

違建可以出租嗎？房東、房客要注意什麼事項？

文:楊舒婷（認證法律人）· 房子·土地·鄰居 · 2022-11-25

本文

違章建築正是俗稱的「違建」，是指未經過政府許可，就擅自建造的建築物^[1]。正因為這種建築物沒有經過政府於核可後發給建築執照及使用執照，所以屬於違法的建築物，無法向地政機關辦理第一次所有權登記（不應該拿著違法的東西要求政府讓它就地合法吧！）^[2]。

而不能辦理登記的違章建築，也就是沒有所有權狀、建物謄本的違章建築^[3]，在實務上會產生什麼問題？一來是所有權的疑義（既然沒有所有權狀，要如何證明是由何人所有？能否出售並移轉所有權？）^[4]、二來則是使用上的疑義（能否實際使用？是否會被拆除？能否出租？）。礙於文章篇幅，以下著重說明出租違章建築的部分。

一、違章建築可以出租

從法規層面來看，違章建築雖然沒有經過政府核可，是一種違法存在的建築物，但從根本而言，違章建築的性質還是建築物（而且屬於不動產^[5]），有一定經濟價值，在我國社會也確實作為市場上的交易客體。因此，即便興建違章建築的人（也就是「原始起造人」）無法辦理所有權登記，也只是對於「所有權」的抽象法規限制而已，不影響他對違章建築具體為管理或處分的權利^[6]。

換句話說，違章建築的實際使用，是不受限制的，因此有權處分違章建築的人（除了原始起造人，也包含之後透過買賣、繼承等方式取得事實上處分權的人），確實可以將違章建築出租。

二、租賃違章建築的注意事項

違章建築既然是違法存在，自然會面臨遭舉報拆除的可能，而房客最擔心的問題，莫過於在租賃期間因違章建築的拆除而頓時流離失所。因此，在簽立租賃契約時，房客最好要求房東提出建物謄本或所有權狀，以確認房屋不是違章建築。而房東為避免後續爭議，也有義務主動告知房客實際情況^[7]。

畢竟違章建築有被拆的風險，所以一般來說，租金通常較低，對於特定族群還是有一定吸引力，因此事實上承租違章建築的人確實不在少數。但假若在承租期間，真的發生舉報拆除的情形時，房客是否可以向房東請求賠償？或是，房客簽約後才偶然發現房屋是違章建築，想要提前向房東終止租約，則房東可否要求房客賠償？

