

學生租屋案例：房東說保留一間房「偶爾」回來住，沒想到偶爾變「經常」？

問題陳述：

在學校租屋資訊網頁所刊登的租屋資訊中，最搶手的莫過於離學校近、整棟出租（四樓透天獨棟 5 個房間）、設備齊全，租金又含水電，精打細算之下，每人分擔約 5000 元，再加上資料上載明不與房東同住且房屋證件資料齊全，因此王姓女同學便邀請五位女同學一起前往看屋，房東在同學看屋時口頭向同學表示：因四樓設有祖宗牌位希望保留一個房間，家人偶爾會來住便於祭祀，合租的同學在簽約時也爽快答應。雙方順利完成簽約手續（簽約方式以房間為單位個別簽約，其中一間套房為張姓及楊姓同學共同承租），並且在學期結束前完成搬遷，開始校外賃居的新生活。暑假期間因同學返家倒也相安無事，但暑假過後，同學們卻陸續發現下列問題：

- * 房東的姑姑不僅是偶爾來而是經常來住宿，平均統計每月至少超過 15 天以上。
- * 租賃契約採以房間為單位由租賃同學與房東個別簽約，廚房、客廳及浴室等設施為共用使用，且租金含水電費，現姑姑來住是否應繳交水電費？
- * 由於房東持有備份鑰匙，同學上課返回租屋處或出門上學前常發現房東及其家人在家中走動。
- * 暑假期間房東未經同意直接進入張、楊二位同學租賃的房間住宿。未經同意使用同學冰箱內食物並且製造垃圾。
- * 同學亦發現房屋所有權人與簽約人不符，簽約人姓林且為親姐妹關係，簽約時未告知，同學覺得房東未據實以告有欺騙嫌疑。
- * 住宿期間更有轄區警察持搜索令前來租屋處搜索，讓同學感到不安。

此案例由崔媽媽基金會義務律師 陳君漢律師 協助回覆

- * 此案例同學與房東採以房間為單位個別簽約，且房東亦言明偶爾回來居住，也就是說房東僅出租房間予同學，而公共空間如客廳、廚房等，則屬居住人共同使用，而房東已言明偶爾回來居住，雖雙方對「偶爾」認定不一，但房東亦為居住人之一，所以房東有權使用公共空間。
- * 契約中已註明租金內含水電費，每月定額繳予房東，所以不論水電費使用多寡，房東均需負擔及繳交。故房東姑姑居住時所用之水電費，亦由房東負擔及繳交，並無影響同學之權益。
- * 根據最高法院 23 年上字第 2101 號判例「租賃本屬債之關係，於前之租賃繼續有效中另就同一標的與第三人訂立租約者，在法律上並非無效。」也就是說法律未規定，僅房屋所有權人，始得簽約。雖然與同學簽約者為屋主的姐姐，但簽約者將出租處交付同學使用並確實履約，使同學達到收益之效果，故契約依然有具法律效力。
- * 房東無故侵入同學承租範圍，已干擾到承租人對租賃物正常使用之權利。同學

可寄發存證信函，告知房東應遵守民法 423 條「出租人需保持租賃物合於約定使用、收益之狀態」，請房東遵守。若房東經催告後依然故我，再次無故進入同學承租範圍，同學可再寄第二次存證信函，告知因出租人其未遵守民法 423 條，故承租人得要求解約。針對房東無故侵入同學承租範圍再做一補充及建議，若同學認為房東所提供之房間門鎖及匙不甚安全時，可將房間門鎖換新，並將舊門鎖留待租約期滿時，將其裝回，以便原狀返還予房東，如此一來更可保障同學居住之安全。

* 警方持搜索票，前去租屋處搜索，並未影響同學對租賃物之使用及收益，亦未達民法 424 條因租賃物有瑕疵危及承租人之安全或健康之要素，故同學不得依此解約。

* 根據以上五點，除第四點同學得於寄發存證信函催告後，依法解約。其它問題依照契約及民法的規定，所有承租之同學均不得任意解約。而所衍生出楊同學及張同學之問題，因系屬兩人共同簽約，若要解除契約亦需兩人同意，始得解除契約。現僅有張同學欲解除契約，但楊同學並無解除契約之意願，依據契約精神，張同學不得任意解除契約，若張同學堅持搬離，則需依約付房租予房東，以保障楊同學居住之權益。

本件租屋糾紛經學校處理程序如下：

第一階段：瞭解承租同學與房東間的糾紛

* 與全體承租同學約定面談時間、地點、談話內容要點並攜帶租賃契約，以及與家長聯繫。

* 談話內容－請會談同學針對租屋期間與房東或室友發生糾紛之相關事項作簡單書面摘要說明並附在租糾紛紀錄簿

* 會談前應向同學說明學校處理租屋糾紛注意事項：

* 學校不扮演仲裁角色，是提供雙方意見交換平台，並徵詢雙方當事人（房東、房客）是否願意由學校出面溝通協調，在學生部分最好徵詢學生家長同意並做成紀錄備查。

* 亦可建議房東及同學、家長可至區鄉鎮市公所聲請調解，若學生家長無法陪同前往，經校方聯繫取得家長同意後，可由校方人員如：導師、輔導教官或學務工作人員陪同前往處理。任何溝通討論結果務必做成紀錄備查。

第二階段：針對前述問題已徵得房東同意，由學校居間協調處理，房東願做出下列處理事宜

* 向同學道歉並重新界定偶爾來住之明確天數及來祭祀祖先之日期並事先告知同學。

* 因租金內含水電費，所以水電費均由房東付費，房東的姑姑入內使用，亦由房東支付，無關乎同學支付水電費之權益，所以姑姑無需支付水電費。

* 使用冰箱內食物願照價賠償，並保證未經徵得房客同意不會擅自進入同學房間並保證不再有類似情況發生。

* 不願續住的同學，可提前解約並願退還全數押金。

* 衍生出的問題：

因房東表示『不願續住的同學，可提前解約並願退還全數押金』，但其中有一間套房，為張姓及楊姓同學共同與房東簽約，現張同學想解約，楊同學卻想續住，張同學可以無條件解約嗎？楊同學可否僅支付個人租金即可呢？

經校方與房東溝通後之結果：

* 房東答應張姓同學搬離

* 楊同學承租至寒假學期結束前，僅需支付個人租金而無須需擔一間房間的租金，並可取回保證金；若楊同學欲住到契約截止日（次年 0630 日止），房東於寒假過後，有權再找新室友與楊同學同住一間，但在房東尚未找到新室友之前，楊同學仍僅需支付個人租金而無須負擔一間房間的租金。