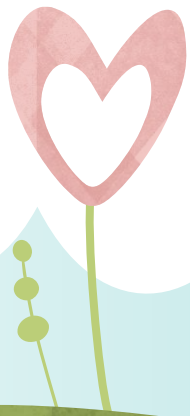




賃居常見問題



還沒簽約、入住可否拿回定金？

➤ 根據民 § 249 【定金之效力】

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。

➤ 建議：交付定金前請三思，交付訂金請記得簽立收據

房東口頭答應要給的設備，事後又未履行承諾， 可以如何爭取？可否以此原因終止租約？

- 房客得依諾成契約，催告房東限期給付之。如房東未限期提供者，因非契約主要給付義務之違反，房客應不得終止或解除契約。如欲保障房客權益，應於立約時載明設備品名、數量，及未提供之效果，以免爭議。
- 終止租約權利之行使，應依法律或契約之規定，**除非明訂於租約**（例：「甲方願提供（增設）熱水器及冷氣機各一台，如有違約乙方得終止租約。」），否則，**房客不得據此理由終止租約。**

哪些設備在自然使用狀況下損壞，可以請求房東來維修？若房東遲遲未修，該如何處理？

- 房東在所租賃房屋提供之設備，例如：電視、冰箱、冷氣、熱水爐、電燈、電風扇、門窗…等，如非可歸責於房客故意或過失原因之損壞者，依民 § 423、§ 429，房東應負修繕義務。
- 房東未依約修繕，依民 § 430，房客可選擇自行修繕（費用由房東負擔或自次月租金中扣抵），或終止租約。
- 建議：催告房東限期修繕之聯繫紀錄，以及修繕收據應完整保留，以利扣抵次月租金。

承租分租的套房，房東會常帶其他人來看房子，且擅自開啟我們的房間給新房客看，我們是否有權反對並自行換鎖？（若與房東同住的分租房客，是否可以將房間門鎖換掉？）

- 分租套房後，該部分空間即為房客合法占有使用，房東非經房客同意，不得擅自開啟，違者有觸犯刑法第306條—侵入住居罪之嫌。
- 除房東有正當理由，如依民法 § 429 II 表示其「為保存租賃物所為之必要行為（例：檢視屋內電線、電路、電器、瓦斯等用品之安全時）」外，房客有權拒絕；房客如欲「換鎖」保障隱私亦可，但租期屆滿時，應注意負責「回復原狀」。

多人合租，由其中一人代表與房東簽約，但其中一位室友搬走後，房東要求房客要付全部的租金是否合理？

- 多人合租同一房屋，而「房屋之全部租金」由數人分擔者，雖其中一人搬走，房東要求其餘房客負擔全部租金，應有理由。（但如數人分別與房東簽約分租特定房間者，因有各別之租賃關係，個別房客即無分擔他人【搬走之室友】租金之義務。）
- 建議：若為多人合租同一房屋，合約書請各自簽或是將所有人的姓名資料皆填寫於合約書上，並註明房間及房租分配。