



長榮大學
租屋法律手冊



租賃法律關係概說

推到 Facebook 推到 Plurk 推到 Twitter

在「崔媽媽」法律義工們接受民眾詢問過程中，其實我們發覺許多租屋問題所牽涉的是基本的法律觀念、及其所衍生的問題；所以，本章中作者希望先釐清一些觀念，不僅就租屋法律，其實對日常生活中經常接觸的法律問題也會有所幫助。

租約是否一定要有書面

租賃，屬於契約行為的一種。大部份的契約行為，只需要口頭約定就能成立，並且生效。例如買賣就是一種契約行為，買報紙、菜攤上買菜等等…都是買賣的一種。如果隨便買個東西，都要雙方簽契約書才能算數的話，那麼恐怕我們逛街、買菜時要帶的契約書，比要帶的鈔票不知道要多了多少！

所以基本上，在租賃關係中，房東、房客之間只要把房子、租金講定，縱使未簽訂契約書，雙方都會因租賃關係有效成立而受拘束，不得任意反悔，否則就得負擔法律上的責任。不過就租賃期間，因民法有特別規定，所以有無書面契約便會對雙方的權利義務有極大影響。這一點在以後的章節中會有詳細的說明。

租約是否非經法院公證不可

很多房東或房客經常會要求租約要送法院公證，已公證或未公證的租約究竟有何差別，常常使很多人弄不清楚。原則上租約縱使未公證，仍然可以合法發生效力，並非一定要公證，才能合法生效。公證租約最重要的目的，乃在保障當事人，於他方不履行契約時，可直接向法院民事執行處聲請強制執行，而不需曠日廢時的打官司。但民國八十八年新修正的民法第四二五條對不定期及逾五年之定期租約做了例外規定，詳如第三頁所述。

但是能經由公證的程序而可以直接取得強制執行效力的事項，僅限於：

1. 租期屆滿，房客不肯遷讓時，房東請求返還房屋的權利。
2. 給付金錢或其他代替物(如稻米)或有價證券(如支票)之一定數量為標的權利。

例如房東請求房客付房租的權利、房客請求返還押金的權利、或房東因為房屋受損害而得請求房客賠償之權利…等。

不論是前述的任何一種權利 都必須載明在公證書裏，並表明「願接受強制執行」的意旨，否則仍然不具有直接能強制執行的效力。目前各地方法院公證處裏都有印製完善的租約公證格式，只要把想令其發生直接強制執行效力的各種權利，填入該格內，經公證就可達到效果，堪稱方便，可多利用。

■ 民法第四百二十五條「買賣不破租賃」

更精確的說，民法第四百二十五條的規定意涵應為「所有權的移轉不破租賃」，這意思是說，如果先有租賃契約的成立，並且房客也搬進去居住，則屋主之後的所有權移轉（即房東將房子賣給他人）時，房客仍可繼續居住，其權益絲毫不受影響，此時，房客的房東自動更改為新的房屋所有權人（法律直接規定，不待做任何行為）。

但是，民國八十八年新修正的民法第四百二十五條對適用範圍作了限制，將不定期租賃契約及逾五年定期租賃契約而未經公證者排除在外。換句話說，如果所簽訂的租約是不定期租賃契約，或是五年以上的定期租賃契約而未經法院公證者，房客就不可以租賃契約訂約在前並以搬入居住為理由，而對抗新的房屋所有權人。因此，在以上兩種情形下，房客將處於不利的地位，這大概是修法時為了解決假租賃的情形而考慮周全之處。

如何選擇訂約對象

[推到 Facebook](#) [推到 Plurk](#) [推到 Twitter](#)

房東出租房屋時，最怕遇到惡房客，若遇到不肖之惡房客，輕則收不到租金，重則房東誤觸侵入住宅罪責，得不償失。而房客承租房屋時，亦怕遇到惡房東，甚至是假房東，使得已付出之押金或租金被騙泡湯。因此選擇訂約對象時，不論是房東或是房客皆應謹慎。

房東如何選擇房客

房東欲出租房屋時，除了對於前來觀看房屋之陌生人應注意自身及家人之安全外，在選擇房客時，亦應注意下列各項：

1. 應注意房客是否已成年，若是未滿二十歲之未成年人，訂約時最好得其父母、法定代理人或監護人之同意。以免因為事後其父母不同意而產生困擾。不過如果有事實足以認定，租屋是該未成年人日常生活所必需（例如求學中的學生），縱使未得父母同意，租約仍然有效。
2. 應注意房客之品性、生活特殊習性及職業，對於戶籍地不明、或時常搬遷不定、或工作不固定、或行蹤飄忽不定難以聯絡者，應格外謹慎，此時最好留存房客身分證反面影本，否則會發生日後收租無著，遍尋無人的窘況。
3. 應注意房客承租房屋之動機，若欲用作非法之用者（例如經營賭博性電玩），應予以拒絕，若嗣後發現，亦應報警處理，以保護自己的權益。曾有這樣的案例，有房東明知房客租屋是在經營賭博電玩，仍然出租給他，最後房東遭檢察官以賭博罪的幫助犯起訴，實在得不償失。
4. 又訂約時最好要求房客出示身份證明，以免冒名承租。

5. 若房客係法人（如公司、社團…等），應由法人之代表人代表簽約，或經由代表人授與代理權之代理人代理簽約，並應避免以私人名義租用而交由法人使用之情形，以免日後糾紛。另外應特別注意，如果公司的房租支出必須列帳報稅，雙方就需把繳納租賃所得應繳稅款的義務歸誰負擔，事先約定清楚，以免日後麻煩。
 6. 房客若是外國人，應注意其本國法之成年年齡。
 7. 應注意承租人是供自身租用或是供家人租用、係為一人承租或數人共同承租
-

房客如何選擇房東

房客通常屬於社會中的經濟弱勢者，其所遇糾紛通常是租金或押租金過高、租金不合理的調漲、或期滿房東拒不返還押租金…等事，故於選擇房東時，除了應注意自身安全外（尤其女房客），亦應注意下列事項：

