

## 承租中房子所有權人換人怎麼辦？——所有權移轉不破租賃

文:張博洋（認證法律人）· 房子·土地·鄰居 · 2022-12-13

案例

房客承租中被通知房子所有人換人了（圖1），房客還可以繼續承租嗎？

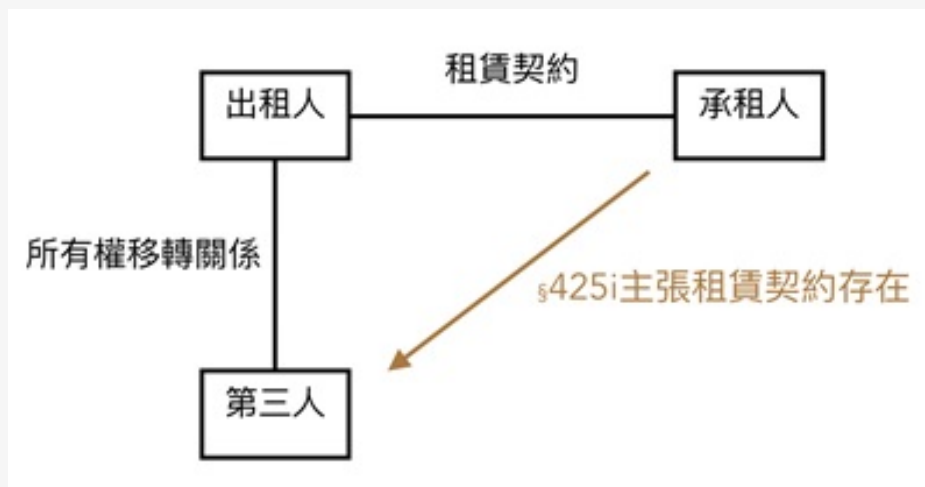


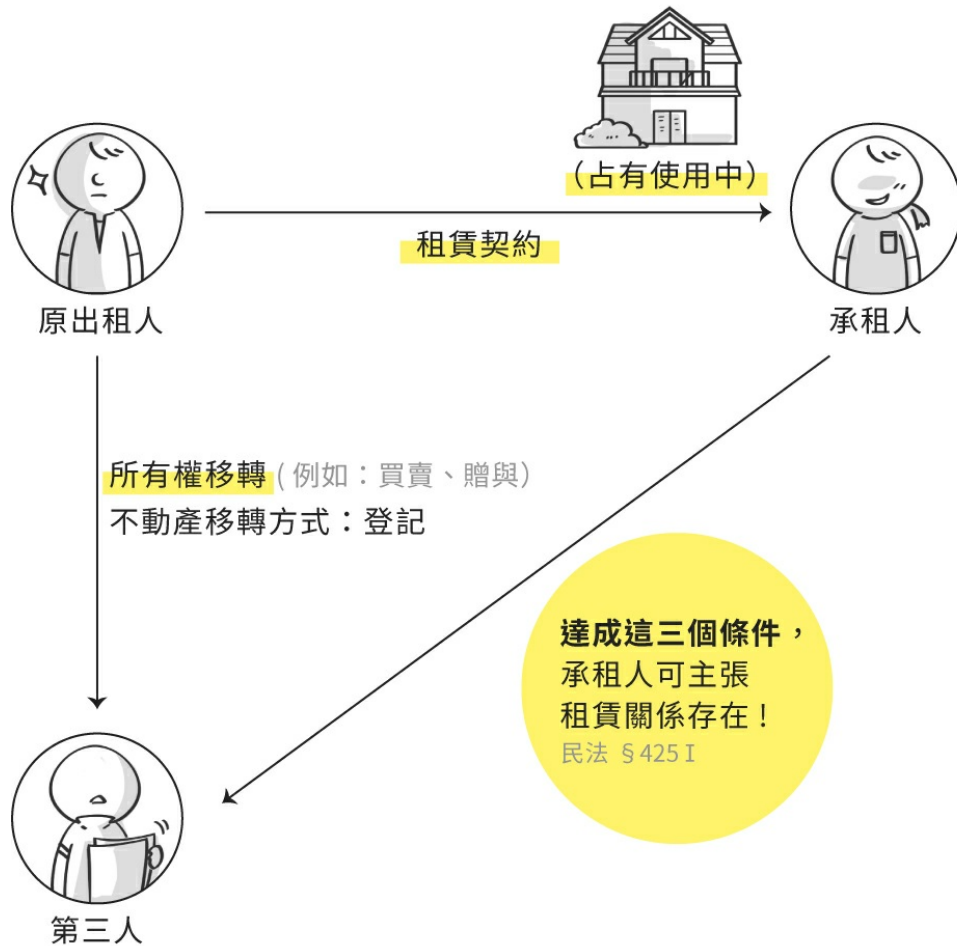
圖1 所有權轉移不破租賃簡易關係圖

作者自製。

本文

## 承租中的房屋所有權人換人怎麼辦？

承租人的權利不受影響，租賃關係由第三人繼續承受



**例外承租人不受保護的情況：**  
**不動產租賃超過 5 年或沒定期限，且契約沒有公證，**  
**承租人就不能對第三人主張租賃關係存在！** 民法 § 425 II

法律百科  
Legispedia

圖1 承租中的房屋所有權人換人怎麼辦？

資料來源：張博洋 / 繪圖：Yen

### 一、所有權讓與不破租賃簡介

#### (一)

民法第425條第1項規定<sup>[1]</sup>：出租人在於租賃物交付後，承租人占有中，出租人縱將房屋所有權移轉給第三

人，原本的租賃契約，對於受讓人仍繼續存在，承租人可以繼續承租。本條宗旨在於保障承租人，以債權物權化的方式，使承租人原先的租賃契約效力強化為物權效力<sup>[2]</sup>。

## (二)

又本條文字規範為「所有權讓與第三人」，可認為不論該租賃物以買賣或其他移轉原因而移轉讓與租賃物所有權，皆應認為可適用本條規定。例如：基於贈與而生的所有權移轉也可適用本條，承租人可對受贈人主張租賃繼續存在。

## (三)

前述問題，在沒有與受讓第三人（例：新屋主）另有協議的情況下，承租人若是要繼續承租房子，就需要主張所有權讓與不破租賃，使原本的租賃契約能繼續對受讓第三人主張。新屋主也就必須照著房客與出租人的契約所約定，繼續租給房客。

## 二、要件

### (一) 承租人與出租人有租賃契約

即承租人與出租人成立一租賃契約，並且為一有效的租賃契約。實務上，並未嚴格限制出租人同時須為租賃物的所有人，如果所有人與出租人不是同一人，若出租人得到租賃物所有人同意為出租，則之後所有人移轉所有權時，承租人仍得以本條對抗後所有人<sup>[3]</sup>。

