

# 彰化縣地政士公會 會刊 第321期

| 目 錄          | 作者/出處   | 頁 |
|--------------|---------|---|
| 編輯室報告        | 會刊編輯委員會 | 1 |
| 會務報導         | 會刊編輯委員會 | 2 |
| 判解新訊         | 會刊編輯委員會 | 3 |
| <b>法規專論一</b> |         |   |
| 租賃之相關法律問題之探討 | 蔣龍山     | 5 |



發行：彰化縣地政士公會 理事長 黃敏烝  
編輯：會刊編輯委員會  
主任委員：蔣龍山  
副主任委員：黃琦洲  
會址：彰化縣員林市惠明街 278 號  
電話：(04)835-2525 傳真：(04)833-7725  
網址：<http://www.chcland.org.tw>

# 編輯室報告

## 會刊編輯委員會第 321 期會刊摘要：

本期法規專論：租賃之相關法律問題之探討，租賃即是雙方當事人約定，一方之人或法人以物租與他方之人或法人去使用收益，而由他方支付租金的契約是為財產用益契約，其中有償者，就是租賃，如其中是無償者即為使用借貸。

以物租與他方者擬為出租人，支付租金之一方為承租人，租賃之標的物稱租賃物。租賃關係當事人相互間基於租賃契約所發生之各項請求權，最重要的為承租人對於出租人之交付租賃之請求權，租賃物之使用收益權，以及出租人對於承租人之給付租金請求權及返還租賃物請求權等。

租賃定有期限者有之，不定期限者有之，約不約定任憑當事人之自由，其期限之長短，當事人得自由訂定，但若其約定期限過長，就可能妨礙租賃物經濟之利用，所以民法第 449 條第一項規定租賃契約之期限不得逾二十年，約定期限超過二十年者，縮短為二十年。

惟上述之期限，當事人得更新之(同條第二項)但於原租賃期屆滿時，雖然可以更新之，但更新之期限仍不可超過二十年。租賃最短期限法律無規定，只有耕地租賃不能少於六年是例外。

租賃期限屆滿後，承租人如仍為租賃物之使用收益，而出租人不立即表示反對之意思，即視為不定期限繼續租約。但如期限屆滿時，出租人要求承租人增加租金而未獲協議，或於租期屆滿前，出租人預先向承租人表示不願意續租，都是有表示反對之意，期租約應至期限即終止。

不動產租賃與相關法律的規定：

(一)土地租賃：

1. 耕地租賃：規定於民法、土地法、三七五減租條例均有規定。
2. 建築基地租賃：規定於土地法、都市平均地權條例均有規定。
3. 其他土地租賃：規定於民法中。

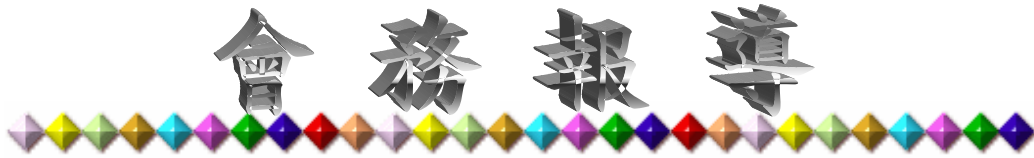
(二)房屋租賃：於民法、土地法均有規定。

其他有關押租金、出租人及承租人之權利義務，租賃物之轉租及轉讓、耕作地之租賃關係之消滅、房屋租賃與基地租賃，一般常見容易碰到的一些法律問題，本文最後亦提出租賃關係之實際案例研析，讓地政士們諸兄姊參考。

