

房客不當使用房屋的賠償責任

文:雷皓明（認證法律人）、張學昌（認證法律人）· 房子·土地·鄰居 · 2022-11-18

本文

在租賃關係中，房客造成的哪些損害，房東可以請求賠償？（見圖1）

房東可以要求房客賠償房屋的損害嗎？

以下常見四種情況，房東可以要求房客賠償：

不當使用房屋

房客不依契約約定、房屋性質而不當使用房屋，造成房屋毀損（例如：房客在颱風期間沒有清理陽台積水，導致室內淹水、家具毀損）

民法 § 432

失火

因房客有重大過失，導致房屋失火而毀損（例如：將易燃物放置於電源附近）

民法 § 434

若長期不用某電器，因老舊、積汙而導致失火，就只是一般過失，除非租約有約定要賠，否則房東不可要求賠償！

不即時通知修繕

如果房屋必須修繕，但房客卻沒有通知房東，導致不能及時補救

民法 § 437

房客自殺

目前法院認為如果房客故意在房屋內自殺，導致房屋的交易價值下降，房東可以向自殺者的繼承人要求賠償

推薦可參考文章區的《租出去的房屋變凶宅怎麼辦（一）、（二）》

法律百科
Legispedia

圖1 房東可以要求房客賠償房屋的損害嗎？

資料來源：雷皓明、張學昌 / 繪圖：Yen

一、不當使用房屋

依照民法第432條^[1]規定，房客有善盡使用、保管房屋的責任。如果房客不依照契約約定、房屋性質而不當使用房屋，造成房屋毀損，就要負擔賠償責任。

不當使用房屋，例如房客在居住過程導致屋內木質地板有水漬與尿漬、門板破裂、家具毀損，需要清潔與更新^[2]；又例如在颱風來襲期間，沒有清掃屋內陽台的堆積物，影響排水，導致室內淹水、家具與電器損壞等^[3]。

二、失火

依照民法第434條^[4]規定，如果房客有重大過失，導致房屋失火而毀損，房客要負擔賠償責任。

「重大過失」，例如房客將易燃物品放置於電源附近導致失火，此時房東可以請求賠償^[5]。

「非重大過失」，例如房客長期不用某電器，導致老舊、積汙而導致起火燃燒，就只是一般過失，房東不可請求賠償^[6]。

三、不即時通知修繕

依照民法第437條^[7]，如果房屋有修繕的必要，但房客卻沒有通知房東，導致房東不能及時補救，房東可以請求賠償因此所生的損害。

例如，房客明知有漏水情形可能導致壁癌，卻不通知房東進行補救，導致房東日後需支付大筆金額整修，房東可以請求賠償。

四、房客自殺，導致房價、租金下降

如果房客在房屋內自殺，導致房屋的交易價值下降，目前最高法院的判決認為如果房客是故意藉由自殺來使房東的房屋價值下降，房東才可以向自殺者的繼承人請求賠償^[8]。

註腳

[1] 民法第432條：「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。」

[2] 臺灣臺北地方法院104年度訴字第4106號民事判決參照。

[3] 臺灣士林地方法院105年度訴字第675號民事判決參照。

[4] 民法第434條：「租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。」

[5] 臺灣板橋地方法院95年度重訴字第62號民事判決參照。

[6] 臺灣高等法院104年度上易字第959號民事判決參照。

[7] 臺灣高等法院104年度上易字第959號民事判決參照。

[8] 最高法院104年度台上字第1789號民事判決參照。

標籤

房屋租賃，不當使用，賠償責任