

國立體育大學提供賃居生租屋糾紛案例剖析與處理

資料來源:銘傳大學

現今的房仲市場，租屋糾紛層出不窮，陷阱也不少，一不小心，首先面臨的就是財務上的損失，所以如何保障個人之權益至為重要，本校為考量學生租屋權益之保障，特別邀請素有經驗之專業人員，成立「賃居生糾紛調處委員會」，倘同學若有關於租屋糾紛之問題，請速與學務處生輔組聯絡，本組將安排、協調並協助處理相關租屋糾紛事宜。同時為使同學能儘量避免類似案件發生，有關租屋問題之案例宣導如下，謹供各位同學參考。

案例一：是租金不是訂金

小雯因顧慮到打工晚歸，決定從學校宿舍搬出。搬出宿舍後小雯選擇住在學校旁復興電台附近，付房租時房東滿臉笑容，跟他說可以隨時進住。

某日打完工後，小雯帶著疲憊的身軀，返回住處。因她住在加蓋的頂樓，內有兩間雅房，另一間住了一位五十餘歲、習慣早睡及鎖門的婦人，因此每次都要敲門很久，婦人才起來開門，小雯自己心感歉疚，並覺得生活作息不同，會干擾到對方，因此她決定另外找房子。當找到新房子，告知房東要搬家時，房東說房子是屬於他小姑的，他小姑人很忙，沒空理她，要搬就搬可是『押金不退』。小雯多次要求，答覆還是一樣，而家境清寒，生活費、學費都是校內外打工自己處理的小雯，沒想到一下子 1 萬 2 就被房東坑掉。

她心裡十分難過，但又苦無對策，有人鼓勵她到學校住服組尋找協助，經住服組了解狀況後，與她前往房東處協商，對方態度不佳說法仍是「房東沒空處理，這是訂金，名正言順不退」。當時，住服組出示小雯的收據字條，上面清楚的寫著已收房租 1 萬 2，證明那 1 萬 2 非訂金，住服組留下日夜聯絡電話，請房東務必撥空洽談協商。

事過兩星期，住服組還沒接到任何的回覆，想必房東想抵賴，因此專程到士林區公所調解委員會請求協助處理。該單位通知雙方於某月某日調解，不料信件被退回，房東拒絕收信。數天後房東致電小雯，答應在九月學校開學時歸還款項。最終小雯拿回 1 萬 2。

建議同學處理方式：

- 一、租房子時，應詳細觀察房子週遭的環境，當中包括了房間夜間的情況都應該詳細查看。
- 二、復興電台近期常有機車及腳踏車輪胎被刺破，動機原因暫時不明，至今仍未被破案，儘量避免租住。
- 三、如在校外住宿遇上困難，應與生輔組或校內教官聯絡，尋找協助。

案例二：我的房東是流氓—房東拿刀恐嚇

小安(女生)為了房租便宜，在五分埔附近租屋，所接洽及簽約的房東是位二房東(男生)，開始

住的時候覺得房東好像對她特別關心，對她的男朋友則特別排斥，有時會為了男友到她住宿處而對她大聲斥責，因小安個性也很倔強，而跟房東吵了幾次架，有次又為了男友與房東吵架，房東在盛怒下，回房間拿了西瓜刀，恐嚇小安要殺了她，小安在害怕之下，向轄區的派出所報案，警員大致記錄經過情形，告知小安已完成備案。小安經與爸媽聯絡後，就把東西搬走，並把鑰匙放在房東房間門口後離開。

