

## 案例29

## 租約期滿，房東不來點交房屋也不退押金，甚至避不見面，該怎麼辦？

吳生及蔡生等兩人與房東簽訂租賃契約，租約於98年1月10日到期，經吳生、蔡生屢次以電話向房東聯絡，告知欲辦理房屋點交及拿回押金14,000元，房東都避而不見，兩人遂於98年4月11日向系輔導教官反映。

# 校方人員 陪同訴訟過程

### 學校處理方式

#### 策略分析

#### 問題分析

吳生及蔡生等兩人向教官表示，兩人自98年1月10日起至3月30日止，已多次以電話與房東聯絡，房東先是以不同的理由藉故拖延，爾後便更換電話號碼，使吳生及蔡生無法與其聯絡。經吳生及蔡生等兩人私下詢問其他房東，得知房東疑似已將房屋售予他人，因此才找教官協助處理。教官檢視租約內容時，發現房東僅填寫姓名、身份證字號，其餘資料均未填寫，且無任何聯絡電話，因欠缺房東正確戶籍地址、聯絡電話，所以無法申請鄉鎮市公所調解委員會安排調解，僅能向法院提出民事訴訟，爭取個人權益。

#### 處理策略

##### 檢視合約及訪查承租地

98年4月11日經教官檢視合約內容後，協同學訪查詢問同棟房東，確認該房東已將房屋轉售他人，因租約內容中僅有房東姓名、身份證字號，所以，無法寄發存證信函或申請鄉鎮市公所調解委員會安排調解。

##### 房東無法聯絡時，可採取的步驟

教官教吳生及蔡生以不同的時間，使用手機發送簡訊通知房東限期辦理房屋點交並返還押金，否則將採取法律行動，至98年5月11日吳生、蔡生尚未接獲房東善意之回應，教官告知欲確保個人權益，僅可至法院提出民事訴訟（以小額訴訟方式處理）。

##### 通知家長並陪同訴訟

5月14日教官帶吳生、蔡生至新竹地方法院，詢問並填寫小額訴訟書狀，同時將所需準備資料、訴訟程序、可能結果及注意事項告知吳生及蔡生，另將學校處理的情形，以電話告知吳生、蔡生之家長，家長經考量後決定至法院遞狀，5月25日新竹地方法院竹北簡易庭來函通知，預定6月24日下午2點50分，至竹北簡易庭

090 民事法庭調解。另要求原告（吳生、蔡生）於收到公函後5日內，持公函向戶政機關申請被告史先生戶籍謄本，繳至竹北簡易庭，教官帶吳生、蔡生至竹北戶政事務所申請史先生戶籍謄本，並立即繳至竹北簡易庭，6月24日教官帶吳生、蔡生至竹北簡易庭民事法庭，開庭前教官再次叮嚀應注意事項，包括訴訟程序、表達方式及主張要求之提出時機。

## 處理結果

法官判決史先生應於98年9月10日前，歸還吳生、蔡生押金共計14,000元，教官告知吳生、蔡生，若接獲史先生還款通知，切記應通知教官，由教官陪同約在學校軍訓室或警察局等公開場合點交，避免到非公開場所見面發生危險。

史先生至98年9月10日尚未歸還14,000元押金，吳生、蔡生以電話聯絡史先生，史先生回覆目前沒有錢，須等到10月10日才能歸還14,000元押金。吳生、蔡生同意史先生請求，但請其不要再毀諾，若再毀諾，不排除送交法院強制執行。吳生、蔡生於10月15日晚上7點半至軍訓室，請教官協助向史先生索討押金，教官立即打電話聯絡史先生，史先生表示當下可立即歸還，雙方約在校門口見面，史先生將押金14,000元歸還吳生、蔡生。

教官將學校處理的詳情，以電話告知吳生、蔡生之家長。

## 心得與建議

吳生、蔡生兩人平日都在校外工讀，對於房東惡意拒還14,000元押金，已對兩人生活造成影響，再加上二人均為未有社會經驗的學生，面對房東避不見面一事，根本不知該如何解決。

教官瞭解事件詳情後，認為此事件與一般賃居糾紛不同，其中牽涉許多相關法律專業知識，因此教官除參考「崔媽媽基金會」相關賃居糾紛案例外，另尋求法院免費之法律諮詢，使得吳生、蔡生兩人能透過法院的判決，順利取回14,000元押金。

處理過程中學生能感受到教官的用心，結果也令學生、家長滿意，而教官也從中學習到不少有關處理賃居糾紛的法律知識，並創造出學校、學生、家長、教官多贏的局面。

## 專家建議與回饋

### 押金返還

租屋時，房東通常會要求房客，繳納兩個月左右的押金(土地法第99條)，而押金的主要是擔保「租金支付」及「損害賠償」之用。因房東可以常因水電、瓦斯等費用未結清或損壞、清潔等狀況，而對房客要求扣下押金，所以很多人常為了退還押金一事，與房東有所爭執。

一般而言而租約到期時，房東應依約歸還押金，但如果房東考量水電單據還沒收到，可扣留部份押金，房客可以請房東向電力公司，申請結算至租期屆滿日的費用，方便房客補繳或房東扣抵押金的計算；或是依照近兩期的水電費、瓦斯費的平均金額，決定扣留多少押金。

至於房客若有回復原狀的義務，包括打孔、牆釘除去後之修補未補等亦可留下部份押金。除此之外，「押金」應該在租期屆滿時，無息全額返還房客。

### 新舊屋主易手 押金如何處理

租屋中房東換人，同學所繳的押金建議可以採取的方式如下：

- 1.由舊房東於買賣過戶時一併交給新房東，並在原租賃契約中註明押金已交新房東，由三方簽名認可。
- 2.舊房東先退還同學押金，在原租賃契約中註明押金已退還，再由同學和新房東另簽押金給付契約。

