

租屋法律一把罩，安居沒煩惱



主講人：王福民律師

著名案例-張淑晶案

*第一部分涉誣告、詐欺78名房客→「惡房東張淑晶涉嫌涉嫌訂定不平等條約，再巧立名目向房客詐取不合理維修費、賠償金，房客若不配合，她再以興訟方式，逼房客就範。新北地檢署於105年4月23日依詐欺、誣告與恐嚇取財等44罪起訴張女，具體求刑8年。經台灣新北地方法院刑事一審判決八年二個月？」；經雙方上訴至臺灣高等法院刑事二審判決九年八個月。

*第二部分涉誣告、詐欺56名房客犯行部分→一審被判5年6月，高院尚在審理中（2019年04月30日引自自由時報-記者王定傳）。

*第三部分：利用各種名義坑殺房客的新北市女房東張淑晶，先前與合夥人黃鐸租下新北市一棟3層樓透天厝，卻隱瞞房東敲壞牆壁，隔成套房出租；房東找法院人員來要求收回點交，張女又找來人頭戶假裝房客並偽造租約，欺騙前往點交的法務人員。一審將張女判刑8月，案經上訴，高院駁回上訴確定，張女將入獄執行。

→此案是房東太奸巧？

*中和大火（106年11月22日深夜奪走9條人命），租屋安全何在？

*常見租賃糾紛：惡房客積欠租金？費用欠繳？破壞設施？拒絕搬遷？

→還是房客太惡劣？

內政部新修正新定型化契約之應記載事項【限定居住使用】→正名為「住宅租賃契約」

一、契約審閱期 →不得少於3日；二、租賃標的；三、租賃期間→不得少於30日；四、租金約定及支付→現金?轉帳?支票?【定金：民法第248+249條】五、押金約定及返還；爭議最大?點交?是現況返還或回復原狀?→制式範例契約明定房東收受的擔保金數額不得超過兩個月的總額+租賃期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還之。

六、租賃期間相關費用之約定→管理費?水費?電費?【夏月每度多少錢?非夏月每度多少錢?但均不得超過台灣電力公司鎖定當月用電量最高級距之每度金額】瓦斯費?網路費?其他費用及其支付方式?

七、稅費負擔之約定→民法第427條：原則由出租人負擔+房屋稅+地價稅

Q.租賃所得稅可否約定轉嫁給承租人?→65年台上字第1119號判例意旨：

§427非強制規定可為相反約定。

八、使用租賃住宅之限制→承租人不得變更用途，刪除經出租人同意；同意轉租以出租人同意始得全部或是一部為之，並以書面為之及標明範圍。

九、修繕及改裝→民法第429條【出租人負擔，除非另有約定或是習慣或是損害可歸責承租人】+437條【通知義務為前提】；出租人為修繕租賃住宅所為必要行為，承租人不得拒絕，但修繕期間得請求扣除全部或一部之租金。

十、承租人經出租人同意室內裝修者，依相關法令為之，例如建築物室內裝修管理辦法。

其裝修增設部分若有損害，由承租人負責修繕。

Q、返還租賃住宅應表明回復原狀?現況返還?其他?

十二、承租人之責任→失火?重大過失：民法434重大過失→透過保險機制

十三、租賃住宅部分滅失→未達喪失租賃目的，租賃契約仍有效；反之，已達喪失租賃目的，租賃契約無存在必要。

十四、提前終止租約→至少終止前一個月通知，未通知賠償最高不得超過一個月租金額。

十五、租賃住宅之返還→現況或回復原狀？；

十六、租賃住宅所有權之讓與→買賣不破租賃?民法425

Q.承租人的失火責任為何？

*民法第434條：租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。

→民法第434條係減輕承租人賠償責任之例外規定，目的在於保護承租人之利益，得否於租賃契約中以特約排除該條之適用。於司法實務，已有穩定見解，倘當事人約定承租人就輕過失之失火亦應負責，以加重承租人之注意義務者，無關公序良俗，其特約仍屬有效。

