

租屋常見法律問題

1. 租賃關係 —

從法律上來看是由出租人及承租人運用雙方自由意志而意思表示一致，成立契約。一般而言，主要之點有：特定租賃標的物、租金金額及計算方式、租期。

2. 私法自治原則—

私人間之權利義務關係（例如訂立契約及其內容），由私人間自行決定，政府及法律原則上不強制涉入：如何「決定」—透過「契約」→雙方互相意思表示一致（民法 153 條）；未成年人—須得法定代理人之同意或承認；出租人為房屋所有權人或被合法授權之人。

3. 強制禁止規定—

對於私法自治原則的修正，違反強制禁止規定（應...；不得...；...無效）在租賃關係上相關的強制禁止規定例如：書面要求：房屋租賃契約之期限逾一年者，應以書面訂立，否則將被視為不定期限之租賃。（民法 422 條）

4. 出租人義務—

應以合於租約約定使用之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持該狀態。（民法 423 條）；就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔。（民法 427 條）；出租之房屋如有瑕疵，危及安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵或已拋棄權利，仍得終止契約。（民法 424 條）；買賣不破租賃：出租人於租賃物交付並由承租人占有中，就算將房屋出讓，則租賃契約對於新屋主仍繼續存在。但此規定於租賃期限逾五年或未定期限者，則要求必須經公證則承租人才受本規定之保障。（民法 425 條）

5. 承租人義務—

承租人應以“善良管理人之注意”保管租賃物，承租人違反致租賃物毀損或滅失，負損害賠償責任。（民法 432 條）；租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要而應由出租人負擔者，承租人應即通知出租人。但為出租人所已知者，不在此限。承租人怠於通知，致出租人不能及時救濟者，應賠償出租人。（民法 437 條）；因承租人之同居人或經其同意使用之第三人致租賃物毀損、滅失者，承租人負賠償責任（民法 433 條）。

6. 租金給付—

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，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得終止契約。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。（民法 440 條）

7. 租約終止—

租賃定有期限者，租賃關係於期限屆滿時消滅。未定期限則各當事人得隨時終止契約。但不動產之租金，採月付者，出租人應以曆定一個月之末日為契約終止期，並應至少於一個月前通知之。（民法 450 條）

8. 不定期租賃—

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。(民法 451 條)

9. 房地之產權、權狀或謄本

了解房地之產權、權狀或謄本究竟所有權屬誰（出租人與屋主是否同一）。

10. 了解房地及其週遭環境（人與物）的現況—

白天晚上平日假日晴天雨天都去勘查；問問里長與鄰居；問問先前的房客(特別是學長或校友)。