

名稱	說明	用於租賃
斡旋金	目前法院對斡旋金的看法，係指買方就買賣標的不動產之出價與賣方之售價有所差距，由買方支付居間人一定數額之金錢或代替物，使居間人代向賣方議價。而斡旋金，乃不動產仲介業興起後，始出現之名詞，乃指於不動產「居間」、「仲介」時，因買方所欲承購或承租之買賣條件（如：價格、付款方式……等等），與賣方委託出賣、出租之條件未完全一致時，而買方為表示其購買意願與誠意，並確保其購買權利，乃交付「斡旋金」予仲介業，委託仲介業者持續代其向賣方洽談，斡旋買賣或租賃條件。	承租方（房客）若有意願承租，向承租方收取一定的價格（約租金的一半），並代承租方向出租方（房東）商議價格、設備……若出租方同意出租，即將斡旋金轉為定金，推斷租賃契約成立，此時承租方若因個人因素無法承租，則無法請求返還斡旋金。若出租方不同意，則表示仲介公司的斡旋協商失敗，仲介應還斡旋金予承租方。

參考法條

民法第566條（報酬及報酬額）：

- ① 如依情形，非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。
- ② 未定報酬額者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付。

不動產經紀業管理條例第19條：

經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬.其經營仲介業務者.並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。

契約簽訂問題

承租後房東又加蓋改建，噪音擾人

王生於99年3月4日至軍訓室向系輔導教官反映，賃居處房東違法加蓋房間，每日敲打鑽孔嚴重影響生活品質與作息，與房東協調退租事項，遭房東拒絕，目前施工狀況仍在持續中，請求教官協助解決。

學校處理方式

策略分析 問題分析

教官約詢王生瞭解事件經過及詳情，獲知王生與房東溝通後，房東表示將立即要求工人每日減少工作時數，也保證會儘速完工，但因王生平日在校外工讀，早上需要休息，且正值學校即將舉行期中考，所以希望房東能停止施工或同意其無條件退租。另王生僅以口頭與房東協調，並未將違法加蓋之事實拍照存證，教官決定與王生共同至賃居處所，訪視瞭解目前狀況及影響程度，並將違法加蓋之事實拍照存證，以利與房東協商。

處理策略

證據留存、同學意向

教官陪同王生實際訪查後，已將違法加蓋的房間予以拍照存證，確認房東有違法加蓋房間之事實，因已嚴重影響日常生活，所以王生想要解除合約，另外尋找其他合適住宿的房間，教官建議王生應考慮退租後是否可馬上尋覓適當賃居處所？同時教官也已協調學校住服組，安排學校宿舍，提供王生另一種住宿的選擇。王生表示已找到合適的校外宿舍，隨時可立即簽約入住。

告知家長、探詢房東態度

教官與王生母親取得聯繫後，母親表示家中居住於台南，無法親自到學校協助王生處理，其母親同意王生另覓合適的賃居處，也希望教官能多幫忙，教官請王生再次與房東協調，強調因工人每日敲打鑽孔，使其無法專心讀書，睡眠也受到嚴重影響，經王生與房東溝通後，房東仍堅持不願意無條件退租，房東表示若要退租須依合約內容，須給付8,000元違約金。

雙方協商、分析利弊

教官陪同王生與房東約定時間協調退租事宜，房東表示依合約內容，退租須給付8,000元違約金，如其同意王生無條件退租，退租後若沒有人立即續租，將會造成其租金損失，且於王生向她反映後，她也請工人配合減少每日施工時間。

教官表示，今天王生要退租的原因，是因其違法加蓋，不是王生無故違約，工人每日敲打鑽孔這是事實，此舉已嚴重影響王生生活品質與作息，希望房東能同意王生無條件退租。

處理結果

教官陪同王生與房東溝通後，房東同意無條件解除租約，並將押租金8,000元退予王生。後王生也順利與新房東完成簽約入住，教官將事件處理經過及詳情，以電話通知王生母親，其母親非常感謝教官與學校的協助。

