

租約之終止、解除、及延續

租賃契約乃民法債篇所明定有名契約之一，如房東房客於訂租約後，均應受租約之約束，不得反悔，除了房東房客均同意，另訂契約，或修改契約外，租約之終止、解除及延續均應受法律之規範，不得由一方任意為之。三者不同點如下：

1. 租約之終止：乃租賃契約成立生效後，因某種原因房東或房客不願讓租約繼續生效，而於特定時點以後讓租約消滅，但消滅前之租約仍有效，故房東房客不須回復原狀。
2. 租約之解除：乃租賃契約成立後因訂約時有瑕疵，由房東或房客將租約解除，生溯及效力，與一開始就未立租約同，故房東房客須回復訂約前之原狀。
3. 租約之延續：乃定有期限之租約，因到期後，房東或房客不變更租約之內容，而延長租賃期限，原租約自始至終均有效。

租約之終止 | 租約之解除 | 租約之延續

租約之終止

(一) 房東、房客均得終止者：

1. 未定期之租賃：所謂未定期之租賃，有三種情形：
 - a. 租賃契約訂立之初，即未定有期限者。
 - b. 不動產租約期限逾一年，且未立字據者（民法第四百二十二條）。

- c. 租賃期限屆滿，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思時（民法第四百五十一條）。

以上三種不定期租賃，原本在民法的規定上，無論房東或房客均得隨時終止租約，且不須任何理由，但有利於房客之習慣者，從其習慣（民法第四百五十條第二項）。例如依習慣只許房客隨時終止租約，而不許房東隨時終止租約時，房東仍不得隨時終止契約，藉以保護房客。不過，因土地法係民法之特別法，故在這三種情形下，房東要收回房屋，仍受土地法第一百條的嚴格限制，又依民國八十八年修正的民法第四二五條規定，不定期租賃均應經公證，否則不適用「買賣不破租賃」之規定，不可不察。

又終止租約時，應依習慣先期通知，即依習慣須於一個月前通知時，自應於一個月前通知，須於半個月前通知時，自應於半個月前通知之。其期間之長短，全依習慣定之，惟民法對不動產之租賃設有限制，即不動產租金，以星期、半個月、或一個月定支付之期限者，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。例如不動產租金以一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定一個月之末日為契約終止期，並應至少於一個月前通知之。

2. 定期之租賃：定有期限之租賃，在期限屆滿前，如無法定事由，當事人任何一方不得任意終止契約，但亦得特別約定，當事人之一方或雙方均得於期限屆滿前終止契約，即保留終止權。此時依法第

四百五十三條規定：「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約應依第四百五十條第三項之規定，先期通知。」

(二) 僅房東得終止者：

其情形有：

1. 承租人非法為租賃物之使用收益，經阻止而繼續時（民法第四百三十八條）
2. 承租人支付租金遲延，經催告而不依限支付時（民法第四百四十條）。
3. 承租人非法將租賃物轉租他人時（民法第四百四十三條）
4. 承租人乘出租人不知或不顧其異議，取去留置物時（民法第四百四十七條第二項）。

依前述理由而終止契約時，無須再為催告，房東得立刻通知房客終止契約

(三) 僅房客得終止者：

其情形有：

1. 供居住處所之租賃，租賃物有瑕疵危及安全健康時（民法第四百二十四條）
2. 出租人有修繕義務，經催告而仍不修繕時（民法第四百三十條）。
3. 租賃物存餘部份，不能達租賃之目的時（民法第四百三十五條第二項）。
4. 因第三人主張權利，致不能為使用、收益時（民法第四百三十六條）。

5. 承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止契約，但應依民法第四百五十條第三項規定，先期通知。

又依上述理由而終止租約時，亦無須再為催告，房客得立刻通知房東終止契約。

租約之解除

租賃契約為民法債篇分則二十四種有名契約之一，惟民法債篇未對租約之解除特別規定，故除當事人間有特別約定外，應適用民法債篇通則之一般規定，茲將其要旨陳述如下：

(一) 解除權發生之原因有：

1. 因給付遲延：租賃乃定期行為，非於一定時期履行，不能達契約之目的，故依民法第二百五十五條規定：「依契約之性質，或當事人之意思表示，非於一定時期為給付，不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方當事人得不為催告，解除契約。」例如房客和房東已簽好租約並交付租金及押金，也約定了交屋時間，雙方並在契約中約定承租房屋的目的，是為了配合該地十四年一度的廟會，販賣商品，不料房東卻因故無法照時間交屋，此時房客即可行使解除權解除契約。
2. 因給付不能：民法第二百二十六條規定：「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部份之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償。」於此情形則得解除租約，

且無庸再為定期催告。例如因房東所提供之房屋，於裝潢時未適當裝設電線線路，後來電線走火造成房屋毀損無法依約定提供給房客使用，則房客就可以對自己的損失請求房東賠償。

3. 因拒絕給付，例如房客拒付租金或房東不將房屋交付予房客居住之情形。
4. 因情事變更，例如房屋因地震傾斜而不適合人居住之情形。

(二) 解除權之行使方法：

民法第二百五十八條第一項規定：「解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。」其方式如何，則非所問。換句話說，無論面對面或以電話用口頭告知的方式，或者是以書面通知都可以，但是為了將來舉證上方便，通常會建議大家用寄發存證信函的方法，比較妥當。

(三) 契約解除之效力：

契約之效力因解除而溯及的消滅，未履行之債務當然免除，已履行者，因無法律上之原因，而生不當得利返還之問題。契約解除後的法律效果，依民法第二五九、二六零、二六一、二六四、二六五、二六六、二六七條的規定行使，主要為回復原狀的義務。

租約之延續

(一) 當事人之約定：

乃當事人另以契約訂定更新租賃之期限，但應注意民法第四百四十九條之規定：「租賃契約之期限，不得逾二十年，逾二十年者，縮短為二十

年，前項期限，當事人得更新之。」依我國最高法院的見解，若在契約中約定「二十年後當然更新」的條款，則該條款無效，因其違反民法第四四九條保護承租人的立法意旨。

(二) 法定：

依民法第四百五十一條規定：「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。」這時需注意如上所述土地法第一百條的嚴格限制及民國八十八年修正的民法第四二五條規定，即不定期租賃均應經公證，否則不適用「買賣不破租賃」之規定。因此，為避免定期租約搖身一變成為不定期租約，所以在租期屆滿時，應為反對的表示，除非已簽訂新約，否則最好不要再收受房客所繳付的租金。

以上兩項延續，僅延長租約之期限，而租約內容原則上不變，但第三人所提之物保或所為之保證，應於原定租賃期限屆滿時消滅。