

- **421 租賃契約**
 - 成立
 - **422 不動產租賃**，期限**逾一年**者，要以**書面**為之
 - **422-1 租地建屋**，得請求出租人為**地上權（832）**之登記
 - 效力
 - **出租人之義務**
 - 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。
 - **承租人之義務**
 - **支付租金義務**
 - 租金支付**延遲**之效力 **440（給付遲延之特別規定（租金））**
 - **保管義務（及其義務標準）**
 - **毀損責任 432--2**
 - **抽象輕過失**
 - **==第三人責任 433 ==**
 - **無過失**
 - **失火責任 434**
 - **重大過失**
 - **432（*承租人之保管義務）**
 - 432--1 承租人應以**善良管理人**之注意，**保管（義務）** 租賃物，租賃物有生產力者，並應**保持其生產力**。
 - 432--2（毀損責任）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。
 - **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。
 - **自然耗損**
 - **434（*失火責任）** 租賃物因承租人之**重大過失**，致**失火**而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。
 - **降低承租人義務**
 - **抽象輕過失 > 重大過失**
 - 對承租人有利
 - 因屋主（出租人）可以投保 **火災險**
 - 以很低的成本分散風險
 - 變相課予屋主投保 **火災險** 之責任
 - **案例A**
 - 甲 房屋 **421 租賃契約** 乙
 - **乙** 把 甲之房屋 **弄失火**
 - **甲** 對 乙之請求權
 - **契約上之請求權（契約責任）**
 - **434**
 - 當事人 須屬 **重大過失**，才要賠
 - **侵權責任**
 - 非發生於特定人之間，屬 一般行為責任，故 每個人之標準要一樣，才公平
 - **184**
 - 當事人 屬 **抽象輕過失**，就要賠
 - but 若與 **434 失火責任** 競合時（解釋如下）
 - 須降低 **184 侵權責任 義務標準**
 - **抽象輕過失 > 重大過失**
 - 若如上述情形，甲只要主張 侵權行為 即可，如此會架空 434 之存在，故為避免 434 成為贅文，目前實務通說做法如下
 - 爭點
 - 如何處理 **434 失火責任** 與 **184 侵權責任** 之競合關係？
 - 就算此時以 184 侵權行為 為請求權基礎，其注意義務 應該被 租賃契約中 434 之立法目的限制
 - 即 434 失火責任 與 184 侵權責任 競合時
 - 須降低 **184 侵權責任 義務標準**
 - **抽象輕過失 > 重大過失**
 - **貫徹 434 之立法目的**
 - **一般而言**，民法不同之請求權之間，屬獨立之競合關係，即 **自由競合**

- eg
 - 不當得利 與 侵權行為 之成立要件 不同，各自判斷
 - but 若一方會被另一方架空成為贅文時，即要對 請求權內容 加以限制（請求權相互影響）
 - 請求權相互影響說
 - 貫徹 各法條 之立法目的
 - 上述例子為
 - 434 失火責任 影響 184 侵權責任
- 案例B
 - 甲 房屋 421 租賃契約 乙 丙（同居人）
 - 丙 損毀 甲 房屋之家具
 - 考題寫法
 - 寫請求權基礎題目時，若當事人很多，要先寫實際造成損害發生的人，即先從 行為人 開始寫
 - 甲 對 乙丙之請求權
 - 丙
 - 無契約關係
 - 故 僅 184 侵權責任
 - 抽象輕過失
 - 乙
 - 433（* 第三人責任）因承租人之同居人或因承租人允許為租賃物之使用、收益之第三人應負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租人負損害賠償責任。
