

事關權益，莫讓房東騙了你

租屋漏水， 房客還是房東修？

文・律宇國際商務法律事務所 吳宜珊律師

小壕是一名優秀的職業籃球員，今年賽季結束後，小壕被挖角到位於首都的大城市球隊。小壕對於首都城市的繁榮早已心生嚮往，且因為大城市球隊為首都的代表球隊，將匯集更多鎂光燈焦點，一向自我要求甚高的小壕，決定提前展開自主訓練，並立刻到市區租下公寓作為住處。然而，因為首都容易下雨的天氣，這令家鄉氣候總是陽光滿溢的小壕顯得相當不習慣，同時小壕發現屋內竟然也跟著窗外下起雨。面對這間漏水的租屋，小壕到底應該怎麼對房東主張權利呢？

如房東不願修繕，房客可解除契約

承租人得催告出租人修繕，若出租人不予修繕，則承租人得主張解除契約或自行修繕。

依民法第429條第1項規定：「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。」另於民法第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。」

於本案例中，除了小壕與房東所簽訂的

租賃契約書內另有約定外，該租屋的修繕，應由房東負責，因此，小壕於租賃期間發現該租屋存在漏水的情形，顯然已有修繕之必要，並應由房東負責。依民法相關規定，此時小壕得定相當期限催告房東修繕，如房東未於期限內修繕，小壕得選擇要向房東主張解除租賃契約或自行修繕該租屋的漏水情形，且小壕如果選擇自行修繕，則其修繕費用得請求房東償還或自租金中扣除。

房東如違約，房客毋須付租金

出租人如未保持租賃物合於約定使用之狀態，則承租人即得拒絕租金之給付。



依民法第421條第1項規定：「稱租賃物者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」次依民法第423條規定：「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定、收益之狀態。」即於租賃契約關係中，出租人有給付合於約定使用收益之租賃物予承租人之義務，而承租人則有給付租金之義務。

關於出租人應於租賃關係存續中保持租賃物合於約定、收益之狀態，此即出租人保持義務，依實務見解（詳參最高法院 86 年台上字第 1675 號判決），此項出租人的保持義務與承租人的給付租金義務，具有對價關係，也就是若出租人未能盡租賃物保持義務，則承租人即得以此為由，行使同時履行抗辯權主張拒絕給付租金，並就因此所受之損害，以債務不履行請求出租人賠償。

因此，案例中小壕發現所承租的房屋有漏水的情況，若房東並未解決該租屋之漏水問題，依實務見解，小壕得以房東未保持其租屋合於約定之使用狀態，而主張拒絕給付租金予房東，並就因此所受之損害，請求房東賠償。

小壕已向房東反應漏水，未處理即屬違約

出租人如未履行其修繕義務或保持義務，則承租人自得選擇解除契約、自行修繕或主張拒絕給付租金。

前述實務見解亦表明，民法第 430 條所定承租人自行修繕租賃物、終止契約、償還費用或於租金扣除等，是承租人的權利，而非其義務。因此承租人於出租人不履行其保持義務或修繕義務時，自得不行使民法第 430 條所定租賃物自行修繕、租金扣除等權利，而選擇直接行使同時履行抗辯權主張拒絕給付租金，以及債務不履行之損害賠償請求權。

綜上，案例中如果小壕已催告房東修繕該租屋之漏水，而房東於期限內未予修繕時，即房東已構成未履行其修繕義務或應保持租賃物合於約定使用狀態之義務。依前述實務見解，小壕得選擇依民法第 430 條所定終止契約、自行修繕租賃物、償還費用或於租金扣除等主張其權利，或者選擇行使同時履行抗辯權主張拒絕給付租金，並依債務不履行請求房東負損害賠償責任。💕