

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.06.07 簽見

發文日期：民國 94 年 06 月 07 日

要 旨：本案承租攤販（商）請求就租賃物不能用使之期間內，免除其租金給付義務，應合乎民法危險負擔之原則，又攤販（商）中尚有預繳租金之情事者，則依民法第 266 條規定，承租攤商應得準用不當得利之規定請求退還

承會有關本市公有直興市場因受火災影響而致暫時無法營業之攤商，擬以暫時停止收取租金予以補償乙案，本會意見如下：

一、本案公有直興市場因失火致攤位生嚴重毀損，不問其係全毀或半毀，亦足致其承租攤商無法依原約定使用用途為正常營業，構成所謂給付不能（暫時不能）。依民法有關租賃之規範，出租人（本府）本負有交付及保持租賃物合於使用、收益之義務（民法第 423 條）。倘因不可歸責於雙方當事人之事由致生租賃物毀損時，出租人負修繕義務；因一部滅失或存餘部分不能達租賃目的者，承租人並得依其情形，請求減少租金或終止契約（民法第 435 條）。依此，實務通說均認出租人應負擔「租金（對價）危險」。本案承租攤販（商）請求就租賃物不能用使之期間內，免除其租金給付義務，應合乎民法危險負擔之原則。另攤販（商）中尚有預繳租金之情事者（已將四月份租金繳納），則依民法第 266 條第 2 項之規定，承租攤商應得準用不當得利（法律效果）之規定請求退還。併此敘明。

二、惟以上「出租人負擔租金危險」之原則，係以「不可歸責於雙方當事人」為適用前提。倘失火係因個別承租攤商或市場自治會（或其員工、履行輔助人）管理維護上之故意或重大過失所致者，則該肇事者除無法主張租金減免外，另有民法第 434 條損害賠償責任之問題。故就本案失火原因（或是否另有應負責任之人？），仍有查明之必要，因涉及消防專業之判斷，其相關事證得以消防單位鑑定報告判定之。