心得與建議

學生在遭遇賃居糾紛時，多以電話或口頭協調的方式與房東溝通，往往只顧及要有結果，卻忽略當事件發生時，保存證據的重要性，因而喪失與人談判的籌碼。本案即是很典型的例子，在王生前來投訴時，無意識須提出任何證據來支持自己的說法，因此在協助王生解決賃居糾紛時，也同時教育王生處理類似案子的方法、程序及應注意的要項，使王生能於經驗中獲得成長。

專家建議與回饋

依案由陳述，學生似無被事先告知房東將改裝變更房屋一事，在無告知下，房東自行變更屋內陳設，是屬變更契約內容，應要與房客協調才是，改裝造成房客使用不便、生活品質受影響，房客當然會因此要求提前終止租約。

未成年簽約可以嗎？

剛升大二的阿滿，開心的想在校外居住，在未經父母協助下自行找到賃居處，並簽約入住。家長前往探視，發現居住地方潮濕、陰暗，安全也頗有問題，便先行另覓居所，於搬遷完畢後才通知房東搬離情事。房東聽聞後大為生氣，謾罵阿滿父母家庭教育失敗、賴皮，而不願終止租約；家長卻認為學生未成年簽約不合法，堅持要搬。

學校處理方式

策略分析

問題分析

1. 阿滿使用本校提供之契約書，約內第12條明訂「期限未滿，一方擬解約時，需得他方同意，若乙方（即房客）擬提前終止本約，應於一個月前通知甲方（即房東），並應另行給付甲方相當一個月之租金額……」。
2. 阿滿未滿20歲，且未在父母同意條件下簽約，依據民法第79條：「限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力」，所簽合約基本上未具法律效力；建議家長主張之。
3. 學生家長認同「違約應付賠償」。惟房東態度強硬惡劣，堅不退讓，且出言傷人（言語攻擊阿滿家人稱家庭教育失敗、反控耍賴、無禮謾罵……等）。

處理策略

由系教官、賃居輔導老師共同針對本案相關法規商議結果，建議處置方法，提供學生家長與房東參考，期儘快圓滿獲得解決：

1. 主張民法第79條對乙方有利之權力。惟依民法第77條：「……但純獲法律上之利益，或依其年齡及身份，日常生活所必需者，不在此限。」房東亦可能主張承租人雖未滿二十歲為限制行為能力人，但因其年齡、身份及日常必需，需在外行租屋行為，而推得所簽訂之租賃契約生效。
2. 提醒房東：本案宜儘快解決，以免影響開學下一波房屋出租時機。
3. 繼續不合理、不對等耍賴下去，學校將列入「不良租屋」名單，以糾紛未了為由，不鼓勵同學租住。

本案進行流程概依：A. 家長與房東協調 → B. 學校介入協助商調 → C. 申請調解 → D. 提出訴訟等四階段進行。

處理結果

經學生家長與房東電話多次協商，家長同意在租金和押金之外，再額外加付一個月租金（合三個月租金，已超出契約所訂金額），房東始同意不再為難阿滿，雙方就此達成協議。

心得與建議

學生家長為求本事件盡快落幕，遂以「加倍賠償金」方式處理，與房東達成協議；惟此舉對於日後之可能影響，不可謂不大。爾後再遇類似狀況，房東可能循例以對，恐將影響往後租屋同學之權益。故此將本案列為案例宣導周知，並將該戶列入不良房東，提供租屋同學參考。該房東雖列入本校不受歡迎對象，惟因未與本校簽約，故本校對其未具約束力，僅能實施有限宣導，請同學審慎選屋，小心簽約。

