

吳啓寶 著

租
賃
法
論

租賃法論

著作者：吳啓賓

出版者：吳青蓉

印製：大明印刷局有限公司

定價：新台幣二百元

初版：中華民國八十年八月

總經銷：三民書局

地址：台北市重慶南路一段六一號

郵政劃撥〇〇〇九九九八—五

序

支付代價，就他人之物爲使用收益，謂爲租賃。故承租人無須負擔鉅額費用以取得物之所有權，僅支出相當之代價，即可就他人之物爲幾近於所有人之使用收益，殊有助於物之使用效能之發揮，且能彌補資源所有分配不均之缺點。自租賃制度產生後，發展甚爲迅速，至今社會日常法律行爲，無時無地不有租賃之事實，租賃與人生關係，可謂大矣！

作者於民國七十五年間在司法官訓練所擔任租賃例案研究課程，對於租賃法制曾作較深入之研究。最高法院七十七年度研究發展項目研究報告題目爲「租賃之理論與實務」，由作者擔任撰寫人，就租賃制度爲系統性之探討，獲司法院評爲第一名。茲最高法院自六十九年起至七十七年之判例公布，乃依判例意旨及最近研究心得，予以增刪修正，書名改爲「租賃法論」，以資概括。

本書付梓，原承最高法院前輩蔣庭長達權審閱，斧正惠賜高見，獲益匪淺。又承中國文化大學夜間部法律系高材生林淑慧、王秀蕙小姐核對，勞心勞力，謹誌謝意。

本書之成，雖至鄭重，奈因公務繁忙，學有未逮，疏誤之處在所難免，仍祈方家有以郢政。

吳啓賓

八十年九月二日

租賃法論 目錄

第一章 租賃法概論.....	一
第一節 租賃法之源起.....	一
第二節 租賃之意義.....	二
第三節 租賃之性質.....	六
第四節 租賃之種類.....	九
第五節 租賃之經濟效用.....	一〇
第六節 租賃之物權化.....	一一
第七節 租賃之立法例.....	一五
第二章 本論.....	一三
第一節 一般租賃.....	一三
第一款 租賃之成立.....	一三
第二款 租賃之效力.....	一九
壹、對於出租人之效力.....	二九

貳、對於承租人之效力·····	五五
叁、對於第三人之效力·····	八七
第三款 租賃關係之消滅·····	一〇三
壹、租賃關係消滅之原因·····	一〇三
貳、租賃關係消滅之效果·····	一一一
第二節 特種租賃·····	一二一
第一款 房屋租賃·····	一二一
壹、租金之限制·····	一二二
貳、押租金之限制·····	一二四
叁、出租人終止租約之限制·····	一二五
肆、租賃爭議之調處·····	一三一
第二款 基地租賃·····	一四七
壹、租金及押金之限制·····	一四八
貳、地上權之設定·····	一四九
叁、出租人終止租約之限制·····	一五一
肆、先買權·····	一五五

伍、租用基地爭議之調處	一五九
第三款 耕地租賃	一七五
壹、租約之方式與登記	一七六
貳、最短租賃期限之限制	一七八
叁、關於租金及押金之規定	一七八
肆、農舍及耕畜等之供給	一八二
伍、法定之留置權之限制	一八三
陸、轉租之禁止	一八三
柒、出租人終止租約之限制	一八六
捌、租約期滿時出租人收回耕地之限制	一九四
玖、租約期滿後之執行	一九八
拾、耕地特別改良費之償還	一九八
拾壹、承租人之優先承租權、承買權及典權	二〇〇
拾貳、租佃爭議之調解調處	二〇四
第四款 船舶租賃	二三九
壹、船舶租賃之意義	二三九