→76年台上字第1960號判例意旨：「租賃物因承租人失火而毀損、滅失者，以承租人有重大過失為限，始對出租人負損害賠償責任，民法第四百三十四條定有明文。如出租人非租賃物所有人，而經所有人同意出租者，亦以承租人有重大過失為限，始對所有人負損害賠償責任。」

十七、出租人提前終止租約：有10種狀況-

1. 為重新建築而收回→於終止前3個月以書面告知；
2. 承租人**遲付租金**達2個月租金額+經限期催告仍未付→於終止前30日前以書面告知；
3. 承租人**遲付管理費或其他應負擔費用**達2個月租金額+經限期催告仍未付→於終止前3個月以書面告知；
4. 承租人**擅自變更用途**+出租人阻止仍繼續為之→於終止前30日前以書面告知；

5. 承租人違法使用、存放爆炸物或易燃物品+出租人阻止仍繼續為之→**得不先期通知**；
6. 承租人違法轉租或是轉讓租賃權予他人→**於終止前30日前以書面告知**；
7. 承租人毀損租賃住宅或是附屬設備+經出租人訂期限催告而仍不為修繕或是賠償→**於終止前30日前以書面告知**；
8. 未經出租人同意而擅自進行室內裝潢+經出租人阻止而仍繼續為之→**於終止前30日前以書面告知**；
9. 承租人未依相關法令進行室內裝修+經出租人阻止而仍繼續→**於終止前30日前以書面告知**；
10. 承租人進行室內裝修，損害原有建築結構安全→**得不先期通知**；
方式：出租人提前終止租約需檢附相關事證+書面通知承租人

十八、承租人提前終止租約：有5種狀況-出租人不得要求賠償

1. 租賃住宅未合於約定居住使用並有修繕必要，經承租人限期催告修繕而出租人未修繕→於終止前30日前以書面告知+檢附事證；
2. 租賃住宅因不可歸責承租人事由至一部滅失且存於部份不能達租賃目的→於終止前30日前以書面告知；
3. 租賃住宅有危及承租人或其同居人之安全或是健康之瑕疵，即使承租人於簽約時已明知或是拋棄終止租約權利者→於終止前30日前以書面告知+檢附事證；但情況危急者，不在此限。
4. 承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要→於終止前30日前以書面告知+檢附事證；
5. 因第三人就租賃住宅主張其權利至承租人不能為約定使用→於終止前30日前以書面告知+檢附事證；

- 若因承租人發生死亡事故，繼承人得主張終止租約，其通知期限及方式準用前項規定。

十九、遺留物之處理→除契約另有約定外，若無約定需經出租人定相當期限向承租人定相當期限催告，屆期不處理，視為拋棄其所有權；所生費用先從押金扣除，如有不足再向承租人請求給付不足部分之費用。

二十、履行本契約之通知→以本契約所記載雙方地址為準，並以郵寄為之者。地址變更未告知他方致通知無法到達時，以第一次郵遞之日期推定為到達日。

第一項之通知得經租賃雙方約定以：電子郵件信箱、手機簡訊、即時通訊軟體以文字顯示為之。

二十一、其他約定→是否公證？

二十二、契約及相關附件效力→屬於契約的一部分

二十三、當事人及其基本資料→確認真實身份

內政部新修正新定型化契約之不應記載事項【限定居住使用】

- 一、不得記載拋棄審閱期限；3日審閱期限
- 二、不得記載廣告僅供參考；
- 三、不得記載承租人不得申報租賃費用支出；
- 四、不得記載承租人不得遷入戶籍；
- 五、不得記載應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔；
- 六、不得記載免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任
- 七、不得記載承租人須繳回契約書；
- 八、不得記載本契約之通知，僅以電話方式為之。
- 九、不得記載違反法律上強制或禁止規定。

都市計畫法-新北市施行細則

- 依法開罰屋主6~30萬元罰鍰
- 依《都市計畫法》新北市施行細則規定，工業區不得作為住宅使用，即不得租用位在工業區上的任何房屋，此類工業宅的隔間材質、消防安全堪憂，也無法申請租金補貼，且若經查到，租屋人必須搬離原租屋處，將會影響居住權利。
- 新北市城鄉發展局表示，租客簽約前應仔細檢視契約中每一項目是否合理合法，可依據內政部訂定的「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，保障自身權益。
- 此外，為了避免學生權益受損，想租房子學生或是一般租客，租屋前可透過各縣市政府「資訊服務網」查詢租屋處所在分區，亦可來電向市府詢問。若該租屋處位於工業區，市府會先對房東開出勸導單，要求限期改善，若期限到仍未改善，則會依法開罰6~30萬元罰鍰。

