

租屋法律問題解析

房屋之修繕由何人負責

中正大學法律服務社



租屋案例 案例一

• 大學二年級的陳阿希，選擇豐收村某偏僻處租屋

• 問題一：

陳阿希進住之後三天，房間的大燈即燒毀不亮、浴室的馬桶堵塞、紗窗有破洞導致蚊蟲不斷飛入。

陳阿希得否向房東謝小鋒請求修繕大燈、馬桶、紗窗？倘若房東謝小鋒遲遲不修繕，阿希得否自行至賣場，1. 買燈泡或燈管替換，2. 買「通樂」倒進馬桶疏通，3. 花錢補上紗窗破洞，再向房東謝小鋒主張1. 2. 3. 所花費之費用？

租屋案例 案例一



• 問題二：

夏日來臨，每逢颱風暴雨之際，陳阿希的窗戶就不斷湧進雨水，在房間氾濫成災，陳阿希請房東謝小鋒改裝成防颱窗戶，但房東謝小鋒置之不理。

陳阿希對於「每逢颱風，房間必定淹水」的窘境，要求房東謝小鋒改善，然而謝小鋒總是推託不理，阿希忍無可忍之下，得否自行破費加裝

「防颱窗戶」（防止窗戶漏水滲水）？



租屋案例 案例一



• 問題三：

陳阿希房內，因為沒有ADSL，只能用慢速撥接上網，買了電視盒，又只能看無限電視台。在生活乏味，百般無聊下，陳阿希決定自掏腰包，牽設ADSL及有線電視（第四台）的纜線；此外，因為擔心夏日酷暑難耐，陳阿希又花了兩萬元，在房間裝設一台冷氣。房東謝小鋒對於陳阿希加裝ADSL、第四台、冷氣等動作都知情，但沒有表示反對。



案例問題思考



• 問題三：

由於謝小鋒屢次拒絕改善增加租屋品質的要求，陳阿希與房東逐漸交惡，阿希在畢業後準備搬走之際，欲向謝小鋒要回「當初ADSL的裝機費、第四台的牽線費，外加兩萬元的冷氣費用」。

試問阿希的主張有無理由？



租屋案例 案例二

- 陳阿希大學二年級同學鍾阿桐，向民雄鄉的房東小麥租屋。
- 由於原先房間的窗簾布透光性較佳，阿桐每日早晨醒來都沐浴在強烈刺眼的陽光下，皮膚白晰、生性愛美的阿桐於是自行加裝「遮光窗簾布」。
- 此外，阿桐擔心房東或其他人擅自進入房間，在人身安全顧慮之下，自行加裝類似飯店的內鎖門扣（飯店常見的門扣，無法用鑰匙打開）。
- 最後，為防止對面棟的住戶窺視，阿桐在房間及浴室的窗戶貼上「防窺貼紙」（隔熱紙）

（房間外看不見房間內，但房間內看得見房間外）

案例問題思考

當鍾阿桐搬走之前，向小麥主張：

因阿桐加裝

1. 遮光窗簾布

2. 內鎖門扣

3. 防窺貼紙

故小麥的房間因此增值。

阿桐得否向小麥請求

「小麥房間『因1.2.3. 增值之價額』」或

「阿桐購買上述1.2.3. 之價額」？



房屋之修繕應由何人負責？

1. 原則：房東負責

當房東與房客之契約（書）「沒有」特別約定「由何人負責修繕」時，依民法第429條第1項，由「出租人」（房東）負責修繕

2. 例外：契約另有訂定(或另有習慣)時，由房客負責

當房東與房客之契約（書）「有」特別約定「由『承租人』（房客）負責修繕」時，依民法第429條第1項，此時由「承租人」（房客）負責修繕。



應由房東負責修繕之情況(即契約無特別約定時)

房東不修繕時，房客應如何主張其權利？

- 民法第430條規定：「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。」

承租人（房客）之救濟手段：

- Step 1：定相當期限，催告出租人（房東）修繕
→ 惟出租人在期限內仍不修繕，進入Step 2
- Step 2：
 - 方法一：承租人得終止租賃契約
 - 方法二：承租人得自行修繕，而請求出租人償還修繕費用或向出租人主張「從租金中扣除(房客支出之)修繕費用」

(修繕費用 = 必要費用，惟其他費用房東是否須負責，詳下述)

