

房客欠租, 房東可以換鎖嗎? 或有其他處理辦法?

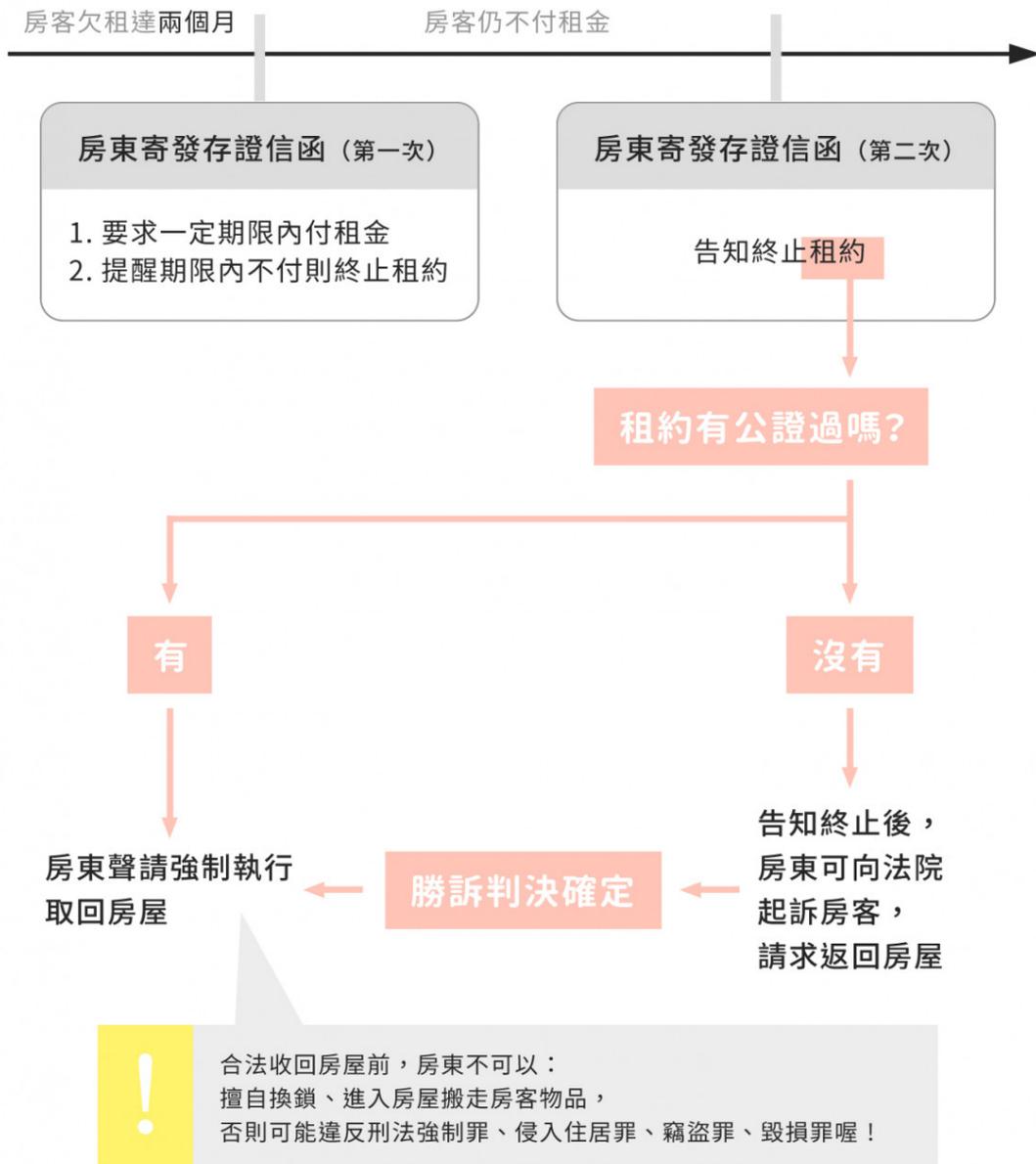
文: 賴郁樺 (認證法律人) · 房子·土地·鄰居 · 2025-01-16

本文

最近幾年，房屋租賃糾紛屢屢躍上新聞版面，例如房客不但不按時交租，還遺留一屋子物品後就不見蹤影。遇到這種情況，房東一般第一個念頭應該是「房屋是我的，既然他沒交租，我就找鎖匠來開門換鎖，並請搬家公司把房客的東西全部清走」。