※租賃契約之基礎法律關係

壹、簽約當事人是誰

一、確認簽約當事人為誰：

- 1、防止詐騙案件之發生→
 - (1) 戶籍地址留存與確認
 - (2) 身分證號碼之核對
- 2、本人→建物謄本+土地謄本
代理人→授權書
二房東→民法第443條：非出租人同意，不得全部轉租，但若部分轉租，須出租人（即房東）事先有反對約定。
- 3、租賃關係之成立與存續是屬債權債務關係
最高法院判例37上字第6886號：「租賃關係之成立與存續，係基於當事人間之信任，故租賃權通常為不得讓與之債權，如房屋之承租人未得出租人之同意，擅將租賃權讓與第三人時，其情形有甚於全部轉租，出租人自得終止租約。」

簽約人成年與否？

Q、成年已否？20歲為成年人，否則須法定代理人之承認→（民法第79條）

→ 修正為18歲為成年人，自民國112年01月01日實施

Q法定代理人置之不理？（民法第80條）

租賃契約相對人→得定一個月以上期限催告不為確答或冷處理？

→視為拒絕承認

多人承租的法律關係？

4、一人承租或多人分租？共同簽約或是分別簽約？承租人**VS**連帶保證人**VS**保證人

5、一人代表簽約？二房東？

最高法院32上字第5859號判例意旨：「承租人非經出租人承諾，固不得將承租之房屋**全部轉租於他人**，但此項為承諾之意思表示，則不以訂立書據為必要。其由出租人或經其授權之代理人口頭承諾者，出租人即不得更依民法第四百四十三條之規定終止租約。」

6、租約-雙方要有保存乙份+騎縫章要蓋章。

貳、支付款項前之省思

1、定金：民法第248條→給付定金推定其契約成立；
民法第249條→定金效力：可作為契約給
付之一部分

押金：民法無明文規定

最高法院87年台上字第1631號判決意旨：
土地法第99條：

【內政部自106年01月01日頒佈制式租賃契約範例已有規
範】

*「定金」法律用詞而民間通俗用「訂金」，但兩者法律
效力一樣，別被網路文章騙了！

Q租金、定金、押金多少算合理？

- 2、合理價格：雙方約定，多比價。沒有一定的標準
- 3、收據取得之必要性：定金、押金或是租金之交付在法院現行實物上是屬「要物契約」的性質，亦即除了雙方表示同意之外，尚須有「金錢」之交付。且為避免房屋所有權移轉情形發生而新、舊屋主和房客三方未做押金之轉讓事宜時，法院現傾向於由房客對原屋主要回其押金。此時若找不到原屋主時則會蒙受損失之風險。

單據提示之要求→繳費時間影響押金的返還

叁、租約是否一定要書面及公證：

一、民法第422條：

租賃契約超過1年，否則無須書面。

超過1年未訂書面者視為不定期限租賃。

二、公證與否不會影響租約之成立。

三、公證是為便利強制執行。

→ 避免繁瑣的訴訟程序+負擔裁判費用。

公證法第13條的好處

- 公證法第13條：「當事人請求公證人就下列各款法律行為作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之：一、以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者。二、以給付特定之動產為標的者。三、租用或借用建築物或其他工作物，定有期限並應於期限屆滿時交還者。四、租用或借用土地，約定非供耕作或建築為目的，而於期限屆滿時應交還土地者。前項公證書，除當事人外，對於公證書作成後，就該法律行為，為當事人之繼受人，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。」

