

# 房屋租賃條例詳解

祝匡正著

大東書局印行



# 房屋租賃條例詳解目錄

序	1
引言	1
房屋租賃之定義	2
房屋租賃契約之性質	2
本條例之概評	2
本條例適用之範圍	4
房屋租賃法令適用之順序	4
房屋租賃契約之成立	7
房屋租賃契約之種類	7
出租人之義務	8
承租人之義務	9
房屋之強制出租	12
房屋租賃之擔保金	15



3 2289 0364 1

MS  
D929.6  
2408

目次

租金之給付	一八
租金之標的	一八
租金之限度	一九
租金之扣除	一九
租金之減少	一九
小費頂費等費用之禁止	二〇
房屋之轉租	二一
轉租之費用	二三
本條例施行前轉租房屋之處置	二五
違法收費之罰則	二七
租賃關係之消滅	三一
房屋租賃契約之無效或不成立	三一
房屋租賃契約之撤銷	三三
房屋租賃契約之解除	三四
房屋租賃契約之終止	三五

出租人終止契約之原因	三六
承租人終止契約之原因	四一
租賃契約終止之效果	四二
終止契約與次承租人之關係	四三
租金之調整	四四
收回自用之終止租約	四五
租金之提存	四六
房屋轉讓後租賃契約之效力	四八
房屋設定物權後租賃契約之效力	四九
改建後房屋之續租	四九
收回自用房屋之續租	五〇
人民住宅之建築	五一
宿舍之供備	五一
罰鍰之程序	五三
承租人之保護	五五

無權占有之請求返還	五八
遷讓訴訟之提起	五八
假執行之聲請	六〇
留置權之行使	六一
租賃契約請求權之時效	六二
補充辦法之擬定	六三
本條例之有效期間	六三
結論	六四
附錄一 房屋租賃法規對比表	六五
附錄二 戰時房屋租賃條例	六八

## 潘序

抗戰以還，都市房屋，供求不能相應；於是解決房荒，亦為社會嚴重問題之一。地方政府，民意機關，咸各致力於斯。司法訟案，聞亦以房屋遷讓事件，居統計數字之首焉。去冬我政府公布施行房屋租賃條例，以濟普通法律之未備，而懸租賃關係之準繩，法至良，意至善也。惜乎條文至詳，而事態萬變，以簡馭繁，是誠不能不有待於解釋判例之補充，而法家學說，則尤為解判之權輿，其彌足珍視，固不啻河出圖，而洛出書也。

祝律師匡正，夙以精深縝密，博思明辯，馳譽法界。治法學之勤，為人謀之忠，早有定論，無待贊譽。比同出席首屆國民大會，承以手著房屋租賃條例詳解稿本見示。不佞雖事務叢脞，而感於房荒解決之重要，爰受而讀之。乃開卷以後，即覺其論斷之精，闡發之細，實前所未見；一切房屋租賃糾紛，得此而皆渙然冰釋。即於解決房荒之行政，所實意見，亦多足匡當局之未逮，誠使人愛不釋手。付之手民，不誣而走，可預卜也。雖然，此書一出，則房主租戶，皆如航海之觀明燈；人手一編，則糾紛少而訟案減矣。翌日，復以此笑語祝君，謂此不將有妨律師之業務乎？祝君乃謂：「盛譽所不敢承。果使如先生言，則固服務社會之本旨也，庸何傷？」是蓋不為個人謀，而忠於人羣之幸福者也。佩之益深，遂書以弁其簡端。

中華民國三十七年四月十九日 潘公展於南京

## 李序

租賃爲債之一種，房屋租賃又爲租賃之一部份，十餘年來國家多故，鄉村之民不能安其居，羣集於都市，供求不相應，於是房屋租賃乃成民事法上重要之問題；法律以因時制宜爲尙者也。民法中關於房屋租賃之規定，不足應社會之適用；乃於土地法中以補充之。土地法又不足，於是乃有房屋租賃條例之頒佈。

房屋租賃條例固現行解決房屋糾紛之特別法規，條文至簡，間仍有賴於民法及土地法爲之助，更不足者則有待於解釋與判例，人事萬變，具體不同之事實，亦層出而靡窮，學者之見解固亦法理之一而得列爲判解之淵源者也。縱觀羣籍如石友儒夏敬民兩先生之民事訴訟法釋義與刑事訴訟法釋義，不獨爲海內學者之所宗，卽司法當局之判解亦多所採擇焉。

祝女士匡正著房屋租賃條例詳解，條分縷析，綱舉目張，如庖丁之解牛，宜俛之弄丸，其可媲美前修無疑。學者得此大可爲研討立法原理之用，豈特有裨於房屋糾紛之解決而已哉！因樂而爲之序。

民國三十七年七月 李諱於上海

## 施序

祝君匡正從余學最久，性聰慧穎悟異常人，幼研國學有根底，以故修習法學，得心尤易，畢業後執行律務，保障人權，於社會民衆頗多貢獻，近著房屋租賃條例詳解，闡揚法旨，剖析詳明，有裨於時，殊匪淺鮮，倘以治此書者，進而爲民事各法之述作，則其成功不尤偉哉。

中華民國三十七年七月錢塘施霖

## 王序

昔大雄氏以三獸喻爲學：兔掠水波以涉川；載浮載沈者牛；象必鑿河牀，履實地而後濟。比年以還，房屋租賃之糾紛益甚，於是政府有專訂條例之頒行，法家之致力研究者亦日衆。間嘗廣搜而遍讀之，雖各有所長，而求能剖析毫芒，無礙不釋者，輒尙未能當意。視女士匡正，從余游有年，十餘載來，以名律師馳譽渝、滬。近又膺國民大會代表之選，聲華鵲起。乃資勞之餘，不廢本色，茲又以所著房屋租賃條例詳解問序於余。受而讀之，令人有冬寒浴日，夏暘飲冰之感；其致力之深，可以概見。是誠大象渡河，而非載浮載沈所得比擬矣！其有裨社會，又豈淺鮮，不特足爲房荒解決之南針而已。爰重爲之序而歸之，亦以誌吾喜也！

中華民國三十七年五月 王效文

## 鄺序

抗戰前夕，余與祝女士匡正，同任執行委員於上海律師公會；輒欽其法理之湛精，處事之明敏，是誠鳳毛麟角之選也。上海既淪胥，余從戎執法粵贛川滇間，祝女士亦遠遊巴蜀。復員各修舊業，祝女士又膺國民大會代表之選，劍氣豐城，脫穎而出，夫固先十年而知之矣。行憲伊始，國民創制，複決權之行使，端賴法家爲之提倡。雖慚老馬之識途，敢忘匹夫之有責。爰有中國法學研究社之籌備，祝女士亦發起人之一。比以新著房屋租賃條例詳解見示，其取材宏，裁斷確，一時無出其右，固不必論；卽其批評立法得失，與夫政令推行，亦可懸之國門，莫或增損焉。是不特房荒時期，應人手一編；立法當局，以此爲鑑，則肉食之譏，吾知免夫。本社原有編纂叢書之議，遂亟請列爲權輿，序而歸之。慶其蜚聲著作，一鳴驚人；且盼其繼續努力，爲本社光；是亦憲政時代之光也。祝女士其有意乎？

中華民國三十七年五月十五日

暨陽鄺鰲奎序於上海中國法學研究社

# 房屋租賃條例詳解

## 房屋租賃條例

中華民國三十六年十二月一日  
國民政府公布同日施行



(南)

【引言】 伊古之世，人民穴居而野處。有巢氏教民巢居，軒轅氏始制宮室。當其時也，地廣而人稀，各建廬舍，住者有其屋，原可各安其居。迨夫社會經濟，日漸發達；富者多宅第連雲，貧者無一椽可庇，於是房屋租賃之問題，斯發生矣。杜甫詩云：「安得廣廈千萬間，大庇天下寒士盡歡顏。」唐時已感房屋困難，於此可見。惟世值承平，則房屋租賃情形，尚不十分嚴重。戰禍頻仍，則人民羣集於安全之區，建築多毀於兵燹之劫，供過於求，斯房荒之恐怖生，國家為謀人民居住之安定，與夫防止利用房荒以牟利之徒，自不得不制定特別法令，以資適應。我國於民國十九年五月五日施行民法債篇，其時房屋問題，迥不若今日之嚴重，故對房屋租賃之規定，亦不從嚴。二十五年三月一日施行之舊土地法，及三十五年四月二十九日施行之新土地法，對於房屋租賃之救濟，較之民法，已縝密矣。當抗戰期中，原尚有戰時房屋租賃條例，於三十二年十二月十三日公布施行。惟其有效期間，至戰事結束後六個月，即為截止，嗣後自無援用餘地，勝利以還，房荒情形有增無減，民法及土地法既不足應付非常，戰時條例，又已廢止；則房屋租賃條例之公布施行，固當務之急也。茲由國民政府於民國三十五年十二月一日，公布房屋租賃條例二十二條，同日施行。本書之論述，即以條例為經，兼以一切房屋租賃法法規判解

爲釋，參以學說，俾所有問題，均得迎刃而解，或亦有裨社會之一端也歟！

【房屋租賃之定義】 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。（民法第四百二十一條第一項）其當事人有二。以物供他方使用，收益，而收取租金者，爲出租人。支付租金，以使用他人之物，或就他人之物而爲收益者，爲承租人。租賃之標的，原不限於房屋，惟本條例則專以房屋之租賃爲其範圍；不但其他之租賃，不適用本條例，即耕地租賃，或基地租用，亦不能適用。房屋者，附著於土地之建築物，足蔽風雨，適於起居者是也；即棚屋亦不失爲房屋，不必定有牆垣爲之界限，暫瓦爲之搭蓋；而浮家泛宅之船舶，雖亦未嘗不可供居住之用，然非此所謂房屋也。房屋之租賃，固多以使用爲其目的，然亦不能謂無以收益爲目的者，租屋以設旅舍，即爲其例。故房屋租賃云者，當事人約定，一方以房屋租與他人使用，收益；他方支付租金之契約也。

【房屋租賃契約之性質】 契約者，雙方當事人，以發生私法上效力爲目的之一致意思表示也。有以債之發生爲目的者，有爲物權之設立者，更有生身份上之效果者。茲就房屋租賃契約之性質分別述之：

一、房屋租賃爲債權契約 債權爲特定人對特定人請求爲一定行爲之權利，與物權不同。房屋租賃之效力，出租人得向承租人請求支付租金；承租人得向出租人請求交付房屋供其使用收益。雙方均爲特定人，得互相請求爲一定之行爲，故爲債權契約。因其非物權契約，故無優先權及追及權。甲先將房屋出租與乙，在未交付前，又出租而交付與丙，乙雖得向甲請求賠償債務不履行之損害，而不得主張成約在先，而主張有優先效力；亦不得追及於丙，而主張當然無效也。（參照八年上字第五六〇號判例）或疑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；（民法第

第四百二十五條）似租賃權亦得對抗第三人。又本條例第七條第一項規定：收回轉租部份之房屋，另行出租，原承租人優先承租權。第十四條規定：房屋經改建而仍出租者，原承租人有優先承租權。第十五條前段規定：收回自用之房屋，如遇三個月空閒不用，原承租人有請求繼續承租權。似承租人亦享有優先權。然此均不過保護承租人之便宜規定，而究非認定租賃權有對世之物權效力也。

二、房屋租賃為諾成契約 當事人雙方合意，即為成立之契約，為諾成契約。除當事人雙方合意，更須實行給付，方為成立之契約，為要物契約。房屋租賃契約，祇須雙方對於租賃要件意思一致，契約即為成立，（參照十九年上字第三四三號判例）並不以交付房屋為要件；至房屋之實行交付，乃契約成立後之效力耳。故為諾成契約，而非要物契約。因而就建築尙未完工之房屋，預訂租賃契約，其契約亦屬有效也。

三、房屋租賃為不要式契約 房屋租賃原則上為不要式契約，即其成立，毋須有一定方式，亦不以訂立書面為必要，故非要式契約。雖期限逾一年之房屋租賃契約，應以字據訂立之，似有要式契約之性質，然未訂立字據者，不過視為不定期限之租賃，（民法第四百二十二條）契約並不因而無效也。

四、房屋租賃契約為有償契約 房屋租賃契約，雙方當事人均因給付而取得利益，故為有償契約，而與使用借貸之為無償契約者不同。若一方以房屋無償貸與他方使用，他方於使用後，返還房屋之契約，即為房屋使用借貸契約，而非房屋租賃契約，亦無本條例之適用矣。房屋租賃契約，既為有償契約，則凡其契約性質之所許者，得準用關於買賣之規定。（民法第三百四十七條）

五、房屋租賃契約為雙務契約 雙方當事人互負對待給付義務之契約為雙務契約；反之僅由一方負

給付義務者爲片務契約。房屋租賃契約，出租人負給付房屋，以供他方使用、收益之義務；同時承租人負給付租金之義務；故爲雙務契約，而非片務契約。房屋租賃契約，既屬雙務契約，則關於雙務契約之規定，如同時履行、危險負擔等，均適用之。

【本條例之概評】本條例規定之必要，固如上述；而本條例之制訂，則殊欠妥善。第十六條，第十七條，均屬行政上之訓示，以之與司法性質之條文，兼受並著，未免不倫，其缺點一也。第七條爲施行法性質之條文，本條例施行六個月後，即歸無效，不附於末，而廁之首列，有失體裁，缺點二也。本條例既爲民法及土地法之特別法，則依特別法無規定者，仍適用普通法之原則，凡民法及土地法有規定者，可以不贅，今則每多重複，墨牀架屋，缺點三也。第十九條，第二十條，均爲當然之辦法，語意含糊，畫蛇添足，缺點四也。凡此四者，均爲立法技術上之疵累，殊不能爲之諱！故本條例在施行期內，殊有加以修正之必要也。

**第一條** 省市政府所在地，及其他人口繁多，租屋困難，經省政府指定地區之房屋租賃，適用本條例之規定。本條例未規定者，適用民法，土地法，及其他法令之規定。

【參照法條】民法第四百二十三條 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。

民法第四百二十七條 就租賃物應納之一切稅捐由出租人負擔。

民法第四百二十九條 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。

出租人爲保存租賃物所爲之必要行爲，承租人不得拒絕。

民法第四百三十條 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爲修繕者，承租人得……自行修繕，而請求出租人償還其費用……

民法第四百三十二條 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物……承租人違反前項義務，致租賃物毀損或滅失者，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，爲使用、收益，致有變更，或毀損者，不在此限。

