

※有關國民住宅社區內商業服務設施標租作業衍生爭議乙案

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94.12.16.簽見

發文日期：民國94年12月16日

關於 貴局管有國民住宅社區內商業服務設施標租作業衍生爭議案，本會意見如下：

- 一、經審視 貴局會箋案內所述事實及檢附之陳情人陳情書內容以觀，本件國民住宅社區內商業服務設施標租作業衍生之爭議案，屬國民住宅商業服務設施履行之租賃爭議，應適用民法之規定為處理。而本件涉及租賃契約之履行問題，在租賃關係中，出租人之主要義務在於使承租人於租賃期間得對於租賃物為合於契約目的之使用與收益，核民法第 423條規範此一主給付義務，該條規定：「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」，基此義務更可進一步分析為「用益狀態之提供義務」與「用益狀態之維持義務」，謹先予說明。
- 二、就「用益狀態之提供義務」部分，除須交付租賃物外，尚包括使承租人能以合乎債之本旨及合乎契約目的之方式用益租賃物，而所謂合於約定之使用、收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標準；倘該主觀上認知，因租賃物發生瑕疵致無法達成時，即可認對租賃契約所約定之使用、收益有所妨害，非必謂租賃物已達完全無法使用、收益之狀態，始可認定出租人有保持合於使用、收益狀態之義務（最高法院89年度台上字第 422號判決參照）。至於所提供之租賃物如不合債之本旨及合乎契約目的，更造成承租人固有財產之損害，則有另行構成不完全給付，而須負損害賠償責任之可能（民法第 227條）。
- 三、另就「用益狀態之維持義務」之部分，出租人應於租賃期間內，使承租人就租賃物為約定之使用收益狀態，故出租人就租賃物應與出賣人負相同之擔保責任，且其就租賃物之瑕疵擔保責任，並不以瑕疵租賃物交付時存在為必要，即交付租賃物後始發生瑕疵，出租人亦應負擔擔保責任（最高法院91年度台上字第1733號判決參照），故民法第 429條第 1 項規定：「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。」。又上開修繕義務之規定為任意性規定，出租人與承租人如無特約變更或排除，自當由出租人依上開規定負修繕義務，且承租人亦有請求修繕之權利與配合之義務，此觀民法第 429條第 2項規定：「出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。」自可明瞭。

四、茲分別就不同承租人案例之法律關係，研撰意見供參：

（一）中正路○○號 2樓許施阿雪部分：

1. 查本府與○○○所訂之國宅社區內商業服務設施租賃契約書內，尚無約定租賃物修繕排除由出租人負擔之明文，且無特別習慣，故關於該租賃物之修繕，本府自當有義務行之，且租賃物之瑕疵原因，不論係原設計不良或因颱風天災所致毀損，本府均有修繕責任，故陳情人陳情本府應儘速解決租賃物漏水問題，尚稱合理，惟如積水及漏水之原因（如陽臺積水）係因承租人怠於清潔樹葉或因堆積物品致排水管排水不良而淹溢至室內，造成室內物品損壞時，則承租人本身非無可歸責事由，本府就此部分似無須承擔損害賠償責任。
2. 另倘經調查（如經鑑定）租賃物確實有設計施工不良，致颱風來襲時造成 3樓淹水流至 2樓，形成室內設施損壞之情形，則本府所提供之租賃物似有瑕疵，且可能須另行負加害給付之不完全給付責任，惟如租賃物已達一般房屋使用、收益之水準，僅因颱風帶來豪雨之不可抗力天災，因非可歸責雙方之事由，本府無須就

陳情人之財產損害負責。

3. 本件租賃物之具體情形是否有設計不良，無可達於一般房屋之使用、收益水準，依 貴局檢附資料，尚無法個別判斷，謹請貴局先行調查後再論及如何與承租人磋商損害賠償事宜，似較有其實益。

(二) 中正路○○號14樓、○○號及○○號○○科技股份有限公司部分：

1. 查本府與○○科技股份有限公司所訂之國宅社區內商業服務設施租賃契約書內，尚無約定租賃物修繕排除由出租人負擔之明文，且無特別習慣，故關於該租賃物之修繕（如漏水、滲水及坑洞等），本府自亦有義務行之。
2. 本案例陳情人所提及該社區管理委員會之公共設施維修行為，造成該陳情人難以合於商業使用乙節，經核管理委員會係由本府委託辦理國民住宅社區維護工作（國民住宅社區管理維護辦法第 6 條參照），性質上為本府之使用人，原則上，其於租賃契約履行之過程中如有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任（民法第 224 條），故就管理委員會之社區維修工作，仍請加以協調與輔導，務求社區各住戶與承租人各得享受利益之均衡維護。
3. 至於本件租賃物之具體情形是否有設計不良，無可達於一般房屋之使用、收益水準，本會亦建議宜有更具體、明確之判斷依據，再行論斷損害賠償事宜，似較妥當。

備註：函釋第 4 點（二）援引之國民住宅社區管理維護辦法業於104年3月31日廢止，併予提醒。另本件事實因涉個案認定，僅供參考。