肆、租約之簽訂：

一、特別約定事項務必載明租約內。

例如：網路費用、第四台費用？

生活公約？室友的職業性質？

可否養寵物？

攜伴同住？

Q.社區規約書未記載在租賃契約內有無拘束力？

→有，若生損害僅能向房東索賠。

Q. 何謂凶宅?能否求償?

Q. 新北市某男子因與妻子吵架而衝動從19樓跳下碰撞社區中庭椰子樹反彈墜落在9樓露台，請問9樓是否算是凶宅?

→關於「凶宅」，法令並無明確定義；

→依內政部的見解，構成凶宅有3個要件：包括三要件

(1)、「時間：賣方產權持有期間內發生」；

(2)、「空間：在專有部分發生」；

(3)、「型態：兇殺或自殺，但排除意外死亡」。

以上是行政機關見解，僅供參考而無拘束法院效力

Q有人自殺在租賃物內是否負損害賠償責任？ 台灣高等法院-不用負賠償責任

Q. 豪宅成凶宅 家屬判賠300萬 高院逆轉判免賠：自殺者還考慮貶值？（引用聯合新聞網2012-06-16聯合報 / 記者王宏舜 / 台北即時報導）

→宋姓婦人在淡水租屋處輕生，張姓與任姓屋主對死者的蘇姓丈夫、兩名小孩提損害賠償訴訟，求償300萬元；

→士林地方法院認為租賃物的經濟價值損失應由宋婦繼承人負責，判照價全賠。

→繼承人上訴，台灣高等法院認為房屋雖成「凶宅」，但實際無毀損、滅失或功能損壞，且死者有憂鬱症，丈夫等人除不知情也非她監護人，改判3人免賠。

- 高院認為，宋婦從14樓臥室窗戶跳樓致死，該屋確實成為「凶宅」，依據內政部公布不動產交易應記載事項，非自然死亡（凶宅）等事項應予揭露，房屋汙名化價值減損採買賣合約價格2310萬元的三成至五成計算，即693萬元至1155萬元間，屋主主張至少受損300萬元有據。
- 高院向宋婦看診的診所調病歷，顯示她長期持續因憂鬱性疾患就醫及服用藥物治療，宋婦單純求死，無從認定她故意「背於善良風俗」來減少房屋價值。高院認為如有一念迴旋，可能就不會自殺，自殺行為幾乎非自殺者所能自我控制，當下僅剩存活與否的意念，怎會考慮到房屋會否貶值？

- 高院指出，民法承租人的保管義務，僅規定「保持租賃物物理上完好狀態而無毀損、滅失」，至於租賃物的價值是否減損，因影響成因很多，不是承租人所應負保管義務範疇，否則難符合平等、公平原則。

臺灣高等法院臺中分院民事判決101年度上字第40號摘要-要負賠償責任

「…按曾發生非自然身故情事之房屋即一般所稱之「凶宅」，雖無法律上之定義，然依一般不動產買賣之交易慣例，係指「曾發生凶殺或自殺致死之情事」之房屋，此一因素，雖或未對此類房屋造成直接「物理性」之損傷，惟就一般社會大眾言，仍屬於心理層面嫌惡狀況，對居住於其內之住戶而言，除對居住品質會發生疑慮外，在心理層面止亦會造成相當大之負面影響，因此，在房地產交易市場及實務經驗中，具有非自然身故情事之房屋，會嚴重影響購買意願及購買價格，亦造成該等房屋之市場接受程度及價格之低落情事，因該等房屋並非一般適於居住之標的，且與週遭環境相較，買賣價格有顯著低落情事，故依估價學理適合性原則而言，非自然身故之情事，將對不動產之個別條件產生負面影響，造成經濟性之價值減損，並進而影響其市場價格。

又按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任；因承租人之同居人或因承租人允許為租賃物之使用、收益之第三人應負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租人負損害賠償責任，民法第432條、第433條定有明文。查上訴人承租系爭租賃標的物後，即與其女兒林00共同居住其內乙事，已如前述，而林00為一智識正常之成年人，其明知系爭租賃標的物非其所有，應知其若於系爭租賃標的物內自殺死亡，將使系爭租賃標的物成為「凶宅」，日後難以出租或出售，換言之，雖其於系爭租賃標的物內自殺，固係欲結束生命，然其所選擇之方式，對他人仍有可能造成危害，凡此為一般人應有之注意義務，亦即行為人應注意避免造成他人損害，否則應就其行為負責，亦顯有違反善良管理人注意義務之可歸責行逕。