（見圖1）

違建拆除或房客終止租約的法律效果

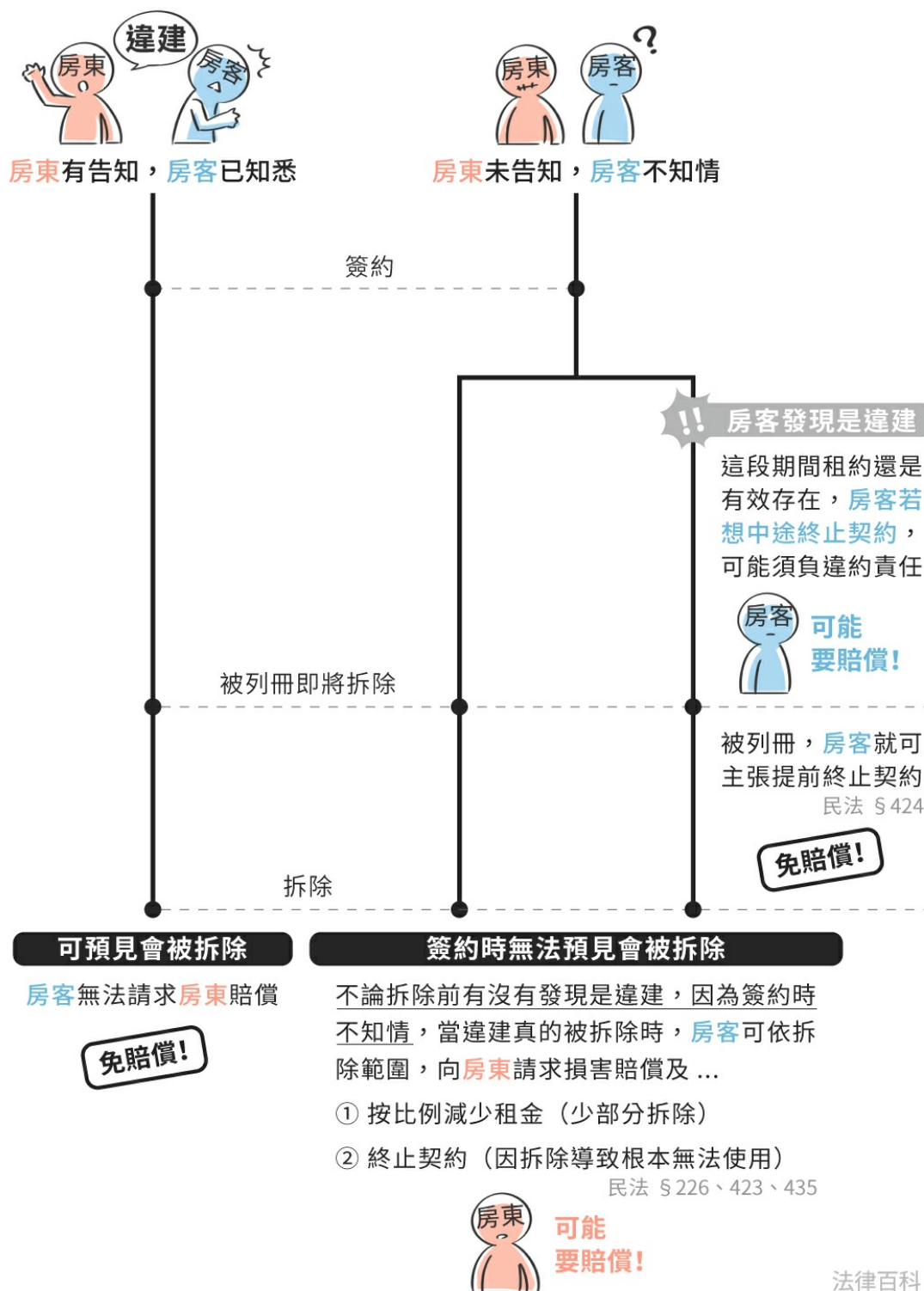


圖1 違建拆除或房客終止租約的法律效果

資料來源：楊舒婷 / 繪圖：Yen

(一) 租賃期間就遭拆除的情況

1. 房東「有」事前告知房客（房客簽約時已知是違章建築）

如果房東有事前以口頭或書面（例如在房屋的現況點交確認書勾選房屋是違建、說明違建的範圍^[8]）的方式告知房客說房屋是違章建築，或許在租約裡面就會有關於「房屋於租賃期間遭拆除時，房東不須負責」等類似的約定，畢竟雙方於簽約時都已經認知房屋是違章建築，也預見房屋隨時會有遭舉報拆除的可能，則房東為避免自己的損害，就可能先特別加註免責約款^[9]。

但假若房東只有事前以口頭告知，卻漏未於契約內載明免責約款時，房東是否還可以免責？這時候就是看訴訟上的舉證能力了，只要房東可以證明當初簽約時房客就知悉房屋是違章建築，則即便沒有書面的免責約款，房東也不需負責^[10]。

總結來說，房客若於事前就知悉房屋是違章建築卻仍然同意簽約時，那麼即便房屋在租賃期間就遭拆除，恐怕也不能向房東求償。

2. 房東「沒有」事先告知房客（房客簽約時不知是違章建築）

相反的，若房東沒有事先告知房客房屋是違章建築，則對房客來說，也就完全沒有預見租屋處會被拆除的可能性^[11]，如此一來，當房屋在租賃期間遭拆除的話，房東就必須負起契約義務。

因為依照租約，房東本來就要負責提供可以使用的房屋，沒想到中途卻因為房子被拆而無法繼續提供，也就是無法繼續履約，這種情況正是「契約義務的違反^[12]」。則此時房客便可以依照民法第226條^[13]、第423條^[14]等規定，請求房東賠償受到的損害，像是裝潢設計費用（通常租屋做為營業使用時，房客大多會有一些特殊的裝潢設計）、管線裝設費用或搬遷費用（在找到下個租屋處前，因短暫住在飯店的額外支出）等。