### 房東避不見面

觀看本案的特點是：同學租約到期時因房屋所有權已移轉他人，故同學應向新的所有權人完成點交，向舊的房東要回押金。而新房東未表示意見可視為點交完成。

舊房東若未依約退還押金，同學可以採取的方法有協調、催告、調解及訴訟等。但本案教官檢視租約內容時，卻發現房東僅填寫姓名、身份證字號，其餘資料均未留下，因無法聯絡，而喪失協調、催告及調解的機會，幸還留有身份證字號，還能選擇訴諸法律一途，否則只能徒呼負負了。

因此提醒同學們，簽約前除應注意看清楚全部的條文，必需等待所有的疑慮解除後再行簽約，並特別注意房東填寫的資料是否正確及完整，以免遇到類似的狀況，到時求償無門，切記「事前多一分留意，事後省一堆麻煩」。

前述狀況中，房東未依約歸還押金且拖延的期間太長，押金產生的利息及訴訟所花的費用亦可考慮一併向房東求償。

## 參考法條

### 土地法第99條（擔保金數額之限制）

- ① 前條擔保之金額，不得超過二個月房屋租金之總額。
- ② 已交付之擔保金，超過前項限度者，承租人得以超過之部分抵付房租。

### 民法第425條（買賣不破租賃原則）

- ① 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。

## 心得與建議

此次事件，雖然可證明並非同學所造成，但由於房東態度十分強硬，所以如何說服房東便成為解決問題的首要關鍵，而既然同學尋求教官協助，自然就該傾盡全力幫忙。不完全給付的觀念並非人人都有，所以才使房東有機會向同學追討賠償，因此在開始看屋時，務必要確認清楚房屋狀況；再來就是，既然已和仲介點交，法律上責任也就移轉給仲介了，房東自無權再來向同學追討任何賠償了。

## 專家建議與回饋

民法第227條即是說「不完全給付」，其簡單來說，就是不符合債之本旨，舉例來說，甲借100元與乙，乙還款時只還了90元，此即為不完全給付。以實務的經驗來講，租賃房屋較少以「不完全給付」來主張權利，以本案來說，似可不以此主張權利，除非房客在承租當時就證明知道出租人是「不完全給付」（壁癌已經存在），否則會建議只要能提出壁癌的情況不能歸責於同學（例如壁癌之發生絕非一朝一夕，可請專業人士協助判斷）即可。

因此，本案應可回歸到以返還原狀的概念來看，在未約定時，若非房客的過失造成的毀損，除應提早告知房東，盡善良管理人之義務外，在返還時則以現狀返還即可。房東若認為此項物件毀損是由房客造成，則必須負舉證責任；若有約定如何返還原狀，則依約定，但房東也應負舉證責任，證明約定事項。故二者返還原狀，舉證責任都在房東，房東當不可隨口說要房客負責就要房客負全部的責任。

在此還是要提醒同學要注意善良管理人的責任，當同學一發現壁癌出現之際，就應在第一時間通知房東，讓房東出面處理（民法第429、430條），否則承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，是要負損害賠償責任。所以，祈禱它趕快消失是無法解決事情，也希望同學能記取此次的經驗。

## 參考法條

### 民法第227條（不完全給付之處置）

- ① 因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。
- ② 因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。

### 民法第432條（承租人保管義務）

- 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。

### 案例30

## 祈禱～壁癌，癌不出來吧！

有三名物理系的同學，收到法院的開庭通知，因不知如何處理，故找學校教官尋求協助。學校教官深入了解情況，發現同學剛搬離賃居地，已跟仲介做好點交，但現在房東以房屋出現壁癌，及浴室把手壞掉為由，要向學生索償68,000元（包含28,000的車馬費）。

學校教官轉向詢問法律系老師意見，得知在民法上有一條「不完全給付」，由於壁癌之發生絕非一朝一夕，而三名學生僅在該地承租一年，因此有可能是房東當初便刻意隱瞞壁癌事實；在確定學生之權益後，教官便找庭長商討此事，但庭長以秉持公平、公正、公開之原則，要教官向學生取得正式委託書，才能在庭上發言協助學生。

## 學校處理方式

### 策略分析

#### 問題分析

##### 以學生而言

關於壁癌的情況，學生也是感到十分困擾，在壁癌出現之際，就經常祈禱它趕快消失，但由於從未碰到此情況，因此也疏忽了要立即向房東反映，而在點交時，仲介也未提出此點問題，導致搬走後，房東能以此為由索償。

##### 以房東而言

壁癌與浴室把手損壞既為事實，不管是否是同學所造成，既然同學搬走後有這樣的情形出現，就該負起賠償責任；再加上房東住在台北，為了索償訴訟，必須特地搭高鐵來回，因此希望也能得到車馬費。

### 處理策略

1. 房東態度十分強硬，不斷堅持要同學賠償40,000元修繕費，及28,000元的高鐵來回車馬費。
2. 由於其中一位同學的父親是中科院博士，所以他也一同出庭，並以水位線證明壁癌並非由同學短時間所能造成的，而浴室把手之損壞，應為年久之自然耗損而非人為損壞。
3. 教官也不斷向房東動之以情，希望他能設身處地站在同學立場想想，體諒同學又要念書又要考試，無法應付長時間的訴訟，盡可能大事化小，別讓彼此都困擾。

### 處理結果

房東同意降低索償費用，每位同學賠償2,000元，他便不再做後續追究。