

## 租屋的保管責任及修繕責任分別由誰負責？房東不修繕，房客該怎麼辦？

文：黃郁真（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2023-03-17

---

本文

## 在外租屋，保管、修繕房屋由誰負責？



法律百科  
Legispedia

圖1 在外租屋，保管、修繕房屋由誰負責？

資料來源：黃郁真 / 繪圖：Yen

### 一、租屋的保管責任（見圖1）

在外租屋，房客對房屋有保管的義務<sup>[1]</sup>，如果因為沒依照通常或約定的方法使用，使得房屋毀損時，就必須賠

償房東的損害，舉例如下：

(一) 房客在颱風期間沒有清掃阳台的樹葉、石頭等，影響陽台排水進而使室內淹水，家具損壞<sup>[2]</sup>。

(二) 房客未經房東同意將租屋裡的電器、家具搬走<sup>[3]</sup>。

(三) 不當使用延長線造成火災<sup>[4]</sup>（有重大過失<sup>[5]</sup>時）。

(四) 承租廠房，電焊時卻沒未採取防護措施或移除易燃物，使火花噴濺造成火災<sup>[6]</sup>。

## 二、租屋的修繕責任

(一) 原則由房東負責

由於房東有保持房屋可使用、收益狀態的義務<sup>[7]</sup>，家具及電器在自然使用情況下壞掉，房東必須負責修理<sup>[8]</sup>，但如果房東與房客有特別約定、或有交易習慣，或損壞是房客人為造成時，則由房客負責。

房東有修繕義務的情形，舉例如下：

1.

冷氣無法使用。

2.

壁癌情形<sup>[9]</sup>。

3.

漏水情形。

4.

蟲害情形<sup>[10]</sup>。

(二) 如果房東不處理怎麼辦？

租賃物要修繕時，房客必須先通知房東於一定期限內處理。如果房東仍不處理，房客才可以終止租約或自己找人來修，再要求從房租裡扣掉費用，而實務認為房客也可以拒絕給付這一部分的租金<sup>[8]</sup>。

## 註腳

- [1] 民法第432條。
- [2] 臺灣士林地方法院105年度訴字第675號民事判決。
- [3] 臺灣高等法院106年度上易字第1735號刑事判決。
- [4] 臺北簡易庭 89 年度北簡字第 6084 號民事宣示筆錄。
- [5] 民法第434條。對於房屋物品的損毀，房客如果有抽象輕過失就要負責，但民法第434條在失火情況時減輕房客的責任，只有當房客有重大過失時才對房東負損害賠償責任。
- [6] 臺灣新北地方法院106年度重訴字第836號民事判決。
- [7] 民法第423條。
- [8] 民法第429條。
- [9] 臺灣臺北地方法院106年度北訴字第31號民事判決。
- [10]臺灣臺北地方法院106 年度店簡字第453號民事判決。

## 標籤

- 👉 租賃，租屋，保管，修繕，重大過失