

- **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**
 - **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**
 - **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**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