- 又自殺身亡行為雖未造成系爭租賃標的物外觀形體之毀損或功能損壞，惟揆諸前揭說明，依一般社會常情，系爭租賃標的物發生非自然死亡事故，將使系爭租賃標的物再行交易之價格減低或出租之收益降低，造成系爭租賃標的物交易性或經濟上之貶值，兩者間有相當因果關係，足認自殺行為確實造成系爭租賃標的物價值之減損，且此核屬系爭租賃標的物在不動產交易市場上，受交易人心理因素影響所可能產生之交易價格降低、減少，應係「純粹經濟上損失」。

- 另因死者之自殺行為使得系爭租賃標的物成為「凶宅」，進而影響出租人日後之使用、收益、處分權，其價值減損程度不亞於系爭租賃標的物物理上之毀損、滅失，且上開民法規定承租人對於租賃標的物所負之保管義務，係出租人將租賃物交付承租人後，出租人對於其租賃物通常即無法加以保管、維護，因此乃課以承租人對於租賃物須依租賃契約債之本旨所負之附隨義務，準此，尚難認此部分之附隨義務僅侷限於保管租賃標的物避免其受物理上之減損、滅失，申言之，前開民法所定之「毀損、滅失」之含義，當應包含租賃物經濟上之交易價值減損在內，自不待言。

- 綜上，本件上訴人向被上訴人承租系爭租賃標的物，因上訴人違反善良管理人之保管注意義務及其同居女兒即第三人林00在系爭租賃標的物內自殺身亡而有應負責之事由存在，並使得系爭租賃標的物之交易價值發生減損，造成被上訴人權益受損，是被上訴人依前揭民法第432條第2項、第433條規定請求上訴人負損害賠償責任，即屬有據。

Q若律師在租屋處輕生，家屬是否負損害賠償責任？（臺灣台北地方法院）

- 一名律師在租屋處輕生，房東認為房屋變凶宅價值減損，提告要求律師家屬賠償767萬餘元，經鑑定後，台北地方法院判律師家屬應賠償643萬餘元，可上訴。房東主張，律師2011年11月初簽約租賃位於新北市的房屋，一年期滿後續租，而房東2019年3月29日接獲退租通知，也同意終止租賃契約，未料4個月後收到簡訊得知律師因兄弟爭產，而在屋內輕生身亡。房東認為，律師輕生後讓房子變凶宅，減損市場交易價格，至少減少四成，提告要求律師家屬賠償767萬多元。
- 律師家屬抗辯，家族有精神恐慌病史，且律師不是故意自殺來減損房屋經濟價值，認為房東求償無理由。
- 法院認為，律師輕生前為56歲，可預知自殺會使房屋成為凶宅，影響房價，即使律師患有精神疾病，但自殺時留有遺書，可見是出於自由意志選擇輕生，導致房價下跌。判決指出，經不動產估價事務所鑑定，認為房產價格為2242萬元，因凶宅受有「汙名價值減損」為28.72%、643萬餘元，判律師家屬應賠償。

修繕義務

二、修繕義務之確認（民法第429條第1項，原則由出租人負擔，例外約定才由承租人負擔；但須房

客先有通知房東修繕為前提，後才由房東負擔修

繕義務）；通知方式一應先催告，形式不拘，但以存證信函較妥。房東置之不理，房客可主張：a、合法終止租約（已影響居住安全或重大瑕疵）

b、自行修繕後以租金扣抵

避免口頭約定→舉證不易敗訴所在

- 三、口頭約定應載入書面契約內。
舉證之所在 敗訴之所在

Q、管理費之負擔，未約定應由房客負擔？

四、管理費之負擔，未約定應由房客負擔。

公共費用？依公寓大廈管理條例第10條第2項：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」

38 Q、前手積欠的管理費應由誰清償？

不定期租賃→土地法第100條，出租人收回房屋 限定下列六種情形

未定有期限→

- 1、民法第450條第2項，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。
- 2、民法第451條，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。
- 3、土地法第100條，出租人收回房屋限定下列六種情形：
 - a、出租人收回自住或重新建築時；
 - b、出租人違反民法第443條第1項轉租他人時；
 - c、承租人積欠租金已由擔保金扣除後達2個月以上時；
 - d、承租人以房屋供違反法令之使用時；
 - e、承租人違反租賃契約時；
 - f、承租人損害出租人之房屋或附著財物而不為相當賠償時。