專家建議與回饋

同學簽的契約有效嗎？

民法第79條：「限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力」。

民法第77條：「限制行為能力人為意思表示及受意思表示，應得法定代理人之允許。但純獲法律上利益，或依其年齡及身份、日常生活所必需者，不在此限。」

阿滿的父母主張第79條適用，房東則主張第77條適用。本案阿滿雖未滿二十歲為限制行為能力人，但因其年齡、身份及日常必需，需在外行租屋行為，判斷以第77條適用為宜，因而推得所簽訂之租賃契約生效。

契約生效後逕行搬離並不影響契約的效力

搬走後並不代表租賃關係的消失，契約仍是存在，阿滿仍需依約給付房租的。若要提前終止租約，需與房東協商徵得同意始可。因此建議同學看屋時一定要多小心，請同學陪伴或請家長參與，亦可多多參考學校的租屋資訊或多做詢問。

是否可針對房東態度提告

溝通過程中涉及言語衝突，房東因情緒關係而在未能提出具體證據且眾人可以共同見聞的情況下，以不雅言語隨意謾罵，對阿滿父母進行「精神上的損害與污辱」，恐已成立刑法第309條第1項公然侮辱。但，此罪名成立是必需透過檢察官向法院起訴後才能追訴處罰的，是無法立刻在當下判斷房東真有觸及刑責，而且訴訟是曠日廢時的過程且須舉出事證，所以，要提醒房東及房客，爭吵衝突中難免會為情緒性或失理智的話語表現，但三思而後言才是最重要的。

民法第77條（限制行為能力人之意思表示）：

限制行為能力人為意思表示及受意思表示，應得法定代理人之允許。但純獲法律上利益，或依其年齡及身份、日常生活所必需者，不在此限。

民法第79條（限制行為能力人訂立契約之效力）：

限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力。

刑法第309條（公然侮辱罪）：

- ① 公然侮辱人者，處拘役或三百元以下罰金。
- ② 以強暴犯前項之罪者，處一年以下有期徒刑、拘役或五百元以下罰金。

案例5

學生付定留假名，嚇壞房東疑遇詐騙

本校研究所在職專班J生，於100年2月○日向Y房東承租鄰近學校之套房乙間，簽訂租屋契約載明承租期間為1年，支付定金1,000元取得租屋處鑰匙，並聲明於2天後繳清押金及第1個月租金，共計16,000元。然J生2天後並未支付上述款項，Y房東於3天後電話聯繫J生未果，在連續聯繫3天均無法通聯後心生恐慌，擔心遇到歹徒詐騙，向校方查詢後發現學校無與J生同名之學生，始發現同學以假資料簽約。當天下午J生主動與Y房東聯繫見面，表明不願承租該套房，要求房東退回支付之定金1,000元。Y房東要求核對學生證遭J生拒絕，J生以Y房東動手拉人為由打電話報警，Y房東則聯繫學校教官協處理。

學校處理方式

策略分析

問題分析

就房東而言

房東有意願出租給J生，而J生卻避不見面，造成房東不知該如何處理的困擾。後J生雖出現，但非有意承租，而是要解約拿回定金，房東情緒反應自然不佳。房東不滿學生的欺瞞及反悔態度，要求學生：

- 1.賠償違約金額：契約中載明「租賃期間承租人若擬提前搬離他處時，承租人應賠償房東一個月租金」，故按照契約要求J生需賠償一個月。
- 2.定金全數沒收。

就學生而言

學生之法律觀念欠缺，對於定金的意義無概念，又擔心留下真實姓名資料，會有麻煩事，而且認為尚未遷入及支付租、押金前，都無須負擔任何責任，所以留下假名給房東。對於房東之要求，拒絕支付。

