

Part 1

簽約前——坦誠相見不隱瞞





1

租房有沒有後悔藥？

—— 定金的性質與返還

恆

輝是個大學剛畢業的小伙子，畢業了半年找工作卻不太順利，也不是眼高手低，只是覺得畢業後的第一份工作非常重要，如果薪資太低而不足以應付日常開銷，實在不太甘心，所以總共面試了十幾間公司。

皇天不負苦心人，前幾天他心裡最想進的公司終於打電話通知他錄取，準備好一切東西後，準備在公司附近找房子租，畢竟剛進公司，擔心如果住得太遠遲到會讓上級主管有不好的印象，他就在公司附近找了一間月租一萬的套房。

「林先生，你有喜歡的話，就先付半個月的定金。我的這間屋況不錯，今天大概有三組人要預約看房，再晚一點可能就租不到了。」

恆輝真心覺得這間房子屋況真的不錯，採光好，又已經重新整理粉刷，離公司也不遠，想了一會兒就跟房東說：「那我去樓下領個錢。」

到了提款機前，熟練的打出密碼，查了查餘額，螢幕顯示的數字讓他不禁皺了眉頭。「幸好已經找到工作，不用坐吃山空了。」恆輝喃喃自語道。直接按了提款金額五千元，上了樓交給房東。

「房東先生，麻煩給個收據吧？」恆輝客氣地說。

房東先生一聽到要收據，口氣立刻一百八十度大轉變，說：「我這房子租了十幾年，從來沒給收據的。」

「不給收據，那就算了，我再找吧。」恆輝嘴巴上雖然這麼說，但心裡還是有點擔心，如果真的租不到這間，那得多花好多時間去找其他房子。

房東先生手捏著五張藍色的鈔票，躊躇著該不該放手。

「好啦，看你那麼有誠意，我寫一下給你啦！」

恆輝把有房東簽名的收據小心翼翼的摺好夾在皮夾裡，準備回家收拾行李，搭往回家的火車上，手機突然出現（02）的不知名電話號碼。





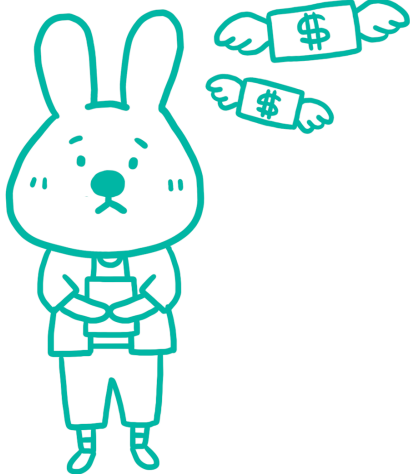
「你好，這裡是中林企業集團總部，請問是林恆輝先生嗎？」

「是，我是。」

「是這樣的，您原本已經錄取我們台中分公司的職位，但我們總公司的主管覺得你的學經歷都還不錯，想請你到台北總部上班，薪水也會加五千元，不知道你的意願？」

「嗯，這個……」這應該不是詐騙電話吧？在這個處處可能會落入詐騙陷阱的社會，恆輝會閃過這個念頭也不是沒有原因的，不過對方也安排了台北總部的會面時間，應該不是詐騙，只是恆輝一時之間不知道該怎麼回覆，也覺得這是個大好機會，不好好把握就太可惜了，決定先北上了解狀況後，再做打算。

「糟糕！忘記我已經把定金給房東了，該怎麼辦是好？」恆輝翻開剛簽好的收據，不知道該怎麼辦。





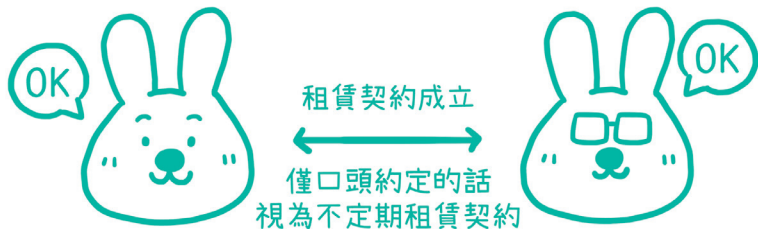
老派貓變法術

當恆輝給付租賃契約的定金（坊間常寫為訂金，要視雙方當事人對於收這筆錢的目的、用途來區分性質）給房東時，依《民法》第248條的規定，就**推定租賃契約成立了**。但是恆輝沒有跟房東簽訂書面的也算租約成立嗎？

租賃契約性質上屬於諾成契約，就算只有雙方口頭同意，租賃契約還是已經成立，只是依《民法》第422條的規定，沒有用書面約定的租賃契約，只要租期超過一年，就視為不定期限的租賃契約。

