

甲擁有座落於台北市某公寓大廈之A區分所有建物一間（以下稱A屋，A屋之用途為住家，基地土地之使用分區為住宅區），及與他人共有B地一塊，甲將A屋出租與丙，試問：

Q1：

如甲丙雙方之租賃期間約定為二年，但甲丙雙方僅口頭約定相關事項並未訂立書面之租賃契約，則此租賃契約是否成立？如果租期為七個月則是否有影響？

A1：

1. 依據民法第422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。由於甲丙雙方係以口頭約定租賃期間並未簽訂書面之租賃契約所以依前述之規定，視為不定期限之租賃契約。
2. 依據民法第422條的反面解釋，甲丙雙方口頭約定7個月租期之租賃契約不須簽訂書面之租賃契約。

Q2：

如甲丙雙方之租賃期間約定為六年（有訂立書面），在租賃期間屆滿前甲將A公寓售與丁，則丁是否可要求丙搬家？

A2：

1. 依據民法第425條地1項之規定：出租人於租賃物交付後，承租人占有中，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。此即俗稱之買賣不破租賃，是對於承租人之保障，但是同條第2項復規定：「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」，由於甲丙雙方之租賃契約租賃期間已逾5年，如果該租賃契約未經公證，丁可要求丙搬家。

Q3：

如甲將A屋出售予丁，則丙可否主張優先承買權？

A3：

不可以，因為法律沒有規定丙有此權利。

Q4：甲如果擔心丙會積欠租金或屆期不搬家請問有何預防方式？

A4：

甲丙雙方可以去辦理租賃契約之公證，並依照後述之規定辦理，公證法第13條之規定：「當事人請求公證人就下列各款法律行為作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之：

1. 以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者。
2. 以給付特定之動產為標的者。

3. 租用或借用建築物或其他工作物，定有期限並應於期限屆滿時交還者。
4. 租用或借用土地，約定非供耕作或建築為目的，而於期限屆滿時應交還土地者。

前項公證書，除當事人外，對於公證書作成後，就該法律行為，為當事人之繼受人，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。

債務人、繼受人或占有人，主張第一項之公證書有不得強制執行之事由提起訴訟時，受訴法院得因必要情形，命停止執行，但聲請人陳明願供擔保者，法院應定相當之擔保額，命停止執行。」。

Q5：

假設甲丙雙方之租賃契約並未對丙可否將A屋轉租做任何之約定，如丙未得甲方之允許將A屋之一部份轉租予戊，則甲可否終止租約？

A5：

依據民法第443條第1項的規定：「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。」，一般而言租賃物多為房屋多為房屋，故丙可將A屋之一部份轉租予戊。

Q6：

如果A屋是凶宅丙應如何主張權利？

A6：

由於凶宅屬物之瑕疵，丙可以依民法第347條的規定準用第359條的規定得主張終止契約或請求減少其租金。

Q7：

如果A屋是輻射鋼筋屋，雙方簽訂租賃契約時甲曾告知丙，丙並無異議，後來丙聽說輻射鋼筋屋對於人體會有危害於是又向甲提出終止租約之要求是否有理由？

A7：

依據民法第424條的規定：「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。」，由於輻射鋼筋屋對於人體會有危害，故丙可依上述規定終止契約。

Q8：

丙在A屋進行犬隻繁殖及交易，造成鄰居住戶之不滿甲應如何處理？

A8 :

1. 依據民法第438條的規定「：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。」，由於A屋用途是住宅，不可進行犬隻繁殖及交易，並之行為已違反前述規定，如經阻止而仍繼續為之者，甲可得終止契約。

2. 另丙亦違反建築法第77條第1項的規定，未維護建築物合法使用與其構造及設備安全，依同法第91條之規定地1項的規定，可處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除。不可不慎

Q9 :

如果A屋漏水及浴室馬桶損壞，丙通知甲修繕但是甲遲遲未為處理丙應如何主張權利？

A9 :

依據民法第423條的規定：「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。」依據民法第429條的規定：「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。」，所以丙應通知甲修繕，如果甲遲遲未為處理，依據民法第430條的規定：「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。」，上述規定可供參考。

Q10 :

丙因A屋潮濕故在上班出門時均打開除濕機，但某日出門後除濕機故障致A屋失火損失60萬元丙應否負賠償責任？如果除濕機係丙之妻乙打開致失火結論有無不同？

A10 :

依據民法第434條的規定：「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。」，如果丙上班出門時均打開除濕機的行為，構成重大過失（指顯然欠缺一般人之注意能力），丙始須對於出租人負損害賠償責任（換言之，如果不屬於重大過失則無庸負責）。如果除濕機係丙之妻乙打開致失火，依據民法第433條的規定亦應對於承租人負損害賠償責任。

Q11 :

租期屆滿之前丙突然過世其唯一之繼承人乙是否有權終止租約？

A11：依據民法第452條的規定：「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。但應依第四百五十條第三項之規定，先期通知。」，故丙可提前終止租賃契約，但應依規定先期通知。

Q12：

丙如積欠租金甲可將其置於屋內的電腦電視品拍賣受償？

A12：

依據民法第445條的規定：「不動產之出租人，就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。但禁止扣押之物，不在此限。前項情形，僅於已得請求之損害賠償及本期與以前未交之租金之限度內，得就留置物取償。」，故甲可將其置於屋內的電腦電視品拍賣受償

Q13：

如果甲丙曾於租約約定可提前終止租約但是未約定應多久以前通知請問應如何處理？

A13：

依據民法第453條的規定，應依第450條第3項之規定，如以一個月定期之復租金的期限者，提前一個月先期通知。

Q14：租期屆滿前如甲已不欲續租與丙是否應提前通知？如租期屆滿後甲丙未另訂新約丙仍繼續使用A屋並給付租金雙方之權利義務是否會發生變化？

A14：

1. 民法第451條的規定：「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。」，如租期屆滿後甲丙未另訂新約丙仍繼續使用A屋並給付租金與甲，依上述之規定視為以不定期限繼續契約，即成為不定期租賃契約，不可不慎。
2. 依實務之見解，如甲已不欲續租與丙提前通知丙不再續租，亦屬於民法第451條所定之「即表示反對之意思者」的情形，特此說明。

Q15：

對於B地之出租部分共有人不同意請問應如何處理？

A15：

依據民法第820條第1項的規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」，故可依據上述方式處理。