

東海大學租屋糾紛實例——「校外學舍」糾紛

台糖公營學苑vs.東海大學學生租屋糾紛

崔媽媽基金會編輯室整理

★ 案由 CASES

4月21日台糖以張貼公告的方式，告知住宿於內的學生，自契約期滿（94/6/30）即不再與同學續租，台糖將收回“另作他用”。

經學生事後查證，台糖另作他用實為轉租給中科茂德，學生即反應：雙方簽署的租賃契約書中，清楚明載明乙方（承租人）有「優先承租權」，為何台糖未經詢問學生是否續租的情形下，即先與中科廠商達成決定，才告知同學？

在台糖無善意回應下，開始發動連署及尋求學校幫助。

處理過程

第一階段 | 校方寄發存證信函

學校：5月3日，寄發存證信函給台糖，要求台糖處理此事並賠償學生搬遷費用。

台糖：回應其行為並未違約，因其簽定為定期契約，期限到了契約自動終止。

第二階段 | 尋求外部資源

學校：尋求崔媽媽基金會協助，並接受崔媽媽基金會義務律師建議，一方面至台中市消保官處陳述案情，一方面由學校行文至台糖主管機關——經濟部，呈請經濟部出面協商處理。

學生：至消基會投訴。

第三階段 | 協商開始

台糖：告知學校已針對賠償一事呈報上層，向董事長報請核准。並邀請學校及學生5月12日開協調會。

消基會：接受學生投訴，邀請台糖、校方、學生於5月13日開協調會。

學校：5月12日先與台糖協調，若無法達成共識則雙方將於5月13日至消基會展開第二次協調會。

5月12日，台糖與東海第一次協調無結果。

5月13日，台糖、東海雙方至台中消基會展開再次協商，仍無共識，談判破裂。

消基會再邀協調時間，訂於5月23日。

第四階段 | 協商完成

5月23日協調會：

出席者：台中市消保官、消基會主委及律師、崔媽媽基金會租屋部主任、東海大學生輔組長及教官、學生代表及學生家長、台糖副執行長、台糖學苑管理負責人及法務、經濟部台糖科科长、經濟部企業管理師、茂德科技、中國時報、聯合報、蘋果日報

經消保官裁示：

- 1.台糖公告中的「另有他用」確有爭議，對於優先承租權一事台糖也確屬理虧。
- 2.按土地法規定，優先承購權（承租權）中有一案例，土地被拍賣出去，對於有優先承購權的人要先行告知，若對方拒絕不買才能將土地賣與新買主。
- 3.同理，見台糖與學生間的契約，台糖也應先行告知學生，學生若不續租才能將房屋轉租給他人。

協調結果

- 1.請台糖於10日內，在6月2日以前將結果呈報經濟部及消基會。
- 2.後續結果，視台糖的結論，再來討論是否再開協調庭。
- 3.請東海同學開始確認住戶人數及賠償金額。

最後階段 | 台糖同意賠償

- 1.台糖於5月31日與東海協商，做賠償金額的最後確認，雙方同意以賠償學生一個月租金金額，作為搬遷費用。
- 2.6月17日台糖發送公文，確定賠償金額為一個月租金
- 3.台糖同意續租10間套房給願續住同學，續住同學租賃條件須比照茂德。
- 4.畢業生若有延畢或續上研究所者或於台中就業者，尊重學校認定，比照酌給搬遷補助費。
- 5.目前東海大學已整理學生名冊135人，願續住者7人。
- 6.6月28日台糖、東海再簽定協調同意書，本次事件終告落幕。



崔媽媽的叮嚀

租賃糾紛的發生原因，通常是租約當事人雙方或一方不瞭解自己在法律上的權利和義務，或因溝通不良而誤為違約，或一方基於利益考量任意違約。在東海大學同學與台糖公司的租賃爭議事件，事件能圓滿達成協議，我們回想及歸納整個「爭議-協商-和解」過程，東海大學積極尋求外部資源（包括：崔媽媽基金會、消基會、消保官等）的參與及協助，崔媽媽基金會提供本爭議的法律見解及處理建議，東海大學輔導單位同仁耐心及積極的態度，都是本件爭議順利解決的關鍵。

因此，以我們的經驗來說，租賃爭議發生時，應先掌握案例全部的事實及證據，及明瞭雙方在法律上的權利及義務（到底是誰對、誰錯？）。輔導單位處理租賃爭議時，亦應瞭解有何解決爭議之途徑（程序）？有哪些資源可以妥善運用？儘量避免當事人間情緒性爭執，按部就班，再謀定而後動，通常比較容易期待有圓滿的結果。

【「東海大學學生租賃爭議」法律意見書】

崔媽媽基金會義務律師 李明洲律師

Q、出租人台糖公司公告通知承租人（東海大學同學）不再續租，不再續租之理由雖載明「另作他用」，但實為出租給中科之廠商。依雙方租賃契約所定之「優先承租權」，法律上如何解釋？學生如何主張自己之權益？

