

案例11

房東要搬進來同住，我可以拒絕嗎？

承諾問題

我們是大三的學生，共五個人同住在〇〇路的一棟透天厝，某天，接到房東陳先生來電告訴我們說，8月已把房子賣給湯小姐了（租約由99年5月至100年5月），且在轉交過程中，房東陳先生有確切的告知我們是可以續住的。但在99年9月時，新房東湯小姐卻告知我們，現在她想搬進我們這間房子，因為當時並未先約定，所以她以調降我們的房租來做為補償。

可是，我們共同的想法是不想和房東同住，而且這段期間還有人在家裡動工，所以我們想搬出去，因而想確認我們的權益及該如何跟房東協調。

學校處理方式

策略分析

問題分析

就學生而言

同學表示其實並不想換地方，因為同住者都是女同學，一直以來大家都相處的不錯，但新房東是小家庭，夫妻加一個小孩，類型完全不同，而且日後居住多少都會產生些問題。

再加上房東要在“新居”動工裝潢，學生考量到動工期間會有陌生人士不斷進出，擔憂安全上的問題，討論結果決定另搬他處。

就房東而言

房東在買此屋的同時將原居的處所也賣掉了，所以會要求搬入學生現住的地方，因此要求房東等到學生租期屆滿再搬入已是不可能。

房東也知民法第425條之規定，故未強迫要求學生搬離，反提出租金調降之條件，但視房東頗為強勢態度，因學生接不接受都無法阻止其搬入的決定。

處理策略

1. 請同學填寫特殊事件紀錄表，瞭解實情，並與房東連繫。
2. 詢問新舊房東及學生是否共同由校方提供溝通協調平台，請新舊房東同時至任輔組協調討論。
3. 探詢及觀察房東及同學的態度，之於法來看同學較占優勢，但房東態度頗為堅持，為能達到協調和解的目的，故朝幫同學爭取補償的方向來做協調。
4. 房東堅決表示一定會遷入，不論同學接不接受。同學亦表示不想再和房東多做牽扯，只想能早早解決問題，以免天天為房子之事干擾生活，但要她們臨時搬遷，確有時間與經濟壓力。

034 5. 協商後，房東表示願支付同學10,000元的搬遷費用，做為同學臨時搬遷的補償；在學生未搬遷之時，房東願將工期延後，以照顧學生安全。

處理結果

協調結果：新房東答應給學生兩個星期的緩衝期，期間免付租金，水電部份使用者付費；另外，支付10,000元的搬遷費。押金部份扣除上一期水電費，剩餘無息退還給學生。

心得與建議

學生居住在外，希望都能有一個安全、穩定的住所，這次的處理過程中，大家都對於自身處境的憂慮而不退讓，經過多次的協調討論各種解決方式後，才有了共識，看到學生們能安心的準備找房子及整理物品，房東小姐也答應動工時間延後，雙方能在情理下獲得共識，進而互相體諒，讓彼此能安心放心，實為一圓滿的結果。

專家建議與回饋

買賣不破租賃

在租賃期間，若遇房子易手的問題，基於民法第425條「買賣不破租賃」原則，房客仍可居住在租賃地不需搬走。在此案例中，舊房東陳先生確實有遵守到「買賣不破租賃」的原則，在賣屋的時候，向新房東確認了房客續住的權利，故舊房東在處理上並無不妥之處。

新房東可不可以搬入同住？

所有權讓與後，新屋主必須承擔原契約，無需和房客另訂契約，房客的權利和義務是完全不變的；因此，原契約未載明房東可與房客同住，當新屋主要求搬入與房客同住時，房客是可以拒絕的。

評估情勢

初看本案，應可很單純的就法律來論斷「買賣不破租賃的原則，新屋主應無權主張變更前契約內容。」但，就事件的發展來看，已非單純可就法來處理，一是房東過於強勢；二是學生經考量已有搬遷打算；三是雙方都不打算走司法程序。因此，法條的規定對於房東，似不能產生太多的約束；而學生若賭氣搬遷，可能讓房東有更多的藉口，將押金扣留，或產生其他的糾紛，使問題更為複雜。

申請各區的調解委員會是解決問題的一種管道，但對雙方而言，因有時間的急迫性，調解委員會的時程等待，可能會緩不濟急。因此學校介入直接處理是最佳的方式，本案即是很好的例子，當房東理虧卻仍堅持己見，與其讓房客不斷地反對抗議，倒不如由學校當調解人，反能讓雙方各有緩衝、思考的空間，不再堅持己見，造成衝突擴大。

