

法律碩士李永然律師策劃

國民法律知識叢書

5

# 房地出租與承租

陳明暉 著

書泉出版社



F2  
C4

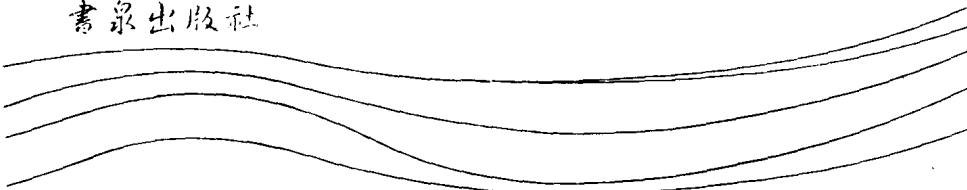
國民法律知識叢書 5

# 房地出租與承租

陳明暉 著

.....  
桃園地方法院檢察官

書泉出版社



## 房 地 出 租 與 承 租

中華民國 75 年 3 月初版  
中華民國 76 年 3 月再版  
中華民國 77 年 8 月三版

著作者 陳 明 暉  
發行人 楊 榮 川  
發行所 書 泉 出 版 社

局版臺業字第 1848 號

臺北市銅山街 1 號

電話：3 9 1 6 5 4 2

郵政劃撥：0 1 3 0 3 8 5 - 3

印刷所 茂榮印刷事業有限公司

板橋市双十路 2 段 46 巷 22 弄 11 號

電話：2 5 1 3 5 2 9

定價：150 元

## 策劃者的話

我國憲法第一條明白規定：「中華民國基於三民主義，為民有、民治、民享之民主共和國。」民主之理想自然為我政府之施政及全民所追求之目標。

民主係為保障人權、維護自由、貫徹平等；此一目的之實現，須以「法治」為手段。然健全之法治有其四大基礎。即進步之立法，此其一；貫徹之執法，此其二；公務員、人民之知法，此其三；公務員、人民之守法，此其四。

就此四大基礎而言，又以「知法」最為根本。惟余自執行律師業務六年餘來，接觸當事人，深感目前國民法律知識之欠缺，致衍生甚多不必要之訴訟。偶而在一次閒聊中，與執業代書之好友陳銘福先生論及此事，其亦有同感。

余乃思及友人五南圖書出版公司之負責人楊榮川先生，以出版法學書籍為主，近年來已刊行甚多，對於法學界研究參考上甚有貢獻；倘能再出版以一般

國民為對象之法律知識叢書，對於「宣揚法令，弘揚法治」必會有更大貢獻。

然法學浩瀚，余之經驗又甚淺薄，自然不敢輕試，楊榮川先生竟囑余擔任「國民法律知識叢書」之策劃，再邀集國內目前於司法實務圈內學驗豐富之學者、法官及律師執筆。個人基於法學界之末，又深念法律人須盡「弘揚法治」之責，乃勉強應允。

本叢書出版之際，對於該叢書出版之緣起及經過應有交待，故在此說明。另本叢書承各書作者之共襄盛舉，余向本叢書之各書作者，致最大之敬意與謝意。又本叢書因個人策劃之不週，疏漏難免，尚祈各界廣為指正！

## 序 言

在現代民主法治國家，隨著工商社會的發展，人民與政府、人民與法律的關係日益密切，昔日「日出而作，日入而息，帝力於我何有哉？」的時代已不復存在，凡政府的一舉一動莫不有法律以為其依據，而人民的一言一行亦莫不受法律的規制，法律已成為社會生活的規範，其重要性於此可見！鑑於我國實行法治為時尚短，人民的法治觀念尚未確實建立，法律知識普遍缺乏，五南圖書公司楊榮川先生乃鼎力出版「國民法律知識叢書」，使法律不再成為法學者及學法者的專利品，使法律走向普遍化、通俗化、生活化。其用意足謂良善！

本書顧名思義，以房地產的租賃為其重點。今日，「耕者有其地、住者有其屋」固為政府施政一貫的目標，但在房地有限，而人口爆炸的情況下，租賃遂應運而起，並日形重要。本書係就房地產的租賃作概括性的介紹，以房屋、基地、耕地三者之租賃為重點。本書的體裁，除於緒論就租賃的概念作一總括的敘述外，第一、二、三章則分別就房屋租賃、基地租賃、耕地租賃以實例解說的方式說明，並附以參考之條文及政府對房地租賃的處理辦法，俾便於讀者了解參閱。

本書的完成，感謝學長李永然先生惠予提供資料。惟筆者才疏學淺，誤漏之處，勢所難免，如蒙專家賢達不吝賜正，無任感激！

陳明暉

中華民國七十四年九月九日

# 國民法律知識叢書

債權實現與債務解決(蘇孫波法官)

帳款催收與保全(蘇孫波法官)

繼承與贈與(藍秀璋)

結婚與離婚(詹文凱)

房地出租與承租(陳明暉法官)

強制執行(郭松濤法官)

民事官司怎麼打(吳光陸法官)

侵權行為與損害賠償(黃碧芬)

假扣押與假處分(林雲虎法官)

契約簽訂與履行(徐昌錦法官)

房地產抵押(陳明暉法官)

委建與合建(李永然律師)

票據簽發與收授(陳世雄法官)

土地與房屋(藍秀璋)

動產質押(陳明暉法官)

租稅救濟(陳廷獻法官)

保證(熊志強)

法院的提存(郭松濤法官)

現代婦女的法律問題(一)(林世超律師)

現代婦女的法律問題(二)(林世超律師)

刑事官司怎麼打(吳光陸法官)

買賣(許聰元法官)

車禍刑事責任(陳瀟斌法官)