目錄

貳、船舶租賃之效力·····	一四一
叁、船舶租賃之消滅·····	一四四
第五款 銀行保管箱租賃·····	一四七
壹、保管箱租用規章之內容·····	一四九
貳、保管箱租用契約之法律性質·····	一五〇
叁、保管箱租用契約之效力·····	一五七
第六款 融資性質·····	一五七
壹、融資性租賃之意義及其特性·····	一五七
貳、融資性租賃契約之效力·····	一六〇
第三章 結論·····	一七三
參考書籍文獻·····	一七五

租賃法論

第一章 租賃法概論

第一節 租賃法之源起

租賃自古有之，我國及羅馬古籍早有記載。蓋在古代農業社會，工商尚未發達，土地乃爲人類生活之憑藉與財富之內容，惟可供生活之土地有限，遂產生土地分配不均，利用不良之問題，租賃制度由是而生。我國戰國時代中葉，歐洲中古世紀封建時期，擁有封邑或土地之諸侯、地主，將土地租與佃農耕作，收取地租爲報酬。此種土地租佃制度，就土地所有權人而言，既仍可保有其土地所有權，且可藉租佃而獲租金之收入；而於佃農則可獲得土地之使用，以耕作謀生，兩蒙其利。租賃制度即以土地租佃爲基礎，逐漸發展而成。

嗣人口增多，工商發達，人類各方面之使用收益需求大增，租賃之標的物，乃由土地擴及於房屋、工具、一般家具，乃至於服裝首飾、書籍、交通工具、生產設備等等。至今所謂耕地租賃、房屋租賃、基地租賃、船舶航空器租賃、銀行保管箱租賃、融資性租賃等特殊租賃，乃紛紛出現。

第二節 租賃之意義

租賃，就現行民法之規定而言，係指當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約（第四二一條第一項）。茲說明於後：

一、租賃爲契約

形式上法律條文明定租賃爲契約；就實質而言，租賃係出租人與承租人約定互負債務、互享權利，其爲契約殊無疑義。故民法上有關契約之通則及法律行爲之規定，於租賃當然適用之。

租賃既爲契約，則租賃之主體須爲人自不待言。其一方曰出租人，另一方則曰承租人。惟此雙方主體爲自然人、法人、本國人、外國人、一人、多數人，則非所問。

二、租賃爲當事人約定一方以物租與他方使用收益之契約

(一)租賃之客體

依民法規定，租賃之客體須爲物，包括動產及不動產。祇須爲物，不問其爲主物、從物、消費物、非消費物、特定物、種類物，均得爲租賃之客體。祇因租賃物於租賃關係消滅時，應由承租人返還與出租人（民法第四五五條），故如就消費物成立租賃，須以非消費之方法而使用，始得爲之，例如租賃食品以作展示會陳列用（註一）。至於物之一部，雖不得成立物權，惟租賃非以取得物權爲內容

，基於契約自由之原則，自無強求當事人須以物之全部爲租賃標之物之理由，故亦得成立租賃，例如房屋一部之分租。基於同一理由，集合二以上之物體，當然亦得成立一租賃契約。再租賃非以租賃物之交付爲成立要件，故就將來之物，例如建築中之攤位，亦得成立租賃。

