發文字號：臺北市政府法規委員會 93.08.26 北市法二字第 09331065200 號函

發文日期：民國 93 年 08 月 26 日

要　　旨：本案有關〇〇市場及〇〇市場之部分，其當初租金核算之範圍既已包含停車場之部分使用面積，則貴處自無法主張仍享有該停車場部分之收益，否則即有雙重得利之虞

主旨：有關本市安東、安康及錦安市場之停車場收益，分別由該大廈管理委員會或市場自治會管理委員會收取，其適法性之疑問，復如說明，請　查照。

說明：

一、復　貴處九十三年八月十三日北市市一字第０九三三一四八八六００號函。

二、按所謂租賃，乃出租人以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約。在租賃契約有效期限內，承租人本得就租賃物為使用、收益而排除出租人之任意干涉。出租人在租賃關係存續中，亦負有使租賃物合於約定使用、收益狀態之保持義務（參照民法第四百二十一條以下之規定）。本件有關安東市場及錦安市場之部分，其當初租金核算之範圍既已包含停車場之部分使用面積，則　貴處自無法主張仍享有該停車場部分之收益，否則即有雙重得利之虞。次按公寓大廈管理委員會乃在執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，並得就公共基金及其他經費收益為適當之保管及運用（公寓大廈管理條例）。本案之安東市場與錦安市場停車場之收益，既分別經其大廈管理委員會及攤商自治會收取後，以專款專用之方式用於該公共停車場之管理及費用之支出，則　貴局自無請求返還之餘地。抑且，依民法第九百五十二條規定：「善意占有人，依推定其為適法所有之權利，得為占有物之使用收益。」無權之善意占有人亦可有收取孳息之權，更遑論有權占有人。

三、另經電洽　貴處承辦人並以傳真方式告知，安東市場大樓管理委員會及安康市場自治會有違規（違約）對外出租車位之行為，應屬債務不履行之問題，尚與不當得利無涉，其兩者規範目的，法律效果、及賠償（返還）範圍均有不同。依民法第四百三十八條及第四百四十三條等規定之體系解釋，非依約定方法為使用、收益，甚至違法轉租之情形，出租人得主張法定終止權，依最高法院四十四年七月二十六日民事庭會議總會決議（如附件），此等違法轉租之情形，出租人在行使法定終止權以前，尚不得逕向第三人（次承租人）請求返還。

四、至於安康市場之地下一樓部分，其原使用用途為防空避難室，故當初未被納入租金之核算範圍。惟租金之核算與租賃之範圍（租賃契約效力所及之範圍）本屬二事，前者著重於對待給付之對價性，涉及未計入租金之範圍乃應否予以追償之問題。後者係債之效力的問題。安康市場地下一樓部分既屬租賃標的，則就此部分亦難論以無權占有。僅就租金計收之部分，應比照其他出租市場之核算標準，將該地下一樓之部分納入

，始符公平正義之原則。

五、公寓大廈管理條例第二十九條規定：「（第一項）公寓大廈應成立管理委員會或任選管理負責人。（第六項）公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第二十五條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人…」可知管理委員會之設置，並非法律上之弦制事項。惟依該條之立法說明，未成立管理組織之舊有公寓大廈，主管機關應輔導其成立管理委員會並報備。是以，錦安市場大廈雖未組成管理委員會，而由其攤商自行組織自治會為大廈管理，應無違法之可言。