

## 案例16

# 隱私問題

## 房東私自進出房內，弄壞電視又要房客賠

李生於出門前遇到前來查看環境的房東，告知房東要趕著上課，並在房東面前用鑰匙將房門上鎖，下課後返回租處，發現房東遺留外套在其房內，房東顯然未經過李生同意便擅自進出房間，李生與其同租友人詢問之下，才發現房東亦有進入友人房內的記錄，李生與友人該如何處理呢？

同時在李生搬入該租處時，房東搬動所提供之電視機不慎摔落，造成必須修繕的毀損，在電視機修繕完畢之後，房東竟以「未幫忙搬運」為理由，向李生索取修繕費用，李生不願支付（因非其所造成的毀損），但卻也擔心日後租約到期，房東會藉故扣取修繕費用。李生該如何避免日後押金返還的糾紛呢？

### 學校處理方式

#### 策略分析

#### 問題分析

房東以檢視環境為由，頻繁進出租賃處，目的雖是為了維護屋況，卻造成房客之不便，並進而侵犯了房客隱私權。

#### 處理策略

1. 建議同學與房東溝通，告知已發現房東未經同意進出房間，侵犯房客隱私權的事實，並告知將自行更換門鎖，日後會回復原狀交付房屋。
2. 電視修繕費用部份，應向房東主張非房客造成之損毀，房客並無修繕之責任。
3. 押金在租約到期扣抵應繳之費用後應返還房客，房東扣留全部押金則不合理，若其堅持扣留全部者，房客應請其於雙方租約上載明，何時結清後返還，並提供扣抵費用之明細，作為日後請求及結算之憑據。

#### 處理結果

1. 已協助同學更換門鎖，維護自身權益。
2. 已向房東主張無修繕電視機的責任，並不須賠償修繕費用。
3. 日後押金扣抵之費用房東同意提供明細，並書寫於雙方租約上。

## 案例17

## 租屋未換鎖，前房客進入

一天，房東來學校找教官，告知本校女同學的房間，被一名男同學擅自侵入。教官立即請房東依法報警處理，但房東表示，侵入住所的人，是本校研究所的學生，希望教官能協助將事情私下解決。房東提供監視錄影帶予教官，在監視畫面清楚可見，男同學在女同學出門後，隨即用鑰匙開門進入房間，沒多久，見承租的女同學回來，開門進入，發現有人，立刻嚇得奪門而出。

## 學校處理方式

## 策略分析

## 問題分析

男同學原本住女學生承租之房屋，後搬至5樓，在與房東點交還屋時，並未交還備份鑰匙。

待搬至5樓後，發現自己的隨身碟掉了，懷疑是不小心掉在原承租的地方，想找又不敢去找，因原房間已出租給人，怕被拒絕，所以想哪天偷偷下去找一找，應該很快就可以解決。

沒想到，好不容易等到女同學出門，偷偷溜進去後，才發現女同學房間亂成一團，要找個小小隨身碟實非易事，小心地東翻西找，大概太過專心，直至女同學回來都不知道……。

女同學嚇到奪門而出，直接找房東告狀，房東調出監視錄影帶後，即到學校找教官幫忙解決。

教官至現場，男同學未辯白，直接即承認自己犯的錯，但他也一再強調，真的只想找回自己的東西，並非要做任何壞事，除請女同學原諒外也願賠償，為表清白，他願意讓大家去他房間搜查。

