

民事法判解

使用借貸契約是否有買賣不破租賃之適用？

最高法院104年度台上第2014號民事判決

【實務選擇題】

乙出借A屋一棟予甲，以下選項何者為非？

- (A) 乙故意不告知甲A屋是海砂屋，某天A屋倒塌並且壓傷甲，乙應負賠償責任。
- (B) 乙如果未經甲同意，不得再將A屋給他人使用。
- (C) 乙因為經商失敗，無處可去，財產僅剩A屋，乙可向甲終止使用借貸契約。
- (D) 甲因需錢孔急，於未告知乙下，將A屋出賣與丙，丙向乙主張有使用該屋之權利時，將受甲乙間使用借貸契約之拘束，而無法主張。

答案：D

【判決節錄】

「查原審認被上訴人有口頭承諾提供系爭土地供張阿坤通行，並認其性質為使用借貸關係。果爾，借用人死亡時，依民法第四百七十二條第四款規定，貸與人固得終止契約；惟使用借貸非如租賃，無買賣不破租賃（民法第四百二十五條）規定之適用，貸與人將借用物所有權讓與他人，其借貸關係對於受讓人不能認繼續存在，亦即借貸契約仍存在於原貸與人與借用人之繼承人之間。準此，被上訴人將系爭土地讓與他人，其受讓人既非使用借貸契約之當事人，自不得依民法第四百七十二條第四款規定終止契約。被上訴人未合法終止契約前，仍負提供系爭土地供張阿坤之繼承人即上訴人使用之義務，因其將之讓與他人，如致不能為給付，要難認係不可歸責，而不負債務不履行損害賠償責任。」

【學說速覽】

使用借貸契約是否有買賣不破租賃之適用？

一、學說

(一) 肯定：

1. 買賣不破租賃規定寓有保護合法使用人之功能。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

2. 後取得所有權之人應得預見標的物早已被先合法取得使用權之人占用中，為符合效率之風險分配，後取得所有權之人應對先合法取得使用權人退讓。

(二) 否定：

1. 買賣不破租賃為債權相對之例外情況，若非有明文規定，不宜任意適用。
2. 買賣不破租賃係屬法律強制干預之手段，若得類推適用於使用借貸契約，貸與人或為避免處分權受過度干預，而降低貸與之機會，將導致物之使用率降低，影響經濟活動。
3. 租賃契約為有償契約，使用租賃契約為無償契約，立法者於民法第466條降低貸與人之責任與義務，若能類推適用買賣不破租賃，破壞立法者預設之法律價值，亦不符合對價衡平。

二、實務：否定

(一) 最高法院59台上2490號判例：「使用借貸，非如租賃之有民法第四百二十五條之規定，縱令上訴人之前手將房屋及空地，概括允許被上訴人等使用，被上訴人等要不得以上訴人之前手，與其訂有使用借貸契約，主張對現在之房地所有人即上訴人有使用該房地之權利。」

(二) 最新判決：「使用借貸非如租賃，無買賣不破租賃（民法第四百二十五條）規定之適用，貸與人將借用物所有權讓與他人，其借貸關係對於受讓人不能認繼續存在，亦即借貸契約仍存在於原貸與人與借用人之繼承人間。」

三、考題分析

正確答案為D。依民法第466條規定可知，選項A為是；第467條第2項規定，借用人非經貸與人同意，不得允許第三人使用借貸，故選項B亦為是；第472條第1款規定，貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者，貸與人得終止契約，選項C的情況即屬之，故為是；選項D，因使用借貸契約依通說及實務見解，不得類推適用買賣不破租賃，故丙向乙主張使用之權利，應不受甲乙間之使用借貸契約拘束，故選項D有誤。