Q稅捐由誰負擔？

六、稅捐由誰負擔？民法第427條：「就租賃物應納之一切稅捐由出租人負擔。」

→房屋稅？

地價稅？

租賃收入所得稅？

→制式租賃契約不得轉嫁

65年台上字第1119號判例意旨？

→認為民法第427條可為相反約定。

伍、買賣不破租賃：

民法第**425**條：出租人將租賃物交付後，承租人占有中，縱將所有權讓與第三人，其租賃契約對受讓人仍繼續存在。

例外：未經公證之不動產租賃契約，其期限超過**5**年或未定期限者。

陸、鄰居擾鄰?周遭環境髒亂、治安太差、違建、消防設施

一、態樣：

(一) 半夜鄰居忘情唱歌? 臭味擾鄰?

(二) 室友喧囂、衛生問題?

(三) 同居室友發生糾紛，例如：生活習慣無法配合

(四) 違建→建管處

屋內隔間安全→工務局+消防單位

(五) 安全問題，例如：竊盜猖獗。

處理方式

二、處理方式：

1.是否可歸責房東?房東可否掌握?管委會

(公寓大廈管理條例 → 第16條第1項+第5項

→ 「住戶不喧囂、發出擾人聲響影響其他住戶，若有人違反該項規定，管理負責人或管理委員先出面勸導制止、要求改善，若經勸告不遵從者，得以報請直轄市、縣（市）主管機關處理。」）？

2.主管機關：（1）、警察機關（治安）；

（2）、環保局（噪音+空汙）→儀器蒐證、留下紀錄、錄影或錄音等保留證據

三、行使方法：依民法第258條第1項規定：「解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。」所謂「以意思表示為之」是指口頭或是以書面（例如：存證信函）為之，基於舉證上方便是以書面較妥。

- 2、按有舉證之責當事人主張有利於己之事實者，就其事實任，民事訴訟法第277條前段定有明文。

柒、房東可否出入已出租之房屋？須區分下列情形而定：

- 一、房東與房客同住一屋內而房東預留房間自用，且事先已言明→OK
- 二、租約到期前房東可否帶同下位房客「參觀」？
→如無約定或事先已得同意，須取得房客同意始可。否則，任意進入房客房間→構成刑法第306條侵入住居罪。
- 三、反制→房客可更換門鎖（但房客需保留原鎖至租約到期後負回復原狀）

捌、欠租：

一、房客遲付租金須由房東扣除押金後仍達兩期租金或是已累積兩期租金總額時，始可定合理期限催告支付所欠租金之履行期限（約3~10日），催告後仍不支付租金，房東方可終止契約（民法第440條）。

*注意新「住宅租賃契約」→第2種情形：

「承租人遲付租金達2個月租金額+經限期催告仍未付→於終止前30日前以書面告知」；

Q存證信函被退件了怎麼辦？

- 最高法院54年台上字第952號判例意旨：「民法第440條第1項所謂支付租金之催告，屬於意思通知之性質，其效力之發生，應準用同法關於意思表示之規定（見41年台上字第490號判例），而民法第95條第1項規定：「非對話而為意思表示者，其意思表示以通知達到相對人時發生效力」，所謂達到，係僅使相對人已居可了解之地位即為已足，並非須使相對人取得占有，故通知已送達於相對人之居所或營業所者，即為達到，不必交付相對人本人或其代理人，亦不問相對人之閱讀與否，該通知即可發生為意思表示之效力。」

Q、貼在大門上+拍照存證

玖、回復原狀或現狀返還：

租期屆至,約定房客負返還租賃物義務以「現狀」返還為妥當，避免爭議；

但房東若堅持要求回復原狀時,記得在簽約之際要拍照存證並附在契約書內。

報告完畢 敬請賜教

報告人 王福民律師

報告日期：110年11月24日+25日