

崑山科技大學賃居法律糾紛案例相關法律條文參考資料

案例 1. 房東收定後避不見面：

答：房東受有「定金」後，契約推定成立(民§248)，如房客不願簽約承策，而無正當理由者，房東可沒收定金(民§249)。房東要求一次付一個月的租金當訂金，似乎過高，房客可與房東協商適當金額，例如每月租金為 6000 元，定金一般為 2-3 成，即約 1-2000 元。房東收定後避不見面，房客可以存證信函催告限期返還，或循調解或法院訴訟請求返還之。

案例 2. 房東沒收定金：

答：依民 248，房東收了房客定金，推定契約成立。若有一方反悔，依民 224 看「錯」(可歸責)在誰，錯在房客，房東可以沒收定金。錯在房東，房客可以請求加倍返還。本件雙方既已約定簽約日期，朱小姐不能如期履行簽約，可否認為應依民法第 248 條得沒收定金之事由恐有爭議，雙方在認知上既有不同，無法協調時，得申請調解，以解決爭議。

案例 3. 返還房屋時，房東要求須將牆壁重新粉刷：

答：(1)租約到期房客搬走後，房東扣留部分押金或全部押金，卻待最後一期水電結清後才要返還，是否合理？租約到期或房客提前終止租約時，房東應依約返還押金，房東如考量水電單據尚未到來而欲酌留部分押金，是合於社會常情的；但扣留全部的押金，欲待最後一期水電結清後才返還，則不合理。房客可主張以近兩期之水電費單據之平均金額，酌留之；如房東不同意而堅持要全部扣留者，房客應請其於雙方租約上載明：「押金○○元應於○○年○○月水電結清後返還。○○○(房東)簽章」以為憑據。(2)房東可以扣留的押金，合理的金額是多少？租期屆滿或租約終止後，房客有返還房屋(回復原狀)之義務。回復「原狀」係指訂約當之狀態，或經過正常使用後應有狀況。例如：打孔(冷氣裝機)、牆釘除去後之修補等，應屬回復原狀之範圍。為免爭議，建議訂約時拍照、存證，如能附於合約後，更為明確。牆壁如無顯然污損，要求重漆應非合法。

案例 4、5. 房東未經允許擅入房客住處：

答：承租整層房屋或分租套房後，該部分空間即為房客合法占有使用，房東非經房客同意，不得擅自開啟。除房東有正當理由，如依民法§429 II 表示其「為保存租賃物所之必要行為(例：檢視屋內電線、電路、電器、瓦期等用品之安全時)」外，房客有權拒絕；房客如欲「換鎖」保障隱私亦可，但租期屆滿時，應注意負責「回復原狀」。房東如未取得同意任意進入租屋，恐涉刑法第 306 條無故侵入住宅罪及刑法第 304 條強制罪。房客如就隱私甚為重視，應於簽訂契約時明白告知房東「換鎖」(退租時負責將舊鎖回復原狀)之事，並告知房東如欲進屋察看，請事先告知，較易避免糾紛。

案例 6. 同住的房客素行不良，疑似有吸毒的行為：

答：(1)噪音問題：雖可依公寓大廈管理條例§16 規定請求管委會依法制止；或依社會秩序維護法§72，報請派出所處理。但碰到不理性之噪音製造源，死怕不易生遏止效果。一般而言，噪音問題死難歸咎房東，房客如欲提前終止租約，依市售版租約須給付房東相當一個月租金之補償。(2)同住房客疑似有吸毒的行為：依民法第 243、424 條，是否可認出租人就此已違反「保持其合於約定使用、收益之狀態」之義務，或該行為得否認為係「危及承租人或其同居人之安全或健康時」，死有爭議。但如同住房客確實有吸毒之行為，房客似得據此主張終止租約、或行使同時履行抗辯權而拒絕租金。

案例 7. 每月水電費用高到無法負荷：

答：按「意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。」民法第 88 條，定有明文。一般人就租屋之水電費，通常之認知每月大約僅數百元甚或近千元，本案例承租人應負擔之水電費高達數千元，一般人如知其事實死即無承租之意願，應可認房客得主張得將其租屋之意思表示撤銷之。況且，魚池之水亦不應由房客負擔。房客得以依存證信函撤銷其租約，如雙方尚有爭議，得申請調解。

