|  |
| --- |
| **故事** |
| 王小姐於95 年初承租套房一間，租期至95 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，王小姐在房間內，房東也突然會開門讓新房客進來，完全無視於王小姐的存在。 王小姐向房東抗議，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，暑假要租給誰啊？我的損失找誰負責？！如果，妳不讓別人進來看房子，那麼，押金我都要沒收，作為沒找到房客的補償！」 王小姐為了能順利拿回押金，只好不再異議，繼續讓房東帶人來看房子。後來，王小姐於租期屆滿後，雖然將押金拿回來了，但是心裡還是很納悶：「房東有權利這樣子做嗎？」 |
| 評評理 |
| **租約尚未到期，原房客可以拒絕房東帶新房客來看房子嗎?** 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。因此，租約到期前，原來的房客是可以拒絕房東帶新房客來看房子的。 |
| 租屋小叮嚀 |
| 在房客方面來說 考量情理法各層面，且不致影響房客生活隱私之下，最好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。也可避免房東於租期屆滿時藉故主張押金要扣這個、扣那個，讓房客不勝其煩，或引發雙方不愉快。 在房東方面來說 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。如果以學生租屋的實例來說，教官、生輔組人員在訪視房東時，可以提醒房東正確的觀念。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. 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。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