輔仁大學法律學院法律服務中心

法律諮詢服務表

■網路諮詢　□面談諮詢

<table>
<tr><td>申請人姓名</td><td>邱○○</td><td>性別</td><td>女</td><td>申請日期</td><td>104.9.8</td><td>案件編號*</td><td>E104003</td></tr>
<tr><td>電郵信箱</td><td>○○○○</td><td>連絡電話</td><td>○○○○</td><td>身分類別</td><td colspan="2">□校外民眾□本校學生
□本校教職員</td></tr>
<tr><td>案情主要發生時間</td><td colspan="7">104 年 6 月</td></tr>
<tr><td rowspan="2">案情涉及當事人、關係人及代稱</td><td colspan="3">當事人</td><td colspan="4">關係人</td></tr>
<tr><td colspan="3">甲：本人（承租人）
乙：房屋出租人</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>案情主要法律事實</td><td colspan="7">一、103 年 7 月甲乙簽訂房屋租賃契約書（使用訪間書局買的製式合約書)，租約於 104 年 6 月 30 日到期。
二、每月房租以匯款或轉帳方式付費至今仍持續這種方式。只是 6 月 30 日租約到期後，雙方至今尚未簽定新的租約。</td></tr>
<tr><td>法律諮詢問題</td><td colspan="7">一、請問若沒有簽租約，甲方會有權益受損的問題嗎？
二、押金退回，或是臨時要退租會有違約金的問題嗎？或是其他應注意事項？</td></tr>
<tr><td>法律諮詢回覆意見*</td><td colspan="7">針對本案申請人所主張之法律事實及所諮詢之法律問題，本中心法律諮詢回覆意見如下，謹請參考：
一、相關規定
（一）一般契約之成立要件
一般契約的成立，依據《民法》第 153 條第 1 項規定，只要當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。所以原則上房屋租賃契約的成立，因法律並未特別要求要以書面方式為之，所以只要雙方當事人對於租賃內容的重要事項，例如租金及租賃物等，雙方意思表示一致的情形，租賃契約仍然可以有效成立。
（二）房屋租賃契約之期限
1、房屋租約雖不必然要以書面簽定，但依《民法》422 條規定：「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</td></tr>
</table>

租賃。」因此，如果口頭約定續租租期超過一年卻未簽書面契約，依法將被視為不定期租約。

2、再者《民法》第 451 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。」因此，倘於原租約期滿，出租人未於合理的時間內即時表示反對的意思，不論有無收取租金，均可能依法視為不定期契約。

（三）不定期租賃契約之終止

1、未定期限的租賃契約，依《民法》第 450 條第 2 項規定，各當事人得隨時終止契約，因此雙方原則上可以隨時終止租約。

2、惟《土地法》第 100 條規定：「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。」因此，出租人對於不定期租賃契約，須符合前開 6 款事由，始得終止租約。

3、所謂收回自住，非僅限於收回供自己居住之用，並包含收回以供自己營業之使用者在內。又租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院 101 年度台上字第 1152 號民事判決參照）。因此，如果出租人確實有收回自己居住或營業使用之事實者，仍得終止不定期租約。

二、問題回覆

（一）關於問題一

原本定期租約於約滿後，出租人未於合理時間內即時表示反對的意思通知承租人，則雙方租約將視為不定期租約，出租人倘欲終止租約收回，將受到《土地法》第 100 條的限制，雖然較為不利，不過出租人只要符合《土地法》第 100 條 6 款事由之一，仍得隨時終止租約。此外，倘出租人將房屋所有權轉讓他人，而房屋租賃契約係未經公證之未定期限情形，依《民法》第 425 條第 2 項規定，新所有權人得不受原租賃契約之拘束，而得逕向承租人主張返還房屋。

（二）關於問題二

定期租約轉換為不定期租約，其原先押金仍有擔保承租人責任的性質，所以得於不定期租約終止後，視承租人責任有無須以押金扣抵情事，俟清算結果依規定返還。

至於不定期租約承租人依《民法》第 450 條第 2 項規定得隨時終止，原則上不生違約問題。

備註：

一、為保障申請人及關係人個人資料安全，本中心悉依個人資料保護法辦理法律諮詢服務作業。申請人填寫本表時，請詳閱《輔仁大學法律學院法律服務中心法律諮詢服務作業說明》。

二、標記「*」號欄位，係由本中心填寫。

三、本中心法律諮詢服務之內容係由申請人提出與主張，本中心不負查證及擔保責任。

四、本中心法律諮詢回覆意見，係公益性無償針對申請人所提法律問題提出諮詢性回答，僅單純提供申請人個人參考，不得用作訴訟或其他用途；申請人亦不得以本諮詢服務有瑕疵為由向本中心主張任何法律責任。