

生活與法律

學生房客站起來之一 談租賃物修繕

法學三 / 張毓庭

書嬌是一個由中部負笈北上的大學生，由於台北沒有親人可以掛單，她也加入了學生房客一族的行列，經過學長熱心的協助，在學校附近找到了一個小窩，在原本就有藝術天份的書嬌精心設計之下，麻雀雖小，卻也相當雅緻。

書嬌本以為未來四年就可以無後顧之憂了，沒想到，心愛的小窩竟然十分脆弱，在開學前一天過境的琳琳颱風肆虐一晚後，門也歪了，窗也破了，嚇得目瞪口呆的書嬌望著一地狼籍簡直不知如何是好，孤家寡人的她該如何是好呢？

二、解析：
我國民法第四百二十九條第一項規定，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。故在本案中，只要書嬌並無與房東約定在租屋發生毀損時由書嬌自行負擔，房東即有負責修繕之責任。在我國民法契約自由原則之下，法律僅處於補充規定之地位(註①)，故此奉勸各位學生房客在與房東訂定租約時，此部分之約定就別談了，因為租賃契約中既然無規定，自然適用民法之規定。

進一步分析，依民法第四百二十三條規定，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。故出租人不但消極地不得妨礙租賃物之使用、收益；並且需積極地保持於租賃關係存續中，租賃物合於約定之使用、收益狀態，而修繕為保存租賃物之必要行為，故自應由出租人負修繕責任。故因颱風致門窗毀損，如於租賃契約內未約定由承租人自行負擔修繕，出租人當負責修繕。至於若房東賴皮，使出拖延戰術不修繕，房客又該如何處理呢？承租人可依民法第四百三十一條規定，定相當期限，催告(註②)出租人修繕。經承租人定相當期限催告，而出租人於期限內仍不為修繕者，承租人得終止租賃契約，或自行修繕而請求出租人償還其費用，或於租金中扣除之。

概括言之，一旦房客發生房屋毀損，而於租賃契約中未規定由房客負擔者，房客可有如左之救濟：
1. 定一相當期限催告出租人修繕。
2. 如出租人於期限內不為修繕者，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，附帶一提的，此項扣除權之行使，無需得出租人之同意。
如對於房屋租賃方面有其它疑問，本校龐大的房客一族歡迎向華岡法律服務中心詢問。
註①：前提為契約約定不違背公序良俗及部分法強行規定。
註②：催告為意思通知，無需一定之方式，以言詞或書面為之均可。
三、參考法條：
民法第四百二十九條、第四百二十三條、第四百三十一條。

潘金蓮的悲喜之間

—觀賞復興劇團之荒誕劇有感—

國劇學社 / 佚名

「天有不測風雲，人有……」當母校——復興劇校即將推出一「潘金蓮」——這齣荒誕劇時，引起了菊壇的震撼。國劇在多年後的今天，能夠勇於做這樣的突破，身為正牌的「復興人」，更是懷揣著一種莫名的期待與祝福，默默地祈求此次演出的成功。同時，更盼望與自己私交甚篤的朱民玲學姐，也因此次的演出機會，使其劇藝更上一層樓。

十二月十二日是本系的系展，由於此次的演出，需要服裝道具的支援，於是朱姐的外子——張文禮學長便為此次的系展，代表復興劇校跨刀協助。一切就如同往常，大家見面時的寒暄，互道了彼此最近又該如何處理呢？承租人可依民法第四百三十一條規定，定相當期限，催告(註②)出租人修繕。經承租人定相當期限催告，而出租人於期限內仍不為修繕者，承租人得終止租賃契約，或自行修繕而請求出租人償還其費用，或於租金中扣除之。

演出前的惡耗，剝起那間，我的腦海想起了背負著三天公演大責的朱姐……她有三天國家劇院的演出……她下一檔公演「美女涅槃」亦迫在眉睫……

她還有個年僅三歲的小女兒……想起了種種的種種，我哭了。我哭，她不到三天的時間，就要設法從現實生活中跳脫這個慘痛的事實，走進舞台的「潘金蓮世界」；我哭，她卸妝後再次回到現實生活中，又要面對這個死訊所帶給她的煎熬；我哭，三歲的小女兒從今天起，失去了疼愛她的爸爸；我哭……

第一次以校友的身分，欣賞母校的公演，亦是第一次帶著沈痛的心情，觀看快樂周末的「灰色」演出。當朱姐站在舞台上時，看似毫無受到任何的影響，這種情操的背後，曾是演員的我，仍舊感覺到一股悲傷而壓抑的強烈感受。偏偏劇情的內容，以及潘金蓮的台詞，竟與她現實的生活，有多處不謀而合。特別是武大郎死後的「靈堂」一場，以及武松要殺潘金蓮的場面……只聽得朱姐