本案達成的協議為：

1. 押金全數返還
2. 給房客二週的緩衝期
3. 房東支付搬遷費用10,000元。
4. 房東同意工期延後。

以調解的結果而論，能獲致如此的決議，是非常不錯的結果，房東理虧而願顧及情理的方式收場，學生不以理直而咄咄逼人，雙方互忍一時不便而消弭一段紛爭，讓問題不再擴大或延續，即是調解最終的目的。

參考法條

民法第425條（買賣不破租賃原則）：

- ① 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。
- ② 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。

心得與建議

學生找房子時雖有時會有急迫性，但仍應先請教有經驗者，瞭解會遇到的問題及注意事項，自己先預作準備以免遇到問題不知如何問及如何與房東談。

簽約時對合約內容要仔細看過，對有意見的內容要勇於提出，對模糊有疑義的部份一定要房東說清楚，並白紙黑字寫清楚，以確保自身權益。

專家建議與回饋

若以法律來看待此項問題，以上問題可依幾個面相來分析：

房東延遲交屋，可以要求賠償嗎？

房東原訂99.08.20交屋，但因故延遲，若契約也明訂交屋日期（若僅為口頭契約，房客則須舉證），房客可因延遲而產生的損失要求房東賠償。（民法第229條第1項、民法第231條第1項）

約定要做的都沒有做，約定要修的也不來修

本案例因房客已向房東多次提出要求，房東亦已承諾要維修，但又後悔，要房客自行維修，此時房客可自行雇工維修再向房東結算或扣抵租金，如金額過高亦可通知房東修繕期限或終止租約。（民法第429條、民法第430條）

寄放在房東處的物品被偷，可要求房東賠償嗎？

東西寄放在房東處，若被偷房東有無責任呢？可能要先來看看房東有無保管責任，依民法來看，東西寄放後，他方應允願為保管，則是寄託的關係成立，但，以上文所述，房東表明寄放可以，但不負責保管，因而寄託關係不能成立，房東也無後續損失的賠償問題。（民法第589條第1項）

房東可以變更租金支付的方式嗎？

在民法第439條當中即有規定，除非另有約定，承租人有按期繳交租金之義務，出租人亦應按期收受租金，不可隨意變更租金繳交時間。本案例房東未按期來收取租金，來收時，又應自己的方便，要求一次收齊四個月租金，對房客造成困擾。此時房客當可拒絕，請房東按租約約定方式支付，當然，若須變更支付期限，房客可要求房東另行約定，以分期交付或到期時再繳交，約定完成則請將新約定事項，書寫於契約書中，雙方簽名或蓋章，以做為憑證。

這個房東問題真是多！

一、與房東約定於99年8月20日交屋，但至9月13日才交屋，且約定的改善項目均未改善（油漆、封冷氣口），對面的房客也是遲交屋，房東有減收房租，我們卻沒有還惡言相向。

二、9月25日答應要將陽台門更新，房間門及廁所門要修，卻無結果，現又說不想修直接折抵租金，還要我們忍耐。

三、答應可以寄放物品，但又不負責保管，東西被偷了說要賠又一直推托。

四、約好房租一月一繳，可是房東手機不是關機就是不接，只住三個月結果要一次收四個月房租，還說只有現在有空，馬上就要來收租，我們臨時哪有這麼多現金放身邊？但問樓下其他房客卻不是這樣。

學校處理方式

策略分析

問題分析

就房東而言：

經瞭解房東為學校附近之包租公，但房屋又為其所租，所以是一位二手包租公。

房東曾是本校學生，深知學生習性，知道學生都希望住在學校附近，對於租屋問題又不是很懂，又不喜歡學校來訪視，所以專將房子租給本校學生。

該房東因不是屋主，有些事常常自己說了算，自作主張給的承諾常跳票，因此造成學生的反彈。

就學生而言：

因快開學了急於找房子，簽約時房東又大方答應所有要求，所以對房東未多做打聽就決定了，等簽約之後才後悔。

處理策略

- 1.以心態而論，房東是本校學生，對於母校應仍有相當程度的尊重，學校的介入應可獲得回應。
- 2.房東若仍是良善有誠信的，對於自己所承諾事項，應不致會全盤否認，故請同學再告知房東：「已向學校反映，教官會來處理」。
- 3.暫不約談房東，待同學回報告知後房東反應，再判斷是否介入處理。

處理結果

房東同意與學生解約並返還押金。