但是草率地換鎖，卻可能讓房東吃上官司。實務上，有發生房東因為與房客間的租賃糾紛，在租約未經終止或終止後，未經房客同意下就換鎖或以備份鑰匙自行或交給第三人進入租屋處，因而遭法院判刑確定的例子^[1]。相信讀到這裡，很多人心裡會覺得不公平，明明是房客有錯在先，房東為什麼還被判刑，所以本文想花點時間說明房東遇到欠租時，應該如何保障自己的權益，才不會賠了夫人又折兵。（見圖1）

房客欠租，房東該怎麼辦？



法律百科
Legispedia

圖1 房客欠租，房東該怎麼辦？

資料來源：賴郁樺 / 繪圖：Yen

一、民事法律途徑上，房客欠租，房東可以終止租約

房東將房子出租給房客後，房東雖仍有房屋所有權，但房屋使用收益權則屬於房客。因此之後如果房客欠租，房東想要取回房屋使用權，必須先終止租賃契約。

依民法第440條規定^[2]，房客欠租達2個月以上，房東可以先寄發存證信函催告，告訴房客必須於一定期限內支付租金否則終止契約，若房客仍未在期限內交房租，房東就可以合法終止租約。

二、房東在終止租約前，未經房客同意就換鎖或取走堆放在租屋處的物品，房東可能有刑事責任

然而房東在合法終止租約前，因為租約仍然有效，房屋使用權仍歸房客所有，房東如果擅自換鎖，將造成房客無法進入房屋內，而且換鎖形同未經房客同意就擅自進入其他人住宅，將構成刑法第306條第1項^[3]侵入住居罪及刑法第304條第1項強制罪^[4]。

另外房間內物品為房客所有，房東如果未經房客同意或未符合2017年公布的租賃住宅市場發展及管理條例第12條第2項^[5]，事先保留一段時間催促房客取回遺留物，但房客仍然不在期限內取回因此視為房客拋棄遺留物所有權的情況，房東就擅自拿走或搬運，且有毀損或遺失，房東恐將另外觸犯刑法第321條第1項第1款加重竊盜罪^[6]及第354條毀損罪^[7]。

三、房東終止租賃契約後，應如何合法收回房屋？

事實上，當房東遇到房客欠租時，建議房東先寄發存證信函催告，請求房客給付租金，如仍未收到租金，即可合法終止租賃契約。

終止租賃契約後，如果是經過公證的租賃契約，房東可以直接以租賃契約當作執行名義聲請強制執行。如果是未公證的租賃契約，房東則要向法院對房客提起請求返還租賃物的訴訟，等取得確定勝訴判決，再聲請強制執行。

房東透過強制執程序，日後即可在警察、書記官等人員的陪同下合法進入屋內取回對房屋的使用權，如此才是合法且保護房東自己的處理方法。

註腳

[1] 詳細內容，可參閱臺灣臺北地方法院103年度簡字第2795號刑事判決、臺灣高等法院104年度上易字第210號刑事判決及臺灣台中地方法院105年度審簡字第723號刑事判決。

[2] 民法第440條第1項及第2項：「

Ⅰ 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。

Ⅱ 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。」

[3] 刑法第306條第1項：「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、拘役或九千元以下罰金。」

[4] 刑法第304條第1項：「以強暴、脅迫使人行無義務之事或妨害人行使權利者，處三年以下有期徒刑、拘役或九千元以下罰金。」

[5] [租賃住宅市場發展及管理條例第12條](#)第2項：「前項點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經出租人定相當期限催告仍不取回時，視為拋棄其所有權，其所需處理費用，得由押金扣除，不足者，出租人得請求承租人給付。」

[6] [刑法第321條](#)第1項第1款：「犯前條第一項、第二項之罪而有下列情形之一者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科五十萬元以下罰金：一、侵入住宅或有人居住之建築物、船艦或隱匿其內而犯之。」

[7] [刑法第354條](#)：「毀棄、損壞前二條以外之他人之物或致令不堪用，足以生損害於公眾或他人者，處二年以下有期徒刑、拘役或一萬五千元以下罰金。」

標籤

租賃， 終止， 侵入住居罪， 強制罪， 催告