

## 提前解租約 任一方違法 皆可終止

2017年03月18日

房東不盡修繕責任 房客未授權擅自轉租

【陳建宇／高雄報導】坊間常傳出租屋糾紛，有些事情可以忍，但有些不行，在什麼樣的狀況下，租客或房東可以要求提前終止租約呢？律師指出，除了雙方在合約明定的項目外，只要是違法的行為，經催告不改善的話，都可以提前終止租約。



若房東或房客有違法行為，另一方都可以主張提前終止租約。唐郡威攝

提前終止租約的權利並非房東或租客專有，昭明法律事務所律師何曜男表示，若任一方有出現違法行為，另一方都可以要求提前終止租約。以租客來說，若是屋況不足以繼續使用，導致租客權益受損或房屋出現重大瑕疵，租客可要求提前終止租約。

崔媽媽基金會義務律師劉琦富表示，例如房子是海砂屋、輻射屋，會造成人體健康受損害，若查證屬實，房客就可以合理要求提前終止租約。



民眾租屋前應該詳細檢查屋況，以免日後發現瑕疵徒增困擾。

### 權益受損也可終止

此外，房東對於出租物具修繕的義務，若經租客告知但不處理，房客也可以要求終止租約。劉琦富舉例，如果出租屋出現漏水的狀況、損害屋內家具裝潢，房東就有義務要進行改善。

若房屋剩餘部分無法繼續使用，房客也可以要求解約。何曜男表示，如房客租的是頂樓加蓋套房，但被檢舉拆除，僅剩下衛浴部分，或是房東出現 1 屋 2 租狀況，損害房客權益，也可以提前終止租約。

而房客出現哪些狀況，房東可以要求解除租約呢？劉琦富指出，常見的是房客非法使用租賃物，房東催告後不改善，房東可以要求終止租約。例如屬於住宅區的物件，房客卻做為商業行為使用，或是房客使用違反法令，如房客租屋後拿來經營「一樓一鳳」這類賣淫行為，房東都可以要求提前解約。

若房客未能繳交租金也很常見。劉琦富表示，通常房客未繳租金達 2 期以上，房東可以用存證信函向房客催告，要求在一定時間內繳交房租，若房客仍未繳納，房東就可以主張結束租約。另外，房客若未經房東同意就擅自將房子另外出租給他人，當起「二房東」，房東也可以要求解約。

## 哪些行為可提前終止租約

資料來源：《蘋果》採訪整理

房東NG行為	房客NG行為
<b>房屋有重大瑕疵</b> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 海砂屋</li><li>■ 輻射屋</li></ul>	<b>非法使用租賃物</b> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 住宅非法當作商業用途</li><li>■ 房客有賣淫、吸毒等行為</li></ul>
<b>不履行房屋修繕義務</b> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 房子漏水不處理</li><li>■ 地板或天花板出現裂縫但不處理</li></ul>	<b>房客遲繳租金</b> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 租金2期以上未繳納</li><li>■ 經催告仍不繳納</li></ul>
<b>房屋存續部分無法使用</b> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 租屋本體遭拆除，僅存浴室可使用</li><li>■ 營業用租賃物無法繼續營業</li></ul>	<b>未經房東同意將租賃物轉租</b> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 房客當二房東</li><li>■ 房客經營日租套房</li></ul>



### 【專家意見】多須訴訟終止租約

有些民眾會將租約帶到法院公證，讓租約具備強制執行的效力，但實務上常見的強制執行，適用於租約期間積欠房租未繳，以及租約到期後房客不搬出這 2 種情形，其餘多數狀況須經由訴訟過程才能提前終止租約。