

房客造成的毀損

房客故意或過失毀損房屋，除了民事賠償責任外，在故意毀損的情形下，亦有刑事責任。

※※民事責任※※

一、租賃期間，房客應以善良管理人之注意保管房屋，這是民法第432條第1項課予房客的注意義務；房客在心態上，必須要以善良管理人的注意程度（比自己平常之注意程度更高）來使用或管理房屋。

二、如果房客對於房屋的使用或保管違反善良管理人的注意義務，導致房屋毀損或滅失，就要對此損害負起賠償責任。

※※ 刑事責任 ※※

刑法第353條第1項規定，『毀壞』他人『建築物』或『致令不堪用』者，得處六月以上五年以下有期徒刑。此項刑事責任，僅限於故意之情形，過失之情形並不在本條處罰範圍內。

※※ 參考法條 ※※

第432條

承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物。租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

第443條

承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。

民法第444條

承租人依前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。

刑法第353條

『毀壞』他人『建築物』、礦坑、船艦或致令不堪用者，處六月以上五年以下有期徒刑。因而致人於死者，處無期徒刑或七年以上有期徒刑，致重傷者，處三年以上十年以下有期徒刑。第一項之未遂犯罰之。

資料來源：幸福房事