發文字號：臺北市政府法規委員會 92.11.20 簽見

發文日期：民國 92 年 11 月 20 日

要　　旨：本案於例外情形，如租期屆滿時，雖尚未另定租約，然承租人仍繼續繳納租金，而管理機關繼續收取租金，形成民法上不定期租賃時，雖因租期超過十年未經議會同意而有程序瑕疵，然於外部關係上，租賃契約似屬有效

承會市有非公用土地出租租期累計超過十年者，應送議會同意後始得續租，所稱「累計」，是否應包括租約中斷後再行新租之疑義乙案，本會意見如下：

一、有關貴局以考量實務執行面並維護承租戶之合法權益為由，短期內擬仍依本會八十七年六月一日箋會意見辦理，本會以為，貴局會簽說明意見，仍有左列應注意者：

（一）市有財產管理自治條例第五十四條第二項規定：「租賃契約中應訂明租賃期限屆滿時，租賃關係即行終止，承租人如有意續租，應另訂租約。但其租期累計超過十年者，應經市議會同意後始得續約。」立法目的，應為避免市有不動產長期遭「固定承租人」使用收益而設。此亦條文中同時明訂市議會在租期累計超過十年之情形，應介入審查之主因。旨揭情形，如承租人之續租，可因租期中斷即可重新起算，則非但市府就該不動產難有使用收益可能；尤有甚者，上開自治條例第五十四條第二項但書刻意使用「累計」之用語，豈非形同具文？

（二）按　貴局說明四所舉情況與理由，解釋上似為循環論證：如系爭土地未獲議會同意辦理續租，就法言法，即應「依法行政」，就系爭土地終止租賃關係，另覓其他承租者或為其他使用收益；縱使承租人因而無合法使用關係、無法享有租金優惠，又如何可以反過來以法律規範遷就事實，進而認為「影響承租人權益」？遑論租期累計已十年者，承租人既始終同一，貴局認為客觀上「尚無不動產長期遭固定承租人使用收益，而減損本府權利行使之情事。」亦令人費解。

二、觀諸貴局所引內政部於九十二年十月八日，針對土地法第二十五條所為之內授中辦地字第０九二００一六九四六號函釋，緣土地法第二十五條並無特別明文規定「累計」用語，已無法比附援引；本會認為，基於尊重市有財產管理自治條例之立法目的與民意機關之職權行使，仍建議貴局依本會九十二年九月十日北市法二字第０九二三０九六六０００號函辦理。

三、惟例外情形，如租期屆滿時，雖尚未另定書面租約，然承租人仍繼續繳納租金，而管理機關亦繼續收取租金，致形成民法上不定期租賃時，則雖因租期累計超過十年，未經議會同意，而有程序瑕疵，然於外部關係上，該租賃契約似仍屬有效。