1. 房東若係未成年人，其出租應得父母、法定代理人或監護人同意。
 2. 訂約時應了解房東是否為房屋之所有權人。房客不妨要求房東提出權狀或登記簿謄本。若房東並不是房屋的所有權人，則應要求其出具授權證明，同時最好要求房東出示其身分證明，以免被騙。
 3. 女房客應特別注意房東之家庭狀況及品性，並注意是否與房東合租。同時亦應注意其他房客之身份、職業及品性等情況。
 4. 注意房東是否為二房東，若為二房東，則應了解二房東與大房東之間的租約之租期及是否約定禁止轉租。
 5. 房東若為法人（如公司、社團…等），應由法人之代表人代表法人簽約，或由經合法授權之代理人代理法人簽約。
-

租賃物（房屋）之選擇

選擇承租之房屋，其品質、地段、設備、大小、價格、週遭環境等，皆因個人之需求及能力之差異而有不同的選擇。但一般而言，亦有必須注意之處，例如：

1. 應注意房屋之結構是否安全，防火、防盜等防災及逃生設備是否齊全。
2. 應注意房屋是屬合法建物或是違建物，欲長期租用者、最好選擇合法建物。
3. 應注意房屋是否已遭法院查封，若已遭查封，應避免簽約承租，否則隨時會有被迫搬遷的可能。
4. 應注意房屋所在地的都市計劃土地使用分區係屬住宅區、商業區或工業區。
5. 應注意房屋四週的環境，一般住家或學生應避免租在四週有特種營業場所的房屋。

6. 女房客應注意房屋之防盜設備是否安全。
7. 應注意承租之房屋的樓層是否是頂樓加蓋，若為地下室是否是防空避難室。
8. 應了解房屋內所提供之既有設備，如衛浴、熱水器、桌椅、洗衣機、脫水機、冰箱、廚房、冷氣等是否可供房客使用，及電錶是共用、或各自計算等。

為了慎重起見，房客可以記下門牌號碼，直接至當地地政事務所申請該建物的登記簿謄本。從登記簿謄本可以看出誰是所有人，有無遭法院查封…等各種情況。不動產登記簿是公開的，任何第三人都可以調閱，請求地政事務所交付謄本，所以房客無須顧忌，或擔心的遭拒絕。但是有的建築物是沒有登記的，如果是三、四十年以上的房子，有可能是屬於未登記建物，則不算違章建築。如果是新屋、頂樓加蓋（沒有門牌）、或年代沒如此久，那極可能是違章建築，隨時會有遭拆除的危險。

租約內容應注意事項

[推到 Facebook](#) [推到 Plurk](#) [推到 Twitter](#)

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，且不以租賃物之交付為必要。

租屋時只要房東與房客對房屋之使用收益與租金之支付有所約定並互相表示同意，房東就有義務要將符合雙方事前所約定之屋況的房屋交付給房客使用（民法第四百二十三條），而房客亦有依約定支付租金之義務（民法第四百三十九條），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（或房客）「打契約」，即簽一份書面的租賃契約以求慎重。如此即能留下一個書面證據，而且白紙黑字亦可減少法律關係上之紛爭。

所以無論租賃契約是以口頭或書面訂立，只要符合要件即得有效成立，這是必須先予了解的。其次，無論口頭或書面訂立契約時，由於租賃雙方意思一經合致即生效力，即所謂「一言九鼎」或「一字千金」，此時就必須注意到租約內容之約定是否符合所需，否則契約一經成立生效，房東與房客皆須同受拘束。所以在訂約時，以下注意事項可供房東房客做為參考：

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，才能避免事後真正的屋主出來表示並未要出租房屋，因而造成屋主要求房客搬家之紛爭發生。若房客是向二房東租屋，須注意大房東是否反對轉租，如果大房東對二房東具有反對轉租之約定，則將來

大房東可以終止與二房東之租約（民法第四百四十三條），並要求「二房客」搬離，則房客的權益將受到損失。

在房東方面，要確定房客的真實身份（姓名），以便確認將來收取租金或主張契約上權利時的對象，避免張冠李戴，徒生不必要之麻煩。

確認約定租賃房屋的使用、收益狀態為何

大部份的人都有沿街找紅色租屋廣告的經驗，通常廣告中有所謂的「吉屋出租」、「雅房出租」或「套房出租」，甚至詳細一點的，尚會表明「傢俱全」、「無炊」或「住家、辦公皆宜」等等，這些都表示房東希望以何種狀態的房屋出租。想租房屋的人自然可以選擇自己所想要的，但是在真正訂契約時，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何種狀態之房屋，以及房客於租賃關係消滅時應返還如何狀態之房屋。

關於租金及押租金的約定

就租金而言，原則上租金之數額可由房東房客自由約定，但土地法第九十七條第一項規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限」；而對房屋租金加以限制，以便保護通常較為弱勢的房屋承租人。而就押租金部份，在租賃房屋時，除支付租金外，我國民間向有繳納押租金（土地法稱擔保金）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。

此外，押租金依據我國最高法院的見解屬於「要物契約」，亦即彼此押租金契約的成立，除了雙方表示同意外，尚須有「金錢」之交付。這點在房屋所有權易主時，更凸顯其重要性。因為若發生房屋所有權移轉的情形而新、舊屋主和房客三方未做押租金轉讓事宜時，我國法院傾向於請房客向原屋主要回其押租金，此時，若找不到原房東，而新房東又向房客要求給付押租金時，房客將蒙受押租金的損失。所以，一定要記得三方共同協議押租金歸還的問題，以免遭受損失。

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。

租賃期限的約定

租賃房屋是否定有期限以及定多長的期限，端視房東房客的自由約定，惟應受民法第四百四十九條不得逾二十年之限制。此外，依司法實務見解，在不定期限之租賃時，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：

1. 出租人欲收回自住或重新建築時
2. 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
3. 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
4. 承租人違以房屋供違反法令之使用時
5. 承租人違反租賃契約時
6. 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。

