

房客不給看屋 房東賣屋卡關 拒解約遭買方求償 210 萬元

2020 年 02 月 21 日

【楊明峰／台北報導】房客拒讓買家看房，竟衍生購屋糾紛。台北市柯太太出售松山區八德路套房，透過房仲與買家簽約，因套房有租客，雙方雖在合約載明 2 天後看房，豈料房客不配合帶看，買家因此要求解約。柯太太指控，拒絕解約卻收到買方存證信函，要求 210 萬元違約金。專家解釋，房客租屋有使用權及隱私權，有權拒絕他人入內，建議房東祭出配合帶看減租等誘因，使成交順利。



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
啟者	台端	於	民國	109	年	一	月	十	五	日	同意	本人							
讓	買	方	看	屋	，	卻	於	隔	日	109	年	一	月	十	六	日	反	悔	
不	願	配	合	，	造	成	本	人	對	買	方	無	法	履	行	，	特	以	此
信	函	請	台	端	於	收	到	本	信	函	立	即	配	合	看	屋	，	如	
不	配	合	，	因	此	造	成	本	人	之	一	切	損	失	，	將	備	法	律
程	序	，	請	求	賠	償	，	函	請	查	照								

民眾欲售北市八德路二段套房，卻因房客不願帶看而破局。范厚珉攝 / 柯太太投訴，因房客因素無法履行合約，卻遭買家求償。太太因房客不讓買方看屋而寄出存證信函。林琨凱攝
柯太太向《蘋果》投訴，自 2018 年起陸續找 2 家房仲，出售台北市松山八德路二段 1 間大樓套房，面積 8.69 坪，開價 1100 萬元，因位敦化國中、國小雙明星學區，開價偏高，遲未成交，柯太太遂於去年 11 月底將套房出租，月收租金 2.2 萬元；上月 10 日另有房仲主動上門表示，有買家急找學區宅入戶籍，雙方談妥以 1025 萬元成交，15 日簽約。

合約載明應確認屋況

由於套房已有房客，買方無法看屋，柯太太強調，當時有打電話先與房客確認，因此合約以特約事項載明「買方未至現場看屋，願以稅價 1025 萬元承購，惟賣方應於 2020 年 1 月 17 日安排買方於房屋現場確認屋況即可。」買家也匯了 105 萬元頭款，進入銀行履保專戶。不料房客隔天反悔，至今不願開放讓買家看屋。買家因要為子女設學籍，遲看不到屋況而打消買屋念頭。柯太太上月 21 日簽下無條件解約書，但隔天反悔不願解約，月底即收到買家存證信函，告知止付尾款，並請求盡速安排看屋，否則解約，還要加倍返還已付款項共 210 萬元。柯太太之後也寄出存證信函給買方與房客，表達房客反悔不配合開門，以致不能看屋，「非我不配合。」

條文不周延致生歧義

買方婉拒受訪，表示將委請律師處理後續相關事宜。負責交易的該家房仲公司法務人員鍾先生指出，承租人不願開放看房，買方無法依約看到屋況才想解約，若賣方違約，買方有權要求加倍返還已付價金，當時柯太太所簽的無條件解約書，「從未提到任何賠償問題，但她後來卻反悔。」站在房仲立場，當然希望促成這筆交易，希望賣方協調房客依約開放看屋，房仲也願繼續與買方溝通。
包租公律師蔡志雄表示，該契約雖明訂看屋時間，卻無註明未履行時需無條件解

約、返還價金等字眼，「條文訂得不夠周延，導致雙方堅持己見」，若協調不成，可能得上法院解決。

崔媽媽基金會法律服務組組長曹筱筠表示，房客向房東承租後有租屋使用權，住進後有隱私權，不一定有義務要配合房東帶看房，除非租約另外有載明，在租約到期前，房客要配合新租客或是買家約定時間看屋，否則無法強制要求。

「沒讓買方看屋，交易很難做成！」蔡志雄坦言，房東想要賣屋，應想辦法與房客溝通，若沒在租約特別註明，可提供一些小誘因，如配合帶看可減少部分租金 500 等，「只要事先做好溝通，大部分房客都會配合。」

邊租邊賣注意事項

資料來源：《蘋果》採訪整理

項目	注意事項
租客權益	享有租屋使用權及隱私權，有權拒絕配合帶看房
租約事宜	▶ 簽約前談好條件、確認租客意願及可配合時間 ▶ 雙方配合事項務必明定於合約中



若要出售帶租約房屋，屋主宜先與房客協調能否配合看屋。林琨凱攝

避紛爭 租約先明訂配合事項

2020 年 02 月 21 日

【楊明峰/台北報導】帶租約的房屋，對屋主而言可用租金彌補出售期間的空窗期，因此邊租邊賣可說是不少房東的如算盤，但若房客不願配合房仲帶看，買方無法確認屋況時，易導致房子難賣、交易破局。專家提醒，建議屋主在與房客簽約前，即確認房客意願與可配合時間，並明訂於合約，避免糾紛。

柯太太欲出售台北市松山區套房，卻因房客不配合帶看使交易破局，買賣雙方還因此互寄存證信函，柯太太透露，與房客簽約 1 年，曾發生房客想砍房租、減免水電瓦斯費等事，雙方有些摩擦，懷疑因房客心生怨懟，才故意刁難不配合帶看房。

在北市租屋的鄭小姐認為，若租屋前知道房東要賣房，「除非減免租金，不然根本不會租」，如果租屋後才知房東要賣屋，也會拒絕配合。房東蔡小姐則說：「和房客溝通太麻煩，如果要賣就不租人了，省得惹出糾紛。」

大家房屋企劃研究室主任郎美因表示，如果本來就有意將房屋出售，建議屋主在與房客簽約時就將需求及條件談好，確認房客意願及可以配合的時間，畢竟牽涉房客的隱私及生活作息，雙方配合事項務必明訂於合約內，避免後續糾紛。

事先確認房客意願

除帶看無法取得共識外，崔媽媽基金會法律服務組組長曹筱筠指出，最常見租屋糾紛還有提前終止租約，建議簽約前務必看清楚合約內容，「手寫合約可能隱藏不平等條款，宜使用內政部契約版本，對雙方比較公平，其中有不附理由得終止權，雙方若要提前解約，會較具彈性。」