

## 租約內容應注意事項

原則上租賃契約之成立，並不以訂立書面契約為必要，只須當事人對於租賃物之使用收益與租金之支付等租賃要素之彼此間意思合致，即得成立生效，所以口頭上約定房屋租賃契約是有效的，惟時下大多數的人都希望能在租屋時和房東「打契約」，即簽一份租賃契約留下一個書面證據，減少法律關係上之紛爭。

在訂約時，以下注意事項可供房東房客做為參考：

1. **確認誰才是當事人：**在房客方面，必須注意到房東是否確係屋主本人，如房東並非屋主，則要了解屋主是否有請其親友代為出租房屋；例如，請房東出示原屋主的委託書或授權書。這層關係要弄清楚，才能避免屋主要求房客搬家之紛爭發生。
2. **確認約定租賃房屋的使用、收益狀態為何：**在訂契約時，須就房屋是否僅供住家用或可供營業，房客可否轉租分租、或是否附傢俱等等房屋出租之狀態詳予約定，因為這涉及到房東應交付房客如何狀態之房屋，以及房客於租賃關係消滅時應返還如何狀態之房屋。
3. **關於押租金的約定：**在租賃房屋時，除支付租金外，我國民間向有繳納押租金之習慣，但土地法第九十九條規定：「租賃之擔保金不得超過二個月房屋租金總額。已交付之擔保金超過前項限度者，承租人得以超過之部份抵付房租。」土地法就押租金（擔保金）之數額作限制，以保護房客，此在簽訂契約時房東房客都要特別注意。
4. **房屋之修繕由何人負責：**依民法第四百二十九條第一項規定：「租賃物之修繕，除契約另訂定有習慣外，由出租人負擔。」換言之，原則上就租出去的房屋有毀損時，例如屋頂漏水或水管不通等等，房東有義務予以修復，以利房客的使用，但當事人雙方亦得約定，由房客（即承租人）來負責修繕義務，甚至亦可約定何種房屋之毀損由房東負責修繕，何種毀損由房客負責修繕，只要訂約時明確約定，則房屋有毀損時不虞無人修理，房東不怕房屋未受良好保持，房客也住的安心愉快。
5. **租賃期限的約定：**依民法第四二二條之規定「不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃」，出租人（即房東）如要終止租約，受到土地法第一百條之嚴格限制，亦即出租人須有以下情形之一才得終止租約：
  - a. 出租人欲收回自住或重新建築時。
  - b. 承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定轉租於人時。
  - c. 承租人積欠租金額，除之擔保金（押租金）抵償外，達二個月以上時。
  - d. 承租人違以房屋供違反法令之使用時。
  - e. 承租人違反租賃契約時。
  - f. 承租人損壞出租人之房屋或附著財物而不為相當之賠償時。