

※有關○○市場公司申請酌減租金乙案

發文機關：臺北市政府法規委員會

發文字號：臺北市政府法規委員會93.08.16.簽見

發文日期：民國93年8月16日

承會有關市場處零售市場股份有限公司申請酌減租金乙案，本會意見如下：

- 一、本件有關○○零售市場股份有限公司（以下簡稱○○公司）申請酌減租金案，主要涉及者，僅為事證認定之問題。即租賃物之一部是否仍有市場處（出租人）本身所佔用。倘其主張屬實，則○○公司自可請求減少被占有部分之租金，甚至轉而請求出租人無權占用之不當得利（出租人於出租後，即喪失使用收益權，其無權占用係侵害承租人¹之權益歸屬內容，成立非給付不當得利）。是故，若經貴局查明當初所約定之租金確實包含市場管理員及場工辦工室使用部分者，則本件○○公司請求減少市場處占用面積範圍之租金，應屬有理。
- 二、惟租金之調整僅向將來發生效力。就調整前之法律關係仍應依不當得利返還之。有關「相當於租金利益」之不當得利請求權，我國實務自最高法院四十九年臺上字第一七三〇號判例以來，向來實務見解均認為可適用（或依學說上認為類推適用，結論均同）民法第一百二十六條短期時效之規定。至於民法第一百二十六條所稱之各期給付請求權，既係各自獨立發生之債權，則其各期給付請求權之時效期間，應各自起算，各自進行，並因其各自時效之完成而消滅（貴局說明五部分應予更正）。故自八十五年至今，或已有多期之請求權之罹於時效，本府依法得主張時效抗辯，拒絕給付。惟在本府機關確有無權占有之情事下，主張消滅時效抗辯權，恐與行政機關追求人民福祉之社會任務背道而馳。因此，是否拋棄時效利益或於換約時默示承認該債務（民法第一百四十四條），爰請貴局參酌財政局意見查明事實後再依職權予以斟酌。