

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國110年4月28日印發

院總第 1150 號 委員提案第 26386 號

案由：本院委員林昶佐等 17 人，鑑於承租人積欠租金達兩個月以上，是否應計入押租金之疑義，以及出租房屋轉移第三人後，押租金請求返還對象未臻明確，不利於房屋承租人；為加強保護房屋承租人，爰擬具「民法第四百二十五條及第四百四十條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

一、有關承租人積欠租金達兩個月以上，是否應計入押租金：

(一)土地法第一百條規定，「承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時」，出租人得收回房屋。學者通說基於土地法特別之規定，出租人欲以承租人積欠租金達兩個月以上終止租約時，應扣除押租金後計算積欠之租金額。此外，司法實務上，最高法院 42 年台上字 1186 號民事判決、最高法院 44 年台上字第 516 號民事判決、最高法院 91 年度簡上字第 34 號民事判決、最高法院 95 年度簡上字第 2 號民事判決，亦皆與學者採相同見解。

(二)2017 年通過租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱管理條例）後，第七條第二項規定「出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之贖餘押金」。以及第 10 條規定，「承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳」，出租人得提前終止租賃契約。管理條例中對於積欠租金是否包含押租金未有明示。

(三)臺灣高等法院 109 年度上易字第 248 號判決，卻引用管理條例，認定押金與積欠之租金無法抵扣。縱使土地法第一百條訂有明文，第 248 號判決亦以特別法優於普通法，後法優於前法不採認上訴人的主張。理論上，在後法與前法皆有相同規定下，後法當然優於前法，特別法亦優於普通法。然如前所述，積欠租金是否應扣除押租金，歷來學界與實務上皆採肯定說，管理條例中對此並未有明確否定，當然應優先適用土地法。

立法院第 10 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

- 二、有關房屋轉讓後，依據買賣不破租賃原則，租賃契約仍繼續存於受讓人與承租人間。對於押租金之處理方式，內政部所公布之「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」第十五條規定，「出租人應移交押金及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人」。若原出租人未將押租金交付受讓人，租賃契約消滅時，承租人應向原出租人抑或受讓人請求返還，租賃住宅市場發展及管理條例未有規定。然依最高法院 65 年台上字第 156 號等實務見解，受讓人既未受押租金之債務移轉，對於承租人自不復返還押租金之義務。
- 三、為加強保護承租人，亦參酌德國民法第 566 條 a 之規定，修正民法第四百二十五條，出租人應移交押租金及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。受讓人亦得請求出租人交付該押租金及已預收之租金，並於租賃契約消滅時，於抵充因租賃契約所生債務後，將剩餘之押租金返還承租人。
- 四、為解決管理條例通後實務上造成之爭議，也為避免押租金無法抵扣租金不合一般社會通念的規定，爰修正民法第四百四十條第二項，租賃物為房屋者，遲付租金之總額，於抵充租金後非達二個月之租額，不得依前項之規定，催告承租人後終止契約。

提案人：林昶佐

連署人：林楚茵 莊瑞雄 林宜瑾 吳琪銘 賴品妤
郭國文 賴惠員 黃秀芳 洪申翰 張宏陸
陳秀寶 鄭運鵬 沈發惠 高嘉瑜 吳秉叡
趙正宇

民法第四百二十五條及第四百四十條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第四百二十五條 出租人於租賃物交付後，承租人占有中，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。</p> <p>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。</p> <p><u>第一項情形，出租人應移交押租金及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。受讓人亦得請求出租人交付該押租金及已預收之租金，並於租賃契約消滅時，於抵充因租賃契約所生債務後，將剩餘之押租金返還承租人。</u></p>	<p>第四百二十五條 出租人於租賃物交付後，承租人占有中，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。</p> <p>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。</p>	<p>一、有關房屋轉讓後，依據買賣不破租賃原則，租賃契約仍繼續存於受讓人與承租人間。對於押租金之處理方式，內政部所公布之「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」第十五條規定，「出租人應移交押金及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人」。若原出租人未將押租金交付受讓人，租賃契約消滅時，承租人應向原出租人抑或受讓人請求返還，租賃住宅市場發展及管理條例未有規定。然依最高法院 65 年台上字第 156 號等實務見解，受讓人既未受押租金之債務移轉，對於承租人自不復返還押租金之義務。</p> <p>二、為加強保護承租人，亦參酌德國民法第 566 條 a 之規定，出租人應移交押租金及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。受讓人亦得請求出租人交付該押租金及已預收之租金，並於租賃契約消滅時，於抵充因租賃契約所生債務後，將剩餘之押租金返還承租人。</p>
<p>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。</p> <p>租賃物為房屋者，遲付租金之總額，<u>於抵充租金後非達二個月之租額，不得依</u></p>	<p>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。</p> <p>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，</p>	<p>一、有關承租人積欠租金達兩個月以上，是否應計入押租金：</p> <p>(一)土地法第一百條規定，「承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時」，出租人得收回房屋。學者通說基於土地法特別之規定</p>

前項之規定，催告承租人後終止契約。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。

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。

，出租人欲以承租人積欠租金達兩個月以上終止租約時，應扣除押租金後計算積欠之租金額。此外，司法實務上，最高法院 42 年台上字 1186 號民事判決、最高法院 44 年台上字第 516 號民事判決、最高法院 91 年度簡上字第 34 號民事判決、最高法院 95 年度簡上字第 2 號民事判決，亦皆與學者採相同見解。

(二)2017 年通過租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱管理條例）後，第七條第二項規定「出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之贖餘押金」。以及第十條規定，「承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳」，出租人得提前終止租賃契約。管理條例中對於積欠租金是否包含押租金未有明示。

(三)臺灣高等法院 109 年度上易字第 248 號判決，卻引用管理條例，認定押金與積欠之租金無法抵扣。縱使土地法第一百條訂有明文，第 248 號判決亦以特別法優於普通法，後法優於前法不採認上訴人的主張。理論上，在後法與前法皆有相同規定下，後法

		<p>當然優於前法，特別法亦優於普通法。然如前所述，積欠租金是否應扣除押租金，歷來學界與實務上皆採肯定說，管理條例中對此並未有明確否定，當然應優先適用土地法。</p> <p>二、為解決管理條例通後實務上造成之爭議，也為避免押租金無法抵扣租金不合一般社會通念的規定，爰修正民法第四百四十條第二項，租賃物為房屋者，遲付租金之總額，於抵充租金後非達二個月之租額，不得依前項之規定，催告承租人後終止契約。</p>
--	--	--

