


會造成無法營業的情況下,可以拒絕房東修繕嗎

 匿名（一般會員） 房子·土地·鄰居 / 房屋租賃 2023-05-04 20:26

您好

家中是做小吃生意的，也與房東承租三十幾個年頭的房子了，承租來的房子目前都使用於小吃備料的用途上，這次租賃合約到期後，房東不續租了，要賣掉房子。因房屋老舊有剝落，天花板有局部幾處有鋼筋外露的問題，也已經好些年了，房東突然說要來修繕屋內天花板，但租約已剩半年左右到期，若是來修繕的話，家中無法經營生意，會沒有收入，因此想請房東等租約到期後再做處理。

- 1.若是房東要修繕屋內的話，會無法營業，會沒有收入，這種情況下是可以拒絕房東修繕的嗎？
- 2.如果與房東協商修繕之事，可以向房東提出補償條件的嗎？
- 3.如果協商破局，房東可以強行帶人來修繕房屋嗎？

謝謝抽出寶貴時間回覆我的問題



陳琦妍（認證法律人）

讚：4 留言：0

2023-08-24 11:29

因為這個問題已涉及具體個案，以下只就相關法律知識稍微說明，具體個案的解析，仍建議提問人備妥相關資料（例如租賃契約或鋼筋外露等文件證據）諮詢律師等專業法律人士^[1]。

房客可否拒絕房東修繕

民法規定房東保存、修繕房屋的必要行為，房客不得拒絕^[2]。所以如果房子有修繕的必要，沒有修繕將無法使用、收益房屋^[3]，房客就必須容忍房東來修繕。如果房客拖延修復時間導致房東有不能使用（出租）房屋的租金損害，房客可能會被認為違反民法規定的義務，要賠償房東的損害^[4]。

至於房客拒絕、拖延維修，是否因此導致維修費用增加、額外造成房屋價值減損，必須要看有沒有房東的損害與房客的拒絕、拖延行為之間有沒有因果關係，例如如果是房東本來就要支出的修繕費用，就不能要求對方負擔^[5]，所以並不是什麼金額都可以要求房客賠。

修繕期間減免租金

因為房東有義務提供完整且符合當初約定的使用目的（例如營業用、倉儲用等）的房屋給房客^[6]，所以如果租賃期間房東要修繕房屋，房客沒有錯而不能使用房屋的全部或一部分，房客可以主張減少租金^[7]，請求減少租金的金額或許可以參考修繕期間的天數^[8]、不能使用房屋範圍的比例^[9]等。

房客拒絕修繕，房東強制開門進入修繕，恐有爭議

房東把房屋租出去之後，房屋使用權就歸房客所有，房東如果未經同意直接開門進入屋內，可能會涉及刑法第306條第1項的侵入住居罪^[10]。

不過要成立侵入住居罪的條件是行為人「無故」進入建築物，也就是沒有正當理由擅自闖入，但如果是房客欠租、或房東要修繕房屋卻遭到拒絕，房東進入租屋處算不算是「無故」呢？這沒有一定是或不是，法院會依照實際狀況，從客觀的標準看看房東的行為是否正當。

（一）被認為成立侵入住宅罪的例子

例如，雙方因為租約提前終止的爭執，但房客還住在房內尚未交還房屋，房東卻沒有得到房客的同意，拿備用鑰匙多次強行進入，並把房門、室內燈泡拆除，被法院認為房東構成侵入住居罪^[11]。

（二）被認為不成立侵入住宅罪的例子

例如，有房東發現電費暴漲，擔心電線不堪負荷、電線走火引發火災，所以找了水電技工一起進去檢查電線，就被法院認為房東是在盡他民法第429條第2項修繕房屋的義務^[12]，這是正當的理由，進入房屋不構成侵入住宅罪^[13]。

以上僅簡略說明相關法律知識，具體個案的解析及進一步的法律意見，建議提問人備妥相關資料，諮詢律師等專業法律人士。

註腳

[1] 法律百科是共享知識的平臺，並未提供法律諮詢服務及法律服務媒合。建議參考問答：《[除了在法律百科網站提問與直接找律師協助以外，請問哪裡可以找到面對面法律諮詢的管道？](#)》當中列出的法律諮詢資源，或者是文章：匿名（2022），《[我需要找律師嗎？有什麼管道可以找律師或是尋求法律諮詢呢？（下）](#)》所提供的管道。

[2] 民法第429條第2項：「出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。」

[3] 吳秀明（2004），〈第五章 租賃〉，黃立主編，《民法債編各論（上）》，頁307。

[4] 臺灣高等法院96年上易字第1029號民事判決：「乙○○曾事先通知上訴人營建協進會將於94年1月14日進入系爭6樓房屋進行複勘，上訴人卻於該日不允許複勘人員進入系爭房屋，致當日複勘無法進行，因而無法進行漏水原因之鑑定及修繕，應認被上訴人主張：上訴人違反民法第429條第2項規定之