教官要女同學看看是否有東西掉了，女同學飽受驚嚇的情緒尚未回復，再加上房間真的過於凌亂，根本無法清點是否有東西或金錢遺失。

教官也與男同學家長聯絡上，家長明白自己的孩子做錯事，願意負擔所有損失，請教官協助處理。

房東也希望事情能和平解決，男同學以住承租時表現一直都很好，當不會做出違法之事。

## 處理策略

## 1.先查證男同學所言

男同學已承認犯錯，且願意配合大家進入他房間搜查，所以當場教官便偕同房東以及女同學，一起進入男同學的房內搜查。

## 專家建議與回饋

## 房東可隨意進入嗎？房客可換鎖嗎？

房東雖是房子所有權人，但在將房子出租後，於租賃期間內，使用權歸屬於承租人，因此，房東不得在未經同意下隨意進出房間，侵犯房客之私領域。同學應告知房東不得隨意進入房內，並可更換房門鎖，以保障自身權益，惟須保留原鎖，日後租約到期應回復原樣交付於房東，而房東當不得拒絕房客更換門鎖或強勢要求保留備份鑰匙。（民法第421條、刑法第306條）

## 擔心退租後，房東假借名目扣下押金，該怎麼辦？

房內設備之修繕本就為房東之責任（民法第423條、429條），不應以任何非房客之責來索取修繕費用，案例中的李生可拒絕支付電視機的修繕費用。但李生擔心，此時房東拿不到修繕費，會不會在退租時藉機扣下押金不返還呢？

押金為擔保租金給付及損害賠償之用，一般而言，押金應於租約期滿，無息全額返還房客，但房東可主張「扣抵」，項目包含：水電、瓦斯、管理費……等等，其中亦包含房屋毀損之修繕費用，但以可歸責房客所致者為限。

當房客租期屆滿，須與房東一同點交返還房屋，有任何損壞須返還事項須明列清楚，所有扣抵支出項目須有單據為證，除非雙方對於扣抵金額達成共識。若仍有爭執或房東不願返還時，則可至當地政府調解委員會，申請調解。

## 參考法條

## 民法第421條（租賃之意義）：

① 稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。

## 民法第423條（租賃物之交付與保持義務）：

出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。

## 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。

## 刑法第306條（侵入住居罪）：

- ① 無故侵入他人住宅、建築物或附連圍繞之土地或船艦者，處一年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。
- ② 無故隱匿其內，或受退去之要求而仍留滯者，亦同。

## 054 2. 檢查女同學物品是否遺失

男同學房內沒有發現任何疑似女同學的物品，因此一行人再轉往女同學的房間內檢查，但是房內過於凌亂，暫時也無發現遺失任何物品。

### 3. 雙方談和解

因暫時無法確認實際損失，故請男同學先立下和解書，以示負責。

## 處理結果

男同學同意立下和解書，並先賠償3,000元，包含女同學因過度驚嚇而去收驚的費用，以及女同學之男友特地從台北趕來幫忙處理的高鐵來回票錢。

男同學並在和解書上寫明，到年底為止，只要女同學有發現任何財物上的損失，他均一力承擔且無怨言。

又，因女同學表示不想再看到該名男同學出現在此棟大樓，所以男同學答應會立即搬走，由於房東有多棟大樓出租，故房東願意讓男同學搬到別棟大樓。

## 心得與建議

在此次事件中，幸房東先知會學校，使本次事件未擴大，同學不致因糊塗犯下的錯誤，而造成後續太多麻煩。本次事件能快速處理完成，是因雙方都想解決問題，男同學勇於承認錯誤，立即賠償及立下和解書，女同學知男同學並無惡意下，願不再追究，才讓本次事件平和收場。當然，也幸好房東願意提供其它住所給男同學立刻搬遷，此次事件方能圓滿解決。

## 專家建議與回饋

未經同意，逕行進入他人居所，恐涉刑法第306條「侵入住宅」罪嫌及民法第195條第1項侵害自由之損害賠償責任。男同學在未經同意之下，侵入了他人的住所，已觸犯了刑事上的罪責，女同學是可報警處理的。

幸平日教官在處理租屋事務上，即累積了相當豐富的經驗及人脈，素來與校外房東關係良好，頗得房東的信任，因此，房東才會在第一時間先前來找教官處理，而非報警，讓此一事件單純化不致擴大成為麻煩的糾紛。由此可見，在做學生賃居服務上，實須長期的經營，才能達到效果。