另外，如果被拆除的違建只占房屋的一部分（例如遮雨棚、陽臺外推），並不是整個房子都被拆掉的話，房客就只能依照民法第435條規定請求按照拆掉的部分「減少租金」而已，只有當剩下的部分已經無法居住、營業等，才可以終止租約^[15]。

（二）在還沒拆除前，房客就想提前終止租約的情況

假設違章建築沒有被舉報、也還沒有被拆除，但房客簽約後^[16]才偶然發現房屋是違章建築，單純出於擔心而想提前終止租約的話，是需要負起契約責任的，因為「擔心被拆除」並不是合法終止契約的理由（一般的租約通常不會事先做這種終止的約定，不過也有些租約有約定說房客可以不附理由任意的終止租約，只不過這種任意提前終止的條款，通常伴隨著必須「提前通知房東」，或賠償房東「違約金」的條件^[17]）。

換句話說，違章建築沒有被舉報、也還沒有被拆除時，因為什麼都還沒發生，租賃契約還是有效存在，所以此時會變成是提出要終止契約的房客違約，而可能需要對房東負損害賠償的責任。

但假若房屋還沒被拆除，但已經被列冊而隨時可能遭拆除的話，房客就可以依照民法第424條^[18]的規定，跟房東主張居住的地方有瑕疵，已經危害自己的居住安全，進而要求終止租約且不用賠償。

三、結論

綜合以上所述，違章建築雖然受到建築法規限制而不是一個合法的存在，但因為其性質還是建築物，所以仍有使用效益而可以出租。

至於房客於承租建築物時，務必先向房東確認房屋是否為違章建築，若已經知道是違建的話，則要再三考慮是否同意承租，因為在「明知是違建而仍同意簽約」的情況下，幾乎無法受到法律保護（當房屋突被舉報拆除時不只無法求償，連自己想終止租約時也可能需要對房東負起違約的責任），但更重要的是實際上的安全問題（例如消防設備、避難空間等），所以即便違章建築的租金相對便宜，在簽約前都還是要審慎思考。

註腳

- [1] [建築法第25條](#)第1項：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第七十八條及第九十八條規定者，不在此限。」
[違章建築處理辦法第2條](#)：「本辦法所稱之違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物。」
- [2] 就像新生兒第一次報戶口一樣，建物完成後也必須向政府進行正式的登記，之後若有移轉、設定等處分行為時，才有官方的資料紀錄。
- [3] 合法的建物都會有屬於自己的「建物謄本」，上面詳細記載建物的面積、樓層、年份、所有權人等資料，另外，建物的所有權人還會持有對建物的「所有權狀」，用以表示說這個建物は屬於何人所有。但違章建築既然不能進行登記，就代表其在地政查詢系統內沒有建檔而無法被找到，自然也就沒有建物謄本和所有權狀（換個角度想，這些文件都是國家發給的，國家既然不肯認違章建築，當然不會製作或發給建物謄本和所有權狀）。
- [4] 可參閱黃蓮瑛、張祐寧（2020），《[買賣違章建築，除了買方無法成為所有權人外，如果之後違建遭拆除，法律風險由誰承擔？](#)》、劉國斯（2020），《[違章建築的占有人，可不可以主張時效取得所有權？](#)》。
- [5] [民法第66條](#)第1項：「稱不動產者，謂土地及其定著物。」
- [6] 簡單來說，只是在（抽象的）法律方面進行（不能辦理登記的）限制，實際上既然有實體的建物存在，就還是可以（具體的）管理、處分（也就是可以實際居住或辦公使用）。
- [7] 有法院見解認為，詳實告知房客房屋屬違章建築，是房東的「附隨義務」，如[臺灣臺北地方法院105年度簡上字第433號民事判決](#)：「另契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。此項附隨義務不僅係基於誠信原則及補充契約解釋（契約漏洞之填補）而生，且於88年4月21日修正公布之民法第227條第2項立法理由亦加以承認。附隨義務包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益，倘債務人未盡此項義務，債權人自得依民法第227條不完全給付規定行使其權利（最高法院99年度台上字第789號判決要旨參照）。……為維護承租人財產上利益……出租人應負有告知租賃標的是否屬違章建築之附隨義務……上訴人於締約前已知悉系爭違建存在……則其本應知悉違章建築隨時有遭主管機關強制拆除之可能……本負於簽訂系爭契約前告知系爭房屋具部分違建之附隨義務，卻未告知此情……則被上訴人於締約前實無從評估違建所可能造成之各種影響，以為承租與否之決定，揆諸

