

發文字號：臺北市政府法規委員會 100.02.14 北市法綜字第 10030299900 號函

發文日期：民國 100 年 02 月 14 日

要 旨：土地租約期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人亦不表示反對，則視為不定期限繼續契約，如使用收益權能已改由第三人買賣取得，原不定期土地租賃契約應認因未符默示更新之要件而終止

說明：

一、復 貴局 100 年 1 月 25 日北市財管字第 10030348700 號函。

二、有關函詢旨揭遷建基地現住戶如非原承租人，而係經由買賣取得者，其與本府間是否仍有可能成立不定期租賃契約關係乙節，應視本府與原承租人間土地租賃契約（以下簡稱系爭土地租約）之內容及性質為何，分別以觀：

（一）系爭土地租約倘係一般土地租賃契約關係（例如租用土地作為停車場或露天展覽會場之用）時，經查民法第 451 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」，此即學理所稱租賃契約之默示更新或法定更新，核其要件有二：一為承租人須於租賃期限屆滿後，繼續為租賃物之使用收益；另一為出租人對於承租人之繼續使用收益租賃物，不即表示反對。因之，如承租人於租期屆滿後，未繼續再為租賃物之使用收益者，即無構成默示更新或法定更新之可言（邱聰智，新訂債法各論（上）2008 年 8 月，頁 433-434），且此所謂「承租人仍為租賃物之使用收益」，實務上雖認除承租人本人外，尚包括由承租人之家屬、受雇人，或經承租人允許使用之其他第三人為使用收益之情形（最高法院 60 年台上字第 2246 號民事判例參照）；惟通說以為，其範圍尚不及於次承租人，亦即承租人將租賃物轉租予第三人，改由次承租人繼續使用租賃物之情形，並不該當於「承租人繼續使用收益」之要件（史尚寬，債法各論（上冊），1960 年 11 月，臺初版，頁 216 參照）。準此，倘租賃物（土地）之使用收益權能已改由第三人以買賣或其他法律行為而繼受取得時，由於承租人已未就土地繼續為使用收益，原不定期土地租賃契約似應認因未符默示更新之要件而終止，則第三人似不得據以主張其與出租人間仍有不定期租賃契約存在，從而旨揭遷建基地之現住戶如非原承租人，而係經由買賣等方式取得者，其與本府間似無繼續成立不定期租賃契約關係之可能。

（二）其次，若系爭土地租約係以「租用基地建築房屋」為目的而成立者，因民法第 426 條之 1（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）係就基地租賃情形所為之特別規定，應優先於前述普通規定而適用，故承租人如於租約關係（包括定期與不定期租賃）存續中，將房屋所有權出售移轉於第三人（現住戶）時，該第三人雖非原承租人，其與本府

間仍得繼續成立不定期租賃契約關係。

三、以上意見，敬請卓參。

備註：說明二（一）所引判例，依 108 年 1 月 4 日修正，108 年 7 月 4 日施行之法院組織法第 57 條

之 1 第 2 項，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同。