


房東在簽約前未告知房客「因為房子要出售，租房後須配合帶看」，房客該怎麼保障自己的權益？

 匿名（認證法律人） 房子·土地·鄰居 / 房屋租賃 2019-01-02 03:53

房東計畫出售房屋給其他投資客，出售前繼續將物件放在租屋網上供人看屋。

如果房東在簽約前沒有告知房客未來需要配合帶看，也沒有任何端倪可以看出房子會出售，房客可以怎麼保障自己的權益？退租算違約嗎？



法律百科（認證法律人）

讚：2 留言：0

2023-01-04 04:18

（本題由法律百科編輯朱繼亨回答）

房東出售房屋，不需要經過房客同意

- （一） 在民法的概念，「所有權」跟「使用權」是可以分離的（例如：出租房屋時，所有權屬於房東，使用權屬於房客）。而房東出售房屋是「所有權移轉」，對房客的使用權無關。
- （二） 然而，真實生活中，房東換人對房客相當容易造成影響。所以民法有「買賣不破租賃^[1]」的規定：如果舊房東跟房客的租賃契約還沒到期，新房東就必須承認這份契約，不能任意終止租約侵害房客的權益。
- （三） 綜上，房屋的買賣跟租賃，是兩個獨立的契約，而且房客有「買賣不破租賃」的民法規定保障。所以房東計畫出售房屋給其他投資客，出售前繼續將物件放在租屋網上供人看屋，是合法的。

房東在簽約前沒有告知房客未來需要配合帶看，可能侵犯房客的住屋權，甚至觸犯刑法

- （一） 房客在租賃期間，對於承租的房屋擁有使用權，就算是房東也不能任意進入房屋，否則會侵犯房客的住屋權^[2]。
- （二） 依刑法「侵入住宅罪^[3]」規定，無故侵入他人住宅或無故隱匿其內，都是犯罪，處1年以下有期徒刑、拘役或300元以下罰金。
- （三） 感情上，或許有房東可能沒辦法接受「不能進入自己的房屋」，進而使用備用鑰匙開啟房客承租之房

間，供其他人觀看屋況。但司法實務上對於這種行為，是確實會判刑的^[4]。

房客在承租時可以在租約中清楚約定，也可以考慮自行換鎖

- (一) 從上述可以知道，房東想賣屋不用問過房客，但帶人看房是應該先徵詢房客同意的。
- (二) 在實務上，如果是租約到期，房東想找新房客時帶看房，有些會在契約上載明清楚。例如：在契約內要求，租約到期日前1個月內，房東可帶新房客看屋，但事前仍須經房客同意。如果房客在未被告知的情況下，無端被房東帶看的房客打擾，入住時可把鎖頭換掉。
然而，換鎖時建議「禮貌上」事先告知房東換鎖事宜。而且在新鎖換上後，房客仍必須保留原來的鎖，在結束租約時恢復原狀，將原本房東的鎖換回^[5]。
- (三) 綜上，當租賃關係成立，房客即擁有房屋的使用權和居住權，房東不能未經同意擅自進入，否則就會觸犯刑法的侵入住宅罪。
如果房客擔心房東帶人看屋會影響隱私及安全，可以婉拒房東，法律上也可以不經房東同意自行更換門鎖，只要保留原鎖，並在租約到期前換回即可。
萬一房東私自進屋，房客可蒐集證據（如監視器畫面），請調解委員會或警方處理。若在房東帶看後有物品遭竊，則可直接報警^[6]。

本文建議

- (一) 若房東想親自帶人看屋，或委託房仲帶看，一定要先徵得房客的同意，不可以趁房客不在家時私自進屋，或是在租約未到期前強迫房客搬離。
- (二) 除非租約有特別約定，否則房東帶人看房不算是房客「提前解約」的理由。房客可以用換鎖或裝蒐證報警等方式自保，甚至申請調解，但不建議自行提前退租。
反之，若是房東急於售屋，可與房客協調提前解約，並給予適當賠償或租金減免。

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] 臺灣高等法院 104 年上易字第 156 號刑事判決：「個人之住屋權乃源自其對住屋或其他場所之使用權，故不以個人係該屋或其他場所之所有權人或直接占有人為限，即使係向他人承租之居住處所，也由於對該處所之使用權而可主張住屋權，因此，設若房東無故侵入房客之住宅，或無故滯留其內，亦可構成本罪。」

[3] 刑法第306條：「
I 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。
II 無故隱匿其內，或受退去之要求而仍留滯者，亦同。」

[4] 參見：臺灣高等法院 高雄分院 104 年上易字第 227 號刑事判決，這名房東被判處拘役10日，如易

科罰金，以新臺幣1000元折算1日。

[5] 591房屋交易網（2018），《[瞎！租期ing 房東私闖帶人看屋](#)》。

[6] 好房網（2014），《[權責劃分清楚 租屋不吃虧！](#)》

➤ [租賃契約](#)，[買賣不破租賃](#)，[租賃](#)，[侵入住宅](#)
