

租房押金纠纷的应对策略与法律分析

本文系知乎问题“租房房东死活不退押金怎么办？”的回答

摘要：

这篇文章结合四年间十余次租房经历，指出多数房东存在恶意克扣押金的行为，并从走法律程序逐步演变为以房屋占用作为反制手段。文章分析押金纠纷屡禁不止的结构性的原因在于法律对房东违约缺乏惩罚性措施、基层执法倾向于和稀泥，使得维权成本高而违约成本低，并从房东与租客双方视角对比了各自可用的手段与法律保护的失衡。

效率最高的办法就是：如果房东不退押金，就不把房子还给房东。必须等到房东全额把押金还回来，再给房子。房东恶意克扣押金这种事情，我这四年来租房的十几次里面，只有三个房东是愿意好好退押金的，剩下的房东会以各种花样、嘴脸来肆意克扣押金。

放在最开始，我曾一怒走法律程序，信访，贴横幅，用尽各种手段，经历漫长拉扯要回押金。后来，干脆更加强硬：但凡不退押金，交房就不结束。哪怕家具已经搬完，我们也宁可继续住这个房子，一直住到押金对应的时间满了为止。我有时候不声讨违约金，是我的善良，但不是这些人见利忘义、得寸进尺的资本。现在，我已经开始累了，该退房退房，该验收验收，从一开始就做好房东会克扣押金的准备，自动走网上法院流程。

之所以克扣押金屡禁不止，根本原因在中国大陆相关的法律法规对租客没有保护性措施，对房东克扣押金的行为没有任何惩罚性措施。即使被上诉，最后也只是退回他本该退的钱而已。这种自私自利的房东，哪天碰到个愣头青，被“时日曷丧，予及汝皆亡”，也是活该的。

国内的租赁相关法律主要参考发达国家，所以会和主要发达国家一样偏向租客，但是在实际执行上就完全是另一回事了：因为很多条款缺乏惩罚机制，很多一线城市的本地房东各种各样的霸道行为不受任何制约，例如断水断电、上门骚扰、强行换锁、推搡轰人。派出所也仅仅是“调解”，不会有任何的强制管束行为。法院成本又臭又长，维权成本高昂，租赁纠纷能走到法院流程的少之又少，最终就变成了“谁拳头大谁就有理”。遵守规则、讲文明、讲礼貌的租客最终的结局就是被欺负、被骗钱。

现在在绝大多数情况下，房东的拳头比租客大得多。租客大部分单身一人，房东往往在当地有本地势力。租客对抗房东的唯一快速的合法有效手段只剩下“在房屋坚持居住，房屋内 365 天 24 小时都要有人”。一旦搬走，押金不退，那走法院流程起诉房东，各项成本非常高昂，且无任何惩罚措施。但是作为房东视角，假如碰到无良租客，惩治手段就太多了。最有效的手段永远不是”

法院判决”，而是找社会混混上门、堵锁眼、找到租客工作单位、强行换锁清东西、雇佣人强行堵在房屋内。这些手段在发达国家会直接被判为“房东违法犯罪，非法入室骚扰，警方会直接把房东抓去坐牢”。但在国内，这些手段虽然理论上违法，但也只能到了法院流程才算违法。派出所会把这些法律上该管的刑事案件以“民事纠纷”的理由和稀泥，不管不管，睁一只眼闭一只眼。

这就是国内社会的荒唐之处，也是国内租赁关系不平等的根本原因。因为很多基层，根本不是在“按法律办事”。

《中华人民共和国民法典》第五百七十七条：当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。也就是说，真的严格按照法律，即使房东愿意赔付违约金，在租客不同意停止租赁的情况下，租客依然可以坚持居住，房东没有办法赶人走。包括房东向法院起诉要求法院赶租客走，法院也会判房东败诉。如果房东断水断电，还需要额外赔偿断水断电的损伤，且断水断电期间不计算租金。如果采用触犯违法或刑事的方式赶人，还会被法院移交给当地派出所进行拘留或移交检察院处理。