車禍民事責任(陳瀟斌法官)

車禍行政責任(陳瀟斌法官)

少年行為保護與處罰(林清祥法官)

備  
252  
253

## 房地出租與承租

「耕者有其地、住者有其屋」爲政府施政的一貫目標，但在房地有限，而人口爆炸的情況下，租賃遂應運而起，並日形重要。

本書以房屋、基地、耕地三者之租賃爲重點。首於緒論對房地產的租賃作概括性的介紹，再分別就租賃的成立、租賃的效力、租賃當事人的變更，以及租賃的消滅等所可能產生的各種問題，以實例加以深入探討。則讀者無論身爲出租人或承租人，在面臨各種房地租賃問題時，得以參照解決。

本書書末附錄多種有關房地租賃之法規及書表，俾便讀者處理租賃問題時之參考。

# 房地出租與承租 目次

|    |   |
|----|---|
| 緒論 | 一 |
|----|---|

|           |   |
|-----------|---|
| 第一節 租賃的概念 | 三 |
|-----------|---|

|           |   |
|-----------|---|
| 第二節 租賃的種類 | 五 |
|-----------|---|

|           |   |
|-----------|---|
| 第三節 租賃的成立 | 七 |
|-----------|---|

|           |   |
|-----------|---|
| 第四節 租賃之效力 | 八 |
|-----------|---|

|              |    |
|--------------|----|
| 第五節 租賃當事人的變更 | 一四 |
|--------------|----|

|           |    |
|-----------|----|
| 第六節 租賃的消滅 | 一五 |
|-----------|----|

|          |    |
|----------|----|
| 第一章 房屋租賃 | 二一 |
|----------|----|

|           |    |
|-----------|----|
| 一、我們從何開始？ | 23 |
|-----------|----|

|                 |  |
|-----------------|--|
| ——訂立房屋租賃契約應注意事項 |  |
|-----------------|--|

二、說了就算嗎？／29

——租賃契約訂立的方式

三、獅子大開口嘛！／31

——法律對於租金最高額的限制

四、沒用你房子也要給錢？／34

——租金減免請求權

五、那有這麼便宜的？／38

——租金調整請求權

六、你欠我，我欠你，就算了吧！／42

——押租金的性質與作用

七、我找誰要錢？／44

——租賃關係變更，押租金是否隨同移轉

八、天長地久，始終不渝？／47

——租賃契約的期限

九、租約到期了，還能再住嗎？／49

——租期屆滿後的法律關係

十、先住了再說！／53

——一屋兩租的法律效果

十一、鵲巢鳩占怎麼辦？／56

——承租人的代位權

十二、你住房子我付稅？／60

——稅捐的負擔

十三、住了會出毛病的！／62

——承租人終止租約的權利

十四、房子壞了誰修理呢？／64

——租賃物的修繕責任

十五、一把火燒出的問題！／68

——承租人的保管義務

十六、有毛病就該說！／72

——承租人的通知義務

十七、你的東西我不要！／75

——承租人有益費用請求權

六、你賣你的，我住我的！／78

——買賣不破租賃原則

九、誰的權利大？／82

——租賃物上設定物權的效力

十、房東好做嗎？／86

——法律對轉租的限制

十一、轉了以後呢？／89

——合法轉租的法律效果

十二、我可沒答應！／91

——非法轉租的法律效果

十三、他走了，我接收？／94

——租賃權的轉讓

十四、房子我不租了！／97

——終止租約的法定事由

十五、房租該付啦！／101

——定期催告的程序與效果

美房客再見！／104

——終止租約的時期

丟錢沒給，不准走！／108

——出租人的留置權

天你不還錢，我不走路！／113

——押租金與租賃物返還的關係

美咱們舊帳重提！／116

——損害賠償請求權的時效

## 第二章 基地租賃………

一、是我的就該給我！／123

——基地租賃與地上權的關係

二、討價還價？／128

——基地租金及擔保金的限制

三、先賣我吧？／130

——優先承買權的意義與效力

四、怎麼說再見？／134

——終止租約的法定事由

五、讓我們繼續吧！／139

——出租人續租請求權

第三章 耕地租賃……………

一、走走走，一同去登記！／145

——耕地租約訂立的方式

二、要租多久，就租多久嗎？／149

——耕地租賃的期限

三、頭家請手下留情！／152

——耕地租額的限制

四、稻田裡長玉米？／158

——地租的種類及繳納

五、給你錢還不要？／160

——地租的提存

六、天公不作美！／164

——地租減免請求權如何行使

七、請先付帳！／170

——地租收取的時期

八、水溝是他挖的，我幹嘛給錢？／174

——改良費用償還請求權

九、你得先問問我？／181

——優先承買權行使的程序

十、轉來轉去轉不停！／186

——轉租的限制

十一、就要說再見！／191

——終止租約的法定事由

十二、為伊消得人憔悴！／201

——收回耕地的限制

十三、什麼時候才還我？／205

——收回耕地的時期

亩收不回來了？／207

——收回耕地的程序

去您老評理！／214

——租佃爭議處理程序

## 附 錄

一、房屋租賃契約書／225

二、出租耕地終止租約申請書／228

三、台灣省及台北市各縣市私有耕地正產物收穫總量標準表／223

四、台灣省耕地租約登記辦法／238

五、耕地租佃委員會應用文書格式／241

六、提示高等以下各級法院辦理耕地租佃爭議事件注意要點／253

七、台北市各級耕地租佃委員會調解調處規則／256

八、台灣省各縣市局政府耕地租佃委員會及鄉鎮（區）（市）公所耕地租佃委員會

處耕地爭議須知／259

九、台北市各級耕地租佃委員會勘查災歉及議定減免地租辦法／262