

※修正「臺北市平價住宅分配及管理辦法」所涉平價住宅借住契約之契約屬性乙案

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98.02.25.簽見

發文日期：民國98年2月25日

有關 貴局為修正「臺北市平價住宅分配及管理辦法」（以下簡稱「平宅辦法」）所涉平價住宅借住契約之契約屬性乙案，本會意見如下：

一、本府為提升市有公用房地之使用效益，增加財政收益，使各機關管理之公用房地在不妨礙原定用途、事業目的、公務使用、水土保持、環境景觀及公共安全等情形下，得提供管理機關以外之他人使用，乃訂定「臺北市市有公用房地提供使用辦法」（以下簡稱「提供使用辦法」）。依「平宅辦法」第 3 條規定，平價住宅係指由本府興建專供生活照顧戶、生活輔導戶、臨時輔導戶及重大災害戶居住之住宅及其公共設施，故平價住宅雖為市有公用房地，但其性質與「提供使用辦法」所規範原作為管理機關特定公務目的使用之公用房地顯屬不同，因此前開二法規在適用時原則上並不發生競合問題。從而，關於平價住宅借住契約之契約屬性，仍應依「平宅辦法」之規定、學說及實務見解建立之判斷基準綜合判斷之，合先敘明。

二、關於平價住宅借住契約之契約屬性

（一）依「平宅辦法」第 8 條規定，借住平價住宅須經申請核准後，申請人應於一定期限內至 貴局辦理簽訂借住契約手續，並經法院公證後，始得進住，故現行規定將平價住宅借住契約定性為民事契約，且 貴局表示實務上已有數宗命債務人遷讓平價住宅之強制執行案件，民事法院均予以受理。是以，將平價住宅借住契約定性為民事契約，不惟現行法規有所依據，實務運作上亦無窒礙之處。

（二）又查，依司法院釋字第 540 號解釋：「除民間投資興建之國民住宅外，凡經主管機關核准出售、出租或貸款自建，並已由該機關代表國家或地方自治團體與承購人、承租人或貸款人分別訂立買賣、租賃或借貸契約者，此等契約即非行使公權力而生之公法上法律關係。」其主要理由在於：「此等契約係為推行社會福利並照顧收入較低國民生活之行政目的，所採之私經濟措施，並無若何之權力服從關係。性質上相當於各級政府之主管機關代表國家或地方自治團體與人民發生私法上各該法律關係，尚難逕謂政府機關直接興建國民住宅並參與分配及管理，即為公權力之行使」（詳見司法院釋字第 540 號解釋理由書）。經查本市辦理平價住宅之申請借住，寓有推行社會福利並照顧收入較低及遭遇重大災害市民生活之行政目的，其辦理程序係分為申請審核與簽訂契約前後二階段，凡此皆與國民住宅核准出售或出租之辦理程序與行政目的若合符節，故將平價住宅借住契約定性為民事契約，揆諸司法院釋字第 540 號解釋之意旨，應具有可支持之理由。

（三）再者，依本會函頒訂定之「行政契約判斷基準」，平價住宅借住契約除當事人之一方為行政機關外，並不顯然具備其餘行政契約之要件，故平價住宅借住契約似以依循現制定性為民事契約，較為適宜。

三、以上意見，敬請卓參。

（本簽見一援引「臺北市平價住宅分配及管理辦法」業於100年7月11日修正公布名稱為「臺北市平價住宅分配及管理自治條例」及全文16條。）