

## 同一層房屋出租給多名房客，房東可以在租屋公共空間加裝監視器嗎？

文:王綱（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-11-29

### 案例

房東A為確保分租套房房客有確實遵守生活公約「不可容留他人過夜」的規定，決定在各套房中間的公共交誼廳裝設監視器。另外，針對過去曾有違規的房客B，A也另外在公共區域裝設了一支監視器，對準B的房門口拍攝。B發現後，憤而對房東A提出刑事妨害秘密告訴，以及民事侵權行為的損害賠償請求。B的主張是有道理的嗎？

### 本文

在租屋實務上，有些房東會在公共空間（例如分租套房的交誼廳或走廊）裝設監視器，一方面保障房客的安全，另一方面也藉此確認房客是否都有遵守租約的約定（例如不可轉租、不可容留他人過夜等）。但這些行為如果沒有事前取得房客的同意，往往會引起很大的爭議，甚至衍生侵害隱私權相關的法律責任。關於這點，基本上可以從刑事及民事責任分別切入討論。（見圖1）

## 房東可以為了安全考量，在租屋處安裝監視器嗎？

### ✓ 安裝在公共空間

(例如：分租套房的走廊、公用的出入口、廚房)

**刑事責任：**刑事上的妨害秘密罪，必須要符合「無故」、「竊錄他人非公開之活動、言論、談話或身體隱私部位」，而房東為了安全考量安裝監視器，不符合「無故」的要件。一般來說，不會觸犯妨害秘密罪 刑法 § 315 之 1

**民事責任：**沒有針對特定房客的住處內部拍攝，不會構成隱私權的侵害

### ✗ 安裝在公共空間但會拍攝到房客進出的生活作息

(例如：拍攝範圍包含個人房門口)

**刑事責任：**可能拍攝到房客在房內的非公開活動及長期進出房間的生活作息，可能觸犯妨害秘密罪  
刑法 § 315 之 1

**民事責任：**拍攝畫面包含房客長期進出的生活作息，會侵害房客隱私權 民法 § 18、195 I

### ✗ 安裝在租屋處的個人空間

(例如：個人套房內)

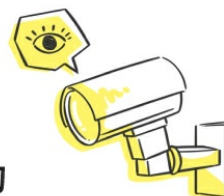
**刑事責任：**如果房東是出於不正當目的（法律上所說的「無故」），而竊錄到房客心裡不願公開、而保持隱密的言行，就會觸犯妨害秘密罪 刑法 § 315 之 1

**民事責任：**會侵害房客隱私權 民法 § 18、195 I

房東未經房客同意在公共空間安裝監視器，是否可能拍攝到房客進出的生活作息，需法院個案判斷。

**建議**

房東在簽約前向房客說明監視器裝設的位置、拍攝範圍，並取得房客同意。



法律百科  
Legispedia

圖1 房東可以為了安全考量，在租屋處安裝監視器嗎？

資料來源：王綱 / 繪圖：Yen

房東未經房客同意在公共空間裝設監視器，可能涉及刑法第315條之1妨害秘密罪<sup>[1]</sup>的問題。

### (一) 妨害秘密罪的要件

不過要構成本罪，必須要符合「無故」、「竊錄他人非公開之活動、言論、談話或身體隱私部位」等要件，也就是說，房東在公共空間裝設監視器，必須是出於不正當的目的，而且所錄到的內容也必須是房客主觀上不願公開，並且在客觀上也採取一定方法來保持隱密的活動<sup>[2]</sup>，在法律上會說是有「合理隱私期待」的活動。

### (二) 裝設監視器合法嗎？

一般來說，房東在公共空間裝設監視器，無論是為了保護房客安全，或是確認房客有無遵守租約約定，都具有一定的正當性，不符合本條「無故」的要件。

至於哪些地方算是公共空間？例如公用的出入口、交誼廳、共用廚房、曬衣間之類的，是分租套房中的各個房客都可以自由出入、休憩的場所，依一般常情，房客主觀上並無法期待他在公共空間的行為具有隱密性，而且在客觀上也無從採取合理的保密措施，所以房客在公共空間的活動也不會符合本條「非公開活動」的要件。

因此，即使未經房客同意，房東在公共空間裝設監視器的行為，原則上並不會構成刑法上的妨害秘密罪<sup>[3]</sup>。

## 二、民事責任

房東未經房客同意在公共空間裝設監視器，可能會涉及民法上隱私權的問題，如果確實構成隱私權的侵害，房客可以依民法第18條規定<sup>[4]</sup>請求排除侵害（拆除監視器），以及依民法第195條第1項規定<sup>[5]</sup>請求非財產上的損害賠償。

### (一) 民事責任的判斷標準

而民事與刑事責任的成立門檻雖然有別（民事責任的標準較寬鬆），不過在判斷的要件上仍十分類似，目前民事法院針對類似案件，仍多認為住戶在公共空間並沒有合理的隱私期待。因此如果在公共空間裝設監視器，並未針對住處內部拍攝，就不會構成民法上侵害隱私權的侵權行為<sup>[6]</sup>。

