

# 趣談賃居安全法律



# 蘇銘翔 (專訪)

## 經歷

歌手、主持人、演員  
法律節目主講人  
大學法律系講師  
司法院、律師事務所

## 學歷

台灣大學法律研究所碩士  
台灣大學法律系法學組  
建國中學市長獎

## 著作

圖解刑法  
白話刑法  
白話刑事訴訟法  
生活法律刑不刑  
民法概要  
法科實戰攻略

# 租賃契約

## 租賃住宅市場發展及管理條例第7條

押金之金額，不得逾**二個月**之租金總額。

出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，**返還押金**或抵充債務後之賸餘押金。

## 租賃住宅市場發展及管理條例第8條

出租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。出租人應於簽訂租賃契約前，向承租人說明由出租人負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

前項由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定適當期限內修繕，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於約定之租金中扣除。

出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，承租人不得拒絕。

## 租賃住宅市場發展及管理條例第5條

租賃契約出租人及承租人間視為具消費關係，適用**消費者保護法**相關規定。

## 消費者保護法第12條

定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者**顯失公平**者，無效。

定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：

- 一、違反**平等互惠**原則者。
- 二、條款與其所排除不予適用之任意規定之**立法意旨**顯相矛盾者。
- 三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致**契約之目的**難以達成者。

## 消費者保護法第17條

中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其**定型化契約**應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。

# 搬遷糾紛

# 租賃住宅市場發展及管理條例第10條

租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：

- 一、承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。
- 二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳。
- 三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。
- 四、出租人為重新建築而必要收回。
- 五、其他依法律規定得提前終止租賃契約。

出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：

- 一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。
- 二、依前項第四款規定終止者，於終止前三個月。

# 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。

# 租賃住宅市場發展及管理條例第11條

租賃期間發生下列情形之一者，**承租人**得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償：

- 一、因疾病、意外產生有**長期療養**之需要。
- 二、租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而**不於期限內修繕**。
- 三、因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之**一部滅失**，且其存餘部分難以繼續居住。
- 四、因**第三人**就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。

承租人**死亡**，繼承人得主張終止租賃契約。

承租人依第一項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前**三十日**，檢附相關事證，以書面通知出租人。

# 租賃住宅市場發展及管理條例第12條

租賃契約消滅時，租賃住宅之返還，應由租賃當事人共同完成屋況及附屬設備之點交。一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。

前項點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經出租人定相當期限催告仍不取回時，視為拋棄其所有權，其所需處理費用，得由押金扣除，不足者，出租人得請求承租人給付。

# 刑法第309條

- 公然侮辱人者，處拘役或9000元以下罰金。

以強暴犯前項之罪者，處一年以下有期徒刑、拘役或15000元以下罰金。

# 民法第195條

- 不法侵害他人之身體、健康、名譽自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖**非財產上**之損害，亦得請求賠償相當之金額。其名譽被侵害者，並得請求**回復名譽**之適當處分。

# 租屋補貼

<https://www.cheers.com.tw/article/article.action?id=5101967&page=3>



# 租屋法律扶助

# 智力PK賽

國文	法律	日文
數學	法律	法律
法律	歷史	地理

# 謝謝大家

大合照

法律問題請至臉書

搜尋「蘇哥哥蘇銘翔」