

## 所有權不破租賃, 新房東怎麼簽租賃契約?

 LU0000041 (一般會員) 房子·土地·鄰居 / 房屋買賣 2020-05-06 13:19

民法第425條第1項有說到：出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。

想知道一般市場上怎麼處理租賃契約呢？

原房客會和新房東重新簽約嗎？內容比照原本就契約？

或是可以在原本契約上加註「〇年〇月〇日房屋所有權由A移轉給B，B概括承受A的權利義務」，並由新舊屋主、房客一起在加註處簽名？



陳勁圻 (進階會員)

讚：4 留言：1

2022-08-05 06:54

可以不必重新簽約，原契約依法由新房東承受

民法第425條的規定是為了保障相對弱勢的承租人權益，如果符合「在承租人能在承租使用的期間，出租人將房屋所有權讓與給其他人」的情形，雖然租賃契約應該只對承租人及出租人有效力，但法律為了保護承租人的權利，例外的使新房東成為租賃關係的當事人<sup>[1]</sup>。

也就是說，其實不必另外簽訂一份新契約，且原本的契約上就算沒有加註「〇年〇月〇日房屋所有權由A移轉給B，B概括承受A的權利義務」等文字，在原租約剩下的租屋期間內，依法會直接由新房東承受原先舊房東和承租人的契約，新房東不能自行終止或更改原先的契約<sup>[2]</sup>。

需要特別注意的例外情形

為了避免買賣不破租賃的規定被濫用（像是：為了防止房屋被拍賣，故意與他人訂立不實的租賃契約），法律有特別規定不適用民法425條的例外情形：

- (一) 租賃契約沒有經過公證，且約定的租屋期限超過5年  
為了避免有心人士利用買賣不破租賃的規定，虛偽地與他人訂立了長期的租賃契約，破壞市場秩序，只要是超過5年的租約，要透過公證程序來確保當事人間的權利義務合法明確。因此，沒有經過公證且超過5年的租賃契約不適用民法第425條買賣不破租賃的規定<sup>[3]</sup>。
- (二) 租賃契約沒有經過公證，且沒有訂期限

不定期的租賃契約同樣也會有長期租賃契約的問題發生，因此，沒有經過公證且不定期的租賃契約同樣也不適用民法第425條的規定。需要注意的是，超過1年的租賃契約都要以書面契約的方式簽訂，如果沒有以書面簽訂契約的話，也會被視為不定期的租賃契約<sup>[4]</sup>。

房屋所有權移轉後，押金該找誰要？

實務上，承租人與出租人中常常會有押金（押租金）的約定。但法院認為押租金的約定並不包含在租賃契約內，也就是沒有買賣不破租賃的適用<sup>[5]</sup>。且押租金不是只需要口頭或書面約定即可，因為是要物契約，除了約定外，還需要將押金交給對方後，押金約定才会有法律效力。如果房屋的所有權移轉時，舊房東有將押金交給新房東的話，承租人在結束租賃關係後，自然是找新房東要回押金；但如果舊房東沒有將押金交給新房東的話，實務上大多認為在結束租賃關係的時候，承租人要回押金的對象便是舊房東<sup>[6]</sup>。

為了避免在結束租賃關係時，找誰要回押金有爭議，當房東換人時，最好在原先的契約上加註契約到期後，押金應由新房東或舊房東返還，減少爭議的發生。

延伸閱讀：

張博洋（2021），《承租中房子所有權人換人怎麼辦？—所有權移轉不破租賃》，

匿名（2020），《租約經公證之效力》。

#### 註腳

[1] 民法第425條第1項：「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。」

[2] 最高法院41年台上字第1100號民事判例：「按出租人於租賃物交付後，將其所有權讓與第三人時，依民法第四百二十五條之規定，其租賃契約既對於受讓人繼續存在，受讓人即當然繼承出租人行使或負擔租賃契約所生之權利或義務，出租人不得更行終止契約請求承租人返還租賃物。」

[3] 民法第425條第2項：「前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」

[4] 民法第422條：「不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。」

[5] 最高法院65年台上字第156號民事判例：「……第按民法第四百二十五條所謂對於受讓人繼續存在之租賃契約，係指民法第四百二十一條第一項所定意義之契約而言，若因擔保承租人之債務而授受押租金，則為別一契約，並不包括在內。」

[6] 最高法院65年台上字第156號民事判例：「……但押租金契約為要物契約，以金錢之交付為其成立要件，押租金債權之移轉，自亦須交付金錢，始生效力，此與債權移轉時，為其擔保之動產質權非移轉物之占有，不生移轉效力者無異，出租人未將押租金交付受讓人時，受讓人既未受押租金債權之移轉，對於承租人自不負返還押租金之義務。」

LU0020676 (一般會員) 2024-09-16 15:43:22



請問若是我的租賃合約有公證但是期限超過五年，這樣可以適用買賣不破租賃 嗎？ 謝謝

---