最後祝大家 新年快樂！

彰化縣地政士公會  
會刊編輯委員會主任委員

蔣龍山 謹識  
107. 1. 24 於彰化市個人法理學研究室



- 107/01/08 行文陳見相等 41 人(田中區) 106 年 12 月 29 日彰地公烝字第 0106229-8 號函之附件 1(田中區第十屆會員代表候選人名單)內容會員代表登記 9 人，得圈選 9 人為誤植，正確應為會員代表登記 8 人，得圈選 8 人。
- 107/01/08 行文彰化縣地政處檢送本會會員莊樹全等 124 人地政士開業及變更登記申請書(含附繳證件)，惠請依申請登記事由，予以辦理。
- 107/01/10 通知參加雲林縣地政士公會第 9 屆第 2 次會員代表大會暨聯誼餐會(依序輪到張理事仲銘、卓理事建中)。
- 107/01/10 通知黃理事長敏烝暨員林區理監事 107 年 1 月 17 日(三)上午 8 時參加會員劉素綿之母往生告別式。
- 107/01/11 行文張乙好地政士，經縣府核准地政士開業執照在案，請於執業前加入本公會，避免受罰。
- 107/01/15 行文各會員為以選舉推派本會出任「中華民國地政士公會全國聯合會第九屆會員代表」之事宜。
- 107/01/16 行文彰化縣地方稅務局本會為增進會員對納稅者權利保護法之瞭解，舉辦會員專業教育講習，敬請指派講師協助宣導。
- 107/01/16 通知全體理監事及全聯會常務理事施弘謀、第八屆理事長阮森圳假 107 年 1 月 31 日(三)下午 3 點半在全國麗園大飯店召開本會第 9 屆第 12 次理、監事聯席會議。
- 107/01/17 會員劉素綿之母往生告別式，本會除致花圈一對敬表哀悼之意，依婚喪禮儀辦法致奠儀金，並由黃理事長敏烝前往參加會員劉素綿之母往生告別式。
- 107/01/17 通知各會員本會訂於 107 年 1 月 30 日(二)假彰化縣地方稅務局 7 樓禮堂舉辦 107 年度第 1 次會員教育講習。
- 107/01/19 通知參加社團法人嘉義縣地政士公會第九屆第三次會員代表大會暨聯誼餐會(依序輪到黃理事長敏烝、莊理事谷中)。
- 107/01/19 行文彰化縣政府(地政處)、本縣各地政事務所，本會會員林連宗地政士亡故，茲檢送出會名冊一份。
- 107/01/22 會員陳秋燕之父往生告別式，本會除致花圈一對敬表哀悼之意，並依婚喪禮儀辦法致奠儀金，亦請彰化區理監事參加 107 年 1 月 28 日(日)上午 8 時之告別奠禮。
- 107/01/23 通知黃理事長敏烝暨員林區理監事於 107 年 2 月 20 日中午 12 時假麗禧酒店參加會員陳松極之女結婚歸寧。
- 107/01/23 通知全體理監事 107 年 1 月 31 日假全國麗園大飯店召開本會第三次選舉委員會會議。
- 107/01/24 行文彰化縣政府(地政處)檢送本會會員謝淑美申請地政士登記助理員姓名變更備查申請書及附繳文件。
- 107/01/26 行文彰化縣政府(地政處)、本縣各地政事務所、左國平地政士，本會會員左國平地政士申請註銷地政士開業執照，茲檢送出會名冊一份，請惠予登錄。
- 107/01/28 會員陳秋燕之父往生告別式，本會除致花圈一對敬表哀悼之意，並由黃理事長敏烝及蔣監事龍山前往參加往生告別式。
- 107/01/31 行文彰化縣政府(地政處)地政士游綉云(身份證統一編號 N22502\*\*\*\*)、地政士黃雅鈴(身份證統一編號 N22325\*\*\*\*)、地政士胡榕娣(身份證統一編號 B20059\*\*\*\*)業自 107 年 1 月 31 日加入本會為會員。



# 判解新訊



**建物曾遭警查獲違規使用並專案列管，所有人即應擇適當之承租人，如仍租與可能涉及非法行業之用戶，得認其應有預見承租人租屋從事涉及非法行業**

裁判字號：106 年度判字第 596 號

案由摘要：都市計畫法

裁判日期：民國 106 年 10 月 31 日

資料來源：司法院

相關法條：[行政程序法 第 102、103 條](#) (102.05.22)

[都市計畫法 第 4、35、79 條](#) (99.05.19)

[臺北市都市計畫施行自治條例 第 10-1、26 條](#) (100.07.22)

[臺北市土地使用分區管制自治條例 第 5、22、23 條](#) (100.07.22)

[臺北市府執行「正俗專案」停止及恢復供水供電工作方案暨裁罰基準 第 4 條](#)  
(104.07.16)

[行政罰法 第 14、18 條](#) (100.11.23)

[臺北市各項違反都市計畫法案件通案處理原則 第 2、3、4 條](#) (104.05.25)

要旨：按建物所有人所有之建物，既曾遭警查獲使用人，違規使用為性交易場所，並查報建物為專案列管執行對象，建物所有人即應謹慎利用該建物，縱出租該建物，亦應擇適當之承租人以避免重蹈覆轍。且該建物分隔有四間獨立之包廂，建物所有人復仍租與與首次被查獲相同從事可能涉及色情行業之無市招護膚店，則建物所有人應有預見該承租人從事涉及色情行業行為之可能。從而判決倘以建物所有人之租金收益及二次查獲違規之事實，尚不足以認定作為建物所有人故意放任承租人違規使用之證據，即難謂與社會一般通念之經驗法則全然相符，於法自有未合。

**借名登記人於土地法第 30 條規定刪除前死亡，借名登記契約應自該條規定刪除時始消滅，並起算 15 年消滅時效**

裁判字號：106 年度重上字第 17 號

案由摘要：返還寄託物等

裁判日期：民國 106 年 12 月 27 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 125、128、550、551、821、828、831 條](#) (85.09.25)

[土地法 第 30 條](#) (84.01.20)

