



押金之返还与承租人之保护

——以美国法为中心

周 璐

摘 要: 为防范出租人任意扣留押金,切实保障承租人的押金权利,美国各州自20世纪60年代末开始在立法中专门对押金的返还予以规制,经过数十年的努力,如今已出台大量的立法成果,并积累了丰富的司法经验。我国可考虑借鉴美国法中一些行之有效的做法,完善我国的押金返还立法,以维护承租人的合法权益。

关键词: 押金;押金的返还;承租人;住房租赁

押金本为担保承租人履行义务,维护出租人合法权益的一项法律机制,但在实际运作中,出租人极可能滥用其优势地位,利用押金制度谋取不正当利益,其中最为典型的莫过于租赁合同终止后,出租人以种种借口拒绝或迟延向承租人返还押金。为防范出租人任意扣留押金,切实保障承租人的押金权利,美国各州自20世纪60年代末开始在立法中专门对押金的返还予以规制,经过数十年的努力,如今已出台大量的立法成果,并积累了丰富的司法经验。笔者拟对美国法中的押金返还制度予以介绍、评析,以期对我国相关立法和司法的完善会有些许借鉴意义。

一、美国押金返还立法的背景与宗旨

(一) 押金返还实务中的问题

在住房租赁中,押金是最为常见的担保手段,也是最易引发纠纷的领域之一,但这一实务上的重要问题却长期被法律所忽视。美国法在相当长一个时期内未就押金设置专门规则,而是由当事人依据契约自由原则,自行约定有关事宜。此种处理模式貌似对双方当事人颇为公平,实则放任了出租人滥用其优势地位损害承租人的利益(例如,出租人可能迫使承租人支付数额过高的押金;还比如,出租人可能向承租人收取所谓的“押金管理费”),其中最为突出的问题当属租赁合同终止后出租人拒绝或迟延向承租人返还押金。

从理论上讲,倘若出租人非法扣留押金,承租人自然可就此诉至法院,请求法院保护自己的押金权利。无奈押金数额一般不大(实务中押金的数额多相当于一个月或两个月的租金),诉讼所花费的时间成本和金钱成本往往要超过承租人胜诉可以获取的押金,权衡利弊之后,承租人只好放弃以诉讼方式进行维权,听凭出租人任意扣留押金。出租人也正是看准了这一点,当租赁合同终止时,无论自己是否真正遭受了损失,无论承租人是否存在违约行为,出租人均会习惯性地、当然性地拒绝返还押金^①。

^① Jory. "The Residential Lease: Some Innovations for Improving the Landlord—Tenant Relationship", *UC Davis Law Review* 1971(3).

(二) 押金返还立法的宗旨

普通法的租赁制度其实是植根于英国的封建社会,与农业经济和农村生活紧密联系,立法的重心在于保护出租人的利益而不是承租人的利益^①。但进入现代社会后,人口激增且大量人口涌入城市,住房短缺与房价高企相伴而生,大量的中低收入阶层不得不选择租房居住。为维护住房承租人的合法权益,为保障和改善其居住环境,照顾经济上处于弱势的住房承租人并予以倾斜性的保护便逐渐成为法律政策的改革取向。从20世纪60年代末开始,美国各州的租赁法发生了有利于承租人的显著变化,一系列限制出租人的权利、保护承租人利益的法律举措被立法和司法所采纳。也正是在这一轮租赁法的改革浪潮中,美国各州纷纷在立法中对押金的返还专门予以规制,如今已有近40个州完成了相关立法。

各州的押金返还法尽管在具体规则上有所差异,但立法宗旨却是高度一致,也即向处于弱势地位的住房承租人倾斜,保障其押金返还请求权顺利实现。须说明的是,各州的押金返还法中一般没有专门的立法宗旨条款,其立法宗旨多是由法院在适用相关法律时进行阐释。例如,在格兰伯里诉艾莱投资公司(Granberry v. Islay Investments)一案中,法院明确指出,加利福尼亚州押金返还法的宗旨在于保障承租人尽快取回押金,防范出租人不当扣留押金^②。

二、押金返还义务的主要内容

“可返还性”是押金的一个显著特征,当租赁合同终止、承租人返还租赁房屋后,若无特别事由,出租人应将押金返还给承租人。为保障承租人的押金返还请求权顺利实现,美国各州在立法中对有关问题进行了明确。