另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」，所以出租人（即房東）在訂立契約時要特別留心契約是否要約定期限，如果超過一年，一定要簽訂書面契約，並注意到土地法第一百條之特別規定。又依民國八十八年修正的民法第四二五條第二項規定，未經公證之不動產租賃契約，其期限未逾五年或未定期限者，不適用「買賣不破租賃」的規定，所以：

1. 期限逾一年的租約未以字據訂立者視為不定期租約，受土地法第一百條及民法第四百二十五條第二項的限制。
2. 逾五年之租賃契約以字據訂立者，沒有土地法第一百條的問題，但仍受民法第四二五條第二項的限制。

以上僅就訂立租屋契約時應注意之處舉其較重要者提供參考，而在具體個案中房東、房客可能有一些特別的約定，例如違約金、合意由某法院管轄，甚至紛爭之解決方式等等，當然如鉅細靡遺地訂明於契約書中，可預先防止紛爭之發生，所以在訂約前可先參閱本手冊，如仍有疑問，可透過本中心之法律服務尋求協助。

租約之履行

租金乃是使用收益房屋的對價，所以租金的支付則是房客最重要的義務。另外租金的約定亦是判斷租賃契約是否已經成立的重要項目。故在租賃契約中，租金佔有極重要的地位，不可輕忽。

租金之收付及契據：

(一) 關於租金之事項，下列各項應注意是否業已於租賃契約中載明：

1. 租金的數額：租金的數額由當事人約定(房東、房客)，但為免日後雙方當事人對租金數額產生疑義，應於租賃契約中明確記載。
2. 租金之支付方法：租金之支付方法，通常可分為：分期支付或一次支付。一般租賃契約較常見的為分期支付，例如雙方約定應於每個月五日支付租金之情形。一次支付之情形則較常見於學校附近，通常是以學期或一學年為單位。
3. 租金支付之時期：租金的數額與租金支付方法約定好之後，別忘了約定租金支付之時期，若無約定者則依習慣，無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。租金為分期支付者則於每期屆滿時支付。

(二) 租金遲付之效果：

承租人應依約定日期支付租金，不得遲延，且民法亦規定租金的遲付可構成出租人終止契約的理由，惟須注意：

1. 房客遲付租金雖可構成出租人終止契約之理由，惟房東須定合理期限催告(約三至十日)，催告後房客仍不支付租金，房東方可終止契約，此催告方式並無嚴格限制，但總須房客知此意思表示，方生催告效力。
2. 一般而言於房屋租賃中，遲付總額於扣抵押金後，仍達兩期之租額，才可依定期催告的方法而終止契約，此為保護房客，使其安心居住。
3. 房東定期催告，房客仍不依限期支付時，房東可選擇終止契約或不終止契約而再催告。如果是公證契約，更可請求法院直接強制執行。

(三) 租金變動：

當事人所約定之租金數額，原則上不能變動，此乃遵循契約自由而來，租金既由雙方當事人所約定，自不容任意增減，但下列情形則有例外的變動：

1. 因情事變更而增減：租賃物為不動產，且為不定期限租約，因租賃物價值的昇減，當事人得聲請法院增減租金，此法有明文，但租金增減的標準乃以租賃物本身的價值(交易價值)為依據，又如租賃物增加設備亦可為請求增加租金的理由。

租賃契約若為定期租賃則不得依情事變更請求增減租金，蓋因定期租賃可認於期限內有不變更租金之意思。

2. 因使用關係之減免：租賃物非因承租人之事由致租賃物一部或全部不能使用，如因天災事變，第三人侵權行為，或出租人怠於修繕租賃物，承租人得依租賃物滅失之部份（即不能使用之部份）請求減免租金，或終止租賃契約而請求損害賠償。

（四）租金之收取及契據：

關於租金的約定，自得包括租金的收取方式。當事人可於租賃契約中約定，租金應由房客於約定支付租金日期，交付予房東，或由房東至房客處收取，均無不可。一般由房東至房客處收取租金的情形較多。房客於租金交付後，應向房東要求簽發收據，以資證明房東確已收取租金無誤。至於非房東出面收取租金，房客自得拒絕給付租金，除租金收取人可證明係經房東委託收取租金外，為恐滋生紛擾，房客應將租金交付予租約當事人（房東），也就是在租約上簽名的人。最少，也得取得由其署名的收據。

（五）押租金之簡介：

押租金是租賃契約成立時，房客用以擔保支付租金為目的，押租金亦簡稱押租或押金，關於押租金民法雖未明文規定，但社會上頗為通行，押租金既為房客擔保租金之支付，若於租賃關係終了時，房客並未欠租，房東自應將押租金返還房客。押租金的擔保範圍包括租金，欠租之遲延利息，及損害賠償債務，至於押租金數額亦得由當事人任意訂立。但如果超過二個月租金，房客可以依土地法的規定主張超過的部份，得用以抵付租金。

租賃物使用時之權利義務關係

（一）對於房東之效力（權利義務）

1. 租賃物交付時，應合於使用收益狀態並應保持其狀態：出租人應以合於所約定使用收益之租賃物（房子）交付房客，例如約定之租賃物為營業用之房屋，如果交付住宅用房屋，房客無法辦理營業登記，就不是合於約定使用方式之房屋。或是當房屋發生漏水及需修繕部份，即使修繕完成後，亦無法正常使用房屋時，房客得終止租賃契約。
2. 負責租賃物修繕義務：修繕租賃物，原則上應由房東負擔，但另有特約或一般習慣，不須房東修繕者，應從其特約及習慣。此項修繕，房客應定相當時間請房東修繕，如在期間內房東不加修繕時，房客得以此為理由，終止租約；或自費修繕，再請求房東償還費用，或在租金中扣除之。又所謂「租賃物修繕」並不僅指所租的房屋本身，尚包括如樓梯損壞，電梯或水、電…設施等。