民法第四百三十三條 因承租人之同居人，或因承租人允許爲租賃物之使用、收益之第三人，應負責任之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租人負損害賠償責任。

民法第四百三十四條 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。

民法第四百三十七條 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，但爲出租人所已知者不在此限。承租人怠於前項通知，致出租人不能及時救濟者，應賠償出租人因此所生之損害。

民法第四百三十八條第一項 承租人應依約定方法，爲租賃物之使用、收益，無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法爲之。

民法第四百四十九條 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。

民法債編施行法第十三條 民法債編施行前所定之租賃契約，於施行後，其效力依民法債編之規定。前項契約，訂有期限者，依其期限，但其殘餘期限，自施行日起算，較民法第四百四十九條所規定之期限為長者，應自施行日起，適用民法第四百四十九條之規定。

【本條例適用之範圍】 法律之施行，原以適用於全國為原則；惟房荒不甚嚴重，或不發生房荒之地域，則民法及土地法，已堪應用，無另定特別法之必要，故本條例所適用之地域，以省市政府所在地，及其他人口繁多，租屋困難，經省政府所指定之地區為限。省政府所在地，即為省會；市政府不僅行政院所轄之市，即省政府所轄之市亦包括在內。省市政府所在地，人口必多，租屋必難，故以適用本條例為原則。省政府所轄各縣，在原則上不適用本條例；如亦有人口繁多，租屋困難之情形，須經省政府指定，乃有本條例之適用。省政府指定適用本條例之地區後，自應呈報行政院備案也。是為本條例關於地之效力。

自不平等條約取銷，領事裁判權撤廢以來，住居我國境內之外國人，亦應同受我國法律之支配。苟該外國人所居，為適用本條例之地區，自亦應遵守本條例之規定，是為本條例對於人之效力。但本條例施行地區內，如另有禁止外國人居住之法令者，出租人當不得以房屋租賃與外國人耳。

本條例自中華民國三十六年十二月一日公布施行日起，其有效期間為三年。（參照本條例第二十二條）故至中華民國三十九年十一月三十日止，本條例即為失效，是為本條例對於時之效力。凡不定期租

賃，雖訂約在本條例施行前，自本條例施行之日起，應適用本條例之規定。定期租賃之到期在本條例施行日後者，亦當適用本條例，此比照民法債編施行法第十三條而可無疑者也。（參照三十七年司法行政部京指參字第一四〇三一號指令）

【房屋租賃法令適用之順序】特別法優於普通法，為法律上之原則。本條例為土地法之特別法，而土地法又為民法之特別法；故本條例應先於土地法及民法而適用。關於房屋租賃事件，本條例無規定者，乃適用土地法；土地法亦無規定者，乃適用民法。又本條例第十二條許將租金提存銀行或郵局，為對於提存法之特別規定。第十八條罰鍰之裁定，為對於刑事訴訟法之特別規定。本條所稱其他法令，即指此類而言，本條例既有特別規定，自亦應優先適用焉。

房屋租賃，自屬民事，依民法第一條規定：民事，法律所未規定者，依習慣；無習慣者，依法理。是房屋租賃事件，本條例、土地法、民法、均無規定者，應依習慣，無習慣者，則依法理為判斷。惟民法第二條所定，民事所適用之習慣，以不背公共秩序，或善良風俗者為限，仍應予以注意。又法律以明文規定，許先適用習慣，或特約者，則習慣或特約，當先於法律而適用耳。（參照民法第四百二十九條，第四百三十九條第一項，第四百五十條第二項第三項。）

本條例之施行期間，定為三年，期滿即失效力。將來本條例失效，苟另無其他特別法之頒行，則土地法及民法，當恢復其適用之順序也。

【房屋租賃契約之成立】房屋租賃契約之標的為房屋。不但私有房屋，可為租賃之標的物，即公有房屋亦然。契約之雙方當事人，或為自然人；或為法人；或為非法人之團體，而有代表人，或管理人

者，均無不可。國家所屬公法人，亦得爲承租人或出租人；惟所生仍爲私法上關係，不能以其爲國家之故，異於常人耳。（參照七年統字第七五四號解釋；三年上字第六五九號判例。）出租人又不限於房屋所有權人，可由第三人爲出租人，經租限房面即其例，而所有權人將屋出典，再向典權人承租，是直承租人爲所有權人矣。至契約之訂立，因非要式行爲，故毋庸履行一定方式，祇須當事人互相表示一致之意思，無論其爲明示或默示，契約即爲成立。（參照民法第一百五十三條第一項）當事人對於房屋租賃契約必要之點，即所租賃之房屋及租金意思一致，而對於其非必要之點，如租賃之期限，未經表示意思者，亦推定其契約爲成立。關於該非必要之點，如嗣後當事人意思不一致時，由法院依其事件之性質定之。（參照民法第一五三條第二項）按此項情形，於訂有書面契約者，極少爭執，未訂書面者，關於期限，可推定爲不定期限之租賃。（參照民法第四百二十二條後段）又若該非必要之點，曾經一方提出，而他方不予同意，即不得謂爲未經表示意思，自不得遽認其契約爲成立也。再房屋租賃契約雖爲不要式行爲，而當事人約定須用一定方式者，在該方式未完成前，推定其契約不成立。（參照民法第一百六十六條）地方政府又多規定租約格式發售，責令填寫登記分執者，此在各該地方，租賃房屋，如有違背，當發生抵觸行政法令之結果，要與法律上租賃契約之成立效力無關；以房屋租賃並不如船舶租賃之依法必須訂立書面；且須登記也。（參照海商法第七十一條，船舶登記法第三條第三款）

【房屋租賃契約之種類】房屋租賃契約之分類，即定有期限之租賃契約，與不定期限之租賃契約是也。定有期限之租賃契約，即附終期之法律行爲，（參照民法第一百〇二條第二項）是則除附期限之定期租賃契約外，於房屋租賃契約，附以解除條件（參照民法第九十九條第二項）而爲附條件之房屋租賃

契約，固亦非法所不許也。（參照三十六年院解字第三四八九號解釋）租賃之期限，依契約自由之原則，本得由當事人任意訂定，但期限過長，殊足影響社會經濟之發展，故特規定為最長不得逾二十年，逾二十年者，縮短為二十年。即民法債編施行前所訂之房屋租賃契約，定有期限者，固應依其期限，但其殘餘期限，自施行日起算，超過二十年者，亦應自施行日起，縮短為二十年也。（民法債編施行法第十三條第二項）但契約訂立後，無論期限已否屆滿，均得更新之。（民法第四百四十九條）更新之期限，仍以不逾二十年為限，更新之次數，則無限制。若訂明祇許客辭主，不許主辭客之租約，亦應認為定期二十年之租約（參照二十九年上字第一七三一號判例）訂明租賃任住字樣之契約亦然；如以該房屋存在之時期，為其租賃期限，自租賃時起，該屋存在逾二十年者，其租賃關係，於二十年屆滿時消滅。（參照三十二年院字第二四七九號解釋）其經更新者，自當別論。不定期限之房屋租賃契約，經雙方當事人之同意，原亦可改訂為定有期限之房屋租賃契約。定期租賃契約，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表示者，視為以不定期限，繼續契約。（參照民法第四百五十一條）此最不可不加以注意，其詳則俟後再暢論之。

【出租人之義務】出租人之義務，從其反面觀察，即承租人之權利，亦即房屋租賃契約對於出租人之效力也。出租人對於房客之遷入，遷出，不依法令報告警察官署，依違警罰法第五十七條第三款，應處三十元以下罰鍰；然此為公法上之義務，而非私法上之義務也。出租人在私法上最重要之義務，既為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，保持其合於使用收益之狀態。（民法第四百二十三條）所謂交付，即將房屋移轉占有；但承租人已經先行占有者，出租人當不負此義務。

務。租賃關係存續中，出租人自有使承租人完全享有使用收益效果之義務。出租人不得妨害租戶之使用，故改建房屋，礙及使用時，應得租戶之同意也。（參照九年統字第一三〇二號解釋）

出租人既有保持房屋，合於約定使用收益狀態之義務，故房屋之修繕，原則上應由出租人負擔。但契約另有訂定，或另有習慣者，不在此限。（民法第四百二十九條第一項）此所謂修繕，必房屋毀損之程度，倘有修繕之可能；若已毀損至不堪修復，其出於事變者，在租賃關係存續中，租約當然終止。如房屋尚未交付，則為履行不能，出租人免除交付義務。（參照民法第二百五條第一項）其出於應歸責於出租人或承租人之事由者，對方得請求賠償其損害。（參照民法第二百二十六條第一項）又此所謂修繕，又必有修繕之必要，而其毀損原因，為出於不可歸責於雙方之事由，（如遭風災），或出於可歸責於出租人之事由（如年久失修）而後可。若應歸責於承租人之事由而毀損，出租人雖負責修繕，自可依民法第四百三十二條第二項規定，請求承租人賠償其損害。修繕義務，若當事人訂有特約，即應從其特約；雖無特約，而房屋所在地有特別習慣者，亦應先依習慣。房屋之修繕，依特約或習慣，應由承租人負擔費用之全部或一部者，如承租人拒絕支付，出租人自可提起給付之訴。（參照三十四年院解字第二八八六號解釋）若出租人違反修繕義務，即為債務不履行；在房屋未交付前，承租人定期催告，如仍不履行，得解除契約。（參照民法第二百五十四條）或訴請判決強制執行，並得請求損害賠償。（參照民法第二百二十七條）在房屋已交付後，即租賃關係存續中，承租人得定相當期限催告出租人修繕。如不於期限內照辦，承租人除得終止契約外，並得自行修繕，而請求出租人償還其費用，或於租金中扣除之。（民法第四百三十條）但此次修繕費用，以必要者為限；若非必要之費用，僅得於修理所增現存利

益限度內，核實估價，打抵租金耳。（參照九年上字第七七四號判例）至由承租人支出之有益費用，則於租賃關係終止時，方得請求償還，其詳容後再述。又出租人經承租人催告，而未為修繕前，承租人依同時履行抗辯，而拒絕支付租金，亦法之所許也。（參照民法第二百六十四條第一項）

依民法第四百二十三條規定之結果，房屋因毀損以外之原因，致妨害承租人為約定之使用收益者，出租人亦負除去之義務，故對於第三人侵害房屋，應由出租人為之除去，否則亦為債務之不履行，當準照前述辦理。

房屋租賃契約，依民法第三百四十七條規定，於其性質所許可之範圍內，準用關於買賣之規定。故出租人應擔保第三人就房屋對於承租人，不得主張任何權利，以妨害其使用收益。（參照民法第三百四十九條）否則亦屬債務之不履行。又出租人將房屋交付於承租人時，應負瑕疵擔保責任，即擔保無足以滅失或減少約定使用收益之瑕疵，或有不合於出租人以特約確保之品質瑕疵。（參照民法第三百五十四條第一項）如有是項瑕疵，承租人得解除契約，或請求減少租金；但依情形，解除契約顯失公平者，承租人僅得請求減少租金。（參照民法第三百五十九條）又房屋缺少出租人所保證之品質時，承租人亦得不解除契約，或請求減少租金，而請求不履行之賠償；出租人故意不告知房屋之瑕疵者亦同。（參照民法第三百六十條），至承租人於租約成立時，已知有瑕疵，或經當事人間以特約免除或限制擔保義務時，出租人本可不負擔保責任（參照民法第三百五十五條第三百六十六條），但其瑕疵危及承租人或其同居人之安全或健康時，縱使訂約時已知其有瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約。（參照民法第四百二十四條）此所維持居住之安全也。

房屋應納之一切捐稅，由出租人負擔。（民法第四百二十七條）此因出租人既有租金收入，亦當然之理也。惟當事人得以特約，為相反之規定，緣此非強行規定耳。又行政命令，不得與法律牴觸，故如有捐稅由承租人負擔之命令，應屬無效。（參照二十三年院字第一一四一號解釋）若由承租人墊付捐稅，而於租金中扣還，則事實上，固所恆有，揆之法律，亦無違背可言也。

【承租人之義務】房屋租賃契約對於承租人之效力，即承租人之義務，其反面為出租人之權利，承租人之義務，除在公法上，依違警罰法第五十七條第二項，應於遷徙時，依法向警察官署報告，否則處三十元以下罰鍰外；在私法上，其最重要者，莫如支付租金，及於租賃關係終止後，返還房屋。茲為敘述便利計，以之附述於本條例第四條及第九條。先就其他義務說明於此。

承租人應以善良管理人之注意，保管房屋；如違反此項義務，致房屋毀損滅失，負損害賠償責任；但依約定之方法為使用，致有變更或毀損時，不在此限。（民法第四百三十二條）不特此也，因承租人之同居人，或因承租人允許為房屋使用收益之第三人應負責之事由，致房屋毀損滅失者，承租人亦負損害賠償責任。（民法第四百三十三條）因承租人轉租之次承租人應負責之事由所生之損害亦同。（參照民法第四百四十四條第二項），所謂依約定方法使用，致房屋變更、毀損，如承租房屋，約定開設鐵廠，架置機器，致房屋四壁黝黑，棟樑受損是。由同居人或第三人或次承租人應負房屋毀損滅失之賠償責任，應解為該行為人應與承租人連帶負責，承租人為賠償時，自得求償於該行為人。因失火而致房屋毀損滅失，承租人所負責任，僅限於有重大過失之時，（民法第四百三十四條）故意固不必論，過失而非重大，即不負責，（參照六年上字第四三八號判例）此蓋以失火結果，承租人亦多損失故耳。故承租

人縱因失火而被科刑，亦不能因其已負刑事責任，即應賠償。（參照九年上字第一四二號判例）而所謂重大過失，係指顯然欠缺普通人應盡之注意而言，縱欠缺善良管理人之注意，而於普通人應盡之注意無欠缺者，尚非重大過失。（參照二十二年上字第二五五八號判例）故承租人之失火，僅為輕過失時，出租人不得請求損害賠償；（參照二十二年上字第一三一號判例）而請求承租人賠償失火之損害，必須證明其有重大過失而後可也。（參照二十六年鄂上字第四〇〇號判例）

租賃關係存續中，房屋如有修繕之必要，應由出租人負擔者；或因防止危害，有設備之必要時；或第三人就房屋主張權利時，除為出租人所已知者外，承租人有通知出租人之義務；怠不通知，致出租人不能及時救濟者，承租人即應賠償出租人因此所生之損害焉。（民法第四百三十七條）又出租人對於房屋既有修繕之義務，其為保存房屋所必要之行為，承租人自不得拒絕。（民法第四百二十九條第二項）因而出租人察看房屋，承租人不得謂為侵入他人住宅；即鳩工修繕，承租人除妨害其使用收益過久時，得請求減免租金外，亦有容忍之義務也。

