


【時事】假房東與無權處分法律問題

 匿名 (進階會員) 房子·土地·鄰居 / 房屋租賃 2023-08-06 21:32

兩名男子在去年12月在臉書上找到一間位於台北市大安區的公寓，以每月二萬元的租金與洪姓女子簽訂租約，並一次付清八個月的房租和四萬元的押金，共計二十萬元。

今年七月，兩名男子發現洪姓女子已經失聯，而且有一對自稱是房屋代管的男女來到門口，指控他們侵入住居，並要求他們立即搬離。

兩名男子向警方報案，警方調查發現，洪姓女子是假房東，她使用偽造的權狀來欺騙房客，並收取不當利益。警方已掌握洪姓女子的身分資料，正傳喚她到案說明，全案朝詐欺、偽造文書等罪嫌偵辦中。

請問有關民法上無權處分與善意取得的法律效果：在假房東案件中，真房東、假房東和房客各自的權利和義務是什麼？他們之間的法律關係如何判斷？

如果房客在租屋時知道或應該知道假房東沒有出租的權利，他們還能否主張善意取得房屋使用權？為什麼？

如果真房東在假房東出租房屋後，承認了假房東對房客的處分，那麼房客是否能繼續居住房屋？為什麼？



湯敦有 (認證法律人)

讚：6 留言：0

2023-10-30 10:51

提問人您好，假房東案件中，真房東、假房東和房客各自的權利和義務是什麼？他們之間的法律關係如何判斷？以下就所涉及法律問題回答如下：

假房東與房客間法律關係

(一) 假房東與租客間的租賃契約成立

依民法第421條第1項^[1]規定，租賃的定義是出租物予他方「使用」、「收益」，並收取租金。然而，本案假房東沒有房屋所有權，是否可以與房客訂立租賃契約？實務見解認為「債權行為不以有處分權為必要」^[2]，簡單來說，假房東雖然沒有權利出租房屋，但是因為租賃契約是債權行為，所以即使假房東沒有房屋的處分權也可以簽租約，如此說來，假房東與房客間還是成立租賃契約。

(二) 房客如果有損害可以向假房東請求損害賠償

依民法第423條^[3]規定，出租人有將租賃物交付承租人「使用」、「收益」之「交付義務」，與保持符合契約約定「使用、收益」之狀態的「保持義務」。如果出租人沒有履行上面這兩種義務，承租人除了可以主張假房東沒有提供房子，拒絕給付租金（法律上稱為「同時履行抗辯權」）；還可以依民法第226條第1項^[4]「債務不履行」向出租人請求損害賠償^[5]。簡單來說，租房子的目的就是要住，如果房東不交付房屋給承租人住，或者住到一半被趕出去不能住了，那就無法達到租房子是要住的目的了，所以這時候沒有房子可以住不用付租金，相關損害也可以依債務不履行規定向出租人請求賠償。

房客與真房東間關係

（一）房客可否說自己有權居住

這個問題涉及到「房客是與假房東訂立租賃契約」，所以契約的當事人是「假房東」與「房客」，那房客可不可以拿與假房東訂立的租賃契約對「真房東」主張有權居住該房屋呢？實務^[6]認為依「債之相對性」原則，契約原則上僅契約當事人間可以相互主張，除非法律有其他規定。簡單來說，房客是與假房東訂立契約，所以只能向假房東主張權利，而不能向真房東主張有權居住。

至於提問人提到「善意取得房屋使用權」，民法上的「善意取得」前提是他人有做「無權處分」的事情，本案至始至終都沒有處分房屋，假房東並沒有把房屋賣掉，只是出租他人房屋，所以本案不涉及「善意取得」的問題。

（二）真房東可以對房客的主張

依民法第767條第1項^[7]規定所有權人對於「無權占有」得請求返還之。另依民法第184條第1項前段^[8]規定的「侵權行為」，被侵害人可依民法第213條第1項^[9]規定要求侵害權利的人回復原狀。簡單來說，真房東有權利請求房客返還房屋，如前面所說，房客不可以拿租賃契約對真房東主張有權居住，所以房客是無權居住，對真房東來說，自然是一種侵害所有權的行為，故房東也可以依侵權行為規定請求房客返還房屋給自己。