3. 租賃物瑕疵擔保責任：租賃契約為有償契約，故關於買賣瑕疵擔保之規定，亦準用之，亦可分為：
 - a. 權利瑕疵擔保：出租人應擔保第三人就租賃物對於承租人不得主張任何權利；如有第三人對承租人主張權利時，致承租人對於承租物無法使用時，承租人得請求減少租金，或解除契約。此種情形於二房東之情形最常見，但房客於訂立契約時，明知有權利瑕疵（即二房東轉租）之情形，而又無特別約定者，二房東便可免負此項擔保責任。
 - b. 物之瑕疵擔保：依民法之規定，無論租賃契約如何約定，只要租賃物有危害房客的健康、生命安全時，房客得終止契約。例如：房客發覺所承租房屋是海砂屋、或輻射屋之情形。
4. 負擔一切稅捐之義務：就租賃物應繳納之一切稅捐，原則上由房東負擔。但契約另有約定，當然應依契約行之。
5. 償還房客支出的有益費用：房客就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如房東知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用，但以其現存之增值額為限。房客就租賃物所增設之工作物，得收回之，但應回復租賃物之原狀。上述房客支出有益費用，如當時房東曾表示反對者，則房客不得請求其償還。但對於契約終止時所現有的利益，仍得另依不當得利規定請求償還。
6. 房東於租金債權，有留置權：房東於房客未交付租金時，得於租金額度內，對房屋內房客之動產物品（除禁止扣押物）留置，例如冰箱、電視機等，以為租金債務的擔保。
7. 損害賠償請求權：房東就租賃物所受損害，或因租賃契約受有損害，對於房客之賠償請求權，或房客之償還費用請求權及工作物取回權，均因二年間不行使而消滅。

（二）房客的權利義務：

1. 支付租金的義務：前面已說明，於此不再贅述。
2. 租賃物保管：
 - a. 租賃物保管的義務：房客應以善良管理人之注意，保管租賃物。房客違背保管義務，致租賃物毀損滅失者，應負損害賠償責任。但是在房屋因火災焚毀之情形，民法特別規定，除非火災是因房客的故意、或重大過失所引起，否則房客可以不負任何損害賠償責任。又房客應依約定方法，為租賃物之使用收益，無約定方法者，應依租賃物之性質而定之方法為之。房客違反此規定，為租賃物之使用，經房東阻止而仍繼續為之，房東得終止契約。
 - b. 危害通知的義務：租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由房東負擔者，或因防止危害，有設備之必要，或第三人就租賃物主張權利者，房客應即通知房東，但為房東所已知者，不在此限。房客怠於為前項通知，致房東不能及時救濟者，應賠償房東因此所之損害。
 - c. 容忍的義務：房東為保存租賃物之必要行為，房客不得拒絕。
3. 不得轉租的義務：房客非經房東承諾，不得將租賃物轉租於他人；但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，房客得將

其一部分轉租於他人。房客違反規定，將房屋轉租於他人者，房東得終止契約。房客將房屋轉租於他人者，其與房東間之租賃關係，仍為繼續。因次承租人（即二房客）應負責之事由所生之損害，二房東仍然要負賠償責任。至於次承租人（二房客）與承租人（二房東）間之租賃關係仍合法生效，但可能發生權利瑕疵擔保之問題。如大房東終止租約，二房客不得以次承租契約（亦即與二房東間之租約）向大房東主張仍得使用房屋。此時二房客僅得向二房東請求損害賠償。但如果大房東要求，仍然必須搬離。

4. 返還租賃物的義務：房客於租賃關係終止後，應依承租時之原狀返還租賃物。所謂原狀，當然指原來或經常情形下，因經過使用，而應該有的狀態。否則，如地毯、電燈、衛浴設備…等較有耗損的部份，房客豈不是需要全部翻新才能脫身？但是如果房客為了安裝冷氣或其他設備，而對所承租的房屋進行鑿洞、釘孔、或挖掘之情形，當然房客應該要回復原來的樣子，否則便需負賠償責任。

租約之終止、解除、及延續

[推到 Facebook](#) [推到 Plurk](#) [推到 Twitter](#)

租賃契約乃民法債篇所明定有名契約之一，如房東房客於訂租約後，均應受租約之約束，不得反悔，除了房東房客均同意，另訂契約，或修改契約外，租約之終止、解除及延續均應受法律之規範，不得由一方任意為之。三者不同點如下：

1. 租約之終止：乃租賃契約成立生效後，因某種原因房東或房客不願讓租約繼續生效，而於特定時點以後讓租約消滅，但消滅前之租約仍有效，故房東房客不須回復原狀。
2. 租約之解除：乃租賃契約成立後因訂約時有瑕疵，由房東或房客將租約解除，生溯及效力，與一開始就未立租約同，故房東房客須回復訂約前之原狀。
3. 租約之延續：乃定有期限之租約，因到期後，房東或房客不變更租約之內容，而延長租賃期限，原租約自始至終均有效。

租約之終止 | 租約之解除 | 租約之延續

租約之終止

(一) 房東、房客均得終止者：

1. 未定期之租賃：所謂未定期之租賃，有三種情形：
 - a. 租賃契約訂立之初，即未定有期限者。
 - b. 不動產租約期限逾一年，且未立字據者（民法第四百二十二條）。
 - c. 租賃期限屆滿，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時（民法第四百五十一條）。

以上三種不定期租賃，原本在民法的規定上，無論房東或房客均得隨時終止租約，且不須任何理由，但有利於房客之習慣者，從其習慣（民法第四百五十條第二項）。例如依習慣只許房客隨時終止租約，而不許房東隨時終止租約時，房東仍不得隨時終止契約，藉以保護房客。不過，因土地法係民法之特別法，故在這三種情形下，房東要收回房屋，仍受土地法第一百條的嚴格限制，又依民國八十八年修正的民法第四百二十五條規定，不定期租賃均應經公證，否則不適用「買賣不破租賃」之規定，不可不察。

又終止租約時，應依習慣先期通知，即依習慣須於一個月前通知時，自應於一個月前通知，須於半個月前通知時，自應於半個月前通知之。其期間之長短，全依習慣定之，惟民法對不動產之租賃設有限制，即不動產租金，以星期、半個月、或一個月定支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月、或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月、或一個月前通知之。例如不動產租金以一個月定其支付之期限者，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。

