

終止租約

民法第 453 條：

定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止租約者，其終止契約應依第四百五十條第三項之規定，先期通知。

民法第 450 條（第 3 項）：

前項終止租約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。

【1 租期未滿前，終止租約的約定】

本契約租賃期限未滿，而一方擬終止租約時，須得他方之同意，並應於壹個月前先行通知之。

※一般租約大多約定租金是「按月」給付，因此，在定期租賃的時候，房東或房客想要提前終止租約時，除了必須先徵得對方的同意外，還要踐行先期通知對方的義務。而且在通知的時間點上，也必須依法律的規定至少在「一個月」前通知。

換句話說，如果是房東想提前終止租約，至少要在一個月前通知房客，好讓房客有時間另覓住處及安排搬家事宜。如果是房客想提前終止租約，那也要在一個月前通知房東，這樣房東才可以儘早安排另行招租事宜。

※在「不定期租賃」的情形，沒有事前須經對方同意的問題，房客想要提前終止租約時，只要比照前述的方式，依法先期通知就可以了。但房東這一方，還必須符合土地法第 100 條的規定，才可以比照前述的方式，終止租約，收回房屋。

土地法第 100 條：

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，而不為相當之賠償時。

【2 租期未滿前，終止租約的效果】

乙方於租賃期限屆滿前已遷離房屋或因可歸責於自己之事由，擬提前終止租約時，應賠償甲方相當於○個月租金之損害。如甲方因可歸責於自己之事由，擬提前終止租約收回房屋時，亦應賠償乙方相當於○個月租金之損害。

※**定期租賃**的提前終止租約，在沒有**法定**或**約定**的特殊情況發生時，**都要經過對方的同意**，房客如果不同意提前終止租約，房客是有權續租到租期屆滿為止。

但反過來說，如果是房客希望提前終止租約時，房東不可能強留房客必須住到租期屆滿才能搬家，此時房客**提前終止租約**的行為，可能構成**違約**，房東是可以向房客請求不履行租約的**損害賠償**。

※在**定期租賃**關係中，不論是房東或房客，想提前終止租約，一般而言，損害賠償的金額，約莫相當於**一個月或兩個月**的租金，是較為合理而可以接受的。

※如果房客在簽約時，就不**確定**是否能住到租約期滿，但又顧慮提前搬家，房東會以違約為由，沒收押金的話，房客應該向房東爭取在租約中訂定：「**租期屆滿前，房客於搬遷一個月前通知房東或已代房東覓得新房客者，不構成違約**」為條件，藉以免除**違約賠償**的責任。

【3 租期屆滿時，約定租賃關係消滅及效果】

租賃期限屆滿，租賃關係即行消滅。乙方擬續租本房屋時，應於租賃期限屆滿前壹個月，以書面(存證信函)通知甲方，請求另訂新約，否則乙方應

於租期屆滿時，返還房屋。如未依約返還房屋，乙方應負損害賠償及違約之責任。

※在**定期租賃**租期屆滿後，如果房東沒有表示**不續租**的意思，房客也繼續繳納租金的話，租約將會成為「**不定期租賃**」的關係。因此，一方不打算繼續租賃關係而擬終止租約時，就要先期通知他方。

但房東這一方，要終止租約收回房屋的話，前提是必須符合前面單元所提到的**土地法第 100 條**的規定，否則**房東是不能片面終止租約**的，就這一點而言，房東要特別注意。

至於**通知的方式**，法律本來沒有特別規定，但為求慎重並避免爭議，最好是以「**書面**」通知。

實務上，多以寄發「**郵局存證信函**」的方式來辦理。

【4 承租人違法或違約，出租人終止租約的約定及效果】

乙方如有下列情形之一者，甲方得終止本契約，如有損害，除由押金抵償外，並得請求賠償：

(1) 租金遲延給付之總額逾二個月，經甲方定相當期限催告，乙方於期限內不為支付時。

(2) 以房屋供違反法令、背於公共秩序或善良風俗之使用時。

(3) 放置易燃性、爆炸性或其他危險、違禁物品致房屋有毀損、滅失之虞時。

(4) 乙方違反約定方法使用房屋或未遵守房屋所在地社區(住戶)管理委員會之住戶規(公)約，經該管理委員會制止而繼續為之，或經甲方催告限期改善，逾期仍不改善或改善不完全時。

(5) 乙方未經甲方同意而將房屋全部或一部轉(分)租、出借、頂讓，或以其他變相方法由他人使用房屋時。

(6) 乙方違反本契約其他各項條款之一時。

【5 出租人違法或違約，承租人終止租約的約定及效果】

甲方有下列情形之一者，乙方得終止本契約，如有損害，並得請求賠償：

(1) 房屋損害而有修繕之必要時，其應由甲方負責修繕，經乙方定相當期間催告，逾期不為修繕或未修繕完竣時。

(2) 交付之房屋未合於約定使用、收益之狀態或欠缺甲方保證之品質時。

(3) 房屋有危及承租人或其同居人之生命、身體、健康或財產之重大瑕疵時。

(4) 甲方違反本契約其他各項條款之一時。

※依民法 424 條的規定，無論租賃契約如何約定，只要租賃物有危害房客或其同居人的健康或生命安全時，房客都有權終止租約。例如：房客發覺所承租的房屋是輻射屋、海沙屋或有引發土石流的危機等情形。

民法第 424 條：

租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約。