|  |
| --- |
| **故事** |
| 房東有天忽然打電話來告訴我：「房子要賣了，不會再租給你們了，你們準備搬出去吧！」我們的契約還沒到期，房東可以因為賣屋就趕我們走嗎？房東說：「哪有人房子要賣了，還會讓房客住裡面的？你們要不搬走，我房子怎麼賣？賣不掉你們要負責嗎？」又說：「到時新的買主也會趕你們出去的，你們還是快點搬走比較省事！」真的是這樣嗎？我不想搬可以嗎？ |
| 評評理 |
| **房子所有權將移轉，房客能不搬嗎？**在租賃期間房子若要易手，常給房客帶來很大的困擾，而房東為求房子脫手容易，通常會要求承租的房客儘速搬離，以方便房東能順利的賣屋。而在民法425 條便對弱勢的房客給予了相當的保障，要求房東不得因所有權移轉，而要求房客搬離。不過此項保障對於超過五年又未經公證過的契約及未定期限的租約是不適用的，因此，房客不妨檢視自己的狀況，是否租約期限超過了五年？還是本身已是不定期租約？既然能繼續住，所以契約對新屋主也是有用的？要再另訂新約嗎？依最高法院23 年台上字第3092 號判例：「出租人於租賃物交付後，將其所有權讓與第三人時，其租賃契約既對於受讓人繼續存在，則在承租人與受讓人間，自無須另立租賃契約，於受讓之時當然發生租賃關係。」依民法425 條的解釋，新屋主當然是必須承擔原契約，對房客的權利義務來講是完全不變，只是出租人已改換他人。新屋主不能擅自變更契約內容，除非是經過雙方的協商並徵求房客的同意。對於契約是否要重新訂定，應可不必，房屋易手所有權人變更是自然的事，新屋主已概括繼受原來的契約內容，當不可推卸其應承受的權利義務，所以不變更契約內容並不會影響彼此的權利義務。**在租約期滿後，押金也該找新屋主拿嗎？**約滿後，最擔心的是新屋主說並未拿到押金，所以沒有辦法將錢返還給房客，因此在舊屋主將轉手之際，最好能確認押金是否也轉手給新屋主了，否則是不能向新屋主要的。有時很多房客是一次支付了半年或一年的租金，這時也必須知道舊屋主是否真的將預收的租金也轉手給了新屋主，以免到時新屋主未收到租金，必會要求房客支付，房客是無法以「已支付給舊房東」的說法，而不支付租金的。**房東強勢趕人，可要求房東依約賠償**有時房東太過強勢根本不願讓房客繼續承租，若不搬家，便三天二頭電話吵、登門吵，讓房客不堪其擾，在這種狀況下，還是建議房客搬家以圖清靜。但答應搬家前，請先和房東談好條件，因房東無法照契約履行至租約期滿，可視契約約定狀況要求違約金或搬遷費用等等的賠償。房客主動提出搬家，須依約賠償反過來說，若是房客自己覺得住下去危機重重(不知新屋主會不會趕人？不知道新屋主好不好相處？不知道房東有沒有把租金、押金轉給新屋主…..？)，而主動要求要搬走的話，房東是可以依約要求房客賠償違約金的，因此，房客在聽到房東有賣出房屋訊息時，請先確認清楚，到底房東有沒有要求房客搬家，若有，違約者為房東；若無，還是繼續承租到契約期滿較為保險，以免自以為房東賣屋就等於必須搬家，衝動之下找了新屋、付了定金，到時必須選擇賠償一邊的損失，也只能自嘆倒楣了！ |
| 租屋小叮嚀 |
| 1. 如有合理的補償條件，並能取回押金，期前搬離不失為減少紛爭的方法2. 可和房東洽談酌留一、二個月期間，讓房客另外尋找合適的租屋搬遷，並請新屋主酌量補貼搬遷費用等條件。3. 已交付舊屋主之押金返還問題該如何處理，最好的方式是和新舊屋主一同進行協商，以確定押金確實交到新屋主處。4. 如果此房屋抵押給銀行等抵押權人後，再行出租，於屋主付不出貸款，而經銀行(抵押權人)依法聲請強制執行拍賣時，如抵押權人依民法第866 條內之規定及強制執行法98 條第2 項，得聲請除去該租賃關係，進行拍賣，而為新屋主買受者。如有此情形，房客即無權主張民法425 條「買賣不破租賃」之規定了。 |

資料來源：崔媽媽基金會