

※有關使用借貸關係終止後，限期要求現住人騰空返還，屆期未返還之占用時點起算疑義案

發文機關：臺北市政府法務局

發文字號：臺北市政府111.03.08.北市法三字第1113007752號函

發文日期：民國111年3月8日

主旨：有關貴局函詢使用借貸關係終止後，限期要求現住人騰空返還，屆期未返還之占用時點起算疑義，請查照。

說明：

- 一、復貴局 111年 2月25日北市財產字第1113013446號函。
- 二、按臺北市政府所屬各機關法制作業應注意事項第12點第 1項規定：「本府各一級機關適用法令有疑義，認須法務局提供法律意見或有統一解釋法令之必要時，應依下列規定辦理：（一）敘明有疑義之法條、疑點、擬採之見解及其理由。（二）檢附相關背景資料及歷來簽見函文。（三）設有法制單位或人員者，應簽會並檢附相關會簽意見。（四）由主任秘書或機關副首長以上人員之決行。」查本件貴局來函未依上開規定辦理，爾後建請注意，合先敘明。
- 三、次按民法第 470條第 1項規定：「借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。」第 472條第 4款復規定：「有左列各款情形之一者，貸與人得終止契約：……四、借用人死亡者。」關於公務人員因任職關係獲配宿舍，如任職關係因故喪失（例如調職、離職、停職、退休等）或死亡，在無特別規定或約定之情形下，配住機關是否須先行終止使用借貸契約始得請求返還宿舍？司法實務見解認為，配住職務宿舍之目的，在使任職者安心盡其職責，如借用人因調職、離職、停職、退休等或死亡，而喪失與配住機關之任職關係，當認其借貸目的已使用完畢，亦即符合上開民法第 470條第 1項所定情形，爰配住機關得逕行請求返還，毋庸另依同法第 472條規定終止契約，此與一般使用借貸契約，借用人死亡時，貸與人僅得終止契約之情形尚有不同（臺灣高等法院暨所屬法院90年法律座談會民事類提案第 6號研討結果、最高法院91年度台上字第1926號民事判決（原判例）參照）。
- 四、再按臺北市政府所屬各機關學校職務宿舍設置管理要點（下稱宿舍管理要點）第 6點規定：「各機關學校人員借用職務宿舍時，應參照宿舍管理手冊有關申借規定辦理申請借用手續，簽訂職務宿舍借用契約（以下簡稱借用契約，如附件一），並經公證人公證作成公證書後始得進住。所需公證費用，由借用人負擔。各機關學校依職務宿舍實際管理情形需要，自行訂定借用期限並簽請機關首長核定。」第 7點規定：「各機關學校職務宿舍借用人調職、離職、停職、留職停薪或退休時，除法律另有規定外，應在三個月內遷出；受撤職、休職或免職處分時，應在一個月內遷出；在職死亡時，其遺族應在三個月內遷出，將借用宿舍交還原管理機關依規定處理。但

職務宿舍借用人因養育三足歲以下之子女依法留職停薪者，不在此限。（第 1 項）違反前項規定，屆期不遷出者，應依借用契約辦理；其為現職人員者，並應議處。（第 2 項）」臺北市市有公用不動產被占用處理作業要點（下稱占用作業要點）第 11 點規定：「宿舍不合續住資格者，管理機關應先終止使用借貸關係，並限期要求現住人騰空返還。屆期仍未騰空返還者，管理機關應依第九點規定，訴請法院排除占用，並請求返還占用期間之使用補償金。」

五、依宿舍管理要點第 6 點、第 7 點及附件 1 借用契約之內容觀之，職務宿舍之管理機關應與借用人簽訂借用契約，約定借用期間，並約定如借用人有第 7 點第 1 項（即附件 1 借用契約第 2 條但書）所定情形時，應在一定期間內遷出；對照前開說明三所提司法實務見解，此時因職務宿舍借用人已喪失任職關係及使用目的，似應解為符合民法第 470 條第 1 項規定，不待管理機關通知或另為借用契約之終止，借用人即應返還職務宿舍。惟觀諸占用作業要點第 11 點規定，在借用人不合續租資格之情形，管理機關仍應先為終止契約之意思表示，並限期要求騰空返還借用物；此所謂「不合續租資格」，是否即指宿舍管理要點第 7 點第 1 項即借用契約第 2 條但書所定情事？所謂「限期要求」，實務上是否皆另為催告或通知？又所限期間是否均依宿舍管理要點第 7 點第 1 項及借用契約第 2 條但書所載期間辦理？此與來函所附「政風處興革建議事項」清查之個案情形關聯為何？該等個案中，管理機關就上開規定內容之解釋適用，是否符合規範本旨？（例如：相關規定及約定之 3 個月或 1 個月期間，是否已將搬遷合理時間納入考量？借用人之使用權利，係自終止契約時消滅，抑或於限期遷出（騰空返還）期限屆滿後始消滅？）建請貴局本於職權先行釐清，並於釐清後，將占用起算時點明定於上開法令規定及契約（範本）中。

六、承五，如貴局釐清後，認定占用作業要點第 11 點所定「宿舍不合續住資格者，管理機關應先終止使用借貸關係，並限期要求現住人騰空返還。」一節，屬本府管理職務宿舍借用關係之通案性特別規定，本局敬表尊重。惟日後占用作業要點修正時，是否維持該節規定內容？或參考前開說明三之司法實務見解，當借用人有喪失職務關係情事，即逕認依借貸之目的已使用完畢，契約當然消滅，毋須另為終止契約之意思表示？併請貴局審酌當前職務宿舍管理需求、實務上追還之難易程度等，妥為政策決定。

正本：臺北市政府財政局

副本：

抄本：