【生活法律App】

租賃

王小姐和房東產出租賃糾紛，王小姐不到約滿想搬走，但房東要她賠償損失，王小姐認為自己沒有違約，租約上寫明「約定期前終止租約者，應於一個月前月前通知」，她確實是於一個月前告知的，但房東認為他沒辦法馬上找到房客，硬要王小姐賠償…。

聽到房東房客對於是不是可以提早搬走的事情爭吵，就讓阿宏律師來跟租屋族來聊聊房屋租賃的法律囉！

不論是房東還是房客，大多數人只注意房屋本身的狀況好壞，卻不注意所簽的房屋租賃合約內容是否合理？或是否符合自己的需要？雖然法律並沒有規定房屋租賃一定要寫書面契約，但是阿宏律師建議房屋租賃最好白紙黑字簽署租賃契約以及相關的條款才能保障雙方。一般說來，有約定租房子一年、兩年、五年、十年的，雙方約定好租賃期間，房東就可以在這期間中依照合約收取租金，房客也可以安心使用房屋。因為有租賃的時間的約定，雙方都享有保障，房客不能任意的不付租或要終止租約，房東也不能在房客沒有任何違約下把房客趕走。

如果沒有寫清楚租賃期間，在法律上叫做不定期租賃，房客是可以提前通知隨時終止租賃關係，房東卻不能任意終止租約，所以也要提醒房東們出租房子最好設定期限。

這位王小姐跟房東租房子，所簽訂的租賃契約書，如果有特別約定房客可以提前終止合約的條文，王小姐就可以依照合約在一個月前通知房東終止租約，房東就不能表示租賃期間還沒有到而拒絕，或說是王小姐為難他。因此，在出租房屋之前要先確認好你的出租條件，市面上有一些印好的契約書只是供給大家方便，裡面的約定並不一定適合，所以雙方可以另外用備註寫在裡面，或是重新訂一份專屬的租賃契約書，減少事後因為沒有約定而產生的糾紛了。

剛剛的房東也不能拒絕返還房屋押租金或向王小姐要求額外賠償，必須照著租賃合約書來辦理。房東們與房客們，現在你們要知道，只要未來在簽約前要好好注意一下房屋租賃合約的內容，就可以保障自己租屋的權利哦！■