

# 租屋相關的法律條文

◎民法

◎土地法 第三編／第三章：房屋及基地租用

◎民事訴訟法（小額訴訟程序）

法規名稱：民法 第三節 債之效力

**第 248 條** 訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。

**第 249 條** 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

1. 契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
2. 契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
3. 契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
4. 契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

法規名稱：民法 第五節 租賃

**第 421 條 租賃之定義**

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。前項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之。

**第 422 條 不動產租賃契約之方式**

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。

**第 422 條之一**

租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人為地上權之登記。

**第 423 條 租賃物之交付及保持義務**

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。

#### **第 424 條 承租人之契約終止權**

租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約。

#### **第 425 條 買賣不破租賃--租賃物所有權讓與之效力**

出租人於租賃物交付後，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。

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。

#### **第 425 條之一**

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。

前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之。

#### **第 426 條**

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。

#### **第 426 條之一**

租用基地建築房屋，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。

#### **第 426 條之二**

租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。

前項情形，出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者，視為放棄。

出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人。

#### **第 427 條 租賃物稅捐之負擔**

就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔。

#### **第 429 條 出租人之修繕義務**

租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。

#### **第 430 條 修繕義務不履行之效力**

租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕。如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用，或於租金中扣除之。

#### **第 431 條 有益費用之償還及工作物之取回**

承租人就租賃物，支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用，但以其現存之增價額為限。

承租人就租賃物所增設之工作物，得取回之，但應回復租賃物之原狀。

#### **第 432 條 承租人之保管義務**

承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物。租賃物有生產力者，並應保持其生產力。

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。

#### **第 433 條 對於第三人行為之責任**

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。

#### **第 434 條 失火責任**

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。

#### **第 435 條 租賃物一部滅失之效果**

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。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。

#### **第 436 條 權利瑕疵之效果**

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。

#### **第 437 條 承租人之通知義務**

租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，或因防止危害有設備之必要，或第三人就租賃物主張權利者，承租人應即通知出租人。但為出租人所已知者，不在此限。

承租人怠於為前項通知，致出租人不能及時救濟者，應賠償出租人因此所生之損害。

#### **第 438 條 承租人使用收益租賃物之方法及違反之效果**

承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益，無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。

承租人違反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約。

#### **第 439 條 支付租金之時期**

承租人應依約定日期，支付租金。無約定者，依習慣，無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之。

#### **第 440 條 租金支付遲延之效力**

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。

租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達兩期之租額，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。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。

#### **第 441 條 租金之續付**

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。

#### **第 442 條 不動產租賃租金增減請求權**

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。

#### **第 443 條 轉租之效力(一)**

承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。

承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。

#### **第 444 條 轉租之效力(二)**

承租人依前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係仍為繼續。

因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。

#### **第 449 條 租賃之最長期限**

租賃契約之期限，不得逾二十年。逾二十年者，縮短為二十年。

前項期限，當事人得更新之。

租用基地建築房屋者，不適用第一項之規定。

#### **第 450 條 租賃契約之消滅**

租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。

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。

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。

#### **第 451 條 租賃契約之默示更新**

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。

#### **第 453 條 定期租約之終止**

定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第四百五十條第三項之規定，先期通知。

#### **第 455 條 租賃物之返還**

承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。

#### **第 457 條之一**

耕作地之出租人不得預收租金。

承租人不能按期支付應交租金之全部，而以一部支付時，出租人不得拒絕收受。

#### **第 458 條**

耕作地租賃於租期屆滿前，有左列情形之一時，出租人得終止契約：

- 一、 承租人死亡而無繼承人或繼承人無耕作能力者。
- 二、 承租人非因不可抗力不為耕作繼續一年以上者。
- 三、 承租人將耕作地全部或一部轉租於他人者。
- 四、 租金積欠達兩年之總額者。
- 五、 耕作地依法編定或變更為非耕作地使用者。

#### **第 459 條**

未定期限之耕作地租賃，出租人除收回自耕外，僅於有前條各款之情形或承租人違反第四百三十二條或第四百六十二條第二項之規定時，得終止契約。

#### 第 460 條之一

耕作地出租人出賣或出典耕作地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。

第四百二十六條之二第二項及第三項之規定，於前項承買或承典準用之。

#### 第 461 條之一

耕作地承租人於保持耕作地之原有性質及效能外，得為增加耕作地生產力或耕作便利之改良。

但應將改良事項及費用數額，以書面通知出租人。

前項費用，承租人返還耕作地時，得請求出租人返還。但以其未失效能部分之價額為限。

#### 第 463 條之一

本節規定，於權利之租賃準用之。

---

### 土地法 第三編／第三章：房屋及基地租用

#### 第 94 條 準備房屋之建築及其租金之限制

城市地方，應由政府建築相當數量之準備房屋，供人民承租自住之用。

前項房屋之租金，不得超過土地及其建築物價額年息百分之八。

#### 第 95 條 新建房屋稅捐之減免

市縣政府為救濟房屋不足，經行政院核准，得減免新建房屋之土地稅及改良物稅，並定減免期限。

#### 第 96 條 每人自住房屋間數之限制

城市地方每一人民自住之房屋間數，得由市縣政府斟酌當地情形，為必要之限制。但應經民意機關之同意。

## 第 97 條 城市房屋租金之限制及效力

城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限。

約定房屋租金超過前項規定者，該管市縣政府得依前項所定標準強制減定之。

## 第 98 條 擔保金利息之抵充及計算

以現金為租賃之擔保者，其現金利息視為租金之一部。

前項利率之計算，應與租金所由算定之利率相等。

## 第 99 條 擔保金數額之限制

前條擔保之金額，不得超過二個月房屋租金之總額。

已交付之擔保金，超過前項限度者，承租人得以超過之部分抵付房租。

## 第 100 條 不定期租賃收回房屋之限制

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，除以擔保金抵償外，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。

---

## 民事訴訟法（小額訴訟程序）

### 第 436 條之八

關於請求給付金錢或其他代替物或有價證券之訴訟，其標的金額或價額在新臺幣十萬元以下者，適用本章所定之小額程序。

法院認適用小額程序為不適當者，得依職權以裁定改用簡易程序，並由原法官繼續審理。



前項裁定，不得聲明不服。

第一項之訴訟，其標的金額或價額在新臺幣五十萬元以下者，得以當事人之合意適用小額程序，其合意應以文書證之。

#### **第 436 條之九**

小額事件當事人之一造為法人或商人者，於其預定用於同類契約之條款，約定債務履行地或以合意定第一審管轄法院時，不適用第十二條或第二十四條之規定。但兩造均為法人或商人者，不在此限。

#### **第 436 條之十**

依小額程序起訴者，得使用表格化訴狀，其格式由司法院定之。

#### **第 436 條之十一**

小額程序，得於夜間或星期日或其他休息日行之。但當事人提出異議者，不在此限。

#### **第 436 條之十二**

第四百三十六條之八所定事件，依法應行調解程序者，如當事人一造於調解期日五日前，經合法通知無正當理由而不於調解期日到場，法院得依到場當事人之聲請，命即為訴訟之辯論，並得依職權由其一造辯論而為判決。

調解期日通知書，並應記載前項不到場之效果。