

108 學年賃居法律及糾紛調處研討座談會 108.11.20

【生輔組】生輔組為為加強校外賃居生對人際關係、租屋糾紛、租屋法令能夠充份瞭解及運用，特於 11 月 20 日與通識學院合作，在圖資大樓 LB105 教室辦理「賃居法律及糾紛調處研討座談會」，特邀請崔媽媽基金會吳勃廷講師蒞校教育及宣導，參加學生計 119 人(教職員 2 人)。因本校以往法律及糾紛調處研討會均採取專題講座、問題交流、個案討論、座談會等互動方式實施，主題除對學生賃居法律及糾紛調處問題外，也開放學生提問賃居以外相關法律及調處問題，而此次研討會除沿用上述方式外，另與授課老師及講座講師研討增訂出本年度研討相關主題供師生討論(研討問題述詳如附註)，因師生參與熱烈，大大增進校外賃居生對租屋環境安全、糾紛調處及相關法律常識，達到學生法律教育之目標。

附註：

108 年賃居法律及糾紛調處相關問題：

一、房東不見了：

房東(年紀很大)表示：

演藝系 0 同學向承租大社區套房一間，租約 108 年 9 月 7 日至 109 年 9 月 6 日，租金每月 7500 元。0 姓房東向學校抱怨表示，她承租套房所提供電器用品並沒有規定一定要用新的，但 0 同學一直要求她維修電器用品(冷氣機、冰箱及洗衣機等)，而且嗆聲要告她；另 0 同學對她態度很差，且家長很寵她，他是十足是媽寶，還有一次她叫工人到賃居處維修，0 同學竟然不在，讓工入白跑一次，此次她要扣 0 同學的錢，且 0 生常不接電話等等。因她家人要告她，她感到恐懼心不安，也睡不好等……。

實際情形：

0 生等表示：他們 9 月剛承租套房入住時就發覺不對，冷氣機、冰箱及洗衣機等均壞掉，他們覺得能換新最好，不能換新至少要維修到堪用，但 0 姓房東根本就講不實的話，所以令他們感到生氣，事實上不只這些電器沒維修好，像早先因冰箱壞掉，0 姓房東原要答應要賠他們冰在冰箱壞掉東西也沒有；另房間漏水也沒處理好，房間漏水時他們都有錄影存證；另根本是他們打電話給房東，房東不接電話，怎麼他們可能他們會不接房東電話呢？冷氣維修當日有通知沒錯，但他沒講確定時間，他們一直等不到工人前來，而他們剛好有事外出。他們表示感到非常無耐，因他們家住新北市，家人如認為本案太離譜，家長才會從台北南下，而要提告。

結果；

房東失聯了，警察、里長，學校、大樓管理員通知均不接電話也不回覆，送大社區區公所調解委員會調解也因無房東地址，調解委員會認為調解單送大樓管理室警衛也沒用不送，警察及大樓警衛認為房東地址為個資不能提供，只能當場通知房東或請他回電(房東均不接也不回)，請問貴校如碰到此情形除自行雇工維修，檢據扣房租外(房租已付一年)，還有何種方法找到房東？

請問貴校如遇房東不見了，連調解單都送不到?貴校如何處理?

二、有關教育部第一次辦理校外租金補助本校申請核發情形詳如附表；

樹科科技大學 108 學年第 1 學期校外補金申請補助情形統計表							
區分	申請人數	申請金額	符合人數	金額	未符合人數	金額	備考
108 學年第 1 學期	34	245050	28 人	201550	6	43500	人數未含未送件 2 人
審核不符合情形分析							
區分	人數	金額	備考				
租賃契約與非出租人簽約	2	14700	1. 依學校審核學生房屋租賃契約參考範本→三、租賃契約須由承租人與出租人簽訂， 2. 出租人不願提供委任授書或在原契約書出租人補簽章，學生也配合房東不願申請。				
租賃契約出租人不提供身份證字號	2	14700	1. 依學校審核學生房屋租賃契約參考範本→三→(一)出租人姓名及國民身證統一編號。 2. 出租人怕扣稅，不願提供，學生也配合房東不願申請。				
建物第二類騰本主要用途空白未檢附付相關補證資料	2	14700	1. 學校審核學生建物登記第二類勝本參考範例→四、審核重點→(二)審查內容：主要用途空白須檢附房屋稅單等… 2. 未檢附房屋稅單 1 件；未檢附建物使用執照 1 件				

審核後未送申請資料或補證資料(未列入申請人數)	2	14700	<ol style="list-style-type: none"> 1. 大專校院弱勢學生助學計畫精進措施說明→三→(三)學生主動提出申請：應備妥申請書…。每學期提出申請，依學校所訂期程，最遲上學期 10 月 20 日/下學期 3 月 20 日前。 2. 本校所訂期程為 10 月 15 日止，本案至 17 日止。仍有二案審核後未送申請資料至校申請
-------------------------	---	-------	---

請問吳講師：

本校審核實務上核退最大原因是房東怕被扣到所得稅，故只要發現送件租賃契約為學生與二房東或房東家人簽約（租賃契約與非出租人簽約），或租賃契

約房東漏簽身份證字號，學生須讓房東知道申請補助而請房東提供資料（委託授權書、身份證字號等），出租人怕扣稅，不願提供，學生也配合房東不願申請，實在可惜，想請問貴校如碰到類似情況，有其他方法解決？

賃居法律及糾紛調處研討座談會情形



