

租約公證 發生糾紛可強制執行

2017年05月13日

公證時房客與屋主均須出席

【葉家銘／綜合報導】房東最怕租約到期，房客賴著不走或是欠租不繳，房客則擔心當租約到期時房東不願返還押金！其實，如果當初在簽定租約時，雙方有把租約拿到法院公證，一旦發生爭議糾紛、就可以透過法院強制執行，對雙方都有保障。



民眾透過房仲租屋時，可請求房仲與屋主協商，辦理租約公證保障自身權益。唐郡威攝

若租約沒有經過公證，當發生租屋糾紛時，房東房客只能透過調解委員會溝通協商，較為耗時。群義房屋客戶服務暨法務部經理汪靜雯指出，當房客不依約定按時給付租金、違約金或租約到期不願搬離，房東即可透過法院強制執行，可確保權利，若租約屆滿後，房東無故不返還押金，房客也可向法院請求強制執行。

公證費依租金調整

民眾若想辦理租約公證，除了親自到法院，也可透過地方法院所委託民間公證人代辦，收受費用均相同。公證費依契約租金不同而有差異，如

附加強制執行須加收費用 2 分之 1，以年租金總額 20 萬元以下為例，公證須花 1000 元，若載明強制執行，則是 1500 元，一般住家租賃金額常介於 20~50 萬元，收費分別是 2000 與 3000 元。

住商不動產高雄民族大順加盟店經理蔡卓翰指出，公證費與強制執行費通常由房東與房客協議按比例支付，對房東最大保障是若遇到租屋蟑螂，當租約到期房客不想還屋、或扣完押金仍欠租 2 個月，可透過強制執行取回房屋。

汪靜雯提醒，租約公證時，屋主與房客均要出席，若因故無法出席也可簽妥委託書找代理人處理，公證時雙方須攜帶身份證、印章、兩方已簽名的房屋租約，房東也要帶建物謄本，建議可在房屋租賃契約中清楚載明強制執行部分，釐清雙方責任與義務。



對於簽訂 5 年以上長約的租客來說，為合乎「買賣不破租賃」規範，建議主動與房東協商辦理租約公證。



辦理租約公證可到各地方法院或找民間公證人申辦。

租約公證停看聽

項目	內容
目的	◎房東與房客產生租屋糾紛，若事前已辦理租約公證可經由法院以強制執行手段，保障雙方權利
執行方法	◎房東與房客至法院辦理，另可交由地方法院委託的民間公證人代辦
費用	◎公證費依契約租金規模而不同，如附加強制執行須加收費用2分之1 ◎公證費用由房東與房客協議支付比例
注意事項	◎租約公證效力隨租約屆滿而失效 ◎《民法》425條規範，5年以上定期租賃契約而未經法院公證者，若產權移轉，新房東有權解除合約，不受「買賣不破租賃」規範

資料來源：住商不動產、群義房屋，《蘋果》採訪整理



長期租賃建議公證

許多房客為節省開銷、房東為避稅，而不願意將租約拿到法院公證，事實上租屋公證是最有效保證雙方權利的手段。民法 425 條規範未經公證之不動產租賃契約，若租約期限逾 5 年或不定期者，當房屋轉售給新所

有權人後，可不受「買賣不破租賃」限制，若房客有意長期租賃、就更該公證。