 - 無過失
 - 類似於 債總 224 債務人 為履行輔助人之行為負責
 - 履行輔助人
 - 代理人
 - 使用人
 - 類似於 之後要講的 轉租，承租人 為轉租之承租人 行為負責
 - 侵權責任
 - 有可能 為第三人行為負責（屬 推定過失），要看乙丙之關係
 - 若丙 為未成年子女
 - 依 187（法定代理人之責任）乙 為法代，要為其未成年子女之侵權行為，負 連帶 損害賠償
 - 若丙 為員工
 - 依 188（僱用人之責任），乙 為僱用人，要為其員工之侵權行為，負 連帶 損害賠償
 - 案例C
 - 甲 房屋 421 租賃契約 乙 丙（同居人）
 - 丙 把 甲之房屋 弄失火
 - 甲 對 乙丙之請求權
 - 丙
 - 無契約關係
 - 故 僅 184 侵權責任
 - 抽象輕過失
 - 乙
 - 433（* 第三人責任）因承租人之同居人或因承租人允許為租賃物之使用、收益之第三人應負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租人負損害賠償責任。
 - 無過失
 - but 如此會架空 434 之存在，故為避免 434 成為贅文，故 434 失火責任 與 433 第三人責任 競合時
 - 須降低 433 第三人責任 義務標準
 - 無過失 > 重大過失
 - 貫徹 434 之立法目的
 - 此即 請求權相互影響說
 - 侵權責任
 - 187（法定代理人之責任）屬 推定過失
 - 同理，but 如此會架空 434之存在，故為避免 434 成為贅文，故 434 失火責任 與 187 法定代理人之責任 競合時
 - 須降低 187 法定代理人之責任 義務標準
 - 推定過失 > 重大過失
 - 貫徹 434 之立法目的

- 此即 請求權相互影響說
 - 更準確的來說，其實應該是
 - 上述之推定過失
 - 屬 行為人之法定代理人
 - 上述之重大過失
 - 屬 行為人
 - 因依 187 法定代理人 須負連帶 侵權行為責任，當行為人之義務標準 降低為 重大過失時，其法定代理人 僅須為 行為人之重大過失 負責
- 即爭點
 - 承租人之受雇人使房屋失火侵權者，限於受雇人為重大過失，而承租人始負 188 雇用人侵權責任
- 434 失火責任 保護的始終是 承租人，即 使其侵權責任由
 - 抽象輕過失 降低為 重大過失（承租人本身 把房子弄失火）
 - 推定過失 降低為 重大過失（使承租人負連帶責任之行為人 把房子弄失火）
 - 承租人以外，造成房子損毀 或 失火的行為人，其義務標準皆為
 - 抽象輕過失
 - 爭點
 - 承租人允許使用之第三人，對出租人之失火侵權責任，是否亦降低為重大過失負責？
 - 實務通說
 - 因無租賃關係，以一般侵權法則論斷
 - 另有學者
 - 若與承租人有身份上、經濟上之緊密關係，則應類推適用 434
- but 目前實務上，不太常用 434 失火責任之條文
 - 理由
 - 實務認為該條文 為任意規定，可以透過契約特約排除
 - 爭點
 - 434 失火責任 為 強制規定 或 任意規定？
 - 任意規定
- 民法中未提及，but 考試考過多次，實務亦重要之規定
 - 押租金（押金）
 - 屬損害賠償之擔保
 - 承租人可能弄壞租賃物所附之項目
 - 出租人為維護自身權利，可把租賃物中附的所有項目列出，並標上品牌、折舊後價格，若往後須請求損害賠償，則有所依據
 - eg
 - 甲 421 租賃契約 乙
 - 租賃專法 規定押金不得超過兩個月
 - 故 甲 押租金契約（兩個月） 乙
 - 租期 五年，書面契約，經公證
 - 甲 出租房屋
 - 受限
 - 使用權、收益權
 - 不受限
 - 處分權
 - 故甲 有權賣屋
 - 甲 房屋 345 買賣契約 丙
 - 甲 房屋 758 移轉登記 丙
 - 因 425 買賣不破租賃
 - 丙 421 租賃契約 乙
 - 爭點
 - 買賣不破租賃情形，原出租人（甲）並 未將押租金交付第三人（丙）時，承租人（乙）應向何人請求返還押租金？
 - 押租金契約 具
 - 要物性（要物契約）
 - 以交付 為成立要件
