

有關宜蘭縣政府縣有土地擬設定地上權供投資人新建房屋，地上原有建築並一併出租，該原有建築之租賃期限得否排除民法第 449 條第 1 項適用乙案
發文機關：法務部

發文字號：法務部 108.05.21. 法律字第10803507420號

發文日期：民國108年5月21日

主旨：有關貴府縣有土地擬設定地上權供投資人新建房屋，地上原有建築並一併出租，該原有建築之租賃期限得否排除民法第 449 條第 1 項適用乙案，復如說明二至四，請查照參考。

說明：

- 一、復貴府 108 年 3 月 13 日府授財稅規字第 1080165053 號函。
- 二、按民法第 449 條第 1 項及第 3 項規定：「租賃契約之期限，不得逾 20 年。逾 20 年者，縮短為 20 年（第 1 項）。……。租用基地建築房屋者，不適用第 1 項之規定（第 3 項）。」本條第 1 項規定之立法目的，乃係避免租賃契約之期限過於長久，致使各當事人受契約之拘束，有礙租賃物之改良及流通，殊有害於公益。是除有承租人租用基地建築房屋適用本條第 3 項之情形外，定期租賃之期限不得逾 20 年，逾 20 年者，縮短為 20 年。
- 三、次按文化資產保存法（下稱文資法）第 2 條規定：「文化資產之保存、維護、宣揚及權利之移轉，依本法之規定。」查民法為普通法，如文資法就指定為文化資產之歷史建築之租賃期限限制等事項定有特別規定者，依特別法優於普通法之原則，自應優先適用。本件來函所詢之擬設定地上權供投資人新建房屋，並一併出租地上原有之建築物，依貴府來函說明，該地上建物為「中興紙廠四結廠區歷史建築群」，已登錄為歷史建築，則就租賃期限限制等事項倘文資法有相關規定者，應優先適用。如無特別規定，則有民法上開規定之適用。
- 四、未按中央行政機關法制作業應注意事項第 18 點規定：「各機關適用法規有疑義時，應就疑義之法條及疑點研析各種疑見之得失，擇採適法可行之見解。如須函請上級機關或其他機關釋復時，應分別敘明下列事項：（一）有疑義之法條及疑點。（二）各種疑見及其得失分析。（三）擬採之見解及其理由。」本件來函所詢有關民法第 449 條適用疑義，宜請先請貴府法制單位表示意見，如仍有疑義，再請依上開規定敘明各種疑義、得失分析，及擬採之見解及其理由，來函憑辦，俾利釋復。