

## 租屋做店面，房東雖賣屋，房客仍可住

台南市王小姐來函問：我向房東承租房屋做店面賣衣服，房東後又將房屋賣給鄰居且已過戶，聽人家說我可以優先向房東承購，為何房東未通知我優先買？我跟原房東所訂的租賃契約是否還算數，新屋主可否不承認契約，而另找理由以他也要「做店面賣衣服」收回房子？

答：

若你所承租的是土地而不是房子，在出租人要將土地出賣給鄰居的時候，按土地法律規定你可以用相同的價格及條件，優先於鄰居來買得那塊土地，這種優於該鄰居來先買的權利，專業術語叫做「優先購買權」。又如，你與他人共有一塊土地或一棟房子，當你的「持分」想要出售給他人的時候，其他的共有人也可以優先承買你的持分，稱做「優先承買權」。

換言之，不論是優先購買權或優先承買權（其實這兩個名詞是一樣的意思，只是法條使用不同而出現名詞不一）都適用在共有土地或房子，當一個共有人要出售其「持分」時，其他的共有人得優先買下其持分。

另外，你主張房東賣房子你有優先購買權一事並不正確，如前面所述，如果你向房東承租土地，當這塊土地出賣時，你就可以有優先權買下該土地。你是房屋的承租人，房東賣房子，你不能主張優先買下該房屋。在這裡，你搞清楚一點就是「承租土地者可以優先向地主買下土地，但承租房屋者沒有優先向房東買房子的權利」，優先承買權的關鍵就在於你承租的是土地或房子，土地有優先權，房子沒優先權。

不過，話說回來，你雖不能主張優先購買該屋，縱然屋子易手他人，只要你正常繳租金，你和原先屋主所訂的租賃契約仍然有效，這就是一般所謂「買賣不破租賃」。一般說來，除買賣房屋的過戶登記外，還包括贈與等等其他的過戶登記，也都在「不破租賃」之列。你可以向新的屋主主張「此屋目前尚在我租賃占有使用中，請你繼續遵守契約，我也會按期繳交租金……」，在契約到期之前新屋主是不能趕人的。

簡單講，新屋主也打算利用該房屋做店面賣衣服，在租賃期限未到之前，就要將房子收回去，在法律上是不被允許的，除非你違反原租賃契約內容出現以下幾種情形：包括積欠租金已達二個月以上、未經同意再轉租給別人、拿所租房子來做賭場等違法之用，新屋主要收回來自己居住等等，否則新屋主不可以違反原租賃契約收回。

最後，再次提醒，因你所承租的是房屋而非土地，所以沒優先購買房屋的權利，房東當然就不必在賣屋時通知你買。雖然新屋主欲以「自己也要做生意賣衣服」為由來收回該房屋，這是行不通的，除非你有違反原租賃契約內容，否則契約還是繼續有效，你是可以不搬的。

- 相關法條：民法第 425 條、第 426 條之 2 及土地法第 34 條之 1

