

## 【法律問蘋果】房客欠租又不搬走 房東只能這樣做



房東若擅自進入房客的房間，恐惹官司。示意圖  
字級：

[最小字型預設最大字型](#)

分享到 [Facebook](#)  分享g+ [分享到 Plurk](#) [分享到 Twitter](#)

2017年10月18日 00:00

不具名讀者問：

請問收不到 4 個月房租，房客也不搬走，目前已準備寄存證信函，接下來該如何強制他搬走？存證信函裡面要註明什麼？租屋契約可註明如超過 10 天未繳納，房東可換鎖嗎？還是可以註明什麼，才不會又遇上這種不繳房租賴著不走的房客？律師陳頂新答：

原則上房客硬是拒絕搬遷，房東不得以私力方式強制搬離，譬如直接開門進房清空房客物品，這樣恐有觸法之疑慮。因此，遇到此種情形，建議房東先透過寄送存證信函或委請律師發律師函的方式，給予房客正式明確的通知，如果房客還是堅持不搬離，再循調解或訴訟途徑請求搬遷。如果房客已經積欠 4 個月房租，則符合《土地法》第 100 條第 3 款，承租人積欠房租 2 個月以上者，出租人得收回房屋；也符合《民法》第 440 條第 2 項，在進行催告後，承租人仍不付租金，出租人得終止房屋租賃契約。據此，房東應於存證信函中明確表示有意終止雙方租賃契約，並且給予兩周至一個月的合理期限，請求房客搬遷並給付至搬遷完竣時的租金費用。至於契約可否約定換鎖，由於租賃契約的訂定屬於私法自治範疇，因此，只要房客於締約當時同意，則房東可以在租賃契約中提出換鎖的約定。然而必須注意的是，就算真的換了鎖，房東也不可直接進入房間清空房客物品，如此仍有觸法疑慮。要防範不繳房租的惡房客，根本之道是締結一個清楚具體、且能平衡雙方權益的租賃契約，建議在契約上訂定房租欠繳的明確期限，並載明房客於租約到期後拒絕搬遷者應受強制執行，並偕同房客攜契約書去法院公證，如此若果真發生房客拒絕搬遷之事，房東即得持公證書向法院聲請強制執行，以免除訴訟煩擾。（李奕緯／採訪整理）