

摘 要

我國買賣不破租賃制度乃以民法第四百二十五條為中心，規定在一定前提要件下，在前所成立生效之租賃契約效力優於發生在後之所有權移轉效力，成為物權優先性之例外規定。依據該條文之立法理由所示，此一規定係為了保護承租人之利益而定。然而為何要保護承租人之利益？學者則或謂係因為租賃涉及居住問題且涉及之人數眾多，或謂承租人為經濟上之弱者，或謂為了提升租賃標的之使用效益，本文擬從來探討我國買賣不破租賃制度之存在理由。

在本文一開始除了簡單介紹我國有關買賣不破租賃制度之法律概念及相關學說外，另從相關經驗事實來驗證學者所持支持買賣不破租賃制度之理由真實性；並進而分析立法當時（民國十八年）至今相關社會時空內，承租人所處社會地位之變動狀況，證明雖然立法當時之承租人屬於社會上之弱者，但至今此一地位業經改善，並為相關問題應以經濟觀點分析之必要性鋪陳。

而在法律經濟分析中，本文則採用新制度經濟學（new institutional economics）所持之觀點，分別以靜態分析（static analysis）及動態分析（dynamic analysis）兩種分析方法就有無買賣不破租賃制度所具有之經濟效率加以分析其優劣。

最後本文結論為，民法第四百二十五條立法當時（民國十八年）之所以採買賣不破租賃制度，固然是為了保障基於社會經濟弱者地位之承租人，然至今雖然承租人已不再是社會上之弱者，但仍採用買賣不破租賃制度之原因乃在於欲發揮租賃制度以及租賃標的物之經濟效率所致。