🏘租屋情報-**瑕疵屋可提前退租 不用賠償**🏘

**契約明訂可提早終止租約 增保障 2011年 02月05日 蘋果日報**

【王柔雅╱台北報導】租賃契約約期動輒半年、1年以上，民眾如果租錯房，後悔想退租的話，還有補救機會。專家表示，簽約前，最好明白約定「房客得提前終止租約」，入住期間若發現房子有瑕疵，危及人身安全、有損害健康之虞，或是物品壞掉，催告後房東仍不願修繕，都可循法律途徑要求提前解約。

雖然租賃契約明列租期約定，但如果租屋處不符期待或有特殊情況發生，房客仍有要求提前解約的權利，中信房屋資深法務專員白宗益表示，市面上販售的租賃契約，都列出「房客得提前終止租約」這項條約，並附註若房客要求提前終止契約，須給付房東賠償金，金額依照雙方約定而不同，大多為1個月租金。

**房東不修繕可退租**

崔媽媽基金會發言人呂秉怡說，如果合約沒有約定「房客得提前終止租約」，入住後發現屋況有嚴重瑕疵，危及人身安全與健康，例如輻射屋、海砂屋等，可提出證據，依《民法》第424條，要求房東提前解除租約，房東不得因此沒收房客押金，或要求其他賠償。

**租屋前先詳察屋況**

另外，若屋內物品毀損，經催告後，房東仍不修繕，房客可依《民法》第430條，房東須履行修繕義務規定，要求提前終止契約。或是租屋處部分房屋減失，使得房屋內剩餘部分無法居住、使用，也可依《民法》第435條，要求提前解約，房東不能沒收押金。  
崔媽媽基金會租屋部主任馮麗芳提醒，民眾租屋前務必詳察屋況，若有特殊需求，可事先與房東協商，並明白列於契約，例如希望居住環境只承租給女生，都可寫在契約上，萬一入住後，情況和合約約定內容不符，想提早退租，才有保障。

**房客提前解約與押金返還注意事項**

停看聽時間/注意事項  
◎簽約前：租賃契約明白約定「房客得提前終止租約」，並附註雙方權利義務  
◎入住期間：若簽約前，沒有約定房客可否提前終止契約，入住期間若有下列情況，仍可循求法律途徑要求提前解約，且房東不得要求抵扣押金或賠償  
◆依《民法》第424條，房屋有瑕疵，危及房客人身安全與健康  
◆依《民法》第430條，物品毀損，房東須負責修繕，若經房客催告後，仍不履行修繕義務，房客可要求解約  
◆依《民法》第435條，房屋內部分減失，剩餘部分不堪使用  
◎退租前  
◆須提早1個月通知房東  
◆依照契約規定，房客可能須支付部分賠償金，賠償金多寡視租賃契約規定，金額多為1個月租金  
資料來源：《蘋果日報》地產王-租屋公佈欄