|  |
| --- |
| 小故事 **房東大人如是說：「押金沒付，契約無效！」** |
|

|  |
| --- |
| **故事** |
| 我和房東簽約時，因為錢不夠，房東叫我先付租金18000 元(一學期)，而押金(18000 元)，可以在住進去「第2 個月時」繳納。我們簽訂租約同時，也寫了一份單據，載明押金尚未支付，房客應於次月付清等語。但是，到了第2個月，我實在付不出全部的押金，跟房東商量可不可以採用「分期付款」的方式繳納押金，房東不准，還說：「押金沒繳，表示簽約的程序沒完成，租約將自動失效，限你在月底遷出，不然我會叫工人把東西搬到大門外堆放。」我真的不是不繳錢好不好，只是我需要打工來支付！請問：（1）房東說押金沒繳，租約自動失效，要求我在月底遷出，有理嗎？（2）押金可以分期支付嗎?（3）有什麼方法可以幫助我，讓我不要被房東趕出來！ |
| 評評理 |
| **租賃契約成立生效了？**租賃契約，為雙方當事人約定，一方以物租與他方使用﹑收益，他方支付租金之契約（民法第421 條參照）。亦即，依租賃契約之性質，雙方只要就當事人（出租人、承租人）、租賃之標的（房屋、租期、租金等）等，達成意思表示合致（即雙方都同意），契約就成立了。依故事所述，雙方已就當事人、房屋租期、租金數額及給付方式等租賃標的，約定清楚了，並訂有租賃契約書為憑。因此，除非有事實證明：（1）當事人沒有行為能力，或（2）租賃標的履行有不可能、不合法、不妥當、不確定，或（3）雙方當事人的意思表示有不自由、不一致等情事；否則，一般而言，應認為雙方租賃契約已經成立生效了。雖然一般租賃契約，租賃雙方都有約定「押金」，但押金約定並不是租約成立之必要條件。換言之，租屋合約，「押金之約定」，可有可無；即使押金未約定或約定了但未給付等，均不影響「租賃契約」之效力。也就是說，房東不能事後再以「押金未付」為理由，來主張租約失效!「押金契約」的法律性質為何？況且，「押金契約」，其性質為「要物契約」（亦即，在法律上，應以「物（押金）之交付」為契約之成立要件）。依故事敘述，雙方雖簽立書面約定「押金」之給付期限，但實際上押金尚未交付，在法律上，押金契約」並未合法成立。因此，房東並無押金請求權。如房東以「押金未交」主張租約失效或要求承租人搬遷，在法律上是沒有理由的。**押金能否「分期給付」？**基於押金契約之「要物契約」性質，如約定分期給付，就尚未給付之金額來說，因契約尚未合法成立，房東應無請求權利，房客亦無給付之義務。因此，可不可以對押金作「分期給付」之約定？應認為與其契約性質不符，解釋上應是否定的。在租賃期間內，房東未經房客同意，可以擅自進入房客的房間？在租賃期間內，房東就已出租之房屋，已無使用收益之權利。所以，除非經房客同意或有其他之正當理由；否則，房東不能擅自進入房客的房間，更不用說威脅將房客的物品搬出了。如果房東未經房客同意擅自進入房客房間、並將房客的物品搬出者，恐將觸犯刑法第306 條「侵入住宅罪」及刑法第304 條「強制罪」的刑責。 |
| 租屋小叮嚀 |
| 1. 在租賃關係上，房客通常是比較弱勢的，因為萬一碰到強勢又不講道理的房東，三天兩頭來找房客麻煩；甚至房東在無畏或不知刑責之情形下，任意將房客的東西清出去等等；房東可能已涉刑責之爭議，房客在居住上也很不愉快。但無論房東如何不講理，萬一鬧到警局或法院，雙方都會不舒服。2. 房東出租房屋，在於「收取租金利益」；房客租屋居住，也總是「希望住得愉快、舒適、安心」；這是雙方的立足點，瞭解了，雙方比較容易有「同理心」。因此，房客既然答應房東第2 個月要繳納押金，但後來因故做不到，在人情事理上，房客也有理虧之處。3. 雙方再作協商，請就押金之約定及給付問題，妥加協調。雙方可另立書面，將已付之金額18000 元視作押金，就「租金」再約定為分期給付，比較合法正當。建議類似本件故事情形下的房東，實在不應該太過強勢；否則，恐怕會引起更多的紛爭，以及對自己不利之後果。4. 身為「承租人」的學生，遇到這樣的問題，趕緊找學校訓輔人員協助，依照前述之叮嚀好好協商，取得房東的諒解，才有助於解決爭議，保障未來的居住生活。至於，承租人如為「崔媽媽的房客」，可以向崔媽媽基金會求助看看；「一般房客」，如真的無法與房東再溝通，則可以透過各地鄉鎮市調解委員會幫忙協調看看。 |

資料來源：崔媽媽基金會 |