

案例21

房屋被法拍，房客怎麼辦？

王生係延畢學生，因實習之需，臨時短期租賃某屋，惟租住月餘突有自稱買受人吳先生，持法院公文書聲明已買定該屋，王生始知所承租之處已遭法拍。王生不知是否有權利再住，若搬離是否能拿回押金。

提前終止租約問題

學校處理方式

策略分析

問題分析

1. 王生使用房東蔡小姐之夫（乃房仲業者張先生）提供之契約書：租金每月7,000元，預訂租住三個月（99年6月10日至9月9日），含押金（一個月）總計28,000元，一次付訖。
2. 經查該址自97年12月起即已進行拍賣，及至99年6月30日止由吳先生標得。
3. 房東蔡小姐除簽約外，其餘事務均由稱「陳○○」之男子出面處理；近期房東電話已無法接通。
4. 得標人吳先生原則同意王生續住至租約期滿，惟望王生配合辦理點交事宜。
5. 續自王生處獲知：尚有另一日籍女士（住該棟8樓）宣稱拍得該屋，係買受人，擁有該屋所有權。
6. 據多方資訊研判，蔡女與張男、陳男等應屬同一立場，刻意隱瞞，藉機圖利。

處理策略

1. 由系輔導老師、輔導老師等共同針對本案相關法規商議結果，粗列以下建議處置方法，提供王生參考：
 - (1) 經進一步瞭解，王生情況符合「買賣不破租賃原則」（當房屋有租約的情況下，買賣無法打破租賃關係，新買主是無法過問房屋的使用權，此時租賃權的效力大於買受人效力），建議王生主張之，以維護「居住」的權利。
 - (2) 持續透過吳先生及張男連絡陳男，期順利追回押（租）金。
 - (3) 在上項建議無法達成時，預擬停損計畫，約同吳先生商談可行方案（Ex：吳先生願承受之上限等）。
2. 王生與吳先生達成初步協議，吳先生同意代向前屋主索回押金等相關費用。
3. 由於該居住處所安全堪慮（時有不明人士自由進出搬走傢俱，判係前房東所為；居所損壞、潮濕滲水、用電及網路斷斷續續，甚至電箱冒出火花……等），經多方連繫本校租屋平台之房東，並先行搬遷入黃女士出租房屋。

處理結果

王生在求償無門且環境不安全的狀況下，「認賠殺出」，放棄押金及最後一個月租金，搬遷至較便宜合理且安全的新租所。

本案肇因於王生急尋住所，並經由「數字租屋網」覓得此屋，加上房東蔡女未如實告知已遭拍賣事實，欺瞞無知學生，以致發生後續問題。其間有關「房東身份確認」、「租押金交付」、「簽約細節」難以辨別之灰色區域，特列為案例宣導周知，提供同學審慎選擇之參考。

專家建議與回饋

1. 本案因法拍在先，故不適用民法第425條買賣不破租賃的條文。應用民法第866條，當不動產經設定抵押權後，雖可成立租賃關係，但當抵押權人要實行抵押權時，法院可終止該租賃關係後拍賣之。因此房客是不得主張民法第425條之買賣不破租賃。
2. 房東房子遭法院查封拍賣，房東刻意隱瞞，造成拍定後房客無法居住，此種刻意的行為，已觸及民法第92條、刑法第339條的詐欺或民法第184條之侵權行為，而房東無法再交付房屋給房客使用，是為債務不履行，房客可依此再向房東請求損害賠償及不當得利之返還。
3. 房屋的抵押權須經過登記，房客可藉由至地政事務所調閱資料而得知，地籍資料的調閱是可公開取得的，所以建議同學為避免困擾，在租屋前應確房東身份及房屋狀況，遇到法拍中的房子建議不要租。
4. 本案同學可至調解委員會調解，向原屋主求償並要求返還租金及押金。
5. 同學租屋前應以學校提供的租屋資訊為主，優先參考。坊間租屋網提供的資訊，多為未經查核的資訊，同學應多加留意。

參考法條

民法第92條（意思表示之不自由）：

- ① 因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。
- ② 被詐欺而為之意思表示，其撤銷不得以之對抗善意第三人。

民法第179條（不當得利之效力）：

無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。

民法第184條（一般侵權行為之責任）：

- ① 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。
- ② 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。

民法第866條（其他權利之設定）：

- ① 不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響。
- ② 前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。」

刑法第339條（普通詐欺罪）：

- ① 意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科一千元以下罰金。
- ② 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。
- ③ 前二項之未遂犯罰之。