處理策略

教官接獲房東來電至現場了解事件始末，並針對雙方歧見部份進行協調溝通。

處理結果

經協調2周後雙方達成和解，J生同意支付Y房東8,000元，並入先前支付之定金1,000元作為補償。

1. J生同意承租Y房東之套房，並簽訂契約為憑，事後未交付約定款項，已違約在先，賠償在所難免。建議承租人簽約前應詳閱契約內容，如有疑義應當下溝通，避免事後發生損及權益情事。
2. 一般於市面販售之租賃契約對承租人及房東之權利義務並非對等，建議修改部份內容以符合公平原則，或使用學校製發之契約書，以維護學生租屋權益。
3. 發生租屋糾紛時雙方應本契約內容心平氣和討論，切勿隱瞞實情、意氣用事而使損失擴大。
4. 簽約時盡量請家中長輩陪同，可協助檢視契約內容，提供經驗將契約修得更為合理。
5. 依據民法第249條規定：「契約因可歸責於付定金當事人的事由，以致不能履行時，定金不得請求返還……」建議定金儘可能不要支付太高金額，可避免日後因契約撤銷衍生之退費爭議。

專家建議與回饋

依民法第245條之1，J生用假名簽約房東是可以提出損失賠償的要求，雙方當事人若用假名簽約，因而造成損失者亦應付賠償責任。

J生已完成簽約，表示合約生效故不能主張退還定金，若要提前終止租約，需與房東協商徵得同意始可。而且契約中已載明租賃期間承租人若擬提前搬離他處時，承租人應賠償房東一個月租金，故J生若要解約需賠償房東一個月租金。

J生用假資料簽約，使這些原無意義的文件，成為他人名義的契約書，讓當事人誤以為相信，且以生損害於他人者的行為，恐已觸及刑法第210條偽造私文書罪。所以，提醒同學在簽約前一定要謹慎小心，不要貿然就做決定。

參考法條

民法第245條之1（締約過失責任）：

① 契約未成立時，當事人為準備或商議訂立契約而有下列情形之一者，對於非因過失而信契約能成立致受損害之他方當事人，負賠償責任：

- 一 就訂約有重要關係之事項，對他方之詢問，惡意隱匿或為不實之說明者。
 - 二 知悉或持有他方之秘密，經他方明示應予保密，而因故意或重大過失洩漏之者。
 - 三 其他顯然違反誠實及信用方法者。
- ② 前項損害賠償請求權，因二年間不行使而消滅。

刑法第210條（偽造、變造私文書罪）：

偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處五年以下有期徒刑。

案例6

簽約後才發現契約不公平，這樣的契約是有效的嗎？

99年4月學生9人因未抽中宿舍，合租一幢透天厝，契約當中房東有許多附加條款，學生並未提出異議，9人全數簽名承租。5月時○姓學生家長至學生居所看看，發現有變電箱在屋外，認為對學生健康有影響，因而要學生遷離。

○姓學生和其他室友討論，大家決定一起搬離此處。

對房東告知要提前終止，房東回應，提前走人須按契約履行，契約內文中有幾項約定：

1. 乙方若不續租，甲方得於承租期間內帶人參觀房子及房間，若乙方藉故拖延參觀房間及房子，致甲方遭受損失，乙方應負所有損失之責，乙方不得異議。
2. 若乙方在租賃期間開始前毀約者，應賠償甲方九個月房屋租金。
3. 特約租賃期間內，乙方若提前遷離他處，乙方應賠償本租賃契約之剩餘期間之所有租金，乙方決無異議。

此時同學及學生家長認為，這樣的契約明顯的有失公平，應不能算是有效的契約書，可以主張契約無效，不租了嗎？

學校處理方式

策略分析

問題分析

就學生言：

1. 學生無租屋經驗又有找屋壓力

99年4月本校大一升大二同班新生共9人，因學校宿舍床位抽籤未中籤，打算一起至校外租屋。因同時間，也有許多一樣狀況的同學都在校外找屋，在搜尋數筆租賃資訊及實地看屋後，9名同學擔心找不到房子，就在看屋後，未經多加考慮下，就急急忙忙的與房東簽下租賃契約。

