

- **租賃契約**
 - 可適用於**不動產、動產**
 - **買賣不破租賃**亦同（可適用於不動產、動產）
 - **立法目的**（指導原則）
 - **保護經濟相對弱勢之承租人**
 - 實際上，承租人**不一定**為弱勢
 - 故 保護承租人之條文，可用契約 **特約排除**
 - **非強行法規**
 - **租地建屋**
 - **保護建築物之座落權**
- **成立**
 - **421**
 - 421--1 稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方**使用收益**，他方**支付租金**之契約。
 - **租賃 有對價關係**
 - 故無所謂 免費之租賃
 - **免費的為 使用借貸**
 - 421--2 前項租金，得以金錢或租賃物之**孳息**充之。
 - **422 不動產之租賃契約**，其期限**逾一年者**，應以**字據訂立之**，**未以字據訂立者**，視為**不定期限之租賃**。
 - 字據訂立
 - 書面
 - **不動產租賃 為 不要式行為**
 - 期限超過一年才須書面
 - 其期限**逾一年者**，應以**字據訂立之**
 - 法定要式行為
 - **未以字據訂立者，視為不定期限之租賃（此句即法律另有規定）**
 - **73但書**
 - 73 法律行為，不依法定方式者，無效。**但**法律另有規定者，不在此限。
 - 若違反法定要式行為，無效
 - eg
 - **結婚未登記、無書面、無兩證人簽名，為無效**
 - **但**法律另有規定者，不在此限
 - **450**
 - **定期限之租賃**
 - 期限尚未屆滿前，契約 **無法任意終止（須付違約金（押金））**
 - **不定期限之租賃**
 - 期限尚未屆滿前，契約 **可以任意終止**
 - 450--1 租賃 **定有期限者**，其租賃關係，於**期限屆滿時消滅**。
 - 450--2 **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。
 - **不定期限之租賃**
 - **不利於出租人**，因 **土地法規範收回 房屋要件嚴格**
 - **利於承租人**，不須符合土地法要件，**可隨時搬走**
 - **土地法 100、103 皆為 450 之特別規定**
 - **土地法 100（標的物：房屋）** 出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。
 - 一、出租人收回自住或重新建築時。
 - 二、承租人**違反**民法第四百四十三條第一項之規定**轉租**於他人時。
 - 三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達**二個月**以上時。
 - 四、承租人以房屋供違反法令之使用時。
 - 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。
 - **土地法 103（標的物：土地）**
 - 450--3 前項終止契約，應依習慣**先期通知**。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，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。
 - **449（租賃之最長期限）**
 - 449--1 租賃契約之期限，不得**逾二十年**。逾二十年者，**縮短為二十年**。
 - **逾二十年者，縮短為二十年**
 - **73但書**

- 449--2 前項期限，當事人得更新之。
 - 續約
- 449--3 租用基地建築房屋者，**=不適用第一項=**之規定。
 - 租用基地建築房屋
 - **租地建屋**
- 租賃契約之更新
 - **意定更新 449--2**
 - **==法定更新 451（*默示更新，實務上較重要） ==**
 - 雙方尚未談好要續約
 - but 為**保護承租人**，於一定要件下，該條文會直接使續約生效
 - 451 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，視為以**不定期限繼續契約**。
 - 不定期限之租賃
 - 不利於出租人（原因如上述）
 - 利於承租人（原因如上述）
 - 因 **451 在保護私人利益（非公共利益）**，故 可於契約自由之範圍，**透過特約 排除 451 之適用**
- **422-1** 租用基地建築房屋（**租地建屋**）者，承租人於契約成立後，**得請求出租人為地上權（832）之登記**。
 - 除**租賃契約**外，亦可**另外設定 地上權契約**
 - 為**並存**，非把租賃契約 轉為 地上權契約
 - 租賃契約
 - **僅為有償**
 - **地上權契約**
 - **可為有償 或 無償**
 - 若出租人不配合，承租人可依 422-1 提告
 - **租賃契約、地上權契約 為並存**
 - 過了租期，且符合 451 之要件，**421 租賃契約 可依 451 法定更新**
 - **爭點**：而 **832 地上權契約 是否亦可類推適用 451 法定更新 延長？**
 - **否定說（實務）**
 - 文義解釋
 - 因 451 未提及地上權，故不行
 - 目的解釋
 - **地上權為物權，以登記為要件**
 - but **法定更新 不以登記為要件**
 - 後果
 - 調閱謄本，上面之 **地上權20年**，**看不出是否有法定更新過**
 - 為**維護交易安全**，不應類推適用 451 法定更新
 - 另解釋
 - 之前提的 類推適用，皆是 債編條文（債權，債之關係） 類推適用，地上權（物權）可否類推適用？
 - **物權之類推適用 需要更嚴格**
 - **因物權法定**
 - 物權之種類、內容，以法律規定者為限
 - eg
 - **債權（無法對抗第三人）**
 - 甲（出租人） 土地 421 租賃契約 乙（承租人） 建屋
 - 房屋 不會被拆除之 法律上原因
 - 421 租賃契約
 - 債權
 - 缺點
 - **債之相對性**
 - 租賃契約 僅存在於 甲乙之間
 - 若 **土地所有權 移轉給 丙**，而**租賃契約 未被丙繼受**
 - 則 乙 無法拿 421 租賃契約 對抗 丙
 - **物權（可對抗第三人）**
 - 為更保護承租人
 - **地上權 832**
 - 832 稱普通地上權者，謂以在他人土地之**上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權**。
 - 可為有償 或 無償

