

租屋不搶快 詳審租賃契約

留意制式契約偏向房東權益 特殊情況宜明文增列

資料來源: 蘋果日報 地產王 租屋公布欄 2012.08.27

【潘姿羽／台北報導】租屋族看到喜歡的房子後，通常想盡快和房東簽約，以免被別人租走，但多數房東用的是市面上販售的房屋租賃契約，這種契約版本多偏向房東權益，較不利房客，一旦租賃期間發生狀況，房客權益可能受損。專家建議，簽約時除了仔細閱讀條款，也可和房東討論特殊狀況的處理方式並增列於合約書內，避免雙方意見紛歧。。

租約期內，房客可能遇到各種狀況，如油漆剝落、修繕管線、提前終止租約等，如果沒有事前協議好，日後可能產生糾紛。

家具配備拍照點交

住商不動產總部加盟行政處協理吳光華提醒，簽約時可以要求房東提供權狀影本確認是否為屋主，如果是二房東，必須請其拿出租賃契約，檢查原房東是否同意轉租。

其次，房客要確認屋內家具、配備是否完好，吳光華表示，最好能在合約裡寫下名細一一點交，或是拍照存證。

常見的租屋爭議還有擔保金返還問題，通常簽約時，房東會要求1~2個月的押金，租約終止時再全額歸還或代付水電費，房客應確認押金如何返還，以及若提前終止租約，押金是否轉為違約金。

由於臨時中止租約對雙方都造成困擾，吳光華指出，多數房東會要求房客終止租約須提前告知並支付違約金，但若房東提出出租人可隨時終止租約，因對房客較無保障，房客可拉高條件以維護自身權益。

雖然《民法》有條文規範租賃相關事宜，如出租人須負擔租賃物之修繕，天成律師事務所主持律師盧天成指出，多數情形仍以合約內容為主，因為是2個有行為能力者協議後共同簽訂，因此承租人應仔細閱讀合約條文、核對租賃範圍，確認和房東有共識才簽約。

租屋法律小知識

◎《土地法》99條規定，押金不得超過2個月租金。

- 解釋：如果房東要求房客支付3個月押金，房客可要求將押金降低為2個月。

◎《民法》第429條第1項：租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。

- 解釋：如果租約沒有特別說明，房間裡的熱水器壞掉、馬桶不通都可以要求房東修理

◎《民法》第 430 條：租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕。如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。

- 解釋：如果熱水器壞了房東遲遲不來修，房客可以自行修理後要求房東支出修繕費用。

資料來源：《蘋果》採訪整理