

不怕惡租客 寄存證信函自保

2019年10月30日

【黃政嘉／台北報導】租房怕壞房東、也怕惡租客，房東如遇到長期欠租，又不搬走的房客，該怎麼自保？專家建議，為怕官司訴訟冗長，簽訂契約可協議以7天拖欠期約定，15天後再請房客遷離，還能扣留1個月的押金當作違約金，或在合約中協議立即中止租約的狀況，律師則表示，趕離房客通常會循法律途徑，由出租人寄發存證信函，告知房客將終止租約，並要求限期搬遷。



碰上惡房客又怕官司訴訟冗長，專家建議，租約可協議以7天為拖欠期約定。資料照片

協同證人錄影存證

租賃住宅服務商業同業公會顧問傅韋豪表示，遇到房客長期欠租，打民事訴訟耗時冗長，考量還有2個月押金，通常需欠租4個月以上，才可能獲法官採用，訴訟過程最快也要半年，加起來至少10個月，若月租3萬元算，相當於30萬元拿不到，建議雙方約定租金欠拖期為7天，透過約定縮短訴訟耗時期程。

7天一到，再7天寬容期限，但可寄存證信函催討，並約定第15天進屋點交，並找第二人當證人，例如找清潔阿姨，從1樓開始開啟手機錄影存證，並開啟飛航模式不間斷錄影，進入屋內逐一確認屋況，再由清潔阿姨打包裝箱，把物品存放管理室，或寄至房客戶籍地址。傅韋豪表示，要請走欠租較久的房客，若無經驗，最好找相關租賃公會協助調解，或委託代租代管業者服務，轉移被告風險。

換門鎖有違法風險

經營臉書粉絲團「厝邊好律師」的律師林子翔則表示，社宅租賃規約採扣點制，和民間出租規範不太相同，一般遇到長期欠租，又不配合搬走的房客，通常會循法律途徑，出租人先寄發存證信函，告知房客將終止租約，並要求限期搬遷，藉存證信函當自保證據，如租戶仍未搬走，可提「遷讓房屋訴訟」。

租約終止後，屋內如有遺留物品，房東可以等值物件充抵積欠租金權利，或視作廢棄物處理，一般租賃內條款註明，租客未繳租金達 2 個月，房東終止租約後進行上述行為，在法律上比較站得住腳。若房東直接換門鎖讓租客進不去，恐有違法風險。