

參考法條

民法第425條（買賣不破租賃）：

- ① 租賃物所有權讓與之效力出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。
- ② 前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。

刑法第339條（普通詐欺罪）：

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。

民法第567條（居間人據實報告及妥為媒介義務）：

- ① 居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。
- ② 以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。

不動產經紀條例第29條（經紀業與經紀人員應負之賠償責任）：

- ① 因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。
- ② 經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。
- ③ 前二項受害人向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代為賠償時，視為已向基金管理委員會申請調處，基金管理委員會應即進行調處。

返還原狀問題

床墊睡壞了，不賠不還押金

王同學因課程安排到台北實習，與同學共3人合租一層公寓，契約自98年7月1日起至99年6月30日止，每月租金15,000元，押金30,000元，租約期滿同學依約清點財產遷出，房東說：床墊髒了而且彈簧壞掉，要買新的賠，否則不退押金，未處理完畢仍要計算房屋租金，王同學因實習已結束即將回高雄就學，非常擔心押金無法拿回來。

學校處理方式

策略分析

問題分析

先瞭解契約中修繕責任為何？床墊是新品還是舊品？王同學有無善盡保管人責任？有無在床墊上跳躍追逐或長時間以重物壓在床上等人為破壞或髒污？若為正常使用，其損壞為自然耗損，無須買新品返還房東。

王同學表示床墊是舊品且是正常使用，未破壞也未弄髒，租屋時已是現況。另外，若房客租約到期依約遷出，是否還能強收租金並扣留押金有待商榷。

處理策略

1. 先與王同學釐清事情全貌及在此事件中之責任。
2. 詢問崔媽媽基金會，確定本案雙方在法律上之權利義務關係。
3. 確定學生協商的底限，告知學生權利上之認知：
 - 租屋期滿依約遷出，仍強行收取租金，或不當苛扣押金，於法無據。
 - 若床墊為新品且其損壞為同學之責任，同學應負賠償責任，若為舊品且是自然損壞，則房東有義務維修。
4. 高雄到台北路途遙遠，為減少往返時間與成本，教導王同學如何和房東協商，並提醒同學須將協商結果告知，以便給予後續協助。

處理結果

請王同學和善婉轉的告知房東：

1. 已向學校報告此一事件，並已請教崔媽媽基金會的律師：依民法第432條房客有盡到善良保管人之注意，保管租賃物，床墊原來就是這樣有弄髒，也未故意破壞床墊，不能歸責於房客；而依民法第429條租賃物之修繕為房東之責任，當物品正常使用，因使用年限而自然損壞，歸責於房客亦沒道理。
2. 願意協助貼補床墊清潔費用。

3. 租屋期滿依約遷出，仍強行收取租金，或不當苛扣押金，於法無據。

4. 若再不歸還押金，只好依法律程序以存證信函正式通知歸還。

雙方達成協議，王同學支付1,000元清潔費貼補，房東退還押金29,000元。糾紛順利調解圓滿落幕。

心得與建議

1. 遇任何租屋糾紛立即報告尋求協助。
2. 心平氣和妥善處理糾紛，較能達成預期目標。
3. 仔細傾聽學生敘述，記錄並提問釐清細節，以瞭解全般狀況釐清學生責任。
4. 與學生討論，擬訂解決策略與預期目標。
5. 簽約前應檢查租賃物與相關財產現況，並照相備用。
6. 告訴房東會善盡保管人責任，在合約中爭取租約期滿以現況返還。

參考法條

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。

民法第432條（承租人之保管義務）

- ① 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。
- ② 承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

心得與建議

處理租屋糾紛多年，有時在面對到房東或學生態度時，即可知事情的難易度。本案房東乃是因同學不負責任的態度而生氣，並非真要跟學生周旋到底，只要同學願意出面解決，房東當不致太為難同學。並且，房東要求同學支付的金額，是屬合理範圍，現場調解的老師與教官，也知是學生應負的責任，只要是權責畫分清楚，雙方態度並無對立的劍拔弩張，調解應不致難以進行。

但學生一再表態無錢可付，若執意要學生全數負擔，將會導致本次調解的破局；為不致使各方人馬徒勞往返，讓此事件能儘速落幕，房東願退一步認賠承擔一半金額，老師、教官再自掏腰包再協助部份，才能使事件得以解決。

所以，在本次的調解，因房東有退讓的善意，才促使師長願掏腰包為女同學解圍，或許這樣的方式並非是解決事件最好的方式，但在無計可施之下，確也不失為終止糾紛的快速方法。

專家建議與回饋

一定要返還原狀嗎？

房客在承租房屋後，如有裝潢之必要，最好是能事先告知房東徵求同意，根據民法四百三十一條第二項「有益費用之償還及工作物之取回」原則，承租人在租約期滿交回房屋時，必須將房屋返還原狀。然而在此案例中，女同學因個人喜好，且在未告知房東的情況下，將牆壁改漆成綠色，但在返還房屋時，卻未將其回復原狀，依民法精神而言，她已構成違約事實，房東是能向其索取賠償的。

未返還原狀，賠償多少才合理？

由於房東與女同學在一開始簽契約時，未特別訂立返還原狀之賠償，因此賠償金額得依兩人共同協調而定。今次，房東體諒同學無足夠經濟能力，僅向同學收取重新油漆費用之1/2，並未全額收取或增加額外費用做為賠償，實屬合理。

參考法條

民法第431條（有益費用之償還及工作物之取回）

②承租人就租賃物所增設之工作物，得取回之。但應回復租賃物之原狀。

案例28

綠色奇蹟？

某位哲學系女同學，自大一入學起，便賃居在某地，四年內每個月都按時繳房租，與房東租賃關係良好，房東也一直認為該同學相當乖巧，所以從未去看過房客居住狀況。誰知同學畢業搬離後，房東才發現整間房子都被漆成綠色，由於無法聯絡上該名女同學，所以到學校找教官尋求協助。

學校處理方式

策略分析

問題分析

就學生而言

女同學承租期間，固定付租，又從未麻煩房東處理任何事情，故房東非常信任女同學。租期屆滿後，房東並未親自點交，就將押金全數返還給同學，發現房間被漆成綠色，又聯絡不上學生，氣極來找學校協助。

和學生聯絡上時，學生表示，是因為覺得綠色比較環保，所以才將牆壁漆成綠色，不知是必須返還原狀的。又，學生剛畢業尚未找到工作，無經濟能力，無法支付返還的費用。

就家長而言

學生家長方面表示，該名同學相當叛逆，所以她在外的行為，家長一概不負任何責任。

處理策略

評估此同學經濟能力支付費用確有困難，而家長又表態不願處理自己子女的問題，房東又堅持要同學負責，所以就算是無解，也必須找同學一起面對。

因同學已畢業，擔心後續聯絡會出現問題，因此為能儘速將此案結束，先請房東列出須同學承擔返還的部份：

1. 確定返還部份只有油漆粉刷。
2. 請房東找油漆工前來估價，估價之金額再由雙方討論如何負擔。
3. 由於家長不願出面，故找該同學之導師及系所教官前來協助處理。

處理結果

房東經估價後須支付4,000元，女同學表示沒能力負擔，房東表示願意和女同學一人各負責一半2,000元，但女同學仍表示沒錢，學生導師願出1,000元替女學生承擔，但女同學還是表示負擔不起，最後系所教官表示願出500元，女學生只需負擔500元，事件終於得到完滿解決。