|  |
| --- |
| **故事** |
| 這個學期我租了一間離學校比較近的獨立套房，屬於「頂樓加蓋」，因為房東與樓下鄰居相處不好，常聽到樓下鄰居說要去報拆除大隊，叫他們來拆掉這間套房。其實，我聽到這些話是很擔心的，我擔心隨時會被趕出來，我想跟房東說不住了，這樣子可不可以。而且：（1）房東有權利將違建出租收取金錢嗎？另外，我承租違建有沒有違法呢?（2）我可以基於這個理由提前解約嗎？ |
| 評評理 |
| **違章建築產生的法律爭議在法律上是蠻複雜的課題。**首先，我們先來瞭解「違章建築」的特殊性質：違章建築，係未經主管建築機關審查許可並發給建築、及使用執照，而擅自建造即使用之建物。一般而言，在自己擁有全部產權之「私有土地」上搭建違章建築者，建造者雖因未能辦理建物所有權之保存登記，在法律上並無「建物所有權」之合法保障；比如說，違章之建物不能辦理產權之取得或過戶之登記，因而，權利人並無建物所有權狀。但在司法實務上，仍認為建造者，擁有該建物之事實上處分、管理之權能（例如：仍可以買賣，也可以使用、收益）。因此，建造者或其受讓者（如：買受違章建築之人），對該違建自然有使用及出租之權利。房東將違建出租，租賃契約仍為有效：違建之建造者或受讓者將之出租，在實務上並不認為契約無效。換言之，房東對於有管理處分權之違建將其出租，並未違反法律之強制規定，租賃契約仍為有效。換言之，房東有權利將違建出租，收取租金。房客在租期屆滿前，欲提前終止租約，房東依約可請求賠償：房客承租房屋，簽訂1 年或2 年不等之定期租約，即應受「定期租約」之限制。房客在租期尚未屆滿時，如欲提前終止租約，依市面版租約等常見之租賃契約約定，房客應提前1 個月告知房東，且於終止租約時應另給付房東相當於1 個月租金之補償。本故事，如果房客所承租之違建，除因遭其他共有人舉發違建遭主管機關拆除；或經訴請法院拆除，判決確定而遭強制執行拆除時，房客因而未能使用時，依法可以向房東要求損害賠償（民法第423 條、第226 條參照，參考下一段之說明）。否則，在租期當中，房客並不能以「擔心所承租的違建被拆除」為理由，要求提前終止租約。不然，就是房客違約了。**房客承租「屋頂平台之違建」，確實有相當高之風險**要特別注意的是，本故事中，該「違章建築」係建造在「屋頂平台」上；屋頂平台，為該公寓大廈之「共用部分」，為全體共有人所共有。也就是，非經全體共有人同意，任何一個共有人（如頂層之所有人或住戶）不得任意為排他性之占有使用（例如：搭蓋違建、開闢空中花園等）。否則，其他共有人，可以訴請法院拆除之，並請求損害賠償。因此，單一共有人，未經其他各樓層之共有人同意，擅自在屋頂平台搭蓋違建居住，恐已違反建管法令及民刑事法令。實務上，雖然常見建商出售公寓大廈時，將「屋頂平台」與全體共有之各樓層所有人簽訂「分管契約」，約定「頂層所有人」對於屋頂平台有使用權。但是，頂層所有人仍應依法保持平台之原狀而為使用，即應依一般對於「屋頂平台」之使用方式（休憩、曬衣服棉被等）來做使用；頂層所有人仍不得私自搭蓋違建。在司法實務上，出現相當多的故事，樓下之其他共有人，對於頂層所有人私自搭蓋之違建：（1）向主管機關舉發，依建管法令予以強制拆除；（2）或訴請法院拆除，以回復屋頂平台之原狀，通常法院均會判決准許共有人拆除、回復原狀之請求。再者，「違章建築」，係未經主管機關許可並發給建築、使用執照之建物。依建築法之規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造…。」「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」否則，主管機關得處建築物所有權人、使用人新臺幣6 萬元以上30萬元以下罰鍰；必要時，並得停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除（建築法第25、77、91 條參照）。因此，雖然房東將違建出租，所訂的租約仍為有效；但是房客承租後，就該違建之使用，確實有遭主管機關拆除或罰鍰；或遭樓下之其他共有人訴請法院拆除違建、回復屋頂平台原狀之風險；房客容易面臨無法長期繼續使用之可能。 |
| 租屋小叮嚀 |
| 一般而言，頂樓違建，建築的材質及結構也比較容易有安全上的顧慮；「防盜、公共安全設施」較為欠缺，居住者（如房客）不易受到良好之保障；遭竊或遭歹徒侵入加害之情形，亦屢有所聞。房客承租「違建」時，應慎重考慮，儘量避免才好。 |

資料來源：崔媽媽基金會