要旨：借名登記人於 89 年 1 月 26 日土地法第 30 條規定刪除前死亡，而借名登記契約若於其死亡時消滅，土地所有人無法將土地所有權移轉登記予借名登記人之全體繼承人共同共有，自有民法第 550 條但書因委任事務之性質不能消滅之情形。故借名登記契約迄土地法第 30 條規定刪除時始

消滅，借名登記契約消滅後之返還請求權應自該法刪除之日起始得行使，  
並起算 15 年消滅時效。

---

### 依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，將共有土地之全部出賣於人，同意出賣之共有人並非代理未同意出賣之共有人與買受人訂立買賣契約

裁判字號：106 年度台上字第 2482 號

案由摘要：請求所有權移轉登記等

裁判日期：民國 106 年 11 月 02 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法第 226、348 條](#) (91.06.26)

[土地法第 34-1、34-2 條](#) (95.06.14)

[土地登記規則第 35 條](#) (95.06.19)

要旨：按部分共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，將共有土地之全部出賣於人，就為處分之共有人而言，係出賣其應有部分，並對未同意出賣之共有人之應有部分有權一併出賣，此種處分權乃係基於實體法規定而發生，同意出賣之共有人並非代理未同意出賣之共有人與買受人訂立買賣契約。又未同意出賣之共有人並無依該買賣契約移轉其應有部分予買受人之義務。故未同意出賣之共有人之應有部分雖經同意出賣之共有人一併出賣，未同意出賣之共有人既非該買賣契約之當事人，買受人自不得依該買賣契約對未同意出賣之共有人為請求。

---

### 土地法第 68 條第 1 項就賠償請求權既未規定消滅時效期間，即應依國家賠償法第 8 條第 1 項規定之時間，據以判斷請求權是否已罹於時效

裁判字號：106 年度台上字第 2452 號

案由摘要：請求國家賠償

裁判日期：民國 106 年 11 月 02 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法第 128 條](#) (101.06.13)

[土地法第 68 條](#) (100.06.15)

[國家賠償法第 2、8 條](#) (69.07.02)

要旨：按土地權利人或登記名義人因地政機關就土地登記之錯誤、遺漏或虛偽受損害時，除非該地政機關能證明其原因應歸責於受害人，否則即應負賠償責任，其賠償之範圍，應以被害人實際所受損害為衡。次按土地法第 68 條第 1 項規定，核係國家賠償法之特別規定，而土地法就該賠償請求權既未規定其消滅時效期間，即應依國家賠償法第 8 條第 1 項所規定時間，據以判斷損害賠償請求權是否已罹於時效而消滅。又請求權可行使時，消滅時效方可起算。



# 法規專論

## 租賃之相關法律問題之探討

**本文作者：**蔣龍山 / 本會第八屆理事·第九屆監事·大學企業管理系商學士·法律研究所法律學碩士·國立中國醫藥研究所(非台中市私立中國醫藥大學)推拿氣功班第一期·中藥班第六期結業·1992年獲彰化縣政府頒發優良商人表揚·2009年獲彰化縣政府頒發績優地政士·2012年獲整復師公會全國聯合會頒發國家傑出整復師·2014年獲地政士公會全國聯合會表揚推動會務楷模·曾發表人體14經脈(12經絡+任督二脈)與整復推拿之創新手法應用論文各一篇·專攻性理問性推背·調理運動傷害及手腳四肢各種痠、抽、脹、麻等疑難雜症之推拿整復累積計有36年(民國70年至106年5月)以上經驗·現職東洋地政士事務所所長·東洋性理學推拿整復館館長。

### 壹、租賃之相關法律意義

租賃，即是雙方當事人約定，一方之人或法人以物租與他方之人或法人去使用收益，而由他方支付租金的契約是為財產用益契約，其中有一償者，就是租賃，如其中是無償者即為使用借貸。以物租與他方者擬為出租人，支付租金之一方為承租人，租賃之標的物稱租賃物。租賃關係當事人相互間基於租賃契約所發生之各項請求權，最重要的為承租人對於出租人之交付租賃物請求權，租賃物之使用收益權，以及出租人對於承租人之給付租金請求權及返還租賃物請求權等。

### 貳、租賃之成立

**一、租賃契約之性質：**  
租賃契約只要當事人意思合致，契約即可成立，不必具有任何形式為必要，但不動產之租賃契約，其期限逾一年者，則應以字據訂立之，否則視為不定期之租賃(民法第422條)。另外，耕地三七五減租條例規定，耕地租約一律以書面訂立、變更、終止或換訂應由出租人與承租人共同申請登記，是其例外。