案例 8. 房東積欠管理費，總幹事告知一週內斷水電：

答：房東欠繳管理費，該大樓管理委員會得依公寓大廈管理條例 21 條催繳之。但大樓總幹事如以言語威脅房客陳先生如房東拒繳管理費其將於一週內斷水電等詞，恐怕有涉及刑法第 305 條「恐嚇危害安全罪」之虞。如其日後不顧房客在房內使用，而任意切斷水電者，亦恐涉刑法第 304 條強制罪嫌。房客得以存證信函請求房東出面繳費或協商，如其置之不理(致遭管委會斷水電)，房客得依民法第 423 條及民法第 264 條，得向房東主張「同時履行抗辯權」拒繳租金。解釋上，筆者認為房客亦得依民法第 226 條、及類推適用第 256 條之規定，主張終止租約，並請求返還押金。

案例 9. 房屋梅雨漏水問題：

答：房屋漏水之修繕，除雙方另有約定外，一般而言，係房東之義務(參民法§249)，若漏水問題，屢修都無法改善；房客不願繼續租住者，可依民法§430 終止租約。房屋漏水造成房屋租屋中個人物品損壞，得否請求賠償，應視是否可歸責房東：如因單純天災所致不可抗力因素，而未修繕，而未修繕或無法修繕者，則應由房東負擔賠償責任(參考民法§423、§184)。因屋內漏水無法使用之期間，房客能否主張免繳租金？因頂樓抓漏防水之處理，確實應於晴天過後水泥地板已乾之時方可進行，房東主張梅雨季節無法維修恐非全然諉責之辭。房客因漏水無法居住之期間，解釋上應無房租給付之義務；然而房客拒繳租金，將導致雙方爭議擴大，對租賃關係顯生不利影響；房客是做此主張時，應審慎考量之。惟如漏水嚴重確實已無法居住者，房客可考量依民法第 430 條催告修繕而未修繕時，依法終止租約。

案例 10. 租屋鐵捲門故障，房東遲遲不修：

答：應先釐清損壞之原因及責任之歸屬，如非可歸責於房客，且雙方租約亦未特別約定由房客負擔修繕義務者，房東依約應負修繕責任。若房東不願意或遲延修繕者，房客可以存證信函通知房東：(1)請房東在一定期限內修繕；否則期限屆至房東未加修繕者，房客得自行僱工修繕，並從次月租金中扣除修繕費用。(2)若是發現修繕金額過高，在房東無意出面修繕、房客亦不願繼續居住使用的情況下，則可以在存證信函中表示屆期，未予修繕即終止租約。

案例 11. 二房東積欠房租，大房東要求二房客遷離：

答：縱使大房東與二房東簽的租約中有不得轉租的約定，但是實際上大房東知道二房東承租房子後再轉租給二房客，而無反對之意思表示者，就轉租部分，應可視為大房東業已默示同意。大房東基於與二房東的租賃契約，似不得以違反禁止轉租之約定而終止，除有其他得終止之事由(例如：積欠租金之數額，扣除押金已達 2 個月以上者)而依法終止外，大房東不能收回房屋。二房客對二房東有繳交房租之義務，且已履行；對大房東有繳交租金義務者，乃二房東，應請大房東對二房東追償租金債務。

案例 12. 租屋被查封，房客要求押金抵扣租金：

答：如租約簽定時間在查封登記前，房客之權益不會受影響(參考民法§425)，惟應注意民法§866 及強制執行法§98 之規定。如租約簽定時間在查封登記後，房東之債權人得依強制執行法§51Ⅱ、98 之規定，主張租約對其不生效力，請求法院除去之，屆時房客權益即會受到影響。房客居住權益未受影響，就房客所擔心之「房東財務狀況不佳，擔心房東因財務吃緊而不願歸還押金」等問題，得協助調解雙方可接受之方案。

