

## 房東易主 新屋主須承擔租約

2015年10月03日

房客簽約留意 是否有中止租約「罰則條款」

【林姍亭／台北報導】房市不景氣，不少房東「轉租為賣」求落袋為安，連帶承租的房客受到影響。專家表示，法律為了保障承租方，訂定「買賣不破租賃」原則。若今天房東將房屋所有權轉移，承租者的租賃權不受影響，租客仍可依照原先條件，向新的所有權人要求履行租賃合約。



為保障租賃權益，房客簽約前須確認合約內有無提前解約的「罰則條款」。黃競鋒攝

日前讀者向《蘋果》投書，房東欲出售現承租中的房屋，希望他盡快搬遷，但雙方合約尚未到期，應該如何拒絕房東？而若房東在租約期間，私自帶人看屋，又該如何保障自己的權利？

---

房東不可強行帶看

天成律師事務所主持律師盧天成表示，根據《民法》第245條「買賣不破租賃原則」，為「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。」該法規主要

在保障租客，房東「買賣關係」不得影響「租賃關係」。因此房東不得因所有權轉移，要求房客搬遷。

但若不想跟房東硬碰硬，崔媽媽基金會法務組組長曹筱筠表示，房客也可跟房東協商，要求賠償金、搬遷費等。她也提醒，房客在「簽約」時，就應當留意合約中是否有中止租約「罰則條款」，若房東在租約期間出售房屋，則可依罰則向其求償。

房東也不能在未取得房客同意下，私自帶看。盧天成表示，房東雖有房屋「所有權」，但住在裡面的房客才擁有「使用權」，若房東強行帶看，即觸犯了《刑法》306 條侵入民宅罪。該法規明定：「無故侵入他人住宅、建築物或附連圍繞之土地或船艦者，最高處 1 年以下有期徒刑。」曹筱筠建議，房東若要出售，建議可先和房客協商看屋次數、時間，達成共識，才能避免糾紛產生。

---

### 確認契約易主事宜

最後，曹筱筠提醒，房客在房東移轉所有權前，要先確認「押金」及「契約易主事宜」。她補充，押金不同於租金，屬於「一次性給付」，在所有權轉移前，要與房東確認是否將押金轉給新屋主。另外，要與新屋主重新制定一份合約，並且確保契約內容和舊約相同，避免租金或承租條件異動，影響自己的權益。

---

### 【租約未到房東想賣怎麼辦】

#### 簽約時

- ◎ 確立「定期租約」日期，及相關繳付押金及費用項目
- ◎ 訂「罰則條款」，避免房東強行帶看及強迫搬遷

#### 房東欲賣房

- ◎ 依《民法》第 245 條「買賣不破租賃原則」，房東無法強致房客搬離
- ◎ 若房東堅持帶看房，即違反《刑法》第 306 條侵入民宅罪

#### 房東賣房後

- ◎ 新房東必須遵守舊合約，持續出租物件
- ◎ 確認「契約易主事宜」，重新點交押金

資料來源：《蘋果》採訪整理