

賃居 Q&A

租約尚未到期，可以拒絕房東帶新房客來看房子嗎？

{ 事件陳述 }：

王同學於 104 年中承租套房一間，租期至 105 年 6 月底。不料房東從 5 月中旬開始陸續帶新房客到她的房間參觀，有時候王同學在房間內，也會突然有房東開門讓新房客進來，完全無視於王同學的存在。

王同學向房東抗議，房東回應她，這時候是學生找房子的時機點，如果這時候沒租出去，暑假要租給誰？損失要找誰負責？如果王同學不讓別人進來看房子，那麼，押金將沒收作為房東沒找到房客的補償。

王同學為了能順利拿回押金只好不再表示意見，繼續讓房東帶人來看房子，到最後王同學雖然將押金拿回來了，心裡還是很納悶，房東有權利這樣子做嗎？

【崔媽媽回應】：

雖然房東是房屋所有權人，但是在其將房屋出租後，於租賃期間內，使用權歸屬承租人；房東未經房客同意，不得擅自進入；否則，房東逕行進入，恐涉刑法第 306 條「侵入住宅」罪嫌及民法第 195 條第 1 項侵害自由之損害賠償責任。

刑法第 306 條第 1 項：無故侵入他人住宅、建築物或附連圍繞之土地或船艦者，處一年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。

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。

教官可協助同學的部分：

在學生方面：

1. 告知學生在承租期間內，對於承租的房間有使用權，縱然房東是房屋所有權人，要帶其他人進入房間時，也必須要經過房客的同意。

2. 在房東提出帶新房客看屋的要求時，建議學生可以先衡量一下目前的狀況，如果確定六月無須住宿，那麼，同學可與房東商量租期是否到 5 月即終止，這樣房東既可帶人看屋，而原房客也不會受干擾，至於押金的部分，房東必須全數返還，而預付至 6 月的房租，也請房東一併返還。
3. 如果房東不贊成學生的提議，那麼學生可拒絕房東帶人看屋的要求。至於押金部份，在學生未違約或毀損房屋（包括傢俱及相關設備）的情形下，房東並無理由沒收押金。如果房東於契約期滿時不返還押金，同學可寄發存證信函（可參考崔媽媽網站「租屋手冊」上之範例）催告房東返還押金。
4. 然而考量情理層面，且不致影響房客生活隱私之下；與房東協商在特定時段、房客方便之時間下，供其帶人看屋，或許是雙方都可兼顧之方法。

在房東部分：

1. 站在房東的立場想，房東只是想趕快找到新房客，好讓租金收入可以延續，並不是存心想侵入房客住處，甚至房東也不知道這樣的行為已經觸法了。教官/生輔組人員在訪視房東時可以順便告訴房東正確的觀念。

並且請房東要進入房客房間時，除了經房客同意之外，也請房客在場，這樣子也可以避免不必要的困擾（諸如：遺失物品之責任、或房客居家簡便穿著之下突經人貿然闖入之尷尬窘境…等）。

2. 也可以建議房東，在新房客要簽約前即要告知，如房客不續約，房東將會在租期的最後一個月陸續帶人看屋。簽約前事先告知房客，也可以讓房客考慮是否接受，這樣在日後才不會與房客發生糾紛。
3. 當然，房東也可以在租金上有所優惠，這樣也算是對叨擾原房客的一種補償。

* 資料來源：崔媽媽基金會