

【實務案例分享】

東吳大學、文化大學、台北科技大學、東海大學、校外學舍糾紛

東吳大學租屋糾紛實例——

陪同學生訴訟

東吳大學住宿組 曾國強組長

一、案例說明：

89年9月間本校學生住宿組接獲學生投訴，敘述他們與房東解約，房東卻要沒收押金6萬元的租屋糾紛。

★ 案由 CASES

本校3位學生於89年7月初，在台北市北投區看中一層全新裝潢，並鋪設全新櫟木地板的房子，非常滿意，遂與房東簽約，並預付了暑假2個月租金（4萬元）及3個月（6萬元）的押金，同學亦先將物品搬入後，即返回南部。但經過一個暑假，開學前，同學從南部回到租屋處，打開房門赫然發現地板因為樓上漏水、長期浸泡在水中而爛掉，連同學尚來不及拆封的物品亦一起遭殃，因此趕緊回報出租人。房東前來察看非常的生氣與不諒解，認為同學們未盡到民法432、437中善良管理人之應注意與通知之職責，造成他巨大損失，因此要求同學必須回復地板原狀，否則沒收全額押金，而同學則認為這段時間他們確實不在台北，並非故意不通知，無法接受房東主張。

二、學校處理程序

第一階段 | 接獲投訴，與房東聯繫

住宿組接獲上述情況後，即積極居中進行調處，除聽取三位同學意見外，並與房東取得聯繫，

蒐集房東的看法，希望能找到雙方可接受的協調點，但因房東一直堅持同學未盡到善良管理人之責任，不願接受本校的任何調處建議，仍主張學生必須修復地板，否則全數沒收租金。

第二階段：溝通失敗，陪同學生進入訴訟

由於房東十分堅持自己的見解，因此在住宿組與同學商議後，決定循法律途徑討回押金，住宿組於是陪同學從書寫存證信函、詢問校內法律服務社及法律系師長相關法規與此案件的勝算如何、調解委員會協調與遞狀簡易法庭，出庭備詢等程序。

最後階段 | 判決確定，房東返還押金

最後法官係以學生的通聯紀錄、具體在南部的證明與來不及拆封的物品亦遭破壞等事實，認定同學當時確實不在台北、也不知情，並非怠於通知，故判決房東應返還同學6萬元押金，全案至此審結。

三、感想

本案在90.6.15判決確定，近兩年的處理過程中，住宿組一直給予同學支持與鼓勵，並與同學及家長培養出互信共識與情感，陪伴他們走完全程。透過這個案例，也讓住宿組同仁瞭解到存證信函書寫技巧、法律服務社諮詢的情形、調解委員會的申請與調處、簡易法庭的遞狀與開庭情形等，由於這些對住宿組而言也都是全新的事務，過程中也遭遇很多的困難與烏龍，例如：存證信函書寫用詞的拿捏、利用下課時間尋找法律系老師詢問法規解釋、及調解委員會協調地點投錯，應為戶籍地的汐止，卻誤投至租屋處的北投；簡易法庭受理地點應為士林卻遞狀到內湖等情形，但最後也都能一一克服，得以從中學學習到相當寶貴的實務經驗。

四、結語

學生住宿組在處理租屋糾紛一直秉持著讓當事學生一起共同處理原則，並給予支持與關懷，學校畢竟是教育場域，如果是學生不對，則必須給予機會教育，甚至向房東道歉，但若是學生權益受損，則學校必定為其爭取應有權益，藉由學生的親自參與，也可讓其在處理過程中得到學習與成長。

學生的本分係在用功讀書，一旦有租屋糾紛發生，將讓其無法安心就學，影響甚鉅，學生事務人員在處理租屋糾紛時，應讓學生感受到學校的支持力量，一起與學生共同面對，陪同處理，讓學生在就學期間的住宿生活，能真正達到「安住居！樂學業！」目標。