案例 13. 房東斷水斷電逼我搬家：

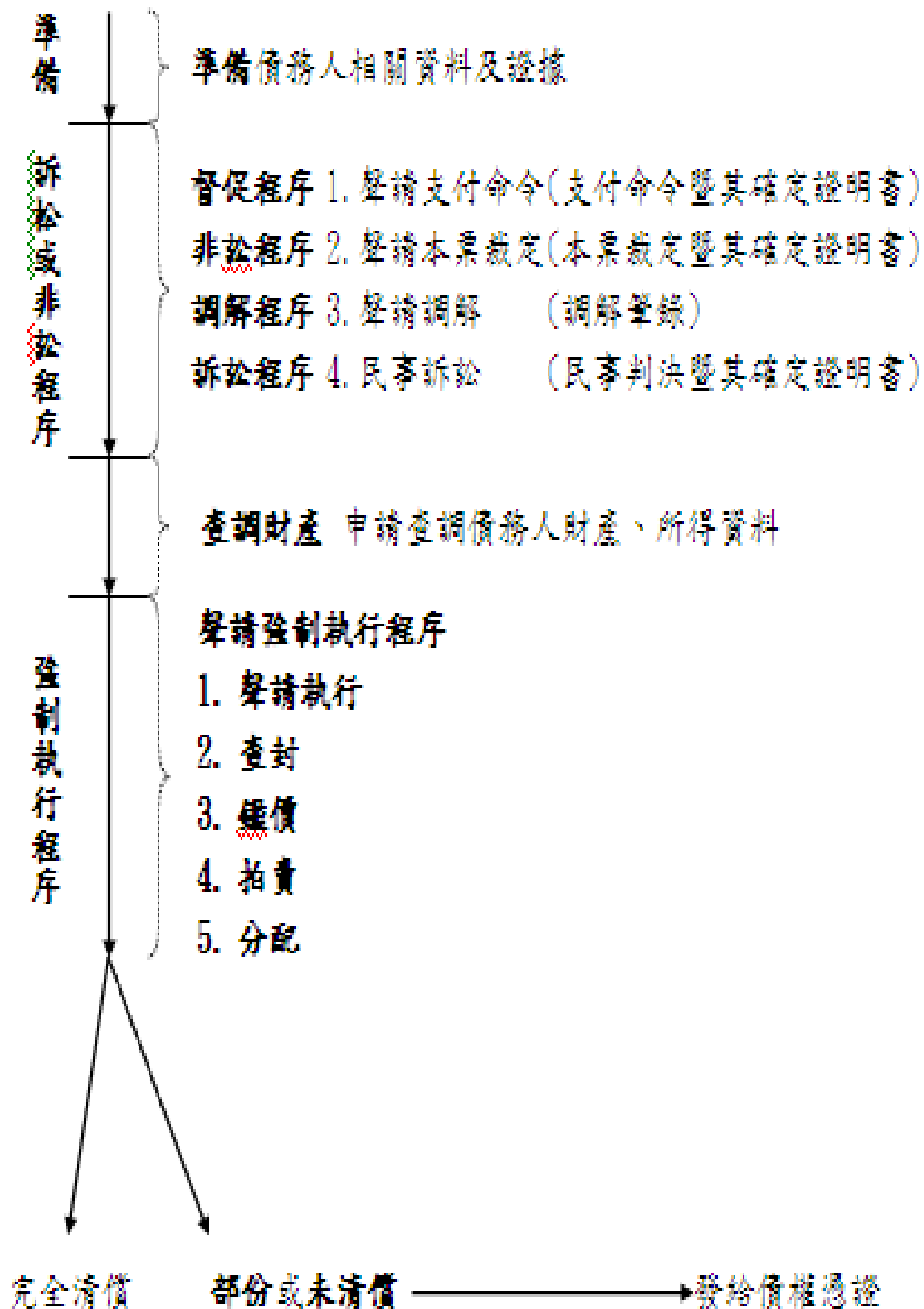
答：房屋之租賃關係存續中，承租人對於租賃之房屋自有使用之權，亦屬正當權利之行使。房東依法終止租約前，不得任意干涉承租人之使用權益。即使房客積欠租金，房東僅依法得向其催繳，不得強行以斷水斷電之方式強制、脅迫或阻擾其就房屋之使用權益，否則死怕有構成刑法第 304 條強制罪之嫌疑。

