

024 刑法第339條（普通詐欺罪）

- ① 意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科一千元以下罰金。
- ② 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。
- ③ 前二項之未遂犯罰之。

刑法第341條（乘機詐欺罪）

- ① 意圖為自己或第三人不法之所有，乘未滿二十歲人之知慮淺薄，或乘人精神障礙、心智缺陷而致其辨識能力顯有不足或其他相類之情形，使之將本人或第三人之物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科十萬元以下罰金。
- ② 以前項方法得財產上不法之利益，或使第三人得之者，亦同。
- ③ 前二項之未遂犯罰之。

民法第179條（不當得利之效力）

無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。

民法第184條（一般侵權行為之責任）

- ① 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。

民法第188條（僱用人之責任）

- ① 受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任。
- ② 如被害人依前項但書之規定，不能受損害賠償時，法院因其聲請，得斟酌僱用人與被害人之經濟狀況，令僱用人為全部或一部之損害賠償。僱用人賠償損害時，對於為侵權行為之受僱人，有求償權。

租約之間 所衍生之 互動問題

案例9

鄰居是黑道，身心皆受創 可以不租了嗎？

志明承租前曾詢問租屋處周遭人口背景，房東堅稱均為學生。搬進後，竟發現與黑道流氓同棟居住。某晚，流氓住戶前來踹門，無故對志明揮拳、大罵髒話，志明被迫還手，打到流氓眼角流血。事後，流氓住戶招來伙伴，手持棍棒於門外叫囂、攻擊其他住戶，還好附近住戶幫忙報警，警察到場後才控制住場面。警察局中，流氓因被志明打傷而不肯罷休，還揚言恐嚇；最後是志明下跪道歉才算了事。事後，志明心生恐懼，不想再待在這樣的環境，但能以此和房東談解約嗎？

學校處理方式

策略分析 問題分析

學生在面臨開學時間緊迫、囿於經濟能力較差及社會歷練有限的狀況下，在租屋時，往往考量較省錢的處所。如本案的例子，在沒有足夠時間多加觀察住宿環境下，又僅詢問房東同棟鄰居狀況，相信了房東片面說詞，便倉促簽約承租。很不幸地，竟跟流氓住在同一個屋簷下，單純的學生無法應付流氓的挑釁，又無意間造成對方受傷，險些造成更嚴重的鬥毆傷害事件。

處理結果

本校校安中心接獲本案時，已經由警方協調雙方達成和解，志明亦依此狀況，順利向房東提出解約並搬走。謹依此案例製作書面紀錄，並由生輔組提供資訊予本校有賃居需求的學生參考。

心得與建議

先保障自身安全

遭遇流氓挑釁，硬碰硬通常無法順利解決問題，建議應先忍耐，以保障自身安全為要，事後再向校安中心或警方求助，由公正第三者出面排解糾紛較為適宜。

教導學生如何處理

為避免同學因見暴力事件，擔心自身受害而採明哲保身、冷眼旁觀；又擔心年輕人血氣方剛，挺身而出拔刀相助後，反連帶無辜受傷，造成更大的危安事故，故應教導同學們如何處理類似問題。

遇到暴力脅迫之事，建議同學，可暗中協助報警。本案若不是有熱心的鄰居見義勇為幫忙報警，可能造成難以想像的後果！

多看、多聽、多問、多思考

租屋前應就租屋環境多加觀察，不厭其煩多聽、多看（可白天、晚上不同時看屋），再決定要不要承租。通常急著將房子租出去的房東，可能會隱瞞一些你可能会很在意的問題，千萬勿因急於租屋，而相信房東的片面之詞，給自己一點點時間，向租屋處街坊鄰居，甚至是校內學長姊打聽該處環境概況，再做決定，才是最佳的自保之道。

專家建議與回饋

房客可終止法條：

依民法租賃篇房客可以終止租約的法源僅有下列四種狀況：

法條	內容	備註
民法第424條	當承租物危及安全健康時	科學或醫學可舉證之事實如： 海砂屋／輻射屋／政府機關認定之危樓
民法第430條	出租人有修繕義務，經催告而仍不修繕時。	除非契約明定修繕責任由房客負擔，否則依民法規定行使租賃當事人之權利義務。
民法第435條第1、2項	租賃物因不可歸責於承租人之事由而滅失，所存餘部份，不能達租賃之目的時。	如：風災或地震。
民法第436條	因第三人主張權利，致不能為使用、收益時。	如：出租人甲與承租人乙簽約後，房屋所有權人丙出面主張其權益，說明並未出租予他人，乙即可要求與甲終止租約。

依以上房客可終止的四項法源來看，志明為鄰人所侵害，非房東本身直接造成的傷害，要終止租約及要求房東賠償，是有所困難，除非契約書中載明住處週遭環境因素得以作為契約終止依據。

發生如此的事情，應無人再願意居住於此，若要搬離，則需回歸契約與法律的規範，才能合法的終止租約，因此，若房東要求按照契約請房客支付違約金，也屬合法，不應認為房東無權做此要求，造成另一糾紛再起。

故建議房客在租屋前，儘量能多打聽、多詢問，以免承租不佳環境的房子，反給自己造成困擾。

案例10

冷氣排水直直滴，樓下住戶怒抗議

陳生等4人合租某大樓9樓，冷氣機冷卻水無法順利排水，直接滴到7樓吳先生家的冷氣機上已多時日，噪音影響安寧，吳先生全家夜間無法就寢，經告知房東王太太卻不見修繕。因吳先生工作下班回家時間已夜間23時許，常在夜間24時左右，到9樓陳生賃居處按電鈴抗議。當日吳先生又因冷氣問題到樓上按鈴，因不滿情緒累積多日，終於情緒失控，與陳生發生言語衝突。次日，吳先生來電告知：9樓學生疑似言語恐嚇，希望學校協助處理。