房東夫妻吵翻天，倒楣房客無水電

陳同學賃居處的房東與房東太太不合，且各自主張為正牌房東，爭收租金及水電費，經瞭解房東太太為土地及房屋之所有權人，惟以往各項費用均由房東收取。房東表示，若未將房租及水電費交由其收執，將對同學居住房間斷水斷電。陳同學說：「承租二年都沒簽約，也沒發生任何問題，現在夫婦二人吵架了，卻影響到我們，該怎麼辦呢？錢到底要給誰？可以搬走嗎？」

學校處理方式

策略分析 問題分析

就學生而言

本案陳同學租賃之房屋係透過學長（姊）介紹入住，因房子狀況良好且價格實惠，多年來入住學生絡繹不絕，且均承襲以往慣例未與房東完成簽約手續，因此，發生糾紛時，承租同學並無合約可參照，相對而言係處於弱勢地位。

就房東而言

房東先生與房東太太原本共同經營出租的事情，房租及水電費兩人均可收取，多年來未曾發生問題，惟近來因房東先生認為房屋貸款均由其負擔，但租屋收入卻歸房東太太所有，為不合理之現象，於是雙方在未能達成共識下，爭相收取各項費用，造成學生無所適從。

就家長而言

學生家長強調希望能有安全舒適之租屋環境，對其子女遭受此一困擾深感不平，已多次與房東聯繫，但均未獲得妥適處理，復因其家居南部，無法多次舟車勞頓前來處理，故請學校協助妥處。

處理策略

- 1.電話連繫房東先生及房東太太，告知不可因個人及家庭糾紛，而影響租屋學生權益。
- 2.與陳同學懇談後，得知同學不願續住該房址，協助陳同學另覓新址租屋。
- 3.協調房東太太辦理退費遷出。

處理結果

- 1.房東太太同意未住時間全額退費。
- 2.協助陳同學另覓新址租屋，並完成簽約後入住。
- 3.通知各班於班會中宣導勿入住該房址，避免發生糾紛。

心得與建議

- 1.本案同學未依民法規定簽訂房屋租賃契約，致使本身權利遭受損失，除警覺性不足外，法治觀念及教育應再加強，學校已持續舉辦各項講座活動，加強學生有關租屋之權利義務等相關規定。
- 2.房東先生家庭糾紛影響租屋同學權益，除告知其應妥善處理外，學校已將其列為「待觀察」名單，並請同學慎選租屋標的，避免衍生不必要之困擾，並期望藉由同學群體力量，督促房東改善。

專家建議與回饋

是否一定要簽約呢？

契約並非以書面為必要，因而雙方即未簽約，也是一種契約關係的成立。（民法第153條）
因此，契約行為只要雙方兩造口頭約定就成立，不一定要簽訂書面契約，但白紙黑字訂立的書面租約對於權利義務之保障畢竟較為妥當。

一直未簽約，是否為不定期租約？

造成不定期租約的情形，有下列三種：

- 租賃契約訂立之初，即未定有期限者。
- 不動產租約逾一年，且未立字據者。（民法第422條）
- 租賃期限屆滿，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思時。（民法第451條）

學生承租二年期間，未和房東簽任何契約，也未約定租期，故其和房東的關係，確定不定期租約已成立。

既未簽約，到底誰才有權利來收房租？

既未簽約，那麼該誰來收房租呢？通常是以契約的當事人為收租人，本案未簽約，夫妻二人共同經營租賃事務多年，屋主雖為房東太太，但二年來都是由夫妻共同收取，因此照以往慣例，房客不論付租給誰，都是可以的。但現房東夫妻之間出現爭執，雙方都要求房客支付租金給自己，讓學生不知該如何是好，建議學生不論付租給誰，租金支付後，先請收受人簽名以證明自己確曾支付，至於房東間的糾紛，由房東自行去解決，不要影響自己承租於此的權利。

房東說要斷水斷電可以嗎？

租賃關係存續中，承租人對租賃房屋有使用權，房東逕自對房客做沒收租金或有其他違約的行為，是不妥的，應循法律途徑來主張終止租約及遷讓返還房屋，不得擅自侵入房客住宅丟棄物品或斷水斷電、換門鎖，

070 否則，即已涉刑法第306條無故侵入住宅罪及刑法第304條強制罪。

若要搬遷，可以嗎？

房東夫婦間發生糾紛，若要再居住，可能會一直受到二人情緒的波及，雖然事不關己，但房東先生常常來房客處吵吵鬧鬧，對房客來說應是非常大的干擾。若想搬離他處，因房客為不定期租約狀況，可依民法第450條第2項，提前告知後依法終止租約。

