

## 租屋族必備 租房須知錦囊包 | 糾紛篇

文：法律百科 (認證法律人) · 房子·土地·鄰居 2021-11-11

本文



出外租房問題多多，發生糾紛時常常一個頭兩個大，遇到這些問題不確定從哪裡下手.....

☐冷氣壞掉、不小心把椅子坐壞，這些東西是房東還是房客負責要修？

☐房客一直欠繳房租，房東可以直接換鎖嗎？

☐房東都沒說！事後發現租到凶宅可以退租嗎？

我們在這包裡收納了租屋常見問題，一一回答大家心中的疑惑，最後也分享如果真的遇到這些難題，可以找誰幫忙！

☐如果想知道租賃房屋時，有什麼小眉角要注意，還可以看這裡：

- 租屋族必備 租房須知錦囊包 | 找屋篇
- 租屋族必備 租房須知錦囊包 | 簽約篇

—

## 租屋裡的東西壞掉了，該誰負責？

### 應該由「房東」負責修繕

1. 冷氣無法使用
2. 壁癌、蟲害
3. 家具、電器在自然使用下壞掉



### 應該由「房客」負賠償責任

1. 因雨天沒做好防護造成家具腐爛
2. 重大過失導致房屋失火
3. 不當使用房屋



該房東修的東西，房東一直不處理怎麼辦？

如果房東沒有在房客給的期限內處理，除非契約中有另外規定，房客可以選擇退租，或要求將自行的維修費用從租金

中扣除。

☐延伸閱讀：

》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？ | 作者：黃郁真

》房客不當使用房屋的賠償責任 | 作者：雷皓明、張學昌

—

## 房客欠租，房東可以怎麼做才合法？



### 找鎖匠換鎖、把房客的東西清走

租約期間，房客仍有房屋的使用權，  
這麼做很容易產生租賃糾紛



### 1. 催繳提醒

### 2. 寄送存證信函終止租約

當房客欠租兩個月以上，房東可以寄送存證信函  
要求房客在期限內支付租金，否則將終止租約

### 3. 用押金扣抵積欠的租金

押金是房客作為違約欠款等抵用的保證金，  
租約結束時，房東可以用押金扣抵房客積欠的租金，  
剩下的才還給房客

## 什麼是法律上的「凶宅」？

目前法院見解多數的認為  
發生過非自然死亡的房屋，就算凶宅

## 事後才發現租到凶宅， 房客該怎麼辦？

如果房東刻意隱瞞房子是凶宅，  
房客事後發現可以要求退租，  
房東也不能沒收押金或要求其它賠償

## 擔心租屋處變凶宅，房東能怎麼做？

有些房東會擔心當租屋處發生命案，  
導致房價下跌。房東可以事前在租賃契約中  
約定相關規定，例如增加「惜命條款」，  
或向保險公司投保「凶宅險」，保障自身權益

法律上其實沒有明確規定什麼是「凶宅」，但房屋發生非自然死亡事件，常進而影響房價，所以在法院中就有了「凶宅」的概念。

然而，因凶宅所產生的糾紛不佔少數，爭議也常是社會對於「凶宅」的定義與認定範圍不盡相同，例如內政部跟法院對「凶宅」見解並不一致，因此有時需要看具體狀況，才能加夠判斷。

### □隨堂小考

死者從租屋處10樓跳樓自殺，落在3樓陽台上死亡。你覺得哪一樓算是凶宅呢？

### □完整文章：

什麼是凶宅？ | 作者：喬正一

### ☞裡面有

． 法院跟內政部對凶宅的解釋有什麼不一樣？

· 轉賣凶宅後就不算凶宅了嗎？法院怎麼看「洗凶宅」？

凶宅的範圍怎麼認定？ | 作者：喬正一

☞ 裡面有

- 法院怎麼看「凶宅」
- 內政部怎麼看「凶宅」
- 內政部認定的凶宅條件，可能有什麼問題？

☞ 延伸閱讀：

》租出去的房屋變凶宅怎麼辦（一）：房客在租屋處非自然死亡，房東可以依據哪些規定主張權利？ | 作者：喬正一

》租出去的房屋變凶宅怎麼辦（二）：房東可以向房客的繼承人求償嗎？出租前有什麼方法保護自己呢？ | 作者：喬正一

》法科！輕鬆點 S3EP01 | 鬼月特刊 | 冥婚 x 凶宅，臺灣民間信仰裡法律怎麼說？

—

## 遇到租賃糾紛，你可以找這些人協助



### 諮詢專業律師



### 非營利團體

向崔媽媽基金會、法律扶助基金會  
等非營利團體諮詢



### 調解委員會

向租屋處所在的各縣市不動產糾紛調處委員會，  
或鄉鎮市調解委員會申請調處、調解



### 消費者保護會

如果是向房仲業者承租，後續發生租賃糾紛時，  
房客則可以找消保會諮詢協助



在外生活不容易，從找屋、簽約到住進去後可能產生的糾紛，  
總是把我們搞的一個頭兩個大，  
房東與房客間資訊不對等，也可能讓自己吃了些悶虧。  
希望大家在這些常見問題的整理中，更了解租屋過程中的自身權益！

**還有這些租屋須知別忘記～**

租屋族必備

**租房須知錦囊包**

找屋篇

簽約篇

法律百科  
Legispedia

☐如果想知道租賃房屋時，有什麼小眉角要注意，還可以看這裡：

- 租屋族必備 租房須知錦囊包 | 找屋篇
- 租屋族必備 租房須知錦囊包 | 簽約篇

除了圖文包，我們的Podcast《法科！輕鬆點》也會做有關租屋的內容嘞，聊聊我們常聽見的各種租屋怪談以及房東不會告訴你的法律眉角，不只用看的，還可以用聽的～

》S3EP02 | 學生與小資族的租屋指南上：簽約前請注意！魔鬼藏在合約裡

》S3EP03 | 學生與小資族的租屋指南下：這問題誰說了算？租屋常見糾紛

本篇資料整理自：

》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？ | 作者：黃郁真

》房客不當使用房屋的賠償責任 | 作者：雷皓明、張學昌

》房客欠租時，房東有什麼權利可以主張？ | 作者：雷皓明、張學昌

》房客欠租，房東可以換鎖嗎？或有其他處理辦法？ | 作者：賴郁樺

》什麼是凶宅？ | 作者：喬正一

》凶宅的範圍怎麼認定？ | 作者：喬正一

》付簽約金或訂金之後才發現買或租到凶宅，可以要求解約並加倍退還簽約金或訂金嗎？ | 作者：喬正一

》租出去的房屋變凶宅怎麼辦（一）：房客在租屋處非自然死亡，房東可以依據哪些規定主張權利？ | 作者：喬正一

》租出去的房屋變凶宅怎麼辦（二）：房東可以向房客的繼承人求償嗎？出租前有什麼方法保護自己呢？ | 作者：喬正一

》物之瑕疵擔保（一）——意義、認定，並以凶宅為例 | 作者：張博洋

📁 房屋租賃，賠償責任，終止，凶宅