2. 定期之租賃：定有期限之租賃，在期限屆滿前，如無法定事由，當事人任何一方不得任意終止契約，但亦得特別約定，當事人之一方或雙方均得於期限屆滿前終止契約，即保留終止權。此時依法第四百五十三條規定：「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約應依第四百五十條第三項之規定，先期通知。」

（二）僅房東得終止者：

其情形有：

1. 承租人非法為租賃物之使用收益，經阻止而繼續時（民法第四百三十八條）
2. 承租人支付租金遲延，經催告而不依限支付時（民法第四百四十條）。
3. 承租人非法將租賃物轉租他人時（民法第四百四十三條）
4. 承租人乘出租人不知或不顧其異議，取去留置物時（民法第四百四十七條第二項）。

依前述理由而終止契約時，無須再為催告，房東得立刻通知房客終止契約

（三）僅房客得終止者：

其情形有：

1. 供居住處所之租賃，租賃物有瑕疵危及安全健康時（民法第四百二十四條）

2. 出租人有修繕義務，經催告而仍不修繕時（民法第四百三十條）。
3. 租賃物存餘部份，不能達租賃之目的時（民法第四百三十五條第二項）。
4. 因第三人主張權利，致不能為使用、收益時（民法第四百三十六條）。
5. 承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止契約，但應依民法第四百五十條第三項規定，先期通知。

又依上述理由而終止租約時，亦無須再為催告，房客得立刻通知房東終止契約。

租約之解除

租賃契約為民法債篇分則二十四種有名契約之一，惟民法債篇未對租約之解除特別規定，故除當事人間有特別約定外，應適用民法債篇通則之一般規定，茲將其要旨陳述如下：

（一）解除權發生之原因有：

1. 因給付遲延：租賃乃定期行為，非於一定時期履行，不能達契約之目的，故依民法第二百五十五條規定：「依契約之性質，或當事人之意思表示，非於一定時期為給付，不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方當事人得不為催告，解除契約。」例如房客和房東已簽好租約並交付租金及押金，也約定了交屋時間，雙方並在契約中約定承租房屋的目的，是為了配合該地十四年一度的廟會，販賣商品，不料房東卻因故無法照時間交屋，此時房客即可行使解除權解除契約。
2. 因給付不能：民法第二百二十六條規定：「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部份之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償。」於此情形則得解除租約，且無庸再為定期催告。例如因房東所提供之房屋，於裝潢時未適當裝設電線線路，後來電線走火造成房屋毀損無法依約定提供給房客使用，則房客就可以對自己的損失請求房東賠償。
3. 因拒絕給付，例如房客拒付租金或房東不將房屋交付予房客居住之情形。
4. 因情事變更，例如房屋因地震傾斜而不適合人居住之情形。

（二）解除權之行使方法：

民法第二百五十八條第一項規定：「解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。」其方式如何，則非所問。換句話說，無論面對面或以電話用口頭告知的方式，或者是以書面通知都可

以，但是為了將來舉證上方便，通常會建議大家用寄發存證信函的方法，比較妥當。

（三）契約解除之效力：

契約之效力因解除而溯及的消滅，未履行之債務當然免除，已履行者，因無法律上之原因，而生不當得利返還之問題。契約解除後的法律效果，依民法第二五九、二六零、二六一、二六四、二六五、二六六、二六七條的規定行使，主要為回復原狀的義務。

租約之延續

（一）當事人之約定：

乃當事人另以契約訂定更新租賃之期限，但應注意民法第四百四十九條之規定：「租賃契約之期限，不得逾二十年，逾二十年者，縮短為二十年，前項期限，當事人得更新之。」依我國最高法院的見解，若在契約中約定「二十年後當然更新」的條款，則該條款無效，因其違反民法第四百四十九條保護承租人的立法意旨。

（二）法定：

依民法第四百五十一條規定：「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。」這時需注意如上所述土地法第一百條的嚴格限制及民國八十八年修正的民法第四二五條規定，即不定期租賃均應經公證，否則不適用「買賣不破租賃」之規定。因此，為避免定期租約搖身一變成為不定期租約，所以在租期屆滿時，應為反對的表示，除非已簽訂新約，否則最好不要再收受房客所繳付的租金。

以上兩項延續，僅延長租約之期限，而租約內容原則上不變，但第三人所提之物保或所為之保證，應於原定租賃期限屆滿時消滅。

租屋糾紛的解決

[推到 Facebook](#) [推到 Plurk](#) [推到 Twitter](#)

1. 當房東與房客發生租屋糾紛時，通常最直接也最快速的方法就是雙方溝通協調，直到雙方均能接受為止。
2. 但當彼此無法達成共識時，就必須用強制力來解決了，依我國民事訴訟法第二編第二章及第三章的規定，符合一定要件者，得選擇調解或進行簡易訴訟程序。
3. 此外，在八十八年二月三日新增訂了民事訴訟法第二編第四章「小額訴訟程序」，以因應日常生活中大量的小額交易糾紛，避免因為適用通常訴訟程序的慎重繁瑣而影響人民為

自己小額財產權爭取應有權益的意願，侵害憲法所保障的權利，而造成社會不公及對司法的不信任。

- a. 小額訴訟程序的特色在於簡便迅速，且做了一些利於一般人民（即非法人、商人、大公司…等）的規定，以使程序不成為阻礙人民爭取權利的因素。其中詳細內容，請參閱附錄之小額訴訟程序。
- b. 如果房東與房客的糾紛金額在新台幣十萬元以下者適用之，但若法院認定不妥，仍可依其職權改用簡易程序。此外，若糾紛金額超過新台幣十萬元而仍在新台幣五十萬元以下者，雙方可以合意適用小額訴訟程序並以文書證之。
- c. 該程序可於夜間或星期日或其它休息日行之，所以，各法院除上班時間外於其它時段仍提供小額訴訟程序的服務，至於詳細作業情形請逕洽各法院。但若當事人其中一造提出異議者，就不能於非上班時間進行了。
- d. 關於小額訴訟程序仍有許多未能詳細介紹之處，請參閱法條或詢問各法律服務機構。