**二、租賃契約之期限：**  
租賃定有期限者有之，不定期者有之，約不約定，任憑當事人之自由，其期限之長短，當事人得自由訂定，但若其約定期限過長，就可能妨礙租賃物經濟之利用，所以民法第449條第一項規定租賃契約之期限不得逾二十年，約定期限超過二十年者，縮短為二十年。惟上述之期限，當事人得更新之(同條第二項)但於原租賃期屆滿時，雖然可以更新之，但更新之期限仍不可超過二十年。租賃最短期限法律無規定，只有耕地租賃不能少於六年是例外。租賃期限屆滿後，承租人如仍為租賃使用收益，而出租人不立即表示反對之意思，即視為不定期繼續租約。但如租期屆滿時，出租人要求承租人增加租金而未獲協議，或於租期屆滿前，出租人預先向承租人表示不願意續租，都是表示反對之意，其租約應至期限即終止。

**三、動產租賃與相關法律的規定：**  
(一)一般動產租賃：民法有相關規定。  
(二)動物租賃：民法第428條有特別規定。  
(三)船舶租賃：船舶登記法有規定。  
(四)航空器租賃：民用航空法有規定。

**四、不動產租賃與相關法律的規定：**

(一)土地租賃  
1. 耕地租賃：規定於民法、土地法、三七五減租條例均有規定。  
2. 建築基地租賃：規定於土地法、都市平均地權條例均有規定。  
3. 其他土地租賃：規定於民法中。

(二)房屋租賃  
於民法、土地法均有規定。

### 五、押租金

不動產租賃，通常出租人均會約定承租人應付一定金額之押租金，以擔保租金之支付。押租金之作用，在擔保到期承租人支付租金，以及租賃關係終止後，因租賃關係而生之損害賠償債務，並不是以押租金按期抵租，故承租人於支付押租金後，仍應以約按期支付租金，不能主張於押租金而拒絕付租。

出租人將租賃物讓與第三人時，如未將押租金交與受讓人，依司法院解釋，受讓人對承租人不負返還押租金之義務，承租人只能向原出租人討回。又如約定押租金是預付之租金，則受讓人縱未受押租金之支付，承租人亦可對受讓人拒絕支付租金，直到押租金與租金扣抵清楚為止。另外，承租人請求返還押租金之權利，與出租人負返還租賃物之義務，期間並無對價關係，故承租人不能以出租人未返還押租金而拒絕返還租賃物。

### 參、出租人之權利義務

**一、租賃物之交付及其合用狀態之保持**

出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付於承租人；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423條)。

**二、租賃物之修繕**



創刊日期：民國 80 年 2 月

民國 107 年 1 月

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(民法第 429 條第一項)。而出租人為保存租賃物所為之必要行為(如修繕)，承租人不得拒絕(同條第二項)。又依民法第 430 條規定：「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，承租人得依相當期限，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費用，或於租金中扣除之。」

### 三、瑕疵之擔保

租賃契約為有償契約，故出租人應負瑕疵擔保責任，換言之：(一)物的瑕疵擔保：租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或同居人健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或以拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約(民法第 424 條)。(二)權力瑕疵擔保：出租人應擔保第三人就租賃不得主張權利，若於租賃關係存續中，承租人因第三人就租賃物主張權利，致不能為約定之使用收益者，得請求減少租金(一部不能使用收益)，或終止契約(承租人其餘部分不能連租賃之目的)(民法第 436 條)

### 四、稅捐之負擔

就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔(民法第 427 條)。但當事人另有約定者，從其約定。

### 五、費用之償還

承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對表示，於租賃關係終止時，應償還其費用；但以現存之價值額為限(民法第 431 條第一項)。又承租人就租賃物所增設之工作物，自得請求償還費用，但亦得不請求償還費用，而取回之，不過取回則應回復租賃物之原狀而已(同條第二項)。至於租賃物為動物者，其飼養費由承租人負擔(民法第 428 條)，出租人不負償還義務。上述之費用返還及工作物之取回，在承租人方面係一種權力，此項權力，自租賃關係終止時起算，二年間不行使而消滅(民法第 456 條)。

### 六、不動產出租人之留置權

不動產之出租人，就租賃契約所生之債權(如租金)，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權；但禁止扣押之物(如祖先牌位)，不在此限。此留置權之效力，僅於已得請求之損害賠償及本期與以前為交付租金之限度內，得就留置物取償(民法第 445 條)。其次承租人如將留置物取去者，出租人之留置權消滅；但其取去係乘出租人之不知，或出租人曾提出異議者，不在此限。不過承租人如因執行業務取去其物，或其取去適於通常之生活關係，或所留之物不足以擔保租金之支付者，出租人不得提出異議(民法第 446 條)。至於出租人有提出異議者，得不聲請法院，逕行阻止承租人取去其留置物；如承租人離去租賃之不動產者，並得佔有其物。若承租人乘出租人之不知或不顧出租人提出異議而取去其物者，出租人得終止契約(民法第 447 條)。但承租人得提出擔保，以免出租人行使留置權；並得提出與各個留置物價值相當之擔保，以消滅對於該物之留置權(民法第 448 條)。