房屋租賃之使用收益，承租人應依約定之方法為之。無約定方法者，應以房屋之性質而定之方法為之。（民法第四百三十八條第二項）故約定僅供居住者不得改設商號，並未約定為居住或經商，則改設商號，固無不可，若改設工廠，於所租房屋性質，顯不相當，亦在禁止之列。違反之者，出租人當有阻止之權，阻止不聽，得終止契約。此為承租人應依約定方法使用收益之義務。

**第二條 可供居住之房屋，現非自用，且非出租者，該管政府得限期一個月**

內，命其出租。

自用之房屋，超過實際需要，依土地法第九十六條之規定，得限期命將超過需要之房屋出租。

違反前二項所爲之命令者，強制其出租，並得處五千元以下罰鍰。

【參照法條】土地法第九十六條 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，爲必要之限制，但應經民意機關之同意。

【關係法條】本條例第十八條

【房屋之強制出租】房屋之使用、收益、處分，原屬所有權人之自由。惟當此房荒嚴重之際，人口繁多，租屋困難之省市政府所在地，或經省政府指定適用本條例之地區，若亦許所有權人，或原承租人自由，聽其擁有房屋，廣廈自荒，既不自用，又不出租，有同貨棄於地，殊與社會經濟有妨，故可供居住之房屋，現非自住，且非出租者，該管政府，得限期一個月內，命其出租，違反命令者，強制其出租，並得由主管官署，依行政執行法第三條之規定代爲出租。又得處五千元以下罰鍰，由該管政府移請管轄法院裁定之。又城市地方，每一人民自住之房屋間數，得由市縣政府，經民意機關之同意，爲必要之限制，土地法第九十六條原有明文。經限制後，自用之房屋，超過實際需要，該管政府亦得限期命將超過需要之房屋出租，本條例第二條第二項，實可補充土地法第九十六條，而爲有效之實施，惟第二指之限期，不必定爲一個月，與第一項不同。違反命令之處分，則與第一項同，所稱該管政府，當係指市

縣政府而言。又第一項第二項自用二字均未加有所有權人或業主字樣，當包括承租人而言，承租人承租之房屋，現非自用，又未轉租者；或承租人租用房屋超過實際需要者，應命其退還出租人另行召租；僅一部超過需要，出租人又無反對之表示者，方得命其轉租，否則將與本條例第六條第一項牴觸；又現非自住，且非出租，而以無代價供人使用借貸之房屋，應以自任論。此均解釋上所必然者也。至可供居住之意義，與專供居住亦有不同，凡廣義解釋，適於居住之房屋，不問原為住宅與否，均應適用本條例第二條。又自用二字，亦不限於居住，即自營商業，亦包括在內；（參照三十四年院解字第一九五四號解釋）而商號、工廠，佔用房屋過多，超過實際需要者，亦得強制其將超過部份出租也。

**第三條 房屋出租，除租金外，得收擔保金，擔保金最高額不得超過二個月租金之總額。**

約定擔保金違反前項規定者，除超過部份應返還承租人外，並得處以超過額二倍以下罰鍰。

【參照法條】 土地法第九十八條 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。

土地法第九十九條 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份抵付房租。

【關係法條】 本條例第四條第一項第五條第十八條

【房屋租賃之擔保金】 房屋租賃之擔保金，所以擔保租金之支付，及賠償金額之扣抵，故許出租人向承租人收取，承租人有提出之義務。但此亦任意規定，得收擔保金云者，非必須收取擔保金之謂。若雙方同意不收擔保金，自無不可。惟擔保金之收取，如數額漫無限制，則滋生流弊，不可究詰，故本條例第三條第一項規定擔保金最高額，不得超過二個月租金之總額；至低於二個月租金總額，則無不可。約定擔保金超過二個月租金之總額者，依同條第二項規定，超過部份應返還承租人，並得由法院裁定，處以超過額二倍以下之罰鍰，以示懲儆。按本條例第三條第一項與土地法第九十九條重複，第二項除罰鍰外，亦與土地法第九十九條第二項生同一之結果，緣承租人本應支付房租，不請求返還，而以之抵付房租，亦無不可。超過部份若過鉅大，則本條例之規定，較土地法為進步矣。土地法第九十八條規定，為本條例所無，依特別法無規定，仍適用普通法之原則，土地法第九十八條當不因本條例之施行而失效；故以現金為擔保金，其現金利息，應仍視為租金之一部，而利率之計算，應與租金所由算定之利率相等。然此為承租人之一種權利，若以特約拋棄，對於擔保金不計利息；或雖無特約，而默示拋棄，尚不主張，則固無不可也。

**第四條** 租金按月給付，其最高額得由該管政府經民意機關之同意，按當地經濟狀況，予以限制。

約定租金超過前項最高額之限制者，其超過部份，視為不當得利，承租人得於給付後六個月內請求返還之。

【參照法條】 民法第四百二十一條第二項 前項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之。

民法第四百三十條 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……自行修繕而……於租金中扣除之。

民法第四百三十五條第一項 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份，請求減少租金。

民法第四百三十六條 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。

民法第四百三十九條 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，應於租賃期滿時交付之，如租金分期交付者，於每期屆滿時交付之，如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時交付之。

民法第四百四十條 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。

民法第四百四十一條 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。

土地法第九十七條 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。

【關係法條】本條例第三條第五條第九條第一項第二款第十條。

【租金之給付】房屋租賃，多按月收租，故租金應按月給付，本條例第四條首段，與民法第四百三十九條末段，意旨相同。至起租不以月之一日者，應依民法第一百二十一條第二項之規定，以次月與起算日相當日之前一日，為給付租金之日。次月無相當日者，以其月之末日為給付租金之日。若將奇零日數之租金算清，以後每按月底付租，亦無不可。租金支付，如有遲延，出租人得定相當期限，催告承租人支付，如承租人不為支付，則積欠以擔保金抵償外，達二個月之租額，得為終止租約之原因。（民法第四百四十條本條例第九條第二款）又租金之給付期，本條例既經明定為按月給付，則按月預收，尚非違法；而出租人化零為整，一次預收數月，或數年租金，則於法顯屬不合。遇此情形，承租人得依不當得利之規定，請求返還其不應付之數額。再租金各期之給付請求權，因五年間不行使而消滅，為民法第一百二十六條所規定。承租人欠租經五年後，出租人如無中斷等原因，該期租金即因時效而喪失其請求權焉。

【租金之標的】依民法第四百二十一條第二項規定以觀，房屋之租金，僅得以金錢充之。蓋房屋無所謂孳息也。金錢即通用之貨幣，其以外國貨幣或黃金為給付租金之標的者，依禁止外國幣流通辦法及黃金外幣買賣處罰條例之規定，均非適法。即以外幣或黃金為按月租金之標準，而折合計算國幣給付，參酌本條例第十條規定，租金之增減，應在一年以後，則此項因經濟變動，而改按月異其租金之辦法，亦非合法也。又租金若以食米或其他實物給付；以食米或其他實物為標準，折合國幣給付；依民法

第四百二十一條第二項及上開說明，均不得認爲合法，至當地政府之另有行政命令禁止者，更無論矣。

【租金之限度】租金數額，苟經承租人同意，原不必規定其限度；惟當房荒之際，爲防止出租人之居奇勒索，故本條例第四條第一項後段規定租金之最高額，得由該管政府，經民意機關之同意，按當地經濟狀況，予以限制。該管政府當指市縣政府而言。按土地法第九十七條第一項原定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爲限。其在已辦土地登記之地方，縣市政府依本條例第四條第一項限制房屋租金最高額時，當仍受土地法第九十七條第一項規定之拘束。在未辦土地登記之地方，則由縣市政府斟酌規定，而均須以經民意機關之同意爲其要件。

房屋租金最高額既經限制，則依土地法第九十七條第二項規定，對約定租金，超過限制者，縣市政府，得強制減定。承租人就該超過部份，自得拒絕給付，其已付超過部份，按本條例第四條第二項規定，應視爲不當得利，承租人得於給付後六個月內請求返還。於此有應注意者三點：（一）本條例第四條僅爲土地法第九十八條之補充規定，土地法第九十八條應不以本條例之施行而失效。（二）承租人請求返還之超過部份，應以限制最高額後，所誤付者爲限；在未限制前所付，不得請求返還，以符不溯既往之原則，而杜無謂之糾紛。（三）此六個月之期間，應屬除斥期間，不適用時效中斷等規定。

【租金之扣除】未逾最高額限制之租金，承租人自有按月按額給付之義務。惟承租人若因房屋必須修繕，經定期催告出租人無理，而代爲自行修繕時，得於租金中扣除其修繕費用。（民法第四百三十條）其代出租人完納捐稅者，亦同。

【租金之減少】承租人因自己之事由，致不能爲房屋全部或一部之使用收益者，不得免其支付租金

之義務。(民法第四百四十一條)至因經濟變動之減租，則應在訂約一年以後。(本條例第十條)其詳見後所述。租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致房屋之一部滅失者，承租人得按滅失之部份，請求減少租金。(民法第四百三十五條第一項)而已交付之擔保金，亦得請求返還一部。(參照三十一年院字第二三三三號解釋)承租人因第三人就房屋主張權利，致不能為約定之使用收益者，亦同。(民法第四百三十六條)房屋因承租人之輕微過失，失火焚燬一部，承租人縱依民法第四百三十四條規定，不負賠償責任，而亦不得就焚燬部份，請求減少租金，因雖非重大過失，而其失火，究不能謂為不可歸責於承租人之事由也。

## 第五條 出租人於租金擔保金外，不得收取小費，或其他任何名義之費用。

【關係法條】本條例第三條第一項第四條第一項第六條第三項第八條第十八條

【小費頂費等費用之禁止】房荒之際，出租人多濫索小費，或巧立名目，勒索濫收，其轉租者，又有所謂前承租人，對於後承租人之頂費，甚至出租人亦濫收頂費、挖費，都市之區，數額之鉅，至堪驚人；推波助瀾，此行彼效，房荒嚴重，斯為厲階，故本條例第五條特明文禁止出租人於租金擔保金外，不得收取小費，或其他任何名義之費用。任何名義之費用者，無論頂費、紅租等均屬之。若以修繕費為名，亦不合法，緣出租人本有應以合於所約定使用，收益之房屋交付承租人之義務也。至另有傢具出售，如確有其物其事，自不在此限耳。違反本條例第五條規定者，依本條例第八條，由法院裁定，處以所收費額三倍以下罰鍰。承租人得依民法不當得利之規定，請求返還，亦無待論；且不受本條例第四條

第二項六個月限制之規定。

**第六條** 承租人不得以房屋全部轉租他人，其以房屋之一部轉租者，如契約有反對之訂定時，應先經出租人書面同意，或將轉租契約送交出租人簽證。轉租租金，按房屋轉租部份與原租金比例計算，不得超過原租金一倍，原有擔保金者，其擔保金計算亦同，並應以租金擔保金超出原額部份之半數給付出租人。

轉租房屋不得收取頂費、小費或其他任何名義之費用。

【參照法條】 民法第四百四十三條 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，承租人得將其一部份轉租於他人。

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。

民法第四百四十四條 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。

【關係法條】 本條例第三條第一項第四條第一項第五條第七條第八條第九條第一項第四款

【房屋之轉租】 轉租為承租人，於其所有租賃權範圍內，將房屋租與第三人為使用收益之行爲。與租賃權之讓與，性質不同。租賃權讓與後，原承租人變為第三人，而受讓人則繼續其地位，與出租人繼

續原有契約。轉租則原承租人並不脫離租賃關係，轉租之次承租人，與出租人間，不直接發生權利義務關係，故承租人將房屋轉租於他人者，其與出租人之租賃關係，仍為繼續。因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人仍負賠償責任也。（民法第四百四十四條）申言之，租賃權讓與後，受讓人縱有欠租，或損毀房屋，原承租人皆不負責。轉租則出租人無向次承租人收取租金之義務，仍應由承租人支付租金，而次承租人損毀房屋，承租人雖得求償於次承租人，對於出租人，仍應負賠償責任，不能諉卸也。租賃權之讓與，即支付租金之債務人，與第三人訂立契約，承擔其債務，依民法第三百零一條規定，非得債權人，即出租人之承認，不生效力。

轉租房屋之全部者，依本條例第六條第一項前段，及民法第四百四十三條第一項，承租人均不得擅自為之。本條例第六條第一項，僅云不得全部轉租；民法第四百四十三條第一項，則謂非經出租人承諾，不得轉租。解釋上，若經出租人之承諾，則租賃權尙得轉讓，全部轉租，應無不許。即租賃契約訂明承租人得將房屋全部轉租，其特約亦非無效也。若未得出租人同意，而將房屋全部轉租，則不問原約有無禁止轉租規定，均為終止契約之原因。（民法第四百四十三條第二項；本條例第九條第四款）

轉租房屋之一部者，即所謂分租是。依民法第四百四十三條第一項後段，除出租人與承租人間，有反對之約定外，承租人原得自由為之。本條例第六條第一項，更擴大其範圍，定為契約縱有反對之訂定，亦得先徵出租人之書面同意，或將轉租契約送交出租人簽證。如得出租人之書面同意，或簽證，則不啻出租人已取消以前不許分租之約定，其分租自屬有效。倘經拒絕，則承租人如仍不顧一切，逕行分租，則當構成終止租約之原因。（民法第四百四十三條第二項；本條例第九條第四款）故承租人於訂有

禁止分租之房屋，如欲分租，應以先行徵得出租人之書面同意爲安，以免有進退維谷之困。若原訂契約，並無禁止分租之約定，則承租人殊不必履行徵求書面同意或簽證之手續，逕行分租可已。更有言者，承租人原租房屋，嗣後感覺過大，頗有餘空，而出租人不允分租，既訂約於前，又拒絕同意或簽證於後，則市縣政府可依本條例第二條之說明，令其退還餘屋於出租人，並命出租人另行出租。承租人若將一部餘屋，退還出租人，即使非依政府之命令，應解爲出租人非有正當理由，不得拒絕。

