

刑法第354條

毀棄、損壞前二條以外之他人之物或致令不堪用，足以生損害於公眾或他人者，處二年以下有期徒刑、拘役或五百元以下罰金。

律師法第4條：

① 曾受一年有期徒刑以上刑之裁判確定，並依其罪名足認其已喪失執行律師之信譽，經律師懲戒委員會懲戒除名。但受緩刑之宣告，緩刑期滿而未經撤銷或因過失犯罪者，不在此限。

費用處理問題

電費異常，與房東溝通不良，想搬離，房東卻表示會沒收押金

李生賃居地，因疑似電費異常，與房東溝通，房東反而責難李生並嘮叨不休，影響其生活，遂決定搬離，但房東卻告知不會退押金。

學校處理方式

策略分析

問題分析

- 1.查證是否確實電費異常？再行研議處理方式。
- 2.李生表示不堪房東責難、嘮叨，影響其生活，二者關係已瀕臨破裂，堅持要搬離，希望校方能予協助處理。
- 3.本案已電話連繫取得家長之認同，家長希望校方能協助處理。

處理策略

- 1.10月29日上午10點至該租屋處現地勘察瞭解，測試電表是否異常。測試方法為：將所有插頭拔除，並將電表度數依時間登錄。後發現電表確實異常，所有用電設施插頭均拔除，電表依然持續轉動。
- 2.與房東約定時間面議，親自赴租屋處與房東懇談，討論處理方式。

處理結果

- 1.房東同意李生於本日（10月29日晚上10點前）搬離。
- 2.電費先期結算至本日止，累計應為739.2元，協調同意取整數以500元計算。
- 3.搬離後原屋內屋況還原，交還鑰匙後房東退還其一個月押金（扣除上述500元）計5,500元歸還學生。
- 4.協調情形學生家長及學生均表示能予接受。
- 5.學生家長於10月29日晚上9點半，親至學校教官室表達謝意。

心得與建議

- 1.當學生與房東發生糾紛時，應立即回報住宿服務組，並避免逕與房東發生衝突。
- 2.將加強宣導租屋相關常識。

專家建議與回饋

學生在外承租，許多獨立計價的電費，都是由房東安裝的電錶來計價收費，此時就會有一度電收多少錢的協議，以及如本案中發現電錶異常的現象。

電表異常，建議先行自我檢查確定（如本案），若真發現異常，即告知房東前來處理；若是單純電表的問題，因電表為房屋之一部份，應先催告房東限期進行修繕，房東如置之不理，學生自得終止租約。但若是房東多接非屬房客使用之電源，除可要求改善外並要求返還不當得利。

參考法條

民法第179條（不當得利之效力）：

無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。

民法第430條（修繕義務不履行之效力）：

租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。

被扒兩層皮！電費被重複計算！

同學賃居的房間租金不含電費，因電費異常增加，檢查房間用電發現，公共空間的走道電燈、網路IP分享器的電源，都是接在自己的房間。由於房東每個月已有另外收取公共電費，同學等於被多收取電費，因此希望房東能補貼多出的電費，但房東僅願補貼約200至300元，然而同學是工學院的，經過詳細公式計算，認為房東需每月補貼800元電費，雙方對於補貼金額各持己見僵持不下，於是同學希望退租，但房東不同意，最後找上學校教官協助處理。

學校處理方式

策略分析

問題分析

以學生而言

每個月房東都有另外收取公共用電費用，但在看屋和簽約時，房東完全沒告知公共用電管線接在自己房內，結果導致房客個人用電量上升，等於二度收費。所以同學認為房東應就電費部份做補貼，且經同學運用自己專長運算，房東每學期須補貼800多元，但房東僅願補貼200多元，同學只好請教官協助處理。

以房東而言

房東的房子出租轉過好幾手，從來沒有任何房客反彈過公共用電管線的問題，而這次在同學反應電費問題後，房東也已補貼200多元，但同學卻不滿意，甚至還想退租，房東因此感到無法接受。

處理策略

1. 學生跟教官反映後，教官主動與房東取得聯繫，了解房東方面的說法。
2. 由於房東自己知道理虧，也有配合的意願，但仍堅持須補貼的電費並不像同學所計算出的那麼多，所以無法接受補貼那麼多電費。
3. 以學校立場來處理，自然要盡量做到保障學生的權益，既然房東對補貼的電費不同意，只好要求房東將管線移到公共區域，不要再使用到同學房間的用電。

處理結果

因教官與同學提出要求房東遷移管線，經兩相評估下，遷移管線工程浩大，所需經費亦多，最後房東同意每學期補貼同學電費800元，同學也同意繼續居住在此地，圓滿解決此事件。

心得與建議

在看屋方面，學校一直有教育學生，務必多加小心，但學生有自己個人主觀意見，又比較單純，在看屋的時候未必會真的顧及到那麼多層面，再加上萬一房東刻意引導，往往學生就會衝動地簽約入住。可是許多問題，是遷入房屋後才會慢慢浮現，這時候，學生又常會憑個人喜好率性的解約，而忽略了後續所引起的不必要糾紛。

此次案件裡的同學卻知道在和房東談論此事之前先做功課，憑藉自身所學得的知識，發現房東收取公用電費之不合理處，再和房東爭取該有的合理方式；雖然因同學涉世未深，在與房東調解上無法取得共識而想退租，但同學的表現已非常理性而溫和，是很好的處理事情的方式。

專家建議與回饋

電費爭議一向是學生租屋常遇到的問題，從一度電應收多少至電費度數異常，都是學生不斷提起的問題。建議同學在承租前即需與房東確認清楚費用計算與分攤的方式，並註明在契約書中，即可免掉不少麻煩。

至於電費度數異常，必須舉出合理的事證，來證明度數確實有問題，簡易的測試方式即是：

1. 關掉所有電源後，看電表度數是否仍會跑；
2. 請水電師傅檢查。能確實的舉證，才有辦法談後續的處理。

當然，確定房東確有多收或重複收費的現象，其多繳的電費是應返還。（民法第179條）

參考法條

民法第179條（不當得利之效力）：

無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。