一、什麼是不定期限的租賃契約呢？

所謂不定期限的租賃契約意思就是指房東和房





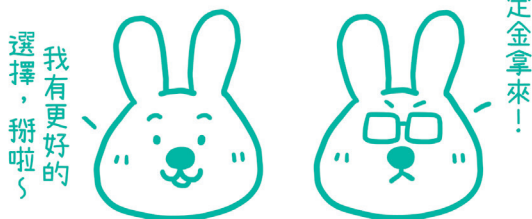
客就租賃期間沒有約定期限，依照《民法》第450條第2項本文的規定：「租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約。」房客要終止租約，要在一個月前通知（視租金繳納期間不同，如果是半個月繳，就提前半個月通知），但如果房東要終止租賃契約的話，還必須受到《土地法》第100條的拘束，在房客有違約或是房東要收回自住的情形下，才能終止契約收回房屋，所以，既然租賃契約已經成立，那雙方就應該要依契約履行。

如果有不能履行的狀況，必須要區分「不能履行的情況」是誰的原因造成的，來決定後續如何處理，常發生的情況有三種：

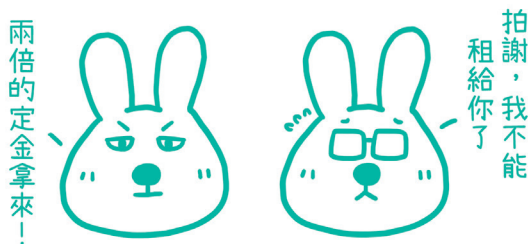
- (一)可歸責房客的原因不能承租：比方說房客不想租了，或是看到更好的房子反悔，那麼依《民法》第249條第1項第2款的規定，房東可以主張沒收全額的定金。
- (二)可歸責房東的原因不能租給房客：比方說房東把房子另外租給他人，或是反悔不想租，那房客可以請求房東返還兩倍的定金。
- (三)不能歸責給房東或房客的原因導致不能履行：比方說地震把房子震垮、颱風

把頂樓加蓋的房子屋頂吹走等等，這時房東必須要把定金全額返還給房客。

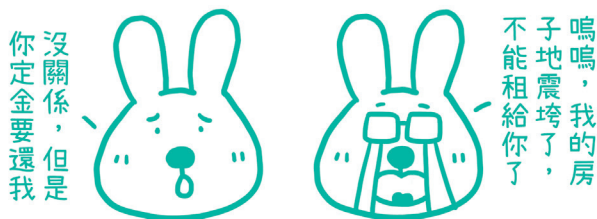
1 可歸責房客的原因不能承租



2 可歸責房東的原因不能租給房客



3 不能歸責給房東或房客的原因導致不能履行





有的時候看房子，在時間匆促的情況下，往往沒辦法確認屋況或周遭環境就被迫要做決定，建議各位房客在付定金的時候，千萬不要衝動，依照住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項，房客至少有三天的一「契約審閱期」，除非百分之百確定要租，不然定金的金額不要一次給付太多，否則有不可預料的情形發生，定金可是無法拿回來的。

還有，房客給付定金一定要記得拿收據，過去就曾經有房客太相信房東，在沒有其他人在場的情況下，就把大額定金拿給房東，結果房東事後不認帳，就算上法院，在沒有證據的情況下，很可能也會鐵羽而歸。

所以記得，正所謂「凡走過必留下痕跡」，「凡付錢一定要拿收據」，為了避免房東用「沒有收據」來推託不願開立收據，聰明的房客其實也可以先把定金的單據準備好，一手交定金、一手交收據。

提供收據範本給讀者們參考！

如果房東推託不願簽名，就叫房東用傳簡訊方式，傳到你的手機內容大概就用「房東某某於一〇八年〇〇月〇〇日收受房客林恆輝之定金新台幣

收據

茲因房東某某某願將○○市○○區○○路○○號○○樓之房屋出租予林恆輝先生。另由林恆輝先生當場給付新台幣 元現金與房東某某某先生作為定金，並以此據為憑。

中華民國 108 年○○月○○日

元」也可以作為日後之證據。

但如果房東連簡訊都不願意發給你，你就要認真想想，配合度那麼低的房東，到底是什麼隱情呢？如果連一開始最起碼的定金收據都不願意開給你，那未來租房子有什麼問題，我看房客大概也是狗吠火車沒人理，聰明的房客應該要打退堂鼓了。

二、定金該給多少才合理呢？

定金該給多少才是合理，本書認為可以考慮《租賃專法草案》中，**月租金百分之十為原則，最高不得超過月租金百分之三十**，是一個不錯的標準可供租賃雙方考慮，以月租一萬元來說，訂金應該是一千元至三千元。





對房東來說，不管是收受定金或是保留金，其實也算是一種篩選房客的機制，房客選房子，房東當然也可以選房客。在定金這個契約前階段時刻，可以讓房東們大致瞭解房客對於契約履行的嚴謹度，如果是屬於輕率、衝動訂約的人，想必未來也可能會輕率毀約，為了將來履行租約的順利，還是勇敢的放生吧。

這個案子裡，恆輝雖說是因為工作調度的關係，不得已而不能繼續履約，但是終究是可歸責於他自己的事由，沒辦法請求房東返還，但還是可以跟房東說明原委，協調看看，看有沒有爭取退還部分定金的可能。

最後，老話一句，簽約付定金前，多想三秒鐘，你可以有更好的選擇。

ATTENTION

1. 定金要收據或證據
2. 房客有三天的「契約審閱期」
3. 定金最好為月租金的10%~30%

要記得喔！

