

L004V24W-1_《地政士不動產實用小法典》_修訂表

【二十三版_2024/05/23】

頁數	修訂處	原文	修正	備註
37	第 434 條- 第 463-1 條	第 434 條-第 463-1 條	<p>第 433 條 (對於第三人行為之責任)</p> <p>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。</p> <p>第 434 條 (失火責任)</p> <p>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。</p> <p>第 435 條 (租賃物一部滅失之效果)</p> <p>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>第 436 條 (權利瑕疵之效果)</p> <p>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。</p> <p>第 437 條 (承租人之通知義務)</p> <p>I 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。</p> <p>II 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。</p> <p>第 438 條 (承租人使用收益租賃物之方法及違反之效果)</p> <p>I 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。</p> <p>II 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。</p> <p>第 439 條 (支付租金之時期)</p> <p>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。</p> <p>第 440 條 (租金支付延遲之效力)</p> <p>I 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。</p> <p>II 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。</p> <p>III 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。</p>	法條 缺漏

第 441 條 (租金之續付)

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 (不動產租賃租金增減請求權)

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 (轉租之效力)

- I 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。
- II 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 (轉租之效力)

- I 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。
- II 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 (不動產出租人之留置權)

- I 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。
- II 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 (留置權之消滅與出租人之異議)

- I 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。
- II 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 (出租人之自助權)

- I 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。
- II 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 (留置權之消滅)

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 (租賃之最長期限)

- I 租賃契約之期限，不得逾二十年。逾二十年者，縮短為二十年。
- II 前項期限，當事人得更新之。
- III 租用基地建築房屋者，不適用第一項之規定。

第 450 條 (租賃契約之消滅)

- I 租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。
- II 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 (租賃契約之默示更新)

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 (因承租人死亡而終止租約)

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 (定期租約之終止)

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 (預收租金之返還)

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 (租賃物之返還)

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 (消滅時效期間及起算)

- I 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。
- II 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 (耕地租賃之租金減免請求權)

- I 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。
- II 前項租金減免請求權，不得預先拋棄。

第 457-1 條 (預收地租之禁止與承租人得為部分租金之支付)

- I 耕作地之出租人不得預收租金。
- II 承租人不能按期支付應交租金之全部，而以一部份支付時，出租人不得拒絕收受。

第 458 條 (耕地租約之終止)

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 (未定期間之耕地租約終止)

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。

			<p>第 460 條 (耕地租約之終止期)</p> <p>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。</p> <p>第 460-1 條 (耕作地之優先承買或承點權)</p> <p>I 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。</p> <p>II 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。</p> <p>第 461 條 (耕作費用之償還)</p> <p>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</p> <p>第 461-1 條 (承租人對耕作地之特別改良)</p> <p>I 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。</p> <p>II 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。</p> <p>第 462 條 (耕作地附屬物之範圍及其補充)</p> <p>I 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。</p> <p>II 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。</p> <p>III 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。</p> <p>第 463 條 (耕作地附屬物之返還)</p> <p>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。</p> <p>第 463-1 條 (權利租賃之准用)</p> <p>本節規定，於權利之租賃準用之。</p>	
212	章節名	第六章 附則 第 61-1 條	第六章 附則 第 62 條	
213	第 65-1、 第 66 條	<p>第 65-1 條</p> <p>VI 土地徵收相關事件之損害賠償，由造成損害之機關負擔；應由數機關共同負擔損害賠償責任者，由各機關協議其責任之分擔。</p> <p>VII 前項規定，於本條例施行前公告徵收之土地及土地改良物，適用之。</p> <p>第 66 條</p> <p>VIII 本細則自發布日施行。</p> <p>IX 本細則中華民國一百零一年六月二十七日修正之條文，除第三十條、第三十一條及第三十一條之一自本條例一百零一年一月四日修正之第三十條施行之日施行外，自發布日施行。</p>	<p>第 65-1 條</p> <p>I 土地徵收相關事件之損害賠償，由造成損害之機關負擔；應由數機關共同負擔損害賠償責任者，由各機關協議其責任之分擔。</p> <p>II 前項規定，於本條例施行前公告徵收之土地及土地改良物，適用之。</p> <p>第 66 條</p> <p>I 本細則自發布日施行。</p> <p>II 本細則中華民國一百零一年六月二十七日修正之條文，除第三十條、第三十一條及第三十一條之一自本條例一百零一年一月四日修正之第三十條施行之日施行外，自發布日施行。</p>	項號 錯誤
243	第 226 條	<p>第 226 條</p> <p>I 直轄市、縣 (市) 主管機關或登記機關於辦理土</p>	<p>第 226 條</p> <p>直轄市、縣 (市) 主管機關或登記機關於辦理土</p>	項號 錯誤