### (二) 承租人占有中

即承租人需要占有該租賃物。然而，僅民法第761條<sup>[4]</sup>中的現實交付與簡易交付，才屬於為本條的占有（符合權利外觀原則）<sup>[5]</sup>。

### (三) 所有人移轉所有權

動產所有權移轉方式為交付，而不動產移轉方式為登記。

## 三、例外情形

### (一)

民法第425條第2項有對第1項的限制：「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。」若租賃契約未經公證，又同時租賃期間超過5年或無期限，則承租人不得主張所有權移轉不破租賃。本

條目的是為避免債務人（指民法第425條1項的原房屋所有人）受強制執行時，與他人訂立長期或不定期租賃契約，而阻礙債權人之強制執行。

## （二）

出租人可能欠了很多錢，而出租人的債權人若聲請法院對出租人的房子強制執行，則出租人惡意訂立長期性租賃契約，並利用所有權移轉不破租賃原則，使購買法拍屋的買家購買意願降低。上述例外情形就是為了避免濫用所有權移轉不破租賃原則而設。

### 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97年度台上字第1729號民事判決](#)。

[3] [最高法院97年度台上字第1729號民事判決](#)。

[4] [民法第761條](#)：「

I 動產物權之讓與，非將動產交付，不生效力。但受讓人已占有動產者，於讓與合意時，即生效力。

II 讓與動產物權，而讓與人仍繼續占有動產者，讓與人與受讓人間，得訂立契約，使受讓人因此取得間接占有，以代交付。

III 讓與動產物權，如其動產由第三人占有時，讓與人得以對於第三人之返還請求權，讓與於受讓人，以代交付。」

[5] [臺灣高等法院97年度上易字第704號民事判決](#)。

### 標籤

所有權移轉， 所有權移轉不破租賃， 租賃， 公證， 租賃期限