

※有關福德坑垃圾衛生掩埋場用地範圍內之土地租賃契約疑義1案

發文機關：臺北市政府法規委員會

發文字號：臺北市政府法規委員會95.06.14.北市法三字第09531603000號函

發文日期：民國95年6月14日

主旨：有關 貴局與福德坑垃圾衛生掩埋場用地範圍內之土地租賃契約疑義 1案，復請 查照。

說明：

一、復 貴局95年6月7日北市環四字第09533046000號函。

二、有關臺北市議會審議94年度本市地方總預算案之但書部分，其性質並非預算案之法定決議，如 貴局執行有困難時，得附具理由向市議會說明。

三、土地租賃契約書屬私法契約關係，雖土地租賃契約書二、約定略以：如甲方有繼續使用之必要時，得於期滿前通知乙方續約，乙方不得拒絕。惟依民法第 153條規定，當事人互相表示意思一致者，契約即為成立。現地主不同意依議會但書要求由現行公告地價總額 8%調降為 6%，則當事人對於必要之點－租金，意思不一致，契約似無法成立，至 貴局得否循法律途徑強制地主續約，參照最高法院41年臺上字第 433號判例所示：「上訴人雖以原租賃契約載明『滿期再訂』字樣，實含有滿期仍應繼續租賃之意思為抗辯，第查此項約定僅屬期滿後得協商再訂租賃契約，不能解為期滿後，當然繼續租賃，其抗辯顯無可採。」之見解，倘地主拒絕簽訂新約， 貴局似不得強制地主續約。惟如 貴局於未續約之情況下繼續使用土地，地主當可向貴局請求相當於租金之不當得利。

備註：說明三之判例依 108年 4月 1日修正， 108年 7月 4日施行之法院組織法第57條之 1 第 2項規定，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同。