

法規名稱：民法

修正日期：民國 110 年 01 月 20 日

施行狀態：本法規部分或全部條文尚未施行，最後施行日期：未定

八十八年四月二十一日增訂之第 166-1 條條文施行日期，由行政院會同司法院另定之。

當次沿革：中華民國 110 年 1 月 20 日總統華總一義字第 11000004851 號令修正公布第 205 條條文；並自公布後六個月施行

中華民國 110 年 1 月 20 日總統華總一義字第 11000004151 號令修正公布第 1030-1 條條文；並自公布日施行

第二編 債

第二章 各種之債

第五節 租賃

第 421 條

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 422-1 條

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

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

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

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。

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 425-1 條

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 426-1 條

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 426-2 條

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

就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔。

第 428 條

租賃物為動物者，其飼養費由承租人負擔。

第 429 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。

出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。

第 430 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

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

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

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

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

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

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

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，非達二個月之租額，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

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

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

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

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 445 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。

第 446 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。

第 447 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顧出租人提出異議而取去其物者，出租人得終止契約。

第 448 條

承租人得提出擔保，以免出租人行使留置權，並得提出與各個留置物價值相當之擔保，以消滅對於該物之留置權。

第 449 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。

租用基地建築房屋者，不適用第一項之規定。

第 450 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 452 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。

第 453 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。

第 454 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。

第 455 條

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 456 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，自受租賃物返還時起算。於承租人，自租賃關係終止時起算。

第 457 條

耕作地之承租人，因不可抗力，致其收益減少或全無者，得請求減少或免除租金。

前項租金減免請求權，不得預先拋棄。

第 457-1 條

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

耕作地之出租人終止契約者，應以收益季節後，次期作業開始前之時日，為契約之終止期。

第 460-1 條

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

耕作地之承租人，因租賃關係終止時未及收穫之孳息所支出之耕作費用，得請求出租人償還之。但其請求額不得超過孳息之價額。

第 461-1 條

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 462 條

耕作地之租賃，附有農具，牲畜或其他附屬物者，當事人應於訂約時，評定其價值，並繕具清單，由雙方簽名，各執一份。

清單所載之附屬物，如因可歸責於承租人之事由而滅失者，由承租人負補充之責任。

附屬物如因不可歸責於承租人之事由而滅失者，由出租人負補充之責任。

第 463 條

耕作地之承租人依清單所受領之附屬物，應於租賃關係終止時，返還於出租人；如不能返還者，應賠償其依清單所定之價值。但因使用所生之通常折耗，應扣除之。

第 463-1 條

本節規定，於權利之租賃準用之。