**【校外租屋常見問題Q&A】**

***Q：房東收多少押金算是合理呢?***

A：

為防止房東向房客要求過高的押金，土地法第99條第一項規定：「前條

擔保之金額，不得超過二個月房屋租金之總額。」，因此二個月的租金，為收取

押金的法定最高上限。但若房東已經收取超過二個月之押金時，房客該怎麼辦呢？土地法第99條第二項規定：「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。」換句話說，房客可以將某一期應交付的租金，扣除超過額度後，再付給房東。

***Q : 定金、押金、租金三者有什麼不同？***

A：

定金：是契約履行前的一種承諾，通常是在看屋後房客有意承租，房東亦願出租給他，房客會預先付給房東一定數量的金額，用來肯定雙方均會履行租約的一種承諾。民法第248條規定：「訂約當事人之一方，由他人受有定金時，推定其契約成立。」

押金：在法律上正式名稱為『押租金』，而通常一般又稱之為押金、保證金、擔保金…等，其目的是為了擔保房客租金的給付、房客對房子所造成損害的賠償，以及在租約期滿時房客按時返還房子。

租金：向房東承租房子，必須定期支付的金額，直到租期期滿為止，通常有每月一付、每季一付、每學期一付等等定期支付方式。

***Q:未成年人所簽的契約有效力嗎？需要第三保證人嗎？***

A：

民法第12條：滿20歲為成年。因此未滿二十歲之未成年人，訂約時最好得到父母、法定代理人或監護人的同意，簽約時由父母擔任連帶保證人，較能讓房東安心租給未成年的學生。但若有事實足以認定，租屋是該未成年人日常生活所必需，依民法第77條但書規定，即使未得到父母同意，租約仍是有效。

***Q：如果房子出現漏水的情形、房東所提供冷氣壞掉了，應該由房東還是***

***房客負責修繕處理?***

A：

依照民法第429條規定：租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由房東負擔。也就是對於『租賃物』，原則上都是由房東負責維修，不過一般而言，所『租賃物』是指房東與房客簽約時所指的租賃標的物，也就是指房子本身而言，因此房子有漏水的狀況，應該由房東負責修繕。

***Q:已告知房東有設備需要修繕，但對方一直遲遲未處理，該怎麼辦？***

A：

通常碰到需維修的狀況時，大都會先以口頭上通知房東前來修繕，但當發現房東有拒絕或是拖延不來處理時，這時就可以寫存證信函告知房東前來修繕（存證信函範例），若房東仍是不予理會，在約定期限過了後，房客可以根據民法第430條要求終止租約或是自行修繕。若房東願意由您自行修繕處理，建議您，在請人修繕前最好還是先行估價，將費用告知房東，以避免因對修繕費用認知有差距，讓房東拒絕支付而產生糾紛。在修繕完成後，則須備齊所有憑證以便對房東報帳，進行租金扣抵。

***Q:房東說為了安全起見，以防萬一有突發狀況，想留有一份備份鑰匙，以備不時之需可以使用，房客可以拒絕嗎？***

A：

房東擔心房客忘了關水電瓦斯或是有什麼突發狀況，不放心的想進去巡巡看看，所以會要求留有一支備份鑰匙，當然，房客是可以拒絕房東留有備份鑰匙的權利，但房客最好能提供讓房東安心的保證，將房東的房子視做自己的家般的維護，房東的擔心害怕若能減少，就不會一再的要求要去巡視才放心。

***Q：房客突然中途退租，可以要求違約金嗎?***

A：

訂定有期限之房屋租賃，房客若出於個人事由要中途退租，是屬於違約行為。在租賃契約，一方有違約行為時，該項違約行為要不要支付違約金？其實，這完全是看租賃契約中是否已經有事先約定違約金，租約若沒有約定，就不會產生所謂「違約金」，更不會有「要不要支付違約金」的問題。

***Q:房東要賣房子，要求我們即刻遷離，我可以不搬嗎？***

A：

民法第425條「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。」

此謂「買賣不破租賃」，即租賃關係對新屋主仍然存在，房客仍得使用至租期屆滿。房東請您先行遷離，因是希望有個單純的環境較能順利的將房子賣出。因此，您若是不願遷離，則可主張民法前揭買賣不破租賃之規定，但亦提醒您如房東仍將房屋出售，請確定自己的押金是否已順利移轉給新屋主，並向新屋主提示租約以明權利義務。