案例 14. 與菜市場及自助餐店為鄰：

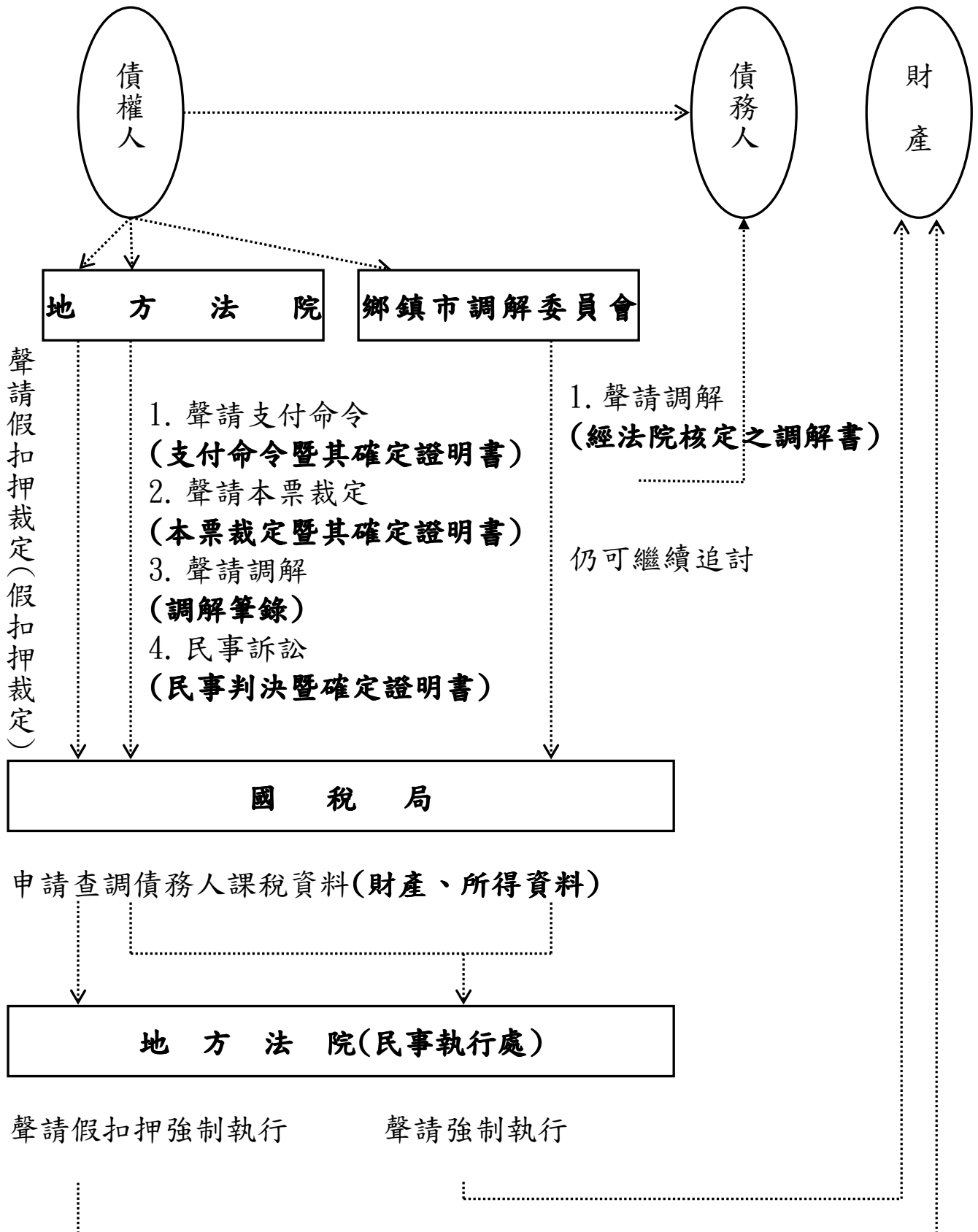
答：因此等事項非可歸責於房東之事項，且民法第 424 條，該項事由得否認為係「危及承租人或同居人之安全或健康時」，尚有疑問。房客欲因而主張終止租約，應非合法。

