



定金支付

聽聞房東的負面消息，可以拿回定金嗎？

學生四人合租，看屋滿意後，付定金2,000元給房東，後因房東要提高押金，又聽說房東的一些負面事情，於是不想承租，可以拿回定金嗎？

學校處理方式

策略分析

問題分析

- 1.經查證係雙方溝通不良所致，且學生亦無法舉證有關房東之具體負面事情。
- 2.因學生額外要求床舖及網路線等設備，故房東提高押金並無不妥。
- 3.學生於本案尚未處理，即已另覓租屋處且完成簽約。
- 4.案經研判：該房東所擁有之租屋處近40間套、雅房，長時間與本校合作關係良好，不致為了2,000元定金而破壞合作關係。

處理策略

- 1.本案租賃一方學生要求返還定金之原因，不符民法第249條之規定，故需告知學生於法不合之處。
- 2.學生經濟上確為弱勢，但在法律上的規範也必需知悉，才能因此事而有學習成長經驗。
- 3.少輸為贏，還是親自造訪房東，希望房東能退回半數定金。

處理結果

經與房東協調，同意退還定金1,000元。

心得與建議

- 1.學生向校方反應本案初期，仍堅持預付定金時，房東並未說明未按時簽約，將沒收定金，殊不知法有明文，顯見對租屋常識之不足。
- 2.建議學生覓屋時可與住宿服務組先期連絡，可由學校派員陪同學生前往辦理租屋事宜。
- 3.相關租屋資訊，本校賃居生服務專區均已設定，年度亦邀請崔媽媽基金會辦理「如何租屋」專題講座。

專家建議與回饋

有關定金

定金並非強制性一定要給，給多少未有明文規定，我國民法第248條規定：「訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。」也就是說只要學生給付定金，租賃契約即推定成立。第249條定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：

- 1.契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 2.契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。

因此建議同學先衡量自己的租屋意願後，再決定是不是要給付定金。如果決定給付定金，也不須給付太高額。繳交定金時雙方應另立簽收字據，以避免任何一方發生給付定金後拒租，卻又求償無門的情形。

耳聞房東的負面消息

一份租約的終止，除非雙方能達成協議，否則就必需依法來終止。若無法源的支撐，又無法舉證，自行主觀的認定即要求終止，是無法獲得支持的。“耳聞”一項，並無實證證明房東違反任何法律或約定，所以是不能構成終止租約的原因。學生若覺不放心，而執意不願簽約，定金被沒收當屬合理。

建議學生在付定前，即能多次看屋，並詢問學校、同學、鄰居、附近鄰里等，多搜集相關資訊，即可過濾不佳的居所環境或不良房東。

參考法條

民法第249條（定金之效力）：

定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：

- 一 契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二 契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三 契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四 契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

定金變斡旋金，房東不租，仲介不肯退！

本校學生在路邊看到一則租屋廣告，與對方約定看屋，直至到了出租地點，才發現來帶看的人是仲介，雖覺得沒有事先告知有點怪怪的，還是決定先看屋再說。

看後覺得滿意，遂當場給付房仲5,000元作為定金，但房仲開立之收據為『租屋斡旋金』，學生當時還質問為何不是寫定金，房仲告知反正一定會租到房子，到時拿來扣抵簽約的金額，並不會有什麼損失。結果事後委託人（房東）給的理由是「不租學生」，此租屋案即告無效。

學生因租不到房子而至仲介公司要求房仲賠償，房仲態度轉為惡劣，還惡言相向，不但，硬拗當初收的是斡旋金而非定金，還揚言要找警察來驅逐學生到店無理取鬧。

學校處理方式

策略分析

問題分析

就學生心態而言

學生只是單純的想找房子，一開始並不清楚對方是仲介還是房東，看屋時才發現對方是仲介，雖覺得仲介介入不妥，但因見其為一家知名仲介，應不致欺騙同學，故信任仲介的服務。不料在繳了金額後，卻被通知無法承租，並不再為學生協尋房子，同學要求仲介退回定金5,000元，且應依民法第249條應加倍賠償5,000元，但是仲介以當初簽約的內容是「斡旋金」而非定金，因此拒絕賠償，遂與學生發生爭執，並揚言要找警察來驅逐學生到店無理取鬧。

就房東而言

房東全權交給仲介公司出租房屋，並沒有參與本案。

觀仲介公司的行為

仲介公司為房屋買賣、出租之專業仲介商店，為了逃避相關的責任，刻意在定金的合約上，將定金改成「斡旋金」，而且是寫在合約上的不起眼之處，並將字體縮小，意圖使消費者看不清楚而模糊帶過，以逃避民法上對定金效力的規範，避免賠償的責任。

處理策略

避免處理不當

學生發生了困難而向學校求援，學校當然是責無旁貸，然而今天面對的是學生跟仲介公司發生的糾紛，而對方又是房屋買賣、出租的專業仲介公司，為避免因處理不當而使問題擴大，甚至引起媒體關注，應仔細研判處理方式。

尋求專業資源

教室討論本案後決定，轉介給縣政府消保官處理較為妥當。考量點有：

- 1.因為消保官具有公信力
- 2.消保官具有專業及豐富之經驗
- 3.本件屬與企業主之消費糾紛，故可適用於消費者保護法，屬消保管轄範圍。

處理結果

輔導教官陪同學生到縣政府找消保官申訴，消保官接獲此申訴案件後，即安排房仲業者與學生來協調。消保官在協調時指出，在法律上並無「斡旋金」之名詞，因此這是房仲業者規避責任之用詞；但是房仲業者也說明他們是受房東委託來出租房屋，並不保證房東一定會將房屋租給任何人，而且法律也無規定不可以使用「斡旋金」。隨後消保官又指出，既然法律沒有規定不可以使用「斡旋金」，要求房仲業者應將「斡旋金」的定義寫在合約內，並且不可以故意將「斡旋金」的字體刻意縮小，讓消費者看不清楚而模糊帶過，以免再生爭端。事後在消保官的要求下，房仲業者向同學致歉，並全數退回「斡旋金」給同學。

心得與建議

鑑於學生租屋問題層出不窮，學校宜加強租屋方面的法律常識宣導，定期舉辦租屋安全的相關研習；同時學校應建構租屋資訊平台，免費提供給學生安全、有保障的租屋資訊，以避免發生紛爭。另外在處理學生租屋糾紛時，可以尋求各種資源，例如本案轉介給縣政府消保官處理，即是一個成功的案例。

專家建議與回饋

本案房屋仲介業者不直接收取「定金」而改收「斡旋金」乙事，研判仲介業者未獲房東授權出租房屋並收取定金，可能僅為代尋房客。因而在帶看房屋後，怕機會喪失，所以改用向學生收取斡旋金的策略。如此可避免因收取定金後房東不出租，而面臨民法第249條加倍返還的情況。

依不動產經紀業管理條例第19條規定，在收取費用規定中，並無可事先收受斡旋金之規定。故本案因房東不同意出租，即應退還向學生收取的「斡旋金」。

建議同學簽約時，發現文字意思不對或不理解，切記不要簽名及付錢。