 - 故 甲乙間之 押租金契約，非約定即成立
 - 須乙 把 2個月之租金 交付給 甲時，才成立
 - 若採 要物性觀點，乙應向甲 請求返還押租金
 - 從屬性

- 因屬 損害賠償之擔保，故屬 從契約，具 從屬性，**依附 421 租賃契約（主契約）而存在**
 - 若採 從屬性觀點，**乙應向丙** 請求返還押租金
 - 實務上，採 要物性觀點，乙應向甲** 請求返還押租金
 - 實務認為 **425 買賣不破租賃** 所為之租賃契約，係指 **421--1** 所定義之契約，而押租金契約 具 **要物性** 且 **為擔保承租人債務而成立**，屬 別一契約，不包括在內
 - 實務見解 **較保護 房屋之買受人 丙**
 - but 另有一說認為 應與 425 買賣不破租賃 立法目的相同，優先保護承租人，故 押租金契約 應隨同移轉，乙應向丙 請求返還押租金
- 主體變更**
 - 425、425-1、426、426-1、426-2**
 - 實務通說 **含 事實上處分權（違章建築 無所有權）**
 - 因房屋性質 無違 立法目的
 - 出租人更動 or 承租人更動
 - 425 所有權移轉不破租賃**
 - 甲 房屋 421 租賃契約 乙（承租人占有中）
 - 甲 房屋 345 買賣契約 丙
 - 甲 房屋 758 移轉登記 丙
 - 因 425 買賣不破租賃，租賃契約對承租人繼續存在
 - 丙 421 租賃契約 乙
 - 425
 - 425--1 出租人於租賃物交付後，承租人占有中，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。
 - 租賃物**
 - 不一定是不動產
 - 動產亦算**
 - 所有權讓與**
 - 實務通說 **含 事實上處分權（違章建築 無所有權）**
 - 繼續存在**
 - 即 **法定契約承擔**（答題時，要寫出條文的意涵）
 - 法定**
 - 透過法律條文直接發生**
 - 契約承擔**
 - 債總之債之移轉
 - 債權讓與**
 - 權利給他人
 - 債務承擔**
 - 義務給他人
 - 契約承擔**
 - 權利義務** 皆給他人
 - 421 租賃契約** 之期限、租金，雖皆甲乙自己約定（債之相對性），but 可以拘束第三人 丙
 - 因 **僅物權 才可拘束第三人**
 - 物權 為何可拘束第三人
 - 物權 具 公示外觀
 - 債權 不具 公示外觀（因 可不用書面）**
 - 故 **425之法律效果 為 債權物權化**
 - 民法有規定 債權物權化（債權要有 物權化 之效果） 時
 - 該債權 須具 公示外觀**
 - 須賦予債權 物權化之公示外觀 要件
 - 對425而言，**承租人須占有中，即屬 公示外觀 要件**
 - 債權物權化 僅為形容詞，並非把債權真正變為物權類型
 - 仍為債權**
 - 425--2（很常與 422 一起考）** 前項規定，於**未經公證之不動產租賃契約**，其**期限逾五年或未定期限者**，**不適用之**。
 - 防範 425--1 被濫用**
 - eg
 - 甲 有2000萬債務，其房屋 要被拍賣了
 - 故 甲 房屋 421 租賃契約 其配偶乙
 - 租期20年 3600元/月
 - 以 租賃契約 卡位，往後縱使誰買該房屋，即可發生不破租賃

- 未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用
 - 期限**逾五年或未定期限**之租賃契約，**適用買賣不破租賃之情形**
 - 經**公證**之不動產租賃契約
 - 故以公證為要件
- 不適用
 - 除外
- **425--2 很常與 422 一起考**
 - **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。
 - eg
 - 甲 房屋 421 租賃契約 乙（承租人占有中）
 - 租期3年（**超過一年，不足五年**）
 - 甲 房屋 345 買賣契約 丙
 - 甲 房屋 758 移轉登記 丙
 - **是否發生 425 買賣不破租賃**
 - 若該租賃契約 **有書面**