公有物，因公法人非不得爲私法契約之當事人，而租賃公有物亦未必即與其爲公有之性質及目的相違背，故亦得爲租賃之標的物，例如公有市場攤位、公有土地之出租。

第三人之物亦得爲租賃之客體，蓋租賃非如消費借貸，係以移轉物之所有權於相對人之契約，不過使承租人就其物而爲使用收益，故出租人對其物所有權或其他權利與否，全非租賃之成立要件（註二）。故出租他人之物，其租賃契約並非無效，倘出租人能使承租人使用收益他人之物，既已履行出租人之義務，承租人不得藉口出租人就租賃物並無正當權源而拒付租金；倘出租人無法使承租人就租賃物爲使用收益時，對於承租人自應負債務不履行之責任。惟無法律上之權源，而出租他人之物，使承租人使用收益，究屬妨害物所有人對其物之使用收益，侵害其所有權，出租人難辭侵權行爲損害賠償之責任。至於承租人，因與物之所有人間並無租賃關係，自不得對抗之，其占有租賃物，由所有人觀之，係屬無權占有，所有人得逕向承租人請求所有物之返還（註三），承租人僅得依民法第四百三十六條之規定對出租人終止契約，但物之所有人亦不得請求承租人給付租金（註四）。如承租人明知租賃物非出租人所有而承租之，其與不法出租他人所有物之出租人間，在主觀上縱無加損害於真正所有人之共同意思，惟所有人如因其租賃行爲而受有不能爲使用收益該物之損害者，承租人與出租人

亦應因其各自之故意或過失，而負共同侵權行為之連帶賠償責任。良以基於侵權行為之民事責任，與關於犯罪之刑事責任不同，乃專著重於填補因侵權行為所生之損害，而以被害人之救濟為首要目的。共同侵權行為，無如刑法上之共同正犯，以意思之連絡及行為之分擔為必要，在民事責任上，僅在使賠償義務人分擔共同生活中所生之現實損害，以實現社會之妥當性。故非因有意之計劃而偶然發生加害之協力行為，如認為各該行為與損害之發生有相當之因果關係，即應成立共同侵權行為（註五）。惟若承租人誤信租賃物為出租人所有，而與之訂立租賃契約，承租人得否以錯誤為理由，撤銷其訂約之意思表示？愚意除以租賃物屬於出租人所有為租約之前提或內容，得認為意思表示內容錯誤外，一般就他人之物為租賃既非法所不許，應非屬意思表示內容之錯誤，倘出租人因租賃物非屬其所有，而無從使承租人就租賃物為使用收益，應屬出租人債務不履行之問題，承租人尚不得以錯誤為理由撤銷其訂立租賃契約之意思表示。惟有認為不法出租他人之物者，承租人不得以其租賃權對抗該他人，且有時不免對之負侵權行為之責任，故出租人之資格，交易上一般的認為重要。其誤信出租人為所有人而與之訂約，以解為意思表示內容之錯誤為當。縱使不然，亦應解為屬於「表意人若知其事情即不為意思表示」之範圍，而承認承租人有撤銷權（註六）。此說亦有參考之價值。

對於物原有所有權或原有使用收益其物之權利人，自無無故就該物成立租賃契約之必要，縱與他人訂立租賃契約，因欠缺租賃債權發生之目的，應解為該租賃契約無效。惟如承租自己所有或原有使用收益權利之物，於承租人有利益時，例如承租他人享有地上權之自己所有土地，或租用轉租於他人

之自己原承租之物，應解爲其租賃契約仍然有效（註七）。

（二）租賃之內容

租賃之內容，在將物租與他人使用收益。所謂使用，係不毀損物或變更其性質，依物之效用，而加利用之謂。例如租車供駕駛、租房屋供居住是。所謂收益，係收取由物所生之天然孳息或法定孳息之謂。例如租用果園收取菓子、租用房屋分租其房間而收取租金是。惟出租人僅許承租人使用而不許收益，例如出租房屋而約定不許轉租分租，亦非不可。以故，出租並非讓與其所有權與承租人，性質上爲管理行爲，而非處分行爲。

三、租賃爲當事人約定他方支付租金之契約

租賃之承租人使用收益租賃物，以支付租金爲必要，否則，即非租賃，此爲租賃與使用借貸不同之所在。所謂租金，乃使用收益租賃物之對價，金錢或其他之物均可。因多數情形，係以金錢支付，故民法稱爲「租金」。其實並不限於金錢，其他之物亦得充之，此觀民法第四百二十一條第二項規定，前項租金得以「租賃物之孳息充之」自明（註八）。故關於租用耕地應支付之代價，有稱地租者（土地法第一一〇條、耕地三七五減租條例第二條）。實務上遂認凡使用租賃物而支付之對價，即爲租金，致其約定之名稱如何，原非所問。故因使用收益他人之物而須支付代價，不問其名稱如何，均爲租金，而成立租賃契約（註九）。

