

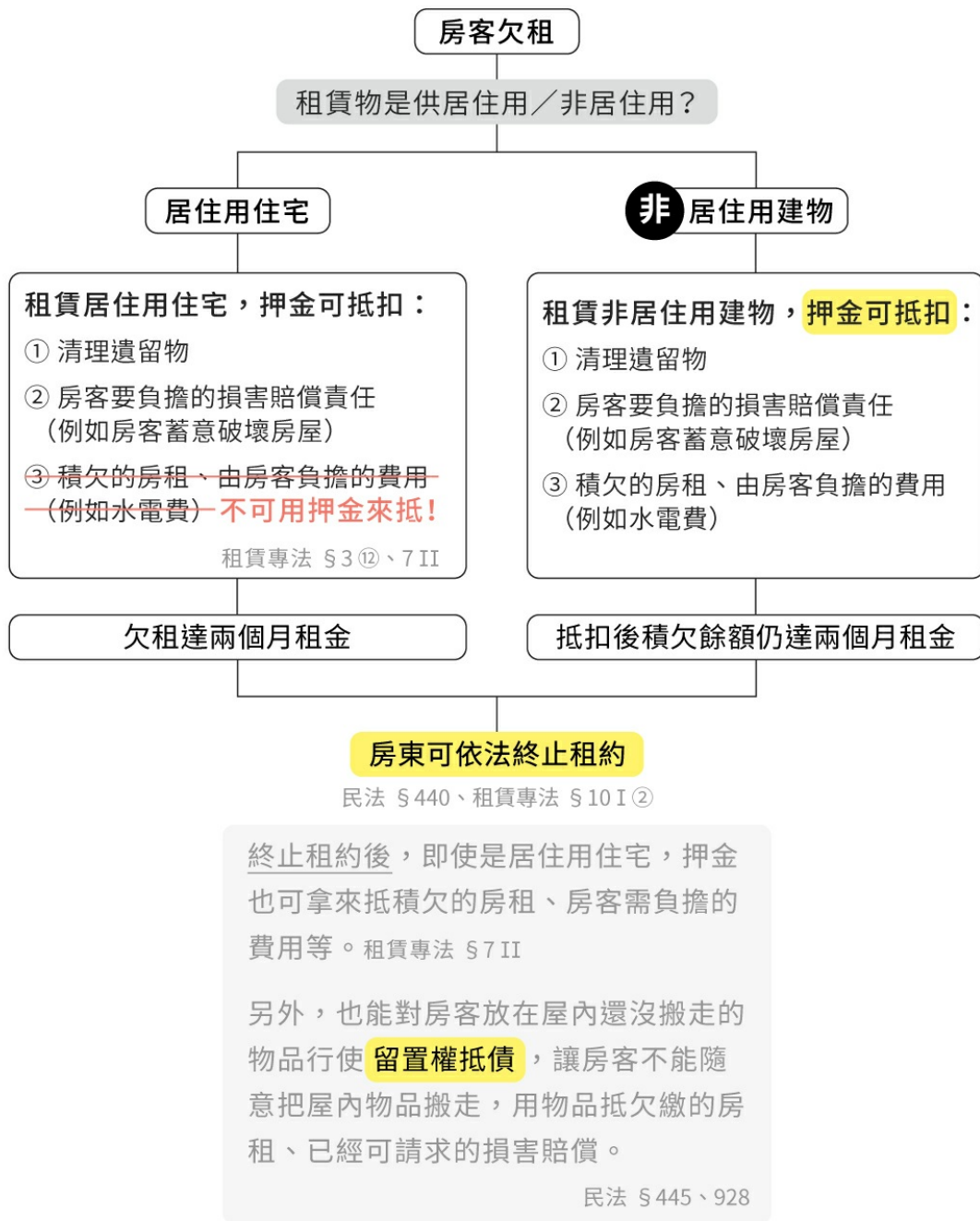
房客欠租時, 房東有什麼權利可以主張？

文:雷皓明 (認證法律人) 、張學昌 (認證法律人) · 房子·土地·鄰居 · 2022-11-18

本文

房客積欠租金時，房東法律上的權利包含：以押金扣抵欠租、終止契約以及行使留置權來抵償欠租。（見圖 1）

房客欠租，房東可以主張什麼權利？



* 租賃專法：租賃住宅市場發展及管理條例

法律百科
Legispedia

圖1 房客欠租，房東可以主張什麼權利？

資料來源：雷皓明、張學昌 / 繪圖：Yen

一、如果契約有約定押金，房東可以從押金中扣抵租金

押金（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違約產生的損害賠償。依照租賃契約，房客有準時給付租金的義務，房客如果積欠房租就違反了租賃契約，房東可以直接從押金中扣除相當的金額作為

欠租的補償，不需要另行向房客起訴請求賠償。

二、房東可以終止契約

依照民法第440規定^[1]，房客積欠租金的總額達到相當於兩個月的租金時，如果經過房東催告仍未支付積欠的租金，房東可以終止契約，請房客返還租賃物給自己。

要特別注意的是，依照土地法第100條的規定^[2]，如果契約有約定押金，房東應先自押金中扣抵租金，扣抵後積欠的餘額仍達到兩個月租金時，才可依照民法第440條規定催告繳交欠租與終止契約^[3]。

三、房東可以行使留置權來抵償欠租

依照民法第445條^[4]，不動產的出租人，可以扣押放在不動產內承租人的物品。

房東依照本條規定，可以對房客放置於房屋內的物品主張留置權，使房客不可隨意將屋內物品搬離房屋。

留置權類似於扣押財產的概念，房東可以藉此擔保自己的債權未來可以被實現。如果房客未來仍不繳交租金，房東可以用這些物品來抵償欠繳的租金。

註腳

[1] 民法第440條：「

I 承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。

II 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。

III 租用建築房屋之基地，遲付租金之總額，達二年之租額時，適用前項之規定。」

[2] 土地法第100條第3款：「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋……三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。」

[3] 最高法院102年度台上字第478號民事判決節錄：「被上訴人於同年六月三日限期催告其給付欠租，然斯時兩造尚有押金存在，既為原審認定之事實，則上訴人於受催告時，如以押金抵償後，所欠租金是否已達二個月租額，被上訴人得否據以主張終止系爭租約？似均未明。原審未遑進一步調查釐清，遽行判決，尤有可議。」

[4] 民法第445條：「

I 不動產之出租人，就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。但禁止扣押之物，不在此限。

II 前項情形，僅於已得請求之損害賠償及本期與以前未交之租金之限度內，得就留置物取償。」

標籤

房屋租賃，賠償責任，保證金，終止契約，留置權