## 參考法條

### 刑法第306條（侵入住居罪）：

- ① 無故侵入他人住宅、建築物或附連圍繞之土地或船艦者，處一年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。
- ② 無故隱匿其內，或受退去之要求而仍留滯者，亦同。

### 民法第195條（侵害身體、健康等非財產法益之損害賠償）：

- ① 不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。其名譽被侵害者，並得請求回復名譽之適當處分。

## 房東裝針孔，侵犯人隱私？

法律系男同學向學校反映，懷疑他的房東裝了針孔監視器，覺得隱私遭侵犯，想請學校協助查看。學校教官前往察看，卻反遭房東投訴，原來房東裝設針孔位置並非學生房間，而是在洗衣間，因近期所提供之投幣式洗衣機常故障，疑遭人不當使用，所以裝設針孔，希望查出是何人所為。

房東調閱影帶告知教官，該生每次洗衣服時，都會用膠帶貼住硬幣，不真正投入，等洗完後再將硬幣取出，因此造成了洗衣機故障，此事已一連發生多次，現已查出是誰，要教官幫忙處理並要學生負責。

### 學校處理方式

#### 策略分析

#### 問題分析

##### 以學生而言

這起糾紛學生由原告變成被告，房東舉證清楚，學生確實有錯，而其本身為又為法律系學生，擔心此事會對其日後就業有所影響。

##### 以房東而言

本案房東，長期將房舍出租給本校學生，平時對於學生照顧有加，觀其態度似無深究之意。

##### 以家長而言

通知學生家長，該生在校外遭房東投訴，家長知其後果嚴重性，願出面處理，並委請教官於處理期間多做協調，希能大事化小。

#### 處理策略

1. 本案誰是誰非已很清楚，應朝向爭取和解為目標，勿讓學生因此次事件留下污點，造成日後個人生涯發展上的困擾。
2. 明白告知學生及學生家長，所發生問題之嚴重性，請家長協助教導學生在外言行，並請同至房東處協調處理及道歉。
3. 向房東協調，勿採取法律途徑，請房東開出和解條件。

### 處理結果

房東同意不提告該名同學，但要賠償裝設監視器的費用12,000元，以及洗衣機三次維修費用1,800元，共計13,800元。

同學依和解決議賠償，房東將監視拆除，交由同學帶回，並訓誡同學不可學法犯法，當自珍前途。

### 心得與建議

當協助學生處理糾紛時，須先釐清事情真相，投訴者未必是無錯的一方。而介入協調時，立場不要偏頗，對於學生有錯，也需直言告知，在任何事件的處理的過程中，對學生都是學習的機會。

此次的事件，幸能得到房東體諒，才不致將事件擴大至難以收拾，主要也是學生誠意認錯、家長願意配合處理，房東不滿情緒得以撫平，才能完滿收場。因此可知糾紛處理，大多是靠溝通協調，互相退讓才能有最後結果，若要事事論法，本案即無法和諧收場，可能造成更多的傷害。

### 專家建議與回饋

#### 學生所涉之法律責任？

同學不當使用房東所提供的設備，因而造成房東的損失，除有可能構成刑法第354條之毀損罪外，其行為亦已構成民法第184條之侵權行為，而依民法第197條第2項規定，同學必須賠償房東所受損害，並返還其不當之得利。

#### 對後續就業有何影響？

由於該生是法律系學生，依律師法第4條第1項，同學所做的行為若經判決確定，有可能會喪失執業律師的資格，甚至也不能參加國家考試成為法律相關人員，因此對於一位就讀法律系畢業的學生而言，這無疑是斷送他的前途。

### 參考法條

#### 民法第184條（獨立侵權行為之責任）：

- 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。
- ② 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。

#### 民法第197條（損害賠償請求權之消滅時效與不當得利之返還）：

- ② 損害賠償之義務人，因侵權行為受利益，致被害人受損害者，於前項時效完成後，仍應依關於不當得利之規定，返還其所受之利益於被害人。