參考法條

民法第422條（不動產租賃契約之方式）

不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。

民法第450條（租賃契約之消滅）

- ② 未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。
- ③ 前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。

民法第451條（租賃契約之默示更新）

租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為不定期限繼續契約。

刑法第304條（強制罪）

- ① 以強暴、脅迫使人行無義務之事或妨害人行使權利者，處三年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。
- ② 前項之未遂犯罰之。

刑法第306條（侵入住居罪）

- ① 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。
- ② 無故隱匿其內，或受退去之要求而仍留滯者，亦同。

案例23

小強出沒！

三名同學一起向房東承租三間套房，搬入數日後，其中一名同學發現房間有蟑螂出現，向房東反映，房東二話不說，立即派人消毒清潔。但該名同學相當怕蟑螂，房東做得再多，仍無法消除對蟑螂的恐懼，因此堅決搬出；其他兩名同學見狀，基於同儕情誼、朋友道義，決定情義相挺一同退租。於是三人未告知房東，便將行李打包妥當，離開賃居處後，才去電告知房東與教官，房東太太氣極要扣下同學全數押金，而同學堅持自己沒錯，要房東還押金。

學校處理方式

策略分析

問題分析

就房東而言

房東太太認為，針對蟑螂一事他們已處理完成，在同學告知後，即請廠商清潔消毒，但同學卻堅持退租，而且不是只有房間出現蟑螂的那位同學要退租而已，連其他兩位的同學也要一起退租，這樣一來，對於房東損失太大。而且，時值暑假七月，大部份賃居的同學都已找好房子，要在此時重新將三間房間出租，有相當的困難性；因此，為彌補損失，房東太太不願退還押租金。

就學生而言

房間出現蟑螂的同學認為，她非常恐懼蟑螂，即使房間已消毒，仍無法消除她的陰影，無論如何她一定要搬走。其他兩名同學，則認為當初是三個人一同來承租的，所以要走，也要三個人一起走，是好朋友就應該互相幫忙、情義相挺到底。

處理策略

- 由於三名同學態度相當堅決，即使教官百般勸導，仍堅持絲毫不肯退讓。
- 為平息紛爭，雖然明知是同學理虧，仍代為向房東求情，希望房東能退讓一步，不要造成學生太多損失。

後，僅希望學生們能因此事而記取教訓，日後在做人處事上，都應學會如何分辨、判斷，才不致造成他人更大的困擾。

參考法條

民法第423條（租賃物交付與保持義務）

出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」

處理結果

房東做出相當大的讓步，同意退還一半的押金，而租金也按居住天數收取，當場同學非常率性地提著行李即離開，並無絲毫感謝之意。調解至此，對於同學的不懂事，只能向房東道歉和道謝，該事件算是終於落幕。

未料，沒幾天兩位夠情義的同學前來找教官哭訴，告知原來房間有蟑螂的同學，早已抽中學校的宿舍，在搬離原居所後，旋即住進學校宿舍，二位同學完全不知此事，當場傻眼，只能先暫住同學處，到現在都無法找到合適的房子。見此情況，教官只得請她們還是先借住其他同學家，然後再慢慢找房子搬。

心得與建議

在此案件中，很明顯是三名同學理虧，雖然房間有蟑螂出沒，但房東方面積極處理，同學卻連商討的機會都不給房東，反而選擇率性搬走，這樣態度實不可取；學校教官基於教育保護學生立場，雖然會代為向房東求情，但希望能藉機對學生做機會教育，希望學生明白犯錯的一方是誰，房東若堅持立場是無錯的，要懂得感謝房東的不計較。

而在本案中的二位同學，因顧及所謂朋友道義一同搬走，卻在事後落得無處可居，姑且不論當事者為何不告知已抽到宿舍之事，但由此可觀，同學常在處理問題時，欠缺冷靜對事判斷的能力，隨著旁人起鬨，很容易被人利用而不自知。

專家建議與回饋

房客有權終止租約嗎？

房客想終止租約，可用之法源有四：民法第424條、民法第430條、民法第435條第1項及第2項、民法第436條（見案例3，第008頁）。

由本案來看，房客或會用民法第424條，危及安全健康為由來要求終止，但本法應指租賃物所造成的危及安全健康而言，而非外在環境，但若能舉證外在環境因素造成身體之不適，是有其因果關係，或也可用此法來達到終止之目的。但本案房客發現蟑螂後，即立刻要求遷離他處，對身體造成的影響又未有任何具體事證，是不適合此一法條。

