

裝潢完被迫搬家 房東得賠錢

2019年10月21日

【黃政嘉／台北報導】房子裝潢完就被房東趕走，裝潢費能不能叫房東賠？租約結束後，房子終究要還給房東，附加在房子上的好處都由房東收回，律師表示，只要裝潢費可以改善或提昇房子價值，經法官認定為「有益費用」，屋主都須補償折舊費用，但房客須提供裝潢明細與自行估算折舊費用。



房子裝潢完卻被房東趕走，若有助改善或提昇房子價值，須補償折舊費用。

有益費用列 3 條件

《民法》第 431 條規定，房客針對屋子所支出的「有益費用」，在租約結束時，可請房東負責。喆律法律事務所律師雷皓名指出，只要裝潢費可改善或提昇房子價值，法官都有可能認定是「有益費用」，不管房東喜不喜歡，都可以請房東負責，須符合條件包括：一、房東知情，且不反對。二、房子的價值有因此增加。三、租約已終止。如果房客擅自改裝，房東不知情，即便打官司，房客最後可能要自己吞下。

哪些裝潢算是有益費用？雷皓名指出，法院判決重點在「是否有益」，例如，換「氣密窗」為合理、有益的事，因為舊窗不良導致漏水，換氣密窗可轉變成沒漏水，其他像油漆、水電瓦斯管路，法官如果覺得是有益費用，租約終止時，房東必須負責。

需要考量鑑定費用

反過來說，如果是把比較好的東西換成較差的，就不是有益費用，例如把固定式的推拉大門，換成便宜的電動鐵捲門，法官可能就會叫房客自己負責。雷皓名提醒，不要以為房東要負責，就可隨便開價，有益費用是用「現存價值」來算，即折舊也算在內，假設 2016 年進行裝修，租約今年結束，計算裝潢費用的時候，就是用今年來計價。

因此，除了要提出當初進行裝潢的各種明細發票外，還要估算一個合理折舊價值，這個金額才是能請房東負責，如果自己估不出，可找第 3 方鑑定，但要考量鑑定費用，以免得不償失。中信房屋西屯黎明加盟店經理文奕夫表示，房東如果在合約未到期，提前趕走房客，一般須賠償 2 個月押金，實務上較少出現這樣的案例，如果發生，會請雙方協商。