【轉租之費用】 承租人之轉租其房屋，多以牟利爲目的，故巧立名目，以取費用之情形，於斯爲盛。本條例第六條第三項規定：轉租房屋，不得收取頂費、小費或其他任何名義之費用，違反者，依本條例第八條，處以所收費額三倍以下之罰鍰。無論全部，或一部之轉租；抑依法可以分租之轉租，與經出租人事後書面同意或簽證之轉租，均爲同一情形。其立法意旨，及適用情形，可參照第五條所述不贅。是轉租房屋時，承租人所收取者，亦僅租金及擔保金而已。租金之支付，與夫擔保金之數額，亦應適用本條例第三條及第四條之規定。

轉租之租金及擔保金，依原原應就房屋轉租部份與原租金及擔保金比例計算；然使原承租人絲毫無利可圖，殊亦非目前適應時宜之道，故本條例第六條第二項規定：轉租租金，按房屋轉租部份，與原租金比例計算，不得超過原租金一倍；原有擔保金者，其擔保金計算亦同。舉例以言，承租人乙，向出租人甲，租得房屋十間，月租十萬元，擔保金二十萬元。今乙以其二間分租與次承租人丙；月租不得過四萬元，擔保金不得超八萬元，因房屋二間之原租金爲二萬元，擔保金爲四萬元也。又如甲乙間之原擔保金，僅爲十萬元，則丙之擔保金應爲四萬元，緣擔保金計算之標準，按應原有之比例，不能以轉租之租

金爲計算標準。同條第二項後段又規定承租人並應以租金，擔保金超出原額部份之半數，給付出租人。以前例言，丙之租金，每月四萬元，除原額二萬元外，超出部份爲二萬元，乙應以一萬元分給出租人。甲，計乙收三萬元，甲收一萬元。丙之擔保金八萬元，除原額四萬元外，超出部份爲四萬元，乙亦應以二萬元分給出租人甲，計乙收六萬元，甲收二萬元。立法原意，蓋使承租人既有利可審，出租人亦不致有枯菟之嘆也。然使前例，乙若分租其房屋七間，即不但不必自行支出租金，且有餘利可獲矣。又轉租之租金及擔保金，不得超過原額一倍，則在原額一倍以下，自無不可。而濫收之超過部份，次承租人自得拒絕支付，已給付者，可依不當得利之規定，請求返還。解釋上並應認爲準用本條例第四條第二項之規定，於給付後六個月內請求之。房屋經出租人同意，全部轉租者，亦有本條例第六條之適用，即如上例，乙得以月租二十萬元，將房屋全部轉租與丙，並收擔保金四十萬元；而以按月十五萬元之租金與甲，並加給甲以擔保金十萬元，此雖似欠公允，然經甲之同意，法律自無禁止必要也。

**第七條** 本條例施行前，承租人將房屋全部轉租他人者，由現有承租人與有出租權人在六個月內另訂契約，其未經出租人同意，而以房屋一部轉租他人者，除依前條規定補具簽證手續外，出租人得將其轉租部份之房屋收回，另行出租，但原次承租人有優先承租權。

前行簽證，出租人如無正當理由，不得拒絕。

【參照法條】 民法第四百四十三條 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

爲房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部份轉租於他人。

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。

土地法第一百條第二款 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，出租人得收回房屋。

【關係法條】 本條例第六條第九條第四款

【本條例施行前轉租房屋之處置】 本條例施行前房屋轉租，應適用民法第四百四十三條之規定，即未經出租人承諾，而將房屋全部轉租；或有反對約定，而以房屋一部轉租於他人者，出租人原得據以終止契約。土地法第一百條第二款之規定亦同。惟此項情形，在本條例施行前，數見不鮮，一一訟爭，人民罔不勝播遷之苦，法院亦徒增案牘之煩。故本條例第七條特定施行法性質之條文，對於未經出租人同意，而以房屋一部轉租於他人者，許本條例第六條第一項後段之規定，有溯及既往之效力，即亦許其將轉租契約，送交出租人簽證；如經簽證，即不啻出租人已取銷其反對之特約，而其轉租即爲合法確定。第七條第二項並定爲前項簽證，出租人如無正當理由，不得拒絕。倘經拒絕，其理由是否正當，當訴由法院認定之。按房屋之一部轉租，無反對約定者，原不必經出租人同意，本條例第七條第一項中段所稱未經出租人同意，指訂有禁止一部轉租特約，而又無其他同意證據者而言。若根本無禁止特約者，殊不必多此一舉也。又此種情形，次承租人均已入屋居住，故第六條第一項先經出租人書面同意之規定，不能準用。凡分租在本條例施行前，即中華民國三十六年十一月三十日以前之次承租人，如係轉租原出租人禁止分租，又未同意之房屋一部，應即經由承租人補具簽證手續，雖無期間之限制，而未辦手續者，

出租人仍得依民法及土地法之規定，終止承租人之契約，並將轉租部份之房屋一併收回；或僅將轉租部份之房屋收回。但收回之房屋，本條例第七條第一項末段，許原次承租人有優先承租之權。優先承租，與簽證不同，蓋已直接取得承租人之地位矣。按收回而由出租人自住或貸借，原次承租人固無異議可言，即收回另租，而條件不相當，或經原次承租人拋棄時亦然，原次承租人所得主張優先者，僅在同樣條件下之情形而已。又此項優先權，無物權之效力，不能追及第三人而行使，故出租人即有違反，原次承租人，亦不過對於出租人，有賠償請求權耳。再應注意者，簽證手續，應由原承租人將轉租契約送交出租人，若原承租人已經終止契約，則皮之不存，毛將安附，當然無簽證之可言，但房屋如仍出租，原次承租人，亦有其優先承租權耳。

本條例施行前，承租人未得出租人同意，而將房屋全部轉租他人，依民法第四百四十三條及土地法第一百條第二款，均為終止契約原因，現有承租人，即因轉租而占有房屋之人，亦為無權占有，出租人得依民法第七百六十七條規定，請求其返還房屋。本條例第七條第一項前段，許由現有承租人與有出租權人，在六個月內，另訂契約，亦屬施行性質之條文，而為上開民法及土地法之特別規定。所稱六個月內，即自本條例施行日起六個月內，（各地方應參照法律施行日期條例，法律施行到達日期表，及民國二十八年九月十六日國民政府第五一九號訓令）既有承租人，如未於期內，與有出租權人另訂契約，則民法及土地法之規定，仍應適用。要求訂約之權，亦歸喪失，已經另訂契約者，原租約當歸消滅。若現有承租人請求訂約，按之本條例第七條第二項僅謂前項簽證，出租人如無正當理由，不得拒絕，而未及於另訂契約，則本於契約自由之原則，出租人自得拒絕之，或謂條文規定，由現有承租人與有出租權人

云云，而非得由現有承租人與有出租人云云，乃強行之規定，然此不過命令現有承租人應為另訂契約之要約而已，並非謂有出租權人必須承諾也。一部轉租妨害出租權人之權利少，其簽證，在有正當理由時，尚得拒絕；全部轉租，妨害出租人之權利大，若謂不許拒絕，有是理乎？

又本條例第七條第一項前段所稱全部轉租，應指現有承租人，仍將租金，交由原承租人轉付者而言。世俗所稱轉租，非民法土地法及本條例所稱轉租，若原承租人完全脫離，則為租賃權之讓與，其未經出租人同意者，當無效力，亦不適用要求在六個月內另訂契約之規定。

本條例第七條均為施行前轉租之規定，若在施行後轉租，無論為一部或全部，均應適用本條例第六條第一項及第九條第四款之規定，而無第七條之適用。在第七條情形之下，另訂租約者，無論矣，經簽證之分租契約，自本條例施行日起，其租金及擔保金應準用第六條第二項之規定。至於另訂契約，或簽證契約之不得收取頂費、小費、或其他任何名義之費用，則理所當然，第六條第二項，因有其準用價值，違反者，亦當準用本條例第八條處罰。

### 第八條 違反第五條及第六條第三項之規定者，處以所收費額三倍以下罰鍰。

【參照法條】 民法第一百七十九條 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。

【關係法條】 本條例第五條第六條第三項第十八條

【違法收費之罰則】 房屋租賃，除租金及擔保金外，凡一切小費、頂費、及任何名義之費用，收取

均屬違法。房屋之出租、轉租、分租，以及依第六條第一項之同意、簽證，第七條第一項之另訂契約，輔具簽證，均無不然。本條例第八條規定處違反者以所收費額三倍以下罰鍰，並依第十八條由法院裁定之。至被害人可依不當得利規定，請求返還自得適用民法第一百七十九條之規定行之。

第九條 出租人非有左列情形之一時不得終止契約：

- 一 承租人因房屋供違反法令之使用者。
- 二 承租人因可歸責於己之事由，積欠租金，除以擔保金抵償外，達二個月以上者。
- 三 承租人故意或過失毀壞房屋，而不為修復，或相當之補償者。
- 四 承租人違反第六條第一項之規定者。
- 五 出租人依第十一條規定將房屋收回自用，經確實證明者。
- 六 約定租賃期限已屆滿者。
- 七 承租人扇閉房屋，不為使用達六個月者。
- 八 房屋必須改建，已於三個月前通知承租人，並已領得建築執照者。
- 九 承租人違反租約所定之限制者。

前項第六款之規定，對於二年以下之定期租賃。或有特別約定者，不適用之。

【參照法條】民法第四百二十四條 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。

民法第四百三十條 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，如出租人於期限內不為修繕者，承租人得終止契約……

民法第四百三十一條 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。

承租人得租賃物所增設之工作物，得取回之，但應回復租賃物之原狀。

民法第四百三十五條 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份，請求減少租金。

前項情形，承租人就其存餘部份不能達租賃之目的者，得終止契約。

民法第四百三十六條 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。

民法第四百三十八條 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

之性質而定之方法爲之。

承租人違反前項之規定，爲租賃物之使用收益，經出租人阻止，而仍繼續爲之者，出租人得終止契約。

民法第四百四十條 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爲支付，出租人得終止契約。

租賃物爲房屋者，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。

民法第四百四十五條 不動產之出租人，就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。但禁止扣押之物不在此限。

前項情形，僅於已得請求之損害賠償，及本期與以前未交之租金之限度內，得就留置物取償。

民法第四百四十七條 出租人有提出異議權者，得不聲請法院，逕行阻止承租人取去其留置物，如承租人難去租賃之不動產者，並得占有其物。

承租人乘出租人之不知或不願出租人提出異議，而取去其物者出租人得終止契約。

民法第四百五十條 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。出租人應以歷定星期，半個月或一個月之末日爲契約終止期，並應至少於一星期，半個月或一個月前通知之。

民法第四百五十一條 租賃期限屆滿後。承租人仍爲租賃物之使用、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。

民法第四百五十二條 承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止契約，但應依第四百五十條第三項之規定，先期通知。

民法第四百五十三條 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。

民法第四百五十四條 租賃契約，依前二條之規定終止時，如終止後始到期之租金，出租人已預先受領者，應返還之。

民法第四百五十五條 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物……

土地法第一百條 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着財物，而不為相當之賠償時。

【租賃關係之消滅】 房屋租賃關係，因租賃契約之無效，不成立，撤銷，解除，及終止而消滅。契約之撤銷，視為自始無效，與契約之無效或不成立同。（參加民法第一百十四條第一項）契約之解除，

亦溯及訂約時，失其效力，與自始未訂約同，故與契約之終止，僅使契約嗣後失其效力者迥異也。茲分述之。

【房屋租賃契約之無效或不成立】 房屋租賃為法律行為之一種，則有左列情形之一者，其契約應屬無效或不成立：

一、違反強制或禁止之規定者，但其規定，並不以之為無效者，不在此限。（參照民法第七十一條） 此如禁止外國人居住之地區，以房屋與外國人訂立租賃契約。又如以外國貨幣為房屋租賃之租金。若違反租金最高額限制，則僅其超過部份無效，契約非全體無效也。

二、有背公共秩序，或善良風俗者。（參照民法第七十二條） 承租人以房屋供違反法令之使用者，原為出租人終止租約原因之一，（土地法第一百條第四款，本條例第九條第一項第一款）若承租人雖經出租人同意，以房屋為供違反法令之使用，其租賃契約，自亦非有效。

三、當事人之一方為無行為能力人，未經法定代理人代理；或雖非無行為能力人，而在無意識或精神錯亂中表示意思，訂立房屋租賃契約者。（參照民法第七十五條第七十六條） 無行為能力人，即未滿雖經七歲之未成年者，及禁治產人。此種人未經法定代理人代理，所為之意思表示無效。有行為能力人，在無意識或精神錯亂時，所訂契約，自亦無效，但應負舉證之責耳。

四、當事人之一方，為限制行為能力人，未得法定代理人之允許者。（參照民法第七十八條） 限制行為能力人，即七歲以上，未滿二十歲，又未結婚之人。其由限制行為能力人，訂立房屋租賃契約者，相對人得定一個月以上之期限，催告其法定代理人，確答其是否承認，逾期不為確答，即視為拒絕承認。

限制行爲能力人，於限制原因消滅後，承認其所訂契約，即屬有效。相對人並得依前述規定爲催告承認。在未經承認前，善意之相對人並得撤回所訂契約。限制行爲能力人用詐術使人信爲有行爲能力；或法定代理人允許該限制行爲能力人處分之房屋，則所訂租賃契約，應爲有效。（參照民法第八十條至第八十四條）

五、兩造當事人通謀而爲虛偽之租賃者（參照民法第八十七條）此在依本條例第二條限期出租時，及承租人與次承租人間，意圖對抗出租人之執行時，亦常見之。其租賃契約，或轉租契約，應屬無效。六、以不能給付之房屋爲契約標的者。（參照民法第二百四十六條）此如出租人甲，將某地之屋，租賃與承租人乙，迨乙抵某地，則該屋早已焚毀是。

七、房屋係屬共有，而非由共有人全體，或有權代理人出租者。（參照民法第八百十九條第八百二十條及六年上字第八一號判例）此其契約爲無效。

八、出租人或承租人係屬機關，公司，法人，商號，而未經其法定有權代表之人訂立房屋租賃契約者。其契約不成立。

九、無代理權人，以代理人名義，所訂之房屋租賃契約，未經本人承認者。（參照民法第一百七十七條）其契約亦不成立。

【房屋租賃契約之撤銷】有左列情形之一者，房屋租賃契約，得撤銷之：

一、房屋租賃契約，係乘他方之急迫、輕率、無經驗而訂立，其給付或給付之約定，依當時之情形，顯失公平者，（參照民法第七十四條第一項）此在承租人方面，已可依本條例第三條第二項及第四