(一) 返还的数额

根据押金制度的基本原理,租赁合同终止后,若承租人履行了其义务,则出租人应将全部押金返还给承租人;若因承租人未履行相关义务给出租人造成了损失,则出租人有权将损失的相应数额从押金中予以扣除,此时出租人仅有义务将扣除后的余额返还给承租人。实务中存在的主要问题是,出租人随意扩展押金的担保范围,以各种“莫须有”的名目扣留押金,致使承租人的押金返还请求权难以实现。例如,有些出租人主张,若由于第三人的原因甚至自然原因导致租赁房屋毁损,该损失也应从押金中扣除;还比如,有些出租人主张,即便是因承租人的正常使用对租赁物造成的合理损耗依然要从押金中扣除。

有鉴于此,美国各州大都以立法的形式对押金抵偿的范围予以限定,以防范出租人扣留押金的随意性。例如,《密歇根州法典》第554.607条规定:“押金只能用以补偿租赁房屋及其附属设施遭受的实际损害或者抵偿承租人拖欠的租金及公用事业费用”。换言之,除此之外的任何情形,出租人均不得主张扣留押金。为维护承租人的利益,法院在适用此类条款时,往往严格遵循法条的文义,通常不会作扩张解释,以免扩大押金抵偿的范围。例如,在斯莫伦诉达哈曼房地产公司(Smolen v. Dahlmann Apartments, Ltd.)一案中,承租人搬离房屋后,出租人以房屋需要清洁为由扣留了部分押金。对此,法院认为,《密歇根州法典》第554.607条所规定的“损害”是指租赁物所遭受的实体上的毁损,房屋需要清洁并非房屋遭受的损害,出租人不得以此为由扣留承租人的押金。

(二) 利息的返还

出租人返还押金时,是否应计算并返还相应的利息,不无疑问。普通法中传统的作法是“无息返还”,目前仍然有一些州坚持这种作法,如《俄克拉荷马州法典》第41115条第2款规定:“出租人返还押金时无须将持有押金期间的利息一并返还给承租人”。

但也有不少州认为,押金虽然交由出租人保管,但仍然属于承租人的财产,出租人保管押金期间所产生的利息,应归属于承租人,并应在一定期限返还给承租人。例如,《俄亥俄州法典》第5321.16条第1款规定:“如果押金的数额超过了50美元或一个月的租金,且租赁期限在六个月以上,则应当计算并

① Billie L. Snyder. "Refunding Residential Tenant Security Deposits: A Legislative Proposal for West Virginia", *West Virginia Law Review* 1993(59).

② Granberry v. Islay Investments, 9 Cal. 4th 745, 889 P. 2d 974, 38 Cal. Rptr. 2d 654 (1995).

向承租人支付押金的利息”。此外,康涅狄格、哥伦比亚、佛罗里达、伊利诺伊、马里兰、马萨诸塞、明尼苏达、新罕布什尔、弗吉尼亚等州在立法中也规定出租人在一定条件下应将押金的利息返还给承租人。

(三) 返还的时间

普通法中缺乏关于押金返还时间的具体规则,这不仅容易引发纠纷,也助长了出租人拖延返还押金的行为。为促使出租人及时返还押金,确保承租人尽快取回押金,绝大多数州在立法中对押金返还的时间进行了具体规定,明确要求出租人应在一定期间内向承租人返还押金。对此,有两个问题需要说明:

1. 期间的长短

立法者在确定期间长短时主要有两个考量:一是要确保承租人尽快取回押金,二是要给出租人适当的时间发现并评估因承租人不履行义务给其造成的损失,以便其确定扣留押金的数额。多数州规定出租人应在 30 天内返还押金;也有的州将其规定为 14 天(如亚利桑那)、20 天(如特拉华)、35 天(如亚拉巴马)或 45 天(如印第安纳)。

2. 期间的起算

关于押金返还期间的起算点,美国法中主要有三种立法例:(1)租赁合同终止时。如《特拉华州法典》第 5514 条第 6 款规定:“出租人应在租赁合同终止后 20 天内将押金返还给承租人”。(2)租赁合同终止且承租人返还租赁房屋时。如《俄亥俄州法典》第 5321.16 条第 2 款规定:“出租人应在租赁合同终止、承租人返还租赁房屋后 30 天内将押金返还给承租人”。(3)租赁合同终止、承租人返还租赁房屋且提供了相应的收取押金的地址时。如《罗得岛法典》第 34-18-19 条第 2 款规定:“出租人应在租赁合同终止、承租人返还租赁房屋且提供了相应的地址(该地址用于接受返还的押金)后 20 天内将押金返还给承租人。”

(四) 返还的程序

若承租人未履行相关义务且给出租人造成了损失,则出租人要先从押金中扣除损失的相应数额,再将抵偿后的余额在法定期限内返还给承租人。值得进一步探讨的是,出租人究竟应如何进行押金的抵偿,也即抵偿的方式问题。