## 肆、承租人之權利義務

### 一、租賃權之物權化

租賃權本為一種債權，但法律為強化租賃權之效力，以保護承租人之利益計，乃於一定條件下，使租賃權發生物權之效力。此可分以下兩點述之：

- (一)租賃物讓與時：出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在(民法第 425 條)，所謂買賣不破租賃是也。
- (二)租賃物設定物權時：出租人就租賃物設定物權(如設定典權)，致妨礙承租人之使用收益者，其租賃契約，對於該物權人得對抗之(民法第 426 條)。

### 二、租金之交付

租金之交付，乃承租人之主要義務，此可分以下各點說明之：

- (一)租金之標的：租金顧名思義，自屬以金錢充當，但民法第 421 條第二項規定：「租金得以金錢或租賃物之孳息充之。」可知租賃物之孳息，亦得充當租金，如耕地租賃及得以收穫之稻米充當租金。
- (二)租金之數額由當事人自行約定(耕地租金、三七五減租條例設有限制)，租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減租金；但其租賃定有期限者，不在此限(民法第 442 條)，又租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，或因第三人主張權利，至租賃物之一不滅失或不能為約定之使用收益者，承租人得按滅失或不能用益之部分，請求租金(民法第 435 條)。但承租人因自己之事由，至不能為租賃物全部或一部之使用收益者，不得免其支付租金之義務(民法第 441 條)。
- (三)租金之支付時期：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，如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之(民法第 439 條)。
- (四)租金給付遲延之效果：承租人租金支付由遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如果承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；如果租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達兩期之租額，則不得依上述之規定而終止契約(民法第 440 條)。

### 三、租賃物之使用收益

此為承租人之權利，此權利之行使，亦須有一定之方法，換句話說，承租人應依約定方法為租賃物之使用收益，無約定方法者，應以租賃物之性質而定方法為之；承租人違反此項規定為租賃物之使用收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約(民法第 438 條)。

### 四、租賃物之保管

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。承租人違反此項義務，致使租賃物毀損、滅失者，要負損害賠償責任；但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用收益，至有變更或毀損者，不在此限(民法第 432 條)。又如因承租人之同居人，或因承租人允許租賃物之使用收益之第三人(例如暫時借用之人)應負責之事由，至使租賃物毀損、滅失者，承租人負損害賠償責任(民法第 433 條)。承租人對於租賃物之保管，雖然應盡善良管理人之注意義務，但民法第 434 條規定：「租賃物因承租人之重大過



創刊日期：民國 80 年 2 月

民國 107 年 1 月

失致失火毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。因失火則承租人之自己財產亦多一併焚毀，事前既非所願，事後情由可憫，故法律乃減輕其責任。

### 五、通知之義務

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，或因防止危害有設備之必要，或第三人就租賃物主張權利者，承租人應即通知出租人，但為承租人所已知者，不在此限。承租人怠於為此項通知致出租人不能及時救濟者，應賠償出租人因此所生之損害(民法第 437 條)。出租人之此項賠償請求權，自受租賃物返還時起算，二年間不行使而消滅(民法第 456 條)。

### 六、租賃物之轉租及轉讓

先就轉租來談：轉租乃承租人不脫離其租賃關係，而將租賃物租給次承租人之謂。承租人非經出租人之承諾，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。承租人違反次項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約(民法第 443 條)。可見法律上以不許轉租為原則，許可轉租為例外。至於承租人依上述之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之關係仍為繼續。並因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任(民法第 444 條)。次就轉讓來說：轉讓乃承租人退出租賃關係而將其租賃權轉讓給他人之謂。租賃權不可以轉讓，我國民法並沒有規定，學者與學者之間，其見解看法也不一致，有學者認為租賃權為財產之一種，應以得讓與為原則者；但亦有學者認為轉租尚加以限制，轉讓必更在禁止之列者。本文認為租賃權雖亦為財產權，但較為注重當事人之人格信用，故應以不得自由轉讓為宜。

### 七、租賃物之返還

租賃物於租賃關係終止後，應返還租賃物，租賃物有生產動力者，並應保持生產狀態，承租人應返還於出租人(民法第 455 條)。

### 伍、租賃關係繼續存在-租賃對第三人之法律關係

一、出租人將租賃物讓與第三人，承租人之租賃權不受影響：

出租人將租賃物交付承租人後，繼續將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於該第三人，仍然繼續存在。例如：甲將房屋租給乙之後，甲雖將此房屋賣給丙，則在甲乙租賃契約未滿期前，丙尚無權向乙主張收回該房屋。但若租賃物經政府機關公用徵收或沒收，則屬例外，承租人不得主張租賃關係繼續存在。