條第二項辦理。若出租人因急迫、輕率、無經驗，致將房屋以極低而不相當之租金，與承租人訂立租賃契約，則有民法第七十四條第一項之適用，但應於行為後一年內，聲請法院撤銷，亦得減輕其給付。（參照民法第七十四條第一項後段及第二項）

二、當事人之一方，意思表示內容有錯誤者。（參照民法第八十八條）因意思表示傳達不實而錯誤者，亦同。（參照民法第八十九條）均應自意思表示後一年內撤銷之。（參照民法第九十條）

三、當事人之一方，因被詐欺，或被脅迫，而為意思表示者。（參照民法第九十二條）此應於發見詐欺，或脅迫終止後一年內撤銷之，自意思表示經過十年者，不得撤銷。（參照民法第九十三條）

【房屋租賃契約之解除】房屋租賃契約之解除，多於房屋尚未交付前見之。房屋租賃契約，當事人有左列情形之一者，他方當事人得解除契約：

一、當事人一方，遲延給付，他方當事人定相當期限催告其履行，而不依限履行者，房屋租賃契約，原不必待房屋之交付而成立，然若訂約之後，出租人延不交屋；或承租人約定應於訂約後若干日，即行交付之擔保金，遲延不付；則對造均得定期催告，逾期不履行，即解除契約。

二、依契約之性質，或當事人之意思表示，非於一定時期為給付，不能達其契約目的，而當事人一方，不按照時期給付者。（參照民法第二百五十五條）此如房屋租賃之目的，為開辦學校，迨暑假終了，出租人尙未交付房屋是。有此項情形者，許他方當事人不為催告，即行解約。（參照民法第二百五十五條後段）

三、因歸責於債務人之事由，致給付不能者。（參照民法第二百五十六條）此如出租人於交付房屋

前失火將屋焚毀是。即焚失者爲一部份，而承租人已不能獲使用收益之效時，亦得解除契約。（參照民法第二百二十六條）承租人受破產之宣告者，出租人亦得解除契約。

契約解除之結果，如出租人受有擔保金，應自受領時起，附加利息，返還承租人。（參照民法第二百五十九條第二款）又解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求權。（參照民法第二百六十條）故應負責任之一方，對於解除權人，負賠償之責。解除權之行使，應向他方當事人以意思表示爲之。一方當事人有數人者，其表示應由全體，或向其全體爲之。（參照民法第二百五十八條）

【房屋租賃契約之終止】 出租人得終止契約，與承租人得終止契約之原因不同，後當分別論之。茲述其共通者如左：

一、契約所附解除條件成就時（參照民法第九十九條） 如房屋租賃契約附有承租人在某公司供職時不得終止契約，則承租人在於離開職務時，自可主張終止契約。又如附有出租人結婚生子時或出租人之父歸來時，應終止契約，則出租人於結婚生子後或其父歸來時，亦得主張終止契約。（參照三十六年院解字第三四八九號解釋）若前例承租人之離職，係由出租人以不正當行爲所致；或後例承租人以不正當行爲，阻撓出租人之結婚，或其父之歸來，則前例出租人喪失終止契約之權，後例之租賃契約，應即終止。（參照民法第一百〇一條）

二、契約之要件喪失時 房屋租賃契約之要件，一爲出租人供給房屋；一爲承租人支付租金。無論原租約是否定期，若房屋已經滅失，（參照十九年上字第一〇六〇號判例）或承租人已宣告破產，則契約當然終止，而無繼續之可言矣。

此外出租人與承租人，自得以雙方之合意，終止租約。其合意並不限於明示。租賃定有期限者，承租人因戰事疏散，致不能於期限內，使用房屋；因不得將疏散期間，於租賃期限內扣除。（參照三十五年院解字第三一〇八號解釋）而未定期限之房屋承租人，於戰事發生後，遷避他處，如可認為有不再使用房屋之意，即為終止租約之默示意思表示，於出租人了解時，即生效力焉。（參照三十五年院解字第三〇七三號解釋）

【出租人終止契約之原因】 房屋租賃，得由出租人終止契約之原因，依民法、土地法，及本條例第九條，綜合論列如左：

一、承租人以房屋供違反法令之使用者 此為土地法第一百條第四款，及本條例第九條第一項第一款所規定。民法則包含於第四百三十八條之中，但依民法應先經出租人之阻止而仍繼續為之，方為終止原因。是本條例第九條第一項第一款，乃民法之特別法也。所謂供違反法令之使用，如開設鴉片煙館，或賭場是。如所設為雀牌號，則尙難謂為違反法令，因賭具商號，尙無禁止開設之法令也。又承租人縱犯他罪，而其犯罪與房屋之使用無關，亦不為終止租賃契約之原因。

二、承租人因可歸責於自己之事由，積欠租金，除以擔保金抵償外，達二個月以上者。此為本條例第九條第一項第二款之特別規定，較之土地法第一百條第三款，加以「因可歸責於自己之事由」一語，故若因兵災而致欠租，雖除擔保金抵償外，已積達二個月以上，亦不得由出租人主張解約。又本條例及土地法，均較民法第四百四十條第二項，加以「除以擔保金抵償外」一語，如擔保金為二個月之租金，即非積欠達四個月以上，不得主張終止契約。其無擔保金者，即不生扣抵問題，積欠租金二個月，即為終

止租約原因。至民法第四百四十條第一項，當不因本條例之施行而失效；故承租人欠租，非經出租人定期催告，而仍不支付，出租人尙無終止契約之權。（參照三十六年院解字第三四八七號解釋）縱使積欠多月，又未依本條例第十二條而爲提存，苟出租人未經定期催告手續，亦不得逕行終止契約，蓋此亦不可歸責於承租人之事由也。

三、承租人故意或過失毀壞房屋，而不爲修復，或相當之補償者，此爲本條例第九條第一項第三款所規定。以之與土地法第一百條第六款規定參觀互證，則損壞房屋之附着物，亦應包括在內。民法第四百三十二條至第四百三十四條，雖爲賠償之規定，而未許出租人終止契約，原不無疏漏之嫌。惟依民法規定以參證本條例，則因次承租人，（參照民法第四百四十四條第二項）承租人之同居人，因承租人允許使用收益之第三人，如有本條例第九條第一項第三款之情形，亦當爲對於承租人終止契約之原因，承租人於此，原亦有修復補償之責也。因失火而致房屋毀損滅失，承租人雖無重大過失，依民法第四百三十四條，不負賠償責任，然依本條例，則亦爲終止契約原因，本條例第九條第一項第三款，未分過失之重大與輕微，所稱相當補償，亦與賠償有間也。又依本條例第九條第一項第三款而終止租約，要必由出租人先行通告承租人修復補償，承租人不肯遵辦而後可，揆之事理，殊爲顯然。

四、承租人違反本條例第六條第一項之規定者，本條例第六條第一項，即承租人不得以房屋全部轉租他人，其以房屋一部轉租者，如契約有反對之訂定時，應先經出租人書面同意，或將轉租契約，送交出租人簽證是也。承租人以房屋全部轉租他人，或於契約有反對訂定時，以房屋一部轉租，未得出租人書面同意，或經簽證；或已由出租人拒絕而悍然爲之，均足構成終止租賃契約之原因。土地法第一百條

第二款及民法第四百四十三條，與此原則相同，惟本條例多一徵求同意，及送請簽證之手續。詳前第六條說明。又本條例施行前之情形，得依本條例第七條辦理，施行後則無第七條之適用，亦詳前第七條說明。至於得出租人同意之全部轉租，及原無禁止一部轉租特約之房屋，其不適用約款，則當然之理也。

五、出租人依本條例第十一條規定，將房屋收回自用，經確實證明者。定期租約，原不得以自用為理由，終止契約，致使承租人喪失其期限之利益。出租人既於約定時，定有期限，則在此期內，原無自用之必要可知；縱使嗣後發生自用原因，亦出咎由自取。租約未定期限者，依本條例第十一條規定，滿二年以後，出租人如因正當事由，有收回自用之必要時，應提出確切證明，並於三個月前通知承租人退租。本條例第九條第一項第五款，即指此情形。按土地法第一百條之規定，於定期租約不適用之。（參照三十六年院解字第三四八九號解釋）故第一百條第一款前段之規定，僅適用於不定期租約，與此相同，但土地法之規定，無本條例之周密耳。本條例所定「滿二年以後」及「於三個月前通知」皆特別之要件。所以必須滿二年以後者，亦保障承租人之意；此二年之期限，應由租賃關係成立之日起算。而非由本條例施行之日計算。至所謂確實證明，參之已失效之戰時房屋租賃條例第十一條第一項規定，應經該管警察機關或自治團體之證明；依本條例雖不必拘泥於此，而其證明必須確實切當，至其是否確實切當，則不外由法院依照證據法例而認定之而已。民法無收回自用得終止租約之規定，則因不定期租賃契約，依民法第四百五十條第一項第二項規定，原得先期通知，隨時終止，時世不同故耳。又依本條例第九條第一項第五款，因自用而收回之房屋，並應注意本條例第十五條之規定。設使收回後三個月空閒不用，或於一年內改租他人，則原承租人有請求繼續承租權，並得請求損害賠償焉。

六、約定租賃期限已屆滿；而原期限逾二年，又無其他特別約定者。本條例第九條第一項第六款及第二項之規定，綜合如此。定期租約，依民法第四百五十條第一項規定，其租賃關係，原應於期限屆滿時消滅。土地法第一百條之規定，又不適用於定期租約，（參照三十六年院解字第三四八九號解釋）則民法及土地法，均以定期屆滿，為終止租約原因。本條例加以原期限逾二年，及無其他特別約定之規定。亦所以保障承租人。凡訂約在本條例施行前，而到期在本條例施行後，應一體適用。二年以下，包括二年之本數而言，二年以下之定期租賃，不適用本款，則適用本款者，至少應為二年零一個月之定期租約。二年以下之定期租約，當與不定期者等矣。租約經陸續換訂，每次不滿二年，而積其總數，則逾二年者，依本條例第九條第二項之文義解釋，仍不以屆期為終止契約原因。所稱特別約定，如期限雖在二年之上，而附有承租人有續租權，或期滿僅得調整租金之條款是。若所附為承租人有優先承租權云云，則僅限於與第三人有一條件時，得優先繼續而言，其效力反較有續租權之約定為小也。本款之制訂，所以防止訂立短時定期租賃契約之不利於承租人，故有強行力，凡二年以下之租約，縱載明到期立即遷讓等條件，亦屬無效。即民法第四百五十三條之規定，亦應認為因本條例之施行，而停止其適用。又逾二年之定期租約，縱使期限屆滿，亦非當然終止。出租人應為終止之意思表示而後可。民法第四百五十一條規定：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。本條例施行後，仍有其適用。期限屆滿後，出租人續收租金者，其為以不定期限，繼續契約，不必論矣。即僅拒收租金，而無明白之反對表示，亦不得謂不合於上開法條視為繼續之規定。其表示反對意思，應在期限屆滿後，則期限屆滿前，縱先通知不續，而到期後默不一言，亦非

合法。又不即表示之所謂「卽」，其界限如何？實至堪注意之問題。若期前既通知不續，又不續收租金，且於民法第四百五十條第三項所定通知期限前，表示反對之意思表示，均有證明者，自得認為適法也。

七、承租人扇閉房屋，不為使用，達六個月者。此為本條例第九條第一項第七款所規定，與民法第四百三十八條第二項及土地法第一百條第五款，似是而非者也。承租人之租賃房屋，目的原在使用，扇閉不用，已達六月；坐使房屋等於無用，殊非房荒時期，所宜坐視；故許出租人得終止契約。至於使用情形，應視其原租賃目的而認定。原以居住為使用目的，則人全離屋，僅存傢具，或託人看管，均不得謂仍繼續使用。若租屋原所以堆貨，則不能以人之離屋，謂不使用矣。本款原意，重在不為使用；若不為使用，雖敞戶不閉，亦得終止契約；若仍在用，縱扇閉多月，亦不得終止契約也。

八、房屋必須改建，已於三個月前通知承租人；並已領得建築執照者。房屋必須改建，已呈准工務機關，領得建築執照，是已超過修繕之程度。於三個月前通知承租人，亦可使從容另覓。此本條例第九條第一項第八款，所以亦許為出租人終止契約原因之一也。此項規定，較之土地法第一百條第一款後段，規定較為嚴密；而為民法所無。蓋非備具：（一）房屋必須改建；（二）已領得建築許可證；（三）已於三個月前通知承租人之三要件也。凡依本款而終止租約者，改建以後，如仍出租，依本條例第十四條之規定，原承租人有優先承租之權。

九、承租人違反租約所定之限制者。本條例第九條第一項第九款；土地法第一百條第五款；民法第四百三十八條第二項均有此規定。民法所定應經出租人阻止，而仍繼續為之，方得終止契約，則為本條

例及土地法所無。依理言之，民法之規定，仍應爲本條例之補充而適用。以例明之，則租約訂明住家，不得改設商號工廠；或承租人違反約定，裝置馬達是。如或租約所定限制，遇涉苛細，或繁文碎節，預印成章；承租人偶一不慎，即致違反，則亦不得以一般情形，認爲不當之違反，遽予終止契約之權，此所謂權利之行使，不得以損害他人爲主要目的也。（參照民法第一百四十八條）然則民法第四百三十八條第二項之不應失效，更可見矣。

十、出租人行使留置權，而承租人乘其不知，或不顧其異議，而取去其物者，民法第四百四十七條第二項，以此爲出租人得終止契約原因之一。本條例及土地法雖無規定，而其仍應適用，殊無疑義。至於留置權等之說明，詳見後述。

【承租人終止契約之原因】 承租人之終止契約，本條例及土地法，無特別之規定，自應適用民法。承租人有左列情形之一時，得終止契約：

一、房屋有瑕疵，危及承租人，或其同居人之安全或健康時，在此情形之下，爲保障人命，自許承租人得終止契約；即承租人於訂約時，已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約焉。（民法第四百二十四條）

二、房屋有修繕必要，承租人定期催告，而出租人不於其期限內爲修繕時，此時承租人固得自行修繕，而請求出租人償還其費用，或於租金中扣除；然承租人殊無必須自行修繕之義務。故承租人得因此終止契約。（民法第四百三十條）但有特別約定，房屋修繕，由承租人負責辦理；或定由承租人爲修繕者，當不在此限耳。

三、因不可歸責於承租人之事由，致房屋一部滅失，就其殘餘部份，不能達租賃之目的者。此時承租人既不能達其使用收益之目的，當然不能強其仍行繼續租用殘餘部份，故為終止契約之原因。（民法第四百三十五條）