关于抵偿的方式,大陆法系有所谓的“当然抵偿说”,也即无须经过特定的程序、无须当事人的意思表示,即自动发生以押金抵偿承租人之债务而结算其余额之效力^①。在“当然抵偿说”之下,抵偿系自动、当然发生,押金担保的实现变得十分简洁,有利于节省相关成本。但这种作法难以有效维护承租人的利益,因为抵偿系自动发生,承租人无从知晓是否发生了抵偿、何时发生了抵偿,尤其是无从知晓因何发生了抵偿,如此一来,承租人也就难以有针对性地、及时地就出租人不法扣除押金的行为提出异议。为此,美国法抛弃了“当然抵偿说”,绝大多数州均在立法中规定,为进行押金的抵偿,出租人应当制作并向承租人交付“抵偿清单”。

所谓抵偿清单,是指为了以押金抵偿承租人的债务,出租人制作的详细罗列承租人不履行相关义务给其造成的各项损失及其具体数额的书面文件。关于抵偿清单,尚有如下问题值得进一步探讨:

1. 立法目的

之所以要求出租人制作并交付抵偿清单,主要是为了保障承租人对押金抵偿的知情权,以便于承租人能够正确评判出租人扣留押金行为的合法性、合理性,进而决定是否对其提出异议乃至提起诉讼。例如,在迈耶诉兰利(Meyers v. Langley)一案中,法院明确指出,要求出租人制作并交付抵偿清单,并非是不恰当地增加出租人的负担,其立法目的在于将出租人扣留押金的意图和原因告知承租人,以便于承租人有机会就押金的抵偿提出异议。

2. 内容要求

一般认为,抵偿清单应当记载租赁房屋(含附属设施)所遭受的各项毁损的具体状况,并一一对应地列明相应的修补费用。尤其需要指出的是,抵偿清单应尽量详尽具体,切忌笼而统之地泛泛而谈,否则

^① 黄 立:《民法债编各论》上,中国政法大学出版社 2003 年,第 275 页。

法院将认定出租人未依法提供抵偿清单。例如,在特利诉海特(Turley v. Hyten)一案中,出租人在信件中对租赁房屋所遭受的毁损进行了详细描述,并写道“我所遭受的损失已经超过了1400美元”,但并未具体指明每一项毁损所对应的损失数额,法院因此也就认为出租人寄送的抵偿清单并不符合相关法律的要求。

3. 法律后果

一般认为,依法制作并交付抵偿清单是出租人进行押金抵偿的前提条件,如果出租人未依法履行该义务,则无论承租人是否存在债务不履行行为,是否给出租人造成了损失,出租人均无权从押金中作任何扣除,而是应将全部押金返还给承租人。例如,《密歇根州法典》第554.610条规定:“出租人若未在30天内寄送合乎要求的抵偿清单,则将丧失进行押金抵偿的权利,应将全部押金返还给承租人。”

三、违反押金返还义务的法律后果

若出租人违法扣留押金,承租人自当有权提起诉讼,要求出租人返还押金。但前文已提及,考虑到押金数额不大,而诉讼成本不菲,承租人实际上并不会通过诉诸法院来解决问题。为改变这种局面,鼓励承租人以诉讼手段救济自己的权利,切实保障其合法权益,美国各州在立法中确立了两项法律举措。

(一) 多倍赔偿

1. 含义

所谓多倍赔偿,是指倘若出租人违反了押金返还义务,承租人不仅有权要求出租人返还押金,还有权要求其支付一定倍数的押金作为赔偿。例如,《罗得岛法典》第34—18—19条第3款规定:“如果出租人未依法向承租人返还押金,则承租人不仅有权要求出租人返还押金,还有权要求出租人另外支付两倍的押金作为赔偿”。此外,俄亥俄、特拉华、马萨诸塞、加利福尼亚、得克萨斯、亚拉巴马、康涅狄格、佐治亚、夏威夷、伊利诺伊、阿拉斯加、明尼苏达、俄勒冈、堪萨斯等州在押金返还法中均有关于多倍赔偿的规定。

之所以规定多倍赔偿,主要是为了鼓励承租人以诉讼手段维护自己的押金权利,同时也是为了吓阻出租人违法扣留押金或迟延返还押金的行为。

2. 适用条件

承租人在何种情况下能够主张多倍赔偿,各州的规定有所差异,归纳而言,主要有两种立法例:

其一,以恶意或故意为要件。有些州在立法中规定,只有出租人违反押金返还义务且主观上为恶意或故意时,承租人才有权主张多倍赔偿。例如,《俄勒冈州法典》第90—300条第14款规定:“如果出租人恶意扣留押金,则承租人有权要求其双倍返还押金”。按照这种立法例,承租人若要寻求多倍赔偿,还须证明出租人主观上具有故意或恶意,这势必增加了承租人败诉的风险。为减轻承租人的举证责任,确保多倍赔偿制度的实效性,一些州对出租人的恶意或故意规定了较为明晰的判断标准。例如,《得克萨斯州法典》第92.109条第4款规定:“承租人返还房屋后30天内,如果出租人既未将押金返还给承租人,也未向承租人提供书面的押金抵偿清单,则推定出租人存在恶意。”

其二,不以恶意或故意为要件。有些州在立法中规定,只要出租人未依法将押金返还给承租人,即可适用多倍赔偿,至于出租人主观上是否有恶意或故意则在所不问。例如,《俄亥俄州法典》第5321.16条第3款规定:“如果出租人没有按照本条第2款的要求返还押金,则承租人有权要求双倍返还押金”。法院在适用该条文时明确指出,只要出租人违法扣留押金,承租人即可主张双倍返还押金,即便出租人主观上是善意的,也不能免责。

(二) 律师代理费

美国有许多州在押金返还法中规定,若承租人在押金返还诉讼中胜诉,则承租人所支付的律师代理费等诉讼成本应由出租人负担。例如,《内布拉斯加州法典》第76—1416条第3款规定:“如果出租人没有按照该条第2款的要求返还押金,则承租人有权要求其返还押金并支付适当的律师代理费”。之所以允许承租人主张律师代理费,主要有两点理由:其一,最大限度地减少承租人的维权成本,鼓励其以诉讼手段保护自己的押金权利;其二,鼓励律师在此类小额诉讼中提供法律服务,促进押金返还法的贯彻实施。

关于律师代理费,实务中还有几个特殊问题:

1. 承租人聘请法律援助机构的工作人员作为代理人

在有些情况下,承租人并非聘请律师作为代理人,而是聘请法律援助机构的工作人员作为代理人,由法律援助机构向其提供无偿的法律服务,此时承租人是否有权要求出租人负担代理费不无疑问。从已有的几个案例来看,法院倾向于认为出租人仍然要负担代理费,只不过该代理费不是归属于承租人,而是归属于相应的法律援助机构。

2. 二审

至于承租人在二审中所支付的代理费是否能够要求出租人负担,立法中缺乏明文规定,在司法实践中,有法院对此持肯定态度。例如,在马丁诉阿伦(Martin v. Allen)一案中,法院在判决中指出:“之所以在立法中规定胜诉的承租人有权主张律师代理费,是为了帮助承租人实现其押金权利并矫正出租人与承租人之间力量对比的不平衡。如果承租人无权就二审中的律师代理费向出租人主张,那么该立法目的就难以完全实现。因此,我们认为承租人如果在二审中胜诉,就有权要求出租人负担二审的律师代理费”。

3. 反诉

在某些案件中,承租人起诉要求返还押金,而出租人反诉要求承租人赔偿损失,有疑问的是,如果承租人在反诉中也胜诉,是否可要求出租人负担承租人在反诉中所支付的律师代理费。对此问题,立法中无明文规定,司法实践中存在不同的作法。有法院认为,鉴于法律并无明文规定,因此承租人向出租人主张反诉中的律师代理费于法无据;也有法院认为,本诉与反诉密不可分,构成了一个紧密联系的整体,如果承租人在本诉、反诉中均胜诉,则其不仅可主张本诉中的律师代理费,也可主张反诉中的律师代理费。

四、结 语

从 20 世纪 60 年代末开始,美国各州纷纷通过立法的形式专门对押金的返还予以规制,设置了诸多规则用以防范出租人违法扣留押金,促使承租人顺利取回押金。法院在适用相关法律时,也往往作出有利于承租人的解释。这种立法与司法的相互配合,显著改善了承租人的境遇,保障了其合法权益,在一定程度上也矫正了出租人与承租人在现实生活中力量对比的不平衡状况。

押金在我国住房租赁实务中同样有着极其广泛的运用,但目前无论是《合同法》、《城市房地产管理法》,还是《城市房屋租赁管理办法》、《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》均对押金只字未提。这种立法上的不作为使得出租人任意扣留押金、迟延返还押金的行为时有发生,却又得不到有效的制约。鉴于美国许多州都制定了专门的押金返还法,在防范出租人违法扣留押金、保障承租人顺利取回押金方面卓有成效,我国可考虑借鉴其中的一些有益成果(如明确规定出租人向承租人返还押金的时间、允许承租人主张多倍赔偿等),以完善我国相关法律。

■作者简介:周 珺,华东政法大学经济法学院讲师,法学博士;上海 201620。

■基金项目:上海市第三期重点学科(S30902);华东政法大学科学研究项目(08HZK003)

■责任编辑:车 英

