

室友

本文是關於租約中有關室友的情形。

由德州 RioGrande 法律扶助撰寫。上次法律審查日於 2023 年 1 月 21 日。上次編輯日為 2020 年 2 月 18 日。

我的室友沒有支付他的部份的租金，房東能向我追討嗎？

這取決於你的室友是否有簽立租約。大多數的房東並不在乎室友間如何分擔租金，房東只希望房客能夠準時並完整地交付租金。以下為常見的租約情形：

- 在同一租約中（共同承租人）：

如果住戶簽立相同租約是共同承租人，兩人需要對整個租約共同負責，包含準時地支付到期的全部租金。房東如果針對租約本身，尋求法律途徑或是終止租約，通會對象會是所有承租人，所以如果有一方沒有支付租金，另一方就應該要彌補差額。即使只有支付部分租金，房東也會因而有權依照租約以及州法行動，例如禁止房客進門或是驅逐。請嘗試跟房東合作。當你正在尋找室友時，向房東詢問能否暫時降低租金，對你並無不利。

- 個人租約（每間臥室）：

在同一戶住宅中的住戶是個別對自己的租約負責，且不會為其他未支付租金或是違約的住戶負責。

- 轉租：

房東可以是住宅的所有人、作為承租人再出租的房東/二房東（lessor）、作為轉租租客再出租的房東/三房東（sublessor）。如果你是一名租客且想要轉租你的空間，你應該先取得房東的同意，最好要有書面。如果房東同意，你實質上就「立於跟你的房東一樣的立場」，也就代表你成為二房東且你的租客是轉承租人（sublessee）。除非轉承租人跟房東簽租約，不然你就要對轉承租人因轉租所導致的未付租金以及損壞負責。

- 口頭租約：

如果租約為一年或短於一年，並不需要書面契約。請記得，如果沒有書面契約，約明雙方的責任範圍，與房東解決紛爭將會變得困難。有時可以透過數

份書面（像是電子郵件）去證明租約存在。保留電子郵件的副本及其他與房東的對話，以備日後需要時使用。

- 沒有租約：

如果沒有租約，或是你的租約已經到期，則租期為每月更新（或是按照你付租金的頻率），除非原租約另有規定。如果你的租約是每月更新，你或是你的房東可以提前 30 天通知終止或是變更租約。

房東可以只驅逐沒有付錢的室友嗎？

如果你的室友也有簽約，答案是不。你的室友有和你一樣多的權利來占有空間。如果你想要透過換門鎖來防止不付房租的室友（或其他人）進門，你必須取得房東同意並自行支付相關費用。法律上，簽租約的每個人都有權拿到新鑰匙，包含沒有付租金的室友。

我的房客不願意搬走，怎麼辦？

無論你是所有人或是承租人，趕走不受歡迎的租客、親密伴侶、或甚至是成年子女都有可能出現問題。

- 房客(Guest)或承租人(Tenant)：

大多是看這個人是個房客或是承租人。房客通常是不在租約上的人（如果有租約的話），他無權持續占有這個住宅，且沒付租金的義務。你可以要求房客離開而不用驅逐。

承租人是依照租約有權占有持續住宅且有支付租金的義務。如果該人是位房客，你將需要遵照驅逐的程序。

注意：即使沒有正式租約，房客有時會成為承租人或是轉承租人，特別是如果房客持續居住，對家務有金錢上貢獻或以此作為他們的郵寄地址。

- 違反租約：

你的租約中可能有一個部分，說明你的房客允許停留的時長。如果你的房客不願離開，你可能會違反你的租約。如果你沒有修正這個情況，你的房東能夠終止你的契約並驅逐所有居住在那的人。

注意：即使房東能夠終止房客的租約，只有法院可以下令驅逐。只有警長

或警員可以執行驅逐命令。

- 入侵：

警察並不會逮捕入侵的房客，因為這是民事事件，必須由驅逐法院解決。

警察可以逮捕法律上無權在那的訪客(guest)。大多的警員避免在室友問題上選擇立場，且偏好雙方向法院起訴。

我可以向未付租金的室友提告嗎？

可以。你可以在裁判法院(小額爭議法院)(Justice Court; small claims court)起訴你的室友。你將會需要證明你的室友積欠的房租總額，提供個別房客對整體租金的支付金額。

關於更多在裁判法院提告的資訊，請參考小額爭議案件，由德州法律圖書館集結的指南。也可以參考德州年輕律師公會的《如何在裁判法院起訴》指南，以及使用德州裁判法院訓練中心的裁判法院表格。