

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.02.01 簽見

發文日期：民國 94 年 02 月 01 日

要 旨：本案市場處對惠○百貨公司為「合法轉租之同意」時，宜約定「次承租契約之租賃期限，不得逾原租約之期限，且如原租約終止時，次承租契約亦隨之終止。」要求惠○百貨公司應將該約款納入次承租契約中，以杜爭議

奉交下有關○○百貨股份有限公司承租本市公有○○超級市場擬申請二樓劃設餐飲專櫃使用乙案，就如何確保本府對於租賃物（所有物）返還請求權之法令疑義部分，本會謹表示意見如下：

- 一、按民法上之租賃契約，以不得轉租為原則（民法第 443 條），惟其規定性質上並非強制規定，基於契約自由之原則，自得以特約排除之。本案市場管理處與惠○百貨公司所簽訂之「臺北市公有東湖超級市場租賃契約書」（以下簡稱東湖超市租賃契約）第 10 條第 2 項但書：「...如確有營運上之需要，報經甲方（本府市場處）同意後，得劃分專櫃出租或合營」之規定，與前揭意旨，並無不同。出租人為此項同意後，承租人即可為合法之轉租，此時，即成立物權法上之「占有連鎖」（或稱連續性有權占有）關係，意謂次承租人得基於其與承租人（惠○百貨公司）之租賃關係，對本府主張其係有權占有。
- 二、次按本件東湖超市租賃契約，乃所謂之債權契約，原則上受有「債權契約相對性原則」之拘束。是以，惠○百貨公司縱係經本府之同意而合法轉租予第三人（次承租人），本府對次承租人亦無任何之契約上請求權（包括民法第 455 條之租賃物返還請求權），而僅得基於所有人之地位，向該次承租人主張民法第 767 條之「所有物返還請求權」。
- 三、依據前述說明，在合法之轉租，次承租人基於占有連鎖關係，得主張其係有權占有，而排除所有物返還請求權之適用。然所謂之占有連鎖，乃係以原來租賃關係（之存續）為基礎，則一旦原租賃關係消滅（例如：租賃期限屆至或契約之終止），次承租人之合法占有權源即失所依據。查本件東湖超市租賃契約第 12 條規定：「租賃標的物有都市計畫變更或配合政策需要收回自行處理情形者，甲方得終止或解除契約，收回租賃物，乙方不得拒絕…」倘本府依本條規定終止或解除契約者，因原租賃關係消滅，租賃物所有人（本府）自得對之主張民法第 767 條之所有物返還請求權。惟為明確起見，本案為市場處對惠○百貨公司為「合法轉租之同意」時，仍宜約定「次承租契約之租賃期限，不得逾原租約之期限，且如原租約終止時，次承租契約亦隨之終止。」並要求惠○百貨公司應將上述約款納入次承租契約中，以杜爭議。