關於租金之數額，除房屋、基地、耕地租賃，特別法設限制之規定外，得由當事人自由約定之。

惟其數額，無須於租賃契約簽訂時，即全然確定。當事人之意思，在依一般習慣以定租金之數額時，縱未以契約明定之，亦不妨礙其契約之有效成立。且僅須已有得以算定租金數額之依據，縱令其數額並未具體約定，亦無礙於租賃契約之成立。再租金與利息不同，其數額無須依租賃期間之長短比例而為支付，自始約定作為使用收益之對價，而支付一定之金額，亦屬無妨（註十）。惟約定以勞務充租金，是否為租賃，學說上有爭論。有謂其勞務之供給，非民法上所謂之租金，其約定雖非無效，但非法律上所稱之租賃契約，僅可準用關於租賃之規定。有謂以勞務之供給充租金者，亦不失為租賃，惟自他方觀之，同時有僱傭契約之性質，故屬於混合契約或複型契約之一種（註十一）。愚意如當事人意在租賃，僅關於租金之給付約定以勞務抵充，亦不妨以租賃視之，而適用有關租賃之規定；倘當事人之意思在於僱傭，約定以物之使用收益充當勞務之報酬，則為僱傭而非租賃（註十二）。

第三節 租賃之性質

租賃契約之性質，可得討論如下：

一、租賃為有名契約及債權契約

租賃規定於民法第二編債第二章各種之債之第五節，在形式上其為典型契約，甚為明顯。再就租賃契約之實質言，乃在約定出租人以物租與承租人使用收益，既非將該物之所有權移轉於承租人，亦

非就該物設定用益物權與承租人，僅容許承租人爲該物之使用收益；而承租人因使用收益租賃物之結果，應支付租金與出租人。是出租人與承租人之間，互負債務而有牽連關係，自屬債權契約，與發生移轉、設定物權效果之物權契約不同。

雖通說認租賃非處分行爲，惟租賃契約之當事人於租賃期間就爲租賃標之物之財產利用須受種種之拘束，因此長期間之租賃契約，實際上可發生近乎處分行爲之效果，使租賃物所有人之所有權變成虛有權。尤其租賃權於一定條件下具有對抗第三人之效力，例如民法第四百二十五條之規定，即所謂租賃權之物權化，致租賃權愈與用益物權相接近。故日本民法第六百零二條規定，無處分能力或權限之人爲租賃，須受期間之限制。我國民法雖無類似條文之規定，惟將租賃物交付承租人使用收益之行爲，似可解爲類似處分之行爲（註十三）。

二、租賃爲雙務契約及有償契約

租賃契約雙方當事人互負債務，其間有對價關係，其契約自屬雙務契約。故有關雙務契約之規定，例如危險負擔（民法第二六六、二六七條）、同時履行抗辯（民法第二六四、二六五條）之規定，亦適用於租賃。惟租金原則上爲後付（民法第四三九條），如當事人未特別約定時，出租人須受民法第二百六十四條第一項但書規定之限制，不得主張同時履行之抗辯。又租賃契約任何一方當事人，均須自己有所給付，始得自他方取得利益，故爲有償契約，自得準用關於買賣之規定（民法第三四七條）。尤其關於出租人之擔保責任，除法律另有特別規定外，應準用關於出賣人擔保責任之規定。

三、租賃爲諾成契約

由民法第四百二十一條第一項規定之條文，可知租賃僅因雙方當事人對於租賃要件之意思表示一致，即爲成立，並不以租賃物之交付爲必要，故爲諾成契約，與借貸之爲要物契約者不同。蓋借貸以借用人之返還借用物爲唯一義務（保管義務乃因負返還義務而當然發生），而租賃之承租人因使用收益租賃物而負租金之支付義務，租金之支付義務又得因當事人之合意，使於租賃物交付前發生，若租賃契約以租賃物之交付爲成立要件，則其租金之先期支付，勢必失所依據（註十四）。

