

## 案例15

## 室友退租，房東不願調降租金 我可以自行搬走嗎？

# 合租問題

房東至軍訓室反映，本校王生與同學一同承租一層，而王生的同學提前搬離，王生與房東協調調降租金未達成共識，王生在未告知房東之情況下，即自行搬離賃居處，房東因而至學校投訴，請教官協助解決。

### 學校處理方式

#### 策略分析

#### 問題分析

##### 檢視契約書

約詢王生瞭解事件詳情，另檢視賃居租約簽訂之內容，獲知租約當事人僅為王生與房東兩人。

王生向房東陳先生租屋時，雙方協議每月租金6,000元，王生因經濟因素與房東協調，經房東口頭同意王生另找1位同學共同分擔房租，但租約僅由王生與房東兩人共同簽訂。

##### 了解學生欲終止原因

王生家中有3個小孩，分別就讀高中及大學，經濟來源僅靠父親工作所得，支應家中開銷。王生家中3位小孩每學期學費均辦理就學貸款，王生平日在校生活費用，靠校外工讀的薪水負擔，因此其室友退租後，確實造成王生經濟上之壓力。

##### 學生自行處理狀況

同住之室友與王生協調退租事宜，王生同意後，一時又找不到其他同學可分擔每月房租，於是與房東協議是否可調降租金？雙方經多次協調，始終對調降租金之金額無法達成共識，王生遂逕自搬離租屋處，當月份房租也未支付，搬離時也未告知房東。

#### 處理策略

##### 研判可施力之處

本案針對契約書及王生後續處理的狀況來看，學生所處的狀態是非常不利，一是契約書簽定即無轉圜空間；二是王生無法面對問題時，卻是一走了之，不負責任的態度使房東更為生氣。學校介入角度，僅能用人情勸說方式，請房東網開一面。

## 048 對學生的再教育

教官告知王生這是不對的行為，針對問題應尋求正確的解決方法，而不是選擇逃避，這樣非但無法解決問題，甚會衍生出更多的問題。房屋退租或調降租金必須與房東商量，雙方達成協議；若調降金額無法達成共識，決定退租要搬家時也應告知房東，並與房東完成點交程序，才是正確的做法。

**通知學生家長該生與房東發生的糾紛事件，並告知將協助學生與房東進行協商。**

**請房東到校與學生一同協商。**

### 處理結果

教官電話通知房東至軍訓室，協調雙方租賃糾紛和解事宜，經教官將王生家庭概況告知房東後，房東願意與王生和解，雙方協議由王生給付房東當月份房租3,000元。教官也將事件處理經過，電話聯絡王生家長，使其放心。

## 心得與建議

教官與王生訪談中，瞭解王生單純的想法認為，自己已與房東協商，既然房東不同意，選擇馬上搬離就不須負擔後續房租，也可將押金拿回，殊不知雙方已簽訂租約，必須依照合約之規範。教官告知王生，前述行為不但對解決問題毫無幫助，更須負擔法律上的責任，經過此次事件，王生已瞭解面對問題，應找到妥適之方法解決，不應逃避問題，王生有此體認，也已達到教育的目的，可謂一舉兩得。

## 專家建議與回饋

**同學合租該如何簽約呢？**

在學生賃居型態中，經常可見相熟的幾位同學一起合租一層公寓，這樣一來可以互相有個照應，二來也可避免陌生室友間因生活習慣不同而起衝突。然而，大部份同學一起合租，多是由其中一人代表簽約，常常就發生在租期間，有同學要先行搬離，簽約人即需自行面對房東，負擔所有的租金，負責簽約的同學，面對於不履行租約的同學，根本是不知該如何是好。因此建議有三種方式解決：

1. 每個人都與房東簽立獨立的合約。
2. 一份合約上，每個人都要簽上自己的名字，並載明清楚各自承租的範圍及租金金額。
3. 如遇有房東不願與所有承租房客分別訂約，亦可由其中一位房客代表簽約，然後這名簽約的房客再以二房東之身份，分別與其他房客簽約；前提是需先告知房東有此種狀況，並將限制轉租分租的契約條文修改或刪除。

如此一來，方可避免有人提前搬走時，其他房客必須負擔他的部份。

## 參考法條

### 民法第450條（租賃契約之消滅）

- ① 租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。
- ② 未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。
- ③ 前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。

### 民法第453條（定期租約之終止）

定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約應依第四百五十條第三項之規定，先期通知。