

租屋族	260
租屋漏水減租	320
租屋漏水精神賠	260
租屋漏水	170
租屋壁癌責任	110
租屋漏水房東不	70
租屋漏水房東不	70
民法422	170

[一、租屋族常見的漏水困擾](#)

[二、房東與租客的法律責任，誰該負責修繕？](#)

[\(一\)《民法》第 423 條，租賃物有瑕疵時，房東有責任修繕！](#)

[法律責任詳解](#)

[\(二\)減租](#)

[\(三\)壁癌責任](#)

[三、房東不修怎麼辦？應對方式](#)

[\(一\)立即通知房東](#)

[\(二\)保存證據：](#)

[\(三\)催告修繕：](#)

[\(四\)自行修繕：](#)

[\(五\)尋找代租管理的屋源](#)

[四、租屋前如何避免漏水問題？](#)

[\(一\)仔細觀察房屋狀況](#)

[\(二\)房屋契約應註明責任歸屬](#)

租屋族必看！房東不修漏水怎麼辦？權益與應對方式全攻略

在租屋生活中，遇到漏水問題是許多租客最不願面對的挑戰之一。尤其當房東不願意修繕時，這種情況可能會讓租客感到無助和困惑。本文將深入探討租屋族在面對漏水問題時的權益以及應對方式，幫助租客們有效解決困擾。



一、租屋族常見的漏水困擾

漏水的問題多種多樣，可能發生在天花板、牆壁、窗戶，甚至是衛浴設備等地方。以下是一些常見的漏水困擾：

漏水的來源

- 屋頂漏水：常見於屋頂因老化或天災而造成的裂縫。
- 管線老化：水管因使用年限長而出現破裂或漏水現象。
- 窗戶密封不良：雨水可能會從窗戶邊緣滲入，導致牆面受潮。
- 衛浴設備損壞：如馬桶、洗手臺等由於老舊或安裝不當，容易發生漏水。

這些漏水問題不僅影響租客的生活品質，還可能導致更嚴重的後果，例如牆面發生壁癌、家電受損等，讓租客不得不承擔額外的修繕費用。

二、房東與租客的法律責任，誰該負責修繕？

(一)《民法》第 423 條，租賃物有瑕疵時，房東有責任修繕！

根據《民法》第423條的規定，房東應該對租賃物維持良好的使用狀態，並負有修繕的法律責任。這意味著，當租屋出現漏水問題時，房東理應主動進行修繕。

法律責任詳解

- 房東的義務：房東需要確保屋內設施及設備的正常運作，並在發生漏水等問題時及時修理。
- 租客的通知義務：租客一旦發現漏水，應立即通知房東，否則可能會承擔相應的賠償責任。

例如，如果租客未及時通知房東，導致漏水情況惡化，最終造成的損失可能需要租客承擔。

(二)減租

當租屋發生嚴重影響居住品質的問題，例如漏水導致牆面發霉、影響居住安全，租客有權依《民法》第430條請求減租。減租的幅度可依損害程度與可使用範圍來衡量，若房東拒絕協商，租客也可透過法院或相關機構申請調解，保障自身權益。

(三)壁癌責任

壁癌通常由建築結構問題或長期漏水所引起，若房東長期未進行修繕，則此維修責任通常應由房東承擔。房東有義務確保房屋處於可正常使用的狀態，若壁癌影響租客居住品質，房東應及時處理，以維護租賃關係的公平性。

三、房東不修怎麼辦？應對方式

(一)立即通知房東

一旦發現漏水，第一時間與房東聯繫，並記錄下通知的時間及內容。

(二)保存證據：

拍攝漏水現場的照片或影片，以便日後作為證據。

(三) 催告修繕：

若房東未及時回應，應再次催促，並可透過簡訊或電子郵件的方式正式通知。

(四) 自行修繕：

在必要情況下，若漏水情況已影響生活品質，租客可考慮自行修繕，並保留發票作為日後索賠的依據。

(五) 尋找代租管理的屋源

租客可考慮選擇有專業物業管理或代租管理的房屋。這類房源通常有專人負責維護房屋狀況，遇到問題時能更迅速地協助處理，不必與個人房東周旋。

四、租屋前如何避免漏水問題？

在租屋之前，預防勝於治療是非常重要的。以下是一些建議，幫助避免未來租屋時發生漏水困擾：

(一) 仔細觀察房屋狀況

- 檢查房屋狀況：在租屋時，仔細檢查屋內的水管、牆壁及其他可能受潮的場所，確保沒有明顯的漏水跡象。
- 檢查窗框緊密性：觀察窗框與牆面的接縫處是否有裂縫或滲水痕跡，特別是在雨天過後，確保窗戶密封性良好，避免雨水滲入室內。
- 冷氣周邊是否有漏水跡象：查看冷氣機周圍的牆壁和地板是否有水漬，特別是管線通過的地方。如果冷氣排水系統不良，可能會導致長期滲水，影響牆體結構。
- 廁所旁的牆壁是否有壁癌：浴室是最容易發生滲水的地方，應特別注意牆壁是否有鼓起、剝落或變色的情況，這些都是壁癌的跡象，可能代表牆內長期滲水。
- 詢問房東維修歷史：詢問房東有關房屋的維修歷史及漏水情況，以便瞭解潛在的問題。

例如，若房東曾經修繕過漏水問題，租客應小心該房屋可能存在潛在的隱患，必要時可考慮尋求其他選擇。

(二) 房屋契約應註明責任歸屬

在簽訂租屋合約時，應特別註明漏水或相關維修問題的責任歸屬。合約中可明確規定，若房屋因為結構問題或設備老化導致漏水，則由房東負責修繕。若漏水是由租客的不當使用或破壞所造成，則應由租客負責。這樣可以避免未來發生爭議。

延伸閱讀：[房子漏水如何處理？漏水的原因和解決方法](#)