幾天後，學校各單位接到了一張傳真，將小安的個人資料詳細列出，並抱怨小安不負責任，要學校出面處理。住宿服務組找小安來，發現其說法和房東不同，為了防止房東繼續散佈不實資料及對小安有所不利，先行陪同小安至當初報案派出所查閱報案紀錄，卻發現警員只在值勤紀錄簿上紀錄與房東有糾紛，並未開立報案三聯單，故無法取得報案證明。經與警員溝通時，警員態度敷衍，答非所問，致無法得到任何協助，故轉請大房東出面協調。與大房東協商時，告訴大房東整起件事的嚴重性，如果同學受到傷害，必須走上法律途徑時，大房東也無法置身事外，故大房東態度轉趨積極，主動打電話給二房東，請他回來把事情說清楚並予以解決。經大房東曉以大義，以及在住服組輔導下，二房東與同學懇談後，同意同學搬出，並表示不會再與同學有任何糾纏。

建議同學處理方式：

一、如遇暴力案件必須至警察局先報案，並取得報案三聯單。

二、如與房東有衝突或糾紛時，千萬不要硬碰硬自行處理，請至生輔組或教官室請求協助。

案例三：身分被盜用

數名在校外承租房屋同學，某日接獲房東通知，以『警察查戶口需提供身分證正本』為由，向同學們索取身分證，同學們不疑有他，將正本交付房東，之後房東卻持同學們的身份證到朋友手機店辦理門號(且不只一個門號)，並積欠手機費數千元，事後，房東又要求同學簽下申請門號同意書，同學因害怕房東對其不利，遂簽下同意書。經同學與班上校外租屋聯絡人聊到此事，發現茲事體大，趕緊向學校住服組尋求協助，住服組了解狀況後，趕緊帶同學完成下列程序：

一、至電信公司證明非本人親自前往申請門號。

二、填寫資料被盜用聲明書。

三、辦理門號退租手續。

四、至警局報案並製作筆錄。

建議同學處理方式：

一、切勿將任何有關身份的正本交給房東，以免被盜用。

二、證件採用影印的方式，並註明『僅供作為 xxxxx 使用』。

三、偽造文書屬公訴罪，可請警方協助處理。

四、如在校外住宿遇上困難，應與生輔組或校內教官聯絡，尋找協助。

案例四：雨水毀了我的窩

某日下午突然傾盆大雨，婷婷下了課，拖著疲憊的身子，想趕緊回到租屋處把自己拋到床

上，好好休息一下，開了門進屋，一腳卻踩在水裡，好訝異！燈打開，天啊！屋內的衣物全像在大雨淋過一樣，被子溼了，床墊溼了，衣服溼了，書溼了，電腦...心也溼了，趕緊打電話找房東來，房東看完表示他會處理，第二天...第三天依舊沒有動靜...你急他不急，他建議等天晴，晒被子、墊子.....婷婷無奈的到處借住，等到能回去住已經是兩星期後的事，因為租約未到期，勉強住了一年，找到合適的房子趕緊搬走。搬走時她向房東要回押金，但房東收押金很快樂、很急，退押金就很難，足足找了他一個星期，電話沒人接，後來婷婷想是不是他的手機可以顯碼，因此換電話打，才找到房東，拖了十餘天才拿回押金。

建議同學處理方式：

- 一、租賃頂樓或加蓋房屋，應多加查看注意，考量漏水、地震、火災之危險性。
- 二、由於房屋不良結構造成之房客損失，如婷婷之泡水電腦可向房東求償。
- 三、房東選擇避不見面時，可向學校與教官連絡，請求協助理。

案例五：討厭的跳蚤

丹妮是新生，運氣不好，沒抽到宿舍，就開始找房子，幸好很快找到學校附近房子，木版隔間，租金不貴，雖然條件差一點，卻可以替父親省點錢。春假後，常聽到野貓在附近喵喵叫，不知什麼時候生了窩小貓，常常看到牠咬著小貓移位子，從那時候開始身上好癢，連睡覺都癢，才一兩天，已經咬得全身紅豆斑，細心求證才發現是跳蚤咬的，隨即向房東反應，房東說會買藥水來處理，丹妮表示不住了，但房東說約期未滿，後來找到住服組，經打電話與房東協調，才獲得房東同意，改善後依學生意願處理。

