

東海大學租屋糾紛實例——

終止租約，房東拒絕返還租金及租押金

前東海大學生輔組 陳長宏組長（現中洲大學主任教官）



張XX為本校某系大一升大二學生，五月初於東海別墅（東園巷1弄xx號）學生校外住宿區租屋，並於五月底完成租約及付清租押金、一學期租金及其他相關費用等。惟張生於八月轉學考試放榜之後，決定轉學到離家較近的南部某校就讀，遂於96年08月14日，向房東提出終止租約及退還租金與保證金之要求（張生於完成租屋後，因屬暑假期間，事實上並未進入居住），但為房東拒絕。房東指出，雙方租約已訂定，也已經過一段時間，退租並非其責任，因此本學期租金不能退還；另張生已違反租約，所以租押金等亦不退還。

張生要求房東退還租金及租押金無效後，遂求助學校協助處理。

一、學校處理程序

第一階段 | 分析本件案例之法律關係及責任

1. 本案為房客要求提前終止租約之問題，契約屬有租賃契約之行為。因此，其契約之終止，應受法律規範。
2. 張生終止租賃契約之理由，乃因為其考上他校就讀，並非在法條所列「僅房客得終止」之條件；依法房東有要求違約賠償之權利。
3. 就本案所訂定契約，雙方明訂每月租金為4,000元；因此，依法房東可保留房客提出停止租約前之租金（房客雖實質上並未進住該房屋，但並不影響租約所產生之效力）；但對於終止租約提出後之租金，應該返還承租人。
4. 對於其他費用，如預繳水費、電費及網路費等，實質上，承租人並未使用該設備，所以也應全部返還。
5. 張生「終止租約」理由，其行為並非蓄意，房東或可依法拒絕返還其租押金（轉為違約金）及已使用部份費用，但對於未使用部分，房東應全部返還。
6. 張生因轉往他校就讀，對所租用場所，事實上已不可能再使用；若強要學生留下實屬強人所難，而依約之賠償條件扣下應付之違約金，房東則不該再要學生依約履行。

第二階段 | 評估房東對市場、學校的需求度，做為協調的重點

1. 本校接獲學生求助後，即由學生校外服務中心負責人前往了解案情，取得租約資料，以利未來溝通協助。
2. 租屋糾紛問題之處理，最佳方法，就是雙方直接溝通協調，無法達成共識，則再行選擇調解或進行簡易訴訟程序來處理。
3. 因此，首先由本校服務人員李先生協助處理，李先生先在取得張生家長的同意後，即前往與房東溝通；但房東態度強硬，拒絕返還上述合理應該返還款項。
4. 在初步溝通無效後，李先生返校與生活輔導組陳組長討論，結論認為學校應採取較強硬態度與房東力爭。因此，決定若該房東不願接受溝通協調，學校採取下列步驟，以維護學生權益。
 - (1) 停止邀請該房東參加學校所舉辦之房東座談會、租屋博覽會等相關活動。
 - (2) 拒絕其參加學校辦理之網路研習活動，及登載其房屋租屋訊息。
 - (3) 將本事件事實公開登載於網路，以告知同學。

最後階段：共謀解決方式，替房東解套

經李先生再次前往溝通，校方願優先替其協助該屋出租之後，房東同意終止租約，扣除七月份及八月份一半房屋租金外，其餘款項全數返還，事件圓滿落幕。

二、感想：

1. 因有了學校，房東才能擁有租屋市場，而也因房東提供房屋，學校才能解決宿舍不足的問題；因此，兩者間乃是互助與合作的關係，若兩者能建立良好關係與聯繫管道，將有助於協助學生租屋問題的處理。
2. 對於學生校外租屋賃居之相關法令，學校應加強及經常宣導，以提升學生對相關契約權利、義務的認知，以期減少租屋糾紛困擾，及維護學生權益。
3. 學生租屋糾紛，涉及的金額通常不大，若採取法律訴訟，時間緩不濟急，且經常勞師動眾，浪費精神；因此，學校與房東若有建立良好之關係，將有助糾紛的迅速處理。
4. 對於損害學生權益的房東，學校應適當使用籌碼與壓力，以提升房東對學生權益的重視；如此對學生權益的保障，也比較有事半功倍的效果。