2. 契約附加內容經由房東口述

以上所提之外加契約條款，經向學生確認房東已有說明外加條款之內容，並訂定契約有效期限1年；每月繳房租3萬；押金2個月，雙方同意蓋章完成簽約。

由上，可知本契約即使學生未細看，也經由房東口述解釋，並徵得學生同意才得以簽下。

016 家長希學生搬遷的理由

○姓家長認為賃居處附近有設置變電箱，對於學生居住安全有害之虞，故反對居住於此，要求○生搬離。

房東態度

本份契約書，是由房東唸法律系的女兒書寫，故非常清楚契約中對雙方權利義務該如何做約定。因而，對於家長所提終止理由的回應是按契約而行，否則拒絕提前終止。契約當中除以上約定外，尚有乙方如未能於交屋時，將房屋內外環境恢復至甲方交屋時整齊乾淨，則甲方得以押租金為清潔費用，乙方不得異議等等條款。

處理策略

學生多次與房東協商後，仍未得共識之下無奈尋求校方協助。本組接獲案例後，所採取步驟為：

1.取得租約資料，掌握確切租約內容

2.分析此案對學生之利弊

- 依契約自由原則及私法自治精神，契約當中約定並未違反強制法及公序良俗，並經由房東口述告知，學生乃在知情之下所簽，房東並未有欺瞞的行為。
- 所約定的特別事項，均由房東讀法律系的女兒所寫，確實未違反法律中禁止事項，學生當時未做反應，事後反悔，依法而言，學生實屬理虧。
- 變電箱對健康、安全之影響需舉證對房客確有影響，才能成為終止的理由，目前學生及家長均無法舉證，因而要終止本租約，對學生而言也屬理虧。

3.告知協調難易及探詢底限

分析以上狀況，從契約的簽定到終止的原因，都是學生個人的問題，要藉由法來向房東要求終止，是幾無立場。因而明白告知學生困難度，並先請學生與家長聯絡，探詢協議的最後底限是什麼，待9人達成共識後，再請房東至校協調。

4.尋求導師與輔導教官之協助

5.與房東聯絡

輔導人員與房東多次電話訪談後，終於同意至學校與學生協調終止事宜。

處理結果

在導師、輔導教官及輔導人員為客觀中立的第三者介入下，雙方以和平方式對談，並針對學生過錯之處以柔性勸導方式，委請房東諒解，經3小時的對談後，最後房東答應解除租約，並全數歸還學生已繳的押金及租金，案件處理圓滿完成。

經此次租屋糾紛後，校方為加強學生對於簽訂租屋契約法條認知及租屋時須注意事項，除每學期固定辦理一次租屋講座外，另加辦四場『校外賃居租屋契約說明會』，並由賃居輔導員擔任講師，以座談會方式解決學生對於租屋契約的疑問。

心得與建議

校園租屋糾紛中，需用到法律來解決問題的案例實為不多，而真正問題的癥結點通常是學生與房東間溝通出了問題，如果在雙方溝通間有一比較客觀的中立第三者介入，很多事情最後都能順利解決。

基於學校為教育場域，輔導人員在幫助學生處理租屋糾紛時，態度不應只是要把問題解決就好，而是應在適當時機下讓學生了解自己的過錯並給予機會教育，幫助學生在處理過程中有所學習及經驗成長。

專家建議與回饋

契約條款偏袒房東，是否可主張契約無效？

本件租賃契約約定賠償之條款，是否有顯失公平而無效部份，可就民法第247條之1（定型化契約之限制）的規定要件判斷之。於本件個案中，此契約固由房東女兒單方擬定，但房屋租賃契約一般而言是屬於非定型化契約，基於私法自治，契約自由原則，雙方合意簽訂契約，作為規範日後應遵循之規則；就如本件個案租賃契約約定賠償之條款，雖為特別訂定，但只要契約之內容無違背公眾秩序或善良風俗，基於私法自治，仍應屬有效。

