

房客隱私

德州法院認為，房東僅得於您允許或是租約提供房東特定進入理由下，才能進入您的房屋，否則房東不得進入。

由德州法律扶助.org 撰寫。上次法律審查於 2025 年 8 月 1 日。上次編輯日於 2024 年 7 月 17 日。

審閱您的租約決定您的房東可能在何時進入您的房屋。有的租約有列出房東可以進入的理由，也有其他租約並不全然提到房東的進入。

本頁章節

最常見的租約讓房東以許多理由進入您的房屋。	1
如果租約中沒有寫說房東何時可以進入呢？	2
如果租約說房東可以進入，房客可以阻止房東進入嗎？	3
所有的外門都必須有無鑰匙鎖扣裝置嗎？	3
房東在進入我家以前需要提前通知嗎？	3
如果在緊急狀況，房東需要提前通知嗎？	3
如果房東違反房客的隱私權怎麼辦？	4
表格及信件	4

最常見的租約讓房東以許多理由進入您的房屋。

如果契約特別允許，房東可能進入您的房子。許多房東使用德州公寓協會 (Texas Apartment Association，簡稱 TAA) 提供的租約模板。TAA 租約允許在您不在時進入您的家，以進行以下任何事項：

- 回應您的請求
- 進行維修或替換
- 計算維修或翻新費用
- 蟲害控制或是進行預防性維修

- 更換濾網
- 測試或更換煙霧偵測器的電池
- 取回未歸還的工具、設備或電器
- 避免公共設施浪費
- 行使契約留置權
- 運輸、安裝、重接連接或替換設電器、家具、設備或是安全設備
- 移除或重新配鎖未經授權的安全裝置
- 停止過大的噪音
- 移除健康或安全危害（包含有害物質）、或在我方規則所禁止的物品
- 若您斷電，移除易腐壞食品
- 移除未經授權的寵物
- 依法中斷電力
- 取得由前住戶擁有或承租的財產
- 因合理懷疑存在對人或對財產的立即危險的巡視
- 依照您的租賃申請授權允許人士進入（如果您死亡、被監禁等）
- 由執法官員持搜索或逮捕令進入，或緊追逃犯時
- 給未來潛在住戶參觀公寓（在提供遷出或是搬離通知後）
- 向政府檢查員、消防監察員、貸款人、評估師、承包商、潛在買家或保險代理人參觀公寓

TAA 的租約提供房東許多進入您的家的理由。然而，如果房東用這些理由中的其中一個原因作為進入的藉口，房東就違反租約以及您的隱私權。

如果租約中沒有寫說房東何時可以進入呢？

如果租約（無論是書面或是口頭）都沒有說房東可以進入房子，則房東只有在非常特定的情形下才可以進入。這些理由包含：

- 因房客要求而進行維修
- 進行例行的巡查
- 協助在房屋單位內的緊急事件
- 張貼驅逐通知

如果租約說房東可以進入，房客可以阻止房東進入嗎？

是。房客有權決定誰可以進入，但房客應該要合理地允許房東進入。如果房客在家且房東希望可以進入該財產，房東必須在合理的時間內詢問並和平地進入。如果房客在家且不要房東進入，房客可以鎖門。所有住宅的每一扇外門都必須裝設無鑰匙鎖扣裝置。

然而，房客不能拒絕房東進入房子太多次。反覆地拒絕進入可能會違反租約且可能包含公寓視察法規。

所有的外門都必須有無鑰匙鎖扣裝置嗎？

是的。房東必須提供所有的外門無鑰匙鎖扣，它只能透過門內解鎖。這能預防您在家時發生的不恰當或是不情願地進入。

房東在進入我家以前需要提前通知嗎？

通常只有在租約要求時才需要。然而對房東來說，經常會提前通知，但只有在租約約定下，通知才是必要的。

如果租約並不要求提前通知且房東似乎想要利用這點，房客可以書面要求房東只有在提前通知下才可以進入：舉例而言，24 小時。房客也可以要求當房東進入時，房客必須在家。

TAA 租約並不要求提前通知，但要求在房客不在家時，房東進入後須留下通知。通知必須說明房東進入該公寓以及為何他們來了。

如果在緊急狀況，房東需要提前通知嗎？

不。如果在緊急狀況，房東不需要事前通知。房東有權及義務檢查房客以及財產的安全性。

如果房東違反房客的隱私權怎麼辦？

如果房東以租約列舉以外的理由進入，或並沒有依照要求事前通知，房客應寄送書面請求給房東。您應該告知您的房東違反租約的事宜以及提供房東一個期限去解決這個問題。

如果有更嚴重的侵害，房客應該向法院提交訴訟並請求損害賠償或解除租約。

表格及信件

請求隱私信（改編自德州租戶聯盟的資料）

侵害隱私權訴訟請願（改編自德州租戶聯盟的資料）