四、第三人就房屋主張權利，致不能為約定之使用收益者。其理由與前條同，均為承租人終止契約原因之一。（民法第四百三十六條）

五、承租人死亡，繼承人不願繼續租賃時。此無論原約為定期與否，繼承人均得終止租約；但應於民法第四百五十條第三項所定期限，先期通知出租人。（民法第四百五十二條）至出租人死亡，其繼承人當然不得據以終止契約。承租人死亡，亦不為出租人主張終止契約之原因。惟原租約附有出租人或承租人死亡時得終止租約之約定，則其死亡即為期限之屆滿矣。（參照三十六年院解字第三四八九號解釋）

【租賃契約終止之效果】依民法第二百六十三條之規定，終止契約，準用第二百五十八條及第二百六十條之規定。故終止房屋租賃契約，應由有終止權之一方，向他方以意思表示為之。一方當事人有數人者，應由其全體，或向其全體為之，其終止權之行使，亦不妨礙損害賠償之請求。如對方於終止契約，不能合意，不肯交還房屋。則惟有向法院訴求解決耳。終止租賃契約之最大效果，即承租人於租賃關係終止後，應返還其房屋於出租人。（民法第四百五十五條）即所謂承租人之返還租賃物義務是也。其房屋應按原狀返還，自不待論；承租人就房屋所增設之工作物，得取回之。（民法第四百三十一條第二項）出租人不得主張無償留用。（參照二十一年上字第一六九二號判例）承租人就房屋支出有益費用，因而增加房屋之價值者，如出租人知其情事，而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應按現存之增價

額，償還其費用於承租人。（民法第四百二十三條第一項）前者如商號裝置之櫃臺，後者如粉飾之油漆是。但此均不妨另有特約，若有特約，則應從其規定也。又縱使約定因承租人支出有益費用，在一定期間內，不得終止租約或增加租金，如無特別意思表示，承租人之費用償還請求權，亦不因此約定而消滅焉。（參照二十二年上字第四九九號判例）出租人收有承租人之擔保金，如承租人並無欠租，或其他應賠償之金額，當然應返還於承租人。即已預先支取終止後始到期之租金，亦應返還之。（民法第四百五十四條）

【終止契約與次承租人之關係】 租賃權主體變更，（即承租人經出租人之用意，將租賃權讓與第三人，由受讓人與出租人另訂新約）或原承租人之租賃權，因法定原因而終止契約時，次承租人之地位如何，實一重大問題。參照民法第四百二十五條之規定，則出租人於房屋交付後，縱將其所有權讓與他人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在。是承租人基於其租賃權之作用，在合法情形之下，將房屋轉租，次承租人與承租人間之關係，與出租人與承租人間之關係，性質相同。故應解為次承租人，於承租人有變更，或出租人收回房屋時，得以其轉租契約，對抗新承租人，或出租人。新承租人或出租人，以有法定終止原因，方得終止轉租契約。惟次承租轉租契約，所定期限，超過原承租人之期限，其超過部份，應屬無效；又不定期租賃之承租人，與次承租人所訂期限，亦不得對抗出租人，或新承租人。再承租人之被終止契約，如係依本條例第九條第一項規定，即違反本條例第六條第一項規定者，若為全部轉租，其次承租人，當亦不在保護之列。如係一部轉租，而原租約之禁止特約，為次承租人所不知者，該次承租人應許準用第七條第一項但書之規定，許原承租人，於另行出租時，就轉租部份，有優先

承租之權。法律保護善意第三人，解釋之結果，當如此也。

**第十條** 租約所定期限在一年以上，而該地經濟狀況顯有變動，當事人得請求酌量增減其租金，其租約未定期限者亦同。

【參照法條】民法第四百四十二條 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。

【關係法條】本條例第三條第一項第四條第一項

【租金之調整】近時物價波動，至為激烈。房屋租金，若不許調整，當非事理之平。民法第四百四十二條規定，雖許因價值之昇降，而增減租金，然於租賃定有期限者，不能適用；且定為必須聲請法院為之，似有不憚煩之謾。故本條例第十條，為適應時需，對於民法，為特別之規定，即無論期限在一年以上之定期租賃，或不定期租賃，若該地經濟狀況，顯有變動，當事人得請求酌量增減其租金。就其反面言之，未滿一年之定期租賃，則不許增減租金。蓋於調劑之中，仍屬限制之意，請求酌量，可由當事人以協議定之。其不得超過當地政府經民意機關同意決定之最高額，原不待言，而租金之增減，則擔保金自亦應隨而比例增減也。若當地經濟狀況，並無顯著之變動，則不得增減租金。當事人協議不諧，亦惟得請求法院予以判定而已。

**第十一條** 租約未定期限者，滿二年以後，出租人如因正當事由，有收回自用之必要時，應提出確切證明，並於三個月前通知承租人退租。

【關係法條】本條例第九條第一項第五款第十五條

【收回自用之終止租約】出租人收回房屋自用，以有正當事由，而且必要，經確切證明；又原訂租約爲不定期，且滿二年以後；更須於三個月前通知承租人退租，本條例第十一條規定，爲對於民法及土地法之特別規定，已詳前說明。收回自用，苟對本條所列條件，缺一即不成爲終止租約之原因。定期租賃契約，無論期間長短，在未屆滿前，均不得以自用爲理由，主張收回房屋。第十一條二年期間之起算，應自租賃關係成立時起算。雖在本條例施行前所訂租約，亦不以本條例施行之日起算。又自用不以自行居住爲限，自營商業，亦包括在內。（參照三十四年院解字第二九五號解釋）出租人之親屬，自他地遷回，是否得許出租人據爲收回房屋自用之原因，則應視該親屬是否與出租人同財共居爲限。

第十二條 承租人依租約之所定，給付租金，出租人無正當理由，而拒絕收受時，承租人得以出租人名義，將租金提存銀行，或郵局，並通知出租人。

【參照法條】民法第三百二十六條 債權人受領遲延，或不能確知孰爲債權人而難爲給付者，清償人得將其給付物，爲債權人提存之。

民法第三百二十七條 提存應於清償地之提存所爲之，無提存所者，該地之初級法院，因清償人之聲請，應指定提存所，或選任保管提存物之人。

提存人於提存後應即通知債權人，如怠於通知，致生損害時，負賠償之責任，但不能通知者，不在

此限。

民法第三百二十八條 提存後，給付物毀損滅失之危險，由債權人負擔，債務人亦無須支付利息，或賠償其孳息未收取之損害。

民法第三百二十九條 債權人得隨時受取提存物，如債務人之清償。係對債權人之給付而為之者，在債權人未為對待給付。或提出相當擔保前，得阻止其受取提存物。

民法第三百三十條 債權人關於提存物之權利，自提存後十年間不行使而消滅，其提存物屬於國庫。

提存法第一條 左列之物應向提存所提存之：

一、依法令提存之金錢，有價證券，或其他物品。

二、依法令提存之金錢，有價證券，或其他物品。

提存法第二條 提存所附設於地方法院；其事務之監督，准用關於司法行政監督之規定。

提存物由高等法院命為提存者，應發交其在地方法院之提存所，保管之。

【關係法條】 民法第四百四十條 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。

本條例第九條第一項第二款

【租金之提存】 承租人縱使欠租，未經出租人定期催告不理，尚不為終止租賃契約原因，已說明於

前。若經催告，承租人遵限付租，而出租人無正當理由，拒絕收受，或受領遲延者，依民法規定，原得將租金提存，以消滅其債務。出租人即不得以此為理由，謂承租人欠付租金，主張終止契約。提存以後，出租人得隨時受取，但因十年間不行使，而消滅其權利，提存物屬於國庫。（民法第三百二十九條，第三百三十條）提存之處所，依提存法第二條第一項之規定，本為所在地方法院之提存所。本條例第十二條，許承租人得以出租人名義，將租金提存銀行或郵局，並通知承租人，蓋亦特別之規定，而所以謀承租人之便利耳。但本條例第十二條所定為得提存銀行或郵局，而非應提存銀行或郵局，則承租人仍向所在地方法院之提存所為提存，自無不可。向地方法院提存所為提存者，應按提存法第五條及第六條之規定，作成提存書及提存通知書，一併提交，無所謂以出租人名義提存，及由承租人自行通知出租人，因提存所自能將提存通知書送交出租人也。（參照提存法第七條）至錢莊為銀行之一種，（參照銀行法第十三條）向錢莊亦可提存；郵局當指儲金匯業部份而言。向銀行郵局提存租金，祇須代出租人立戶開摺即可。

### 第十三條 前四條之規定，於民法第四百二十五條之受讓人準用之。

【參照法條】 民法第四百二十五條 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。

民法第四百二十六條 出租人就租賃物設定物權，致妨礙承租人之使用、收益者，準用前條之規定。

## 【關係法條】本條例第九條第十條第十一條第十二條

【房屋轉讓後租賃契約之效力】出租人於房屋交付後，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。（民法第四百二十五條）故房屋之受讓人，及有物權之權利人，不得以其受讓，或設定物權爲主張承租人遷讓之原因。（參照二十六年上字第三六五號判例）縱使其所有權，係因執行拍賣所得亦然。（參照二十五年院字第一五三三號解釋）但沒收之敵僞產業，因拍賣而取得所有權之人，則認爲原始取得，無民法第四百二十五條之適用。（參照三十六年院解字第三四二三號解釋）新業主之與承租人，無須另立租賃契約。（參照二十三年上字第三〇九二號判例）讓與以前成立之債權，如欠租請求權、損害賠償請求權等，則除有特別約定外，仍由原出租人行使。原承租人所收擔保金，即押租，受讓人原可就賣價內扣除，（參照二十七年院字第一八一六號解釋）但原出租人未將押金交付受讓人，受讓人亦未於賣價內扣除之時，受讓人對於承租人不負返還之義務。（參照二十八年院字第一九〇九號解釋）又出租人於承租人中止房屋之占有後，將其所有權讓與第三人，則第三人無從知有租賃契約之存在，即無使其租賃契約，對於受讓人存在之理，亦不適用民法第四百二十五條之規定焉。（參照三十五年院解字第三〇七三號解釋）

本條例第九條至第十二條之規定，於房屋受讓人與承租人間，當然適用，爰受讓人已取得出租人之地位也。但第九條第二項之二年；第一項第七款之六個月；第十條之一一年；第十一條之二年；均不得主張自受讓之日起算。而第九條第一項第八款及第十一條之三個月前通知，如原出租人已爲通知，當繼續對於新出租人發生效力。第九條第一項第二款之積欠租金，亦得併計新舊出租人所被拖欠之數額。惟在

擔保金未經移交時，新出租人對於積欠租金二個月以上，即得終止租約，無所謂以擔保金抵償也。

【房屋設定物權後租賃契約之效力】出租人就房屋爲第三人設定物權時，租賃契約，亦仍繼續存在。（民法第四百二十六條）設定之物權，不以占有爲要件者，如抵押權，原不妨礙承租人之使用收益，自無問題。若設定之物權，係以占有爲要件，如典權，在租賃關係存續中，不得向承租人主張，致妨其使用收益。

#### 第十四條 房屋經改建而仍出租者，原承租人有優先承租權。

【關係法條】本條例第九條第一項第八款

【改建後房屋之續租】房屋必須改建，已於三個月前通知承租人，並已領得建築執照者，得爲出租人終止租賃契約之原因，本條例第九條第一項第八款已明白規定。租約終止，房屋改建以後，如仍出租，自應許原承租人有優先承租權，以示公允。由出租人自住，或賃借者，原承租人自不得主張。而所謂優先承租權，乃於同樣條件之下，應先儘原承租人承租之謂；若條件不同，或原承租人拋棄權利，則無優先承租之可言矣。又此項優先權，究無物權上之效力，倘出租人不顧及之，而逕與善意第三人訂立租賃契約，原承租人，當不能主張其爲無效，不過得向出租人請求賠償其損害而已。因房屋焚毀而終止租約，其焚毀爲不可歸責於承租人之事由所致者，應有本條之適用。若應歸責於承租人，無論過失是否重大，在理論上，原承租人均應喪失其請求優先承租之權，此事理所當然者也。

#### 第十五條 收回自用之房屋，如遇三個月空間不用，或於一年內改租他人者

，原承租人有請求繼續承租權，並得請求損害賠償。

【關係法條】本條例第九條第一項第五款第十一條

【收回自用房屋之續租】因自用而依本條例第九條第一項第五款及第十一條規定，終止租賃契約，則該房屋當然應由出租人自用。若收回後已歷三個月，空閒不用，則非出租人爲虛偽之掩飾，即其自用必要，已歸消滅，當許原承租人有請求繼續承租之權，並得請求損害賠償。原承租人對此權利，自可拋棄；而空閒不用之意義，應解爲空無人居，閒置不用；若出租人雖未搬入，而鳩工庀材，正在修理，縱逾三個月，亦不得謂爲空閒不用也。其收回自用，不滿一年，又出租者，亦應先由原承租人繼續承租。繼續承租者，雖在不同條件之下，除原承租人拋棄其權利外，亦應由原承租人續租之謂。此時並亦得請求損害賠償。損害賠償權之行使，於繼續承租與否無關。依情理論，在自用未滿一年，又改租他人之房屋，原承租人既得繼續承租，其損害賠償之請求範圍，即甚微渺。而因已被改租於善意第三人，致不能行使其繼續承租權者，則其重點自在賠償損害矣。繼續承租權，亦無物權法上之效力，原承租人對於善意之第三人，亦不得主張其契約無效；此時惟有歸責於出租人，而以賠償彌補原承租人之損害耳。

**第十六條 第一條地區內，各該管政府，應依土地法第九十四條，及第九十五條之規定，建築人民住宅，並應獎勵人民建築住宅。**

【參照法條】土地法第九十四條 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，不得超過土地及建築物價額年息百分之八。

土地法第九十五條 市縣政府爲救濟房屋不足，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。

【人民住宅之建築】 房屋租賃條例，雖足爲解決房荒之治標方法，而拔本塞源，要在增多房屋，能使供求相應，則房屋問題，自可迎刃而解矣。本條例之施行，期以三年，若於治本之道，不爲未雨之綢繆，則恐卽十年之後，房荒亦無解決之一日也。况建築人民住宅，以樂民居，原爲建國大綱之所規定。設使房荒長此不解，則憲法所定人民居住遷徙之自由，寧不等於具文。至增多房屋之方法若何？依土地法第九十八條，減免新建房屋之土地稅，及改良物稅，雖足以獎勵私人之建築。而私人能力有限，究屬無補涓埃。是則不能仰候政府之努力矣。土地法第九十四條第一項規定：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，卽以此也。此所謂承租自住乃由人民承租，而供其自住之謂。其租金依同條第二項規定，不得超過土地及建築物價額，年息百分之八。有多量之準備房屋，以極低之租金出租，則影響所及，房主無可居奇，於是房荒根本解決矣。本條例第十六條，重言以申明之，雖論者以爲此乃行政上之訓示，核與本條例之體裁不符，然其洞見癥結，語重心長之旨，亦可概見矣。

