Q3修繕問題

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | |  | | | **修繕責任該由誰來負責？** | 『依民法429條第一項規定：租賃物之修繕，除契約另訂定或另有習慣外，由出租人負擔。換言之，原則上租出去的房屋有毀損時，房東都有義務予以修復，但雙方當然也可以另外約定由誰來負責維修，甚至可以在契約中明定何種房屋毀損由房東負責，何種又由房客來負責，如此明確的約定，即可避免日後雙方為修繕問題爭執不休徒增困擾 | | **搬進去時所附的設備是正常的，可是沒多久**  **卻不能使用了，該由誰來負責維修？** | (參照民法429條)原則上若租出去的房屋在房客正常使用下因日久耗損而有毀損或不能使用時，例如屋頂漏水、水管不通、燈具基座腐蝕等等，房東都有義務予以修復，以利房客居住使用。  若照民法來講，修繕範圍應涵蓋所有租賃物品的維修，大至房子的硬體結構小至燈泡的換新，都應該由房東負責，但若連日常使用的燈泡換新等消耗性設備都要由房東親自出馬，對於租賃關係的維繫上，很可能造成一些影響。所以若發生設備忽然無法使用的狀況，可以先評估造成無法使用的原因，是否自己操作不當所造成？是否只是小小零件自己修復即可？還是因設備老舊而造成的毀損？待查明原因釐清責任後，再與房東做溝通，應能較易達成共識並儘速解決問題。  總之，為了避免修繕責任認定發生爭議，建議雙方簽約時，在契約上註明設備的使用現況以及修繕責任歸屬清單，這樣才可以減少修繕糾紛的發生。 | | **幾個月前發現浴室有些微漏水現象，原本不以為意，沒想到最近漏水的現象愈演愈烈，通知房東來修，房東卻要我們負擔一半的費用，合理嗎？** | 租賃物之修繕是房東之義務，但對於租賃物的保管，房客也是有責任的。房客承租房屋，對於租賃物須善盡善良管理人之義務，也就說不但要維持房子的正常使用狀況(不故意破壞污損房屋、變更房屋結構….)，也要盡到危害通知的義務。  當發現房屋有需要修繕的狀況，要盡早告知房東，並和房東約定在一定期間內（如：一星期、半個月，不要用儘速、近期等不確定字眼）過來修理，以免災害擴大，反而需要賠償房東所受的損失。（請參考民法第430條-432條） | | **已告知房東有設備需要修繕，但對方一直遲遲**  **未處理，該怎麼辦？** | 民法第430條：「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。」  通常碰到需維修的狀況時，大都會先以口頭上通知房東前來修繕，但當發現房東有拒絕或是拖延不來處理時，這時就可以寫存證信函告知房東前來修繕，若房東仍是不予理會，在約定期限過了後，房客可以根據民法第430條要求終止租約或是自行修繕。若房東願意由您自行修繕處理，建議您，在請人修繕前最好還是先行估價，將費用告知房東，以避免因對修繕費用認知有差距，讓房東拒絕支付而產生糾紛。在修繕完成後，則須備齊所有憑證以便對房東報帳，進行租金扣抵。 | | **雙方的修繕責任該要如何簽定在契約書中？** | 大概可區分幾種修繕部份— 1. 房屋硬體結構部份：如隔間、牆壁、支柱等等 2. 傢俱、設備部份：如沙發、桌椅、電視、冰箱…. 3. 消耗性器材：如燈炮、燈管、水龍頭內橡皮……. 對於需維修的部份，最好能名列出是何種設備及哪些部份，再來區分責任；必要時可再利用拍照存證，當成簽約時的附件。 | |

資料來源：崔媽媽基金會