

參考法條

民法第229條（給付期限與債務人之給付遲延）：

① 給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。

民法第231條（遲延賠償——非常事變責任）：

① 債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。

民法第429條（出租人之修繕義務）：

① 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。

② 出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。

民法第430條（修繕義務不履行之效力）：

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。

民法第439條（支付租金之時期）：

承租人應依約定日期，支付租金。無約定者，依習慣，無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之。

民法第589條（寄託之定義及報酬）：

① 稱寄託者，謂當事人一方以物交付他方，他方允為保管之契約。

② 受寄人除契約另有訂定或依情形非受報酬即不為保管者外，不得請求報酬。

修繕問題

修繕未果，我可以解約嗎？

學生四人合租一戶公寓，進住後約三個月發現其中一房間天花板漏水，房東於受通知後找廠商檢查，卻一直無法解決，學生想解約，但房東認為是樓上漏水，也極力找過樓上住戶溝通卻始終沒結果，並不是自己不處理，所以不同意提前解約。

學校處理方式

策略分析

問題分析

就房東而言

房東有意願修繕，但房屋漏水修繕牽涉到樓上住戶，樓上住戶不願意配合，使修繕工作一直難以進行。房東雖不願解約，但對於如何處理，也表示願意和房客再談，並未堅持一定作法。

就學生而言

房東雖有意修但一直未能處理完畢，造成生活上的困擾，學生唯一的希望就是能夠有妥善的結果，並不堅持一定要解約。

處理策略

因房東與房客均有協調的意願，也不堅持一定要有何結果，所以盡量取得雙方共識，協調一個都可接受的結果。

處理結果

房東減收房租至修繕完為止，學生不再要求提前解約。

心得與建議

房客在看屋時，一定要仔細注意屋頂、牆角、靠浴室、窗戶牆面是否有漏水痕跡，如果有，即要考量有漏水的問題；如發現有漏水現象要立即向房東反映。

在處理爭議問題時，重點是取得一個雙方接受的平衡點，不要預先設定“一定要這樣”的立場，堅持結果往往不能協調出一個好結果，相互退讓一步或許可以讓結果兩相得利。

專家建議與回饋

以出租人責任而言：

出租人於合約存續中必須提供可以供房客收益、使用的房子及設備，故契約中所約定之出租項目，房東是有其義務保持其可使用的狀況。本案例其中一個房間漏水無法居住，房東必須設法修護，以盡房東之義務。（民法第423條）

漏水問題經確認確為樓上住戶造成，房東雖認為責任非歸責於己，但以民法第423條來看，其保持租賃物的合於收益、使用完整的義務仍是存在，故其不得推卸應負之責任。

房東不履行時應如何處理？

依民法第430條，房客應催告房東限期處理，若不處理，可自行雇工修繕，修繕費用自租金中扣抵，或終止契約。本案例房客認為不可能有能力先行修繕，故房東必須盡修繕責任，如一直無法修繕，房客可向房東提出提前終止租約要求。

可要求賠償或其他嗎？

房東若經通知仍未處理，造成房客物品的損失，可要求損壞賠償。另租賃物因漏水的關係，造成學生一房間不能使用，因而可依民法第435條第1項，減少價金。

參考法條

民法第423條（租賃物之交付與保持義務）：

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使用、收益之狀態。

民法第430條（修繕義務不履行之效力）：

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。

民法第435條（房屋所有權轉移時租約之效力）：

① 租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

4樓吵架 5樓遭殃

學校同學住在○○天地的5樓，4樓的房客跟房東吵架鬧翻搬走，但搬走前用水泥將馬桶封住，結果所有樓上的穢物全從5樓溢出，5樓瞬間變成化糞池，衣物與家具全沾上穢物。

由於整件事是發生在過年期間，5樓的同學都返鄉過年，只有其中一位同學提早回來發現此事，他在第一時間找了大樓警衛協助處理，但警衛疏忽了事情的嚴重性，直到第2天才去察看，此時穢物已整個溢出，至不可收拾的地步，同學不知如何是好，於是便找學校教官幫忙。

學校處理方式

策略分析

問題分析

就學生而言

整起事件，是由於4樓房東和房客間發生糾紛所引起，學生在此事件中，是最無辜的受害者，他們和4樓房東房客完全無任何關係，卻因為雙方的衝突，而成了最直接的受害者，再加上警衛不夠警覺，使學生損失慘重。

就5樓房東而言

雖然房東有修繕之義務，但是歸咎問題之主因，是4樓房東與房客間的糾紛所導致，所以若要5樓房東負全部的修繕責任，確實太強人所難；但若完全置之不理，等於損害房客的權益。所以理想處理方法是，5樓房東與4樓房東共同商討，如何追究責任，與保障彼此的權益。