上揭要旨，上訴人自己違反該附隨義務……。」以及臺灣新北地方法院109年度訴字第2700號民事判決：「……租賃物是否為違建而有遭主管機關拆除之虞，應屬租賃契約之重要內容，為維護承租人之財產上利益，出租人自有就租賃物是否為違建之事實據實告知承租人之附隨義務，倘若違反而致使承租人無法達成其租賃契約之目的，承租人應得依不完全給付規定，主張出租人有給付不能情事而終止租賃契約。」

[8] 如果承租的是居住用的住宅，則房屋現況說明書可以參考內政部（2020），《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》、《住宅租賃契約應約定及不得約定事項》：附件一「租賃標的現況確認書。」

[9] 白話一點來說，房東都已經事先告訴你這是違章建築了，你就要有隨時被舉報拆除的心理準備，而房東當然是不打算負任何責任（不過也是不能排除有良心房東的存在）。

[10] 可參考臺灣新竹地方法院105年度竹簡字第5號民事判決：「查原告在向被告承租系爭房屋時即已知悉系爭建物係屬違章建築……顯見原告於簽約前即明知系爭建物為違章建築，違反建築法規，而有被政府勒令停止使用、封閉建築物或強制拆除之可能，則原告既對系爭建物之狀況未能提出使用執照，且有違反建築法規之情形有所了解，卻仍與被告簽立房屋租賃契約，益證原告亦認違章建築之房屋具有財產價值性，在未經政府強制拆除前得予承租作為營業使用……足徵系爭建物由原告經營店面，並無不能為使用收益之情事，益證被告依現況交付系爭建物予原告使用，已符合兩造訂立房屋租賃契約時約定之使用收益之狀態… …被告交付系爭違章建物予原告經營店面使用收益，已合於兩造約定之使用收益狀態，至於系爭建物是否符合建築法規之規定取得使用執照，且可在合法狀態下經營店面，則非兩造合意之契約內容，原告主張系爭建物嗣遭拆除，被告未依約交付適於使用、收益狀態之租賃物，係屬於可歸責於被告之事由而給付不能，請求被告賠償原告所失利益960,982元云云，核屬無據，要難准許。」

[11] 既然不曉得是違章建築，自然不會預期說某天房屋會被拆。

[12] 說好這段期間內要提供房子給租客使用，某天卻突然整個房子都不見，完全跟當初說好的不一樣。

[13] 民法第226條：「

I 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。

II 前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償。」

[14] 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。」

[15] 民法第435條：「

I 租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

II 前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約。」

[16] 如果簽約時房客就知道是違章建築，卻還是同意簽約，後來才反悔覺得違建太可怕想終止租約的話，就像前面說的，房客既然已經有預見「房屋隨時會有遭舉報拆除」的可能性，就不需要再給予特別保護，所以房客在還沒拆除之前就想提前終止租約時，等於違約，自然必須對房東負起損害賠償的責任。（舉個生活例子，我明明知道食物有保存期限，卻在到期前去跟店家說：「這個東西這周末就要到期我吃不完，我要退貨。」想當然爾，店家一定不會同意！）

[17]例如內政部（2020），《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》壹、應記載事項、十四、任意終止租約之約定第1項、第2項：「

I 本契約於期限屆滿前，除依第十七點及第十八點規定得提前終止租約外，租賃雙方得不得任意終止租約。

II 依前項約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。」

[18]民法第424條：「租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約。」

標籤

➤ 違章建築，違建，租賃契約，房屋租賃，終止租約