

房東沒有提前告知 自行開房門 事後要我們提早退租 請問大大我們該如何做呢？

 匿名 (進階會員) 房子·土地·鄰居／房屋租賃 2020-02-17 20:41

我跟我先生在新北租了分租套房，簽約時是仲介業者代理屋主與我們簽約還一位X小姐屋主的員工負責收租，今年1月某天的早上11點多聽到房門外有兩三個人在說話因我感冒人不舒服，隱約聽到有人說什麼晚上打麻將什麼看廁所，我手機響了我按下靜音不理會我翻個身，突然聽到有人開我的房門，我爬了起來因為頭暈走到床尾坐下，約兩分鐘門被打開了，我用力地說為什麼隨便開我的門你們有通知我嗎你們可以這樣做嗎？外面女子回應我說要查漏水她說她有打電話給都沒有人接電話。男人道要進來看我的廁所，我沒有回答，外面的女子叫他不要進來，我轉身拿手機看訊息發訊給我先生問他X小姐有打給他嗎？他回忙沒接只有一個訊息是X小姐發的內容#樓下漏水要開門看一下是我們這樓。當下我有被嚇到又感到不受尊重有什麼事情是要馬上現在就要這樣做的，想起我們有群組為何不在群組裡告知呢？我發訊給仲介問她誰是管理員她說是她，她說怎麼了嗎？我跟她說過程她說去瞭解一下狀況，她打來說這樓有管線破壞掉漏到樓下，說房東要打掉牆壁要我們跟某房客提早退租壓金全退..一句道歉都沒有，第一次碰到無理可惡房東，請問我們要提出告訴還是拿兩個月的壓金去找房子..請大大們給我們一點意見 謝謝



洪品毅 (認證法律人)

讚：0 留言：1

2020-03-01 07:39

本案中，可能涉及X小姐的侵入建物罪以及租賃契約爭議，應分別論述：

在租賃關係中，出租人應該提供租賃物並維持租賃物的使用收益狀態^[1]，而承租人應該支付租金。

(一) 本案的爭議在於，房東可否以維修之目的，終止租賃關係？

1.現行法僅賦予房東在承租人不支付房租的情況^[2]（或其他法定事由）下，才可以終止契約。

2.因此，房東如有維修之必要，需要進入承租人的租屋處，則可本於所有權人的地位，進行維修（因為，維修也是房東義務。）

3.但房客沒有拒絕的權利^[3]，房客唯一能夠主張的，就是行使終止權，亦即終止租賃契約。如果房客仍能夠忍受租賃物遭受拆除，而無意願終止契約，則可請求一定程度的減少租金^[4]。

4.現行法允許出租人為了重新建築而終止契約（土地法第100條^[5]），但重新建築應指稱拆除租賃物而另

行起造，而不包括拆除內部牆壁等維修行為^[6]。

房東可能需要進行賠償的，以及提問者所感到不悅的事情，應指未經同意而進入房屋的行為。

- (一) 該行為可能成立刑法第306條^[7]之侵入建物罪（可參考，〈什麼是侵入住居罪？〉），以及成立民事侵權行為。
- (二) 此事與租賃關係無涉，應加以區分。

註腳

- [1] 民法第 423 條：「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」
- [2] 民法第 440 條：「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，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。租用建築房屋之基地，遲付租金之總額，達二年之租額時，適用前項之規定。」
- [3] 民法第 429 條：「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。」
- [4] 民法第 435 條：「租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約。」
- [5] 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。」
- [6] 最高法院 92 年台上字第 789 號民事裁定：「上訴人承租之系爭房屋既與土地利用價值顯不相當，且將來新建建物對於都市市容之改善及土地利用貢獻程度較原有建物大，已有礙都市發展，如予重建，自有利於公益，出租人即被上訴人主張依土地法第一百條第一款規定將系爭房屋收回重新建築，即屬有據。」；最高法院 90 年台上字第 567 號民事判決「土地法第一百條第一款所謂出租人收回重新建築，係以充分利用土地為目的，故祇須租賃物在客觀上有重建之必要者，出租人即得依該款規定終止租約。」
- [7] 刑法第306條：「無故侵入他人住宅、建築物或附連圍繞之土地或船艦者，處一年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。無故隱匿其內，或受退去之要求而仍留滯者，亦同。」



租賃契約，重新建築，終止租賃契約

匿名 (一般會員) 2020-03-04 21:28:19

您好，回答一（一）提到：「本案的爭議在於，房東可否以維修之目的，終止租賃關係？」但是我讀了問題，認為問題是「房客因為被無理對待，想終止租賃契約」，應該不是想詢問「房東終止租賃關係」。這題應該有2點要討論，您的回答都有提到了。

1. 房東行為是否成立侵入住居罪
 2. 房客可以此為理由要求終止租賃契約、返還押金、損害賠償（如果有的話）
-