二、出租人將租賃物為第三人設定限制物權時，承租人之租賃權不受影響：

出租人於交付租賃物於承租人後，就租賃物設定限制物權者，其效果如下：

(一)設定抵押權：抵押權並不須占有抵押物，與承租人並無影響，租賃權亦不影響抵押權之有效成立。

(二)設定地上權、典權、質權、均占有標的物，而權利佔有租賃物，必將妨害承租人之使用收益，所在租約有效期內，出租人即使設定上列物權，亦不生效力。

### 陸、耕作地之租賃

耕作地租賃乃以自任耕作為目的，約定支付地租，而使用他人農地之謂(土地法第 106 條參照)。耕作地租賃，不但民法上設有規定，土地法與耕地三七五減租條例亦均有規定，於適用上以耕地三七五減租條例為優先適用，土地法次之，最後使適用民法關於耕作地租賃之規定，蓋特別法優先適用普通法。又民法上耕作地租賃規定對一般租賃言之，亦屬特別法規定，故應優先於一般租賃之規定而適用之，自不待言。茲將民法上耕作地、租賃之規定，列述如下：

#### 一、關於租金者：

耕作地之承租人，因不可抗力，致其收益減少或全無者，得請求減少或免除租金，而此項租金免除請求權，不得預先拋棄(民法第 457 條)。

#### 二、關於契約之終止者：

(一)終止之原因：耕作地之出租人如收回自己耕作，得終止契約(民法第 458 條)。又耕作地之出租人，除上述規定及第 440 條規定外，僅於承租人違反第 432 條、第 443 條第一項或第 462 條第二項之規定時，得終止契約(民法第 459 條)。

(二)終止之時期：耕作地之承租人得終止契約者，應以收益季節後，次期作業開始前之時日，為契約之終止期(民法第 460 條)。

(三)終止之效果：耕作地之承租人，因租賃關係終止時未及收穫之孳息，所支出之耕作費用，得請求出租人償還之；但其請求額不得超過孳息之價額(民法第 461 條)。

#### 三、關於耕作地之附屬物者：

耕作地之租賃，附有農具、牲畜或其他附屬物者，當事人應於訂約時，評定其價值，並繕具清單，由雙方簽名，各執一份，而清單所載之附屬物如因可歸責於承租人之事由而滅失者，由承租人負補充之責任(民法第 462 條)。又耕作地之承租人一清單所受領之附屬物，應於租賃關係終止時，返還於出租人，如有不能返還者，應賠償其依清單所定之價值，但因使用所生之通常折耗，應扣除之(民法第 463 條)。

### 柒、租賃關係之消滅

租賃亦系一種法律關係，自有消滅之時，消滅有下原因：

一、租期屆滿：租期定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅(民法第 450 條第一項)。不過租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為不定期限，繼續契約(民法第 451 條)。

二、契約終止：終止契約尚分以下兩種情形：

(一)應當先通知者：租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約，但有利於承租人之習慣者，從其習慣(民法第 450 條第二項)。前項終止契約應依習慣先期通知；但不動產之租金以星期、半個月或一個月，定期支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之(民法第 450 條第三項)。



創刊日期：民國 80 年 2 月

民國 107 年 1 月

其次承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止契約；但應依上述之規定先期通知(民法第 452 條)。又定期限之租賃契約，如約當事人之一方，於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約亦依上述之規定，先期通知(民法第 453 條)。至於租賃契約因出租人死亡，或約定當事人一方於期滿前得終止，而終止者，如終止後始到期之租金，出租人應以預先受領者，應返還之(民法第 454 條)。

(二)無需事先通知者：除上述之終止契約外，其他依法律規定得終止契約者，無需事先通知。如依民法第 424 條、430 條第一項、第 435 條第二項、第 436 條、第 438 條第二項、第 440 條、第 443 條第二項；第 447 條第二項等規定，可以終止契約均是。

(三)租賃物之滅失：租賃物全部滅失者，則租賃關係當然消滅。至於一部滅失者，應依民法第 435 條之規定解決之。

### 捌、租賃關係之實際案例研析：

某 A 有空房屋一棟，經某 B 介紹，租給某 C，雙方約定租金每月新台幣三千六百元，押租金七千元(已付)，A 方於該房子賣與他人時，C 即應遷出。豈料，租約未滿一個月，C 方即被發覺係一名通緝犯，經警方於某日圍捕未果，歷經兩個月未曾出面，因此，房租亦已有兩個月未繳，並且電線亦被電力公司剪斷，應該怎麼辦才好？A 方可不可以依 C 方身分證所在戶籍通知 C 方出面解決？租賃契約是否催告期限屆滿而 C 方仍未出面時，自然終止？可否再租給別別人設電錶？對於 C 方存放於屋內之傢俱，A 方有沒有保管責任？A 方對於 C 方所欠的租金及重新再裝電錶費用，可否就該押租金及傢俱行使權利？行使抵扣押租金及留置權時，是否須由該管區警察證明？A 可否於該屋重新裝鎖？