		<p>地界址調整複丈後，應依複丈成果改算當期公告土地現值，調整前後各宗土地地價之總合應相等。</p> <p>II 實施界址調整之土地，其調整線跨越不同地價區段者，複丈成果應分別載明調整線與原地籍交叉所圍各塊坵形之面積，作為改算地價之參考。</p>	<p>地界址調整複丈後，應依複丈成果改算當期公告土地現值，調整前後各宗土地地價之總合應相等。實施界址調整之土地，其調整線跨越不同地價區段者，複丈成果應分別載明調整線與原地籍交叉所圍各塊坵形之面積，作為改算地價之參考。</p>	
260	第 66 條	<p>第 66 條</p> <p>IV 土地權利如係共有者，應按各共有人分別發給權利書狀，並於書狀內記明其權利範圍。</p> <p>V 共有人取得他共有人之應有部分者，於申請登記時，應檢附原權利書狀，登記機關應就其權利應有部分之總額，發給權利書狀。</p> <p>VI 同一所有權人於同一區分所有建物有數專有部分時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。</p>	<p>第 66 條</p> <p>I 土地權利如係共有者，應按各共有人分別發給權利書狀，並於書狀內記明其權利範圍。</p> <p>II 共有人取得他共有人之應有部分者，於申請登記時，應檢附原權利書狀，登記機關應就其權利應有部分之總額，發給權利書狀。</p> <p>III 同一所有權人於同一區分所有建物有數專有部分時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。</p>	項號錯誤
266	第 108-2 條	<p>第 108-2 條</p> <p>I 不動產役權設定登記得由需役不動產之所有權人、地上權人、永佃權人、典權人、農育權人、耕作權人或承租人會同供役不動產所有權人申請之。</p> <p>II 申請登記權利人為需役不動產承租人者，應檢附租賃關係證明文件。</p> <p>III 前項以地上權、永佃權、典權、農育權、耕作權或租賃關係使用需役不動產而設定不動產役權者，其不動產役權存續期間，不得逾原使用需役不動產權利之期限。</p> <p>IV 第一項使用需役不動產之物權申請塗銷登記時，應同時申請其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。</p>	<p>第 108-2 條</p> <p>I 不動產役權設定登記得由需役不動產之所有權人、地上權人、永佃權人、典權人、農育權人、耕作權人或承租人會同供役不動產所有權人申請之。申請登記權利人為需役不動產承租人者，應檢附租賃關係證明文件。</p> <p>II 前項以地上權、永佃權、典權、農育權、耕作權或租賃關係使用需役不動產而設定不動產役權者，其不動產役權存續期間，不得逾原使用需役不動產權利之期限。</p> <p>III 第一項使用需役不動產之物權申請塗銷登記時，應同時申請其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。</p>	項號錯誤
319	第 100 條	<p>第 100 條</p> <p>I 前條勘估標的屬區分所有建物時，以其房地價格推估該區分所有建物基地單價時，得以下列方式估計之： 一、該區分所有建物基地權利價格 = 該區分所有建物房地價格 - 該區分所有建物之建物成本價格。 二、該區分所有建物之基地權利單價 = 該區分所有建物基地權利價格 / 該區分所有建物之基地持分面積。 三、基地單價 = 該區分所有建物之基地權利單價 × 平均地價分配率 / 該區分所有建物之地價分配率。</p> <p>II 前項第三款該區分所有建物之地價分配率公式如下：</p> <p>III 該區分所有建物之地價分配率 = 該區分所有建物之樓層別效用比 - 平均樓層別效用比 × 全棟建物成本價格占全棟房地總價格比率。</p>	<p>第 100 條</p> <p>I 前條勘估標的屬區分所有建物時，以其房地價格推估該區分所有建物基地單價時，得以下列方式估計之： 一、該區分所有建物基地權利價格 = 該區分所有建物房地價格 - 該區分所有建物之建物成本價格。 二、該區分所有建物之基地權利單價 = 該區分所有建物基地權利價格 / 該區分所有建物之基地持分面積。 三、基地單價 = 該區分所有建物之基地權利單價 × 平均地價分配率 / 該區分所有建物之地價分配率。</p> <p>II 前項第三款該區分所有建物之地價分配率公式如下：該區分所有建物之地價分配率 = 該區分所有建物之樓層別效用比 - 平均樓層別效用比 × 全棟建物成本價格占全棟房地總價格比率。</p>	項號錯誤
334	第 10 條	<p>第 10 條</p> <p>I 送出基地除第六條第一項第二款之土地外，得分次移轉容積。</p> <p>II 接受基地在不超過第八條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之容積。</p>	<p>第 10 條</p> <p>送出基地除第六條第一項第二款之土地外，得分次移轉容積。接受基地在不超過第八條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之容積。</p>	項號錯誤
419	第 6 條	<p>第 6 條 (撤銷權之聲請)</p> <p>II 信託行為有害於委託人之債權人權利者，債權人得聲請法院撤銷之。</p> <p>III 前項撤銷，不影響受益人已取得之利益。但受益人取得之利益未屆清償期或取得利益時明知或可得而知有害及債權者，不在此限。</p>	<p>第 6 條 (撤銷權之聲請)</p> <p>I 信託行為有害於委託人之債權人權利者，債權人得聲請法院撤銷之。</p> <p>II 前項撤銷，不影響受益人已取得之利益。但受益人取得之利益未屆清償期或取得利益時明知或可得而知有害及債權者，不在此限。</p>	項號錯誤

		IV 信託成立後六個月內，委託人或其遺產受破產之宣告者，推定其行為有害及債權。	III 信託成立後六個月內，委託人或其遺產受破產之宣告者，推定其行為有害及債權。	
568	第(五)點	(五)預售屋建物	三、預售屋 (一)建物	

(更新日期：2024-06-24)

3people

三民補習班

更新紀錄

2024/06/24

新增第 37、212、213、243、260、266、319、334、419、568 頁修訂。



3people

三民補習班