房客為房東支出之費用 房東是否須負責？
視其屬於「必要費用」或「有益費用」而定：

必要費用	意即「維持租賃物使用所不可或缺之費用」	修繕租賃物之費用 (典型之必要費用)
		其他維持租賃物使用所 不可或缺之費用 (其他類型之必要費用)
有益費用	意即「增加租賃物價值之費用」	

房客為房東支出之費用 房東是否須負責？
視其屬於「必要費用」或「有益費用」而定：

必要費用	維持租賃物使用 所不可或缺之費用	修繕(更換)燈泡之費用
		修繕(疏通)馬桶之費用
		修繕(補上)紗窗之費用
		加裝防颱窗戶之費用
有益費用	增加租賃物價值之費用	加裝ADSL之費用
		加裝第四台纜線之費用
		加裝冷氣機之費用
		加裝遮光窗簾布之費用
		加裝內鎖門扣之費用
		加裝防窺貼紙之費用

1. 原則：

當房東與房客之契約「沒有」特別約定時：

依民法第429條第1項，

由「出租人」(房東)負擔修繕費用

(即必要費用、維持租賃物使用收益之費用)

2. 例外：依民法第429條第1項「除…」

當房東與房客之契約「有」特別約定時

也就是，當房東與房客之契約約定：

「由『承租人』(房客)負擔修繕費用」時

此時由「承租人」(房客)負擔修繕費用。

(看到這種契約書，建議不要和房東簽約！)

依民法第431條第1項規定可知：

須視房東對「房客加裝冷氣…等情事」是否知情

有益費用

房東知情 且 贊成加裝

房東應償還房客

房東知情但未表示意見
(房東並未積極表示反對)

「加裝冷氣、ADSL、遮光窗簾布…等」之費用

房東知情但反對加裝

房客須自行承擔該費用

房東不知情

房東無須負責



租屋案例一 問題一（出租人之修繕義務）

問題一：陳阿希得否向房東謝小鋒請求修繕大燈、馬桶、紗窗？倘若房東謝小鋒遲遲不修繕，阿希得否自行至賣場，1. 買燈泡或燈管替換，2. 買「通樂」倒進馬桶疏通，3. 花錢補上紗窗破洞，再向房東謝小鋒主張1.2.3. 所花費之費用？

解答：阿希之救濟手段，依民法第429條、第430條

- Step 1：阿希定相當期限，催告謝小鋒人（房東）修繕
→但謝小鋒在期限內遲不修繕，故進入Step 2
- Step 2：
 - 方法一：阿希得終止租賃契約
 - 方法二：阿希得自行修繕，而請求謝小鋒償還之費用或向出租人主張「從租金中扣除(房客支出之)修繕費用」。

租屋案例一 問題二（出租人應負擔必要費用）

問題二：陳阿希對於「每逢颱風，房間必定淹水」的窘境，要求房東謝小鋒改善，然而謝小鋒總是推託不理，阿希忍無可忍之下，得否自行破費加裝「防颱窗戶」（防止窗戶漏水滲水）？

「加裝防颱窗戶之費用」：

1. 並非「修繕租賃物」之費用
2. 但仍屬於「維持租賃物使用所不可或缺之費用」，蓋「房間每逢颱風都成為水鄉澤國」，已經無法維持租賃物之正常使用，因此是「必要費用」的範圍，陳阿希還是可以自行破費，加裝防颱窗戶再向房東謝小鋒主張其費用。

租屋案例一 問題三

(出租人是否應負擔有益費用)

• 問題三：陳阿希在畢業後準備搬走之際，欲向謝小鋒要回「當初ADSL的裝機費、第四台的牽線費，外加兩萬元的冷氣費用」。問阿希主張有無理由？

問題三解答：由於房東謝小鋒對於陳阿希加裝ADSL、第四台、冷氣等動作「都知情，但沒有表示反對」，依民法第431條，在租賃關係終止時，房東謝小鋒應償還阿希「裝機費、牽線費、冷氣費」。

租屋案例二

(出租人是否應負擔有益費用)



當鍾阿桐搬走之前，向小麥主張：

因阿桐加裝1. 遮光窗簾布2. 內鎖門扣3. 防窺貼紙

故小麥的房間因此增值。阿桐得否向小麥請求

「小麥房間『因1. 2. 3. 增值之價額』」或「阿桐購買上述1. 2. 3. 之價額」？

• 小麥應否負責，是其對上述情事是否知情而定：

1. 「知情且贊成加裝」或「知情但不表示意見」時

此時小麥應負償還1. 2. 3. 之責任

2. 「知情但表示反對」或「不知情」時

此時阿桐應自行負擔上述費用，小麥不必負責