【關鍵字】

使用借貸、買賣不破租賃

【相關法條】

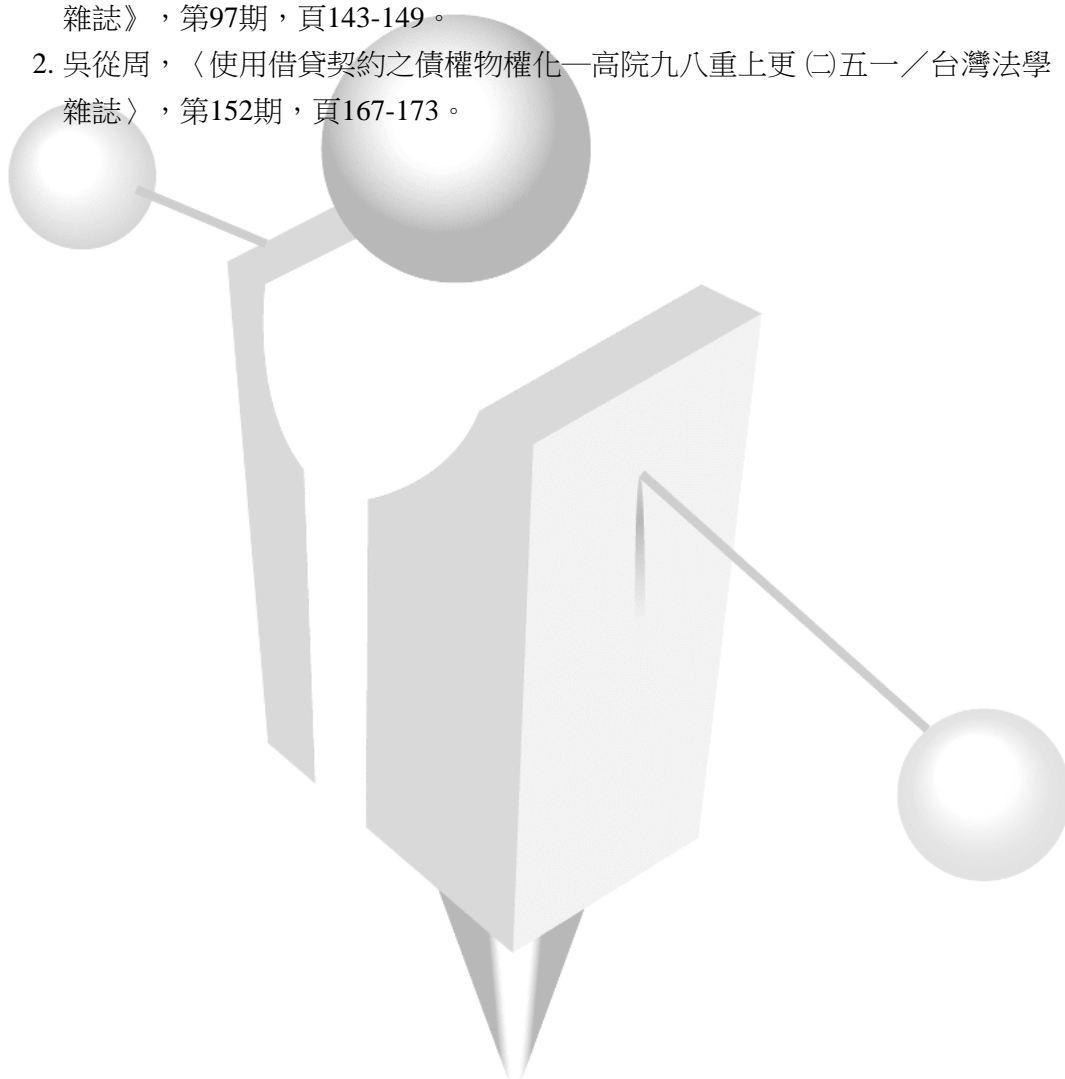
民法第425條、第464條、第474條

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

【參考文獻】

1. 林誠二，〈買賣不破租賃規定之目的性限縮與類推適用〉，《台灣本土法學雜誌》，第97期，頁143-149。
2. 吳從周，〈使用借貸契約之債權物權化—高院九八重上更(二)五一／台灣法學雜誌〉，《第152期》，頁167-173。



【高點法律專班】

版權所有，重製必究！