

如

何

租賃房屋？

孫濂吾

「衣、食、住、行」是我們每天所必需遇到的問題，其中尤其是住的問題，由於許多人白己沒有房地產而必需向人租用，因此往往會發生許多糾紛。

這裏就從法律上的規定，告訴讀者們一些租賃房屋的法律常識。
當我們向別人租房時，最好能和房東訂立一張書面契約。
租賃房屋在法律上是一種契約行為，就是房東把房子租給房客使用，而房客依契約規定交給房東一定的租金。
雙方訂立書面契約有兩種好處，第一是可以避免房東隨便要房客搬家，其次是可以避免房東任意增加房租。
根據民法的規定，租房子超過一年以上時應該有書面字據的契約；如果沒有書面契約時，就要當作不定期限的租約。

不定期限的租約，房東與房客都可以隨時終止契約；房客可以隨時搬走，房東也可以隨時要房客遷出。所以除非房客想要搬家不願長住，否則最好是訂立書面契約。
我國民法規定，凡是訂有一定期限的租約——兩年或是三年——，房東在期限中不能隨便提高房租。

這也是訂立書面契約的好處。
不過民法規定租房子的契約最久不能超過二十年，如果訂定了一百年的租約，法律上仍然只能認為是二十年。

房客租用了房子只是使用而已，房子仍然是房東的。因此房子的一切稅捐應該由房東繳納，房客不必付，如果房子需要修理時，也應該由房東來修理。房東如果不修理，房客可以自己僱工修理，然後把費用在房租裏面扣除，或者是因而終止契約搬家。

如果房子有了毛病，可能會對房客有危險，例如房子要倒塌或是傾斜等，房客可以終止契約搬家，無論是訂了幾年的契約都可以因而終止。如果租金已經預先交付了，還可以向房東要回來。
租房子的契約終止之後，如果房客曾經交付過押金，房東必須完全歸還給房客。同時如果房客在



來自世界各地
克服傷風的

八個剋星!!

中縣驗許5306號

強力 傷風克 Grippetin-S

當您覺得有發熱及咳嗽之感，四季感冒、流行性感、鼻炎、咽頭痛、支氣管喘息、咳嗽、頭重、偏頭痛、神經痛、關節痛等病症的時候，請立刻招呼我們，我們每一個人都負有重大的任務，看!!我們八個人團結起來的力量是多麼的強大啊!!

租用房子時，曾經自己花了本錢，在房子中加添了設備時，也可以要求房東給予合理的補償。
譬如房客為了清潔衛生，加添抽水馬桶衛生設備，到了契約期滿以後，就可以向房東要求償還合理的費用。但是房客加添房子的設備時，必需房東當時沒有加以反對，如果房東曾經反對而房客仍然增添了設備時，就不可以再向房東要求補償。
還有，除非在租賃契約中訂了相反的規定，房客可以把房子的一部份轉租出去，但不能把租來的房子全部轉租出去，否則房東可以隨時要求房客搬家退租。

租賃契約訂立之後不管房客是否已經搬進去住，房東可以要求房客依據契約的規定繳付房租。如果契約中沒有註明付房租的日期時，應該依照一般的習慣以每月初一或三十為繳付租金日期。
如果房客不付房租，房東可以催討，房客不付房租超過兩期以上時，房東可以退租並且要求房客搬家。

房客租用房東的房子，應該好好的住用，不可隨意加以破壞，否則房東可以要求房客賠償。
法律上規定，房客對於租用的房屋應該盡到最大的注意去愛護。至於房子因為失火而毀損燒掉是否需要房客賠償？法律上規定除非失火是由於房客的重大過失所造成時需負賠償之責，否則不負賠償責任。