參考資料：98.12.9、10. 教育部與崔媽媽基金會合辦之「98 年度大專校院學生住宿與賃居安全輔導人員研習手冊」。

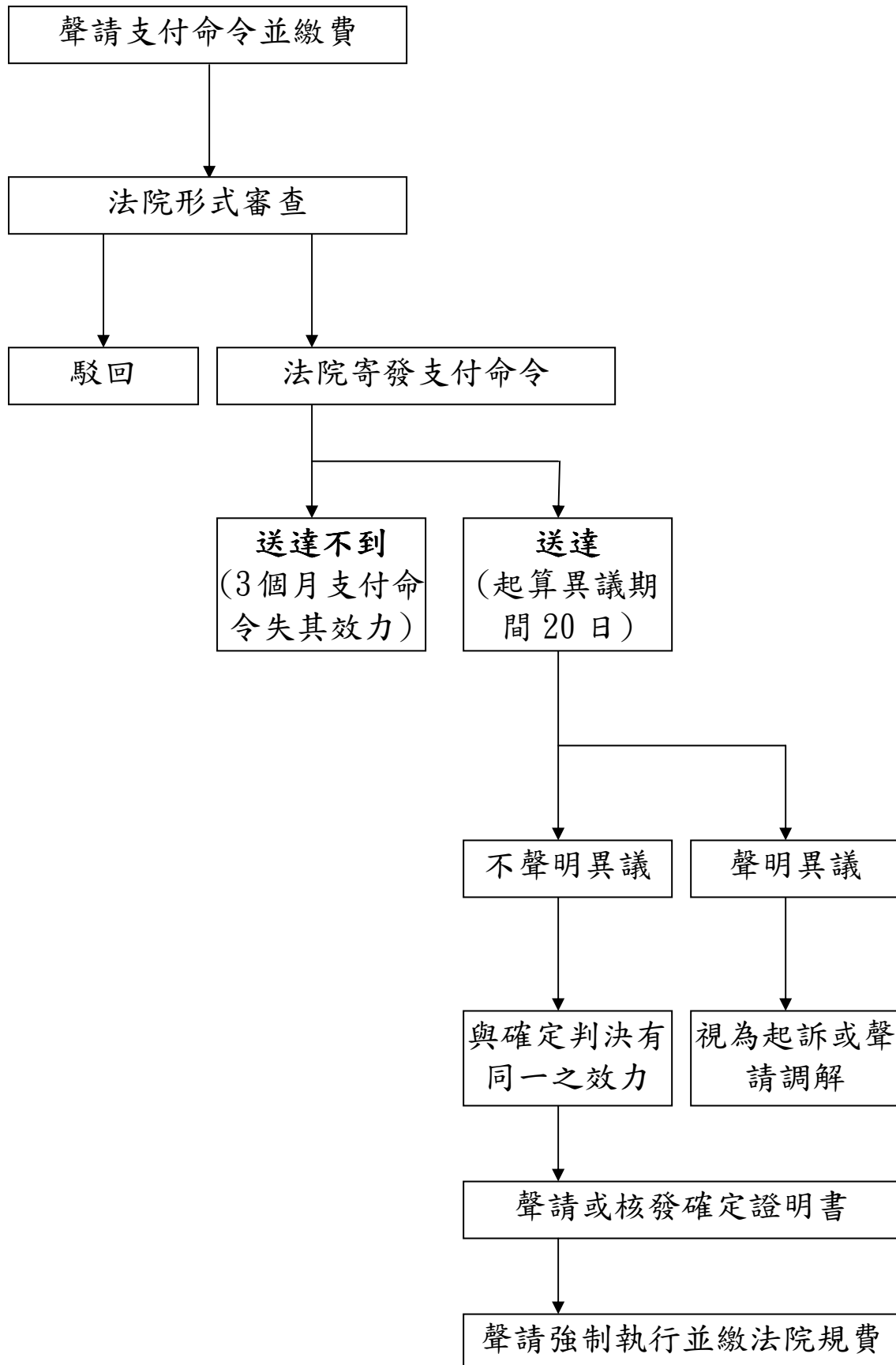
【附表 1：債權追索之司法程序流程圖】



【附表 2：債權追索相關程序概略圖】



【附表 3：支付命令(督促程序)】



【附表 4：民事訴訟程序圖】