一、「優先承租權」之含意及法律性質：

（一）含意：

依最高法院民事判例意旨，所謂「優先承租權」，乃指約定標的物（即本案例之「房屋」）出租時，權利人（即承租人）有依同樣條件優先承租之權而言（所謂「同樣條件」，則係出租人與第三人訂立租約時之條件，租金為租賃契約之重要條件）。（最高法院56年台上字第672號民事判例參照）

（二）法律性質：

租賃契約附有如「出租人有繼續將房屋出租者，承租人有『優先承租權』」者，即為附有以

「出租人將該房屋繼續出租，承租人即有優先承租權」之停止條件之法律行為。（最高法院46年台上字第227號民事判例參照）

二、出租人（台糖公司）違反租賃契約所定之「優先承租權」，承租人（即學生）如何主張權益：

（一）法律規定：

按「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。」民法第226條第1項，定有明文。且按「附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力。」「附條件之法律行為當事人，於條件成否未定前，若有損害相對人因條件成就所應得利益之行為者，負賠償損害之責任。」「因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就。」民法第99條第1項、第101條第1項，定有明文。

（二）最高法院判決之見解：

復按「因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為，阻其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明文。依當事人一方之意思而決定其成就與否之條件，倘依契約或通常情形，當事人應為一定之行為使其條件成就，乃為圖免因條件成就而受不利益，任意不為該行為，即係以不正當消極行為阻其條件之成就，依上開規定，應視為條件業已成就。」「因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明文。所謂以不正當行為阻其條件之成就，不僅指作為，即不作為亦包括在內。」最高法院86年台上字第2280號、86年台上字第22號民事判決，著有明文。

（三）承租人在本件爭議之法律上權益：

1. 承租人得主張優先承租權，出面請求優先承租：

承租人得依民法101條第1項之規定，主張依租賃契約出租人應為一定之行為（通知優先承租人之續租事宜）使其條件成就；但因其為圖免因條件成就而受不利益，任意不為該行為，即係以不正當消極行為阻其條件之成就；依上開規定，應視為條件業已成就。簡言之，即該租約，係附有「出租人將該房屋繼續出租時，承租人即有優先承租權」之停止條件之法律行為，其條件已成就；承租人得主張優先承租之停止條件已生效力，承租人得出面請求優先承租。

2. 承租人得請求損害賠償：

（1）台糖公司公告通知承租人（同學）不再續租，不再續租之理由雖載明「另作他用」，但實

為出租給中科之廠商，並非「收回自用」（依土地法第100條第1款規定，出租人應受雙方租賃契約明訂之「優先承租權」之限制，不得收回房屋）。依雙方之租賃契約，承租人既有「優先續租權」，出租人應負有將此條件通知優先承租權人之義務。惟出租人台糖公司於未先通知同學（承租人）相關繼續承租條件之情況下，即先行通知不續租，已明顯違反「優先續租權」之約定。依民法第100條之規定，應認「出租人」有「於條件成否未定前，有損害相對人（即承租人）因條件成就所應得利益之行為」，出租人應負賠償損害之責任。

（2）承租人似得依民法226條第1項規定，因可歸責於債務人（出租人）之事由（即出租人違反「優先續租權」之約定）致給付不能（承租人無法繼續使用收益）者，債權人（承租人）得請求損害賠償。（至於，承租人究受有如何之「損害」，應由承租人舉證以明之）

【參考資料】

1. 「按所謂優先承租權，乃指約定標的物出租時，權利人有依同樣條件優先承租之權而言，所謂同樣條件，則係與第三人訂立租約時之條件，租金為租賃契約之重要條件，出租人固有將此條件通知優先承租權人之義務，如優先承租權人未表示依此條件承租時，出租人尚不負與優先承租權人訂立租約之義務，雙方間之租賃關係，尤無從認已合法成立。本件上訴人究竟已否將出租系爭房屋之同樣條件通知被上訴人，被上訴人對此同樣條件究竟已否于期間內表示同意，原審就此竟置不問，徒憑上開理由認定兩造間之租賃關係業已成立，上訴人對於被上訴人不能為返還系爭房屋之請求，其認事用法，均不無違誤。」（最高法院56年台上字第672號民事判例）

2. 「然查原租賃契約第3條所定之1年期限，其下端並有期滿時，上訴人應將房屋無條件交還被上訴人，決無異議，等語之記載，其為定有期限之租賃，而非如上訴人之抗辯所云極為明顯。至其附載如被上訴人有繼續將上開房屋出租者，上訴人有優先承租權，租金按時價另議一節，則為附有以被上訴人須將該房屋繼續出租，而上訴人始有優先承租權之停止條件之法律行為，此項條件之成就，應由主張之上訴人負舉證之責任。乃上訴人在原審及第一審既未能證明被上訴人有繼續出租系爭房屋之事實，則其條件尚難謂為已經成就，依民法第99條第一項之反面解釋，附此項停止條件之法律行為，並未發生效力，上訴人對於系爭房屋自無優先承租權之可言，業經原判決在理由項下，予以說明，認上訴人之抗辯，為非足採。」（最高法院46年台上字第227號民事判例）