建議同學處理方式：

- 一、租屋環境須慎選，若週遭有野狗、貓或是老鼠出沒時則應三思。
- 二、因租屋環境不良造成房客無法居住時，應請房東改善，或請學校與教官協助理。
- 三、可藉由學校單位與房東聯繫、協調，解決居住問題。

案例六：給我死出來

君君考入銘傳後，就與姊姊(就讀文化)在士林光華戲院附近租房子，他們與兩位社會人士合租一層，除了房租外，水電、瓦斯都是按使用人頭分攤，日子過得辛苦拮据。

同住的洪姊在飯店當服務生，近期洪姊認識一位中年男子，常常在深夜來訪，君君心理非常生氣，連續三個月了，多一個人使用水電瓦斯，可是並沒有負擔費用。某日，那個中年男子又來了，而且占著浴室洗澡，害的君君等很久不能上廁所，越想越氣，於是在他出來時，就衝著他說：「你沒有資格用我們的浴室！」，隨即用力關門，發出抗議的聲響，發洩了自己的憤怒。後來聽到他罵了些髒話，出去了。

約半個小時後，聽到洪姊求他不要惹事，男的帶了朋友，口內夾雜髒話，用力敲門，要君君出來。「給我死出來」等等...。君君那敢出來，一直到兩點多，人才離開，君君嚇死了，一夜不敢闔眼，第二天，導師上課時，發覺一張疲憊驚悚的臉，追問下，趕緊送請教官室處理，教官至租屋

處找洪姊協調，終於解決問題，等學期結束，請君君趕緊換個環境，結束了恐怖的惡夢！

建議同學處理方式：

- 一、與社會人士雜居，生活習慣不同，易肇事端，發生誤會。
- 二、與人相處，儘量避免衝突，不要斤斤計較，洪姊未分擔費用在前，可直接與洪姊協調，避免直接與他人發生衝突。
- 三、住宿環境不佳，應立即轉換環境。
- 四、有問題立即向學校或教官室反映。

案例七：芭樂票

阿香和好友阿霞相約承租一間房子，與房東簽訂契約時，房東要求須預繳一年房租每人54000元，因當時阿霞沒錢預付，阿香心想，既然彼此都答應了，於是先繳了自己的費用。三天後阿霞以家中經濟較不寬裕，父母希望他住在親戚家，可節省一筆額外的開支為由，所以阿霞就臨時抽腿不租了，迫使阿香不得已也退租。

退租後房東一直聲稱沒錢退還，阿香父母還特地北上和房東吵了一趟，房東依然不退錢，事情一拖再拖，直到快過年時，房東表示願意還錢，給了阿香一張兩個月後才能兌現的支票，惟時間一到，原來是張空頭支票。阿香正苦惱不知該如何是好時，突然想起可向學校住宿服務組尋求協助解決，於是整理好租賃契約書、空頭支票、房門鎖匙等相關資料來到住服組，經組長瞭解整個事情經過後，立即撥電話與房東聯繫，但經過幾天數次的連絡，房東始終沒接電話，多次留言也不回，經不斷連絡，房東終於接了電話，但聲稱自己因頭部腫瘤開刀三次，且目前失業中，手頭確實有困難，並請求准予每次分期償還四千元。但又經過幾個月後，仍未見房東履行任何承諾。住服組徵求家長同意到法院提出告訴。

建議同學處理方式：

- 一、與同學合租時最好事先討論好，避免有差異衍生許多後遺。
- 二、房東在退還預繳租金或押金時常會有拖延的情況，建議繳交房租方式最好是按月繳交，最多半年繳交一次，可以不用一次籌太多錢，另一方面若有糾紛時，可以避免損失許多金錢。

結語：

租屋糾紛一直不斷的上演，如果你能深入了解相關的租屋問題與糾紛，許許多多的問題將迎刃而解，至少面對問題時你不會慌張、不知所措，而當問題發生時，請不要忘記學校設有「賃居生糾紛調處委員會」，我們誠摯的為您服務。

有問題請來電：

生健組傅代立先生:03-3283201#1553