|  |
| --- |
| **故事** |
| 簽約時房東答應要增添新的洗衣機和幫我們裝網路線，沒想到住進去二個月後，不但洗衣機和網路線沒有著落，有次刮颱風大量的雨水從窗戶不斷的滲進來，弄得到處濕成一片，跟房東反應，房東不理我們，叫我們自己想辦法，我們幾個人決定不繳房租表示抗議，沒想到房東威脅我們：「快繳租金，不然我認識很多法官、律師，隨時都可以讓你們“好看”！」 現在我們繼續繳付租金，但浴室又漏水了，洗衣機跟網路線依然沒有著落，而我們不敢反應也求助無門，我們該怎麼辦？ |
| 評評理 |
| **可以請房東履行口頭承諾嗎？** 依民法第153 條規定，「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」故契約的成立非以書面為必要。但為了避免紛爭或在紛爭發生後雙方爭執不休時，若能提出清楚的文字證明契約內容，即可快速的釐清事情對錯；但當房東不履行承諾，在房客要求兌現後，卻出爾反爾的否認曾經給的承諾，是最傷腦筋的事，因為對於有利的一方(房客)是需要負責舉證，但對於如風而逝的承諾，要如何舉證？這可就難了。(民事訴訟法277 條第一項) **窗戶滲水進來是不是房東該來處理？** 常有房東對房客說：「使用者付費，東西壞了自行解決！」、「這是自然造成的，不能算房東的問題」等等說法，真的是如此嗎？先由上述案例來看，窗戶無法密合造成滲水、浴室漏水，屬修繕問題。而需由房東或房客負責修繕，則需詳看契約內容如何定立，才能進一步釐清。而契約訂立之條款大致有下列三種情形：  1.就坊間最普遍的租約訂立修繕之條款如下「乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方負責修理。」由上述條款便可清楚劃分雙方應盡之修繕責任：房客應盡善良管理人之注意，使用租賃物，租賃物發生問題時，亦需通報房東，以利房東儘快修繕，避免租賃物損害擴大；而房東則應就租賃物（所附設備、房屋結構）負責修繕。 2.雙方租賃契約中，無特別約定『房客應負修繕責任』時，則據民法第423 條及第429 條第一項的規定，出租人（房東）有修繕的義務。 3.若契約中已明定『房客應負修繕責任』時，房東就上述民法應負之修繕義務即已排除，此時房客便無法要求房東修繕。  特別提醒大家，因租賃契約版本之修繕責任歸屬各有不同，簽約時，請謹慎閱讀，以免自身權益受損  **房東不來修繕怎麼辦？** 第一步當然還是先告知房東有修繕的需要，但在經過房客的告知而房東仍相應不理時，房客可以依民法第430 條來行使應有的權利： 1. 若仍想繼續承租： 請水電師父先察看、估價，如修繕的費用不高，可先寄發存證信函限期請房東修繕，若房東逾期未修，房客即可自行雇工修繕，修繕費用則直接從次月租金扣除。 2. 若不想繼續承租： 如修漏的費用非常高，對房客來說是一項很重的負擔；而且又擔心房東到時不認帳，建議房客考慮清楚，如果實在漏水嚴重到已不適合居住了，則可寄發存證信函，限期請房東來做修繕（同時載明：逾期未修，則將終止雙方租賃關係）；若房東逾期未修者，即可再發存證信函表明依據民法第430 條之規定，終止雙方租賃關係。嗣後，房客再與房東協調搬遷及返還押金之後續事宜。 **可以用拒繳租金來要求房東修繕嗎？** 房東將房屋租予他人使用，收取價金即為租金；房客支付租金取得使用、收益權利，與房東修繕與否無關，也就是說修繕為房東應盡的責任，而因使用房屋而支付租金則為房客的責任，二者是不可混為一談的。房客用拒繳租金來逼使房東修繕，在實務中是常見現象，但是並不合法，若造成欠租事實達法定時限，房東是可以依法要求房客遷讓房屋，屆時押金還必需做為租金的扣抵，有理的一方反成無理的一方，而真正所在意的修繕的問題就會被一再拖延仍無法獲得解決。 **造成物品的損失可以要求賠償嗎？** 房東經過告知後，仍不來處理，因房東不修繕而造成房客物品的損失，可依民法第184 條要求房東做損害賠償。不過要求賠償的部份就需有個觀念，物品是不可能以全新全額的方式做索賠，需再以折舊後的金額來計算，若能輔以當初的購入證明，也能提供一個賠償的依據與折算方式。 |
| 租屋小叮嚀 |
| 1. 契約書的版本有非常多種，請雙方在簽約前務必詳閱契約書內容，以免平白喪失自己權益。  2. 口頭承諾雖是有效，但最怕對方不認帳，建議寫在契約書中以做證明。  3. 窗戶滲水、房子漏水、結構毀損等等，在修繕或求償前最好將狀況以照相存證，以避免到時人證、物證均不存在，造成舉證的困難與欠缺。  4. 若是選擇自行雇工修繕，找人來估價時，最好找三家左右的商家來估，較能取得一個公正合理的說法與價錢，並留下估價單，屆時也較能清楚的告知房東選擇的結果。  5. 若房東已盡修繕責任，但是仍是問題百出、無法根本解決問題，房客仍可視為房東未做修繕。  6. 若是發現房子有狀況不主動告知房東(例如此案例中的浴室漏水)，而致事態嚴重導致房東須花大筆金錢去做維修時，房東是 可主張房客未盡善良管理人責任，而要求房客負責的。 |