房東在房客反應有蟑螂一事時，立即找來消毒公司做清潔消毒處理，通常此種專業消毒清潔，即可讓家中常見蟑螂、螞蟻等昆蟲絕跡好一陣子，應可符合民法第423條，保持其合於約定使用、收益之狀態，故房客再以蟑螂之名義要求終止，實屬不盡情理。

房東扣下全部押金是可以的嗎？

在房客違約的狀況下，房東可否扣下全部的押金？應可檢視契約書，看契約書中對於提前遷離，是否有約定需扣繳違約金的額度；若無約定，房客必需徵得房東同意，始得遷離他處，否則，即需履行至租約期滿或與房東商量終止條件。

故縱觀以上，本案房客終止租約的理由是於法不合；再以情理來看，同學如此草率處理此事，在情理更是無法讓人接受，房東的憤怒是可想而知。學校教官基於照顧學生的立場，願意介入此事，實屬難為，值得慶幸的是最終還是取得房東諒解，替同學拿回部份的押金及租金，實在是相當為難與辛苦。因此，在事件落幕

租期滿，房東要收清潔費

林同學看屋時察覺到沒有冰箱，向房東提出需求，房東以這是一筆不小的支出爲由要求與學生合購各出資一半，林同學同意後各出資2,000元共4,000元，合購1台小冰箱並完成簽約程序。租約自99年2月1日起至99年7月31日止，契約書一式二份，每月租金3,500元，押金3,500元。租約期滿，冰箱部份房東僅退500元，且表示床墊髒污，另需繳交清潔費，林同學表示不能接受。

學校處理方式

策略分析

問題分析

雙方並未就冰箱之返還方式做約定，故房東片面即做如此處理。

另對於床墊部份，因當時並未做拍照處理，學生也未察覺床墊狀況，即簽約入住，造成現今返還時發生爭議。

處理策略

- 1.先與林同學釐清事情全貌，確認契約及合購冰箱事宜，林同學表示確實未弄髒床墊，租屋時已是現況。
- 2.和房東太太溝通前，先謝謝房東太太給予林同學的照顧與協助，房東態度會容易軟化並同意協商，切勿責難房東使協商陷入僵局。
- 3.請房東太太試用同理心來自我判斷處理是否公平合宜。

處理結果

- 1.與房東電話聯擊後與林同學一起拜訪房東，先感謝房東對林同學半年來的照顧並確認租約及合購冰箱事宜無誤，林同學表示並未弄髒床墊，租屋時已是現況。
- 2.冰箱合買後並未從房租上扣除，應是二人合有，若林同學同意房東所提以500元讓出冰箱，或是由林同學付同樣價格，房東讓出冰箱讓林生帶走？
- 3.房東同意退還林同學1,500元留住冰箱，林同學接受，雙方握手言歡達成協議。
- 4.房東退還林同學3,500元押金。
- 5.床墊髒污部分房東同意自行處理。

心得與建議

- 1.心平氣和妥善處理糾紛，較能達成預期目標。
- 2.仔細傾聽學生及房東敘述，記錄並提問釐清細節，以瞭解全般狀況。
- 3.與學生討論，擬訂解決策略與預期目標。
- 4.運用房東的同理心，有利於問題解決。
- 5.向房東保證會善盡保管人責任，在租賃契約中爭取租約期滿以現狀返還。
- 6.簽約前應檢查租賃物與相關財產現況，並照相備用。

專家建議與回饋

本案返還原狀之說明，可見案例27（第084頁）。

房東與房客合買之冰箱成為最後的爭執點，因而建議房客最好在契約中註記，與房東合購之小冰箱，是否從房租逐月扣抵攤還，或在租約期滿後由房東或學生依合意之舊品價格購買，確定財產歸屬。另應詳細檢查租賃房屋及相關物品財產現況，拍照存證，有任何問題應當下立即告訴房東，免生爭議。

這個房東太糊塗，可憐新房客、苦了舊房客

四位大四男同學承租某公寓房子，現剛畢業，但租約6月30日到期，所以仍舊住在賃居地。不料，在6月26日當天，來了四名學妹，聲稱已承租此地，要四位學長快快讓出房屋，當場大家吵得亂哄哄的，於是找來房東理論。

