

修繕費用誰付款 責任歸屬最關鍵

2019年11月16日

【陳昱均／台北報導】家住桃園市的邱姓女子因1筆5000多元的馬桶修繕費，與房東爆發租屋糾紛，最後演變成1天30多通的電話騷擾，由於邱小姐請水電師傅勘查後，判定是管線老舊、線路阻塞，但房東將馬桶敲碎後，於管線中發現奶瓶蓋，演變成公說公有理、婆說婆有理局面，雙方都認為是對方責任。

對此，包租公律師蔡志雄表示：「若馬桶阻塞是管線老舊，則責任歸屬於房東，若因奶瓶蓋造成，則應屬於邱女。」這部分若雙方協議不成，應交由法律途徑解決，私下不理性的謾罵與騷擾恐成另罪。



租賃物修復有其規則，若因老舊責任歸屬房東，要是弄壞就算房客。謾罵騷擾可提告

因爭議演變成房東心生不滿，奪命連環扣，以及出言侮辱的部分，蔡志雄亦建議，邱小姐應錄音、錄影後提告，尋求法律途徑來解決，其狀況甚至可向對方索討精神賠償。

此外，邱小姐與房東在租約期滿之後，雖繼續居住繳租，但卻未再續約，雙方租約成不定期契約，邱小姐擅將2個月押金扣抵為2個月房租，引發房東不滿。崔媽媽基金會法律服務組組長曹筱筠則提醒，房客向房東租賃的期間，押金是不得直接轉租金扣抵房租，「因為一個是『擔保』契約、另一是『租賃』契約，除非房東同意，否則不可直接轉換。」表示直接轉扣是有問題的。

租約期滿應續簽

她認為，邱小姐和房東已經構成不定期契約，房客其實是可以隨時跟房東喊停不租、房東則需提前1個月告知房客，且房東無權向房客索討違

約金，法條較不利於房東，建議：「雙方都應注意租賃期限，房東最好在與房客到期後就續簽」，如此，才能保障自身權益。

租屋修繕責任歸屬注意

- 依《房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項》：「房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或可歸責於承租人之事由者，不在此限。」
- 合約中列附件清單，逐項寫明哪些物品損壞歸責房東，或房客導致損毀需負責的部分，但前提是房東須舉證確為房客因素所致
- 物品損壞時，應先告知房東，討論如何修繕、廠商與金額，確認後才進行修繕
- 房東出租前、房客退租前，應將屋況拍照，以因應後續可能發生損壞歸責問題