### (二) 長期拍攝生活作息可能侵權

不過值得注意的是，曾有法院見解認為，如果監視器拍攝範圍包含房屋門口，而拍攝畫面將包含住戶長期進出房屋的生活作息時，就有可能構成隱私權的侵害<sup>[7]</sup>。附帶一提，如果是出租公寓大廈，有多個樓層，卻在有門禁磁卡、管理人員等其他安全措施的情況下，只針對特定樓層出入口裝設監視器，讓該樓層所有住戶的生活作息或出入影像被監控，也有侵害隱私權的疑慮<sup>[8]</sup>。

依據此一看法，房東雖然是在公共空間裝設監視器，但拍攝的角度對於法律責任也會有所影響，相較於僅拍攝公共空間，如果拍攝的範圍還包含套房門口在內，就有更高的可能會構成侵權。

### 三、為了避免爭議，建議房東這麼做

最後要說明的是，房東未經房客同意在公共空間裝設監視器的行為，究竟是否會構成刑事妨害秘密罪或民事侵權行為，仍有賴法院針對每個案件的不同事實，進行個案判斷。

而要避免爭議最好也最簡便的方式，就是由房東在簽約前向房客說明監視器裝設的位置、拍攝範圍，並取得房客同意。如此一來即可避免相關爭議發生，並省去日後爭訟的成本。

### 四、案例分析

房東A未經房客同意，在公共空間裝設監視器攝錄公共空間的行為，應不至於構成刑法妨害秘密罪及民法侵權行為；但房東A另裝設一支監視器，專門對準房客B的門口攝錄的行為，則因為可能拍攝到B在房內的非公開活動，以及B長期進出房間的生活作息，而有構成上述民事、甚至刑事責任的可能。

#### 註腳

[1] [中華民國刑法第315條之1](#)：「有下列行為之一者，處三年以下有期徒刑、拘役或三十萬元以下罰金：

- 一、無故利用工具或設備窺視、竊聽他人非公開之活動、言論、談話或身體隱私部位者。
- 二、無故以錄音、照相、錄影或電磁紀錄竊錄他人非公開之活動、言論、談話或身體隱私部位者。」

[2] [最高法院100年度台上字第4780號刑事判決](#)：「刑法第三百十五條之一第二款妨害秘密罪之立法目的，係對於無故竊錄他人非公開活動、言論、談話或身體隱私部位之行為，予以限制，以保障人民秘密通訊自由及隱私權。惟為兼顧基於正當理由而有拍攝、錄影他人活動、言論、談話或身體隱私部位之必要，俾免刑罰過苛，而妨礙正當偵查作為或其他社會公共利益，乃於其構成要件中明列「無故」之限制要件，以調濟法益衝突。而上述法條所稱『非公開之活動』，係指活動者主觀上具有隱密進行其活動而不欲公開之期待或意願（即主觀之隱密性期待），且在客觀上已利用相當環境或採取適當設備，足資確保其活動之隱密性者（即客觀之隱密性環境）而言（例如在私人住宅、公共廁所、租用之『K T V』包廂、旅館房間或露營之帳篷內，進行不欲公開之更衣、如廁、歌唱、談判或睡眠等活動均屬之）。」

[3] 實務上曾發生過的類似案例，是在自家門口架設監視器對著與鄰居共用的公共走廊拍攝，經鄰居向法院提起刑事自訴，法院就以「公共走廊、電梯、消防逃生樓梯等均屬大樓公共空間，供大樓住戶使用，並非個人隱私空間，住戶於公共走廊、電梯及逃生樓梯處出入口之活動，並非『非公開之活動』，被告以裝設監視器觀察該公共空間進入之人有無異狀，尚難認其行為該當『無故利用設備窺視他人非公開活動』之要件」為由判決被告無罪。可參考：[臺灣臺北地方法院107年度自字第48號刑事判決](#)。

[4] [民法第18條](#)：「

- I 人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害；有受侵害之虞時，得請求防止之。
- II 前項情形，以法律有特別規定者為限，得請求損害賠償或慰撫金。」

[5] [民法第195條](#)第1項：「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。其名譽被侵害者，並得請

求回復名譽之適當處分。」

[6] 相關判決可以參考：[臺灣新北地方法院板橋簡易庭109年度板小字第3544號民事判決](#)、[臺灣臺北地方法院101年度北簡字第3307號民事判決](#)。

[7] 可參考：[臺灣臺中地方法院106年度訴字第1394號民事判決](#)。

[8] 可參考：[臺灣高等法院100年度上字第1001號民事判決](#)。

#### 延伸閱讀

蔡文元（2020），《偷窺——什麼是刑法的窺視罪》。

#### 標籤

房屋租賃，妨害秘密，公共空間，監視器，生活公約