

發文字號：臺北市政府法務局 103.03.03 北市法三字第 10330649900 號

發文日期：民國 103 年 03 月 03 日

要 旨：有關標租之標的物租期屆滿辦理重新標租，如係原承租人得標，其租賃期間是否適用臺北市市有財產管理自治條例第 54 條第 2 項「租期累計」規定之說明

主旨：有關 貴局函詢所經管本市北投區幽雅路 11 號市有房地（原臺北市議會北投活動中心），擬辦理公開標租，如係原承租人得標，其租賃期間是否應適用臺北市市有財產管理自治條例第 54 條第 2 項「租期累計」之規定乙案，復請 查照。

說明：

一、復 貴局 103 年 2 月 26 日北市財管字第 10330140300 號函。

二、按「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。」臺北市市有財產管理自治條例第 54 條第 2 項定有明文，本條立法意旨，係為避免市有不動產長期遭「固定承租人」使用收益而設，倘經公開招商程序，已非原租賃條件之延續，似非該條所稱「續租」。因此，本案於租期屆滿後，如重新辦理公開招商，縱得標人為原承租人，當非屬租期屆滿後之「續租」，無庸列入前揭自治條例第 54 條第 2 項所稱「租期累計」之計算。

三、至 貴局重行招商時，倘於招標文件內載明：「標租之標的物租期屆滿需重新標租時，原承租人得以決標之同一條件優先承租。」等文字，則本次標租之標的物於租期屆滿需再重新標租時，倘原承租人同意以決標條件優先承租，因其「優先承租」與原租約間仍有繼續性，似有上開「租期累計」規定之適用。