第十七條 第一條所定地區內之機關，對於所屬人員，供備宿舍者，不收租金，未供備宿舍者，應給予相當金額之補助。

【宿舍之供備】 房屋租賃條例施行區域內之機關，對於所屬人員，供備宿舍者，不收租金；未供備宿舍者，應給予相當金額之補助。本條例第十七條亦爲職員待遇福利問題，似與本條例之性質上無關。

然根據本條，則機關對於所屬人員，供備宿舍，而收取租金者，所屬人員自可拒絕給付；又未備宿舍之機關，其所屬人員，均得據而請求機關，給予相當之補助金額也。惟所供宿舍，及得請求之補助，當以所屬人員之個人為限耳。

第十八條 本條例所定罰鍰，由法院以裁定為之。

對於前項裁定，得於五日內抗告，但不得再抗告。

【參照法條】 刑法第三十三條第一項第五款 主刑之種類如左：  
罰金 一元以上。

刑法第四十二條 罰金應於裁判確定後兩個月內完納，期滿而不完納者，強制執行，其無力完納者，易服勞役。易服勞役以一元以上三元以下，折算一日，但勞役期限，不得逾六個月。

罰金總額折算逾六個月之日數者，以罰金總額六個月之日數比例折算。

料罰金之裁判，應依前二項之規定，載明折算一日之額數。

易服勞役不滿一日之零數，不算。

易服勞役期內納罰金者，以所納之數，依裁判所定之標準折算，扣除勞役之日期。

刑法第四十三條 受拘役或罰金之宣告，而犯罪動機在公益或道義上顯可有恕者得易以訓誡。

刑事訴訟法第三百九十五條第一項 當事人對於法院之裁定有不服者，除有特別規定外，得抗告於直接上級法院。

刑事訴訟法第三百九十八條 抗告期間除有特別規定外，爲五日，自送達裁定後起算，但裁定經宣示者，宣示後送達前之抗告亦有效力。

刑事訴訟法第三百九十九條 提起抗告應以抗告書狀敘述抗告之理由，提出於原審法院爲之。

刑事訴訟法第四百條 原審法院認爲抗告違背法律上之程式或抗告權已經喪失或係對於不得抗告之裁定抗告者，應以裁定駁回之。

原審法院認爲抗告有理由者，應更正其裁定，認爲全部或一部無理由者，應於接受抗告書狀後三日內，送交抗告法院，並得添具意見書。

刑事訴訟法第四百〇一條 抗告無停止執行裁判之效力，但原審法院於抗告法院之裁定前，得以裁定停止執行。

抗告法院得以裁定停止裁判之執行。

刑事訴訟法第四百〇三條 抗告法院認爲抗告有第四百條第一項之情形者，應以裁定駁回之。

刑事訴訟法第四百〇四條 抗告法院認爲抗告無理由者，應以裁定駁回之。

刑事訴訟法第四百〇五條 抗告法院認爲抗告有理由者，應以裁定將原裁定撤銷，於有必要時並自爲裁定。

刑事訴訟法第四百〇七條第一項 對於抗告法院之裁定不得再行抗告。

【關係法條】 本條例第二條第三項第三條第二項第八條

【罰鍰之程序】 依本條例應予科處罰鍰者，按本條例第十八條第一項之規定，由法院裁定之。所稱

法院，當爲被告所在地，或行爲地，或房屋所在地之地方法院。未設地方法院之地區，則當爲縣司法處。裁定得不經辯論爲之。不服裁定，得於五日內提起抗告於上級法院，但不得再抗告。一切程序，可參照刑事訴訟法之規定。至於法院之裁定，或本於被害人之告訴，抑知有犯罪嫌疑第三人之告發，及檢察官之檢舉，行政機關之移送，均得爲之。罰鍰之裁定確定後，當亦得易服勞役。至於返還不當得利，則當另以民事訴訟解決之；刑事既非判決，自無所謂附帶民事訴訟也。罰金罰鍰提高標準條例，當亦適用於本條例，故本條例所定罰鍰，得提高至一千倍。違反本條例之行爲，如在本條例施行前，則依刑法第一條之原則，應不受本條例罰鍰之處分焉。

**第十九條** 房屋所有人，如於租賃關係存續中，無故迫令承租人遷出，承租人得請求司法機關予以有效之保護。

〔參照法條〕 土地法第一百〇一條 因房屋租用發生爭議，得由該管市縣地政機關予以調處，不服調處者，得向司法機關訴請處理。

民法第一百八十四條 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，故意以背於善良風俗之方法損害於他人者，亦同。

違反保護他人之法律者，推定其有過失。

民法第九百六十二條 占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物，占有被妨害者，得請求除去其妨害，占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害。

刑法第三百〇四條 以強暴、脅迫使人行無義務之事，或妨害人行使權利者，處三年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。

前項之未遂犯罰之。

【承租人之保護】 承租人於租賃關係存續中，若遇出租人無故迫令遷出，可依土地法第一百〇一條之規定，請求該管市縣地政機關，予以調處；不服調處者，得向司法機關，訴請處理，但逕向司法機關，請求有效之保護，亦為本條例第十九條所許。所謂有效之保護，本條例並無詳細特別之規定，則仍應適用一般法律之所定。如依民法，提起侵權行為賠償損害之訴，或除去防止妨害占有之訴，固無不可；倘出租人有犯罪行為，並得依刑法，訴請處罰，次承租入與承租人間，亦當準用本條之規定焉。

第二十條 未經合法手續，並無正當權原，而佔用他人房屋者，房屋所有人得通知其於一定期限內遷出，並得請求司法機關強制其遷出。

【參照法條】 土地法第一百〇一條 因房屋租用發生爭議，得由該管市縣地政機關予以調處，不服調處者，得向司法機關訴請處理。

民法第七百六十七條 所有人對於無權占有，或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。

民法第九百六十二條 占有人，其占有被侵奪者得請求返還其占有物，占有被妨害者，得請求除去其妨害，占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害。

刑法第三百二十條 意圖為自己或第三人不法之所有，而竊取他人之動產者，為竊盜罪，處五年以

下有期徒刑、拘役，或五百元以下罰金。

意圖爲自己或第三人不法之利益，而竊佔他人之不動產者，依前項之規定處斷。

前二項之未遂犯，罰之。

民法第四百四十五條 不動產之出租人，就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權，但禁止扣押之物，不在此限。

前項情形，僅於已得請求之損害賠償，及本期，與以前未交之租金之限度內，得就留置物取償。

民法第四百四十六條 承租人將前條留置物取去者，出租人之留置權消滅，但其取去係乘出租人之不知或出租人曾提出異議者，不在此限。

承租人如因執行業務，取去其物，或其取去適於通常之生活關係，或所留之物足以擔保租金之支付者，出租人不得提出異議。

民法第四百四十七條 出租人有提出異議權者，得不聲請法院，逕行阻止承租人取去其留置物，如承租人離去租賃之不動產者，並得占有其物。

承租人乘出租人之不知或不願出租人提出異議，而取去其物者，出租人得終止契約。

民法第四百四十八條 承租人得提出擔保，以免出租人行使留置權，並得提出與各留置物價值相當之擔保，以消滅對於該物之留置權。

民法第四百五十六條 出租人就租賃物所受損害對於承租人之賠償請求權，承租人之償還費用請求權及工作物取回權，均因二年間不行使而消滅。

前項期間，於出租人自受租賃返還時起算，於承租人自租賃關係終止時起算。

民事訴訟法第三百八十九條第一項第一款、三款 左列各款之判決，法院應依職權，宣告假執行。

一、本於被告認諾所爲之判決。

三、就第四百零二條第二項訴訟所爲被告敗訴之判決。

五、所命給付之金額或價額，未逾一百元之判決。

民事訴訟法第三百九十條 關於財產權之訴訟，原告釋明在判決確定前，不爲執行，恐受難於抵償，或難於計算之損害者，法院應依其聲請宣告假執行。原告陳明在執行前，可供擔保，而聲請宣告假執行者，雖無前項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後得爲假執行。

民事訴訟法第三百九十一條 被告釋明因假執行恐受不能回復之損害者，如係第三百八十九條情形，法院應依其聲請宣告不准假執行，如係前條情形，應宣告駁回原告假執行之聲請。

民事訴訟法第三百九十二條 法院得宣告非經原告預供擔保，不得爲假執行，或准被告預供擔保或將請求之標的物提存而免爲假執行。

民事訴訟法第三百九十三條 關於假執行之聲請，應於言詞辯論終結前爲之。

關於假執行之裁判，應記載於判決主文。

民事訴訟法第三百九十四條 法院應依職權宣告假執行，而未爲宣告，或忽視假執行之聲請者，準用第二百三十三條之規定。

民事訴訟法第三百九十六條第一、三項 判決所命之給付，其性質非長期間不能履行或經原告同意

房屋租賃條例詳解

五七

者，法院得於判決內定相當之履行期間。

履行期間，自判決確定或宣告假執行之判決送達於被告時起算。

民事訴訟法第四百〇二條第一項第一、四款 關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在二千元以下者，適用本章所定之簡易程序。

一 出租人與承租人間，因接收房屋或遷讓、使用、修繕或因留置承租人之家具物品涉訟者。

四 因請求保護占有涉訟者。

民事訴訟法第四百五十二條 第二審法院應依聲請，就關於假執行之上訴先為辯論及裁判。

【無權占有之請求返還】 本條例第二十條所稱未經合法手續，並無正當權原，而佔用他人之房屋者，即屬民法所稱無權占有。依民法第七百六十七條之規定，所有人對於無權占有，或侵奪其所有物者，原得請求返還，此即本條例第二十條所講得通知其於一定期限內遷出之所由助也。通知不理，或依土地法第一百〇一條，請求該管市縣地政機關，予以調處，於不服調處時，訴請司法機關處理；或逕求司法機關強制其遷出，即提起返還無權占有物之訴是也。但仍須取得執行名義後，方能執行耳。（參照三十七年司法行政部京指參字第一六五七四號指令）無權占有，為侵權行為，故並得依民法第一百八十四條之規定，請求賠償因此所生之損害。承租人對於無權占有其所租房屋之一部者，雖不得依民法第七百六十七條規定辦理；然固可依民法第九百六十二條規定請求除去其占有之妨害也。

【遷讓訴訟之提起】 出租人有法定之終止契約權者，其終止租約，祇須向承租人以意思表示為之；出租人有數人時，應由其全體為之；承租人有數人時，應向其全體為之。（參照民法第二百五十八條，

第二百六十三條）此項意思，一經表示，即發生效力。（參照民法第九十四條至第九十七條）雙方租賃契約，即已終止，不必請求法院爲宣告終止之判決。（參照三十二年院字第二四六九號解釋）苟於訴訟上，以書狀或言詞，表示終止租約之意思，亦可發生效力。（參照二十二年上字第八五六號判例）蓋通知終止，原無一定方式也。終止之效力，亦非待勝訴判決確定時，始生效力焉。（參照二十三年上字第三八六七號判例）故雖承租人對於租賃契約應否終止，有所爭執，而拒絕交還房屋，出租人可以其終止意思表示爲有理由，提起確認租賃關係已經終止，或租賃權消滅；並同時令承租人交還房屋之訴。若有一次承租人，同時應向次承租人，以無權占有爲理由，訴請遷讓，否則即使判決勝訴，其效力不及於次承租人，勢必另行起訴，徒勞手續矣。

民事訴訟費用法第九條規定：凡因租賃權涉訟，其租賃定有期間者，以權利存續期間之租金總額爲準；如租金總額，超過租賃物之價額者，以租賃物之價額爲準。未定期間者，以兩期租金之總額爲準。然若出租人以租賃關係，已經終止爲理由，訴請交還房屋，則係以房屋返還請求權爲訴訟標的，而非以租賃權爲訴訟標的，其訴訟標的之價額，應以房屋之價額爲準。（參照三十二年第二四六九號解釋）若併行提起確認租賃關係已終止之訴，則兩項訴訟標的，以其中價額較高者爲準。（參照民事訴訟法第四百〇六條）

出租人之訴求遷讓，雖目的在於承租人之即時交還房屋；而當此房荒之際，另覓困難，立時遷讓，殊非人情，故法院得依民事訴訟法第三百九十六條第一項規定，酌留被告遷讓之猶像期間，判決令於若干時以後交還房屋。即依民法第三百十八條亦屬適法也。惟命緩期或立即遷讓之第二審判決，當事人應

不得僅就此點以爲第三審上訴之理由也。（參照二十三年上字第二二四號判例）

【假執行之聲請】 民事訴訟非判決確定，不得強制執行。一再上訴，程序繁雜，經年累月，訟累纏人。此所以有假執行之規定，以資救濟也。假執行者，在判決確定前，即予執行之謂。依民事訴訟法第三百八十九條第一項第一款第四款及第三款援用第四百〇二條第二項第一款及第四款之規定，房屋訴訟可由法院以職權宣告假執行之判決，計有（一）本於被告認諾所爲判決；（二）所命給付之金額或價額未逾一百元之判決；（三）出租人與承租人間，因接收房屋，或遷讓、使用、修繕，或因留置承租人之家具，物品涉訟之判決；（四）因請求保護占有涉訟之判決三種。第（一）（二）種原無研討價值，或已有明日黃花之諺；第（四）種可適用於依本條例第十九條而起訴之案件，至第（三）種，則確認租賃關係是否存在之訴訟，請求給付租金之訴訟，因承租人毀壞房屋而請求賠償損害之訴訟，均不能適用，所謂因遷讓而涉訟，專指出租人與承租人間，因遷讓房屋時，生有糾葛，以致涉訟而言，若就租賃權有所爭執，即應否終止租約，遷讓房屋之訟爭，即不得謂爲因遷讓而涉訟也。（參照十八年抗字第七九六號判例）是以租賃遷讓涉訟，出租人如欲利用假執行之程序，仍應向法院聲請宣告。其聲請應於言詞辯論終結前爲之，（民事訴訟法第三百九十三條第一項）亦不妨與訴訟之提起，同時爲之。聲請之原因，應釋明在判決確定前不爲執行，恐受難於抵償，或難於計算之損害。（民事訴訟法第三百九十條第一項）並以能即時調查者爲限。（參照民事訴訟法第二百八十四條）但原告若陳明在執行前，可供擔保，而聲請宣告假執行者，雖未釋明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後，得爲假執行。（民事訴訟法第三百九十條第二項）被告釋明因假執行恐受不能回復之損害者，如係職權宣告假執行案件，法院應依

