

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？

	房東 (出租人)	房客 (承租人)
保管責任		<p>✓</p> <p>依照通常或约定的方法 使用房屋、設備</p> <p>↓ 若違反</p> <p>賠償房東的損害！ 例如：</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 不當使用延長線 造成火災（有重大過失） ② 颱風時沒有做好防護， 造成淹水 <p>民法 § 432 ~ 434</p>
修繕責任	<p>✓ 原則</p> <p>讓房子保持在可使用的狀態， 家具、電器自然使用下壞掉， 房東要負責修理。 例如：冷氣不運轉、漏水</p> <p>↓ 若違反</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 房客通知房東於合理期限 內修理 ② 房東仍不修理，房客自行 修理（費用從租金中扣除） 或終止租約 <p>民法 § 423、429、430</p>	<p>✓ 例外</p> <p>房東、房客特別約定 房客負責修繕</p>

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^[1]，如果因為沒依照通常或约定的方法使用，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陽台的樹葉、石頭等，影響陽台排水進而使室內淹水，家具損壞^[2]。

(二) 房客未經房東同意將租屋裡的電器、家具搬走^[3]。

(三) 不當使用延長線造成火災^[4](有重大過失^[5]時)。

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

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^[7]，家具及電器在自然使用情況下壞掉，房東必須負責修理^[8]，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^[9]。

3.

漏水情形。

4.

蟲害情形^[10]。

(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^[8]。

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