（三）如果真房東承認假房東與房客之間的租賃契約

本案因是「出租」而不是「買賣」，所以並不是在處分房屋的所有權或其他物權，自然就沒有「無權處分」問題。但如果假房東是以「真房東」的名義與房客簽訂租賃契約，可能涉及的規定是「無權代理」，依民法第170條第1項^[10]規定，如果無權代理人所做的法律行為，沒有經過本人承認，則對本人不會發生效力。簡單來說，如果假房東是以「真房東名義」與房客訂立租賃契約，在真房東還沒承認前，租約對真房東無效，但如果後來真房東也同意把房屋租給房客，那租賃契約就在「真房東」與「房客」間發生效力。

假房東與真房東間關係

（一）真房東可以請求假房東返還收取的租金

依民法第179條^[11]規定的「不當得利」，只要「沒有法律上的原因」而獲得「不該獲得的利益」，原則上需返還給「應該獲得該利益的人」。本案假房東不是房屋所有權人，當然不可以出租房屋收取租金，有權利收取租金的是真房東，如果假房東收取的話，則應該將租金返還給應該享有租金利益的真房東。

(二) 真房東如果有損害可以向假房東請求賠償

真房東可依民法第184條第1項前段^[12]與第2項^[13]規定，向假房東請求損害賠償。如真房東有「故意、過失」或違反第2項「保護他人法律」，所謂「保護他人法律」指的是防止妨害他人權益或禁止侵害他人權益的法律^[14]。本案假房東可能是用偽造文書方式取得房客信賴，而將房屋出租給房客，已經可以認為是有故意，且刑法第210條^[15]的偽造文書罪保護的是「大眾對文書的信賴」，所以筆者認為偽造房屋權狀的行為，違背保護他人對於文書信賴的法律，如果真房東有損害，多數侵權行為當事人會主張的是民法第184條第1項前段與第2項規定^[16]，故真房東可以向假房東請求賠償。

延伸閱讀

林意紋（2022），《[一般侵權行為（一）](#)》。

雷皓明、張學昌（2022），《[租屋時可能需要負擔的支出：租金、押金與違約金](#)》。

王瀚誼（2022），《[租屋前要注意的事情（二）－ 確認出租人是房屋所有權人、有轉租權人](#)》。

註腳

[1] [民法第421條](#)第1項：「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」

[2] [臺灣高等法院93年度上易字第676號民事判決](#)：「又債權行為不以有處分權為必要，系爭買賣契約訂立當時，被上訴人雖非系爭土地之所有人，系爭買賣契約之效力仍不受影響等語。被上訴人辯以：上訴人已自承本件屬給付不能之情形，則依民法第246條第1項本文之規定，系爭買賣契約當為無效等語。」

[3] [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。」

[4] [民法第226條](#)第1項：「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。」

[5] [最高法院98年度台上字第222號民事判決](#)：「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，民法第四百二十三條定有明文。此項義務，為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權。」

[6] [最高法院110年度台上字第1714號民事判決](#)：「按債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情形外，固僅對當事人發生效力。」

[7] [民法第767條](#)第1項：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」

[8] [民法第184條](#)第1項前段：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」

[9] [民法第213條](#)第1項：「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發

生前之原狀。」

[10] [民法第170條](#)第1項：「無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力。」

[11] [民法第179條](#)：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」

[12] [民法第184條](#)第1項前段。

[13] [民法第184條](#)第2項：「違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」

[14] [最高法院95年度台上字第1174號民事判決](#)：「按民法第一百八十四條第二項前段之規定，違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。所謂違反保護他人之法律者，係指以保護他人為目的之法律，亦即一般防止妨害他人權益或禁止侵害他人權益之法律而言。」

[15] [中華民國刑法第210條](#)：「偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處五年以下有期徒刑。」

[16] [臺灣雲林地方法院111年度簡字第42號民事判決](#)：「原告請求金額合計1,669,657元，扣除原告已獲得強制汽車責任險理賠69,657元，另系爭車禍事故經交通部公路總局車輛行車事故鑑定覆議會鑑定兩造同為肇事原因，故以過失責任各自一半計算，原告仍得向被告請求800,000元。爰依民法第184條第1項前段、第2項、第191條之2、第193條、第195條第1項前段等規定提起本件訴訟。」

➤ [假房東](#)，[無權出租](#)，[租約](#)