房間出租

(本報訊) 企管四劉同學徵下學期女室友，住處靠近麥當勞，約三坪，一學期二人三萬元(含水電)，有意者請洽洽八六一七六九三。

華岡書城 名筆特賣

(本報訊) 華岡書城舉辦歲末酬賓活動，即日起至明年元月五日推出皮爾卡登金紋、藝術、嘉年華名筆系列六折優待，歡迎師生選購。

第二屆學生會議

姓名	出席	缺席	請假
許旺豪(體育二)	2		0
陳榮華(食營三)	7		0
顧啓東(會計二A)	8		0
林淑涵(觀光三)	8		0
周蘭儀(企管三)	6		2
黃耀毅(政治三)	0		7
牛瑞蘭(國貿三)	8		0
薛淑麗(文藝三)	8		0
謝穎音(法文四)	0		2
黃亮璋(機械三B)	0		0
黃秋毅(新聞二A)	9		0
賴秋璇(觀光四B)	9		0
陳柏全(觀光四B)	9		0
張世澤(政治三)	9		0
李珮岑(法文四)	9		0
潘映君(新聞二B)	9		0
黃淑娥(造園二)	9		0
柯梓賢(造園二)	9		0
宿增祥(機械四A)	0		0

陽明山國家公園
保育課徵工讀生
(本報訊) 陽明山國家公園保育課徵求工讀生，捕捉園區內之野狗(保育課提供工具)，待遇優；詳情請電八六一三〇四三洽薛志。

學生議會秘書處提供
△金楓出版公司
徵英文小說翻譯，每千字25元，有意者請洽畢輔組。
△臺灣經濟研究
八轉洽陳蕙芳。

本學期夜間部 第四至九次 班代表 面對面溝通會

有關總務問題答覆

夜間部學務組提供

夜間部本學期第四次至第九次班代表面對面溝通會，各班(新聞、印傳、行管、法律、市政、家政、地理、社工、大傳、廣告、企管、國貿)所提有關總務問題，經總務組答覆如下。其他有關教務組、學務組、會計室及圖書館等之答覆，下次再刊登。

新聞四：1.請總務組為「夜大人」安排一個編輯空間，方便同學實習。2.系上之圖書櫃何時統一購買。

答：1.如尚有空間將為「夜大人」安排編輯室。2.已向總務處反映統籌辦理，於各系專業教室內之空間設置木櫃。

新聞二：六樓禮堂希望學校能免費讓同學或社團使用。

答：禮堂收費是日夜間部所採取統一之規定辦理。

新聞一：1.傳播學院所使用之暗房希望安排在樓上的一樓以上的獨立空間，因沖洗相片時所用之藥水有毒，如安排在密閉空間有礙健康。2.101、801及B205、206及208室週日整日只送風無抽風，601及902室週五亦無空調，空氣相當污濁且潮濕，為同學的健康希望儘速解決。3.請查看目前大夏館還剩有幾間空間，據聞B208、209間有兩間空間，如果有，是否可召開空間分配會議，邀請傳播學院系主任出席分配。

答：1.如一樓以上尚有空間則暗房之安排將設置於樓上以免有礙健康。2.B205、6、208冷氣經檢查皆正常，地下室空調調節開關皆設於教室內，溫度高低請自行調整。一樓以上之教室於28℃以上即開放冷氣。3.目前祇有B209內有一空間，需要使用之系請登記後再召開協調會。

行管二：學校大門為何經常損壞，請說明。

答：因暑期受多次颱風吹襲，零件損壞，目前已更換妥。行管三：1.請學校比照舊大樓於每層樓增設投幣式電話，方便同學聯絡。2.B204室常有機械運轉聲，影響上課，可否尋求解決之道。3.希望能增設活動式海報板，以便同學張貼在重要路口，才不因海報板有限而隨意張貼在牆壁或電梯入口。

答：1.曾電電信局，因卡式時代來臨，已停購投幣式話機，請同學預購電話卡備用。2.地下室需吸入新鮮空氣，故各教室皆有管線經過，難免有異聲。3.活動式海報板隨意放置易造成亂象，因應學生要求將於一樓走道增設大型海報板以便學生張貼。

法律三：1.因702及703室中央無設活動看板，造成一班同學看不到及聽不到老師上課，是否可請學校於中央設置活動看板。2.306室照明設備可否加強。3.系上公佈欄太小，可否另增加一面。

答：1.702與703室之排課為臨時性，往後如此類教室固定排課將另設計教學用之白板。2.已請電工實地勘察，若裝不同型之燈則拉明線將破壞教室整體美觀。3.因限於牆面本部各系皆設計規格相同之公佈欄，請於過期之公告隨時更換使用。

法律系：1.機車停放目前規劃如何？2.地下室停車方式及收費標準如何？可否每學期擇日刊登於華夏導報，讓同學知道。3.可否於各系辦前或於一樓靠牆處設置各班專用小鎖櫃以供各班放置上課專用之麥克風、板擦或老師專用紙杯而毋須每次煩勞班代表帶回。4.紙杯可否放在一些在各系辦公室，方便同學為老師服務(因導師休息室，方便同學為老師服務)因導師休息室紙杯常沒有。

答：1.停管處已於本部大門增設機車專用停車場一處，本部亦去函請增加33個高架構下停車場供本部使用。2.地下室停車場車位祇有33個，目前只供教職員租用。3.小鎖櫃易遭破壞麥克風易遭竊取，不宜設立，板擦請放置教室即可。4.如需用紙杯，請各系助教至總務組領取備用。