義務等語，致被上訴人無法進行漏水原因之鑑定及修繕，得依債務不履行及侵權行為之法律關係訴請賠償等語，為可採信。……上訴人拒不配合鑑定而拖延修復之時間，此期間甲○○不能使用系爭5樓，被上訴人因此受有須賠償甲○○每月2萬元之損害，……營建協進會因上訴人不配合，無法依其預定時程完成測試，僅得依其初勘之結果作鑑定報告，致被上訴人於該案對該鑑定報告之正確性存疑而再聲請鑑定，經士林地院再委託水管同業公會鑑定，而再多支付該1萬元之鑑定費，係可歸責上訴人之原因所致，與上訴人之行為有因果關係，被上訴人請求上訴人賠償，尚屬有據。」

[5] [臺灣臺北地方法院95年度訴字第8438號民事判決](#)：「然查，系爭房屋漏水修繕係因系爭6樓房屋管線老舊所致，此部分漏水原因非可歸責於被告，則因系爭6樓房屋管路滲漏，致損害系爭5樓房屋，而支出之修繕費用，自亦不可歸責於被告，與被告不配合行為亦無因果關係。」

[6] [民法第423條](#)：「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」

[7] 類推適用 [民法第435條](#)第1項：「租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。」

[8] [三重簡易庭94年度重簡字第1956號民事宣示筆錄](#)：「經查，本件反訴原告因天花板漏水需雇工修繕，修繕期間內無法就租賃物使用收益，自可類推適用民法第435條之規定，而向出租人即反訴被告請求減少租金，是反訴原告請求反訴被告減少租金應屬有據。惟系爭房屋回復原狀必要的修繕期間為10日，其餘6日則為反訴原告施作其個人需求部份，與本件租賃房屋回復原狀之必要修繕無關等情，業據證人甲○○到庭結證屬實，是反訴原告請求租金損失之合理日數應為10日，其租金之損失則為9,660元（計算式：966×10=9,660）。」

[9] [竹北簡易庭\(含竹東\)107年度竹北小字第249號民事判決](#)：「是以，原告僅得使用系爭房屋4房1廳中的2個房間，被告既未能依債之本旨為給付，自應類推適用民法第435條之規定，承租人得按滅失之部分，請求減少價金。是以，原告就被告業已提出之給付部分（即2個房間能使用）給付價金即6,000元，原告使用系爭房屋之期間自106年5月23日至107年5月13日止，共12期之租金應為72,000元，被告逾此部分之受領24,000元（96,000－72,000=24,000），即屬無法律上之原因，應屬不當得利。」

[10] [中華民國刑法第306條](#)第1項：「無故侵入他人住宅、建築物或附連圍繞之土地或船艦者，處一年以下有期徒刑、拘役或九千元以下罰金。」

[11] [臺灣高等法院104年度上易字第210號刑事判決](#)：「查，告訴人甲○○於103年1月26日與被告就告訴人甲○○以每月新臺幣（下同）7,500元租金，承租被告經其父親乙○○授權管理之051室房間達成合致，並合法住進051室房間，已詳如前述，告訴人甲○○事實上取得對系爭房間有之配管理權，嗣雙方雖合意解除租賃契約，告訴人甲○○依約定需於103年1月29日、30日搬離051室房間，因告訴人甲○○未依約定繼續居住051室，使用支配051室，被告未經告訴人甲○○之同意仍無權利進入，被告未經告訴人甲○○進入051室房間自屬已妨害告訴人甲○○居住安寧，且拆卸051室房門，及051室內之燈泡並非正當理由，因此，被告前後二次無故侵入告訴人甲○○所在之051室房間，均已該當刑法第306條第1項妨害他人住居自由罪之犯罪構成要件。」

其他房東成立侵入住居罪的案件，還可以參考：[臺灣臺北地方法院103年度簡字第2795號刑事判決](#)、[臺灣臺中地方法院105年度審簡字第723號刑事判決](#)。

[12] [民法第429條](#)第2項。

[13]臺灣高等法院臺中分院97年度上易字第1119號刑事判決：「本件告訴人甲○○係向被告丙○○○及乙○○夫婦承租上址房屋，則依租賃關係，出租人為保存租賃物之必要行為，承租人自不得拒絕，是被告丙○○○及乙○○2人為避免房屋電線走火，因而僱請水電技工丁○○至上址為告訴人之房屋檢查電線線路，當係保存租賃物之必要行為，告訴人甲○○本不得拒絕之。況身為房東之被告2人，發現電費暴漲，恐電線不堪負荷，是檢查電線線路當係保存上開租賃物之必要行為，從而，被告2人僱工進入告訴人承租之上開房屋檢查電線，當係有正當理由而非無故侵入，核與刑法第306條第1項無故侵入住宅罪之構成要件不符，是被告丙○○○及乙○○2人並不成立無故侵入住宅罪。」

其他房東不成立侵入住居罪的案件，還可以參考：[臺灣高等法院107年度上易字第2331號刑事判決](#)。

租賃，修繕，維持義務，租金，侵入住居罪