學校處理方式

策略分析

問題分析

就學生而言：

學生有無善盡管理人責任？有無告知房東冷氣損壞情形？告知房東後房東處理情形？若房東未處理之作為為何？鄰居抗議處理有無言語過當情形？針對以上幾點先做釐清，以判斷學校可協助施力之處。

就房東而言：

得知賃居學生及大樓管委會都已告知房東王太太，但房東仍不修復壞損的冷氣，未善盡其義務。

就居住類型看：

學生承租所為公寓大廈類型房屋，有管委會負責管理，鄰居間的糾紛事務順便通知管委會人到場，以利後續調解。

處理策略

1. 立即至陳同學賃居處及其管理室瞭解相關情形，釐清事情全貌並審視其租賃契約書內容有關租賃物修繕責任部份。
2. 至7樓吳先生家裏聽其敘述事情經過。吳先生表示，9樓冷氣機滴水已月餘，影響7樓吳先生夜間安寧，多次向房東反映均未改善，向管理室反映，因房東態度漠視亦未見改善。吳先生因工作關係而晚歸，故常在深夜12點左右去按陳同學家門鈴表示不滿；陳同學屢次在深夜被抱怨覺得不悅與無奈，終爆言語衝突，雙方都承認態度不佳。

參考法條

民法第424條（承租人之契約終止權）

租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或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。

民法第430條（修繕義務不履行之效力）

租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。

民法第435條（租賃物一部滅失之處置）

- ① 租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。
- ② 前項情形，承租人就被其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約。

民法第436條（權利瑕疵之使用）

前條規定，於承租人因第三人就租賃物主張權利，致不能為約定之使用、收益者準用之。

- 030 3.與房東電話聯絡聽其說明事件經過及處理情形。告知房東依契約內容及民法第429條租賃物之修繕為房東之責任規定，房東有修繕之義務。若房東未善盡修繕義務，房客可依程序終止契約，建議房東王太太基於房東的權利與義務盡速修復為宜。
- 4.約房東王太太、7樓吳先生、管理室組長、陳生家長、冷氣機維修人員至陳同學賃居處所協商。
- 5.約定修繕完成時限。

處理結果

- 1.房東願意改善滴水的狀況，經維修人員檢查冷氣機底盤銹蝕、排水管堵塞，要訂料件將整台冷氣拆下來維修，約3天後可修復。
- 2.校方協調時表示，陳同學及7樓吳先生家人都是受害者，希望能化解心結，雙方握手相互致歉，盡釋前嫌，糾紛圓滿落幕。
- 3.感謝房東及管委會的協助。

心得與建議

- 1.有問題不要拖延，即時報告尋求協助。
- 2.溫和而堅定的態度，心平氣和妥善處理糾紛，較能達成預期效果。
- 3.仔細傾聽學生及受噪音影響的鄰居敘述，記錄並提問釐清細節，較能瞭解全盤狀況，也不致讓投訴者誤會學校立場，而產生排斥心理。
- 4.居中調解者，要瞭解房東與房客的權利與義務，當房東未善盡義務時，即考慮採取必要程序，要求房東履行義務，以維護房客權益。
- 5.居中者態度中立，可緩和並化解學生和鄰居衝突局面。
- 6.因本次的調解，深覺學生簽約前應注意契約書中有關修繕義務之履行部分，才能維護個人權益。

專家建議與回饋

本案經教官快速的以溝通方式調解完成，實為很好的方式，若依法來處理，可能會曠日費時。

當遇鄰居的漏水不處理時，依行政院環境保護署九十三年三月十七日之公告，冷氣機滴水為污染環境行為，可依「廢棄物清理法」第二十七條第十一款來看，如違反公告內容，則依同法第五十條處以新台幣一仟二百元至六仟元之罰鍰。若要依法處理，被干擾的住戶必需拍照存證去檢舉，檢舉過後，可能會造成鄰里關係的緊張，所以，能以協調的方式達到目的，是最好的結果。

參考法條

冷氣滴水執行案件裁罰基準：

中華民國九十三年三月十七日行政院環境保護署環署廢字第0930019186號公告

主旨：公告建築物或土地定著物之冷氣機滴水為污染環境行為。

依據：廢棄物清理法第二十七條第十一款。

公告事項：

一、建築物或土地定著物之冷氣機，其冷凝水或冷卻水未經適當管道排除或予以防治，致直接或間接滴落他人土地或定著物，經稽查人員勸導改善，七日內仍未完成改善者為污染環境行為。

二、本公告自九十三年六月一日起實施。

廢棄物清理法第27條第11款：

「在指定清除地區內嚴禁有下列行為：…十一、其他經主管機關公告之污染環境行為。」

廢棄物清理法第50條：

有下列情形之一者，處新臺幣一千二百元以上六千元以下罰鍰。經限期改善，屆期仍未完成改善者，按日連續處罰：

- 一、不依第十一條第一款至第七款規定清除一般廢棄物。
- 二、違反第十二條之規定。
- 三、為第二十七條各款行為之一。

民法第429條（出租人之修繕義務）：

- ① 租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。
- ② 出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。