

## 民法判解

## 民法第425條第2項有無溯及既往適用？ 最高法院98年度台上字第692號判決

### 【事實摘要】

本件上訴人甲主張：伊於民國九十五年八月十六日向訴外人丙買受坐落彰化縣二林鎮○○段第1288之27、1288之28地號土地及其上第397建號及增建之第562建號即門牌號碼同鎮○○路622號房屋（下稱系爭房屋），並於同年八月二十八日取得所有權。惟系爭房屋仍由乙無權占有使用，致伊受有無法使用、收益之損害。

被上訴人乙則以：系爭房屋原為訴外人丁所有，伊於八十七年十二月十日向其承租，訂有不定期限之系爭租約。嗣系爭房屋經法院拍賣，輾轉由上訴人取得所有權，依修正前民法第425條規定，系爭租約對於伊仍繼續存在，伊非無權占有。且其已照原租約按月給付租金，因訴外人丙及上訴人甲拒收，乃將租金提存於法院，並未積欠租金，且伊確有居住系爭房屋之事實，上訴人主張終止系爭租約，於法不合等語，資為抗辯。

### 【裁判要旨】

原審法院認為：按出租人於租賃物交付後，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，為修正前民法第425條所明定。雖八十八年四月二十一日將該條文修正為同條第1項，並於第2項增列，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。惟修正後之民法第425條規定，於民法債編施行法中並無溯及之特別規定，是就八十九年五月五日民法債編修正施行前所訂立之不動產租賃契約，依民法債編施行法第1條後段之規定，不適用修正後民法第425條第2項之規定。本件被上訴人乙與丁有不定期限之系爭租約，雖未經公證，然係在民法第425條修正前之八十七年十二月十日所訂立，則丙依執行程序承受取得系爭房屋及嗣於九十五年八月十六日將之轉讓與上訴人甲，均有修正前民法第425條買賣不破租賃原則之適用，系爭租約對上訴人甲繼續存在，被上訴人乙占用系爭房屋，即非無權占有。

惟最高法院則認為：按出租人於八十九年五月五日民法債編修正施行

前，已與承租人訂立未經公證，租賃期限逾五年或未定期限之不動產租賃契約，並將不動產交由承租人占有中，嗣於該法修正施行後始將不動產所有權讓與他人者，基於保護民法債編修正前之既有秩序，以維護法律之安定性，當無適用修正後民法第425條第2項之規定之餘地，此為本院最新見解。本件系爭租約，在八十七年十二月十日訂立，未定期限且未經公證，並由出租人即原所有人將租賃物即系爭房屋交付承租人即被上訴人乙占有中，雖於民法債編修正施行後之九十五年八月十六日將租賃物即系爭房屋輾轉讓與上訴人甲，揆諸上開說明，並無修正民法第425條第2項規定之適用，而應依修正前民法第425條買賣不破租賃之規定，認系爭租約對上訴人甲仍繼續存在。

### 【學說速覽】

民法第425條為學說上所稱之「所有權讓與不破租賃」之規定，於民國89年修正時增訂第2項規定：「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。」其修正理由指出：「在長期或未定期限之租賃契約，其於當事人之權義關係影響甚鉅，宜付公證，以求其權利義務內容合法明確，且可防免實務上常見之弊端，即債務人於受強制執行時，與第三人虛偽訂立長期或不定期限之租賃契約，以妨礙債權人之強制執行。」立法者增訂本項規定，主要的理由在於：避免不利於出租人之債權人對於出租人財產之強制執行。舉例來說：甲欠乙一筆錢，無力清償。乙因此決定強制執行甲唯一的財產——A房屋。倘如甲為避免遭強制執行，遂於強制執行前表示將該屋出租給丙，期限為十年（或甚至甲係虛偽地與丙訂立租賃契約），此舉將造成應買人應買意願大幅下滑的情形（買了又不能用）。因此立法者為避免此一問題，遂限制「所有權讓與不破租賃」此一規定在價值較高的不動產，必須經過公證或期限在五年以下之情形，始有適用。

然而，本條規定並未於民法債編施行法規定中設有溯及既往效力之規定，致發生如下爭議：出租人於民國八十九年五月五日民法債編修正施行前，已與承租人訂定未經公證之期限逾五年或未定期限之不動產租賃契約，並將不動產交由承租人占有中，嗣於該法修正施行後始將不動產所有權讓與他人者，是否有新修正民法第425條第2項規定之適用？

對此，有論者認為：民法第425條第1項「所有權讓與不破租賃」規定之適用前提，在於租賃物所有權發生移轉，故同條第2項之適用，應以租賃物所有權移轉之時，係在民法債編修正前或修正後而定。如租賃物係於債編修正前發生所有權移轉，固無修正後同條第2項之適用，但租賃物係於債編修正後，始發生所有

版權所有，重製必究！

權移轉者，仍應適用修正後之規定。蓋租賃契約為一繼續性契約，如租賃契約於民法債編修正後繼續存在，則自債編修正施行後，有關租賃契約之效力，自應受新修正民法債編相關規定之規範，因此時修正前之規定，已因法律修正而失其規範效力。此時適用新修正之民法債編規定，係對民法債編修正後所繼續發生之事實發生規範效力，並無違反法律不溯及既往之原則可言<sup>7</sup>。

也有論者認為：本案應視承租人依舊法所取得之法律權利或期待利益，其權利或利益是否值得保護，與新法溯及適用對其不利影響之程度，為綜合判斷是否適用新修正民法第425條第2項規定<sup>8</sup>。

惟亦有論者指出：基於法律不溯及既往原則，並保護民法債編修正前之既有秩序，以維護法律之安定性，應認為祇要在民法債編修正前成立之租賃契約，即無適用修正民法第425條第2項規定之餘地。對此爭議，最高法院於98年度第2次民事庭會議決議採此見解。

### 【考題分析】

甲於民國八十八年一月將其所有之房屋一棟出租予乙，並經雙方以書面訂立契約，約定租期為六年，乙租用屆三年後，甲因經商資金之需要而將該屋出賣並移轉登記予丙，丙取得房屋所有權後因需使用，即要求乙遷讓房屋，乙以租期未屆而拒絕，則何方之主張為有理？  
(92不動產經紀人改編)

### ◎ 答題關鍵

本題當事人之請求權基礎雖為民法第767條第1項前段，惟承租人乙是否為無權占有，端視有無民法第425條第2項規定之適用。本條規定並未設有溯及既往之效力，然而在個案之適用上應為如何處理，尚有不同爭議。在答題上可逕行參照最高法院98年第2次民事庭會議決議所分列之三說，最後以決議結論作為依據，應無太大問題。

在租賃契約中「不定期限」是一個相當重要的關鍵字，在研讀租賃一章之說明時，宜特別注意相關規定，並予前後比較，未來合併命題的機會不低！

### 【參考文獻】

1. 黃立，買賣不破租賃的鐵則不再，月旦法學教室，第1期，頁14，2002年11月。
2. 徐律師，民法債編各論實例演習，頁4-31，2009年3月2版。

<sup>7</sup> 98年第2次民事庭會議之甲說。

<sup>8</sup> 98年第2次民事庭會議之丙說。