

§ 440 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 440 | 租金遲付之效力

發布日期：2025 年 2 月 12 日

摘要：每一位房客都希望能租到好房子，而房東當然也希望能遇到好房客，但如果今天不幸遇到惡房客欠租且失蹤時，房東該如何處理才不會日後惹上官司呢？今天老師就來帶同學一起了解相關規定吧。

原文連結：https://www.jasper-realestate.com/%e6%b0%91%e6%b3%95440_%e7%a7%9f%e9%87%91_%e9%81%b2%e4%bb%98%e4%b9%8b%e6%95%88%e5%8a%9b/

租金遲付之效力-定義

承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限不為支付，出租人得終止契約。

租金遲付之效力-要點

1. 終止租約：

房客欠租達兩個月以上，房東可以寄發存證信函催告，若房客仍未支付，即可合法終止租約。

2. 非法行為：在終止租約前，房東若未經房客同意擅自換鎖或取走房客物品，可能觸犯侵入住居罪、強制罪、加重竊盜罪及毀損罪。

3. 合法收回房屋：終止租約後，若租賃契約有公證，可直接聲請強制執行；若未公證，則需先提起訴訟取得勝訴判決後再聲請強制執行。透過強制執行情序，房東才能在警察、書記官等人員陪同下合法進入屋取回房屋使用權。

Ding 老師提醒

當遇到房客欠租時，應先催告房客支付租金，若房客仍未支付，則可合法終止租約。切記不可在終止租約前擅自換鎖或取走房客物品，以免觸法。

終止租約後，應透過法律程序（強制執行）才能合法收回房屋，要避免因一時衝動而觸犯法律哦。