就4樓房東而言

4樓房東亦是受害者，因為前任房客蓄意的破壞，使得其他樓層住戶受到無辜波及，因此4樓房東應該可向前任房客索償，以賠償其他住戶。

處理策略

1. 教官帶同學去找5樓房東求償，但5樓房東認為自己亦是受害者，所以跑去找管委會求償，而管委會認為此事緣由在4樓房東和房客身上，所以管委會轉找4樓的房東求償。
2. 因為整起事件影響到其他樓層住戶，已不再只是4樓房東、房客間的糾紛而已，所以管委會決定出面替4樓房東控告4樓搞破壞的房客。
3. 由於處理流程曠日廢時，為免同學無處可住，因此教官代學生向學校申請緊急紓困救助金，協助同學搬離此地。

處理結果

最後協調結果，5樓房東願意出清潔費以及搬遷費給同學們，學校也撥了8,000元的救助金予同學，由於中部地區租屋市場供過於求，因此同學很快地便找到住所，順利解決居住問題。

至於該房子至今仍在打官司，管委會出面替4樓房東控告4樓搞破壞的房客，而5樓房東則自行出錢將房子重新整理。

心得與建議

這次的事件無法提前預防，因此緊急應變能力夠不夠便很重要，同學在發現的第一時間便立即通知了管理員，但管理員很明顯沒警覺到事態嚴重性，未立即處理此事，導致災情更趨嚴重，這就看出了應變能力的重要性。

同學們在此次事件中，是最無辜的受害者，面對一室的慘狀，根本無法再居於其中，緊急安置學生至其他租屋處是第一要件，但對於新處所的承租費用，同學表示經濟上的困難，此時，或可思考學校資源，申請學校緊急補助資源，應可幫助同學渡過此次難關。

專家建議與回饋

在外承租房舍，確實有許多無法預料的狀況出現。本案為4樓住戶的糾紛，卻影響到其他住戶，居住一事，有時真的不是單純自己的事而已。

管委會是否有責任？

本案當中，學生第一時間即通知管理人員來處理，管理員卻無做任何處置，造成災情擴大，那麼管委會有無責任與缺失呢？依公寓大廈管理條例來看，管委會的功能即是為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質而設置，管委會通常也會設置管理服務人員，主要功能即是執行建築物管理維護事務工作。（公寓大廈管理條例第1條、第3條第11款）

本案的狀況發生在住戶家（專有部份）的糞管（共用部份），對於共用的部份，在公寓大廈管理條例當中，是有其維護、修繕的責任（公寓大廈管理條例第36條第2款），因此當住戶反應此問題時，除了判斷是否學生使用不當的問題外，也應懷疑是否為共用管線出現問題，還是應陪同學生至住所檢查一下，先做初步的了解以判斷下一步該如何處理。本案管委會因未立即協助處理，造成災情擴大，所以5樓房東會認為管委會未盡維護之責，因而提出損害賠償。

044 學生處理方式有無瑕疵？

學生面對此問題時，切莫以為交代完成即可離開，當知若問題不立刻處理，後續延伸出來的，可不是賠償就能解決的。建議學生，第一須立即通知房東，除告知管委會外，也須即時通報房東處理；第二，在原因不明的狀況下，要先確定發生原因為何，不論房東知情否，都須先請水電師父來看，判斷出原因後，後續的權責問題、處理方式等等都能因應而做。

確定出原因後，非學生使用不當造成的結果，房東即須負擔修繕責任，而後續賠償、善後等問題，則視各人權責來論定。

幸而學校的教官適時介入此事，除替學生爭取權益釐清問題外，還很重要是替學生找到資源，不致因臨時突然的變動，造成無處可居的窘境。

參考法條

公寓大廈管理法第1條

為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。本條例未規定者，適用其他法令之規定。

公寓大廈管理法第3條

本條例用辭定義如下：

- 一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
- 二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。
- 三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。
- 四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
- 五、約定專用部分：指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。
- 六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 七、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。
- 八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。
- 九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。
- 十、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。
- 十一、管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。
- 十二、規約：指公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。

公寓大廈管理條例第36條

管理委員會之職務如下：

- 一、區分所有權人會議決議事項之執行。
- 二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。
- 三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。
- 四、住戶共同事務應興革事項之建議。
- 五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。
- 六、住戶違反第六條第一項規定之協調。
- 七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
- 八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
- 九、管理服務人之委任、僱傭及監督。
- 十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- 十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- 十二、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。
- 十三、其他依本條例或規約所定事項。