何謂定型化契約？所謂定型化契約是指，凡以定型化條款所訂立的契約，均稱為定型化契約。消費者保護法所稱的定型化契約，依該法第2條第7款規定：「指企業經營者為與不特定多數人訂定契約之用而單方預先擬定之契約。」其擬定契約的當事人限為企業經營者，而締約的相對人又限為消費者的情形。較一般認為只要是由契約一方當事人預先擬定的交易條款，消費者對於個別條款，並無商議修改之可能。一般常用的定型化契約，包括保險契約、銀行借款及連保契約、信用卡契約、旅遊契約、預售屋買賣契約等；但在書局購買印製的「租賃契約書」，是作為出租房屋之用，對於該契約書條款，雙方當事人是可以談判更改，因而不屬於定型化契約。

違約金過高該怎麼辦？

又本件租賃契約約定賠償之條款縱未因顯失公平而無效，抑或非屬定型化契約而無民法第247條之一的適用，法院仍得職權認定本件賠償金額是否過高而酌減至相當數額（民法第252條）。

此次租屋糾紛案件，另提出兩點需注意事項：

1.未成年簽約，可否視作租約無效？

本次租屋糾紛承租當事人是大一升大二的學生，正常推估有可能都未滿二十歲，民法第79條，限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力，所以一般學生欲提前終止租約，若遇房東不同意，通常會利用未成年身份主張租約無效。但根據民法第77條規定，只要是因為生活所必須而簽立之契約，即使簽約當事人未滿二十歲，無經代理人之允許，其所簽的契約仍屬有效。此案例中的學生，雖均未滿二十歲，但他們是因求學之緣故，所以必須承租該房子，因此學生不得以此主張該租約無效。

2.變電箱會造成健康安全上的顧慮，為什麼不能以此解約？

同學的父母親認為變電箱會釋放電磁波，長期置身於過量電磁波的環境中，會給人健康上的危害……但變電箱是否真的對於人體造成任何實質傷害，目前尚無定論，所以若要以變電箱危害健康為理由終止租約，必須要能夠舉證證明。而此案例中的幾位同學尚未遷入屋內居住，無法提出變電箱對他們的身體造成甚麼損害，自然也就不能終止租約。

民法第12條（成年時期）：

滿二十歲為成年。

民法第13條（未成年人及其行為能力）：

- ① 未滿七歲之未成年人，無行為能力。
- ② 滿七歲以上之未成年人，有限制行為能力。
- ③ 未成年人已結婚者，有行為能力。

民法第77條（限制行為能力人之意思表示）：

限制行為能力人為意思表示及受意思表示，應得法定代理人之允許。純獲法律上之利益，或依其年齡及身份，日常生活所必需者，不在此限。

民法第247條之1（定型化契約之限制）：

依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為下列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部份約定無效：

- 一 免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。
- 二 加重他方當事人之責任者。
- 三 使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。
- 四 其他於他方當事人有重大不利益者。

民法第252條（違約金過高之酌減）：

約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。

民法第424條（承租人之契約終止權）：

租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約。

案例7

契約到期日剛好碰上期末考，房東又約了人來整修，怎麼辦？

學生簽約期自98年5月25日至99年6月20日，而在6月20日剛好碰上學校期末考期間（至6月22日結束），根本不可能搬家；後又發現，學生繳付租金的日期，房東簽收時寫下「99年5月25至99年6月25日」，到底應以哪個為準？與房東談，房東又說已與工班約好時間，6月21日起開始整修房屋，故不願讓學生延遲搬遷。

學校處理方式

策略分析

問題分析

- 1.合約書載明租期自98年5月25日起至99年6月20日為最終租期。學生繳付租金日期，最後一個月房東簽收日期卻為99年5月25日至99年6月24日，由房東親自簽領。以上兩者衝突，各有著力點。
- 2.房東為屋主，依常理可要求施工日期延後，況此施工為非必要及無急迫事由，應可商請施工人員延期。
- 3.學生於期末考期間搬家，確有難處，房東應可體諒。
- 4.房東收取房租至6月24日，要求20日搬離，並不適當。

