

租屋時可能需要負擔的支出：租金、押金與違約金

文:雷皓明（認證法律人）、張學昌（認證法律人）· 房子·土地·鄰居· 2022-11-21

本文

在房屋租賃關係中，契約當事人除了需要負擔租金，還可能需要負擔「押金」與「違約金」。

一、租金是房客使用房屋的代價，租金的金額以及支付的時間點（例如月初、月末繳交租金）由雙方自行訂定，法律沒有強制規定。

原則上在契約當事人簽訂契約後，於租賃期限內即不可任意增減租金，除非符合下列任一情況：

（一）雙方當事人皆同意，此時才可以增、減租金。

（二）房屋因天災或其他不可怪罪房客的事由，導致部分毀損，此時依照民法第435條^[1]，房客可以請求房東減少租金。

（三）如果租賃契約沒有租賃期限，房屋的價格有升、降時，雙方當事人都可以依照民法第442條^[2]聲請法院增、減租金。

二、押金（也有人稱為押租金）是房客交給房東的保證金，用來擔保租賃關係中房客可能產生的賠償責任^[3]。

例如，房客欠租或是房屋使用上造成房東損害，房東可以從押金中扣除相當的金額作為補償，不需要另行向房客請求賠償。如果租賃關係中沒有損害發生，或是有損害發生但押金仍有餘額，租賃關係結束之後房客即可向房東請求返還押金。

三、違約金是契約一方當事人違反契約時，他方可以請求的賠償金^[4]。原則上違約金具有「總額預定」的性質，也就是說，不論實際損害多於或少於約定的違約金額，一旦違約的事情發生，他方都可以照約定金額請求。

例如，現行行政院房屋租賃契約書範本中第11條規定^[5]，若提前終止租約，房東、房客應於一定期限前通知對方，否則就應賠償違約金。

一般租賃契約會約定如果房客應負擔違約金，房東可直接由押金中扣除。如果押金不足以填補違約金的額度，

則房東可就餘額另行向房客請求。

註腳

[1] 民法第435條。

[2] 民法第442條：「租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限。」

[3] 最高法院101年度台簡上字第24號民事判決節錄：「而押租金係為擔保承租人租賃債務之履行，於租賃關係終了、租賃物已返還、承租人無債務不履行情事，始得請求返還。」

[4] 民法第250條：「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。」

[5] 參照行政院房屋租賃契約書範本。

標籤

房屋租賃， 押金， 違約金， 租金， 租賃契約