答：這個租賃契約是一個未定期限的契約，依土地法第 100 條及 A、C 雙方約定，A 方可以以下理由終止租賃契約，收回房屋。

一、承租人積欠租金額，除由擔保金(押租金)抵償外，達兩個月以上。

二、承租人以房屋供違反法令之使用(例如共存放贓物)。

三、承租人違反租賃契約時。

四、出租人 A 以將房子賣掉。

因此 A 可以存證信函載明上述理由，寄往 C 身分證所在戶籍地，向 C 聲明終止租賃契約。但 C 既是通緝犯，可以想像得到，A 所寄的存證信函是得不到 C 的回應的，這時，A 可以聲請法院為公示催告，以登報紙的方式來終止租約。

承租人有按時給付租金之義務，C 逃往兩個月未給付之租金及電錶被剪斷之 A 所受之損害，應由 C 負賠償之責任，A 有權自押租金扣抵，也有權就 C 存放之傢俱行使留置權。扣抵及行使留置權無須管區警察之證明。但是，行使留置權依照民法物權篇之規定，必須定六個月以上之履行期間催告債務人(承租人 C)，於債務人仍未履行時，才可以行使留置權。其行使方法和行使動產質權一樣，可以聲請法院拍賣，債權人(出租人 A)也可以自行拍賣。

在 A 依法解除契約以前，A、C 間租賃契約仍然存在，A 不能將房子再租給別人。而且，在 C 將傢俱搬離或 A 自己行使留置權以前，A 應負保管屋內之傢俱，所以保管傢俱是 A 的權利(留置權)，也是 A 的義務。A 基於房屋所有權人的地位，同時也為了保管承租人屋內之傢俱，有權在房屋上加裝新鎖。

### 玖、租賃債權之消滅時效

消滅時效，是只有請求權之人，不行使其權利，繼續達一定期間，其請求權即消滅(其時效在民法上，此請求權並非消滅，只是對方可以此時效期間已過為理由拒絕給付而已)之法律事實。出租人與承租人間，基於租賃關係而生之各項請求權，其消滅時效之其間如下：

一、出租人租賃物返還請求權之消滅時效為 15 年，自租賃關係消滅時起算。及出租人於租期屆滿後，既不請求收回租賃物，亦不收取租金(如果仍收取租期屆滿後之租金，應視為以不定期繼續租約)，此一狀態，繼續滿 15 年時，出租人之租賃物返還請求權及罹於時效，原承租人可拒絕返還租賃物。若租賃物是經所有權登記之不動產，所有人尚可以所有物返還請求權請求歸還，因已登記之不動產所有權人之回復請求權，不適用民法消滅時效之規定。如為未登記之不動產，如違章建築，其所有物返還請求權消滅時效之期間亦為 15 年，故原承租人可拒絕返還。如租賃物為動產，只須以所有之意思，5 年間和平、公然占有他人之動產，即取得該動產之所有權；是以不必等 15 年，只要此一狀態繼續滿 5 年，則此動產所有權已可屬該原承租人所有，原出租人即無權利要求返還。原出租人如對原租賃物無權占有或加以侵奪或有妨害其所有權之虞，原承租人均可予以排除。

二、各其租金請求權之時效為 5 年。即自各其租金可請求時起算，如 5 年間，出租人均未曾取討，則承租人對該其租金可不必償還。如出租人於民國 65 年 7 月 1 日始請求承租人交付自民國 55 年 1 月至 64 年 12 月之月租，則承租人可拒絕支付民國 60 年 6 月以前之租金，但對民國 60 年 7 月至 64 年 12 月之租金，出租人有租金請求權。

三、承租人押租金返還請求權消滅時效為 15 年，租賃關係消滅時起算。

四、出租人就租賃物所受損害，對於承租人之賠償請求權，如二年間不行使即消滅，自受租賃物返還時起算。

五、承租人之償還有益費用請求權及工作物請求權於二年間不行使即消滅。

拾、房屋租賃一般常較容易碰到的一些法律問題

有關租金與押租金以及終止租約等有特別的規定。

一、租金之限制：

房屋租賃其租金不得超過房屋及土地申報總價(土地價額依公告現值，房屋價額依評定現值)年息之百分之十。如租金按月支付，則不得超過上述金額之十二分之一。所約定之房屋租金如超過此項規定，該管市縣政府可依前項所訂標準強制減定之；出租人對超過部分無請求權，但承租人在減定前以交付超額部分租金，亦不能請求出租人返還。

若出租人不服此減訂租金之處分，依司法院解釋，市縣政府不得援用行政執行法之規定，處以罰鍰，只是此減定租金之處分，仍有效成立。



**二、押租金之限制：**

房屋租賃有約定應支付押租金者，押租金之金額，不得超過二個月房屋租金之總額，且押租金之利息，視為租金之一部，其利率之計算，與租金所由算定之利率相等，如以交付之押租金，超過二個月之限額，承租人受破產宣告，承租人可將其全部押租金，視為將來行使之債權，列入破產債權，依破產程序受分配。