房東來反問男同學，為什麼畢業了還住在裡面？請他們快快搬出去讓新房客住。房東是一位大陸籍太太，態度很強硬，根本不聽男同學的說明，只想快快讓女學生住進去，眼看再吵下去，舊房客真的會被房東趕出去，急忙打電話給教官，請教官來幫幫忙。

學校處理方式

策略分析 問題分析

- 1.檢視契約書，男同學確實可承租至6月30日，可見是房東違反承諾於先，舊房客可不必搬遷。
- 2.女同學契約自7月1日起生效，房東答應她們可提前入住，是因房東知女同學在今日宿舍關閉，物品均無處可放，又無處落腳，而且自認舊房客已畢業，應早已離開，故同意她們26日即可入住承租地。
- 3.房東處理事情按自己想法來做，未想到和舊房客先行溝通，又加上態度強勢，引起男同學不滿，造成衝突場面。

處理策略

三方人馬吵成一團，若不盡早協調出可解決方式，可能大家今晚都沒法睡覺了，故先：

1.處理房東態度問題

因房東態度強硬，讓無違約的男同學覺得無須讓步，所以男同學堅持不肯接受先行搬離的提議。

先向房東說明應遵守契約約定，學生無錯，不可如此強行要求學生立刻搬離。房東對於法律觀念並無概念，仍執意自己是善意，是可憐四個無處可去的同學，才做這樣的決定。

同理房東的善心，仍堅持作法是錯誤的，房東見有人能體諒其善意，態度漸趨軟化，願意平心靜氣和學生談如何解決問題。

2.詢問同學的意願

男同學

- (1) 男同學見房東態度軟化，願意配合先行搬遷。
- (2) 幸而四位同學均已準備好要搬離，物件打包及歸處等早已處理好，故提早搬離並未造成太多困擾。
- (3) 後續未履約部份希望房東能返還並賠償。

女同學

- (1) 女同學自知房東未遵守契約精神才釀成今天的紛爭，對於現居的學長不敢再強力爭取入住的權利，願意配合學長搬遷的時間。
- (2) 擔心女同學因此事件造成不願承租的原因，故再特別詢問同學是否仍會承租，並確認契約的起訖時間。

處理結果

最後協調結果，房東同意賠償四位男同學27日～30日，提前4天搬走之搬遷補償費。

心得與建議

明知房東的做法是錯誤的，但爭執對錯並不能解決現有問題，儘速導引雙方如何配合解決問題才是重點。同理房東的心態，有時反能化解房東的堅持或怒氣，讓事情有轉圜的餘地，使得協調容易進行。本案房東態度軟化後，學生自然也願意心平氣和來談問題解決方法，如此即可快速的達成共識，完善的解決問題。

專家建議與回饋

在民法與土地法中，明訂房東可提前終止的事由有：

- 1.房客違約使用，經房東阻止而仍繼續者（民法第438條）。
- 2.房客遲付租金，經催告而仍拒繳，金額（經抵扣押金後）已逾2期者（民法第440條、土地法第100條第3項）。
- 3.房客違法或違約轉租（民法第443條）。
- 4.房客乘房東不知或不顧其異議，取去留置物（民法第447條第2項）。
- 5.其他租約明訂房東得終止之事由。

由以上五點來看，本案房客並無違反事項，故房東要到期房客提早搬離確是不合法。

契約未約定可提前終止的一方，有權利提前終止嗎？

一般坊間契約書，對於提前終止一事，通常只約定在房客，卻無文字表示房東可提前終止。在無約定下，許多房東以為即是隨時可要求房客搬家不必有任何理由。其實不然，在無約定的狀況下，房東是必需徵得對方同意，才可提前終止租約；當然，就算是有約定，也不能說搬就要搬，必須依民法第453條之規定，要先期通知。

本案幸賴經驗豐的教官出面協調解決，否則，房東強勢無理的要求學生搬離，勢必遭到學生的拒絕，如此可憐的就是大包小包已到門口的四名學妹，幸而學生能體諒房東與學妹的難處，願意提早搬離，讓事件圓滿落幕，否則糾紛愈演愈烈，若造成更大的衝突或傷害，就讓人頭疼了。

參考法條

民法第438條：

- ① 承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。
- ② 承租人違反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約。

民法第440條：

- ① 承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。
- ② 租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。
- ③ 租用建築房屋之基地，遲付租金之總額，達二年之租額時，適用前項之規定。

民法第443條：

- ① 承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。
- ② 承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。