其聲請，宣告不准假執行；如係由原告聲請者，應駁回原告假執行之聲請，（民事訴訟法第三百九十一條）無論原告有無釋明原因，或應由法院依職權宣告假執行之案件，法院均得宣告非經原告預供擔保，不得為假執行，或准被告預供擔保，或將請求之標的物提存，而免為假執行。（民事訴訟法第三百九十二條）假執行之裁判，應記載於判決主文。（民事訴訟法第三百九十三條第二項）若有脫漏，原告得於判決送達後十日內，聲請補充判決。（民事訴訟法第三百九十四條準用第二百三十三條）但法院忽視被告關於假執行之聲請者，被告除依上訴程序救濟外，不得聲請補充判決。

第一審判決，敗訴之一造，提起上訴時，如有顯不合法之情形可以補正者，原審法院定期命其補正，而不遵者，如可認為意圖拖延，應依他造之聲請，就原判決宣告假執行；並得酌量情形，依職權宣告之。（參照民事訴訟法第四百三十九條第二項）第二審法院認為上訴人係意圖延滯訴訟而上訴，應依被上訴人聲請，以裁定就第一審判決，宣告假執行。其逾時始行提出防禦或攻擊方法，可認為係意圖延滯訴訟者，亦同。（參照民事訴訟法第四百五十三條第二項）第一審判決未宣告假執行，或宣告附條件之假執行者，其未經聲明不服之部份，第二審法院，應依當事人在言詞辯論時之聲請，以裁定宣告假執行。（參照民事訴訟法第四百五十三條第一項）又第二審法院，應依聲請，就關於假執行之上訴，先為辯論及裁判。（參照民事訴訟法第四百五十二條）房屋訴訟，第二審判決維持原判者，應於其範圍內，依聲請宣告假執行。（參照民事訴訟法第四百五十四條）至第二審法院，關於假執行之裁判，不得聲明不服焉。（參照民事訴訟法第四百五十五條）

【留置權之行使】房屋出租人，對於承租人就租賃契約所生之債權，得行使留置權，就留置物取

價。除禁止扣押之物，如遺像、牌位等外，凡承租人置於租賃之房屋內者，均可為留置權之標的。（民法第四百四十五條第一項）並不以出租人占有為要件。（參照二十八年上字第六八七號判例）又不限於動產，即定着物亦得留置之。留置權之行使，以於已得請求之損害賠償，及本期與以前未交租金之限度內為限。（民法第四百四十五條第二項）故租賃契約未終止前，亦可行使，但以於終止時行使為習見耳。

承租人取去其留置物，出租人之留置權，自歸消滅。惟其取去若係乘出租人不知，或不顧出租人之異議，而擅自為之；則有背誠實信用，非但留置權不消滅，出租人且得終止契約焉。（民法第四百四十六條第一項第四百四十七條第二項）但承租人之取去其物，係因執行業務，或適於通常之生活關係，或其他所留存之物足以擔保租金之支付者，出租人不得提出異議。（民法第四百四十六條第二項）否則出租人有異議權，得不聲請法院，經行阻止其取去，若承租人離去房屋，並得占有其物。（民法第四百四十七條第一項）惟承租人得提出擔保，以免出租人行使留置權；並得提出與各個留置物相當之擔保，以消滅對於該物之留置權。（民法第四百四十八條）則固事理所當然也。

【租賃契約請求權之時效】各期租金之請求權，因五年間不行使而消滅。（參照民法第一百二十六條）出租人就房屋所受損害，對於承租人之賠償請求權；承租人之償還費用請求權，工作物取回權，均因二年間不行使而消滅。此項期間，出租人自受房屋返還時起算；承租人自租賃關係終止時起算。（民法第四百五十六條）凡此均所以戒懈怠，而止糾紛。本條例僅於第四條第二項第七條第一項上段亦有類似規定。第三條之擔保金，原得扣抵租金，尚無問題。第七條第一項之簽證，第十四條之優先承租權，第十五條之繼續承租及賠償請求權，均未規定行使之時效，或除斥期間，實亦不能不認為疏失也。

第二十一條 各省市政府爲適應第一條所定地區之需要，得擬訂補充辦法，呈請行政院核定之。

【補充辦法之擬定】本條例施行區域，以省市政府所在地，及人口繁多，租屋困難，經省政府指定之地區爲限，然各地情形，未必盡同，因地制宜，以資適應，亦甚需要。故本條例第二十一條，許由各省市政府擬訂補充辦法。擬訂以後，必須是請行政院核定，方生效力。此項補充辦法，僅屬命令性質，其不得與本條例牴觸顯無疑義，否則應屬無效。又省屬經指定之地區，其補充辦法之擬訂，亦應呈請由省政府行之，不得自行擬訂也。

第二十二條 本條例自公佈日施行，其有效期間爲三年，期滿後，前條補充辦法，同時其失效力。

【本條例之有效期間】本條例自公布之日，即中華民國三十六年十二月一日施行。其有效期間，定爲三年，即至中華民國三十九年十一月三十日而失效。各省市所訂補充辦法，無所附屬，當然亦隨而失效。屆時如無延長施行之命令，或另有新條例之頒行，則房屋租賃事件，當即回復適用土地法及民法之規定矣。又依法律施行日期條例第一條之規定：凡法律明定自公布日施行者，首都以刊登該法律於國民政府公報之日，或公布該法律之命令，依限應到達各主管官署之日起；各省市以刊登該法律於國民政府公報之日，或公布該法律之命令，應到達該省市最高主管官署之日起，發生效力。又依同條例第三條之規定：刊登該法律之公報，或公布該法律之命令，如因天災事變，致不能依限到達時，自其到達之翌日起，發生效力。至法律施行到達日期表，則首都五院爲三日，各部會爲七日。江蘇十五日。浙江、安徽、山東、河

南二十日；江西、河北、湖北、福建二十五日；山西、湖南、遼寧、吉林、察哈爾三十日；綏遠、熱河三十五日；黑龍江、陝西四十日；廣西、四川、甘肅、青海、寧夏六十日；雲南、貴州六十五日；西康一百日；新疆、蒙古、西藏一百二十日。此亦應予附述者也。

【結論】自米蘇里艦受降之後六月，即中華民國三十五年三月五日，戰時房屋租賃條例，失其效力。（該條例自三十二年十二月十三日公布施行，定為有效期間，至戰事結束後六個月為止。又收復之淪陷區，在未收復前，亦不適用該條例。）繼之者即為三十五年四月二十九日公布施行之新土地法。至三十六年十二月一日，即又有本條例之公布施行。而迄今房荒情形，恐怖益甚，民間之能遵守條例者，百不得一。然則殆將無法以解決此難題乎？是又不然，今日之癥結，殆在本條例之未能深入民間，與夫推行之不力耳。條例第十六條，政府興建準備房屋，與獎勵人民建築住宅之規定，姑置不論。現尙未開依本條例第二條及土地法第九十六條之規定，限制需要房屋間數，而強制以其超過部份出租，且以行政執行法濟其不足也。苟此一端能澈底執行，則廣廈坐曠者，比比皆是，屋盡其用，增加供給，居奇勒索之風，寧不可以稍戢乎！房租之最高額限制，雖有為之規定者，而所定或依據戰前，加以若干倍；或比照鄰近，而為估定；含糊不確，方之亂麻，殊不足以為快刀之斬。曷若依土地法第九十七條第一項，分區分段，規定標準，公告咸知之為簡捷明確耶？豪門不能坐擁空屋，租金一依法定標準；更切實執行所定罰則，縱不能使房荒根本剷除，而平定一時，如示諸掌；不致反有揚湯止沸之慨，與夫徒貽告朔餼羊之譏，更可必也。以本條例之推行，而解決房荒，是為長者折技，而非挾泰山以超北海之類也。願當局者，其悉心研覈，毋留肉食之誚，則豈特人民之幸而已哉！

# 附錄一 房屋租賃法規對比表

民	法	土	地	法	房屋租賃條例
第四百二十一條 第四百二十二條 第四百二十三條 第四百二十四條 第四百二十五條 第四百二十六條 第四百二十七條 第四百二十九條 第四百三十條 第四百三十一條 第四百三十二條 第四百三十三條 第四百三十四條 第四百三十五條					第十三條

附錄一

六五

- 第四百三十六條
- 第四百三十七條
- 第四百三十八條
- 第四百三十九條
- 第四百四十條
- 第四百四十一條
- 第四百四十二條
- 第四百四十三條
- 第四百四十四條
- 第四百四十五條
- 第四百四十六條
- 第四百四十七條
- 第四百四十八條
- 第四百四十九條
- 第四百五十條
- 第四百五十一條
- 第四百五十二條
- 第四百五十三條
- 第四百五十四條
- 第四百五十五條

- 第一百條第五款
- 第九十七條
- 第一百條第三款
- 第一百條第二款

- 第九條第一項第九款
- 第四條第六條第三項第七條
- 第九條第一項第二款第十二條
- 第十條
- 第六條第一項
- 第九條第一項第四款

- 第九條第一項第六款
- 第九條第二項

第四百五十六條

第九十四條

第九十五條

第九十六條

第九十八條

第九十九條

第一百條第一款

第一百條第四款

第一百條第六款

第一百〇一條

第十八條

第十六條

第三條 第六條第二項

第三條 第六條第二項

第九條第一項第五款 第八款

第十一條第一項第四款 第十五款

第九條第一項第三款

第十九條 第二十條

第一條

第二條

第五條

第六條第三項

第八條

第九條第一項第七款

第十七條

第十八條

第二十一條

第二十二條

## 附錄二 戰時房屋租賃條例

三十二年十二月十三日公布施行  
三十五年三月五日失效

第一條 戰時房屋之租賃，依本條例之規定，本條例未規定者，適用民法、土地法及其他法令之規定。

第二條 戰時省市縣政府所在地，或經政府指定為疏散遷建之區域，或其他因租屋困難經政府指定之地區，該管市縣政府得為左列各款之命令。

一、檢視空餘房屋適於居住者，得限期令房主出租。

二、房主自住房屋超過其實際之需要者，得令其將多餘之房屋出租。

三、可供居住之房屋，得禁止其拆毀。

四、現供居住之房屋，得禁止其改作他用。

五、被炸燒毀或傾圮之房屋尚可修復者，得令房主修復出租。

第三條 出租房屋建造於本條例分佈以後者，其每年租金之最高額不得超過其建築物價額百分之二十。

出租房屋建造在本條例公布以前者，其標準租金由省或院轄市政府擬定，

報清內政部轉請行政院核定之。

租金類額超過前二項之標準者，雖有約定，出租人不得請求給付，其不及規定之標準者，仍依原租約支付。

第四條 租金按月計算，於承租時預付租金一個月後，每滿一個月支付之，出租人不得一次索取超過一個月之租金。

第五條 以現金為租賃之擔保者，其總數不得超過兩個月之租金額。

第六條 出租人除租金外不得收取小費或其他任何名義之費用。

第七條 出租人非因左列情事之一，不得終止租約。

一、承租人利用房屋為不法之行爲者。

二、承租人積欠租金數額，除以擔保金扣抵外，達兩個月以上者。

三、承租人損壞出租人之房屋或其他財物而不為相當之賠償者。

四、承租人未得出租人同意而將全部房屋轉租者。

五、出租人依第十一條規定收回自住者。

六、房屋必須改建，且已領得建築執照者。

第八條 承租人依民法第四百四十三條第一項但書規定，將房屋一部轉租者，其租金應按原租金比例計算。

第九條 租約定有期限者，承租人如於期滿前一月通知出租人繼續承租，出租人不得拒絕，如租約所定期限在半年以上，而該地經濟情況顯有變動，出租人得請求酌加租金，但不得超過原租金百分之三十。

第十條 承租人依租約給付租金，出租人拒絕收受時，承租人得將租金提存，並通知出租人。

第十一條 租約期滿或租約未定期限者，出租人如因正當事由有收回自住之必要時，應經該管警察機關或自治團體證明後，於三個月前通知承租人退租。

凡供公教人員或自淪陷區退出之難民所租用之房屋，出租人如依前項規定收回自住者，應於一年前通知承租人。

第十二條 依前條規定收回自住之房屋，不得局閉不用，並不得於一年內將全部或一部改租他人。

第十三條 凡因疏散經政府機關學校醫院工廠租用之房屋，在戰時，出租人不得收回或改租他人。

第十四條 前五條對於出租人之規定，於民法第四百二十五條之受讓人準用之。

第十五條 出租人房屋，如因被炸燒毀，至不堪住用時，承租人不得索還租金，其收有擔保金者，應由出租人將擔保金退還。

前項房屋如有剩餘部份，承租人願繼續租用者，得照原租額比例繳付租金。

第十六條 房屋必須改建，經出租人重新建築，非供自住者，原承租人有優先租賃權。

第十七條 被炸燒毀或傾圮之房屋，如出租人無力或不為修復，而承租人仍願繼續租用者，得由承租人代為修復，出租人不得無故拒絕。

第十八條 出租人房屋如被拆闢為公路或火巷至不堪住用時，其收有擔保金者，應將擔保金退還。

第十九條 違反第二條所爲之命令者，科一千元以下罰鍰。

第二十條 違反第三條或第十二條之規定，科三千元以下罰鍰。

第二十一條 違反第四條至第六條之規定者，科五百元以下罰鍰。

第二十二條 依前三條規定科罰鍰者，由法院以裁定行之。

對於前項裁定得於五日內抗告，但不得再抗告。

第二十三條 省或院轄市政府得依本條例規定擬訂補充辦法，報請內政部轉請行政院核定之。

第二十四條 本條例自公布日施行，其有效期間至戰爭結束後六個月爲止。

中華民國三十七年九月初版

# 房屋租賃條例詳解

定價金圓叁角貳分

(外埠酌加郵運包裝費)

編輯者 祝 匡 正

上海福州路三一〇號

發行人 杜 鏞

發行者 大 東 書 局

上海福州路及各省市

發行所 大 東 書 局

版權所有  
不准翻印

