

【學生租屋案例】

房客物品遭竊，房東是否有責任？

崔媽媽基金會義務律師 李明洲律師 協助回覆

問題陳述：

房東將整棟房子隔成多間套房出租，一個月前樓下的大門壞了，通知房東修繕，房東的態度不積極，還回答房客說：『每一層樓都還有各自的出入鐵門，請房客不要擔心！！』。

兩天前我的房內遭竊，損失的物品有照相機及筆記型電腦(買入的市價共約 8 萬元)，該層的出入大門沒有被破壞，我的房門也沒有被破壞，東西就這樣子不見了。我已於當天報警，警察也來採集過指紋，我認為房東是有責任的，因為房東不修繕樓下大門，導致竊賊從容進出，我可以向房東求償損失嗎？

崔媽媽回應：

本案例可能涉及的法律規定，約有：(1)民法第 184 條「房東如因故意或過失，不法侵害房客之權利者，負損害賠償責任」、(2)民法第 423 條「房東應保持合於所約定使用收益之租賃物」、及民法第 430 條修繕責任等規定。

至於，房客認為因房東未修繕租屋樓下大門，導致竊賊從容進出並竊取其財物，詢問可否向房東求償損失？房東就房客遭竊之財物損失，應否依民法第 184 條負擔損害賠償責任？說明如下：

最高法院認為：民法第 184 條「侵權行為」，須以故意或過失不法侵害他人之權利為要件。且主張損害賠償之人，應舉證確有(1)損害之發生（財物損失）及(2)有責任原因（房東有故意或過失，不法侵害房客權利）之事實，及(3)二者之間，有相當因果關係等成立要件（最高法院 17 年上字第 35 號、48 年台上字第 481 號民事判例參照）。並且，民事訴訟，如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責。若原告先

不能舉證，以證實自己主張之事實為真實；則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有不足，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號民事判例）。

簡言之，房客（原告）如欲就其損害，主張房東（被告）應負責任者，房客應就法律要件及被害事實，盡舉證責任；如果房客未能舉證清楚，即應受敗訴之判決。

因此，本案例的判斷重點，包括：(1)房東有無故意或過失，不法侵害房客權利(2)房東的過失與房客的損害有無「相當因果關係」。

首先，房東應以合於所約定使用收益之租賃物（房屋），交付房客，並應於租賃期間，保持其合於約定使用、收益之狀態（民法第423條參照）。房客表示，一個月前樓下的大門壞了，通知房東修繕，但房東未積極修繕完畢，房東應有違反民法第423條之規定；房客得依民法第423條、第430條，定相當期限，催告房東修繕，如房東如於其期限內不為修繕者，房客得選擇：(1)終止契約或(2)自行修繕。然而，「房東違反修繕義務」，在法律上是否就符合「故意或過失不法侵害房客權利」之要件？二者之間，其實還有相當距離。

至於，房東有違約與房客財物被竊之間，有無「因果關係」？換言之，房客有無相當事證證明，樓下大門損壞未修，係導致房客遭竊原因？從案例所述：「該層出入大門沒有被破壞，我的房門也沒有被破壞」等事實，則依該層出入大門及房客租屋之房門，都沒有被破壞之情形來看，顯然竊賊係使用類似「萬能鑰匙」之犯罪工具（或亦有可能，該層房客、室友或其友人等，趁房客疏未鎖門或關窗時竊取其財物…）。縱使大門未損壞，竊賊進入行竊（或房客物品遭竊）的可能性仍甚高；也就是說，房客遭竊與房東未修繕大門，二者之間，似乎沒有相當因果關係。因此，房客如欲主張房東有「侵權行為」之賠償責任，成立機會可能不高。

建議房客如遇及樓下（1樓）大門損壞之情形，盡量誠懇的跟房東溝通，請盡速修繕；如像本案例之房東，房客也考量約滿後不再續租者，可依民法第423條、第430條之規定，定相當期限，催告房東修繕（最好以存證信函方式），如房東如於其期限內不為修繕者，房客得考慮：

(1)終止契約，或者(2)自行修繕而請求房東償還其費用或於租金中扣除之，以維居家之安心。

當層樓房之大門(如房客所居住之2樓或3樓)，也可跟室友商量，一起集資更換較好的鎖，保障安全。此外，每次離開房間時，也要記得將門窗關好，減少被侵入的機會，才是保護自己財物及人身安全的最佳方法。