

蠻幹手段逼房客搬遷，房東招來刑責！

葉雪鵬（曾任最高法院檢察署主任檢察官）

今年初有新聞報導：基隆市一位藍姓男子，前年與謝姓女子簽訂租約，將位於暖暖區一幢公寓的一樓和地下室，以每月租金新臺幣一萬二千元出租給謝女居住，租期一年。謝女與家人一共六口遷入後，發現房屋破損，不堪居住。要求房東藍男修繕，藍男卻不理會。謝女便以拒繳租金為手段，想逼迫房東修理房屋，藍男要求謝女遷出，謝女也相應不理。雙方都不按照民法債編所訂的有關房屋租賃契約的法律規定行事，各自憑著個人的意思蠻幹。房東對付房客不照約定繳納房租所使出的手段，是不管出租給謝女的房屋內有沒有人在使用，去年的一月三十一日招來鎖匠在出租房屋的大門和地下室出入的門，裝上四組鎖扣，然後將這些門鎖住，使房客和家人無法進出。謝女與家人被困在承租的屋內達十六小時之久，經過報警，請來鎖匠開鎖後才恢復出入。不料兩天後藍姓房東又重使故技，換了新鎖再度將門鎖上，並將屋內電源切斷。謝女又再報警，經鎖匠開鎖後才脫困。謝女因房東一而再的鎖門並斷電，她的家人中有人患有氣喘病。必須插電用霧化器幫助呼吸。斷電致使患病的家人生命陷入危險。因此出面控訴房東「妨害自由」與「殺人未遂」。案件經過檢察官偵查後，認為藍男鎖門，只是想阻止房客繼續居住，並無「殺人」的故意！因而就「殺人未遂」部分，對藍男為不起訴處分，只對他鎖門的行為，以「妨害自由」的罪名提起公訴。

房屋所有人對於自己的房屋，依《民法》物權編的規定，本來就有使用收益的權利，想怎麼使用就怎麼使用，不想使用「鐵將軍」，任門把閒置，也是他的權利，他人不能橫加干涉。因為這都屬於房屋所有權人權利範圍的事，但一將房屋出租他人，承租人依據與房東簽訂的「租賃契約」，就有使用承租範圍內房屋的權利。就算是房東，沒有正當理由也不可擅自踏入一步。

什麼是《民法》所稱的「租賃」呢？依這法債編第二章「各種之債」的第五節「租賃」中的第四百二十一條賦予的立法定義：是指：「當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」法條中所稱的「物」，依總則編的第六十六條規定，指的是「土地與定著物」的不動產，以及不動產的出產物，尚未與土地分離者，屬於不動產的部分，與第六十七條所定，除不動產以外的物，都為「動產」。房屋便是定著在土地上的「不動產」，可以作為出租標的物，房屋一旦與人簽訂了租賃契約以後，俗稱為房東的「出租人」，以及俗稱為房客的「承租人」，在租賃契約所定的有效期限中，雙方都要受到契約的拘束，除契約有特別約定以外，必須遵照法律所定的契約效力行事，不容許任何一方用橫蠻的手段脅迫他方行無義務的事。

房東依《民法》第四百二十三條的規定：「應以合於所約定使用收益的租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」這是法律所定出租人應有的義務。同法第四百二十四條又規定：「租賃物如果是

房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約。」房客在終止租賃契約後，因與房東已無租賃關係，就得自行搬家。租賃的房屋發生的瑕疵，如果未達到上述法條所定的程度，房東依民法第四百二十九條的規定，除契約另有訂定或另有習慣外，負有修繕的義務，租賃關係存續中，租賃物如有修繕的必要，應由房東負擔者，房客依第四百三十條規定：得定相當期限，催告房東修繕，房東未在期限內修繕時，房客得終止契約或自行修繕而請求房東償還支出的修繕費用或於租金中逕行扣除。

房客與房東訂了租賃契約以後，支付約定的租金是房客的主要義務，應付的租金如有遲延，依第四百四十條第一項、第二項的規定，房東得定相當期限，催告房客給付租金，房客不在房東所定催告期限內給付積欠的租金，如果欠租金額達到二個月以上，房東這時可以終止契約。租賃契約終止後，房東就沒有義務讓房客繼續使用房屋，馬上可以向法院起訴請求房客遷讓房屋與給付積欠的租金，以及終止租賃契約後繼續使用房屋到交還房屋為止，相當於租金數額的損害金。房客如果不自動遷出及交付所欠的租金與損害金，房東可以憑著法院的勝訴判決作為執行名義，先行墊繳一筆該由債務人負擔繳歸法院的「執行費」，向當地的地方法院民事執行處聲請「強制執行」，強制賴著不搬的房客搬離與給付判決書上記載准許執行的租金與損害金。照著法律規定的步驟來走，不論是房東不修房屋，或者是房客欠租不付，都可一步一步地把問題解決！犯不著憋住一肚火氣去蠻幹。結果不但問題無法解決，反要負起刑事責任。新聞報導中沒有指出觸犯的刑事法條，只提到「妨害自由」的罪名，就房東鎖門使人無法出入的行為來看，已構成刑法第三百零二條第一項「以非法方法剝奪人之行動自由」的犯罪，這罪最重的法定本刑是五年以下有期徒刑，並不算輕！放著可以合法解決的途徑不走，用「蠻幹」手段換來刑責，真是何苦呢！

（本文登載日期為105年2月1日，文中所援引之相關法規如有變動，仍請注意依最新之法規為準）