 - 符合 422 租賃契約期限逾一年者，應以字據訂立之規範
 - 亦無 425--2 不適用之情形
 - 適用 425 買賣不破租賃
 - 若該租賃契約 **無書面**
 - **依 422 視為不定期限**之租賃
 - **依 425--2 若亦未公證**
 - **不適用** 425 買賣不破租賃
- 爭點
 - 出租他人之物 得否類推適用 425
 - eg
 - 房屋所有權人
 - 代管業（出租人）
 - 承租人
 - 出租他人之物
 - **有權出租他人之物者**
 - **類推適用 425**
 - 無權出租他人之物者
 - 無法類推適用
- **==425-1（* 土地所有人與房屋所有人之租賃關係） ==**
 - 立法目的
 - **保護建物之座落權**
 - **推定租賃**
 - recall 租賃契約之立法目的
 - **保護經濟相對弱勢 之承租人**
 - **保護建築物之座落權**
 - **422-1 地上權登記之請求**
 - **425-1 土地所有人與房屋所有人之租賃關係**
 - **426-1 房屋所有權移轉時承租人之效力**
- 425-1-1 土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，**推定在房屋得使用期限內，有租賃關係**。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制。
 - **前提**
 - **土地及其土地上之房屋同屬一人所有**
 - eg
 - **甲 擁有 A土地，並於其上蓋B房屋**
 - 下列三情境，為保護建物之座落權，依 425-1，皆屬 推定租賃
 - **情境一（僅將房屋 所有權讓與他人）**
 - 甲 只把 B房屋 345 買賣契約 乙
 - A土地 面積，較B房屋 面積，大上許多
 - 甲 B房屋 758 移轉登記 乙
 - **情境二（僅將土地 所有權讓與他人）**
 - 甲 只把 A土地 345 買賣契約 丙
 - 甲 A土地 758 移轉登記 丙

- 情境三（土地及房屋同時或先後讓與相異之人）
 - 甲 把 B房屋 345 買賣契約 乙
 - 甲 B房屋 758 移轉登記 乙
 - 甲 把 A土地 345 買賣契約 丙
 - 甲 A土地 758 移轉登記 丙
- 425-1-2 前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之。
 - 不能協議時，得請求法院定之
 - 除契約自由外，具有訴權之請求權基礎（立法者有給訴權 425-1-2）
 - 另對比
 - 共有物 可定 分管契約，but 無訴權之請求權基礎（立法者無給訴權）
 - 故 不得 請求法院定之
- 426 出租人就租賃物設定物權，致妨礙承租人之使用收益者，準用第四百二十五條之規定。
 - 妨礙承租人之使用收益
 - 425 所有權移轉不破租賃
 - 426 設定物權
 - 設定不動產役權
 - 851 稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。
 - 設定其他物權
- 426-1（*（租地建屋）房屋所有權移轉時承租人之效力）租用基地建築房屋（租地建屋），承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在。
 - 甲（出租人）土地 421 租賃契約 乙（承租人）建屋
 - 情境一
 - 甲 土地 345 買賣契約 丙
 - 甲 土地 758 移轉登記 丙
 - 即 425 所有權移轉不破租賃
 - 處理 出租人之租賃物 移轉
 - 出租人 甲 > 丙
 - 故依425，丙 土地 421 租賃契約 乙
 - 情境二
 - 乙 房屋 345 買賣契約 丙
 - 乙 房屋 758 移轉登記 丙
 - 即 426-1（租地建屋）房屋所有權移轉時承租人之效力
 - 處理 承租人之所建房屋 移轉
 - 承租人 乙 > 丙
 - 故依426-1，甲 土地 421 租賃契約 丙
- 426-2（*** 最重要且愛考之規定 租用基地建築房屋之優先購買權）