

※有關本市公有○○市場臨時攤棚內之「臨時攤位」承租人，是否可比照原市場規劃內攤位承租人，享有攤位轉讓權利滋生疑義乙案

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94.09.28.北市法二字第09431748900號函

發文日期：民國94年9月28日

主旨：有關本市公有○○市場臨時攤棚內之「臨時攤位」承租人，是否可比照原市場規劃內攤位承租人，享有攤位轉讓權利滋生疑義乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴處94年9月19日北市市一字第09431541200號函。
- 二、依「臺北市零售市場管理規則」第13條規定：「公有市場攤（鋪）位限一戶承租一攤位，並應自行（含家屬）經營，不得轉租、分租，非滿三年不得申請變更承租人... ..（下略）。」前段所涉及者，即民法第 443條之「（狹義）不得轉租義務」；至於後段所謂「變更承租人」即學理上所稱之「租賃權之讓與」，實務上自36年 1月28日最高法院36年度決議（二）均認為，租賃權性上屬於民法第 294條第 1款所稱「依債權之性質不得讓與之債權」，擅將租賃權讓與第三人時，其情形有甚於全部轉租，出租人自得終止契約（最高法院37年上字第6886號判例參照）。是以，承租人於租賃關係存續中擅自轉租或讓與其租賃權，均可構成債務不履行之責任。為便於說明，以下即將轉租禁止與租賃權讓與之禁止合稱「不得轉租之義務（廣義）」。
- 三、按「臺北市零售市場管理規則」之規定，對本市各零售市場之攤（鋪）管理、督導事項，均應一體適用，尚不因其係攤（鋪）係經常或臨時之性質而有所差異。其中第13條所定之「不得轉租之義務」，亦不必區分攤（鋪）位之性質，而應一體適用，以達有效管制之目的，使政策之落實趨於一致。依 貴局來函所述，部分攤販長久以來僅開立攤位使用費繳費單以收取使用費，而未與本府簽訂書面契約。惟未經簽訂書面契約非謂並無法規可資規範，按此等攤（鋪）位提供使用之性質，既屬民法上之租賃之關係（租賃係屬非要式契約），自亦有上述「不得轉租之義務（廣義）」之適用。
- 四、另查本案嗣後亦已另行簽訂「臺北市公有零售市（商）場臨時攤棚攤（鋪）位行政契約」，其契約條文第 6條第 3款就「不得轉租義務（狹義）」明文納入契約之應遵循事項，則其承租人（攤商）自有遵守之義務，至於「租賃權讓與之禁止（承租人名義之變更）」，參酌前揭說明，並參照最高法院37年上字第6886號判例，依舉輕明重之法則，自亦受有同樣之拘束。
- 五、至於爾後有關「攤販承租權」是否應准予轉讓，或如何就其轉讓條件予以限制？（如限制以投標方式有償取得始准予轉讓），以及准予同意之基準等實務上易生爭端之事項，亦請儘速檢討，擬定具體可行方案，於將來法規修正時再納入影響評估一併檢討，併此敘明。

備註：本函說明二、四所引最高法院37年上字第6886號判例，依據108年1月4日修正，108年7月4日施行之法院組織法第57條之1第2項，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同。