家政四：可否在六、七樓設置茶桶，便於高樓層上課同學服務老師。

答：因地方及人力之限制無法於各樓設置茶桶，本部各樓層皆設一至二台飲水機同學可自行取用。

地理三：1.面靠和平東路及建國南路交叉之教室(206、306)請加設隔音板。2.飲水機是否有固定清潔日期，大約幾月一次。

答：1.本大樓設計為密閉式，將門窗關閉後外面車聲即不易進入。2.飲水機濾心每三個月全面更換一次，同學可安心飲用。

△803室之講桌經常不見及椅子總是不足(家政二)，103及B206室(社工三)、201室之椅子(企管三A)亦經常不足，請儘速解決。

△女廁內設有洗手乳盒卻無洗手乳，有衛生紙盒無衛生紙，為方便同學請學校提供。

答：供應洗手乳及衛生紙本學年無此預算，下學年爭取預算後考慮。

市政三：白板使用一段時間後，書寫時會不清楚，是否有定期維護之道。

答：清洗白板之藥水因有強烈之異味故於放假時全面清理。

社工三：1.六樓禮堂為何週日不外借，請說明。2.206室之天花板漏水多時，一直維修不好，麥克風機座亦損壞，請儘速維修。

答：1.週日因無人在班管理不便為免生意外故暫不借用。2.已請廠商修復，如發現尚有漏水現象請立即通知總務組。

麥克風機座已通知廠商儘速修理。

社工二：學校四個大門應閉啓，而不應該以安全或害怕電腦遺失為由只開一或二門進出。

答：為整體之考量暫不全部開放，待警衛人員核准後即開放。

社工四：1.請有效控制租借一樓走廊之社團活動，避免一有社團空間活動造成走廊擁擠。2.老師休息室太少，請儘速另闢空間以服務老師。3.請比照吉林路舊大樓設置影印機，方便同學及老師影印。

答：1.請學務組於社團申請活動時限制數個社團同一時段同一地點申請。2.本部已無空間可闢為老師休息室之用。3.因限於空間無法設置影印機，現已請今日書局另闢影印室，同學可至該處影印。

廣告一：1.將近期末，為何本系至今無系辦公室。2.為何本系之公佈欄必須與大傳系共用而別系卻擁有單獨一面。

答：1.廣告系辦公室是與大傳系共用，已請該系儘速移出現空廣告系使用。2.因無空間可增設佈告欄，原配置即如此像新聞、印傳系亦如此共用。

大傳四：1.本系廣播電習習器材應該要有相當空間放置，此空間不應只是堆放器材之用，而是應讓同學有實習之地，請儘速挪出空間。2.位於B二樓靠走廊之教室為一面透明玻璃牆，為不影響老師上課情形，請加裝百葉窗。

答：1.已於B207、208室中之空間規劃為廣播電習習器材，請妥為設計，本部已無法挪出其餘之空間。2.如有影響老師上課之情形將考慮加裝百葉窗。

大傳一：市政、家政及地理系三系停招後其挪出之空間應如何分配。

答：將由增設之系分配使用。

社工系：1.福利社可否供應文具用品及華岡專用信紙及筆記本。2.請於校門前開闢殘障生機車專用停車位。3.廁所之地面經常潮濕，可否統一購買防水塑膠墊，以免地面因潮濕而航穢。4.B二樓女生廁所內垃圾桶太大影響進出，請儘速解決。5.各間教室椅子及講桌請速編號以便規別。

答：1.將建議福利社增加供應文具用品及本校專用信紙簿本等。2.將於校門前規劃殘障生專用停車位。3.已請清潔公司注意將地面拖乾。4.已通知清潔公司更換為適合使用之垃圾桶。5.教室椅子、講桌已有財產編號，將考慮編入教室之號碼，以防隨意搬動。

企管一B：506語實教室，老師經常使用投影機，可否將百葉窗改為實質布材。

答：語文教室為語文中心管理，所提建議將轉告語文中心處理。

△麥克風、白板筆若臨時忘記帶，可否以學生證抵押向總務組借用？

答：上課若忘記帶麥克風、白板筆可至總務組借用。

企管二B：電腦教室太長，可否於後面裝擴音器，方便同學聽力。

答：電腦教室為電腦中心管理，所提建議將代轉電腦中心處理。

企管三A：請學校能開闢吸煙區給同學吸煙。

答：同學若吸煙請至五、六樓陽台或六、九樓頂通風之處，以免妨礙同學健康。

△本部將近有五千名學生上課，偶爾同學有身體不適時，卻無處可諮詢或休息的地方，學校亦曾允諾設置保健室醫務室，為何遲遲未設置，請說明並明確何日設置。

答：因醫務室需有醫生及護士，本部現爭取此預算，目前同學有需要可至四樓辦公室，設有醫護箱及沙發供休息。

△各班所保管之麥克風是否有計劃定期維修，若遺失或損壞應如何處理？

答：總務組已擬妥麥克風之管理辦法，日內將通知各系助教辦理。

