# 租客能否拒绝房东带人看房

■圆桌主持 陈宏光

本期嘉宾

上海光大律师事务所 潘轶

上海浩信律师事务所 和晓科

上海中夏律师事务所 李晓茂

#### 主持人:

房屋尚在租赁期,房东要求租客配合进行房屋实景拍摄及协助后续看房,这是现实中十分常见的情况。一般来说,租客对此类要求会尽量配合,但从法律角度来看,租客是否有拒绝的权利呢?

近日广东省佛山市禅城区人民法院判决的一起案件 就确认,租客有权拒绝此类要求。

#### 租赁权的核心是占有使用

承租人对所承租房屋的权利,其核心是占有和使用。一旦产权 人将房屋交付承租人,那么该房屋就脱离了产权人的占有。

和晓科:我国《民法典》规定: "租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益,承租人支付租金的合同。"

而根据《民法典》, "所有 权人对自己的不动产或者动产, 依法享有占有、使用、收益和处 分的权利。"

具体就房屋这一不动产来 说,房屋租赁合同就是出租人 (通常是房屋产权人)将租赁房 屋交付承租人使用、收益,承租 人支付租金的合同。

和所有权相比, 承租人对房

屋的占有并非法律意义上的占有,而是基于出租人交付其使用的事实上的占有。一旦房屋产权人通过租赁的方式将房屋交付承租人,那么该房屋就脱离了产权人的占有。

而承租人的收益权也和基于 所有权的收益权有所不同,根据 《民法典》,承租人的"收益权" 仅限于"在租赁期限内因占有、 使用租赁物获得的收益"。

因此,承租人对所承租房屋 的权利,其核心是占有和使用, 承租人对房屋没有处分的权利。

# 承租人享有隐私权

房东或者其他人要进入房屋内部, 无论是查看房屋情况, 还 是拍摄视频或者照片, 都必须征得租客的同意。

潘轶:我国《民法典》规定: "自然人享有隐私权。任何组织或者个人不得以刺探、侵组织或者个人不得以刺探、侵扰、泄露、公开等方式侵害他人的隐私权。隐私是自然人的私人生活安宁和不愿为他人知晓的私密空间、私密活动、私密信息。"

无论是租赁房屋居住,还是购买房屋居住,对居住人来说,在房屋内的生活属于"私人生活",房屋内部空间也属于"私

房东或者其他人要进入房屋 内部,无论是查看房屋情况,还 是拍摄视频或者照片,都必须征 得租客的同意。如果未经同意进 人,就涉嫌侵犯了租客的隐私

对此《民法典》规定,除法律另有规定或者权利人明确同意外,任何组织或者个人不得实施下列行为,其中就包括"进入、拍摄、窥视他人的住宅、宾馆房间等私密空间"。

### 租期将满且不续租也可拒绝

即使租期将满,并且承租人明确表示不再续租,也没有配合进行房屋实景拍摄或者协助看房的义务。

李晓茂:出租方负有向承租 方交付合格租赁物,保障承租方 在租赁期间内正常、安宁地居 住、使用租赁物的义务。

在租赁期内,承租方支付了 租金就享有对租赁房屋居住、使 用之自由,即使出租方以其对房 屋享有所有权亦无法强行要求承 租方允许其进入或者带他人进 人。

需要注意的是,承租人的权利基于租赁合同产生,如无合同明确约定,在租赁期内自始至终享有相同的权利。

即使租期将满,并且承租人明确表示不再续租,也没有配合进行房屋实景拍摄或者协助看房的义务。



资料图片

■链接

# 未协商一致进入出租房侵犯承租人权利

据《人民法院报》报道,房东想在租赁期内卖房,遂要求租客配合进行房屋实最拍摄及协助后续看房。在遭到拒绝后,房东将租客诉至法院,请求法院判令其配合上述区事宜。近日,广东省佛山市禅城区人民法院对该案作出判决,依法驳回原告全部诉讼请求。

2021年9月,孙某与刘某签订了房屋续租协议,约定刘某继续承租孙某的一处房屋,租赁期间自2021年10月11日起至2022年10月11日止。两个多月后,孙

某突然告诉刘某自己决定将这套房子挂网出售,要求刘某配合自己及中介公司到该房屋拍摄全景视频,并配合后续看房。对此,刘某没有同意

刘某认为,房屋内有大量的私 人物品,拍摄实景视频可能会涉及 自己的私人信息,不利于隐私保 护,且协议没有约定租客必须配合 开展房屋售卖事宜,孙某主张的每 周末看房频率和要求也超出了对一 般普通租客的合理要求。

法院审理后认为, 孙某与刘某

## 如需拍摄和协助看房应事先约定

对于拍摄房屋状态用于网上出租、出售,以及协助看房事宜,事实上在房屋租赁期内很可能会碰到,因此双方在房屋租赁合同中应当事先进行约定。

潘轶:对于拍摄房屋状态用于 网上出租、出售,以及协助看房事 宜,事实上在房屋租赁期内很可能 会碰到,因此双方在房屋租赁合同 中应当事先进行约定。尤其是对于 出租人来说,更需要"把丑话说在 前头",而不是碰到这些情况时再 跟承租人商量。

从目前的情况来看,在房屋租 赁合同中很少有相关的约定,此类 合同的参考版本中也没有这样的条

款。

很多出租人想当然地认为,配合和协助其他人看房,尤其是当租期将满且承租人明确表示不续租的情况下配合其他人看房,是承租人的一项义务。

事实上,如果对此没有特别约定,那么用一句俗话来说,承租人"帮忙是情分,不帮是本分"。要是较真的话,承租人完全有权拒绝。

店,承租人元宝有权拒绝。 出租人如果要将房屋出售或者再 次出租,应当等到租赁期满,房屋的所有权利回归之后再行安排。

但如果在房屋租赁合同中事先有 约定的话,那么双方就应当遵守合同 约定。

如果承租方不配合,就可能构成 违约,需要承担违约责任。

当然,对于拍摄和协助看房事 宜,需要根据具体情况来决定如何约 定,事先的约定不可能太过具体,但 也不能完全没有具体约定。