**三、出租人終止租約之限制：**

- 在定期房屋租賃，出租人非因下列情形之一，不得收回房屋：
- (一) 出租人收回自住或重新建築時：收回自住有正當理由，且應提出證明，重新建築，除有正當理由上需有著手重建之具體事實，如：已繪製好建築圖並聲請建照執照等。
  - (二) 承租人違反不許轉租之特約，而轉租於他人時。
  - (三) 承租人積欠租金金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時：承租人租金支付有遲延，出租人得定相當期限催告其支付，於期間內不支付且積欠已達二期(支年租金二年，支季租金二季，支月租金二月)之總額，出租人可終止租約。
  - (四) 承租人以房屋供違背法令之使用時(如供賭場之用、種麻非、製造安非他命場所、開毒品 party)。
  - (五) 承租人違反租賃契約時。
  - (六) 承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。

**四、出租人、承租人因租賃房屋產生糾紛之解決：**

因為房屋租用發生爭議，由該管市縣地政機關予以調處。不服調處者可向司法機關訴請處理。

**拾壹、基地租賃一般常較容易碰到的一些法律問題**

基地租賃，是指承租人租用土地，於其上自行建築房屋為目的的租賃。如果租用土地，只是為了在地上搭蓋涼棚或堆置貨物，則就不適合此特別規定。

**一、租金之限制：**建築基地之租金，不得超過土地申報現值年息的百分之十超過者，該管市縣政府可依上述標準強制減定之。

**二、押租金之限制：**與房屋租賃之特別規定相同，但押租金之利息，不視為租金之一部。

**三、地上權之設定：**租用基地建築房屋，應由出租人與承租人在契約成立後二個月內，聲請該管市縣地政機關為地上權之登記。除當事人間有相反之約定外，出租人負有與承租人共使管地政機關之義務，如出租人不履行此義務，承租人可為訴訟之請求。然而基地租賃，即未經設定地上權登記，其承租人仍受法律保護。在設定地上權後，承租人可申請地政機關就地上所建房屋保存登記(建物所有權第一次登記)經保存登記之房屋，於出賣後，可為所有權移轉登記，此對受讓人之權利頗有保障，故售價轉高。

**四、先買權：**基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，房屋出賣時，基地所有權人亦依同樣條件優先購買權，此項優先購買權於接到出賣之通知後十日內不表示，視為放棄優先購買權。所以基地所有人出賣基地時，應先將出賣條件通知承租人，如承租人表示無意購買，或於十日內未加表示時，始能出賣於第三人，房屋所有人出賣房屋時亦相同。若基地或房屋所有人，未為通知優先購買人而逕行將基地或房屋出賣於第三人，基地承租人即只能向對方請求損害賠償，不能主張第三人與出賣人間鎖定制約無效。

**五、基地所有(出租人)收回基地之限制，出租人只能在下述情形下，始可收回基地：**

- (一) 契約年限屆滿時。
- (二) 承租人以基地供違反法令之使用時，但若基地上建築之房屋因未領使用執照而成違章建築，基地出租人不能以此理由，收回基地。
- (三) 承租人轉租基地於他人時：基地承租人未得出租人之同意，將基地之全部或一部轉租於他人時，出租人可終止租約。但若契約定有可轉租之契約，自不在此限。但若基地承租人將其承租人在承租基地上所有權讓與第三人，則基地出租人無權收回基地，因為實例上認為租地建屋，除當事人間有禁止轉讓房屋之特約外，應推定出租人於訂約時，已同意租賃關係將房屋一併移轉與他人，所以該受讓房屋所有權之第三人就該基地，對於出租人即有租賃關係存在，其實基地承租人，在出讓房屋時，基地出租人有優先購買權，基地出租人既已放棄優先購買權，而房屋存在於其基地上，基地出租人既不能反對基地承租人轉讓房屋於第三人，自亦不能反對該第三人使用該基地。而基地承租人出讓其基地上房屋時，如基地上已設定地上權，自可將地上權一併轉讓。基地承租人如租基地上房屋者使用，承租基地人如未得基地出租人同意，而將基地一併轉租，基地出租人即可終止契約。
- (四) 承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達二年以上時：基地承租人積欠租金達二年以上，有押租金抵償後，仍積欠二年以上者，出租人應定相當期限催告，承租人於催告期限內，仍不付租金，出租人可終止契約。
- (五) 承租人違反租賃契約時：即承租人違反租賃契約之特約事項。

～全文完成～

本文參考文獻：

1. 陳國義，民法概要，台北市：智勝文化事業有限公司，2002年2月初版。
2. 鄭玉波，民法概要，台北市：復興書局，民國69年3月。
3. 尤莫夫、鄭淑屏、張志興編著，最新法律顧問百科全書，新北市：陽銘出版社，民國81年。
4. 呂榮海、喬美倫、牛湄湄、馬路銘、湯德宗，現代生活法律顧問百科全書，台北市：龍江文化事業有限公司，民國68年7月13日。