

買賣不破租賃 房屋產權移轉不影響租約

2017年05月27日

租約超過5年且未公證則不成立

【陳建宇／高雄報導】房屋買賣很常見，但如果租客遇到房東賣掉房子，難免會擔心自己的租屋權利是否受影響，但專家指出，因為有「買賣不破租賃」原則，只要民眾的租約合法且仍在效期內，並不需要擔心因建物所有權移轉而影響租屋。



租屋合約若在房子產權移轉前簽訂，即受買賣不破租賃原則保護。唐郡威攝過去時有所聞，當房屋的所有權移轉時，原本承租房屋的租客因為新房東拒絕繼續履行原有的租約，導致雙方產生法律訴訟。住商不動產農十六文信加盟店店東邱永發表示，《民法》裡有所謂的「買賣不破租賃」原則，所以承租人絕對站得住腳，不必擔心自己的權利會受損。所謂的「買賣不破租賃」原則，是規定在《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。



就算房子被法拍，新的屋主也必須承接原有的租屋合約。

承租人欠租可解約

所以若民眾在原有的租約時限內，不論房子是交易或被法拍，因為租賃契約是先成立，買賣契約在後，因此承租人的承租權利並不會受損。邱永發也指出，除非承租人出現積欠房租逾 2 期、且經催繳無效，或承租人利用租屋處進行非法行為，否則並不常發生因房屋買賣而侵害承租人權利的狀況。

不過，新的房東通常會和原房客重新訂定租約，邱永發指出，若新房東對於房屋有其他用途，就必須與原房客協調，多半是以賠償金的方式讓原房客願意提前終止租約。即便租屋合約已到期，原承租人也有優先承租的權利。



商用不動產的租賃期間較長，買賣不破租賃原則也能保護承租人短期營業不受影響。

二房東租約不適用

但「買賣不破租賃」原則也有不適用的時候，昭明法律事務所律師何曜男表示，若承租人是向二房東租屋，而二房東與原屋主的租約內並沒有明文規定二房東可以再出租，那麼二房東與承租人的合約屬於無效合約，房產移轉後新的屋主可拒絕履行承租人與二房東的租約，此時「買賣不破租賃」就無法適用。

另外，《民法》425 條第 2 項也規定，若屋主與承租人的租約超過 5 年、甚至是無期限，而租約又沒有經過法院公證，「買不破租賃」也不成立。

民法相關規定

條文	內容	解釋
《民法》 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	租屋契約成立後，在期限內房東若將房子出售給第3人，原本的租屋合約仍存在，承租人的承租權利不因此受損
《民法》 425條 第2項	前項規定，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	租賃契約須經公證，定有期限且期限不得超過5年，才符合買賣不破租賃原則，以免新的所有權人長時間無法取得使用權利

資料來源：《民法》、《蘋果》採訪整理

 蘋果日報

【專家意見】商業租賃建議公證

買賣不破租賃原則可保護承租方，但若民眾租屋是用於商業用途，最好都要去做公證，因為若租期超過5年或沒有定期限，都不在買賣不破租賃的保護之內，除非合約公證。否則租店面做生意還沒回本，新屋主就要收回房子，沒有保障。