民法第447條：

- ① 出租人有提出異議權者，得不聲請法院，逕行阻止承租人取去其留置物；如承租人離去租賃之不動產者，並得占有其物。
- ② 承租人乘出租人之不知或不顧出租人提出異議而取去其物者，出租人得終止契約。

民法第450條：

- ① 租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。
- ② 未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。
- ③ 前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。

民法第453條（定期租約之終止）：

定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知。

土地法第100條：

出租人非因下列情形之一，不得收回房屋：

- ① 出租人收回自住或重新建築時。
- ② 承租人違反民法第443條第1項之規定轉租於他人時。
- ③ 承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達二個月以上時。
- ④ 承租人以房屋供違反法令之使用時。
- ⑤ 承租人違反租賃契約時。
- ⑥ 承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。

房子被拍賣，房東、法院都寄存證信函來要我們搬走，怎麼辦……

四位外文系同學當初跟仲介簽約並付了租金，但現在房東跟法院都寄存證信函來，說是房子被拍賣了，要同學們搬走；同學向學校教官尋求協助，教官告知基於買賣不破租賃的原則，同學們可以繼續居住在此地，因此同學們未搬走。後來，法院又寄通知要過來點交收回房子，強制要同學們搬走。學生不知所措，於是又找學校教官求救。

教官追蹤發現，房子早在出租前即被法院查封，終在8月15日被拍定，而仲介堅稱早已接受房東的委託代為處理出租事宜，並不知房屋已被法院拍賣，所以才會在9月1日將房子出租給同學；同學的損失，仲介不願負擔賠償責任。

學校處理方式

策略分析 問題分析

就學生而言

幾位承租的同學相當不知所措，由於錢都已付給仲介，而家境又不富裕，所以若無法拿回所付金錢，便無能力再尋他處承租。

就新房東而言

由於買方表示他是在房屋出租前，便取得了房子的所有權，並不與租賃衝突，所以新房東不願再將房屋出租給同學居住，且態度非常強硬，要同學立即搬走。

就仲介而言

房仲業者聲稱，他們很早便與房子舊所有權人聯繫出租事宜，爾後該所有權人跑路，因而他們並不知情房屋已拍賣，所以仍將房子出租給同學，他們願意將所賺取的仲介費退還，但租金部份無法還給同學。

處理策略

- 1.先與買主連絡，看是否能讓同學們繼續住在該地，然買主避不見面，不願多談。
- 2.聯繫房仲業者，釐清事情真相，並討論退還仲介費和租金之可能性。
- 3.由於幾位同學家境不富裕，代向學校申請急難救助金。

處理結果

最後協調結果，仲介願退還收取的仲介費，而學校方面，每位學生發與急難救助金3,000，使同學能再尋他處賃居，至學期結束都不須再煩惱居住問題。

心得與建議

在這次的案子中可看出，雖然同學跟仲介簽約了，但這份租約是在拍賣之後簽訂的，去租房子時，務必看房東的所有權狀與身分證明文件，務必跟房東簽約，才能確保自身權益不受損。

專家建議與回饋

關於買賣不破租賃

在承租時，房屋買賣或被法院查封拍賣時，很多人都會想到民法第425條之買賣不破租賃。此條法條雖是保障房客的居住權益，不受所有權異動的影響，但仍是要分清楚買賣或查封的行為是否早於出租。本案房子出租在於查封拍賣之後，故不適用民法第425條，無法對新屋主主張權利，房客是須搬遷的。

無法承租，該追究誰的責任？

因房屋被拍賣，租期提前被終止，在房客來說是無妄之災，而對舊房東及仲介是否有可請求賠償之處？

- 1.對舊房東部份：舊房東對於仲介未盡告知義務，有故意隱瞞之事實，是有詐欺(刑法第339條第1項)之嫌，但在實務的操作上，不建議房客就此直接提出訴訟，因同學是與仲介簽訂契約，與房東並無接觸，就當事人間的關係，應是由仲介對房東異議，而非同學。不過，如果若能找得到房東，建議可用調解的方式與舊房東解決。
- 2.對仲介部份：仲介應基於民法第567條第2項及不動產經紀條例第26條，必須善盡查證之責，不可推說他們並不知情房屋已拍賣，將房子出租給同學。所以在本案中房客是可向仲介求償，要求仲介返還仲介費用及損失。

學生有何方式自保？

確如學校教官建議的方式，在簽約前最好能檢驗房東的所有權狀，並至地政事務所調閱房東的地籍資料，也可很清楚的看到目前房子是否設定抵押、是否已被拍賣等等資訊，如此即可避免承租被法拍的房屋。