理。

(三) 房東必須檢附相關事證以書面通知承租人

同樣地為了保障承租人居住權益，租賃條例不僅要求房東要提前通知房客，還必須要用書面方式同時附上相關證明^[11]。實務上，一般多會透過存證信函通知對方，保留證據，以避免後續爭議^[12]。

三、案例分析

首先，房東B如果在與房客A簽約時，沒有告知A生活公約的內容，也沒有把它寫在契約中或是作為契約的附件，這份生活公約並不會構成雙方租賃契約的一部分，B當然就不能以A違反生活公約為由終止租約。

又即使這份生活公約經過A同意而構成租賃契約的一部分，B也應該要先促請A改善，當A拒不改善仍繼續違規飼養寵物時，B才能夠提前30天並以書面檢附相關證據的方式通知A終止租約，B在本案中主張立即終止租約，並不合法。

註腳

[1] 供居住用的租賃契約，涉及到的法規有「租賃住宅市場發展及管理條例」、「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」、「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，以及民法等等。需要特別注意的是，如果是租來營業、當作辦公室使用，主要就只會適用民法、公寓大廈管理條例的規定，不適用前面提到的住宅租賃規定。

[2] 民法第71條：「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限。」

民法第72條：「法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效。」

[3] 民法第438條：「

I 承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。

II 承租人違反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約。」

[4] 公寓大廈管理條例第3條第1項第8款：「本條例用辭定義如下：……八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」

[5] 公寓大廈管理條例第6條：「

I 住戶應遵守下列事項：

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、其他法令或規約規定事項。

II 前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

III 住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管

機關或訴請法院為必要之處置。」

[6] 適用於非具消費關係的住宅租賃契約，法源基礎為[租賃住宅市場發展及管理條例第5條](#)：「

I 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。

II 前項應約定事項，其內容得包括：

- 一、契約之重要權利義務事項。
- 二、違反契約之法律效果。
- 三、契約之終止權及其法律效果。
- 四、其他與契約履行有關之重要事項。

III 第一項不得約定事項，其內容得包括：

- 一、限制或免除租賃當事人之一方義務或責任。
- 二、限制或剝奪租賃當事人之一方行使權利，及加重其義務或責任。
- 三、其他顯失公平事項。

IV 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。

V 租賃契約條款，一部無效或不構成契約內容之一部，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。」

[7] 適用具消費關係的住宅租賃契約，法源基礎為[消費者保護法第17條](#)：「

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。

II 前項應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：

- 一、契約之重要權利義務事項。
- 二、違反契約之法律效果。
- 三、預付型交易之履約擔保。
- 四、契約之解除權、終止權及其法律效果。
- 五、其他與契約履行有關之事項。

III 第一項不得記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：

- 一、企業經營者保留契約內容或期限之變更權或解釋權。
- 二、限制或免除企業經營者之義務或責任。
- 三、限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。
- 四、其他對消費者顯失公平事項。

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。

VI 企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。」

[8] 實務上的案例，可參考：

[臺灣新北地方法院109年度訴字第553號民事判決](#)（房客違反生活公約）；

[臺灣臺中地方法院109年度訴字第1717號民事判決](#)（即使是營業用途而非居住用途，房客違反約定使用方式，房東一樣可以終止租約）。

[9] 民法第438條。

[10]租賃住宅市場發展及管理條例第10條：「

I 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：

- 一、承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。
- 二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳。
- 三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。
- 四、出租人為重新建築而必要收回。
- 五、其他依法律規定得提前終止租賃契約。

II 出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：

- 一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。
- 二、依前項第四款規定終止者，於終止前三個月。」

[11]租賃住宅市場發展及管理條例第10條。

[12]黃于玉（2019），《存證信函的功能是什麼？》。

黃于玉（2019），《存證信函可以怎麼應用？》。

標籤

房屋租賃， 終止租約， 生活公約， 規約， 公寓大廈