

發文字號：臺北市政府法規委員會 101.04.23 北市法綜字第 101308516 號函

發文日期：民國 101 年 04 月 23 日

要 旨：臺北市市有非公用基地租賃契約謂出租之基地承租人應自行使用之約定範圍，形式上觀之，應不及於承租人於該基地上自有之房屋。且就該契約備註部份之意旨，承租人倘將房屋出租或提供他人使用，僅係無法享有租金優惠，並未禁止其為出租予他人等行為

主旨：有關本市市有非公用基地租賃契約（以下簡稱本契約）中，如有「出租之基地承租人應自行使用」之約定者，其適用範圍是否及於承租人所有之房屋乙案，復如說明二，請 查照。

說明：

一、復 貴局 101 年 3 月 19 日北市財管字第 10130352000 號函。

二、旨揭系爭約定之適用範圍，應僅限於該筆出租之市有基地，而不及於承租人所有之房屋，其理由如下：

- （一）按「所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」民法第 765 條定有明文，是苟無法令之限制或因契約而受有拘束時，所有人基於憲法對財產權之保障，本得自由決定是否將其房屋提供他人使用或出租，合先敘明。
- （二）本件經查現行相關法令似無禁止市有基地承租人將其自有房屋出租或提供他人使用之明文，至本契約第 12 條第 1 項則規定：「出租之基地承租人應自行使用；其不自行使用時，應於事實發生前 15 日向出租機關申請退租，不得私自轉租、分租、將租賃權轉讓他人或由他人使用，違者除終止租約外並收回租賃物。」觀其文義，雖僅要求承租人應自行使用該筆出租「基地」，而未同時限制承租人不得出租或提供他人使用其上之自有「房屋」。然基於「房屋與基地不可能分離使用」此一「事物本質」（Naturder Sache）之要求，倘承租人將其所有房屋出租或提供他人使用時，實質上勢將因此產生將「基地」一併提供他人使用之結果。如此，就表面觀之，承租人上開行為，似亦非全無構成違反本契約第 12 條第 1 項約定之可能。
- （三）惟「按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎」，業經最高法院 96 年台上字第 2631 號及 99 年台上字第

- (四) 本件經查本契約末「備註」部分規定：「承租人於租賃期間『設有戶籍並自住者，其承租面積在 100 平方公尺以內之部分』，享有租金六折優惠，惟優惠原因消失時，應自原因消失之日起回復全額計收租金，並應於 30 日內以書面告知出租機關。」亦即承租人如係設籍自住，其租金得以六折計算之；倘非如此，即不得享有此一優惠。則就論理解釋（體系解釋）之角度言，解釋上應認為本契約並未禁止承租人將房屋出租或提供他人使用等行為，僅令其無法享有租金之優惠而已。
- (五) 次就交易上習慣之角度而言，本府以往對於非公用基地承租人將其房屋出租或提供他人使用等行為，倘均未認其構成違約而據以終止租約並請求違約金，則解釋上亦應認為承租人上開行為尚非交易習慣上所不許。
- (六) 此外，本件如就契約主要目的及經濟價值等角度觀之，倘將承租人上開行為解為違約並據以終止租約時，其能否達成當初締結此類租賃契約之主要目的（亦即暫時解決無權占用市有土地問題），並有助於增進社會整體經濟價值及本府財政收益，似亦非全然無疑（詳言之，如向法院訴請拆屋還地，容有可能因房屋尚在可使用年限內，故拆屋有礙社會整體經濟價值而遭駁回；反之，如不訴請拆屋還地，本府似又僅能以無權占用並追收使用補償金方式繼續列管，而與現行締結租賃契約之處理方式實質上無甚差異）。
- (七) 準此，本件解釋上仍應認為本契約第 12 條第 1 項規定之適用範圍，並不包括承租人將其房屋出租、分租或提供他人使用等情形。

三、至來函說明三所詢情形，仍請 貴局參酌本會前開意見，本於職權逕行卓處。

四、以上意見，敬供卓參。