處理策略

- 1.先與學生確認可搬遷日期。
- 2.電話與房東聯絡，確認房東態度。
- 3.電話中先感謝房東對學生的照顧，以情理請房東多體諒照顧同學的不便，但房東仍堅持施工日期已與工班約定，不願改期。
- 4.仍請房東試與工班聯絡，勸說房東僅是延後3-4天，先讓學生專心準備考試；考完，將請學生儘量配合房東，提早搬遷，若雙方互相體諒，後續彼此互留良好印象，有利於日後房屋出租。

處理結果

- 1.後房東回應可將施工日期延後，學生也應允提早一天，在6月23日下午6時至10時前通知房東交屋。
- 2.交屋當日房東無條件退所收押金16,000元。

心得與建議

- 1.請學生簽約前應衡量課程時間，並詳細閱讀合約內容後再行訂約。
- 2.學生發生狀況能立即反應由校方處理，由校方介入協調，以情理對房東溝通，勝於以法論事，房東因此能體諒學生之不便，問題即能順利解決。

專家建議與回饋

本案雖經協調而圓滿落幕，但若以法來論，該以哪個日期為主呢？

民法第98條規定：「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句」，第148條規定：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法」。合約書內所載之租期終日與房東親自簽領之房租簽收單據上，所載之租金給付終日二者不同時，租賃契約即發生爭議，此時，解釋契約應斟酌交易上之習慣及經濟目的等因素，由訂約雙方在不違反公共利益、不以損害他人為主要目的，以及秉持誠實信用原則之前提下，協議解決爭議。

所以依照房東收租後所簽下的日期來看，後行為意思表示是可以解釋前契約日期之不合理處，學生6月22日期末考結束，在收租時對於日期的不合理處做出修正，在解釋上是較符合人性。

參考法條

民法第98條（意思表示之解釋）：

解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。

民法第148條（權利行使之界限）：

- ① 權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。
- ② 行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。

民法第153條（契約之成立）：

- ① 當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。
- ② 當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。

案例8

我的租金去了哪？

房東張太太賃居物件在高雄，人住在台北，房屋租賃委由房仲人員李先生處理，與本校陳同學等3人完成招租及簽約程序，租約自99年2月1日起至100年1月31日止，契約書一式二份，每月租金11,000元，押金22,000元，均由房仲李先生與同學完成，房東張太太未參與，房仲李先生並主動要求房東，提供後續服務，包括代收租金、房屋維修服務、代購不足家電、家具等，房東張太太同意並交付70,000元請為代購新品家電、家具，並依收據或發票實報實銷多退少補，陳同學等每月依時交付11,000元租金給房仲李先生，李先生於雙方契約書上簽收。

至99年10月1日陳同學來電告知：「房東來電說：『同學為什麼都沒交房租？』該不會是詐編集團？」經與房東張太太聯繫知悉，房東因人在台北又經常出國，每次問房仲李先生房租事宜，都推說學生很忙常聯絡不到，學生沒交房租，租屋至今，2個月押金沒收到，從2月到9月也只有收到8月份1個月的租金。李先生還向房東表示70,000元買家電、家具已超支不敷使用，但實際提供給同學的家電、家具全為舊品，所有物品均無收據及發票。

後來還發現，李先生給房東的契約書並非與同學簽約版本，而是自己另簽一份並修改每月租金（修改為10,000元）及押金（修改為20,000元）金額，加註附帶之家電、家具（與學生契約書則無），又偽造學生簽名於契約書上。