4. 存證信函範例

5. [推到 Facebook](#) [推到 Plurk](#) [推到 Twitter](#)
6. 本存證信函範例應配合財團法人崔媽媽基金會所編定之租賃契約書共同使用。
7. **範例【一之一】：到期不再續約**
8. 台端與本人於□年□月□日所簽訂之房租租賃契約，租期將於□年□月□日屆滿，屆時該房屋不再續租，盼台端於到期時，依約將房屋返還予本人，無任感激。
9. **範例【一之二】：到期不再續約**
10. □□□先生台鑒：
台端向本人承租位於□縣市□路□號□樓之房屋，租期至□年□月□日止，本人特此聲明屆期不再續租，謹請台端屆期按時搬遷將房屋點交返還本人，特此通告，尚此順頌時綏
11. _____
12. **範例【二】：到期應再訂新約，否則不再續租**
13. 台端與本人於□年□月□日所簽訂之房屋租賃契約，租期將於□年□月□日屆滿。台端如欲續租，希台端於□年□月□日前（註：期限可訂在到期日前半個月以上，一個月以內，不宜過長）與本人洽商重新訂約之事宜並簽妥新約，逾期未簽訂新約者，則不再出租予台端，盼台端屆時依約將房屋返還予本人，無任感激。
14. _____
15. **範例【三】：修繕義務之通知**
16. 按本人前於民國□年□月□日向台端承租門牌號碼□市□路□段□巷□號□樓房屋，詎於本人遷入後未達月餘，即發覺浴室內之馬桶不通，且廚房天花板嚴重漏水，除整日滴水外，並因而導致油漆不斷剝落，影響廚房衛生甚劇。本人於□年□月□日曾以電話與台端聯絡，惟不見台端採取修復措施，特再以本函催請台端於三日內履行民法第四百二十九條之修繕義務，逾期則本人將自行僱請水

電工修復。至於修復費用，本人將逕自本月份租金中扣除，特此通知，希待見覆。

17.

18. 範例【四之一】：催告給付租金

19. 台端向本人締約承租坐落於□市□路□段□號之房屋，租期自□年□月□日起至□年□月□日止，計□年，租金為每月□元，並定期於每月□日給付之。頃查台端應給付本人□年□月份租金，迄未蒙台端依約給付，特此通知，請於文到後七日內給付租金□元，以為誠信是禱。

20.

21. 範例【四之二】：催告給付二期租金，並預告終止契約

22. 台端向本人締約承租坐落於□市□路□段□號之房屋，租期自□年□月□日起至□年□月□日止，計□年，租金為每月□元，並定期於每月□日給付之。詎台端於□年□月□日以後即未曾依約給付租金，迄今欠租除以押租金抵償外，尚積欠達二個月以上，共計□元，為此特以本函催告台端於函到後□日內付清租金，屆期如未付清，租約即行終止，不另通知。

23.

24. 範例【四之三】：通知終止租約，並請求遷讓房屋及付清租金

25. 台端前向本人締約承租坐落於□市□路□段□號□樓之房屋，租期自□年□月□日起至□年□月□日止，計□年□月□日以後即未曾依約給付租金，迄今尚積欠租金達二個月以上，共計□元，雖經本人前於□年□月□日以□郵局第□號存證信函定期催告台端付清租金，惟台端迄仍未履行，特依法以本函終止租約，請台端於函到後立即付清租金並遷讓房屋，以免訟累是禱。

26.

27. 範例【五】：返還押租金之通知函

28. 按台端與本人於中華民國□年□月□日所簽訂之不動產租賃契約，租賃位於□市□路□號之房屋，業已於□年□月□日屆滿，並經本人遷還房屋與台端。查本人於簽訂租賃契約時，已交付台端押租金新台幣□元，依約台端應於租期屆滿時返還押租金於本人。惟屢經本人催告台端返還前述押租金，台端均置之不理，特此函告台端於函到七日內，返還前述押租金與本人，以免爭訟。

租屋相關的法律條文

[推到 Facebook](#) [推到 Plurk](#) [推到 Twitter](#)

租用

| 民法
| 土地法 第三編／第三章：房屋及基地
| 民事訴訟法（小額訴訟程序）

法規名稱：民法 第三節 債之效力

第 248 條 訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

1. 契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
2. 契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
3. 契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
4. 契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

法規名稱：民法 第五節 租賃

第 421 條 租賃之定義

稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約。前項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之。

第 422 條 不動產租賃契約之方式

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。

第 422 條之一

租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人為地上權之登記。

第 423 條 租賃物之交付及保持義務

出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態。

第 424 條 承租人之契約終止權

租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約。

第 425 條 買賣不破租賃--租賃物所有權讓與之效力

出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在。

前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。

第 425 條之一

土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制。

前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之。

第 426 條

出租人就租賃物設定物權，致妨礙承租人之使用收益者，準用第四百二十五條之規定。

第 426 條之一

租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在。

第 426 條之二

租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。

前項情形，出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者，視為放棄。

出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人。

第 427 條 租賃物稅捐之負擔

就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔。

第 429 條 出租人之修繕義務

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。出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。

第 430 條 修繕義務不履行之效力

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。

第 431 條 有益費用之償還及工作物之取回

承租人就租賃物，支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用，但以其現存之增價額為限。

承租人就租賃物所增設之工作物，得取回之，但應回復租賃物之原狀。

第 432 條 承租人之保管義務

承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物。租賃物有生產力者，並應保持其生產力。

承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法，或依物之性質而定之方法為使用收益，致有變更或毀損者，不在此限。

第 433 條 對於第三人行為之責任

因承租人之同居人，或因承租人允許為租賃物之使用、收益之第三人，應負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租人負損害賠償責任。

第 434 條 失火責任

火責任租賃物因承租人之重大過失致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。

第 435 條 租賃物一部滅失之效果

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約。

第 436 條 權利瑕疵之效果

前條規定，於承租人因第三人就租賃物主張權利，致不能為約定之使用、收益者，準用之。

第 437 條 承租人之通知義務

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，或因防止危害有設備之必要，或第三人就租賃物主張權利者，承租人應即通知出租人。但為出租人所已知者，不在此限。

