

學生租屋問題多，問清楚再簽約

新學期將至，許多大學新鮮人同時也是「租屋菜鳥」，因為經驗不足加上急就章，讓租屋旺季成為糾紛高峰期。崔媽媽基金會表示，房東要求學生年繳租金已成趨勢，但一次付清可能引發的租屋糾紛也不容小覷。

學生租屋與一般租屋最大不同在於「租金」和「租期」，一般租屋多為月繳，但近年來愈來愈多房東要求學生一次繳清半年或一年房租；一般租屋大多一年一期，但部分學生租屋會以學期或學年為單位，以學年為例，部分房東認為新學年開始是9月，學期結束為6月，因此一學年租期為10個月，而非12個月，因此，寒、暑假是否要付房租，可能因為解讀不同產生模糊地帶。崔媽媽基金會表示，暑假接到不少家長來電詢問，寒、暑假學生回家，空屋卻仍要繳租金；但房東認為，長假期間學生物品依然擺放屋內，當然要收租。崔媽媽基金會提醒，學生簽約前須和房東妥善溝通，最好以註明承租日期，暑期水電費用減免或是租金減免，都要在簽約之前說清楚。基金會建議，簽約前須算好時間，租屋及計算方式應以年度取代學期。許多學生租屋糾紛中，不少租屋菜鳥簽約後帶爸媽來看屋，經驗豐富的長輩才發現屋況不佳、無法居住。家長認為學生尚未入住，希望解約並返還押金，卻常遭房東拒絕。未滿20歲簽約仍算數 崔媽媽基金會指出，只要合約簽訂，就代表責任已開始，建議租屋菜鳥若有中意的房子，可先付訂金再會同長輩賞屋，即使簽約者未滿20歲，但房屋契約一樣具有法律效力。學生宿舍中常見生活公約，崔媽媽基金會說，生活公約也是契約的一部分，租屋菜鳥簽約前可詢問公約內容，若可遵守再簽約；至於有些房東在學生入住後才訂定生活公約，房東須要求學生閱畢後簽名，否則學生可不承認公約的效力。學生若一次付清房租，卻在租期內提早解約，按理房東須返還預收的租金，如果契約中有罰則，通常不能超過2個月。為避免惹上租屋糾紛，崔媽媽基金會建議，不要隨意簽約、找專業人士陪同才是不二法門。記者邱奕寧 / 台北報導