- 土地之上下
 - 上
 - 房子
 - 下
 - 捷運
- 效力
 - 出租人義務**
 - 交付及保持義務 423**
 - 延伸
 - 修繕義務**
 - 423（*）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。
 - 出租人義務
 - 交付**
 - 保持**
 - 不可歸責於承租人情形下**，冷氣、洗衣機、電視壞了，由出租人出錢維修
 - 出租人之保持義務（設備壞掉，**不以可歸責 出租人為要件**）
 - but 可以契約自由 **特約另訂之**
 - 合於約定使用、收益之狀態
 - 以共同（雙方）主觀認知 為認定（約定）標準**
 - eg
 - 承租人 寫明目的為開火鍋店
 - 裝潢到一半，被主管機關發函，依都市計畫法，該區無法經營火鍋店（用大電）
 - 契約目的之一：移轉風險 給對方**
 - 尋求 共同（雙方）主觀認知 之認定（約定）標準時，會把 不想承擔之風險 移轉給對方
 - 承租人
 - 須於契約寫明 使用目的（對承租人有利，屬 移轉風險）
 - 出租人
 - 須提供 合於 契約使用目的 之租賃物
 - 須依契約 提供可開火鍋店之租賃物，縱使 無法經營火鍋店（用大電）為法令規定，不可歸責出租人
 - 可附加條款（對出租人有利，亦屬 移轉風險）
 - 與租賃物之**法規**等，須由承租人自行研究，並在了解之情形下承租，出租人概不負責
 - 或 出租人 先表明 租賃物 某部分為違建，若被檢舉，則可能被拆除
 - 出租人若**違反保持義務（主給付義務）**，承租人得主張**同時履行抗辯**，拒絕給付租金
 - 瑕疵擔保義務**
 - 與買賣契約之瑕疵擔保不同之處
 - 買賣契約**之瑕疵擔保
 - 僅要擔保 標的物 **交付前無瑕疵**，交付後則與出賣人無關
 - 租賃契約**之瑕疵擔保
 - 擔保責任 於 **租賃契約存續期間**，較嚴格
 - 準用買賣契約之權利 347（*）**
 - 347（* 於買賣契約章節）本節規定，於**買賣契約以外之有償契約準用之**。**但**為其契約性質所不許者，不在此限。
 - 立法者認為買賣契約 為**所有契約之典型**
 - 故其他類型契約，若性質相容，可以準用買賣契約之瑕疵擔保
 - 但**為其契約 **性質**所不許者，不在此限
 - 僱傭契約** 提供勞務，性質與買賣契約**不相容**
 - 特別規定**
 - 435**
 - 435--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。
 - 不可歸責於承租人**
 - but **亦不以可歸責 出租人為要件**
 - 因為**瑕疵擔保義務**
 - 減少租金請求權**
 - 形成權**

- 類似於 買賣契約之瑕疵擔保 359（物之瑕疵擔保效力-解約或減少價金請求權）之**減少價金請求權**
 - 形成權
 - 435--2 前項情形，承租人就其存餘部分**不能達租賃之目的者，得終止契約。**
 - 類似於 買賣契約之瑕疵擔保 359（物之瑕疵擔保效力-解約或減少價金請求權）之**解約**
 - 不同之處
 - **359 為解除權**
 - 向前失效
 - **435--2 為終止權**
 - 向後失效
 - **436** 前條規定，於承租人因**第三人就租賃物主張權利**，致不能為約定之使用、收益者準用之。
 - 類似於 買賣契約之 **權利無缺之擔保 349**
 - 負擔稅捐義務 427
 - 稅捐 皆由出租人負擔
 - **承租人義務**
 - **支付租金義務**
 - 租金支付之時期 439
 - 租金支付**延遲**之效力 440（**給付遲延之特別規定（租金）**）
 - 因 為**保護**經濟相對弱勢 之承租人（立法目的），並 **不適用一般給付遲延 254**（非定期行為給付遲延之解除契約） 之規定
 - **440**
 - 440--1 承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。
 - 440--1 無租賃物之限制
 - 類似於 照抄 **254**
 - 440--2 租賃物為**房屋**者，遲付租金之總額，**非達二個月** 之租額，**不得**依前項之規定，**終止契約**。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。
 - **254 之特別規定**
 - 440--3 **租用建築房屋之基地**，遲付租金之總額，**達二年** 之租額時，適用前項之規定。
 - 租用建築房屋之基地
 - 租地建屋
 - **254 之特別規定**
 - 故 租地建屋 之出租人，會以**擔保**之方式，維護其租賃權，
 - **設定抵押權**
 - 租金之**增減**事由
 - **不可歸責於承租人之一部滅失 435**
 - 不得減免租金之事由**441**（**表可歸責於承租人**）
 - 441 承租人**因自己之事由**，致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**。
 - **反面解釋**
 - 只要非因 承租人之事由，可依 **441 請求減少租金（即435）**
 - **情事變更 442**
 - 442 租賃物為不動產者，因其**價值之昇降**，當事人得**聲請法院**增減其租金。**但其租賃定有期限者**，不在此限。
 - **但其租賃定有期限者**，不在此限
 - **定期限**之租賃
 - 出租人須受**拘束**
 - **不定期限**之租賃
 - 出租人才可**增減**租金