租賃契約既爲諾成契約，不以租賃物之交付爲成立要件，故出租人就同一標的物，可能與二人以上，各別訂立租賃契約。惟如其對任一承租人交付租賃物使得爲使用收益，致其餘契約之承租人不能使用收益，其所訂立之租賃契約仍非當然無效。此際無法就租賃物使用收益之承租人，僅得依因可歸責於出租人之事由，致給付不能之規定，請求出租人損害賠償，不得再行請求交付租賃物（註十五）。

四、租賃爲不要式契約

依民法規定，一般租賃契約之成立，無須履行一定之方式，故租賃爲不要式契約。最高法院四十年台上字第三〇四號判例曰：「租賃契約之成立，除不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據爲之外，並無一定之方式。苟合於民法第四百二十一條所謂當事人約定一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之情形，即令未經訂立書面，仍不得謂當事人間之租賃關係尚未成立」（註十六），即

係此意。惟民法第四百二十二條亦僅規定「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」，既視為不定期限之租賃，則字據之訂立與否，要於租賃契約之成立無關。至耕地三七五減租條例第六條第一項關於耕地租約應以書面爲之，並申請登記之規定，亦非耕地租賃效力發生之要件（註十七）。

第四節 租賃之種類

租賃因定分類標準之不同，得分爲下列幾種：

一、一般租賃與特種租賃

租賃以所由規定之法律爲標準，得分爲一般租賃與特種租賃。民法第四百二十一條至第四百五十六條所規定者爲一般租賃，第四百五十七條至第四百六十三條及特別法上所規定之租賃爲特種租賃。特種租賃可細分爲：（一）房屋租賃（民法、土地法）；（二）基地租賃（土地法）；（三）耕地租賃（民法、土地法、耕地三七五減租條例）；（四）其他特種租賃，例如船舶租賃（海商法）、航空器租賃（民用航空法）、專利權租賃（專利法）、國營礦業權租賃（礦業法）等等。現今逐漸盛行之銀行保管箱租賃、融資性租賃，雖尚無特別法之規範，亦可列爲特種租賃。

二、動產租賃與不動產租賃

以租賃標之物之種類爲標準，得分爲動產租賃與不動產租賃。前者租賃之標之物爲動產，後者租賃之標之物爲不動產。二者區別之實益，在於適用特別規定之不同，例如動產租賃，關於動物、船舶、航空器之租賃，法律均有特別之規定；而不動產租賃，關於房屋、基地、耕地之租賃，法律亦有特別之規定。至於租賃之標之物爲權利、無體物、企業，在德國、瑞士民法稱爲用益租賃（Pacht），但我國民法租賃標之物既規定以物爲限，僅可視爲類似租賃之無名契約，準用民法租賃之規定。實際上特別法就此亦有規定，例如專利法、礦業法等。

三、定期租賃與不定期租賃

以租賃契約是否定有存續期間爲標準，可分爲定期租賃與不定期租賃。前者租賃契約定有期間，後者則無之。二者區別之實益，在於租賃契約之成立與消滅，各有不同。

第五節 租賃之經濟效用

使用收益他人之物，由用益物權之設定，雖亦可達其目的，惟其設定之客體，僅限於不動產，不如租賃之標之物既可爲不動產，亦可爲動產。故租賃之性質雖爲債權，不同於用益物權，但承租人僅支付一定之代價，即可使用收益他人之物，且其標之物所涉及之範圍又廣，無論土地、房屋、家具、車輛、服裝首飾、書籍，乃至於機器設備、生產設備，無不可爲租賃之標之物。承租人無需取得物之