學校處理方式

策略分析

問題分析

就學生而言

此次糾紛並無違失情形，但經過此一事件，應與房東保持密切聯繫，而學生在發現異常第一時間即尋求協助，有利於問題解決。

就房東而言

對於委託房仲李先生全權處理僅止於口頭，而無書面委託書，亦生糾紛，未收到8個月房租及2個月押金，才與學生聯繫查證，態度過於消極。

就房仲李先生而言

並未循房仲公司程序接案，而是以公司的招牌，私下接案，不符合公司規定，此外侵吞租金與押金及偽造契約書等行為，均有法律責任。

處理策略

- 1.在房仲李先生不知情的情況下，安排與房東張太太、陳同學等3人賃居人在賃居處所共同對質，釐清事情真相。
- 2.尋求相關社會資源協助：請李先生服務公司主管參與釐清本事件與公司的關係並協助處理，降低對公司信譽的傷害；向轄區派出所報案，增加談判籌碼。

處理結果

- 1.房東張太太與房仲李先生解除委任關係，三方同意終止由李先生代表與同學簽定之契約書，學生與房東張太太另定新約，爾後房租由同學直接匯款至張太太帳戶，偽造之契約書由房東張太太當證據保留。
- 2.李先生退還同學22,000元押金。
- 3.同學已繳交之房租及購買家電、家具不實等款項，在公司主管見證下由房東張太太及李先生協商償還方式。
- 4.請同學告知家長處理情形與結果。
- 5.房仲李先生涉及相關法律問題由房東張太太後續處理。

心得與建議

- 1.心平氣和妥善處理糾紛，較能達成預期目標。
- 2.仔細傾聽學生及房東敘述，記錄並提問釐清細節，以瞭解全般狀況。
- 3.與學生及房東討論，擬訂解決策略。
- 4.尋求相關社會資源協助，有利於問題解決。
- 5.確認受委託人之文件。
- 6.簽約內容一定要有簽約人身分證字號及戶籍地址。
- 7.租金繳納最佳方式：直接匯款至房東戶頭。

專家建議與回饋

房屋仲介為媒介當事人訂約，在法律上之性質為「居間」性質，又房屋仲介為「不動產經紀業」，所以房屋仲介受兩種法源所限制，分別為「民法債篇——居間」及「不動產經紀業管理條例」。

房屋仲介在接受委託人居間時，應與委託人簽訂委託書及不動產說明書（不動產經紀業管理條例第21.24條），始得刊登廣告做銷售或租賃的行為，而本案房仲經紀人員並無與房東簽訂委託書，成為該經紀人私接的案子，若無發生糾紛，房東和房客雙方是很難知道經紀人在其中做了什麼，因此提醒房東和房客，委託居間人處理事項時，都應有委託書的簽訂，並非以口頭上的交代即可了事。

本案經紀人私接案件，又欺騙房東、侵吞款項（刑法第339、341條）、偽造文書（刑法第210、215、217條）等，其中已涉及民刑法，而在「不動產經紀業管理條例」第26條及民法第188條連帶公司都負有連帶賠償責任，故房東、房客事後的損失，都可以要求該經紀業做損害賠償（民法第179、184條）。

參考法條

不動產經紀管理條例第21條

- ① 經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。
- ② 前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。
- ③ 廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。

不動產經紀管理條例第24條

- ① 雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。
- ② 前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部份。

不動產經紀業管理條例第26條

- ① 因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。
- ② 前二項受害人向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代為賠償時，視為已向基金管理委員會申請調處，基金管理委員會應即進行調處。受害人取得對經紀業或經紀人員之執行名義、經仲裁成立或基金管理委員會之決議支付後，得於該經紀業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代為賠償；經代為賠償後，即應依第八條第四項規定，通知經紀業限期補繳。

不動產經紀管理條例第29條第2項

經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：

違反第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰

刑法第210條（偽造、變造私文書罪）

偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處五年以下有期徒刑。

刑法第215條（業務上文書登載不實罪）

從事業務之人，明知為不實之事項，而登載於其業務上作成之文書，足以生損害於公眾或他人者，處三年以下有期徒刑、拘役或500元以下罰金。

刑法第217條（偽造印章印文或署押罪）

- ① 偽造印章、印文或署押，足以生損害於公眾或他人者，處三年以下有期徒刑。
- ② 盜用印章、印文或署押，足以生損害於公眾或他人者，亦同。