

# 立法院議案關係文書

(中華民國41年9月起編號)  
中華民國101年10月17日印發

## 院總第 1150 號 委員提案第 14026 號

案由：本院委員蔡錦隆、林明濤等 21 人，鑑於民法第四百四十九條限制租賃契約期限不得超過二十年，超過二十年者，縮短為二十年；然現今科技發達，技術進步，房屋使用年限大幅延長，為求提高房屋作為租賃物之使用效益，並保障出租人及承租人長期規劃之效益，應就租賃契約之期限予以排除。爰修定「民法第四百四十九條條文」修正草案，是否有當？敬請公決。

### 說明：

- 一、本條為民國十八年十一月二十二日制定公布，迄今超過九十年，其間社會結構、經濟型態及科技技術均重大變化，對租賃物之使用期限延長，確有其必要。
- 二、房屋為租賃物品中最具價值且使用年限最長者，如承租人於租賃契約滿二十年時，未能依本條第二項進行更新契約，不利於出租人對出租物之收益規劃及承租人對其租賃之不動產做長期性與全盤性開發利用，反有害社會經濟發展。
- 三、因此，基於提高房屋作為租賃物之使用效益，並保障出租人與承租人之權益，爰就房屋作為租賃物之租賃期限予以排除。

提案人：蔡錦隆	林明濤			
連署人：徐少萍	詹凱臣	陳鎮湘	紀國棟	李鴻鈞
呂玉玲	呂學樟	吳育仁	蘇清泉	孔文吉
楊應雄	陳雪生	林正二	魏明谷	蔡正元
羅淑蕾	簡東明	張嘉郡	楊玉欣	

## 民法第四百四十九條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第四百四十九條 租賃契約之期限，不得逾二十年。逾二十年者，縮短為二十年。</p> <p>前項期限，當事人得更新之。</p> <p>租用基地建築房屋者或房屋作為租賃物者，不適用第一項之規定。</p>	<p>第四百四十九條 租賃契約之期限，不得逾二十年。逾二十年者，縮短為二十年。</p> <p>前項期限，當事人得更新之。</p> <p>租用基地建築房屋者，不適用第一項之規定。</p>	<p>一、修正本條第三項。</p> <p>二、本條為民國十八年十一月二十二日制定公布，迄今超過九十年，其間社會結構、經濟型態及科技技術均重大變化，對租賃物之使用期限延長，確有其必要。</p> <p>三、房屋為租賃物品中最具價值且使用年限最長者，如承租人於租賃契約滿二十年時，未能依本條第二項進行更新契約，不利於出租人對出租物之收益規劃及承租人對其租賃之不動產做長期性與全盤性開發利用，反有害社會經濟發展。</p> <p>四、因此，基於提高房屋作為租賃物之使用效益，並保障出租人與承租人之權益，爰就房屋作為租賃物之租賃期限予以排除。</p>