

## 租屋糾紛的解決原則

- 一、當房東與房客發生租屋糾紛時，通常最直接也最快速的方法，就是雙方溝通協調，直到雙方均能接受為止。
- 二、但當彼此無法達成共識時，就必須用強制力來解決了，依我國民事訴訟法第二編第二章及第三章的規定，符合一定要件者，得選擇調解或進行簡易訴訟程序。
- 三、此外，在八十八年二月三日新增訂了民事訴訟法第二編第四章「小額訴訟程序」，以因應日常生活中大量的小額交易糾紛，避免因為適用通常訴訟程序的慎重繁瑣而影響人民為自己小額財產權爭取應有權益的意願，侵害憲法所保障的權利，而造成社會不公及對司法的不信任。
  - (一)小額訴訟程序的特色在於簡便迅速，且做了一些利於一般人民（即非法人、商人、大公司...等）的規定，以使程序不成為阻礙人民爭取權利的因素。其中詳細內容，請參閱附錄之小額訴訟程序。
  - (二)如果房東與房客的糾紛金額在新台幣十萬元以下者適用之，但若法院認定不妥，仍可依其職權改用簡易程序。此外，若糾紛金額超過新台幣十萬元而仍在新台幣五十萬元以下者，雙方可以合意適用小額訴訟程序並以文書證之。
  - (三)該程序可於夜間或星期日或其它休息日行之，所以，各法院除上班時間外於其它時段仍提供小額訴訟程序的服務，至於詳細作業情形請逕洽各法院。但若當事人其中一造提出異議者，就不能於非上班時間進行了。
  - (四)關於小額訴訟程序仍有許多未能詳細介紹之處，請參閱法條或詢問各法律服務機構。