承租人怠於為前項通知，致出租人不能及時救濟者，應賠償出租人因此所生之損害。

第 438 條 承租人使用收益租賃物之方法及違反之效果

承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益，無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。

承租人違反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約。

第 439 條 支付租金之時期

承租人應依約定日期，支付租金。無約定者，依習慣，無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之。

第 440 條 租金支付遲延之效力

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。

租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達兩期之租額，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。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。

第 441 條 租金之續付

承租人因自己之事由，致不能為租賃物全部或一部之使用、收益者，不得免其支付租金之義務。

第 442 條 不動產租賃租金增減請求權

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。

第 443 條 轉租之效力(一)

承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。

承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。

第 444 條 轉租之效力(二)

承租人依前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係仍為繼續。

因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。

第 449 條 租賃之最長期限

租賃契約之期限，不得逾二十年。逾二十年者，縮短為二十年。

前項期限，當事人得更新之。

租用基地建築房屋者，不適用第一項之規定。

第 450 條 租賃契約之消滅

租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。

未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。

前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。

第 451 條 租賃契約之默示更新

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。

第 453 條 定期租約之終止

定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第四百五十條第三項之規定，先期通知。

第 455 條 租賃物之返還

承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。

第 457 條之一

耕作地之出租人不得預收租金。

承租人不能按期支付應交租金之全部，而以一部支付時，出租人不得拒絕收受。

第 458 條

耕作地租賃於租期屆滿前，有左列情形之一時，出租人得終止契約：

- 一、承租人死亡而無繼承人或繼承人無耕作能力者。
- 二、承租人非因不可抗力不為耕作繼續一年以上者。
- 三、承租人將耕作地全部或一部轉租於他人者。
- 四、租金積欠達兩年之總額者。
- 五、耕作地依法編定或變更為非耕作地使用者。

第 459 條

未定期限之耕作地租賃，出租人除收回自耕外，僅於有前條各款之情形或承租人違反第四百三十二條或第四百六十二條第二項之規定時，得終止契約。

第 460 條之一

耕作地出租人出賣或出典耕作地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。

第四百二十六條之二第二項及第三項之規定，於前項承買或承典準用之。

第 461 條之一

耕作地承租人於保持耕作地之原有性質及效能外，得為增加耕作地生產力或耕作便利之改良。

但應將改良事項及費用數額，以書面通知出租人。

前項費用，承租人返還耕作地時，得請求出租人返還。但以其未失效能部分之價額為限。

第 463 條之一

本節規定，於權利之租賃準用之。

土地法 第三編／第三章：房屋及基地租用

第 94 條 準備房屋之建築及其租金之限制

城市地方，應由政府建築相當數量之準備房屋，供人民承租自住之用。

前項房屋之租金，不得超過土地及其建築物價額年息百分之八。

第 95 條 新建房屋稅捐之減免

市縣政府為救濟房屋不足，經行政院核准，得減免新建房屋之土地稅及改良物稅，並定減免期限。

第 96 條 每人自住房屋間數之限制

城市地方每一人民自住之房屋間數，得由市縣政府斟酌當地情形，為必要之限制。但應經民意機關之同意。

第 97 條 城市房屋租金之限制及效力

城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限。

約定房屋租金超過前項規定者，該管市縣政府得依前項所定標準強制減定之。

第 98 條 擔保金利息之抵充及計算

以現金為租賃之擔保者，其現金利息視為租金之一部。

前項利率之計算，應與租金所由算定之利率相等。

第 99 條 擔保金數額之限制

前條擔保之金額，不得超過二個月房屋租金之總額。

已交付之擔保金，超過前項限度者，承租人得以超過之部分抵付房租。

第 100 條 不定期租賃收回房屋之限制

出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：

- 一、出租人收回自住或重新建築時。
- 二、承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定轉租於他人時。
- 三、承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達二個月以上時。
- 四、承租人以房屋供違反法令之使用時。
- 五、承租人違反租賃契約時。
- 六、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。

民事訴訟法（小額訴訟程序）

第 436 條之八

關於請求給付金錢或其他代替物或有價證券之訴訟，其標的金額或價額在新臺幣十萬元以下者，適用本章所定之小額程序。

法院認適用小額程序為不適當者，得依職權以裁定改用簡易程序，並由原法官繼續審理。

前項裁定，不得聲明不服。

第一項之訴訟，其標的金額或價額在新臺幣五十萬元以下者，得以當事人之合意適用小額程序，其合意應以文書證之。

第 436 條之九

小額事件當事人之一造為法人或商人者，於其預定用於同類契約之條款，約定債務履行地或以合意定第一審管轄法院時，不適用第十二條或第二十四條之規定。但兩造均為法人或商人者，不在此限。

第 436 條之十

依小額程序起訴者，得使用表格化訴狀，其格式由司法院定之。

第 436 條之十一

小額程序，得於夜間或星期日或其他休息日行之。但當事人提出異議者，不在此限。

第 436 條之十二

第四百三十六條之八所定事件，依法應行調解程序者，如當事人一造於調解期日五日前，經合法通知無正當理由而不於調解期日到場，法院得依到場當事人之聲請，命即為訴訟之辯論，並得依職權由其一造辯論而為判決。

調解期日通知書，並應記載前項不到場之效果。

如何辦理房屋租賃契約公證

[推到 Facebook](#) [推到 Plurk](#) [推到 Twitter](#)

房屋出租訂立書面契約，經過公證之後，對於房客交還房屋，給付租金及違約金，房東返還押租金等事項，不須訴訟就可請求法院強制執行。雙方權利獲得保障，糾紛也可避免，聲請手續如下：

