

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國111年11月9日印發

院總第 1150 號 委員提案第 29264 號

案由：本院委員黃世杰、蔡易餘等 23 人，鑒於現行民法債篇有關於租賃物一部之滅失，自民國 18 年公布施行以來未曾修正，為符合實際租賃市場之現況，並保障承租人之權益，實有檢討改善之必要。特此，爰擬具「民法第四百三十五條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

一、現行民法第四百三十五條規定，

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。

所謂滅失在實務上被認為是物理滅失，即意謂毀滅喪失，卻無功能上之滅失之定義。而目前我國多將租賃物功能滅失減少歸因於修繕責任，然某些情況之修繕並非短時間能完善處理，即使出租人承諾儘速修繕，但於修繕期間，功能喪失已成既定事實，承租人卻要支付相同租金，承受租賃物功能喪失之窘境。如若出租人不願修繕或是拖延修繕，即使承租人依租賃住宅市場發展及管理條例第八條之規定，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於約定之租金中扣除，然在租賃物一部滅失或是功能減少之期間，承租人的損失已然造成，使得承租人於租賃契約中處於不利之地位。

本項修正，是為了強化承租人於租賃契約之權益，並加強出租人之修繕義務及責任，另根據日本及德國民法之精神來做出修正。於德日民法之中，相關條文皆有將功能滅失或減少放入，我國應審視時度，與時俱進，保障我國承租人租賃之權益。

二、根據日本民法第六百一十一條第一項規定，

租賃物之一部因滅失或其他事由致不能為使用收益者，其不可歸責於承租人時，租金依不能為使用收益之部分之比例相應減少。

賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった

立法院第 10 屆第 6 會期第 7 次會議議案關係文書

場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

三、另根據德國民法第五百三十六條「物或權利瑕疵時減少租金」規定：

租賃物交付於使用承租人時具有瑕疵，致契約約定使用之適合性減失或減少，或於租賃關係存續中發生該瑕疵者，使用承租人於約定使用之適合性消失期間，免付租金。於約定使用之適合性減少期間，使用承租人僅需支付適當減少之租金。但該適合性減少程度無關重要者，不得視為瑕疵。

所保證之品質有欠缺或嗣後喪失者，亦適用第一項第一段及第二段規定。

提案人：	黃世杰	蔡易餘			
連署人：	江永昌	吳玉琴	鄭運鵬	蘇治芬	林靜儀
	羅致政	李昆澤	吳琪銘	林淑芬	莊瑞雄
	伍麗華	Saidhai Tahovecahe		周春米	王美惠
	林俊憲	蘇巧慧	陳素月	許智傑	何志偉
	湯蕙禎	高嘉瑜	邱志偉		

民法第四百三十五條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第四百三十五條 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或功能減少致承租人對於租賃物不能為約定之使用收益，承租人得按滅失或功能減少致承租人對於租賃物不能為約定之使用收益之部分，請求減少租金。</p> <p>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。</p>	<p>第四百三十五條 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。</p> <p>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。</p>	<p>一、本條第一項文字修正，將功能滅失或減少定義納入本條條文，保障我國承租人之權益，並加強出租人修繕之責任。</p> <p>二、根據日本民法第六百一十一條第一項規定，「租賃物之一部因滅失或其他事由致不能為使用收益者，其不可歸責於承租人時，租金依不能為使用收益之部分之比例相應減少。」其中「其他事由致不能為使用收益者」即為功能減少之定義，另根據德國民法第五百三十六條規定，「於約定使用之適合性減少期間，使用承租人僅需支付適當減少之租金。」，所謂「適合性減少」即為功能減少。</p> <p>三、而我國通常將租賃物功能滅失或減少歸咎於修繕責任，雖然有民法第四百二九條以及租賃住宅市場發展及管理條例第八條規定，修繕責任由出租人負責，如若拖延修繕或是不願修繕，承租人可以自行修繕並要求償還修繕費用或是從租金中扣除，但租賃物一部功能減少已造成承租人之不便，卻仍要交付相同之租金，使承租人於租賃契約中處於不利。本項修正文字納入功能減少之條件，保障承租人之權益。</p>

立法院第 10 屆第 6 會期第 7 次會議議案關係文書