1. 請向轄區地方法院公證處服務台購買公證請求書一份，每份二元（新台幣，以下同）。

2. 請求書之填寫方式：
 - a. 填明請求人即出租人、承租人雙方（承租人覓有保證人時，填在承租人之後）姓名、年籍、身份證統一號碼及地址。
 - b. 「請求公證之法律行為或私權事實」欄內，僅須填寫「當事人間訂立房屋租賃契約，請求公證」。
 - c. 「約定逕受強制執行」欄內，分別寫明需要強制執行的標的，如「租賃期滿交還房屋」、「給付房租金及違約金」、「返還押租金」等。
 - d. 最後由請求人雙方簽名蓋章，並記明年月日
3. 請求書寫好後，交公證處收件登記，分由公證人辦理。
4. 請求人均應攜帶國民身份證及印章，出租人並要帶房屋稅單。請求人如係公司法人請攜帶公司執照、營利事業登記證、（複印本亦可）負責人身份證、公司及負責人印章。
5. 請求人（公司、商號、法人之負責人）本人不能到場，可以委任他人代理，但要提出經請求人本人簽章之授權書。
 - a. 提出之授權書，應以下列方式之一證明之：
 - A. 經公證或認證。
 - B. 經有關公務機關證明：包括村、里辦公室、請求人任職之公務機關、現服役之部隊或現服監之監所機關等。
 - C. 於境外作成者，經中華民國駐外使領館或經外交部授權之駐外機構或經其他有權機關授權之團體證明。如係在外國作，須經駐外館處證明，並得請外交部複驗；如係在大陸地區作成，須經海峽交流基金會證明。
 - D. 外國人或居住境外之人作成者，經該國駐中華民國使領館或經該國授權之機構或經該地區有權機關授權之團體證明。
 - E. 授權書附有請求人之印鑑證明書者（須半年內，向戶政事務所申請），授權書上之印文與該印鑑證明書上之印鑑須相符。
 - b. 前項第5點之印鑑證明書，在「公司」部分，因公司主管機關經濟部於民國八十七年四月一日起停止核發，為因應實際需要，依司法院87、7、10(87)院臺廳民三字第15392號函內容：行政機關停止核發公司及其負責人印鑑證明後，公司委任代理人辦理公、認證事件時，如未提出經公證人公、認證或經舊公證法第二十二條第二項所定機關、商會、村、里辦公處等單位證明之授權書者，公證人不得逕予拒絕受理，而應命請求人提出下列證明文件以替代印鑑證明書之使用：
 - A. 公司登記主管機關最近六個月內所核發公司設立（變更）登記事項卡副卡正本，及加蓋相同公司及其負責人印鑑章之影本，正本核對無訛後發還，影本附卷存參。
 - B. 公司設立（變更）登記事項卡副卡正本核發後已逾六個月，除檢附該副卡正本核對外，須再檢附公司登記主管機關最近三個月內核發之公司設立（變更）登記事項卡抄錄本及聲請抄錄或准予變更等相關證明文件。核對無訛後，正本發還，抄錄本及聲請抄錄或准予變更等相關證明文件附卷存參。

6. 所需租賃契約書，請求人如有自備至少攜帶三份，如未準備，可利用公證處印製的契約，每三份三元。
7. 依公證法第八十條規定，公證人認為必要時須至房屋所在地實際體驗。
8. 應繳公證費為：就租金總額或房屋課稅現值二者比較，取較高者，再加上保證金額，即為公證請求標的金額。如請求標的金額在二十萬元以下者，則公證費用為一千五百元整（因為每件租約均附有強制執行效力）；逾二十萬元至五十萬元者，公證費用為三千元整；逾五十萬元至壹佰萬元者，則公證費用為四千五百元整；逾壹佰萬元至貳佰萬元者，則公證費用為六千元整。其餘可參考司法院網站。

台灣台北地方法院最新公告公證費用網址：
<http://www.judicial.gov.tw/JYC/TTPD/tpd-a6.txt>

另就大台北地區辦理租約公證的法院，其地址、電話及轄區詳如下：

- 《台北地方法院》
- 《士林地方法院》
- 《板橋地方法院》
- 《基隆地方法院》
- 《桃園地方法院》
- 《新竹地方法院》
- 《苗栗地方法院》
- 《台中地方法院》
- 《南投地方法院》
- 《彰化地方法院》
- 《雲林地方法院》
- 《臺灣嘉義地方法院》
- 《臺灣臺南地方法院》
- 《高雄地方法院》
- 《屏東地方法院》
- 《臺東地方法院》
- 《花蓮地方法院》
- 《宜蘭地方法院》
- 《澎湖地方法院》
- 《金門地方法院》

【行動指南】電話公佈欄

[推到 Facebook](#) [推到 Plurk](#) [推到 Twitter](#)

【法律諮詢服務】

若您生活上有任何租屋法律問題需要協助，請多利用下列之義務法律服務的管道解決。

崔媽媽法律義工團》

台北市政府聯合法律服務中心》

台北市律師公會》

政治大學法律服務社》

台北大學法律服務社》

東吳大學法律服務社》

輔仁大學法律服務社》

東海大學法律服務社》

文化大學法律服務社》

◆其他縣市：可利用 104 查號臺洽詢當地的律師公會

【土地登記簿謄本】請向土地所屬之地政事務所申請。

松山地政事務所》

古亭地政事務所》

建成地政事務所》

士林地政事務所》

中山地政事務所》

大安地政事務所》

◆其他縣市：可利用 104 查號臺洽詢當地的地政事務所

【國宅部門】

輔助人民貸款自購住宅與申請承租國民住宅

承辦單位：國宅處第三科（輔貸自購）、住管中心（申租）

地址：台北市羅斯福路一段 8 號 10 樓
電話：國宅處第三科 (02)2321-1828/2357-2837
住管中心 (02)2357-2897
網址：<http://www.phd.gov.tw>

【建築、都市計劃】

《台北市都市發展局第二科》

服務項目：1)讀都市計劃圖
 2)圖套繪
 3)都市計劃證明
時間：比照一般上下班時間
地址：台北市市府路一號
電話：(02)2725-6171
網址：<http://www.planning.taipei.gov.tw>

《專業者都市改革組織》

服務項目：都市計劃問題
電話：(02)2368-6455
地址：台北市羅斯福路三段 274 號 2 樓
網址：<http://www.ours.org.tw>

《財團法人台大建築與城鄉研究發展基金會》

服務項目：都市計劃問題
電話：(02)2366-0533 傳真：(02)2366-0556
地址：台北市大安區基隆路四段一四八號四樓
網址：<http://tbpf.oop.com.tw/>